



קבוצת מנרב בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2021

תיאור עסקי התאגיד	חלק א'
דוח דירקטוריון	חלק ב'
דוחות כספיים	חלק ג'
פרטים נוספים על התאגיד	חלק ד'
דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית	חלק ה'



קבוצת מנרב בע"מ

דוח תקופתי
ליום 31 בדצמבר 2021

תיאור עסקי התאגיד

דוח הדירקטוריון

דוחות כספיים

פרטים נוספים על התאגיד

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

פרק 1 - כללי

מבוא

1

בפרק זה מובא להלן תיאור עסקי קבוצת מנרב בע"מ ("החברה"; וביחד עם החברות הבנות שלה: "הקבוצה") והתפתחות עסקיה. למעט אם נאמר מפורשות אחרת, הנתונים הכספיים המופיעים בדוח תקופתי זה נכונים ליום 31 בדצמבר, 2021 ("הדוח התקופתי" / "הדוח" ו- "מועד הדוח", בהתאמה).

ערכים כספיים בדוח התקופתי נקובים בש"ח (לעניין זה, ראו ביאור 2(ב') לדוחות הכספיים). עם זאת, בכל מקום בדוח זה בו מצוין המונח "דולר", הכוונה הינה לדולר ארה"ב.

בדוח תקופתי זה תהיינה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשרם של הדברים:

ארדן פרויקטים (1985) בע"מ;	-	"ארדן"
דרך עפר בע"מ;	-	"דרך עפר"
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;	-	"הבורסה"
הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 אשר פורסם במגאן ביום 25.3.2021 (מס' אסמכתא 01-047589-2021);	-	"הדוח התקופתי לשנת 2020"
חוק החברות, התשנ"ט-1999;	-	"חוק החברות"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;	-	"חוק ניירות ערך"
יונידד ביופארק בע"מ;	-	"יונידד ביופארק"
מנרב הנדסה ובניין בע"מ; (כשמה אז)	-	"מנרב הנדסה"
מנרב פרויקטים בע"מ; (כשמה אז)	-	"מנרב פרויקטים"
שותפות מוגבלת אשר נרשמה תחת דיני מדינת דלאוור, ארה"ב;	-	"Minrav USA"
מבט לנגב בע"מ;	-	"מבט לנגב"
מבט לנגב הקמה (שותפות רשומה);	-	"מבט לנגב הקמה"
מבט לנגב תפעול בע"מ;	-	"מבט לנגב תפעול"
קוואליטס הלת' בע"מ (בפירוק מרצון);	-	"קוואליטס ישראל"
Qualitas Health Inc.	-	"קוואליטס ארה"ב"

פרק 2 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה 2

כללי 2.1

החברה התאגדה בישראל ביום 7 ביולי 1969 כחברה פרטית בשם מנרב מפעלי הנדסה ישראלים בע"מ. ביום 21 בספטמבר 1981 שינתה החברה את שמה למנרב בע"מ, ביום 24 בינואר 1983 שינתה החברה את שמה למנרב אחזקות בע"מ וביום 31 בדצמבר 2020 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי. החל מחודש מרץ 1983 ועד לחודש אוגוסט 2021, היו מניות החברה רשומות למסחר בבורסה. בחודש אוגוסט 2021 הושלם מיזוג משולש הופכי מכח הסכם מיזוג בין החברה מצד אחד, לבין אסנס תשתיות שותפות מוגבלת ("הרוכשת") מצד שני, לבין א.מ.ה אסמן 2021 בע"מ (חברה פרטית בבעלות מלאה של הרוכשת ("חברת היעד")) מצד שלישי, במסגרתו חברת היעד התמזגה עם ולתוך החברה, שהייתה החברה הקולטת במיזוג, והחברה הפכה לחברה פרטית (שהנה חברת אגרות חוב, כשמשמעה בחוק החברות ותאגיד מדווח כמשמעו בחוק ניירות ערך) בבעלותה המלאה של הרוכשת ומניותיה נמחקו מהמסחר בבורסה ("המיזוג").¹

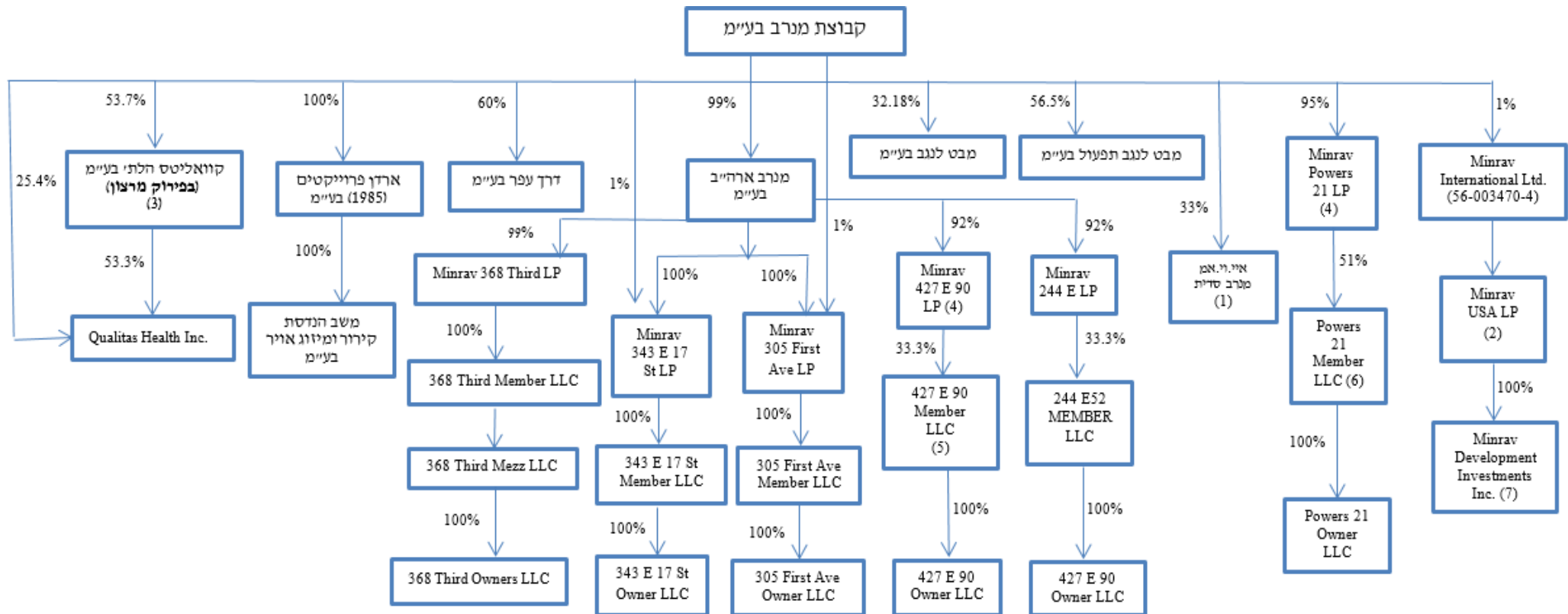
בעקבות השלמת המיזוג, החלה החברה להוציא אל הפועל תכנית מפנה אסטרטגית, הכוללת: (1) צמיחה בתחום הביצוע, באמצעות: (א) הרחבת פעילות מול המגזר הפרטי; (ב) הקמת זרוע ייעודית לפעילות התשתיות; (ג) כניסה לפעילות M&E (אלקטרו-מכניקה); (ד) חיזוק יכולות תכנון ותמחור; ו- (ה) פיתוח פעילות תעשייה; (2) ביסוס מחדש של זרוע היוזמות, באמצעות: (א) הגדלת צבר הפרויקטים בדרך של רכישת קרקעות וקידום פרויקטי התחדשות עירונית, ו- (ב) הרחבת פורטפוליו נכסי נדל"ן מניב תוך שילוב יכולות הייזום והביצוע; (3) מיקוד עסקי, הכולל מכירת החזקותיה בקוואליטס וסגירה של פעילות מפעל הפלדה; כל זאת במקביל ובאמצעות עיבוי צוות ההנהלה הבכירה בחברה.

תיאור עסקי החברה 2.2

הקבוצה פועלת מאז הקמתה בתחומי ההנדסה והנדל"ן הכוללים ביצוע עבודות קבלניות, ייזום פרויקטים לבניה למגורים, זכיינות בשיטת BOT, וכן השכרה וניהול נכסים מניבים. במשך עשרות שנות פעילותה, ביצעה הקבוצה מאות פרויקטים רב-תחומיים מורכבים רחבי היקף ברחבי הארץ. כמו כן, השלימה הקבוצה מאז הקמתה אלפי יח"ד בארץ ובחו"ל. בנוסף, הקבוצה הינה חלוצה בתחום הזכיינות בארץ ובעלת מניות בזכייין, קבלן ההקמה וכן קבלן התפעול, להקמה, תפעול ותחזוקה של פרויקט "עיר הבה"דים".

¹ לפרטים נוספים ראו זימון אסיפה מיום 8.4.2021 (מס' אסמכתא 060033-01-2021) ודיווח מיידי מיום 6.8.2021 (מס' אסמכתא 062341-01-2021) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה ("זימון אפריל 2021").

להלן תרשים מבנה האחזקות בקבוצה סמוך למועד פרסום הדוח (הכולל רק חברות מהותיות):



(1) שותפות רשומה עם סוסיאדד אנונימה דפראסיון אי טראטמיאנטוס.

(2) שותפות מוגבלת אשר נרשמה תחת דיני מדינת דלאוור, ארה"ב, שבה Minrav International Ltd. הינה השותף המוגבל ומחזיקה ב- 99% מהזכויות בשותפות והחברה הינה השותף הכללי ומחזיקה ב- 1% מהזכויות בשותפות.

(3) שיעורי החזקה המוצגים הינם בדילול מלא. קואליטס הלתי בע"מ הינה חברה פרטית המצויה בהליך פירוק מרצון וכל מניותיה מוחזקות עד להשלמת הפירוק על ידי נאמן עבור החברה ועבור יתר בעלי מניותיה שהינם בעלי מניות שונים.

(4) שותפות מוגבלת שהתאגדה תחת מדינת ניו-יורק, ארה"ב. יתרת ההחזקות הן בידי שותף שאינו קשור לחברה ו/או לבעלת השליטה בה.

(5) חברה אמריקאית ייעודית שהוקמה לצורך פרויקט המגורים במנהטן, ניו יורק, בה החברה הינה השותף המנהל הכללי (GP) ויתרת ההחזקות הן בידי שותף שאינו קשור לחברה ו/או לבעלת השליטה בה.

(6) חברה אמריקאית ייעודית שהוקמה לצורך הפרויקט בברוקלין, ניו יורק, אשר יתרת אחזקותיה מוחזקות בידי שותף, אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעלת השליטה בה.

(7) חברה אמריקאית, שהתאגדה תחת מדינת ניו יורק, ארה"ב.

2.4 רה-ארגון בחברה

ביום 17.12.2019, אישר דירקטוריון החברה תכנית רה-ארגון בקבוצה, אשר עיקרה: (א) מיזוג של מנרב הנדסה עם ולתוך החברה (מיזוג אשר הושלם בחודש פברואר 2021); (ב) היערכות לריכוז פעילות עבודות הקבלנות בחברה עצמה וכן להמשך ביצועה של פעילות יזום פרויקטים לבניה בחברה עצמה ולא באמצעות מנרב פרויקטים (אשר בעקבות השלמת עסקת מיזוג משולש הופכי הפכה לחברה פרטית בבעלות מלאה של ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ בחודש יולי 2020² ("עסקת מיזוג מנרב פרויקטים")); ו- (ג) פישוט מבנה החזקות הקבוצה - במסגרת זו תפעל החברה לפירוק חברות ריקות מפעילות ו/או חברות שאין טעם כלכלי בהחזקתן. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 30.1.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-011682) ומיום 16.2.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-016134) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה. יצוין כי בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה מיום 9.12.2020 למזג את חברת הבת בבעלותה ובשליטתה המלאה יונידד ביופארק עם ולתוך החברה, בחודש פברואר 2021 הושלם מיזוג זה³. יצוין כי במהלך תקופת הדוח, ריכזה החברה את החזקותיה בתאגידים הפעילים בארה"ב אשר טרם הוחזקו באמצעות מנרב ארה"ב בע"מ (קרי Minrav 244 E LP, Minrav 427 E 90 LP ו-Minrav 368 Third LP), תחת מנרב ארה"ב בע"מ.

2.5 השלכות התפשטות נגיף הקורונה

לפרטים בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

3 הצגת תחומי הפעילות המתוארים בדוח

נכון למועד הדוח, לקבוצה פעילות בתחומי הפעילות המפורטים להלן:

3.1 יזום פרויקטים לבניה למגורים

עד לחודש יולי 2020, פעילות הקבוצה בתחום היזום בארץ נעשתה באמצעות מנרב פרויקטים. ביום 16.7.2020, הושלם מיזוג משולש הופכי במסגרתו הפכה מנרב פרויקטים לחברה פרטית בבעלות מלאה של ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ. פעילות זו כוללת יזום פרויקטים לבניה (בעיקר למגורים) בדרך של רכישת קרקעות, השבחתן, פיתוחן, הקמת הפרויקטים ומכירת יחידות הדור. לאור השלמת עסקת מיזוג מנרב פרויקטים, ממשיכה החברה לפעול בתחום פעילות זה בעצמה, כמפורט בסעיף 8 להלן, כאשר בכוונת החברה להקים את הפרויקטים היוזמים העתידיים שלה, בין השאר, באמצעות ביצוע עצמי של העבודות הקבלניות.

3.2 ניהול הנדסי וביצוע עבודות בנייה בפרויקטי נדל"ן ותשתיות עבור מזמיני עבודות בקבוצה ומחוץ לה בקבלנות ("ביצוע עבודות קבלניות")

עד לחודש פברואר 2021, פעילות הקבוצה בתחום זה נעשתה באמצעות מנרב הנדסה, כאשר בחודש פברואר 2021, מנרב הנדסה התמזגה עם ולתוך החברה, כך שלאחר מועד זה הפעילות מבוצעת במישרין על ידי החברה עצמה. הפעילות בתחום זה כוללת ביצוע עבודות קבלניות משני סוגים עיקריים: (א) עבודות בניה למגזר הציבורי, כגון רשויות שלטון, חברות ממשלתיות, עמותות ולמגזר העסקי כגון בנייני משרדים, מסחר ותעשייה; (ב) עבודות בנייה למגורים עבור הקבוצה (לרבות בפרויקטי דירה להשכיר) וכן מחוצה לה; (ג) ביצוע עבודות לבניית תשתיות למגזר הציבורי. מעבר לאמור, הפעילות כללה מפעל פלדה הממוקם באשדוד,

² לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 16.2.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-016134) בדבר התקשרות מנרב פרויקטים בהסכם מיזוג, עדכון בעניין שניתן במסגרת דיווח מיידי מיום 22.3.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-027594), דיווח מיידי מיום 13.4.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-033742) בדבר התקשרות בתיקון להסכם המיזוג, עדכון שניתן במסגרת דיווח מיידי משלים מיום 7.5.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-045015), עדכון שניתן במסגרת דיווח מיידי מיום 13.7.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-074385) וכן דיווח מיידי בדבר השלמת עסקת המיזוג מיום 16.7.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-068860), אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

³ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 9.12.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-126355) ודיווח מיידי מיום 14.2.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-017859), אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

שעסק בעיבוד ובהרכבת שלדים למבנים מקונסטרוקציות פלדה, אשר החברה השלימה לאחרונה את סגירתו.

לפרטים נוספים בדבר פעילות החברה במסגרת תחום פעילות זה, ראו סעיף 9 להלן.

3.3 השכרת וניהול נכסים מניבים

פעילות הקבוצה בתחום זה התבצעה עד לחודש פברואר 2021 במישרין על ידי החברה וכן על ידי יוניחד ביופארק, כאשר בחודש פברואר 2021 יוניחד ביופארק התמזגה עם ולתוך החברה, כך שלאחר מועד זה מלוא הפעילות מבוצעת במישרין על ידי החברה בלבד. הפעילות כוללת ניהול והשכרת נכסים מניבים בישראל הנמצאים בבעלותה של הקבוצה או במסגרת פרויקטים בשיטת ה-B.O.T, לצרכי שימוש מסחרי, תעשייתי ולמשרדים.

לפרטים נוספים בדבר פעילות החברה במסגרת תחום פעילות זה, ראו סעיף 0 להלן.

3.4 זכיינות (P.F.I/B.O.T)

תחום זה כולל הקמה והפעלה של פרויקטים רחבי היקף הממומנים על ידי המגזר הפרטי, חלף מימון ממשלתי (פרויקטים במודל PPP במתכונת BOT ו/או PFI) בדרך של זכיינות.

נכון למועד פרסום הדוח, מבוצעת פעילות הקבוצה בתחום זה באמצעות מבט לנגב (לרבות על ידי מבט לנגב תפעול) הקשורה בהסכם זיכיון בשיטת P.F.I למימון, תכנון, תפעול, תחזוקה ולבסוף החזרה למזמינה של פרויקט עיר הבה"דים. בנוסף, החברה מתמודדת (במסגרת קבוצות משותפות) במספר מכרזים משמעותיים בתחום פעילות זה.

לפרטים נוספים בדבר פעילות החברה במסגרת תחום פעילות זה, ראו סעיף 11 להלן.

3.5 נדל"ן בארה"ב

נכון למועד פרסום הדוח, כולל תיק הנכסים של הקבוצה בארה"ב פרויקטים של בנייני דירות למכירה (Condominiums) בעיר ניו-יורק כאשר כחלק מתכנית מפנה אסטרטגית, בוחנת החברה את המשך פעילותה בארה"ב.

לפרטים נוספים בדבר פעילות החברה במסגרת תחום פעילות זה, ראו סעיף 12 להלן.

3.6 קוואליטס

נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה בכ- 53% מקוואליטס ארה"ב, שהינה חברה פרטית עתירת ידע המפתחת, מייצרת ומשווקת, תוספי תזונה המופקים מאצות, אשר הראשון שבהם מבוסס אומגה 3, שהינו אחד מתוספי המזון הנמכרים ביותר בעולם. בהמשך להתקשרות בהסכם המיזוג המפורט בסעיף 2.1 לעיל ולכוונת החברה למכור את מלוא החזקותיה בקוואליטס⁴, ובכלל זה לאופציית המכר שהוענקה לחברה על ידי מר אברהם קוזניצקי ז"ל⁵ - החל מהרבעון הראשון לשנת 2021 ההשקעה בקוואליטס מטופלת בדוחותיה הכספיים של החברה כמוחזקת למכירה, ובהתאם לכך ההשקעה מוצגת תחת סעיף קבוצת נכסים המוחזקים למכירה בדוח על המצב הכספי, וחלק החברה בתוצאות קוואליטס מוצג תחת רווח (הפסד) מפעילות מופסקת בדוח רווח והפסד, לרבות מספרי ההשוואה בהתאמה. על כן, רואה החברה בפעילות זו כפעילות מופסקת. לתיאור תחום פעילות זה וגורמי הסיכון הרלבנטיים אליו, ראו סעיפים 13 ו-14.10.3 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, בהתאמה, אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

⁴ קוואליטס ארה"ב וכן קוואליטס ישראל, עד להשלמת פירוקה מרצון של קוואליטס ישראל והעברת מלוא חלקה היחסי של החברה במניות קוואליטס ארה"ב לבעלותה הישירה של החברה (בהתאם לחלקה היחסי של החברה במניות קוואליטס ישראל).

⁵ ראו ה"ש 1 לעיל.

4 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, לא התבצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות אחרות במניות החברה על-ידי בעל עניין בשנתיים שקדמו למועד דוח זה, למעט כמפורט להלן: (א) לפרטים בדבר העברת מניות מה"ה אברהם קוזניצקי וזיוה קוזניצקי לילדיהם ה"ה דרור קוזניצקי, ערן קוזניצקי, רונית קוזניצקי-אבנון ורות גנץ ראו דוח מיידי על שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 7.2.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-011971) ודוח מיידי על מי שנעשה בעל עניין בתאגיד מיום 7.2.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-011968) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה; (ב) לפרטים בדבר מיזוג משולש הופכי שבעקבות השלמתו הפכה החברה לחברה פרטית (שהנה חברת אגרות חוב כמשמעה בחוק החברות ותאגיד מדווח כמשמעו בחוק ניירות ערך), ראו דוח מיידי על זימון אסיפה מיום 13.4.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-063339) ודיווח מיידי מיום 6.8.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-062341) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

5 חלוקת דיבידנדים

5.1 מגבלות על חלוקת דיבידנדים

נכון למועד הדוח ולשנתיים שקדמו למועד הדוח, לא חלו או חלות על החברה מגבלות כלשהן על חלוקת דיבידנד למעט מגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם לשטרי הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה ב'), (סדרה ג') ו- (סדרה ד'), כמפורט בסעיף 5.1 לדוח הדירקטוריון⁶. בשנתיים האחרונות לא בוצעה חלוקה של דיבידנד על ידי החברה (אולם יצוין כי היות והעמדת הלוואת חברת היעד על ידי החברה לחברת היעד (כהגדרת מונחים אלו בזימון אפריל 2021) עשויה הייתה להיחשב לחלוקה אשר לא עמדה במלוא מגבלות החלוקה בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב' ו- ג'), קיבלה החברה את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב' ו- ג'), בין היתר, להעמדת הלוואה כאמור.

5.2 מדיניות חלוקת דיבידנדים

עד להשלמת המיזוג המתואר בסעיף 2.1 לעיל בחודש אוגוסט 2021, קיימת הייתה מדיניות חלוקת דיבידנדים בחברה, לפיה בכפוף לכל דין ובכלל זה בכפוף להוראות חוק החברות בדבר מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, החברה תחלק מדי שנה, כדיבידנד לבעלי מניותיה, סכום השווה ל-25% מסך הרווח הנקי מפעילויות נמשכות של החברה על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של השנה שהסתיימה קודם להחלטה בדבר חלוקת הדיבידנד. בעקבות השלמת המיזוג, בוטלה המדיניות הנ"ל, ונכון למועד הדוח אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים.

5.3 נכון למועד הדוח לחברה יתרת רווחים הראויים לחלוקה בסך של כ- 640,822 אלפי ש"ח.

⁶ לפרטים בדבר המגבלות מכח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') אשר נכון למועד פרסום הדוח נפדה במלואו, ראו סעיף 5.1 לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח השנתי לשנת 2020 ונכלל בזאת על דרך ההפניה.

פרק 3 - מידע אחר6 **מידע כספי לגבי תחומי הפעילות**6.1 **מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה**

סך הנכסים	רווח מפעולות רגילות		עלות ההכנסות				הכנסות		תחום הפעילות	תקופה
	מיוחס לבעל שליטה	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	עלויות/הכנסות תפעול אחרות	עלויות משתנות	עלויות קבועות	עלויות המהוות הכנסות לתחום פעילות אחר	הכנסות תחומי פעילות מאחרים	הכנסות מחיצוניים		
324,288	(289)	(100)	389	-	-	-	-	-	ייזום ובנייה למגורים	2021
467,378	(35,187)	-	38,604	822,864	-	1,192	-	827,473	עבודות קבלניות	
78,097	*20,255	-	(11,451)	-	70,064	-	-	78,868	זכיינות	
731,850	111,888	-	(85,119)	-	6,592	-	1,900	31,461	השכרה וניהול נכסים	
677,249	2,862	-	12,868	74,195	-	-	-	89,925	נדל"ן בארה"ב	
3,942	27,814	(1,589)	(22,874)	31,694	-	-	440	34,605	ייזום ובנייה למגורים	2020
351,165	(11,758)	-	31,327	734,565	-	1,643	-	755,777	עבודות קבלניות	
63,192	1,480	-	4,690	-	78,778	-	-	84,948	זכיינות	
531,544	26,027	-	(664)	-	6,312	-	1,242	30,433	השכרה וניהול נכסים	
300,977	3,629	-	4,477	-	-	-	-	8,106	נדל"ן בארה"ב	
805,443	5,234	2,036	18,865	109,470	-	-	880	134,725	ייזום ובנייה למגורים	2019
287,022	12,254	-	28,929	579,823	-	2,191	-	623,197	עבודות קבלניות	
139,525	16,080	-	(6,218)	-	85,869	-	-	95,731	זכיינות	
523,911	48,272	-	(21,278)	-	5,919	-	1,380	31,533	השכרה וניהול נכסים	
216,992	12,488	-	(7,347)	-	-	-	-	5,141	נדל"ן בארה"ב	

* נובע בעיקרו מעלייה בשווי הון של הלוואה לזכיון פרויקט עיר הבה"דים (חברה כלולה).

ההתאמות של הסכומים הנתונים לסכומים בדוחות הכספיים המאוחדים ומהותן

6.2

הכנסות ועלויות מגזר העבודות הקבלניות וכן רווח המגזר, כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובעלויות של הישויות הכלולות, בהתאם לשיעורי ההחזקה שלה בהן. בנוסף, הכנסות ועלויות הנוגעות לתפעול פרויקט עיר הבה"דים במגזר הזכיינות כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובעלויות, בהתאם לשיעור ההחזקה של הקבוצה בה.

התפתחויות שחלו בנתונים

6.3

לפרטים בדבר התפתחויות שחלו בנתונים, ראו סעיפים 1.4, 1.5 ו-1.8 לדוח הדירקטוריון.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

7

נכון למועד הדוח, להערכת החברה, המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של הקבוצה שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה או התפתחויות הקבוצה, הינן כדלקמן:

הסביבה המאקרו כלכלית בישראל

7.1

בחודש ינואר 2022⁷, פרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל תחזית בנוגע למשתני המקרו העיקריים - התוצר, האינפלציה והריבית. על פי התחזית, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 5.5% במהלך שנת 2022 - בדומה לתחזית הקודמת. רמת התוצר הממוצעת בשנת 2023 צפויה להיות נמוכה בכ- 0.6% ביחס למגמת התוצר טרם משבר הקורונה. בהשוואה לתחזית הקודמת, תחזיות הצריכה הפרטית והיבוא עודכנו מעט כלפי מעלה ב- 2022, על רקע הערכה כי התיירות היוצאת תגדל כבר ב-2022 ואילו התיירות הנכנסת תתאושש רק ב- 2023. תחזית הייצוא וההשקעות ל- 2022 עודכנו כלפי מטה לאור ההערכה להתמשכות העיכובים בשרשראות האספקה גם בשנת 2022, ובהשפעת הערכת חטיבת המחקר לגבי התיירות. העברת תקציב המדינה והעלייה בהכנסות ממסים, תמכו בעדכון כלפי מטה של התחזיות למשקל הגרעון והחוב בתוצר. בנוסף, להערכת חטיבת המחקר, בשנת 2023 יינקטו צעדים הדרגתיים במטרה להקטין את הגירעון המבני. בפרט, הגירעון הצפוי ל- 2022 עודכן כלפי מטה ל- 3.6 אחוזי תוצר והחוב הצפוי עודכן כלפי מטה ל- 69 אחוזי תוצר, ובשנת 2023 הגירעון צפוי לעמוד על 3.4 אחוזי תוצר והחוב צפוי להישאר ללא שינוי ברמה של 69 אחוזי תוצר. תוואי שיעור התעסוקה המותאם הועלה בכ- 1 נקודת האחוז ביחס לתחזית הקודמת ושיעור התעסוקה צפוי לעמוד על 60.5% בסוף 2022 ו- 60.7% בסוף 2023. שיעור האינפלציה בשנת 2022 צפוי לעמוד על 1.6%, בדומה לתחזית הקודמת, ובשנת 2023 הוא צפוי לעמוד עד 2%. על רקע הערכה כי העיכובים בשרשראות האספקה יתארכו עד המחצית השנייה של 2022, תחזית יבוא המדינות המפותחות בשנת 2022 הופחתה לגידול של 5%, והתחזית לשנת 2023 עומדת על גידול של 5.4%. הנחת חטיבת המחקר היא כי הצמיחה ב- 2022 במשקים המפותחים תתמתן מעט ביחס לתחזית הקודמת ל- 3.9%, וב- 2023 היא תעמוד על 2.5%. קצב האינפלציה בשנים אלו יסתכם ב- 4.4% ו- 3.1% באותם משקים, גבוה ביחס לתחזית הקודמת על רקע תפיסת עליית האינפלציה כפחות זמנית. על פי התחזית, הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 0.1%/0.25% בעוד שנה.

לפרטים בדבר התפתחויות בשוק הנדל"ן בישראל, ראו סעיף 8.1.1 להלן.

הסביבה המאקרו כלכלית בצפון אמריקה

7.2

לאחר האטה מסוימת בצמיחה בכלכלה האמריקאית שחלה במחצית הראשונה של שנת 2016, זאת לאחר שנות התאוששות מתמשכות מהמשבר העולמי שהגיע לשיאו בחודש מרץ 2009, המחצית השנייה של 2016 התאפיינה במגמת צמיחה שהמשיכה גם בשנים 2017-2019, כאשר שנים אלו התאפיינו בשיעורי אבטלה נמוכים⁸, עליה בתוצר המקומי הגולמי ובצריכה הפרטית. שנת 2020 התאפיינה בשיעורי אבטלה גבוהים והתכווצות הכלכלה האמריקנית וזאת בעקבות השפעת פרוץ משבר וירוס הקורונה. שנת 2021 התאפיינה בהתאוששות הדרגתית של הכלכלה מהשפעות התפרצות הנגיף.

⁷ <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/forecast0122h.aspx>
⁸ https://www.usgovernmentspending.com/federal_deficit_chart.html

סך הגירעון הממשלתי נכון לסוף שנת 2021, עמד על כ- 2.8 טריליון דולר⁹, זאת ביחס לגירעון ממשלתי בגובה של כ- 3.1 טריליון דולר בשנת 2020 וגירעון ממשלתי בגובה של כ- 0.9 טריליון דולר בשנת 2019. בשנת 2021, באו לידי ביטוי ההשלכות הכלכליות והלוגיסטיות של התפרצות נגיף הקורונה משנת 2020, חלק מהשלכות אלו באו לידי ביטוי בעיכובים ניכרים בשרשרת האספקה הגלובלית וביקוש צרכני ותעשייתי גבוה ללא מענה מספק בתחום ההיצע, השלכות אלו ואחרות גרמו לעלייה ניכרת באינפלציה בשנת 2021 לשיעור של כ- 7%¹⁰ וזאת לעומת אינפלציה ממוצעת של 1.4% בשנת 2020 אשר עמדה בסימן השפעות נרחבות של משבר התפרצות הקורונה. על אף האינפלציה הגבוהה בשנת 2021 שיעורי הריבית בארה"ב לא עלו בשנת 2021 ונמשכה המגמה של שיעורי ריבית נמוכים כפי שהייתה נהוגה בשנים האחרונות. הבנק הפדרלי כתב בהודעתו כי לדעת המועצה המייעצת של הבנק, האינפלציה החריגה בשנת 2021 אינה בעלת אופי מתמשך אלא אירוע נקודתי כתוצאה ממשבר התפשטות נגיף הקורונה בעולם.¹¹

שיעור האבטלה: על פי נתוני לשכת התעסוקה הפדראלית, בשנת 2021 חלה התאוששות והתייצבות בשיעור האבטלה ברחבי ארה"ב, זאת לאחר שנת 2020 אשר גרמה לעלייה נקודתית בשיעורי האבטלה בעקבות השפעת משבר נגיף הקורונה על שוק העבודה האמריקאי. בחודש דצמבר 2021, עמד שיעור האבטלה בארה"ב על כ- 4.2%, ירידה של כ- 34% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (שיעור אבטלה של 6.4%) וזאת לאחר שבחודש אפריל 2020 נרשם שיא בשיעור האבטלה של כ- 14.8%¹².

הערכות הקבוצה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית של הקבוצה, אשר הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על פעילותה ועל תוצאותיה העסקיות הינן מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו וודאי, שכן הוא מושפע ממכלול גורמים אשר אינם בשליטתה של החברה ונתון בין היתר להשפעת הגורמים המפורטים במסגרת גורמי הסיכון בתחום פעילותה של הקבוצה כמפורט בסעיף 13.10 להלן.

בהקשר זה ראוי לציין, כי החברה לא אמדה או כימתה את השפעתם של האירועים וההתפתחויות המפורטים לעיל, שכן השפעתם משתנה מעת לעת.

⁹<https://bipartisanpolicy.org/report/deficit-tracker/#:~:text=The%20federal%20government%20ran%20a%20deficit%20of%20%243.1%20trillion%20in,of%20the%20economy%20since%201945.>

¹⁰ <https://www.usinflationcalculator.com/inflation/current-inflation-rates/>

¹¹ <https://www.reuters.com/business/why-fed-chair-powell-still-thinks-high-inflation-is-temporary-2021-08-27/>

¹² <https://data.bls.gov/timeseries/LNS14000000>

פרק 4 - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

8 תחום יזום פרויקטים לבניה למגורים בארץ

8.1 מידע כללי על תחום הפעילות¹³

8.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

8.1.1.1 כללי

הקבוצה עוסקת בייזום פרויקטים לבנייה, לרבות למגורים ("תחום הייזום לבנייה"). עד להשלמת עסקת מיזוג מנרב פרויקטים בחודש יולי 2020 בוצעה פעילות זו ברובה באמצעות מנרב פרויקטים, כאשר לאחר השלמת עסקת מיזוג מנרב פרויקטים, מקדמת החברה פעילות זו בעצמה.

במהלך תקופת הדוח פעלה החברה להעמקת פעילותה בתחום וזאת בין היתר באמצעות: (א) התקשרות בעסקה בחודש יוני 2021 לרכישת זכויות חכירה לבניית 89 יח"ד (כולל תוספת יח"ד מתוכננת בגין שבס) בפארק החורשות בתל-אביב, בתמורה לכ- 137.5 מיליון ₪; (ב) התקשרות בעסקה בחודש יוני 2021 לרכישת מחצית מזכויות קרן ריאליטי במקרקעין בשטח של כ- 10.5 דונמים, בתמורה לסך של כ- 187.5 מיליון ₪ (החברה פועלת לייזום וקידום משותף של תב"ע חדשה (כאשר חלקן הצפוי של ריאליטי והחברה בה יהיה כ- 73%) לשינוי ייעוד המתחם על פי עקרונות תכנית המתאר של תל-אביב, כך שניתן יהיה להקים במתחם 400 יח"ד וכן כ- 30 אלף מ"ר בייעוד תעסוקה ומסחר (מזה חלקה האפקטיבי הצפוי של החברה הינו כ- 36.5%); (ג) המשך קידום, יחד עם שותף (50-50) של שני פרויקטים של התחדשות עירונית (במסגרת תכנית תמ"א 38/2) בצפון-מרכז תל-אביב, הכוללים 49 יח"ד (מתוכם 23 יח"ד לשיווק).¹⁴

באופן טיפוסי, פעילות הקבוצה בתחום הייזום לבנייה נעשית בהתאם לשלבים הבאים: בשלב הראשון, פועלת הקבוצה לרכוש זכויות בקרקעות לצורך ייזום פרויקטים לבנייה, מגורמים פרטיים או עסקיים או מהמדינה, לרבות בדרך של עריכת עסקאות קומבינציה אשר התמורה בהן למוכרים משולמת למוכרים באמצעות דירות בעין או באמצעות תמורות מהמכירות. כמו כן החלה הקבוצה לפעול לקידום פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית "פינוי בינוי", שהינם פרויקטי בניה, במסגרתם הורס היזם מתחם מגורים בעל פוטנציאל בניה גבוה המנוצל באופן חלקי בלבד, לשם בניה מחדש בהיקף גדול יותר על הקרקע. לחלופין, מתמודדת הקבוצה במכרזים של רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), לרכישת זכויות חכירה, פיתוח ובנייה בקרקעות. בשלב השני, הקבוצה מבצעת לרוב פעולות להשבחת הקרקעות, ובכלל זה טיפול ופניה לרשויות הרלבנטיות ובפרט גופי תכנון, לצורך שינוי יעוד הקרקעות, שינויים והתאמות של תכניות בנין עיר ותכניות מתאר אזוריות, הרחבת זכויות הבנייה בקרקעות, הוספת יחידות דיור לבנייה וכיו"ב. לאחר סיום ולחלופין תוך כדי פעולות ההשבחה הקבוצה פועלת לצורך בניית הפרויקטים השונים, ומטפלת בשיווק ובמכירה של יחידות הדיור ללקוחות.

תחום יזמות הנדל"ן בישראל מושפע בעיקר מרמת הביקושים וההיצעים בתחום, ממדיניות הממשלה, מעלויות הביצוע הקבלני, מקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מהמצב המאקרו כלכלי העולמי ובישראל וממגוון פרמטרים כלכליים, לרבות שיעור הצמיחה במשק, הריבית, שערי החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה.

יודגש כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע במגוון תחומי הפעילות במשק ובכלל זה בתחום הייזום לבנייה בו פועלת הקבוצה, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בזמינות משכנתאות, בקושי לגייס מימון חיצוני שהינו חיוני לצורך קיום הפעילות הקיימת ופיתוח פעילות חדשה וכיו"ב - דבר העלול לפגוע ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

לשינויים החלים בתחום הפעילות בישראל, ראו סעיף 8.1.3 להלן.

¹³ הנתונים תחת סעיף 8.1 מבוססים בין היתר על סקירה ענפית של שוק הדיור בישראל של Standard & Poor's Maalot ("מעלות") אשר פורסמה בחודש ינואר 2021 באתר מעלות: <https://www.maalot.co.il/Publications/SR20211228092635.pdf>

¹⁴ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 7.6.2021 (מס' אסמכתא 096897-01-2021), מיום 1.7.2021 (מס' אסמכתא 110169-01-2021) ומיום 6.10.2021 (מס' אסמכתא 084421-01-2021) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

8.1.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים בקשר עם מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות, ראו סעיף 8.7 להלן.

8.1.3 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

להלן יתוארו מגמות, אירועים והתפתחויות וכן שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות¹⁵

בהתאם לסקירה הענפית של שוק הדיור בישראל של מעלות: מחירי הדירות עולים בקצב שנתי של כ- 10% (נתוני ספטמבר 2021), שלא נצפה בישראל מאז אוגוסט 2013. הזינוק במחירים נתמך בעלייה משמעותית של כ- 20% בביקוש לדירות חדשות ב- 12 החודשים שהסתיימו בספטמבר 2021. בנוסף, היצע הדירות הלא מכורות בספטמבר נמוך בכ- 10% בהשוואה לאשתקד. העלייה בביקוש והמשך השחיקה בהיצע הובילו לשפל במספר חודשי ההיצע, שהגיע לתשעה בחודשים יולי-ספטמבר, ומהווה אינדיקציה להמשך הלחץ העתידי לעליות מחירים.

היקף התחלות הבנייה ב- 12 החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר 2021, עלה בכ- 2% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד ומשקף קצב שנתי של כ- 55 אלף יחידות דיור, דומה לשנים 2019-2020. להערכת מעלות, ההיצע המוגבל היה אחד הגורמים העיקריים לעלייה במחירי הדירות. מכיוון שלא צפוי שינוי משמעותי בהיצע בשנה הקרובה, בין היתר על רקע הגידול המתון בהתחלות הבנייה, לפי הערכת מעלות דינמיקת השוק תתמוך בהמשך עליות מחירים.

מחסור בשיווק קרקעות ובהיצע זמין לבנייה יחד עם זמינות אשראי זול מובילה לתחרות אינטנסיבית של היזמים על קרקעות והתוצאה היא עלייה מהירה במחירן. כך למשל, אחד השיווקים הגדולים במרכז הארץ, השלב הראשון בשדה דב, נסגר במחיר של כ- 5.4 מיליארד ש"ח (בהשוואה להערכת השמאי של רמ"י של כ- 2 מיליארד ש"ח), המשקף מחיר של 8.2 מיליון ש"ח לקרקע לדירה, מכרז ברמת השרון נסגר במחירי שיא של 3.2 מיליון ש"ח לקרקע לדירה, וגם מכרזים בקרית גת, לוד, אור יהודה ובית שמש נסגרו במחירים המשקפים עליות מחירים משמעותיות. עליות מחירי הקרקע מסמנות כי היזמים והגופים המממנים צופים שעליית מחירי הדיור תימשך.

לאחר קיפאון פוליטי ממושך, הממשלה הציגה לאחרונה תכנית שנועדה לבלום את עליות המחירים. בין היתר בכוונת הממשלה להעלות את מס הרכישה למשקיעים מ- 5% ל- 8% בהליך חקיקה מזורז, יחד עם צעדים נוספים שנועדו להגדיל את ההיצע. בהתאם לתחזית מידרוג לשנת 2022¹⁶, שנת 2021 התאפיינה בשיא בקצב מכירת דירות חדשות, המשך למגמת העלייה בשנים 2019 ו- 2020. להערכת מידרוג הגורמים לכך הינם, בין היתר, סביבת ריבית אפס, כאשר ריביות המשכנתא מצויות ברמה נמוכה יחסית ברוב העשור האחרון, יציאה ממשבר הקורונה והורדת מס הרכישה על משקיעי נדל"ן במהלך שנת 2020 ומרבית שנת 2021. להערכת מידרוג, לחצי ביקוש עשויים להימשך במקביל לגידול האוכלוסייה והשיפור בהכנסה הפנויה. בהתאם לתוכנית האסטרטגית לדיור המתחשבת בקצב גידול האוכלוסייה בשנים 2021-2025, נדרש גידול של לפחות 55 אלף יח"ד לשנה, כאשר קצב התחלות הבנייה בפועל נמוך מהיעד ובחציון הראשון של שנת 2021 הסתיימו בנייתן של כ- 22 אלף יח"ד בלבד. לאור האמור, ולאור תהליכי השיווק והתכנון הממושכים, צפוי המחסור בדירות חדשות להימשך. מידרוג מעריכה כי בשנת 2022 קצב המכירות יישאר גבוה אך ייתכן כי נראה עלייה מתונה יותר בהשוואה לשנה הנוכחית, הן על רקע צעדי הממשלה והן לאור התמתנות צפויה ברמת הביקוש המתפרץ. יזמי הנדל"ן נהנים מנזילות גבוהה ומנגישות למקורות מימון מגוונים וזולים יחסית, הנתמכים בשיעורי הריבית הנמוכים, אולם התייקרות הקרקעות מקשה עליהם לשמר צבר פרויקטים ומעלה את הסיכון ברכישות של קרקעות חדשות. מידרוג מעריכה כי חברות בענף ימשיכו להגדיל את נפח פעילותן בפרויקטים של התחדשות עירונית, באופן שילך ויגבר מדי שנה.

¹⁵ ראו העי"ש 12 לעיל.

¹⁶ תחזיות מידרוג לשנת 2022 | דצמבר 2021

זמינות כח אדם

בישראל שלוש קבוצות עיקריות של עובדים בענף הבניין: תושבי ישראל, עובדים משטחי הרשות פלסטינית ועובדים זרים המובאים לישראל. לפי נתוני משרד הבינוי, בשנת 2018 הועסקו בבנייה 195,000 עובדים, לרבות עובדים פלסטיניים ועובדים זרים חוקיים.¹⁷ על פניו, נמשכת מגמת הצמיחה האיטית בכוח האדם בענף הבנייה, אשר מעידה על מחסור מתמשך בעובדים במקצועות הבנייה השונים. בהתאם להחלטת הממשלה, נכון לחודש יוני 2019, מספר העובדים הזרים בענף הבנייה בישראל נאמד בכ- 16,500 עובדים, אשר יגדל ב- 1,800 עובדים נוספים, וזאת במטרה להביא לישראל עובדים שיחליפו את העובדים הוותיקים העתידים לעזוב את השוק.¹⁸ בעקבות דחייה בהגעתם לישראל של כ- 1,700 עובדי בניה מסין (אשר אמורים היו להחליף עובדי בניה סינים ותיקים) למועד שאינו ידוע על רקע התפרצות נגיף הקורונה, אישרה הממשלה בחודש פברואר 2020 להאריך את אשרת השהייה של כ- 1,700 עובדי בניה סינים ותיקים עד לסוף חודש יוני 2020.¹⁹ ביום 31.5.2020 אישרה הממשלה הגדלה זמנית של מכסת הפועלים הזרים בכ- 1,100, כך שאלה יוכלו להגיע בטרם יעזבו הפועלים הוותיקים שאשרתם פוקעת.²⁰ ביום 1.8.2021 קבעה הממשלה כי החל מיום 1.1.2025 מכסת העובדים הזרים המרבית בענף הבנייה תעמוד על עד 22,000 עובדים.²¹

למחסור ו/או אי זמינותו של כוח אדם מיומן עשויה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים המוסכמים, על יעדי הזמן למסירת הדירות להם התחייבה כלפי בעלי דירות ורוכשי דירות בפרויקטים, וכן על עלות העבודה. כמו כן, המגבלות הנוגעות להיקף כוח האדם בענף עלולות לגרום להתייקרות בתשומות הבניה בכלל ובכח האדם בפרט מה שעשוי להוביל לעליה בעלויות הבניה של פרויקטי נדל"ן בישראל וברווחיותן של חברות יזמיות בהעדר עלייה מקבילה במחירי הדירות.

עלויות חומרי הגלם

על פי נתוני הלמ"ס²², מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים עלה במשך שנת 2021 (דצמבר 2021 לעומת דצמבר 2020) ב- 5.6%, שיעור גבוה בהרבה מהעלייה בשנת 2020 בה עלה המדד ב- 0.5%. מדד שכר עבודה עלה בשנת 2021 ב- 1.3% לעומת עליה של 1.4% בשנת 2020. מחירי חומרים ומוצרים סח"כ עלו במשך שנת 2021 ב- 9.9%, לעומת ירידה של 0.1% בשנת 2020. מחירי שכירת ציוד ורכב עלו בשנת 2021 ב- 9.3% לעומת ירידה של 1% בשנת 2020 ומחירי הוצאות כלליות עלו בשנת 2021 ב- 1.9% לעומת ירידה של 1.5% בשנת 2020. עלייה של מחירי הסחורות, כמו גם שינויים מהותיים בשערי המטבעות עשויים להשפיע על מחירי הקבלנות, וכן בהתאמה על מחירי הדיור. כמו כן, ניסיונות הרגולטור להגדיל את היצע הדירות עשויים להגדיל את הביקוש לעבודות קבלנות, מה שעשוי בסופו של דבר להשפיע גם כן על עליית מחירי הביצוע נוכח היצע נמוך והיעדר זמינות של קבלנים מבצעים (לרבות קבלני משנה). יצוין כי עליה במחירי חומרי הגלם משקפת גם עליה במדד תשומות הבניה. הואיל והתמורה לקבלן המבצע (כמו גם לקבלני המשנה) צמודה למדד תשומות הבניה כאמור, לעליה במחירי חומרי הגלם עשויה להיות השפעה שלילית על רווחיות הקבוצה (כאשר בהתחשב בעובדה כי הסכמי המכירה צמודים גם הם למדד תשומות הבניה אזי השפעה זו עשויה להתקזז בחלקה).

8.1.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום

להערכת הקבוצה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום נדל"ן יזמי הינם כדלהלן: (א) איתור מיקומים פוטנציאליים לביצוע פרויקטים באזורי ביקוש משמעותיים; (ב) היקף זכויות הבניה בקרקע עליה מוקם הפרויקט ואפשרויות ההשבחה של אותה קרקע. כך, ככל שניתן לבנות יחידות דיור נוספות וקומות נוספות, צפויה הקבוצה להצלחה משמעותית יותר בביצוע; (ג) איתנות פיננסית ויכולת מימון עסקאות לצד יכולת הקבוצה להשיג מימון חיצוני בעלויות מימון נמוכות יחסית ובזמינות גבוהה; (ד) המוניטין של הקבוצה בתחום הפעילות; (ה) קיומו של מערך שירות וטיפול

¹⁷ משרד הבינוי והשיכון, תכנית עבודה של משרדי הממשלה לשנת 2019, עמ' 120:

¹⁸ http://www.plans.gov.il/gov_Yearplan2019/gov_Yearplan2019.pdf#page=113

¹⁹ ראו: <https://www.themarket.com/realstate/1.7424059>

²⁰ החלטת ממשלה מסי' 4618 מיום 30.6.2019. https://www.gov.il/he/Departments/policies/dec4618_2019

²¹ ראו: <https://www.gov.il/he/departments/news/spokesman-09022020>

²² ראו: <https://www.gov.il/he/departments/news/spokesman-31052020b>

²³ https://www.gov.il/he/departments/policies/dec189_2021

²⁴ ראו: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/021/10_22_021b.pdf

בדיירים בבנייה למגורים ; (ו) ידע, ניסיון ויכולת פיקוח וניהול של פרויקט בנייה לצד ניסיון בהתנהלות אל מול רשויות התכנון והבנייה ; ו- (ז) עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודה.

8.1.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של התחום

להערכת הקבוצה, חסמי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות הינם מוניטין ויכולת פיננסית המאפשרת את השקעת ההון העצמי הנדרש בפרויקט וקבלת מימון בנקאי בעלויות נמוכות יחסית. כמו כן, הקבוצה רואה חשיבות רבה בידע, בניסיון, בתכנון, בניהול, בשיווק, בביצוע ובפיקוח על פרויקטים למגורים, נוסף על ניסיון בעבודה והתנהלות מול רשויות התכנון ועמידה בדרישות הרישוי הקבועות בחוק.

להערכת הנהלת הקבוצה, חסמי היציאה העיקריים של תחום הפעילות הינם : פרויקטים ארוכי טווח, אחריות לרוכשי הדירות על פי חוק המכר והתחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות בקרקעות, רשויות ורוכשי דירות. נוסף על האמור, מימוש קרקעות הינו הליך אשר עשוי להמשך תקופה יחסית ארוכה.

8.1.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים בדבר מבנה התחרות בתחום הנדל"ן היזמי ושינויים החלים בו, ראו סעיף 8.6 להלן.

8.2 מוצרים ושירותים

8.2.1 כללי

לאור השלמת עסקת מיזוג מנרב פרויקטים, פועלת הקבוצה להרחבת פעילותה בתחום בעיקר באמצעות איתור ורכישה של זכויות במקרקעין, במספר דרכים כדלקמן : (א) בדרך של רכישת קרקעות זמינות לבנייה, דהיינו עם תכנית בנין עיר ("תב"ע") מאושרת ; (ב) במסגרת הסכמי מכר מותנים אשר התב"ע החלות לגביהן מחייבות שינוי לצורך הקמת המבנים המיועדים למגורים וטיפול בשינוי הייעוד כאמור אל מול רשויות התכנון. במקרים מסוימים, גם כאשר התב"ע החלה על המקרקעין מאושרת והמקרקעין זמינים לבנייה, עשויה הקבוצה לפעול לשינוי התב"ע על מנת להתאים את התכנון לאסטרטגיית העסקית של הקבוצה, ועל מנת להשביח את המקרקעין, בין היתר, בדרך של הגדלת זכויות הבנייה, שינוי השימושים המותרים במקרקעין ו/או שינוי תכנון הבנייה.

ההסכמים לרכישת הקרקעות כאמור לעיל, כוללים על פי רוב את התנאים המהותיים (כולם או חלקם), כדלהלן :

8.2.2 הסכמים לרכישת מקרקעין

הקבוצה משלמת את התמורה (בכפוף לתנאים מתלים, אם נקבעו), באחת או יותר מהדרכים הבאות (לרבות שילוב בין הדרכים) : (א) עסקת מזומן - עסקה בה רוכשת הקבוצה את הזכויות במקרקעין בתמורה לסכום במזומן בהתאם למחיר נקוב ו/או על פי מנגנון לקביעת מחיר, כקבוע בהסכם ; (ב) עסקת קומבינציה בעין - עסקה בה רוכשת הקבוצה חלק מזכויות המוכר במקרקעין בתמורה למתן שירותי בנייה כקבוע בהסכם על חלק המקרקעין שנותר בבעלות המוכר ויתכן גם אפשרות למתן שירותי בנייה עבור כמות מסוימת של בעלי קרקע בפרויקט אשר אינם מוכרים את חלקם בקרקע. בחלק מהמקרים, רשאי המוכר לעשות שימוש בשירותי השיווק של הקבוצה לצורך ממכר היחידות שבבעלותו, בתמורה לתשלום דמי שיווק לקבוצה בסכום מסוים שנקבע כאחוז ממחיר המכירה של היחידה ; (ג) עסקת תמורות - עסקה בה רוכשת הקבוצה מבעלי הזכויות את מלוא זכויותיהם במקרקעין בתמורה להעברת חלק מוסכם מתקבולי המכירות שתקבל החברה ממכירת יחידות הפרויקט ; (ד) עסקת "פינוי בינוי" - בעסקאות אלה זכויות הדיירים במתחם עוברות ליזם, כאשר בתום הבנייה מוענקות לדיירים זכויות ביחידות הדיוור החלופיות שנבנו עבורם ואילו היזם מוכר את יתר יחידות הדיוור בשוק החופשי.

המועד שבו תרשמה הזכויות שרוכשת הקבוצה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי רמ"י נקבע בין הצדדים לעסקה בהסכמה והינו מותנה בסוג העסקה, במועד בו יהיו בעלי הזכויות במקרקעין זכאים לקבל אישורים על תשלום המיסים ו/או תשלומי החובה האחרים החלים עליהם, והמצב הרישומי של הקרקע. בדרך כלל, עד לרישום זכויות הקבוצה במקרקעין, נרשמים לטובתה (בכפוף לאפשרות הרישום, ובכפוף למוסכם בין הצדדים) הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או שעבוד על זכויות המוכר.

במקרים בהם המוכר זכאי ליחידות דיור ו/או לתמורות בגין מכירת יחידות דיור בעסקה המותנית בשינוי ייעוד, חלים בדרך כלל התנאים המהותיים הבאים (כולם או חלקם):

הקבוצה עשויה להתחייב להכין את התב"ע החדשה (לבדה ו/או בשיתוף עם בעלי הזכויות במקרקעין) ולעמוד באבני דרך בקשר לפעולות התכנון הנדרשות לשינוי ייעוד המקרקעין למגורים ("שינוי הייעוד"). בהתקשרויות עשוי להיקבע יעד של צפיפות מינימלית של יחידות דיור לשטח לפי התוכנית שתאושר. ההתקשרויות עשויות גם לקבוע כי אי עמידה בלוחות הזמנים שנקבעו בו לשינוי הייעוד (או ביעד צפיפות הבנייה המינימלית אם נקבעה), תביא לפקיעת ההסכם.

כמו כן, עשויות להיקבע הוראות שעניינן נשיאת הצדדים באחריות להמצאת כתבי שיפוי לוועדה המקומית לתכנון ובנייה בקשר עם חיובים של הועדה כתוצאה מתביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, הנובעים משינוי ייעוד כאמור. בחלק מהמקרים עשויים להתחייב לשאת בכך בעלי הזכויות במקרקעין ובחלק מהמקרים הקבוצה (או שהיא מתחלקת בנטל עם הבעלים).

בנוסף התקשרויות הקבוצה לרכישת קרקעות בקומבינציה עשויות לכלול התחייבות לעמוד בלוחות זמנים שנקבעים בקשר עם הגשת בקשות להיתרי בנייה ו/או הוצאת היתרים כאמור ובקשר עם בניית המבנים בפרויקט, כאשר בעלי הזכויות במקרקעין עשויים להיות רשאים לבטל את ההסכם במקרה בו לא יתקבל היתר בנייה במועד שנקבע.

מעבר לכך, עשויה הקבוצה להתחייב כי המוסד הפיננסי אשר ילווה את העסקה יעמיד לבעלי הזכויות במקרקעין הלוואות (בתנאים זהים ו/או דומים ככל שניתן לתנאים הניתנים לקבוצה), לביצוע תשלומי החובה החלים על הבעלים ו/או לצרכים נוספים והלוואות אלו עשויים להינתן על ידי הקבוצה. ההלוואה עשויה להיפרע מתוך התמורה לה יהיו זכאים בעלי הזכויות במקרקעין בלבד.

במרבית מהמקרים צפויה הקבוצה להתחייב לממן את הרכישה ו/או ביצוע הפרויקט, באופן מסוים (כ"פרויקט סגור" באמצעות מוסד פיננסי מלווה). לפרטים בדבר תנאים האופייניים להסכם ליווי פיננסי, ראו סעיף 13.5.1 להלן.

8.2.3 תמצית תוצאות הפעילות

פרמטר	2021	2020	2019
באלפי ש"ח			
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	-	35,045	135,605
רווחי תחום הפעילות (מאוחד)	(389)	26,225	7,270
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	324,288	3,942	805,443

8.2.4 פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2021:

נתונים כספיים באלפי ש"ח 31.12.2021	
23	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
33,705	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) באלפי ₪
8,866	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה באלפי ש"ח
8,866	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה באלפי ₪
14	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
6	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
2	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך למועד פרסום הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)

8.2.5 צבר הכנסות ומקדמות
ההכנסות הצפויות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים:

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
באלפי ש"ח			
4,450	2,441	רבעון 1	שנת 2022
572	6,478	רבעון 2	
966	4,728	רבעון 3	
1,074	7,779	רבעון 4	
10,003	31,118	שנת 2023	
14,314	13,853	שנת 2024	
31,379	66,396	סה"כ	

8.2.6 ספקים וקבלני משנה

ספקי הקבוצה בתחום ייזום פרויקטים לבנייה למגורים, נכון ליום זה, כוללים:

- (א) קבלנים המבצעים עבור הקבוצה עבודות פיתוח, תשתית ובנייה. ההתקשרות היא עם קבלנים ראשיים (קבלני מפתח) בחוזים פאזליים לבניית בניינים.
- (ב) ספקי שירותים הנדסיים - כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים, ויועצים שונים (כדוגמת יועצי חשמל, מים, אקוסטיקה, כבישים, מיזוג אוויר וכיו"ב).
- (ג) מתווכים, משווקים, מפרסמים ועורכי דין.

8.3 פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

נכון ליום 31.12.2021, לחברה ארבעה פרויקטים, הנחשבים "פרויקטים שאינם מהותיים מאוד" (כהגדרת מונח זה בהצעת חקיקה - נדל"ן יזמי), הפרויקטים פארק החורשות ומתחם התחיה שהינם עתודות קרקע והפרויקטים מודליאני ודה האז הנמצאים בשלב ההקמה, הכל כמפורט בסעיפים הקטנים שלהלן.

יודגש כי הערכות החברה שלהלן, לרבות הנתונים בטבלאות הכוללים, בין היתר, מועדי תחילת בניה (בפרויקטים בתכנון), מועדי סיום בנייה, סך ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקטים, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים ויתרת עודפים צפויה, הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), המתבסס על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בעמידת החברה בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבוצה בהם; בעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה); בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת הקבוצה) - לפיכך, אין כל וודאות כי המידע שלהלן יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור להלן. מעבר לכך, ההערכות המפורטות להלן ביחס לתכניות בקשר לפרויקטים בתכנון גם מהווים מידע צופה פני עתיד, ומבוססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח, ובכלל זה על היכולות לקבל את כל האישורים הנדרשים להוצאת התכניות הנ"ל אל הפועל לרבות מרשויות התכנון. לפיכך, ההערכות הנ"ל עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי, היה ויחולו שינויים בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, לרבות שינויים תכנוניים שיחולו ככל שיחולו וכן גורמי הסיכון החלים על פעילותה. יודגש כי התכניות בקשר למקרקעין עשויות להשתנות בעתיד והן אינן מחייבות את החברה לפעול אך ורק על פיהן, לכן, עשויים להיות מקרים בהם החברה תפעל בשונה מהמפורט להלן, כולו או מקצתו.

מסלולי ההתחדשות העירונית הנפוצים כיום בישראל הינם :

- (1) פינוי-בינוי: מסלול שמטרתו הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים ותשתיות חדשות במסגרת שכונה חדשה המתוכננת על פי סטנדרטים מודרניים תוך הגדלה של זכויות הבנייה. מטרתם של פרויקטים במתכונת פינוי-בינוי הינה לגרום לניצול יעיל יותר של הקרקע, התשתיות ומוסדות הציבור.
 - (2) תמ"א 38 - תמ"א 38 היא תכנית מתאר ארצית לחיזוק בניינים ישנים, אשר נבנו לפני ה- 1.1.1980, מפני רעידות אדמה, המעודדת חידוש של מבנים קיימים באמצעות מתן תמריץ כלכלי בדמות הגדלת זכויות בניה והטבות מס, פטור מלא מהיטל השבחה וכן ממס שבח. היזם אינו מחויב במס גם על שירותי בנייה לדיירים על פי תכנית החיזוק. באופן זה ממומן חיזוק המבנים על ידי השוק הפרטי, ללא צורך בתקציבים ממשלתיים. רווחיות הפרויקט נובעת מן האפשרות להוסיף למבנה יחידות דיור חדשות, הן בקומת העמודים (אם קיימת) והן בשתיים וחצי קומות נוספות על הגג, או לחלופין אגף נוסף. תמ"א 38 הוקמה ביוזמת המועצה הארצית לתכנון ובניה ואושרה על ידי הממשלה בשנת 2005. עם השנים הוכנסו בתכנית מספר תיקונים, שהחשוב שבהם הוא התיקון השני (38/2). הרוב הנדרש של הדיירים לביצוע העבודות במקרה של תמ"א 38/2 הינו של 80% מכלל בעלי הזכויות בנכס הרלבנטי. בפרויקטים מסוג תמ"א 38 נהוג להבחין בין שני סוגים :
- (א) מסלול עיבוי וחיזוק (תמ"א 38/1) - המאפשר הרחבת הדירות בשטח של עד 25 מ"ר לכל יח"ד. שטח הקומות הנוספות מוגדל בהתאם להרחבות הדיור בקומות הקיימות. במקרה כאמור אין צורך בפינוי הדיירים מדירותיהם במשך תקופת ביצוע העבודות. בשנים האחרונות מסדירות עיריות וועדות מקומיות לתכנון ולבניה מדיניות תכנונית ותכנית מתאר עירונית (בין היתר עיריית תל אביב עם תוכנית הרובעים ועיריית גבעתיים) אשר מגדירים את אופן מימוש והיתכנות פרויקטים מסוג התחדשות עירונית לרבות על פי תמ"א 38 על תיקוניה.
 - (ב) תמ"א 38/2 - המאפשר הריסת בניין קיים ובנייתו מחדש. הבניין החדש ייבנה לפי זכויות הבניה הקבועות בתכנית המתאר המקומית שחלה על המגרש, ובנוסף לכך ייתוספו לו כל זכויות הבניה שתמ"א 38 מאפשרת. להבדיל מתמ"א מסוג עיבוי וחיזוק, בפרויקט במתכונת הריסה ובניה זכאים בעלי הדירות למימון יחידת מגורים חלופית במהלך תקופת הבניה.

נכון למועד פרסום הדוח, פרויקטי ההתחדשות העירונית המקודמים על ידי החברה הינם במסלול תמ"א 38/2 בלבד, אשר פרטיהם מפורטים להלן:

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת העבודות בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד בפרויקט (*)	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה ליום 31.12.21	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים (מצטבר)			יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.21	סה"כ הכנסות באלפי ש"ח	סה"כ עלויות באלפי ש"ח	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (%)	יתר עודפים צפויים בסיום, לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט באלפי ש"ח
									31.12.20	31.12.21	סמוך למועד פרסום הדוח						
מודליאני	רח' מודליאני 12, ת"א	תמ"א 38/2	2021	2024	50%	8	121	0%	1	5	0	2	23,737	20,520	15%	14%	6,222
דה האז	רח' דה האז 11, ת"א	תמ"א 38/2	2021	2024	50%	15	115	2%	0	9	2	4	42,659	37,011	16%	13%	11,747

נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (על בסיס מאוחד) באלפי ₪																
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.21				סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.21	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ			הכנסות מחוזים חתומים ליום 31.12.21		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2021		סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח שטרם הוכר ליום 31.12.21	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו ליום 31.12.21	
	קרע, היטלים ופיתוח	בניה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות		מיום ועד פרסום הדוח 1.1.2022	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020	הכנסות שהוכרו	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:		צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור				מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור (למגורים בלבד)
										מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים					
מודליאני	10,953	1,897	284	-	7,387	-	54.2	49.9	0	6,485	12,656	5,919	46.8	23,737	3,218	14%
דה האז	16,965	3,231	375	-	16,439	71.2	50.7	-	0	6,803	18,723	16,718	46.7	42,659	5,649	13%

פרטים נוספים לעניין פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

הסכמי ליווי בנקאי והסכמים עם קבלני ביצוע המהותיים לפרויקטים נכון ליום 31.12.2021 :

שם	מידע על אשראי לליווי הפרויקט										קבלן ביצוע (**)		
	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי (*)	Non- Recourse? [כן/לא]	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודת מדד/ לא צמודת מדד	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח [כן/לא]	התאגיד משמש כקבלן ראשי? [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי [פאושלי/ כתב כמויות /אחר]	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי ? [כן/לא]	הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מדד תשומות / אחר]
	במיליוני ₪												
מודליאני	11	11	59	18	59	לא	2%-3%	לא צמוד	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות
דה האז	14	14	86	32	86	לא	2%-3%	לא צמוד	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות

(*) על פי הסכם הליווי, מסגרות האשראי הפיננסיות ולערבויות בפרויקט חופפות במלואן או בחלקן.

(**) מודליאני - נכון לתאריך המאזן ההסכם עם הקבלן טרם נחתם והנתונים מבוססים על טיוטת הסכם.

ניתוחי רגישות (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
פרויקטים בהקמה:	מודליאני דה האז	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
		592	296	3,218	-296	-592
		1,672	836	5,649	-836	-1,672
סך הכל		2,264	1,132	8,867	-1,132	-2,264

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה						
פרויקטים בהקמה:	מודליאני דה האז	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
		527	263	3,218	-263	-527
		228	114	5,649	-114	-228
סך הכל		755	377	8,867	-377	-755

נתונים כלליים על הפרויקט (על בסיס מאוחד) באלפי ₪														
זכויות בנייה בעתודת הקרקע					שטח עתודת הקרקע	חלק התאגיד האפקטיבי בעתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום 31.12.21					מועד רכישת עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	שם עתודת הקרקע
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן			מצב תכנוני נוכחי				עלויות של מקורית עתודת הקרקע	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר				
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע	יח"ד/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע	יח"ד/ייעוד אחר										
תכנון ראשוני על בסיס התב"ע הקיימת (לרבות שבס)	88	89	109	74	1,390	100%	148,853	-	4	1,126	147,723	31.7.2021	תל אביב יפו	פארק החורשות
תב"ע אושרה להפקדה (בכפוף לתנאים)	84	401	ל.ר	ל.ר	10,500	36%	141,730	-	-	1,128	140,602	6.10.2021	תל אביב יפו	מתחם התחיה

8.6 **תחרות**8.6.1 **מבנה התחרות ומתחרים משמעותיים**

השוק כולל גופים רבים מאד אשר פועלים בתחום פעילותה של הקבוצה ויוצרים שוק תחרותי מאוד. התחרות הנה בעיקר מול פרויקטים אחרים הנמצאים במיקום גיאוגרפי קרוב לפרויקט הרלוונטי ומול היצע דירות מיד שנייה באזור. התחרות הנה בעיקר על מחירי הדירות ועל רמת המפרט המוצע בהן. לקבוצה אין יכולת לאמוד את נתח השוק שלה בענף הייזום לבנייה בישראל, לאור קיומם של יזמים פרטיים רבים וקבוצות רכישה שלגביהם לחברה אין נתונים זמינים.

8.6.2 **התמודדות הקבוצה עם התחרות**

הקבוצה מתמודדת עם התחרות על-ידי שמירה על מחירים תחרותיים, ייזום פרויקטים במיקומים מבוקשים, מיתוג ומוניטין וכן מתן סטנדרט בנייה גבוה באופן יחסי למחירי הדירות. מעבר לאמור לעיל, הקבוצה פועלת לפיתוח מרבי ולהשבחת זכויות הבנייה בקרקעות הנרכשות על-ידה, מתכננת את דירות הפרויקטים למגורים ומציעה מפרטים עשירים בהתאם לצרכי הלקוחות ועורכת מבצעי מכירות.

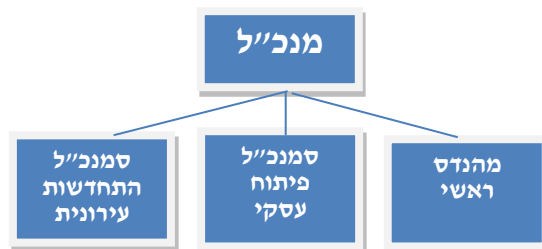
בין המתחרים העיקריים בקבוצה בתחום ייזום לבנייה, ראוי לציין את החברות הבאות: אפריקה ישראל מגורים בע"מ, אשדר חברה לבנייה בע"מ, אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ, גינדי החזקות בע"מ, י.ח. דמרי בנייה ופיתוח בע"מ, פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ, קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ, אאורה השקעות בע"מ, צ.מ.ח המרמן בע"מ ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ.

8.7 **מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד**

פעילותה של הקבוצה בתחום זה כפופה לדיני המקרקעין, לרבות לחוקי ותקנות מיסוי מקרקעין, חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ולהוראות ולחוזים עם רשות מקרקעי ישראל. כמו כן כפופה הקבוצה להוראות הרשויות המקומיות, לחוקי עזר עירוניים, לדיני התכנון והבנייה ולדיני איכות הסביבה (לפרטים בדבר מגבלות הנובעות מתחום איכות הסביבה, ראו סעיף 11.1.2 להלן). בנוסף, על החברה לפעול בהתאם לפקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש] תש"ל-1970 ותקנותיה לשם הבטחת בטיחות הפועלים באתרי הבנייה.

8.8 **הון אנושי**8.8.1 **תיאור מבנה ארגוני**

להלן תיאור מבנה ארגוני נכון למועד פרסום הדוח:



8.8.2 מצבת עובדים

מס' עובדים			תפקיד
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
4	-	-	שיווק ומכירות
4	-	-	ביצוע
14	3	2	ניהול ואדמיניסטרציה
22	3	2	סה"כ עובדים

8.9 יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת החברה להמשיך ולפעול בתחום פעילות הייזום לבנייה למגורים בעצמה, תוך העמקת הפעילות והתמקדות באזורי ביקוש (כגון גוש דן, השפלה, ירושלים והשרון) ורכישת קרקעות חדשות, בין היתר באמצעות עסקאות קומבינציה, וכן באמצעות קידום פרויקטים במתכונת התחדשות עירונית.

9 תחום פעילות ביצוע עבודות קבלנות

9.1 מידע כללי על תחום פעילות החברה

9.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

בעקבות השלמת מיזוג חברת הבת מנרב הנדסה בחודש פברואר 2021, פעילות הקבוצה בתחום נעשית במישרין על ידי החברה, אשר הינה קבלן מבצע בפרויקטים לבניה ותשתיות, בעל הסיווג הקבלני הגבוה ביותר הקיים בישראל. הקבוצה מתקשרת עם לקוחות ועם חברות יזמיות, לשם ביצוע עבודות בניה בפרויקטים שונים, הכוללים עבודות הנדסה ותשתיות ייחודיות כגון: גשרים, קווי רכבת, מנהרות, טרמינל אווירי, אצטדיוני ספורט, מכוני טיהור שפכים, מכון התפלת מי ים, מוזיאונים ייחודיים ועוד, מבנים עבור רשויות שלטון, משרד הביטחון ומוסדות ציבור, וכן מבני משרדים, מסחר ותעשייה למגזר העסקי.

במהלך שנת 2020 בעקבות הרחבת פיתוח תשתיות על ידי המדינה ולאור הערכת הקבוצה כי מגמה זו צפויה להמשך בשנים הקרובות, וכן במטרה להרחיב ולמקד את פעילות החברה בתחום התשתיות, הקימה החברה חטיבת תשתיות ייעודית אשר מחזיקה נכון למועד הדוח צבר עבודות בתחום התשתיות בהיקף של כ- 500 מיליון ₪.

ככלל, כניסת הקבוצה לפרויקטים חדשים מבוצעת בקפדנות, תוך שימת דגש ובחינה, בין היתר, של: (א) רמת הרווחיות הצפויה, (ב) קיום לו"ז ריאלי ובר ביצוע, ו- (ג) קיום ויתרון יחסי בתחומי התמחותה.

בנוסף, במהלך תקופת הדוח הרחיבה החברה את פעילות הקבלנות למגזר הפרטי וזכתה, בין היתר, במכרז להקמת מרכז מסחרי ומבנה משרדים בהיקף של כ- 161 מיליון ₪ ובמכרז להקמת שני מבני משרדים בהיקף כספי של כ- 143 מיליון ₪.²³

מעבר לכך, בחודש ספטמבר 2021, השלימה החברה עסקה לרכישת 60% מהונה המונפק של דרך עפר, העוסקת בתחום התשתיות העירוניות והבינעירוניות בתמורה לכ- 52 מיליון ₪, כאשר לחברה קיימת אופציה לרכישת יתרת ההחזקות.²⁴

בחודש פברואר 2022 השלימה החברה עסקה לרכישת מלוא הון המניות המונפק של ארדן בתמורה לסך של כ- 72 מיליון ש"ח. ארדן הינה מהחברות המובילות בארץ בתחום האלקטרו-מכניקה בתחומי החשמל, מיזוג אוויר מרכזי וקירור תעשייתי וכן במתן שירות אחזקה ובדק בתחומים אלה. החברה רואה בעסקה כרכישה אסטרטגית המעניקה לה יתרונות עסקיים משמעותיים, בהם שיפור היכולת התחרותית, צמצום ושלטיה בסיכוני ביצוע ותיק שירות המניב תזרים מזומנים חיובי ויציב לאורך זמן.

להערכת החברה, רכישת ארדן לצד רכישת דרך עפר צפויה למצב את החברה בנקודת פתיחה מצוינת לקראת גידול משמעותי הצפוי בהיקף מכרזי התשתית והביצוע בשנים הקרובות.

הערכת החברה לעניין מיצובה הנ"ל מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכת הנהלת החברה המבוססת על המידע המצוי בידה נכון למועד פרסום דוח זה. הערכה זו עשויה שלא להתממש, או להתממש באופן שונה (ואף מהותית), בין היתר, עקב אירועים שאינם בשליטת החברה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 13.10 להלן.

ליום 31.12.2021, לקבוצה צבר פרויקטים בהיקף כולל של כ- 1.3 מיליארד ש"ח. לפרטים בדבר הפרויקטים המהותיים של הקבוצה בתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ראו סעיף 9.8 להלן.

במרבית המקרים ההתקשרות בעבודות אותן מבצעת הקבוצה נעשית באמצעות התמודדות במכרזים (או בהליכים דמויי מכרז) המתפרסמים על ידי מזמיני העבודה, במסגרתם היא מגישה הצעות. בחלק מן המקרים מבוצעות העבודות על ידי הקבוצה בשיתוף עם קבלני ביצוע אחרים, במסגרת "עסקה משותפת" או "חברת

²³ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 19.4.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-065598) ומיום 2.8.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-125910) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

²⁴ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 16.8.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-132294) ומיום 2.9.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-143598) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

פרויקט". במקרים אלה ההתקשרות לביצוע העבודות ודרישות התשלום נעשים על ידי "העסקה המשותפת"/"חברת הפרויקט".

ביצוע העבודות בפועל נעשה גם באמצעות קבלני משנה, אשר הקבוצה מתקשרת עמם מעת לעת ולצורך ביצוע פרויקטים מסוימים.

בנוסף, מפעילה הקבוצה מפעל לייצור, לעיבוד ולהרכבת קונסטרוקציות מפלדה. כחלק מתכנית המפנה האסטרטגית של החברה הכוללת יציאה מפעילויות שאינן בליבת העסקים של החברה, השלימה החברה לאחרונה את סגירת מפעל הפלדה, אשר הסב לחברה הפסדים משמעותיים במהלך תקופת הדוח.

9.1.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים בדבר מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות ראו סעיף 9.17 להלן.

9.1.3 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

לפרטים בדבר התפתחויות בשווקים של עבודות קבלנות בתחום הייזום לבניה למגורים, ראו סעיף 8.1.3 לעיל.

תחום קבלנות התשתית בישראל מושפע באופן ישיר מהחלטות התקצוב של ממשלת ישראל. במהלך השנים האחרונות ניכרת מגמת הרחבה בפיתוח תשתיות המדינה, ובכלל זה התשתית הרכבתית, המקבלת ביטוי בעלייה משמעותית בהיקף ההשקעות בתשתיות הכלול בתקציב המדינה. הקבוצה מעריכה כי מגמה זו תימשך גם בשנים הקרובות ולפיכך עשוי לגדול צבר העבודות של הקבוצה בתחום פעילות זה. יש לציין כי יישום מדיניות התקציב בהרכבת ממשלה כפוף לשיקול דעת משרדי הממשלה, ואין כל וודאות כי הנתונים הכלולים בתקציב כאמור אכן יתממשו.

הערכות החברה לגבי הגדלת היקף השקעות המדינה בתשתיות מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הבנת החברה את תנאי השוק נכון למועד הדוח והצהרות שונות של גורמים ממשלתיים. הערכות אלה עשויות להשתנות, בין היתר, משינויים בנסיבות ובתנאים שאינם בשליטת החברה, וזאת מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 13.10 להלן.

9.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

היקף הפעילות מושפע ככלל מפרמטרים כלכליים במשק, עלויות הביצוע הקבלני, ובתחום התשתיות בעיקר ממדיניות ממשלתית ומהחלטות תקצוב של הממשלה.

פעילות קבלנות הבניה בישראל מאופיינת בתחרותיות רבה ולפיכך בשולי רווח נמוכים יחסית. בנוסף, רווחיות החברה בפרויקטים השונים אינה נקבעת בהכרח לפי ייעוד הפרויקט או היקפו אלא בעיקר מתנאי השוק בתקופת ההתקשרות אשר משפיעים על היקף ההתקשרויות ועל תנאיהן לרבות תנאי ההסכם עם המזמין ואופן ניהול הפרויקט על ידי החברה. הכנסות החברה מושפעות מהיקפי ההתקשרויות ומהמועדים הקבועים בכל הסכם לביצוע העבודה.

לפרטים בדבר שינויים בהיקף ההכנסות וברווחיות בתחום זה ראו סעיף 1.8 לדוח הדירקטוריון.

9.1.5 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

לפרטים בדבר ספקים וחומרי גלם לתחום פעילות עבודות הקבלנות, ראו סעיף 9.16 להלן.

9.1.6 גורמי הצלחה קריטיים בתחום :

להערכת הקבוצה, הגורמים הקריטיים להצלחה בענף הביצוע הינם :

א. איכות הבניה, רמת הגימור, המפרטים והיקף התכולה.

ב. יכולת ניהול פרויקטים ועמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים ומסירתם.

ג. הצלחה בהתמודדות במכרזים שלטוניים, ובקבלת עבודות במגזר הפרטי, אשר מושפעת בין היתר, משיטות הבניה ומטכנולוגיית בניה המוצעת על ידי החברה, מיכולתה להציע שיתופי פעולה עם גורמים

נוספים בעלי יתרונות יחסיים בתחום הטכנולוגיה ו/או בעלי ידע ייחודי, ביכולתה לעמוד בתנאים ובדרישות הסף במכרזים אלה, וביכולתה של החברה להציע מחירים תחרותיים מחד ורווחיים מאידך.

ד. היכולת להתקשר עם קבלני משנה וספקי חומר גלם במחירים תחרותיים, הנובעת מהיכרות מעמיקה של תחום הפעילות ויתרונות לגודל.

ה. הסיווגים הגבוהים שבהם החברה מסווגת והיותה "קבלן מוכר" לצורך ביצוע עבודות עבור גורמים ממשלתיים.

ו. ידע ניהולי ויכולת ביצוע פרויקטים באופן איכותי, תוך בקרה קפדנית על תהליכי העבודה, מתוך מטרה לצמצם את היקף העבודות. כמו כן, יכולת תכנון וביצוע של פרויקטים באופן יעיל תוך הקצאת משאבים נכונה ויכולת התאמה מקסימאלית של תשומות ותקורות ניהוליות להיקפי הביצוע המשתנים.

ז. ציוד טכני ומכני מתאים.

ח. כוח אדם ניהולי מתאים.

ט. הטמעה ברת קיימא של החברות הנרכשות לצד הפעילות הקיימת של החברה, תוך מיצוי תועלות משותפות בינם לבין החברה.

9.1.7 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

פעילות הקבוצה בתחום של עבודות קבלנות חשופה לתנודתיות במחירי חומרי הגלם אשר יש בה כדי להשפיע על רווחיות הקבוצה. לפרטים נוספים בדבר ספקי הקבוצה בתחום הפעילות, ראו סעיף 9.16 להלן.

9.1.8 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של התחום

הדרישה להחזקה ברישיונות, בהיתרים ובסיווגים קבלניים מתאימים לביצוע הפרויקטים מהווים את מחסום הכניסה העיקרי לתחום הפעילות. בחלק מהפרויקטים המוזמנים על ידי משרדי ממשלה, נדרש כתנאי מוקדם "אישור קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות". היות שמרבית ההתקשרויות בפרויקטי תשתית מתבצעות באמצעות מכרזים, נדרשים העוסקים בתחום לעמידה בתנאי סף מינימאליים לרבות עמידה בתנאי הון עצמי מינימאלי, תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, היקפי ביצוע מינימאליים, ותק וניסיון מוכח ועשיר בתחומים ספציפיים ובביצוע פרויקטים מורכבים לרבות היקפי פרויקטים מינימאליים בתחום נשוא המכרז, אשר בוצעו על ידי הקבלן. בנוסף לכך, קיימים חסמים בלתי פורמאליים גם במכרזים שאינם של הסקטור הממשלתי, כגון הון עצמי ויכולת פיננסית, מוניטין וניסיון קודם המשפיעים על היכולת להימנות על רשימת הקבלנים המוזמנים להשתתף במכרזים לביצוע עבודות.

חסם היציאה העיקרי בתחום עבודות הקבלנות הינו קיומן של התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי מזמיני העבודה, רשויות, ובכלל זה התחייבויות ארוכות טווח לאחריות לתיקונים וערבויות על פי הסכמי ההתקשרות אשר מגובה לרוב בערבויות בנקאיות הניתנות למזמיני העבודה.

9.1.9 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים בדבר מבנה התחרות בתחום עבודות הקבלנות ושינויים החלים בו, ראו סעיף 9.2 להלן.

להלן פרטים בדבר פרויקטים בתחום ביצוע עבודות קבלנות נכון ליום 31 בדצמבר 2021:

שם הפרויקט	היקף חוץ מאושר ²⁵ (מיליוני ש"ח)	שעור גמר ליום 31.12.21	מועד השלמה צפוי*	ביאור לדוחות הכספיים הכולל פרטים נוספים ונכלל בזאת על דרך ההפניה
הקו האדום	339	66%	2022	30 (טז)
461	311	10%	2024	30 (כ)
רמות	200	73%	2022	30 (י)
בנק הדם (חלק החברה)	163	96%	2022	30 (טו)
כרמי גת	161	12%	2023	30 (כא)
בראשית (חלק החברה)	147	66%	2022	30 (יז)
בנק לאומי	142	3%	2023	30 (כב)
חניון בני ברק	130	89%	2022	30 (ט)
על"ה בנגב	131	85%	2022	30 (יד)
שיקוע איינשטיין ותחנת נמיר	123	6%	2024	30 (יט)

* יודגש כי הערכות החברה לעניין מועדי ההשלמה הצפויים הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), המתבסס על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה, ולפיכך ההערכות עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי, היה ויחולו שינויים בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, לרבות גורמי הסיכון החלים על פעילותה.

9.2 תחרות

9.2.1 מבנה התחרות ומתחרים משמעותיים

בשוק ביצוע העבודות הקבלניות, פועלות בארץ חברות קבלניות גדולות וקבלנים עצמאיים רבים בינוניים וקטנים. החברה הינה אחת מחברות ביצוע העבודות הקבלניות הגדולות בארץ. בנוסף, בישראל פועלים מספר קבלנים בעלי תחומי התמחות דומים, ביניהם מספר גופים מרכזיים הפועלים בתחום במשך שנים ומתחרים על ביצוע הפרויקטים הבינוניים והגדולים. התחרות מתבטאת ברמת המחירים המוצעים על ידי קבלני ביצוע, באיכות הבניה והתכנון, ברמת הגימור, במפרטים ובתכולה.

בענף זה פועלות היום (מלבד החברה), להערכת החברה אשר איננה מבוססת על נתונים רשמיים כלשהם אלא על הערכת השוק והיכרותו, מספר חברות קבלניות מובילות, בעלות סיווג קבלני גבוה, המחזיקות "אישור קבלן מוכר". חברות אלה הן חברות אשר מתחרות בחברה על אותם פלחי שוק, ומתמודדות מול החברה במכרזים לביצוע פרויקטים דומים.

בנוסף, בענף הבניה קיימות עשרות חברות בניה וקבלנים עצמאיים קטנים ובינוניים. להערכת החברה, בין הגורמים החיוביים המשפיעים על מעמדה התחרותי בתחום בישראל ניתן למנות את יכולת הקבוצה לספק מטריית פתרונות בתחום הבנייה המשלבת מגוון שירותי קבלנות (לרבות יכולות בתחום הביסוס, הדיפון, הבניה, ביצוע כל עבודות התשתית וכן אחזקות החברה בדרך עפר וארדן), ניסיון עתיר שנים, מוניטין וידע נצבר, איתנות פיננסית ורישיונות קבלן מקסימאליים בכל תחומי הבניה.

מנגד, בין הגורמים השליליים המשפיעים לרעה על מעמדה התחרותי של הקבוצה בתחום זה ניתן למנות עלויות העסקה גבוהות משל חלק ממתחרי הקבוצה, הנובעים בעיקר מהקפדה על העסקת עובדים על פי חוק והעלייה בעלות העסקת עובדים זרים בשנים האחרונות וכן כתוצאה מהעסקה על פי הסכמים קיבוציים.

למיטב ידיעת הקבוצה, נכון למועד הדוח מתחריה המשמעותיים בתחום עבודות הקבלנות הינם: דניה סיבוס, סולל בונה, אלקטרה, אשטרום, תדהר, אפקון בניה, קבוצת אורון ושפיר.

נכון למועד הדוח, הקבוצה אינה יכולה להעריך את נתח השוק שלה, שכן בשוק הקבלנות קיימים קבלנים קטנים ובינוניים המבצעות עבודות ולפיכך החברה אינה יודעת לאמוד את היקף השוק.

²⁵ לחברה דרישות מול מזמיני עבודה לתוספות בגין עבודות נוספות, חריגים והתמשכות משך ביצועה וזאת מעבר להיקף החוזי המוצג בטבלה.

9.2.2 התמודדות הקבוצה עם התחרות

החברה פועלת לשימור הידע שנצבר לאורך השנים והפרויקטים הרבים שביצעה ולשיפור איכות מנהלי הפרויקטים ועובדי החברה. הקבוצה יוזמת שיתוף פעולה עם חברות נוספות, בעלות יתרונות יחסיים בתחום ו/או בעלות ידע ספציפי, לביצוע פרויקטים שונים בדרך של ביצוע עסקאות משותפות ו/או מיזמים משותפים. שיתוף הפעולה עשוי להקנות לקבוצה יתרונות, בדרך של חלוקת סיכונים, וכן באמצעות סינרגיה והפריה הדדית.

9.3 מידע כספי לגבי מגזר עבודות קבלנות

הכנסות ועלויות מגזר העבודות הקבלניות, כמו גם רווחי המגזר ונכסי המגזר, כפי שיוצגו בטבלאות שלהלן, כוללים בין השאר את חלקה של הקבוצה בהכנסות, בעלויות, ברווחים ובנכסים של חברות מוחזקות המטופלות בדוחות הכספיים של החברה על פי שיטת השווי המאזני בהתאם לשיעור ההחזקה של החברה בהם.

להלן מידע כספי בדבר מגזר עבודות הקבלנות בהתאם לחלוקת תחום הפעילות לשני מאפייני פרויקטים, לשנים 2019 עד 2021:

9.3.1 להלן נתונים לשנת 2021:

הנתון מתוך הדוח הכספי	בניה	תשתיות	סה"כ המגזר	התאמות	סה"כ לדוח המאוחד
הכנסות	411,950	415,523	827,473	0	827,473
עלויות ישירות המיוחסות לרווח הגולמי	421,118	402,953	824,071	(894)	823,177
רווח (הפסד) גולמי	(9,168)	12,570	3,402	894	4,296
רווח לפני מס			(35,353)	1,285	(34,068)
נכסי תחום פעילות	178,822	256,761	435,583	-	435,583
נכסים לא מיוחסים					38,763
סך הנכסים					474,346

9.3.2 להלן נתונים לשנת 2020:

הנתון מתוך הדוח הכספי	בניה	תשתיות	סה"כ המגזר	התאמות	סה"כ לדוח המאוחד
הכנסות	573,463	182,316	755,778	344	756,122
עלויות ישירות המיוחסות לרווח הגולמי	579,042	157,166	736,209	(3,428)	732,781
רווח (הפסד) גולמי	(5,580)	25,149	19,570	3,772	23,342
רווח לפני מס			(11,757)	2,121	(9,636)
נכסי תחום פעילות	179,130	126,731	305,860	(191)	305,669
נכסים לא מיוחסים					80,508
סך הנכסים					386,177

9.3.3 להלן נתונים לשנת 2019:

הנתון מתוך הדוח הכספי	בניה	תשתיות	סה"כ המגזר	התאמות	סה"כ לדוח המאוחד
הכנסות	447,000	176,197	623,197	(12,736)	610,461
עלויות ישירות המיוחסות לרווח הגולמי	424,555	157,459	582,014	(11,851)	570,163
רווח (הפסד) גולמי	22,446	18,737	41,183	(885)	40,298
רווח לפני מס			12,264	2,191	14,455
נכסי תחום פעילות	157,374	79,434	236,808	(1,563)	235,245
נכסים לא מיוחסים					51,776
סך הנכסים					287,022

9.4 מוצרים ושירותים

במסגרת פעילותה מספקת הקבוצה שירותי קבלנות בניה מגוונים. שירותי קבלנות הבניה מסופקים לשתי קבוצות עיקריות: המגזר הפרטי והמגזר הציבורי. שירותים אלו מסופקים לצדדים שלישיים, הן לגורמים ציבוריים (עירויות, רשויות, משרדי ממשלה וכיו"ב) והן ליזמים פרטיים.

הקבוצה פועלת לעיתים ליצור שותפויות עם חברות קבלניות אחרות לצורך ביצוע פרויקטים ספציפיים, וזאת על מנת להקטין את הסיכונים החלים על מבצע הפרויקט ובו בזמן מגדיל את סיכויי הזכייה במכרזים כתוצאה משיתוף היכולות.

9.5 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

2019	הכנסות (אלפי ש"ח)	2020	הכנסות (אלפי ש"ח)	2021	הכנסות (אלפי ש"ח)	
		אחוז מהכנסות המגזר	אחוז מהכנסות המגזר	אחוז מהכנסות המגזר	אחוז מהכנסות המגזר	
77%	480,939	65%	488,065	67%	550,547	מגזר ציבורי
23%	142,258	35%	267,713	33%	276,926	מגזר פרטי (עסקי)
100%	623,197	100%	755,778		827,473	סה"כ

בטבלאות שלהלן מפורט סכום ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי של החברה שנבע מעבודות הביצוע בפרויקטים של תשתיות ובניה (למגורים ושלא למגורים). הטבלאות, חולקו לטבלאות שמרכזות את הפרויקטים שבוצעו בשנת 2021 וטרם הסתיימו מחד, ואת הפרויקטים שהקמתם הסתיימה בשנת 2021 מאידך.²⁶

9.6 פרויקטים בביצוע שטרם הסתיימו עד ליום 31 בדצמבר 2021

הטבלאות להלן כוללות את נתוני הפרויקטים שבנייתם טרם נסתיימה עד ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח). כן כוללות הטבלאות את מספרי ההשוואה השוטפים בגין פרויקטים אלו בלבד.

סוג הבניה	מס' פרויקטים	טווח ביצוע		הכנסות שהוכרו במצטבר			הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל וצפויות
		תאריך התחלה	תאריך סיום	2019	2020	2021		
תשתיות	17	2016	2024	74,669	203,082	611,355	771,425	1,382,780
בניה	13	2022	2023	137,721	360,559	618,253	536,414	1,154,667
סה"כ	30	2016	2024	212,390	563,641	1,229,608	1,307,839	2,537,447

סוג הבניה	שיעור השלמה			מקדמות שהתקבלו במצטבר			לתקופה סך המחזור	
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020
תשתיות	17%	19%	51%	16,156	46,404	59,942	47,377	128,413
בניה	26%	63%	54%	4,984	3,654	7,250	127,567	222,827
סה"כ	21%	34%	52%	21,140	50,058	67,192	174,944	351,240

עלויות

סוג הבניה	עלויות שהוכרו במצטבר			עלויות צפויות	סך העלויות (בפועל וצפויות)
	2019	2020	2021		
תשתיות	81,620	203,464	599,914	719,694	1,319,608
בניה	135,438	360,757	631,913	513,826	1,145,739
סה"כ	217,058	564,221	1,231,827	1,233,520	2,465,347

²⁶ הנתונים כוללים את נתוני דרך עפר החל מיום 1.10.2021 בהתאם לטיפול החשבונאי.

רווח גולמי

שיעור רווח גולמי שנתי			סך רווח גולמי (בפועל וצפוי)	יתרת רווח גולמי צפוי	רווח גולמי מצטבר שהוכר בתקופה			סוג הבניה
2019	2020	2021			2019	2020	2021	
-6%	5%	3%	63,172	51,731	(6,951)	(382)	11,441	תשתיות
2%	-1%	-5%	8,928	22,588	2,283	(198)	(13,660)	בניה
0%	1%	0%	72,100	74,319	(4,668)	(580)	(2,219)	סה"כ

9.7 פרויקטים שהסתיימו בשנת 2021

סך הכנסות לקבל			רווח גולמי שהוכר בתקופה			סך המחזור לתקופה			סוג הבניה
2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	
-	-	11,415	-	-	3,472	-	-	4,881	תשתיות
49,630	38,194	40,229	9,036	2,889	10,030	248,680	342,012	153,424	בניה
49,630	38,194	51,644	9,036	2,889	13,502	248,680	342,012	158,305	סה"כ

9.8 פרויקטים מהותיים

מתוך כלל הפרויקטים בתחום ביצוע עבודות קבלנות, קיימים שני פרויקטים בביצוע אשר טרם הסתיימו נכון ליום 31.12.2021 ואשר מוגדרים ע"י החברה כ"פרויקטים מהותיים", כמפורט להלן:²⁷

שיעור רווחיות גבוה/נמוך משיעור הרווחיות הגולמית הממוצע של כלל הפרויקטים בתחום הפעילות	שיעור השלמה			אומדן הכנסות כולל (אלפי ש"ח)	סוג חוזה	מועד סיום משוער	מועד התחלה	סוג הפרויקט
	שיטת שיעור השלמה	שיעור השלמה ליום 31.12.20	שיעור השלמה ליום 31.12.21					
ממוצע	יחס עלויות	4%	66%	339,252	איזון כמויות	מחצית שניה 2022	דצמ-19	תשתיות
ממוצע	יחס עלויות	0%	10%	311,355	פאושלי	מחצית ראשונה 2024	ינו-20	תשתיות

יצוין כי שיעור הרווחיות הממוצע של הפרויקטים אשר היו בביצוע במהלך השנים 2020 ו-2021 הינו 5%, ו-3% בהתאמה.

9.9 מוצרים חדשים

נכון לתקופה שנסתיימה במועד הדוח, אין בפעילות החברה בתחום עבודות הקבלנות מוצר מהותי חדש או מוצר חדש הכרוך בהוצאות פיתוח מהותיות.

²⁷ בבחינה האם פרויקטים בתחום הינם מהותיים, בוחנת החברה אם יתרת ההכנסות הצפויות מהפרויקט ביתרת התקופה לביצועו מהווה 10% או יותר מצבר ההכנסה של הקבוצה (סך ההכנסות הצפויות מכלל הפרויקטים) או שסך ההכנסות מהפרויקט שהוכרו בשנת הדוח מהוות 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה ממגזרי הפעילות באותה שנה.

9.10 לקוחות

נכון למועד הדוח, לקבוצה תלות בשלושה לקוחות מהותיים.
להלן פרטים בדבר הלקוחות המהותיים של הקבוצה בתחום הפעילות:

2021		מאפייני התקשרות	לקוח
אחוז מתוך הכנסות הקבוצה	הכנסות הקבוצה (באלפי ש"ח)		
10%	96,566	פרוייקטים להקמת מבני ציבור	לקוח א'
11%	107,130	פרוייקטי תשתיות	לקוח ב'
24%	224,134	פרוייקטי תשתיות	נ.ת.ע. - נתיבי תעבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ

על-פי רוב, התקשרות הקבוצה עם לקוחותיה המהותיים נעשית במתכונת דומה ובתנאי התקשרות שהינם דומים במהותם להתקשרויות הקבוצה עם שאר לקוחותיה, כמפורט להלן:

הקבוצה מתקשרת במהלך העסקים הרגיל, עם יזמים בפרוייקטים שונים, בהסכמים בהם נקבעת התמורה, ערבויות, דרכי ביצוע ולוחות זמנים לביצוע, אחריות ותקופות בדק לתיקונים. בדרך כלל משולמת התמורה על בסיס קצב התקדמות העבודה בפרוייקטים בפועל ובהתאם למדידות שנערכות על-ידי הצדדים, לפי תנאים שנקבעים בהסכם. במקרים אחרים נקבעת תמורה "פאושלית", קרי: התמורה נקבעת מראש עבור כלל העבודות (על פי אבני דרך) בצירוף מנגנון עדכון. בדרך כלל תשלומים עבור שינויים ואו תוספות על המוסכם, משולמים בנפרד ובנוסף על התמורה ההסכמית בפרוייקטים. בחלק מן המקרים דורשים מזמינים כי חלק מן הסכומים המגיעים לחברה בגין עבודות שבוצעו (בשיעור של עד 10% ממנו, בכל שלב), יעוכב על-ידי המזמין, עד להשלמת כלל העבודות בפרוייקט.

נכון למועד הדוח, לקבוצה אין לקוחות קבועים. יחד עם זאת, הקבוצה מבצעת עבודות אל מול רשויות המדינה בהתאם לזכייתה במכרזים.

9.11 שיווק והפצה

חלק משמעותי מעבודות הביצוע בהן מעורבת הקבוצה מבוצעות לאחר התמודדות וזכייה במכרזים (בעיקר של מוסדות ציבור, גורמים ממשלתיים ורשויות שלטוניות). בקבוצה פועלת מחלקת מכרזים העוסקת באיתור מכרזים פוטנציאליים, בהכנה ועיבוד של הצעות החברה והגשתן במסגרת אותם מכרזים. המחלקה מתעדכנת במכרזים חדשים באופן שוטף באמצעות האינטרנט, באמצעי התקשורת השונים, וישירות מלקוחות פוטנציאליים.

בנוסף, הקבוצה עומדת בקשר רציף ושוטף עם מתכנני פרויקטים, עם יזמים ועם חברות קבלניות וחברות בניה, לצורך התקשרות לביצוע עבודות קבלניות בפרוייקטים שונים עם מזמינים פרטיים.

לאור האמור, לקבוצה אין תלות בצינורות השיווק שלה.

9.12 **צבר הזמנות**

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, ההכנסות הצפויות לקבוצה מפעילותה בתחום ביצוע עבודות קבלנות מסתכמות בסך של כ- 1.3 מיליארד ש"ח. להלן הפירוט לפי תקופות:²⁸

צבר ההזמנות הצפוי נכון למועד הדוח (באלפי ש"ח)	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
211,741	רבעון 1
181,322	רבעון 2
140,194	רבעון 3
132,951	רבעון 4
475,298	שנת 2023
166,333	שנת 2024
1,307,840	סה"כ

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, הסתכמו ההכנסות הצפויות של הקבוצה מתחום עבודות הקבלנות לשנת 2021 לסך של 739 מיליוני ש"ח, בפועל הסתכמו הכנסות הקבוצה מתחום עבודות הקבלנות בשנת 2021 לסך של כ- 827 מיליוני ש"ח. הגידול ביחס לתחזית נובע בעיקר מרכישת חברת דרך עפר ומגידול בצבר העבודות של החברה במהלך השנה.

הנתונים הנוגעים לצפי ההכרה בהכנסה של צבר ההזמנות בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמי קבלנות בין הקבוצה לבין מזמינים, נכון למועד הדוח. נתונים אלו עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמים אלו ו/או שינוי במצבם הכלכלי של המזמינים באופן שלא יוכלו לשאת בעלויות (לרבות אך לא רק, כניסתם להליכי פשיטת רגל, כינוס נכסים וכיו"ב), מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 13.10 להלן.

9.13 **עונתיות**

הכנסות הקבוצה מתחום פעילות עבודות הקבלנות אינן מושפעות מעונתיות.

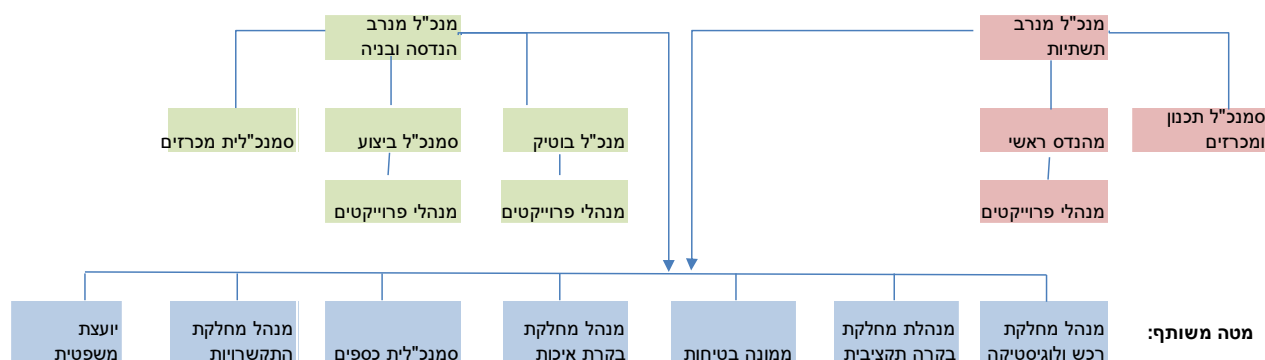
9.14 **כושר ייצור**

במסגרת ביצוע עבודות הקבלנות, הקבוצה מתאימה את כושר הייצור שלה, לרבות היקף כוח האדם המועסק על-ידה - במישרין ו/או באמצעות חברות כוח אדם לתפוקות הנדרשות ולפרויקטים בהם היא מעורבת. ככל שהקבוצה מעורבת בפרויקטים נוספים, היא מעסיקה עובדים נוספים לצורך ביצועם. יצוין בהקשר זה, כי אחת המגבלות העיקריות ליכולתה של הקבוצה לבצע פרויקטים נוספים, היא מגבלת כוח האדם המקצועי שביכולתה להעסיק כתוצאה ממדיניות הממשלה ביחס להעסקת עובדים זרים וכתוצאה מהטלת סגרים על שטחי יהודה ושומרון המקטינה את זמינותם של פועלים פלסטינאים לביצוע עבודות. לאור האמור, ניצול כושר הייצור של הקבוצה בתחום הקבלנות הוא חלקי.

²⁸ צבר ההזמנות המוצג להלן כולל את חלקה של הקבוצה בפרויקטים המבוצעים באמצעות חברות מוחזקות המטופלות בדוחות הכספיים של החברה על פי שיטת השווי המאזני לפי שיעור ההחזקה שלה.

9.15 הון אנושי

9.15.1 תיאור המבנה הארגוני



9.15.2 העובדים המועסקים בתחום

בתחום עבודות הקבלנות, נכון ליום 31 בדצמבר 2021 מצבת העובדים כוללת 275 עובדים. להלן פירוט התפלגות העובדים לפי תפקידים בשנים 2020 ו-2021:

מס' עובדים		תפקיד
2020	2021	
141	193 (*)	ביצוע עבודות (לרבות מנהלי עבודה, מנהלי פרויקטים ומהנדסים)
31	25 (**)	פעילות תעשייתית (פלדה)
43	57	ניהול ואדמיניסטרציה
215	275	סה"כ עובדים

(*) הגידול במספר העובדים נובע בעיקר מרכישת חברת דרך עפר.
 (**) נכון למועד פרסום הדוח, הסתיימה העסקתם של 20 מתוכם.

9.15.3 השקעות באימונים והדרכה

הקבוצה נוהגת לשלוח מעת לעת עובדי ייצור וביצוע להשתלמויות בתחומי עיסוקים הנערכות על-ידי משרד העבודה, מכון התקנים ו/או מכוני השתלמות מקצועיים פרטיים. כמו כן, החברה מקפידה לשלוח את עובדיה להשתלמויות מקצועיות והשתלמויות בתחום הבטיחות בעבודה כנדרש על-פי דין.

9.15.4 הטבות וטיבם של הסכמי העסקה, תכניות תגמול לעובדים

על עובדי הקבוצה (לא כולל עובדי מפעל הפלדה) אשר הינם מנהלי עבודה או עובדים באתרי בניה אשר אינם מועסקים בתפקידים משרדיים, חל הסכם העבודה הקיבוצי הכללי לעובדים בענף הבניה והעבודות הציבוריות בישראל מיום 9 באפריל 1968 בין התאחדות הקבלנים והבונים, והסתדרות עובדי הבנין והעץ בהסתדרות העובדים הכללית החדשה, על תיקונו ותוספותיו, ולרבות צווי ההרחבה שהוצאו ביחס אליו.

עוד חלים על העובדים הסכם קיבוצי כללי לביטוח פנסיוני מקיף במשק הסכם קיבוצי כללי לביטוח פנסיוני מקיף במשק, וכן הסכם הפנסיה בענף הבניה ועבודות ציבוריות מיום 9 באפריל 1999, בין התאחדות הקבלנים והבונים בישראל, קרן מקפת מרכז לפנסיה ותגמולים א.ש. בע"מ ומקפת ניהול קרנות פנסיה ותגמולים בע"מ, ולבין הסתדרות עובדי הבנין והעץ בהסתדרות הכללית החדשה של העובדים בארץ ישראל.

הקבוצה חותמת עם כל עובד חדש המגיע לעבוד בחברה על "מסמך הודעה על תנאי העסקה" בהתאם לחוק הודעה לעובד, תשס"א-2001 למעט עם מספר עובדים בכירים בחברה המועסקים בהסכמי העסקה אישיים.

התחייבויות הקבוצה לתשלום פנסיה ופיצויי פרישה לעובדיה מכוסה בחלקה על-ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות ביטוח בחברות ביטוח. סכום יתרת ההתחייבויות בגין יחסי עובד ומעביד הכלולים במאזן, מבטאים את יתרת ההתחייבויות המחושבת על בסיס אקטוארי שאינה מכוסה בהפקדות בלבד בהתאם להסכמי העבודה הרלבנטיים, ובכפוף להוראות הדין.

לפרטים נוספים בדבר הונה האנושי של הקבוצה, כמו גם בדבר קבוצת נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה, ראו סעיף 13.2 להלן.

9.16 חומרי גלם וספקים

9.16.1 חומרי גלם עיקריים

חומרי הגלם לעבודות ביצוע קבלניות הינם - אגרגטים (חומרי מחצבה), מלט, בטון, ברזל גולמי, דלקים, בלוקים, אביזרי ריצוף וחיפוי (שיש וקרמיקה), אביזרי בניה (צינורות, חומרי אינסטלציה וכיו"ב), כלים סניטריים, דלתות ומשקופים, מטבחים וארונות עץ. חלק מן החומרים מסופקים בפועל על-ידי קבלני המשנה בפרויקטים.

מרבית חומרי הגלם בהם משתמשת הקבוצה נרכשים כדלקמן: (א) בטון - נרכש ממספר ספקים, בעיקר ישראלים, בהיקף ובכמויות בהתאם לצורך; (ב) ברזל - נרכש מספקים בארץ.

זמינות חומרי הגלם בהם עושה הקבוצה שימוש במסגרת פעילותה בעבודות קבלנות הינה ככלל גבוהה.

9.16.2 צורות ההתקשרות עם ספקים

הקבוצה מתקשרת מעת לעת, בהתאם להזמנות המתקבלות אצלה לגבי פרויקטים שונים, בהזמנות לרכישת חומרי הגלם לעבודות בניה.

בכל הנוגע לבטון וברזל, מתקשרת הקבוצה על-פי רוב עם ספקים ויצרנים בהסכמי מסגרת - לפרויקט ו/או לתקופה, לפיהם מבצעת הקבוצה הזמנות בהיקפים גדולים, הנפרשות על פני תקופה - בשלבים ובחלקים במרבית הסכמי ההתקשרות של החברה קיימים מנגנונים להתמודדות עם עליית מחירי חומרי הגלם, אם בדרך של התייקרות מחירים ואם בדרך של הצמדת התמורה למדדים רלוונטיים, הגם שמנגנונים אלו אינם מפצים בהכרח בגין מלוא התייקרות תשומות הפרויקט.

9.16.3 קבלני משנה

ביצוע העבודות הקבלניות בפרויקטים השונים בהם מעורבת הקבוצה נעשה על-ידיה גם באמצעות קבלני משנה, ובהם - מתכננים, וקבלני ביצוע בתחומים הבאים - הרכבת השלד, האינסטלציה, חשמל, גבס צבע וטיח, ריצוף, מעליות, גינון, מטבחים, עבודות אלומיניום וכיו"ב. הקבוצה מתקשרת עם קבלני המשנה בהסכמים ספציפיים וסטנדרטיים במהלך העסקים הרגיל, לגבי כל פרויקט באופן נפרד.

התשלומים לקבלני המשנה נעשים על-פי רוב לפי קצב התקדמות עבודתם. לעתים משולמות לקבלני המשנה מקדמות כנגד בטחונות מתאימים.

ככל שניתן, הקבוצה נוהגת לקבל מקבלני המשנה ערבויות בנקאיות להבטחת ביצוע העבודות בפרויקטים על-ידם, וערבויות בנקאיות להבטחת טיב העבודות ועמידת קבלני המשנה בהתחייבויותיהם, ובאחריותם לתקופת הבדק ולביצוע תיקונים. הערבויות נקבעות בשיעור מסוים מהיקף התמורה המשולמת לאותם קבלנים בעבור עבודתם, בדרך כלל "גב לגב" להתחייבויות החברה כלפי המזמינים.

בנוסף, נוהגת הקבוצה לעכב שיעור מסוים מן התמורה המשולמת לקבלני המשנה בכל תשלום ותשלום (עד 10%), להבטחת ביצוע העבודות, עד לסיומן.

9.16.4 תלות בספקים ומוצרים לגביהם קיימת תלות בספקים

להערכת הקבוצה, אין לקבוצה תלות כלשהי במוצר מסוים או בספק מסוים כלשהם.

9.17 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

הקבוצה בכובעה כקבלן המבצע פרויקטים לבניה, מחויבת לבצע עבודות קבלנות בהתאם לחוקים, תקנות, צווים והתקנים החלים בתחום התכנון והבניה, ובכלל זה, חוק התכנון והבניה והוראות הפיקוח על העבודה. פעילות הקבוצה בתחום הקבלנות כפופה לקבלת אישורים, היתרים ורישיונות הנדרשים מהרשויות המוסמכות לכך. כמו כן, חלק משמעותי מפעילותה של הקבוצה בתחום הקבלנות מבוצע עבור המגזר הציבורי והמכרזים אליהם היא נגשת כפופים לחוק חובת המכרזים, תשנ"ב-1992 והתקנות לפיו.

מעבר לאמור לעיל, על פעילות הקבוצה בעבודות קבלנות חלות מגבלות נוספות כמפורט להלן:

רישום קבלן

הקבוצה רשומה כקבלן אצל רשם הקבלנים ולפיכך כפופה לחוק רישום קבלנים והתקנות לפיו. הקבוצה מסווגת בסיווגים הבאים:

ענף	קבוצת סווג	סוג	קבלן מוכר
בניה	ג	5	כן
קונסטרוקציות פלדה	א	3	לא
כבישים תשתיות ופיתוח	ג	5	כן
גשרים	ג	5	כן
מים וביו	ב	5	לא
מערכות אלקטרומגנטיות	ב	5	לא
נמלים	ג	1	לא

מעבר לאמור, רשומה הקבוצה כ"קבלן מוכר" על-ידי מנהלת קבלן מוכר אצל רשם הקבלנים. יצוין כי הסיווגים האמורים מאפשרים לחברה לעמוד בתנאי הסף במכרזים לביצוע עבודות קבלניות (בעיקר עבודות עבור גופים ממשלתיים שונים).

הסיווג הגבוה של הקבוצה והיותה קבלן מוכר מחייבים את הקבוצה לעמוד בתנאים פיננסיים שונים אשר נקבעים מעת לעת על-ידי רשם הקבלנים ומנהלת קבלן מוכר.

בנוסף, הקבוצה כפופה לתקנים המתפרסמים מעת לעת על ידי מכון התקנים הישראלי הקובעים את סטנדרט הבניה והחומרים המשמשים לבניה. נכון למועד הדוח, מפעל קונסטרוקציות הפלדה של הקבוצה אימצו את תקן ISO 9002.

לפרטים בדבר העסקת עובדים זרים בתחום זה ראו סעיף 8.1.4 לעיל.

9.18 יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

בתחום ביצוע העבודות לבניה, בכוונת החברה להמשיך ולפעול בהתאם לתוכנית האסטרטגית כפי שתוארה בסעיף 9.1.1 לעיל.

כמו כן, מתעתדת החברה להרחיב את פעילותה בתחום הבניה למגורים, בין לחיצוניים ובין לפרוייקטים עצמיים שלה.

בהתאם לכך, יעדי הקבוצה הינם לשמר ואף להרחיב את צבר העבודות תוך התמקדות בעבודות אשר עונות על הקריטריונים הבאים: (1) רמת רווחיות נאותה, (2) לוי'ז לביצוע ריאלי וישים, (3) יתרון יחסי בתחום התמחותה.

יצוין, כי הקבוצה מגישה באופן שוטף הצעות במסגרת מכרזים שונים המתפרסמים על-ידי מוסדות ציבוריים וממשלתיים ועל-ידי גורמים עסקיים לביצוע עבודות בניה בפרוייקטים שונים, לחברה אין כל שליטה ו/או וודאות לגבי קבלת הצעותיה וזכייתה במכרזים.

הקבוצה מעוניינת להרחיב את היקף שיתוף הפעולה שלה עם גורמים עסקיים ועם חברות אחרות בתחום הבניה, הן במסגרת מיזמים משותפים ועסקאות משותפות לביצוע פרויקטים שונים, והן בדרך של שיתוף

פעולה אסטרטגית עם חברות בעלות ידע ו/או ציוד ו/או טכנולוגיות חדשות ו/או שונות מאלה של הקבוצה בתחום הבניה, על-מנת להציע ללקוחות קיימים ופוטנציאליים מבחר פתרונות תכנוניים והנדסיים ומגוון טכנולוגיות לבניה, בהתאם לצרכים ולדרישות בכל פרויקט.

בנוסף, הקבוצה ניגשת לפרויקטים ממשלתיים ו/או ציבוריים בשיטת B.O.T (ראו להלן במגזר זכיינות). השתלבות הקבוצה בפרויקטים מסוג זה מייצרת הכנסות משמעותיות גם למגזר הביצוע, מקום שהקבוצה מבצעת את עבודות הבניה בפרויקטים בפועל.

הערכות הקבוצה לגבי היעדים המפורטים בסעיף זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. עמידת הקבוצה ביעדים שלעיל ככלל, ועמידתה ביעדים אלו במסגרת המועדים המצוינים בסעיף זה בפרט, תלויים בחלקם בגורמים שאינם בשליטת הקבוצה, כגון לוחות זמנים של קבלני משנה, גופים חיצוניים, אישור של רשויות רגולטוריות וכן מהמצב הכלכלי העולמי ולפיכך עלולים שלא להתקיים, להתקיים באופן חלקי או להתקיים במועדים מאוחרים יותר.

10 השכרת נכסים מניבים וניהולם

10.1 מידע כללי על תחום פעילות החברה

10.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

בתחום פעילות זה עוסקת הקבוצה בהשכרת נכסים מניבים בישראל וניהולם כאשר נכון למועד הדוח, לקבוצה זכויות בעלות במתחם "מנרב סנטר" בשטח של כ- 29 אלף מ"ר בנוי ובמתחם "סיטי טק" בשטח של כ- 34 אלף מ"ר בנוי הממוקמים באזור התעשייה אשדוד, וכן זכויות חכירת משנה עד לשנת 2034 בפארק ביוטכנולוגי בקמפוס הרפואי בסמוך לבית החולים "הדסה" עין כרם בירושלים בשטח של כ- 15 אלף מ"ר אותו היא משכירה לשוכרים העוסקים בתחום מדעי החיים.²⁹ מעבר לכך, בחודש אוגוסט 2020 הגישה החברה בקשה להוצאה של היתר בניה עבור שני מבנים נוספים במתחם סיטי טק שבבעלותה באשדוד. המבנים המתוכננים כוללים כ- 17,500 מ"ר להשכרה למשרדים, תעשייה נקיה ולוגיסטיקה וכן כ- 3,500 מ"ר חניון תת-קרקעי. התחלת הבניה צפויה ברבעון השני לשנת 2022, כאשר אכלוס המבנים מתוכנן למחצית הראשונה של שנת 2024. היקף ההשקעה הצפויה נאמד בכ- 105 מיליון ₪.

בחודש יוני 2021 התקשרה החברה יחד עם מבוא כרמל השקעות שותפות מוגבלת ("השותף") בעסקה משותפות לשם התקשרות בהסכם לרכישת זכויות חכירה בקרקע בשטח של כ- 6,700 מ"ר המצויה בפארק עסקים מבוא כרמל בתמורה לסך של כ- 18.8 מיליון ₪, וזאת במטרה לתכנן, לבנות, לפתח ולהקים פרויקט לוגיסטי מניב, כאשר יחס הצדדים בעסקה המשותפת הינו: החברה - 45% והשותף - 55%, בעוד שיחס הצדדים בכל הנוגע לקבלת החלטות הינו 50%-50%. בתוך כך, רכשו הצדדים את הזכויות בקרקע, ונכון למועד פרסום הדוח, מקדמים הקמה של מרלוי"ג על גביה בשטח של כ- 8,560 מ"ר. למיטב ידיעת החברה, השותף נשלט על ידי חברת קרוויל בע"מ, אשר פועלת שנים רבות בשוק הנדל"ן הישראלי ומקדמת, בין היתר, מספר פרויקטים בתחום הלוגיסטיקה.

כמו כן, החברה זכתה בשותפות עם חברת מגוריט ישראל בע"מ ("מגוריט"), ויחד עם החברה: ("השותפות") במכרזים לחכירת מקרקעין למטרת תכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של פרויקטי מגורים להשכרת דירות לטווח ארוך, אשר פורסמו על ידי "דירה להשכיר-החברה הממשלתית לדיוור להשכרה בע"מ", כמפורט להלן:³⁰

מיקום	מועד הזכיה	גוש וחלקה	שטח	אחוז החזקה	יח"ד	תקופת השכרה ארוכת טווח מינימלית	שיעור שיועד לדיוור בשכר דירה ממוקח	שלוש עבור מרכיב הקרקע (לרבות פיתוח) (כולל מע"מ)	עלות הקמה צפויה (כולל מע"מ)	מועד השלמה צפוי
תל גיבורים, חולון(1)	ספטמבר 2017	גוש 6996, חלקות 119-120, מגרשים 15-16	כ- 2,450 מ"ר	**40%	51	20 שנה	25%	22 מיליון ש"ח	כ- 88 מיליון ש"ח	Q1 2022
מלחה, ירושלים	ינואר 2018	גוש 30452, חלקה 29, מגרש 109	כ- 5,460 מ"ר		99	15 שנה	100%	39 מיליון ש"ח	כ- 161 מיליון ש"ח	Q1 2024
ראשלי"צ	ינואר 2018	גוש 3939, חלקה (בחלק) 581-582, מגרשים 2, 1	3,037 מ"ר		78	20 שנה	25%	40 מיליון ש"ח	כ- 141 מיליון ש"ח	Q4 2023
באר יעקב	מרץ 2018	גוש 4245, חלקה (בחלק) 13, מגרשים 110, 105	כ- 5,974 מ"ר		***279	20 שנה	50%	88 מיליון ש"ח	כ- 434 מיליון ש"ח	Q2 2025

* לזכאים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1446 שעניינה "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה".
 יתרת הדירות תושכרנה לשוכרים בשוק החופשי, ובתום תקופת השכירות יהא ניתן למכור את הזכויות בפרויקט, כולן או חלקן.
 ** לחברה קיימת אופציית "PUT" בלתי חוזרת ולמגוריט קיימת אופציית "CALL" בלתי חוזרת, ביחס למלוא החזקות החברה בפרויקטים, הניתנת למימוש במשך שנה לאחר תחילת תקופת ההשכרה של הפרויקט.
 *** השטח יכול ל גם כ- 500 מ"ר של מסחר להשכרה.

²⁹ לפרטים נוספים בנוגע לנכס זה ראו ביאור 31(ב') לדוחות הכספיים.

³⁰ לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכמי הלוואה למימון פרויקטי "דירה להשכיר" ראו דיווחים מיידיים מיום 18.11.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-168198) ומיום 3.1.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-001231) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

הערכת החברה בדבר עלויות ההקמה/ההשקעה הצפויות של כל אחד מהפרויקטים הנ"ל (לרבות שני המבנים הנוספים במתחם City-Tech) הינה מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך ומהווה הערכה בלבד על בסיס המידע המציע בידי החברה נכון למועד דוח זה, לרבות אומדן הוצאות עתידיות של השותפות הרלבנטית ביחס לפרויקט ואשר התממשותו איננה ודאית ומושפעת, בין היתר, מגורמים שאינם תלויים בחברה, לרבות שינוי בעלויות הבניה הצפויות, התארכות משך בניית הפרויקט ו/או קבלת האישורים הנדרשים להקמתו, שינויים במדד תשומות הבניה וכן גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 13.10 להלן.

במסגרת הטבלאות שבסעיפים 10.4 עד 10.7 להלן נכללים נתונים על נכסים של החברה, של חברות מאוחדות של החברה ושל הסדרים משותפים של החברה (כמשמעות מונח זה בכללי חשבונאות מקובלים).

10.1.2 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות ושינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

שוק הנדל"ן המניב לשימושים מסחריים ולמשרדים

לאחר הסרת מרבית המגבלות בשל הקורונה, הציבור חזר לרכוש והפדיונות במרכזי המסחר ברבעון השני והשלישי לשנת 2021 חזרו לרמתם בתקופה שלפני הקורונה.

תחזית בנק ישראל לשנת 2022, הכוללת צמיחה של 5.5% וגידול בצריכה הפרטית, צפויה לתמוך בפעילות המרכזים המסחריים, אולם הבוסט הצרכני שחוונו בשנת 2021 עשוי להיבלם בשנת 2022 עם הסתת ההכנסה הפנויה להוצאות על טיסות, נופש ושירות פנאי, וכן הסתת קניות לחו"ל. רכישות און-ליין צפויות להמשיך ולהתחזק על חשבון רכישות פיזיות, מגמה שהוצאה בעקבות מגפת הקורונה, כאשר יותר ויותר צרכנים התנסו בכך ועם התפתחות אמצעי התשלום הדיגיטליים. ההיצע העצום באון-ליין דורש ממרכזי הקניות להתמקד בתמהיל השוכרים, לצפות את התמורות בהעדפות הצרכנים ולייצר חוויה צרכנית כוללת על מנת לשמור על קהל הצרכנים. חנויות נוחות ומרכזים פתוחים שבלטו בתקופת המגיפה יוסיפו להציג ביצועים טובים, אך בסביבה תחרותית צפופה יותר. לאור האינפלציה, והיתכנות להעלאת ריבית בארה"ב, שיתכן ותגרור אחריה גם העלאת ריבית בישראל, תיתכן פגיעה בשווי הנכסים לאור עלייה בשיעורי ההיוון, אך עם זאת בצורה מתונה בטווח הקצר.

מידרוג מעריכה כי שנת 2022, בדומה לשנת 2021, תמשיך להיות שנה בה מחירי השכירות יישארו גבוהים והביקוש למשרדים באזור מרכז הארץ יישאר גבוה, בעיקר בשל ההתרחבות של חברות הייטק ישראליות ובינלאומיות, והביקוש הגבוה מצידן למשרדים בעלי מיצוב גבוה, בייחוד בתל אביב ובמעגל הקרוב לה, וזאת לצד יציאת גופים פיננסיים מתל אביב. הדבר עשוי להימשך ולהיתמך בהיצע נמוך של בנייני משרדים חדשים שהקמתם צפויה להסתנים בשנים הקרובות במרכז תל אביב, שאף עשוי להביא חברות לשכור במשרדים במעגל השני מחוץ לתל אביב. נראה כי המעבר למודל עבודה היברידי בחלק מהחברות אינו פוגע בדמי השכירות אולם יש בו להשפיע על קיצור אורך חוזה החכירה בחוזים חדשים, דרישת השוכרים לגמישות גבוהה יותר וכן התרחבות התופעה של חכירות משנה. בדומה ליתר הסגמנטים בענף הנדל"ן, שיעורי הריבית הנמוכים תומכים באטרקטיביות של נכסים אלו.³¹

על פי מעלות, בשנת 2020 זוהתה ירידה ממוצעת של כ- 1.9% בדמי השכירות ברחבי הארץ. בהתבסס על נתוני החודשים האחרונים, נראה שהירידה נבלמה ובאזורים מסוימים אף חלה עליה. להערכת מעלות, חברות הטכנולוגיה ימשיכו לתת רוח גבית למגזר המשרדים בטווח הקרוב ושאלת העבודה מהבית תמשיך לאתגר חברות ולשנות תכניות של פרויקטים חדשים. על פי מעלות, בטווח המיידי ענף התעופה עדיין לא שב לפעילות מלאה והרשתות ובעלי המרכזים המסחריים נהנים מפדיונות גבוהים מהרגיל. בטווח הקרוב תנועת הנוסעים תאופיין בתנודתיות בשל התפרצויות וריאנטים חדשים ולכן האתגר יהיה מתון ובטווח הבינוני-

³¹ https://midroogcoil.blob.core.windows.net/midroog-public-website-reports/8cf3e8e2-e491-49f9-aca1-c21a8df18e24_%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA%20%D7%9E%D7%99%D7%93%D7%A8%D7%95%D7%92%20-2022.pdf

רחוק, ככל שתנועת הנוסעים תחזור לסטטוס קוו, "השמיים הפתוחים" ישובו להיות תחרות לקניונים ולמרכזי המסחר. מעלות מעריכה כי התגברות הרכישות המקוונות תוביל לשחיקת רווחיות הקמעונאים וכי בטווח בינוני-רחוק יחולו שינויים במודלים של החנויות והקניונים המסורתיים. עם זאת, היא אינה צופה התייתרות של מרכזי מסחר והם ימשיכו להניב תזרימי מזומנים איתנים לבעלי הנכסים. סביבת הריבית הנמוכה תישמר בטווח הקרוב, אך תיתכן העלאה מסוימת אם יימשכו הלחצים האינפלציוניים, אם תעלה הריבית בארה"ב וכתלות בשקל החזק.³²

שוק הנדל"ן המניב למגורים (דיוור להשכרה)³³

בחודש נובמבר 2021 רכישות המשקיעים הגיעו לרמה חריגה של כ- 6.7 אלפי דירות, גידול של כ- 200% בהשוואה לנובמבר 2020, כל זאת על רקע העלאת מס הרכישה על דירות הנרכשות להשקעה, עליה הוכרז בסוף אוקטובר 2021 ואשר נכנסה לתוקף ביום 28 בנובמבר 2021.

מכירות המשקיעים בחודש נובמבר 2021 עמדו על כ- 3.9 אלפי דירות, הרמה הגבוהה ביותר בעשר השנים האחרונות לפחות וגידול של כ- 88% בהשוואה לנובמבר 2020.

נתונים אלו מלמדים כי במקביל לעליה החדה ברכישות המשקיעים בנובמבר 2021, עלה גם שיעורם של המשקיעים מסך העסקאות, אשר עמד בנובמבר 2021 על כ- 37%, עליה של כ- 17% בהשוואה לנובמבר 2020.

הגידול החריג ברכישות המשקיעים בחודש נובמבר התקזז עם הגידול המשמעותי במכירות המשקיעים, כך שנטו גדל 'מלאי' הדירות בידי משקיעים בחודש נובמבר 2021 בכ- 2.8 אלפי דירות, שהינו הגידול הגבוה ביותר ב'מלאי' זה מאז יוני 2015. בשנים עשר החודשים האחרונים עד לנובמבר 2021, גדל 'מלאי' הדירות בידי משקיעים בכ- 5.8 אלפי דירות, זאת לאחר שבשנים עשר החודשים הקודמים לנובמבר 2020 ירד מלאי זה בכ- 5.5 אלפי דירות.

10.1.3 גורמי הצלחה קריטיים בתחום

להערכת הקבוצה, גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות בתחום השכרת הנכסים, הינם בעיקר: (א) ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול הנכסים המניבים; (ב) מיקום הנכסים; (ג) התקשרות בהסכמי שכירות עם שוכרים איכותיים בעלי איתנות פיננסית; (ד) הקפדה על איכות השטחים המניבים ואחזקתם ורמת השירותים הנלווים אותם היא מספקת ללקוחותיה; (ה) ביטחונות מתאימים משוכרים, הידוק הגבייה, שיפור מהירות התגובה והפעלת אמצעי אכיפה אפקטיביים; (ו) איתנות פיננסית המאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים והשקעת הון עצמי נדרש לצורך רכישת ו/או הקמת מבנים נוספים; (ז) היכולת לאתר עסקאות כדאיות ולזהות הזדמנויות עסקיות בשוק.

10.1.4 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

לפרטים בדבר ספקים וחומרי גלם לתחום פעילות השכרת נכסים, ראו סעיף 10.15 להלן.

10.1.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של התחום

תחום פעילות זה מושפע מתנאי היצע וביקוש משתנים, ובתקופות המעבר בין עודפי היצע לעודפי ביקוש יש צורך באיתנות פיננסית ובנגישות למקורות מימון. בנוסף, הניסיון והידע של החברה באיתור נכסים אטרקטיביים ובהיערכות לשינויים בשוק גם הם דרושים על מנת לפעול בתחום הנכסים המניבים. היציאה מהתחום הינה קשיחה יחסית, וזאת לאור העובדה כי מימוש נכסי נדל"ן מטבע העניין, מתבצע על פני

³² <https://www.maalot.co.il/Publications/CP20220105104953.pdf>

³³ מתוך אתר משרד האוצר – אגף הכלכלן הראשי, סקירת ענף הנדל"ן למגורים דצמבר 2021, https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-122020/he/weekly_economic_review_periodic-review-real-estate-122020.pdf

שוק השכרת הנכסים מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול יחסית של פרויקטים ומבנים והתחרות היא בעיקר בין נכסים במאפיינים דומים ובסמיכות גיאוגרפית. החברה מתמודדת עם התחרות הענפה בתחום בישראל על-ידי הצעת מחירי שכירות אטרקטיביים, ככל שניתן, ומנגנוני תשלום נוחים. להערכת החברה, נכון למועד הדוח, חלקה של הקבוצה בשוק הנדל"ן המניב בישראל הינו זניח.

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.19	31.12.20	31.12.21	
באלפי ש"ח			
32,913	31,675	33,361	הכנסות תחום הפעילות מדמי שכירות (מאוחד)
22,424	205	81,102	רווחים מעלייה בשווי ההוגן (מאוחד)
48,272	26,027	111,888	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
25.848	24.092	30.786	NOI מנכסים זהים (מאוחד)

להלו פרטים בדבר פרמטרים מאקרו כלכליים בישראל:

ישראל			משתנים כלכליים
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
כ- 1,418 מיליארד ש"ח	כ- 1,401 מיליארד ש"ח	כ- 1,554 מיליארד ש"ח	תוצר מקומי גולמי (במחירים שוטפים) (*)
כ- 151.6 אלפי ש"ח	כ- 145.8 אלפי ש"ח	כ- 154.6 אלפי ש"ח	תוצר לנפש (במחירים שוטפים) (*)
3.8%	(2.2%)	8.1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (מותאם עונתי) (*)
1.6%	(3.8%)	6%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (מותאם עונתי) (*)
0.6%	(0.69%)	2.8%	שיעור אינפלציה (**)
כ- 0.95%	כ- 0.7%	כ- 1.21%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (**)
A1 / AA-	A1 / AA-	A1 / AA-	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (***)
3.4560 ש"ח	3.2150 ש"ח	3.1100 ש"ח	שער חליפין של מטבע מקומי ביחס לדולר ארה"ב ליום האחרון של השנה (***)

מקור: אתר משרד האוצר, אגף החשב הכללי (על ידי חברות הדירוג העולמיות Moody's / S&P, לפי העניין) – <https://www.gov.il/he/Departments/General/israels-credit-rating/> (***)

10.4 פילוחים ברמת הפעילות בכללותה

10.4.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2021

אזורים	שימושים	בשימוש החברה	משרדים	תעשייה	מסחר	אחסנה	מגורים	סה"כ	אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות
אשדוד	במאוחד חלק התאגיד	2,448	24,092	17,514	16,791	13,614		74,459	83%
ירושלים	במאוחד	-	-	15,710	-	-	-	15,710	17%
סך הכל	במאוחד	2,448	24,092	33,224	16,791	13,614	-	90,169	
אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות	במאוחד	3%	27%	37%	19%	15%	0%	100%	

10.4.2 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2020

אזורים	שימושים	בשימוש החברה	משרדים	תעשייה	מסחר	אחסנה	מגורים	סה"כ	אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות
אשדוד	במאוחד חלק התאגיד	2,448	24,092	17,514	16,791	13,614		74,459	83%
ירושלים	במאוחד	-	-	15,710	-	-	-	15,710	17%
סך הכל	במאוחד	2,448	24,092	33,224	16,791	13,614	-	90,169	
אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות	במאוחד	3%	27%	37%	19%	15%	0%	100%	

10.4.3 פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב - לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2021

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	אחסנה	מגורים	סה"כ	אחוז מסך שווי נכסי תחום הפעילות
		באלפי ש"ח						
אשדוד		152,730	-	139,965	44,905	-	337,600	84%
ירושלים	במאוחד	-	66,185	-	-	-	66,185	16%
סך הכל (באלפי ש"ח)	במאוחד	152,730	66,185	139,965	44,905	-	403,785	
אחוז מסך שווי נכסי תחום הפעילות		31%	14%	29%	9%	0%	83%	

10.4.4 פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב - לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2020

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	אחסנה	מגורים	סה"כ	אחוז מסך שווי נכסי תחום הפעילות
								באלפי ש"ח
אשדוד	במאוחד חלק התאגיד	115,478	-	119,400	32,900	-	267,778	82%
ירושלים	במאוחד	-	60,749	-	-	-	60,749	18%
סך הכל (באלפי ש"ח)	במאוחד	115,478	60,749	119,400	32,900	-	328,527	
אחוז מסך שווי נכסי תחום הפעילות	במאוחד	30%	16%	31%	9%	0%	86%	

10.4.5 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	אחסנה	מגורים	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות
אשדוד	במאוחד חלק התאגיד	9,377	-	8,218	1,005	-	18,600	72%
ירושלים	במאוחד	-	7,233	-	-	-	7,233	28%
סך הכל (באלפי ש"ח)	במאוחד	9,377	7,233	8,218	1,005	-	25,833	100%
אחוז מסך שווי נכסי תחום הפעילות	במאוחד	36%	28%	32%	4%	0%	100%	

10.4.6 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	אחסנה	מגורים	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות
אשדוד	במאוחד חלק התאגיד	8,345	-	7,543	813	-	16,701	70%
ירושלים	במאוחד	-	7,115	-	-	-	7,115	30%
סך הכל (באלפי ש"ח)	במאוחד	8,345	7,115	7,543	813	-	23,816	100%
אחוז מסך שווי נכסי תחום הפעילות	במאוחד	35%	30%	32%	3%	0%	100%	

10.4.7 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	אחסנה	מגורים	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות
אשדוד	במאוחד חלק התאגיד	9,635	-	8,819	1,481	-	19,935	77%
ירושלים	במאוחד	-	5,913	-	-	-	5,913	23%
סך הכל (באלפי ש"ח)	במאוחד	9,635	5,913	8,819	1,481	-	25,848	100%
אחוז מסך שווי נכסי תחום הפעילות	במאוחד	37%	23%	34%	6%		100%	

10.4.8 פילוח רווחי שערור לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	אחסנה	מגורים	סה"כ	אחוז מסך רווחי שערור
באלפי ש"ח								
אשדוד	במאוחד חלק התאגיד	43,539	-	20,565	11,725	-	75,829	93%
ירושלים	במאוחד חלק התאגיד	-	5,273	-	-	-	5,273	7%
סך הכל (באלפי ש"ח)	במאוחד	43,539	5,273	20,565	11,725	-	81,102	100%
אחוז מסך רווחי שערור	במאוחד	54%	7%	25%	14%	0%	100%	

10.4.9 פילוח רווחי שערור לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	אחסנה	מגורים	סה"כ	אחוז מסך רווחי שערור
באלפי ש"ח								
אשדוד (באלפי ש"ח)	במאוחד חלק התאגיד	(5)	-	3,880	3,000	-	6,875	3354%
ירושלים (באלפי ש"ח)	במאוחד	-	(6,670)	-	-	-	(6,670)	3254%-
סך הכל (באלפי ש"ח)	במאוחד	(5)	(6,670)	3,880	3,000	-	205	100%
אחוז מסך רווחי שערור	במאוחד	2%-	3254%-	1892%	1463%	0%	99%	

10.4.10 פילוח רווחי שערוד לפי אזורים ושימושים לשנה שנתיימה ביום 31.12.2019

אחוז מסך רווחי השערוך	סה"כ	אחסנה	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
	באלפי ש"ח						
128%	28,649	3,820	11,363	-	13,466	במאוחד חלק התאגיד	אשדוד (באלפי שח)
28%-	(6,225)	-	-	(6,225)	-	במאוחד	ירושלים (באלפי שח)
	22,424	3,820	11,363	(6,225)	13,466	במאוחד	סה"כ (באלפי שח)
	100%	17%	51%	28%-	60%	במאוחד	אחוז מסך רווחי השערוך

10.4.11 פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) בפועל במטבע הפעילות

שימושים		משרדים		תעשיה		אחסנה		מסחר		מגורים	
לשנה שהסתיימה ביום											
אזורים	31.12.21	31.12.20	35	34	33	20	41	40	-	31.12.21	31.12.20
אשדוד (בש"ח)	43	44	35	34	33	20	41	40	-	-	-
ירושלים (בש"ח)	-	-	60	57	-	-	-	-	-	-	-

10.4.12 פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים

שימושים		משרדים			תעשיה			מסחר		אחסנה	
באחוזים											
אזורים	ליום 31.12.21	לשנת 2021	לשנת 2020	ליום 31.12.21	לשנת 2021	לשנת 2020	ליום 31.12.21	לשנת 2021	לשנת 2020	ליום 31.12.21	לשנת 2021
אשדוד	94%	91%	87%	0%	0%	0%	99%	100%	100%	81%	80%
ירושלים				95%	94%	92%					

10.4.13 פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים (רמה מצרפית)

שימושים		משרדים		תעשיה		מסחר		אחסנה		מגורים	
לימים:											
אזורים	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.21	31.12.20
אשדוד	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0
ירושלים	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0

10.4.14 פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה בניכוי שווי זכויות בניה) לפי אזורים ושימושים

שימושים		משרדים		תעשיה		מסחר		אחסנה		מגורים	
(באחוזים)											
לשנה שהסתיימה ביום											
אזורים	31.12.21	31.12.20	7%	8%	NA	6%	6%	7%	8%	NA	NA
אשדוד	7%	8%	NA	6%	6%	7%	8%	NA	NA	NA	NA
ירושלים	NA	NA	7%	8%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

10.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים					
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים (#)	הכנסות מרכיבים משתנים* (אמדן) במיליוני ש"ח	הכנסות מרכיבים קבועים במיליוני ש"ח	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים (#)	הכנסות מרכיבים משתנים* (אמדן) במיליוני ש"ח	הכנסות מרכיבים קבועים במיליוני ש"ח		
2	8	-	5	2	10	-	8	1	רבעון
-	-	-	5	3	5	-	8	2	רבעון
1	3	-	5	1	5	-	8	3	רבעון
5	5	-	5	8	10	-	7	4	רבעון
7	26	-	20	13	35	-	23	שנת 2023	
11	21	-	18	19	24	-	10	שנת 2024	
1	5	-	17	3	7	-	6	שנת 2025	
2	6	-	16	5	9	-	2	שנת 2026	
26	34	-	129	1	3	-	3	שנת 2027 ואילך	
55	108	-	220	55	108	-	75	סה"כ	

הנתונים הנוגעים לצפי הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמי שכירות בין הקבוצה לבין השוכרים, נכון למועד הדוח. נתונים אלו עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי השכירות ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות (לרבות אך לא רק, כניסתם להליכי פשיטת רגל, כינוס נכסים וכיו"ב), מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 13.10 להלן.

10.6 שוכרים עיקריים

להערכת החברה, נכון למועד הדוח לא קיימים שוכרים עיקריים כהגדרתם בתיקון שהוצע על ידי רשות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" בחודש דצמבר 2013 ("הנחיית נדל"ן להשקעה") ואין לה חשיפה לענף ספציפי.

10.7 קרקעות להשקעה

10.7.1 קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי

שנה שנסתיימה ביום		משתנים	אזור
31.12.2020	31.12.2021		
-	4,427	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	ישראל
-	6,718	סך הכל שטחי הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	
-	8,560	סך הכל זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר) לוגיסטיקה	

10.7.2 רכישת ומכירת נכסים – גילוי מצרפי

שנה שנסתיימה ביום			משתנים	אזור
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה	ישראל
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (במטבע המסחרי)	
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	1	מספר נכסים שנרכשו בשנה	ישראל
-	-	4,427	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (במטבע המסחרי)	
-	-	8,560	שטח לשיווק נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (מ"ר)	

פריט מידע								שנה	שם הנכס ומאפייניו		
יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור התשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (במאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)				
ל.ר	12%	6%	6%	8,218	9,650	139,965	139,965	שנת 2021	אזור	מנרב סנטר	
									אשדוד		
ל.ר	11%	6%	6%	7,543	9,138	119,400	119,400	שנת 2020	ציון מטבע הפעילות		
									שימוש עיקרי		
ל.ר	15%	8%	8%	9,025	10,669	115,500	115,500	שנת 2019	מסחר		
									עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)		
									67,612		
									חלק התאגיד (%)		
									100%		
									שטח [מ"ר]		
									28,822		

פריט מידע								שנה	שם הנכס ומאפייניו		
יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור התשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (במאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		אזור	אשדוד	סיטי טק כולל רבלון
ל/ר	14%	8%	8%	10,382	13,658	280,075	280,075	שנת 2021	ש"ח	ציון מטבע הפעילות	
									משרדים	שימוש עיקרי	
ל/ר	12%	8%	8%	9,158	14,063	223,439	223,439	שנת 2020	76,200	עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	
									100%	חלק התאגיד (%)	
ל/ר	13%	8%	8%	11,116	14,302	216,452	216,452	שנת 2019	35,727	שטח [מ"ר]	

פריט מידע								שנה	שם הנכס ומאפייניו		
יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור התשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (במאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)				
ל/ר	10%	7%	11%	7,233	8,803	66,185	66,185	שנת 2021	אזור	ירושלים	פארק ביוטכנולוגי
									ציון מטבע הפעילות	ש"ח	
ל/ר	10%	8%	12%	7,115	8,143	60,749	60,749	שנת 2020	שימוש עיקרי	ביוטכנולוגיה	
									עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	69,575	
ל/ר	8%	8%	8%	5,913	7,636	64,200	64,200	שנת 2019	חלק התאגיד (%)	100%	
									שטח [מ"ר]	10,649	

10.9 התאמות הנדרשות ברמת התאגיד

10.9.1 התאמה לדוח על המצב הכספי

ליום			
31.12.2020	31.12.2021		
(מאוחד) (באלפי ש"ח)			
402,777	542,830	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
810	11,359	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה (מאוחד)	
-	-	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מאוחד)	
403,587	554,189	סה"כ מאוחד	התאמות
-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
-	-	התאמות אחרות	
-	-	סה"כ התאמות	
403,587	554,189	סה"כ, אחרי התאמות	
403,587	554,189	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
		סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
403,587	554,189	סה"כ	

(*) הפרויקטים המשותפים עם מגוריט להשכרת דירות מגורים לטווח ארוך מוצגים בדוח על המצב הכספי במסגרת "יתרות חובה לזמן ארוך".

10.10 תחרות

ראו סעיף 10.1.6 לעיל.

10.11 שיווק והפצה

שיווק המבנים והשטחים להשכרה בישראל נעשה באמצעות עובדי החברה. כמו כן עובדת החברה דרך קבע עם מספר משרדי תיווך נדל"ן לצורך השכרת המבנים. לקבוצה אין תלות באמצעי שיווק כלשהו.

10.12 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

פעילות הקבוצה בתחום השכרת הנכסים בישראל, כפופה להסדרים בהתאם לדיני המקרקעין, חוקי השכירות ודיני התכנון והבנייה. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מעדכוני חקיקה בתחום רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני. כמו כן, הוראות חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 חלות על החברה בכל הנוגע לפרויקט הפארק הביוטכנולוגי בירושלים.

10.13 עונתיות

הכנסות הקבוצה מתחום פעילות השכרת נכסים אינן מושפעות מעונתיות.

10.14 הון אנושי

בתחום השכרת הנכסים המניבים, מועסקים נכון ליום 31 בדצמבר 2021, 11 עובדים. להלן פירוט התפלגות העובדים לפי תפקידים בשנים 2020 ו-2021

מס' עובדים		תפקיד
2020	2021	
3	3	מחלקת שיווק ופיתוח עסקי
1	1	מנהל פרויקטים
1	1	מנהל תפעול
7	6	עובדי תחזוקה
12	11	סה"כ עובדים

עובדי תחום ניהול והשכרת נכסים מניבים הינם עובדי החברה המועסקים על פי הסכמי העסקה אישיים הכוללים כיסויים פנסיוניים וביטוחים במסלולים שונים. התחייבות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד מכוסות במלואן על-ידי תשלומים לקרנות פנסיה וביטוחי מנהלים. לפרטים בדבר הסכמי העסקה אישיים בקבוצה, כמו גם לפרטים נוספים בדבר הונה האנושי של הקבוצה ובדבר קבוצת נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בתאגיד, ראו סעיף 13.2 להלן.

10.15 חומרי גלם וספקים בישראל

הקבוצה נוהגת לבצע מעת לעת, עבודות תחזוקה, שיפוצים והתאמות לשוכרים, מעבר לתפעול השוטף של הנכסים באמצעות קבלנים שונים הנבחרים על ידי בהליכי בחירה תחרותיים. התמורה המשולמת לקבלנים על-ידי הקבוצה הינה בדרך כלל על בסיס התקדמות עבודות הקבלן, כפי שנקבע על ידי מפקח מקצועי מטעם הקבוצה.

כל הנכסים של הקבוצה מנוהלים בסיועם של יועצים ונותני שירותים, לרבות אדריכלים, מודדים, יועצים מקצועיים (בטיחות, קונסטרוקציה, תנועה וכדומה), שמאים, עורכי דין, אנשי שווק וכיוצא באלה, עימם מתקשרת הקבוצה. כמו כן רוכשת הקבוצה שירותי אבטחה וניקיון לנכסים השונים מחברות המספקות שירותים אלה.

להערכת הקבוצה, נכון למועד הדוח אין לקבוצה תלות בקבלן ו/או נותן שירות כלשהם.

10.16 יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת הקבוצה לפעול להגדלת היקף הנכסים המניבים המהווים מקור ליציבות יחסית בהכנסות. הקבוצה בוחנת אפשרויות להגדלת מצבת הנכסים להשכרה שבבעלותה, בין בדרך של רכישה, ובין בדרך של יזמות ובנייה. בהקשר זה, בכוונת החברה לבחון אפשרות להרחיב את פעילותה בתחום הלוגיסטי.

בנוסף, בכוונת הקבוצה להגדיל את התפוסה בנכסים המניבים שברשותה. החברה שוקלת להגדיל, באמצעות רכישה ו/או על-ידי יזמות ובנייה את היקף הנכסים המניבים שברשותה, וזאת בזהירות הראויה לאור ריבוי שטחי המשרדים והמסחר הנבנים כיום בישראל. כמו כן, שוקלת הקבוצה הרחבה אפשרות של פעילותה בתחום ההשכרה למגורים לטווח ארוך. מעבר לכך, בוחנת הקבוצה מעת לעת, הזדמנויות לרכישת נדל"ן מניב וקרקעות לייזום נדל"ן מניב, כמו גם פיתוח זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בנכסיה הקיימים, גם בתחומים משיקים כגון מרכזים לוגיסטיים.

הערכות הקבוצה לגבי היעדים המפורטים בסעיף זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. עמידת הקבוצה ביעדים שלעיל ככלל, ועמידתה ביעדים אלו במסגרת המועדים המצוינים בסעיף זה בפרט, תלויים בחלקם בגורמים שאינם בשליטת הקבוצה, כגון לוחות זמנים של קבלני משנה, גופים חיצוניים, אישור של רשויות רגולטוריות וכן מהמצב הכלכלי העולמי ולפיכך עלולים שלא להתקיים, להתקיים באופן חלקי או להתקיים במועדים מאוחרים יותר.

11 תחום הזכינות

11.1 מידע כללי על תחום פעילות החברה

11.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת מימון, תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של פרויקטים, על פי זיכיונות ארוכי טווח שמקבלת הקבוצה מגופים ממשלתיים וציבוריים, לאחר התמודדות במכרזים פומביים. פרויקטים אלו מבוצעים במסגרת שיתופי פעולה של המגזר הציבורי עם המגזר הפרטי (PPP - Public Private Partnership). ביצוע הפרויקטים נעשה לרוב על ידי זכיין, שהינה חברה ייעודית (SPC) המוקמת בעבור כל פרויקט ואשר מתקשרת בדרך כלל בהסכמים הבאים: (א) הסכם זיכיון עם מזמין העבודה, (ב) הסכם מימון עם גורמים מממנים, (ג) הסכם הקמה עם קבלן הקמה (EPC - Engineering, Procurement & Construction), ו- (ד) הסכם תפעול עם קבלן תפעול (O&M - Operation & Maintenance). במסגרת ההתקשרויות מקבל הזכיין מקבלני ההקמה וההפעלה התחייבויות מקבילות (back to back) לביצוע ולהפעלה על פי הסכם הזיכיון והמימון, וההתחייבויות המימוניות הן אך ורק של הזכיין. בכל אחד מהפרויקטים בהם הקבוצה מעורבת כיום, היא מחזיקה, במישרין ו/או בעקיפין, בזכויות בכל אחד משלושת הגופים הנ"ל (EPC, SPC, O&M) מה שמאפשר לה ליהנות מהתועלת הכלכלית הנובעת מהפרויקט בשלושת המישורים העיקריים שלו.

המימון לפרויקטים מועמד לזכיין או לקבוצה באמצעות הלוואות (המוגדרות כחוב בכיר) מאת תאגידים בנקאיים ומוסדות מימון אחרים כגון גופים מוסדיים וכן באמצעות הון עצמי המוזרם לפרויקט על ידי הקבוצה (כהשקעה בהון המניות בזכיין ו/או כהלוואות בעלים המוגדרות חוב נחות לחוב הבכיר). החזר המימון לפרויקט מבוסס על תזרים המזומנים הנובע מהפעלת הפרויקט.

נכון למועד הדוח, פעילות הקבוצה בתחום הזכינות כוללת את פרויקט עיר הבה"דים (מימון, תכנון, תפעול, תחזוקה ולבסוף העברה של הפרויקט באמצעות מבט לנגב). לפרטים נוספים בדבר פרויקט זה ראו ביאור 30(א') לדוח הכספי של החברה לשנת 2021.

היקף הפעילות בתחום זה מושפע ככלל ממדיניות ממשלתית, מתקציב המדינה ומהחלטות התקצוב השונות הנגזרות ממדיניות הממשלה וממידת הנכונות של גורמים כגון עיריות או מוסדות ליזום ולפתח שירותים נוספים בתחומי העיר או המוסד. כמו כן מושפעת הפעילות בתחום זה מרמת הזמינות של מקורות מימון חיצוניים וכן מהתממשות ההערכות בנוגע להכנסות מהפרויקטים. בשנים האחרונות קיימת מגמה מצד ממשלת ישראל של מעבר לשימוש במודל ה-PPP לצורך ביצוע פרויקטים והפעלתם לתקופות ארוכות. מגמה זו מאפשרת למדינה חסכון ניכר בעלויות הפרויקט, הן מבחינת מימון הקמת הפרויקט והן מבחינת התשומות הנדרשות לפיקוח ובקרה על הפרויקט, משום שמירב האחריות על הביצוע והפיקוח מועברות לידי הזכיין אשר מחויב גם להפעיל ולתחזק את הפרויקט שבנה לתקופות ארוכות.

11.1.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

ככלל, כל פרויקט בתחום הזכינות מפותח באופן שוטף לאורך כל תקופת הזיכיון על ידי רגולטור או רשות ממונה. פרויקטי זכינות כפופים ככלל להסכמי זכיון או רישיונות ספציפיים וכן נסמכים על רגולציה ייעודית שנקבעה עבורם על ידי הגוף המזמין או על ידי גוף אחר בעל סמכות.

לפרטים נוספים בדבר מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה בתחום הזכינות, ראו סעיף 11.7 להלן.

11.1.3 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות, בהיקף הפעילות וברווחיותו

היקף הפעילות בתחום זה מושפע ככלל ממדיניות ממשלתית, מתקציב המדינה ומהחלטות התקצוב השונות הנגזרות ממדיניות הממשלה וממידת הנכונות של גורמים כגון עיריות או מוסדות ליזום ולפתח שירותים נוספים בתחומי העיר או המוסד. כמו כן מושפעת הפעילות בתחום זה מרמת הזמינות של מקורות מימון חיצוניים וכן מהתממשות ההערכות בנוגע להכנסות מהפרויקטים.

בשנים האחרונות קיימת מגמה מצד ממשלת ישראל של מעבר מואץ לשימוש במודל ה-P.P.P לצורך ביצוע פרויקטים והפעלתם לתקופות ארוכות. מגמה זו מאפשרת למדינה חסכון ניכר בעלויות הפרויקט, הן מבחינת מימון הקמת הפרויקט והן מבחינת התשומות הנדרשות לפיקוח ובקרה על הפרויקט, משום שמירב האחריות על הביצוע והפיקוח מועברות לידי הזכין אשר מחויב גם להפעיל ולתחזק את הפרויקט שבנה לתקופות ארוכות.

11.1.4 החברה מעריכה כי לאור תהליכי פיתוח תשתית רחבי היקף שהינם בשלבי תכנון ו/או ביצוע בכל תחומי התשתיות בישראל (לעניין זה ראו "ספר תשתית לצמיחה 2021" שפורסם על ידי משרד ראש הממשלה בחודש דצמבר 2021³⁴) המשך תהליך מעבר זה"ל לנגב, התכניות להמשך הרחבת כביש 6 וכן לאור תכניות של רשויות מקומיות להתחיל להשתמש במודל, עשויה להתגבר מגמת השימוש במודל ה-P.P.P בביצוע פרויקטים מטעם המדינה, ומטעם גורמים חצי ממשלתיים (כגון: חברות ממשלתיות, רשויות מקומיות, חברות עירוניות וכו'). מנגד, דרישות המפקח על הבנקים לעמידה בפרמטרים מחמירים של הלימות הון ומגבלות על מתן אשראי לפרויקטים בענף הבניה, עלולות להקשות בקבלת אשראי חיצוני ממוסדות בנקאיים. קושי זה עשוי להתבטא בצמצום מספר הגורמים המממנים המסוגלים להתחייב להעמדת מימון בהיקפים נרחבים וכן בעלייה בעלויות המימון של פרויקטים חדשים. יחד עם זאת, כחלק מהמאבק בהשפעות משבר הקורונה, במהלך השנים 2020-2021, בנק ישראל והמפקח על הבנקים נקטו במדיניות של מתן הקלות בדרישות הרגולטוריות שנועדו לאפשר לבנקים להגדיל את היצע האשראי. במסגרת זו, הפיקוח על הבנקים הפחית בהוראת שעה את יחס המינוף הנדרש מהבנקים. לפרטים אודות מגבלות אשראי בישראל כגורם סיכון לפעילות הקבוצה, ראו סעיף 13.10 להלן.

11.1.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום

הגורמים הקריטיים להצלחה בתחום הזכינות הינם: (1) איתנות פיננסית ויכולת מימון עסקאות בעלויות מימון נמוכות יחסית ובזמינות גבוהה; (2) יכולת העמדה של ההון העצמי הנדרש לפרויקטים מסוג זה; (3) יכולת ניהול פרויקטים; (4) עמידה בלוחות הזמנים להשלמת חלק ההקמה של הפרויקט ותחילת הפעלתו, דבר המשפיע על משך תקופת ההפעלה ועל ההכנסות עד למסירתו חזרה למזמין; (5) מוניטין, וותק יכולות ביצוע וניסיון מוכח בביצוע פרויקטים בתחום; (6) הצלחה בהתמודדות במכרזים המושפעת בין היתר, מיכולתה לעמוד בתנאים ובדרישות הסף במכרזים אלה; (7) שיתוף פעולה עם המזמין לאורך תקופת הזכיין.

11.1.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של התחום

חסמי הכניסה העיקריים הינם: (א) יכולת עמידה בתנאי סף מינימאליים במכרזים לרבות איתנות פיננסית, (ב) יכולת הוכחת ניסיון בביצוע פרויקטים מורכבים בהיקף רחב, (ג) יכולת הקצאת זמן ומשאבים בהיקף נרחב של כח אדם בכיר בהתמודדות ובפיתוח הזכינות, (ד) סיווג קבלני גבוה, (ה) יכולת מימון העסקאות (לרבות באמצעות ההון העצמי).

חסמי היציאה העיקריים הינם: (א) התחייבויות ארוכות טווח מול הגורם המזמין בפרויקטים בתחום לרבות התקשרויות ארוכות טווח במערכת של מסגרת הסכמים עם קבלני ההקמה והתפעול, אשר אינם מאפשרים את הפסקת השירות באופן מיידי ללא מענה חלופי; (ב) התחייבויות ארוכות טווח מול גופים מממנים.

11.1.7 תחרות

תחום הזכינות הינו תחום חדש יחסית בארץ ומשכך בארץ קיימות מעט חברות יחסית בעלות ניסיון ומומחיות בביצוע פרויקטים בתחום. בין החברות המתמודדות על מכרזים בתחום ניתן למנות בעיקר חברות גדולות בעלות איתנות פיננסית ויכולת לגייס מימון רחב, כמו גם יכולת מוכחת בתחומים נושא המכרזים. להערכת החברה, המתחרים המשמעותיים הפועלים בתחום הינם שפיר, אלקטרה, שיכון ובינוי, אשטרום, ודניה סיבוס.

³⁴ כפי שנצפה באתר משרד ראש הממשלה:

<https://infrastructure.pmo.gov.il/media/1131/%D7%AA%D7%A9%D7%AA%D7%99%D7%AA-%D7%9C%D7%A6%D7%9E%D7%99%D7%97%D7%94-2021.pdf>

הקבוצה שומרת על מעמדה התחרותי באמצעות הקפדה על רמת איכות השירות, שמירה על המוניטין שנצבר לה כמו גם על מעמדה בשוק, בין היתר, כתוצאה מיכולתה לספק חבילת שירותים הכוללת הקמה, מימון, ניהול והפעלה ללקוחותיה באופן מקצועי, זמין ויעיל.

11.1.8 פעילות הקבוצה בתחום הזכיינות

לפרטים, ראו ביאור 30(א') לדוח הכספי של החברה לשנת 2021. יצוין כי שיעורי הרווחיות בפרויקט עיר הבה"דים אינם שונים באופן מהותי משיעורי הרווחיות המקובלים בתחומי הפעילות הרלבנטיים (זכיינות ותפעול נכסים). לפרטים בדבר הגדלת החזקות החברה במבט לנגב תפעול לאחר מועד הדיווח ראו ביאור 30(א') לדוח הכספי של החברה לשנת 2021.

11.1.9 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

הכנסות הקבוצה במגזר הזכיינות נובעות כולן מהמגזר הציבורי. להלן נתונים אודות הכנסות הקבוצה מתחום הפעילות בשנים 2019-2021:

הכנסות (אלפי ש"ח)			
2019	2020	2021	
95,731	84,948	78,868	מגזר ציבורי

11.2 לקוחות

נכון למועד הדוח, הלקוח היחיד של הקבוצה בתחום פעילות זה הינו משרד הביטחון ולקבוצה קיימת תלות בלקוח זה. יחד עם זאת, בפועל ההסכמים עם משרד הביטחון הינם הסכמים לתקופות ארוכות. לפיכך, להערכת הקבוצה, ככל שהקבוצה עומדת בהסכמים אלה, קיימת תלות הדדית בין הצדדים.

הקבוצה תלויה ביכולתם של הלקוחות לעמוד בהתחייבויותיהם לתשלום על פי הסכמים. עד כה הצליחה הקבוצה לגבות את הסכומים להם היא זכאית בתחום פעילות זה.

נכון למועד הדוח, מחזור ההכנסות ממשרד הביטחון לא היווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה בשנת 2020 או 2021.

11.3 צבר הזמנות

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, ההכנסות הצפויות לקבוצה מפעילותה בתחום הזכיינות מסתכמות בסך של כ- 1,119 מיליוני ש"ח. להלן הפירוט לפי תקופות:³⁵

היקף הכנסות הצפוי נכון למועד הדוח (במיליוני ש"ח)	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
19	רבעון 1
19	רבעון 2
19	רבעון 3
19	רבעון 4
76	שנת 2023
76	שנת 2024
76	שנת 2025
76	שנת 2026
739	שנת 2027 ואילך
1,119	סה"כ

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, הסתכמו ההכנסות הצפויות של הקבוצה מתחום הזכיינות לשנת 2021 בסך של כ- 76 מיליוני ש"ח ובפועל, הכנסות הקבוצה בשנת 2021 עמדו על סך של כ- 79 מיליוני ש"ח.

³⁵ צבר ההזמנות המוצג להלן כולל את חלקה של הקבוצה בפרויקטים המבוצעים באמצעות חברות מוחזקות המטופלות בדוחות הכספיים של החברה על פי שיטת השווי המאזני לפי שיעור החזקה שלה.

הנתונים הנוגעים לצפי ההכרה בהכנסה של צבר ההזמנות בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכם הזיכיון ביחס לפרויקט עיר הבה"דים נכון לתאריך הדוח. נתונים אלו עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי הזיכיון, מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 13.10 להלן.

11.4 יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

ככל שבעתיד יתפרסמו מכרזים פומביים בתחום זכינות פרויקטים בשיטת PPP, שאופיים, גודלם והיקפם מצדיק לדעת החברה את השתתפותה, בכוונת החברה להשתתף בהם ולהגיש הצעות במסגרת פרויקטים אלה, כזכיון, קבלן הקמה ו/או מפעיל. יצוין, כי החברה מגישה באופן שוטף הצעות במסגרת מכרזים כאמור, כאשר במהלך שנת 2021 ועד לסמוך למועד פרסום דוח זה החברה (יחד עם שותפים נוספים) עברה את הליך המיון המוקדם במכרז למימון, תכנון, הקמה, הפעלה, אחזקה והעברה של הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים והחלה בהכנת ההצעה למכרז, וכן הגישה הצעה (יחד עם שותפים נוספים) בשלב המיון המוקדם במכרז למימון, תכנון, הקמה, הפעלה, אחזקה והעברה של קו הרכבת הקלה בין חיפה לנצרת ועברה את הליך המיון המוקדם במכרז לתכנון, הקמה, תפעול, תחזוקה והעברה של מתקן ליבוש בוצה בשפד"ן. יחד עם זאת, יובהר כי אין לקבוצה כל שליטה ו/או וודאות לגבי קבלת הצעותיה וזכייתה במכרזים בכלל או במכרזים הנ"ל בפרט.

הערכות הקבוצה לגבי היעדים והצפי המפורטים בסעיף זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. עמידת הקבוצה ביעדים שלעיל ככלל, ועמידתה ביעדים אלו במסגרת המועדים המצוינים בסעיף זה בפרט, תלויים בחלקם בגורמים שאינם בשליטת הקבוצה, ולפיכך עלולים שלא להתקיים, להתקיים באופן חלקי או להתקיים במועדים מאוחרים יותר.

12 נדל"ן בארה"ב

12.1 כללי

נכון למועד הדוח, השקעות הקבוצה בארה"ב כוללות פרויקטים של בנייני דירות למכירה (Condominiums) בהם החברה באמצעות תאגידים בשליטתה הינה השותף הכללי (GP) והיזם, משקיעה בפרויקטים של בניינים למכירה בשוק הביניים (Middle Market) במנהטן, החל משלב רכישת הקרקע. נכון למועד הדוח, לקבוצה זכויות בחמישה פרויקטי ייזום למגורים בניו יורק בשטח כולל של כ- 300 אלף רגל אשר מצויים בשלבים שונים של בנייה, פיתוח ואכלוס.

פרויקטי ייזום למגורים בניו-יורק

נכון למועד הדוח, כל פרויקטי הייזום למגורים של החברה בארה"ב ממוקמים במנהטן, ניו-יורק בשכונות מבוקשות ובמיקומים מרכזיים ופונים לשוק הביניים (Middle Market), כאשר פרויקטים אלו צפויים לכלול כ- 202 יח"ד (במצטבר).

נכסים שנמכרו במהלך שנת הדוח

12.2

במהלך שנת 2021 מכרה החברה את זכויותיה בשני נכסי Multi-Family כמפורט להלן:

- א. בחודש ינואר 2021 מכרה החברה את זכויותיה (31%) בנכס מסחרי בשטח של 24,538 מ"ר המכונה River Exchange המצוי באטלנטה, ג'ורג'יה, בתמורה כוללת של כ- 2.3 מיליון דולר (לעומת השקעה, לפי עלות, של 2.1 מיליון דולר), אשר משקפת תשואה שנתית (IRR) של כ- 2%.
- ב. בחודש אפריל 2021 מכרה החברה את זכויותיה (16%) בנכס Multi-Family בן 300 יח"ד המכונה Collier Ridge המצוי באטלנטה, ג'ורג'יה, בתמורה כוללת של כ- 3.9 מיליון דולר (לעומת השקעה, לפי עלות, של 2.5 מיליון דולר - מכפיל של 1.55 אשר משקף תשואה שנתית (IRR) של כ- 15%.
- ג. במהלך חודש דצמבר 2021 מכרה החברה את זכויותיה (17%) בנכס Multi-Family בן 258 יח"ד המכונה Skyline המצוי בדאלאס, טקסס בתמורה לסך של כ- 4.2 מיליון דולר (לעומת השקעה, לפי עלות של 2.6 מיליון דולר-מכפיל של 1.62), אשר משקפת תשואה שנתית (IRR) של כ- 14%.

12.3 פרויקטים של בניינים למכירה (Condominiums):

שם	מיקום	שימוש	GP/LP	יח"ד/שטחים	שיעור החזקה	מועד השקעה	מועד השלמת הקמה צפוי	עלות הפרויקט (אלפי דולר)	מכירות צפויות ברוטו (אלפי דולר)	רווח צפוי שטרם הוכר (אלפי דולר)	עלות השקעה (אלפי דולר)
244 East 52 nd	מנהטן, ניו-יורק	Condominium	GP	15 יח"ד (8 קומות, 26 אלף רגל רבוע ברוטו)	31%	2018	רבעון 4, 2022	38,600	40,000	1,400	3,978
427 E 90	מנהטן, ניו-יורק	Condominium	GP	21 יח"ד (12 קומות, 37 אלף רגל רבוע ברוטו)	31%	2016	רבעון 3, 2022	55,400	55,400	-	9,079
343-345 E 17	מנהטן, ניו-יורק	Condominium	GP	20 יח"ד (10 קומות, 30 אלף רגל רבוע, ברוטו)	100%	2020	2024	39,500	40,000	500	19,730
305-311 first Avenue	מנהטן, ניו-יורק	Condominium	GP	50 יח"ד (10 קומות, 70 אלף רגל רבוע, ברוטו)	100%	2020	2024	94,200	102,000	5,800	

המידע הנכלל בטבלה לעיל בנוגע למועד הצפוי להשלמת הקמת הפרויקט, עלות הפרויקט, המכירות הצפויות בגין הפרויקט, והרווח הגולמי הצפוי, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד זה, ומבוסס על התכנית העסקית של כל פרויקט. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בין היתר, עקב שינויים מקרו-כלכליים, שינויים בביקושים לרכישת הנכס, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הנדל"ן למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלבנטי בפרט, עיכובים הנגרמים על-ידי צדדים שלישיים, עיכובים הנוגעים לנכס עצמו והתממשות איזה מגורמי הסיכון הרלבנטיים החלים על פעילות זו.

12.4 פרויקטים מהותיים מאוד

להלן פרטים בדבר פרויקט "368 Third" אשר נחשב לפרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בהצעת חקיקה - נדל"ן יזמי).

יודגש, כי ההערכות להלן, לרבות הנתונים המובאים בטבלאות שלהלן, הכוללים, בין היתר, מועדי סיום בנייה, סך הכנסות ועלויות צפויות, רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים צפויה, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה והמידע המצוי בידה בסמוך למועד פרסום דוח תקופתי זה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בעמידת החברה בתנאי הסכם המימון בקשר עם הפרויקט ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בו; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את ההערכות המפורטות להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלהלן יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור להלן.

12.4.1 הצגת הפרויקט³⁶

פירוט ליום 31.12.2021	סעיף
368 Third	שם הפרויקט
מנהטן, ניו-יורק	מיקום הפרויקט
בניית בניין מגורים בו 100 יחידות דיור ומסחר קמעונאי בקומת הקרקע.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
כמפורט בסעיף 2.3 לעיל	מבנה האחזקה בפרויקט
Minrav 368 Third LP	ציון שמות השותפים לפרויקט
איחוד (החל מדצמבר 2021)	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד\איחוד יחסיו\קוויט)
אפריל 2018	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
כ- SQF 5,526	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
עבודות הריסת המבנים הקיימים הסתיימו ומחודש דצמבר 2018 החלו עבודות הכנת הקרקע, חפירות ותחילת ביצוע עבודות התשתית בפרויקט	מועד התחלת עבודות הקמה
מרץ 2022	מועד סיום עבודות הקמה
ינואר 2021	מועד התחלת שיווק בפרויקט
מרץ 2023	מועד סיום שיווק צפוי
ביום 15.10.2018 התקשרה 368 Third Owners LLC ("חברה הפרויקט") עם CM & Associates Construction Management LLC לביצוע עבודות ההקמה של הפרויקט. בהתאם להסכם, נקבע כי התמורה הצפויה הינה בסך של 69,210 אלפי דולר אשר תשולם על פי קצב התקדמות הבנייה של הפרויקט. בעלות (באמצעות החזקה בחברת הנכס) לר.	הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות)
	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
כתובת הנכס: 366-368 Third Avenue. הנכס ממוקם בשדרה השלישית במנהטן בין הרחובות 26 ל- 27. בסמוך לנכס אמצעי תחבורה ציבורית רבים הכוללים תחנות של קווי הרכבת התחתית.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב)

³⁶ לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם לרכישת החזקות הגשמה קיפס ביי מנהטן 1008 אל פי ב- 368 Third Member LLC ראו דיווחים מיידיים מיום 21.12.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-158517) ומיום 8.12.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-177582) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

12.4.2 מצב תכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	שטח יחידה (SF)	סה"כ יחידות	שטח נטו למכירה
Studio	524	11	5,768
1 BR*	661	38	25,108
2 BR	994	31	30,824
3 BR	1,592	18	28,660
3 BR - PH	2,892	2	5,784
שטחי מסחר	2,978	1	2,978
זכויות בנייה לא מנוצלות	0	0	0
סה"כ למגורים	961	100	96,144

BR* - מס' חדרי שינה.

12.4.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט, היקף המכירות הצפוי ואומדן הרווחיות לפני מס

היקף העלויות הצפויות בפרויקט (כולל הוצאות מכירה וכן הוצאות מימון בגין הלוואת המזנין) הינו כ- 198 מיליון דולר. היקף המכירות הצפויות הינו כ- 220 מיליון דולר (ממוצע של 2,160 דולר לרגל רבוע של מגורים) והיקף הרווח הצפוי הכולל (לפני מס) הינו כ- 23 מיליון דולר (כאשר עד כה הכירה החברה בהוצאות מכירה מצטברות של כ- 3.6 מיליון דולר).

12.4.4 שיווק הפרויקט

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	-	1	14	9	18	42	יחידות דיור
-	-	610	10,866	7,441	14,002	32,919	יחידות דיור (SF)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (SF)
-	-	1,630	2,083\$	2,059\$	\$2,054	\$2,057	יחידות דיור
-	-	610	776	827	778	784	יחידות דיור (SF)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (SF)
-	-	1	15	24	42	42	יחידות דיור
-	-	610	11,476	18,917	32,919	32,919	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	-	1,630\$	2,052\$	2,059\$	2,057\$	\$2,057	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	-	219,830,455\$	219,654,578\$	219,640,954\$	219,745,183\$	(א)	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי)
-	-	994,000\$	23,628,000\$	38,951,500\$	67,717,000\$	(ב)	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
-	-	1%	15%	24%	42%	(ב) חלקי (א)	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	-	99	85	76	58		יחידות דיור
-	-	96,742	86,486	78,435	50,340		יחידות דיור (SF)
-	-	4,163	4,163	4,163	4,163		שטחי מסחר (מ"ר)
-	-	173,241,776\$	155,633,455\$	141,810,854\$	93,575,111\$		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-					15	מס' החוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
						30,866,500\$	תמורה שהתקבלה מיחידות הדיור שנמכרו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	-	-	-			2,190	מחיר ממוצע ל-SF בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

לפרטים בדבר הסכם מימון עם גוף פיננסי ביחס לפרויקט, ראו דיווח מיידי מיום 16.2.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-018913) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

12.5 מגמות, אירועים והתפתחויות בתחום הפעילות

העיר ניו יורק מתאפיינת בריכוז גבוה של עובדי צווארון-לבן, המעיד על איתנות כלכלית ועל ביקוש גבוה לשכירות למגורים בעיר. בעקבות פרוץ מגפת הקורונה, החל מחודש מרץ 2020, הודיעו מעסיקים רבים על מעבר לעבודה מרחוק כך שרבים מהשוכרים בחרו שלא לחדש את חוזה השכירות שלהם תוך שהם מעתיקים את מגוריהם לפרברי העיר. כמו-כן בקרב האוכלוסייה הצעירה נרשמה מגמה של חזרה זמנית לגור בבית ההורים. יצוין אפוא ששינויים אלו הובילו באופן טבעי לקיטון בשיעורי התפוסה של נכסי הנדל"ן למגורים בעיר ניו יורק. ביקושים נמוכים נרשמו בעיר ניו יורק והשפיעו על מחיר השכירות הממוצע עקב משבר הקורונה. נכון לחודש פברואר 2022, עמד מחיר השכירות הממוצע על כ-2,800 דולר ליחידת דיור, מחיר המייצג עליה של כ-33% מהתקופה המקבילה בשנת 2021 עת הוא עמד על 2,138 דולר ליחידת דיור.³⁷ כמו כן, שיעור נדל"ן למגורים שאינו מאוכלס עמד על כ-6.8% נכון לסוף שנת 2021, ומשקף עלייה של כ-34.7% לעומת התקופה המקבילה בשנת 2020.³⁸ כמו כן, כמות המכירות של נכסי נדל"ן למגורים ירדה אף היא משמעותית ברבעון הראשון של שנת 2021, כמתואר בתרשים לעיל, מהכנסות ממכירות בגובה של למעלה מ-10 מיליארד דולר בממוצע שנתי על פני העשור האחרון, להכנסות ממכירות בגובה דומה להכנסות שנרשמו בתום תקופת המשבר הכלכלי בשנת 2010. עם זאת, התאוששות הדרגתית של הכלכלה המקומית כמו גם הפחתה בהגבלות לאור ההקלה בנוהלי הקורונה, הובילו לגידול בהכנסות ממכירות ברבעון השלישי של השנה ביחס לקודמו.

יצוין כי על אף משבר הקורונה, שוויים של נכסי נדל"ן למגורים ממשיך לעלות באופן קבוע. כך למשל, ממוצע המחירים של נכסי נדל"ן למגורים בשנת 2020 עמד על 491 אלפי דולר, בעוד ממוצע המחירים של נכסי נדל"ן למגורים בשנת 2021 עמד על 545 אלפי דולר (נתון המשקף עלייה משמעותית של 10.1%).³⁹

בשנת 2021, בעקבות התאוששות בכלכלה החלה לאחר משבר הקורונה עלה המחיר החציוני של דמי שכירות ממוצעים במנהטן בכ-16% ל-72 דולר לר"ר, זאת ביחס ל-62.12 דולר לר"ר בתקופה המקבילה בסוף שנת 2020 שבה הורגשה בצורה המשמעותית ביותר השפעת התפשטות נגיף הקורונה על הכלכלה.

נכון לסוף שנת 2021, מחיר המכירה החציוני של דירות במנהטן עמד על כ-1,165,000 דולר, המשקף עלייה של כ-10% מהמחיר החציוני אשתקד.⁴⁰ במקביל, נכון לתום שנת 2021, מחיר השכירות הממוצע (עבור דירות בשכירות בתנאי שוק אשר אינן כפופות לפיקוח רגולטורי), במנהטן עמד על כ-4,440 דולר ומחיר השכירות החציוני למגורים עמד על כ-3,475 דולר,⁴¹ כאשר בתקופה המקבילה המחיר הממוצע כאמור עמד על 3,934 דולר והמחיר החציוני עמד על 2,996 דולר.

12.6 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

פעילות הקבוצה בארה"ב כפופה לחוקים ולתקנות בארה"ב, בין היתר, לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה המקומיים. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מחקיקה ומרגולציה של רשויות בתחומי איכות הסביבה, בטיחות, רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין וכן דינים במישור המוניציפאלי ובקשר עם מיסוי עירוני.

³⁷ נתונים אודות מחיר השכירות בעיר ניו יורק נלקחו מהכתובת: <https://www.mynewplace.com>

³⁸ נתונים אודות שטחי מגורים פנויים להשכרה בעיר ניו יורק נלקחו מאתר שבכתובת:

<https://ipropertymanagement.com/research/rental-vacancy-rate#local-rental-vacancy-rates>

³⁹ נתונים אודות שווי נכסי נדל"ן בארה"ב נלקחו ממאגר נתונים של Zillow, בכתובת: <https://www.zillow.com/research/data>

⁴⁰ https://www.elliman.com/resources/siteresources/commonresources/static%20pages/images/corporate-resources/q4_2021/manhattan-q4_2021.pdf

⁴¹ https://www.elliman.com/resources/siteresources/commonresources/static%20pages/images/corporate-resources/q4_2021/manhattan-q4_2021.pdf

12.7 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

החברה מעריכה כי לצורך הצלחה בתחום פעילות זה יש צורך בידע, ניסיון ומיומנות באיתור עסקאות כדאיות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה, רכישת נכסים במיקומים אטרקטיביים, בעלי ביקוש גבוה ופוטנציאל השבחה. לעניין זה, החברה נהנית מהמוניטין, הניסיון והמומחיות של שותפיה המקומיים בתחום הפעילות, בבניה/שיקום, מימון וכן משירותי ניהול ותפעול מקומי המאפשרים לה להתמודד עם התחרות בתחום הפעילות ולהפחית עלויות תפעול. מעבר לכך, גורמי ההצלחה כוללים גם התמקדות באזורי ביקוש בניו-יורק, איכות התכנון והבניה של יחידות הדיור ואיכות ומוניטין החברה המנהלת.

12.8 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חסמי כניסה - להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום זה נדרשים לצלוח את התחרות הגבוהה, וכן נדרשים ליכולות ניהול, בקרה ומעקב. ניסיון בתחום הרכישות והניהול של נכסים המניבים הוא קריטי, וכן נדרש בין היתר, הון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים את רכישתם של נכסים קיימים/מקרקעין בעלויות מימון נמוכות יחסית.

חסמי יציאה - כדי לצאת מהתחום יש צורך ביכולת לממש את הנכסים שנרכשו, אשר מושפעת מההחלטות שנעשו בתחילת הדרך בנוגע לטיב הנכסים ומיקומם. מעבר לכך, ביחס לנדל"ן יזמי קיים תלות במצב שוק הדירות למגורים.

12.9 מבנה התחרות בתחום ושינויים החלים בו

שוק הדירות למגורים בניו-יורק מושפע מהיצע המלאי של פרויקטים אחרים, חדשנות הפרויקט, החברה המנהלת והיזמית, המיתוג ורמת הגימור שלו, וכן הביקושים ביחס לתמהיל הדירות המוצע ו/או למיקום הפרויקט.

12.10 אופן ביצוע רכישת מקרקעות

ביחס לפרויקטי הייזום למגורים בניו-יורק, ככלל, טרם התקשרות בעסקאות לרכישת זכויות במקרקעין, מבוצע ניתוח כדאיות מקדמי תוך התייעצות עם אדריכל המומחה לתכנון על פי חוקי הבניה בניו-יורק, שלאחריו ובהתחשב בתוצאותיו, נבדקת ההיתכנות למימון הפרויקט ונערכת בדיקה מקיפה, לשם ניהול מו"מ עם בעלי הזכויות במקרקעין. ככל שמושלמת העסקה, החברה הרוכשת את הזכויות במקרקעין מתקשרת מראש (עובר לרכישת המקרקעין) בהסכמי מימון עם גופים מממנים שונים לצורך רכישת המקרקעין, בתנאי recourse מוגבל.

החברות הכלולות המבצעות את עסקאות רכישת הזכויות בנכסים מתקשרות בדרך כלל בהסכמי מימון עם גופים מממנים שונים לצורך רכישת הנכסים, על פי רוב בתנאי limited recourse (לגביהן ניתנת ערבות של החברה).

12.11 רכישות שבוצעו בתקופת הדוח

לפרטים בדבר רכישת מלוא זכויות שותף ב- 368 Third Member LLP ראו דיווחים מיידיים מיום 21.10.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-158517) ומיום 8.12.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-177582) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

12.12 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

החברה בוחנת את המשך פעילותה בארה"ב, מעבר להשלמתם של הפרויקטים הקיימים.

פרק 5 - עניינים הנוגעים לתאגיד בכללותו

13 התאגיד בכללותו

13.1 רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

הרכוש הקבוע של הקבוצה כולל את קריית מנרב (משרדים), מפעל פלדה (כולל ציוד), מכונות וציוד כפי שיפורט להלן וכן חפצי אומנות. העלות הכוללת המופחתת של הנכסים האמורים, ליום 31 בדצמבר 2021 הינה 38,800 אלפי ש"ח וליום 31 בדצמבר 2020 הייתה 37,700 אלפי ש"ח.

הנכס	השימוש בנכס	תיאור הנכס	הזכויות בנכס (בעלות/חכירה/שכירות)	מגבלות בשימוש בנכס
קריית מנרב הממוקמת באשדוד	צרכים מנהליים ושיווקיים ומשרדי החברה.	1,822 מ"ר בנוי ומותאם לצרכי השימוש במקרקעין.	בעלות	אין
קריית מנרב הממוקמת באשדוד	צרכים מנהליים לוגיסטיים	7,500 מ"ר אחסנה פתוחה.	בעלות	אין
מכונות וציוד	שימוש במסגרת פעילות הקבוצה בתחום עבודות הקבלנות.	מכונות וציוד כוללים, בין היתר, מנופים ומלגזות	---	---
ריהוט משרדי וחפצי אומנות	לצורכי שימוש במשרדי החברה, כאשר חפצי אומנות יחיד מושאל להצגתו במוזיאון ת"א.	ריהוט וחפצי אומנות	בעלות	---

13.2 הון אנושי

13.2.1 כללי

בראש קבוצת מנרב עומד יו"ר דירקטוריון החברה, ד"ר שי ויל, המכהן כיו"ר פעיל בהיקף של 50% משרה. הנהלת החברה כוללת את מנכ"ל הקבוצה, סמנכ"ל הכספים של הקבוצה, משנה למנכ"ל, מנכ"ל מנרב הנדסה, מנכ"ל מנרב מגורים, מנכ"ל מנרב תשתיות, היועץ המשפטי וסמנכ"לית משאבי אנוש. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, מעבר לעובדים המפורטים בתחומי הפעילות השונים, הועסקו במטה החברה 22 עובדים וליום 31 בדצמבר 2020 הועסקו במטה החברה 23 עובדים. תיאור המבנה האירגוני בכל אחת מן החברות בקבוצה מובא במסגרת התיאור המגזרי.

13.2.2 תיאור תכניות תגמול הוני לעובדים

לפרטים בדבר מדיניות התגמול של החברה ראו דיווח מיידי מיום 29.12.2021 (מס' אסמכתא 186546-01-2021) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

13.2.3 הטבות וטיבם של הסכמי ההעסקה

ככלל, העובדים המועסקים בחברה זכאים לתגמול המבוסס על משכורת גלובלית ו/או בהתאם לשעות העבודה בפועל, כאשר חלק מהעובדים הבכירים זכאים גם למענקים. החברה נוהגת לבטח את עובדיה בביטוח פנסיוני ולהפריש מדי חודש לביטוח מנהלים ו/או קרנות פנסיה בהתאם לשכר העובד. לחלק מן העובדים ישנה הפרשה גם לקרנות השתלמות. מספר מנהלים מעניקים את שירותי הניהול באמצעות חשבונית.

13.2.4 תנאי העסקה של נושאי משרה בכירים בחברה

לפרטים בדבר תגמולם של נושאי המשרה הבכירה בקבוצה ובעלי עניין בה, ראו תקנה 21 פרק ד' לדוח תקופתי זה.

13.3 הון חוזר

סך הכל	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	
1,343,164	(461,608)	1,775,054	נכסים שוטפים
1,282,315	(371,692)	1,654,007	התחייבויות שוטפות
31,130	(89,917)	121,047	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

13.4 השקעות

13.4.1 ניהול מזומנים ויתרות נזילות

במסגרת ניהול המזומנים והיתרות הנזילות, ופרט לפיקדונות בנקאיים, מנהלת הקבוצה, באמצעות מנהלי תיקים, פעילות השקעה בניירות ערך סחירים ("פעילות ההשקעה"). נכון למועד הדוח, סך של כ- 197,281 אלפי ש"ח מנוהל בתיקי ניירות ערך סחירים. נכון למועד פרסום הדוח, היקף תיקי ניירות הערך של הקבוצה מסתכמים בכ- 167,500 אלפי ש"ח.

החלטות הקבוצה במסגרת הפעילות הפיננסית נעשית בהתאם לנהלים וזכויות החתימה בחברה כפי שאושרו על-ידי הדירקטוריון. ההשקעות מבוצעות באמצעות מנהלי תיקים בלבד. לקבוצה מידע זמין על מצב ההשקעות, הרווחים וההפסדים של כל הפוזיציות שלה בזמן נתון. הקבוצה מנהלת מעקב ובקרה אחר ביצועי מנהלי התיקים באמצעות דוחות חודשיים מפורטים.

מדיניות ההשקעות בפעילות הפיננסית של הקבוצה נכון למועד פרסום הדוח הינה כדלקמן:

(א) מניות (ישראל/חו"ל ללא הגבלה ביניהם) בשיעור של עד 25% מסך הנכסים הפיננסיים בכל תיק נכסים, ובלבד שמניות בארץ מרשימת ת"א 125 בלבד; (ב) אגרות חוב קונצרניות בארץ המדורגות בדירוג מינימום של A- (ללא הגבלה בהצמדה) ו/או אג"ח קונצרני בחו"ל בדירוג מינימום של BBB (בכפוף למגבלות החשיפה במט"ח), ובלבד שמח"מ תיק אג"ח כולל לא יעלה על 4 שנים; (ג) חשיפה למט"ח עד 10% מהיקף כל תיק; (ד) מגבלת ני"ע בודד עד 3% מהיקף כל תיק, למעט אג"ח ממשלתי, תעודות סל ופיקדונות.

13.4.2 השקעות בחברות מוחזקות, שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות

בתקופת הדוח, לא ביצעה הקבוצה פעילויות השקעות מהותיות בחברות מוחזקות, שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות והשקעות בפעילויות אחרות למעט כמפורט בביאורים 30(ג) לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר השקעות החברה בחברות מוחזקות, לרבות חברות מאוחדות, ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים של החברה.

13.5 מימון

13.5.1 כללי

פעילות הקבוצה ממומנת מהונה העצמי ומהון זר, שבחלקו במערכת הבנקאית והיתרה באגרות חוב, אשר הנפיקה החברה לציבור ובניירות ערך מסחריים. מסגרות האשראי וההלוואות ניתנות לקבוצה מעת לעת על-ידי הבנקים, במהלך העסקים הרגיל, וקיימות ערבויות צולבות בין חברות הקבוצה לעניין זה. כך למשל, החברה ערבה להתחייבויות פיננסיות מסוימות של חברות הקבוצה כלפי מספר תאגידים בנקאיים כמפורט להלן: (א) בגין אשראים אשר נטלו חברות הקבוצה מכח הסכמי ליווי בנקאי, הסכמי הלוואה ומסגרות אשראי ו- (ב) בגין ערבויות ביצוע וערבויות כספיות אחרות שהועמדו לטובת חברות הקבוצה. בנוסף, ביחס לפרויקט "דירה להשכיר", התקשרה החברה יחד עם מגורית בהסכמי מימון עם גוף מוסדי, כמפורט בדיווחים מיידיים מהימים 18.11.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-168198) ו- 3.1.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-001231) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

הקבוצה נוהגת ככלל, לקבל "ליווי פיננסי סגור" (כמפורט להלן) לכל פרויקט יזמי כך שההכנסות בפרויקט משועבדות לבנק המלווה ו/או אשראי והלוואות ספציפיים לרבות לגבי פרויקטים בתחום הזכינות בשיטת B.O.T/ P.F.I (ראו בהקשר זה סעיף 11.1.1 לעיל).

בפרויקטים (בעיקרם למגורים) בהם משמשת הקבוצה כיום, היא מתקשרת בדרך כלל עם בנקים בהסכמי לווה בנקאי במסגרתם מקבלת הקבוצה מסגרות אשראי. הסכמים אלה מחייבים את הקבוצה לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בגין הפרויקט, להמציא לבנקים את החוזים עם קבלני המשנה והספקים, לשעבד לטובת הבנקים את חשבונות הבנק המתייחסים לאותם פרויקטים ולקבל את אישור הבנקים למשיכות מן החשבונות. הסכמי הלווה מבוססים על שיטת "פרויקט סגור". בהסכם בין החברה לבין הבנק ניתן אשראי המבטיח את מכלול השירותים הפיננסיים הנדרשים על-ידה במסגרת הפרויקט בהתאם לתכנית עסקית ("דוח 0"). במסגרת ההתקשרות עם הבנק המלווה נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט וצפי לרמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבניה הצפויים בפרויקט. עוד מוענקות במסגרת ההסכמים סמכויות פיקוח לבנק על פעילות החברה ועמידתה בתנאים שנקבעו. במקרה של אי עמידה בתנאים שנקבעו בהסכם קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט. הביטחונות שמעמידה החברה לרשות הבנק לצורך המימון כוללים על פי רוב שעבוד זכויות החברה במקרקעי הפרויקט. תזרים המזומנים לפרויקט מנוהל מחשבון מרכזי אחד בשליטת הבנק. בהסכמי לווה בניה נדרשת החברה להשקעות של הון עצמי בפרויקט בטרם ניתן לה אשראי מן הבנק.

בפרויקטים בהם משמשת הקבוצה כקבלן מבצע, משמשים התקבולים מן המזמין, לעתים, כמקור המימון היחיד ולעתים מקבלת הקבוצה הלוואות בנקאיות להון חוזר. היקפי האשראי המאושרים שנוטלת החברה מבנקים מותאמים מפעם לפעם לפי צרכיה המשתנים.

באופן כללי, הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים בקשר עם הקמת פרויקטים ו/או עבודות קבלנות כוללים על-פי רוב, התחייבות של מקבל המימון לערוך ביטוחים שונים בקשר עם הפרויקט. בנוסף, במסגרת הסכמים כאמור נקבעות הוראות בדבר אירועי הפרה אשר בהתרחשותם רשאי התאגיד הבנקאי להעמיד את כספי המימון לפירעון מיידי. בדרך כלל, קיימים בהסכמי המימון אירועי הפרה הקשורים באיחורים באבני דרך של הפרויקט בהתאם לתוכנית העסקית, איחור בתשלומי ריבית או קרן ולעיתים קיימות מגבלות על העברת השליטה של החברה בחברה הבת המתקשרת עם התאגיד הבנקאי.

13.5.2 הלוואות לטווח ארוך והלוואות לטווח קצר

שיעור הריבית האפקטיבית (הממוצעת %)	טווח שיעור הריבית השנתית הנקובה	יתרת סכומי הלוואות (במיליוני ש"ח) נכון ליום 31.12.2021	
3.11	1.85-4.01	151	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
3.22	2.1-4	908	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
3.05	2.6-3.7	333	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים שאינם בנקאיים
0.85	0.85	190	הלוואות לזמן קצר מתאגידים שאינם בנקאיים

13.5.3 אמות מידה פיננסיות

במסגרת הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים ובתנאי שטר הנאמנות ביחס לאגרות חוב (סדרה ב') ולאגרת החוב (סדרה ד') של החברה, נקבעו לקבוצה מגבלות ואמות מידה פיננסיות. לפרטים ראו ביאור 15(ב') לדוח הכספי.

13.5.4 שעבודים

להבטחת התחייבויות הקבוצה כלפי התאגידים הבנקאיים והמלווים שהעמידו הלוואות לקבוצה שיעבדו חברות הקבוצה בשעבודים ספציפיים נכסי נדל"ן, קרקעות לפרויקטים יזמיים, חשבונות בנקים בהם מתנהל פרויקט יזמי סגור וזכויות החברה לפי הסכמי B.O.T שמומנו על-ידי הבנקים, וכן יתרות ניירות ערך סחירים מסוימות.

במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות חוב סדרה ב' וסדרה ד' של החברה, וכן כלפי התאגידים הבנקאיים, התחייבה החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד ג' כלשהו להבטחת חובותיה כלפיו, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (לפרטים ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון).

13.5.5 סכומי אשראי שנתקבלו לאחר תאריך הדוח13.5.6 מסגרות אשראי

על אף מצב נזילות החברה ואיתנותה הפיננסית המאפשרות לחברה גמישות בהתנהלותה מול הבנקים, החברה משריינת גם מסגרות אשראי מחייבות. בנוסף למסגרות האשראי הסגורות בפרויקטי ליווי, לקבוצה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 229 מיליון ש"ח לא צמודות בריבית משתנה המבוססת על ריבית הפריים. הקבוצה ניצלה סך של כ- 109 מיליון ש"ח וכ- 121 מיליון ש"ח מתוך המסגרות הנ"ל ליום 31.12.2021 וליום 28.3.2022 בהתאמה.

13.5.7 אשראי בריבית משתנה וקבועה

לפרטים בדבר האשראי בריבית משתנה וקבועה שקיבלה החברה בשנים 2020-2021, ראו ביאור 27(ד') (2) לדוחות הכספיים של החברה. מנגנון שינוי הריבית בהלוואות הקבוצה שהינן בריבית משתנה הינו על בסיס ריבית הפריים.

13.5.8 אגרות חוב

לפרטים בדבר הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ב') ו- (סדרה ד'), לרבות הרחבת אגרות החוב (סדרה ב') ופירעון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ג') ראו סעיף 5 לפרק ב' לדוח זה (דוח הדירקטוריון).

13.5.9 ניירות ערך מסחריים

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה סדרת ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) בהיקף של 75 מיליון ש"ח ע.נ., וזאת לאחר פדיון מלא של ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) ורכישה עצמית של 40 מיליון ש"ח ע.נ. ניירות ערך מסחריים (סדרה 3), כמפורט בדיווח מיידי מיום 15.3.2022 (מס' אסמכתא 025998-01-2022) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

13.6 מיסוי

לפרטים בדבר דיני המס החלים על החברה וכן פרטים בדבר שומות המס של הקבוצה, ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים המצורפים.

13.7 דיווח סביבתי

פעילות הקבוצה כרוכה בסיכונים סביבתיים בעלי השפעות שונות על הסביבה כדוגמת זיהום אוויר ופליטות לאוויר, רעש, שפכים, פסולת, זיהום קרקע וחומרים מסוכנים.

במהלך השנים האחרונות חלה עליה משמעותית בפעילות בתחום איכות הסביבה בארץ ובעולם, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בתחולה, בפיקוח ובאכיפה של חקיקה סביבתית ובפעילות ארגוני סביבה. להערכת הקבוצה, מגמה זו צפויה להימשך ואף להתעצם בשנים הבאות. משכך, הקבוצה משקיעה את המשאבים הנדרשים להבטחת עמידתה בהוראות דיני איכות הסביבה החלים עליה ופועלת למנוע ולמזער את הסיכונים הסביבתיים מפעילותה.

כבעלים או חוכרים של מקרקעין, חברות הקבוצה מחויבות על פי דין שלא להפר את דיני איכות הסביבה בתחום המקרקעין ולהידרש לבצע פעולות שונות על מנת לנטרל השפעות של מפגעים חיצוניים.

על אף החשיפה לסיכונים סביבתיים ודרישות הוראות הדין כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, להערכת הקבוצה, לא קיימים סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על הקבוצה בתחומי הפעילות השונים.

מדיניות התאגיד בניהול סיכונים סביבתיים, אופן מימושה ואופן הפיקוח עליה:

נכון למועד הדוח, לקבוצה אין מדיניות סדורה בניהול סיכונים סביבתיים. כמו כן, טרם מינתה הקבוצה אחראי לטיפול ופיקוח על נושא איכות הסביבה במסגרת פעילות הקבוצה. יחד עם זאת, הקבוצה מקבלת יעוץ שוטף וספציפי בנושאים הקשורים לאיכות הסביבה מיועצים המתמחים בדיני איכות הסביבה.

13.8 הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים.

13.9 הליכים משפטיים

ראו באור 26 לדוחות הכספיים. בנוסף, הגישה הקבוצה תביעה כנגד רש"ת בגין עבודות נוספות שביצעה החברה בפרויקט בקשר עם טרמינל נתבי"ג 2000 על סך של כ- 85 מיליוני ש"ח. רש"ת הגישה מצידה תביעה שכנגד על הימשכות לוח זמנים ועיכובים במסירה על סך של כ- 80 מיליוני ש"ח. במסגרת ההליך המשפטי, מונו מומחה ללוחות זמנים וכן מומחה הנדסי ובשנת 2020, התקבל פסק דין חלקי בשאלות המשפטיות, כאשר עמדתה המשפטית של הקבוצה התקבלה ביחס לכ- 50% מרכיבי התביעה והוכרה זכאותה לפיצוי אשר גובהו יקבע על ידי המומחה ההנדסי.

13.10 דיון בגורמי סיכון

להלן סקירה של גורמי הסיכון להן חשופה הקבוצה:

13.10.1 סיכונים מאקרוא. חשיפה לסיכונים מאקרו-כלכליים בישראל

פעילותה של הקבוצה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה, המצב הביטחוני בישראל ומדיניות הממשלה. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדיוור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה (אשר עלייתו עלולה להוביל לירידה בביקושים לדירות), הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכח אדם, בהתייקרות עלות עבודות הבנייה ואף בהפסקת עבודה על פרויקטים מסוימים (במקרה של הרעה במצב הבטחוני).

ב. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחומי הפעילות של הקבוצה בפרט

תחומי הפעילות של הקבוצה דורשים מקורות מימון בהיקפים גדולים יחסית. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחומי הפעילות של הקבוצה בפרט עלולה לגרום קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) והחרפת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של הקבוצה נכון למועד זה, וכן לצורך פיתוח פרויקטים חדשים בתחומי הפעילות של הקבוצה ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות.

מבלי לגרוע מהאמור, בעיתות משבר, ענף הבנייה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים החדשים.

ג. המצב הביטחוני בישראל

להחמרה במצב הביטחוני השפעה ניכרת על פעילות החברה, אשר עשויה להתבטא בירידה בביקושים לביצוע עבודות בניה, במחסור כוח אדם זמין לביצוע עבודות, בהתייקרות עלויות עבודות בניה, בביקושים לשטחים להשכרה וליחידות דיוור ומחיריהם, דבר אשר עשוי להשפיע על תוצאות פעילות הקבוצה.

ד. חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית

עליה בשיעור הריבית בהלוואות בריבית משתנה, אותן נטלה החברה, עשויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה וזאת בנוסף להשפעה כוללת של עלייה בריבית על כלל המשק, לרבות לקוחות החברה.

ה. מגבלת אשראי בישראל

הקבוצה צורכת אשראי בהיקף ניכר ממוסדות בנקאיים בישראל. בחודש נובמבר 2019 הודיע הפיקוח על הבנקים כי יאפשר לבנקים להעמיד אשראי נוסף למימון פרויקטים תשתיתיים בשיטת P.P.P בהיקף של 4% מתיק האשראי שלהם, וזאת מעבר לתקרת האשראי המוקצה כיום לתחומי הבינוי והנדל"ן, שמגיעה ל- 20% מסך האשראי הבנקאי. להערכת הפיקוח על הבנקים הדבר יאפשר גידול של עד 25 מיליארד דולר נה באשראי הבנקאי לתחום התשתיות הלאומיות.

על אף האמור, ככל ותהיה הקשחה של מדיניות המוסדות הבנקאיים במתן אשראי לתחומי הפעילות של החברה (ובכלל זה נדל"ן ותשתיות), בין מכח רגולציה החלה עליהם ובין מכח החלטה עסקית של הגורמים האמורים, עלולה להיות לכך השפעה שלילית על עלויות המימון של הקבוצה, על יכולת גיוס הלוואות חדשות ועל יכולת הקבוצה למחזר הלוואות ומסגרות אשראי קיימות.

1. אסונות טבע

תנאים פיזיים שאינם ניתנים לחיזוי עלולים לפגוע בהצלחת פרויקטים בתחום קבלנות הבניה והתשתית. הבולטים מבין אלו הינם נזקי מזג אוויר - חום, קור, סערות ושיטפונות העלולים להביא להשבתה, עיכוב והרס עבודות שבוצעו וכן רעידות אדמה שעלולות לגרום נזקים לנכסים ולפרויקטים. בנוסף, ראוי לציין, כי על פי פוליסות הביטוח המקובלות, חברות הקבוצה מחויבות בהשתתפות עצמית במקרה של נזקי רעידת אדמה. לפיכך, במידה ויגרם נזק נרחב לנכסי הקבוצה עקב רעידת אדמה, עלולה להיגרם לקבוצה חשיפה מהותית, אשר לא ניתן לאמוד אותה.

2. התפשטות נגיפים ומחלות

להתפשטות נגיפים ומחלות, כדוגמת נגיף הקורונה, עלולה להיות השפעה על תחומי הפעילות של החברה, בין היתר בשל מאמציהן של מדינות ואוכלוסיות למנוע את התפשטותם. לפרטים בדבר ההשלכות האפשריות על תחומי הפעילות של החברה של התפשטות נגיף הקורונה וכן בדבר השלכות אשר נכון למועד פרסום דוח זה התממשו בפועל, ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

13.10.2 סיכונים ענפיים

א. עבודות ציבוריות

מרבית פעילות החברה וחברות הקבוצה הינה בענף הנדל"ן, כיוזמים וכקבלני ביצוע, וחלק משמעותי מפעילותה של הקבוצה בתחומים אלה, נעשית עבור המגזר הציבורי. הכנסות הקבוצה עלולות להיות מושפעות לפיכך, מהתנדויות בענף הבניה ומהיקף הביקושים לפרויקטים בבניה על ידי מזמיני עבודות ציבוריות כתוצאה משינוי בסדרי עדיפויות או הקטנת הצריכה הממשלתית.

בפרט, פיתוח תשתיות מושפע ישירות ממדיניות הממשלה, לרבות הסכומים המוקצים לכך בתקציב המדינה ומכרזים המפורסמים על ידה. לפיכך, הקטנת התקציבים המופנים לנושא זה או צמצום היקף המכרזים המפורסמים תביא לקיטון בהיקף הפעילות של הענף בתחום התשתיות ועלולה לגרום לקיטון היקף פעילות החברה בתחום זה.

ב. סיכוני יזמות

פעילות יזמית בתחום הנדל"ן היזמי כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקט אותו יוזמת החברה לא יוקם בסופו של דבר ו/או לא יושלם במועד שתוכנן ו/או ששיווקו לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתו לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה ו/או שהתמורה שתקבל ממכירתו או השכרתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמות (אשר יביאו להגדלת הוצאות המימון של החברה) יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בנייה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי החברה, אי השלמת הבנייה על ידי הקבלן המבצע במועד, אי קבלת מימון מתאים לבניית הנכס וכיו"ב. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נכס נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור ושינויים כללים במגמות ובביקושים לנדל"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה.

ג. מדיניות הממשלה בקשר עם נדל"ן ובניה

הממשלה מבצעת מהלכים בתחום הדיוור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים ובכלל זה הפשרת קרקעות על ידי משרד השיכון. מהלכים אלה עלולים להביא לירידות

משמעותיות במחירי הדירות למגורים באזורים בהם פועלת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

ד. זמינות חומרי גלם ומחיריהם

בתחום הבניה חשובה החברה לשינויים במחירי חומרי גלם ועלויות שכר עבודה. התייקרות בחומרי הגלם המשמשים את הקבוצה עלולה להביא לשחיקה של רווחיות החברה. לשינויים במחירי חומרי הגלם עלולה להיות השפעה על רווחיות החברה, אם כי על פי רוב השפעה זו אינה מהותית לאור מנגנון ההצמדה הקבוע בחוזים (לרוב הצמדה למדד תשומות הבנייה) וכן על רקע ריבוי חומרי הגלם המשמשים את הקבוצה בפרויקטים השונים. לשינוי במחירי חומר גלם יחיד בפני עצמו אין השפעה מהותית על רווחיות החברה. יחד עם זאת יודגש, כי בתחום התשתיות קיימת לקבוצה חשיפה גבוהה יותר לשינויים במחירי הברזל והבטון עקב היותם מרכיב משמעותי בעלות הכללית של פרויקטים בתחום זה. הקבוצה מנצלת את יתרון הגודל שלה והיקפי הפעילות הקיימים כיום על מנת לנסות ולהשביח את יכולתה לבצע רכש יעיל וזול יותר עבור פעילותה בתחומים השונים. בנוסף, ישנן התקשרויות עם ספקים, באשר לפרויקטים ספציפיים, אשר בהן נקבע מראש מחיר חומר הגלם לכמות הצפויה להיות נצרכת בפרויקט ובכך מנטרלת החברה את ההשפעה של ההתייקרות.

ה. חקיקה בתחום כוח אדם

מדיניות החקיקה בתחום קבלני כוח האדם אשר באמצעותם מעסיקה החברה חלק משמעותי מן העובדים בענף הבניה, משפיעה על התחום ומהווה גורם סיכון, שכן חקיקה כאמור עלולה להגדיל את עלויות החברה בקשר עם העסקת עובדים אלה ובכך להגדיל את עלויות הבניה ולהשפיע על תוצאות פעילות הקבוצה.

ו. ירידה בביקוש לשטחים להשכרה

ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים עלולה להביא לירידה בשיעורי התפוסה בנכסיה של הקבוצה, לירידה בהכנסות מדמי שכירות ובשווי הנכסים ובהכרח לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

ז. פעילות בתחום הזכיינות

החברה בעצמה ובאמצעות חברות בנות, פועלת במסגרת מספר פרויקטי זכיינות, הן כשותפה בזכיון, הן כשותפה בקבלן ההקמה והן כשותפה בקבלן ההפעלה והתחזוקה כמפורט בסעיף 11 לעיל. פרויקטי הזכיינות במהותם מבוססים על חלוקת סיכונים בין המזמין לזכיון, בין הזכיון לגופים המממנים, ובין הזכיון לקבלני ההקמה וההפעלה. חלוקת הסיכונים הינה שונה במידת מה בכל אחד מן הפרויקטים, אך קיימים מספר סיכונים מהותיים עיקריים אשר ככל מוטלים על הזכיון, קבלן ההקמה או קבלן ההפעלה והתחזוקה, לפי העניין. מרבית הסיכונים נובעים מהצורך לבצע אומדנים והערכות לטווחים ארוכים המאפיינים פרויקטים בתחום הזכיינות. חלק מהסיכונים העיקריים הינם: (א) סיכוני הקמה כגון רישוי ותכנון, לוחות זמנים, טיב ביצוע וחריגה בעלויות ההקמה. יצוין כי ככלל, מחיר ההקמה צמוד למדד או לסל מדדים רלבנטיים על פי מנגנוני ההצמדה שנקבעו בהסכמי הזכיון, כאשר במסגרת הסכמי הזכיון המדינה נושאת בסיכון השינוי במדדים, אולם מנגנון זה מקנה הגנה חלקי בלבד לקבלן ההקמה, שכן לעיתים סל התשומות בפועל בהקמה שונה מהרכב המדד הרלבנטי; (ב) סיכוני הפעלה ותחזוקה המוטלים, ככלל, על קבלן ההפעלה והתחזוקה, בכפוף למנגנונים להתאמת המחיר בהתאם לעלייה במדדים הרלבנטיים ולהסדרים נוספים הקבועים בהסכמי הזכיון.

ח. חשיפה לסיכוני סייבר ואבטחת מידע

במהלך השנים האחרונות חל גידול משמעותי בעצמת איומי הסייבר, הן מבחינת היקפם, הן מבחינת גורמי האיום והן בהיבטי תחום זמניות כלי התקיפה, כאשר מגמה זו צפויה להימשך גם בעתיד. "אירוע סייבר" משמע אירוע אשר במהלכו מתבצעת תקיפת מערכות מחשב ו/או מערכות ותשתיות משובצות מחשב על ידי, או מטעם, גורם (חיצוני או פנימי לחברה) שבכוונתו להסב נזק לחברה (נזק – תוצאה בלתי רצויה, לרבות שיבוש/הפרעה/השבתה של פעילות, גניבת נכס, איסוף מודיעין ופגיעה במוניטין/אמון הציבור). התרחשותו של אירוע סייבר עלולה לגרום

לחברה נזק כאמור לעיל, ובין היתר לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה. יצוין כי מערך הביטוח של הקבוצה לביטוח רכוש ואחריות כולל גם ביטוח סייבר.

13.10.3 טבלת גורמי סיכון

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון הרלוונטיים לתחום הפעילות, מדורגים בהתאם להערכת הנהלת הקבוצה על פי השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה:

מידת ההשפעה על עסקי הקבוצה			גורמי הסיכון
השפעה מועטה	השפעה בינונית	השפעה רבה	
סיכוני מאקרו			
		+	חשיפה לסיכונים מאקרו-כלכליים בישראל
		+	הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחומי הפעילות של הקבוצה בפרט
	+		המצב הביטחוני בישראל
	+		סיכוני ריבית
	+		מגבלת אשראי בישראל
	+		אסונות טבע
	+		התפשטות נגיפים ומחלות
סיכונים ענפיים			
		+	עבודות ציבוריות
		+	סיכוני יזמות
		+	מדיניות הממשלה בקשר עם נדל"ן ובניה
		+	זמינות חומרי גלם ומחיריהם
	+		חקיקה בתחום כוח אדם
	+		ירידה בביקוש לשטחים להשכרה
	+		פעילות בתחום הזכיינות
+			חשיפה לסיכוני סייבר ואבטחת מידע

הערכת הקבוצה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על הקבוצה, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוססת על המידע הקיים בקבוצה נכון למועד הדוח וכן כוללת הערכות וניתוח של הקבוצה. השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות מהערכותיה של הקבוצה, בין היתר בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשליטת הקבוצה. כמו כן, הקבוצה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של הקבוצה.

קבוצת מנרב בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והחברות המאוחדות שלה (יחדיו: **"הקבוצה"**) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (**"תקופת הדוח"**).

1 הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1 תיאור תמציתי של עסקי הקבוצה

לפירוט בדבר פילוח תחומי הפעילות של הקבוצה, ראו סעיף 3 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.2 עיקרי השינויים בפעילות הקבוצה ובעסקיה שחלו בתקופת הדיווח

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (במיליוני ₪)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ₪)	
הגידול בהכנסות נובע מגידול בהכנסות מגזר הקבלנות עקב קצב ביצוע גבוה יותר השנה לעומת שנה שעברה, וכן מהכנסות חברת דרך עפר אשר נרכשה בספטמבר 2021, מנגד ישנו קיטון במגזר הייזום עקב מכירת מנרב פרויקטים.	838	952	הכנסות
השיפור ברווח הנקי לעומת התקופה המצטברת המקבילה נובע בעיקר מכך מעליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לתקופה בסך של כ- 81 מיליון ₪. בנוסף בתקופה נזקפו הכנסות מימון משערוכים חיוביים של ניירות ערך בסך של כ- 23.5 מיליון ₪ (לעומת כ- 2.5 מיליון ₪ בתקופה המקבילה). מנגד, התקופה נרשם הפסד בסך של כ- 20 מיליון ש"ח ברקע סגירת פעילות מפעל הפלדה אשר הושלמה לאחר מועד הדיווח.	(13)	65	רווח (הפסד) נקי
עיקר השיפור נובע מתזרים מפעילות מגזר ארה"ב ממכירת ומסירת דירות.	(9)	0	תזרים מזומנים נטו מ/לפעילות שוטפת לפני רכישת והשקעה בקרקעות
	(280)	(288)	תזרים מזומנים נטו מ/לפעילות שוטפת

1.3 אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה

1.3.1 השלכות התפשטות נגיף הקורונה

במהלך תקופת הדוח, נמשכה השפעת נגיף הקורונה שהחלה בתחילת שנת 2020 ואשר הובילה להשלכות בריאותיות ומאקרו כלכליות בכל העולם. בהתאם לכך, מדינות רבות וביניהן ישראל נקטו במהלכים משמעותיים למניעת התפשטות המגיפה, בין היתר באמצעות סגירת גבולות, הגבלת מצבת העובדים, חובת בידוד, התווית שגרת עבודה תחת הגבלות שונות ועוד. מהלכים אלה ואי הוודאות השוררת בקשר להתמשכות המשבר, הובילו להשלכות משמעותיות על הכלכלה העולמית והמקומית.

הסגר האחרון בישראל הוטל במהלך חודש דצמבר 2020 ונמשך כחודשיים, כאשר מחודש פברואר 2021 ועד לחודש יוני 2021, התאפשרה חזרה לפעילות מלאה של המשק באופן הדרגתי והסרה משמעותית של המגבלות שהוטלו, וזאת בין היתר לאור מבצע לחיסון האוכלוסייה שהחל בחודש דצמבר 2020. מתחילת חודש יוני 2021 ועד חודש נובמבר 2021, נרשמה מגמת עליה בתחלואה כתוצאה מוריאנט ה"דלתא", והמדינה נקטה מאמצים למיגור התפשטות משמעותית נוספת לרבות באמצעות מבצע חיסונים למנת חיסון שלישית (בוסטר). במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021 חלה

התפרצות מחודשת של המגפה עם התפשטות זן ה"אומיקרון" אשר הובילה לעלייה בקצב התחלואה של רבבות בני אדם ביממה. נכון למועד פרסום הדוח, חלה האטה משמעותית ברמת התחלואה שאפשרה הסרת מגבלות רבות על פעילות המשק.

החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא נגיף הקורונה בישראל ובעולם, ופועלת בהתאם להנחיות של הרשויות השונות. בשלב זה, לאמור לעיל מספר השלכות על תחומי הפעילות של החברה, כמפורט להלן:

בתחום ביצוע עבודות קבלניות - יצוין כי החל מהרבעון הרביעי של שנת 2020 וכן בשנת 2021 (נכון למועד פרסום הדוח), נרשמת עליית מחירים ביחס למרבית חומרי הבניה. עליה זו גורמת לגידול בעלות הבניה. כמו כן, ישנה עליה משמעותית במחירי השילוח וההובלה של חומרים ארצה. עם זאת, בשלב זה לא ברור האם עליית מחירי השילוח הינה קצרת או ארוכת טווח וממילא קשה להעריך את ההשפעה האפשרית על פעילות החברה.

בתחום נדל"ן בארה"ב - על אף שפעילות הנכסים המניבים בארה"ב, לא הושפעה באופן מהותי מהמשבר, כאשר גם ההכנסות מדמי שכירות לרבות שיעורי הגביה משוכרים לא נפגעו באופן מהותי ביחס למצב טרום פרוץ המשבר, הוביל המשבר לעיכוב בכל הנוגע לפרויקטי הייזום למגורים בניו-יורק, כאשר בשל החמרה בקצב התפשטות נגיף הקורונה בארה"ב, בחודש מרס 2020 הודיעו רשויות מדינת ניו-יורק, בה ממוקמים הפרויקטים שנמצאים בשלבי הקמה, על החמרה בהנחיות ובמגבלות אשר נועדו למנוע את התפשטות נגיף הקורונה. בין היתר, הוחלט על סגירת אתרי הבניה במדינת ניו-יורק (למעט ביצוע עבודות תשתיות, מתקני בריאות ונכסי דיור בר השגה). בהתאם, במהלך חודש אפריל 2020 נסגרו אתרי הפרויקטים "East 52nd, "427 E 90 244" ו-"Third 368" לכשלושה חודשים. בנוסף, בשל המשבר, גם התחלת המכירות בפרויקטים אלו התעכבה בכתשעה חודשים. יצוין כי פרויקט "E 90 427" הושלם במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2021, כאשר החברה מתכננת השקה מחודשת של פעילות שיווק יחידות הדיור במהלך הרבעון השני של 2022. כמו כן, גם בפרויקט "Third 368", בשל המשבר, החלו קמפיין שיווקי ומכירות ראשוניות רק במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, כאשר עד למועד פרסום הדוח נחתמו חוזי מכירה בגין 57 יח"ד. החברה השלימה מסירות ראשוניות של 18 יח"ד מכורות (ובהתאם הכירה בהכנסה וברווח) עם סיום הבניה במהלך חודש דצמבר 2021.

להלן הסברי הדירקטוריון בדבר מצבה הכספית של החברה ליום 31 בדצמבר 2021:¹

הערות והסברים	ליום 31 בדצמבר (מיליוני ש"ח)		
	2020	2021	
עיקר הגידול נובע מעליה לשליטה בחברת Third Member LLC 368 ומרכישת קרקעות לייזום מגורים ונדל"ן להשקעה.	1,800	2,676	סך הנכסים
ראה לעיל	880	1,775	רכוש שוטף
הגידול נובע מרכישת שני נכסים ומשיעורים חיוביים בסך של כ- 81 מיליון ₪.	404	554	נדל"ן להשקעה
הקיטון לעומת 2020 נובע מפרעונות שוטפים.	370	333	אג"ח (כולל חלויות שוטפות)
עיקר הגידול נובע מכך שעקב עליה לשליטה בחברת Third Member LLC 368 נוספו למאזן התחייבויות לזמן קצר בסך של כ- 345 מיליון ₪, בנוסף ישנו גידול באשראי ז"ק בישראל שנלקח עבור רכישת קרקעות ונדל"ן מניב.	663	1,654	התחייבויות שוטפות
ראה לעיל	217	121	הון חוזר
הקיטון נובע בעיקר מחלוקה בסך 100 מיליון ₪, אשר קוזה בחלקה ע"י הרווח לתקופה.	685	643	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

ניתוח תוצאות הפעילות

1.5

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (במיליוני ש"ח)		
	2020	2021	
הגידול בהכנסות נובע מגידול בהכנסות מגזר הקבלנות עקב קצב ביצוע גבוה יותר השנה לעומת שנה שעברה והתקדמות בפרויקטים חדשים ששיעור הביצוע שלהם בשנת 2020 היה נמוך וכן מהכנסות חברת דרך עפר כאמור לעיל. מנגד ישנו קיטון במגזר הייזום עקב מכירת מנרב פרויקטים.	809	920	הכנסות מביצוע עבודות, מכירת דירות ומתן שירותים
	30	31	הכנסות מהשכרת מבנים
	839	951	סך ההכנסות
	(772)	(897)	עלות הכנסות ממכירות, מתן שירותים ומביצוע עבודות
	(6)	(7)	עלות הכנסות מדמי שכירות
הקיטון ברווח הגולמי נובע בעיקר לאור השינוי בתמהיל ההכנסות - קיטון בהכנסות ממגזר ייזום למגורים שהינו בעל רווחיות גולמית גבוהה, כאשר מנגד חל גידול בהכנסות ממגזר הקבלנות שהינו בעל רווחיות גולמית נמוכה יותר וכן עקב ירידה ברווחיות מגזר הקבלנות (בעיקר ברקע סגירת מפעל הפלדה)	61	47	רווח גולמי
הגידול לעומת תקופה קודמת נובע ברובו מכך שבמהלך התקופה עודכן אומדן שווי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שבנכסי החברה, בעקבות עלייה משמעותית של נתוני ההשוואה לעסקאות מכר קרקעות בסביבה הקרובה להם, שיפור ההכנסה התפעולית (INOI) בגין נכסי החברה, וכן עדכון שיעור ההיוון.	-	81	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו

¹ להצגה טבלאית של נתוני מצבה הכספית של החברה לשנת 2021, לרבות מספרי השוואה לשנת 2020, ראו עמ' 3 בדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים.

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (במיליוני ש"ח)		
	2020	2021	
	(71)	(75)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
עיקר הגידול נובע משערוך גבוה בהשוואה לשנה קודמת של ההלוואה למבט לנגב הנמדדת לפי שווי הוגן כתוצאה משימוש בדירוג המשתמע מעסקת מכירת הלוואות בעלים בכירות והלוואות מזנין בין צדדים שלישיים (שאינם קשורים לחברה).	6	17	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
עיקר הרווח בשנת 2020 נובע ממכירת מנרב פרויקטים.	33	(3)	הכנסות אחרות, נטו
	29	67	רווח תפעולי
הקיטון בהוצאות המימון נובע משיערוכים חיוביים של ניירות ערך בסך של כ- 23.5 מיליון ₪ (לעומת סך של כ- 2.5 מיליון ₪ בתקופה המקבילה).	(22)	(4)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
	7	63	רווח לאחר מימון
	-	-	מיסים על ההכנסה
	7	63	רווח נקי

1.6 נזילות

לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות מזומנים, ניירות ערך סחירים ופיקדונות ליום 31 בדצמבר 2021, בסך כולל של כ- 255 מיליוני ש"ח. היקף תיקי ניירות הערך הסחירים של הקבוצה נכון למועד פרסום הדוח מסתכם בכ- 197 מיליון ₪.

1.6.1 המרכיבים העיקריים של תזרימי המזומנים ושימושם (במיליוני ש"ח):

לשנת 2020	לשנת 2021	
(280)	(288)	תזרימי המזומנים נטו מ/לפעילות שוטפת
125	(39)	תזרימי המזומנים נטו מ/לפעילות השקעה
62	268	תזרימי המזומנים נטו מ/לפעילות מימון
(93)	(59)	גידול (קיטון) במזומנים בתקופה

1.6.2 ניתוח תוצאות תזרימי המזומנים

תזרימי המזומנים השלילי מפעילות שוטפת נובע בעיקר מרכישת קרקעות לבניה למגורים.

ההרעה בתקופה בתזרימי המזומנים מפעילות השקעה בהשוואה לתקופה המקבילה נובעת בעיקר מכך מרכישת חברת דרך עפר ובנוסף רכישת נכסי נדל"ן להשקעה. מנגד, התזרימי החיובי בתקופה המקבילה נובע בעיקר מתקבולים ממכירת מנרב פרויקטים (בניכוי מתן הלוואת Back-to-Back לרוכשת).

תזרימי המזומנים מפעילות מימון משקף בעיקר תנועה באשראי ז"ק, פרעונות קרן וריבית של אג"ח והלוואות מבנקים. השיפור בתזרימי מפעילות מימון ביחס לאשתקד נובע בעיקר מנטילת אשראי לז"ק למימון ההשקעה של קרקעות לבנייה.

סימני אזהרה

דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה מצביעים על קיומו של תזרימי מזומנים שלילי מפעילות שוטפת, הן בשנת 2020 והן בשנת 2021 (בעיקר כתוצאה מרכישת קרקעות). לאור האמור, בחן דירקטוריון החברה, בין היתר, את מצבה הפיננסי של החברה ובכלל זה את יתרת הנכסים הנזילים של החברה, מסגרות אשראי בנקאי, מסגרות פוטנציאליות בגין נכסים בלתי משועבדים, תזרימי המזומנים

הצפוי שינבע לחברה תחת תרחישים שונים וניתוחי רגישות וכן את מהות השימושים של תזרים המזומנים לפעילות שוטפת (אשר רובו שימש לרכישת מקרקעין), והגיע למסקנה כי אין בקיומו של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת (כמשמעו בתקנה 10(ב)(14)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970) בדוחותיה של החברה כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

1.7 מקורות מימון

להסברים בדבר מקורות המימון של החברה, לרבות עלותם והשינויים שחלו בהם, ראו סעיף 13.5 לפרק א' לדוח תקופתי זה. כל האשראי של החברה נקוב במטבע הפעילות שלה, ש"ח בלבד. להלן פירוט מקורות המימון העומדים לחברה נכון למועד הדוח:

1.7.1 הלוואות לטווח ארוך והלוואות לטווח קצר

2020		2021		במיליוני ש"ח
טווחי שיעורי ריבית	מיליוני ש"ח	טווחי שיעורי ריבית	מיליוני ש"ח	
2.6-3.05	268	1.85-4.1	908	אשראי בנקאי לזמן קצר (*)
2.6-3.35	133	2.1-4	151	אשראי בנקאי לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) (*)
	401		1,059	סה"כ אשראי מבנקים

(*) מורכב מהלוואות למימון רכישת קרקעות בארה"ב על סך של כ- 85 מיליון \$, הלוואת ליווי בנייה בארה"ב על סך של כ- 334 מיליון ש"ח ומימון בנקאי לרכישת קרקעות בתל אביב בסך 295 מיליון ש"ח; היתרה הינה בגין ניצול מסגרות אשראי מתגלגלות המתחדשות מעת לעת.

(**) מורכב מהלוואה גב-אל-גב לרוכשים של מניות מנרב פרויקטים על סך של 70 מיליון \$, וכן מהלוואות למימון פרויקטי דירה להשכיר על סך כ- 65 מיליון ש"ח.

1.7.2 היקפים ממוצעים

שנת 2020	שנת 2021	
במיליוני ש"ח		
115	142	היקף ממוצע של הלוואות לזמן ארוך
146	513	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר

1.7.3 אשראי ספקים

אשראי ספקים ממוצע לשנת 2021 עומד על סך של כ- 145 מיליון ש"ח.

תקופת אשראי ספקים עומדת על כ- 60 ימי אשראי בממוצע בדומה לתקופה המקבילה, אשתקד.

1.7.4 אשראי לקוחות

אשראי ממוצע ללקוחות בשנת 2021 עומד על סך של כ- 72 מיליון ש"ח.

תקופת האשראי ללקוחות עומדת על כ- 60 ימי אשראי בממוצע בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

לאור האמור לעיל, נכון למועד הדוח לא קיים פער מהותי בין ימי האשראי שנותנת החברה ללקוחותיה וימי האשראי שמקבלת מספקיה השונים.

1.7.5 מסגרות אשראי

לפרטים בדבר מסגרות אשראי של הקבוצה ושיעור ניצולן ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הסמוך למועד פרסום הדוח, ראו סעיף 13.5.6 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.7.6 אגרות חוב

בחודש פברואר 2022 הנפיקה החברה אגרות חוב מסדרה חדשה (סדרה ד') בהיקף של 349,441,000 \$ ע.נ..

ביום 20.3.2022 ביצעה החברה, ביוזמתה, פדיון מוקדם מלא של יתרת אגרות החוב (סדרה ג'). לפרטים בדבר הפדיון המוקדם ראו דיווח מיידי מיום 20.3.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-031594) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה ב') ו- (סדרה ד'), ראו סעיף 5 להלן.

1.7.7. ניירות ערך מסחריים

ראו סעיף 13.5.10 לפרק א' לדוח.

ביום 15.3.2022 ביצעה החברה, ביוזמתה, פדיון מוקדם מלא (115 מיליון ש"ח) של ניירות ערך מסחריים (סדרה 4), וכן רכישה עצמית חלקית של ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) (40 מיליון ש"ח).

1.8. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי הקבוצה

הערות והסברים	לשנת 2020	לשנת 2021	
מגזר עבודות הקבלנות			
הכנסות	756	827	הגידול נובע מהתקדמות בפרויקטים ומרכישת דרך עפר בספטמבר 2021.
רווח (הפסד) תפעולי	(12)	(35)	עיקר הגידול בהפסד נובע מזקיפת הפסד של למעלה מ-20 מיליון ₪ ברקע סגירת פעילות מפעל הפלדה אשר הושלמה לאחר מועד הדיווח.
מגזר ייזום ובנייה למכירה			
הכנסות	35	-	הקישון ביחס לתקופה המקבילה נובע מכך שביוולי 2020 נמכרה מנרב פרויקטים ונכון למועד הדיווח טרם החלה הכרה בהכנסה מפרויקטי יזמות למגורים.
רווח תפעולי	26	-	בתקופה המקבילה נרשם רווח הון ממכירת מנרב פרויקטים.
מגזר הזכיינות			
הכנסות	85	79	הקישון בתקופה נובע מכך שבתקופה המקבילה הופעלו שני מט"שים על ידי הקבוצה אשר נמכרו במהלך 2020 (כחלק ממנרב פרויקטים).
רווח תפעולי	1	20	הגידול לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר מכך שהתקופה נזקף רווח גבוה יותר משיערוך הלוואה למבט לנגב (זכיון עיר בה"דים) לעומת הרווח שנזקף בתקופה המקבילה כאמור לעיל.
מגזר הנכסים המניבים			
הכנסות	32	33	
רווח תפעולי	26	112	עיקר הגידול לעומת שנת 2020 נובע מכך שהשנה נרשמו שיערוכים חיוביים בסך של כ-81 מיליון ש"ח לעומת שיערוך של כ-0.2 מיליון ₪ שנה שעברה.
ארה"ב			
הכנסות	8	90	הגידול נובע ממכירת ומסירת דירות בפרויקט Third 368
רווח תפעולי	4	3	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021								
מאוחד	התאמות	לא מיוחס	ארה"ב	השכרה וניהול נכסים	זכיינות	ייזום בניה	עבודות קבלניות	
68	0	(32)	3	113	20	(0)	(35)	רווח (הפסד) מגזרי
5	-	1	1	0	-	-	3	פחת והפחתות
74	0	(31)	3	112	20	(0)	(32)	EBITDA
(64)	5	(27)	(5)	(0)	(5)	(0)	(32)	מזה הוצאות הנהלה וכלליות
2,676	-	397	677	732	78	324	468	סה"כ נכסים משוייכים למגזר
255	-	209	7	1	-	-	39	מזה נכסים נזילים
2,031	-	782	430	153	-	133	533	סה"כ התחייבויות משוייכות למגזר
1,583	-	782	416	76	-	133	176	מזה חוב פיננסי למגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020								
מאוחד	התאמות	לא מיוחס	ארה"ב	השכרה וניהול נכסים	זכיינות	ייזום בניה	עבודות קבלניות	
28	5	(22)	4	26	1	26	(12)	רווח (הפסד) מגזרי
4	-	1	1	1	-	0	1	פחת והפחתות
31	5	(21)	4	27	1	25	(11)	EBITDA
(53)	13	(23)	(4)	(0)	(5)	(7)	(27)	מזה הוצאות הנהלה וכלליות
1,674	-	423	301	532	63	4	351	סה"כ נכסים משוייכים למגזר
417	-	352	17	1	-	(1)	47	מזה נכסים נזילים
1,114	-	462	92	130	-	-	429	סה"כ התחייבויות משוייכות למגזר
771	-	451	85	75	-	-	160	מזה חוב פיננסי למגזר

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 פרטי האחראי על ניהול הסיכונים הפיננסיים בחברה

האחראי על ניהול הסיכונים הפיננסיים בקבוצה הינו מר חיים רוטלוי, המכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה. לפרטים בדבר השכלתו, כישוריו וניסיונו העסקי של מר חיים רוטלוי בחמש השנים האחרונות לפי תקנה 26א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווח"), ראו פרק ד' לדוח.

2.2 דווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

נכון למועד הדוח, מרבית פעילות הקבוצה מתרכזת בענף הנדל"ן, הן כיוזמים והן כקבלני ביצוע. לפיכך, רווחיות הקבוצה מושפעת בעיקר מהתחרות הגדולה בענפים אלה, מהיקף התחלות הבניה, ממדיניות הממשלה בתחום הדיוור למגורים, ממדיניות הממשלה בהקשר של העסקת עובדים זרים, מהתנודתיות בענף הבניה והתייקרות חומרי גלם, ומהיקף הביקושים לפרויקטים בבניה על-ידי מזמיני עבודות ציבוריים. לפרטים בדבר גורמי סיכון החלים על פעילות הקבוצה, ראו סעיף 13.10 לפרק א' לדוח. יחד עם זאת, הקבוצה חשופה במהלך פעילותה השוטפת לסיכוני שוק כדלהלן:

א. שינויים בשערי המטבע

לפרטים ראו ביאור 27ד'1) לדוחות הכספיים של הקבוצה לשנת 2021.

ב. שינויים בשערי הריבית

לפרטים ראו ביאור 27ד'2) לדוחות הכספיים של הקבוצה לשנת 2021.

ג. התייקרות חומרי הגלם המשמשים את החברה בפעילותה והתייקרות מדד תשומות הבנייה

בתחום הבניה חשופה החברה לשינויים במחירי חומרי גלם ועלויות שכר עבודה. התייקרות בחומרי הגלם המשמשים את הקבוצה עלולה להביא לשחיקה של רווחיות החברה. לשינויים במחירי חומרי הגלם עלולה להיות השפעה על רווחיות החברה, אם כי על פי רוב השפעה זו אינה מהותית לאור מנגנון ההצמדה הקבוע בחוזים (לרוב הצמדה למדד תשומות הבנייה) וכן על רקע ריבוי חומרי הגלם המשמשים את הקבוצה בפרויקטים השונים. לשינוי במחירי חומר גלם יחיד בפני עצמו אין השפעה מהותית על רווחיות החברה. יחד עם זאת יודגש, כי בתחום התשתיות קיימת לקבוצה חשיפה גבוהה יותר לשינויים במחירי הברזל והבטון עקב היותם מרכיב משמעותי בעלות הכללית של פרויקטים בתחום זה. הקבוצה מנצלת את יתרון הגודל שלה והיקפי הפעילות הקיימים כיום על מנת לנסות ולהשביח את יכולתה לבצע רכש יעיל וזול יותר עבור פעילותה בתחומים השונים. בנוסף, ישנן התקשרויות עם ספקים, באשר לפרויקטים ספציפיים, אשר בהן נקבע מראש מחיר חומר הגלם לכמות הצפויה להיות נצרכת בפרויקט ובכך מנטרלת החברה את ההשפעה של ההתייקרות.

2.3 מדיניות החברה בניהול סיכונים שוק

דירקטוריון החברה מקבל דיווח שוטף על סיכונים השוק להם עתידה להיות החברה חשופה וכן קובע באופן פעיל את אופן ניהולם של סיכונים השוק הקיימים. באשר לסיכונים השוק הקיימים היום, הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף, באילו צעדים, אם בכלל, עליה לנקוט בשלב זה להקטנת הסיכונים, תוך בחינת העלויות הכרוכות בכך.

הקבוצה פועלת לצמצום הסיכונים להם היא חשופה בעיקר באמצעות פעילויות תפעוליות, הקבלת בסיסי הצמדה של ההוצאות לזה של ההכנסות. הקבוצה משתמשת מפעם לפעם במכשירים פיננסיים ספציפיים לעסקאות והוצאות מסוימות להקטנת החשיפה.

התמודדות הקבוצה בניהול סיכונים השוק להם היא חשופה במהלך הפעילות השוטפת כדלהלן:

א. סיכונים ענפיים ומשקיים

החברה פועלת להגדלת הנכסים המניבים שלה בהם קיימות יציבות יחסית בהכנסות לאורך הזמן וכן להרחבת פעילותה בתחום הבניה.

ב. הקבלת בסיסי הצמדה של ההכנסות והוצאות בפרויקטים

הקבוצה פועלת ליצירת הקבלה, במידת האפשר ובהתאם לתנאי השוק, בין בסיס ההצמדה של רוב ההתקשרויות בפרויקטים אותם היא מבצעת לבסיס ההצמדה של ההכנסות באותם פרויקטים.

ג. עסקאות הגנה כלכלית

הקבוצה מבצעת מפעם לפעם עסקאות הגנה בנגזרים ו/או על-ידי רכישה ישירה של מט"ח ספציפי כנגד חלק ממרכיבי ההוצאה, החשופים באופן ישיר לשינויים בשער החליפין.

ד. שינויים טכנולוגיים ותשומות ייצור

בבעלות החברה מפעל לייצור קונסטרוקציות פלדה ומפעל לייצור אלמנטים טרומיים לשימוש חברות הקבוצה ולמכירה לקבלנים מחוץ לקבוצה. פעילויות אלה עשויים להיות תחליפים לתשומות הבניה אחרות (בעיקר בכל הנוגע לביצוע השלד בפרויקטים לבניה), אשר לשם ייצורם, עיבודם והרכבתם נדרש כוח אדם בהיקפים קטנים יותר.

הדירקטוריון לא קבע מגבלות כמותיות להיקפי החשיפה השונים ואלו יבחנו על-ידו, מעת לעת, בהתאם לסיכונים השוק אליהם חשופה הקבוצה.

הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

2.4

להלן אמצעי הפיקוח למימוש המדיניות הננקטים על-ידי החברה: (א) הגדרת אחריות ניהולית לניהול הסיכונים המשמעותיים; (ב) דיווח שוטף לדיקטוריון על התפתחויות חריגות בארץ ובחו"ל; (ג) שימוש במכשירים נגזרים להקטנת החשיפה לשינויים בשערי חליפין. עסקאות החברה בנגזרים מבוצעות רק באמצעות תאגידים בנקאיים ובורסות לניירות ערך המחויבים לעמידה בדרישות הלימות הון או שמירה על רמת בטחונות על פי תרחישים שונים. דיקטוריון החברה דן מעת לעת בחשיפות החברה לסיכוני השוק ובפעולות בהן נוקטת החברה על מנת לצמצם חשיפות אלה; (ד) דיווח ופיקוח חודשי להנהלת החברה או מסגרות מתאימות בהנהלת החברה, על מדיניות האשראי והשקעות וביצוע הוראותיהם. במקרה של התפתחויות חריגות מדווחת ההנהלה, או המסגרות המתאימות בהנהלת החברה, לצורך בחינת המדיניות וקבלת החלטות.

דוח בסיסי הצמדה

2.5

ראו ביאור 27(ד') (1) לדוחות הכספיים.

מבחני רגישות

2.6

להלן פירוט המכשירים הפיננסיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 אשר רגישים לסיכוני השוק הכרוכים בהם. המכשירים הרגישים לסיכוני שוק שונים יוצגו מספר פעמים בהתאם לניתוח הרגישות לכל אחד מהסיכונים.

2.6.1. רגישות לשינויים בשיעור הריבית (מיליוני ש"ח):

ניתוח הרגישות התבסס על שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2021, אשר עמד על שיעור של 1.6 %.

רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינוי		המכשיר הרגיש
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
בשיעור הריבית	בשיעור הריבית		בשיעור הריבית	בשיעור הריבית	
(0.5)	(0.3)	834	0.3	0.5	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
(0.5)	(0.3)	834	0.3	0.5	סה"כ

2.6.2. מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן (מיליוני ש"ח):

רווח (הפסד) מהשינוי בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינוי בגורם השוק		המכשיר הרגיש
ירידה של 0.1%	ירידה של 0.2%		עלייה של 0.1%	עלייה של 0.2%	
(0.1)	(0.2)	107	0.1	0.2	נכסים
0.2	0.5	(240)	(0.2)	(0.5)	הלוואות מבנקים ואג"ח
0.1	0.3	(133)	(0.1)	(0.30)	סה"כ מכשירים שלא למטרות הגנה

2.6.3 מבחן רגישות לשינויים בשער הדולר של ארה"ב:

ניתוח הרגישות התבסס על שער הדולר ליום 31 בדצמבר 2021, אשר עמד על שער של 3.11.

רווח מהשינוי בגורם השוק	רווח מהשינוי בגורם השוק	שווי הוגן	המכשיר הרגיש	
ירידה של 5%	ירידה של 10%	עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(3)	(5)	54	3	5
22	43	(431)	(22)	(43)
19	38	(377)	(19)	(38)

2.6.4 מבחן רגישות לשינויים במחירי ניירות ערך בבורסה בתל-אביב:

רווח מהשינוי בגורם השוק	רווח מהשינוי בגורם השוק	שווי הוגן	המכשיר הרגיש	
ירידה של 5%	ירידה של 10%	של נכס (התחייבות)	עלייה של 5%	עלייה של 10%
(10)	(20)	197	10	20

3. ממשל תאגידי

3.1 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

בהתאם לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, החליט דירקטוריון החברה כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרת מונח זה בתקנות דלעיל, הינו דירקטור אחד. זאת, בהתחשב בגודלה של החברה ובהתחשב בסוג ומורכבות פעילותה.

לפרטים אודות הדירקטורים אשר הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, והעובדות שמכוחן יש לראותם ככאלה, ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

החברה לא כללה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

3.2 מבקר פנימי

החל מיום 27 במאי 2009 מכהן מר אורי אילן כמבקר הפנים של החברה, באמצעות משרד עצמאי בבעלותו לשירותי ביקורת פנימית. מר אורי אילן הינו רואה חשבון ותיק ובעל ניסיון מקצועי רב. בין היתר, אורי אילן היה שותף במשרד רו"ח ברייטמן אלמגור זוהר ושות'.

למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בכל התנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת") ובתנאים הקבועים בסעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").

למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה ואין לו קשרים עסקיים כלשהם עם החברה. מינויו של מר אורי אילן כמבקר פנימי אושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 27 במאי 2009. מינויו אושר לאחר בחינה מעמיקה של השכלתו וניסיונו רב השנים ולאחר פגישות שנערכו עימו והתרשמות בלתי אמצעית ממנו על ידי הנהלת החברה וועדת הביקורת. מר אילן נמצא מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, בין היתר, בהתחשב בהיקף פעילותה ומורכבותה של החברה.

מר אורי אילן מכהן כמבקר פנימי גם בחברת הבת של החברה, מנרב ארה"ב.

הממונה הארגוני על המבקר הינו מר פיני דקל, מנכ"ל החברה.

תכנית העבודה של המבקר הפנימי היא רב שנתית כנגזרת של סקר הסיכונים שנערך ועודכן בשנת 2021. התוכנית על פיה פעל המבקר הפנימי במהלך שנת 2021 נקבעה ואושרה על ידי ועדת הביקורת תוך התחשבות במצבה של החברה ובתוכנית העבודה השנתית של הקבוצה.

הנושאים בתוכנית הביקורת נקבעים, בין השאר, על-פי השיקולים הבאים: (א) משמעות ניהולית תפעולית וכלכלית של הנושא מבחינת בקרה פנימית והשגת יעדי החברה; (ב) ממצאים של ביקורת קודמות והזמן שחלף מהביקורת הקודמת באותו נושא; (ג) בקשות מההנהלה וועדת הביקורת, הצורך בשמירת מחזוריות והמשכיות הביקורת; (ד) נושאים שהחברה מייחסת להם חשיבות. כך, תכנית הביקורת נקבעת בשיתוף פעולה עם הנהלת החברה.

תכנית הביקורת של המבקר הפנימי מתייחסת לפעילות תאגידיים מוחזקים ולפעילות החברה בישראל. תכנית הביקורת אינה מכילה מגבלות על סטייה מהאמור בה, עם זאת, המבקר הפנימי רשאי להציע להחליף ו/או להוסיף נושא באישור ועדת ביקורת.

על-פי הודעת המבקר הפנימי, מתבצעת הביקורת הפנימית בהתאם לחוק הביקורת ועל פי התקנים המקובלים שהוצאו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית למסמכים ולמערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים והכל לצורך ביצוע תפקידו ובהתאם לאמור בסעיף 9 בחוק הביקורת. לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי של החברה עומד בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר, כישוריו, ניסיונו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכים על ידו.

בשנת 2021 עמד היקף העסקתו של המבקר הפנימי על כ- 775 שעות בעבור 5 דוחות ביקורת בהתאם לתכנית ביקורת רב שנתית ולסקר סיכונים שנערך בחברה.

שעות שהושקעו בביקורת פנימית בתאגיד	השעות שהושקעו בביקורת בתאגידים מוחזקים שלו	
775	-	שעות ביקורת פעילות בישראל
-	-	שעות ביקורת פעילות בחו"ל

הדירקטוריון סבור, כי היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. כמו כן, היקף עבודתו של מבקר הפנים במהלך תקופת הדיווח לא צומצם ביחס לתקופת הדיווח הקודמת.

דוחות ביקורת הפנים לשנת 2021 הוגשו בכתב למנהל הכללי וליו"ר ועדת הביקורת במהלך החודשים מרץ-נובמבר 2021 וועדת הביקורת התכנסה עם הגשת הדוחות, בימים 14.3.2021, 24.5.2021, 21.11.2021 ודנה בממצאי הדוחות.

בתמורה לעבודתו בתקופת הדוח, שילמה החברה למבקר הפנימי שכר טרחה בסך של כ- 170 אלפי ש"ח בהתאם לשעות שהושקעו על ידו. לדעת הדירקטוריון, התגמול הינו סביר ולא יהיה בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר בבואו לבקר את החברה.

שכ"ט רואה חשבון מבקר

3.3.

רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד רואי חשבון סומך חייקין - רואי חשבון ("רואה החשבון המבקר").

להלן פרטי שכר רואה החשבון המבקר:

2020	2021	
שכר טרחה (באלפי ש"ח)	שכר טרחה (באלפי ש"ח)	
890	750	שירותי ביקורת ומס
425	642	שירותים נוספים
1,315	1,392	סה"כ

לחברה אין מדיניות קבועה בנושא מתן תרומות. פניות למתן תרומה נשקלות לגופו של ענין על-ידי הנהלת החברה. בשנת הדוח תרמה החברה סך של כ- 173 אלפי ש"ח לגופים שונים.

3.5. תגמול עובדים בכירים

אימוץ מדיניות תגמול

ביום 28.12.2021 אישרו ועדת הביקורת (לרבות בכובעה כוועדת תגמול), דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלת המניות היחידה של החברה, מדיניות תגמול חדשה לנושאי המשרה בחברה בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 29.12.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-186546), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

לפירוט התגמולים אשר ניתנו לנושאי משרה בכירה בחברה ובעלי עניין בחברה בהתאם להסכמי העסקה ו/או הסכמי ניהול בינם לבין החברה, ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

4. מגזרי דיווח

למידע בדבר מגזרי דיווח ראו באור 29 לדוחות הכספיים.

5. גילוי בדבר אגרות החוב של החברה

פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור שהנפיקה החברה²

אגרות החוב (סדרה ב') ²	אגרות החוב (סדרה ד') ³	
24.7.2016	27.2.2022	מועד הנפקה ראשונה
מידרג	מידרג	שם חברה מדרגת
ilA/Stable (מעלות)	A2.il/Negative (מידרג)	דירוג בהנפקה
A2.il/Stable (מידרג)	A2.il/Negative (מידרג)	דירוג למועד הדוח ⁵
86,261	349,441	סך שווי נקוב במועד ההנפקה המקורי (באלפי ש"ח)
240,270	ל.ר.	סך שווי נקוב ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)
קבועה צמודה למדד	קבועה	סוג ריבית
2.6%	1.57%	ריבית נקובה במועד ההנפקה
כן	כן	רישום למסחר בבורסה (כן/לא)
26 תשלומים חצי שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 1 בינואר ו- 1 ביולי בשנים 2018 עד 2030 (כולל)	9 תשלומים שנתיים לא שווים 8) תשלומים שנתיים בשיעור של 11.11% מקרן אגרות החוב כל אחד, ותשלום נוסף אחרון בשיעור של 11.12% מקרן אגרות החוב	מועדי תשלום קרן
פעמיים בשנה ביום 1 בינואר וביום 1 ביולי בין השנים 2017 ועד 2030 (כולל)	פעם בשנה ביום 15 באפריל של כל אחת מהשנים 2024 עד 2032	מועדי תשלום ריבית
כן	כן	האם הסדרה מהותית (סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח מהוות 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד)
238	ל.ר.	ע.נ. נומינלי ליום 31.12.2021 (במיליוני ש"ח)
231	ל.ר.	ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 31.12.2021

² יצויין כי ביום 17.3.2020 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית לרכישת אגרות החוב של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 17.3.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-025710) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

³ לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ב') ניתן לעיין בשטר הנאמנות אשר צורף לדוח הצעת המדף של החברה מיום 20.7.2016 (מס' אסמכתא 2016-01-086932) ("שטר הנאמנות לאג"ח סדרה ב").

⁴ לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ד') ניתן לעיין בשטר הנאמנות אשר צורף לדוח הצעת המדף של החברה מיום 27.2.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-019863) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה ("שטר הנאמנות לאג"ח סדרה ד").

⁵ לעיון בדוחות הדירוג האחרונים, לרבות פירוט טבלאי של דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח, וכן ציון מועדיהם (ככל שהיו), ראו דוח מידי על דירוג מידרג מיום 5.7.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-063274) בנוגע לאגרות חוב (סדרה ב') ואגרות חוב (סדרה ג'), וכן דוח מידי על דירוג מעלות מיום 16.12.2018 (מס' אסמכתא 2018-01-122481) בנוגע לאגרות חוב (סדרה ב') ואגרות חוב (סדרה ג'), אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה. בהתאם לשטר הנאמנות לאג"ח סדרה ב' ירידת דירוג אגרות החוב (סדרה ב') מתחת לדירוג BBB- (מעלות) או דירוג מקביל לו על ידי חברה מדרגת אחרת, מהווה עילה להעמדה לפרעון מידי. לדירוג אגרות חוב (סדרה ד') ראו דיווח מידי מיום 23.2.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-021985) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

(במיליוני ש"ח) ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.12.2021 (במיליוני ש"ח)	-	ל.ר.
השווי הבורסאי ליום 31.12.2021 (במיליוני ש"ח)	273	ל.ר.
במסגרת שטרי הנאמנות לאג"ח (סדרה ב'), אג"ח (סדרה ג') ואג"ח (סדרה ד') נקבעו סעיפים המתייחסים לפדיון מוקדם, הן ביוזמת החברה והן ביוזמת הבורסה.	פדיון מוקדם	
לא קיימים שעבודים בגין אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד'). עם זאת, החברה התחייבה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ב'), ג' או ד' לפי העניין, החברה לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד ג' כלשהו להבטחת חובותיה כלפיו ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), ג' או ד' לפי העניין, בהחלטה מיוחדת. אין באמור כדי להגביל תאגידים בשליטת החברה ליצור שעבוד שוטף כאמור על כלל נכסיהם וכי החברה תהא רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, בשעבודים קבועים לסוגיהם לרבות יצירת שעבודים שוטפים על נכס ספציפי, אחד או יותר, של החברה.	בטחונות	
עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב על-פי שטר הנאמנות ותנאי אגרות החוב, יחול כל המפורט להלן: - היקף מינימלי של הון עצמי: ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מסך של 370 מיליוני ₪ על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה במשך שני רבעונים עוקבים. - יחס הון עצמי למאזן: היחס בין ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לבין מאזן החברה לא יפחת משיעור של 18% במשך שני רבעונים עוקבים, כאשר החל מיום 15.4.2024 השיעור הנ"ל יעלה מ-18% ל-20% כך ששני הרבעונים הרצופים הראשונים שביחס אליהם תיבחן עמידה ביחס הון למאזן מינימאלי לפי ס"ק זה של 20% יהיו הרבעון הראשון והרבעון השני לשנת 2024.	אמות מידה פיננסיות עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ב'), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב על-פי שטר הנאמנות ותנאי אגרות החוב, יחול כל המפורט להלן: - היקף מינימלי של הון עצמי: ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 400 מיליוני ₪ על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה במשך שני רבעונים עוקבים. - יחס הון עצמי למאזן מאוחד: ההון העצמי של החברה לא יפחת משיעור של 23% מסך המאזן על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה במשך שני רבעונים עוקבים.	
נכון ליום 31.12.2021, הונה העצמי של החברה (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) הינו 643 מיליון ש"ח ויחס ההון העצמי למאזן מאוחד (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) עומד על 24%.		
החברה התחייבה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), היא לא תבצע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות ("חלוקה"), אלא אם תמציא החברה לנאמן לאגרות החוב (סדרה ד') אישור מהחברה חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים, לא יאוחר מ-2 ימי עסקים, לפיו: (א) בעקבות חלוקה לא יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה (כהגדרתו בשטר) מסך של 440 מיליוני ש"ח, בניכוי הדיבידנד שחולק, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה, (ב) בעקבות החלוקה לא יפחת יחס ההון למאזן (כהגדרתו בשטר) משיעור של 23% על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד החלוקה, (ג) בעת ההכרזה על חלוקה לא מתקיימת איזו מהעילות לפירעון מייד של אגרות החוב (סדרה ד') או אף כתוצאה מהחלוקה תקום עילה לפירעון מידיי כאמור, והכל מבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה, (ד) בעת ההכרזה על חלוקה החברה עומדת בהתחייבויותיה לשטר המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), ו- (ה) החברה לא תכריז על חלוקה לפני יום 15.4.2024.	החברה התחייבה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ב'), היא לא תבצע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות ("חלוקה"), אלא אם תמציא החברה לנאמן לאגרות החוב (סדרה ב'), אישור מהחברה חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים, לא יאוחר מ-5 ימי עסקים לאחר אישור דירקטוריון החברה את החלוקה, לפיו: (א) החלוקה הינה חלוקה מותרת על פי חוק החברות, (ב) בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בשטר) מסך של 600 מיליוני ₪, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים, (ג) בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בשטר) משיעור של 25% מסך המאזן על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים ו- (ד) סכום החלוקה במהלך שנת חלוקה לא יעלה על חמישים אחוז (50%) מהרווח הנקי השנתי של החברה (כהגדרתו בשטר). יובהר כי הרווח הנקי השנתי לא יהיה מצטבר, כלומר רווח נקי שנתי אשר לא חולק בשנת חלוקה מסוימת לא יחולק כדיבידנד בשנים העוקבות.	מגבלות על חלוקת דיבידנד

לא בוצעה הרחבת סדרה.	בחודש דצמבר 2016 הנפיקה החברה 63,771,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב) בדרך של הרחבת סדרה וזאת על פי דוח הצעת מדף אשר פורסם ביום 4.12.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-136102). בחודש יוני 2017 הנפיקה החברה 80,060,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב) וזאת על פי דוח הצעת מדף אשר פורסם ביום 25.6.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-064650). בחודש יולי 2017 הנפיקה החברה 19,940,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') בהנפקה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 20.7.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-075276). בחודש דצמבר 2017 הנפיקה החברה 35,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') בהנפקה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30.11.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-107140). בחודש דצמבר 2018 הנפיקה החברה 40,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') בדרך של הרחבת סדרה וזאת על פי דוח הצעת מדף אשר פורסם ביום 20.12.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-124353) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.	הרחבות סדרה
כן	כן	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות בתום תקופת הדוח ובמהלכה
לא	לא	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי?
משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ. שם האחראי על הסדרה אצל הנאמן: רו"ח רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@Mtrust.co.il; כתובת למשלוח דואר: דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב.		פרטי הנאמן

פנחס דקל
מנכ"ל

שי ויל
יו"ר הדירקטוריון

**קבוצת מנרב בערבון מוגבל
והחברות המאוחדת שלה
דוחות כספיים מאוחדים**

ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד

2א'	דוח רואי החשבון המבקרים על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
2ב'	דוח רואי החשבון המבקרים על הדוחות הכספיים המאוחדים

דוחות כספיים מאוחדים

3	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
5	דוחות רווח והפסד מאוחדים
6	דוחות על הרווח הכולל מאוחדים
7	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
10	דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים
12	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של קבוצת מנרב בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של קבוצת מנרב בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

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

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 והדוח שלנו, מיום 30 במרס 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

סומך חייקין
רואי חשבון

30 במרס 2022

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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של קבוצת מנרב בע"מ

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

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של פעילויות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 5% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 2%, כ- 0% וכ- 1% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 12,210 אלפי ש"ח וכ- 110,341 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בהתאמה, וחלקה של החברה ברווחיהן (בהפסדיהן) הינו כ- 3,248 אלפי ש"ח, כ- (1,117) אלפי ש"ח וכ- 17,777 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

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

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, והדוח שלנו מיום 30 במרס 2022 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

סומך חייקין
רואי חשבון

30 במרס 2022

2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
			נכסים שוטפים
98,609	40,139	4	מזומנים ושווי מזומנים
316,500	197,281	5	ניירות ערך סחירים
1,975	17,990	6	פקדונות לזמן קצר
275,942	341,389	7	לקוחות והכנסות לקבל
33,648	106,960	8	חייבים אחרים
-	4,048	25	נכסי מסים שוטפים
7,471	-		מלאי
146,335	942,185	9	מלאי בניינים למכירה
-	125,062	1 ד', 30 כה'	קבוצת נכסים מוחזקים למכירה
880,480	1,775,054		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
155,454	135,718	10	יתרות חובה לזמן ארוך
6,341	4,521		נכסי זכות שימוש
748	55,275		נכסים בלתי מוחשיים
37,700	38,800	11	רכוש קבוע
403,587	554,189	12	נדל"ן להשקעה
240,181	12,897	14	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
74,081	99,102	14	הלוואות לחברות מוחזקות
1,582	-	25	נכסי מסים נדחים
919,674	900,502		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,800,154	2,675,556		סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על המצב הכספי מאוחדים ליום 31 בדצמבר (המשך)

2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
			התחייבויות שוטפות
347,615	1,238,769	15	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
136,182	154,580		ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים
145,433	232,692	16	זכאים אחרים
25,575	25,842	25	התחייבויות מסים שוטפים
6,667	-	14	עודף הפסדים על השקעה בחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי
1,243	2,124	17	המאזני
662,715	1,654,007		הפרשות
			סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
86,566	33,530	15	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
337,199	310,487	15	אגרות חוב
3,919	27,248		התחייבויות זמן ארוך אחרות
9,566	5,768	18	הטבות לעובדים
14,236	363	25	התחייבויות מסים נדחים
451,486	377,396		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
1,114,201	2,031,403		סה"כ התחייבויות
		19	הון
7,091	7,091		הון מניות
34,193	34,193		קרנות הון ופרמיה על מניות
10,281	10,281		קרן הערכה מחדש
(32,753)	(40,079)		הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
(8,982)	(8,982)		מניות באוצר
675,413	640,822		יתרת עודפים
685,243	643,326		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
710	827		זכויות שאינן מקנות שליטה
685,953	644,153		סה"כ הון
1,800,154	2,675,556		סה"כ התחייבויות והון

חיים רוטלוי
סמנכ"ל כספים

פנחס דקל
מנהל כללי

שי ויל
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות כספיים: 30 במרס 2022

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
הכנסות				
*772,357	807,884	920,830	20א	ממכירות, ממתן שירותים ומביצוע עבודות
31,533	30,433	31,461	20ב	מהשכרת מבנים
803,890	838,317	952,291		
עלויות והוצאות				
*697,100	772,276	897,356	21	עלות המכירות, השירותים והעבודות שבוצעו
5,919	6,312	6,592	21	הוצאות אחזקת מבנים
100,871	59,729	48,343		רווח גולמי
*(19,362)	(11,234)	(11,398)		הוצאות מכירה ושיווק
*(71,037)	(59,963)	(64,003)	22	הוצאות הנהלה וכלליות
22,424	205	81,102	12	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
33,359	*5,569	17,353	14	חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
*7,106	33,482	(3,478)	23, 21ב' (1)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
73,361	27,788	67,919		רווח תפעולי
38,568	9,153	25,907		הכנסות מימון
(34,279)	(30,769)	(29,916)		הוצאות מימון
4,289	(21,616)	(4,009)	24	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
77,650	6,172	63,910		רווח לפני מסים על הכנסה
(21,280)	3	208	25	הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה
56,370	6,175	64,118		רווח לשנה מפעילות נמשכת
*10,407	*(19,215)	858		רווח (הפסד) מפעילות מופסקת (לאחר מס)
66,777	(13,040)	64,976		רווח (הפסד) לשנה
מיוחס ל:				
80,919	(11,451)	64,876		בעלים של החברה
(14,142)	(1,589)	100		זכויות שאינן מקנות שליטה
66,777	(13,040)	64,976		רווח (הפסד) לשנה

(*) סווג מחדש, ראה באור 1 ג'.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על הרווח הכולל מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור
66,777	(13,040)	64,976	רווח (הפסד) לשנה
			פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
(14,875)	(14,686)	(9,605)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
1,134	526	1,391	25 מס הכנסה בגין מרכיבים אחרים של רווח כולל
-	-	905	מס הכנסה בגין רכיבים אחרים מפעילות מופסקת
(13,741)	(14,160)	(7,309)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס
			פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
-	1,706	-	קרן הערכה מחדש
(650)	444	533	18 מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
(650)	2,150	533	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
52,386	(25,050)	58,200	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
72,984	(23,577)	58,083	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:
(20,598)	(1,473)	117	בעלים של החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
52,386	(25,050)	58,200	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים

זכויות שאינן מקנות שליטה		מתייחס לבעלים של החברה						
		הפרשי תרגום			קרנות הון ופרמיה		הון מניות	אלפי ש"ח
		יתרת	מטבע חוץ בגין	קרבן הערכה	על מניות			
		סך הכל				פעילות חוץ	מחדש	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021								
7,091	34,193	10,281	(32,753)	(8,982)	675,413	685,243	710	685,953
-	-	-	-	-	64,876	64,876	100	64,976
-	-	-	(7,326)	-	533	(6,793)	17	(6,776)
-	-	-	(7,326)	-	65,409	58,083	117	58,200
-	-	-	-	-	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)
7,091	34,193	10,281	(40,079)	(8,982)	640,822	643,326	827	644,153
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021								

(*) ראה באור 1 ב (1).

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

זכויות שאינן מקנות שליטה		מתייחס לבעלים של החברה								
		הפרשי תרגום			קרנות הון ופרמיה		הון מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח		
		יתרת עודפים	מניות באוצר	מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	קרן הערכה מחדש	על מניות אלפי ש"ח				
									סך הכל	אלפי ש"ח
סך הכל הון	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	
856,183	138,343	717,840	686,655	(197)	(18,477)	8,575	34,193	7,091		יתרה ליום 1 בינואר 2020
(13,040)	(1,589)	(11,451)	(11,451)	-	-	-	-	-		הפסד לשנה
(12,010)	116	(12,126)	444	-	(14,276)	1,706	-	-		רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
(25,050)	(1,473)	(23,577)	(11,007)	-	(14,276)	1,706	-	-		סך הכל רווח כולל לשנה
										עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות להון
(8,785)	-	(8,785)	-	(8,785)	-	-	-	-		רכישה עצמית של מניות
(163,092)	(163,092)	-	-	-	-	-	-	-		יציאה מאיחוד
286	-	286	286	-	-	-	-	-		תשלום מבוסס מניות
26,411	26,932	(521)	(521)	-	-	-	-	-		מימוש אופציות בחברה בת
685,953	710	685,243	675,413	(8,982)	(32,753)	10,281	34,193	7,091	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים (המשך)

זכויות שאינן מקנות שליטה		מתייחס לבעלים של החברה						
		הפרשי תרגום				קרנות הון		
		יתרת עודפים		מטבע חוץ בגין פעילות חוץ		קרן הערכה מחדש	ופרמיה על מניות	הון מניות
		סך הכל	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סך הכל הון	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019								
786,620	132,893	653,727	615,060	-	(11,192)	8,575	34,193	7,091
יתרה ליום 1 בינואר 2019								
66,777	(14,142)	80,919	80,919	-	-	-	-	-
רווח (הפסד) לשנה								
(14,391)	(6,456)	(7,935)	(650)	-	(7,285)	-	-	-
הפסד כולל אחר לשנה, נטו ממס								
52,386	(20,598)	72,984	80,269	-	(7,285)	-	-	-
סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה								
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון								
(2,483)	(2,483)	-	-	-	-	-	-	-
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת								
(197)	-	(197)	-	(197)	-	-	-	-
רכישה עצמית של מניות								
109,216	109,216	-	-	-	-	-	-	-
איחוד לראשונה של חברה בת								
(83,444)	(83,444)	-	-	-	-	-	-	-
יציאה מאיחוד								
1,135	-	1,135	1,135	-	-	-	-	-
תשלום מבוסס מניות								
4,280	4,400	(120)	(120)	-	-	-	-	-
מימוש אופציות בחברה בת								
(1,330)	(1,641)	311	311	-	-	-	-	-
רכישה עצמית של מניות בחברה בת								
(10,000)	-	(10,000)	(10,000)	-	-	-	-	-
דיבידנד ששולם								
856,183	138,343	717,840	686,655	(197)	(18,477)	8,575	34,193	7,091
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019								

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
66,777	(13,040)	64,976	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח (הפסד) לשנה
			התאמות:
15,539	3,502	4,821	פחת והפחותות
(22,424)	(205)	(81,102)	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(4,698)	22,892	4,481	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
*(33,359)	*(5,569)	(17,353)	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
*(50,945)	*19,215	(858)	התאמות בגין פעילות מופסקת
1,135	286	-	תשלום מבוסס מניות
*(2,243)	(34,122)	(218)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
21,280	(3)	(208)	מסים על הכנסה
(8,938)	(7,044)	(25,461)	
1,762	(3,261)	3,567	שינוי במלאי
60,842	(43,742)	(45,917)	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
35,332	51,677	13,288	שינוי במקדמות מרוכשי דירות
24,272	(2,096)	31,707	שינוי בספקים וזכאים אחרים
757	521	200	שינוי בהטבות לעובדים
(625)	1,689	561	שינוי בהפרשות
10,847	1,771	-	שינוי ביתרות חובה לזמן ארוך, נטו
(8,568)	(18,037)	(949)	מס הכנסה ששולם, נטו
18,012	9,387	23,064	שינוי במלאי בניינים למכירה (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
133,693	(9,135)	60	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)
(51,341)	(271,212)	(288,246)	רכישה והשקעה בקרקעות (1)
82,352	(280,347)	(288,186)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
8,770	5,449	4,694	ריבית שהתקבלה
1,075	262	320	דיבידנד שהתקבל
23,497	34,374	30,348	דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות
(9,344)	(1,743)	(8,586)	מיסים ששולמו בגין רווחים שחולקו משותפויות מוחזקות בחו"ל
(7,381)	(123)	(249)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(5,275)	(6,197)	(69,033)	השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
51,494	-	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(2,781)	(1,340)	(462)	רכישת רכוש קבוע
3,556	-	(38,631)	כניסה לאיחוד
-	-	(25,188)	רכישת חברת נכס
(912)	267,420	-	יציאה מאיחוד
300	170	225	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(12,035)	(4,701)	(44,795)	השקעה בנכס פיננסי - פרויקטי דירה להשכיר
33,375	(71,145)	138,236	מימוש (השקעה) בניירות ערך סחירים, נטו
(28,844)	7,865	(9,912)	שינוי בפקדונות לזמן קצר, נטו
-	(70,000)	-	מתן הלוואה לאחרים
(32,433)	-	(8,900)	השקעה בחברות מוחזקות
(11,873)	(38,419)	(13,312)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
20,920	3,079	6,267	פרעון הלוואות מחברות מוחזקות
32,109	124,951	(38,978)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			(1) רכישה והשקעה בקרקעות ותשלומים וביצוע עבודות עבור בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה מוצגים במסגרת מלאי בניינים למכירה. לפרטים נוספים בדבר רכישת קרקעות בתקופת הדוח ראה באור 30.
			(*) סווג מחדש, ראה באור 1 ג'.
			הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת מנרב בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה

דוח תזרים מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך)

2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
72,059	129,693	420,007	אשראי לזמן קצר, נטו
(197)	(8,785)	-	רכישה עצמית של מניות
(38,066)	(109,211)	(44,359)	פרעון אגרות חוב
14,783	81,280	19,396	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(15,769)	(29,231)	(1,942)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(3,855)	(3,490)	(2,304)	פרעון התחייבות בשל חכירה
4,261	26,411	-	מימוש אופציות למניות בחברה בת
(1,449)	-	-	רכישה עצמית של מניות בחברה בת
(12,483)	-	(100,000)	חלוקה
(25,200)	(24,241)	(22,571)	ריבית ששולמה
(5,916)	62,426	268,227	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
108,545	(92,970)	(58,937)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
84,896	191,643	98,609	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
(1,798)	(64)	467	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
191,643	98,609	40,139	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
			מזומנים בגין פעילות מופסקת כדלקמן:
(28,512)	(27,093)	(2,122)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מופסקת

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

קבוצת מנרב בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל ואשר כתובתה הרשמית הינה הבושם 3, אשדוד. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובהסדרים משותפים. הקבוצה עוסקת בעיקר בענף הנדליין והתשתיות בישראל, על כל תחומיו: ביצוע עבודות קבלניות, ייזום בנייה למגורים, פעילות זכיינות (פרויקט B.O.T), השכרה וניהול נכסים מניבים, פעילות נדליין בארה"ב, וכן החזקה (המיועדת למכירה) בחברת קוואליטס המפתחת, מייצרת ומשווקת תוספי מזון המופקים מאצות, ראה באור 1 ג' בדבר פעילות מופסקת. אגרות החוב של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

1) התקשרות בהסכם מיזוג משולש הופכי למכירת קבוצת מנרב

ביום 25 במרס 2021, התקשרה החברה בהסכם מיזוג, אשר תוקן ביום 12 באפריל 2021 ("הסכם המיזוג") בין החברה מצד אחד, לבין אסנס תשתיות וביצוע שותפות מוגבלת ("הרוכשת") מצד שני, לבין א.מ.ה אסמן 2021 בע"מ (חברה פרטית המאוגדת בישראל בבעלות מלאה של הרוכשת ("חברת היעד")), מצד שלישי. על פי הסכם המיזוג, ביום 8 באוגוסט 2021 התבצע מיזוג משולש הופכי ("המיזוג") שבמסגרתו חברת היעד התחילה, והחברה, שהינה החברה הקולטת במיזוג, הפכה לחברה פרטית (שהנה חברת אגרות חוב, כמשמעה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ותאגיד מדווח, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) בבעלות מלאה של הרוכשת, ומניותיה נמחקו מהמסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

בהתאם להסכם המיזוג, סך של 100 מיליון ש"ח מתוך תמורת המיזוג הכוללת (כ- 746.4 מיליון ש"ח) מומן באמצעות הלוואה ממוסד פיננסי ("ההלוואה") שתיפרע בתום 220 ימים ממועד ההשלמה ואשר נושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח המצוי בטווח של בין 0.5% ל- 1.0% שתשולם רבעונית ("ההלוואה"). ההלוואה ניתנת לפירעון מוקדם מלא/חלקי מרצון בתנאים מסוימים והחברה תהא חייבת לפרוץ אותה במלואה במקרה של מכירת מניות החברה בקוואליטס כמפורט להלן. ההלוואה כוללת התחייבויות, אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל להלוואות מסוג זה. להבטחת פירעון ההלוואה שעבדה החברה, בין היתר, את זכויותיה על פי הסכם אופציית המכר וזכויותיה במניות קוואליטס ישראל. היות והעמדת הלוואת חברת היעד על ידי החברה עשויה להיחשב לחלוקה בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), אישר דירקטוריון החברה, את העמדת ההלוואה כחלוקה המקיימת את מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון הקבועים בסעיף 302(א) לחוק החברות, וקבע בהקשר זה כי החלוקה הינה מתוך הרווחים הראויים לחלוקה של החברה בהסתמך על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2021 וכי לא קיים חשש סביר כי החלוקה תמנע מן החברה את היכולת לעמוד בחביותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

במשך תקופה של חצי שנה ממועד השלמת המיזוג, פועלת החברה לצורך מכירת החזקותיה (הישירות והעקיפות) בקוואליטס הלת' אינק ("תקופת מכירת קוואליטס"). לדרישת הרוכשת, העניק מר אברהם קוזניצקי, לחברה הממוזגת, ללא תמורה, אופציית מכר (Put), בכפוף להשלמת המיזוג על פי הסכם המיזוג, לחייב את מר קוזניצקי לרכוש מהחברה הממוזגת, במשך תקופה של 30 ימים שתחילתם בתום תקופת מכירת קוואליטס, את החזקות החברה הממוזגת בקוואליטס הלת' אינק (לרבות מניות החברה בקוואליטס הלת' בע"מ עד להשלמת פירוקה מרצון) באותה עת, במצבן כפי שהוא (As Is), וזאת בתמורה לסך של 100 מיליון ש"ח. יצוין כי לדרישת הרוכשת, הרחיב מר אברהם קוזניצקי, ללא תמורה ובאופן בלתי הדיר, את התחייבויותיו כלפי החברה הממוזגת במסגרת אופציית המכר, וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו, למען הזהירות, כי הרחבת ההתחייבויות הנ"ל אינה משנה את קביעת ועדת הביקורת והדירקטוריון לפיה הענקת אופציית המכר הינה עסקה מזכה בהתאם לתקנה 21(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, שכן אין בה אלא כדי לזכות את החברה. ביום 2 במרס 2022, לאחר מועד הדיווח, הוסכם בין החברה ליורשיו של מר אברהם קוזניצקי ז"ל (לבקשת החברה וללא תמורה) להאריך את תקופת מכירת קוואליטס בארבעה חודשים.

באור 1 – כללי (המשך)

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

(2) רכישת שליטה בחברת דרך עפר בע"מ

בחודש ספטמבר 2021 הושלמה העסקה עם בעל המניות היחיד בדרך עפר בע"מ (להלן "בעל המניות המוכר") בהסכם לרכישת 60% מהון המניות המונפק של דרך עפר, בתמורה לסך במזומן של כ- 50 מיליון ש"ח.

דרך עפר עוסקת בביצוע עבודות בתחום התשתיות העירוניות והבינוניות. נכון למועד זה, לדרך עפר כ- 20 פרויקטים המצויים בביצוע. בשנת 2021 הסתכמו הכנסותיה של דרך עפר לסך של כ- 148 מיליון ש"ח.

במסגרת ההסכם, הוקנתה לחברה אופציית רכש (CALL) לתקופה של עד 48 חודשים ממועד השלמת העסקה ולבעל המניות המוכר אופציית מכר (PUT) למשך 6 חודשים לאחר תום תקופת ה-CALL, ביחס למכירת יתרת החזקות בעל המניות המוכר בדרך עפר (40%) לחברה, והכל בתנאים ובמחיר מימוש הקבועים בהסכם.

במקביל להתקשרות בהסכם, התקשרו החברה והמוכר בהסכם בעלי מניות, לפיו כל בעל מניות זכאי למנות דירקטור אחד מטעמו בגין כל החזקה בשיעור של 20% מהון המניות המונפק של דרך עפר, כאשר ככלל, החלטות באסיפה הכללית והדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות, למעט החלטות מהותיות מסוימות אשר יצריכו הסכמה פה אחד. מלבד ההוראות הנ"ל כולל הסכם בעלי המניות הוראות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה, לרבות הוראות לעניין מימון פעילות דרך עפר, הגבלת עבירות מניות וכיו"ב.

לשם קביעת התמורה שהועברה העריכה החברה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי את שווייה של אופציית המכר בתוספת המזומן ששולם לרכישת מניות החברה. בהתאם להערכת השווי, שווי אופציית המכר למועד הערכה הסתכם בכ- 23.4 מיליון ש"ח.

להלן הנכסים שנרכשו והתחייבויות שנטלו כתוצאה מרכישת השליטה:

ליום 30 בספטמבר 2021	אלפי ש"ח	נכסים שוטפים
11,194		מזומנים ושווי מזומנים
6,013		הלוואות ופקדונות לז"ק
25,318		לקוחות
815		חייבים ויתרות חובה
43,340		סה"כ נכסים שוטפים
55,824		נכסים בלתי שוטפים
6,818		נכסים בלתי מוחשיים
62,642		רכוש קבוע
		סה"כ נכסים בלתי שוטפים
		התחייבויות שוטפות
(256)		אשראי זמן קצר
(16,383)		ספקים
(13,101)		זכאים
(320)		הפרשות
(104)		התחייבויות מסים שוטפים
(30,164)		סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות שאינן שוטפות
(1,164)		עתודה למס
(933)		הטבות לעובדים
(476)		הלוואות זמן ארוך
(2,573)		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

באור 1 – כללי (המשך)

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

(2) רכישת שליטה בחברת דרך עפר בע"מ (המשך)

קביעת השווי ההוגן

להלן מידע בדבר האופן בו קבעה הקבוצה את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות שהוכרו במסגרת צירוף עסקים:

צבר הזמנות

צבר הזמנות מוגדר כצבר הזמנות לייצור/אספקת שירותים הנובע מחוזים עם לקוחות. צבר הזמנות הנרכש במסגרת צירוף עסקים עומד בקריטריון ההכרה כנכס בלתי מוחשי ניתן לזיהוי, גם במידה וההזמנות ניתנות לביטול.

אורך החיים השימושיים של צבר ההזמנות הינו שנה בהתאם לתקופה שנותרה להשלמת הפרויקטים הנכללים בצבר למועד ההשלמה. חישוב שווי צבר ההזמנות בוצע בהתאם לשיטת היוון הרווחים העודפים.

תזרימי המזומנים אשר ששימשו לעסקת הרכישה

לצורך השגת השליטה שימשו מזומנים ושווה מזומנים בסך של כ- 38.6 מיליון ש"ח.

מוניטין

בעקבות הרכישה הוכר מוניטין בסכום ארעי כמפורט להלן (באלפי ש"ח):

מזומן ששולם	49,825
שווי הוגן של אופציית המכר	23,420
בניכוי שווי הוגן של הנכסים המזוהים, נטו	(22,486)
מוניטין	50,759

(3) השלכות התפשטות נגיף הקורונה

במהלך תקופת הדוח, נמשכה השפעת נגיף הקורונה שהחלה בתחילת שנת 2020 ואשר הובילה להשלכות בריאותיות ומאקרו כלכליות בכל העולם. בהתאם לכך, מדינות רבות וביניהן ישראל נקטו במהלכים משמעותיים למניעת התפשטות המגיפה, בין היתר באמצעות סגירת גבולות, הגבלת מצבת העובדים, חובת בידוד, התווית שגרת עבודה תחת הגבלות שונות ועוד. מהלכים אלה ואי הודאות השוררת בקשר להתמשכות המשבר, הובילו להשלכות משמעותיות על הכלכלה העולמית והמקומית.

הסגר האחרון בישראל הוטל במהלך חודש דצמבר 2020 ונמשך כחודשיים, כאשר מחודש פברואר 2021 ועד לחודש יוני 2021, התאפשרה חזרה לפעילות מלאה של המשק באופן הדרגתי והסרה משמעותית של המגבלות שהוטלו, וזאת בין היתר לאור מבצע לחיסון האוכלוסייה שהחל בחודש דצמבר 2020. מתחילת חודש יוני 2021 ועד חודש נובמבר 2021, נרשמה מגמת עליה בתחלואה כתוצאה מוריאנט ה"דלתא", והמדינה נקטה מאמצים למיגור התפשטות משמעותית נוספת לרבות באמצעות מבצע חיסונים למנת חיסון שלישית (בוסטר). במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021 חלה התפרצות מחודשת של המגפה עם התפשטות זן ה"אומיקרון" אשר הובילה לעלייה בקצב התחלואה של רבבות בני אדם ביממה. נכון למועד פרסום הדוח, חלה האטה משמעותית ברמת התחלואה שאפשרה הסרת מגבלות רבות על פעילות המשק.

החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא נגיף הקורונה בישראל ובעולם, ופועלת בהתאם להנחיות של הרשויות השונות. בשלב זה, לאמור לעיל מספר השלכות על תחומי הפעילות של החברה, כמפורט להלן:

בתחום ביצוע עבודות קבלניות - יצוין כי החל מהרבעון הרביעי של שנת 2020 וכן בשנת 2021 (נכון למועד פרסום הדוח), נרשמה עליית מחירים ביחס למרבית חומרי הבניה. עליה זו גורמת לגידול בעלות הבניה. כמו כן, ישנה עליה משמעותית במחירי השילוח וההובלה של חומרים ארצה. עם זאת, בשלב זה לא ברור האם עליית מחירי השילוח הינה קצרת או ארוכת טווח וממילא קשה להעריך את ההשפעה האפשרית על פעילות החברה.

באור 1 – כללי (המשך)

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)
(3) השלכות התפשטות נגיף הקורונה (המשך)

בתחום הנדל"ן בארה"ב - על אף שפעילות הנכסים המניבים בארה"ב, לא הושפעה באופן מהותי מהמשבר, כאשר גם ההכנסות מדמי שכירות לרבות שיעורי הגביה משוכרים לא נפגעו באופן מהותי ביחס למצב טרם פרוץ המשבר, הוביל המשבר לעיכוב בכל הנוגע לפרויקטי הייזום למגורים בניו-יורק, כאשר בשל החמרה בקצב התפשטות נגיף הקורונה בארה"ב, בחודש מרס 2020 הודיעו רשויות מדינת ניו-יורק, בה ממוקמים הפרויקטים שנמצאים בשלבי הקמה, על החמרה בהנחיות ובמגבלות אשר נועדו למנוע את התפשטות נגיף הקורונה. בין היתר, הוחלט על סגירת אתרי הבנייה במדינת ניו-יורק (למעט ביצוע עבודות תשתיות, מתקני בריאות ונכסי דיור בר השגה). בהתאם, במהלך חודש אפריל 2020 נסגרו אתרי הפרויקטים "East 244", "52nd", "427 E 90" ו-"Third 368" לשלושה חודשים. בנוסף, בשל המשבר, גם התחלת המכירות בפרויקטים אלו התעכבה בכתשעה חודשים. יצוין כי פרויקט "E 90 427" הושלם במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2021, כאשר החברה מתכננת השקה מחודשת של פעילות שיווק יחידות הדיור במהלך הרבעון השני של 2022. כמו כן, גם בפרויקט "Third 368", בשל המשבר, החלו קמפיין שיווקי ומכירות ראשוניות רק במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, כאשר עד למועד פרסום הדוח נחתמו חוזי מכירה בגין 57 יחידות. החברה השלימה מסירות ראשוניות של 18 יחידות מכורות (ובהתאם הכירה בהכנסה וברווח) עם סיום הבניה במהלך חודש דצמבר 2021.

(4) רכישת שליטה בחברת ארדן פרויקטים בע"מ

ביום 12 בדצמבר 2021 החברה התקשרה עם בעלי המניות בחברת ארדן פרויקטים (1985) בע"מ ("המוכרים" ו-"ארדן", לפי העניין), בהסכם לרכישת מלוא הון המניות המונפק של ארדן, בתמורה לסך של 72 מיליון ש"ח. ארדן עוסקת בביצוע פרויקטים אלקטרו מכניים בתחומי החשמל, מיזוג אוויר מרכזי וקירור תעשייתי, וכן במתן שירות, אחזקה ובדק בתחומים אלה ומעסיקה כ-290 עובדים. ההסכם כולל מצגים בסיסיים, התחייבויות ושיפויים מסוימים שניתנו לחברה על ידי המוכרים, לרבות התחייבות לאי תחרות, וכן התחייבות מצד אחד המוכרים (שהינו מנכ"ל ארדן) להעמיד לארדן שירותי ייעוץ וליווי עסקי למשך תקופה של 12 חודשים. ביום 3 בפברואר 2022, לאחר תאריך הדיווח, התקיימו כל התנאים המתלים והושלמה העסקה.

הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

- (1) החברה - קבוצת מנרב בע"מ.
- (2) הקבוצה - קבוצת מנרב בע"מ והחברות הבנות שלה.
- (3) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (4) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפויות או עסקאות משותפות, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני, ולרבות פעילויות משותפות, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס איחוד יחסי.
- (5) הסדרים משותפים - הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמשיפיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.
- (6) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24, צדדים קשורים.
- (7) בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

ג. פעילות מופסקת

בהמשך לבאור 1 ב (1) להלן לעניין התקשרות בהסכם למכירת החברה במסגרת מיזוג משולש הופכי, ולכונות החברה למכירת החזקותיה בחברת קוואליטס, ובכלל זה לאופציית מכר שהוענקה לחברה, לדרישת הרוכשת, על ידי מר אברהם קוזניצקי (מבעלי השליטה בחברה), למכירת החזקותיה בחברת קוואליטס בתמורה לסך של 100 מיליון ש"ח, וזאת עד לתקופה כוללת של שבעה חודשים ממועד השלמת המיזוג, החברה מקדמת פעולות למכירת החזקותיה בקוואליטס בתנאי שוק (בשים לב לכך שסבב ההשקעה האחרון בקוואליטס שיקף לקוואליטס שווי העולה על תמורת אופציית המכר), כאשר אופציית המכר תמומש, אם בכלל, היה ומכירה כאמור לא תצליח עד לתום תקופת האופציה, במלואה או בחלקה. לפיכך, ולאור מו"מ עם רוכשים פוטנציאליים, החברה בדעה כי צפוי ברמת ודאות גבוהה כי תשלים את מימוש החזקותיה בקוואליטס במהלך 12 החודשים הקרובים כאמור לעיל. על כן, החל מהרבעון הראשון לשנת 2021 ההשקעה בחברת קוואליטס מטופלת כמוחזקת למכירה, ובהתאם לכך ההשקעה מוצגת תחת סעיף קבוצת נכסים המוחזקים למכירה בדוח על המצב הכספי, וחלק החברה בתוצאות חברת קוואליטס מוצג תחת רווח (הפסד) מפעילות מופסקת בדוח רווח והפסד, לרבות הצגת מספרי ההשוואה בהתאמה. ביום 2 במרס 2022, לאחר מועד הדיווח, הוסכם בין החברה ליורשיה של מר אברהם קוזניצקי ז"ל (לבקשת החברה וללא תמורה) להאריך את תקופת מכירת קוואליטס בארבעה חודשים.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 במרס 2022.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

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

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים והתחייבויות הבאים:

- * מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד;
- * נדלין להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן;
- * מלאי הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו;
- * נכסי והתחייבויות מסים נדחים;
- * הפרשות;
- * נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים;
- * השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות;
- * מלאי בניינים למכירה הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו;

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

ד. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לייזום בניה ולעבודות קבלניות, המחזור התפעולי של הקבוצה הינו שנתיים עד ארבע שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות של הקבוצה, המחזור התפעולי הינו שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות גם פריטים המיועדים וצפויים להתממש במהלך המחזור התפעולי של פעילויות אלו הנמשך שנתיים עד ארבע שנים.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת הקבוצה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת הקבוצה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

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

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדל"ן להשקעה, מחירי עסקאות השוואה ותזרים מזומנים צפוי בקשר עם נכסים פנויים. לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, אומדן עלויות הקמה ורווח יזמי מקובל.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה.	למידע בדבר השפעת השינויים בתשואות הצפויות על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה באור 12, נדל"ן להשקעה.
בחינת ירידת ערך של יתרות מלאי מקרקעין ומלאי דירות	אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי בניינים למכירה המתבסס על גישת ההשוואה.	הכרה בהפסד או ביטול הפסד מירידת ערך.	ראה גם באור 9 בדבר מלאי בניינים למכירה.
אמידת עלויות צפויות בגין חוזה לצורך אמידת שיעור השלמה ולצורך קביעת האם חוזה מכביד	הקבוצה מודדת את התקדמות הביצוע באמצעות שיטה המבוססת על התשומות שהושקעו, בהתאם לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. הקבוצה אומדת את סך העלויות בגין חוזה בהתאם להערכת כמויות, מחירים ולוחות זמנים צפויים (לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה וכן לצורך קביעת האם החוזה הינו מכביד).	גידול או קיטון בסכומי ההכנסות והרווח הגולמי שיוכרו לאורך תקופת החוזה והכרה בהפסד בגין חוזה מכביד.	ראה באור 20, בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות.
מדידת תמורה משתנה	לצורך קביעת מחיר העסקה, הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה ומכירה בהכנסה בגין הסכום אשר לגביו צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן.	גידול או קיטון בסכומי ההכנסות והרווח הגולמי שיוכרו לאורך תקופת החוזה.	ראה באור 20 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות ובאור 30 בדבר התקשרויות ומידע נוסף.
בחינת שליטה בחברות מוחזקות	לצורך קביעת האם הקבוצה שולטת בחברות מוחזקות, הקבוצה בוחנת את מבנה ומאפייני החברות המוחזקות, הפעילויות הרלוונטיות והסכמי ההשקעה שלה בחברות אלה. בהתאם לבחינה זו, הקבוצה מפעילה שיקול דעת האם, בהתאם לנסיבות, יש לקבוצה את היכולת הנוכחית להתוות את הפעילויות הרלוונטיות בחברות המוחזקות, האם זכויותיה בחברות אלה הן ממשיות והאם יש לה את היכולת להשתמש בכוח ההשפעה שלה על המוחזקות כדי להשפיע על סכום התשואות.	איחוד נכסיהן, התחייבויותיהן ותוצאות פעילותיהן של החברות המוחזקות.	ראה באורים 13 ו-14 בדבר חברות מוחזקות ובאור 30 בדבר התקשרויות ומידע נוסף.
קביעת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל	נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים המשמשים את מודל ההערכה (שיעור היוון של 4.4% על הלוואות, שיעור היוון של 5.5% על נכס פיננסי וכן 2.3% על התחייבות בגין אופציית מכר).	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים.	ראה באור 27 בדבר מכשירים פיננסיים ובאור 28 בדבר צדדים קשורים.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)**

קביעת שווי הוגן

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

- באור 12, בדבר נדל"ן להשקעה; וכן
- באור 27, בדבר מכשירים פיננסיים.

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

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

ו. שינויים במדיניות החשבונאית**יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות****תיקונים ל-IFRS 9**

מכשירים פיננסיים, IAS 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, IFRS 4 חוזי ביטוח, ו-IFRS 16 חכירות, רפורמת שיעורי ריביות עוגן (benchmark) - שלב 2 ("התיקונים") התיקונים כוללים הקלות פרקטיות לגבי הטיפול החשבונאי בשינויי תנאי חוזים הנובעים מרפורמת ריביות העוגן (רפורמה אשר עתידה להביא לביטול של שיעורי ריבית כמו ה-LIBOR וה-EURIBOR). לרבות:

- בעת שינויי תנאים מסוימים הנובעים מהרפורמה של נכסים פיננסיים או התחייבויות פיננסיות, ישות תעדכן את הריבית האפקטיבית של המכשיר הפיננסי במקום להכיר ברווח או בהפסד.
- שינויי תנאי חכירה מסוימים הנובעים מהרפורמה יטופלו כעדכון דמי חכירה התלויים במדד או בשער.
- שינויי תנאים מסוימים במכשיר המגדר או הפריט המגודר הנובעים מהרפורמה לא יביאו להפסקת יישום חשבונאות גידור.

התיקונים מיושמים באופן רטרוספקטיבי. כלל התיקונים מיושמים למפרע על ידי תיקון יתרת הפתיחה של ההון של תקופת הדיווח השנתית בה אומץ התיקון וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. הצגה מחדש של מספרי השוואה מותרת אם הדבר אפשרי ללא שימוש ב"חוכמה בדיעבד".

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה, למעט אם צוין אחרת.

א. בסיס האיחוד

(1) צירופי עסקים

הקבוצה מיישמת לגבי כל צירופי העסקים את שיטת הרכישה (Acquisition method). מועד הרכישה הינו המועד בו הרוכשת משיגה שליטה על הנרכשת. שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי הקבוצה ועל ידי אחרים.

הקבוצה מכירה במוניטין למועד הרכישה לפי השווי ההוגן של התמורה שהועברה לרבות סכומים שהוכרו בגין זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בנרכשת וכן השווי ההוגן למועד הרכישה של זכות הונית בנרכשת שהוחזקה קודם לכן על ידי הקבוצה, בניכוי הסכום נטו שיוחס ברכישה לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ולהתחייבויות שניטלו. הרוכשת מכירה במועד הרכישה בהתחייבות תלויה שניתלה בצירוף עסקים אם קיימת מחויבות בהווה שנובעת מאירועי העבר ושוויה ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן.

במידה והקבוצה מבצעת רכישה במחיר הזדמנותי (כזאת הכוללת מוניטין שלילי), היא מכירה ברווח שנוצר כתוצאה מכך בדוח רווח והפסד במועד הרכישה. כמו כן, מוניטין אינו מעודכן בגין ניצול הפסדים מועברים לצרכי מס שהיו קיימים במועד צירוף העסקים.

התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת, התחייבויות שהתהוו לרוכש מול הבעלים הקודמים של הנרכשת וזכויות הונות שהונפקו על ידי הקבוצה. בצירוף עסקים שהושג בשלבים, ההפרש בין השווי ההוגן למועד הרכישה של הזכויות ההונות בנרכשת שהוחזקו קודם לכן על ידי הקבוצה לבין הערך הפנסוני לאותו מועד, נזקף לדוח רווח והפסד במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות. כמו כן, התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של תמורה מותנית. לאחר מועד הרכישה, הקבוצה מכירה בשינויים בשווי ההוגן של תמורה מותנית המסווגת כהתחייבות פיננסית בדוח רווח והפסד, ואילו תמורה מותנית המסווגת כמכשיר הוני אינה נמדדת מחדש.

אם צירוף העסקים מסלק יחסים קודמים בין הרוכשת לבין הנרכשת, אזי הקבוצה מנכה/מוסיפה לתמורה שהועברה בצירוף העסקים את הנמוך מבין הסכום של הוראות סילוק כלשהן הנקובות בחוזה, לבין הסכום שבו החוזה עדיף או נחות מנקודת המבט של הרוכשת, בהשוואה לתנאים של עסקאות שוטפות בשוק בחוזים זהים או דומים, ומכירה בסכום זה ברווח או הפסד במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות.

עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרוכשת בגין צירוף עסקים, כגון: עמלות למתווכים, עמלות ייעוץ, עמלות משפטיות, הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, למעט אלו הקשורות בהנפקת מכשירי חוב או הון בקשר עם צירוף העסקים, מוכרות כהוצאות בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

(2) חברות בנות

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות בידי הקבוצה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות שונתה במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

(3) זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון העצמי בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם וכוללות בתוכן מרכיבים נוספים כגון: מרכיב הוני באג"ח להמרה של חברות בנות, תשלום מבוסס מניות שישולק במכשירים הוניים של חברות בנות ואופציות למניות של חברות בנות.

מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה במועד צירוף העסקים

זכויות שאינן מקנות שליטה, שהינן מכשירים המקנים זכות בעלות בהווה והמעניקים למחזיק בהן חלק בנכסים נטו במקרה של פירוק (לדוגמה: מניות רגילות), נמדדות במועד צירוף העסקים בשווי הוגן או לפי חלקן היחסי בנכסים והתחייבויות המזוהים של הנרכשת, על בסיס כל עסקה בנפרד. בחירה במדיניות חשבונאית זו אינה מותרת עבור מכשירים אחרים העומדים בהגדרה של זכויות שאינן מקנות שליטה (לדוגמה: אופציות למניות רגילות). מכשירים אלו ימדדו בשווי הוגן או לפי הוראות תקני IFRS רלוונטיים אחרים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**א. בסיס האיחוד (המשך)****(3) זכויות שאינן מקנות שליטה (המשך)**

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה, תוך שימור שליטה
עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור שליטה, מטופלות כעסקאות הוניות. כל הפרש בין התמורה ששולמה לבין השינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף לחלק הבעלים של החברה בהון ישירות לעודפים.

הסכום שבו מתואמות הזכויות שאינן מקנות שליטה מחושב כלהלן:
בעליה בשיעור ההחזקה, לפי חלק היחסי הנרכש מיתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחות הכספיים המאוחדים ערב העסקה.
בירידה בשיעור ההחזקה, לפי חלק היחסי שמומש של הבעלים של החברה הבת בנכסים נטו של החברה הבת, לרבות מוניטין.

כמו כן, בעת שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, תוך שימור שליטה, החברה מייחסת מחדש את הסכומים המצטברים שהוכרו ברווח כולל אחר בין הבעלים של החברה לבין הזכויות שאינן מקנות שליטה.

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

הנפקת אופציית מכר (put) לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

אופציית מכר שהונפקה על ידי הקבוצה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה המסולקת במזומן או במכשיר פיננסי אחר, מוכרת כהתחייבות בגובה הערך הנוכחי של תוספת המימוש. בתקופות עוקבות, שינויים בערך של ההתחייבות בגין אופציות מכר מוכרים בדוח רווח והפסד, לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

חלק הקבוצה ברווחי חברה בת כולל את חלקם של בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, להם הנפיקה הקבוצה אופציית מכר, גם במקרים שלזכויות שאינן מקנות שליטה קיימת גישה לתשואות הנובעות מהזכויות בחברה המוחזקת.
דיבידנדים שמחולקים לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת, המחזיקות באופציית מכר, מוכרים בהון.

(4) אובדן שליטה

בעת אובדן שליטה, הקבוצה גורעת את הנכסים ואת ההתחייבויות של החברה הבת, זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה ורכיבים אחרים של הון המיוחסים לחברה הבת. אם הקבוצה נותרת עם השקעה כלשהי בחברה הבת לשעבר אזי יתרת ההשקעה נמדדת לפי שווייה ההוגן במועד אובדן השליטה. ההפרש בין התמורה ושווייה ההוגן של יתרת ההשקעה לבין היתרות שנגרעו מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות אחרות. החל מאותו מועד, ההשקעה הנוותרת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני או כנכס פיננסי בהתאם להוראות IFRS 9, בהתאם למידת ההשפעה של הקבוצה בחברה המתחייבת.

הסכומים שהוכרו בהון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה בת מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הבת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתחייבים.

(5) השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה הניתנת לסתירה לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקת.

עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר.

השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. עלויות עסקה המתחייבות באופן ישיר לרכישה צפויה של חברה כלולה או עסקה משותפת מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות אלה מתווספות לעלות ההשקעה במועד הרכישה. הדוחות הכספיים

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס האיחוד (המשך)

(5) השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (המשך)

המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות ברווח או הפסד וברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני.

כאשר חלקה של הקבוצה בהפסדים עולה על ערך הזכויות של הקבוצה ביטול המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני, הערך בספרים של אותן זכויות מופחת לאפס. לאחר מכן, הקבוצה ממשיכה להכיר בהפסדים נוספים לפי חלקה היחסי בזכויות אחרות המהוות חלק מחשבון ההשקעה בחברה המוחזקת בסדר הפוך לבכירות הזכויות. לאחר שהזכויות כאמור מופחתות לאפס, הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה ביטול המוחזקת או אם שילמה הקבוצה סכומים בעבורה. אם, לאחר מכן, החברה המוחזקת מדווחת על רווחים, הקבוצה מתחילה להכיר מחדש בחלקה ברווחים אלו רק לאחר שחלקה ברווחים משתווה לחלק בהפסדים שלא הוכר.

חלקה של הקבוצה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר פעילותן אינטגרלית לפעילות הקבוצה מוצגות בדוח רווח והפסד כחלק מהרווח התפעולי של הקבוצה, במסגרת סעיף "חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני".

זכויות לזמן ארוך אשר במהותן, מהוות חלק מההשקעה נטו כגון, מניות בכורה וחלוואות לזמן ארוך אשר סילוקן אינו מתוכנן ולא סביר שיתרחש בעתיד הנראה לעין, מטופלות תחילה בהתאם להוראות IFRS 9 ולאחר מכן מיושמת בגין זכויות אלו שיטת השווי המאזני בהתאם להוראות IAS 28. כמו כן, הכנסות/הוצאות מימון בגין החלוואות לישויות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני מבוטלות (בהתאם לשיעור ההחזקה בישויות אלה) כנגד סעיף "חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני" בדוח רווח והפסד. יתר השינויים בשווי ההון בגין החלוואה לחברה מוחזקת אשר אינה עומדת בקריטריון הקרן וריבית בהתאם ל- IFRS 9 (ראה באור 3/1), מסווגים כחלק מסעיף "חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני" בדוח רווח והפסד.

(6) שינוי בשיעורי החזקה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני תוך שימור השפעה מהותית

בעת עלייה בשיעור החזקה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני תוך שימור ההשפעה המהותית, הקבוצה מיישמת את שיטת הרכישה רק בגין אחוזי החזקה הנוספים בעוד שההחזקה הקודמת נותרת ללא שינוי.

בעת ירידה בשיעור החזקה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני תוך שימור ההשפעה המהותית, הקבוצה גורעת חלק יחסי מהשקעתה ומכירה ברווח או הפסד מהמכירה, במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד. עלות הזכויות שנמכרו לצורך חישוב הרווח או ההפסד מהמכירה נקבעת לפי ממוצע משוקלל. כמו כן, באותו מועד, חלק יחסי מהסכומים שהוכרו בקרנות הון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני מסווג מחדש לדוח רווח או הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הכלולה או העסקה המשותפת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתחייבים. הטיפול החשבונאי האמור רלוונטי גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, או להיפך.

(7) פעילויות משותפות

כאשר לקבוצה יש זכויות נכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפרטים אלו, כולל חלקה בפרטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת. כאשר עסקאות אלה מספקות ראיה לירידת ערך, של אותם נכסים, הפסדים אלה מוכרים במלואם על ידי הקבוצה.

(8) עסקאות שבוטלו באיחוד

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

(9) רכישת חברת נכס

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, האם התהליך או התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. עסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים כמפורט לעיל. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלת כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוים ההון היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ב. מטבע חוץ****(1) עסקאות במטבע חוץ**

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבעות הפעילות הרלוונטיים של הקבוצה לפי שערי החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הפריטים הכספיים הינו ההפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות לתחילת התקופה, כשהוא מתואם לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך התקופה, לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף תקופת הדיווח.

נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבעות חוץ והנמדדים לפי שווי הוגן, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף ביום בו נקבע השווי ההוגן. פריטים לא כספיים הנקובים במטבע חוץ והנמדדים לפי עלות היסטורית, מתורגמים לפי שער החליפין שבתוקף למועד העסקה. הפרשי שער הנובעים מתרגום למטבע הפעילות מוכרים ברווח והפסד, פרט להפרשים הבאים אשר מוכרים ברווח כולל אחר, הנובעים מתרגום של:

- מכשירים פיננסיים הוניים אשר יועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר;
- התחייבויות פיננסיות המגדרות השקעות בפעילות חוץ, בגין החלק האפקטיבי בגידור;
- נגזרים המשמשים בגידורי תזרים מזומנים, בגין החלק האפקטיבי בגידור.

(2) פעילות חוץ

הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, כולל מוניטין והתאמות לשווי הוגן שנוצרו ברכישה, תורגמו לש"ח לפי שער החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילויות החוץ, תורגמו לש"ח לפי שער החליפין שבתוקף במועדי העסקאות.

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

כאשר פעילות חוץ הינה חברה בת שאינה בבעלות מלאה של החברה, החלק היחסי של הפרשי השער בגין פעילות החוץ מוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה.

בעת מימוש של פעילות חוץ המביא לאובדן שליטה, השפעה מהותית או שליטה משותפת, וכן בעת השגת שליטה בשלבים, הסכום המצטבר בקרן התרגום שנובע מפעילות החוץ מסווג מחדש לרווח והפסד כחלק מהרווח או ההפסד מהמימוש (או כחלק מהרווח או ההפסד מהשגת השליטה, בהתאם לענין).

כאשר הקבוצה מממשת חלק מהשקעה שהינה חברה כלולה או עסקה משותפת הכוללת פעילות חוץ, תוך שימור השפעה מהותית או שליטה משותפת, החלק היחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער מסווג מחדש לרווח והפסד.

ככלל, הפרשי שער בגין הלוואות שנתקבלו או הועמדו לפעילויות חוץ, לרבות פעילויות חוץ שהינן חברות בנות, מוכרים ברווח והפסד בדוחות המאוחדים. כאשר סילוקן של הלוואות שהועמדו לפעילות חוץ אינו מתוכנן ואינו צפוי בעתיד הנראה לעין, רווחים והפסדים מהפרשי שער הנובעים מפריטים כספיים אלה, מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון כחלק מקרן התרגום.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ג. מכשירים פיננסיים****(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים****הכרה ומדידה לראשונה**

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

גריעת נכסים פיננסיים

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

אם בידי הקבוצה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

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

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו מושגת הן על ידי גביית תזרימי מזומנים חוזיים והן על ידי מכירת נכסים פיננסיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. כמו כן, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר או מנוהלים ואשר ביצועיהם מוערכים על בסיס השווי ההוגן, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

הערכת המודל העסקי עבור נכסי חוב

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

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

הערכה האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד

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

הערכה האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד (המשך)

בבחינה האם תזרימי המזומנים חוזיים הם תזרימים של קרן וריבית בלבד, הקבוצה בוחנת את התנאים החוזיים של המכשיר, ובמסגרת זו מעריכה האם הנכס הפיננסי כולל תנאי חוזי שעשוי לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים כך שהוא לא יקיים את התנאי האמור. בביצוע הערכה זו, הקבוצה לוקחת בחשבון את השיקולים הבאים:

- אירועים מותנים כלשהם אשר ישנו את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים;
- תנאים שעשויים לשנות את שיעור הריבית הנקובה, כולל ריבית משתנה;
- מאפייני הארכה או פירעון מוקדם; וכן
- תנאים המגבילים את זכותה של הקבוצה לתזרימי מזומנים מנכסים מוגדרים (לדוגמה נכס פיננסי ללא זכות חזרה (non-recourse)).

מאפיין פירעון מוקדם הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם סכום הפירעון המוקדם מייצג באופן מהותי סכומים שטרם שולמו של קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה, אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם של החוזה.

בנוסף, עבור נכס פיננסי אשר נרכש בפרמיה או בניכיון משמעותיים ביחס לערך הנקוב החוזי, מאפיין אשר מתיר או דורש פירעון מוקדם בסכום אשר מייצג באופן מהותי את הערך הנקוב החוזי וריבית חוזית שנצברה אך טרם שולמה (אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם), הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם השווי ההוגן של מאפיין הפירעון המוקדם אינו משמעותי בהכרה לראשונה.

מדידה עוקבת ורווחים והפסדים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו, לרבות הכנסות ריבית או דיבידנדים, מוכרים ברווח והפסד (למעט מכשירים נגזרים מסוימים, אשר מיועדים כמכשירים מגדרים).

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ג. מכשירים פיננסיים (המשך)****(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)**נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

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

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: אשראי מתאגידים בנקאיים, אגרות חוב, הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, התחייבויות בגין חכירה מימונית, ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים וזכאים אחרים.

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

מדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר המחויבות החוזית של הקבוצה פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

שינוי תנאים מהותי של מכשיר חוב

החלפה של מכשירי חוב, בעלי תנאים שונים באופן מהותי, מטופלת כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה. בנוסף, תיקון משמעותי של התנאים של התחייבות פיננסית קיימת, או החלפה של מכשירי חוב בעלי תנאים שונים באופן מהותי בין לווה לבין מלווה קיימים, מטופלים כסילוק של ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה לפי שווי הוגן.

במקרים כאמור כל ההפרש בין העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית המקורית לבין השווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית החדשה מוכר ברווח והפסד בסעיף "הכנסות מימון" או "הוצאות מימון".

התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהווה באמצעות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי, הינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים הנותנים של ההתחייבות הפיננסית המקורית. בנוסף למבחן הכמותי כאמור, הקבוצה בוחנת, בין היתר, האם חלו שינויים גם בפרמטרים כלכליים שונים הגלומים במכשירי החוב המוחלפים. לפיכך, ככלל, החלפות של מכשירי חוב צמודים למדד במכשירים שאינם צמודים למדד נחשבות כהחלפות בעלות תנאים שונים באופן מהותי גם אם אינן מקיימות את המבחן הכמותי שבוצע לעיל.

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ג. מכשירים פיננסיים (המשך)****(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים (המשך)**

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

שינוי תנאים לא מהותי של מכשיר חוב

במקרה של שינוי תנאים (או החלפה) של מכשיר חוב שאינו מהותי, תזרימי המזומנים החדשים מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי, כאשר ההפרש בין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים המקוריים לבין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית המקורית מוכר ברווח והפסד.

קיצוז מכשירים פיננסיים

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

(3) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

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

(4) הון מניות

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

מניות באוצר

כאשר הון מניות שהוכר בהון נרכש מחדש על ידי הקבוצה, סכום התמורה ששולם, הכולל עלויות ישירות בניכוי השפעת המס, מנוכה מההון. המניות שנרכשו מחדש מסווגות כמניות באוצר. כאשר מניות באוצר נמכרות או מונפקות מחדש, סכום התמורה שהתקבלה מוכר כגידול בהון והעודף שנובע מהעסקה נזקף ליתרת הפרמיה, ואילו חוסר שנובע מהעסקה מוקטן מיתרת העודפים.

ד. רכוש קבוע**(1) הכרה, מדדה וגריעה**

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך. העלות של רכוש קבוע כוללת יציאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה, אומדן עלויות פירוק ופינוי הפריטים ושיקום האתר בו ממוקם הפריט (כאשר קיימת מחויבות לפירוק ופינוי או שיקום האתר) וכן עלויות אשראי שהווננו. עלות תוכנה שנרכשה, המהווה חלק בלתי נפרד מתפעול הצידוד הקשור, מוכרת כחלק מעלות ציוד זה. כאשר לחלקי רכוש קבוע משמעותיים (לרבות עלויות של בדיקות תקופתיות משמעותיות) יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים (רכיבים משמעותיים) של הרכוש הקבוע. שינויים במחויבות לפירוק ופינוי פריטים ושיקום האתר בו הם ממוקמים, למעט שינויים הנובעים מחלוף הזמן, מתווספים או מנוכים מעלות הנכס בתקופה בה הם מתרחשים. הסכום שמנוכה מעלות הנכס לא יעלה על ערכו בספרים. היתרה, אם קיימת, מוכרת מיידיית בדוח רווח והפסד. רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבע לפי השוואת התמורה נטו מגריעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בסעיף "הכנסות אחרות" או "הוצאות אחרות", לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

(2) סיווג מחדש לסעיף נדל"ן להשקעה

כאשר קיימות ראיות לשינוי בשימוש בנדל"ן, משימוש על ידי הבעלים לנדל"ן להשקעה, אשר נמדד לפי שווי הוגן, הנכס נמדד מחדש לפי שווי הוגן ומסווג כנדל"ן להשקעה. כל רווח שנוצר מהמדדה מחדש נזקף לרווח כולל אחר ומוצג בקרן הערכה מחדש בהון, אלא אם הרווח מבטל הפסד קודם מירידת ערך של הנדל"ן, ובמקרה זה הרווח נזקף תחילה לדוח רווח והפסד. כל הפסד נזקף ישירות לרווח והפסד.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ג. רכוש קבוע (המשך)****(3) עלויות עוקבות**

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

(4) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס.

נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. נכסים חכורים בחכירות מימוניות, לרבות קרקעות, מופחתים על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה ואורך החיים השימושיים של הנכסים, אלא אם צפוי באופן סביר שהקבוצה תקבל בעלות על הנכס בתום תקופת החכירה. קרקעות בבעלות אינן מופחתות.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואתיות הינו כדלקמן:

בניינים	50 שנים
ציוד ומערכות המותקנים במבנים	10 שנים
ריהוט וציוד משרדי	10-16 שנים
מיחשוב	3-4 שנים
מכוניות וציוד	10 שנים
כלי רכב	7 שנים
שיפורים במושכר	הקצר מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים.

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

ה. נדל"ן להשקעה

הקבוצה מציגה את הנדל"ן להשקעה לפי מודל השווי ההוגן. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים.

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה (כבעלים או כנכס זכות שימוש) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

- שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות; או
- מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ה. נדל"ן להשקעה (המשך)**

בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. נדל"ן להשקעה בהקמה שעתיד לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שווי. עלויות אשראי לא מהווות לנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי השווי ההוגן של הקרקע בתוספת עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת במועד מימוש הזכויות כמשמעותו בהוראות החוק. בהתאם, במסגרת מדידת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות לתשלום היטל השבחה, נכללים תזרימי המזומנים השלילים המתייחסים להיטל.

במעבר מנדל"ן להשקעה, הנמדד לפי שווי הוגן, לרכוש קבוע (נדל"ן בשימוש הבעלים) או למלאי, מתקבע השווי ההוגן למועד זה כעלות הרכוש הקבוע או המלאי, לפי העניין, לצורך הטיפול החשבונאי העוקב.

רווח או הפסד מגרעת נדל"ן להשקעה נקבע לפי השוואת התמורה מגרעת הנכס לערכו בספרים למועד הדיווח הכספי האחרון ומוכרים נטו בסעיף "הכנסות אחרות" או "הוצאות אחרות", לפי העניין, בדוח רווח והפסד. כאשר נדל"ן להשקעה שסווג בעבר כפריט רכוש קבוע נמכר, קרן ההערכה מחדש, הנכללת בהון בהתייחס לנדל"ן להשקעה, מועברת ישירות לעודפים.

ו. מלאי בניינים למכירה

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש) ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבנייה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד ההתקשרות בהסכם, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת הקבוצה את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע.

ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסור מזומן כתלות במחיר שבו ימכרו הדירות שיבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי המחויבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות מידי תקופה.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח, כמתואר להלן:

- עלויות ישירות שניתנות לזיהוי, מוקצות באופן ספציפי לכל דירה.
- עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) ועלויות הקמה של רכיבים תת קרקעיים מיוחסות לכל חוזה בהתאם לשווי הדירה נשוא החוזה ביחס לשווי הכולל של סך הדירות באותו הפרויקט.
- יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצות בהתאם לשטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ז. היוון עלויות אשראי**

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, דירות מכורות ודירות שטרם נמכרו, לרבות מרכיב הקרקע המיוחס להן, אינם מהווים נכס כשיר מהמועד שבו הושלמו באופן מהותי כל הפעולות הנדרשות לשם הכנת הנכס למכירתו.

ח. ירידת ערך**(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים**הכרה ומדידת הפסדי אשראי חזויים

הפסדי אשראי חזויים מהווים אומדן משוקלל-הסתברויות של הפסדי אשראי. הפסדי אשראי נמדדים לפי הערך הנוכחי של הפער בין תזרימי המזומנים שהקבוצה זכאית להם לפי החוזה לבין תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל.

הפסדי האשראי החזויים מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית של הנכס הפיננסי.

מחיקה

הערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי נמחק במלואו או בחלקו כאשר אין ציפיות סבירות להשבה. זה בדרך כלל המקרה כאשר הקבוצה קובעת כי לחייב אין נכסים או מקורות הכנסה שעשויים להניב תזרימי מזומנים מספיקים על מנת לשלם את הסכומים הכפופים למחיקה. עם זאת, נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים עדיין להיות כפופים לפעולות אכיפה על מנת לקיים את נהלי הקבוצה להחזר סכומים. מחיקה מהווה אירוע גריעה.

(2) נכסים שאינם פיננסייםעיתוי בחינת ירידת ערך

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של הקבוצה, שאינם נדל"ן להשקעה, מלאי ונכסי מס נדחים, נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס. אחת לשנה בתאריך קבוע, עבור כל יחידה מניבת מזומנים הכוללת מוניטין, או נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים בלתי מוגדר או שאינם זמינים לשימוש, מבצעת הקבוצה הערכה של הסכום בר ההשבה, או באופן תכוף יותר אם קיימים סימנים לירידת ערך.

קביעת יחידות מניבות מזומנים

למטרת בחינת ירידת ערך, הנכסים אשר אינם ניתנים לבחינה פרטנית מקובצים יחד לקבוצת הנכסים הקטנה ביותר אשר מניבה תזרימי מזומנים משימוש מתמשך, אשר הינם בלתי תלויים בעיקרם בנכסים אחרים ובקבוצות נכסים אחרות ("יחידה מניבת מזומנים").

מדידת סכום בר השבה

הסכום בר ההשבה של נכס או של יחידה מניבת מזומנים הינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוון, בניכוי עלויות מימוש. בקביעת שווי השימוש, מהוונת הקבוצה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות משתתפי השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס או ליחידה מניבת המזומנים, בגינם לא הותאמו תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס או מהיחידה מניבת המזומנים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ח. ירידת ערך (המשך)****(2) נכסים שאינם פיננסיים (המשך)**נכסי מטה החברה

נכסי מטה החברה אינם מפיקים תזרימי מזומנים נפרדים ומשרתים יותר מיחידה מניבת מזומנים אחת. חלק מנכסי המטה מוקצים ליחידות מניבות מזומנים על בסיס סביר ועקבי ונבחנים לירידת ערך כחלק מבחינת ירידת ערך בגין היחידות מניבות המזומנים להן הם מוקצים.

נכסי מטה אחרים, אותם לא ניתן להקצות על בסיס סביר ועקבי ליחידות מניבות מזומנים, מוקצים לקבוצת יחידות מניבות מזומנים במידה וקיימים סממנים לכך שחלה ירידת ערך בנכס השייך למטה החברה או כאשר קיימים סממנים לירידת ערך בקבוצת היחידות מניבות המזומנים. במקרה זה, נקבע סכום בר השבה של קבוצת היחידות מניבות המזומנים שאותן משרת נכס המטה.

הכרה בהפסד מירידת ערך

הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של הנכס או של יחידה מניבת מזומנים עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד. לגבי יחידות מניבות מזומנים הכוללות מוניטין, הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של היחידה מניבת מזומנים, לאחר גילום יתרת המוניטין, עולה על הסכום בר ההשבה שלה. הפסדים מירידת ערך שהוכרו לגבי יחידות מניבות מזומנים, מוקצים תחילה להפחתת הערך בספרים של מוניטין שיוחס ליחידות אלה ולאחר מכן להפחתת הערך בספרים של הנכסים האחרים ביחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי.

הקצאת הפסד מירידת ערך ומביטול הפסד מירידת ערך לזכויות שאינן מקנות שליטה

הפסד מירידת ערך מוקצה בין הבעלים של החברה לזכויות שאינן מקנות שליטה לפי אותו בסיס שהרווח או ההפסד מוקצה.

ביטול הפסד מירידת ערך

הפסד מירידת ערך מוניטין אינו מבוטל. כאשר לנכסים אחרים שבגינם הוכרו הפסדים מירידת ערך בתקופות קודמות, בכל מועד דיווח נבדק האם קיימים סימנים לכך שהפסדים אלו קטנו או לא קיימים עוד. הפסד מירידת ערך מבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימשו לקביעת הסכום בר ההשבה, אך ורק במידה שהערך בספרים של הנכס, אחרי ביטול ההפסד מירידת הערך, אינו עולה על הערך בספרים בניכוי פחת או הפחתות, שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

(3) השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת נבחנת לירידת ערך, כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על ירידת ערך (כמפורט לעיל). מוניטין המהווה חלק מחשבון ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, אינו מוכר כנכס נפרד ולכן אינו נבחן בנפרד לירידת ערך.

במידה וקיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על כך שיתכן שנפגם ערכה של ההשקעה, הקבוצה מבצעת הערכה של סכום בר ההשבה של ההשקעה שהינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו שלה.

בקביעת שווי שימוש של השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי שיופקו על ידי החברה הכלולה או העסקה המשותפת, כולל תזרימי המזומנים מהפעילויות של החברה הכלולה או העסקה המשותפת והתמורה ממשימוש הסופי של ההשקעה, או אומדת את הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים אשר חזוי כי ינבעו מדיבדנדים שיתקבלו ומהמימוש הסופי.

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של ההשקעה, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקף לרווח והפסד לסעיף "חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני". הפסד מירידת ערך אינו מוקצה לנכס כלשהו.

הפסד מירידת ערך יבוטל אם ורק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר ההשבה של ההשקעה מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. הערך בספרים של ההשקעה, אחרי ביטול ההפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים של ההשקעה שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. ירידת ערך (המשך)

(4) נכסים לא שוטפים וקבוצות מימוש המוחזקים למכירה או לחלוקה

נכסים לא שוטפים (או קבוצות מימוש המורכבות מנכסים והתחייבויות) מסווגים כנכסים המוחזקים למכירה או לחלוקה, אם צפוי ברמה גבוהה שהשבתם תהיה בעיקר באמצעות עסקת מכירה או חלוקה לבעלים ולא באמצעות שימוש מתמשך. כך גם כאשר חברה מחויבת לתוכנית מכירה אשר כרוכה באובדן שליטה על חברה בת, ללא קשר אם לחברה יישארו זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הבת לשעבר לאחר המכירה. מיד לפני סיווגם כמוחזקים למכירה או לחלוקה, נמדדים הנכסים (או המרכיבים של קבוצת המימוש) על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה. לאחר מכן נמדדים הנכסים (או המרכיבים של קבוצת המימוש) לפי הנמוך מבין הערך בספרים והשווי ההוגן, בניכוי עלויות מכירה. כל הפסד מירידת ערך של קבוצה המיועדת למימוש, מיוחס לראשונה למוניטין ולאחר מכן, באופן יחסי, לנכסים ולהתחייבויות הנותרים, פרט לכך שלא מיוחס הפסד לנכסים שאינם בתחולת הוראות המדידה של IFRS 5 כגון: מלאי, נכסים פיננסיים, נכסי מס נדחים, נכסי תוכנית הטבות לעובדים, נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן ונכסים ביולוגיים, הממשיכים להימדד לפי המדיניות החשבונאית של הקבוצה. הפסדים מירידת ערך המוכרים בעת הסיווג הראשוני של נכס כמוחזק למכירה, וכן רווחים או הפסדים עוקבים כתוצאה מהמדידה מחדש, נזקפים לרווח והפסד. רווחים מוכרים עד לסכום המצטבר של הפסד מירידת ערך שנרשם בעבר.

בתקופות עוקבות, נכסים ברי פחת המסווגים כמוחזקים למכירה או לחלוקה אינם מופחתים הפחתה תקופתית והשקעות בחברות כלולות המסווגות כמוחזקות למכירה אינן מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני.

ח. הטבות לעובדים

(1) הטבות לאחר סיום העסקה

בקבוצה קיימות מספר תכניות הטבה לאחר העסקה. התכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח או לקרנות המנוהלות בידי נאמן, והן מסווגות כתכניות להפקדה מוגדרת וכתכניות להטבה מוגדרת.

תכניות להפקדה מוגדרת

תכנית להפקדה מוגדרת הינה תוכנית לאחר סיום העסקה שלפיה הקבוצה משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים. מחויבויות הקבוצה להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת, נזקפות כהוצאה לרווח והפסד בתקופות שבמהלכן סיפקו העובדים שירותים קשורים.

התחייבות חברות הקבוצה בישראל לתשלומי פנסיה מכוסה על ידי הפקדות שוטפות בתוכניות להפקדה מוגדרות. הסכומים שהופקדו כאמור אינם כלולים בדוחות מאוחדים על המצב הכספי.

תכניות להטבה מוגדרת

תכנית להטבה מוגדרת הינה תכנית הטבה לאחר סיום העסקה שאינה תכנית להפקדה מוגדרת. מחויבות נטו של הקבוצה, המתייחסת לתכנית הטבה מוגדרת בגין הטבות לאחר סיום העסקה, מחושבת לגבי כל תכנית בנפרד על ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שתגיע לעובד בתמורה לשירותיו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הטבה זו מוצגת לפי ערך נוכחי השווי ההוגן של נכסי התכנית. הקבוצה קובעת את הריבית נטו על ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת על ידי הכפלת ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת בשיעור ההיוון ששימש למדידת המחויבות בגין הטבה מוגדרת, כפי ששניהם נקבעו בתחילת תקופת הדיווח השנתית.

שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה, שהמטבע שלהן הינו שקל ושמועד פירעון דומה לתנאי המחויבות של הקבוצה. החישובים נערכים מדי שנה על ידי אקטואר מוסמך לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה.

מדידה מחדש של ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת כוללת רווחים והפסדים אקטואריים וכן תשואה על נכסי תוכנית (למעט ריבית). מדידות מחדש נזקפות באופן מיידי, דרך רווח כולל אחר, ישירות לעודפים.

עלויות ריבית בגין מחויבות להטבה מוגדרת, הכנסות ריבית בגין נכסי התוכנית וריבית בגין ההשפעה של תקרת הנכסים שנוקפו לרווח והפסד, מוצגות בסעיפי הכנסות והוצאות מימון בהתאמה.

לקבוצה קיימות פוליסות ביטוחי מנהלים אשר הוצאו לפני שנת 2004 ולפי תנאי הפוליסות יתרת הרווח הריאלי שהצטבר על רכיב הפיצויים תשולם לעובד במועד פרישתו. בגין פוליסות כאמור, נכסי התוכנית כוללים הן את יתרת רכיב הפיצויים והן את יתרת הרווח הריאלי שהצטבר (במידה שהצטבר) על הפקדות לפיצויים עד למועד הדיווח ומוצגים בשווי הוגן. נכסי תכנית אלה משמשים לתוכנית הטבה מוגדרת הכוללת שני רכיבי התחייבויות: רכיב תכנית ההטבה המוגדרת בגין הפיצויים, המחושבת באופן אקטוארי כאמור לעיל, ורכיב נוסף שהינו המחויבות לתשלום של יתרת הרווח הריאלי שהצטבר (במידה שהצטבר) במועד פרישת העובד. רכיב זה נמדד בגובה יתרת הרווח הריאלי שהצטבר בפועל למועד הדיווח.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**י. הטבות לעובדים (המשך)****(1) הטבות לאחר סיום העסקה (המשך)****(2) הטבות אחרות לעובדים לטווח ארוך**

המחויבות נטו של הקבוצה בגין הטבות לעובדים לטווח ארוך, שאינן מתייחסות לתכניות הטבה לאחר סיום העסקה, היא בגין סכום ההטבה העתידית המגיעה לעובדים בגין שירותים שהוענקו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. סכום הטבות אלו מהווה לערכו הנוכחי ומנוכה ממנו השווי ההוגן של נכסים המתייחסים למחויבות זו. שיעור ההיוון של המחויבות נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו שקל, ושמועד פירעון דומה לתנאי המחויבות של הקבוצה. החישוב נעשה לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה. רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים ישירות לרווח והפסד בתקופה בה הם נוצרו.

(3) הטבות בגין פיטורין

הטבות בגין פיטורין מוכרות כהוצאה כאשר הקבוצה התחייבה באופן מובהק, ללא אפשרות ממשית לביטול, לפיטורי עובדים, לפני הגיעם למועד הפרישה המקובל על פי תכנית פורמאלית מפורטת, או לספק הטבות בגין פיטורין כתוצאה מהצעה שנעשתה בכדי לעודד פרישה מרצון. הטבות הניתנות לעובדים בפרישה מרצון נזקפות כהוצאה כאשר הקבוצה הציעה לעובדים תכנית המעודדת פרישה מרצון, וכאשר צפוי שההצעה תתקבל וניתן לאמוד באופן מהימן את מספר הנענים להצעה. אם ההטבות עומדות לתשלום לאחר יותר מ- 12 חודשים מסוף תקופת הדיווח, הן מהוונות לערך הנוכחי. שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו שקל, ושמועד פירעון דומה לתנאי המחויבות של הקבוצה.

(4) הטבות עובד לטווח קצר

מחויבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר נמדדות על בסיס לא מהוון, וההוצאה נזקפת בעת שניתן השירות המתייחס או במקרה של היעדרות שאינן נצברות (כמו חופשת לידה) - בעת ההיעדרות בפועל.

הפרשה בגין הטבות לעובדים לזמן קצר בגין בונוס במזומן או תכנית השתתפות ברווחים, מוכרת בסכום הצפוי להיות משולם, כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את המחויבות.

סיווג הטבות לעובדים לצרכי מדידה כהטבות לטווח קצר או כהטבות אחרות לטווח ארוך נקבע בהתאם לתחזית הקבוצה לסילוק המלא של ההטבות.

יא. עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן במועד ההענקה של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים נזקף כהוצאת שכר במקביל לגידול בהון על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית למענקים. הסכום שנוקף כהוצאה בגין מענקי תשלום מבוסס מניות, המותנים בתנאי הבשלה שהינם תנאי שירות, מותאם על מנת לשקף את מספר המענקים אשר צפויים להבשיל.

יב. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. הקבוצה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם החברה תסלק את המחויבות.

(1) תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר מירב הסיכויים (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוקה וניתן לאמוד את תוצאתה באופן מהימן.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**יב. הפרשות (המשך)****(2) חוזים מכבידים**

הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזים על ידי הקבוצה נמוכות מהעלויות הבלתי נמנעות בגין החוזה. ההפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלויות החזויות, נטו להמשך קיום החוזה. עלויות בלתי נמנעות הינן עלויות שהחברה אינה יכולה להימנע מהן מכיוון שהיא כפופה לחוזה.

(3) הפרשה לבדק/אחריות

הפרשה לתיקונים בתקופת הבדק והאחריות מחושבת בהתבסס על ניסיון העבר.

יג. הכנסות מחוזים עם לקוחות

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

(1) זיהוי חוזה

הקבוצה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

- (א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;
- (ב) הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;
- (ג) הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;
- (ד) לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן
- (ה) צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

לצורך העמידה בסעיף (ה) הקבוצה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.

כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהתנאים לעיל מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לקבוצה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

(2) זיהוי מחויבויות ביצוע

הקבוצה מפרידה במועד ההתקשרות בחוזה, או במסגרת ביצוע שינויים בחוזה, מחויבויות ביצוע אשר ניתנות לזיהוי בנפרד. הבטחה בחוזה המהווה מחויבות ביצוע נפרדת הינה הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

- (א) סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם מובחנים; או
- (ב) סדרה של סחורות או שירותים מובחנים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

הקבוצה מזהה שירותים שהובטחו ללקוח כמובחנים כאשר (1) הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמם או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח, וכן (2) ההבטחה של הקבוצה להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. על מנת לבחון האם הבטחה להעביר סחורה או שירות ניתנת לזיהוי בנפרד, הקבוצה בוחנת האם מהות ההבטחה בהקשר לחוזה היא להעביר כל סחורה או שירות באופן נפרד, או שמסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורות או השירותים שהובטחו בחוזה לתוצר משולב עבורו הלקוח התקשר בחוזה.

כאשר שירותים או סחורות שהובטחו אינם מובחנים, הקבוצה משלבת אותם עם שירותים או סחורות אחרים שהובטחו עד לזיהוי חבילה של שירותים או סחורות שהיא מובחנת.

בפריקטים של ייזום נדלן למגורים ועבודות קבלניות, בבחינת מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות וביצוע עבודות, זיהתה הקבוצה מחויבות ביצוע אחת בכל חוזה עם לקוח.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**יג. הכנסות מחוזים עם לקוחות (המשך)****(3) קביעת מחיר העסקה**

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. בעת קביעת מחיר העסקה הקבוצה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים, ככל שהינם רלוונטיים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

(4) תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות בעקבות שינוי בכמויות, הנחות, קנסות, תמריצים, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה.

הקבוצה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשור לתמורה המשתנה יתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת הקבוצה את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה.

בתחום קבלנות הביצוע תמורה משתנה נובעת בעיקר בשל חריגים בגין כמות וביצוע. הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה בדרך כלל על ידי אומדן הסכום הסביר ביותר שיתקבל מהלקוח, מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

(5) קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

בקביעת מחיר העסקה, הקבוצה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעת ערך הזמן של הכסף אם החוזה כולל רכיב מימון משמעותי. בהערכה האם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן החוזי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה, וכן ההפרש, אם קיים, בין הסכום של התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו.

בתחום קבלנות הביצוע, בחלק מחוזי הביצוע, עיתוי התשלומים נקבע בהתאם לביצוע הצפוי בכל תקופה. בחוזים אלו לא קיים רכיב מימון. בחוזים בהם מתקבלת מקדמה ורכיב המימון הינו משמעותי, הקבוצה מתאימה את סכום התמורה על מנת לשקף את ההשפעות של ערך הזמן על העסקה. כמו כן, בפרויקטים של ייזום נדל"ן למגורים התמורה נקבעת בהתאם לאבני דרך מקובלים בענף. בדרך כלל הקבוצה גובה תשלומים באופן שוטף בהתאם להתקדמות העבודה. בהתאם לכך, נכון למועד הדוח לא הופרד רכיב מימון משמעותי בגין חוזי מכר הדירות וחוזי ביצוע של הקבוצה.

(6) תמורה שאינה במזומן

תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. כאשר לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של התמורה, הקבוצה מודדת את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח.

בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בנייה על ידי הקבוצה, מוכר לפי שווי ההוגן במועד ההתקשרות בהסכם.

(7) קיום מחויבויות ביצוע

הכנסות מוכרות כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת שליטה על סחורה או שירות שהובטחו ללקוח.

בתחום קבלנות הביצוע, הקבוצה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר וביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**יג. הכנסות מחוזים עם לקוחות (המשך)****(8) קיום מחויבויות ביצוע והכרה בהכנסה**

בכל מקרה אחר, הקבוצה מעבירה שליטה על סחורה או שירות בנקודת זמן אחת ולפיכך מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסה בנקודת זמן אחת.

בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, הקבוצה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר ובהתאם לחוזים של הקבוצה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות, קבעה הקבוצה כי במסגרת חוזים אלו, יש לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה), וכן לא נוצר לקבוצה נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

בקשר לפעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בארה"ב, החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזה המכירה שלה עם לקוחות ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים בארה"ב, לא קיימת לה זכות הניתנת לאכיפה משפטית לקבלת תמורה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד וכן שהנכס לא נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו. בהתאם לבחינה זו, מסקנתה של החברה הינה כי ההכרה בהכנסה תמשיך להיות בנקודת זמן אחת, בעת מסירת הדירות.

(9) מדידת התקדמות הביצוע

עבור כל מחויבות ביצוע המקוימת לאורך זמן, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן על ידי מדידת ההתקדמות באופן המשקף את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. כאשר אין אפשרות להעריך באופן מהימן את תוצאות החוזה, מוכרת ההכנסה מהחוזה רק בגובה העלויות שצפוי כי ניתן יהיה להשיבן.

עבודות קבלניות וייזום בניה למגורים - לצורך מדידת התקדמות הביצוע מיישמת הקבוצה שיטה המבוססת על תשומות (Input method), לפיה שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על אומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

(10) אחריות

בעת ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהקבוצה מבטיחה לבצע במסגרת חוזה האחריות.

במסגרת חוזים מול לקוחות, הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף. שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים ואינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי אומדן עלות השירותים האמורים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**יג. הכנסות מחוזים עם לקוחות (המשך)****(11) שינויים בחוזה**

שינוי חוזה הוא שינוי בתחולה או במחיר (או שניהם) של חוזה שאושר על ידי הצדדים לחוזה. שינוי חוזה יכול להיות מאושר בכתב, בהסכם בעל פה או להשתמע מפרקטיקות עסקיות נהוגות. שינוי חוזה עשוי להתקיים גם במקרים שבהם לצדדים לחוזה יש מחלוקת לגבי התחולה או המחיר (או שניהם) של השינוי או שהצדדים אישרו את השינוי בתחולה של החוזה אך טרם קבעו את השינוי המקביל במחיר. במקרים בהם שינוי החוזה טרם אושר על ידי הצדדים, הקבוצה ממשיכה להכיר בהכנסות בהתאם לחוזה הקיים, ללא התחשבות בשינוי החוזה, עד למועד ששינוי החוזה מאושר או כאשר שינוי החוזה ניתן לאכיפה משפטית.

הקבוצה מטפלת בשינוי חוזה כהתאמה של החוזה הקיים מאחר ויתרת הסחורות או השירותים לאחר שינוי החוזה אינם נפרדים ולכן מהווים חלק ממחויבות ביצוע אחת אשר מקוימת באופן חלקי במועד שינוי החוזה. השפעת השינוי על מחיר העסקה ועל מידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע מוכרת כתיאום להכנסות (גידול או קיטון) במועד שינוי החוזה, כלומר על בסיס עדכון מצטבר (catch-up basis).

במקרים מהם שינוי החוזה הינו גידול בהיקף החוזה בשל תוספות של סחורות או שירותים מובחנים כאשר מחיר החוזה גדל בסכום תמורה המשקף את מחירי המכירה העצמאיים של הסחורות או השירותים שהתווספו, הקבוצה מטפלת בשינוי חוזה כחוזה נפרד.

(12) נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס חוזה מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות. התחייבות חוזה מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה (או שחל מועד פירעונו של הסכום) מהלקוח. נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

(13) עלויות חוזה

העלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח מוכרות כנכס כאשר הן מייצרות או משפרות את משאבי הקבוצה לקיום מחויבות ביצוע בעתיד וכן צפוי שהעלויות יושבו. עלויות קיום חוזה כוללות עלויות ישירות מזוהות ועלויות עקיפות משותפות שניתן לייחס במישרין לחוזה.

עלויות תוספתיות של השגת החוזה עם הלקוח (כגון עמלות סוכנים) מוכרות כנכס המופחת לדוח רווח והפסד בהתאם לקצב ההכרה בהכנסה בגין החוזה המתייחס.

(14) ספק עיקרי או סוכן

כאשר צד אחר מעורב בהספקת שירותים ללקוח, הקבוצה בוחנת האם מהות ההבטחה שלה היא מחויבות ביצוע לספק את השירותים המוגדרים בעצמה (כלומר הישות היא ספק עיקרי) או לארגן שצד אחר יספק שירותים אלה (כלומר הישות היא סוכן).

הקבוצה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה הקבוצה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה לה היא מצפה להיות זכאית בעבור השירות שהועבר. במקרים בהם הקבוצה משמשת כסוכן, ההכנסה מוכרת בסכום העמלה לה הקבוצה זכאית עבור הארגון שצד אחר יספק את השירות.

במסגרת פרויקטי קבלנות בהם העבודה (או חלקה) מבוצעת באמצעות קבלני משנה, הקבוצה משמשת כספק עיקרי כאשר המחויבות שלה הינה לספק את שירותי הקבלנות בעצמה ולכן ההכנסות מוכרות בסכום ברוטו של התמורה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**יד. חכירות****קביעה אם הסדר מכיל חכירה**

במועד ההתקשרות בחכירה, הקבוצה קובעת אם ההסדר הוא חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר זכות שלטון בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. בעת ההערכה האם הסדר מעביר את הזכות שלטון בשימוש בנכס מזוהה, הקבוצה מעריכה אם לאורך תקופת החכירה יש לה את שתי הזכויות הבאות:

- א. הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה; וכן
- ב. הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

עבור חוזי חכירה הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון שירותים או תחזוקה, הקשורים לעסקת חכירה שבה הקבוצה הינה החוכר, הקבוצה בחרה לטפל בחוזה כרכיב חכירה אחד ללא הפרדת הרכיבים.

נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה

חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. בעת ההכרה לראשונה הקבוצה מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים (תשלומים אלו אינם כוללים תשלומי חכירה משתנים מסוימים, ובמקביל מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו, ובתוספת עלויות ישירות שהתהוו בחכירה.

מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירה לא ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.

לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למודל העלות, ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס כמוקדם מבניהם, למעט במקרים שבהם הנכס מהווה נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן.

נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה

הקבוצה בחרה ליישם את ההקלה הפרקטית לפיה חכירות לטווח קצר של עד שנה ו/או חכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך, מטופלות באופן בו דמי החכירה נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה, ללא הכרה בנכס ו/או התחייבות בדוח על המצב הכספי.

תקופת החכירה

תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך או לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה.

תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד או בשער הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה. כאשר חל שינוי בתזרים המזומנים של דמי חכירה עתידיים הנובע מהשינוי במדד או בשער, יתרת ההתחייבות מעודכנת כנגד נכס זכות השימוש.

תשלומי חכירה משתנים אחרים שאינם נכללים במדידת ההתחייבות, נזקפים לרווח והפסד במועד שבו התנאים לתשלומים אלו מתקיימים.

הפחתת נכס זכות שימוש

לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב על בסיס קו-ישר על פני אורך החיים השימושיים או תקופת החכירה החוזית, כמוקדם מבניהם כדלקמן:

- קרקעות ומבנים 20 שנים
- כלי רכב 3 שנים

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**יד. חכירות (המשך)****חכירות משנה**

בחכירות בהן הקבוצה מחכירה את נכס הבסיס בחכירת משנה, הקבוצה בוחנת את סיווג חכירת המשנה כחכירה מימונית או תפעולית, ביחס לזכות השימוש שהתקבלה מהחכירה הראשית. הקבוצה בחנה חכירות משנה הקיימות במועד היישום לראשונה בהתאם ליתרת תנאיהן החוזיים נכון לאותו מועד.

בחכירות של נדל"ן שבהן הקבוצה מחכירה את נכס הבסיס בחכירת משנה תפעולית, נכס זכות השימוש מסווג כנדל"ן להשקעה ובהתאם לכך נמדד בשווי הוגן מדי תקופה (ראה באור 30 ב' בדבר פרויקט הפארק הביוטכנולוגי בירושלים).

נכסים המוחכרים על ידי הקבוצה

חכירות שבהן הקבוצה מחכירה נכסים מסווגות כחכירה תפעולית או מימונית. הסיווג של חכירה כמימונית או תפעולית תלוי במהות העסקה ומבוצע במועד ההתקשרות בחכירה ומוערך מחדש רק אם יש תיקון בתנאי החכירה. שינויים באומדנים כגון אורך חייו הכלכליים של הנכס או ערך השייר, או שינויים בנסיבות, אינם גורמים לסיווג חדש של החכירה.

עסקאות החכירה שבהן הקבוצה הינה המחכירה אינן מעבירות למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס הבסיס ולפיכך הן מסווגות בדוחותיה הכספיים המאוחדים של הקבוצה כחכירות תפעוליות. בהתאם לכך, הקבוצה מכירה בתשלומי חכירה מחכירות תפעוליות כהכנסה על בסיס קו ישר לאורך תקופת החכירה.

טו. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות בעיקר הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, הכנסות מדיבידנדים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ורווחים מהפרשי שער. הכנסות ריבית מוכרות בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות מדיבידנדים מוכרות במועד בו מוקנית לקבוצה הזכות לקבלת תשלום. באם מתקבל הדיבידנד בגין מניות סחירות, מכירה הקבוצה בהכנסות מדיבידנד ביום האקס.

הוצאות מימון כוללות בעיקר הוצאות ריבית על הלוואות שנתקבלו, שינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, הפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים והפסדים מהפרשי שער. עלויות אשראי, שאינן מהוונות על נכסים כשירים, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

טז. מסים על ההכנסה

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

מסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות וגם תוספות מסים בגין חלוקת דיבידנדים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**טז. מסים על ההכנסה (המשך)****קיצוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים**

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

עמדות מס לא וודאיות

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

מסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה לא מכירה במסים נדחים לגבי ההפרשים הזמניים הבאים:

- ההכרה לראשונה במוניטין;
- ההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס; וכן
- הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, בהסדרים משותפים ובחברות כלולות, במידה והקבוצה שולטת במועד הפוך וכן צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין בין אם בדרך של מימוש השקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים.

מסים נדחים המיוחסים לנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן מחושבים בהתאם למודל העסקי של הקבוצה להחזקת נכסים מניבים לפיו צופה החברה לצרוך באופן מהותי את כל ההטבות הכלכליות הגלומות בנכס במהלך חייו.

נכסי מסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

הקבוצה מקזזת בדוח על המצב הכספי נכסי והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

יז. הסדרי זיכיון למתן שירותים

במסגרת הסדרי זיכיון למתן שירותים לגופים ציבוריים להקמה ולתפעול של נכסי תשתית בתמורה לתשלומים קבועים ומשתנים, מכירה הקבוצה בנכס פיננסי או בנכס בלתי מוחשי בהתאם לתנאי ההסדר.

הנכס הפיננסי משקף את התשלומים הבלתי מותנים שעתידיים להתקבל מהגוף הציבורי אשר אינם מותנים בהיקף השימוש בתשתית על ידי המשתמשים ונמדד בהתחשב בריבית סיכון מתאימה שנקבעת בהתאם לסיכון של המזמין ושל הפרויקט.

זכות הקבוצה לקבלת תמורה בגין שירותי ההקמה, בין תחת מודל של נכס פיננסי ובין תחת מודל של נכס בלתי מוחשי, מהווה נכס חוזה עד לתום תקופת ההקמה. אולם, במודל נכס בלתי מוחשי, נכס החוזה שהוכר יוצג במסגרת הנכסים הבלתי מוחשיים. בפרויקטים המטופלים בהתאם למודל הנכס הפיננסי, כאשר בתום תקופת ההקמה הזכות לקבלת תמורה בגין שירותי ההקמה איננה מותנית (אלא בחלוף הזמן), נכס החוזה מסווג לחייבים (נכס פיננסי) בהתאם לערכו בספרים של נכס החוזה. כאשר בתום תקופת ההקמה הזכות לקבל תמורה בגין שירותי ההקמה מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן (כגון התפעול השוטף של התשתית), נכס החוזה אינו מסווג מחדש עד אשר הזכות לקבלת תמורה הינה בלתי מותנית.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
88,718	30,528
9,891	9,611
98,609	40,139

יתרות בבנקים
פיקדונות לפי דרישה

חשיפת הקבוצה לסיכון אשראי ושיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים מפורטת בבאור 27 בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 5 - ניירות ערך סחירים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
46,367	63,399
32,161	23,670
102,856	40,719
132,936	68,539
2,180	954
316,500	197,281

השקעות מוחזקות למסחר

מניות סחירות
תעודות השתתפות בקרנות להשקעות משותפות בנאמנות
אגרות חוב ממשלתיות וקונצרניות:
בהצמדה למדד
לא צמוד
צמוד מט"ח

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 סך ניירות הערך המשועבדים הינם כ- 36,227 אלפי ש"ח.

חשיפת הקבוצה לסיכון אשראי ושיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים מפורטת בבאור 27 בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 6 - פקדונות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,975	3,794
-	14,196
1,975	17,990

פקדונות משועבדים
מזומנים מוגבלים בחשבונית ליווי

באור 7 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
70,107	73,808
208,336	270,047
278,443	343,855
(2,501)	(2,466)
275,942	341,389

לקוחות
הכנסות לקבל (*)

בניכוי הפרשה לירידת ערך

(*) ההכנסות לקבל ליום 31 בדצמבר 2021 כוללות 25,120 אלפי ש"ח המהווים עכבוניות המוחזקים כבטחונות על ידי מזמיני העבודה בהתאם לחוזי ההתקשרות (20,066 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2020). ראה באור 28 בדבר לקוחות המהווים צדדים קשורים.

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי ולסיכונים מטבע מפורטת בבאור 27, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 8 - חייבים אחרים

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,371	7,099	מקדמות לספקים
2,777	880	הוצאות מראש
3,189	6,555	מוסדות ממשלתיים
375	216	עובדים
4,439	4,420	הכנסות לקבל
4,666	73,119	הלוואות לאחרים
14,831	14,671	אחרים
33,648	106,960	

ראה באור 28 בדבר חייבים אחרים המהווים צדדים קשורים. חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי ולסיכונים מטבע מפורטת בבאור 27, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 9 - מלאי בנינים למכירה

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
146,335	942,185	קרקע והוצאות בניה אחרות
146,335	942,185	
146,059	461,608	מתוכו מלאי אשר חזוי שיושב לאחר יותר מ-12 חודשים

להרחבה בדבר שעבודים שהוטלו על המלאי ראה גם באור 26ב'.

באור 10 - יתרות חובה לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		תנאי הצמדה	ריבית אפקטיבית	
2020	2021			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
70,000	70,000	בש"ח לא צמוד	4%	הלוואות לזמן ארוך
85,190	135,463			נכס פיננסי בגין עסקאות דירה להשכיר (1)
264	255			השקעות אחרות
155,454	205,718			
-	(70,000)			בניכוי חלויות שוטפות
155,454	135,718			

(1) ראה באור 30 ד' וכן באור 27 ה' (2).

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי המתייחסת ליתרות חובה לזמן ארוך מפורטת בבאור 27, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 11 - רכוש קבוע

קרקע ובניינים	מכונות וציוד	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	שיפורים במושכר	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,443	12,499	10,302	2,148	408	38,800
14,295	11,904	10,098	1,197	206	37,700

יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021

יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020

להרחבה בדבר פריטי רכוש קבוע ששועבדו ראה באור 26ב'.

באור 12 - נדל"ן להשקעה

א. תנועה בערך בספרים

סך הכל		נדל"ן להשקעה בהקמה		מבנים להשכרה		
2020	2021	2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
401,787	403,587	7,137	810	394,650	402,777	יתרה ליום 1 בינואר
						תוספות
4,535	-	-	-	4,535	-	מיון מרכוש קבוע, נטו
-	67,110	-	8,963	-	58,147	רכישות
4,344	2,390	957	1,586	3,387	804	עלויות והוצאות שהוונו
8,879	69,500	957	10,549	7,922	58,951	סה"כ תוספות במהלך השנה
						גריעות
(7,284)	-	(7,284)	-	-	-	יציאה מאיחוד
205	81,102	-	-	205	81,102	עליה בשווי הוגן
403,587	554,189	810	11,359	402,777	542,830	יתרה ליום 31 בדצמבר (*)

(*) ליום 31 בדצמבר 2021 סך היטלי השבחה אשר נוכו מהנכס מסתכם ל- 7.24 מיליון ש"ח (7.4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020).

ב. קביעת שווי הוגן

(1) היררכיית שווי הוגן

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמה 3. להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה באור 2ה', בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

(2) נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בגין מבנים להשכרה נמדד בהתאם להערכות השווי שנערכו בעיקרן בשיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים. שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי הינם בשיעור של 6.5%-7% לשנה (2020 : 7.3%-7.75%) והם נקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס וטיב השוכרים. טווח התשואות לעיל מהווה אומדן קריטי בקבוצה, כאשר עליה של 0.5% תוביל לקיטון של כ- 21.4 מיליון ש"ח וירידה של 0.5% תוביל לגידול של 23.9 מיליון ש"ח בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2021. מתוך סך השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2021 של המבנים להשכרה, סך של כ- 363,343 אלפי ש"ח נמדד בהתאם לשיטת היוון ההכנסות (ליום 31 בדצמבר 2020 : 326,587 אלפי ש"ח).

בקשר עם נדל"ן להשקעה אשר קיים לגביו מידע השוואתי, השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה תוך ביצוע התאמות ומבוסס על מחיר לדונם/ מ"ר מבונה.

מתוך סך שווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2021 של המבנים להשכרה, סך של כ- 121,340 אלפי ש"ח נמדד בהתאם לשיטת ההשוואה (ליום 31 בדצמבר 2020 : 76,970 אלפי ש"ח).

באור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)**(3) תהליכי הערכה המיושמים בחברה**

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע מדי שנה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בעל כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. הערכות שווי חיצוניות מבוצעות בסוף שנה עבור כל הנכסים בתיק הנדל"ן להשקעה. בשאר תקופות הדיווח מתבצעות הערכות שווי פנימיות על ידי הקבוצה תוך שימוש במתודולוגיה דומה, במטרה לוודא שלא חל שינוי מהותי בשווי הנכס.

הנתונים העיקריים שאינם ניתנים לצפייה בשוק מתייחסים לגורמים הבאים:

- שיעור תשואה על נדל"ן להשקעה, המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות.
- פרמיה (ניכיון) בגין איכות המבנה והשוכרים ותנאי השכירות, המבוססת על השוואה לעסקאות דומות.
- שווי שוק של תשלומי שכירות (market rent), המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות לזכויות בלתי מנוצלות וקרקות פנויות.
- עלויות בנייה צפויות בהתאם להסכמים שנחתמו.
- שולי רווח יזמי מקובלים בהתאם להערכות שווי שבוצעו על ידי מעריך חיצוני בלתי תלוי, בעל כישורים וניסיון מתאימים.

ג. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31,533	30,433	31,461
(5,919)	(6,312)	(6,592)
22,424	205	81,102
48,038	24,326	105,971

הכנסות משכירות ומשרותי ניהול ואחזקה בגין נדל"ן להשקעה
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה
שהפיק הכנסות שכירות
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

באור 13 - חברות בנות וצירופי עסקים**(1) מיזוג עם מנרב הנדסה**

ביום 17 בדצמבר 2019 החליט דירקטוריון החברה למזג את החברה הבת מנרב הנדסה ביחד עם החברה. ביום 19 בדצמבר 2019 הוגשה על ידי החברה לרשם החברות בקשה למיזוג כאמור. ביום 11 בנובמבר 2020 התקבל אישור רשות המסים למיזוג החברות אשר התרחש בפועל ביום 11 בפברואר 2021. בעקבות המיזוג הוכרו נכסי מסים נדחים בדוחותיה הכספיים של הקבוצה לשנת 2020, בעיקר בגין הפסדים מועברים שטרם הוכרו בגינם מסים נדחים, בסך של כ- 12 מיליון ש"ח.

באור 13 - חברות בנות וצירופי עסקים

(2) התקשרות בהסכם מיזוג משולש הופכי למכירת מנרב פרויקטים בע"מ

ביום 13 בפברואר 2020 התקשרה מנרב פרויקטים בע"מ (חברה בת של החברה, להלן: "מנרב פרויקטים") בהסכם מיזוג בינה מצד אחד לבין ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (המוחזקת בחלקים שווים על ידי א.ר. ראם פרויקטים בע"מ ("ראם פרויקטים")) ועל ידי ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ ("ישראל קנדה"), בשרשור, באמצעות חברת ג.ז. מדף 20 בע"מ שהינה חברה בת בבעלות מלאה של ישראל קנדה ("הרוכשת") מצד שני, לבין ישראל קנדה ראם פרויקטים (ייעודית) בע"מ, חברה פרטית המאוגדת בישראל בבעלות מלאה של הרוכשת ("חברת היעד"), מצד שלישי ("הסכם המיזוג").

ביום 18 במאי 2020 התכנסה האסיפה הכללית של מנרב פרויקטים ואישרה את המיזוג על פי הסכם המיזוג, כפי שתוקן ביום 6 במאי 2020, ואת כל העסקאות, הפעולות וההתקשרויות בקשר עם המיזוג, הטענות את אישור האסיפה הכללית. ביום 13 ביולי 2020 התקיימו כלל התנאים המתלים להשלמת עסקת המיזוג. תמורת המיזוג הסופית הינה כ-574 מיליון ש"ח. ביום 15 ביולי 2020 קיבלה החברה את חלקה בתמורה מהסכם המיזוג אשר הסתכם לסך של כ-390 מיליון ש"ח. כמו כן, במועד ההשלמה העמידה החברה לרוכשת, הלוואה בתנאי "Back to Back" להלוואה שהתקבלה ממוסד בנקאי בגובה 70 מיליון ש"ח לתקופה של 24 חודשים.

לאור האמור, בחודש יולי 2020 גרעה החברה את הנכסים וההתחייבויות של מנרב פרויקטים מדוחותיה הכספיים וכן את יתרת קרן התרגום בגין ההשקעה במנרב פרויקטים. להלן הנכסים וההתחייבויות שנגרעו כתוצאה מהמכירה:

ליום 1 ביולי 2020	
אלפי ש"ח	
	נכסים שוטפים
117,274	מזומנים ושווי מזומנים
56,033	ניירות ערך סחירים
63,500	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
3,126	חלויות שוטפות של נכס פיננסי
21,999	לקוחות
20,274	חייבים ויתרות חובה
3,312	נכסי מיסים שוטפים
529,656	מלאי בניינים למכירה
815,174	סה"כ נכסים שוטפים
	נכסים בלתי שוטפים
17,218	מלאי קרקעות
45,532	חייבים זמן ארוך
1,717	נכסי זכות שימוש
18,978	רכוש קבוע
7,284	נדל"ן להשקעה
473	השקעה בחברות מוחזקות
17,198	הלוואות לחברות מוחזקות
2,483	נכסי מסים נדחים
110,883	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
	נכסים בלתי שוטפים
17,218	מלאי קרקעות
45,532	חייבים זמן ארוך
1,717	נכסי זכות שימוש
18,978	רכוש קבוע
7,284	נדל"ן להשקעה
473	השקעה בחברות מוחזקות
17,198	הלוואות לחברות מוחזקות
2,483	נכסי מסים נדחים
110,883	סה"כ נכסים בלתי שוטפים

באור 13 - חברות בנות וצירופי עסקים (המשך)

(2) התקשרות בהסכם מיזוג משולש הופכי למכירת מנרב פרויקטים בע"מ (המשך)

ליום 1 ביולי 2020	
אלפי ש"ח	
182,275	התחייבויות שוטפות
10,466	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
112,887	ספקים ונותני שירותים
87,009	זכאים ויתרות זכות
3,966	מקדמות מרוכשי דירות וממכירת נדל"ן להשקעה
396,603	הפרשות
	סה"כ התחייבויות שוטפות
13,078	התחייבויות שאינן שוטפות
476	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
639	התחייבות לזמן ארוך
866	הטבות לעובדים
4,901	הפרשות לזמן ארוך
19,960	התחייבויות מסים נדחים
	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

להלן פירוט ההכנסות האחרות שהוכרו ברווח והפסד כתוצאה ממכירת מנרב פרויקטים:

אלפי ש"ח	
38,781	רווח הון ממכירת מנרב פרויקטים
(6,323)	הפסד קרן הון בחובה מהפרשי תרגום
32,458	סה"כ הכנסות אחרות מעסקת המיזוג

באור 14 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ופעילויות משותפות**א. ישויות בשליטה משותפת**

* לפרטים בדבר הלוואות שניתנו לעסקאות משותפות, ראה באור 28, בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

ב. חברות כלולות

* לפרטים בדבר הלוואות שניתנו לחברות כלולות, ראה באור 28, בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

** ליום 31 בדצמבר 2021, הקבוצה ערבה להבטחת התחייבויות חברות כלולות בארה"ב לבנקים בסך של כ- 67 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 כ- 219 מיליון ש"ח), למידע נוסף ראה באור 30 ג'.

חברות כלולות שאינן מהותיות כל אחת בפני עצמה

חלק הקבוצה בהפסד כולל אחר		חלק הקבוצה ברווח מפעילות נמשכת		ערך בספרים של ההשקעות ליום 31 בדצמבר		חלק הקבוצה בסך רווח כולל		באלפי ש"ח
2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	
(666)	17,228	(115)	(125)	(551)	17,353	26,210	12,897	חברות כלולות

ג. השקעה בחברת קוואליטס הלת' בע"מ

קוואליטס הלת' בע"מ (להלן: "קוואליטס" או "החברה המוחזקת") עוסקת בתחום פיתוח תוספי המזון הצמחיים עבור תעשיית תוספי המזון והתרופות. החל מיום 1 באוקטובר 2015 קוואליטס עומדת בקריטריונים להיוון הוצאות המחקר לנכס הבלתי מוחשי. העלויות שהיוונו לנכס בלתי מוחשי כוללות בעיקר עלויות חומרים, עבודה ישירה, עלויות תקורה הניתנות לייחוס. ביום 31 באוגוסט 2018 הושלם פיתוח נכס אשר עומד לאותו מועד על סכום של כ- 16 מיליון דולר והוא מופחת החל מאותו מועד לתקופה של 15 שנים. עד למועד זה קוואליטס מימנה את פעילותה באמצעות גיוס הון מבעלי מניותיה, בדרך של הנפקת מניות רגילות ובעיקר מניות בכורה בסדרות שונות (מסדרה A ועד לסדרה H). בתרחיש מסוימים כפי שתואר בתקנון החברה המוחזקת, כל סדרה הינה בעלת קדימות ביחס לקודמתה בפירוק ובאירועים דומים, וזאת כתלות ביתרת הנכסים נטו בקוואליטס בקרות אירוע מעין זה.

באפריל 2015 השקיעה הקבוצה לראשונה בהון מניות חברת קוואליטס הלת' בע"מ סך של 7 מיליון דולר ארה"ב בתמורה ל- 13.2% מהון מניותיה בדרך של השקעה במניות בכורה מסדרה D. החל ממועד זה ועד ליום 31 בדצמבר 2018 ביצעה הקבוצה השקעות נוספות בחברת קוואליטס בדרך של השקעה באחוזים שונים בסדרות E-H של מניות הבכורה שהונפקו. עד למועד הדיווח הקבוצה השקיעה בקוואליטס במצטבר סך של כ- 158 מיליון ש"ח (כ- 47 מיליון דולר). החל ממועד ביצוע ההשקעה הראשונית הכירה הקבוצה בהפסדים מצטברים בגין השקעה בקוואליטס בסך של כ- 35 מיליון ש"ח (20 מיליון ש"ח בשנת 2020) בהתאם לשיעורי ההחזקה של הקבוצה בכל שכבה, תחת ההנחה שקוואליטס הייתה מוכרת או מחלקת את נכסיה בהתאם לערך הפנקסני בכל מועד דיווח, וזאת על מנת לשקף את מנגנון הבכירות של מניות הבכורה השונות (שיטת "הפירוק התאורטי בערך פנקסני" value book at liquidation Hypothetical).

במהלך שנת 2018, בעקבות השתתפות הקבוצה בסבבי גיוס נוספים, שיעור ההצבעה של החברה בקוואליטס עלה לכ- 52.4%. לצורך בחינה האם מתקיימת לקבוצה שליטה על קוואליטס באמצעות החזקה במרבית זכויות ההצבעה, הקבוצה בחנה את תקנון החברה ומכלול העובדות והנסיבות במקרה הנדון והגיעה למסקנה, בהסתמך על עמדת עורכי הדין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2018, בעקבות פרשנות משפטית אפשרית לפיה במצבת ההחזקות לאותה העת נדרש רוב של 60% לצורך קבלת החלטות בקוואליטס, ומאחר והקבוצה מחזיקה כאמור בפחות מ- 60% מזכויות ההצבעה לאותו מועד, אין לה את היכולת החד צדדית לקבל החלטות הנוגעות לפעילות הרלוונטית בחברה המוחזקת.

באור 14 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ופעילויות משותפות (המשך)

ג. השקעה בחברת קוואליטס הלת' בע"מ (המשך) צירוף עסקים

ביום 29 במרס 2019 תוקן תקנון חברת קוואליטס הלת' בע"מ (להלן: קוואליטס) כך שבאמצעות החזקת הקבוצה במניות קוואליטס (52.4% מזכויות ההצבעה) יש לקבוצה את היכולת להשפיע על חשיפתה לתשואות המשתנות מקוואליטס באמצעות כוח ההשפעה שלה על קוואליטס. כתוצאה מכך, עלתה הקבוצה לשליטה בחברת קוואליטס במועד זה (להלן: "מועד השגת השליטה").

לשם קביעת התמורה שהועברה העריכה החברה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי את שווייה של קוואליטס וכן את השווי הוגן של זכויות החברה בקוואליטס רגע לפני מועד השגת השליטה. הערכת השווי של חברת קוואליטס בוצעה על ידי שימוש במודל היוון תזרימי המזומנים המבוסס על תחזיות פיננסיות של הנהלת קוואליטס. שיעור ההיוון אשר נעשה בו שימוש לצורך היוון תזרימי המזומנים הינו 20%, שיעור הצמיחה לטווח הארוך שנעשה בו שימוש עומד על 3%. הערכת השווי של זכויות החברה בקוואליטס ערב השגת השליטה בוצעה באמצעות שיטת OPM (option pricing model), והתבססה על שווי מניות חברת קוואליטס כמוזכר לעיל. בהתאם להערכת השווי, שווי חברת קוואליטס למועד ההערכה הסתכם בכ- 64 מיליון דולר, שווי אחזקותיה של מנרב בקוואליטס הסתכם בכ- 34 מיליון דולר. בעקבות השגת השליטה כאמור, החברה הכירה בשנת 2019 ברווח מעלייה לשליטה בסכום של כ- 68,162 אלפי ש"ח (לפני מס). רווח זה נזקף לסעיף "הכנסות אחרות" בדוח רווח והפסד המאוחד. לפירוט בדבר הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ולאופן הקצאת הפסדים ורכיבים של רווח כולל אחר בין הבעלים והמיעוט ראה סעיפים (1) ו-(2) להלן.

איבוד שליטה

במהלך חודש דצמבר 2019 הוחלט כי לשם פישוט מבנה ההחזקות בקוואליטס ועל מנת להקל על הכנסת משקיעים (אשר יעדיפו ככלל להשקיע במישרין בתאגיד אמריקאי) להתחיל בתהליך לפירוק התאגיד הישראלי מרצון באופן שבו עם השלמתו הצפויה של הפירוק, יחולקו כל מניות התאגיד האמריקאי לבעלי המניות של התאגיד הישראלי, והחברה תחזיק בכ- 54% מהונו המונפק של התאגיד האמריקאי. בתוך כך, התקבל אישור האסיפה הכללית של התאגיד הישראלי לפירוק מרצון, ליום 19 בדצמבר 2019, בהתאמה תוקנו הוראות מסמכי היסוד של התאגיד האמריקאי כדי שישקפו את ההוראות בתקנון התאגיד הישראלי, בהתאם להסכמות הקיימות בין בעלי המניות, לרבות לעניין אופן מינוי הדירקטורים וזהותם, וכן מונו דירקטורים לדירקטוריון התאגיד האמריקאי בהתאם לכך. מחוות דעת משפטית שקיבלה החברה עולה כי בהתאם לפרשנות לדין ולפסיקה במדינת דלאוור (בו מאוגד התאגיד האמריקאי) ובהתחשב בכך שבהתאם למסמכי היסוד המעודכנים של התאגיד האמריקאי אין לחברה זכות למנות את רוב הדירקטורים בתאגיד האמריקאי (בדומה להוראות תקנון התאגיד הישראלי), אזי להבדיל מהמצב המשפטי על פי פרשנות הדין הישראלי החל על החזקת החברה בתאגיד הישראלי, אין לחברה שליטה על התאגיד האמריקאי.

לאור האמור, ביום 31 בדצמבר 2019 גרעה החברה את הנכסים וההתחייבויות של קוואליטס מדוחותיה הכספיים והכירה בהשקעה לפי שווייה ההוגן אשר תטופל בהתאם לשיטת השווי המאזני שיעור ההיוון אשר נעשה בו שימוש לצורך היוון תזרימי המזומנים הינו 19%, שיעור הצמיחה לטווח הארוך שנעשה בו שימוש עומד על 3%. הערכת השווי של זכויות החברה בקוואליטס ערב השגת השליטה בוצעה באמצעות שיטת OPM (option pricing model), והתבססה על שווי מניות חברת קוואליטס כמוזכר לעיל. בהתאם להערכת השווי, שנערכה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, שווי ההון העצמי של קוואליטס ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם בכ- 51 מיליון דולר, שווי אחזקותיה של החברה במניות קוואליטס הסתכם בכ- 28 מיליון דולר. כמו כן, חלקה של החברה בהלוואות הבעלים לקוואליטס היה כ- 8 מיליון דולר. בעקבות איבוד השליטה כאמור, החברה הכירה בשנת 2019 בהפסד בסכום של כ- 6,965 אלפי ש"ח (לפני מס) הנובע בעיקר מהפשרת קרן מהפרשי תרגום בחובה בסכום של כ- 6,842 אלפי ש"ח. הפסד זה נזקף לסעיף "הכנסות אחרות" בדוח רווח והפסד המאוחד (לפירוט בדבר הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ובמסגרת איבוד השליטה ראה סעיף (3) להלן).

להלן תיאור הנכסים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו כתוצאה מהשגת השליטה: (1)

ליום 31 במרס 2019 אלפי ש"ח

נכסים שוטפים	
מזומן	3,556
לקוחות	6,011
חייבים ויתרות חובה	262
מלאי	23,579
סה"כ נכסים שוטפים	33,408
נכסים בלתי שוטפים	
יתרות חובה לזמן ארוך	58
נכסים בלתי מוחשיים	202,273
רכוש קבוע	35,841
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	238,172

באור 14 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ופעילויות משותפות (המשך)

ג. השקעה בחברת קוואליטס הלת' בע"מ (המשך)

	התחייבויות שוטפות
	אשראי זמן קצר
(3,632)	ספקים
(10,004)	זכאים
(4,609)	
<u>(18,245)</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
	התחייבויות שאינן שוטפות
	התחייבויות זמן ארוך
(9,628)	הלוואות זמן ארוך
(10,896)	
<u>(20,524)</u>	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

1. קביעת השווי ההוגן

להלן מידע בדבר האופן בו קבעה הקבוצה את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות שהוכרו במסגרת צירוף עסקים:

א. נכסים IP

השווי ההוגן של נכס IP, מבוסס על הערך המהוון של אומדן התמלוגים אשר נדרש היה לשלם, אלמלא הבעלות על הפטנט או הסימן המסחרי.

ב. קשרי לקוחות

השווי ההוגן של קשרי לקוחות שנרכשו במסגרת צירוף עסקים נקבע תוך שימוש בשיטת הרווחים העודפים הרב-תקופתית (the multi period excess earnings method), לפיה שווי ההוגן של הנכס מוערך לאחר הפחתת התשואה ההוגנת על יתר הנכסים המשתתפים ביצירת תזרים המזומנים המתייחס.

ג. התחייבויות לתמלוגים

השווי ההוגן של התחייבויות לתמלוגים נקבע על פי שיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים בגין התמלוגים העתידיים הצפויים, בהתאם לתחזיות קוואליטס להכנסות ורווחיות תפעולית עתידיות.

ד. רכוש קבוע

השווי ההוגן של פריטי רכוש קבוע מבוסס על אומדן הסכום שבו ניתן היה למכור את הרכוש הקבוע במועד המדידה, בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון הפועלים בצורה מושכלת.

ה. מלאי

השווי ההוגן של מלאי נקבע על בסיס אומדן מחיר המכירה של המלאי במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלויות להשלמתו ולמכירתו, וכן מרווח סביר.

2. תזרימי המזומנים אשר נבעו לקבוצה כתוצאה מעסקת הרכישה

כתוצאה מהשגת השליטה נבעו לקבוצה בשנת 2019 מזומנים ושווה מזומנים בסך של כ- 3.5 מיליון ש"ח.

3. מוניטין

בעקבות הרכישה הוכר מוניטין בסכום כמפורט להלן (באלפי ש"ח):

123,593	שווי הוגן של זכויות הונות קודמות בנרכשת
109,218	זכויות שאינן מקנות שליטה (*)
(182,802)	בניכוי שווי הוגן של הנכסים המזוהים, נטו
<u>50,009</u>	מוניטין

(*) הקבוצה בחרה למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה הנובעות מהשגת השליטה בקוואליטס לפי שווי ההוגן במועד צירוף העסקים.

(2) הקצאת ההפסדים והרכיבים של רווח כולל אחר בין הבעלים והזכויות שאינן מקנות שליטה: עד לדצמבר 2018 קוואליטס מימנה את פעילותה בעיקר באמצעות גיוס הון מבעלי מניותיה, בדרך של הנפקת מניות רגילות ובעיקר מניות בכורה בסדרות שונות (מסדרה A ועד לסדרה H). בתרחיש מסוימים כמתואר בתקנון קוואליטס, כל סדרה הינה בעלת קדימות ביחס לקודמתה בפירוק ובאירועים דומים ואילו בתרחיש אחרים החלוקה תתבצע בהתאם לאחוז ההחזקה במניות הרגילות בהנחת המרה של כל מניות הבכורה, וזאת כתלות ביתרת הנכסים נטו בקוואליטס בקרות אירוע מעין זה.

באור 14 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ופעילויות משותפות (המשך)**ג. השקעה בחברת קוואליטס הלת' בע"מ (המשך)**

בשנת 2019 עיקר מימון פעילות קוואליטס הגיע מהלוואות בעלים המירות למניות וכן הלוואה מוילה קרדיט. בהתאם לאמור, הפסדים ורכיבים של רווח כולל אחר בגין קוואליטס הוקצו בין הבעלים וזכויות שאינן מקנות שליטה, וזאת ממועד השגת השליטה ועד למועד איבוד השליטה בדצמבר 2019, בהתאם לשיעורי ההחזקה בהנחת המרה למניות רגילות בחברה המוחזקת (52.4%- ו-47.6%, בהתאמה) באופן התואם את הערכת החברה ואת ההנחות אשר נלקחו בחשבון בהערכות השווי שבוצעו במסגרת הרכישה. שיעור ההחזקה של החברה בקוואליטס ליום 31 בדצמבר 2020 הינו כ-61.3% מהון המניות הרגילות.

(3) להלן הנכסים והתחייבויות שנגרעו כתוצאה מאובדן השליטה:

ליום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
912	נכסים שוטפים
6,020	מזומן
646	לקוחות
17,830	חייבים ויתרות חובה
25,408	מלאי
	סה"כ נכסים שוטפים
55	נכסים בלתי שוטפים
191,140	יתרות חובה לזמן ארוך
30,869	נכסים בלתי מוחשיים
222,064	רכוש קבוע
	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
	התחייבויות שוטפות
(9,542)	אשראי זמן קצר
(7,358)	ספקים
(4,168)	זכאים
(21,068)	סה"כ התחייבויות שוטפות
	התחייבויות שאינן שוטפות
(9,162)	התחייבויות זמן ארוך
(38,279)	הלוואות זמן ארוך
(47,441)	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

החל מיום 31 במרס 2021 ההחזקה בחברת קוואליטס מוצגת בקבוצת נכסים מוחזקים למכירה, למידע נוסף ראה באור 1 ג'.

באור 15 – הלוואות, אשראי ואגרות חוב

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות, אשראי ואגרות חוב נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 27, בדבר מכשירים פיננסיים.

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים:
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
ניירות ערך מסחריים (**)

908,213	117,856
190,006	150,500
1,098,219	268,356

חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך:

117,735	46,513
22,815	32,746
1,238,769	347,615

חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
סך הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות מבנקים
אגרות חוב (*)
בניכוי חלויות שוטפות (*)
סך הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות

151,265	133,079
333,302	369,945
(140,550)	(79,259)
344,017	423,765

* ראה סעיף ב' להלן.
** ראה סעיף ג' להלן.

ב. אגרות חוב

ביום 17 במרס 2020, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב של החברה בהיקף כולל של עד 50 מיליון ש"ח. בהתאם להחלטת הדירקטוריון כאמור, במהלך שנת 2020 ביצעה החברה רכישה עצמית של אגרות החוב בסכום כולל של כ-3.9 מיליון ש"ח. החברה הכירה בהכנסות מימון בשנת 2020 בסכום של כ-729 אש"ח כתוצאה מהרכישה העצמית כאמור.

(1) אגרות חוב (סדרה ב')

ביולי 2016 הנפיקה החברה 86,261,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה נושאות ריבית שנתית קבועה, לפני שקלול הוצאות הנפקה, בריבית נקובה של 2.6% וצמודות למדד המחירים לצרכן ("אגרות החוב (סדרה ב')"). (שיעור הריבית האפקטיבית של גיוס זה הינה 2.94%). אגרות החוב (סדרה ב') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי. קרן אגרות החוב (סדרה ב') תיפרע ב-26 תשלומים חצי שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 1 בינואר ו-1 ביולי בשנים 2018 עד 2030 (כולל) באופן שהתשלום הראשון של הקרן ישולם ביום 1 בינואר 2018 והתשלום האחרון ישולם ביום 1 ביולי 2030. תשלומי הריבית ישולמו ביום 1 בינואר ו-1 ביולי בשנים 2017 עד 2030. בדצמבר 2016 הנפיקה החברה לציבור 63,771,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') בדרך של הרחבת סדרה, סך התמורה נטו שהתקבלה בעבור הרחבת הסדרה הינה 61,141 אלפי ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית של גיוס זה הינה 2.92%. בחודש יוני 2017 הנפיקה החברה לציבור 80,060,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') בדרך של הרחבת סדרה. סך התמורה נטו שהתקבלה בעבור הרחבת הסדרה הינה 77,424 אלפי ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית של גיוס זה הינו 3.12%. בחודש יולי 2017 הנפיקה החברה בהנפקה פרטית 19,940,000 ש"ח ע"ג, סך התמורה נטו שהתקבלה בעבור הרחבת הסדרה (סדרה ב') הינה 19,382 אלפי ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית של גיוס זה הינו 3.04%. בחודש דצמבר 2017 הנפיקה החברה בהנפקה פרטית 35,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב'), סך התמורה נטו שהתקבלה בעבור הרחבת הסדרה הינה 35,560 אלפי ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית של גיוס זה הינה 2.52%. בחודש דצמבר 2018 הנפיקה החברה לציבור 40,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') בדרך של הרחבת סדרה, סך התמורה נטו שהתקבלה בעבור הרחבת הסדרה הינה 36,520 אלפי ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית של גיוס זה הינו 4.89%.

באור 15 – הלוואות, אשראי ואגרות חוב (המשך)**ב. אגרות חוב (המשך)**

(2) אגרות חוב (סדרה ג')

בינואר 2018 פנתה החברה לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהצעה לרכוש מהם כמות של בין 33,644,860 ש"ח ע.נ. לבין כל כמות אגרות חוב (סדרה א') של החברה שבמחזור המוחזקות על-ידם להלן בדרך של הצעת רכש חליפין מלאה, בתמורה לאגרות חוב (סדרה ג') של החברה (סדרה חדשה) שתונפקה ותירשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, לפי יחס החלפה שייקבע במכרז ואשר לא יעלה על יחס ההחלפה המקסימלי. במסגרת הצעת רכש החליפין הנפיקה החברה 87,181,229 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'), וזאת כנגד 82,246,443 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') של החברה. איגרת החוב נושאת ריבית שנתית נקובה 3.7%, קרן אגרות החוב תיפרע ב- 20 תשלומים חצי שנתיים שווים בשיעור של 4.4%, אשר ישולמו ביום 31 בינואר ו- 31 ביולי בשנים 2020 עד 2029 כולל וכן בתשלום אחד בשיעור של 12% ביום 31 בינואר 2030 באופן שהתשלומים כאמור יהוו 100% מערך הנקוב הכולל של אגרות החוב סדרה ג'.

בחודש יוני 2018 הנפיקה החברה לציבור 40,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה, סך התמורה נטו שהתקבלה בעבור הרחבת הסדרה הינה 38,840 אלפי ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית של גיוס זה הינו 4.37%. אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.

ביום 3 במרס 2022, לאחר מועד הדיווח, החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פירעון מוקדם מלא וסופי של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, אשר בוצע ביום 20 במרס 2022, על פי חלופת היוון תזרים המזומנים של אגרות החוב על סך 103,214,400 ש"ח, כולל תוספת תשלום בגין הקדמת הפדיון בסך 4,763 אלפי ש"ח, אשר בגינה נזפקה אשר בגינה נזפקה הוצאה חד-פעמית לאחר מועד הדיווח.

(3) אגרות חוב (סדרה ד')

לאחר תאריך הדיווח, בחודש פברואר 2022 הציעה החברה לציבור עד 410,490,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, בנוט 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("אגרות החוב (סדרה ד')"), אשר הוצעו ב- 410,490 יחידות, שכל אחת מהן כללה 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') ("היחידות"), בתמורה לערך הנקוב, בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ד') כששיעור הריבית על-פיו הוצעו אגרות החוב (סדרה ד') לא עלה על 1.57% ("שיעור הריבית המירבי") וצמודות למדד המחירים לצרכן.

בסך הכול תקצה החברה על-פי תוצאות המכרז האמור 349,441 יחידות, שתכלולנה בסך הכל 349,441,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'). התמורה הכוללת ברוטו שהתקבלה בידי החברה בגין אגרות החוב (סדרה ד') הינה 349,441,000 ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית של גיוס זה הינו 1.68%. קרן אגרות החוב (סדרה ד') תיפרע ב- 9 תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2024 עד 2032 (כולל), תשלומי הריבית ישולמו ביום 15 באפריל ו- 15 באוקטובר בשנים 2022 עד 2032 באופן שהתשלום הראשון ישולם ביום 15 באפריל 2022 והתשלום האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 15 באפריל 2032.

(4) עמידה בהתניות פיננסיות:

להבטחת התחייבויותיה בגין אגרות החוב (סדרות ב' ו-ד') (להלן בבאור זה: "אגרות החוב") התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

- היקף מינימלי של הון עצמי: ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מסך של 370 מיליוני ש"ח בגין סדרה ד' ו-400 מיליוני ש"ח בגין סדרה ב', על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה במשך שני רבעונים עוקבים.
- יחס הון עצמי להיקף נכסים מאוחד: בהתאם לתנאי אגרות חוב (סדרה ב') ואגרות חוב (סדרה ד') ההון העצמי של החברה לא יפחת משיעור של 23% ו-18%, בהתאמה, מסך המאזן על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה במשך שני רבעונים עוקבים.

בגין אגרות חוב סדרה ד' החל מיום 15 באפריל 2024 ההתניה הפיננסית לשיעור ההון העצמי מסך המאזן תעלה ל-20%.

במידה והחברה לא תעמוד באילו מאמות המידה הפיננסיות הנ"ל, כולן או מקצתן, או בקורות אירועים מסוימים המפורטים בשטרי הנאמנות ביחס לאגרות החוב, יהיה הנאמן ומחזיקי אגרות החוב רשאים להעמיד לפירעון מיידי את הסכומים המגיעים למחזיקים על פי אגרות החוב.

נכון למועד הדיווח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

באור 15 – הלוואות, אשראי ואגרות חוב (המשך)

ב. אגרות חוב (המשך)

(5) מגבלות על חלוקה:

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב, התחייבה החברה, כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כהגדרתה בחוק החברות ("החלוקה"), ובלבד שהחברה תמציא לנאמן אישור מהחברה לפיו: (א) החלוקה הינה חלוקה מותרת, (ב) החברה אינה מפרה את ההתניות הפיננסיות לעניין היקף מינימלי של הון עצמי (600 מיליוני ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ב') ו-440 מיליוני ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ד')), (ג) בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה (משמע - סך כל ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים) משיעור של 23% מסך המאזן על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים, לפי העניין, ו- (ד) החברה עומדת במגבלה הבאה: סכום החלוקה במהלך שנה קלנדרית רלבנטית כלשהי לא יעלה על 50% מהרווח הנקי השנתי של החברה. לעניין זה, "רווח נקי שנתי" משמעו הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים לשנה שקדמה לשנת החלוקה, לאחר שהופחתו ממנו רווחי שערך של נכסי החברה שטרם מומשו, ובתוספת רווחי שערך משנים קודמות בגין נכסים שמומשו באותה שנה. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ד') שהונפקה לאחר תאריך הדיווח, התחייבה החברה לא לבצע חלוקה לפני ה-15 באפריל 2024.

במהלך שנת 2019 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב חלוקת דיבידנד חריגה שלא על פי המגבלות, כמתואר לעיל, בסכום של עד 25 מיליון ש"ח אשר תוכרז על ידי החברה במהלך שנת 2019 ותבוצע בפועל עד ליום 31 בדצמבר 2020. ביום 26 ביוני 2019 הכריזה החברה על דיבידנד בסך כולל של 10 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם בפועל ביום 16 ביולי 2019. כמו כן, באותו מועד אישרה החברה תוכנית רכישה עצמית בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח, להרחבה ראה באור 19.

במועד המיזוג בוצעה חלוקה בסך של 100 מיליון ש"ח שאושרה על ידי נאמן אגרות החוב, לפירוט ראה באור 1 ב(1).

(6) שעבוד שלילי:

החברה לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד ג' כלשהו להבטחת חובותיה כלפיו ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב, בהחלטה מיוחדת.

ג. ניירות ערך מסחריים

באוגוסט 2015 גייסה החברה לראשונה סדרה חדשה (סדרה 1) (מדורגת) של ניירות ערך מסחריים למשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בהיקף כולל של 90 מיליון ש"ח ע.ג. לצורך מיחזור חוב פיננסי לטווח קצר. קרן ניירות הערך המסחריים נושאת ריבית שקלית משתנה המורכבת מריבית בנק ישראל בתוספת 0.5% שנתי ותשולם בתום 20 תקופות של 90 ימים או בעת פדיון מוקדם תוך 7 ימים ממועד ההתראה או בתחנת יציאה. באוגוסט 2016 גייסה החברה סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) למשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בהיקף כולל של 40 מיליון ש"ח ע.ג. לצורך מיחזור חוב פיננסי לטווח קצר (מתוכם 29.5 מיליון ש"ח לצורך פרעון ניירות ערך מסחריים (סדרה 1)). בנובמבר 2016, הנפיקה החברה 35 מיליון ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) בדרך של הרחבת סדרה, כאשר תמורת ההנפקה שימשה את החברה לצורך פרעון 35 מיליון ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 1). ביום 9.1.2019 הנפיקה החברה 50 מיליון ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) למשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בדרך של הרחבת סדרה, כך שלאחר הנפקה זו היקף הסדרה הכולל הינו 125 מיליון ש"ח ע.ג. קרן ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) נושאת ריבית שנתי משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.75% ותשולם בתום 20 תקופות של 90 ימים או בעת פירעון תוך 14 ימים ממועד ההתראה או בתחנת יציאה, על פי המוקדם מבניהם. ביום 19 ביולי 2021 נפרעה יתרת סדרה א' בסך 25.5 מיליון ש"ח וביום 5 באוגוסט 2021 נפרעה סדרה ב' בסך 125 מיליון ש"ח. חלף סדרות א' וב' החברה הנפיקה את סדרה ג' ו-ד' בסך 115 מיליון ש"ח ו-75 מיליון ש"ח, בהתאמה. הסדרות החדשות נושאות ריבית שנתי משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.75% ותשולם בתום חמש שנים או בעת פירעון תוך 14 ימים ממועד ההתראה או בתחנת יציאה, על פי המוקדם מבניהם. ניירות הערך המסחריים לא יירשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. נכון לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 יתרת ההתחייבות של החברה בגין ניירות הערך המסחריים האמורים מסתכמת לסך של כ-190 מיליון ש"ח ו-150.5 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ביום 15 במרס 2022, לאחר מועד הדיווח, בוצע פדיון מוקדם מלא של סדרה ד' בסך 75 מיליון ש"ח ורכישה עצמית חלקית של סדרה ג' בסך 40 מיליון ש"ח.

באור 15 – הלוואות, אשראי ואגרות חוב (המשך)

ד. **מגבלות חוזיות נוספות ואמות מידה פיננסיות נוספות**

להבטחת התחייבויות החברה וחברות מוחזקות לבנקים שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 70 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 : 70 מיליון ש"ח), ולהבטחת התחייבויות חוץ מאזניות בסך של כ- 30 מיליון ש"ח (מתוכן 19 מיליון ש"ח מיוחסים לחברה) (ליום 31 בדצמבר 2020 : 32 מיליון ש"ח מתוכם 19 מיליון ש"ח מיוחסים לחברה), התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות ואחרות הכוללות, בין השאר, מחויבות כלפי הבנקים בדבר שיעור מינימאלי של יחס הון של החברה במשך תקופת האשראי לסך כל התחייבויות החברה. במידה והחברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות, כולן או מקצתן, או בקרות אירועים מסוימים המפורטים בהסכם, יהיה הבנק רשאי להעמיד את האשראי האמור לפירעון מיידי. נכון למועד הדיווח עומדת הקבוצה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו. ההון העצמי המיוחס לבעלים 644 מיליון ש"ח ויחס הון לסך הנכסים הינו 24%.

באור 16 - זכאים אחרים

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
20,733	6,100	מקדמות מלקוחות
-	13,288	מקדמות מרוכשי דירות
96,252	125,476	הוצאות לשלם בגין עבודות בנייה ואחרות
-	23,820	התחייבות למתן שירותי בניה בגין קומבינציה
8,885	18,150	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר
4,603	2,957	התחייבות זמן קצר בגין חכירה
3,325	11,909	מוסדות
8,425	27,568	הוצאות לשלם
3,210	3,424	זכאים ויתרות זכות אחרים
<u>145,433</u>	<u>232,692</u>	

לחשיפת הקבוצה לסיכונים מטבע, מדד ונזילות בגין יתרות הזכאים, ראה באור 27, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 17 - הפרשות

תביעות משפטיות	
אלפי ש"ח	
1,243	יתרה ליום 1 בינואר 2021
964	הפרשות שנוצרו במהלך השנה
320	כניסה לאיחוד
(403)	הפרשות שמומשו/בוטלו במהלך השנה
<u>2,124</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

תביעות משפטיות
למידע בדבר תביעות משפטיות ראה באור 26 בדבר התחייבויות תלויות.

באור 18 - הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה והטבות לטווח קצר. באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לקבוצה תוכניות הטבה מוגדרות בגין היא מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים, בפוליסות ביטוח מתאימות. תוכניות ההטבה המוגדרות מזכות את העובדים הזכאים להטבה בתשלום חד פעמי המבוסס על שכרם החודשי האחרון מוכפל בשנת הותק שלהם.

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
28,840	27,746
(19,274)	(21,978)
9,566	5,768

ערך נוכחי של מחויבויות

שווי הוגן של נכסי התכניות

סך התחייבות, נטו שהוכרה בגין תכנית הטבה מוגדרת

(1) התנועה בערך נוכחי במחויבות בגין תוכניות הטבה מוגדרות

2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
29,478	28,840
(2,302)	(11,028)
4,110	3,963
475	466
107	1,555
-	3,950
(3,028)	-
28,840	27,746

מחויבות בגין תכניות הטבה מוגדרות ליום 1 בינואר

הטבות ששולמו

עלויות שרות שוטף

עלויות ריבית

רווחים אקטואריים - רווח כולל אחר

כניסה לאיחוד

יציאה מאיחוד

מחויבות בגין תכניות הטבה מוגדרות ליום 31 בדצמבר

(2) התנועה בנכסי התוכנית

2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,350	19,274
3,492	3,230
(2,063)	(6,173)
319	329
551	2,088
-	3,230
(2,375)	-
19,274	21,978

שווי הוגן של נכסי התכניות ליום 1 בינואר

סכומים שהופקדו

הטבות ששולמו

הכנסות ריבית

התשואה בפועל בניכוי הכנסות ריבית - רווח כולל אחר

כניסה לאיחוד

יציאה מאיחוד

שווי הוגן של נכסי התכניות ליום 31 בדצמבר

באור 19 - הון וקרנות

א. הון מניות
(1) ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 בדצמבר 2021	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,138	10,000	5,138	10,000
5,138	10,000	5,138	10,000

מניות רגילות ב' בנות 5 שקל חדש ערך נקוב (1) (2)

(1) מניות החברה נמחקו מרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב ממועד המיזוג. להרחבה, ראה באור 1 ב (1).

(2) זכויות המניות
לכל המניות זכויות שוות ביניהן ביחס לסכומי ההון ששולמו או שזכו כמשולמים על ערכן הנקוב, בכל הקשור לדיבידנד, חלוקת מניות הטבה וכל חלוקה אחרת, להחזר ההון, לזכויות הצבעה ולהשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בפירוק, לפי יחס ערכן הנקוב.

ב. חלוקת דיבידנד
במועד המיזוג בוצעה חלוקה בסך של 100 מיליון ש"ח, לפירוט ראה באור 1 ב (1).
דיבידנד שהוכרז ושולם ע"י החברה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 - 9.7321 ש"ח למניה רגילה ב' בת 1.00 ש"ח ע.נ.

ג. מניות באוצר
קרן מניות באוצר כוללת את עלות מניות החברה המוחזקות בידי הקבוצה. במהלך שנת 2019 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות בהיקף כולל שלא יעלה על 10 מיליון ש"ח. בשנת 2019 ביצעה החברה רכישות עצמיות כאמור בסכום כולל של 197 אלפי ש"ח. במהלך שנת 2020 ביצעה החברה רכישות עצמיות נוספות בסך כולל של כ-8,785 אלפי ש"ח, ביום 29 ביולי 2020 הושלמה תכנית הרכישה העצמית.
נכון ליום 31 בדצמבר 2021, מחזיקה החברה 20,608 מניות של החברה.

באור 20 - הכנסות

א. ממכירות, מתן שירותים ומביצוע עבודות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
611,631	764,227	827,473	מביצוע עבודות
138,696	34,605	89,925	ממכירת בניינים
3,971	2,720	3,432	ממכירת מוצרים ותמלוגים
18,059	6,332	-	מהפעלת מכונים לטיהור שפכים
772,357	807,884	920,830	

ב. מהשכרת מבנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
26,796	25,786	26,752	הכנסות השכרה
4,737	4,647	4,709	הכנסות משרותי ניהול ואחזקת מבנה
31,533	30,433	31,461	

ג. הכנסות צפויות בקשר למחויבויות ביצוע שטרם הושלמו

הטבלה הבאה כוללת את סכום ההכנסה שצפוי להיות מוכר בתקופות עוקבות הקשורה למחויבויות ביצוע שטרם הושלמו (או הושלמו באופן חלקי) במועד הדיווח.

2022	2023	2024 ואילך	באלפי ש"ח
666,206	475,298	166,333	מביצוע עבודות

באור 21 - עלות המכר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
570,164	732,780	823,161
109,469	31,694	74,195
684	-	-
16,783	7,802	-
5,919	6,312	6,592
703,019	778,588	903,948

(א) לפי מקורות ההכנסה -

ביצוע עבודות

מכירת בניינים

מכירת מוצרים

הפעלת מכונים לטיהור שפכים

אחזקת מבנים

(ב) לפי מרכיביה -

שימוש במוצרים, רכישת מוצרים גמורים

עבודה (כולל עבודות חוץ)

פחת

אחזקת מבנים

הוצאות ייצור אחרות

באור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
50,465	37,749	40,992
306	762	-
1,317	1,736	1,817
-	-	1,986
18,949	19,716	19,208
71,037	59,963	64,003

שכר, משכורות והוצאות נלוות

הפסדים מירידת ערך לקוחות

פחת והפחתות

דמי ניהול

הוצאות הנהלה וכלליות אחרות

באור 23 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,437	(630)	(9,055)
-	32,458	-
-	1,730	5,460
1,669	(76)	117
7,106	33,482	(3,478)

הכנסות (הוצאות) אחרות

רווח ממכירת חברה בת (1)

רווח משיערוך נכס פיננסי (2)

רווח (הפסד) מממוש רכוש קבוע, נטו

הכנסות אחרות, נטו

(1) ראה באור 13 (2).

(2) ראה באור 30 ד'.

באור 24 - הכנסות והוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
486	178	107	הכנסות ריבית מפיקדונות בבנקים
5,970	4,800	4,911	הכנסות ריבית ודיבידנד מניירות ערך סחירים
26,364	1,133	18,572	שינוי בשווי ההון של נכסים פיננסיים הנמדדים לפי שווי הון דרך רווח והפסד
5	-	-	רווח נטו משינוי בשערי חליפין
3,862	907	-	הכנסות מימון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים לפי עלות מופחתת
1,881	2,135	2,317	הכנסות מימון אחרות
38,568	9,153	25,907	הכנסות מימון שנוקפו לרווח והפסד
(22,524)	(19,317)	(25,652)	הוצאות ריבית על התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת
(4,127)	(6,141)	(2,473)	הפסד נטו משינוי בשערי חליפין
(7,628)	(5,311)	(1,791)	הוצאות מימון אחרות (בעיקר עמלות בנק)
(34,279)	(30,769)	(29,916)	הוצאות מימון שנוקפו לרווח והפסד
4,289	(21,616)	(4,009)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שנוקפו לרווח והפסד

באור 25 - מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

ישראל:

שיעור מס חברות

שיעור מס החברות בשנים 2019-2021 הינו 23%.

ביום 4 בינואר 2016 אישרה מליאת הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו - 2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות, החל מיום 1 בינואר 2016 ואילך בשיעור של 1.5% כך שיעמוד על 25%.

כמו כן, ביום 22 בדצמבר 2016 אישרה מליאת הכנסת את חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018) התשע"ז-2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות משיעור של 25% ל-23% בשתי פעימות. הפעימה הראשונה לשיעור של 24%, החל מינואר 2017 והפעימה השנייה לשיעור של 23% החל מינואר 2018 ואילך.

כתוצאה מהורדת שיעור המס ל-23%, יתרות המסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2020 חושבו בהתאם לשיעורי המס החדשים כפי שנקבעו בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), לפי שיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך.

המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעור המס כאמור לעיל.

ארה"ב:

הרווחים השוטפים מן הנכסים ימוסו במס חברות פדראלי בשיעור של 21% ובמס מדינתי בשיעור של עד 12% אשר מהווה הוצאה בחישוב המס הפדראלי (בהתאם למיקומו הגיאוגרפי של הנכס) בעקבות רפורמת המס המקיפה שנחקקה בארה"ב.

באור 25 - מסים על הכנסה (המשך)

ב. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2021	2020	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,105	18,150	21,759	הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים	
-	(914)	864	מסים שוטפים	
1,105	17,236	22,623	מסים שנים קודמות	
(1,313)	(17,239)	(1,343)	הוצאות מסים נדחים	
(208)	(3)	21,280	יצירה והיפוך של הפרשים זמניים	
			סך הוצאות מסים על הכנסה	

ג. מסים על הכנסה בגין מרכיבי רווח (הפסד) כולל אחר

ליום 31 בדצמבר				
2021	2020	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
-	(509)	-	מסים שהוכרו בגין קרן הערכה מחדש	
1,391	526	1,134	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	
905	-	-	מסים שהוכרו בגין רכיבים אחרים מפעילות מופסקת	
2,296	17	1,134		

ד. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2021	2020	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
63,910	6,172	77,650	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי	
14,698	1,420	17,859	מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי	
			תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:	
704	879	7,193	נטרול מס מחושב בגין חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	
343	396	354	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
-	-	237	הוצאות לא מוכרות	
			הפרשים בשיעורי המס	
-	(3,457)	(10,361)	יצירת מסים נדחים בגין הפסדים והטבות משנים קודמות שבגינם לא	
-	(914)	864	נרשמו מסים נדחים בעבר	
-	(114)	(248)	מסים בגין שנים קודמות	
(14,118)	-	-	הכנסות פטורות	
(1,835)	1,787	5,382	הפסדים שלא נוצרו בגינם מיסים נדחים	
(208)	(3)	21,280	הפרשים אחרים	

באור 25 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

(1) נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים בגין חברות בישראל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל. מסים נדחים בגין חברות בנות הפועלות מחוץ לישראל חושבו לפי שיעורי המס הרלוונטיים בכל מדינה.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	נכסים פיננסיים	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	אחרים כולל הטבות לעובדים	סך הכל אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2020				
74,552	3,239	40,785	(4,621)	(35,149)
1,063	(281)	10,379	5,907	17,068
362	5,636	(2,509)	1,412	4,901
-	-	-	526	526
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2020				
(73,127)	8,594	48,655	3,224	(12,654)
(18,906)	10,771	22,472	6,136	20,473
-	-	-	(873)	(873)
-	-	-	(7,309)	(7,309)
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2021				
(92,033)	19,365	71,127	1,178	(363)

(2) המיסים הנדחים מוצגים כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2021	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(363)	(14,236)
-	1,582
(363)	(12,654)

במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות
במסגרת נכסים שאינם שוטפים
יתרת התחייבות, נטו

(3) הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

לחברה ולחברות מאוחדות שלה הפסדים לצרכי מס וניכוי בשל אינפלציה המועברים לשנה הבאה המסתכמים למועד הדיווח בכ- 233 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 : 211 מיליון ש"ח) מתוכם לא נרשמו מסים נדחים לגבי סכום של כ- 189 מיליון ש"ח.

לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי. יחד עם זאת, בהתאם להחלטת המיסוי בהסכם בגין מיזוג החברה עם החברה הבת מנרב הנדסה, הפסדים שנצברו לחברה ולמנרב הנדסה למועד המיזוג (כפי שנקבע בהחלטת המיסוי בהסכם, כאמור בבאור 13), יותרו בקיזוז בתקופה של 10 שנים ממועד המיזוג, כפי הוגדר בהחלטת המיסוי בהסכם, עד לגובה של 10% מההפסד הנצבר באותו מועד בכל שנה. הפסדים מועברים של החברה הבת יוניחד שמוזגה עם החברה יותרו בקיזוז בהתאם להוראות סעיף 103ח' לפקודת מס הכנסה.

ו. שומות מס

לחברות הקבוצה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2015.

באור 26 - התחייבויות תלויות

א. תביעות משפטיות

1. במהלך העסקים השוטף הוגשו כנגד חברות הקבוצה תביעות משפטיות. ליום 31 בדצמבר 2021 סכומן של תביעות אלו מסתכם לסך של כ- 137 מיליון ש"ח.
לדעת הנהלות חברות הקבוצה, המתבססת, בין היתר, על חוות דעת משפטיות באשר לסיכוי התביעות, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות נאותות בסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 כ- 1.2 מיליון ש"ח), במקום בו נדרשו הפרשות לכיסוי החשיפה כתוצאה מתביעות כאמור.
2. בחודש אוקטובר 2021 התקבלה אצל החברה דרישת תשלום מאת עיריית אשדוד עבור אגרות והיטלי פיתוח בסך של כ- 23 מיליון ש"ח. ההפרשה שנכללה בדוחות הכספיים בקשר לכך, הינה בסכום אשר משקף, להערכת הנהלת החברה ובהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, באופן סביר ובשים לב לטענותיה של החברה בקשר עם דרישת העירייה כאמור, את הסכום שתידרש החברה לשלם, אם וככל שתידרש, בקשר עם דרישת העירייה.

ב. שעבדים

להבטחת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומאחרים בסכום של כ- 2 מיליון ש"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסכום של כ- 463 מיליון ש"ח ולהבטחת התחייבויות חוץ מאזניות בסך של כ- 282 מיליון ש"ח לבנקים שונים רשמו החברה והחברות המאוחדות שלה שעבדים קבועים בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויותיהן בפרויקטים מסוימים, על כספי חשבונות, זכויות לקבלת תקבולים משוכרים על נכסי דלא נייד, על הצידוד, על הון המניות, על זכויות הביטוח של הרכוש ועל חלק מתיקי ניירות הערך.

ג. ערבויות

הערבויות ליום 31 בדצמבר, 2021 הינן כדלהלן (*):

מיליון ש"ח	
530	(1) ערבויות בנקאיות להבטחת ביצוע וטיב עבודות קבלניות ואשראי ספקים
24	(2) ערבויות בנקאיות לאחרים
554	

(*) בדבר בטחונות שניתנו להבטחת הערבויות הנ"ל ראה סעיף ב' לעיל.

בדבר ערבויות לטובת עסקאות בשליטה משותפת וחברות כלולות ראה באור 14 א' ו-14 ב'.

ד. שיפוי וביטוח נושאי משרה

- (1) ביום 13.6.2018 אישרה האסיפה הכללית נוסח כתב שיפוי חדש, אישרה את הענקתו לדיקטורים ולנושאי משרה בחברה אשר אינם נמנים על בעל השליטה או קרוביו, כפי שיכהנו בחברה מעת לעת, וכן אישרה את הענקת כתב השיפוי החדש לנושאי משרה בחברה שהינם בעל השליטה בחברה או קרוביו, לתקופה של 3 שנים החל מיום 17.6.2018, כאשר ביום 5.7.2021 אישרה האסיפה כללית להאריך את תוקפם של כתבי השיפוי של דיקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, לתקופה של 6 חודשים החל מיום 17.6.2021.
- (2) בהתאם למדיניות התגמול הקיימת של החברה (כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 28.12.2021) החברה רשאית לבטח את נושאי המשרה בחברה המכהנים ו/או כפי שיכהנו בה מעת לעת, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, בגין כהונתם בחברה, בתאגידים בשליטתה ובכל תאגיד אחר שבו נושאי המשרה יפעלו מטעם החברה, והכל במסגרת התנאים העיקריים המפורטים להלן: (א) כיסוי ביטוחי בגובה של עד 30 מיליון דולר ארה"ב לכלל המקרים במצטבר של החברה בתקופת הביטוח; (ב) הפרמיה וגובה ההשתתפות העצמית יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת הפוליסה, ובעלות שאינה מהותית לחברה; (ג) סייגים כמקובל בפוליסות ביטוח דומות. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, לחברה פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בתנאים הבאים: (א) כיסוי ביטוחי בגובה 25 מיליון דולר ארה"ב לכלל המקרים במצטבר של החברה בתקופת הביטוח; (ב) סכום ההשתתפות העצמית של החברה: 7,500 דולר ארה"ב; לתביעות שמקורן בארה"ב וקנדה: 30,000 דולר ארה"ב; לתביעות בניירות ערך: 30,000 דולר ארה"ב; (ג) עלות פרמיה שנתית: כ- 85 אלפי דולר ארה"ב; (ד) סייגים כמקובל בפוליסות ביטוח דומות.

באור 27 - מכשירים פיננסיים

א. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

בבאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

ב. סיכון אשראי

לקוחות וחייבים אחרים

החשיפה של הקבוצה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות של הקבוצה, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף ובמדינה בה פועל הלקוח, יש השפעה מועטה על סיכון האשראי. כ- 45% מהכנסות הקבוצה, נובעות מעסקאות מכירה מול שלושה לקוחות עיקריים (בשנת 2020 כ- 38% מול שלושה לקוחות עיקריים). עם זאת, לא קיים ריכוז גיאוגרפי של סיכון אשראי.

הקבוצה קבעה מדיניות אשראי לפיה כל לקוח חדש שהיקף הפעילות מולו מהותי לקבוצה ולפעילות נבחן פרטנית בדבר איכות האשראי שלו לפני שמוצעים לו תנאי התשלום המקובלים בקבוצה. הבדיקה נעשית על ידי אנשי הכספים הרלוונטיים לפעילות. הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך המשקפת את הערכתה לגבי הפסדים שהתרחשו מלקוחות וחייבים אחרים ומהשקעות המרכיבים העיקריים של הפרשה זו הם מרכיבי הפסד ספציפיים המתייחסים לחשיפות משמעותיות ספציפיות.

(1) חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית.

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים לפי הצד שכנגד הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
40,139	98,609	מזומנים ושווי מזומנים בבנקים
6,803	4,212	לקוחות שוכרים
334,586	271,730	לקוחות מזמיני עבודות
24,797	37,289	אגרות חוב שהונפקו על ידי ממשלת ישראל
85,415	200,683	אגרות חוב שהונפקו על ידי תאגידים אחרים
17,990	1,975	פקדונות לזמן קצר
106,960	33,648	חייבים ויתרות חובה
135,718	155,454	יתרות חובה לזמן ארוך
99,102	74,082	הלוואות לחברות מוחזקות
851,510	877,682	

לקוחות עיקריים של הקבוצה, מהווים כ- 115 מיליון ש"ח מתוך סך הערך בספרים של הלקוחות והחייבים ליום 31 בדצמבר 2021 (ליום 31 בדצמבר 2020: 96 מיליון ש"ח). לקוחות אלה הינם במגזר עבודות קבלניות.

באור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון נזילות

גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או לפגיעה במוניטין. הקבוצה משתמשת בדוחות חודשיים, כולל דוחות תזרים חודשיים בפעילויות העיקריות, דבר המסייע לה לעקוב אחר דרישות תזרים המזומנים ולמקסם את תשואת המזומנים מהשקעותיה. הקבוצה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע. להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

ליום 31 בדצמבר 2021								אלפי ש"ח התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
תזרים								
הערך	מזומנים	שנה	שנה	שנה	שנה	שנה		
בספרים	חוזי	ראשונה	שניה	שלישית	רביעית	חמישית		
1,098,219	1,098,219	1,098,219	-	-	-	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
154,580	154,580	154,580	-	-	-	-	-	ספקים, קבלני משנה ונותני שרותים
190,305	190,305	190,305	-	-	-	-	-	זכאים אחרים
151,265	156,144	121,199	31,552	1,097	631	547	1,118	הלוואות לזמן ארוך וחלויות שוטפות
343,768	395,444	32,873	44,388	44,431	44,452	44,065	185,235	אגרות חוב סחירות וחלויות שוטפות
1,938,137	1,994,692	1,597,176	75,940	45,528	45,083	44,612	186,353	
ליום 31 בדצמבר 2020								אלפי ש"ח התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
תזרים								
הערך	מזומנים	שנה	שנה	שנה	שנה	שנה		
בספרים	חוזי	ראשונה	שניה	שלישית	רביעית	חמישית		
268,356	268,356	268,356	-	-	-	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
136,182	136,182	136,182	-	-	-	-	-	ספקים, קבלני משנה ונותני שרותים
120,662	120,662	120,662	-	-	-	-	-	זכאים אחרים
133,079	65,872	9,716	52,009	1,527	955	547	1,118	הלוואות לזמן ארוך וחלויות שוטפות
382,069	444,081	43,699	43,669	43,712	43,741	43,749	225,511	אגרות חוב סחירות וחלויות שוטפות
1,040,348	1,035,153	578,615	95,678	45,239	44,696	44,296	226,629	

למידע בדבר מועדי הפירעון של נכסים פיננסיים, ראה באור 10, בדבר יתרות חובה לזמן ארוך, באור 7, בדבר לקוחות ובאור 8 בדבר חייבים אחרים. למידע בדבר התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות ראה באור 15ד'.

באור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שוק
(1) סיכויי מדד ומטבע חוץ
הקבוצה חשופה לסיכון מטבע בגין מכירות וקניות הנקובות או צמודות למטבעות השונים ממטבעות הפעילות המתאימים של חברות הקבוצה, בעיקר ש"ח, אך גם דולר ואירו. המטבע בו נקובות עיקר העסקאות הוא ש"ח.

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2021

לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	דולר	אחר	פריטים	
				לא כספיים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
34,119	-	5,996	24	-	40,139
68,539	40,719	954	-	87,069	197,281
17,990	-	-	-	-	17,990
341,389	-	-	-	-	341,389
77,473	3,119	11,834	-	14,534	106,960
-	-	-	-	4,048	4,048
-	-	-	-	942,185	942,185
135,463	-	255	-	-	135,718
-	-	-	-	4,521	4,521
-	-	-	-	55,275	55,275
-	-	-	-	38,800	38,800
-	-	-	-	554,189	554,189
-	-	-	-	12,897	12,897
-	63,578	35,524	-	-	99,102
-	-	-	-	125,062	125,062
674,973	107,416	54,563	24	1,838,580	2,675,556
823,247	-	415,522	-	-	1,238,769
154,581	-	-	-	-	154,581
174,688	-	15,617	-	42,387	232,692
-	-	-	-	25,842	25,842
2,124	-	-	-	-	2,124
33,530	-	-	-	-	33,530
27,248	-	-	-	-	27,248
80,683	240,270	-	-	(10,466)	310,487
-	-	-	-	5,768	5,768
-	-	-	-	363	363
1,296,101	240,270	431,139	-	63,894	2,031,404
(621,128)	(132,854)	(376,576)	24	1,774,686	644,152

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים

ניירות ערך סחירים

פקדונות לזמן קצר

לקוחות

חייבים ויתרות חובה

נכסי מסים שוטפים

מלאי בניינים למכירה

נכסים שאינם שוטפים:

יתרות חובה לזמן ארוך

נכסי זכות מימוש

נכסים בלתי מוחשיים

רכוש קבוע

נדל"ן להשקעה

השקעות בחברות מוחזקות

הלוואות לחברות מוחזקות

נכסים של קבוצות מימוש המסווגות

כמוחזקות למכירה

סך הכל נכסים

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים

ספקים קבלני משנה ונותני שירותים

זכאים אחרים

התחייבויות מסים שוטפים

הפרשות

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות לזמן ארוך מבנקים

התחייבות זמן ארוך אחרות

אגרות חוב סחירות

הטבות לעובדים

התחייבויות מסים נדחים

סך הכל התחייבויות

סה"כ החשיפה בדוח על המצב הכספי

באור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך)
ד. סיכון שוק (המשך)

(1) סיכויי מדד ומטבע חוץ (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2020

צמוד למדד					
המחירים			פריטים		
לא צמוד	לצרכן	דולר	אחר	לא כספיים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
79,931	-	18,544	134	-	98,609
132,936	102,856	2,180	-	78,528	316,500
1,975	-	-	-	-	1,975
275,942	-	-	-	-	275,942
8,431	4,666	11,214	-	9,337	33,648
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	7,471	7,471
-	-	-	-	146,335	146,335
155,190	-	264	-	-	155,454
-	-	-	-	6,341	6,341
-	-	-	-	748	748
-	-	-	-	37,700	37,700
-	-	-	-	403,587	403,587
-	-	-	-	240,180	240,180
-	49,075	25,007	-	-	74,082
-	-	-	-	1,582	1,582
654,405	156,597	57,209	134	931,809	1,800,154
241,356	21,693	84,566	-	-	347,615
136,182	-	-	-	-	136,182
117,312	-	3,350	-	24,771	145,433
-	-	-	-	25,575	25,575
6,667	-	-	-	-	6,667
1,243	-	-	-	-	1,243
86,566	-	-	-	-	86,566
3,919	-	-	-	-	3,919
103,498	245,825	-	-	(12,124)	337,199
-	-	-	-	9,566	9,566
-	-	-	-	14,236	14,236
696,743	267,518	87,916	-	62,024	1,114,201
(42,338)	(110,921)	(30,707)	134	869,785	685,953

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים

ניירות ערך סחירים

פקדונות לזמן קצר

לקוחות

חייבים ויתרות חובה

נכסי מסים שוטפים

מלאי

מלאי בניינים למכירה

נכסים שאינם שוטפים:

יתרות חובה לזמן ארוך

נכסי זכות מימוש

נכסים בלתי מוחשיים

רכוש קבוע

נדל"ן להשקעה

השקעות בחברות מוחזקות

הלוואות לחברות מוחזקות

נכסי מסים נדחים

סך הכל נכסים

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים

ספקים קבלני משנה ונותני שירותים

זכאים אחרים

התחייבויות מסים שוטפים

עודף הפסדים על השקעה בחברה מוחזקת

המטפלת בשיטת השווי

המאזני

הפרשות

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות לזמן ארוך מבנקים

התחייבות זמן ארוך אחרות

אגרות חוב סחירות

הטבות לעובדים

התחייבויות מסים נדחים

סך הכל התחייבויות

סה"כ החשיפה בדוח על המצב הכספי

באור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך)**ד. סיכון שוק (המשך)****(2) סיכון שיעורי ריבית****סיכון שערי ריבית**

הקבוצה חשופה לסיכון שערי ריבית בשל החזקה במכשירי חוב נושאי ריבית משתנה. כמו כן הקבוצה חשופה לשינויים בשווי הוגן, כתוצאה משינויים בשערי ריבית, בשל החזקה במכשירי חוב נושאי ריבית קבועה, הנמדדים בשווי הוגן.

סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
361,399	240,443
(382,583)	(343,768)
(21,184)	(103,325)

באלפי ש"ח

מכשירים בריבית קבועה

נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות

מכשירים בריבית משתנה

נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות

65,602	91,113
(400,921)	(1,249,484)
(335,319)	(1,158,371)

ה. שווי הוגן**(1) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד**

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות אחרות לזמן קצר, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. השווי ההוגן של יתר הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 בדצמבר 2021	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
398,825	369,945	384,465	333,302
515	514	-	-

באלפי ש"ח

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב

הלוואות לזמן ארוך מבנקים (שאינן בריבית משתנה)

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד הינם כולם ברמה 3 (נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים), מלבד השווי ההוגן של אגרות החוב של החברה אשר נקבע על פי מחיר השוק קרי רמה 1.

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים בגין מרכיבי הקרן והריבית, המהוונים לפי שיעור ריבית השוק למועד המדידה.

באור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן (המשך)

(2) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן

המכשירים הפיננסיים הסחירים של הקבוצה, הנמדדים בשווי הוגן, הינם כולם ברמה 1 (מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים). בנוסף, הלוואה לחברה כלולה שנמדדת בשווי הוגן החל מיום 1.1.2018 (ראה גם באור 2ה') הינה ברמה 3. השווי ההוגן נמדד בהתבסס על טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים. הנתון המשמעותי שאינו ניתן לצפייה בהערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2021 הינו שיעור היוון של 4.4%. יתרת הלוואה ליום 1 בינואר 2021 הינה כ-54 מיליון ש"ח. במהלך השנה נפרע סכום של כ-4.7 מיליון ש"ח והוכר רווח משערך הלוואה בסך של 17.6 מיליון ש"ח (לפני השפעות מס) הנובע בעיקר משינוי בשיעור ההיוון.

לחברה השקעה בנכס פיננסי בגין פרויקטי דירה להשכיר, ראה באור 30 ד', המוצג בסעיף חייבים לזמן ארוך. החברה מודדת את הנכס הפיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד בהתאם להוראות IFRS 9 לפי שיטת היוון תזרימי המזומנים, הנתון המשמעותי שאינו ניתן לצפייה בשוק ליום 31 בדצמבר 2021 הינו שיעור היוון של 5.5%. יתרת הנכס הפיננסי ליום 31 בדצמבר 2021 כ-135 מיליון ש"ח. במהלך השנה הוכר רווח משיעור הנכס הפיננסי בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח (לפני השפעות מס).

לחברה התחייבות פיננסית בגין אופציית מכר למניות חברת דרך עפר, ראה באור 1 (ב) (2), המוצג בסעיף התחייבויות זמן ארוך אחרות. החברה מודדת את ההתחייבות הפיננסית בשווי הוגן דרך רווח והפסד בהתאם להוראות IFRS 9 לפי שיטת היוון תזרימי המזומנים למימוש האופציה, הנתון המשמעותי שאינו ניתן לצפייה בשוק ליום 31 בדצמבר 2021 הינו שיעור היוון של 2.3%.

באור 28 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. זהות בעלי עניין וצדדים קשורים

בעלי עניין וצדדים הקשורים של החברה הינם ישויות בשליטה משותפת, חברות כלולות, דירקטורים, אנשי מפתח ניהוליים של החברה וחבר משפחה קרוב (Close member of the Family), של אדם הנזכר לעיל.

ב. עסקאות עם צדדים קשורים

בין החברה וצדדים קשורים, בוצעו מספר עסקאות אשר נמדדו בהתאם לתנאי שוק במהלך השנה כמפורט להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
23,965	11,243	21,228	ריבית, דמי ניהול ושירותים והחזר הוצאות
30,348	34,374	23,497	דיבידנדים
-	179	16,611	הכנסות מביצוע עבודות

ג. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הכלולות בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,793	6,671	במסגרת הנכסים:
3,009	749	חייבים ויתרות חובה
99,102	74,081	לקוחות
1,986	-	הלוואות לחברות כלולות
		זכאים ויתרות זכות

באור 28 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. הטבות שניתנו לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2020	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,323	6,875	12,921	שכר ונלוות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים
6	4	6	מספר האנשים אליהם מתייחס ההטבה
573	622	471	גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה
8	6	4	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

1. ביום 28 בדצמבר 2021 אישרו ועדת הביקורת (לרבות כבועה כועדת תגמול), דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלת המניות היחידה של החברה, את התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם בעלת השליטה בחברה, אסנס פרויקטים בע"מ ("אסנס" ו-"ההסכם") לפיו החל ממועד השלמת עסקת המיזוג של החברה (8 באוגוסט 2021) ("המועד הקובע") ובמהלך תקופת ההסכם (כהגדרתה להלן) אסנס ו/או מי מטעמה תעניק לחברה שירותי ניהול, בהתחשב בצרכי החברה, כמפורט להלן ("השירותים"):

(א) שירותי דירקטורים - אסנס תעמיד שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל לחברה וכן חברות של ארבעה דירקטורים נוספים בדירקטוריון החברה;

(ב) שירותי ניהול נוספים - כחלק מהשירותים, בין היתר, ישתתפו הדירקטורים מטעם אסנס בפגישות עם ההנהלה, בפגישות בעלות חשיבות אסטרטגית עם צדדים שלישיים ועניקו לחברה שירותי ניהול נוספים, כדלקמן: ייזום וליווי פרויקטים שיוגדרו, לרבות סיוע בהצעות למכרזים, בסגירה פיננסית ובניהול פעילות הזכיינות; סיוע בעריכת תכניות עבודה, מעקב אחר ביצוע וניהול האסטרטגיה העסקית של החברה; סיוע במיתוג ובפיתוח העסקי של החברה; סיוע בבדיקת השקעות חדשות, ליווי מלא של תהליכי מיזוגים ורכישות (ממועד בחינת העסקה ועד וכולל לקליטת הנכס הנרכש אל תוך הקבוצה); ייעוץ בקשר עם ייעול תהליכים; ליווי תהליכים מול חברות דירוג, חתמים, מפצים, מוסדיים ומשקיעים; ייעוץ וליווי פיננסי מול המערכת הבנקאית, בניהול חוב, מקורות אשראי ובנושאי ניהול עודפי מזומנים; סיוע בנושאי מס; סיוע בנושאים חשבונאיים; סיוע בנושאי כוח אדם; וכן סיוע בנושאים משפטיים.

בגין הענקת השירותים, תשלם החברה לאסנס מדי שנה במהלך תקופת ההסכם, דמי ניהול שנתיים על סך שנתי של חמישה מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן (כ- 40% מהתמורה מיוחסת על ידי החברה לשירותים המוענקים על ידי יו"ר הדירקטוריון, המכהן בהיקף משרה של 50%). דמי הניהול ישולמו, בתום כל רבעון קלנדרי, בגין הרבעון הקלנדרי הקודם שבמהלכו הועמדו שירותים. ההסכם ייכנס לתוקף החל מהמועד הקובע וימשיך להיות בתוקף עד למוקדם מבין: (א) המועד שבו אסנס תחדל לשלוט בחברה ("שליטה" - כמשמעה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968); (ב) תום שלוש שנים מהמועד הקובע, אלא אם יוחלט על הארכת תקופת ההסכם בהתאם להוראות הדין ובהתאם לתקופה עליה יוחלט ("תקופת ההסכם"). כל צד יהא רשאי לסיים את ההסכם במקרה של הפרה יסודית של הוראות ההסכם על ידי הצד השני, בהתראה בכתב לצד השני של 60 ימים מראש, ובכפוף לכך שהצד השני לא תיקן את ההפרה בתוך תקופת ההתראה האמורה.

2. בדבר שיפוי וביטוח נושאי משרה ראה באור 26ד'.

3. ביום 28.12.2021 הוחלט על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לאשר/לעדכן את תנאי הכהונה וההעסקה הקיימים של מר פנחס דקל, מנכ"ל החברה ("המנכ"ל") וכן את תנאי הכהונה וההעסקה של חמישה נושאי משרה הכפופים כולם למנכ"ל ("נושאי המשרה"), החל מיום 1.1.2022, כדלקמן: (א) חלף התגמול המשתנה לו זכאי המנכ"ל, יהא המנכ"ל זכאי למענק שנתי בהתאם למדיניות התגמול החדשה, בגובה של עד 7 משכורות ברוטו (בגין עמידה ברפי ביצוע של 100%), כאשר 90% מהמענק מבוסס על יעדי חברה ו- 10% יהא בשיקול דעת דירקטוריון החברה. ביחס ליעדים המדידים הנ"ל, נקבע רף ביצוע תחתון כמותי של 75% ("הרף התחתון") ורף ביצוע עליון כמותי של 125% ("הרף העליון"), כאשר ביצוע מתחת לרף התחתון לא יזכה במענק בגין היעד הספציפי, ביצוע בין הרף התחתון לרף העליון יזכה במענק בגין היעד הספציפי בגובה שיעור הביצוע בפועל ואילו ביצוע בגובה הרף העליון או מעליו יזכה במענק בשיעור של 125% ממשקל היעד הספציפי; (ב) נושאי המשרה יהיו זכאים למענק שנתי בהתאם למדיניות התגמול החדשה (חלף התגמול המשנה לו היו זכאים עד ליום 1.1.2022, ככל שקיים, ועם תקרה של בין 5 ל-6 משכורות ברוטו, לפי העניין), (ג) אושרה הקצאה למנכ"ל של 16,348 אופציות ולכל אחד מנושאי המשרה של 5,449 אופציות, הניתנות למימוש למניות החברה, בתנאים העיקריים הבאים: (1) מחיר המימוש נקבע לפי שווי חברה של 650 מיליון ₪ ועמד על 645.5 ₪ לכל כתב אופציה; (2) האופציות למנכ"ל ולאחד מנושאי המשרה יבשילו בארבע מנות שנתיות שוות, כאשר המנה הראשונה תובשל במועד ההענקה, המנה השנייה לאחר שנה, המנה השלישית לאחר שנתיים והמנה הרביעית לאחר שלוש שנים. האופציות לנושא משרה אחר יבשילו בארבע מנות שנתיות שוות, כאשר המנה הראשונה תובשל לאחר שנה, המנה השנייה לאחר שנתיים, המנה השלישית לאחר שלוש שנים והמנה הרביעית לאחר ארבע שנים. האופציות ליתר הניצעים יבשילו בשלוש מנות שנתיות שוות, כאשר המנה הראשונה תובשל לאחר שנתיים, המנה השנייה לאחר שלוש שנים והמנה השלישית לאחר ארבע שנים; (3) אופציות לניצעים שהינם עובדים יוקצו בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה ואופציות לניצעים שאינם עובדים יוקצו בהתאם להוראות סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה; ו- (4) מימוש חלק או כל כמות האופציות אשר מועד הקנייתן הגיע יהא באמצעות מנגנון מימוש אופציות למניות על בסיס מרכיב ההטבה (Net Exercise).

באור 29 - דיווח מגזרי

לקבוצה שישה מגזרים בני דיווח כמפורט להלן, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות של הקבוצה. יחידות עסקיות אסטרטגיות אלו כוללות מגוון מוצרים ושרותים אשר מנוהלים בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים. עבור כל יחידה עסקית אסטרטגית, מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי סוקר לפחות אחת לרבעון את הדוחות הניהוליים הפנימיים.

להלן תיאור תמציתי של הפעילות העסקית בכל אחד ממגזרי הפעילות של הקבוצה:

- עבודות קבלניות - הפעילות בתחום כוללת בעיקר ביצוע עבודות קבלניות ובניית פרויקטים. במסגרת זאת, החברה מבצעת עבודות בנייה של בנייני מגורים, בנייני משרדים, מסחר ותעשייה וכן בנית מבנים ייחודיים ותשתיות למגזר הציבורי.
- ייזום בניה - במסגרת פעילות זו החברה עוסקת בייזום פרויקטים לבניה (בעיקר למגורים) בדרך של השבחת קרקעות, פיתוחן, הקמת פרויקטים ומכירת יחידות הדיור.
- זכיינות - תחום זה כולל הקמה והפעלה של פרויקטים של פרויקטים של הסדרי זיכיון. הפעילות בתחום זה כוללת את פרויקט עיר הבה"דים (באמצעות מבט לנגב בע"מ ומבט לנגב תפעול).
- נדל"ן בארה"ב - תחום זה כולל החזקות בנכסים מניבים בארצות הברית לרבות נכסים בהקמה (בעיקר קומפלקסים למגורים) ובעסקאות ייזום נדל"ן, ליום 31 בדצמבר 2021 פעילות המניבים מומשה במלואה בעוד שפעילות היזום מבוצעת בעיקרה ע"י חברות שבשליטת החברה.
- השכרה וניהול נכסים - הפעילות כוללת ניהול והשכרת נכסים מניבים הנמצאים בבעלותה של הקבוצה או במסגרת פרויקט בשיטת הסדרי זיכיון למתן שירותים למגזר העסקי והממשלתי לצרכי שימוש מסחרי, תעשייתי ולמשרדים.
- קוואליטס - תחום זה כולל פיתוח, ייצור ושיווק תוספי מזון המופקים מאצות.

בעקבות כוונת הקבוצה למכירת החזקותיה בחברת קוואליטס (ראה ביאור 1 ג') מגזר זה אינו עומד בהגדרה של מגזר בר דיווח והוצג בפעילות מופסקת. מספרי ההשוואה לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020 ו-2019 הוצגו מחדש על מנת לשקף את השינוי במבנה המגזרים בני הדיווח של הקבוצה.

החברה מתמחרת את עסקאותיה הבין-חברתיות לפי מחירי שוק מקובלים ללקוחות חיצוניים בגין מוצרים דומים. תוצאות עסקאות אלה מבוטלות, כאמור, לצורך עריכת דוחות כספיים מאוחדים.

רווחי המגזר נמדדים על בסיס רווח תפעולי כפי שנכלל בדיווחים אשר נסקרים על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות בקבוצה.

כמו כן, מקבל ההחלטות התפעוליות בקבוצה סוקר את חלקה של הקבוצה בהכנסות, בעלויות וברווח של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני העוסקות בתחום פעילות העבודות הקבלניות ובתחום הזכיינות, בהתאם לשעורי ההחזקה של הקבוצה בהן, כחלק מהתוצאות העסקיות של מגזר עבודות קבלניות ומגזר הזכיינות, בהתאמה.

באור 29 - דיווח מגזרי (המשך)

תוצאות עסקיות של המגזרים לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:

עבודות קבלניות	ייזום בניה	זכיינות	השכרה וניהול נכסים	נדל"ן בארה"ב אלפי ש"ח	סך הכל מגזרים בני דיווח	לא מיוחס	התאמות	סך הכל
הכנסות מחיצוניים	827,473	-	78,868	31,461	89,925	1,027,727	670	952,291
הכנסות בין מגזריות	-	-	-	1,900	-	1,900	-	-
סה"כ הכנסות	827,473	-	78,868	33,361	89,925	1,029,627	670	952,291
רווח (הפסד) מגזרי	(35,187)	(389)	**20,255	*111,888	2,862	99,429	(31,859)	67,919
הוצאות מימון, נטו								(4,009)
רווח לפני מסים על הכנסה								63,910

(*) כולל רווח משערוך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 81,102 אלפי ש"ח.

(**) כולל שערוך הלוואה לחברה כלולה, זכייין עיר הבה"דים, ראה באור 27ה'(2).

למידע בדבר לקוחות עיקריים במגזר העבודות הקבלניות ראה באור 27ב'(1).

תוצאות עסקיות של המגזרים לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

עבודות קבלניות	ייזום בניה	זכיינות	השכרה וניהול נכסים	נדל"ן בארה"ב אלפי ש"ח	סך הכל מגזרים בני דיווח	לא מיוחס	התאמות	סך הכל
הכנסות מחיצוניים	755,777	34,605	84,948	30,433	8,106	913,869	70	838,317
הכנסות בין מגזריות	-	440	-	1,242	-	1,682	-	-
סה"כ הכנסות	755,777	35,045	84,948	31,675	8,106	915,551	70	838,317
רווח (הפסד) מגזרי	(11,758)	26,225	***1,480	*26,027	3,629	45,603	(22,327)	27,788
הוצאות מימון, נטו								(21,616)
רווח לפני מסים על הכנסה								6,172

(*) כולל רווח משערוך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 205 אלפי ש"ח.

(**) סווג מחדש, ראה באור 1 ג'.

(***) כולל שערוך הלוואה לחברה כלולה, זכייין עיר הבה"דים, ראה באור 27ה'(2).

למידע בדבר לקוחות עיקריים במגזר העבודות הקבלניות ראה באור 27ב'(1).

באור 29 - דיווח מגזרי (המשך)

תוצאות עסקיות של המגזרים לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

סך הכל	התאמות	לא מיוחס	מגזרים		וניהול נכסים	זכיינות	ייזום בניה	עבודות קבלניות	
			בני דיווח	נדל"ן בארה"ב אלפי ש"ח					
803,890	**(90,408)	3,971	890,327	5,141	31,533	95,731	134,725	623,197	הכנסות מחיצוניים
-	(2,260)	-	2,260	-	1,380	-	880	-	הכנסות בין מגזריות
803,890	(92,668)	3,971	892,587	5,141	32,913	95,731	135,605	623,197	סה"כ הכנסות
73,361	**(1,780)	*(21,223)	96,364	12,488	*48,272	***16,080	7,270	12,254	רווח (הפסד) מגזרי
4,289									הכנסות מימון, נטו
77,650									רווח לפני מסים על הכנסה

(*) כולל רווח משערוך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 22,424 אלפי ש"ח.

(**) סווג מחדש, ראה באור 1 ג'.

(***) כולל שערוך הלוואה לחברה כלולה, זכייין עיר הבה"דים, בסך של כ- 15.3 מיליון ש"ח. למידע בדבר לקוחות עיקריים במגזר העבודות הקבלניות ראה באור 27 ב'1).

באור 30 - התקשרויות ומידע נוסף

(א) פרויקט עיר הבה"דים

באפריל 2012 נחתם הסכם הזיכיון בקשר עם פרויקט עיר הבה"דים (להלן: "הפרויקט"). הסכם הזיכיון הנו מסוג PPP/PFI לתקופה של עשרים וחמש שנה ממועד חתימת וקניסת הסכם הזיכיון לתוקף לפיו המזמינה מעניקה לזכיין את הזכות, והזכיון מקבל על עצמו את ההתייבות, לממן, לתכנן ולהקים את קריית ההדרכה, לתפעל ולתחזק את קריית ההדרכה עבור המזמינה ואת כל שטח קריית ההדרכה, במשך כל תקופת הזיכיון. בנוסף מתחייב הזכיון להעביר למזמינה, בסוף תקופת הזיכיון, את כל הפעילויות, המערכות והציוד אשר שימש את הזכיון לביצוע התייבויות בקשר לקריית ההדרכה. הסכם הזיכיון כולל הוראות והתניות כמקובל בהסכמי זיכיון מסוג זה. הזכיון התקשר לצורך ביצוע הפרויקט בהסכמים מסוג Turn-Key והעברת אחריות מלאה לביצוע (Back-to-Back) עם קבלן ההקמה ועם קבלן התפעול והתחזוקה.

הקמת הפרויקט החלה במהלך הרבעון השני של שנת 2012 והסתיימה ברבעון השלישי של שנת 2016 והתקבל אישור הפעלה מלא זמני לפרויקט כולו ובמהלך 2017 התקבל אישור הפעלה קבוע.

התשלומים לזכיון בתקופת התפעול מורכבים משני סוגי תשלומים: תשלום קבוע הוני בסך שנתי של כ- 96 מיליון ש"ח ותשלום קבוע תפעולי בסך שנתי של כ- 100 מיליון ש"ח (כ- 90 מיליון ש"ח החל מהשנה השביעית), אשר יוצמדו לסלי הצמדה, כאשר בתקופת ההפעלה החלקית (קרי, החל ממועד קבלת אישור ההפעלה הראשוני- פברואר 2015 ועד למועד קבלת אישור ההפעלה המלאה), הזכיון היה זכאי לקבל חלק יחסי מתוך התשלום הקבוע ההוני והתשלום הקבוע התפעולי (30% החל ממועד קבלת אישור ההפעלה הראשוני, 50% החל ממועד קבלת אישור ההפעלה השני, 70% החל ממועד קבלת אישור ההפעלה השלישי ו- 100% החל ממועד קבלת אישור ההפעלה המלאה).

כמו כן, הזכיון יהא זכאי לתשלום משתנה בגין שירותי הסעדה בהתאם לכמות הסועדים בפועל ובחלוקה לסוגי המנות שנצרכו (עם הבטחה לסך שנתי מינימאלי של כ- 20 מיליון ש"ח), תשלום משתנה בגין שהייה בהתאם לכמות השוהים בקריית ההדרכה בפועל ותשלום משתנה עבור הוצאות מסוימות, הכוללות, בין היתר, שירותי הוצאה לאור, שירותי הובלות, השתתפות בשיעור 20% בעלויות צריכת חשמל ומים וכיו"ב, אשר ישולמו לו מדי תקופה דו-חודשית ויוצמדו לסלי הצמדה בהתאם להוראות הסכם הזיכיון. לשם הבטחת קיום מלוא התייבויותיו על פי הסכם הזיכיון, המציא הזכיון ערבויות אוטונומיות, אשר הועמדו על ידי מוסדות בנקאיים בשם בעלי המניות, בלתי מותנות ובלתי הדירות, לטובת המזמינה.

סגירה פיננסית לפרויקט נערכה והסכם המימון נחתם טרם הגשת ההצעה בשלב השני במכרז. מימון הפרויקט נחלק לשתי תקופות עיקריות: מימון לטווח קצר בסך של כ- 2 מיליארד ש"ח, מתוכם, סך של כ- 400 מיליון ש"ח הועמדו כהלוואות מענק ומימון לטווח ארוך בסך השווה ליתרת האשראי שנותרה לכיסוי ההלוואות לטווח הקצר. הלוואות הלוואות הארוך תיפרענה בהתאם ללוח סילוקין דו-חודשי על-פני תקופה של כ- 20 שנים. בשנת 2017 סיכמו מבט לגב והמממנים הבכירים על שינוי תנאים למסגרת הלוואות לזמן ארוך, באופן בו עודכן שיעור הריבית הצמודה לטווח הארוך.

שיעור ההון ממקורות עצמיים עומד על שיעור של כ- 15% מסך עלויות הפרויקט (בניכוי מענק הקמה). בתקופת ההקמה הועמדה הלוואות גישור כנגד ההון שיושקע, אשר נפרעה ברובה במועד קבלת האישור להפעלה מלאה באמצעות העמדה של הלוואות בעלים ויתרתה תיפרע במועד המרת החוב לזמן ארוך. לשם הבטחת קיום מלוא התייבויותיהם על פי הסכמי ההקמה והתפעול, המציאו קבלן ההקמה, קבלן התפעול ובעלי המניות בטוחות שונות.

אמות מידה פיננסיות ומגבלות בקשר עם מימון הפרויקט: הזכיון לא יבצע חלוקה (כהגדרתה בהסכם המימון, כולל החזר הלוואות בעלים וחלוקת דיבידנדים), אלא אם עברה לפחות שנה ממועד התשלום הראשון על חשבון סכום הקרן בגין ההלוואות לטווח קצר, וכן אם נתקיימו תנאים מסוימים כמוגדר בהסכם, החל מיולי 2017 מבט לגב בע"מ נדרשת לעמוד ביחסי כיסוי לשירות החוב.

נכון למועד הדוח הרכב ההחזקה בהון המניות של מבט לגב הינו כמפורט להלן: החברה - 32.18%, אלקטרה בע"מ ("אלקטרה") 14.3%, נכסי זיסאפל (1992) בע"מ ("נכסי זיסאפל") 16.46% ונוי עיר הבה"דים, שותפות מוגבלת ("קרן נוי") 37.06%.

הרכב ההחזקה בקבלן התפעול הינו כמפורט להלן: הקבוצה - 48.2%, אלקטרה אפ-אם אחזקות מבנים ומערכות בע"מ - 21.5%, בינת תקשורת מחשבים בע"מ - 16.4%, וקרן נוי 12% ונכסי זיסאפל (1992) בע"מ - 1.9% והרכב ההחזקה בקבלן ההקמה הינו כמפורט להלן: הקבוצה - 70%, אלקטרה בניה בע"מ - 30%. הרכב ההחזקה האפקטיבי בקבלן ההקמה הינו: הקבוצה 51%, אלקטרה בנייה 30% ובינת תקשורת מחשבים 19%.

לאחר תאריך הדיווח, רכשה החברה מקרן נוי מניות שמהוות 8.3% מההחזקה בקבלן התפעול.

באור 30 - התקשרויות ומידע נוסף (המשך)

(א) פרויקט עיר הבה"דים (המשך)

השקעת הקבוצה בקבלן ההקמה הוצגה בדוחות הכספיים בהתאם לשיטת השווי המאזני וזאת לאור מערכת ההסכמים בין בעלי המניות אשר קובעת כי לקבוצה השפעה מהותית ללא יכולת לשלוט לבדה בהחלטות הקבלן.

בין מבט לנגב הקמה (להלן: "קבלן ההקמה") ומבט לנגב תפעול בע"מ (להלן: "חברת התפעול"), חברות כלולות המוחזקות בשיעור החזקה של 51% ו-48.2% בהתאמה, לבין מדינת ישראל-משרד הבטחון (להלן: "המזמינה"), מתקיים הליך בוררות, שהחל בהתאם למנגנון יישוב המחלוקות הקבוע בהסכם הזיכיון ביחס לפרויקט קריית ההדרכה של צה"ל בנגב (להלן: "הפרויקט"). ביום 30 ביוני 2019 נערכה ישיבת בוררות במסגרתה הורו הבוררים על הגשת כלל כתבי התביעות כמקשה אחת ונקבעו המועדים להגשת כתבי הטענות והראיות וביום 3 באוקטובר 2019 הוגשו לבוררים כתבי הטענות של הצדדים. לצדדים טענות הדדיות הכוללות דרישות כספיות בקשר לתקופת ההקמה והתפעול, לרבות טענות לכאורה להפרות של תנאי הזיכיון. במהלך תקופת הדיווח הגישו הצדדים מספר בקשות משותפות להשהיית הליכי הבוררות לצורך מיצוי המגעים, מתוך מטרה להגיע להבנות שיסיימו את המחלוקות ביניהם. ביום 2 בפברואר 2021 עדכנו הצדדים כי בשל הסגר והשפעת מגבלות הנובעות ממשבר הקורונה, לא עלה בידם למצות את המשא ומתן וכתוצאה מכך התקבלה אורכה נוספת על ידי הבוררים, אך נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם הגיעו הצדדים להסכמות והליכי הבוררות עשויים להתחדש ככל והסכמות כאמור לא יושגו. לאחר שהנהלות החברות הכלולות, בסיוע יועציהן המשפטיים, בחנו את מכלול טענות הצדדים, הערכות הנהלות הינן כי מרב הסיכויים שטענות המזמינה לא יתקבלו ולפיכך לא נכללו הפרשות בדוחותיהם הכספיים של קבלן ההקמה וחברת התפעול.

(ב) פרויקט הפארק הביוטכנולוגי בירושלים

בחדש אפריל 2005 התקשרה חברה מקבוצת מנרב בהסכם עם חברה מאוחדת, יונידד ביופארק בע"מ (להלן: "יונידד"), אשר הייתה מוחזקת, עד לסוף שנת 2006, בחלקים שווים על ידי נכסי האוניברסיטה העברית בע"מ והסתדרות מדיצינית הדסה (להלן יחד: "המזמינה"), וזאת לאחר שזכתה בהליך של הזמנה להציע הצעות, שפרסמה המזמינה, בקשר להקמה והפעלה של פארק ביוטכנולוגי בקמפוס הרפואי בסמוך לבית החולים "הדסה" עין כרם בירושלים. לאחר השלמת הקמת הפארק על ידי חברה מקבוצת מנרב אשר שימשה כקבלן מבצע בפרויקט, קיבלה יונידד זכות חכירת משנה במקרקעי הפרויקט ומפעילה בהם פארק ביוטכנולוגי, וזאת עד לתאריך 31 בדצמבר 2031. יונידד רשאית להשכיר שטחים אך ורק לשוכרים העוסקים בתחום מדעי החיים והיא אחראית, בין היתר, לתחזק את הפרויקט ולספק לשוכרים שירותי ניהול ותחזוקה. כמו כן, מחויבת יונידד להפעיל חניון בפרויקט. המזמינה קיבלה אישור מקדמי מרשות המסים, לפיו תקופת התכנון וההקמה לא יחשבו לחלק מתקופת החכירה, כך שחכירת המשנה תהיה קצרה מ-25 שנים ולא תהווה עסקה החייבת במס שבח. בתום תקופת ההפעלה, תמסור יונידד למזמינה את הפרויקט, במצב תקין ושמשי ללא תמורה כלשהיא. בחדש יולי 2009 החלה יונידד בהפעלת הפארק הביוטכנולוגי.

יונידד קיבלה מעמד של מפעל מאושר במסלול מענקים לפי חוק עידוד השקעות הון התשי"ט-1959, לפיו תהא זכאית למענק בשיעור של 24% מגובה ההשקעה המאושרת, בכפוף לתנאי כתב האישור. סך המענק נאמד ב-7.6 מיליון ש"ח. מתוכו התקבל סך של כ-6.8 מיליון ש"ח.

בפברואר 2013 קיבלה יונידד הודעה בדבר החלטתה של מינהלת מרכז ההשקעות ("המינהלת"), מדצמבר 2012, לבטל את כתב האישור ולהורות על השבת המענק שקיבלה מכוחו וזאת תוך 3 חודשים. במרס 2013 יונידד הגישה ערר על החלטת המינהלת לשר האוצר ושר המסחר, התעשייה והתעסוקה ובאפריל 2013 הודיע מרכז ההשקעות על הקפאת הליכי החזר המענק עד להחלטת ועדת הערר.

ביולי 2019 התקבלה החלטה בעניין גובה החזר, לפיה מחויבת יונידד להשיב חלק מן המענק, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית, בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח. במהלך דצמבר 2019 הגישה יונידד עתירה מנהלית נגד ההחלטה כאמור והכירה בדוחותיה הכספיים בהפרשה בגין החזר המענק בגובה של 2 מיליון ש"ח. ביום 20 באוגוסט 2020 התקבל פסק דין מבית המשפט המחוזי בירושלים לפיו מחויבת יונידד להשיב חלק מהמענק למרכז ההשקעות בסך של כ-5 מיליון ש"ח. הקבוצה הכירה בהוצאה נוספת בסך של כ-3 מיליון ש"ח המוצגת בסעיף שינוי בשווי הוגן של נדליין להשקעה בדוח רווח והפסד. ביום 22 בספטמבר 2020 הועבר הסכום הנ"ל למרכז ההשקעות. הקבוצה הגישה ערעור לבית המשפט העליון על פסק דין זה.

ביום 9 בדצמבר 2020 קיבל דירקטוריון החברה החלטה לפיה תתמזג החברה עם יונידד. ביום 13 בדצמבר 2020 הגישה החברה לרשם החברות את הצעת המיזוג וביום 14 בפברואר 2021, נרשם המיזוג ברשם החברות.

באור 30 - התקשרויות ומידע נוסף (המשך)

(ג) השקעות בצפון אמריקה

1. ביום 20 ביולי 2017 התקשרה חברה אמריקאית ייעודית בהקמה (להלן - "חברת הנכס" או "החברה המוחזקת"), אשר מוחזקת במלואה ע"י החברה, באמצעות שותפות המוחזקת במלואה על ידי החברה שבה החברה הינה השותף הכללי המנהל (להלן - "השותפות"), בהסכם עם מוכר לרכישת זכויות בעלות במקרקעין המצויים באזור מידטאון (Midtown) ברובע מנהטן, בעיר ניו-יורק שבארצות הברית וזאת בתמורה לסך של כ- 63.9 מיליון דולר ארה"ב. חברת הנכס מקימה על המקרקעין פרויקט אשר כולל כ- 100 יחידות דיור ושטחי מסחר ושירותים בקומת הרחוב, בשטח בנוי כולל של כ- 116 אלף רגל רבוע (מתוכו כ- 3,000 רגל רבוע שטחי מסחר ושירותים) בבניין אחד בן 34 קומות.

ביום 30 באוקטובר 2018, התקשרה השותפות בהסכמי הלוואה עם גופים פיננסיים, כמפורט להלן: (א) הלוואת בניה: הלוואה בסכום כולל של 116.75 מיליון דולר ארה"ב אשר תועמד לחברת הפרויקט, כאשר סך של 42.5 מיליון דולר ארה"ב מתוכה שימש להחלפת הלוואת הרכישה שניתנה ביום 30 באפריל 2018 לצורך השלמת העסקה, והיתרה למימון שלב הבנייה בפרויקט. הלוואה זו אשר מובטחת בין היתר באמצעות משכנתא על הנכס, נושאת ריבית ליבור מתואמת שנתית בתוספת מרווח המצוי בטווח של 3.5%-4.5% והינה לתקופה של 36 חודשים ממועד העמדה; (ב) הלוואת מזנין: הלוואה בסך של 27 מיליון דולר ארה"ב למימון הוצאות בניה. הלוואה זו מובטחת בין היתר באמצעות שעבוד מניות חברת הפרויקט, ונושאת ריבית קבועה שנתית בשיעור המצוי בטווח של 10%-12% לתקופה של 36 חודשים ממועד העמדה. כל אחת מההלוואות ניתנת להארכה בשתי תקופות בנות שישה חודשים כל אחת, בכפוף בין היתר לעמידה ביעדי מכירות, ביניהם, פירעון של לפחות 75 מיליון דולר מתקבולים ממכירה של דירות שנמסרו לרוכשים וכן חוזים חתומים עם רוכשים בהיקף של 20 מיליון דולר נוספים. לאור ההשקעה המאוחרת של המכירות בפרויקט בחודש פברואר 2020 נוכח משבר הקורונה בעולם בשנה האחרונה, ובעיר ניו-יורק בפרט, לא התקיים התנאי הנ"ל במלואו ובמועדו, לפיכך התקשרה חברת הפרויקט מול המלווה לקבלת כתב ויתור (Waiver) לפיו, על אף אי העמידה כאמור, תוארך ההלוואה עד ליום 15 בפברואר 2022.

ביום 15 בפברואר 2022 התקשרה השותפות בהסכם מימון עם גוף פיננסי (להלן - "המלווה") לפיו העמיד המלווה לשותפות הלוואה בסך כ- 100 מיליון דולר ארה"ב לתקופה של שנה (הניתנת להארכה בכפוף לתנאים מסוימים), הנושאת ריבית שנתית בגובה ריבית פריים דולרית (נכון למועד זה 3.25%) בתוספת 0.85%, אשר החליפה במלואה את הלוואת הבניה וכן איפשרה לפרוע תחילה את הלוואת המזנין באמצעות תקבולים שהתקבלו ממכירת יחידות דיור בפרויקט שנמסרו. החברה ערבה לעד 40% מגובה ההלוואה כפי שתהא מעת לעת, לריבית והוצאות, וכן ערבה ערבות "Bad Boy" כמקובל בהסכמים מסוג זה. ההלוואה ניתנת להעמדה לפירעון מיידי בקרות אירועי הפרה כמקובל בהסכמים מסוג זה. יתרת סכום הרכישה ועלויות נוספות בסך כולל של כ- 30 מיליון דולר ארה"ב הועמדו כהון עצמי על ידי החברה ממקורותיה העצמיים. ביום 28.6.2018 התקשרה השותפות עם תאגיד משקיעים יחודי, הגשמה-ניהול השקעות בע"מ (להלן - "המשקיע"), שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, בהסכם לפיו ירכוש המשקיע כמחצית מהזכויות בחברת הנכס בתמורה להשקעת סך של כ- 15 מיליון דולר ארה"ב. השלמת העסקה הייתה מותנית בהתקיימותם של מספר תנאים מתלים המקובלים לעסקאות מסוג זה, וכן בהשלמת גיוס מימון על ידי המשקיע. בין הצדדים הוסכם כי החל ממועד ההתקשרות בהסכם (כאמור, 28 ביוני 2018) תוקנה למשקיע זכות וטו ביחס להחלטות מוגדרות הנוגעות לפעילותה של החברה המוחזקת, בין היתר, החלטות אשר יביאו להריגה תקציבית של מעל 3.5% מהתוכנית העסקית, כל החלטה הקשורה למימון מחדש של הנכס, החלפה של הקבלן המבצע, מכירת הדירות מתחת למחיר שהוסכם, שינוי תמהיל דירות ועוד. מנגנון זה יחול גם אם המשקיע לא הזרים את מלא ההשקעה כמפורט בהמשך פסקה זו וכל עוד לא הצטרף משקיע נוסף. עם השלמת העסקה יתקשרו הצדדים בהסכם תפעול ביחס לפרויקט, הכולל גם בין היתר הוראות לפיהן עד להשגת שיעור רווחיות מוגדר, תהיה חלוקת הרווחים בהתאם ליחס החזקות הצדדים בחברת הנכס ומעבר לשיעור הרווחיות כאמור, יהיה חלקה של החברה בין 83%-90% (כתלות בשיעור הרווחיות), והכל בכפוף להתאמות מסוימות.

ביום 14 בנובמבר 2018, העביר המשקיע סך של כ- 6 מיליון דולר ארה"ב מתוך סכום ההשקעה. ביום 31 בדצמבר 2018 העביר המשקיע סך של כ- 0.5 מיליון דולר ארה"ב נוספים. בהתייחס לכל האמור, מניתוח הפעילויות הרלוונטיות בחברת הנכס, תשואות החברה ומאפייני הסכם ההשקעה, החברה הגיעה למסקנה כי למרות העובדה שהיא מחזיקה ביותר ממרבית זכויות ההצבעה בחברה המוחזקת, בעקבות זכויות הוטו המשמעותיות המוקנות למשקיע הנוסף ולאור התשואות הצפויות של החברה מהפרויקט, אין לה את היכולת הנוכחית להתוות את הפעילות הרלוונטית בחברה המוחזקת ואין לה את היכולת להשפיע באמצעות הכח שנותר בידיה על סכום התשואות ולפיכך אין היא שלטה על חברת הנכס אשר הוצגה בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני.

באור 30 - התקשרויות ומידע נוסף (המשך)

(ג) השקעות בצפון אמריקה (המשך)

1. ביום 7 בדצמבר 2021, הושלמה עסקה בין מנרב לבין השותף לרכישת מלוא זכויות השותף בחברת הנכס בתמורה לסך של 8.55 מיליון דולר ארה"ב, החל ממועד זה החברה שולטת בחברת הנכס ונתוני חברת הנכס מאוחדים בדוחות הכספיים.

להלן הנכסים שנרכשו והתחייבויות שנטלו כתוצאה מרכישת השליטה בחברת הנכס:

לימים 7 בדצמבר 2021	אלפי ש"ח	נכסים שוטפים
1,839		מזומנים ושווי מזומנים
90		הלוואות ופקדונות לז"ק
537,173		מלאי בניינים למכירה
539,102		סה"כ נכסים שוטפים
		התחייבויות שוטפות
(413,029)		אשראי זמן קצר
(31,341)		זכאים
(444,370)		סה"כ התחייבויות שוטפות

2. ביום 4 בינואר 2018, התקשרה חברה אמריקאית ייעודית בהקמה (להלן – "חברת הנכס"), המוחזקת בשיעור של כ-30% ע"י החברה, באמצעות שותפות המוחזקת במלואה שבה החברה הינה השותף הכללי המנהל, בהסכם עם מוכר לרכישת זכויות בעלות במקרקעין המצויים באזור מידטאון (Midtown) ברובע מנהטן, בעיר ניו יורק שבארה"ב, וזאת בתמורה לסך של כ-11 מיליון דולר ארה"ב. חברת הנכס מקימה על המקרקעין פרויקט מגורים אשר כולל כ-15 יחידות דיור, בשטח בנוי כולל של כ-25 אלף רגל רבוע (מתוכו שטחים למכירה של כ-18 אלף רגל רבוע) בבניין אחד בן 7 קומות (להלן – "הפרויקט"). העסקה הושלמה ביום 31 במאי 2018.

יחס השקעת ההון העצמי בפרויקט הינו בהתאם ליחס ההחזקות בחברת הנכס (כשחלקה של החברה כאמור כ-30%), כאשר, עד להשגת שיעור רווחיות מוגדר, תהיה חלוקת הרווחים ביחס הנזכר לעיל ומעבר לשיעור הרווחיות כאמור, יהיה חלקה של החברה כ-50%. להערכת החברה, הקמת הפרויקט תארך עד דצמבר 2022. עלות ההשקעה הצפויה בפרויקט (כולל עלות רכישת המקרקעין) הינה כ-35.5 מיליון דולר ארה"ב והיקף ההכנסות הצפוי מהפרויקט הינו כ-39.3 מיליון דולר ארה"ב. חברת הנכס התקשרה עם גורם מממן לקבלת מימון בשיעור של 67% מעלות ההשקעה הצפויה בפרויקט, תוך שהצדדים הזרימו הון עצמי בגובה כולל של כ-10 מיליון דולר ארה"ב (מזה חלקה של החברה כ-3 מיליון דולר ארה"ב).

3. ביום 10 באוקטובר 2019 התקשרה החברה, באמצעות שתי חברות אמריקאיות ייעודיות אשר מוחזקות במלואן ע"י החברה באמצעות שותפויות בבעלותה המלאה שבהן החברה הינה השותף הכללי המנהל ("חברות הנכס" ו-"השותפויות", בהתאמה), בהסכמים עם מוכר לרכישת זכויות בעלות בשני נכסי מקרקעין המצויים באזור פארק גראמרסי (Gramercy Park) ברובע מנהטן, בעיר ניו יורק שבארה"ב, לצורך הקמת פרויקטי מגורים, כמפורט להלן:

1. מקרקעין פנויים בשטח של כ-7,360 רגל רבוע, בתמורה לסך של כ-28.5 מיליון דולר ארה"ב, שבכוונת חברת הנכס הרלוונטית להקים עליהם פרויקט אשר יכלול כ-60 יחידות דיור בשטח בנוי של כ-70 אלף רגל רבוע (ברוטו), כולל שטחי מסחר בקומת הרחוב) בניין אחד בן 12 קומות ("פרויקט א'"). עלות ההשקעה הצפויה בפרויקט א', כולל עלות רכישת המקרקעין, הינה כ-89 מיליון דולר ארה"ב והיקף ההכנסות הצפוי מפרויקט א' הינו כ-112 מיליון דולר ארה"ב.
2. מקרקעין פנויים בשטח של כ-4,078 רגל רבוע, בתמורה לסך של כ-12 מיליון דולר ארה"ב, שבכוונת חברת הנכס הרלוונטית להקים עליהם פרויקט אשר יכלול כ-30 יחידות דיור, בשטח בנוי של כ-30 אלף רגל רבוע ברוטו בבניין אחד בן 10 קומות ("פרויקט ב'"). עלות ההשקעה הצפויה בפרויקט ב', כולל עלות רכישת המקרקעין, הינה כ-38 מיליון דולר ארה"ב והיקף ההכנסות הצפוי מפרויקט ב' הינו כ-47 מיליון דולר ארה"ב.

ביום 6 בפברואר 2020, הושלמו כל אחת מהעסקאות הנ"ל לאור התקיימותם של התנאים המתלים המקובלים לעסקאות מסוג זה.

להערכת החברה, משך הקמת כל אחד מהפרויקטים יארך כ-24 חודשים. חברות הנכס התקשרו עם גורמים מממנים לקבלת מימון בשיעור של 65%-70% לצורך רכישת המקרקעין הנ"ל, תוך שהחברה צפויה להזרים סכום כולל של כ-38 מיליון דולר ארה"ב, מתוכם הזרימה החברה עד כה לרכישת המקרקעין כ-22 מיליון דולר ארה"ב.

באור 30 - התקשרויות ומידע נוסף (המשך)

(ג) השקעות בצפון אמריקה (המשך)

4. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2019, הושלמה הקמתו של פרויקט Powers שבברוקלין, ניו יורק. החל ממועד זה החברה הכירה בדוחות כספיים ברווחי אקוויטי בגין יחידות הדיוור שנמכרו ונמסרו בפרויקט.

(ד) דירה להשכיר

בחדש ספטמבר 2017 זכתה החברה בשותפות עם חברת מגורית ישראל בע"מ במכרז לחכירת מקרקעין בחולון למטרת תכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של 51 יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך, אשר פורסם על ידי "דירה להשכיר-החברה הממשלתית לדיור להשכרה בע"מ", עלות ההקמה הצפויה של הפרויקט הינה כ- 88 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2019 זכתה הקבוצה בשותפות עם מגורית בשלושה פרויקטים של דירה להשכיר, האחד בשכונת מלחה בירושלים וכולל 79 יחידות דיור ועלותו הצפויה הינה כ- 161 מיליון ש"ח, השני בראשון לציון הכולל 78 יחידות דיור בעלות צפויה כ- 141 מיליון ש"ח והשלישי בבאר יעקב הכולל 280 יחידות דיור ו- 500 מ"ר שטח מסחרי להשכרה בעלות צפויה 434 מיליון ש"ח (הכל לאחר הקלות מקובלות). בארבעת הפרויקטים המתוארים לעיל חלקה של החברה 40%. בכל ארבעת הפרויקטים נחתם הסכם בין הקבוצה למגורית, בהן לקבוצה יש אופציית "put" בלתי חוזרת ולמגורית אופציית "call" בלתי חוזרת, למימוש ביחס למלוא אחזקות הקבוצה בפרויקט, לאחר תחילת תקופת ההשכרה של הפרויקט. החברה מטפלת בעסקאות אלו בהתאם ל- IFRS 9 ככנס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

במהלך תקופת הדיווח החלה בניית הפרויקט בראשון לציון והתקדמה בניית הפרויקט בחולון והחברה הכירה ברווח משיעור הנכסים הפיננסיים בסך של כ- 5,460 אלפי ש"ח.

ביום 17.11.2021, התקשרה החברה יחד עם מגורית בהסכמי מימון עם גוף מוסדי, לפיהם יעמיד המלווה למגורית ולחברה (יחד ולחוד) מסגרת אשראי בגובה של עד כ- 317 מיליון ש"ח ביחס לפרויקט באר יעקב ושל עד כ- 102 מיליון ש"ח ביחס לפרויקט בראשון. מסגרת האשראי ניתנת לניצול, בכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים מקובלים, לרבות המצאת היתר בניה (כאשר נכון ליום זה התקבל היתר בניה ביחס לפרויקט ראשון) וטרם התקבל היתר כאמור ביחס לפרויקט באר יעקב, כאשר ההלוואות מיועדות לפירעון הלוואות בנקאיות קיימות (ע"ס כ- 96 מיליון ש"ח) ומימון כל אחד מהפרויקטים. קרן ההלוואות תיפרע בתשלום אחד ביום 31.5.2028, ותישא ריבית קבועה אשר תשולם רבעונית, בשיעור שנתי אשר יחושב לפי ריבית בסיס המשקפת תשואת אג"ח ממשלתית מסוימת כפי שתהא במועד כל משיכה, בתוספת מרווח שנתי בשיעור המצוי בטווח של בין 2.4% ל- 2.65%. מלוא תשלומי הקרן והריבית יהיו צמודים למדד. ביום 2 בינואר 2022, לאחר מועד הדיווח, התקשרה החברה יחד עם מגורית בהסכם מימון עם המלווה לפיו יעמיד המלווה ללווה מסגרת אשראי בגובה של עד כ- 107 מיליון ש"ח ביחס לפרויקט דירה להשכיר בירושלים ("פרויקט ירושלים"). הלוואות מתוך מסגרת האשראי מיועדות לפרעון הלוואה בנקאית קיימת ומימון פרויקט ירושלים. יתר תנאיה העיקריים של המסגרת הנ"ל ביחס לחברה, לרבות מועד פירעון, ריבית, בטוחות ויחסים פיננסיים, הינם בהתאם לתנאי מסגרת האשראי המפורטת לעיל.

(ה) פרויקט גינדי תל-אביב

באוגוסט 2014 התקשרה החברה עם חברת מגדלי לב תל אביב בע"מ, בהסכם לביצוע עבודות בניה, השלמה ואכלוס של 4 מבני מגורים בני 15 קומות כל אחד (סה"כ 276 יחידות דיור) וכן עבודות אחרות במתחם כמפורט בהסכם בין הצדדים כחלק מפרויקט המכונה "גינדי תל אביב" הממוקם במתחם התחום בין משולש הרחובות החשמונאים, קרליבך ומנחם בגין בתל אביב (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר). העבודות בפרויקט הושלמו בסוף שנת 2017, טרם אושר חשבון סופי לפרויקט.

באור 30 - התקשרויות ומידע נוסף (המשך)

(ו) בניית "פורטל שנקר"
באוקטובר 2013 נתקבלה במשרדי החברה הודעה לפיה ועדת המכרזים של נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ ("נ.ת.ע"מ") קיבלה את הצעת החברה במכרז לביצוע עבודות הקמת "פורטל שנקר" בדרך זיבוטינסקי פתח-תקווה בין צומת שנקר למחלף גהה, עבור ה- "קו האדום", במסגרת פרויקט המערכת להסעת המונים במטרופולין תל-אביב.
הפרויקט הושלם ונמסר למזמין העבודה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2018. היקף הפרויקט החוזי הינו כ- 139 מיליון ש"ח.
במהלך תקופת ההקמה של הפרויקט פנתה החברה למזמין בתביעה לפיצוי לתמורה שלא שולמה בגין עבודות נוספות ועיכובים מצד המזמין. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על עמדת יועציה המשפטיים, קיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה בנוגע לזכותה לסכומים הנוספים כאמור. בהתאם לכך, כללה החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים הכנסות לקבל בסכום אשר להערכתה צפוי ברמת ודאות גבוהה שיתקבל מהמזמין בגין התביעות המתוארות לעיל.

(ז) בניית מתקן התפלה באשדוד
באוקטובר 2009, נחתם הסכם בין החברה לבין חברת Sadyt אשר הינה חברה הרשומה בספרד, בדבר שיתוף פעולה למיזם משותף ("השותפות") למטרת השתתפות במכרז של חברת מקורות ייזום ופיתוח בע"מ ("מקורות") בשיטת Turn Key לתכנון, עיצוב, בנייה, ואחזקת מתקן התפלת מי-ים באשדוד בהספק של 100 מיליון מ"ק בשנה אשר מיועד להיות מוקם על שטח של כ- 90 דונם באזור התעשייה הצפוני באשדוד ("המתקן", "הפרויקט" ו- "המכרז"). לאחר השלמת בנייתו יופעל המתקן בידי מקורות למשך 25 שנה במסגרת הסכם PFI מול המדינה - ובתום התקופה יועבר לידי המדינה. הצדדים הסכימו כי חלוקת הבעלות הפנימית בתוך המיזם הינה 66.67% ל-Sadyt ו-33.33% לחברה וכי כל רווח או הפסד שינבע מהמיזם יחולק בצורה יחסית בהתאם לחלוקה זו, וזאת מבלי לגרוע מאחריות השותפים בשותפות כלפי מקורות, ביחד ולחוד. תפקידה של Sadyt בפרויקט הוא תכנון, ניהול ורכש של מתקן ההתפלה ותפקידה של החברה הוא בנייה, ניהול ועבודות ההנדסה בשטח.
בנובמבר 2009 זכתה השותפות במכרז וסמוך לאחר מכן נחתם הסכם ה-EPC ("ההסכם") בינה לבין אשדוד התפלה בע"מ, חברה בת של מקורות ("המזמינה").

במרס 2011 חתמו השותפות והמזמינה על הוראת שינוי להסכם, במסגרתה שונתה התמורה של הפרויקט, ושונו תנאים נוספים. כמו כן, אשררו הצדדים את חתימתם על ההסכם. בעקבות זאת, מקורות הורתה לשותפות להתחיל בביצוע עבודות מוקדמות על פי הוראות ההסכם. בדצמבר 2011 נחתמה הסגירה הפיננסית לפרויקט ובפברואר 2012 התקבל צו התחלת עבודות מלא. היקף הפרויקט כ- 1.4 מיליארד שקל.
המתקן נמסר פיזית במלואו למזמינה, וכבר מופעל על ידה, החל מראשית 2016. עם זאת, היתר ההפעלה הינו זמני, ומותנה בתנאים. כמו כן, המזמינה טענה שהמסירה אינה עומדת בתנאי ההסכם.
היות ולשותפות ולמזמינה ישנן טענות האחת כלפי השניה (השותפות - בין היתר לעניין נזקים אשר נגרמו לה כתוצאה מעבודות נוספות אשר נדרשה לבצע ועיכובים אשר אינם בשליטתה, והמזמינה - בין היתר לעניין עיכובים בביצועו של הפרויקט וליקויים בעבודות), פנו הצדדים לבירור טענותיהם ההדדיות בהליך בוררות, במסגרתו הגישו הצדדים בנובמבר 2015 תביעות הדדיות. תביעתה של השותפות כנגד המזמינה הינה על סך של כ-481 מיליון ש"ח, ומבוססת על עבודות נוספות שבוצעו, על הסכמות ומצגים שלא קוימו, וכן על תביעה לתשלום פיצוי בגין עיכובים שלדעת השותפות אינם באחריותה. תביעתה של המזמינה כנגד השותפות הינה על סך של כ-705 מיליון ש"ח (מתוכה כ-359 מיליון ש"ח בגין ליקויים נטענים, והשלמת עבודות שטרם בוצעו, והיתרה בגין נזקים נטענים כתוצאה מאיחור במסירת הפרויקט).
כמו כן, המזמינה תובעת סעד הצהרתי, שאם וככל שתחויב בפיצוי כלפי רשות המים, יהיה על השותפות לפצות אותה בהתאמה. ביום 24 במאי 2017 הודיעה מקורות על ביטול חוזה ההקמה עם השותפות.
בחודש מרס 2019, נחתם הסכם פשרה בין השותפות והשותפים בה לבין מקורות, לפיו בתמורה לויתור הדדי על כל טענות ותביעות הצדדים, שחרור כל הערבויות וסיום הקשר בין הצדדים בנוגע להקמת הפרויקט, תשלם השותפות למקורות סכום כולל של 190 מיליון ש"ח (כמחצית במזומן, מזה חלק החברה הינו כ- 32.5 מיליון ש"ח), אשר שולמו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019 והיתרה כוללת בעיקר את כספי העכבון בסך של כ- 84 מיליון וחלקי חילוף נדרשים).

בנוסף לאמור לעיל, הצדדים הגישו תביעה משותפת לשיפוי מחברת הביטוח, כאשר כל תשלום שיתקבל מחברת הביטוח בקשר עם הליכים כאמור, בניכוי הוצאות ניהול ההליכים, עד לרף מוסכם יתחלק שווה בשווה בין הצדדים, וכל סכום שיתקבל מעל לרף זה יתחלק בין הצדדים כך שהשותפות תקבל 80% ואילו מקורות תקבל 20%. כמו כן, על פי נוסח הסכם הפשרה כל תמורה שתתקבל כתוצאה מתביעות כנגד קבלני המשנה בפרויקט תהיה שייכת לשותפות בלבד. הקבוצה והשותפות לא הכירו בהכנסה כלשהי בגין תביעה זו. יציין כי ביום 31 במרס 2019, השותפות והמזמינה הגישו לבית המשפט המחוזי בת"א תביעה משותפת לשיפוי מחברת הביטוח בסך של 300 מיליון ש"ח (לצרכי אגרה בלבד), כאשר סך הנזקים שנגרמו להן מוערכים על ידן בכ- 623.5 מיליון ש"ח וכוללים בעיקר נזקים הנובעים מהתארכות הפרויקט, נזקים פיזיים ונזקים נוספים, וזאת תוך שמירת זכותן לתקן את התביעה, במידת הצורך.

באור 30 - התקשרויות ומידע נוסף (המשך)

(ח) בניית פורטל המסילה התורכית
בחודש מאי 2017 הוכרזה החברה כזוכה במכרז לביצוע עבודות הקמת "פורטל המסילה התורכית" עבור "הקו האדום". הקו האדום הינו הקו הראשון במערכת הסעות המונים של מטרופולין תל אביב באורך של כ- 23 ק"מ מבת-ים דרך תל אביב, רמת גן, בני ברק ועד פתח תקוה.
העבודות בפרויקט כוללות, בין היתר, את הקמת המקטע מרחוב קויפמן במערב ועד לרחוב פינס במזרח באורך של כ- 1 ק"מ, לרבות הקמת תחנת אליפלט ומנהרה בשיטת חפור וכסה (cut & cover) מהתחנה ועד לפתח היציאה ברחוב הרצל. היקף הפרויקט מוערך בכ- 265 מיליון ש"ח והעבודות בו הסתיימו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020.
החברה פנתה למזמין העבודה בתביעה לפיצוי בגין עבודות נוספות ועיכובים מצד המזמין. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על עמדת יועציה המשפטיים, קיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה בנוגע לזכותה לסכומים הנוספים כאמור. בהתאם לכך, כללה החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים הכנסות לקבל בסכום אשר להערכתה צפוי ברמת ודאות גבוהה שיתקבל מהמזמין בגין התביעות המתוארות לעיל.

(ט) בניית חניון תת קרקעי- בני ברק
בנובמבר 2017 קיבלה החברה הודעה לפיה ועדת המכרזים של עיריית בני ברק החליטה להמליץ על הצעתה של החברה כהצעה הזוכה במכרז לבניית חניון תת קרקעי בן 4 קומות בשטח כולל של כ- 42 אלף מ"ר וכן שטח מסחרי בקומת הקרקע בשטח של כ- 4 אלף מ"ר ברחוב הירקון 3 פינת רחוב כינרת בעיר בני ברק. התמורה החוזית בפרויקט מוערכת בכ- 127 מיליון ש"ח. באוגוסט 2018 התקבל צו התחלת עבודה לפרויקט ונכון למועד הדיווח שיעור ההשלמה בפרויקט הינו כ- 89%.
החברה פנתה למזמין העבודה בתביעה לפיצוי בגין עבודות נוספות ועיכובים מצד המזמין. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על עמדת יועציה המשפטיים, קיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה בנוגע לזכותה לסכומים הנוספים כאמור. בהתאם לכך, כללה החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים הכנסות לקבל בסכום אשר להערכתה צפוי ברמת ודאות גבוהה שיתקבל מהמזמין בגין התביעות המתוארות לעיל.

(י) בניית "קמפוס רמות"
בחודש מאי 2018 קיבלה החברה הודעה לפיה זכתה במכרז לביצוע העבודות בפרויקט להקמת מבנים ותשתיות בקמפוס רמות של משרד הביטחון בבאר שבע, הכולל בעיקר עבודות ביסוס, פיתוח והקמה של שבעה מבנים, לרבות מבני מגורים, מבנה הדרכה ואודיטוריום, בשטח כולל של כ- 15 אלף מ"ר.
בחודש אפריל 2020 נחתמה תוספת להסכם הפרויקט עבור כ- 12 אלפי מ"ר מבונוים נוספים הכוללים תוספת קומות למבני המגורים ומבני ההדרכה וכן מבנה מגורים נוסף. התמורה החוזית הכוללת מהפרויקט הינה בכ- 200 מיליון ש"ח. צו התחלת עבודה לפרויקט התקבל בחודש יוני 2018 ונכון למועד הדיווח שיעור ההשלמה בפרויקט הינו כ- 73%.
החברה פנתה למזמין העבודה בתביעה לפיצוי בגין עבודות נוספות ועיכובים מצד המזמין. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על עמדת יועציה המשפטיים, קיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה בנוגע לזכותה לסכומים הנוספים כאמור. בהתאם לכך, כללה החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים הכנסות לקבל בסכום אשר להערכתה צפוי ברמת ודאות גבוהה שיתקבל מהמזמין בגין התביעות המתוארות לעיל.

(יא) בניית קריה משפטית ובסיס כליאה בבית ליד
ביוני 2018 קיבלה החברה הודעה לפיה זכתה במכרז לביצוע העבודות בפרויקט להקמת מבנים ותשתיות במתחם נווה צדק - קריה משפטית ובסיס כליאה של משרד הביטחון בבית ליד, הכולל בעיקר עבודות תשתית, פיתוח והקמה של עשרים מבנים, לרבות בית-משפט, מבני משרדים, מבני מגורים, מבנה הדרכה ואודיטוריום, בשטח כולל של כ- 33 אלף מ"ר. התמורה החוזית בפרויקט הינה כ- 253 מיליון ש"ח.
צו התחלת עבודה לפרויקט התקבל ביולי 2018 והעבודות בפרויקט הושלמו במהלך הרבעון הרביעי 2021.
החברה פנתה למזמין העבודה בתביעה לפיצוי בגין עבודות נוספות ועיכובים מצד המזמין. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על עמדת יועציה המשפטיים, קיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה בנוגע לזכותה לסכומים הנוספים כאמור. בהתאם לכך, כללה החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים הכנסות לקבל בסכום אשר להערכתה צפוי ברמת ודאות גבוהה שיתקבל מהמזמין בגין התביעות המתוארות לעיל.

(יב) בניית מבנה משרדים במכון ויצמן למדע
באוקטובר 2018 קיבלה החברה הודעה לפיה זכתה במכרז של אפריקה ישראל נכסים בע"מ ומכון ויצמן למדע לביצוע עבודות להקמת מבנה משרדים ותעשייה בפארק ויצמן למדע בנס ציונה בשטח בנוי של כ- 16 אלף מ"ר, לרבות חניון תת קרקעי בשני מפלסים בשטח בנוי של כ- 31 אלף מ"ר. התמורה הכוללת בפרויקט הינה כ- 133 מיליון ש"ח. צו התחלת עבודה לפרויקט התקבל בדצמבר 2018 והעבודות הושלמו במהלך הרבעון הרביעי 2021.

באור 30 - התקשרויות ומידע נוסף (המשך)

- (יג) **בניית מעונות סטודנטים בקמפוס הצפוני באוניברסיטת בן גוריון**
באוקטובר 2018 קיבלה החברה הודעה לפיה זכתה במכרז לביצוע עבודות להקמת 14 מבנים למעונות סטודנטים בקמפוס הצפוני באוניברסיטת בן-גוריון, בני 5 קומות כל אחד, ובסך הכל 580 יחידות דיור המכילות כאלף מיטות, בשטח בנוי כולל של כ- 32,750 מ"ר. העבודות כוללות גם עבודות תשתית, פיתוח והקמת שטחי חניות נלווים. התמורה החוזית הינה כ- 185 מיליון ש"ח.
צו התחלת עבודה לפרויקט התקבל בדצמבר 2018 והעבודות בפריקט הושלמו
החברה פנתה למזמין העבודה בתביעה לפיצוי בגין עבודות נוספות והאצת לוחות זמנים. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על עמדת יועציה המשפטיים, קיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה בנוגע לזכותה לסכומים הנוספים כאמור. בהתאם לכך, כללה החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים הכנסות לקבל בסכום אשר להערכתה צפוי ברמת ודאות גבוהה שיתקבל מהמזמין בגין התביעות המתוארות לעיל.
- (יד) **בניית בית חולים שיקומי על"ה בנגב**
בחדש נובמבר 2018 קיבלה החברה הודעה לפיה זכתה במכרז לביצוע עבודות להקמת בית חולים שיקומי בכפר עלה נגב (המצוי בתחום המועצה האזורית מרחבים), הכולל מספר מבנים, לרבות משרדים, מחלקה נירולוגית, מחלקה אורתופדית ואולם ספורט, בשטח כולל של כ- 17,000 מ"ר. התמורה המוערכת הינה כ- 131 מיליון ש"ח. צו התחלת עבודה לפרויקט התקבל בינואר 2019, כך שנכון למועד הדיווח שיעור ההשלמה בפרויקט הינו 85%.
החברה פנתה למזמין העבודה בתביעה לפיצוי בגין עבודות נוספות ועיכובים מצד המזמין. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על עמדת יועציה המשפטיים, קיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה בנוגע לזכותה לסכומים הנוספים כאמור. בהתאם לכך, כללה החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים הכנסות לקבל בסכום אשר להערכתה צפוי ברמת ודאות גבוהה שיתקבל מהמזמין בגין התביעות המתוארות לעיל.
- (טו) **בניית בנק הדם והמרכז הלוגיסטי של מגן דוד אדום לישראל ברמלה**
בחדש דצמבר 2018 קיבלה החברה הודעה לפיה הצעה משותפת שהגישה יחד עם אפקון בניה בע"מ ("אפקון") נבחרה כהצעה הזוכה במכרז לביצוע עבודות להקמת בנק הדם והמרכז הלוגיסטי של מגן דוד אדום לישראל ברמלה. הפרויקט מתבצע באמצעות פעילות משותפת של החברה ואפקון אשר יוחזק על ידי הצדדים בחלקים שווים. התמורה המוערכת הינה כ- 327 מיליון ש"ח. צו התחלת עבודה לפרויקט התקבל בינואר 2019, כך שנכון למועד הדיווח שיעור ההשלמה בפרויקט הינו כ- 99%.
החברה פנתה למזמין העבודה בתביעה לפיצוי בגין עבודות נוספות, שינויים בתוכניות ועילות נוספות. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על עמדת יועציה המשפטיים, קיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה בנוגע לזכותה לסכומים הנוספים כאמור. בהתאם לכך, כללה החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים הכנסות לקבל בסכום אשר להערכתה צפוי ברמת ודאות גבוהה שיתקבל מהמזמין בגין התביעות המתוארות לעיל.
- (טז) **תחנות הקו האדום של הרכבת הקלה**
ביום 26 במאי 2019 החברה זכתה במכרז של נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ לביצוע עבודות גמר וניהול הקבלנים הממונים בתחנות התת-קרקעיות של הקו האדום של הרכבת הקלה במטרופולין תל-אביב, וזאת ביחס לתחנות אבא הלל, ביאליק, קרליבך, בן גוריון, אהרונביץ ואליפלט.
התמורה הצפויה הכוללת לפרויקט הינה כ- 339 מיליון ש"ח. במהלך דצמבר 2019 קיבלה החברה צו התחלת עבודה לתחנה הראשונה ובהמשך התקבלו צווי התחלת עבודה לשאר התחנות. שיעור הביצוע למועד הדיווח הינו כ- 66%.
- (יז) **בראשית - הקמת חוות טורבינות רוח**
בחדש ספטמבר 2019 התקשרו החברה ונקסטקום בע"מ, כמיזם משותף בחלקים שווים (50% לכל צד), עם רוח בראשית, שותפות מוגבלת (להלן - המזמין), בהסכם להקמה של פרויקט לייצור חשמל בהספק של כ- 190 מגה-וואט באמצעות 39 טורבינות רוח ברמת הגולן.
תמורת הפרויקט הינה כ- 295 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 147.5 מיליון ש"ח). צו התחלת עבודה לפרויקט נכנס לתוקף בחדש ספטמבר 2020 ונכון למועד הדיווח שיעור הביצוע בפרויקט עומד על כ- 66%.

באור 30 - התקשרויות ומידע נוסף (המשך)

- (יח) ביום 15 ביולי 2019 ניתן פסק דין חלקי בתביעה שהגישה החברה נגד רשות שדות התעופה, בגין פרויקט נתב"ג 2000. התביעה הוגשה ע"י החברה בשנת 2010, בסכום כולל של כ- 85 מיליון ש"ח, והיא כוללת שלושה מרכיבים עיקריים: תביעה לפיצוי בגין עיכוב בביצוע העבודות (תביעת לוחות זמנים); תביעה לתשלום בגין עבודות נוספות וחריגות מתכולת החוזה; וכן תביעת ריביות והצמדה (בגין הרכיבים האמורים לעיל). הצדדים הגיעו להסדר דיוני ולפיו מונו ע"י ביהמ"ש שני מומחים, האחד לתביעת לוחות הזמנים, והשני – מומחה הנדסי שידון במחלוקות ההנדסיות הנוגעות לעבודות הנוספות והסעיפים החריגים. בנוסף הסכימו הצדדים כי ביחס לחלק מהפריטים שבתביעה – שלגביהם ישנן מחלוקות משפטיות, הנוגעות בעיקר לפרשנות סעיפים בחוזה ומסמכים נלווים – יכריע ביהמ"ש לאחר שכל צד ישמיע את טיעונו. פסק הדין החלקי שניתן כעת מתייחס לחלק האחרון, קרי – הכרעה במחלוקות המשפטיות הנוגעות לחלק מן הרכיבים ההנדסיים שבתביעה. בפסק הדין החלקי הכריע בית המשפט בחלק מן המרכיבים לטובת החברה, ובחלקם האחר – דחה את תביעותיה של החברה. מאחר שהחברה יישמה את IFRS 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות ("התקן"), מבלי ליישם את ההקלה של התקן שעל פיה ניתן שלא ליישמו במועד אימוצו לראשונה בקשר לחוזים שהסתיימו, אומדן החברה למחיר העסקה של הפרויקט גדל, בהתאם להערכת יועציה ההנדסיים, בסכום נוסף שצפוי להתקבל בסבירות גבוהה. בהתאם להוראות התקן בדבר תמורה משתנה, החברה הכירה בשנת 2019 בהכנסה כאמור בדוח רווח והפסד.
- (יט) ביום 12 באוקטובר 2020 זכתה החברה במכרז של נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ לתכנון וביצוע של מקטע G4 - תת מקטע G4-2 - שיקוע איינשטיין ותחנת נמיר במסגרת הקו הירוק (להלן: "המכרז"). במסגרת המכרז, יש לתכנן ולבנות תחנת רכבת תת קרקעית מתחת לצומת הרחובות איינשטיין ונמיר בתל אביב וכן לתכנן ולבנות שיקוע תת קרקעי לאורך רחוב איינשטיין ומתחת לשדרות נמיר עבור מסילת הרכבת הקלה. תקופת הביצוע של הפרויקט הינה כ-42 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודה והתמורה הכוללת לפרויקט הינה כ- 122.5 מיליון ש"ח. צו התחלת עבודה בפרויקט התקבל בדצמבר 2020 ונכון למועד הדיווח שעור הביצוע הינו כ- 6%.
- (כ) ביום 6 בדצמבר 2020 זכתה החברה במכרז של נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ לתכנון וביצוע (Build-Design) של מקטע PLE2 דרך 461 ממחלף מסובים עד וכולל שיקוע מתחת לכביש 40 בקו הסגור. במסגרת המכרז יש לתכנן ולבצע, בין היתר, כבישים, גשרים ומעברים להולכי רגל, מעבר משוקע, קירות תמך, קירות אקוסטיים, תשתיות נלוות ומערכות. תקופת הביצוע של הפרויקט הינה כ- 38 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודה והתמורה הכוללת לפרויקט הינה כ- 311 מיליון ש"ח. צו התחלת עבודה התקבל בינואר 2021 ושעור הביצוע נכון ליום 31.12.21 הינו 10%.
- (כא) ביום 18 באפריל 2021 קיבלה החברה הודעה בדבר זכייתה במכרז בקרית גת לביצוע עבודות (לרבות ניהול, תיאום ותכנון עבודות עפר, שלד, בטון, איטום, מעטפת אלומיניום, מערכות אלקטרומכניות, גמר בשטחים ציבוריים ופיתוח) להקמת מרכז מסחרי ומבנה משרדים, אשר יכללו חניון תת קרקעי, שטחי מסחר ותעסוקה. תקופת הביצוע של הפרויקט הינה כ- 21 חודשים החל מיום 2 במאי 2021 והתמורה הכוללת לפרויקט הינה כ- 161 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. צו התחלת עבודה לפרויקט התקבל בחודש מאי 2021 ונכון ליום 31.12.21 שעור הביצוע בפרויקט הינו 12%.
- (כב) ביום 2 באוגוסט 2021 בהמשך להליך תחרותי לקבלת הצעות מחיר להקמת שני מבני משרדים עבור בנק לאומי בשטח של כ- 16 אלף מ"ר, כולל השלמת מעבר, עבודות פיתוח, סלילה וחיבור תשתיות חוץ, הצעת החברה לביצוע הפרויקט אושרה על ידי המזמין. תקופת הביצוע של הפרויקט הינה כ- 22 חודשים, והתמורה הכוללת לפרויקט הינה כ- 143 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. צו התחלת עבודה לפרויקט התקבל בחודש נובמבר 2021 ונכון למועד הדוח הפרויקט מצוי בשלבי ביצוע ראשוניים.
- (כג) ביום 19 בדצמבר 2021 קיבלה החברה הודעה לפיה זכתה במכרז של חברת נתיבי איילון בע"מ לביצוע עבודות דחיקת קו הולכה ל"ביוב AYN", המתוכנן להזרים את שפכי העיר הרצליה למערכותיו של "איגודן- תשתיות איכות סביבה". העבודות כוללות, בין היתר, עבודות דחיקת קו הולכה ראשי גרביטציוני לביוב, בשיטת "תכנון וביצוע", כולל בניית אתרים ופירי הוצאה/דחיקה, בניית שוחות והשחלות צנרת. תקופת הביצוע של הפרויקט הינה כ- 36 חודשים ממועד קבלת צו התחלת העבודה והתמורה הכוללת לפרויקט הינה כ- 94 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. שיעור הרווח הצפוי להערכת החברה דומה לשיעורי הרווח לפיהם החברה נוהגת לתמחר פרויקטים לביצוע עבודות קבלניות מסוג זה.

באור 30 - התקשרויות ומידע נוסף (המשך)

(כד) בחודש ספטמבר 2021 הושלמה העסקה עם בעל המניות היחיד בדרך עפר בע"מ (להלן "בעל המניות המוכר") בהסכם לרכישת 60% מהון המניות המונפק של דרך עפר, בתמורה במזומן לסך של כ- 50 מיליון ש"ח.

דרך עפר עוסקת בביצוע עבודות בתחום התשתיות העירוניות והבינוניות. נכון למועד זה, לדרך עפר כ- 20 פרויקטים המצויים בביצוע. בשנת 2021 הסתכמו הכנסותיה של דרך עפר לסך של כ- 148 מיליון ש"ח.

במסגרת ההסכם, הוקנתה לחברה אופציית רכש (CALL) לתקופה של עד 48 חודשים ממועד השלמת העסקה ולבעל המניות המוכר אופציית מכר (PUT) למשך 6 חודשים לאחר תום תקופת ה-CALL, ביחס למכירת יתרת החזקות בעל המניות המוכר בדרך עפר (40%) לחברה, והכל בתנאים ובמחיר מימוש הקבועים בהסכם.

במקביל להתקשרות בהסכם, התקשרו החברה והמוכר בהסכם בעלי מניות, לפיו כל בעל מניות זכאי למנות דירקטור אחד מטעמו בגין כל החזקה בשיעור של 20% מהון המניות המונפק של דרך עפר, כאשר ככלל, החלטות באסיפה הכללית והדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות, למעט החלטות מהותיות מסוימות אשר יצריכו הסכמה פה אחד. מלבד ההוראות הנ"ל כולל הסכם בעלי המניות הוראות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה, לרבות הוראות לעניין מימון פעילות דרך עפר, הגבלת עבירות מניות וכיו"ב. ראה בנוסף באור 1 ב (2) בדבר כניסה לאיחוד.

(כה) במהלך התקופה החליטה הנהלת החברה לסגור את פעילות מפעל הפלדה. לאור האמור, מוצגים הנכסים של מפעל הפלדה כקבוצת מימוש המוחזקת למכירה. ליום 31 בדצמבר 2021 כללה קבוצת המימוש רכוש קבוע ומלאי בסך 2,179 ו- 3,904 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(כו) ביום 6 ביוני 2021 זכתה החברה במכרז פומבי של רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") לרכישת זכויות חכירה בגין שטח של כ- 1,390 מ"ר המיועד, בהתאם לתוכנית הקיימות, לבניית 74 יח"ד בבניה רוויה בשכונת קריית שלום בתל-אביב, בתמורה לסכום רכישה של כ- 137.5 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ ולא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח). כוונת החברה להקים על המקרקעין פרויקט בן 89 יח"ד (כולל תוספת יח"ד בגין הקלות ככל שתאושרנה). להערכת החברה, עלות ההשקעה הכוללת הצפויה בפרויקט הינה כ- 235 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והיקף ההכנסות הצפוי בפרויקט הינו כ- 270 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

(כז) ביום 30 ביוני 2021 התקשרה החברה עם ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III, שותפות מוגבלת ("המוכרת") בהסכם לרכישת מחצית מזכויות המוכרת במקרקעין בשטח של כ- 10.5 דונמים המהווים חלק ממתחם בשטח כולל של כ- 22.7 דונמים בתל-אביב ("המקרקעין" ו- "המתחם"), וזאת בתמורה לסך של 187.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("העסקה").

על המקרקעין בנויים כיום שני מבנים: (א) מבנה תעשייה ומלאכה בשטח כולל של כ- 10,109 מ"ר המושכר לשוכרים שונים ו- (ב) מבנה תעשייה בטח של כ- 4,773 מ"ר המושכר לשני שוכרים.

נכון למועד פרסום הדוחות, חלה על המתחם תב"ע המייצגת את השטח לתעשייה ומלאכה, כאשר קיים הסכם שיתוף פעולה בין כלל הבעלים הפרטיים במתחם (למעט הבעלים של אחת החלקות) לפיו המוכרת תוביל ותפעל באופן בלעדי לייזום וקידום תב"ע חדשה, אשר תכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה (לפיהן חלקה של המוכרת והחברה יהיה כ- 70%) ושינוי ייעוד המתחם על פי עקרונות תכנית המתאר של תל-אביב כך שבהתאם לתכנון הנכחי ניתן יהיה להקים במתחם 400 יח"ד וכ- 30 אלף מ"ר בייעוד תעסוקה ומסחר.

במקביל התקשרו הצדדים בהסכם עסקה משותפת, בחלקים שווים בניהם, לקידום תכנון בקשר למקרקעין מכוח התכנית כאמור לעיל, ניהול המקרקעין ומימושם, לפיו נשיאה בעלויות, חלוקת רווחים וזכויות ההצבעה הינם בהתאם לחלקם היחסי של הצדדים בעסקה.

קבוצת מנרב בע"מ

**מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9'ג'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים
ומיידיים), התש"ל - 1970**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות
הכספיים המאוחדים המיוחסים
לחברה עצמה ליום 31 בדצמבר
2021**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
3	נתונים על המצב הכספי
5	נתוני רווח והפסד
6	נתונים על הרווח הכולל
7	נתונים על תזרימי המזומנים
9	מידע נוסף למידע הכספי הנפרד



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

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של קבוצת מנרב בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-12,210 אלפי ש"ח וכ-110,341 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בהתאמה, וחלקה של החברה ברווחיהן (בהפסדיהן) הינו כ-3,248 אלפי ש"ח, כ- (716) אלפי ש"ח וכ-24,200 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019 בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוח של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

30 במרס 2022

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
35,540	26,755	3	מזומנים ושווי מזומנים
281,042	197,281	4	ניירות ערך סחירים
	16,674		פקדונות לזמן קצר
25,171	300,058		לקוחות והכנסות לקבל
11,365	93,216		חייבים אחרים
149,696	302	6	הלוואות זמן קצר לחברות הקבוצה
-	324,288		מלאי בניינים למכירה
-	125,062		קבוצת נכסים מוחזקים למכירה
502,814	1,083,636		
סה"כ נכסים שוטפים			
נכסים שאינם שוטפים			
25,486	28,121		רכוש קבוע
748	717		נכס בלתי מוחשי
342,839	554,189	5	נדל"ן להשקעה
579	4,356		נכס זכות שימוש
118,787	135,463		יתרות חובה לזמן ארוך
223,514	255,869	6	השקעה בחברות מוחזקות
193,886	143,717	6	הלוואות לחברות מוחזקות
905,839	1,122,432		
סה"כ נכסים שאינם שוטפים			
1,408,653	2,206,068		סה"כ נכסים

(*) לפרטים נוספים בדבר מיזוג עם מנרב הנדסה ובנייה בע"מ ויונידד ביופארק בע"מ ראה באור 1ב'.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

המשך נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
209,724	822,542	9	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,736	131,491		ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים
86	1,185		זכאים - חברות קבוצה
25,575	25,594		מיסים שוטפים
6,667	-		עודף הפסדים על השקעה בחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
-	1,904		הפרשות
12,450	206,681		זכאים אחרים
257,238	1,189,397		
סה"כ התחייבויות שוטפות			
התחייבויות שאינן שוטפות			
81,282	30,562	9	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
152	27,248		התחייבות זמן ארוך אחרות
337,199	310,487	9	אגרות חוב
32,000	-		שטר הון - לחברה מוחזקת
5,404	5,048		הטבות לעובדים
10,135	-	8	התחייבויות מסים נדחים
466,172	373,345		
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות			
סה"כ התחייבויות			
723,410	1,562,742		
הון			
7,091	7,091		הון מניות
34,193	34,193		קרנות הון ופרמיה על מניות
10,281	10,281		קרן הערכה מחדש
(8,982)	(8,982)		מניות באוצר
(32,753)	(40,079)		הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
675,413	640,822		יתרת עודפים
685,243	643,326		
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה			
1,408,653	2,206,068		
סה"כ התחייבויות והון			

(*) לפרטים נוספים בדבר מיזוג עם מנרב הנדסה ובנייה בע"מ ויונידד ביופארק בע"מ ראה באור 1ב'.

חיים רוטלוי
סמנכ"ל כספיםפנחס דקל
מנהל כללישי ויל
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 30 במרס 2022.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2019	2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
הכנסות				
-	2,280	777,631	6	ממתן שירותים ומביצוע עבודות
27,868	24,939	34,893		מהשכרת מבנים ודמי ניהול מחיצוניים
3,348	1,963	600		מהשכרת מבנים ודמי ניהול מחברות הקבוצה
31,216	29,182	813,124		
עלויות והוצאות				
-	1,892	779,850		עלויות מתן שירותים ועבודות שבוצעו
5,767	5,606	7,109		הוצאות אחזקת מבנים
רווח גולמי				
25,449	21,684	26,165		הוצאות מכירה ושיווק
(11,083)	(5,961)	(5,680)		הוצאות הנהלה וכלליות
(26,695)	(23,228)	(56,726)		עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
28,649	6,875	81,102		חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
*54,485	*(9,041)	23,433		המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
62,115	34,388	(3,515)		הכנסות (הוצאות) אחרות
רווח תפעולי				
132,920	24,717	64,779		הכנסות מימון
21,659	12,091	30,942		הוצאות מימון
(29,798)	(27,378)	(32,103)		
(8,139)	(15,287)	(1,161)		הוצאות מימון, נטו
124,781	9,430	63,618		רווח לפני מסים על הכנסה
(12,530)	(1,666)	400	8	מסים על הכנסה
112,251	7,764	64,018		רווח לתקופה מפעילות נמשכת
*(31,332)	*(19,215)	858		רווח (הפסד) מפעילות מופסקת (לאחר מס)
80,919	(11,451)	64,876		רווח (הפסד) לתקופה

(*) סווג מחדש, ראה באור 1 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
80,919	(11,451)	64,876	רווח (הפסד) נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
(7,285)	(14,276)	(7,326)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
(7,285)	(14,276)	(7,326)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס
			פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
-	1,706	-	קרן הערכה מחדש
(650)	444	533	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
(650)	2,150	533	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
72,984	(23,577)	58,083	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על תזרימי המזומנים					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2019	2020	2021			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
80,919	(11,451)	64,876	רווח (הפסד) נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה התאמות:		
1,159	1,275	2,659	פחת והפחתות		
(28,649)	(6,875)	(81,102)	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה		
4,627	9,521	(1,737)	הוצאות מימון, נטו		
(62,115)	(34,188)	(181)	הכנסות אחרות		
* (54,485)	* 9,041	(23,433)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		
* 31,332	* 19,215	(858)	התאמות בגין פעילות מופסקת		
1,135	286	-	תשלום מבוסס מניות		
12,530	1,666	(400)	הוצאות מסים על הכנסה		
(13,547)	(11,510)	(40,176)			
6,194	3,366	(29,033)	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים		
-	-	13,288	שינוי במקדמות מרוכשי דירות		
17,199	(19,493)	46,537	שינוי בספקים וזכאים אחרים		
-	-	3,567	שינוי במלאי		
-	-	(29,846)	שינוי במלאי בניינים למכירה (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)		
(9,361)	(624)	1,099	שינוי בזכאים - חברות הקבוצה		
(6,712)	27,593	(1,883)	שינוי בחייבים - חברות הקבוצה		
342	(131)	413	שינוי בהטבות לעובדים		
-	-	661	שינוי בהפרשות		
8,423	(108)	19	מס הכנסה שהתקבל (שולם)		
2,538	(907)	(35,354)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת		
-	-	(288,246)	רכישה והשקעה בקרקעות		
2,538	(907)	(323,600)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת		
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה		
2,632	3,466	4,694	ריבית שהתקבלה		
504	236	320	דיבידנד שהתקבל		
300	-	165	תמורה מממוש רכוש קבוע		
(873)	(532)	(137)	רכישת רכוש קבוע		
(516)	(123)	(249)	השקעה בנכס בלתי מוחשי		
(2,123)	(977)	(69,033)	השקעה בנדל"ן להשקעה		
-	(70,000)	-	מתן הלוואה לאחרים		
(46,430)	-	-	השקעה בחברה כלולה		
23,818	(112,430)	138,236	מימוש (השקעה) ניירות ערך סחירים, נטו		
6,484	-	1,573	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות		
-	-	45,521	מיזוג של חברות בנות		
-	-	(49,825)	רכישת חברה מאוחדת		
(3,133)	(3,149)	(44,813)	השקעה בפרויקט דירה להשכיר		
-	384,635	-	תמורה ממכירת חברה מוחזקת		
-	-	(35,871)	השקעה בחברה מוחזקת		
-	-	(14,699)	שינוי בפקדונות לזמן קצר, נטו		
9,162	(93,955)	(9,063)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות, נטו		
(10,175)	107,171	(33,181)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה		

(*) סווג מחדש, ראה באור 1 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
77,483	(29,271)	498,907
(38,066)	(109,211)	(44,359)
11,152	81,280	19,396
(4,671)	(1,484)	(1,423)
(197)	(8,785)	-
(381)	(261)	(1,984)
(10,000)	-	(100,000)
(19,532)	(19,425)	(22,541)
15,788	(87,157)	347,996
8,151	19,107	(8,785)
8,282	16,433	35,540
16,433	35,540	26,755

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

אשראי לזמן קצר, נטו
 פרעון אג"ח
 קבלת הלוואות לזמן ארוך
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 רכישת מניות באוצר
 פרעון התחייבות בשל חכירה
 חלוקה
 ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

באור 1- כללי

א. להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ע-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה –

- (1) החברה – קבוצת מנרב בערבון מוגבל.
- (2) חברות מאוחדות/חברות בנות – חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) חברות מוחזקות – חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או מיזם משותף, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

ב. הסכם מיזוג עם מנרב הנדסה ובנייה בע"מ ויוניד ביפארק בע"מ

1. ביום 9 בדצמבר 2020 קיבל דירקטוריון החברה החלטה לפיה תתמזג החברה עם יוניד. ביום 13 בדצמבר 2020 הגישה החברה לרשם החברות את הצעת המיזוג וביום 14 בפברואר 2021, נרשם המיזוג ברשם החברות.
2. ביום 17 בדצמבר 2019 החליט דירקטוריון החברה למזג את החברה הבת מנרב הנדסה ביחד עם החברה. ביום 19 בדצמבר 2019 הוגשה על ידי החברה לרשם החברות בקשה למיזוג כאמור. ביום 11 בנובמבר 2020 התקבל אישור רשות המסים למיזוג החברות אשר התרחש בפועל ביום 11 בפברואר 2021. בעקבות המיזוג הוכרו נכסי מסים נדחים בדוחותיה הכספיים של הקבוצה, בעיקר בגין הפסדים מועברים שטרם הוכרו בגינם מסים נדחים, בסך של כ- 12 מיליון ש"ח.

באור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקבות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים

- (1) נתונים על המצב הכספי
נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות.
- (2) נתונים על הרווח הכולל
נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות.
- (3) נתונים על תזרימי המזומנים
נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרימי מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתחייסת, בהתאם למהות העסקה.

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

- (1) הצגה
יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים. רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.
- (2) מדידה
עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,649	22,160
9,891	4,595
35,540	26,755

יתרות בבנקים
פיקדונות לפי דרישה

באור 4 - ניירות ערך סחירים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
40,745	63,399
27,134	23,670
92,513	40,719
118,470	68,539
2,180	954
281,042	197,281

השקעות מוחזקות למסחר

מניות
תעודות השתתפות בקרנות להשקעות משותפות בנאמנות
אגרות חוב ממשלתיות וקונצרניות :
בהצמדה למדד
לא צמוד
צמוד מט"ח

באור 5 - נדל"ן להשקעה

ראה באור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

באור 6 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות

(1) שירותים לחברות הקבוצה

להלן פרטים בדבר הלוואות ושטרי הון זמן ארוך לחברות מאוחדות:

שיעור הריבית ממוצעת		ליום 31 בדצמבר		תנאי הצמדה	
2020	2021	2021	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%			
35,364	37	2.62	לא צמוד	הלוואות לחברות מאוחדות	
46,795	-	-	לא צמוד	שטר הון לחברה מאוחדת (*)	
10,484	9,733	8-10	דולר	הלוואה לחברה מאוחדת	
19,404	10,835	-	דולר	שטר הון לחברה מאוחדת (*)	
32,764	59,600	11.0	דולר	הלוואות לחברות מאוחדות	
144,811	80,205				

(*) שטר הון לא צמוד שאינו נושא ריבית ומועד פרעונו טרם נקבע אך לא לפני תום חמש שנים.

באור 6 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות (המשך)

(2) שירותים לחברות הקבוצה

החברה גובה דמי ניהול מחברות בנות עבור שרותי ייעוץ ניהולי, פיננסי ומשפטי שהיא מספקת להן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
1,968	721	600	הכנסות דמי ניהול
1,380	1,242	-	הכנסות שכר דירה
3,348	1,963	600	

(*) ראה באור 13 בדוחות המאוחדים של הקבוצה בגין מיזוג עם מנרב הנדסה ובניין בע"מ.
 (**) ראה באור 13 בדוחות המאוחדים של הקבוצה בגין מיזוג משולש הופכי למכירת מנרב פרויקטים בע"מ.

באור 7 - מכשירים פיננסיים

א. סיכון נזילות

להלן מועדי הפרעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, בסכומים לא מהוונים כולל אומדן תשלומי ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2021							
הערך בספרים	מזומנים חוזי	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	מעל חמש שנים
אלפי ש"ח							
682,697	682,697	682,697	-	-	-	-	-
131,491	131,491	131,491	-	-	-	-	-
206,681	206,681	206,681	-	-	-	-	-
147,592	115,277	91,916	23,134	143	84	-	-
333,302	395,444	32,873	44,388	44,431	44,452	44,065	185,235
1,501,763	1,531,590	1,145,658	67,522	44,574	44,536	44,065	185,235

התחייבויות פיננסיות
שאינן נגזרים

אשראי מתאגידים
בנקאיים ואחרים
ספקים, קבלני משנה
ונוטני שרותים
זכאים אחרים
הלוואות לזמן ארוך
וחלויות שוטפות
אגרות חוב

ליום 31 בדצמבר 2020							
הערך בספרים	מזומנים חוזי	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	מעל חמש שנים
אלפי ש"ח							
159,000	159,000	159,000	-	-	-	-	-
2,736	2,736	2,736	-	-	-	-	-
12,450	12,450	12,450	-	-	-	-	-
99,260	104,506	9,826	94,680	-	-	-	-
369,945	444,081	43,699	43,669	43,712	43,741	43,749	225,511
643,391	722,773	227,711	138,349	43,712	43,741	43,749	225,511

התחייבויות פיננסיות
שאינן נגזרים

אשראי מתאגידים
בנקאיים ואחרים
ספקים, קבלני משנה
ונוטני שרותים
זכאים אחרים
הלוואות לזמן ארוך
וחלויות שוטפות
אגרות חוב

להרחבה בדבר אמות מידה פיננסיות ראה באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 7- מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכויי מדד ומטבע חוץ

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת החברה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2021					
צמוד למדד					
המחירים					
לא צמוד	לצרכן	דולר	אחר	לא כספיים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים:					
26,695	-	36	24	-	26,755
68,539	40,719	954	-	87,069	197,281
300,058	-	-	-	-	300,058
84,353	-	-	-	8,863	93,216
302	-	-	-	-	302
נכסים שאינם שוטפים:					
37	63,512	80,168	-	-	143,717
סך הכל נכסים					
479,984	104,231	81,158	24	95,932	761,329
התחייבויות שוטפות:					
(822,542)	-	-	-	-	(822,542)
(131,491)	-	-	-	-	(131,491)
(141,212)	-	-	-	(65,469)	(206,681)
התחייבויות שאינן שוטפות:					
(30,562)	-	-	-	-	(30,562)
(80,683)	(240,270)	-	-	10,466	(310,487)
סך הכל התחייבויות					
(1,206,490)	(240,270)	-	-	(55,003)	(1,501,763)
(726,506)	(136,039)	81,158	24	40,929	(740,434)

באור 7- מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכויי מדד ומטבע חוץ (המשך)

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2020					
צמוד למדד			המחירים		
לא צמוד	לצרכן	דולר	אחר	פריטים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	לא כספיים	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים:					
33,590	-	1,816	134	-	35,540
118,470	92,513	2,180	-	67,879	281,042
25,171	-	-	-	-	25,171
10,760	-	-	-	605	11,365
149,696	-	-	-	-	149,696
נכסים שאינם שוטפים:					
82,159	49,075	62,652	-	-	193,886
419,846	141,588	66,648	134	68,484	696,700
סך הכל נכסים					
התחייבויות שוטפות:					
(188,031)	(21,693)	-	-	-	(209,724)
(2,736)	-	-	-	-	(2,736)
(10,049)	-	-	-	(2,401)	(12,450)
התחייבויות שאינן שוטפות:					
(81,282)	-	-	-	-	(81,282)
(32,000)	-	-	-	-	(32,000)
(103,498)	(245,825)	-	-	12,124	(337,199)
(417,596)	(267,518)	-	-	9,723	(675,391)
2,250	(125,930)	66,648	134	78,207	21,309
סך היתרה המאזנית, נטו					

(2) ניתוח רגישות

התחזקות הש"ח כנגד המטבעות הבאים לתאריך 31 בדצמבר 2021 ועליה במדד המחירים לצרכן, הייתה מגדילה (מקטינה) את ההון העצמי ואת הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שערי הריבית, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2020 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

ליום 31 בדצמבר			
2020		2021	
הון עצמי	רווח (הפסד)	הון עצמי	רווח (הפסד)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(1,020)	(1,020)	(944)	(944)
עליה במדד המחירים לצרכן ב- 1%		עליה במדד המחירים לצרכן ב- 1%	
עליה בשער החליפין של דולר ארה"ב		עליה בשער החליפין של דולר ארה"ב	
ב- 5%		ב- 5%	
3,044	3,044	2,499	2,499

להיחלשות הש"ח בשיעורים דומים כנגד המטבעות האמורים ולירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר 2021 הייתה השפעה בכיוון הפוך, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

באור 7 - מכשירים פיננסיים (המשך)**ג. סיכון שיעורי ריבית****סוג ריבית**

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של החברה:

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021		
אלפי ש"ח			
		מכשירים בריבית קבועה	
		נכסים פיננסיים	
		התחייבויות פיננסיות	
388,212	246,515		
(481,329)	(333,302)		
(93,117)	(86,787)		
		מכשירים בריבית משתנה	
		נכסים פיננסיים	
		התחייבויות פיננסיות	
107,000	21,269		
(159,000)	(830,289)		
(52,000)	(809,020)		

באור 8 - מסים על הכנסה**א. מסים על ההכנסה הכלולים בנתוני רווח והפסד**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2019	2020	2021		
אלפי ש"ח				
-	14,489	-	הוצאות מסים שוטפים	
*864	(914)	-	הוצאות מסים בגין שנים קודמות	
11,666	(11,909)	(400)	הוצאות מסים נדחים	
12,530	1,666	(400)		

ב. מסים על הכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר

החברה הכירה בשנת 2021 בהוצאות מסים נדחים ישירות בהון בגין הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ בסך של כ-2,296 אלפי ש"ח.

ג. נכסי והתחייבויות מסים נדחים**(1) נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו**

התחייבויות מסים נדחים שהוכרו מיוחסות בעיקרן לנדל"ן להשקעה של החברה. ההתחייבויות מחושבות לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך וזאת בהתאם לכוונת החברה לצרוך באופן מהותי את כל ההטבות הכלכליות הגלומות בנכסים במהלך חייהם. כמו כן, החברה הכירה בנכסי מסים נדחים בגין הפסדים לצרכי מס של החברה ושל חברה בת שמוזגה עם ולתוך החברה לאחר מועד הדיווח ואשר בהתאם להחלטת המיסוי בהסכם מול מס הכנסה החברה זכאית להם כבר במועד הדיווח.

(2) התחייבויות מסים נדחים שלא הוכרו

התחייבויות מסים נדחים המתייחסות להשקעה בחברות כלולות, לא הוכרה מאחר וההחלטה האם למכור חברות אלו נתונה בידי החברה, ובכוונתה שלא לממשן בעתיד הנראה לעין.

ה. שומות מס

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2015.

באור 9 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים, מנותני אשראי אחרים ואגרות חוב

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,500	492,691
150,500	190,006
159,000	682,697
17,978	117,030
32,746	22,815
209,724	822,542
99,260	147,592
369,945	333,302
(50,724)	(139,845)
418,481	341,049

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר:

הלוואות לזמן קצר

ניירות ערך מסחריים (**)

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב:

חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים

חלויות שוטפות של אגרות חוב

סך הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות מבנקים

אגרות חוב (*)

בניכוי חלויות שוטפות

סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות

(*) ראה באור 15 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

(**) ראה באור 15 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

**קבוצת מנרב בערבון מוגבל
והחברות המאוחדות שלה
דוחות כספיים מאוחדים פרפורמה
ליום 31 בדצמבר 2021**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים על הדוחות הכספיים
3	דוחות רווח והפסד מאוחדים פרופורמה ודוחות על הרווח הכולל מאוחדים פרופורמה
8	באורים לדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה

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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של קבוצת מנרב בערבון מוגבל

ביקרנו את הדוח על המצב הכספי פרופורמה המצורף של קבוצת מנרב בערבון מוגבל וחברות הבנות שלה (להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021, את הדוחות על הרווח והפסד פרופורמה ואת הדוחות על הרווח הכולל פרופורמה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים פרופורמה אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים פרופורמה אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים פרופורמה של פעילויות משותפות אשר הכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 1% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים פרופורמה של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 12,210 אלפי ש"ח וכ- 110,341 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בהתאמה, וחלקה של החברה ברווחיהן (בהפסדיהן) הינו כ- 3,248 אלפי ש"ח, כ- (1,117) אלפי ש"ח וכ- 17,777 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. הדוחות הכספיים פרופורמה של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים פרופורמה הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ואת תוצאות הפעולות פרופורמה שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם להוראות תקנה 9א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970 וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 2.

סומך חייקין
רואי חשבון

30 במרס 2022

דוחות רווח והפסד מאוחדים פרופורמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021			
לפני אירוע הפרופורמה (*) אלפי ש"ח	התאמות בגין נתוני פרופורמה אלפי ש"ח	נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	
920,830	98,586	1,019,416	הכנסות
31,461	-	31,461	ממכירות, ממתן שירותים ומביצוע עבודות
952,291	98,586	1,050,877	מהשכרת מבנים
897,356	78,188	975,544	עלויות והוצאות
6,592	-	6,592	עלות המכירות, השירותים והעבודות שבוצעו
48,343	20,398	68,741	הוצאות אחזקת מבנים
(11,398)	-	(11,398)	רווח גולמי
(64,003)	(1,420)	(65,423)	הוצאות מכירה ושיווק
81,102	-	81,102	הוצאות הנהלה וכלליות
17,353	-	17,353	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(3,478)	(2,717)	(6,195)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
67,919	16,261	84,180	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
25,907	-	25,907	הוצאות אחרות, נטו
(29,916)	(29)	(29,945)	רווח תפעולי
(4,009)	(29)	(4,038)	הכנסות מימון
63,910	16,232	80,142	הוצאות מימון
208	(3,585)	(3,377)	הוצאות מימון, נטו
64,118	12,647	76,765	רווח לפני מסים על הכנסה
858	-	858	מסים על הכנסה
64,976	12,647	77,623	רווח לשנה מפעילות נמשכת
			רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)
			רווח לשנה
64,876	12,647	77,523	מיוחס ל:
100	-	100	בעלים של החברה
64,976	12,647	77,623	זכויות שאינן מקנות שליטה
			רווח (הפסד) לתקופה

שי ויל, יו"ר דירקטוריון

פנחס דקל, מנהל כללי

חיים רוטלוי, סמנכ"ל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה: 30 במרס 2021

(*) המספרים שלפני אירוע הפרופורמה נלקחו מהדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 דצמבר 2021. הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על הרווח הכולל מאוחדים פרופורמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021			
לפני אירוע הפרופורמה (*) אלפי ש"ח	התאמות בגין נתוני פרופורמה אלפי ש"ח	נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	
64,976	12,647	77,623	רווח לשנה
			פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
(9,605)	-	(9,605)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
1,391		1,391	מס הכנסה בגין מרכיבים אחרים של רווח כולל
			מס הכנסה בגין רכיבים אחרים מפעילות מופסקת
905	-	905	
(7,309)	-	(7,309)	סה"כ הפסד כולל אחר לשנה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס
			פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
533	-	533	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
533	-	533	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
58,200	12,647	70,847	סה"כ רווח כולל לתקופה
			סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
58,083	12,647	70,730	בעלים של החברה
117	-	117	זכויות שאינן מקנות שליטה
58,200	12,647	70,847	סה"כ רווח כולל לתקופה

(*) המספרים שלפני אירוע הפרופורמה נלקחו מהדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות רווח והפסד מאוחדים פרופורמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

לפני אירוע הפרופורמה (*)	התאמות בגין נתוני פרופורמה	נתוני הפרופורמה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות		
ממכירות, ממתן שירותים ומביצוע עבודות		
מהשכרת מבנים		
807,884	141,559	949,443
30,433	-	30,433
838,317	141,559	979,876
עלויות והוצאות		
עלות המכירות, השירותים והעבודות שבוצעו		
הוצאות אחזקת מבנים		
772,276	109,907	882,183
6,312	-	6,312
59,729	31,652	91,381
(11,234)	-	(11,234)
(59,963)	(1,513)	(61,476)
205	-	205
רווח גולמי		
הוצאות מכירה ושיווק		
הוצאות הנהלה וכלליות		
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה		
חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות		
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		
הכנסות אחרות, נטו		
5,569	-	5,569
33,482	46	33,528
27,788	30,185	57,973
רווח תפעולי		
הכנסות מימון		
הוצאות מימון		
9,153	-	9,153
(30,769)	(200)	(30,969)
(21,616)	(200)	(21,816)
הוצאות מימון, נטו		
רווח לפני מסים על הכנסה מפעילות נמשכת		
מסים על הכנסה		
6,172	29,985	36,157
3	(6,985)	(6,982)
6,175	23,000	29,175
רווח לשנה מפעילות נמשכת		
הפסד מפעילות מופסקת (לאחר מס)		
(19,215)	-	(19,215)
(13,040)	23,000	9,960
רווח (הפסד) לשנה		
מיוחס ל:		
בעלים של החברה		
זכויות שאינן מקנות שליטה		
11,549	23,000	11,549
(1,589)	-	(1,589)
(13,040)	23,000	9,960

(*) המספרים שלפני אירוע הפרופורמה נלקחו מהדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.
הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על הרווח הכולל מאוחדים פרופורמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020			
לפני אירוע הפרופורמה (*)	התאמות בגין נתוני פרופורמה	נתוני הפרופורמה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(13,040)	23,000	9,960	רווח (הפסד) לשנה
			פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
(14,686)	-	(14,686)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
526	-	526	מס הכנסה בגין מרכיבים אחרים של רווח כולל
(14,160)	-	(14,160)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס
			פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
1,706	-	1,706	קרן הערכה מחדש
444	-	444	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
2,150	-	2,150	סה"כ רווח כולל אחר שלא יועבר לרווח והפסד
(25,050)	23,000	(2,050)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
(23,577)	23,000	(577)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל: בעלים של החברה
(1,473)	-	(1,473)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(25,050)	23,000	(2,050)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

(*) המספרים שלפני אירוע הפרופורמה נלקחו מהדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות רווח והפסד מאוחדים פרופורמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			
לפני אירוע הפרופורמה (*)	התאמות בגין נתוני פרופורמה	נתוני הפרופורמה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות			
ממכירות, ממתן שירותים ומביצוע עבודות			
מהשכרת מבנים			
772,357	148,873	921,229	
31,533	-	31,533	
803,890	148,873	952,762	
עלויות והוצאות			
עלות המכירות, השירותים והעבודות שבוצעו			
הוצאות אחזקת מבנים			
697,100	125,376	822,476	
5,919	-	5,919	
100,871	23,497	124,368	
(19,362)	-	(19,362)	
(71,037)	(1,148)	(72,185)	
22,424	-	22,424	
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות			
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני			
33,359	-	33,359	
7,106	100	7,206	
73,361	22,449	95,809	
38,568	156	38,724	
(34,279)	-	(34,279)	
4,289	156	4,445	
רווח גולמי			
הוצאות מכירה ושיווק			
הוצאות הנהלה וכלליות			
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה			
77,650	22,605	100,255	
(21,280)	(5,176)	(26,456)	
56,370	17,429	73,799	
10,407	-	10,407	
66,777	17,429	84,206	
רווח לפני מסים על הכנסה			
מסים על הכנסה			
רווח לשנה מפעילות נמשכת			
רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)			
רווח לשנה			
מיוחס ל:			
בעלים של החברה			
זכויות שאינן מקנות שליטה			
80,919	17,429	98,348	
(14,142)	-	(14,142)	
66,777	17,429	84,206	

(*) המספרים שלפני אירוע הפרופורמה נלקחו מהדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על הרווח הכולל מאוחדים פרופורמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			
לפני אירוע הפרופורמה (*)	התאמות בגין נתוני פרופורמה	נתוני הפרופורמה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
66,777	17,429	84,206	רווח לשנה
			פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
(14,875)	-	(14,875)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
1,134	-	1,134	מס הכנסה בגין מרכיבים אחרים של רווח כולל
(13,741)	-	(13,741)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס
(650)	-	(650)	פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
(650)	-	(650)	סה"כ רווח כולל אחר שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
52,386	17,429	69,815	סה"כ רווח כולל לשנה
72,984	17,429	90,414	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:
(20,598)	-	(20,598)	בעלים של החברה
52,386	17,429	69,816	זכויות שאינן מקנות שליטה
			סה"כ רווח כולל לשנה

(*) המספרים שלפני אירוע הפרופורמה נלקחו מהדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

באור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה נערכו בהתאם להוראות תקנה 38 ב לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ומתייחסים להשגת השליטה בחברת דרך עפר בע"מ (להלן: "השגת השליטה" או "אירוע הפרופורמה") ביום 15 באוגוסט 2020 (להלן: "מועד השגת השליטה"). לפרטים נוספים בדבר השגת השליטה, ראה באור 30 כד' לדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה לא כוללים דוח על המצב הכספי מאוחד פרופורמה מאחר ואירוע הפרופורמה קיבל ביטוי מלא בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

באור 2 - הנחות ששימשו לעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה נערכו על מנת לשקף את תוצאות הפעולות של החברה לשלוש שנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "תקופות הפרופורמה"), תחת ההנחה שהושגה שליטה על דרך עפר ביום 30 בספטמבר 2021.

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה נערכו תחת ההנחות העיקריות ותחת התאמות הפרופורמה העיקריות הבאות:

- (1) הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ועל הדוחות הכספיים המאוחדים של דרך עפר ליום 31 בדצמבר 2021, אשר נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
- (2) התמורה בגין השגת השליטה נקבעה על פי השווי הוגן של זכויות החברה בדרך עפר בסך 73.2 מיליון ש"ח, אשר משקפת את המזומן ששולם בעבור מניות החברה בסך כ-49.8 מיליון ש"ח ושווי ההתחייבות בגין אופציית המכר למועד השגת השליטה בסך 23.4 מיליון ש"ח בהתאם להערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.
- (3) עודפי עלות- נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם סיימה החברה את יחוס עודפי העלות לנכסים ולהתחייבויות המזוהים. לצורך הדוחות הכספיים המאוחדים, יוחס עודף העלות שנקבע באופן ארעי, לצבר הזמנות, למיסים נדחים ולמוניטין. אורך החיים השימושיים של צבר ההזמנות הינו שנה בהתאם לתקופה שנותרה להשלמת הפרויקטים הנכללים בצבר למועד ההשלמה. תקופת הפחתת עודף העלות בדוח הפרופורמה הינה התקופה המוקדמת ביותר של צירוף העסקים כלומר 1.1.2019.
- (4) בדוחות רווח והפסד המאוחדים פרופורמה לשלוש שנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021 לא הותאמו הוצאות השכר בגין הפרשות לבונוסים לאור התאמות הפרופורמה.

פרק ד' - פרטים נוספים על החברה

תקנה 38 - הערכות שווי

להלן פרטים בנוגע להערכות שווי מהותיות בהתאם לתקנה 38(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

נושא ההערכה	מתחם "סיטי טק", רח' הבושם, אשדוד	מתחם "מנרב סנטר", רח' הבושם, אשדוד
עיתוי ההערכה	31.12.2021	124,900
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	189,141	124,900
חלק החברה בשווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	237,660 אלפי ש"ח	141,900 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך ואפיונו	מערכי השווי ממשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות': משה פרידמן: מהנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1982. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב משנת 1993. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 1993. שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות', כלכלה שמאות ומקרקעין.	
	שרית אלוני: שמאית מקרקעין מוסמכת משנת 2005. בוגרת תואר ראשון בחוג למדעי החברה מאוניברסיטת בר אילן משנת 2020. עוסקת בשמאות מקרקעין והערכות שווי של נכסי מקרקעין החל משנת 2001. למיטב ידיעת החברה למעריך השווי יש ניסיון בביצוע הערכות שווי דומות, אין לו תלות וניתן לו כתבי שיפוי.	איתי חן: בעל תואר שני במנהל עסקים (MBA) מאוניברסיטת אריאל בשומרון משנת 2020 ותואר ראשון בכלכלה וניהול (B.A) מהמסלול האקדמי המכללה למנהל משנת 2016.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	שיטת היוון ההכנסות ושיטת ההשוואה.	
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	שיעור ההיוון בטווח של 7% - 8%	שיעור ההיוון בטווח של 6.5% - 9.5%

תקנה 19 - מצבת התחייבויות של התאגיד

מצבת ההתחייבויות של החברה כפי שפורסמה על ידי החברה בסמוך לפרסום דוח תקופתי זה מהווה חלק בלתי נפרד מדוח זה.

תקנה 10א' - תמצית דוחות על הרווח והפסד לכל אחד מהרבעונים של שנת 2021 באלפי ש"ח

סה"כ	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
920,830	349,828	185,602	202,924	182,476	הכנסות מביצוע עבודות, מכירת דירות ומתן שירותים
31,461	9,022	7,831	7,841	6,767	הכנסות מהשכרת מבנים
(903,948)	(334,869)	(180,677)	(213,194)	(175,208)	עלות הכנסות
48,343	23,981	12,756	(2,429)	14,035	רווח גולמי
81,102	83,283	(851)	(685)	(645)	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(75,401)	(30,708)	(14,234)	(15,293)	(15,166)	הוצאות מכירה, מו"פ והנהלה וכלליות
17,353	7,018	1,785	6,539	2,011	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
(3,478)	(5,104)	(2,974)	733	3,867	הכנסות אחרות, נטו
67,919	78,470	(3,518)	(11,135)	4,102	רווח תפעולי
(4,009)	(267)	(5,068)	(1,630)	2,956	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
63,910	78,203	(8,586)	(12,765)	7,058	רווח לפני מסים על הכנסה
208	(2,537)	202	2,827	(284)	מיסים על ההכנסה
64,118	75,666	(8,384)	(9,938)	6,774	סה"כ רווח נקי לתקופה מפעילות נמשכת
858	-	-	-	858	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת (לאחר מס)
64,976	75,666	(8,384)	(9,938)	7,632	סה"כ רווח נקי לתקופה

תקנה 10ג' - שימוש בתמורות ניירות הערך

לאחר מועד הדיווח, הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה (אגרות חוב (סדרה ד')) וגייסה סך של כ- 334 מיליון ₪ (ברוטו) ("תמורות ההנפקה"). תמורת ההנפקה שימשה לפדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ג') (כ- 100 מיליון ש"ח), רכישה עצמית של ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) (40 מיליון ש"ח), פירעון מלא של ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) (75 מיליון ש"ח) והיתרה לפירעון אשראי בנקאי (און-קול).

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות המוחזקות במישרין על ידי החברה לתאריך הדוח על המצב הכספי

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי אין בחברה חברות בת או חברות כלולות מהותיות.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח

ראו ביאורים 14 ו-31 (ג') לדוחות הכספיים.

תקנה 13 - הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות המוחזקות במישרין על ידי החברה והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי אין בחברה חברות בת או חברות כלולות מהותיות.

תקנה 14 - רשימת הלוואות

מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה.

תקנה 20 - מסחר בבורסה

בתקופת הדוח, לא נרשמו למסחר ניירות ערך של החברה ולא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה. יצוין כי עם השלמת המיזוג המתואר בסעיף 2.1 לפרק א' לדוח, נמחקו מניות החברה מהמסחר בבורסה. עוד יצוין כי לאחר תקופת הדוח, נרשמו למסחר אגרות החוב (סדרה ד') (אשר תנאיהן מפורטים בסעיף 5 לדוח הדירקטוריון).

תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן יפורטו, התגמול שניתנו: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, על ידי החברה או על ידי אחר, (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה (אשר לא נמנו על חמשת מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל) אשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה, ו- (ג) לכל אחד מבעלי העניין בחברה (אשר לא נמנו עם מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל), אם התגמולים ניתנו להם על ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקידים בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו ואף אם בעלי העניין אינם נושאי משרה בכירה.

ס"ה (אלפי ש"ח)	תגמולים אחרים			תגמולים עבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר (רכב וגמול דירקטורים)	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
2,689	96	-	-	-	-	-	-	-	1,103	1,490	-	100%	מנכ"ל החברה	פנחס דקל (3)
2,357	104	-	-	-	-	-	-	-	-	2,253	-	100%	יו"ר הדירקטוריון לשעבר	אברהם קוזינצקי (2)
1,615	-	-	-	-	-	-	388	-	1,227	-	-	100%	מנכ"ל (משותף)	יהודה מור (5)
1,615	-	-	-	-	-	-	388	-	1,227	-	-	100%	מנר USA	ליאור קארוציי (5)
1,513	91	-	-	-	-	-	-	-	540	882	-	100%	סמנכ"ל כספים	חיים רוטלוי (4)
1,192	-	-	-	-	-	-	1,192	-	-	-	100%	ל.ר.	בעלת השליטה	אסנס פרויקטים בע"מ (1)
794	-	-	-	-	-	-	794	-	-	-	-	50%	יו"ר הדירקטוריון	שי ויל **
בעלי עניין														
36	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	לשעבר דירקטורית בחברה	זיוה קוזינצקי (6)
74	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		רונית קוזינצקי אבנון (7)
785	105	-	-	-	-	-	680	-	-	-	-	100%	לשעבר סמנכ"ל ביצוע מנר הנדסה	ערן קוזינצקי (8)
219	50	-	-	-	-	-	169	-	-	-	-	100%	לשעבר מנהלת פרסום, רווחה ויחסי ציבור	רותי גנץ (9)
499	499	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	גמול דירקטורים שאינם מפורטים בטבלה זו (10)

* הסכומים הינם במונחי עלות. שכר ונלוות לשכר כוללים, שכר ברוטו חודשי, עלות הפרשות סוציאליות (אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות והפרשות לביטוח מנהלים) ואחזקת רכב.
 ** 40% מהתמורה לאסנס פרויקטים מיוחסת לשירותים המוענקים לחברה על ידי יו"ר הדירקטוריון, כאשר התגמול הישיר שלו נקבע ומשולם על ידי אסנס פרויקטים. בהתאם לכך, סכום זה קוזז בטבלה לעיל מדמי הניהול המשולמים לאסנס פרויקטים.

- (1) ביום 28.12.2021 אישרה ועדת הביקורת (בכובעה כוועדת תגמול), דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלת המניות היחידה של החברה את התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם בעלת השליטה בחברה, אסנס פרויקטים בע"מ. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 29.12.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-186546) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- (2) בחודש ספטמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תנאי הכהונה והעסקה של מר אברהם קוזניצקי ז"ל, לתקופה של 3 שנים נוספות, החל מיום 3.9.2019 כפי שאלו הובאו לאישור האסיפה בזימון אסיפה כללית מיוחדת מיום 29.7.2019 (מס' אסמכתא 2019-01-078610) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה ("זימון יולי 2019"). לפרטים נוספים בדבר תנאי כהונתו והעסקתו של מר אברהם קוזניצקי ז"ל ראו סעיף 1.8 לזימון יולי 2019 אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- (3) לפרטים נוספים בדבר תנאי כהונתו והעסקתו של מר פנחס דקל, ראו סעיף 1.1.1 לדוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת מיום 31.1.2018 (מס' אסמכתא 2018-01-010891) ("זימון ינואר 2018"). לפרטים בדבר עדכון תנאי הכהונה וההעסקה הקיימים של מר פנחס דקל, והקצאתן של 16,348 אופציות הניתנות למימוש למניות החברה ראו דיווח מיידי מיום 29.12.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-186546) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- (4) בתמורה לכהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה במשרה מלאה, זכאי מר רוטלוי למשכורת חודשית (ברוטו) בסך כולל של 55 אלפי ₪, לתנאים סוציאליים מקובלים (ביטוח מנהלים, קרן השתלמות וכיו"ב), העמדת רכב לרבות הוצאות בגין הרכב, גילום חלקי של שווי הרכב, טלפון נייד לרבות הוצאות בגינו, החזרת הוצאות במסגרת תפקידו כנגד הצגת קבלות וכן, עד לתום שנת 2021 - למענק שנתי בשיעור של 1% מרווח הנקי השנתי של החברה מעל לרף מינימום של 5 מיליון ₪ ועד רף מקסימום של 80 מיליון ₪ רווח נקי לשנה, המשקף תקרת מענק שנתי של 750 אלפי ₪, והחל משנת 2022 - למענק בהתאם למדיניות התגמול החדשה, בגובה של עד 6 משכורות ברוטו, כאשר 80% מהמענק מבוסס על יעדי חברה, 10% יעדים אישיים, ו- 10% יהא בשיקול דעת דירקטוריון החברה¹. ניתן לסיים את הסכם העסקתו של מר רוטלוי במתן הודעה מוקדמת כדין. לפרטים בדבר הקצאת 5,449 אופציות הניתנות למימוש למניות החברה למר רוטלוי ראו דוח מיידי של החברה מיום 29.12.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-186546), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה ("דיווח דצמבר 2021").
- (5) לפרטים נוספים בדבר תנאי הכהונה וההעסקה של ה"ה יהודה מור וליאור קארוצ'י ראו ס"ק (5) לגילוי מכח תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019 אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- (6) לפרטים נוספים בדבר תנאי כהונתה של גב' זיוה קוזניצקי ראו סעיף 1.5 בזימון לאסיפה כללית מיום 25.11.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-118957) ("זימון נובמבר 2020") אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- (7) לפרטים בדבר תנאי כהונתה והעסקתה של גב' רונית קוזניצקי-אבנן ראו ס"ק (7) לדוח התקופתי לשנת 2018 אשר פורסם ביום 31.3.2019 (מס' אסמכתא 2019-01-030865) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- (8) לפרטים בדבר תנאי כהונתו והעסקתו של מר ערן קוזניצקי ראו סעיף 1.9 לזימון יולי 2019 אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

¹ מדיניות התגמול החדשה אומצה על ידי דירקטוריון החברה ביום 28.12.2021, צורפה לדיווח דצמבר 2021 ונכלל בזאת על דרך ההפניה ("מדיניות התגמול החדשה"). לפרטים בדבר רפי הביצוע ביחס ליעדים המדידים, ראו סעיף 3(א) לדיווח דצמבר 2021 אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

(9) גב' גנץ הייתה זכאית למשכורת חודשית (ברוטו) בסך כולל של 8,000 ₪, לגילום שווי הרכב שבשימוש, ביטוח מנהלים ו/או להפקדה לקרן פנסיה וכן לקרן השתלמות. החברה העמידה לרשות גב' גנץ רכב בעלות חודשית של עד 7,500 ₪ צמוד למדד דצמבר 2011, לרבות ההוצאות בגין הרכב, וכן טלפון נייד לרבות ההוצאות בגינו. כמו כן גב' גנץ הייתה זכאית להחזר מהחברה בגין הוצאות שהוציאה במסגרת תפקידה וזאת כנגד הצגת קבלות.

(10) גמול דירקטורים: ה"ה רחל תורג'מן (דח"צית), משה מוץ מטלון (דח"צ) ואסף שהם (דב"ת) זכאים כל אחד לגמול שנתי ולגמול השתתפות בגובה הסכום הקבוע בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), בהתאם לדרגה בה מסווגת החברה, ולהחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול.

תקנה 21 - בעלי שליטה

לפרטים בדבר בעלת השליטה בחברה ראו סעיף 2.4 לתשקיף המדף של החברה אשר פורסם ביום 29.8.2021 (מס' אסמכתא 139935-01-2021) ונכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה

(א) ביום 28.12.2021 אישרו ועדת הביקורת והתגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 28.12.2021. לפרטים נוספים ראו דיווח דצמבר 2021 אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

(ב) אחריותם של הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מבוססת במסגרת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המשותפת לחברה ולחברות הבנות שלה בהתאם לתנאים הבאים: (א) כיסוי ביטוחי בגובה 25 מיליון דולר ארה"ב; (ב) סכום ההשתתפות העצמית של החברה: 7,500 דולר ארה"ב; לתביעות שמקורן בארה"ב וקנדה: 30,000 דולר ארה"ב; לתביעות בניירות ערך: 30,000 דולר ארה"ב; (ג) עלות פרמיה שנתית: כ- 105 אלף דולר ארה"ב; ו- (ד) סייגים כמקובל בפוליסות ביטוח דומות.

(ג) לפרטים בדבר כתבי השיפוי שהוענקו ראו ביאור 27 ד' לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021. (ד) בחודש מאי 2018 עודכנו תנאי העסקתו של מר רוני גנץ (חתנו של מר אברהם קוזניצקי ז"ל), אשר מועסק בקבוצה מזה כ- 18 שנה (ב- 9 שנים האחרונות כמנהל מפעל הפלדה), כך שהחל מיום 1.5.2018, בנוסף לתנאים סוציאליים מקובלים, זכאי מר גנץ לשכר של 44 אלף ₪ לחודש וכן למענק שנתי בגובה של 5% מהרווחים השנתיים של מפעל הפלדה לפני מס (כפי שאלו מאוחדים לדוחות הכספיים המבוקרים השנתיים של החברה) העולים על סך של כ- מיליון ₪.

(ה) ביום 3.9.2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה הענקת כתב פטור לנושאי משרה בחברה שהינם בעל השליטה בחברה או קרוביו לתקופה של 3 שנים החל מיום 3.9.2019. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.7 לזימון יולי 2019 אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

(ו) לפרטים בדבר אופציית מכר אשר הוענקה לחברה על ידי מר אברהם קוזניצקי ז"ל ראו סעיף 2.12 לדוח מיידי משלים על זימון אסיפה כללית מיום 13.4.2021 (מס' אסמכתא 139935-01-2021-06333), דיווח מיידי בדבר המועד הצפוי להשלמת המיזוג מיום 6.8.2021 (מס' אסמכתא 139935-01-2021-062341) וכן דיווח מיידי בדבר הארכת תקופת אופציית המכר מיום 2.3.2022 (מס' אסמכתא 139935-01-2022-021363), אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר עסקאות נוספות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה יש עניין אישי באישורן ראו ס"ק (1), (2), ו- (7)-(9), לתקנה 21 לעיל.

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

ראו דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה אשר פורסם על ידי החברה במגנא ביום 30.3.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-039382) ואשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24א - הון המניות הרשום, הון המניות המונפק וניירות ערך המירים למועד פרסום הדו"ח

לפרטים בדבר הון המניות הרשום והון המניות המונפק של החברה ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021.

תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות

למרשם ניירות הערך של החברה ראו מצבת הון ומרשמי ניירות הערך של התאגיד אשר דווח ביום 21.3.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-032401) ונכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 25א - מען רשום

כתובת : רחוב הבושם, 3, אשדוד 77101.

טלפון : 08-8516242, 08-8516242

פקס : 08-8521295

כתובת הדואר האלקטרוני : Holdings@Minrav.co.il

תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד

מס' ת.ז.	שם ויל	גיל ויל	אברהם הלר	מרים סופי גז	אסף שוהם
	024658130	028558153	058421405	015743800	013306832
שנת לידה	1969	1971	1963	1968	1969
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מען להמצאת כתבי ביד	הטייסים 19, רעננה	הסיבים 49, פתח תקווה	היצירה 3, רמת גן	המשנה 14/8 תל אביב	הבושם 3, אשדוד
חברות בועדות הדירקטוריון, האם דירקטור בלתי תלוי/חיצוני כהגדרתו בחוק החברות-כן/לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם עובד של החברה, של חברה-בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל ענין בה - התפקיד או התפקידים שהוא ממלא כאמור	יור"ר דירקטוריון החברה; יור"ר דירקטוריון אסנס פרטנרס בע"מ, בעלת השליטה בחברה המחזיקה ב- 80% מזכויות הניהול וב- 100% מההון של אסנס פרויקטים בע"מ שהינה השותף הכללי באסנס תשתיות וביצוע שותפות מוגבלת ("אסנס פרטנרס"); דירקטור באסנס פרויקטים וכן מחזיק ביחד עם גיל ויל ואיילת ויל נבנצאל באמצעות חברה פרטית בשליטתם ב- 17% מאסנס פרטנרס.	דירקטור באסנס פרטנרס; דירקטור פרויקטים וכן מחזיק ביחד עם גיל ויל ואיילת ויל נבנצאל באמצעות חברה פרטית בשליטתם ב- 17% מאסנס פרטנרס.	דירקטור באסנס פרויקטים בע"מ שהינה השותף הכללי באסנס תשתיות וביצוע שותפות מוגבלת.	מנכ"לית ודירקטורית באסנס פרטנרס; מכהנת כדירקטורית באסנס פרויקטים וכן מחזיקה ב- 15% באסנס פרויקטים באמצעות חברה פרטית בבעלותה.	לא
התאריך שבו החל כהונתו כדירקטור של החברה	9.8.2021	9.8.2021	9.8.2021	9.8.2021	24.11.2021
השכלתו ותעסוקתו ב- 5 השנים האחרונות, תוך פירוט המקצועות או התחומים שבהם נרכשה ההשכלה, המוסד בו נרכשה והתואר האקדמי	השכלה: דוקטורט במנהל עסקים מ-Pace University; מוסמך מנהל עסקים מ-Boston University; בוגר תואר	השכלה: מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב; בוגר תואר ראשון במשפטים וכלכלה מאוניברסיטת בר אילן. עיסוק: יור"ר מילגם בע"מ;	השכלה: בוגר תואר ראשון בחשבונאות וסטטיסטיקה מאוניברסיטת תל אביב. עיסוק: מנכ"ל קבוצת עורק קפיטל. דירקטור: ד.ת.י. בע"מ;	השכלה: מוסמכת, כלכלה ומדעי המדינה, האוניברסיטה העברית; בוגרת, כלכלה ומדעי המדינה, האוניברסיטה העברית. עיסוק: מנכ"לית אסנס פרטנרס; סמנכ"לית מימון	השכלה: MBA התמחות במימון, אוניברסיטת תל אביב; BA כלכלה ומדעי המדינה, אוניברסיטת תל אביב. עיסוק: חברת ועדת

או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם, ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוני' בר אילן. עיסוק: יו"ר דירקטוריון אסנס פרטנרס; דירקטור: אנלייט אנרגיה מתחדשת; מדיסון ביוטק (1995) בע"מ וחברות קשורות; נגב ויסי בע"מ וחברות קשורות; גראנר תעשיות בע"מ וחברות קשורות; קבוצת הר טוב וחברות קשורות; לומן קפיטל בע"מ וחברות קשורות; מילגס בע"מ וחברות קשורות; מהות השקעות פי אי וחברות קשורות; נאות אמא בע"מ; עתירי ידע בע"מ; בריוקולטי בע"מ וחברות קשורות.	מנכ"ל לומן קפיטל בע"מ. דירקטור: לומן קפיטל וחברות קשורות; נגב ויסי בע"מ וחברות קשורות; אולקלאוד אינק וחברות קשורות; גאנאר תעשיות בע"מ וחברות קשורות; מהות השקעות פי אי וחברות קשורות; אמא בע"מ; עתירי ידע בע"מ; בריוקולטי בע"מ וחברות קשורות.	אושימורון בע"מ; D.TYN LLC; ה.ש.ג. אלון נכסים בע"מ; מלטן החזקות יעוץ וניהול בע"מ; שקמה ענפה בע"מ; חברות ושותפויות שונות מקבוצת עורק קפיטל בארץ ובחו"ל.	משקי אנרגיה בע"מ; יועצת בכירה, גורן קפיטל; מנהלת סקטור תשתיות ואנרגיה, בנק הפועלים בע"מ; דב"תית באנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ; דירקטורית: יו"ר דירקטוריון תומר תמלוגי אנרגיה בע"מ; דח"צית, קוויק סופר אונליין בע"מ; באסנס פרטנרס וחברות קשורות.	השקעות גולדן 1; משנה למנכ"ל מגדל חברה לביטוח, מנהל חטיבת ההשקעות.
האם הוא לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה - כל/לא, בציון פרטים	אחיו של גיל ויל.	אחיו של שי ויל	לא	לא	לא
האם דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן	כן	כן	כן	כן

מס' ת.ז.	מיכה יהונתן יסלזון	יהונתן ליימן	משה מוץ מטלון	רחל תורג'מן
038087177	061222758	051925816	02960613	
1985	1982	1953	1972	
ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	
מנחם בגין 52, תל אביב	אלחריזי 22, ירושלים	רח' הליבנה 11, הרצליה	ת.ד. 41263, יפו 61141	
לא	לא	דירקטור חיצוני.	דירקטורית חיצונית.	
האם עובד של החברה, של חברה-בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל ענין בה - התפקיד או התפקידים שהוא ממלא כאמור	דירקטור באסנס פרטנרס; דירקטור בחברת גיי איי 4 השקעות חברת בת (2019) בע"מ, המחזיקה ב- 17% באסנס פרטנרס ואשר מוחזקת (בשרשור) על ידי הוריו – בנימין יסלזון ופייליס יסלזון, בנאמנות עבור מוטבים שונים בני משפחת יסלזון.	מנכ"ל אורטל יזום והשקעות בע"מ המחזיקה ב- 17% מאסנס פרטנרס; דירקטור באסנס פרטנרס וכן בנו של מר שמעון ליימן המחזיק יחד עם אחותו, הגב' טליה גולן באמצעות חברה פרטית בשליטתם ב- 17% מאסנס פרטנרס.	חבר בוועדת ביקורת, תגמול ומאזן ובוועדה לאכיפה מנהלית.	חברה בוועדת ביקורת, תגמול ומאזן ובוועדה לאכיפה מנהלית.
9.8.2021	9.8.2021	4.2.2021	16.7.2015	
התאריך שבו החל כהונתו כדירקטור של החברה	השכלה: בוגר מנהל עסקים, המרכז הבינתחומי הרצליה. עיסוק: מנכ"ל ושותף מנהל של יסלזון פמילי אופיס. דירקטור: סידקס טכנולוגיות אינק (חברה זרה); אוריקס בע"מ; פוינט-פארו השקעות בע"מ; מגנה-מד GMBH (חברה זרה); אסנס פרטנרס בע"מ וחברות קשורות; רייקול גבישים בע"מ; רייקול אחזקות בע"מ; אפ.אל.סי ונצ'רס גי.פי בע"מ; גייז תרא בע"מ; גיי איי 4 השקעות בע"מ; קיי.אל.גיי קפיטל 19 בע"מ; רובוטיקה כחול לבן בע"מ; גיי איי 4 השקעות חברת בת (2019) בע"מ; יותה גרין בע"מ.	השכלה: MBA במנהל עסקים (התמחות בבנקאות ובמימון), האוני' העברית; BA (בהצטיינות) בפילוסופיה, כלכלה ומדעי המדינה (פכ"מ), האוני' העברית. עיסוק: מנהל עסקים אורטל יזום והשקעות בע"מ. דירקטור: החברה לניהול עכופאנד קרן נדל"ן; ש.ט טלאור אחזקות והשקעות בע"מ; אורטל יזום והשקעות בע"מ; אסנס פרטנרס בע"מ; תומר תמלוגי אנרגיה בע"מ.	השכלה: בוגר קורס למנהלים קריאה וניתוח דוחות כספיים, המרכז הבינתחומי הרצליה; בוגר תואר ראשון BA במדעי החברה והרוח, מינהל ומדיניות ציבורית, התמחות במדיניות ציבורית, האוניברסיטה הפתוחה; בוגר ביה"ס לחברה וממשל – מינהל ומדיניות ציבורית, המכללה האקדמית בית ברל; בוגר קורס דירקטורים וקורס פיננסים למנהלים, המרכז הישראלי לניהול; מגשר, בוגר קורס גישור ופרקטיקום; חבר בנבחרת הדירקטורים של רשות החברות הממשלתיות. עיסוק: פרויקטור בחברת איירפארק (2017-היום); יועץ אסטרטגי ויזם עסקי (2014-היום); מכהן כדירקטור בחברת ממך, ויתניה, חברת דרך היס התפלת	השכלה: BA בוגרת מדעי המדינה והיסטוריה כללית - לימודי המזרח התיכון מאוני' בר אילן; MA מוסמכת במדעי המדינה - מנהל ציבורי ומקומי - אוני' בר אילן; LLB תואר ראשון במשפטים המכללה האקדמית - רמת גן. עיסוק: בעלת משרד עו"ד רחל תורג'מן; בעלים של ספארק - יזמות פיננסית והשקעות בע"מ; יו"ר דירקטוריון חלמיש. מכהנת כדירקטורית בפסגות גמל ופנסייה, נפטא חברת הנפט הישראלית, אלבר שירותי מימונית, ובפולאר השקעות.

האם הוא לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה - כל/לא, בציון פרטים	לא	לא	מספר זיהוי	מספר זיהוי
האם דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן	כן	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה
מספר זיהוי	לא	לא	תפקיד בחברה, חברה בת או חברה קשורה או בבעל עניין בחברה	תפקיד בחברה, חברה בת או חברה קשורה או בבעל עניין בחברה
תאריך לידה	לא	לא	האם בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	האם בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
תאריך תחילת כהונה	לא	לא	השכלה וניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	השכלה וניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

תקנה 26' - נושאי משרה בכירה

שם נושא המשרה	פנחס דקל	חיים רוטלוי	רון שפר	אהוד שטרנהיים	עדי סחר
מספר זיהוי	022416127	029560349	025700162	029338951	022514640
תאריך לידה	3.6.1966	7.9.1972	7.10.1973	14.6.1972	4.7.66
תאריך תחילת כהונה	30.11.2011	20.5.2012	1.4.2020	1.10.2021	1.1.2021
תפקיד בחברה, חברה בת או חברה קשורה או בבעל עניין בחברה	מנכ"ל החברה	סמנכ"ל כספים	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל פיתוח עסקי	מנכ"ל מנרב מגורים	מנכ"ל מנרב תשתיות
האם בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה וניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	השכלה: תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות ומוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת ת"א; עיסוק: מנכ"ל החברה.	השכלה: תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות ומוסמך במנהל עסקים מאוני' ת"א; עיסוק: סמנכ"ל הכספים של החברה.	השכלה: תואר בוגר במנהל עסקים (B.B.) בהתמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל; תואר בוגר במשפטים (LL.B.), המסלול האקדמי המכללה למנהל; סטודנט בתכנית Executive MBA, אוניברסיטת תל אביב. עיסוק: מקדם מיזמי חדשנות טכנולוגיות (2016-2018); סמנכ"ל כספים באוניברסיטת בר אילן (2018-2020).	בעל תואר בהנדסה אזרחית בוגר הטכניון חיפה. תואר שני במנהל עסקים המרכז הבינתחומי הרצליה מהנדס ראשי אלקטרה בנייה מנכ"ל אלקטרה בנייה	בוגר תואר ראשון (B. Sc) מטעם הטכניון - מכון טכנולוגי לישראל. מנכ"ל אלקטרה אלקו התק"ש מנכ"ל אלקטרה זכיינות

שם נושא המשרה	גיא שם טוב	אליעזר שרון	אברהם טראו	אורי אילן
מספר זיהוי	027469279	033076977	034978031	052350063
תאריך לידה	17.6.1974	13.7.1976	16.7.1979	8.5.1954
תאריך תחילת כהונה	16.2.2022	15.10.2020	1.1.2017	27.5.2009
תפקיד בחברה, חברה בת או חברה קשורה או בבעל עניין בחברה	מנכ"ל מנרב הנדסה	יועץ משפטי ומזכיר החברה	חשב החברה	מבקר פנים
האם בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא
השכלה וניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	בעל תואר בהנדסה אזרחית בוגר הטכניון חיפה. תואר שני במנהל עסקים המרכז הבינתחומי הרצליה מהנדס ראשי אלקטרה בנייה	השכלה: LL.B, משפטים, המרכז הבינתחומי הרצליה, התמחות במשפטים וממשל; לימודים במכללה לפיקוד ומטה, צה"ל. עיסוק: עו"ד בכיר במחלקת עסקאות, תחום הנדל"ן, ש. הורוביץ ושות'.	השכלה: תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוני' חיפה.	השכלה: תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מהאוני' העברית בירושלים. עיסוק: שותף במשרד ברייטמן אלמגור זהר, רואי חשבון,

תקנה 26ב - מורשי חתימה עצמאיים

לתאגיד אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד

רואה החשבון של החברה הינם KPMG סומך חייקין, מרחוב הארבעה 17, תל-אביב - יפו.

תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון

ביום 9.8.2021 הודיעה החברה על החלפת תקנונה עקב השלמת עסקת מיזוג והפיכת החברה לחברה פרטית שהינה חברת אגרות חוב כמשמעה בחוק החברות ותאגיד מדווח כמשמעו בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 9.8.2021 (מס' אסמכתא 129660-01-2021) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים

במהלך תקופת הדוח לא קיבל הדירקטוריון החלטות, לרבות החלטות שאינן טעונות את אישור האסיפה הכללית, בנושאים המפורטים בתקנה 29 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תשל"ט-1970 ("תקנות הדוחות") למעט ההחלטות כדלקמן (לפרטים בדבר החלטות אלו ראו את הדיווחים המידיים הבאים, אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה):

נושא ההחלטה	מועד ההחלטה	מס' אסמכתא של דוח מיידי אשר פורסם בדבר ההחלטה אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה
פדיון מוקדם של יתרת אגרת החוב (סדרה ג')	3.3.2022	דיווח מיידי מיום 3.3.2022, מס' אסמכתא 2022-01-025855

תקנה 29ג) - החלטות אסיפה כללית מיוחדת במהלך תקופת הדוח ולאחריה

לפרטים בדבר החלטות שאושרו במסגרת אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה ראו דוח מיידי מיום 13.5.2021 (מס' אסמכתא 085032-01-2021), דוח מיידי מיום 5.7.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-111996) ודוח מיידי מיום 29.12.2021 (מס' אסמכתא 186546-01-2021) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 29א - החלטות החברה

במהלך תקופת הדוח לא קיבלה החברה החלטה באחד מהנושאים המפורטים בתקנה 29א לתקנות הדוחות למעט כמפורט בס"ק (ב), תחת תקנה 22 לעיל.

פנחס דקל

מנכ"ל

שי ויל

יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 30 במרס 2022

קבוצת מנרב בע"מ

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

כללי

הנהלת קבוצת מנרב בע"מ ("התאגיד"), בפיקוח הדירקטוריון של התאגיד, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד. לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

1. פנחס דקל, מנכ"ל;
2. חיים רוטלוי, סמנכ"ל כספים;

הבקרה הפנימית

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי. בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי וזיהוי החשבוניות והתהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי. בחינת בקורות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקורות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליכי העריכה והסגירה של דיווח כספי, בקורות אשר בוחנות זיהוי כל שינוי בהשקעות התאגיד ו/או עסקאות מיוחדות שאינן במהלך העסקים הרגיל לרבות אופן חישוב ורישום בספרים, בקורות כלליות של מערכות מידע וכן בקורות בתהליכים העסקיים: מלאי בניינים למכירה ומלאי עבודות בביצוע;

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2021 היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים**הצהרת מנכ"ל**

אני, פנחס דקל, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת מנרב בע"מ ("התאגיד") לשנת 2021 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
6. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 30 במרס, 2022

פנחס דקל, מנכ"ל

הצהרת סמנכ"ל הכספים

אני, חיים רוטלוי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת מנרב בע"מ ("התאגיד") לשנת 2021 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.
6. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 30 במרס, 2022

חיים רוטלוי, סמנכ"ל כספים