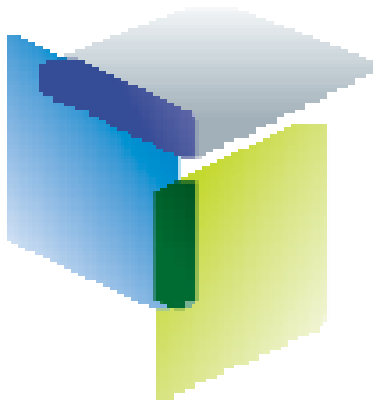




שיכון ובינוי בע"מ
תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים
לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2022

2022



שיכון ובינוי בע"מ

תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים
לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022
תוכן עניינים

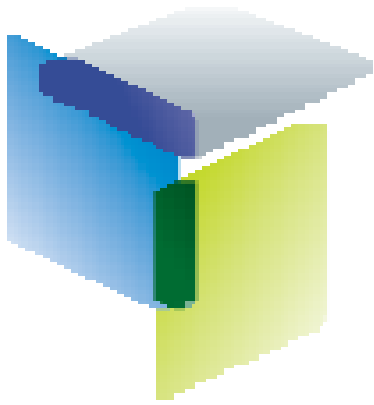
פרק א' דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

פרק ב' תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

פרק ג' תמצית מידע כספי נפרד ביניים לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

פרק ד' דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג (א)

פרק ה' תמצית דוחות כספיים ביניים לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 של תחנת כוח רמת חובב שותפות מוגבלת (חברה כלולה)



שיכון ובינוי בע"מ פרק א' -

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

דירקטוריון שיכון ובינוי בע"מ (להלן: "**החברה**") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (להלן: "**תקופת הדיווח**").

דוח הדירקטוריון נערך מתוך הנחה שבפני המעיין מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, אשר פורסם על ידי החברה ביום 23 במרץ 2022 (אסמכתא מס' 2022-01-028320) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2021").

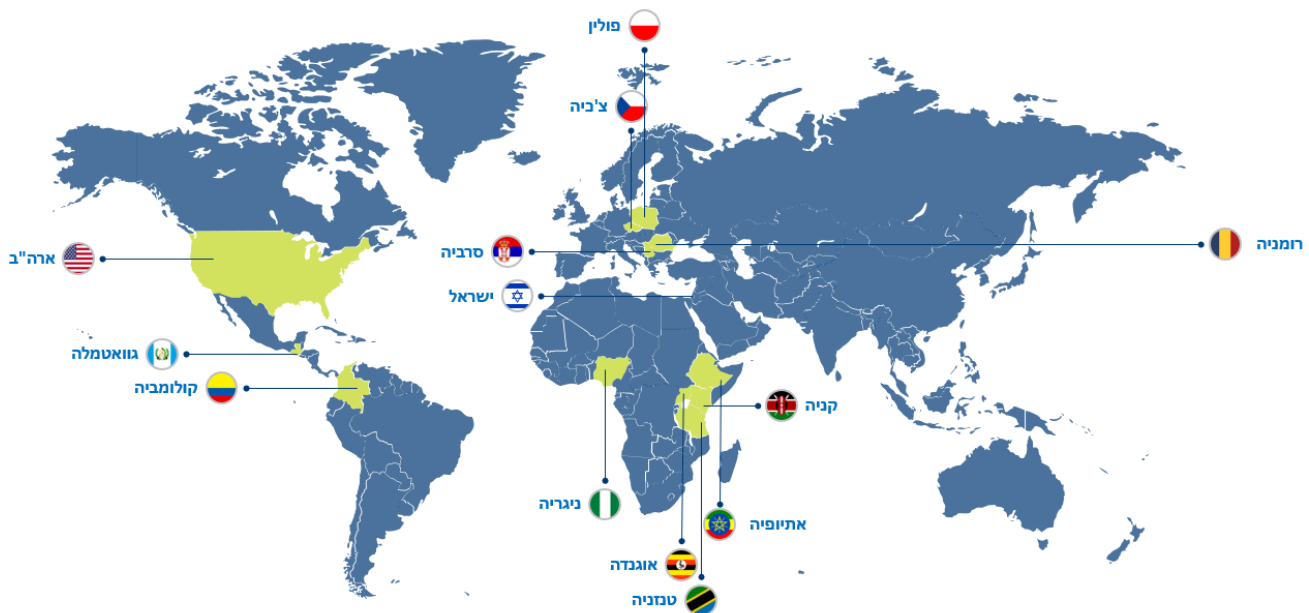
חלק א'

1. כללי

החברה פועלת במישרין באמצעות החברות המוחזקות על ידה (ביחד "**קבוצת שיכון ובינוי**" או "**הקבוצה**") בישראל ומחוץ לישראל בשבעה מגזרי פעילות: (1) **קבלנות תשתית ובניה בישראל**; (2) **קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)**; (3) **קבלנות תשתית ובניה בארה"ב**; (4) **יזמות נדל"ן בישראל**; (5) **יזמות נדל"ן בחו"ל**; (6) **אנרגיה**; ו- (7) **זכיינות**. ראו באור 35 לדוחות הכספים לשנת 2021. בנוסף, קיימות לקבוצה פעילויות שאינן עולות לכדי מגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים.

החברה הינה רב לאומית אשר פעילותה כוללת בעיקר פרויקטים בהיקפים כספיים גבוהים וברמת מורכבות גבוהה הן למגזר הפרטי והן לציבורי.

פריסת אזורי פעילות עיקריים של הקבוצה בעולם



חלק ב' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

2. אירועים ראויים לציון בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדיווח

2.1 במגזר האנרגיה

תחנת כח בברזוריה בארה"ב - ביום 1 בנובמבר 2022 התקבל אישור מחברת ההולכה של טקסס (Electric Reliability Council of Texas, Inc) על עמידה בכל הבדיקות והתנאים לחיבור הפרויקט לרשת החשמל ובכך הושלמה הקמת הפרויקט והחלה הפעלתו המסחרית המלאה. יצוין כי הפרויקט הוקם וחובר לרשת החשמל בשלבים ובהתאם החל למכור חשמל לרשת החשמל עוד בטרם השלמת ההקמה בהיקפים הולכים וגדלים החל מחודש מאי 2022 ועד לסוף חודש ספטמבר 2022, אשר הניבו לפרויקט הכנסות בסך כולל של כ- 34 מיליון ש"ח.

תחנת כח חגית - ביום 26 במאי 2022 נחתמה מערכת הסכמי מימון לפרויקט באמצעות העמדת הלוואות מגופים בנקאיים ומוסדיים. הסכמי המימון כוללים העמדת מסגרות מימון בהיקף כולל של כמיליארד וחצי ש"ח אשר תשמשנה, בין היתר, לתשלום מחיר הרכישה לחח"י ותשלומים שונים אחרים הנדרשים לצורך ההתארגנות לתפעול הפרויקט. בתאריך 1 ביוני 2022, הושלמה המסירה של תחנת הכוח לשותפות על פי הסכם הרכישה, לאחר שהתמלאו כל התנאים המוקדמים למסירה, ובכלל זה הענקת רישיונות ייצור חשמל לשותפות והתחנה מופעלת כמתוכנן. ביום 22 בספטמבר 2022 התקבלה שומת מס רכישה לפי מיטב שפיטה, בקשר לרכישת הפרויקט, בסך של כ-98 מ' ש"ח (חלק חברת הבת כ-49 מיליון ש"ח), מתוכה שולם סכום של כ-12 מיליון ש"ח, בהתאם לשומה עצמית שהוגשה על ידי השותפות (חלק חברת הבת כ-6 מיליון ש"ח). לחברה נמסר כי השותפות חולקת על עמדת רשות המיסים ובכוונתה להגיש השגה על שומת מס הרכישה. יצוין כי על פי חוות דעת משפטית שהשותפות קיבלה מאת יועציה המשפטיים בנושא, סיכויי קבלת עמדתה של השותפות בהליך שיפוט, ביחס למס הרכישה החל, גבוהים מסיכויי דחייתה.

רמת חובב - ביום 14 ביולי 2022, פרצה שריפה אשר גרמה להשבתה של טורבינות 8 ו-9 בתחנת הכח אורות יוסף (רמת חובב), המוחזקת על ידי שותפות שחברה בת בבעלות מלאה של החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בה. הטורבינות מהוות יחידה של מחזור משולב בהספק נקוב כולל של כ-388 מגה-וואט, ומהוות 2 מתוך 9 טורבינות המותקנות בתחנה שהספקה הנקוב הכולל הוא כ-1,200 מגה-וואט.

להערכת החברה, משך ההשבתה המקסימלי של הטורבינות יעמוד על חודשים בודדים, כאשר במהלך ההשבתה, התחנה לא תהיה זכאית לקבלת תשלומי זמינות בגין טורבינות אלו. שאר היחידות בתחנה זמינות למנהל המערכת וכשירות להפקת אנרגיה.

להערכת יועצי הביטוח של השותפות, האירוע מכוסה בפוליסת ביטוח כל הסיכונים של התחנה, המכסה גם אובדן רווחים, בכפוף לתנאי הפוליסה ובכפוף להשתתפויות העצמיות.

בשלב זה, אין אפשרות להעריך במדויק את השלכותיו הכספיות של האירוע, אולם בהתבסס על המידע שבידי החברה, היקף הנזק (ישיר ועקיף) בו תישא השותפות, בהתחשב בכיסויי הביטוחיים, עלול להגיע לכדי כ-60 מיליון ש"ח (חלק החברה – 30 מיליון ש"ח).

תחנת כח אשכול - ביום 16 באוגוסט 2022 פרסמה הוועדה חוות דעת בעניין השתתפות גורמים ריכוזיים בהליכי מכירת תחנת הכוח "אשכול" ("חוות הדעת"), בכובעה כגורם מייצג מכוח החוק לקידום התחרות, לחברת החשמל לישראל בע"מ (המזמינה במכרז על אתר אשכול). במסגרת חוות הדעת, ציינה הוועדה, בין היתר, כי היא סבורה שאין לאפשר את השתתפותה של חברה מאוחדת במכרז על אתר אשכול משיקולי ריכוזיות כלל-משקית, מטעמים אשר פורטו בחוות הדעת. למיטב ידיעת החברה, טרם התקבלה החלטה של חברת החשמל בישראל בע"מ באם לקבל את המלצת הוועדה. ביום 19 בספטמבר 2022 פרסמה רשות החשמל ("הרשות") את עמדתה, לשימוע, במסגרתה ציינה כי המציעה במכרז אשכול המוחזק על ידי חברה מאוחדת וקבוצת אדלטק, לא תעמוד, לאחר זכייתה במכרז, בהוראות תקנה 2(א)(1) לתקנות משק החשמל (קידום התחרות במקטע הייצור) (הוראת שעה), תשפ"ב-2021 ("התקנות"). שכן,

היה והמציעה תזכה במכרז, כל אחת מהמחזיקות בה תעבורנה את הרף המירבי של 20% כפי שנקבע בתקנות, ביחס לרישיונות לייצור חשמל בעבור יחידות ייצור המופעלות בגז טבעי. במצב זה, על פי עמדת הרשות, קבוצת אדלטק תחזיק ב-27.5% ואילו הקבוצה תחזיק ב-22.3% מסך ההספק המתוכנן לתחנות ייצור בגז. על פי עמדת הרשות, אחוז ההחזקות המפורט לעיל, מתייחס לכלל ההספקים הקבועים ברישיונות ייצור ובהתחייבויות לחיבור למתקנים המופעלים בגז טבעי. עוד ציינה הרשות בעמדה כי היא מקבלת את המלצת הוועדה לפיה אין לאפשר את השתתפותה של החברה במכרז משיקולי ריכוזיות כלל-משקית (כמפורט לעיל). הרשות ציינה כי החלטתה מתבססת על הנתונים נכון למועד ההחלטה. ביום 10 באוקטובר 2022 הגישו החברה המאוחדת יחד עם קבוצת אדלטק את טענותיהן ביחס לשימוע שפרסמה רשות החשמל. למיטב ידיעת החברה המאוחדת, רשות החשמל טרם פרסמה את החלטתה הסופית בשימוע האמור. מובהר כי החברה המאוחדת טרם החליטה אם בכוונתה להגיש הצעה במכרז אשכול וכי היא בוחנת את האמור ושוקלת את צעדיה בעניין זה, לרבות אפשרות הגשת עתירה בקשר לעמדת הוועדה, על פי החוק ועל פי כל דין.

פרויקט אגירה שאובה - ביום 18 בספטמבר 2022 הושבת מתקן בתחנת כח לייצור חשמל במעלה הגלבו, המצוי בבעלות חברה כלולה שמוחזקת בשיעור של 25.5% על ידי חברה מאוחדת לטובת ביצוע עבודות לתיקון נזקים שנגרמו בעבר. תקופת השבתת המתקן צפויה להסתיים במהלך חודש פברואר 2023. על פי עמדתה של החברה הכלולה, יש לה מקורות תזרימים אחרים אשר יאפשרו לה לכסות את אובדן ההכנסות שייגרם לה בתקופת השבתה, גם אם לא באופן מלא. מממני הפרויקט עודכנו בדבר השבתת המתקן והחברה הכלולה מקיימת איתם מגעים באשר לפתרונות אפשריים, לרבות דחיית תשלומי הפירעון הקרובים של החוב הבכיר. על פי המידע המצוי בידי הקבוצה נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, אין באפשרות הקבוצה להעריך מהו היקף אובדן ההכנסות שייגרם לחברה הכלולה כתוצאה מהשבתת המתקן, אם בכלל.

2.2 במגזר הזכיינות

רכישת חלק השותף בפרויקט קריית התקשוב - ביום 15 במאי 2022, לאחר שהתקיימו התנאים המתלים לרכישה, העסקה הושלמה והחברה מחזיקה ב-100% ממניות חברת הזכייין וחברת המפעיל בפרויקט.

במועד השלמת העסקה, שילמה החברה לאפי נכסים סך כולל של כ-197.6 מיליון ש"ח, בגין המניות הנרכשות (מניות חברת הפרויקט ומניות חברת המפעיל) ובגין החזר מלוא סכום הלוואות הבעלים שהעמידה אפי נכסים לחברת הפרויקט.

עקב העלייה לשליטה, החברה מאחדת בדוחותיה את דוחותיהן הכספיים של חברת הזכייין ושל חברת המפעיל ורשמה בדוחות הרבעון השני לשנת 2022 רווח משערור ההשקעה בסך של כ-90 מיליון ש"ח.

חידוש עבודה במגזר פרויקט מסוג PPP בפנסילבניה - בקשר למכרז לתכנון, הקמה, מימון, תפעול ותחזוקה של תשעה גשרים בפנסילבניה שפורסם ע"י "The Pennsylvania Department of Transportation", ביום 18 במאי 2022 החליט בית משפט בפנסילבניה להעניק לטובת גופים שעתרו כנגד המזמינה בטענות לגבי חוסר סמכות המזמינה לפרסום המכרז, צו מניעה המורה על המזמינה, בין היתר, להשהות את ביצוע עבודות הפיתוח בפרויקט. ביום 21 במאי 2022, המזמינה עתרה נגד ההחלטה לבית המשפט העליון בפנסילבניה. ביום 22 ביולי 2022 התקבל אצל חברת הבת מכתב מהמזמינה, לפיו עליה להמשיך בביצוע עבודות הפיתוח באופן מיידי. עוד ציינה המזמינה כי היא מודעת לכך שבשל השהיית הפרויקט עלולים לחול עיכובים בביצועו, ותפעל במשותף עם החברה הבת לצורך קידום הפרויקט בהתאם לדוחות הזמנים המקוריים.

ביום 5 בנובמבר 2022 קיבלה חברת הבת הודעה לפיה המזמינה קיבלה את הצעת המחיר שהגישה לשלב הראשון בפרויקט לפי אומדן של כ-8 מיליארד ש"ח. חלק חברת הבת בהון העצמי (בסך של כ-80 מיליון דולר), יועמד לקראת סוף תקופת ההקמה (כ-5.5 שנים מתחילת ההקמה) ויובטח בערבויות.

יצוין כי חברה מאוחדת נוספת של החברה, המוחזקת במלואה על ידי החברה, תחזיק בשיעור של 50% מקבלן ההקמה של הפרויקט וחברה בת המוחזקת באופן מלא תבצע עבודות בהיקף של כ-2.6 מיליארד ש"ח (כ-750 מיליון דולר).

כבישי אגרה טקסס - ביום 19 בספטמבר קיבל תאגיד, המוחזק במלואו על ידי החברה (בעקיפין), הצעה מחייבת לרכישת זכויותיו (21.6%) בחברת הזכיין בפרויקט כבישי האגרה בטקסס (SH-288) ("ההצעה"). ההצעה הוגשה על ידי שותף אחר בפרויקט, לפי שווי כולל (100% מהזכויות בחברת הזכיין) של כ-1.95 מיליארד דולר. העסקה האמורה (ככל שתבוצע) עשויה להניב לחברה רווח, לאחר מס, בטווח של מ-900 מיליון ש"ח לכמיליארד ש"ח. תזרים המזומנים החופשי שעשוי להתקבל הוא בטווח שבין מיליארד ומאה וחמישים מיליון ש"ח ועד למיליארד ומאתיים וחמישים מיליון ש"ח.

ביום 20 באוקטובר 2022 שלח התאגיד הודעת קיבול, הכפופה להתקיימותם של מספר תנאים, ובהם השלמת משא ומתן בין הצדדים, קבלת אישורים רגולטורים ותנאים נוספים כמקובל בעסקאות דומות. יצוין כי ההצעה כפופה להשלמת העסקה, אם אכן תושלם, וקבלת כלל האישורים הרגולטוריים, עד ליום 31 בדצמבר 2022.

להערכת החברה, הסיכויים לקבלת האישורים הרגולטורים הנחוצים להשלמת העסקה בתצורתה הנוכחית עד ליום 31 בדצמבר 2022 אינם גבוהים, ומשום כך ייתכן ויידרשו שינויים בלוחות הזמנים או במבנה העסקה, ככל שתתבצע.

קריית המודיעין של צה"ל בנגב - בתאריך 29 באוגוסט 2022, הושלמה הסגירה הפיננסית של תאגיד ייעודי בשם הקמפוס, הקריה למודיעין פיענוח וסייבר בע"מ ("חברת הפרויקט") המוחזק במלואו על ידי החברה, אשר נבחר כזוכה במכרז שערך משרד הביטחון למימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של פרויקט קריית המודיעין של צה"ל בנגב למשך תקופת הזיכיון של 26 שנה ממועד חתימת הסכם הזיכיון בין משרד הבטחון לחברת הפרויקט ביום 29 בנובמבר 2021.

אופק רחב - ביום 25 באוקטובר 2022 קיבלה החברה את הודעת ועדת המכרזים של מדינת ישראל – משרד הבטחון ("המזמין"), לפיה, הצעתו של התאגיד נבחרה כהצעה הזוכה במכרז שפרסם המזמין למימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של פרויקט "אופק רחב" ("המכרז"). במסגרת הפרויקט צפוי התאגיד לתכנן, להקים, לממן ולתפעל את בסיס אופק רחב בשטח בנוי של מעל 300,000 מ"ר לתקופה של 25 שנים.

עלויות הפרויקט בתקופת ההקמה מוערכת בסך של כ-2.4 מיליארד ש"ח. בכפוף לחתימת הסכם הזיכיון עם המזמין ובכפוף לעמידת הזכיין בהתחייבויותיו, יהא הזכיין זכאי לתשלומים המסתכמים בסך של מעל 4 מיליארד ש"ח.

מיון ומחזור פסולת - ביום 30 באוקטובר 2022 התקבלו בחברה עתירה מנהלית וכן בקשה למתן צו ביניים וצו ארעי, אשר הוגשו לבית המשפט המחוזי מרכז, על ידי עיריית ראשון לציון והוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (להלן: "המבקשות") כנגד ועדת המשנה לעררים במועצה הארצית, הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז, החברה וכנגד משיבים נוספים.

במסגרת העתירה מתבקש בית המשפט, בין היתר, להורות על ביטול החלטת המועצה הארצית לאישור הבקשה להיתר בניה למתקן. במסגרת הבקשה לצו ביניים מתבקש בית המשפט, בין היתר, להורות כי לא יונפק היתר בניה למתקן וזאת עד למתן הכרעה בעתירה. בנוסף, מתבקש בית המשפט ליתן למבקשות צו ארעי עד להכרעה בבקשתן לצו הביניים.

העתירה וצו הביניים מבוססים, בין היתר, על טענות לכאורה בנוגע להיעדר תוכנית מפורטת שמכוחה ניתן להגיש את הבקשה לקבלת היתר ואי בחינה אמיתית לחלופות מיקום להקמת המתקן.

לתאריך הדוח, החברה לומדת את פרטי העתירה והבקשה לצו ביניים, ותגיש את תגובתה לבית המשפט. להערכת החברה, עומדות לזכות החברה טענות טובות כנגד הטענות המועלות בעתירה ובבקשה לצו הביניים, ולכן סיכויי קבלת העתירה או צו הביניים אינם גבוהים.

ביום 10 בנובמבר 2022 ניתן אישור לארכה נוספת למועד האחרון להגשת הבקשה להתחלת עבודות ליום 31 בדצמבר 2022 (בכפוף, בין היתר, לקיום יתר ההתחייבויות מכח הסכם הזיכיון). וזאת לאחר שביום 3 בינואר 2021 פרסמה החברה את החלטת ועדת המכרזים שמונתה על ידי החשב הכללי, לפיה הצעתו של תאגיד ייעודי, בשם Zero Waste Ltd. בו מחזיקה החברה בחלקים שווים יחד עם חברת G.E.S Global Environmental Solutions Ltd, נבחרה כזוכה במכרז BOT לתכנון, מימון, הקמה ותפעול של מתקן למיזן ומחזור פסולת עירונית והפקת אנרגיה, שיוקם באזור השפד"ן בראשון לציון. בהתאם לאמור לעיל, הוגשה בקשה לגורם הממן לדחות את מועד המשיכה הראשונה, אשר נכון למועד הדיווח, טרם התקבל אישורו.

2.3 במגזר יזמות נדל"ן בישראל

פרויקט דירה להשכיר - בחודש אפריל 2022, זכתה החברה יחד עם חברה מאוחדת במכרז של החברה הממשלתית דירה להשכיר ורשות מקרקעי ישראל, להקמת פרויקט לשכירות ארוכת טווח בשכונת אשכול, בתל אביב ("שדה דב"), בעלות קרקע כולל פיתוח המסתכמת לסך של כ-1,180 מליון ש"ח לפני מע"מ. הפרויקט כולל 511 יח"ד להשכרה לתקופה של 20 שנה, כאשר 50% מיחידות הדיוור בפרויקט ישווקו במחיר מופחת לזכאים. זו זכיה נוספת במתחם שדה דב, לאחר שבחודש דצמבר 2021 זכתה החברה בפרויקט להקמת 324 דירות (סך הכל 835 דירות להשכרה בשדה דב).

בחודש ספטמבר 2022, החלו מגעים להכנסת שותפים בשיעור של כ-40% בתאגיד המוחזק במלואו על ידי החברה והחברה המאוחדת, עד כדי ירידה משליטה, בהתאם לכך מיינה החברה נכסים בסך של כ-2.4 מיליארד ש"ח והתחייבויות בסך של כ-1.8 מיליארד ש"ח לסעיף נכסים המוחזקים למכירה ולסעיף התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה. החברה צופה כי הכנסת השותפים תתבצע תוך שנה.

ביום 7 ביולי 2022 נכנס לתוקף תיקון מספר 9 לחוק המכר (הדירות), התשל"ג-1973 –

התיקון כולל ארבעה רכיבים מרכזיים:

- איחור במסירת דירה יחול כאשר האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד.
 - הגבלה של הצמדה למדד תשומות הבניה לרכיב הבנייה בלבד כמו גם איסור על הצמדה של שאר רכיבי העסקה.
 - הצמדת ערך הדירה תיעשה רק עד למועד מסירת הדירה בהתאם למצוין בחוזה המכר.
 - לא יהיה ניתן לגבות הוצאות משפטיות מרוכש דירה.
- נכון למועד הדיווח לא צפויה השפעה מהותית על דוחות הכספיים של החברה.

2.4 במגזר יזמות נדל"ן בחו"ל

פרויקט טוברובה בפולין - בחודש אפריל 2022, הקבלן הראשי בפרויקט הגיש תביעה על סך כ-60 מליון ש"ח בדרישה לתוספות מחיר בגין התייקרויות. בחודש מאי 2022 נודע לחברה כי בית המשפט החזיר את התביעה לקבלן מסיבות טכניות. החברה עדיין בוחנת את השלכות התביעה אולם להערכתה ולהערכת יועציה המשפטיים ישנם טיעונים חזקים אובייקטיביים להם הפוטנציאל להוביל לדחיית התביעה, לפיכך לא נרשמה הפרשה בדוחותיה הכספיים של החברה. הבנייה בפרויקט נמשכת כסדרה ולאחרונה הפעילה החברה את האופציה לבניית השלב השני בפרויקט עם הקבלן.

2.5 במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)

שומות מס – קניה - ביום 19 באפריל 2022 החליט בית המשפט בקניה לקבל את בקשתה של חברת מאוחדת וביטל הודעת קיזוז של רשויות המס בסך כ-32.6 מיליון דולר עבור דרישת מיסים בגין השנים 2016-2020 שהוצאה לחברה מאוחדת, המוחזקת במלואה על ידי החברה מסכומים שמגיעים לחברת הבת בגין סכומים שאושרו לה בהליך גישור מוסכם בינה לבין נותן העבודה ושלגביהם יש לחברה פסק דין סופי של בית המשפט. כמו כן רשות המסים בקניה הפחיתה את הדרישות לתשלום מסך של כ-32.6 מיליון דולר (במועד השומות) לכ-19.4 מיליון דולר ופנתה לבית המשפט להוצאת צו הקפאה זמני על הסכום המופחת, כך שהמזמין יקפא את תשלום הסכום המופחת מתוך החוב שלו לחברה המאוחדת. החברה הגישה בקשה לבית המשפט לביטול מידי של צו ההקפאה. בתאריך 9 בספטמבר 2022, שולם על ידי מזמין העבודה סך של כ-3 מיליון דולר מהחוב והחברה ממשיכה את הליכי הגבייה.

ערבות בדק - אוגנדה - ביום 19 במאי 2022 אישר התובע הכללי באוגנדה התקשרות בהסכם גישור בין מזמין העבודה לבין תאגיד הנשלט על ידי חברת הבת, במסגרתו הסכימו הצדדים, בין היתר, על השהיית בקשה לחילוט ערבות בסך של כ-6.58 מיליון יורו- בגין פרויקט שביצעה חברת הבת באוגנדה עבור גוף ממשלתי. לעמדת חברת הבת לדרישה האמורה אין כל בסיס חוקי. במהלך תקופת הגישור ידונו גם טענות שיש לחברת הבת כנגד מזמין העבודה בקשר עם הפרויקט. עוד הוסכם כי ככל שהליך הגישור לא יצלח, הצדדים יפנו לבירות.

ערבות נוספת - אוגנדה - ביום 2 ביוני 2022 התקבלה אצל חברה בת של החברה, המוחזקת במלואה על ידי החברה (להלן: "חברת הבת"), הודעה לפיה רשות המסים באוגנדה פנתה לחברת ביטוח בבקשה למימוש ערבות בסך של כ-4.9 מיליון דולר אשר הונפקה על ידה, עבור תאגיד המוחזק במלואו על ידי חברת הבת (להלן: "הערבות").

חברת הביטוח העמידה את הערבות לטובת רשות המסים באוגנדה, בקשר עם תשלום מכס (בגובה סכום הערבות) על ציוד שנרכש לצורך ביצוע פרויקטים באוגנדה (להלן: "הציוד"). על תשלום המכס ניתן בעבר פטור זמני, אשר חברת הבת פעלה להאריכו. בחודש יולי החברה האריכה את תוקף הערבות עד ל-31 בדצמבר 2022.

חברת הבת פועלת לביטול או הקטנת החבות במכס בדרך של הוצאת הציוד מאוגנדה, וכן בוחנת את מכירת חלק מהציוד, דבר העשוי להוביל להקטנת תשלום המס אשר יחושב על שווי השוק המופחת של הציוד.

החברה מעריכה כי השפעה נטו של חילוט בניכוי הפרשה הקיימת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ובניכוי מגן מס, גם במקרה של חילוט הערבות במלואה, כאמור תהיה בגובה של כמיליון דולר.

יצוין כי בשלב זה אין ביכולתה של החברה להעריך את הסיכויים למימוש הערבות.

סלילת כבישים - ניגריה - ביום 9 בספטמבר 2022 נתקבלה בידי חברה מאוחדת, הודעה בדבר אישור ה-BPP (משרד הרכש הממשלתי בניגריה) להתקשרות בהסכם להגדלת היקפם של פרויקטים בניגריה לסלילת כבישים, באורך של כ-107 ק"מ ובסך כולל של כ-316 מיליון דולר.

התשלום ישולם בהתאם להתקדמות ביצוע העבודות בפרויקט, בתנאי תשלום שוטפים. בהתאם לכוונות הצדדים ולמיטב ידיעת החברה, העבודה צפויה להתחיל עד לתום שנת 2022, בכפוף ולאחר חתימת ההסכמים וקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים (לרבות אישור פורמלי של ממשלת ניגריה). משך ביצוע הפרויקט מוערך בכ-3 שנים.

להערכת החברה המאוחדת, רווחיות הפרויקט צפויה להיות דומה לרווחיות בפרויקטים דומים שמבצעת הקבוצה.

לצורך ביצוע הפרויקט, החברה המאוחדת תעמיד למזמין העבודה ערבויות ופוליסת ביטוח, כמקובל בפרויקטים מעין זה, ועל פי דרישת מזמין העבודה.

2.6 במגזר קבלנות תשתית ובניה בארה"ב

הקמת גשר מקטעים – פנסילבניה – ביום 18 באוקטובר 2022, נודע לחברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה (להלן: "החברה המציעה") כי הצעתה נבחרה להצעה הזוכה במכרז שפורסם במדינת פנסילבניה בארה"ב על ידי PA Turnpike Authority (להלן: "המזמינה") לפרויקט Beaver River Bridge להקמת גשר מקטעים כחלק מכביש חוצה פנסילבניה (להלן: "הפרויקט"). היקף הפרויקט המוערך הינו כ-960 מיליון ש"ח (כ-270 מיליון דולר). תקופת העבודות הצפויה על פי תנאי המכרז הינה 58 חודשים ממועד קבלת צו תחילת עבודה. להערכת החברה, שיעור הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט דומה לשיעורי הרווח הגולמי לפיהם החברה נוהגת לתמחר פרויקטים לביצוע עבודות מסוג זה.

2.7 הנפקות וגיוס אשראי

הרחבת אג"ח – ביום 12 באפריל 2022, ביצעה החברה הרחבה של אגרות חוב סדרה 9 וסדרה 10 תמורת סך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ-492 מיליון ש"ח.

ביום 19 ביוני 2022, ביצעה החברה במסגרת הנפקה פרטית הרחבה של אגרות חוב סדרה 6, תמורת סך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ-149 מיליון ש"ח.

הנפקת זכויות למניות החברה – בתקופת הדוח במסגרת הנפקת זכויות התקבלה תמורה בסך של כ-251 מיליון ש"ח.

גיוס אשראי בנקאי – בקשר לזכייה בחודש דצמבר 2021 בפרויקט להקמת דירות להשכרה בשדה דב בחודש מרץ 2022 נטלה חברה מאוחדת מגוף בנקאי הלוואה בסך 820 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים במרווח קבוע, על בסיס ריבית הפריים, לצורך השלמת התמורה עבור רכישת הקרקע, תשלום המע"מ והיטלי פיתוח.

בקשר לזכייה מחודש אפריל 2022 (ראה סעיף 2.3 לעיל), התקשרה החברה המאוחדת בחודש יולי 2022 עם תאגיד בנקאי וגופים מוסדיים בהסכם להעמדת מסגרת מימון בסך של 1,006 מיליון ש"ח וכן העמדת ערבויות ביצוע בסך כולל של 37.5 מיליון ש"ח לטובת דירה להשכיר ועיריית תל אביב יפו.

הנפקת מניות חברת הבת – ביום 3 באוגוסט 2022, הושלמה ההנפקה של חברת הבת שיכון ובינוי אנרגיה, ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ והסכום שגויס עומד על 541 מיליון ש"ח.

במסגרת ההנפקה, המירה החברה למניות רגילות של חברת הבת, הלוואות בסך של 400 מיליון ש"ח, מתוך יתרת ההלוואות מול חברת הבת לאותו מועד.

לאחר ההנפקה, כאמור, שיעור החזקותיה של החברה בחברת הבת, עומד על כ-80% מהונה המונפק והנפרע של חברת הבת (כ-82% בדילול מלא).

הנפקת ניירות ערך מסחריים – ביום 1 בספטמבר 2022 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים כאשר התמורה נטו שהתקבלה מסתכמת לכ-291 מיליון ש"ח.

2.8 אירועים נוספים

בדיקות וחקירות של רשויות – לפרטים נוספים ולהתפתחויות בקשר עם בדיקות וחקירות של רשויות ראו באור ג.1 לדוחות הכספיים.

הכללת החברה ברשימת הגורמים הריכוזיים – ביום 10 באוגוסט 2022 פרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות (להלן: "הוועדה") עדכון לרשימת הגורמים הריכוזיים (להלן: "הרשימה") ואשר במסגרת נכללת החברה (ולפיכך אף כלל התאגידים בקבוצה וכן בעל השליטה בחברה) במסגרת הרשימה, כגורם ריכוזי בהתאם לחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות התשע"ד-2013 (להלן: "החוק"). החברה נכללה ברשימה מכח סעיפים 4 ו-30 לחוק, המתייחסים לגורם ריכוזי ותאגיד ריאלי משמעותי.

בהחלטת הוועדה צוין כי הסיבה להכללת הקבוצה ברשימה היא "מחזור המכירות הקובע והאשראי הקובע של הקבוצה שחצו בשנת הכספים 2021 את הרף להגדרתן כריאליות משמעותיות (6.14 מיליארד ש"ח)".

בהתאם לחוק, מאסדר אשר מוקנית לו הסמכות להקצאת זכות (רישיון או חוזה או החזקה משמעותית כהגדרתם בחוק) בתחום תשתית חיונית נדרש בעת קבלת החלטה על הקצאה או על אי הקצאת זכות כאמור לגורם ריכוזי, לשקול שיקולי ריכוזיות כלל משקית (שהם, בהתאם לחוק, שיקולים של מניעת הרחבת הפעילות של גורם ריכוזי, בשים לב לתחומי הפעילות הנוגעים לעניין ובהתחשב בזיקה ביניהם) וזאת לאחר שהתייעץ עם הוועדה.

למועד הדוח, אין באפשרותה של החברה להעריך את השפעת הכללתה ברשימה על פעילותה והיא מצויה בבחינה של ההשלכות כאמור וכן שוקלת את צעדיה בעניין זה, לרבות אפשרות הגשת ערעור על הכללתה ברשימה האמורה, על פי החוק ועל פי כל דין. עם זאת, ככל שהוועדה תקבל החלטה כי על מאסדר רלוונטי לשקול שיקולי ריכוזיות ביחס לחברה בבואו להעניק לה זכות ו/או להתנות הענקה זו בתנאים או להימנע מהענקתה והמאסדר הרלוונטי יחליט כאמור, עקב כך, עלולה להיות לכך השפעה מהותית על החברה.

נגיף הקורונה – להשפעות התפשטות נגיף הקורונה, ראו באור ד.1 לדוחות הכספיים.

המלחמה באוקראינה – בשלהי שנת 2021 התגברה המתיחות בין רוסיה לבין אוקראינה, אשר נסבה סביב דרישתה של רוסיה שאוקראינה תחדל מהתקרבותה למדינות המערב בכלל ולחתימה עתידית על הצטרפות לברית נאט"ו בפרט, וכן בקשר לסכסוכים אזוריים שונים במזרח אוקראינה.

בסוף חודש פברואר 2022 התעצמה המתיחות האמורה, עם פלישתו של צבא רוסיה לשטחי אוקראינה ובכך החלה מלחמה בין הצדדים. פלישת צבא רוסיה לשטחי אוקראינה, לרבות הסנקציות שננקטו ובכלל זאת איסור על סחר בסחורות, מוצרים ושירותים מסויימים על ידי מדינות המערב כנגד רוסיה והסנקציות הנגדיות שהטילה רוסיה ובכלל זאת איסור שימוש בנמלי ים בשטח רוסיה כלפי מדינות המערב ביחס לסחר מול רוסיה, הינו אירוע עולמי עם השפעות מאקרו כלכליות מהותיות ברוב תחומי הפעילות. עדות לכך הינה השפעות שליליות על שרשרת אספקה, עלייה במחירי סחורות שונות לרבות נפט, תשומות תעשייתיות שונות, תשומות חקלאיות, שינויים משמעותיים בשערי חליפין בפרט של היורו, הזלוטי הפולני והקורונה הצ'כית. החברה כללה בדוחותיה הכספיים את ההשפעות האמורות (בעיקר התייקרויות) על אומדני העלויות בפרייקטים השונים. יחד עם זאת, לקבוצה אין יכולת לאמוד את כלל השלכותיה של המלחמה על המצב הכלכלי ואין ביכולתה להעריך את כלל ההשפעה בכל הקשור לעלייה במחירי התשומות הקבלניות בעולם, שינויים במחירי הדירות, שינויים בשכר הדירה וכתוצאה מכך שינויים באינפלציה ועוד נושאים אשר מטבע הדברים יכולים להשתנות כפועל יוצא מהמלחמה ומהרחבת הסנקציות הכלכליות ההדדיות.

השפעות האינפלציה ועליית הריבית

א. החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם. בישראל עלה מדד המחירים לצרכן בשנת 2021 בשיעור של 2.8% ועליית מדד המחירים לחודש ספטמבר 2022 שיקפה גידול שנתי של כ- 4.6%.

בתשעת החודשים לשנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 4.4%, לעומת עליה של 2.2% בתקופה המקבילה אשתקד.

לקבוצה עודף התחייבויות על נכסים הצמודים למדד המחירים לצרכן ליום 30 בספטמבר 2022 בטווח שנע בין 5-6 מיליארד ש"ח.

עליית מדד המחירים לצרכן הביאה לעלייה בהוצאות המימון של החברה בסך של כ- 146 מיליון ש"ח ו- 40 מיליון ש"ח בתשעת החודשים וברבעון השלישי של שנת 2022, לעומת התקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה. ראו גם סעיף 3.9 לדוח.

ככל שעודף ההתחייבויות על נכסים הצמודים למדד המחירים לצרכן יישאר ללא שינוי ביחס לאמור לעיל, עליה של 1% במדד המחירים לצרכן תביא לעלייה בהוצאות המימון בטווח שנע בין 50-60 מיליון ש"ח.

לחברה ולחברות הכלולות נכסים משמעותיים הצמודים למדד שהצמדתם אינה באה לידי ביטוי בדוחות הכספיים בהתאם לכללי החשבונאות, כך שהחשיפה למדד נמוכה מהמשתקף בדוחות החשבונאים.

בחלק מהפרויקטים אין הלימה מלאה בין ההצמדה של ההכנסות וההצמדה של מחירי התשומות. ולכן להערכת החברה לשינויים במדד המחירים לצרכן ובמדד תשומות הבניה עשויה להיות השפעה על רווחיות פרויקטים אלה, החברה פועלת לצמצום חשיפות אלו (להשפעת ההתייקרויות ראו גם סעיף השפעת המלחמה באוקרינה לעיל).

ב. לצד עליית המחירים העולמית במטרה לרסן את שיעור האינפלציה החלו הבנקים המרכזיים להעלות את שיעורי הריבית, ובכללם גם בנק ישראל אשר העלה את הריבית הבסיסית במספר פעימות מאז אפריל 2022, משיעור של 0.1% לשיעור של 3.25% נכון למועד עריכת דוח זה.

ריבית הבסיס הנקובה בחלק מההלוואות מבנקים ומאחרים הן לזמן קצר והן לזמן ארוך הינה ריבית משתנה. עליית ריבית הבסיס מביאה לעליה בהוצאות המימון אם כי לא מדובר בהשפעה מהותית.

חלק ג' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

3. תוצאות הפעילות העסקית

א. להלן תמצית נתונים אודות תוצאות הפעילות העסקית:

תוצאות הפעילות העסקית במיליוני ש"ח					
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
2021	2022	2021	2022	תוצאות הפעילות	
1511	1,934	4,552	5,230	הכנסות מביצוע עבודות וממכירות	
(1243)	(1,712)	(3,797)	(4,555)	עלות העבודות שבוצעו והמכירות	
268	222	755	675	רווח גולמי	
17.7%	11.5%	16.6%	12.9%	שיעור רווח גולמי	
(11)	(7)	(31)	(25)	הוצאות מכירה ושיווק	
(80)	(102)	(278)	(280)	הוצאות הנהלה וכלליות	
67	94	96	179	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	
9	(8)	3	87	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	
253	199	545	636	רווח מפעולות לפני ירידת ערך אלקון	
-	-	(21)	-	ירידת ערך אלקון	
253	199	524	636	רווח מפעולות	
16.7%	10.3%	11.5%	12.2%	שיעור רווח מפעולות	
(85)	(157)	(253)	(345)	הוצאות מימון, נטו	
168	42	271	291	רווח לפני מיסים על ההכנסה	
(38)	(29)	(124)	(95)	מיסים על ההכנסה	
130	13	147	196	רווח לתקופה	
119	(1)	117	163	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	

ב. חלק מהפעילות במגזרי הפעילות: קבלנות תשתית ובניה בישראל וקבלנות תשתית ובניה בארה"ב, מתבצע באמצעות תאגידים בשליטה משותפת. פעילויות אלו מטופלות לפי כללי החשבונאות בשיטת השווי המאזני כך שהיקפי הפעילות אינן מתאחדים. לעומת זאת בהצגה המגזרית, מוצג חלקה של הקבוצה בתוצאות הפעולות של תאגידים בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי המציג גם את חלק הקבוצה בהיקפי הפעילות של תאגידים בשליטה משותפת, כאמור. הפערים בין שתי צורות ההצגה בנוסף להתאמות הבינחברתיות מוצגים בטבלאות שלהלן במסגרת סעיף "התאמות".

להלן יפורטו ניתוחי השינויים העיקריים שחלו בתשעת החודשים הראשונים וברבע השלישי של שנת 2022 ביחס לתקופות המקבילות של שנת 2021.

3.1. הכנסות מביצוע עבודות וממכירות

הכנסות מביצוע עבודות וממכירות במליוני ש"ח				
מגזר פעילות	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			הסבר
	2022	2021	הפרש	
קבלנות תשתית ובניה בישראל	2,909	2,099	810	עיקר השינוי נובע מעליה בהיקף הביצוע של חטיבת הבניה ומעליה בחטיבת ה-EPC בגין ביצוע תחנת הכח אתגל.
קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	792	769	23	עיקר השינוי נובע מעליה בסך של כ-19 מליון דולר בקצב הפעילות בעיקר בניגריה ובאתיופיה בין היתר עקב השפעת נגיף הקורונה בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, נרשם בתקופה המקבילה אשתקד ביטול בסך של כ-9 מליון דולר בהכנסות בחוף השנהב עקב הקפאת העבודות וסבירות נמוכה לחידושם. מנגד, נרשמה ירידה בסך של כ-25 מליון דולר בהכנסות באוגנדה, בקניה, בגואטמלה ובטנזניה. ההכנסות במגזר זה מושפעות משער הדולר הממוצע ביחס לשקל. בתקופה המדווחת נרשמה עליה בהכנסות בסך של כ-14 מליון ש"ח, בשל כך ששער הדולר הממוצע בתקופה עלה בכ- 1.81% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.
קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	518	409	109	עליה בסך של כ-90 מליון ש"ח בעיקר בגין התחלת העבודות להקמת שדה תעופה בפיטסבורג על ידי החברה הקבלנית בארה"ב. עליה נוספת בסך של כ-47 מליון ש"ח נובעת מתחילת ביצוע של מגה פרויקט שמבוצע על ידי שותפות קבלנית המוחזקת בשיעור של 35%, (פרויקט PPP בהיקף של כ-1.5 מיליארד דולר לתכנון, הקמה, מימון תפעול ותחזוקה של תעלה להסטת שיטפונות להגנה על העיר פארגו במדינת צפון דקוטה). מנגד, נרשמה ירידה של כ-28 מליון ש"ח בגין סיום הביצוע של פרויקט להקמת כבישי אגרה בטקסס (כביש SH288), אשר מוחזק על ידי שותפות בשליטה משותפת ומצוי בשלב התפעול.
יזמות נדל"ן בישראל	758	901	(143)	ירידה בסך של כ-162 מליון ש"ח בהכנסה ממכירת דירות בעיקר כתוצאה מכך שאשתקד נמכרו דירות גמורות בפרויקטים בגבעת שמואל, חדרה, נחלת יהודה בראשון לציון, אור עקיבא ובפרויקט צוקי השמורה בעיר ימים. מנגד, נרשמה עליה בסך של כ-15 מליון ש"ח בהכנסות מדמי שכירות בנכסים מסחריים וקניונים שהכנסותיהן נפגעו בתקופה המקבילה אשתקד בשל מגיפת הקורונה.
יזמות נדל"ן בחו"ל	187	173	14	ההכנסות ממכירת דירות במגזר זה נרשמות במועד איכלוס הדירות. בתקופת הדוח, נרשמה עליה בסך של כ-30 מליון ש"ח שנובעת בעיקר מכך שבתקופת הדוח בוצע איכלוס של 330 דירות (בעיקר בבלגרד), בהשוואה לאיכלוס של 175 דירות בתקופה המקבילה אשתקד. עוד יצוין, כי בתקופה המקבילה נכללה הכנסה בסך של כ-34 מליון ש"ח ממכירת קרקע בפולין ובהונגריה ובתקופת הדוח נכללה הכנסה בסך של כ-14 מליון ש"ח בגין מכירת קרקע בהונגריה.
אנרגיה	116	48	68	העליה נובעת מהפעלה חלקית של פרויקט ברזוריה בארה"ב ומהרחבת פעילות אספקת החשמל בישראל.
זכיינות	441	252	189	עיקר העליה נובעת מפרויקט להקמת קריית התקשוב הטכנולוגית בנגב אשר בשל העליה לשליטה אוחדו לראשונה החל מהרבעון השני של השנה.
אחרים	24	30	(6)	הכנסות בגין פעילות אלקון. הקיטון בהכנסות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון בהיקף הפעילות.
התאמות	(515)	(129)	(386)	השינוי נובע בעיקר מעליה בביטול הכנסות בינחברתיות בעיקר בגין הקמת קריית התקשוב בנגב, הקמת תחנת הכח אתגל ובגין עליה בהיקפי הביצוע של פרויקטים לבניית דירות למגורים שמבוצעים על ידי מגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל עבור מגזר יזמות נדל"ן בישראל.
סך הכל הכנסות	5,230	4,552	678	

הכנסות מביצוע עבודות וממכירות | במליוני ש"ח

מגזר פעילות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			הסבר
	2022	2021	הפרש	
קבלנות תשתית ובניה בישראל	1,026	683	343	השינוי בהכנסות נובע בעיקרו מעליה בהיקף הביצוע של חטיבת הבניה.
קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	240	273	(33)	עיקר השינוי נובע מירידה בסך של כ-14 מליון דולר בקצב הפעילות בעיקר בניגריה ובאוגנדה. ההכנסות במגזר זה מושפעות משער הדולר הממוצע ביחס לשקל. בתקופה המדווחת נרשמה עליה בהכנסות בסך של כ-12 מליון ש"ח, בשל כך ששער הדולר הממוצע בתקופה עלה בכ-5.13% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.
קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	218	152	66	עליה בסך של כ-61 מליון ש"ח בעיקר בגין התחלת העבודות להקמת שדה תעופה בפיטסבורג על ידי החברה הקבלנית בארה"ב. עליה נוספת בסך של כ-17 מליון ש"ח נובעת מתחילת ביצוע של מגה פרויקט שמבוצע על ידי שותפות קבלנית המוחזקת בשיעור של 35%, (פרויקט PPP בהיקף של כ-1.5 מיליארד דולר לתכנון, הקמה, מימון תפעול ותחזוקה של תעלה להסעת שיטפונות להגנה על העיר פארגו במדינת צפון דקוטה). מנגד, נרשמה ירידה של כ-13 מליון ש"ח בגין סיום הביצוע של פרויקט להקמת כבישי אגרה בטקסס (כביש SH288), אשר מוחזק על ידי שותפות בשליטה משותפת ומצוי בשלב התפעול.
יזמות נדל"ן בישראל	279	305	(26)	ירידה בסך של כ-43 מליון ש"ח כתוצאה מכך שאשתקד נמכרו דירות גמורות בפרויקטים בגבעת שמואל, נחלת יהודה בראשון לציון, אור עקיבא ובפרויקט צוקי השמורה בעיר ימים. מנגד, נרשמה עליה בסך של כ-18 מליון ש"ח בהכנסות מביצוע עבודות בגין עסקאות קומבינציה.
יזמות נדל"ן בחו"ל	63	50	13	ההכנסות ממכירת דירות במגזר זה נרשמות במועד איכלוס הדירות. בתקופת הדוח, נרשמה עליה ממכירת דירות בסך של כ-5 מליון ש"ח שנובעת בעיקר מכך שבתקופת הדוח בוצע איכלוס של 126 דירות (בעיקר בבגדד), בהשוואה לאיכלוס של 51 דירות בתקופה המקבילה אשתקד. עוד יצוין, כי בתקופת הדוח נכללה הכנסה בסך של כ-14 מליון ש"ח בגין מכירת קרקע בהונגריה ואילו בתקופה המקבילה נכללה הכנסה בסך של כ-7 מליון ש"ח ממכירת קרקע בפולין.
אנרגיה	57	17	40	העליה נובעת מהפעלה חלקית של פרויקט ברזוריה בארה"ב ומהרחבת פעילות אספקת החשמל בישראל.
זכיינות	184	80	104	עיקר העליה נובעת מהכנסות שנרשמו בגין פרויקט להקמת בסיס חיל התקשוב בנגב אשר בשל העליה לשליטה אוחדו לראשונה החל מהרבע השני של השנה.
אחרים	7	7	-	בגין פעילות אלקון
התאמות	(140)	(56)	(84)	השינוי נובע בעיקר מעליה בביטול הכנסות בינחברתיות בעיקר בגין הקמת בסיס חיל התקשוב בנגב, ובגין עליה בהיקפי הביצוע של פרויקטים לבניית דירות למגורים שמבוצעים על ידי מגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל עבור מגזר יזמות נדל"ן בישראל.
סך הכל הכנסות	1,934	1,511	423	

3.2. רווח גולמי

רווח גולמי במליוני ש"ח				
הסבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			מגזר פעילות
	הפרש	2021	2022	
קבלנות תשתית ובניה בישראל	השינוי נובע בעיקר בשל עליה בהכנסות בחטיבת הבניה ובחטיבת ה-EPC.	209	219	10
קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	הירידה נובעת מהתייקרויות בעלויות חומרי הגלם ובשל הפסד שנרשם בפרויקט בטמניה כתוצאה מעיכובים שנגרמו בעיקר על ידי מזמין העבודה.	130	50	(80)
קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	בתקופה המקבילה אשתקד, נכלל הפסד (בסך של כ-39 מליון ש"ח) מהתמוטטות קיר תמך בביצוע פרויקט בשליטה משותפת להקמת כבישי אגרה בטקסס (כביש SH288 שהקמתו הסתיימה) שמוחק על ידי שותפות בשליטה משותפת אשר מצוי בשלב התפעול (ראו גם ביאור 18 א' 9 א' לדוחות השנתיים).	(23)	16	39
יזמות נדל"ן בישראל	השינוי נובע בעיקר בשל ירידה בהכנסות ממכירת דירות.	250	238	(12)
יזמות נדל"ן בחו"ל	עיקר השינוי נובע מכך שאשתקד נכללו גם רווחים ממכירת קרקעות	37	25	(12)
אנרגיה	העליה נובעת בעיקר מפרויקט בברזוריה בארה"ב שהפעלתו החלקית הוקדמה.	24	43	19
זכיינות	העליה נובעת בעיקר מרווחים שנרשמו בפרויקט להקמת קריית התקשוב הטכנולוגית בנגב.	82	88	6
אחרים	הירידה בהפסד נובעת בעיקר מקיטון בהוצאות פחת באלקון.	(13)	(5)	8
התאמות	-	59	1	(58)
סך הכל רווח גולמי	(80)	755	675	
שיעור רווח גולמי		16.6%	12.9%	

רווח גולמי במיליוני ש"ח				
מגזר פעילות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			הסבר
	2022	2021	הפרש	
קבלנות תשתית ובניה בישראל	68	69	(1)	-
קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	6	44	(38)	הירידה נובעת בעיקר בשל ההתייקרויות בעלויות חומרי הגלם.
קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	11	6	5	-
יזמות נדל"ן בישראל	84	95	(11)	השינוי נובע בעיקר מירידה בהכנסות ממכירת דירות ומעליה בעלויות הניהול השוטפות בנכסים המסחריים וקניונים ובפרט במעונות הסטודנטים בתל אביב.
יזמות נדל"ן בחו"ל	3	10	(7)	עיקר השינוי נובע מירידה ברווחים ממכירת דירות למגורים וזאת בעיקר לאור תמהיל הדירות שנמסרו. (אשתקד נכללו רווחים מפרויקט ברומניה בשיעור רווחיות גבוה יותר).
אנרגיה	19	8	11	העליה נובעת בעיקר מהפעלה חלקית של פרויקט ברזוריה בארה"ב.
זכיינות	29	29	-	-
אחרים	(2)	(5)	3	הירידה בהפסד נובעת בעיקר מקיטון בהוצאות פחת באלקון.
התאמות	4	12	(8)	-
סך הכל רווח גולמי	222	268	(46)	
שיעור רווח גולמי	11.5%	17.7%		

3.3. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק במליוני ש"ח				
הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
הוצאות מכירה ושיווק	11	7	31	25
בעיקר הוצאות פרסום וקידום מכירות במגזר יזמות נדלן בישראל.				

3.4. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות במליוני ש"ח			
הסבר	הפרש	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
		2021	2022
הוצאות הנהלה וכלליות	2	278	280
נרשמה עליה בהוצאות שכר בשל הרחבת הפעילות בארה"ב אשר קוזה מירידה בהוצאות מכרזים וירידה בהוצאות ייעוץ ומשפטיות בקשר להליכים משפטיים נגד הקבוצה.			

הוצאות הנהלה וכלליות במליוני ש"ח			
הסבר	הפרש	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
		2021	2022
הוצאות הנהלה וכלליות	22	80	102
השינוי נובע בעיקר מעליה בהוצאות שכר בשל הרחבת הפעילות בארה"ב ומעליה בהוצאות מכרזים עליהם מתמודדת הקבוצה.			

3.5. חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו במליוני ש"ח				
חלק החברה	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			הסבר
	2022	2021	הפרש	
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	179	96	83	עיקר השינוי נובע משיפור בתוצאותיהן של חברות מוחזקות במגזר אנרגיה, ומהפסדים בסך של כ-39 מליון ש"ח שנכללו אשתקד בגין חלק החברה ברווחיהן של חברות מוחזקות במגזר קבלנות תשתית ובניה בארה"ב, בפרויקט להקמת כבישי אגרה בטקסס (כביש SH288) בעיקר בשל בנק שנגרם מהתמוטטות קיר תמך בביצוע הפרויקט (ראו גם ביאור 18 א' 9 א' לדוחות השנתיים).

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו במליוני ש"ח				
חלק החברה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ספטמבר			הסבר
	2022	2021	הפרש	
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	94	67	27	עיקר השינוי נובע בעיקר משיפור בתוצאותיהן של חברות מוחזקות במגזר אנרגיה.

3.6. הכנסות תפעוליות אחרות, נטו

להלן פרוט של ההכנסות וההוצאות העיקריות שנכללו בסעיף זה:

הכנסות תפעוליות אחרות, נטו במליוני ש"ח				
הסבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	הפרש	2021	2022	
רווח משערוך חברות מוחזקות	90	-	90	
רווח הון ממכירת חברות כלולות	(16)	16	-	
רווח הון נוסף בגין מימוש השקעות בשנים קודמות	(2)	4	2	
רווח הון ממכירת רכוש קבוע	(3)	7	4	
הכנסות ממתן שירותים לחברות מוחזקות במגזר האנרגיה.	26	-	26	
פחת של נכסים בלתי מוחשיים	(1)	(31)	(32)	
הפרשה לירידת ערך נכסים, נטו	(3)	-	(3)	
שינוי בהפרשות לתביעות משפטיות ולתביעות תלויות, ובגין יתרות שמימושן מוטל בספק נטו,	(8)	3	(5)	
אחרות, נטו	1	4	5	
סך הכל הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות, נטו	84	3	87	

הכנסות תפעוליות אחרות, נטו | במליוני ש"ח

הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	הפרש	2021	2022	
רווח הון ממכירת חברות כלולות				
בתקופה המקבילה אשתקד בגין מכירת מלוא ההחזקה בחברה כלולה שהחזיקה בנין משרדים בבילגוד.	(16)	16	-	
רווח הון נוסף בגין מימוש השקעות בשנים קודמות	-	1	1	
רווח (הפסד) הון ממכירת רכוש קבוע	6	(3)	3	
פחת של נכסים בלתי מוחשיים	-	(11)	(11)	הפחתה של נכסים בלתי מוחשיים בגין הפחתת עודף עלות שמיוחסת לרכישת חברת מנורה, לרכישת חברת Icon ולרכישת חברות המפעיל אשר מופחתים לאורך החיים הכלכלי של הנכסים האמורים.
שינוי בהפרשות לתביעות משפטיות ולתביעות תלויות, ובגין יתרות שמימושן מוטל בספק, נטו	(8)	7	(1)	הרווח אשתקד בעיקר בגין פיצוי מחברת ביטוח באלקון.
אחרות, נטו	1	(1)	-	
סך הכל הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות, נטו	(17)	9	(8)	

3.7. ירידת ערך רכוש קבוע אלקון

ירידת ערך רכוש קבוע אלקון | במליוני ש"ח

הסבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	הפרש	2021	2022	
ירידת ערך רכוש קבוע אלקון				
בתקופה המקבילה אשתקד, נרשמה הפרשה לירידת ערך של הרכוש הקבוע של אלקון בסך של כ-21 מליון ש"ח.	(21.0)	21	-	

3.8. רווח מפעולות

רווח מפעולות במליוני ש"ח				
מגזר פעילות	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			הסבר
	2022	2021	הפרש	
קבלנות תשתית ובניה בישראל	140	137	3	השינוי נובע בעיקר בשל עליה בסך של כ-10 מליון ש"ח ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדוח) בניכוי עליה בסך של כ-7 מליון ש"ח בהוצאות הנהלה וכלליות.
קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	1	74	(73)	השינוי נובע בעיקר בשל ירידה ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח). מנגד, נרשמה ירידה בסך של כ-5 מליון ש"ח בהוצאות הנהלה וכלליות.
קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	(30)	(70)	40	השינוי נובע בעיקר בשל המעבר מהפסד גולמי לרווח גולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח). מנגד, החברה מוציאה סכומים ניכרים על מכרים גדולים וההכנסות והרווחים בגין המגה פרויקטים שבהם זכתה החברה עדיין לא באו לידי ביטוי.
יזמות נדל"ן בישראל	186	207	(21)	השינוי נובע בעיקר בשל ירידה ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח), בשל עלייה בהוצאות הנהלה וכלליות, בשל פיצוי שהתקבל בתקופה המקבילה אשתקד משינוי יעוד של מקרקעין, ובשל ירידה בחלק החברה מחברות כלולות במגזר זה.
יזמות נדל"ן בחו"ל	24	52	(28)	השינוי נובע בעיקר מרווח הון בסך של כ-16 מליון ש"ח שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד בגין מכירת מלוא ההחזקה בחברה כלולה שהחזיקה בנין משרדים בבגדד ובשל ירידה ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח).
אנרגיה	150	67	83	השינוי נובע בעיקר מעליה בחלק החברה ברווחי חברות כלולות ומהכנסות ממתן שירותים לחברות מוחזקות במגזר האנרגיה.
זכיינות	136	57	79	השינוי נובע בעיקר מכך שנרשם רווח בסך של כ-90 מליון ש"ח בסעיף הכנסות תפעוליות אחרות משערוך השקעה בזכיון ובמפעיל של פרויקט קרית התקשוב הטכנולוגית בנגב. מנגד, נרשמה ירידה בחלק החברה מחברות כלולות בסך של כ-13 מליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
אחרים	(9)	(29)	20	בתקופה המקבילה אשתקד, נרשמה הפרשה לירידת ערך של הרכוש הקבוע של אלקון בסך של כ-21 מליון ש"ח.
התאמות והוצאות כלל מגזריות	38	29	9	-
סך הכל רווח מפעולות	636	524	112	

רווח מפעולות | במליוני ש"ח

מגזר פעילות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			הסבר
	2022	2021	הפרש	
קבלנות תשתית ובנייה בישראל	39	45	(6)	השינוי נובע בעיקר בשל ירידה בסך של כ-3 מליון ש"ח ברווח הגולמי ומעליה בסך של כ-3 מליון ש"ח בהוצאות הנהלה וכלליות.
קבלנות תשתית ובנייה בחו"ל (למעט ארה"ב)	(9)	20	(29)	השינוי נובע בעיקר בשל ירידה ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח). מנגד, נרשמה ירידה בסך של כ-6 מליון ש"ח בהוצאות תפעוליות אחרות.
קבלנות תשתית ובנייה בארה"ב	(4)	(7)	3	-
יזמות נדל"ן בישראל	67	78	(11)	השינוי נובע בעיקר בשל ירידה ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח)
יזמות נדל"ן בחו"ל	5	19	(14)	השינוי נובע בעיקר מרווח הון בסך של כ-16 מליון ש"ח שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד בגין מכירת מלוא ההחזקה בחברה כלולה שהחזיקה בנין משרדים בבילגורד ובשל ירידה ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח). מנגד, נרשמה עליה בחלק החברה מחברות כלולות בסך של כ-8 מליון ש"ח בשל כמות הדירות שנמסרו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (ראו גם סעיף 3.6 לדו"ח).
אנרגיה	77	35	42	השינוי נובע בעיקר מעליה בסך של כ-37 מליון ש"ח בחלק החברה ברווחי חברות כלולות.
זכיינות	12	41	(29)	השינוי נובע בעיקר בשל ירידה בחלק החברה מרווחי חברות כלולות בסך של כ-23 מליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (ראו גם סעיף 3.6 לדו"ח).
אחרים	(3)	3	(6)	בגין פעילות אלקון.
התאמות והוצאות כלל מגזריות	15	19	(4)	-
סך הכל רווח מפעולות	199	253	(54)	

3.9. עלויות מימון, נטו

עלויות, מימון, נטו במליוני ש"ח			
הסבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	הפרש	2021	2022
עיקר הגידול בהוצאות (סך של כ-146 מליון ש"ח) נובע מהשינוי שחל במדד המחירים לצרכן. בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2022 מדד המחירים לצרכן עלה ב-4.4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה מדד המחירים לצרכן עלה בכ-2.2%.	157	400	557
עיקר העלייה נובעת מהפרשי שער בעקבות שינויים שחלו בשער הדולר ביחס לשקל (בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2022 התחזק הדולר בשיעור של 13.9% ביחס ל-4.35% בתקופה מקבילה אשתקד). מנגד נרשמו הפסדים בסך כ-13 מליון ש"ח בגין הפרשי שער שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר עקב מימוש הפעילות בהונגריה.	(36)	(3)	(39)
הגידול נובע מהפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן על נכסים פיננסיים בפרויקטים במגזר האנרגיה ובמגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל ומגידול בהכנסות ריבית כתוצאה מהתקדמות בהקמת פרויקטים אלו.	(31)	(86)	(117)
הקיטון בהכנסות המימון נובע ממדידת הלוואות שניתנו לחברות כלולות במגזר אנרגיה ובמגזר זכיינות בשווי הוגן.	11	(37)	(26)
העליה נובעת בעיקר מגידול בהשקעות של עודפי המזומנים בנכסים פיננסיים במגזר האנרגיה, ומעליה בהכנסות ריבית מפקדונות בנקאיים כתוצאה מעליות ריבית בנק ישראל.	(8)	(4)	(12)
הגידול נובע בעיקר משינוי בהפרשה להפסדי אשראי צפויים במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב), ומעלויות מימון מגידול בהיקף עסקאות קומבינציה.	15	1	16
העליה בהיוון העלויות אשראי לנכסים כשירים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מפרויקטים בהקמה בתחום האנרגיה והנדל"ן המניב בישראל.	(16)	(18)	(34)
עלויות מימון, נטו	92	253	345

עלויות, מימון, נטו | במליוני ש"ח

עלויות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			הסבר
	2022	2021	הפרש	
עלויות מימון בגין הלוואות ואג"ח	179	138	41	עיקר הגידול בהוצאות (סך של כ- 40 מליון ש"ח) נובע מהשינוי שחל במדד המחירים לצרכן. ברבע השלישי לשנת 2022 מדד המחירים לצרכן עלה ב- 1.2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה מדד המחירים לצרכן עלה בכ- 0.8%.
הפסד (רווח), נטו משינוי בשערי חליפין לרבות עסקאות גידור	31	(2)	33	השינוי נובע בעיקר משינויים שחלו בשער הפזו ביחס לדולר (ברבעון השלישי לשנת 2022 נחלש הפזו ביחס לדולר בשיעור של 9.8% ביחס ל-2% בתקופה מקבילה אשתקד). בנוסף נרשמו הפסדים בסך כ-13 מליון ש"ח בגין הפרשי שער שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר עקב מימוש הפעילות בהונגריה.
הכנסות מחייבים בגין הסדרי זיכיון	(41)	(29)	(12)	עיקר הגידול בהכנסות נובע מהפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן על נכסים פיננסיים בפרויקטים במגזר האנרגיה, במגזר יזמות נדל"ן בישראל ובמגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל.
הכנסות בגין הלוואות שניתנו לחברות כלולות	(5)	(16)	11	הקיטון בהכנסות מימון נובעת בעיקר ממדידת הלוואות שניתנו לחברות כלולות במגזר אנרגיה ובמגזר זכיינות בהתאם לשווי הוגן.
הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים	(6)	(1)	(5)	העליה נובעת בעיקר מגידול בהשקעות של עודפי המזומנים בנכסים פיננסיים במגזר האנרגיה ומעליה בהכנסות ריבית מפקדונות בבנקים כתוצאה מעלויות ריבית בנק ישראל.
אחרות, נטו	8	-	8	הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר משינוי בהפרשה להפסדי אשראי צפויים במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב), ומעלויות מימון הנובעים מגידול בהיקף עסקאות קומבינציה.
בניכוי עלויות אשראי שהונו	(9)	(5)	(4)	העליה בהיוון העלויות אשראי לנכסים כשירים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מפרויקטים בהקמה בתחום האנרגיה והנדל"ן המניב בישראל.
עלויות מימון, נטו	157	85	72	

3.10. מיסים על הכנסה

מיסים על הכנסה במליוני ש"ח			
הסבר	הפרש	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
		2021	2022
הוצאות מיסים עיקר הירידה בהוצאות מיסים נובעת מקיטון ברווחים במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב) ובמגזר יזמות נדל"ן בישראל. מנגד, נרשמה עליה בהוצאות מיסים במגזר אנרגיה בשל רישום התחייבויות למסים נדחים בגין חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות.	(29)	124	95

מיסים על הכנסה במליוני ש"ח			
הסבר	הפרש	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
		2021	2022
הוצאות מיסים עיקר הירידה בהוצאות מיסים נובעת מקיטון ברווחים במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב) בקיזו עליה בהוצאות מיסים במגזר אנרגיה, בשל רישום התחייבויות למסים נדחים בגין חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות.	(9)	38	29

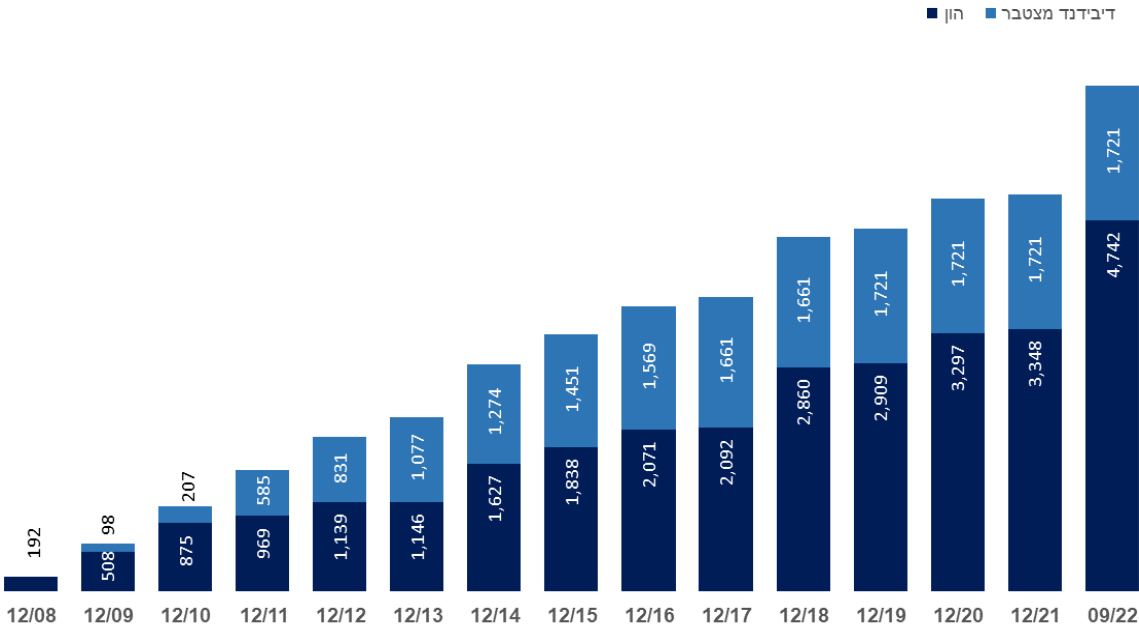
3.11. רווח (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) לתקופה במליוני ש"ח			
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2021	2022	2021	2022
119	(1)	117	163
רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה			
130	13	147	196
רווח לתקופה			

4. המצב הכספי

4.1. הון

התפתחות ההון וחלוקת דיבידנד (מליוני ₪)



הון | במליוני ש"ח

המצב הכספי	ליום 30.09.2022	ליום 31.12.2021	הסבר
הון	4,742	3,348	העליה בסך של כ-1,394 מליון ש"ח בהון נובעת בעיקר מהנפקת מניות בחברה מאוחדת לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-541 מליון ש"ח, מהתאמות מתרגום של הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות בחו"ל בסך של כ-311 מליון ש"ח הערוכים בעיקר בדולר וביורו, מהנפקת זכויות בסך של כ-251 מליון ש"ח, מרווחי תשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 בסך של כ-196 מליון ש"ח, מגידול ברווח כולל אחר בגין עסקאות גידור תזרים מזומנים בסך של כ-178 מליון ש"ח ומזקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות לנושאי משרה בחברה בסך של כ-4 מליון ש"ח. עליה זו קוזה בחלקה כתוצאה מדיבידנד בסך של כ-55 מליון ש"ח שחילקו חברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ומקיטון ברווח כולל אחר בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן בסך של כ-32 מליון ש"ח.

4.2. נכסים שוטפים

נכסים שוטפים במליוני ש"ח				
נכסים	ליום 30.09.2022	ליום 31.12.2021	הפרש	הסבר
מזומנים ושווי מזומנים	1,461	2,311	(850)	לעיקרי השינויים ראו סעיף 5 לדוח.
פקדונות בתאגידים בנקאיים	1,547	828	719	העליה בסך של כ-397 מליון ש"ח בפקדונות נובעת בעיקר במגזר אנרגיה בעיקר בגין כספים שתקבלו בהנפקה לציבור (ראו גם ביאור 4 ז). כמו כן, במגזר יזמות נדל"ן בישראל ובמגזר יזמות נדל"ן בחו"ל נרשמה עליה בסך של כ-206 מליון ש"ח בעיקר בשל תקבולים שהתקבלו על ידי רוכשי דירות ובשל עליה נוספת בסך של כ-91 מליון ש"ח בפרויקט דיוור להשכרה בירושלים. הסעיף כולל סך של כ-250 מליון ש"ח שהופקדו בקרן חילוט כסכום תפוס. לפרטים ראו באור 1 ג. לדוחות הכספיים.
הלוואות והשקעות לזמן קצר	151	70	81	השינוי נובע בעיקר מהלוואות לזמן קצר לבעלי קרקעות בעסקאות קומבינציה במגזר יזמות נדל"ן בישראל ועלייה בחלויות שוטפות של חייבים בגין הסדרי זיכיון.
הלוואות לחברות מוחזקות לזמן קצר	16	17	(1)	-
לקוחות – הכנסות לקבל	3,036	2,452	584	עליה בסך של כ-377 מליון ש"ח בגין הפעילות במגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל, כתוצאה מעיכובים בתקבולים ומהקדמות גבייה בסוף שנה קודמת בגין פרויקטים המבוצעים בעיקר עבור ממשלת ישראל. לאחר מועד הדיווח, נגבו במגזר זה כ-339 מליון ש"ח. כמו כן נרשמה עליה בסך של כ-111 מליון ש"ח בגין הפעילות במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב), כתוצאה מעיכובים בגביה, לאחר מועד הדיווח נגבו במגזר זה כ-145 מליון ש"ח. בנוסף, עליה בסך של כ-55 מליון ש"ח הנובעת מאיחוד לראשונה של חברת א.א.כ.י העוסקת בתחומי תפעול, הקמה ותחזוקה של תשתיות חשמל במגזר הזכיינות.
מלאי בניינים למכירה	1,739	1,580	159	עליה בסך של כ-107 מליון ש"ח במלאי בניינים למכירה בישראל ועליה נוספת בסך של כ-52 מליון ש"ח במלאי בניינים למכירה בחו"ל נובעת בעיקר מהתקדמות בבנייה.
חייבים ואחרים	483	552	(69)	הירידה נובעת בעיקר במגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל בין היתר בשל קיטון במקדמות בגין רכישת טורבינות לפרויקט אתגל ולרכישת ברזל וזאת בשל התקדמות הביצוע בפרויקטים.
השקעות אחרות לרבות נגזרים	67	43	24	עיקר העליה נובעת מעסקאות הגנה על מדד המחירים לצרכן.
נכסי מס שוטפים	148	108	40	נרשמה עליה בסך של כ-25 מליון ש"ח בעיקר בגין הפעילות במגזר יזמות נדל"ן בישראל, כתוצאה מתשלום מקדמות לשנת 2022. כמו כן, נרשמה עליה של נכסי מס שוטפים במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב).
מלאי	224	182	42	עיקר השינוי, עליה בסך של כ-37 מליון ש"ח, נובע ממגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב).
נכסים המוחזקים למכירה	2,416	-	2,416	היתרה נובעת מנכסיה (בעיקר נדל"ן להשקעה) של חברה מאוחדת שחלק ממניותיה מיועדים למימוש תוך איבוד שליטה בשנה הקרובה (ראו גם סעיף 2.3 לדוח).
סה"כ נכסים שוטפים	11,288	8,143	3,145	

4.3. נכסים בלתי שוטפים

נכסים בלתי שוטפים | במליוני ש"ח

הסבר	הפרש	ליום 31.12.2021	ליום 30.09.2022	נכסים
העליה נובעת בעיקר מאיחוד לראשונה של חברת הזכיין בפרויקט קרית התקשוב הטכנולוגית בנגב עקב עלייה לשליטה.	579	1,670	2,249	חייבים ונכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון
עיקר העלייה נובעת מרכישת קרקעות בפרויקט נוריות בראשון לציון.	60	1,762	1,822	מלאי קרקעות
עיקר העלייה נובעת מרכישת קרקע לפרויקטי מגורים להשכרה ב"בן שמן" שבלוד.	351	2,193	2,544	נדל"ן להשקעה, נטו
הסעיף כולל דירות במגזר יזמות נדל"ן בישראל שיועדו להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט – 1959, לתקופה של 5 שנים. בכוונת החברה למכור את יחידות הדיוור שיועדו להשכרה כאמור לאחר תקופה זו. אשתקד, הסעיף כלל סך של כ- 15 מליון ש"ח בגין דירות בשלבי הקמה המיועדות להשכרה במגזר יזמות נדל"ן בחו"ל, אולם הוחלט לשווק אותן למכירה.	(13)	99	86	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
עיקר העליה בשוויים של עסקאות הגנה בפרויקטי תחנות הכח בישראל ו- Brazoria שבטקסס. ומאיחוד לראשונה של חברת הזכיין בפרויקט קרית התקשוב הטכנולוגית בנגב עקב עלייה לשליטה.	244	210	454	חייבים, הלוואות ופקדונות
סעיף זה כולל בעיקר השקעות והלוואות בחברות במגזר הזכיינות והאנרגיה. עיקר העליה נובעת מרווחי חברות מוחזקות בסך של כ- 180 מליון ש"ח, מהשקעות ומתן הלוואות בסך של כ- 302 מליון ש"ח בעיקר בפרויקטי אנרגיה בישראל ומשינוי בקרנות גידור בסך של כ- 71 מליון ש"ח. מנגד, נרשמה ירידה בסך של כ- 99 מליון ש"ח כתוצאה מקבלת דיבידנדים מחברות אלו.	303	2,349	2,652	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
מרבית העליה נובעת ממגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב).	34	178	212	נכסי מס נדחים
השקעה נטו, בסך של כ- 613 מליון ש"ח בעיקר בהקמת תחנת הכוח הסולארית במחוז Brazoria בטקסס ובפרויקט אתגל. בנוסף, נרשמה עליה של כ- 128 מליון ש"ח כתוצאה מהתאמת תרגום דוחות ועליה בסך של כ- 108 מליון ש"ח השקעות שאינן במזומן ועליה בנכסי זכות שימוש. מנגד, נרשמו הוצאות פחת בסך של כ- 140 מליון ש"ח.	723	1,877	2,600	רכוש קבוע ונכסי שימוש, נטו
סעיף זה כולל בעיקר: דמי זכיון, הסכמי הפעלה, ידע, מוניטין והשקעה בתוכנה. עליה בסך של כ- 87 מליון ש"ח נובעת בעיקר מאיחוד לראשונה של חברת המפעיל בפרויקט קרית התקשוב הטכנולוגית בנגב ועליה בסך של כ- 29 מליון ש"ח שנובעת מאיחוד לראשונה של חברת א.א.כ.י העוסקת במתן שירותי תפעול הקמה ותחזוקה של תשתיות חשמל. כמו כן, חלה עליה מהשקעות נוספות בסך של כ- 91 מליון ש"ח, בעיקר בפרויקט מעונות הסטודנטים בחולון. מנגד, נרשמו הפחתות שוטפות בסך של כ- 41 מליון ש"ח.	174	770	944	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
	2,455	11,108	13,563	סה"כ נכסים בלתי שוטפים

4.4. התחייבויות שוטפות

התחייבויות שוטפות במליוני ש"ח				
התחייבות	ליום 30.09.2022	ליום 31.12.2021	הפרש	הסבר
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים	3,785	2,584	1,201	העליה נובעת בעיקר מעליה בהיקפים של חלויות שוטפות של אשראי לזמן ארוך ואגרות חוב בסך של כ- 761 מליון ש"ח, משינוי נטו של הלוואות לזמן קצר מבנקים ואחרים בסך של כ- 468 מליון ש"ח.
קבלני משנה, ספקים ונותני שרות אחרים	1,359	1,435	(76)	עיקר השינוי נובע מירידה בסך של כ- 212 מליון ש"ח שנובעת מתשלום לספקים במגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל. מנגד, נרשמה עליה בסך של כ- 95 מליון ש"ח בגין הפעילות בחו"ל, בעיקר במגזר קבלנות תשתית ובניה בארה"ב בשל הרחבת הפעילות בארה"ב ומעליה בסך של כ- 40 מליון ש"ח מאיחוד לראשונה של חברת הזכיון בפרויקט קרית התקשוב הטכנולוגית בנגב.
הטבות לעובדים לזמן קצר	181	183	(2)	נרשמה ירידה בסך של כ-9 מליון ש"ח בגין הפעילות בישראל ומנגד נרשמה עליה בסך של כ-7 מליון ש"ח בגין הפעילות בחו"ל.
זכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים	715	620	95	עליה בסך של כ-61 נובעת מאיחוד לראשונה של חברה העוסקת בתחומי תפעול, הקמה ותחזוקה של תשתיות חשמל במגזר הזכיינות. בנוסף, נרשמה עליה בסך של כ- 55 מליון ש"ח שנובעת בעיקר מעסקאות קומבינציה במגזר יזמות נדל"ן בישראל. מנגד, נרשמה ירידה בסך של כ- 20 מליון ש"ח במגזר אנרגיה.
התחייבויות מס שוטפות	53	56	(3)	נרשמה ירידה בסך של כ-11 מליון ש"ח בגין הפעילות בישראל ומנגד נרשמה עליה בסך של כ-8 מליון ש"ח בגין הפעילות בחו"ל.
הפרשות	196	180	16	מרבית השינוי נובע ממגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב) בעיקר בשל שינויים בשער החליפין של הדולר.
זכאים – מזמיני עבודה	896	1,053	(157)	נרשמה ירידה בסך של כ-101 מליון ש"ח במקדמות שהתקבלו בפרויקטים במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב) וירידה נוספת בסך של כ-117 מליון ש"ח במקדמות שהתקבלו במגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל בשל התקדמות בביצוע הפרויקטים. מנגד, נרשמה עליה בסך של כ-61 מליון ש"ח במקדמות שהתקבלו בפרויקטים במגזר קבלנות תשתית ובניה בארה"ב בעיקר בשל הרחבת הפעילות.
מקדמות שהתקבלו מרוכשי דירות	888	563	325	עליה בסך של כ-219 מליון ש"ח נובעת מהפעילות במגזר יזמות נדל"ן בישראל ועליה נוספת בסך של כ- 106 מליון ש"ח נובעת מהפעילות במגזר יזמות נדל"ן בחו"ל, וזאת בעיקר כתוצאה מתחילת שיווק של שלב 2 בפרויקט טוברובה בפולין.
התחייבויות המוחזקות למכירה	1,840	-	1,840	היתרה נובעת מהתחייבויותיה (בעיקר לתאגידים בנקאיים) של חברה מאוחדת שחלק ממניותיה מיועדות למימוש תוך איבוד שליטה בשנה הקרובה (ראו גם סעיף 2.3 לדוח).
סה"כ התחייבויות שוטפות	9,913	6,674	3,239	

4.5. התחייבויות בלתי שוטפות

התחייבויות בלתי שוטפות במליוני ש"ח				
התחייבויות	ליום 30.09.2022	ליום 31.12.2021	הפרש	הסבר
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים	5,599	4,864	735	עיקר העליה נובעת מגיוס הלוואות לזמן ארוך (בניכוי פרעונות) בסך של כ- 2,629 מליון ש"ח, בעיקר בגין פרויקטי מגורים להשכרה בתל אביב (שדה דוב ודרך השלום) ובלוד (נופי בן שמש), מעלייה בסך של כ- 191 מליון ש"ח בעיקר בשל ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות לזמן ארוך ומעלייה בסך של כ- 40 מליון ש"ח בשל סיווג מאשראי לזמן קצר להתחייבויות ארוכות מועד. מנגד, נרשמה ירידה בסך של כ- 1,840 מליון ש"ח בשל סיווג התחייבויות המוחזקות למכירה וירידה נוספת בסך של כ- 363 מליון ש"ח הנובעת מגידול בהיקף החלויות השוטפות.
אגרות חוב	3,984	3,918	66	העליה ביתרות אגרות חוב נובעת בעיקר מגיוס של אגרות חוב בסך של כ- 603 מליון ש"ח ועליה בסך של כ- 143 מליון ש"ח בריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין אגרות חוב. מנגד, נרשמה ירידה בסך של כ- 398 מליון ש"ח הנובעת מגידול בהיקף החלויות השוטפות וירידה כתוצאה מפרעונות של אגרות חוב בסך של כ- 298 מליון ש"ח.
הטבות לעובדים	44	44	-	-
התחייבויות מסים נדחים	268	130	138	העליה נובעת בעיקר מאיחוד לראשונה של חברת הזכיין וחברת המפעיל בפרויקט קרית התקשוב הטכנולוגית בנגב. וכן מרישום מסים נדחים במגזר האנרגיה בגין חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות ובגין גזרים משובצים.
זכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים	63	81	(18)	הירידה נובעת מקיטון בהתחייבויות לרכישת קרקע בסרביה במגזר יזמות נדל"ן בחו"ל שקוזה על ידי עליה בעיקר מאיחוד לראשונה של חברת הזכיין בפרויקט קרית התקשוב הטכנולוגית בנגב.
הפרשות	169	121	48	נרשמה עליה בסך של כ- 23 מליון ש"ח בגין הפעילות במגזר האנרגיה וזאת בשל הפרשה לפירוק ולשיקום האתר בתום תקופת ההסכם בפרויקט לייצור חשמל במחוז Brazoria שבטקסס. בנוסף, נרשמה עליה בסך של כ- 12 מליון ש"ח במגזר תשתית ובניה בישראל.
עודף הפסדים שנצברו על עלות ההשקעה ויתרת זכות נדחית בחברות מוחזקות	69	71	(2)	-
סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות	10,196	9,229	967	

5. נזילות ומקורות המימון

5.1. תזרים מזומנים

נזילות ומקורות המימון במליוני ש"ח				
הסבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			נזילות
	הפרש	2021	2022	
השינוי נובע בעיקר משינויים בסעיפי רכוש והתחייבות בסך של כ- 320 מליון ש"ח, בניכוי שינויים ברווח ניטרול התאמות שלא במזומן בסך של כ-117 מליון ש"ח.	225	(383)	(158)	תזרים לפעילות שוטפת
עיקר השינוי נובע בעיקר מגידול בהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 2,724 מליון ש"ח בעיקר בפרויקט דיור להשכרה ומגידול ברכוש קבוע בסך של כ- 383 מליון ש"ח בעיקר מהקמת פרויקט האנרגיה Brazoria בארה"ב ופרויקט אתגל. כמו כן חל גידול בהשקעה בפקדונות בתאגידים לזמן קצר בסך של כ-577 מליון ש"ח (בעיקר מכספי הנפקת חברת האנרגיה). כמו כן, נוספו מזומנים בסך של כ-110 מליון ש"ח בשל איחוד לראשונה של חברת הזכיין בפרויקט קרית התקשוב הטכנולוגית בנגב ואיחוד לראשונה של של חברה העוסקת בתחומי תפעול, הקמה ותחזוקה של תשתיות חשמל במגזר זכיינות.	(3,982)	(654)	(4,636)	תזרים לפעילות השקעה
עיקר השינוי נובע מגידול בסך של כ- 1,801 מליון ש"ח בקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים (בניכוי פרעונות) בעיקר למימון רכישת מקרקעין בפרויקט מגורים להשכרה בתל אביב ובלוד ומתמורה בסך של כ-541 מליון ש"ח שהתקבלה מהנפקה של מניות בחברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה. כמו כן, חל גידול נטו בסך של כ-905 מליון ש"ח בהיקפי אשראי לזמן קצר, גידול מהנפקת זכויות בסך של כ-251 מליון ש"ח וחל גידול בהנפקה של אגרות חוב בסך של כ-101 מליון ש"ח.	3,564	313	3,877	תזרים מפעילות מימון
-	93	(26)	67	השפעת תנודות בשער חליפין
	(100)	(750)	(850)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
	(117)	65	(52)	תזרים מפעילות שוטפת בנטרול השקעות במלאי קרקעות

ניזילות ומקורות המימון | במליוני ש"ח

התחייבויות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			הסבר
	2022	2021	הפרש	
תזרים מפעילות (לפעילות) שוטפת	32	209	(177)	השינוי נובע בעיקר מקיטון ברווח בניטרול התאמות בסך של כ-94 מליון ש"ח ומשינויים בסעיפי רכוש והתחייבות בסך של כ-80 מליון ש"ח.
תזרים לפעילות השקעה	(1,991)	(179)	(1,812)	השינוי נובע בעיקר מגידול בהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ-1,330 מליון ש"ח בעיקר בפרויקטי דיור להשכרה. כמו כן חל גידול בהשקעה בפקדונות בתאגידים לזמן קצר בסך של כ-327 מליון ש"ח (בעיקר מכספי הנפקת חברת האנרגיה).
תזרים מפעילות מימון	1,683	(245)	1,928	עיקר השינוי נובע מגידול בסך של כ-857 מליון ש"ח בקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים (בניכוי פרעונות) בעיקר למימון רכישת מקרקעין בפרויקטי מגורים להשכרה בתל אביב ובולד ומתמורה בסך של כ-541 מליון ש"ח שהתקבלה מהנפקה של מניות בחברה מאוחדת לזכויות שאינן מקנות שליטה. כמו כן, חל גידול נטו בסך של כ-310 מליון ש"ח בהיקפי אשראי לזמן קצר וגידול בהנפקת זכויות לבעלי המניות בסך של כ-233 מליון ש"ח.
השפעת תנודות בשער חליפין	(14)	(37)	23	-
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	(290)	(252)	(38)	
תזרים מפעילות שוטפת בנטרול השקעות במלאי קרקעות	37	206	(169)	

5.2. הון חוזר

ההון החוזר של הקבוצה הסתכם ביום 30 בספטמבר 2022 בכ- 1,376 מיליון ש"ח לעומת 1,469 מיליון ש"ח בסוף שנת 2021. לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים ליום 30 בספטמבר 2022 בסך של כ- 1,461 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי כספיות בלתי מנוצלות בהיקף של כ- 838 מיליון ש"ח.

ההון החוזר בדוחות הנפרדים (דוח סולו)

ההון החוזר בדוחות הנפרדים (דוח סולו) הינו שלילי. לאור כך, בחן דירקטוריון החברה, בין היתר, את מצבה הפיננסי של החברה, ובכלל כך את יתרות נכסיה המזילים וכן את תזרים המזומנים הצפוי שינבע לחברה תחת תרחישים וניתוחי רגישות שונים. בשל כך הגיע דירקטוריון החברה למסקנה כי אין בהון החוזר השלילי בדוחות הנפרדים כאמור כדי להצביע על בעיית זיליות בחברה.

בבחינתו הסתמך דירקטוריון החברה על המקורות הכספיים הקיימים והצפויים של החברה. הערכת דירקטוריון החברה לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, המתבסס בין היתר, על ניתוח החברה את תזרים המזומנים שלה בפועל ואת תזרים המזומנים העתידי, היקפי מסגרות האשראי שלה, התחייבויותיה הקיימות והצפויות כלפי צדדים שלישיים (ביניהם בנקים ובעלי אגרות חוב), נכסיה הקיימים של החברה, ציפיות החברה באשר לתזרימי המזומנים העתידיים ועוד. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה (ואף שונה באופן מהותי) מכפי שנצפה, בין היתר בעקבות פעולות ועסקאות שתבצע החברה או צדדים שהתקשרו או יתקשרו בעסקאות עמה, שינויים בשווקים בהם פועלת החברה, בצרכי השקעותיה, בתנאי השוק, בין היתר לאור שינויים מקרו-כלכליים, מדיניים, פוליטיים ורגולטוריים, אשר עשויים להשפיע על פעילויות החברה והחברות המוחזקות שלה.

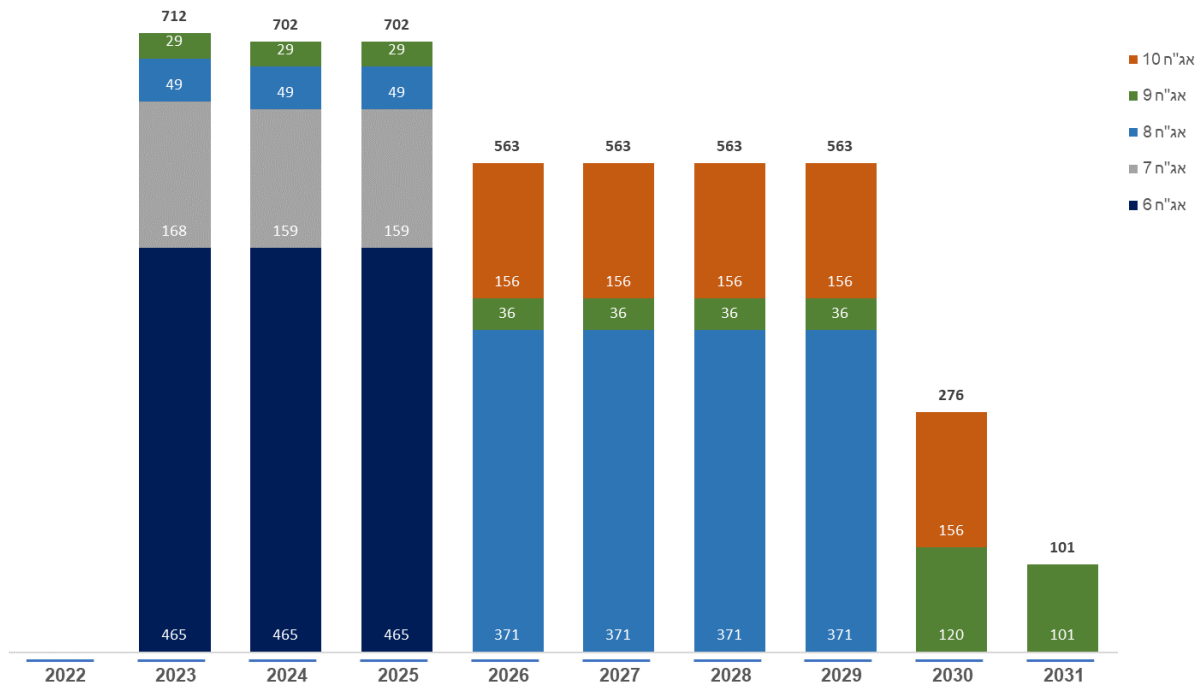
5.3. חוב פיננסי נטו

חוב פיננסי נטו במליוני ש"ח							
ליום 30 בספטמבר 2022							
חוב	אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים (ואחרים (1)	מזומנים ושווי מזומנים	פקדונות והלוואות לזמן קצר (וארוך (2)	נטו	התחייבויות בגין חכירה	אשראי פרויקטאלי ואשראי Non- Recourse	אשראי נטו שאינו פרויקטלי (3)
קבלנות תשתית ובניה בישראל	(774)	263	17	(494)	(76)	(500)	82
קבלנות תשתית ובניה בחו"ל	(2)	273	263	534	(2)	-	536
תשתית ובניה בארה"ב	(43)	221	9	187	(27)	-	214
יזמות נדל"ן בישראל	(5,724)	96	731	(4,897)	(1)	(5,053)	157
יזמות נדל"ן בחו"ל	(252)	103	235	86	-	(253)	339
אנרגיה	(2,436)	23	546	(1,867)	(223)	(1,869)	225
זכיינות	(249)	119	1	(129)	-	-	(129)
אחרים	(1)	7	-	6	(1)	-	7
שיכון ובינוי מטה	(5,726)	359	3	(5,364)	(72)	(134)	(5,148)
סך הכל	(15,207)	1,464	1,805	(11,938)	(402)	(7,809)	(3,727)

אג"ח זמן ארוך	(3,984)
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים	(5,599)
חלויות שוטפות ואשראי לזמן קצר	(3,079)
חלויות שוטפות אג"ח	(705)
התחייבויות המחזקות למכירה	(1,840)
סך הכל	(15,207)

- (1) במגזרים בהם המחזור התפעולי עולה על שנה (ראו באור 2.ד. לדוחות הכספיים לשנת 2021), התחייבויות שניטלו ספציפית למימון פעילויות במגזרים אלו המיועדות והצפויות להתממש במהלך המחזור התפעולי, מסווגות כהתחייבויות שוטפות. יתר ההתחייבויות (לרבות התחייבויות מטה החברה) מיוחסות לפעילות בהן המחזור התפעולי הינו שנה.
- (2) כולל פיקדונות מוגבלים בסך של כ- 1,610 מיליוני ש"ח.
- (3) אשראי נטו שאינו פרויקטלי- ללא חוב המשועבד בנכסים ספציפיים וללא התחייבויות בגין חכירה.

פריסת תשלומים בגין אגרות חוב שהנפיקה החברה 2022-2031 (מליוני ש"ח)



6. צבר הזמנות ומכירת דירות

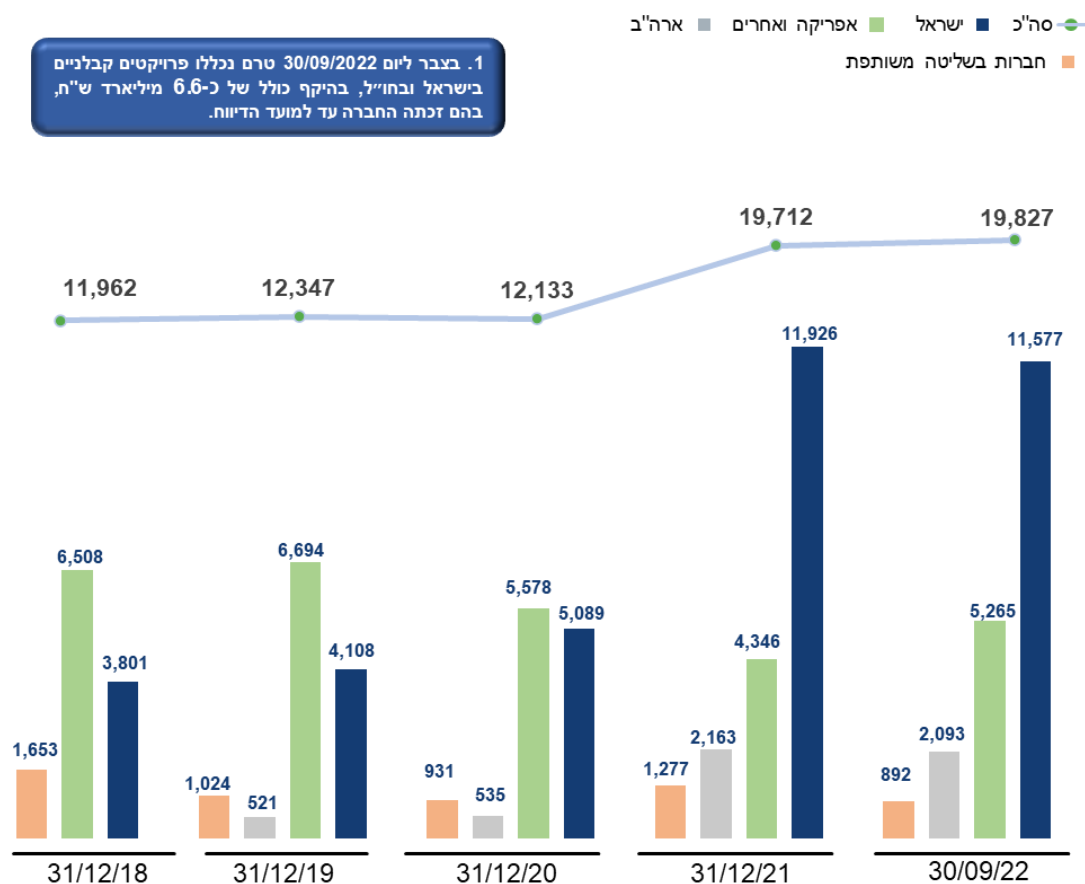
6.1 צבר הזמנות

צבר ההזמנות של החברה בתחום קבלנות תשתית ובניה ליום 30.09.2022 הסתכם בסך של כ- 19.8 מיליארד ש"ח, מתוכם כ- 7.4 מיליארד ש"ח (כ- 2.1 מיליארד דולר) בגין הפעילות בחו"ל.

צבר ההזמנות של החברה בתחום קבלנות תשתית ובניה ליום 31.12.2021 הסתכם בסך של כ- 19.7 מיליארד ש"ח, מתוכם כ- 6.5 מיליארד ש"ח (כ- 2.1 מיליארד דולר) בגין הפעילות בחו"ל.

בצבר לא נכללו פרויקטים קבלניים בהם זכתה החברה לאחר תאריך המאזן בסך של 2.8 מיליארד ש"ח בגין פרויקטים בישראל ובסך של 3.8 מיליארד ש"ח בגין פרויקטים בארה"ב.

התפתחות צבר קבלנות 2018-2022 לרבות חברות בשליטה משותפת¹ (מיליוני ש"ח)



1. צבר ההזמנות כולל הכנסות צפויות אשר טרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים. הנתונים בדבר צבר הזמנות מהווים מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכת ותכניות החברה ואין כל ודאות בהתממשות. "יתכן כי בעקבות גורמים אשר אינם תלויים בחברה, מידע צופה פני עתיד זה לא יתממש או יתמשש בחלקו. הצבר לא כולל צבר תקבולים הצפויים להתקבל מפרויקט אנרגיה או מפרויקט זכיינות.

6.2. מכירת דירות

הקבוצה התקשרה בעסקאות למכירת דירות בישראל ובחו"ל כמפורט להלן (חלק החברות המאוחדות - ללא חלקם של שותפים בפרויקטים משותפים).

להלן פרוט העסקאות של החברות המאוחדות (ללא מע"מ) שנחתמו בתקופות האחרונות:

עסקאות שנחתמו בישראל ⁽¹⁾ במליוני ש"ח					
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
2021	2022	2021	2022	עסקאות בישראל	
685	388	1,284	1,227	היקף עסקאות - במליוני ש"ח (ללא מע"מ)	
268	149	549	609	מס' חוזים למכירת יחידות דיור שנחתמו	
2.56	2.61	2.34	2.02	מחיר ממוצע לדירה - במליוני ש"ח (ללא מע"מ) ⁽³⁾	

עסקאות שנחתמו בחו"ל ⁽¹⁾ במליוני ש"ח					
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
2021	2022	2021	2022	עסקאות בחו"ל	
141	81	446	381	היקף עסקאות - במליוני ש"ח	
139	103	568	507	מס' חוזים למכירת יחידות דיור שנחתמו ⁽²⁾	
1.01	0.79	0.79	0.75	מחיר ממוצע לדירה - במליוני ש"ח (3)	

דירות שאוכלסו בחו"ל ⁽¹⁾ במליוני ש"ח					
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
2021	2022	2021	2022	עסקאות בחו"ל	
41	45	129	158	הכנסות ממכירות במליוני ש"ח	
51	126	175	330	מס' יחידות דיור שנמסרו	
0.80	0.36	0.74	0.48	מחיר ממוצע לדירה - במליוני ש"ח (3)	

- (1) יצוין כי ההכרה בהכנסה ממכירת דירות בחו"ל מתרחשת בעת מסירתן ללקוח ולא בעת מכירתן. ההכרה בהכנסה ממכירת דירות בישראל מתרחשת לאורך זמן, על פי קצב התקדמות הבניה (במקום דחיית ההכרה בהכנסה עד מועד האיכלוס בהתאם למדיניות הקודמת).
- (2) יש לציין כי במהלך הרבעון פקעו 266 חוזים למכירת יחידות דיור שנחתמו בעקבות עיכובים בקבלת היתר בניה בפרויקט ארקדיה, בפולין. החברה צופה כי תצליח למכור את הדירות במחיר שוק העולה על מחירי המכירה המקוריים.
- (3) השינוי במחיר הממוצע מקורו בתמהיל שונה של הדירות שנמכרו.

לפרטים נוספים ראו גם סעיפים 7 ו-8 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

חלק ד' - חשיפה לסיכוני שוק, דרכי ניהולם ומבחני רגישות

לפרטים בדבר גורמי סיכון אחרים שאינם סיכוני שוק ראו סעיף 26 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2021.

7. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

האחראי לניהול סיכוני שוק בחברה הינו עמית בירמן, משנה למנכ"ל ומנהל הכספים הראשי, נושא משרה בכירה בתאגיד. (ראו תקנה 26 א' בדוח פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2021). החברה מנהלת בקרה בנושא החשיפה לסיכוני שוק. לא חל שינוי מהותי בסיכונים אלה לעומת המפורט בדוח השנתי לשנת 2021 (ראו גם באור 33 לדוחות הכספיים לשנת 2021). לגבי הסיכונים על עסקי החברה בישראל ובחו"ל בקשר עם התפשטות נגיף הקורונה ראו גם באור 1.ג לתמצית הדוחות הכספיים.

חלק ה' - גילוי ייעודי למחזיקי אג"ח

8. פרטים בדבר תעודות התחייבות (אג"ח) ליום 30 בספטמבר 2022

אג"ח – סדרה 7	אג"ח – סדרה 6	מועד הנפקה
9.9.2013 הורחבה ביום 12 ביולי 2020 משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ דרך מנחם בגין 46 ת"א	9.9.2013 הורחבה ביום 6 באפריל 2020 וביום 19 ביוני 2022 משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ דרך מנחם בגין 46 ת"א	מועד הנפקה
209	191	נאמן
486	1,305	ע.נ. במועד ההנפקה במיליוני ש"ח
לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן בגין יולי 2013	יתרת ע.נ. במחזור נכון ליום 30.09.2022
486	1,395	באלפי ש"ח
6.23% לא צמוד	4.34% צמודה	יתרת הערך הנקוב שבמחזור במיליוני ש"ח
-	-	מוערך מחדש לפי תנאי הצמדה (לפי חודשים)
1.0286	1.1044	ריבית
500	1,441	סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.2022
4.22%	2.07%	במיליוני ש"ח
12 תשלומים לא שווים באופן שכל אחד מ-6 התשלומים אשר ישולמו ביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2014 עד 2019 (כולל) יהיה בשיעור של 4% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, כל אחד מ-3 התשלומים אשר ישולמו ביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022 (כולל) יהיה בשיעור של 8% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, תשלום אחד אשר ישולמו ביום 1 באפריל, 2023 יהיה בשיעור של 18% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב וכל אחד מ-2 התשלומים האחרונים אשר ישולמו ביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2024 עד 2025 (כולל) יהיה בשיעור של 17% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.	10 תשלומים לא שווים באופן שכל אחד מ-4 התשלומים אשר ישולמו ביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2016 עד 2019 כולל יהיה בשיעור של 4% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, כל אחד מ-3 התשלומים אשר ישולמו ביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022 כולל יהיה בשיעור של 8% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, וכל אחד מ-3 התשלומים אחרונים אשר ישולמו ביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2023 עד 2025 כולל יהיה בשיעור של 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.	שווי שוק של 1 ש"ח ע.נ. ליום 30.09.2022
הריבית תשולם ביום 1 באפריל וביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2024 (כולל) וביום 1 באפריל 2025. מועד הפרעון סופי (קרן וריבית) 1 באפריל 2025.	הריבית תשולם ביום 1 באפריל וביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2024 (כולל) וביום 1 באפריל 2025. מועד הפרעון סופי (קרן וריבית) 1 באפריל 2025.	שווי הוגן ליום 30.09.2022 במיליוני ש"ח
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב סדרה 7 לפדיון מוקדם, מלא או חלקי של אגרות החוב. לפרטים ראה סעיף 9.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 6 ו-7) ולתיקון ולתוספת לו, אשר צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 2.9.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-135909)	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב סדרה 6 לפדיון מוקדם, מלא או חלקי של אגרות החוב. לפרטים ראה סעיף 9.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 6 ו-7) ולתיקון ולתוספת לו, אשר צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 2.9.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-135909)	ריבית שווי הוגן 30.09.2022
אמות מידה פיננסיות מדידות ליום 30.09.2022		
היחס היו 48%	היחס היו 48%	התחייבויות פיננסיות נטו ביחס לסך הדוח על המצב הכספי מתחת ל- 70%
היחס היו 0%	היחס היו 0%	דיבידנד עד 60% מהרווחים הראויים לחלוקה
ההון היו 4,742 מיליוני ש"ח	ההון היו 4,742 מיליוני ש"ח	ההון של החברה לא יפחת מ- 550 מליון ש"ח
ל.ר.	ל.ר.	ההון של החברה לא יפחת מ- 1,150 מליון ש"ח
ל.ר.	ל.ר.	יחס הון עצמי (סולו) למאזן לא יפחת מ- 15%
באור 3.27 לדוחות הכספיים לשנת 2021	באור 3.27 לדוחות הכספיים לשנת 2021	פרטים נוספים בדוחות הכספיים
A2 באופק יציב	A2 באופק יציב	דירוג מידרוג ב- 15.06.2022
ILA	ILA	דרוג מעלות ב- 08.03.2022
מהותית	מהותית	מהותית הסדרה

אג"ח – סדרה 8		אג"ח – סדרה 9	
מועד הנפקה		24.6.2015 הורחבה ביום 21 בינואר 2017 וביום 5 ביוני 2018	
נאמן		12.7.2020 הורחבה ביום 12 באפריל 2022 רזניק פי נבו נאמנויות בע"מ יד חרוצים 14 ת"א	
ע.ג. במועד ההנפקה במיליוני ש"ח		222	
יתרת ע.ג. במחזור נכון ליום 30.09.2022		358	
באלפי ש"ח		1,518	
יתרת הערך הנקוב שבמחזור במיליוני ש"ח		422	
מוערך מחדש לפי תנאי הצמדה (לפי חודשים)		צמוד למדד המחירים לצרכן בגין מאי 2015 1,631	
ריבית		452	
סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.2022 במיליוני ש"ח		3.25% צמודה	
שווי שוק של 1 ש"ח ע.ג. ליום 30.09.2022		26,860	
שווי הוגן ליום 30.09.2022 במיליוני ש"ח		1.0999	
ריבית שווי הוגן 30.09.2022		1,670	
פרעון קרן		3.29%	
14 תשלומים לא שווים באופן שכל אחד מ-4 התשלומים אשר ישולמו ביום 1 במאי של כל אחת מהשנים 2016 עד 2019 (כולל) יהיה בשיעור של 7% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, (סדרה 8), כל אחד מ-6 התשלומים אשר ישולמו ביום 1 במאי של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל) יהיה בשיעור של 2% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה 8), וכל אחד מ-4 התשלומים האחרונים אשר ישולמו ביום 1 במאי של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל) יהיה בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.		10 תשלומים לא שווים באופן שכל אחד מ-4 התשלומים אשר ישולמו ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל) יהיה בשיעור של 6% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, (סדרה 9), כל אחד מ-4 התשלומים אשר ישולמו ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל) יהיה בשיעור של 7.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה 9), תשלום אחד אשר ישולם ביום 31 במרץ 2031 יהיה בשיעור של 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב והתשלום האחרון אשר ישולם ביום 31 במרץ 2031 יהיה בשיעור של 21% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.	
פרעון ריבית		הריבית תשולם ביום 1 בנובמבר 2015, וכן ביום 1 במאי וביום 1 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2016 עד 2028 (כולל) ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 במאי 2029	
פדיון מוקדם		החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב סדרה 8 לפדיון מוקדם, מלא או חלקי של אגרות החוב. לפרטים ראה סעיף 9.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 8) ולתיקון ולתוספת לו, אשר צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 22.6.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-053178)	
אמות מידה פיננסיות מדידות ליום 30.09.2022		החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב סדרה 9 לפדיון מוקדם, מלא או חלקי של אגרות החוב. לפרטים ראה סעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 9) ולתיקון ולתוספת לו, אשר צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 12.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-066877)	
התחייבויות פיננסיות נטו ביחס לסך הדוח על המצב הכספי מתחת ל- 70% דיבידנד עד 60% מהרווחים הראויים לחלוקה		היחס הינו 48%	
ההון של החברה לא יפחת מ- 550 מליון ש"ח		היחס הינו 53%	
ההון של החברה לא יפחת מ- 1,150 מליון ש"ח		ל.ר.	
יחס הון עצמי (סולו) למאזן לא יפחת מ- 15%		ההון למעט זכויות שאינן מקנות שליטה הינו 3,945 מליוני ש"ח	
פרטים נוספים בדוחות הכספיים		ל.ר.	
דירוג מידרוג ב- 15.06.2022		ל.ר.	
דרוג מעלות ב- 08.03.2022		3.27 לדוחות הכספיים לשנת 2021	
מהותית הסדרה		A2 באופק יציב	
		ILA	
		לא מהותית	

אג"ח – סדרה 10	
מועד הנפקה	
28.4.2021	נאמן
הורחבה ביום 12 באפריל 2022	ע.ג. במועד ההנפקה במיליוני ש"ח
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ	יתרת ע.ג. במחזור נכון ליום 30.09.2022 במיליוני ש"ח
יד חרוצים 14 ת"א	יתרת הערך הנקוב שבמחזור באלפי ש"ח מוערך מחדש לפי תנאי הצמדה (לפי חודשים)
514	ריבית
779	סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.2022 במיליוני ש"ח
לא צמוד	שווי שוק של 1 ש"ח ע.ג. ליום 30.09.2022
779	שווי הוגן ליום 30.09.2022 במיליוני ש"ח
2.8%	ריבית שווי הוגן 30.09.2022
9,268	פרעון קרן
0.8671	פרעון ריבית
675	פדיון מוקדם
5.65%	
5 תשלומים שנתיים שווים כשכל תשלום הינו בשיעור 20% מקרן אגרות החוב, אשר ישולמו ביום 30 באפריל של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל).	
הריבית תשולם ביום 31 באוקטובר 2021 ובימים 30 באפריל ו- 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל) וכן ביום 30 באפריל 2030.	
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב סדרה 10 לפדיון מוקדם, מלא או חלקי של אגרות החוב. לפרטים ראה סעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 10) ולתיקון ולתוספת לו, אשר צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 4.4.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-055146)	
אמות מידה פיננסיות מדידות ל- 30.09.2022	
היחס הינו 53%	התחייבויות פיננסיות נטו ביחס לסך הדוח על המצב הכספי מתחת ל- 70%
ל.ר.	דיבידנד עד 60% מהרווחים הראויים לחלוקה
ל.ר.	ההון של החברה לא יפחת מ- 550 מליון ש"ח
ההון למעט זכויות שאינן מקנות שליטה הינו 3,945 מליוני ש"ח	ההון של החברה לא יפחת מ- 1,150 מליון ש"ח
היחס הינו 38%	יחס הון עצמי (סולו) למאזן לא יפחת מ- 15%
באור 3.27 לדוחות הכספיים לשנת 2021	פרטים נוספים בדוחות הכספיים
A2 באופק יציב	דירוג מידרוג ב- 15.06.2022
ILA	דירוג מעלות ב- 08.03.2022
מהותית	מהותיות הסדרה

חלק ו' – גילוי בדבר הערכת שווי מהותית

9. הקצאת מחיר הרכישה- המפעיל והזכיין בפרויקט קריית התקשוב

בהמשך לסעיף 2.6 לדוח והאמור בבאור 4.4 יז לתמצית הדוחות הכספיים המאחדים ביניים, להלן יפורטו נתונים אודות הערכת שווי מהותית אשר שימשה לקביעת ערכם של נתונים בדוח זה, ערוכים בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

נתונים אודות הערכת שווי מהותית	
הנכס נשוא הערכה	המפעיל והזכיין בפרויקט קריית התקשוב - הקצאת מחיר רכישה
מועד הערכת השווי	26 ביולי 2022
שווי על פי הערכת השווי	455.6 מליוני ש"ח
פרטי מעריך השווי	שם החברה: וריאנס אסכולה בע"מ שם המומחה: ר"ח רם לוי פרטי השכלת המומחה: ר"ח, תואר 2 במנהל עסקים פרטי ניסיון המומחה: כ-20 שנות ניסיון בניהול ובביצוע הערכות שווי חברות ונכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים בהתאם לכללי התקינה החשבונאית הבינלאומית.
מודל הערכת שווי נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים על פיו פעל מעריך השווי	MPEEM (ברכישת חברת המפעיל)
ההנחות בבסיס הערכת השווי	שיעור היוון או WACC: 9% (ברכישת חברת המפעיל); 5.2% (ברכישת חברת הזכיין) שיעור הצמיחה: לא רלוונטי Terminal Value: לא רלוונטי

חלק ז' – ממשל תאגידי

10. מעורבות חברתית ותרומה לקהילה

לקבוצת שיכון ובינוי יש מדיניות תמיכה בקהילה שמגדירה שלושה קהלי יעד עיקריים לפעילות חברתית והתנדבותית: ילדים ונוער, קשישים ונזקקים. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 תרמה הקבוצה סך של כ- 766 אלפי ש"ח שכללו גם תרומות לבתי חולים ומד"א. מעבר לתרומה הכספית נתרמו גם שעות ייעוץ והדרכה.

11. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

הדירקטוריון החליט כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יהיה שלושה דירקטורים.

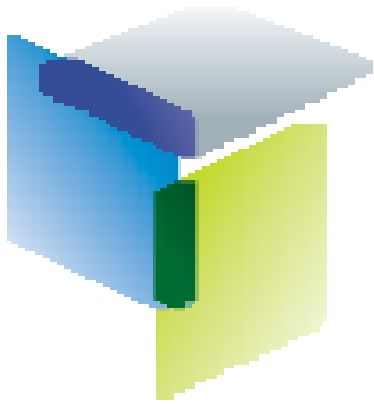
לדעת הדירקטוריון, בהתחשב בהיותה של החברה מחזיקה בחברות הפועלות ברובן באותו ענף, מספר זה של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו, ובמיוחד בהתייחס לבדיקת המצב הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם. להלן רשימת הדירקטורים בעלי המיומנות החשבונאית והפיננסית ליום 30 בספטמבר 2022: אורלי זילברמן, לילי איילון, רועי דוד, דורון ארבלי ואבינדב גרינשפון.

לפרטים אודות הדירקטורים האמורים ראו תקנה 26 בדוח "פרטים נוספים על התאגיד" לשנת 2021.

תמיר כהן
מנהל כללי

דורון ארבלי
יו"ר הדירקטוריון

29 בנובמבר, 2022



שיכון ובינוי בע"מ פרק ב' -

תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים
לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2022

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח סקירה של רואה החשבון
3	מכתב הסכמה להכללה של דוח רואי החשבון המבקר בקשר לתשקיף
	תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים המאוחדים
5	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
6	תמצית דוחות על הרווח הפסד הכולל ביניים מאוחדים
7-9	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
10-11	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים המאוחדים
12-36	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים



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

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של שיכון ובינוי בערבון מוגבל

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של שיכון ובינוי בערבון מוגבל וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלש חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 13.51% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 15.23% וכ- 12.50%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלש חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 71,935 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022 וחלקה של הקבוצה בהפסדיהן הינו כ- 12,647 אלפי ש"ח וכ- 9,997 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלש חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1ג לדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל, בדבר חשדות בקשר לפעולות בלתי חוקיות בחברה הבת SBI AG, חקירת המשטרה, הודעות הפרקליטות לחברה וחברות בנות כי היא שוקלת להעמיד לדין בכפוף לשימוע, הליכי הביקורת של הבנק העולמי, והליכים מול התביעה הכללית בשווייץ בנושא זה.

בנוסף, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 5 סעיפים 1 עד 4 לדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל, באשר לתביעות ובקשות לאישורן כייצוגיות ותביעה מהותית נוספת נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, אשר אין בידי החברה והחברות המוחזקות שלה להעריך בשלב זה את מידת החשיפה בגינן.

סומך חייקין
רואי חשבון

29 בנובמבר 2022



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

תאריך: 29 בנובמבר 2022

לכבוד
הדירקטוריון של
שיכון ובינוי בע"מ ("החברה")

הירדן 1
קריית שדה התעופה

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של שיכון ובינוי בע"מ מחודש אפריל 2021

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש אפריל 2021:

(1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 29 בנובמבר 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 29 בנובמבר 2022 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון



שיכון ובינוי

תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים

לתקופה שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 2022
(בלתי מבוקרים)

דוחות על המצב הכספי מאוחדים

ליום 30 בספטמבר			ליום 31 בדצמבר		
2022	2021		2022	2021	
מליוני ש"ח	מליוני ש"ח		מליוני ש"ח	מליוני ש"ח	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	(מבוקר)	
נכסים					
מזומנים ושווי מזומנים	1,461	2,311	מזומנים ושווי מזומנים	1,461	2,311
פקדונות בתאגידים בנקאיים	1,547	828	פקדונות בתאגידים בנקאיים	1,547	828
הלוואות והשקעות לזמן קצר	151	70	הלוואות והשקעות לזמן קצר	151	70
הלוואות לזמן קצר לחברות מוחזקות	16	17	הלוואות לזמן קצר לחברות מוחזקות	16	17
לקוחות - הכנסות לקבל	3,036	2,452	לקוחות - הכנסות לקבל	3,036	2,452
מלאי בניינים למכירה	1,739	1,580	מלאי בניינים למכירה	1,739	1,580
חייבים ואחרים	483	552	חייבים ואחרים	483	552
השקעות אחרות לרבות נגזרים	67	43	השקעות אחרות לרבות נגזרים	67	43
נכסי מס שוטפים	148	108	נכסי מס שוטפים	148	108
מלאי	224	182	מלאי	224	182
נכסים המוחזקים למכירה	2,416	-	נכסים המוחזקים למכירה	2,416	-
סך הכל נכסים שוטפים	11,288	8,143	סך הכל נכסים שוטפים	11,288	8,143
חייבים ונכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון	2,249	1,670	חייבים ונכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון	2,249	1,670
מלאי קרקעות	1,822	1,762	מלאי קרקעות	1,822	1,762
מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך	86	99	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך	86	99
נדל"ן להשקעה, נטו	2,544	2,193	נדל"ן להשקעה, נטו	2,544	2,193
חייבים, הלוואות ופקדונות	454	210	חייבים, הלוואות ופקדונות	454	210
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות	1,551	1,182	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות	1,551	1,182
לפי שיטת השווי המאזני	1,101	1,167	לפי שיטת השווי המאזני	1,101	1,167
הלוואות לחברות מוחזקות	212	178	הלוואות לחברות מוחזקות	212	178
נכסי מס נדחים	2,600	1,877	נכסי מס נדחים	2,600	1,877
רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו	944	770	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו	944	770
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	13,563	11,108	נכסים בלתי מוחשיים, נטו	13,563	11,108
סך הכל נכסים בלתי שוטפים	24,851	19,251	סך הכל נכסים בלתי שוטפים	24,851	19,251
סך הכל נכסים			סך הכל נכסים		
29 בנובמבר, 2022			29 בנובמבר, 2022		
תאריך אישור הדוחות הכספיים			תאריך אישור הדוחות הכספיים		
דורון ארבל			דורון ארבל		
יו"ר הדירקטוריון			יו"ר הדירקטוריון		
תמיר כהן			תמיר כהן		
מנהל כללי			מנהל כללי		
עמית בירמן			עמית בירמן		
משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי			משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי		

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות רווח והפסד מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
	מליוני ש"ח (מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
6,146	1,511	1,934	4,552	5,230	הכנסות מביצוע עבודות וממכירות
(5,151)	(1,243)	(1,712)	(3,797)	(4,555)	עלות העבודות שבוצעו והמכירות
995	268	222	755	675	רווח גולמי
(45)	(11)	(7)	(31)	(25)	הוצאות מכירה ושיווק
(367)	(80)	(102)	(278)	(280)	הוצאות הנהלה וכלליות
102	67	94	96	179	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (נטו ממס)
85	26	4	44	127	הכנסות תפעוליות אחרות
(64)	(17)	(12)	(41) (*)	(40)	הוצאות תפעוליות אחרות
706	253	199	545	636	רווח תפעולי לפני ירידת ערך אלקון
(82)	-	-	(21) (*)	-	ירידת ערך אלקון
624	253	199	524	636	רווח תפעולי
294	74	79	203	298	הכנסות מימון
(639)	(159)	(236)	(456)	(643)	הוצאות מימון
(345)	(85)	(157)	(253)	(345)	עלויות מימון, נטו
279	168	42	271	291	רווח לפני מסים על ההכנסה
(174)	(38)	(29)	(124)	(95)	מסים על ההכנסה
105	130	13	147	196	רווח לתקופה
72	119	(1)	117	163	מיוחס ל:
33	11	14	30	33	בעלים של החברה
105	130	13	147	196	זכויות שאינן מקנות שליטה
0.17	0.29	(0.00)	0.27	0.36	רווח בסיסי למניה – בש"ח
0.17	0.29	(0.00)	0.27	0.36	רווח מדולל למניה – בש"ח

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

(*) סווג מחדש – ראו באור ד.2

דוחות על הרווח והפסד הכולל המאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	מליוני ש"ח (מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)
105	130	13	147	196
(194)	(75)	(26)	(50)	310
11	2	20	(4)	(17)
143	48	90	67	164
1	-	-	-	-
(39)	(25)	84	13	457
66	105	97	160	653
38	96	66	135	606
28	9	31	25	47
66	105	97	160	653

רווח לתקופה

מרכיבים אחרים של רווח (הפסד) כולל
אחר
פרטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר
ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל
הועברו או יועברו לרווח והפסד

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
שינוי נטו בשווי הווגן של נכסים פיננסיים בשווי
הווגן דרך רווח כולל אחר, נטו מס
החלק האפקטיבי של השינוי בשווי ההווגן של
גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס

**פרטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח
והפסד**

מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת, נטו
ממס

סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר

סך הכל רווח כולל לתקופה

סך הכל רווח כולל מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל רווח כולל לתקופה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין מניות לעובדים ולנושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
מליוני ש"ח											
544	449	63	100	73	(693)	42	2,345	(19)	2,904	444	3,348
-	-	-	-	-	-	-	163	-	163	33	196
-	-	-	164	(32)	311	-	-	-	443	14	457
21	230	-	-	-	-	-	-	-	251	-	251
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(55)	(55)
-	-	-	(37)	-	(5)	-	229	-	187	354	541
-	-	-	-	-	-	-	(6)	-	(6)	6	0
-	-	-	-	-	-	4	-	-	4	-	4
1	7	-	-	-	-	(8)	-	-	-	-	-
566	686	63	227	41	(387)	38	2,731	(19)	3,946	796	4,742

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
הנפקת זכויות למניות החברה
דיבידנד מחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הנפקת מניות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה- ראה באור 4.טז
רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה
מימוש מניות לעובדים ונושאי משרה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין מניות לעובדים ולנושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
מליוני ש"ח											
540	425	63	(43)	63	(505)	59	2,272	(19)	2,855	443	3,298
-	-	-	-	-	-	-	117	-	117	30	147
-	-	-	67	(4)	(45)	-	-	-	18	(5)	13
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27)	(27)
-	-	-	-	-	-	8	-	-	8	-	8
4	23	-	-	-	-	(27)	-	-	-	-	-
544	448	63	24	59	(550)	40	2,389	(19)	2,998	441	3,439

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
דיבידנד מחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה
מימוש מניות לעובדים ונושאי משרה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
מליוני ש"ח											
545	475	63	173	41	(358)	36	2,503	(19)	3,459	411	3,870
-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)	14	13
-	-	-	91	-	(24)	-	-	-	67	17	84
-	-	-	(37)	-	(5)	-	229	-	187	354	541
21	211	-	-	-	-	-	-	-	232	-	232
-	-	-	-	-	-	2	-	-	2	-	2
566	686	63	227	41	(387)	38	2,731	(19)	3,946	796	4,742

יתרה ליום 1 ביולי 2022 (בלתי מבוקר)

רווח (הפסד) לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
הנפקת מניות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה – ראה באור 4.טז
הנפקת זכויות למניות החברה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין מניות לעובדים ולנושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
מליוני ש"ח											
544	447	63	(24)	58	(478)	38	2,270	(19)	2,899	432	3,331
-	-	-	-	-	-	-	119	-	119	11	130
-	-	-	48	1	(72)	-	-	-	(23)	(2)	(25)
-	-	-	-	-	-	3	-	-	3	-	3
-	1	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
544	448	63	24	59	(550)	40	2,389	(19)	2,998	441	3,439

יתרה ליום 1 ביולי 2021 (בלתי מבוקר)

רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
זקיפת הטבה בגין מניות לעובדים ונושאי משרה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין מניות לעובדים ולנושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
מליוני ש"ח											
540	425	63	(43)	63	(505)	59	2,272	(19)	2,855	443	3,298
-	-	-	-	-	-	-	72	-	72	33	105
-	-	-	143	10	(188)	-	1	-	(34)	(5)	(39)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27)	(27)
-	-	-	-	-	-	11	-	-	11	-	11
4	24	-	-	-	-	(28)	-	-	-	-	-
544	449	63	100	73	(693)	42	2,345	(19)	2,904	444	3,348

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

דיבידנד מחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן

מקנות שליטה

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים

ולנושאי משרה

מימוש אופציות למניות לעובדים ונושאי משרה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים המאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)
105	130	13	147	196
213	52	49	158	151
62	14	14	45	41
1	-	-	-	3
82	-	-	21	-
(11)	3	(2)	(4)	(3)
(11)	-	(5)	(3)	(28)
-	-	-	-	(90)
(16)	-	-	-	-
(102)	(67)	(94)	(96)	(179)
174	38	29	124	95
345	85	158	252	345
11	3	2	8	4
853	258	164	652	535
(100)	(118)	(119)	(288)	(337)
(145)	(38)	14	(277)	104
185	48	(108)	181	(127)
(19)	2	(27)	(12)	(22)
(521)	3	(5)	(448)	(106)
(83)	(48)	69	(197)	(160)
(87)	37	74	26	(138)
1	(12)	2	(6)	(9)
(25)	24	(4)	63	33
97	(10)	(153)	(102)	(246)
364	68	134	102	369
(333)	(44)	(123)	(958)	(639)
23	3	21	11	47
(136)	(8)	(30)	(88)	(101)
407	209	32	(383)	(158)

פעילות שוטפת

רווח לתקופה

התאמות בגין:

פחת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה

הפחתה של נכסים בלתי מוחשיים

ירידת ערך נכסים

ירידת ערך אלקון

הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע

רווחי יזום בפרויקטי זכיינות ואנרגיה

רווח משערוך השקעה בחברות מוחזקות

רווח ממימוש השקעות בחברות כלולות

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

מסים על ההכנסה, נטו

עלויות מימון, נטו

זקיפת הטבה בגין כתיב אופציה ומניות

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בלקוחות ומזמיני עבודה, נטו

שינוי בחייבים ואחרים

שינוי במלאי בניינים למכירה

שינוי במלאי

שינוי במלאי קרקעות

שינוי בקבלני משנה, ספקים ונותני שירותים

שינוי בזכאים ויתרות זכות

שינוי בהטבות לעובדים

שינוי בהפרשות

שינוי במקדמות ממזמיני עבודה

שינוי במקדמות מלקוחות

תמורה מנגזרים, נטו

מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)

שוטפת

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2021	2021	2022	2021	2022	
מליוני ש"ח (מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		
(352)	(71)	(86)	(230)	(613)	פעילות השקעה
(402)	(24)	(1,356)	(67)	(2,790)	השקעה ברכוש קבוע
85	1	3	82	10	השקעה בנדל"ן להשקעה
(220)	(73)	(400)	(89)	(667)	תמורה ממימוש רכוש קבוע, נטו
(61)	(12)	(89)	(77)	(166)	שינוי בפקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
(14)	-	-	(14)	-	השקעה בחייבים ונכסי חוזה בגין הסכמי זיכיון, נטו
(6)	(7)	(7)	(4)	(32)	השקעה בנכסים פיננסיים, נטו
(61)	(1)	(35)	(30)	(91)	מתן הלוואות לזמן קצר, נטו
86	26	19	69	68	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
25	1	16	11	99	ריבית שהתקבלה
62	3	3	4	5	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
(51)	(5)	4	(49)	(171)	פרעון הלוואות לזמן קצר לחברות מוחזקות, נטו
(311)	(16)	-	(262)	(131)	מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, נטו
46	-	1	-	1	השקעה בחברות מוחזקות
(236)	5	(30)	5	(110)	תמורה ממימוש השקעה בחברות מוחזקות
(10)	(8)	(5)	(10)	(17)	מזומנים נטו מחברות שאוחדו לראשונה
5	2	(29)	7	(31)	השקעה בהלוואות ופקדונות לזמן ארוך
(1,415)	(179)	(1,991)	(654)	(4,636)	פרעון (השקעה) בהלוואות ופקדונות לזמן ארוך
					מזומנים, נטו ששמשו לפעילות השקעה
					פעילות מימון
-	-	541	-	541	הנפקת מניות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
4,614	1,405	2,134	3,508	5,274	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(3,531)	(1,288)	(1,160)	(2,681)	(2,647)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
509	-	-	509	610	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(303)	-	-	(302)	(298)	פרעון אגרות חוב
6	3	-	4	5	תמורה מנגזרים, נטו
	-	233	-	251	הנפקת זכויות למניות החברה (בניכוי הוצאות הנפקה)
55	(272)	37	(436)	468	שינוי באשראי לזמן קצר, נטו
(328)	(93)	(102)	(262)	(272)	ריבית ששולמה
(27)	-	-	(27)	(55)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
995	(245)	1,683	313	3,877	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(32)	(37)	(14)	(26)	67	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(45)	(252)	(290)	(750)	(850)	גידול (קטיון) במזומנים ושווי מזומנים
2,356	1,858	1,751	2,356	2,311	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
2,311	1,606	1,461	1,606	1,461	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - הישות המדווחת

א. שיכון ובינוי בע"מ ("להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא רחוב הירדן 1א' איירפורט סיטי. תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2022, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובהסדרים משותפים.

למועד פרסום הדוח חברת OS ISRAEL INVESTMENTS COMPANY Ltd (להלן: "OSIIC") מחזיקה בכ- 46.56% מהון המניות בחברה; ואילו זכויות ההצבעה מכוח מניות אלו מוחזקות בידי, מר נתנאל ח. סיידוף שהינו בעל השליטה בחברה מכוח ייפוי הכוח הבלתי חוזר שניתן לו על ידי OSIIC לתקופה של 10 שנים החל מיום 29 בדצמבר 2020. לעניין אחריות בעל השליטה, ייראו גם ב- OSIIC כאחראית על פי סעיפים 31-34, 38, 52א(ב) ו-52ד לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). כפי שנמסר לחברה - למועד הדוח OSIIC מוחזקת (100%) בידי חברת נאמנות זרה (irrevocable discretionary trust) שהנהנה הסופי בה הינו מר עופר סיידוף, אחיו של מר נתנאל ח. סיידוף. מר עופר סיידוף אינו מכהן כדירקטור ב- OSIIC; לאור כך שהנאמנות הינה irrevocable discretionary trust הנהנה בנאמנות לא מעורב בקבלת ההחלטות ב- OSIIC; ובהתאם למסמכי הנאמנות למועד דוח זה, אין לו (או למי טעמו) זכות להחליף את חברת הנאמנות המחזיקה במניות OSIIC.

יצוין כי ביום 5 באפריל 2020, דיווחה החברה כי קיבלה הודעה כי מר תמיר כהן המשמש כדירקטור ומנכ"ל החברה (להלן: "מר תמיר כהן"), ו-The Cohen Family Trust שלמיטב ידיעת החברה הינה נאמנות בשליטת מר תמיר כהן ורעייתו ואשר הנהנים בה הינם ילדיהם (להלן: "נאמנות כהן"), התקשרו במערך הסכמים שחתימתם הושלמה ביום 5 באפריל 2020, במסגרתם הוסכם כי נאמנות כהן תרכוש מ- OSIIC 16,388,904 מניות החברה המהוות נכון למועד הדוח כ-3.63% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא) בתמורה כוללת של כ-55,950,870 דולר ארה"ב. כניסתו לתוקף של ההסכם מותנית במספר תנאים שהעיקריים בהם הינם קבלת כל האישורים הנדרשים לעסקה מצד OSIIC ו/או החברה, ככל שנדרשים, חתימת הצדדים על הסכם בעלי מניות והשלמת הסכם הלוואה (לפיו OSIIC תעמיד הלוואה לנאמנות כהן בגובה מלוא תמורת רכישת המניות הנ"ל). בנוסף, OSIIC העניקה לנאמנות כהן אופציה לרכוש 28,680,585 מניות נוספות של החברה, המהוות נכון למועד הדוח כ- 6.35% מהון החברה ומזכויות הצבעה בה (שלא בדילול מלא), בתמורה כוללת של 97,914,033 דולר ארה"ב. למועד הדוח, תקופת האופציה שהוענקה לנאמנות כהן הסתיימה.

ביום 11 באוגוסט 2021, דיווחה החברה כי OSIIC ומר נתנאל ח. סיידוף (להלן: "קבוצת סיידוף") התקשרו עם נאמנות כהן בהסכם בעלי מניות, שבו נקבע, בין היתר, כי נאמנות כהן תצביע באסיפות בעלי מניות של החברה בהתאם להודעת קבוצת סיידוף על אופן הצבעתה וכי הצדדים יצביעו יחדיו באותו אופן כיחידה אחת. עוד כולל ההסכם הסכמות בדבר הזכות הבלעדית של קבוצת סיידוף להמליץ על מועמדים לכהונת דירקטורים בחברה, כאשר המלצה זו תכלול גם את מר תמיר כהן, וכן הסכמה בדבר השימוש בזכויות ההצבעה של הצדדים בעד מינוי הדירקטורים שיומלצו על ידי קבוצת סיידוף. ההסכם כולל גם התחייבות של נאמנות כהן למתן זכות סירוב ראשונה ל- OSIIC וזכות של OSIIC לחייב את נאמנות כהן להצטרף למכירת מניותיה בחברה (Bring Along). הזכות לסיים את ההסכם הינה במספר מקרים וביניהם במקרה בו הצדדים יפסיקו להיות בעלי השליטה בחברה, קבוצת סיידוף תחזיק פחות מ-25% מזכויות ההצבעה בחברה ונאמנות כהן תחזיק פחות מ-2% מזכויות ההצבעה.

ככל שתושלם עסקת מכירת המניות לנאמנות כהן ויועברו לידיה המניות, ועל בסיס המידע שנמסר לחברה על ידי מר כהן, איזו ייחשבו מר תמיר כהן ומר נתנאל ח. סיידוף, לפי חוק ניירות ערך, כמחזיקים יחד במניות החברה ולפיכך כבעלי שליטה משותפת בחברה. יודגש כי כנמסר לחברה למועד הדוח טרם התקיימו כלל התנאים לכניסתו לתוקף של הסכם הרכישה, ובפרט טרם התבקשו וטרם התקבלו האישורים הנצרכים לחברה, כגון מגופים רגולטוריים, מממנים, מכריים ואחרים, בקשר עם רכישת המניות והסכם בעלי המניות.

הקבוצה עוסקת במספר תחומים ביניהם תשתיות ובניה בארץ ובחול, יזמות נדל"ן בארץ ובחול, זכינות ואנרגיה. לפרטים נוספים ראו באור 7 בדבר מגזרי פעילות. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב.**הגדרות**

בדוחות כספיים אלה -

- (1) **החברה** - שיכון ובינוי בע"מ.
- (2) **הקבוצה** - שיכון ובינוי בע"מ והחברות המוחזקות על ידה.
- (3) **חברות מאוחדות/חברות בנות** - חברות, לרבות שותפויות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (4) **חברות מוחזקות** - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפויות או עסקאות משותפות, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
- (5) **הסדרים משותפים** - הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמספיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.
- (6) **צד קשור** - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
- (7) **בעלי עניין** - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

ג. בדיקות וחקירות של רשויות

1. בחודש יולי 2017 הגיש עובד לשעבר בחברת SBI International Holdings AG (חברה שוויצרית שהיא חברה נכדה של החברה, להלן: "SBI AG") תביעה בבית הדין לעבודה בישראל נגד החברה, SBI AG, חברת האם שלה (אס בי איי תשתיות בע"מ), חברה אחות שלה (אס בי איי - אי אנד אם בע"מ), ומנהל סניף קניה של SBI AG. בתביעה טען העובד, בין היתר, כי מגיעים לו תשלומים שונים בקשר לסיום עבודתו בסניף של SBI AG בקניה, ובקשר לטענות אלו התנהל בין הצדדים הליך גישור (אשר הופסק על ידי הנתבעות). במסגרת תביעתו העלה העובד, בין היתר, גם טענות ביחס להתנהלות לא תקינה ב-SBI AG, עד כדי טענות לתשלומי שוחד לעובדי ציבור זרים. ביום 12 בספטמבר 2018 ניתן פסק דינו של בית הדין האזורי לעבודה בתל אביב אשר מורה על מחיקת התביעה לבקשת התובע ללא צו להוצאות.
2. עם קבלת התביעה יזמה והחלה SBI AG בדיקה ביחס לטענות אי-תקינות ההתנהלות, באמצעות גופים חיצוניים ובלתי תלויים - פירמת עורכי דין שוויצרית אשר שכרה את שירותיו של משרד רואי חשבון-בינלאומי המתמחה בבדיקות חקירתיות על מנת לסייע לה בבדיקה. לנוכח פרוץ החקירה המשטרתית בישראל כמפורט בסעיף 5 להלן, לא הושלמה הבדיקה הפנימית ולכן לא ניתן היה להפיק ממנה ממצאים או תוצאות. בספטמבר 2017 פנתה SBI AG ביוזמתה, באמצעות יועציה המשפטית בשווייץ, לרשויות התביעה הכללית בברן שבשווייץ והודיעה להן אודות הטענות שהעלה העובד לשעבר ואודות הצעדים שבדעת SBI AG לנקוט לבדיקת הטענות, שעיקרם קיום בדיקה בלתי-תלויה כאמור לעיל. מאז עודכנו רשויות התביעה השוויצריות הנ"ל בקשר לחקירה אשר מתבצעת על ידי משטרת ישראל (אשר במסגרתה תושאלו ו/או נחקרו גם עובדים בחברה הנכדה הזרה הנ"ל). לא ידוע ל-SBI AG האם יינקטו צעדים חקירתיים או אחרים על ידי הרשויות השוויצריות ומה התוצאות הצפויות מכך.
3. בחודש פברואר 2018 נודע לחברה כי התקבלה ב-SBI AG פנייה ממחלקת INT בבנק העולמי (המחלקה הבוחנת טענות לגבי חוסר ישרה - Integrity Vice Presidency) לפיה בכוונת הבנק העולמי לבצע הליך ביקורת (Audit) בקשר עם מספר פרויקטים של SBI AG בקניה. הליך הביקורת הנ"ל החל ובכלל זה איסוף ראיות על ידי הבנק העולמי, בין היתר על דרך של מספר ביקורים בסניף קניה לשם עיון בחומרים ובקשת חומרים נוספים. SBI AG משתפת פעולה עם פעולות החקירה והעבירה חומרים בהתאם לדרישת הבנק העולמי. עוד יצוין כי במהלך השנים 2014 ו-2015 התקבלו פניות ממחלקת INT הנ"ל בבנק העולמי למסירת חומרים ולשיתוף פעולה עם הליך בדיקה, ובחודש ינואר 2016 התקבל מכתב פנייה המודיע על כוונת הבנק העולמי לבצע הליך ביקורת בקשר עם פרויקטים של SBI AG בגוואטמלה. SBI AG שיתפה פעולה בזמנו עם דרישת הבנק העולמי והעבירה אליו חומרים. עד למועד דוח זה לא נתקבלה פניה נוספת מהבנק העולמי בעניין גוואטמלה. הבדיקות והחקירות טרם הסתיימו ומעת לעת מתבקשת SBI להעביר חומרים נוספים.
4. אין בידי החברה להעריך בשלב זה את תוצאות הליכי הביקורות של הבנק העולמי ואת החשיפות בגינן. אם יתברר כתוצאה מהליכי הביקורות של הבנק העולמי שנפל רבב בהתנהלות SBI AG, קיים חשש להטלת סנקציות על ידי הבנק העולמי, שהן בעיקרן השעיה לתקופה קצובה מהתמודדות במכרזים עתידיים של פרויקטים הממומנים על ידי הבנק העולמי, לצד סנקציות אפשריות אחרות מסוג של השבת כספים שהתקבלו בידי SBI AG מהלוואות שהועמדו על ידי הבנק העולמי או תיקון נזקים. יצוין כי גם בטרם יושלמו הליכי הביקורות של הבנק העולמי, עשויות להיות מוטלות מגבלות באופן חד-צדדי או בהסכמה (האפשרות העקרונית של אימוץ מגבלת השעיה עצמית הועלתה על ידי הבנק ובחודש אפריל 2018 הודיעה SBI AG לבנק העולמי כי ממילא אין בכוונתה להגיש מועמדותה למכרז לפרויקטים כלשהם הממומנים על ידי הבנק העולמי הצפויים בששת החודשים שמאותו מועד).
5. ביום 20 בפברואר 2018 החלה משטרת ישראל בחקירה גלויה (להלן - "חקירת משטרת ישראל"). מאותו מועד עוכבו לחקירה ו/או נקראו למתן עדות במשטרת ישראל וכן רשות ניירות ערך עובדים ונשאי משרה בהווה ובעבר בחברה, ב-SBI AG ובחברת הבת המחזיקה במניות SBI AG (אס בי איי תשתיות בע"מ), כולל עובדים אשר סיימו את עבודתם בחברות הנ"ל לפני מספר שנים. כן נחקרה הנהגת הסופית לשעבר בחברה. חלק מהנחקרים הושארו בזמנו במעצר לתקופות שונות ו/או שוחררו למעצר בית ו/או שוחררו בתנאים מגבילים. כמו כן הוקפאו חשבונות בנק ורכוש נוסף של שיכון ובינוי בע"מ וחברות נוספות בקבוצה (אשר שוחררו לאחר זמן קצר בהסדר מוסכם, כמפורט להלן), וכן נערכו חיפושים ונתפסו מסמכים במשרדי החברה וחברות נוספות בקבוצה בארץ ובסניפיהן בחו"ל.
6. על פי הודעה שהתפרסמה ביום 26 במאי 2019 מטעם משטרת ישראל, חקירת משטרת ישראל הנ"ל שבוצעה בשיתוף עם רשות ניירות ערך הסתיימה, והתיק יועבר לפרקליטות מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה) (להלן - "הפרקליטות") לעיון והחלטה. מהודעת המשטרה שפורסמה עולה, כי החשדות מתמקדים בפעילות ביבשת אפריקה ובקניה בפרט במהלך השנים 2008-2016, כאשר עמדת המשטרה ורשות ניירות ערך היא כי התגבשה תשתית ראייתית מספקת לכאורה לביסוס החשדות כנגד החברה וחברות בנות שלה וכנגד שורה של בכירים בחברות. ממכתבי יידוע שהתקבלו בחברה וכן בחברות שיכון ובינוי אס.בי.איי תשתיות בע"מ ו-SBI AG בעניין העברת חומר החקירה לפרקליטות עולה, כי החשדות נשאו החקירה סובבים בעבירות של שוחד לעובד ציבור זר, קבלת דבר במרמה, רישום כוזב במסמכי תאגיד, שיבוש מהלכי משפט, איסור הלבנת הון, עבירות מס הכנסה, עבירות מע"מ ועבירות דיווח מטענה במטרה להטעות משקיע סביר לפי חוק ניירות ערך.
7. ביום 15 בפברואר 2021 התקבלה בחברה הודעת הפרקליטות (להלן - "ההודעה"), לפיה לאחר בחינת חומר הראיות שהובא בפניה, שוקלת הפרקליטות, על דעת היועץ המשפטי לממשלה, להעמיד את החברה לדין בכפוף לשימוע בגין עבירות של מתן שוחד לעובד ציבור זר - עבירות לפי סעיף 291א לחוק העונשין, התשל"ז-1977; רישום כוזב במסמכי תאגיד - עבירות לפי סעיף 423 לחוק העונשין, התשל"ז-1977; איסור הלבנת הון - עבירות לפי סעיף 3(א) לחוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000; עבירות דיווח - עבירות לפי סעיף 53(א)(4) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. בהתאם להודעה, החברה תהיה רשאית להשמיע טיעונים מדוע להימנע מהגשת כתב אישום כנגדה.

באור 1 – כללי (המשך)**ג. בדיקות וחקירות של רשויות (המשך)**

8. בהודעה נכתב כי להערכת הפרקליטות היקף תשלומי השוחד לאורך התקופה הרלוונטית (מיוני 2008 ועד פברואר 2018) עמד להערכת הפרקליטות על מאות מיליוני שקלים, והיקפן של טובות ההנאה הכספיות שצמחו מכך אינו ידוע, אך מוערך על ידי הפרקליטות במיליארדי ש"ח. ההודעה מציגת ביחס לשנים 2008 ו-2009 סכומי שוחד נטענים ספציפיים ואילו ביחס ליתר השנים ההיקף הנטען מבוסס על הערכות המתבססות בין היתר על מחזור פעילות החברה או על היקף הוצאות במזומן ללא אסמכתאות.
9. בנוסף, טוענת הפרקליטות בין היתר כי מערך תשלומי השוחד בארצות פעילות בהן פעלה החברה הזרה SBI AG נוהל בצורה שיטתית ומאורגנת כפעילות עסקית לכל דבר ועניין, הן בעניין אישור התשלומים, בדיקת כדאיותם והפיקוח עליהם, והן בעניין הסתרתם בדו"חות הכספיים של החברה והחברות הנזכרות בסעיף 11 להלן, והלבנתם. בהודעה צוין באופן ספציפי שמן של רק חלק מארצות הפעילות של החברה הזרה SBI AG. רק ביחס למדינה אחת (קניה) מציגת ההודעה עובדי ציבור זרים ספציפיים כמקבלי שוחד.
10. מעיון בהודעה עולה כי הפרקליטות שוקלת להעמיד לדין בכפוף לשימוע בגין עבירות המפורטות בסעיף 7 לעיל או חלקן, גם ובין היתר נושאי משרה לשעבר בחברה. בהודעת הפרקליטות לא מזכירים כחשודים שמותיהם של נושאי משרה המכהנים כיום בחברה.
11. יצוין, כי נשלחו לחברה העתקים מהודעות דומות אשר מוענו לחברת בת של החברה, אס.בי.איי תשתיות בע"מ, וכן חברה נכדה זרה של החברה, SBI AG, לפיהן לאחר בחינת חומר הראיות שהובא בפניה, שוקלת הפרקליטות להעמיד גם אותן לדין בכפוף לשימוע בגין העבירות המפורטות בסעיף 7 לעיל.
- החברה קיבלה הודעה על מועד קיום שימוע בעניינה לתחילת חודש ספטמבר 2021. לעמדת החברה על השימוע להיערך בפני היועץ המשפטי לממשלה. ביום 1 בנובמבר 2021 הודיע היועץ המשפטי לממשלה, כי עמדתו היא שהשימוע אמור להתקיים בפני פרקליט מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה), והוא ביקש מהחברה לתאם מועד לקיומו. בנסיבות אלה, החברה הגישה עתירה לבג"ץ בדבר הפורום בפניו ראוי להתברר השימוע.
- ביום 27 ביולי 2022 התקיים דיון בבג"ץ, במסגרתו ניתן פסק דין לפיו העתירה נמחקה ובית המשפט קבע כדלקמן: "...כל טענות העותרות בעתירה שמורות להן, והן תוכלנה להתברר לגופן בגדר הסעד החלופי. מובן כי גם טענות המדינה שמורות".
- ביום 31 ביולי 2022, נשלח לחברה, לאס.בי.איי תשתיות בע"מ ול-SBI AG מכתב זימון לשימוע בפני פרקליטות מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה), ככל והחברות הנ"ל מעוניינות להתייצב אליו.
- במהלך חודש ספטמבר התקיימו ישיבות שימוע בעל פה בפני פרקליט מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה) ובהמשך לכך הגישו החברות השלמות טיעון בכתב. הישיבות התקיימו תוך שמירת כל הזכויות והטענות, לרבות לגבי הפורום המוסמך לדון ולהכריע בשימוע.
12. ביום 21 בפברואר 2018, הגיעו החברה וחברות נוספות בקבוצה (להלן - "החברות") להסדר ביניים עם משטרת ישראל להפקדת סכום בדולרים השווה ל-250 מיליון ש"ח בקרן החילוט בניהול האפוטרופוס הכללי במשרד המשפטים כסכום תפוס למשך 180 ימים (קרי, עד ליום 24 באוגוסט 2018, להלן: "הסכום התפוס" ו-"ההסדר ההפקדה"), בהתאמה. בסמוך למועד זה הופקד הסכום האמור; ואת כנגד שחרור ההפקדה על חשבונות הבנק ורכוש נוסף של החברות שנתפסו כאמור לעיל, בהתאם להסדר ההפקדה האמור אשר אושר על ידי בית משפט השלום בראשון לציון. במסגרת ההסדר צוין כי אין בו כדי להוות הודאה כלשהי בכל חבות או אחריות מטעם החברות. הסכום התפוס הועבר ישירות מחשבונה של SBI AG לחשבון המתנהל על שם האפוטרופוס הכללי במשרד המשפטים של מדינת ישראל.
13. בהתאם להוראות הסדר ההפקדה והוראות הדין, אם לא תינתן החלטה שיפוטית אחרת, ואם וככל שלא יוגש כתב אישום בתום ימי הארכה המוסכמים, הסכום התפוס אמור להיות מוחזר לחברת SBI AG. לבית משפט השלום ישנה הסמכות להאריך את התקופה בתנאים שיקבע ולשני הצדדים נתונה האפשרות להגיש בקשה לבית המשפט בסיום התקופה כאמור.
14. יצוין, כי במקרה בו מוגש כתב אישום, אשר מסתיים בהרשעה, על פי הוראות הדין לבית המשפט ישנה הסמכות לקבוע כי נוסף על כל עונש, יחולט רכוש בשווי של הרכוש שנעברה בו העבירה וכן רכוש ששימש לביצוע העבירה, שאפשר את ביצועה או שיועד לכך וכן בשווי של רכוש שהושג, במישרין או בעקיפין, כשכר העבירה או כתוצאה מביצוע העבירה, או שיועד לכך.
15. לבקשת משטרת ישראל הסדר ההפקדה הוארך מעת לעת בהסכמה ובאישור בית המשפט, עד ליום 29 בפברואר 2020. עובר למועד זה פנתה משטרת ישראל לחברות בבקשה להסכים להארכת הסדר ההפקדה והתקיימה הידברות בנושא זה. הצדדים לא הגיעו להסכמה והחברות הגישו בקשה לשחרור הסכום התפוס. יא"ח"ה והפרקליטות הגישו בקשה המתנגדת לבקשת החברות ואשר מבקשת להאריך את תוקף ההחזקה בסכום התפוס ב-180 ימים נוספים. כתבי בית-הדין שהוגשו על ידי יא"ח"ה והפרקליטות כללו טענות התואמות בעיקרן את עיקרי הטענות שעלו בהודעת משטרת ישראל הנזכרת לעיל לעניין החשדות, ובהקשרים האלה הוסיפו וטענו כי היקף השוחד הנטען במדינות הפעילות בשנים 2008 עד 2017 הינו כ-200 עד 600 מיליון ש"ח אשר מהווים כ-1%-3% מסך הכנסותיה של חברה נכדה בקבוצה שמקום מושבה בשווייץ, וכי היקף התמורות הנטענות כתוצאה מתשלומים כאמור עומד על מיליארדי ש"ח וכי לאור זאת היקף פוטנציאל החילוט גבוה מהסכום התפוס ומשכך מתבקשת הארכת תקופת ההחזקה של הסכום התפוס. יצוין כי הבקשה אינה מבקשת להגדיל את הסכום התפוס וכן כי מצוין בה שטרם גובשה עמדת הפרקליטות בעניין החברות. בית המשפט הורה ביום 1 באפריל 2020, כי תוקף ההחזקה בסכום התפוס יוארך עד למתן החלטה בבקשת יא"ח"ה הנ"ל. החברות התנגדו לעמדת יא"ח"ה והפרקליטות ולאמור בה והגישו את תגובתן לבית המשפט.
16. ביום 5 באוקטובר 2020 ניתנה החלטת בית המשפט המורה על הארכת תוקף תפיסת הסכום התפוס למשך 180 ימים נוספים שמניינם מיום 29 באוגוסט 2020 (קרי, עד ליום 25 בפברואר 2021, הסכום התפוס כאמור נכלל בדוחות על המצב הכספי המאוחדים במסגרת יתרת פיקדונות בתאגידים בנקאיים). במסגרת החלטת הביניים לעניין המשך החזקת התפוס, קבע בית המשפט כי חומר החקירה מבסס חשד סביר בעוצמה גבוהה לכל העבירות המיוחסות למשיבות ועל כן יש לאפשר בשלב זה תפיסת רכוש בשווי מלוא עבירות השוחד והלבנת הון. יצוין, כפי שגם עולה מן ההחלטה, כי הנטל הראייתי של חשד סביר בעוצמה מוגברת, אינו בהכרח נטל בעוצמה של רף הראיות לכאורה. עוד צוין על ידי בית המשפט כי התועלת שלכאורה צמחה לקבוצה כתוצאה ממתן שוחד היא בהיקף של לפחות מאות רבות של מיליוני שקלים, בשיעור העולה משמעותית על שווי הסכום התפוס.

ג. בדיקות וחקירות של רשויות (המשך)

17. ביום 21 בפברואר 2021 הוסכם עם יאח"ה והפרקליטות, באישור בית המשפט, להאריך את הסדר ההפקדה בעניין הסכום התפוס בקרן החילוט עד לתאריך 25 ביולי 2021. ביום 8 ביולי 2021, הסדר זה הוארך באישור בית משפט השלום בראשון לציון, עד ליום 22 בדצמבר 2021. ביום 23 בדצמבר 2021, הסדר זה הוארך שוב באישור בית משפט השלום בראשון לציון, עד ליום 21 במאי 2022. ביום 15 במאי 2022, הסדר זה הוארך שוב באישור בית משפט השלום בראשון לציון, עד ליום 18 באוקטובר 2022. ביום 18 באוקטובר 2022, הסדר זה הוארך שוב באישור בית משפט השלום בראשון לציון, עד ליום 19 במרץ 2023.
18. בחודש אוגוסט 2018 נערך חיפוש על ידי חוקרי רשויות חקירה מקומיים, לצורך איסוף חומר בנוגע לחקירה מקומית, בסניף של החברה הנכדה, SBI AG בגוואטמלה. המידע שנאסף הינו ביחס לפעילות עבר, מפרסומים פומביים באתר גוף המעורב בחקירה (CICIG) עולה לכאורה כי הוצאו במדינה צווי מעצר כנגד מספר עובדים לשעבר בסניף בקשר עם חשדות למתן שוחד. הסניף המקומי ממשיך בפעילותו הרגילה ואין כל מגבלות על פעילותו.
19. עוד יצוין כי בחודש אוגוסט 2018 התקבל בידי מנכ"ל סניף קניה של SBI AG זימון לראיון ולמסירת הצהרה ("Interview and Statement Recording") של ארבעה עובדים בעבר ובהווה בפני מחלקת האתיקה ומניעת שחיתות בקניה, בקשר עם טענות למתן שוחד בקשר עם פרויקט שבוצע על ידי הסניף בקניה. הראיון התקיים בחודש ספטמבר 2018.
20. ביום 26 לנובמבר 2018 התקבל בחברת האם מכתב שאליו מצורפת טיוטת כתב תביעה מעובד לשעבר בחברה נכדה זרה בה הועסק לפני למעלה משנתיים וחצי באחת ממדינות אפריקה לתקופה קצרה בת חודשיים וחצי שבסיומה הוא פוטר. בטיטת התביעה מבקש העובד לשעבר לשלם לו שכר עבודה ופיצויים בסך של כשני מיליון ש"ח תוך שהוא מאזכר באותה טיוטה טענות להתנהלות בלתי חוקית בחברה הנכדה הזרה לרבות שוחד.
21. בחודש ינואר 2019, נעצר בבולגריה עובד לשעבר של חברת SBI AG בשל צו מעצר בינלאומי שהוצא כנגדו ככל הנראה בקשר לחקירה המפורטת בסעיף 18 לעיל על ידי הרשויות בגוואטמלה. ביום 22 לפברואר 2019, שוחרר העובד לשעבר ממעצר. לפי שנמסר לחברה, העובד לשעבר שוחרר ללא תנאים ומבלי שנפתחו כנגדו הליכי הסגרה כלשהם. למיטב ידיעת החברה ולפי שנמסר לה, בכל התקופה בה הוחזק העובד לשעבר במעצר בבולגריה, לא נמסרו לרשויות בבולגריה מאת הרשויות בגוואטמלה מסמכים כלשהם שמטרתם לבסס בקשה להסגיר את העובד לשעבר.
22. בסוף חודש מאי 2022, עוכב במדינת צרפת עובד לשעבר של קבוצת SBI AG בשל צו מעצר בינלאומי שהוצא כנגדו ככל הנראה בקשר לחקירה המפורטת לעיל על ידי הרשויות בגוואטמלה. העובד לשעבר שוחרר מהעוכב בחלוף 30 ימים. לפי שנמסר לחברה, העובד לשעבר שוחרר ללא תנאים ומבלי שנפתחו כנגדו הליכי הסגרה כלשהם. למיטב ידיעת החברה ולפי שנמסר לה, בכל התקופה בה עוכב העובד לשעבר במדינת צרפת, לא נמסרו לרשויות בצרפת מאת הרשויות בגוואטמלה מסמכים כלשהם שמטרתם לבסס בקשה להסגיר את העובד לשעבר.
23. ביום 5 בנובמבר 2022 נעצר שוב העובד לשעבר, אשר נעצר ושוחרר בבולגריה בינואר 2019, כאמור לעיל. לפי שנמסר לחברה, מדובר במעצר בשל צו מעצר בינלאומי שהוצא כנגדו ככל הנראה בקשר לאותה חקירה המפורטת לעיל על ידי הרשויות בגוואטמלה. העובד מערער בימים אלה על מעצרו בפני בית המשפט בפראג.
24. כנגד החברה ונושאי משרה הוגשו שתי בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (אחת מהן נמחקה ביום 29 ביולי 2018, ערעור על המחיקה נדחה ביום 25 באוגוסט 2020) וכן הוגשו שלוש בקשות לגילוי מסמכים במסגרת הליכים מקדמיים של תובענה נגזרת (אחת מהן גם כנגד חברת בת כנגד SBI AG אשר נמחקה ביום 14 במאי 2018). לפרטים ראו באור 5.
25. הגם שבשלב זה אין החברה יודעת להעריך את החשיפות הפוטנציאליות לחברה וההשפעות שיכול שיהיו על כלל היקף פעילותה, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה בעתיד הנובעות מחקירת משטרת ישראל, הליכי הביקורות של הבנק העולמי, הפנייה לתביעה הכללית בשווייץ, הליכי חקירה ואיסוף חומרים מחוץ לישראל, הליך השימוע ותוצאותיו וכן הליכים אחרים אשר עשויים להתפתח בארץ ובעולם, אם וככל שקיימות (הגם שלאור האירועים, ישנם קשיים בתהליכי מימון ושיטופי פעולה מסוימים אשר אינם משפיעים מהותית לרעה על החברה), הרי שהגשת כתב אישום עלולה לפגוע במוניטין החברה ובכך להקשות על החברה ותאגידים בשליטתה במספר מישורים ובין היתר בהשגת מימון לפרויקטים או בהקשחת התנאים לקבלת מימון, בחבירה לשותפים עסקיים לשם התקשרות בעסקאות משותפות או לצורך הגשת מכרזים משותפים, במכרזים ובמכירת שירותים. יודגש, כי ההשלכות האמורות הן פוטנציאליות בלבד, ואין ביכולתה של החברה לצפות האם, איך ומתי יתממשו, בין היתר, משום שמדובר בנושאים שאינם בשליטת החברה שעשויים להיות בשיקול דעת, עסקי או מנהלי, לפי המקרה, של צדדים שלישיים. אם יתברר כי בוצעו פעולות בלתי חוקיות בקשר עם האמור לעיל, עלולה להיות לכך השפעה מהותית לרעה על החברה, שבשלב זה אין ביכולתה להעריך. ראו בהקשרים אלו, באור 26(9) לדוחות הכספיים של שנת 2021 לעניין הסכמי האשראי וההלוואות של חברות הקבוצה.
26. החברה הנכדה הזרה, SBI AG, הודיעה לרשויות המס והביטוח הלאומי בשווייץ על כוונתה לבצע גילוי מרצון בקשר עם תשלומי רכיבי שכר אשר ייתכן ולא טופלו כהלכה אל מול הרשויות לגבי עובדים המועסקים או הועסקו על ידי חברה זו. במסגרת הליך הגילוי מרצון התקבלה אצל SBI AG שומה סופית מרשות המיסים השווייצרית, ממנה עולה כי סכום התשלום הכולל לרשות המיסים השווייצרית בקשר עם הליך הגילוי מרצון הוא בסך 5,129,341.90 פרנק שווייצרי. הליך הגילוי מרצון טרם הסתיים, והוא עודנו תלוי ועומד אל מול המוסד לביטוח לאומי בשווייץ. מעריכה כי היקף החשיפה הכולל (רשות המיסים והביטוח הלאומי) הוא עד 12 מיליון פרנק שווייצרי (כ-44 מיליון ש"ח). להערכת SBI AG, בדוחות הכספיים נכללה הפרשה נאותה. נגד החברה ונגד SBI AG הוגשה בקשה לגילוי מסמכים במסגרת הליכים מקדמיים של תובענה נגזרת בהקשר זה. הבקשה נמחקה בהסכמה ביום 31 ביולי 2019.

באורים לדוחות הכספיים**באור 1 – כללי (המשך)****ג. בדיקות וחקירות של רשויות (המשך)**

27. ביום 8 ביוני 2021 נודע לחברה על קיומה של חקירת משטרת ישראל, במסגרתה, למיטב ידיעת החברה, קב"ט החברה נחקר במשטרה ונשלח למעצר בית. בנוסף, עובד בכיר של החברה מסר לה כי הוא זומן כעד למתן עדות, במסגרתה נמסרו מסמכים. לחברה לא נמסר על קיומו של קשר לפעילות החברה. כמו כן, החברה וחברות בנות של החברה נדרשו להמציא מסמכים לרבות בקשר לנשואי החקירה וכן להפקיד לקרן חילוט כל סכום כסף שהיא חייבת לנשואי החקירה, אם וככל שהיא חייבת להם סכום כלשהו. על פי הערכת החברה, לחקירה הנ"ל אין השלכה לפעילות או לעסקי החברה. ביום 9 ביוני 2021 הוגשה לבית המשפט בקשה לגילוי מסמכים במסגרת הליכים מקדמיים של תובענה נגזרת. ביום 16 במרץ 2022 הוגשה מטעם המבקש בקשה (בהסכמה) להסתלקות מהבקשה לגילוי מסמכים. ביום 6 ביולי 2022 ניתן פסק דינו של בית המשפט המאשר את בקשת ההסתלקות וקובע, כי בקשת הגילוי נמחקת ותביעתו האישית של המבקש נדחתה. לפרטים ראו באור 5.

ד. השפעות התפשטות נגיף הקורונה

במהלך סוף שנת 2019 החלה התפרצות של נגיף הקורונה בסין אשר תוך זמן קצר התפשט למדינות נוספות בעולם והוכרז על-ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. בישראל ובעולם הוכרזו צעדי ההתגוננות הכוללים בין היתר את המעבר בין מדינות, החלת אמצעי בידוד, צמצום התקהלויות ותנועה, סגרים, הגבלות על הפעלת עסקים פרטיים ושירותים ממשלתיים ועירוניים ועוד. התפשטות הנגיף הביאה להרעה כלכלית מהותית ברמה עולמית ובפעילות המשק בישראל. התקדמות מבצע החיסונים, שהחל בישראל בדצמבר 2020, הצליח למתן מאוד את התחלואה וההדבקה וכתוצאה מכך בוטלו רוב המגבלות וחל שיפור בסביבה הכלכלית בישראל. ברבעון הרביעי לשנת 2021 התפרץ בעולם זן חדש של הנגיף, אומיקרון. זן זה הביא לעלייה מחודשת בתחלואה בעולם וגם בישראל. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022, חלה ירידה בהיקף התחלואה ונשמרה שגרת הפעילות העסקית במשק ולאחרונה אף בוטל הצורך בהצגת ה"תו ירוק".

בשל אי הוודאות בקשר עם משך אירוע התפשטות הנגיף במדינות הפעילות השונות, צעדים שינקטו לעצירת התפשטות ועוצמתם, לא ניתן להעריך בשלב זה את מלוא השפעות העתידיות ואת היקפן על החברה.

גילוי להשלכות המשבר על היבטי נזילות, מצב פיננסי ומקורות מימון:

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, לחברה אין בעיות נזילות ו/או קשיים בגיוס מקורות מימון. בקשר להרחבות אגח והנפקת מניות, ראה באור 4 ובאור 4ב.

ה. השפעות המלחמה באוקראינה

בשלהי שנת 2021 התגברה המתיחות בין רוסיה לבין אוקראינה, אשר נסבה סביב דרישתה של רוסיה שאוקראינה תחדל מהתקרבותה למדינות המערב בכלל ולחתימה עתידית על הצטרפות לברית נאט"ו בפרט, וכן בקשר לסכסוכים אזריים שונים במזרח אוקראינה. בסוף חודש פברואר 2022 התעצמה המתיחות האמורה, עם פלישתו של צבא רוסיה לשטחי אוקראינה ובכך החלה מלחמה בין הצדדים. פלישת צבא רוסיה לשטחי אוקראינה, לרבות הסנקציות שננקטו ובכלל זאת איסור על סחר בסחורות, מוצרים ושירותים מסוימים על ידי מדינות המערב כנגד רוסיה והסנקציות הנגדיות שהטילה רוסיה ובכלל זאת איסור שימוש בנמלי ים בשטח רוסיה כלפי מדינות המערב ביחס לסחר מול רוסיה, הינו אירוע עולמי עם השפעות מאקרו כלכליות מהותיות ברוב תחומי הפעילות. עדות לכך הינה השפעות שליליות על שרשרת אספקה, עלייה במחירי סחורות שונות לרבות נפט, תשומות תעשייתיות שונות, תשומות חקלאיות, שינויים משמעותיים בשערי חליפין בפרט של היורו, הזלוטי הפולני והקרונה הצ'כית. החברה כללה בדוחותיה הכספיים את ההשפעות האמורות (בעיקר התייקרויות) על אומדני העלויות פרויקטים השונים. יחד עם זאת, לקבוצה אין יכולת לאמוד את כלל השלכותיה של המלחמה על המצב הכלכלי ואין ביכולתה להעריך את כלל ההשפעה בכל הקשור לעלייה במחירי התשומות הקבלניות בעולם, שינויים במחירי הדירות, שינויים בשכר הדירה וכתוצאה מכך שינויים באינפלציה ועוד נושאים אשר מטבע הדברים יכולים להשתנות כפועל יוצא מהמלחמה ומהרחבת הסנקציות הכלכליות ההדדיות.

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

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ("הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון הקבוצה ביום 29 בנובמבר 2022.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית בה פועלת הקבוצה, למעט חברות מוחזקות הפועלות בחו"ל שמטבעות הפעילות שלהן הם דולר של ארה"ב או אירו, ובחלקן מטבעות מקומיים של מדינות מזרח אירופה ודרום אמריקה.

ג. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ד. סיווג מחדש

החברה ביצעה סיווג בין סעיף הוצאות תפעוליות אחרות לבין סעיף ירידת ערך אלקון בסך של כ-21 מיליון ש"ח לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021, על מנת להתאימה לאופן ההצגה בדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות הכספיים לשנת 2021.

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח

א. ביום 12 באפריל 2022, ביצעה החברה הרחבה של אגרות חוב סדרה 9 וסדרה 10 תמורת סך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ-492 מיליון ש"ח. ביום 19 ביוני 2022, ביצעה החברה במסגרת הנפקה פרטית הרחבה של אגרות חוב סדרה 6, תמורת סך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ-149 מיליון ש"ח.

ב. ביום 13 ביוני 2022 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת זכויות לבעלי המניות של החברה כך שכל בעל מניות רגילות של החברה אשר החזיק ב-205 מניות רגילות ביום הקובע היה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת במחיר של 120 ש"ח ליחידת זכות המקנה 10 מניות רגילות (מגלם מחיר של 12 ש"ח למניה). סך הכל מומשו 2,094,496.46 זכויות כאשר סך התמורה (לאחר הוצאות הנפקה) הסתכמה בכ-251 מיליון ש"ח.

ג. ביום 31 באוגוסט 2022 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) של החברה כך שכל יחידה תכלול 1,000 ש"ח ערך נקוב ניירות ערך מסחריים. בסך הכל הקצתה החברה 302,368 יחידות, שתכלולנה בסך הכל 302,368,000 ש"ח ערך נקוב. התמורה הכוללת ברוטו שקיבלה החברה מסתכמת בכ-291,331,568 ש"ח.

ד. בהמשך לביאור 15.ג.31 לדוחות הכספיים לשנת 2021, בקשר לזכייה במכרז של החברה הממשלתית דירה להשכיר ורשות מקרקעי ישראל, להקמת פרויקט לשכירות ארוכת טווח בשכונת אשכול, בתל אביב ("שדה דב") הכולל 324 יח"ד, בחודש מרץ 2022 נטלה חברה מאוחדת מגוף בנקאי הלוואה בסך 820 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים במרווח קבוע, על בסיס ריבית הפריים, לצורך השלמת התמורה עבור רכישת הקרקע, תשלום המע"מ והיטלי פיתוח.

בחודש אפריל 2022, זכתה החברה יחד עם חברה מאוחדת במכרז נוסף של החברה הממשלתית דירה להשכיר ורשות מקרקעי ישראל, להקמת פרויקט לשכירות ארוכת טווח בשכונת אשכול, בתל אביב ("שדה דב"). בעלות קרקע כולל פיתוח המסתכמת לסך של כ-1,180 מיליון ש"ח לפני מע"מ. הפרויקט כולל 511 יח"ד להשכרה לתקופה של 20 שנה, כאשר 50% מיחידות הדיוור בפרויקט ישווקו במחיר מופחת לזכאים. בחודש יולי 2022, התקשרה החברה המאוחדת עם תאגיד בנקאי וגופים מוסדיים בהסכם להעמדת מסגרת מימון בסך של 1,006 מיליון ש"ח וכן העמדת ערבויות ביצוע בסך כולל של 37.5 מיליון ש"ח לטובת דירה להשכיר ועיריית תל אביב יפו. קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד בתום 3 שנים ממועד העמדתה. קרן ההלוואה תישא ריבית בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח של 0.5%-1.5%. הריבית האמורה תשולם בתשלומים רבעוניים החל ממועד העמדת ההלוואה. ההלוואה הועמדה ביום 7 ביולי 2022.

בחודש ספטמבר 2022, החלו מגעים להכנסת שותפים בשיעור של כ-40% בתאגיד המוחזק במלואו על ידי החברה והחברה המאוחדת, עד כדי ירידה משליטה, בהתאם לכך מיינה החברה נכסים בסך של כ-2.4 מיליארד ש"ח והתחייבויות בסך של כ-1.8 מיליארד ש"ח לסעיף נכסים המוחזקים למכירה ולסעיף התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה. החברה צופה כי הכנסת השותפים תתבצע תוך שנה.

ה. בחודש יולי 2022 נכנס לתוקף תיקון מספר 9 לחוק המכר (הדירות), התשל"ג-1973: התיקון כולל ארבעה רכיבים מרכזיים:

- איחור במסירת דירה יחול כאשר האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד.
 - הגבלה של הצמדה למדד תשומות הבניה לרכיב הבניה בלבד כמו גם איסור על הצמדה של שאר רכיבי העסקה.
 - הצמדת ערך הדירה תיעשה רק עד למועד מסירת הדירה בהתאם למצוין בחוזה המכר.
 - לא יהיה ניתן לגבות הוצאות משפטיות מרוכש דירה.
- נכון למועד הדיווח לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח (המשך)

- ו. בהמשך לביאור 17.ג.31 לדוחות הכספיים לשנת 2021, בעניין הודעה על דרישות לתשלום מס חברות ומע"מ שהוצאו לחברה מאוחדת, המוחזקת במלואה על ידי החברה. ביום 19 באפריל 2022 החליט בית המשפט בקניה לקבל את בקשתה של חברת מאוחדת וביטל הודעת קיזוז של רשויות המס בסך כ-32.6 מיליון דולר עבור דרישת מיסים בגין השנים 2016-2020 שהוצאה לחברה מאוחדת, המוחזקת במלואה על ידי החברה מסכומים שמגיעים לחברת הבת בגין סכומים שאושרו לה בהליך גישור מוסכם בינה לבין נותן העבודה ושלגביהם יש לחברה פסק דין סופי של בית המשפט. כמו כן רשות המסים בקניה הפחיתה את הדרישות לתשלום מסך של כ-32.6 מיליון דולר (במועד השומות) לכ-19.4 מיליון דולר ופנתה לבית המשפט להוצאת צו הקפאה זמני על הסכום המופחת, כך שהמזמין יקפא את תשלום הסכום המופחת מתוך החוב שלו לחברה המאוחדת. החברה הגישה בקשה לבית המשפט לביטול מיד של צו ההקפאה. בתאריך 9 בספטמבר 2022, שולם על ידי מזמין העבודה סך של כ-3 מיליון דולר מהחוב והחברה ממשיכה את הליכי הגבייה.
- כמו כן, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ביחס לכוונת חברת הבת לערער על דרישת המס בכללותה, לחברת הבת קיימים הפסדים צבורים לצורכי מס משנים קודמות, שלהערכתה ביחד עם ניכוי מס במקור שנצבר ליכודת חברת הבת, נכון למועד זה, ניתן לקיזוז סכום של כ-11.4 מיליון דולר (במונחי מס) כנגד השומות הסופיות שיוותרו, ככל שיוותרו, לאחר מיצוי הליכי הערעור העומדים ליכודת חברת הבת. לאור האמור לעיל, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.
- ז. בהמשך לביאור 19.ג.31 לדוחות הכספיים לשנת 2021, בעניין כוונתו של תאגיד בנקאי לפרוע ערבות בדק בסך של כ-6.58 מיליון יורו (להלן: "הערבות"), שהוציא התאגיד הבנקאי לבקשת חברה בת של החברה בעקבות הודעה שקיבל התאגיד הבנקאי ממזמין עבודה (שהינו גוף ממשלתי באוגנדה) בפרויקט שביצעה חברת הבת באוגנדה (ואשר לעמדת חברת הבת לדרישה האמורה אין כל בסיס חוקי), ביום 19 במאי 2022 אישר התובע הכללי באוגנדה התקשרות בהסכם גישור בין מזמין העבודה לבין תאגיד הנשלט על ידי חברת הבת, במסגרתו הסכימו הצדדים, בין היתר, על השהיית בקשה לחילוט ערבות בסך של כ-6.58 מיליון יורו. בגין פרויקט שביצעה חברת הבת באוגנדה עבור גוף ממשלתי. לעמדת חברת הבת לדרישה האמורה אין כל בסיס חוקי. במהלך תקופת הגישור ידונו גם טענות שיש לחברת הבת כנגד מזמין העבודה בקשר עם הפרויקט. עוד הוסכם כי ככל שהליך הגישור לא יצליח, הצדדים יפנו לבוררות. בהתאם לחוות דעת יועציה המשפטיים של החברה לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.
- ח. ביום 2 ביוני 2022 התקבלה אצל חברה בת של החברה, המוחזקת במלואה על ידי החברה (להלן: "חברת הבת"), הודעה לפיה רשות המסים באוגנדה פנתה לחברת ביטוח בבקשה למימוש ערבות בסך של כ-4.9 מיליון דולר אשר הונפקה על ידה, עבור תאגיד המוחזק במלואו על ידי חברת הבת (להלן: "הערבות").
- חברת הביטוח העמידה את הערבות לטובת רשות המסים באוגנדה, בקשר עם תשלום מכס (בגובה סכום הערבות) על ציוד שנרכש לצורך ביצוע פרויקטים באוגנדה (להלן: "הציוד"). על תשלום המכס ניתן בעבר פטור זמני, אשר חברת הבת פעלה להאריכו. בחודש יולי החברה האריכה את תוקף הערבות עד ל-31 בדצמבר 2022.
- חברת הבת פועלת לביטול או הקטנת החבות במכס בדרך של הוצאת הציוד מאוגנדה, וכן בוחנת את מכירת חלק מהציוד, דבר העשוי להוביל להקטנת תשלום המס אשר יחושב על שווי השוק המופחת של הציוד.
- החברה מעריכה כי השפעה נטו של חילוט בניכוי הפרשה הקיימת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ובניכוי מגן מס, גם במקרה של חילוט הערבות במלואה, כאמור תהיה בגובה של כמיליון דולר.
- יצוין כי בשלב זה אין ביכולתה של החברה להעריך את הסיכויים למימוש הערבות.
- ט. בהמשך לביאור 20.ג.31 לדוחות הכספיים לשנת 2021, בקשר לפרויקט ברזוריה בעניין פניית ספק הפאנלים הסולריים בפרויקט, ביום 1 בנובמבר 2022 התקבל אישור מחברת ההולכה של טקסס (Electric Reliability Council of Texas, Inc) על עמידה בכל הבדיקות והתנאים לחיבור הפרויקט לרשת החשמל ובכך הושלמה הקמת הפרויקט והחלה הפעלתו המסחרית המלאה.
- יצוין כי הפרויקט הוקם וחובר לרשת החשמל בשלבים ובהתאם החל למכור חשמל לרשת החשמל עוד בטרם השלמת ההקמה בהיקפים הולכים וגדלים החל מחודש מאי 2022 ועד לסוף חודש ספטמבר 2022, אשר הניבו לפרויקט הכנסות בסך כולל של כ-34 מיליון ש"ח.
- י. בהמשך לביאור 12.ג.31 לדוחות הכספיים לשנת 2021 בקשר למכרז לרכישת תחנת הכח חגית בו זכתה שותפות בבעלות של 50% (בעקיפין) של החברה, ביום 26 במאי 2022 נחתמה מערכת הסכמי מימון לפרויקט באמצעות העמדת הלוואות מגופים בנקאיים ומוסדיים. הסכמי המימון כוללים העמדת מסגרות מימון בהיקף כולל של כמיליארד וחצי ש"ח אשר תשמשנה, בין היתר, לתשלום מחיר הרכישה לחח"י ותשלומים שונים אחרים הנדרשים לצורך ההתארגנות לתפעול הפרויקט. ביום 1 ביוני 2022, הושלמה המסירה של תחנת הכוח לשותפות על פי הסכם הרכישה, לאחר שהתמלאו כל התנאים המוקדמים למסירה, ובכלל זה הענקת רישיונות ייצור חשמל לשותפות.
- ביום 22 בספטמבר 2022 התקבלה שומת מס רכישה לפי מיטב שפיטה, בקשר לרכישת הפרויקט, בסך של כ-98 מ' ש"ח (חלק חברת הבת כ-49 מיליון ש"ח), מתוכה שולם סכום של כ-12 מיליון ש"ח, בהתאם לשומה עצמית שהוגשה על ידי השותפות (חלק חברת הבת כ-6 מיליון ש"ח).
- לחברה נמסר כי השותפות חולקת על עמדת רשות המיסים ובכוונתה להגיש הגשה על שומת מס הרכישה. יצוין כי על פי חוות דעת משפטית שהשותפות קיבלה מאת יועציה המשפטיים בנושא, סיכויי קבלת עמדתה של השותפות בהליך שיפוט, ביחס למס הרכישה החל, גבוהים מסיכויי דחייתה. בהתאם לכך, לא נכללה הפרשה בגין השומה בדוחות הכספיים.

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח (המשך)

- יא. ביום 14 ביולי 2022, פרצה שריפה אשר גרמה להשבתה של טורבינות 8 ו-9 בתחנת הכח אורות יוסף (רמת חובב), המוחזקת על ידי שותפות שחברה בת בבעלות מלאה של החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בה. הטורבינות מהוות יחידה של מחזור משולב בהספק נקוב כולל של כ-388 מגה-וואט, ומהוות 2 מתוך 9 טורבינות המותקנות בתחנה שהספקה הנקוב הכולל הוא כ-1,200 מגה-וואט. להערכת החברה, משך ההשבתה המקסימלי של הטורבינות יעמוד על חודשים בודדים, כאשר במהלך ההשבתה, התחנה לא תהיה זכאית לקבלת תשלומי זמינות בגין טורבינות אלו. שאר היחידות בתחנה זמינות למנהל המערכת וכשירות להפקת אנרגיה (בהתאם להנחיותיו). להערכת יועצי הביטוח של השותפות, האירוע מכוסה בפוליסת ביטוח כל הסיכונים של התחנה, המכסה גם אובדן רווחים, בכפוף לתנאי הפוליסה ובכפוף להשתתפויות העצמיות.
- בשלב זה, אין אפשרות להעריך במדויק את השלכותיו הכספיות של האירוע, אולם בהתבסס על המידע שבידי החברה, היקף הנזק (ישיר ועקיף) בו תישא השותפות, בהתחשב בכיסויי הביטוחיים, עלול להגיע לכדי כ-60 מיליון ש"ח (חלק החברה – 30 מיליון ש"ח). השותפות כללה הכנסה בסך של כ-5 מיליון דולר (חלק החברה – כ-2.5 מיליון דולר) בגין מקדמה שאושרה על ידי חברת הביטוח.
- בהמשך לביאור 18(ד)(4) לדוחות הכספיים לשנת 2021, בקשר לתקלה בטורבינה אחת מתוך תשע בפרויקט אורות יוסף, במהלך שנת 2022 השותפות קיבלה אישור על תשלום מחברת הביטוח בסך של כ-17 מיליון דולר נוספים (חלק החברה – כ-8.5 מיליון דולר, מתוכן סך של כ-5.5 מיליון דולר נכללו בתוצאות החברה הבת וסך של כ-3 מיליון דולר נוספים לאחר מועד החתימה של השותפות ועד למועד אישור הדוחות הכספיים של החברה הבת).
- יב. בהמשך לביאור 31.ג.23 לדוחות הכספיים לשנת 2021, בדבר בחירת הצעת קבוצה בה שותפה חברת בת המוחזקת במלואה על ידי החברה (להלן: "הקונסורציום"), כהצעה הזוכה במכר, שפורסם על ידי "The Pennsylvania Department of Transportation" שהינה גוף ממשלתי אמריקאי (להלן: "המכר" ו- "המזמינה", בהתאמה), לתכנון, הקמה, מימון תפעול ותחזוקה של תשעה גשרים בפנסילבניה (להלן: "הפרויקט"), ביום 18 במאי 2022 החליט בית משפט בפנסילבניה להעניק לטובת גופים שעתרו כנגד המזמינה בטענות לגבי חוסר סמכות המזמינה לפרסום המכר, צו מניעה המורה על המזמינה, בין היתר, להשהות את ביצוע עבודות הפיתוח בפרויקט. ביום 21 במאי 2022, המזמינה עתרה נגד ההחלטה לבית המשפט העליון בפנסילבניה. ביום 22 ביולי 2022 התקבל אצל חברת הבת מכתב מהמזמינה, לפיו עליה להמשיך בביצוע עבודות הפיתוח באופן מיידי. עוד ציינה המזמינה כי היא מודעת לכך שבשל השהיית הפרויקט עלולים לחול עיכובים בביצועו, ותפעל במשותף עם החברה הבת לצורך קידום הפרויקט בהתאם ללוחות הזמנים המקוריים.
- ביום 5 בנובמבר 2022 קיבלה חברת הבת הודעה לפיה המזמינה קיבלה את הצעת המחיר שהגישה לשלב הראשון בפרויקט לפי אומדן של כ-8 מיליארד ש"ח. חלק חברת הבת בהון העצמי (בסך של כ-80 מיליון דולר), יועמד לקראת סוף תקופת ההקמה (כ-5.5 שנים מתחילת ההקמה) ויובטח בערבויות.
- יצוין כי חברה מאוחדת נוספת של החברה, המוחזקת במלואה על ידי החברה, תחזיק בשיעור של 50% מקבלן ההקמה של הפרויקט וחברה בת המוחזקת באופן מלא תבצע עבודות בהיקף של כ-2.6 מיליארד ש"ח (כ-750 מיליון דולר).
- יג. ביום 18 באוקטובר 2022, נודע לחברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה (להלן: "החברה המציעה") כי הצעתה נבחרה להצעה הזוכה במכר שפורסם במדינת פנסילבניה בארצות הברית על ידי PA Turnpike Authority (להלן: "המזמינה") לפרויקט Beaver River Bridge להקמת גשר מקטעים כחלק מכביש חוצה פנסילבניה (להלן: "הפרויקט"). היקף הפרויקט המוערך הינו כ-960 מיליון ש"ח (כ-270 מיליון דולר). תקופת העבודות הצפויה על פי תנאי המכר הינה 58 חודשים ממועד קבלת צו תחילת עבודה. להערכת החברה, שיעור הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט דומה לשיעורי הרווח הגולמי לפיהם החברה נוהגת לתמחר פרויקטים לביצוע עבודות מסוג זה.
- יד. בחודש אפריל 2022, הקבלן הראשי בפרויקט להקמת דירות למגורים בפולין הגיש תביעה נגד חברת בת על סך כ-60 מיליון ש"ח בדרישה לתוספות מחיר בגין התייקרויות. בחודש מאי 2022 נודע לחברה כי בית המשפט החזיר את התביעה לקבלן מסיבות טכניות. החברה עדיין בוחנת את השלכות התביעה אולם להערכתה ולהערכת יועצי המשפטיים ישנם טיעונים חזקים אובייקטיביים להם הפוטנציאל להוביל לדחיית התביעה, לפיכך לא נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים של החברה. הבנייה בפרויקט נמשכת כסדרה ולאחרונה הפעילה החברה את האופציה לבניית השלב השני בפרויקט עם הקבלן.
- טו. בהמשך לביאור 18.א.10 לדוחות הכספיים לשנת 2021, בקשר לתביעה במסגרת הליך בוררות שהגישה חברת בת שהיא הקבלן בפרויקט כנגד חברה כלולה של החברה שהיא הזכיין בפרויקט להקמת כביש אגרה בקולומביה, במהלך חודש מאי 2022 קיבל הקבלן הודעה מהזכיין על תביעה שכנגד במסגרת אותה בוררות על סך של כ-30 מיליון דולר. בשלב מקדמי זה החברה אינה יכולה להעריך את היקף החשיפה, ככל שקיימת בגין הליך זה. לפיכך, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.
- טז. ביום 25 ביולי 2022, חתמה החברה על הסכם עם חברה בת (המוחזקת במלואה על ידי החברה), לפיו, בכפוף להצלחת הנפקת מניות חברת הבת לראשונה לציבור (IPO), תמיר החברה סך של 400 מיליון ש"ח, מתוך הלוואות שהעמידה החברה לחברת הבת במועדים שונים לצורך פעילותה השוטפת בסך כולל של כ-1,000 מיליון ש"ח, למניות רגילות של חברת הבת. ביום 3 באוגוסט 2022, פרסמה חברת הבת הודעה על תוצאות ההנפקה לפיה מתקיימים כל התנאים הנדרשים לצורך רישום מניות חברת הבת למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ובהתאם הושלמה המרת הלוואה.
- כמו כן, במסגרת ההסכם, ניתנו לחברה אופציות להמרה בכל עת החל מ-12 חודשים ממועד פרסום ההודעה המשלימה שפרסמה חברת הבת, במספר פעימות ללא הגבלה ולפי שיקול דעתה הבלעדי את יתרת הלוואות לאחר ההנפקה (קצו וריבית צבורה), כולה או חלקה, עד לסך של 600 מיליון ש"ח למניות רגילות של חברת הבת.
- ביום 3 באוגוסט 2022, הושלמה ההנפקה, נרשמו מניות חברת הבת למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ובהתאם הושלמה המרת הלוואה. שיעור ההחזקות של החברה בחברת הבת, לאחר השלמת ההנפקה עומד על כ-80% מהונה המונפק והנפרע של חברת הבת (כ-82% בדילול מלא). כתוצאה מההנפקה התקבלו בחברה מזומנים בסך של כ-541 מיליון ש"ח.
- יז. בהמשך לביאור 36.א. לדוחות הכספיים לשנת 2021, בדבר חתימה על הסכם לרכישת המניות שהוחזקו על ידי אפי נכסים בחברת הזכיין ובחברת המפעיל בפרויקט קריית התקשוב, ביום 15 במאי 2022, לאחר שהתקיימו התנאים המתלים לרכישה כאמור, העסקה הושלמה. עם השלמת העסקה, החברה מחזיקה ב-100% ממניות חברת הזכיין וחברת המפעיל בפרויקט. במועד השלמת העסקה, שילמה החברה לאפי נכסים סך כולל של כ-197.6 מיליון ש"ח, בגין המניות הנרכשות ובגין החזר מלוא סכום הלוואות הבעלים שהעמידה אפי נכסים לחברת הזכיין בפרויקט.
- כתוצאה מהאמור, החברה מאחדת את דוחותיהן הכספיים של חברת הזכיין וחברת המפעיל בפרויקט קריית התקשוב החל מהרבעון השני לשנת 2022, ורשמה רווח משערך ההשקעה בחברות אלה בסך כ-90 מיליון ש"ח כתוצאה מהאיחוד לראשונה במסגרת סעיף הכנסות אחרות.

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח (המשך)

להלן נתונים בדבר הנכסים וההתחייבויות שהוכרו במועד הרכישה:

נכסים והתחייבויות מזוהים שנרכשו - חברת הזכיין וחברת המפעיל (בהתאם לערכים ארעיים):

ערכים שהוכרו במועד הרכישה מיליוני ש"ח	
5	פקדונות בתאגידים בנקאיים
14	חייבים ואחרים
60	חייבים, הלוואות ופקדונות
389	חייבים בגין הסדרי זכיון
87	נכסים בלתי מוחשיים
6	נכסי מסים נדחים
(9)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים
(51)	קבלני משנה, ספקים ונותני שירותים
(42)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
(12)	זכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים לז"א
(54)	עתודה למס
(234)	הלוואה מבעלי המניות
159	נכסים מזוהים, נטו

קביעת השווי ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים

השווי ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים מבוסס על הערך המהווה של תזרימי המזומנים הצפויים להיות מופקים כתוצאה מהשלמת הסכמי התפעול.

קביעת השווי ההוגן של חייבים בגין הסדרי זכיון

השווי ההוגן של חייבים בגין הסדרי זכיון מבוסס על הערך המהווה של תזרימי המזומנים הצפויים לפרעון הנכס הפיננסי בהתאם למודל הפיננסי של הפרויקט.

תזרימי המזומנים אשר נבע לקבוצה כתוצאה מעסקת הרכישה:

מיליוני ש"ח	
(80)	מזומנים ושווי מזומנים ששולמו
-	מזומנים ושווי מזומנים בחברה
(80)	

יח. ביום 10 באוגוסט 2022 פרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות (להלן: "הוועדה") עדכון לרשימת הגורמים הריכוזיים (להלן: "הרשימה") ואשר במסגרתו נכללת החברה (ולפיכך אף כלל התאגידים בקבוצה וכן בעל השליטה בחברה) במסגרת הרשימה, כגורם ריכוזי בהתאם לחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות התשע"ד-2013 (להלן: "החוק"). החברה נכללה ברשימה מכח סעיפים 4 ו-30 לחוק, המתייחסים לגורם ריכוזי ותאגיד ריאלי משמעותי.

בהחלטת הוועדה צוין כי הסיבה להכללת הקבוצה ברשימה היא "מחזור המכירות הקובע והאשראי הקובע של הקבוצה שחצו בשנת הכספים 2021 את הרף להגדרתן כריאליות משמעותיות (6.14 מיליארד ש"ח)".

בהתאם לחוק, מאסדר אשר מוקנית לו הסמכות להקצאת זכות (רישיון או חוזה או החזקה משמעותית כהגדרתם בחוק) בתחום תשתית חיונית נדרש בעת קבלת החלטה על הקצאה או על אי הקצאת זכות כאמור לגורם ריכוזי, לשקול שיקולי ריכוזיות כלל משקית (שהם, בהתאם לחוק, שיקולים של מניעת הרחבת הפעילות של גורם ריכוזי, בשים לב לתחומי הפעילות הנוגעים לעניין ובהתחשב בזיקה ביניהם) זאת לאחר שהתייעץ עם הוועדה.

למועד הדוח, אין באפשרותה של החברה להעריך את השפעת הכללתה ברשימה על פעילותה והיא מצויה בבחינה של ההשלכות כאמור וכן שוקלת את צעדיה בעניין זה, לרבות אפשרות הגשת ערעור על הכללתה ברשימה האמורה, על פי החוק ועל פי כל דין. עם זאת, ככל שהוועדה תקבל החלטה כי על מאסדר רלוונטי לשקול שיקולי ריכוזיות ביחס לחברה בבואו להעניק לה זכות ו/או להתנות הענקה זו בתנאים או להימנע מהענקתה והמאסדר הרלוונטי יחליט כאמור, עקב כך, עלולה להיות לכך השפעה מהותית על החברה.

יט. ביום 9 בספטמבר 2022 נתקבלה בידי חברה מאוחדת, הודעה בדבר אישור ה- BPP (משרד הרכש הממשלתי בניגריה) להתקשרות בהסכם להגדלת היקפם של פרויקטים בניגריה לסלילת כבישים, באורך של כ-107 ק"מ ובסך כולל של כ-316 מיליון דולר. התשלום ישולם בהתאם להתקדמות ביצוע העבודות בפרויקט, בתנאי תשלום שוטפים. בהתאם לכוונות הצדדים ולמיטב ידיעת החברה, העבודה צפויה להתחיל עד לתום שנת 2022, בכפוף ולאחר חתימת ההסכמים וקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים (לרבות אישור פורמלי של ממשלת ניגריה). משך ביצוע הפרויקט מוערך בכ-3 שנים.

להערכת החברה המאוחדת, רווחיות הפרויקט צפויה להיות דומה לרווחיות בפרויקטים דומים שמבצעת הקבוצה. לצורך ביצוע הפרויקט, החברה המאוחדת תעמיד למזמין העבודה ערבויות ופוליסת ביטוח, כמקובל בפרויקטים מעין זה, ועל פי דרישת מזמין העבודה.

כ. בתאריך 29 באוגוסט 2022, הושלמה הסגירה הפיננסית של תאגיד ייעודי בשם הקמפוס, הקריה למודיעין פיענוח וסייבר בע"מ ("חברת הפרויקט") המוחזקת במלואו על ידי החברה, אשר נבחר כזוכה במכרז שערך משרד הביטחון למימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של פרויקט קריית המודיעין של צה"ל בנגב למשך תקופת הזיכיון של 26 שנה ממועד חתימת הסכם הזיכיון בין משרד הבטחון לחברת הפרויקט ביום 29 בנובמבר 2021.

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח (המשך)

כא. ביום 16 באוגוסט 2022 פרסמה הוועדה חוות דעת בעניין השתתפות גורמים ריכוזיים בהליכי מכירת תחנת הכוח "אשכול" ("חוות הדעת"), כבוצעה כגורם מיעוץ מכוח החוק לקידום התחרות, לחברת החשמל לישראל בע"מ (המזמינה במכרז על אתר אשכול). במסגרת חוות הדעת, ציינה הוועדה, בין היתר, כי היא סבורה שאין לאפשר את השתתפותה של חברה מאוחדת במכרז על אתר אשכול משיקולי ריכוזיות כלל-משקית, מטעמים אשר פורטו בחוות הדעת. למיטב ידיעת החברה, טרם התקבלה החלטה של חברת החשמל בישראל בע"מ באם לקבל את המלצת הוועדה. ביום 19 בספטמבר 2022 פרסמה רשות החשמל ("הרשות") את עמדתה, לשימוע, במסגרתה ציינה כי המציעה במכרז אשכול המוחזק על ידי חברה מאוחדת וקבוצת אדלטק, לא תעמוד, לאחר זכייתה במכרז, בהוראות תקנה 2(א)(1) לתקנות משק החשמל (קידום התחרות במקטע הייצור) (הוראת שעה), תשפ"ב-2021 ("התקנות"). שכן, היה המציעה תזכה במכרז, כל אחת מהמחזיקות בה תעבורנה את הרף המירבי של 20% כפי שנקבע בתקנות, ביחס לרישיונות לייצור חשמל בעבור יחידות ייצור המופעלות בגז טבעי. במצב זה, על פי עמדת הרשות, קבוצת אדלטק תחזיק ב-27.5% ואילו הקבוצה תחזיק ב-22.3% מסך ההספק המתוכנן לתחנות ייצור בגז. על פי עמדת הרשות, אחוז ההחזקות המפורט לעיל, מתייחס לכלל ההספקים הקבועים ברישיונות ייצור ובהתחייבויות לחיבור למתקנים המופעלים בגז טבעי. עוד ציינה הרשות בעמדה כי היא מקבלת את המלצת הוועדה לפיה אין לאפשר את השתתפותה של החברה במכרז משיקולי ריכוזיות כלל-משקית (כמפורט לעיל). הרשות ציינה כי החלטתה מתבססת על הנתונים נכון למועד ההחלטה. ביום 10 באוקטובר 2022 הגישו החברה המאוחדת יחד עם קבוצת אדלטק את טענותיהן ביחס לשימוע שפרסמה רשות החשמל. למיטב ידיעת החברה המאוחדת, רשות החשמל טרם פרסמה את החלטתה הסופית בשימוע האמור. מובהר כי החברה המאוחדת טרם החליטה אם בכוונתה להגיש הצעה במכרז אשכול וכי היא בוחנת את האמור ושוקלת את צעדיה בעניין זה, לרבות אפשרות הגשת עתירה בקשר לעמדת הוועדה, על פי החוק ועל פי כל דין.

כב. ביום 19 בספטמבר קיבל תאגיד, המוחזק במלואו על ידי החברה (בעקיפין), הצעה מחייבת לרכישת זכויותיו (21.6%) בחברת הזיכיון בפרויקט כבישי האגרה בטקסס (SH-288) ("ההצעה"). ההצעה הוגשה על ידי שותף אחר בפרויקט, לפי שווי כולל (100% מהזכויות בחברת הזיכיון) של כ-1.95 מיליארד דולר. העסקה האמורה (ככל שתבוצע) עשויה להניב לחברה רווח, לאחר מס, בטווח של מ-900 מיליון ש"ח לכמיליארד ש"ח. תזרים המזומנים החופשי שעשוי להתקבל הוא בטווח שבין מיליארד ומאה וחמישים מיליון ש"ח ועד למיליארד ומאתיים וחמישים מיליון ש"ח. ביום 20 באוקטובר 2022 שלח התאגיד הודעת קיבול, הכפופה להתקיימותם של מספר תנאים, ובהם השלמת משא ומתן בין הצדדים, קבלת אישורים רגולטורים ותנאים נוספים כמקובל בעסקאות דומות. ציון כי ההצעה כפופה להשלמת העסקה, אם אכן תושלם, וקבלת כלל האישורים הרגולטוריים, עד ליום 31 בדצמבר 2022. להערכת החברה, הסיכויים לקבלת האישורים הרגולטורים הנחוצים להשלמת העסקה בתצורתה הנוכחית עד ליום 31 בדצמבר 2022 אינם גבוהים, ומשום כך ייתכן וידרשו שינויים בלוחות הזמנים או במבנה העסקה, ככל שתתבצע.

כג. ביום 25 באוקטובר 2022 קיבלה החברה את הודעת ועדת המכרזים של מדינת ישראל – משרד הבטחון ("המזמין"), לפיה, הצעתו של התאגיד נבחרה כהצעה הזוכה במכרז שפרסם המזמין למימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של פרויקט "אופק רחב" ("המכרז"). במסגרת הפרויקט צפוי התאגיד לתכנן, להקים, לממן ולתפעל את בסיס אופק רחב בשטח בנוי של מעל 300,000 מ"ר לתקופה של 25 שנים. עלויות הפרויקט בתקופת ההקמה מוערכת בסך של כ-2.4 מיליארד ש"ח. בכפוף לחתימת הסכם הזיכיון עם המזמין ובכפוף לעמידת הזיכיון בהתחייבויותיו, יהא הזיכיון זכאי לתשלומים המסתכמים בסך של מעל 4 מיליארד ש"ח.

כד. בהמשך לביאור 31 ג.10 לדוחות הכספיים לשנת 2021, בדבר החלטת ועדת המכרזים שמונתה על ידי החשב הכללי, לפיה הצעתו של תאגיד ייעודי, בשם Zero Waste Ltd. בו מחזיקה החברה בחלקים שווים יחד עם חברת G.E.S Global Environmental Solutions Ltd, נבחרה כזוכה במכרז BOT לתכנון, מימון, הקמה ותפעול של מתקן למיון ומחזור פסולת עירונית והפקת אנרגיה, שיוקם באזור השפד"ן בראשון לציון. ביום 30 באוקטובר 2022 התקבלו בחברה עתירה מנהלית וכן בקשה למתן צו ביניים וצו ארעי, אשר הוגשו לבית המשפט המחוזי מרכז, על ידי עריית ראשון לציון והוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (להלן: "המבקשות") כנגד ועדת המשנה לעררים במועצה הארצית, הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז, החברה וכנגד משיבים נוספים. במסגרת העתירה מתבקש בית המשפט, בין היתר, להורות על ביטול החלטת המועצה הארצית לאישור הבקשה להיתר בניה למתקן. במסגרת הבקשה לצו ביניים מתבקש בית המשפט, בין היתר, להורות כי לא יונפק היתר בניה למתקן וזאת עד למתן הכרעה בעתירה. בנוסף, מתבקש בית המשפט ליתן למבקשות צו ארעי עד להכרעה בבקשתן לצו הביניים. העתירה וצו הביניים מבוססים, בין היתר, על טענות לכאורה בנוגע להיעדר תוכנית מפורטת שמכוחה ניתן להגיש את הבקשה לקבלת היתר ואי בחינה אמיתית לחלופות מיקום להקמת המתקן. לתאריך הדוח, החברה לומדת את פרטי העתירה והבקשה לצו ביניים, ותגיש את תגובתה לבית המשפט. להערכת החברה, עומדות לזכות החברה טענות טובות כנגד הטענות המועלות בעתירה ובבקשה לצו הביניים, ולכן סיכויי קבלת העתירה או צו הביניים אינם גבוהים.

ביום 10 בנובמבר 2022 ניתן אישור לארכה נוספת למועד האחרון להגשת הבקשה להתחלת עבודות ליום 31 בדצמבר 2022 (בכפוף, בין היתר, לקיום יתר ההתחייבויות מכח הסכם הזיכיון). בהתאם לכך, הוגשה בקשה לגורם הממן לדחות את מועד המשיכה הראשונה, אשר נכון למועד הדיווח, טרם התקבל אישורו.

בקשר לחברה כלולה שמוחזקת על ידי חברה בת בשיעור של 25.5%, שהינה הזים ובעלת רישיון קבוע לייצור חשמל בפרויקט אגירה שאובה במעלה גלבוע, תחנת כוח לייצור חשמל ואגירתו הפועלת בטכנולוגיית אגירה שאובה בהספק מותקן של 300 מגה-וואט (להלן: "המתקן"). ביום 18 בספטמבר 2022 הושבת המתקן בתחנת הכח לייצור חשמל במעלה גלבוע לטובת ביצוע עבודות לתיקון נזקים שנגרמו בעבר. תקופת השבת המתקן צפויה להסתיים במהלך חודש פברואר 2023. על פי עמדתה של החברה הכלולה, יש לה מקורות תזרימים אחרים אשר יאפשרו לה לכסות את אובדן ההכנסות שייגרם לה בתקופת ההשבתה, גם אם לא באופן מלא. מממני הפרויקט עודכנו בדבר השבתת המתקן והחברה הכלולה מקיימת איתם מגעים באשר לפתרונות אפשריים, לרבות דחיית תשלומי הפירעון הקרובים של החוב הבכיר. על פי המידע המצוי בידי הקבוצה נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, אין באפשרות הקבוצה להעריך מהו היקף אובדן ההכנסות שייגרם לחברה הכלולה כתוצאה מהשבתת המתקן, אם בכלל.

כה. ביום 13 בספטמבר 2022, אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, להעניק למנכ"ל תגמול הוני של 1,127,451 אופציות, בתנאים שנקבעו. בין היתר, נקבע כי האופציות תבשלנה בשלוש מנות (שיבשילו בסוף כל אחת מהשנים 2022 עד 2024), תהינה ניתנות למימוש (לאחר הבשלתן) עד תום 60 חודשים ממועד הענקתן עבור שתי המנות הראשונות ו-72 חודשים עבור המנה השלישית. מימושן יעשה באמצעות מנגנון "מימוש נטו", כאשר מחיר המימוש של כל אופציה במועד הענקתה הינו 15.86 ש"ח (כפוף להתאמות). שווי ההוגן של האופציות חושב על ידי מעריך שווי חיצוני על פי נוסחת "בלאק אנד שולס". שווי הענקת הכולל הסתכם בכ-6.8 מיליון ש"ח. הפרמטרים העיקריים אשר ששימושו לחישוב שווי הענקת הינם: מועד הענקתה- 13 בספטמבר 2022, הסגירה של מניית החברה שהיה ידוע במועד אישור הענקתה באסיפה הכללית- 15.26 ש"ח, סטיית התקן- 41.16% לשתי המנות הראשונות ו-39.12% למנה השלישית וריבית חסרת סיכון- 2.94%.

באור 5 - התחייבויות תלויות תביעות והליכים משפטיים

בהמשך לבאור 3.1. לדוחות הכספיים לשנת 2021, להלן פרטים לגבי תביעות ייצוגיות וגזרות ותביעה מהותית כנגד החברה, אשר לדעת הנהלת החברה ויועציה, לא ניתן בשלב זה להעריך את סיכויי תביעות אלו ולא נכללה הפרשה בגין דוחות הכספיים:

1. ביום 22 בפברואר 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בת"א על ידי מר אמוץ חורב תביעה ובקשה לאישורה כייצוגית נגד החברה, בעלת השליטה בחברה לשעבר (אריסון השקעות בע"מ) ומנהלים ודירקטורים בה בהווה ובעבר ("בקשת חורב"). לטענת המבקש החברה הפרה את הוראות חוק ניירות ערך, ובכלל זה חובות הגילוי והאיסור על הכללת פרטים מטעים, בקשר עם טענות שהופנו כלפי החברה בדבר התנהלות בלתי תקינה ומתן שוחד בקשר עם פעילותה של חברה נכדה בח"ל וסיכונים שנוצרו לחברה עקב כך, בין השאר בקשר עם העניינים המתוארים בבאור 1.ג. הבקשה הוגשה על סך 92 מיליון ש"ח ובים 19 במרץ 2018 הגיש המבקש בקשה בה ביקש בין השאר להגדיל את סכום התביעה ללמעלה מ-500 מיליון ש"ח ולהוסיף נתבעים נוספים. ביום 1 במאי 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בת"א על ידי מר אילן ורדניקוב תביעה ובקשה לאישורה כייצוגית נגד החברה, חברי דירקטוריון ומנהלים בה בעבר ובהווה, בעלת השליטה בה ונתבעים נוספים ("בקשת ורדניקוב"). טענות העיקריות של המבקש היא כי החברה הפרה הוראות דין בקשר עם חובות גילוי, דיווח ופיקוח, בנוגע לעבירות מתחום טוהר המידות בפעילות של חברה נכדה זרה באפריקה וסיכונים שנוצרו לחברה עקב כך, בין השאר בקשר עם העניינים המתוארים בבאור 1.ג. לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2019. סכום התביעה הייצוגית המוערך על ידי המבקש כנגד החברה עומד על סך של 565 מיליון ש"ח. ביום 29 ביולי 2018, לבקשת המבקש בבקשת ורדניקוב, מחק בית המשפט את בקשת חורב. המבקש בבקשת חורב הגיש ערעור על החלטת המחיקה, והערעור נדחה ביום 25 באוגוסט 2020. הצדדים פונים לבית המשפט מעת לעת על מנת לעכב את הגשת התשובה לבקשת ורדניקוב נוכח התנהלות חקירת יאח"ה במשטרת ישראל ורשות ניירות ערך ומחשש לשיבושה, ובית המשפט קובע מועדים להגשת הודעות עדכון ביחס לסטטוס ההליך הפלילי. נכון למועד פרסום דוח זה על הצדדים להודיע לבית המשפט עד ליום 1 בפברואר 2023 היכן הדברים עומדים. נוכח השלב המוקדם בו נמצא ההליך אין בידי החברה להעריך את סיכויי קבלת הבקשה ואת מידת החשיפה בגינה, לפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.
2. ביום 30 באפריל 2020, נודע לחברה כי חברה מקומית בחוף השנהב ("התובעת"), אשר מוחזקת בעקיפין (45%) על ידי חברה נכדה זרה של החברה (ואשר יתרת מניותיה מוחזקות, למיטב ידיעת החברה, על ידי מדינת חוף השנהב), הגישה למוסד לבוררות מקומי בחוף השנהב בקשה לבוררות אזרחית על סך כ-109.5 מיליארד CFA (השווה לכ-187.77 מיליון דולר ארה"ב לפי שער החליפין ליום 30.09.2022) נגד החברה, החברה הנכדה הזרה, חברת האם שלה ומספר חברות קשורות נוספות וכן כנגד מנהלים לשעבר בחברה הנכדה הזרה ובתובעת, בטענות שעיקרן שימוש בציוד של התובעת ללא תשלום שכירות והעברתו למדינות אחרות שבהן יש לחברה הנכדה הזרה פעילות, הוצאת כספים מהתובעת והעברתם לחברה הנכדה הזרה, שימוש בהטעיה בשם התובעת בסניפים אחרים של החברה הנכדה הזרה וגניבת לקוחות. ביום 10 ביולי 2020, הוגשה תגובה מטעם החברה נוספים, במסגרתה טענו בין השאר טענות חוסר סמכות והתיישנות, וכן הוגשה תביעה נגדית שסכומה טרם נקבע, בין היתר בגין הפרת חוקי עזר וניהול פוגעני מצדה של התובעת. בשלב זה החברה אינה יכולה להעריך את היקף החשיפה, ככל שקיימת בגין הליך זה. לפיכך, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.
3. ביום 14 בפברואר 2022 הוגשה נגד החברה וכנגד חברת בת שבבעלותה, בקשה לתובענה ובקשה להכיר בתובענה כייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן ביחד: "התביעה"), לבית המשפט המחוזי בירושלים. התביעה הוגשה כנגד 17 משיבות שונות ביניהן החברה והחברה הבת (להלן: "המשיבות"). בתביעה שהוגשה על-ידי מר צחי פנטון ומר בן ציון בן שוהם (להלן: "המבקשים"), הועלו טענות כי המשיבות אחראיות, לכאורה, לגרימת זיהום אוויר חמור ואי-נקיטת האמצעים הנדרשים לשמירה על איכות הסביבה וכן למפגעים סביבתיים חמורים, מטרד וזיקים בריאותיים בעקבות הפרות חוק באופן המונע מחזור מוכר של פסולת ציוד חשמלי ואלקטרוני פסולת סוללות ומצברים. לטענת המבקשים, התנהלות המשיבות עולה, בין היתר, כדי הפרות חובות מחזור והתקשרות עם גוף יישום מוכר, דיווח ורישום לפי סעיפים 5, (א)6, (א)3, (א)8-1 לחוק לטיפול סביבתי בציוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב-2012; גרימת מפגע סביבתי לפי סעיפים 1-2 לחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1; גרימת זיהום אוויר לפי סעיף 3 לחוק אוויר נקי, התשס"ח-2008; גרימת זיהום מים לפי סעיפים 20א-20ב לחוק המים, התשי"ט-1959 הפרת איסור לכלוך והשלכת פסולת לפי סעיף 2 לחוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984; פגיעה בזכות לחיים בתנאים סביבתיים ראויים לפי חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו; רשלנות לפי סעיף 35-36 והפרת חובה חקוקה לפי סעיף 63 לפקודת הניקיון [נוסח חדש]. הקבוצה שבשמה הוגשה התביעה כוללת את כל בתי האב במדינת ישראל בשבע השנים האחרונות. התביעה כוללת סכום תביעה אישי של מאות שקלים ואינה כוללת סכום תביעה קבוצתית (לצרכי סמכות עניינית צוין כי סכום התביעה הקבוצתית לא ניתן להערכה בשלב זה - ויהא בסמכות בית המשפט המחוזי, קרי על דרך האומדנה עולה על 2.5 מיליון ש"ח). המבקשים ציינו כי להערכתם הנזק הסביבתי לחברי הקבוצה הוא בגובה של למעלה מ-40 מיליון ש"ח וסך הנזק הלא ממוני לחברי הקבוצה עולה על 2.5 מיליון ש"ח. ביום 12 בספטמבר 2022 החברה וחברת הבת הגישו תשובה לבקשת האישור שבה דחו את טענות המבקשים. ביום 10 בנובמבר 2022 הגישו המבקשים תגובה מטעמם לתשובות לבקשת האישור. דיון קדם משפט בבקשת האישור קבוע ליום 11 בינואר 2023. בשלב זה, בטרם התקיים דיון קדם משפט, החברה אינה יכולה להעריך את היקף החשיפה, ככל שקיימת בגין הליך זה. לפיכך, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.
4. ביום 14 באוגוסט 2022 הוגשה לבית המשפט השלום בעכו בקשה לאישור תובענה כייצוגית (ובצידה כתב תביעה; להלן: "בקשת האישור") על ידי מר אדם דגש (להלן: "המבקש"). בקשת האישור הוגשה כנגד תאגיד המוחזק על ידי החברה (בשרשור) בכ-85% (להלן: "התאגיד המוחזק") ומשיבה נוספת אשר אינה קשורה לחברה. עניינה של בקשת האישור בטענה כי התאגיד המוחזק מפר את תקנה 35 לתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות (התאמות גישות לשירות), התשע"ג-2013, הקובעת כי יש לספק התאמות גישות לאנשים עם מוגבלויות וזכויות מוגבלות, וכי שירותים ומידע שמציע התאגיד המוחזק באמצעות אתר האינטרנט אינם נגישים עבור אנשים עם מוגבלות. עוד נטען כי התאגיד המוחזק הפר את תקנה 34 לתקנות השוויון ו-19 מב לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1988, עת נמנע מפרסום הסדרי הגישות באמצעות אתר האינטרנט והיות שלא מינה רכז גישות בהתאמה. הבקשה נוקבת בעילות תביעה נוספות, לרבות הפרת חובה חקוקה מכוח פקודת הניקיון [נוסח חדש], רשלנות ועשיית עושר ולא במשפט. כנטען בבקשת האישור, סכום התביעה האישית עומד על 2,000 ש"ח, ואילו סכום התביעה הכולל הוגדר כ-2,000,000 ש" (סכום משוער). על התאגיד המוחזק להגיש תשובה לבקשת האישור עד ליום 16 בדצמבר 2022, ודיון קדם משפט נקבע ליום 28 במאי 2023. לנוכח השלב המקדמי שבו מצוי ההליך אין ביכולתה של החברה להעריך את סיכויי הבקשה להתקבל ואת מידת החשיפה בגינה. לפיכך, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.
5. בימים 25-26 בפברואר 2018 הוגשו לבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו (המחלקה הכלכלית) שלוש בקשות נגד החברה לגילוי מסמכים בהתאם לסעיף 198א' לחוק החברות לשם בחינת הגשת בקשות לאישור תביעות נגזרות (אחת מהבקשות הוגשה גם כנגד שיכון ובינוי אס.בי.איי תשתיות בע"מ וכנגד SBT AG). המידע והמסמכים המבוקשים במסגרת הבקשות קשורים לעניינים המתוארים בבאור 1.ג. ביום 14 למאי 2018 נמחקת אחת הבקשות, וביום 30 ביוני 2019 הגישו המבקשים בשתי הבקשות האחרות בקשה מתוקנת ומאוחדת. הצדדים פונים לבית המשפט מעת לעת על מנת לעכב את ההליך, נוכח התנהלות חקירת יאח"ה במשטרת ישראל ורשות ניירות ערך ומחשש לשיבושה, בשל הצורך לקיים הליכי שימוע בעניינם של 15 חשודים (ובהם החברה). נכון למועד פרסום דוח זה ההליכים בתיק מעוכבים עד ליום 29 בינואר 2023. בשלב זה אין בידי החברה להעריך אם יוגשו בקשות לאישור תביעות נגזרות ובמקרה שיוגשו - את סיכויי קבלתן. מכל מקום, להערכת החברה המתבססת על עמדת יועצים משפטיים, אין בבקשת גילוי מסמכים בהתאם לסעיף 198א' לחוק החברות כדי ליצור חשיפה כספית ישירה לחברה עצמה. לפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

באור 5 - התחייבויות תלויות תביעות והליכים משפטיים (המשך)

6. ביום 9 ביוני 2021 הוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים על ידי מר שלמה וולפנר (המבקש) בקשה לגילוי מסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות לשם בחינת הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת. בקשת הגילוי נסבה על הטענה לפיה החברה "בחרה להתקשר עם "חברות אבטחה" שאינן אלא כסות לפעילות של גורמים עבריינים, תוך העברת סכומי כסף נכבדים - ובלתי חוקיים בעליל - לאותם גורמים עבריינים", וכי התנהלות זו "גרמה - ותוסיף לגרום - נזקים משמעותיים למשיבה". המידע והמסמכים שהתבקשו בבקשת האישור נוגעים להתקשרות החברה בהסכמים לאבטחת אתרי הבנייה בהם היא פועלת, כל דוחות הביקורת (פנימית ו/או חיצונית) שהופקו על ידי החברה ו/או על ידי צד שלישי כלשהו בקשר עם האירועים בהם עוסקת בקשת הגילוי, כל הנהלים וההוראות הנוגעים לתוכנית הציות בחברה, פרוטוקולים של ישיבות דירקטוריון, ועוד. ביום 24 ביוני 2021 הורה בית המשפט על העברת הדיון בתובענה לבית המשפט המחוזי במחוז מרכז. לאחר שהחברה הגישה את תשובתה לבקשת הגילוי, ביום 16 במרץ 2022 הוגשה מטעם המבקש בקשה (בהסכמה) להסתלקות מהבקשה לגילוי מסמכים וביום 21 במרץ 2022 הוגשו תצהירים מטעם המבקש ובא כוחו המעידים כי לא קיבלו טובת הנאה בתמורה להסתלקות. ביום 6 ביולי 2022 ניתן פסק דינו של בית המשפט המאשר את בקשת ההסתלקות וקובע כי בקשת הגילוי נמחקת ותביעתו האישית של המבקש נדחית.
7. ביום 26 בנובמבר 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב על ידי מגל קפיטל בע"מ (המבקשת) תובענה ובקשה לאישורה כייצוגית נגד החברה ונגד Dune International S.A.R.L. טענתה העיקרית של המבקשת היא כי החברה הפרה, לכאורה, הוראות דין בקשר עם החובה לבצע הצעת רכש בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999, בחברת אי.די.או. גרופ בע"מ. באשר לסכום התביעה נכתב כי הוא מעל 2.5 מיליון ש"ח (לצרכי סמכות עניינית). ביום 2 באפריל 2019, הגישה החברה את תשובתה לבקשה לאישור תובענה ייצוגית, במסגרתה דחתה את הטענות שנטענו בבקשת האישור. ביום 26 בספטמבר 2019 ביקשה החברה לעכב את הדיון בבקשת האישור לאור הודעה שפרסמה אי.די.או בדבר עסקת מיזוג משולש הופכי עם חברת ADLER Real Estate AG שעתידיה לצאת בפועל תוך רכישת מלוא מניותיה. ביום 7 במאי 2020 הוגשה בקשה לתיקון הבקשה לאישור תביעה ייצוגית ובמסגרתה התבקש להחליף את המבקשת, לצמצם את הקבוצה המיוצגת, לתקן את הסעדים המבוקשים ולצרף חוות דעת מומחה המעריכה את הנזק המצרפי בכ-16.5 מיליון ש"ח. בית המשפט דחה ביום 6 ביולי 2020 את בקשת התיקון וקבע כי על המבקשת להודיע האם היא עומדת על דיון בבקשת האישור המקורית שהגישה תוך 14 יום. בהמשך לבקשת ארכה מטעם המבקשת, בסופו של יום הוגשה ביום 15 בספטמבר 2020 בקשה נוספת לתיקון בקשת האישור. ביום 29 באוקטובר 2020 הגישה החברה את תגובתה (התנגדותה) לבקשה הנ"ל, וביום 8 בנובמבר 2020 הגישה המבקשת את תשובתה לתגובת החברה. ביום 28 בדצמבר 2020 נערך דיון בבקשה השנייה לתיקון בקשת האישור, בו הוחלט שיש להמתין להכרעה בבקשת רשות ערעור אחרת בעניין הגדרתה של עמותת נציגי הציבור כארגון כמובנו בחוק תובענות ייצוגיות, שתלויה ועומדת בבית המשפט העליון כעת. בית המשפט קבע תזכורת פנימית לעדכון מטעם הצדדים עד ליום 1 בפברואר 2023 האם התקבלה החלטה כאמור. נוכח השלב המוקדם בו מצוי ההליך קיים קושי להעריך את סיכויי קבלת הבקשה והחשיפה בגינה, ויחד עם זאת החברה סבורה כי בידיה טענות טובות להדיפת התביעה, וכי הסיכוי שתידחה בקשת האישור גדול מהסיכוי לקבלתה. כמו כן, מתוכן בקשת התיקון (שנדחתה) עולה כי הנזק המצרפי הנטען נאמד בסכום שאינו מהותי לחברה. לפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.
8. ביום 8 ביוני 2022 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בקשה לאישור תובענה כייצוגית (ובצידה כתב תביעה; להלן: "בקשת האישור") על ידי ארבע נציגויות בניינים ברחוב מעגל השלום 11, 13, 15 ו-21 בראשון לציון (להלן: "המבקשים"). בקשת האישור הוגשה כנגד חברה בת של החברה (אשר חוסלה מרצון) ושתי חברות נוספות שאינן קשורות לחברה (להלן: "המשיבות"). בבקשת האישור נטען לליקויים בחיפוי המבנים בהם מתגוררים המבקשים, והמבקשים טוענים כי המשיבות פעלו ברשלנות, תוך הפרת חובה חקוקה וחוסר תום לב בקיום חוזה. לטענת המבקשים שיטת חיפוי המבנים המתועשת באמצעות אבן טבעית בישראל תקולה וכי קיימת סכנה חמורה לנפילת אריחים בבניינים שבבנו בשיטה זו. הקבוצה שבשמה מבוקש לאשר את בקשת האישור הינה בעלי נכסים ו/או נציגויות הבתים המשותפים אשר בבנו ביוזמתן או על ידי המשיבות וצופו באריחי חיפוי בשיטה "המתועשת", המוערכת בבקשת האישור בעשרות אלפי בתי אב. סכום הנזק כפי שהוערך על ידי התובע הייצוגי לכלל חברי הקבוצה (כלפי כלל המשיבות), הינו בסך של כ-250 מיליון ש"ח. ביום 27 ביוני 2022 הורה בית המשפט המחוזי מרכז-לוד על הגשת תשובה מטעם המשיבות בתוך 90 יום ממועד מסירת הבקשה, ועל קיום דיון ביום 5 במרץ 2023. ביום 8 בנובמבר 2022 הגישו המשיבות בקשה לקבלת ארכה להגשת תגובות לבקשה לאישור תביעה ייצוגית, כך שאלו תוגשנה עד ליום 20 בינואר 2023. באותו היום אישר בית המשפט את הבקשה. הנהלת החברה יועצה המשפטיים סבורים כי הסיכוי שבקשת האישור תתקבל ולאחריה תתקבל גם התביעה הייצוגית באופן שיחייב את החברה לבדה בסכומים בקנה מידה דומה לסכום הנקוב בתביעה, הוא נמוך מ-50%.
9. ביום 17 ביולי 2022 הוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים בקשה לאישור תובענה כייצוגית (ובצידה כתב תביעה; להלן: "בקשת האישור") על ידי הגב' שירה סעיד גרמה (להלן: "המבקשת"). בקשת האישור הוגשה כנגד תאגיד המוחזק על ידי החברה (בשרשרת) בכ-85% ושמונה משיבות נוספות אשר אינן קשורות לחברה (להלן יחד: "המשיבות"). ענינה של בקשת האישור בטענה כי שירותים ומידע שמציעות המשיבות באמצעות הטלפון, אינם נגישים, כביכול, עבור אנשים עם מוגבלות, בניגוד להוראות הדין, ובכללם תקנה 33 לתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), התשע"ג-2013. הבקשה נוקבת בעילות תביעה נוספות, לרבות הפרת חובה חקוקה ורשלנות מכח פקודת המזיקין [נוסח חדש]; עילות מכח חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981; וכך עילות מכח חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973. כנטען בבקשת האישור, סכום התביעה האישית עומד על 1,800 ש"ח, ואילו סכום התביעה הכולל הוגדר כ"2,500,001 ש"ח לפחות". הבקשה הוגשה זה מקרוב. להערכת הנהלת החברה, לא צפוייה לקבוצה חשיפה מהותית בגין בקשת האישור האמורה. לפיכך, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.
10. ביום 16 ביולי 2019 עמותת אזרחים למען הסביבה הגישה לבית המשפט המחוזי בירושלים תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, נגד 30 משיבות ובהן החברה המאוחדת. בתביעה ובבקשה נטען כי המשיבות אחראיות לזיהום אוויר באזור מפרץ חיפה, אשר גרם לתחלואה עודפת במספר מחלות לתושבי האזור. התביעה והבקשה אינן כוללות סכום פיצוי נדרש. ביום 23 בדצמבר 2019 הועבר הדיון לבית המשפט המחוזי בחיפה. בקשות לסילוק בקשת האישור על הסף שהגישה החברה לבדה ועם משיבות נוספות נדחתה בהחלטה מיום 4 בפברואר 2021, ללא צו להוצאות. בקשה לקביעת סדרי דיון שהגישו החברה ומשיבות נוספות, נדונה בדיון שהתקיים ביום 19 ביולי 2021, ונדחתה. ביום 10 בינואר 2022 הגישה החברה המאוחדת תשובה מטעמה לבקשת האישור, ועם משיבות נוספות הגישה בקשה להיתר משלוח הודעת צד ג'. ביום 20 בפברואר 2022 התקיים דיון קדם משפט בבקשת האישור, במסגרתו נקבע, בין היתר, מועדים להגשת תשובה לבקשה להיתר משלוח הודעת צד ג'; להגשת תגובה לתשובות לבקשת האישור; להשלמת הליכי גילוי ועיון במסמכים; ולהגשת בקשות מקדמיות שונות. ביום 10 במאי 2022 הגישה המבקשת בקשה בעניין גילוי מסמכים ("בקשת הגילוי"), וביום 29 ביוני 2022 הגישה החברה המאוחדת תשובה לבקשת הגילוי. ביום 29 ביוני 2022 הגישה המבקשת תגובה מטעמה לתשובות לבקשת האישור ("התגובה לתשובה"). ביום 10 ביולי 2022 התקיים דיון קדם משפט נוסף, שבו נדונו, בין היתר, הרחבות חזית בתגובה לתשובה, אפשרויות לדרך שמיעת ההליך ולצמצום הפלוגות בהליכי גילוי המסמכים, ונקבעו מועדים. ביום 24 באוקטובר 2022 התקיים קדם משפט נוסף שבו נדונו, בין היתר, בקשות לגילוי מסמכים לגביון נקבע כי החברה המאוחדת והמבקשת תבאנה ביניהן בדברים בעניין גילוי המסמכים, ורק אם תישארנה מחלוקות יפנו הצדדים לבית המשפט; בקשות מחליפת הרחבות חזית בתגובה לתשובה, לגביה נקבע כי המשיבות רשאיות להגיש תגובה משלימה מטעמן; ולגבי המדינה נקבע כי זו תיחשב צד בלי שתצורף רשמית להליך, וככל שתחפוף להגיש מסמך בהליך עליה להודיע על כך ליתר הצדדים 60 יום מראש. בנוסף, נקבעו כ-50 מועדים לשמיעת ראיות מרוכזות החל מפברואר 2023 ועד יולי 2023. בשלב מקדמי זה, להערכת הנהלת החברה בהתבסס על יועציה המשפטיים, בטרם הוגשו חוות דעת משלימות, ובטרם החלו העדים להישמע, ומשכית המשפט בדיוני קדם המשפט שהתקיימו התייחס בעיקר לאופן ניהול הדיון ולא לטענות הצדדים, נראה כי סיכויי בקשת האישור להתקבל נמוכים מסיכויי להידחות ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

באורים לדוחות הכספיים**באור 5 – התחייבויות תלויות תביעות והליכים משפטיים (המשך)**

10. (המשך)

כמו כן, ביום 14 באוקטובר 2020 התקבלה אצל החברה המאוחדת הודעה מטעם משיבות בתביעה ייצוגית אחרת, שהחברה המאוחדת אינה צד לה, שעניינה בטענות לעודף תחלואה במחלות עקב זיהום אוויר באזור מפרץ חיפה, שבגינו נתבע פיצוי עתק לחברי הקבוצה הנתענת שם. המשיבות בתביעה מכחישות את הטענות, אך הן הודיעו כי בכוונתן להגיש בקשה להתיר להן להגיש הודעת צד ג' נגד החברה המאוחדת וחברות נוספות. החברה המאוחדת והמשיבות הסכימו כי בשלב זה לא תוגש בקשה למתן רשות להגיש הודעת צד ג' נגד החברה המאוחדת, וכי המועד להגשת בקשה כאמור יידחה עד לא יאוחר מ-30 יום ממועד מתן החלטה המקבלת את בקשת האישור האמורה, ככל שתינתן (ואם תוגש בקשת רשות ערעור - עד 30 יום לאחר ההכרעה בה), תוך שכל טענותיה של החברה המאוחדת שמורות לה.

באור 6 - מכשירים פיננסיים**א. מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד**

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות אחרות לזמן קצר, נגזרים, משיכת יתר מתאגידים בנקאיים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים אחרים, נכסים והתחייבויות בריבית משתנה, אשר אינם כרוכים בסיכון אשראי מהותי, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 30 בספטמבר 2021		ליום 30 בספטמבר 2022	
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
מליוני ש"ח (מבוקר)		מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
3,355	3,143	2,736	2,622	2,937	3,704
4,945	4,263	4,942	4,247	4,739	4,725

התחייבויות פיננסיות

הלוואות מבנקים לזמן ארוך (1)

אגרות חוב סחירות (2)

- (1) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים.
- (2) השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות בבורסה נקבע לפי שער אגרת החוב בבורסה ליום 30 בספטמבר 2022.

ב.**היררכיית שווי הוגן של מכשירים הנמדדים בשווי הוגן**

1. הטבלה להלן מציגה ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמות השווי ההוגן בהיררכיה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:
- רמה 1- מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
 - רמה 2 - נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
 - רמה 3 - נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

2. להלן נתונים בדבר היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

30 בספטמבר 2022			
מליוני ש"ח			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סך הכל
(בלתי מבוקר)			
-	29	-	29
-	-	575	575
-	-	945	945
-	-	80	80
-	(16)	-	(16)
-	-	1	1
3	-	1	4
3	13	1,601	1,617

נגזרים המשמשים לגידור
חייבים בגין הסדרי זיכיון
הלוואות לחברות מוחזקות
הלוואות לזמן ארוך
נגזרים אחרים
התחייבויות בגין תמורות מותנות
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך
רווח והפסד

30 בספטמבר 2021			
מליוני ש"ח			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סך הכל
(בלתי מבוקר)			
-	5	-	5
-	-	602	602
-	-	954	954
-	-	74	74
-	-	(2)	(2)
-	(31)	-	(31)
4	-	-	4
4	(26)	1,628	1,606

נגזרים המשמשים לגידור
חייבים בגין הסדרי זיכיון
הלוואות לחברות מוחזקות
הלוואות לזמן ארוך
התחייבויות בגין תמורות מותנות
נגזרים אחרים
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך
רווח והפסד

באורים לדוחות הכספיים**באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)****ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)**

31 בדצמבר 2021			
מליוני ש"ח			
סך הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
(מבוקר)			
(3)	-	(3)	-
619	619	-	-
955	955	-	-
75	75	-	-
(21)	(21)	-	-
(21)	-	(21)	-
7	-	-	7
1,611	1,628	(24)	7

נגזרים המשמשים לגידור
חייבים בגין הסדרי זיכיון
הלוואות לחברות מוחזקות
הלוואות לזמן ארוך
התחייבויות בגין תמורות מותנות
נגזרים אחרים
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

3.**נתונים בדבר מדידות שווי הוגן ברמה 2****נגזרים שאינם משמשים לגידור, נטו****חוזת אקדמה (Forward) ונגזרים משובצים**

השווי ההוגן של חוזת אקדמה (Forward) ונגזרים משובצים נאמדים על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה- Forward הנקוב בחוזה לבין מחיר ה- Forward הנוכחי בגין יתרת התקופה של החוזה עד לפידיון, תוך שימוש בעקומי ריבית הרלוונטיים בשוק.

עסקאות מדד

השווי ההוגן של עסקאות מדד נאמד על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה- Forward הנקוב בחוזה לבין מחיר ה- Forward הנוכחי, בגין יתרת התקופה של החוזה עד לפידיון, תוך שימוש בעקומי ריבית מתאימים המשמשים לתמחור נגזרים והמתבססים על תשואות נומינליות וריאליות של אגרות חוב ממשלתיות.

נגזרים המשמשים לגידור, נטו**חוזת אקדמה (Forward) ונגזרים משובצים**

השווי ההוגן של חוזת אקדמה (Forward) ונגזרים משובצים נאמדים על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה- Forward הנקוב בחוזה לבין מחיר ה- Forward הנוכחי בגין יתרת התקופה של החוזה עד לפידיון, תוך שימוש בעקומי ריבית הרלוונטיים בשוק.

אופצית רכש על מטח

שווי הוגן של אופציות מט"ח מחושב על פי מודל בלק אנד שולס לחישוב שווי של אופציות בהינתן מחיר עתידי של נכס הבסיס, מחיר המימוש של האופציה, הזמן עד פקיעת האופציה וסטיית התקן הגלומה.

חוזת החלפת ריבית (IRS)

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים, לאורך תקופת החוזה ותוך שימוש בריביות שוק מתאימות למכשירים דומים.

4.**נתונים בדבר מדידות בשווי הוגן ברמה 3****הלוואות לזמן ארוך**

השווי ההוגן נאמד על בסיס היוון תזרימי המזומנים של הנכס הפיננסי, המבוססת על הערכת יכולתו של הנכס להפיק מזומנים. בהתאם לכך, מוערך שווי הנכס באמצעות היוון תזרימי המזומנים, אשר צפוי כי יפיק בעתיד. תזרימי המזומנים העתידיים מהוונים במחיר הון המשקף את הסיכון הגלום בפרויקט, ומבטא את התשואה אשר משקיע היה מצפה לקבל מהנכס בעל סיכון דומה.

הלוואות לחברות מוחזקות

הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפיה לצורך קביעת השווי ההוגן של הלוואות לחברות מוחזקות הינם, בין השאר, לוחות הסילוקין אשר נגזרו מהמודל הפיננסי המעודכן, הנחות לגבי תרחישים של אירועי אשראי חוזיים וההסתברות להתרחשותם.

התחייבויות בגין תמורות מותנות

הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפיה לצורך קביעת השווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות הינם, בין השאר, התוחלות להקיימות אבני דרך ותנאים מסויימים לתשלום.

חייבים בגין הסדרי זיכיון

השווי ההוגן נאמד על בסיס היוון תזרימי המזומנים של הנכס הפיננסי, תוך שימוש בעקומי ריבית אשר מחושבים בהתאם לשיעור חוב אינדיקטיבי בתור בסיס לגזירת טווח דירוג אשראי.

באורים לדוחות הכספיים**באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)****5.****מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3**

הטבלה להלן מציגה התאמה בין יתרת הפתיחה לבין יתרת הסגירה בהתייחס למכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

סך הכל	התחייבויות פיננסיות	נכסים פיננסיים			
		התחייבויות בגין תמורה מותנית	חייבים בגין הסדרי זיכיון מליוני ש"ח	הלוואות לחברות מוחזקות	הלוואות לזמן ארוך
1,628	(21)	619	955	75	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(20)	(21)	-	-	1	תוספות
23	-	34	(15)	4	סך רווחים (הפסדים) שטרם מומשו והוכרו ברווח והפסד בסעיף הכנסות מימון
(22)	-	(48)	26	-	סך רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד כולל אחר
(8)	43	(30)	(21)	-	סילוקים
<u>1,601</u>	<u>1</u>	<u>575</u>	<u>945</u>	<u>80</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

סך הכל	התחייבויות	נכסים פיננסיים			
	פיננסיות	חייבים בגין הסדרי זיכיון מליוני ש"ח	הלוואות לחברות מוחזקות	הלוואות לזמן ארוך	
	התחייבויות בגין תמורה מותנית				
1,652	(1)	603	980	70	יתרה ליום 1 בינואר 2021
17	-	17	-	-	מיון מנכס חוזה
-	(1)	-	-	1	תוספות
30	-	32	(5)	3	סך רווחים (הפסדים) שטרם מומשו והוכרו ברווח והפסד בסעיף הכנסות מימון
(4)	-	(5)	1	-	סך רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד כולל אחר
(68)	-	(45)	(23)	-	סילוקים
1,628	(2)	602	953	74	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

סך הכל	התחייבויות פיננסיות	נכסים פיננסיים			
	התחייבויות בגין תמורה מותנית	חייבים בגין הסדרי זיכיון אלפי ש"ח	הלוואות לחברות מוחזקות	הלוואות לזמן ארוך	
1,576	(42)	572	968	78	יתרה ליום 1 ביולי 2022
-	-	-	-	-	תוספות
(3)	-	13	(18)	2	סך רווחים (הפסדים) שטרם מומשו והוכרו ברווח והפסד בסעיף הכנסות מימון
3	-	-	3	-	סך רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד כולל אחר
25	43	(10)	(8)	-	סילוקים
1,601	1	575	945	80	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

באורים לדוחות הכספיים**באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

סך הכל	התחייבויות פיננסיות		נכסים פיננסיים		יתרה ליום 1 ביולי 2021
	התחייבויות בגין תמורה מותנית	חייבים בגין הסדרי זיכיון מליזני ש"ח	הלוואות לחברות מוחזקות	הלוואות לזמן ארוך	
1,629	(3)	598	961	73	מיון מנכס פיננסי
-	-	-	-	-	תוספות
1	1	-	-	-	סך הרווחים שטרם מומשו והוכרו ברווח והפסד בסעיף הכנסות מימון
18	-	10	7	1	סך הפסדים שהוכרו ברווח והפסד כולל אחר
-	-	3	(3)	-	סילוקים
(21)	-	(9)	(12)	-	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021
1,627	(2)	602	953	74	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

סך הכל	התחייבויות פיננסיות		נכסים פיננסיים		יתרה ליום 1 בינואר 2021
	התחייבויות בגין תמורה מותנית	חייבים בגין הסדרי זיכיון מליזני ש"ח	הלוואות לחברות מוחזקות	הלוואות לזמן ארוך	
1,652	(1)	603	980	70	תוספות
(19)	(20)	-	-	1	סך הרווחים שטרם מומשו והוכרו ברווח והפסד בסעיף הכנסות מימון
54	-	39	12	3	סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו ברווח והפסד כולל אחר
7	-	14	(8)	1	סילוקים
(66)	-	(37)	(29)	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
1,628	(21)	619	955	75	

באורים לדוחות הכספיים
באור 7 - מגזרי פעילות

במגזרי הפעילות קבלנות תשתית ובניה בישראל, וקבלנות תשתית ובניה בארה"ב, לאור התרחבות הפעילות במסגרת חברות בשליטה משותפת (שהינה אינטגרלית לפעילות המגזרים האמורים), מוצגת חלקה של הקבוצה בתוצאות הפעילות של חברות בשליטה משותפת בדיווחים למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה על בסיס שיטת האיחוד היחסי, בעוד שלפי כללי החשבונאות השקעות אלה מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. הפערים בין שיטת הדיווח למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לבין כללי חשבונאות נכללים במסגרת טור ההתאמות.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

קבלנות תשתית ובניה בישראל	קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	קבלנות תשתית ובניה ארה"ב	זימות נדל"ן בישראל	זימות נדל"ן בחו"ל	זכיינות מליוני ש"ח	אנרגיה	אחרים	התאמות	מאוחד	
2,548	792	518	758	187	441	116	24	(154)	5,230	הכנסות מחיצוניים
361	-	-	-	-	-	-	-	(361)	-	הכנסות בין מגזרים
2,909	792	518	758	187	441	116	24	(515)	5,230	סה"כ הכנסות
134	20	(35)	121	12	116	127	(15)	(189)	291	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

קבלנות תשתית ובניה בישראל	קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	זימות נדל"ן בישראל	זימות נדל"ן בחו"ל	זכיינות מליוני ש"ח	אנרגיה	אחרים	התאמות	מאוחד	
2,028	769	409	901	173	252	48	30	(58)	4,552	הכנסות מחיצוניים
71	-	-	-	-	-	-	-	(71)	-	הכנסות בין מגזרים
2,099	769	409	901	173	252	48	30	(129)	4,552	סה"כ הכנסות
123	75	(81)	171	54	21	44	(35)	(101)	271	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

באורים לדוחות הכספיים
באור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

מאוחד	התאמות	אחרים	אנרגיה	זכיינות מליוני ש"ח	יזמות גדל"ן בחו"ל	יזמות גדל"ן בישראל	קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	קבלנות תשתית ובניה בישראל
1,934	(68)	7	57	184	63	279	218	240	954
-	(72)	-	-	-	-	-	-	-	72
1,934	(140)	7	57	184	63	279	218	240	1,026
42	(72)	(6)	47	15	(8)	49	(6)	(14)	37

הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין מגזרים
סה"כ הכנסות

רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

מאוחד	התאמות	אחרים	אנרגיה	זכיינות מליוני ש"ח	יזמות גדל"ן בחו"ל	יזמות גדל"ן בישראל	קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	קבלנות תשתית ובניה בישראל
1,511	(28)	7	17	80	50	305	152	273	655
-	(28)	-	-	-	-	-	-	-	28
1,511	(56)	7	17	80	50	305	152	273	683
168	(33)	1	21	44	17	66	(11)	23	40

הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין מגזרים
סה"כ הכנסות

רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

באורים לדוחות הכספיים
באור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

קבלנות תשתית ובניה בישראל	קבלנות תשתית ובניה בחול"ל (למעט ארה"ב)	קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	יזמות נדל"ן בישראל	יזמות נדל"ן בחול"ל	זכיינות מליוני ש"ח	אנרגיה	אחרים	התאמות	מאוחד	
2,875	1,021	575	1,127	216	333	67	39	(107)	6,146	הכנסות מחיצוניים
137	-	-	-	-	2	-	-	(139)	-	הכנסות בין מגזרים
3,012	1,021	575	1,127	216	335	67	39	(246)	6,146	סה"כ הכנסות
176	94	(89)	201	63	26	52	(105)	(139)	279	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

התאמות בגין מגזרים ברי דיווח של רווח והפסד

<u>לתקופה של שלושה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 30 בספטמבר</u> <u>2021</u> <u>מליוני ש"ח</u> (מבוקר)		<u>לתקופה של שלושה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 30 בספטמבר</u> <u>2022</u> <u>מליוני ש"ח</u> (בלתי מבוקר)		<u>לתקופה של תשעה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 30 בספטמבר</u> <u>2021</u> <u>מליוני ש"ח</u> (מבוקר)		<u>לתקופה של תשעה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 30 בספטמבר</u> <u>2022</u> <u>מליוני ש"ח</u> (בלתי מבוקר)	
523	200	120		407	495	רווח לפני מס בגין מגזרים ברי דיווח	
(105)	1	(6)		(35)	(15)	הפסד בגין פעילויות המסווגות בקטגורית אחרים	
(139)	(33)	(72)		(101)	(189)	סכומים שאינם מיוחסים בגין הוצאות משותפות אחרות (1)	
279	168	42		271	291	רווח מאוחד לפני מס	

(1) הוצאות משותפות אחרות כוללות הוצאות הנהלה וכלליות, הוצאות אחרות, נטו והוצאות מימון, נטו שלא יוחסו למגזרים ברי דיווח.

באור 8 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מידע תמציתי בדבר חברות מוחזקות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, ללא התאמה לשיעור הבעלות המוחזקים בידי הקבוצה.

א. מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי

שיעור בעלות %	נכסים שוטפים	נכסים שאינם שוטפים	התחייבויות שוטפות	התחייבויות שאינן שוטפות
מליוני ש"ח				
ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)				
חברות כלולות				
חברה ו'	136	3,660	101	2,419
עסקאות משותפות				
חברה א'	243	796	177	789
חברה ב'	82	412	47	450
חברה ג'	189	1,843	210	1,525
חברה ד'	351	3,033	141	3,478
חברה ה'	732	539	434	920
חברה ו'	384	1,161	79	1,367
חברה ז'	448	4,220	292	3,455
חברה ח'	47	764	13	391
חברה ט'	296	1,674	164	1,527
ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)				
חברות כלולות				
חברה ו'	429	2,966	49	2,212
עסקאות משותפות				
חברה א'	219	860	156	889
חברה ב'	81	415	45	453
חברה ג'	164	1,891	155	1,569
חברה ד'	289	2,992	125	3,404
חברה ה'	778	392	578	644
חברה ו'	5	189	16	194
חברה ז'	366	4,350	373	3,755
ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)				
חברות כלולות				
חברה ו'	416	2,844	22	2,148
עסקאות משותפות				
חברה א'	185	824	124	843
חברה ב'	90	407	53	448
חברה ג'	186	1,879	199	1,520
חברה ד'	286	2,960	120	3,337
חברה ה'	681	501	484	777
חברה ו'	8	242	42	226
חברה ז'	337	4,350	293	3,574

באור 8 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

א. מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי (המשך)

להלן מידע נוסף עבור החברות הכלולות והעסקאות המשותפות

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2021	2021	2022	
מליוני ש"ח	מליוני ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
49	30	15	חברה א:
94	94	95	מזומנים ושווי מזומנים הנכללים בנכסים שוטפים
766	811	713	התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
			התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
24	23	21	חברה ב:
418	424	421	התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
			התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
143	91	145	חברה ג:
1,497	1,550	1,516	התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
			התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
96	101	109	חברה ד:
3,376	3,404	3,478	התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
			התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
270	376	186	חברה ה:
318	334	346	מזומנים ושווי מזומנים הנכללים בנכסים שוטפים
472	485	547	התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
			התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
3	3,407	3	חברה ו:
-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים הנכללים בנכסים שוטפים
2,114	2,190	2,371	התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
			התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
217	188		חברה ז:
			התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
		4	חברה ח:
		1	מזומנים ושווי מזומנים הנכללים בנכסים שוטפים
		1,367	התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
			התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
126	39	185	חברה ט:
192	274	199	מזומנים ושווי מזומנים הנכללים בנכסים שוטפים
3,574	3,755	3,455	התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
			התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
41		12	חברה י:
30		6	מזומנים ושווי מזומנים הנכללים בנכסים שוטפים
357		391	התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
			התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
		128	חברה יא:
		88	מזומנים ושווי מזומנים הנכללים בנכסים שוטפים
		1,527	התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
			התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות

באור 8 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות			
סה"כ רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד) מליוני ש"ח	הכנסות	שיעור בעלות %
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)			
חברות כלולות			
30	30	170	21.6
חברה ו'			
עסקאות משותפות			
32	32	210	50
2	2	78	50
(47)	(47)	197	25.5
(23)	(23)	63	50
(5)	(5)	49	50
(3)	(3)	107	50
92	90	357	42.5
233	257	935	50
2	2	49	49
36	16	331	50
חברה י"א			
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)			
חברות כלולות			
(41)	(41)	100	21.6
חברה ו'			
עסקאות משותפות			
12	12	177	50
6	6	69	50
(4)	(4)	221	25.5
12	12	104	50
5	5	46	50
(6)	(6)	58	50
271	142	804	50
חברה ט'			
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)			
חברות כלולות			
14	14	59	21.6
חברה ו'			
עסקאות משותפות			
4	4	84	50
1	1	27	50
(36)	(36)	34	25.5
(12)	(12)	16	50
(4)	(4)	20	50
43	43	172	42.5
206	95	327	50
5	5	21	49
92	59	238	50
חברה י"א			
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)			
חברות כלולות			
(7)	(7)	37	21.6
חברה ו'			
עסקאות משותפות			
5	5	68	50
7	7	22	50
5	5	91	25.5
(5)	(5)	27	50
(14)	(14)	14	50
(2)	(2)	29	50
187	82	358	50
חברה ט'			

באור 8 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות (המשך)

ס"כ רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד) מליוני ש"ח	הכנסות	שיעור בעלות %
(44)	(44)	135	21.6
21	21	228	50
4	4	96	50
11	11	304	25.5
6	6	130	50
19	19	71	50
(8)	(8)	174	50
503	192	1,008	50
(12)	(12)	28	49

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

חברות כלולות

חברה ו'

עסקאות משותפות

חברה א'

חברה ב'

חברה ג'

חברה ד'

חברה ה'

חברה ז'

חברה ט'

חברה י'

באור 8 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)
ב. מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות (המשך)

להלן מידע נוסף עבור החברות הכלולות והעסקאות המשותפות

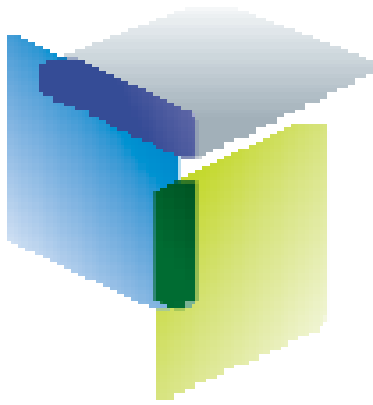
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
	מליוני ש"ח (מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
-	-	-	-	-	חברה א:
100	32	-	59	90	פחת והפחתות
(92)	(32)	2	(51)	(60)	הכנסות מימון
(1)	-	(1)	-	(9)	הוצאות מימון
					הוצאות מסים על ההכנסה
-	-	-	-	-	חברה ב:
23	6	8	19	27	פחת והפחתות
(30)	(8)	(10)	(24)	(33)	הכנסות מימון
(1)	(2)	-	(2)	-	הוצאות מימון
					הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
48	12	12	36	36	חברה ג:
17	8	3	10	9	פחת והפחתות
(121)	(35)	(40)	(98)	(134)	הכנסות מימון
(3)	(2)	11	1	14	הוצאות מימון
					הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
122	29	45	91	114	חברה ד:
(159)	(40)	(48)	(121)	(133)	הכנסות מימון
(6)	-	-	-	-	הוצאות מימון
					הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
98	26	38	77	97	חברה ה:
(102)	(11)	(50)	(64)	(118)	הכנסות מימון
1	12	2	23	2	הוצאות מימון
					הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
31	10	14	21	42	חברה ו:
-	-	2	-	2	פחת והפחתות
(69)	(17)	(17)	(52)	(53)	הכנסות מימון
(2)	-	-	(1)	-	הוצאות מימון
					הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
2	1		2	3	חברה ז:
(13)	(3)		(9)	(8)	הכנסות מימון
2	1		2	2	הוצאות מימון
					הכנסות מסים על ההכנסה
		-		1	חברה ח:
		7		18	פחת והפחתות
		(10)		(29)	הכנסות מימון
					הוצאות מימון
221	52	84	156	202	חברה ט:
29	-	1	28	1	פחת והפחתות
(127)	(34)	(29)	(98)	(93)	הכנסות מימון
					הוצאות מימון
11		5		14	חברה י:
-		-		-	פחת והפחתות
(16)		(6)		(19)	הכנסות מימון
					הוצאות מימון
		28		37	חברה יא:
		-		1	פחת והפחתות
		(26)		(35)	הכנסות מימון
					הוצאות מימון

באור 8 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)
ג. צירוף דוחות כספיים של חברה כלולה מהותית

החברה מצרפת לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה את תמצית הדוחות הכספיים ביניים של תחנת כוח רמת חובב שותפות מוגבלת (חברה ט').

ד. עליית החברה לשליטה בחברה כלולה מהותית

החברה איחדה לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה את חברת קריית התקשוב (חברה ז') אשר עלתה לשליטה במהלך הרבעון הקודם – להרחבה ראה ביאור 4 י"ז בתמצית דוחות כספיים מאוחדים אלה.



שיכון ובינוי בע"מ פרק ג' -

תמצית מידע כספי נפרד ביניים לתקופה
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022



**תמצית מידע כספי נפרד ביניים של
החברה
לתקופה שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2022
(בלתי מבוקר)**

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים
4	תמצית נתוני רווח והפסד ביניים
5	תמצית נתונים על הרווח והפסד הכולל ביניים
6-8	תמצית נתונים על השינויים בהון ביניים
9-10	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים
11-18	מידע נוסף

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 30 בספטמבר			ליום 31 בדצמבר		
2022	2021		2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(בלתי מבוקר)	(מבוקר)		(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
התחייבויות שוטפות					
364	98	345	1,577	917	1,166
55	801	852	11	105	105
91	36	65	7	3	10
247	148	206	20	24	27
76	-	-	12	4	17
833	1,083	1,468	100	42	21
התחייבויות לזמן ארוך					
7,666	6,264	6,265 (*)	240	142	241
161	257	268	3,984	3,904	3,918
1,435	738	692	3	4	3
9,262	7,259	7,225	6	5	6
138	112	116 (*)	397	382	465
65	69	67	3,946	2,998	2,904
5	7	7			
10,303	8,530	8,883			
רכוש שוטף					
מזומנים ושווי מזומנים			אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים		
הלוואות לחברות מוחזקות			אשראי לזמן קצר מחברות בנות		
חייבים ואחרים לרבות נגזרים			ספקים ונותני שירותים		
חייבים חברות הקבוצה			הטבות לעובדים לזמן קצר		
נכסים המוחזקים למכירה – באור 3.1			זכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים		
			זכאים חברות הקבוצה		
השקעות, הלוואות ויתרות חובה					
לזמן ארוך			הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים		
חברות מוחזקות			אגרות חוב		
הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות			הטבות לעובדים		
לפי שיטת השווי המאזני			הפרשות לזמן ארוך		
הלוואות לחברות בנות וקשורות					
נדל"ן להשקעה					
רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש			עודף הפסדים שנצברו על עלות		
נכסים בלתי מוחשיים			ההשקעה בחברות מוחזקות		
			סך הכל - הון המיוחס לבעלים של החברה		

*סווג מחדש – ראו באור 3.א

29 בנובמבר, 2022

עמית בירמן
משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשיתמיר כהן
מנהל כללידורון ארבלי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי

תמצית נתוני רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2021	2021	2022	2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
140	31	36	102	114	הכנסות מדמי ניהול ושירותים מקצועיים
(118)	(19)	(28)	(93)	(89)	הוצאות הנהלה וכלליות
6	1	1	4	92	הכנסות תפעוליות אחרות
182	138	68	209	254	רווח מחברות מוחזקות, נטו
210	151	77	222	371	רווח מפעולות
125	35	24	87	88	הכנסות מימון
(263)	(67)	(102)	(192)	(296)	הוצאות מימון
(138)	(32)	(78)	(105)	(208)	הוצאות מימון, נטו
72	119	(1)	117	163	רווח לפני מיסים על הכנסה
-	-	-	-	-	הוצאות מיסים על הכנסה
72	119	(1)	117	163	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

תמצית על הרווח והפסד הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2021	2021	2022	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
72	119	(1)	117	163
רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה				
פרטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד				
153	50	91	64	132
רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות				
(188)	(73)	(24)	(46)	311
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ בחברות מוחזקות				
פרטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד				
1	-	-	-	-
רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות				
(34)	(23)	67	18	443
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר				
38	96	66	135	606
סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה				

תמצית נתונים על השינויים בהון ביניים
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור בחברה ובחברות מוחזקות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין מניות לעובדים ונושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה בת	סך הכל הון עצמי
מיליוני ש"ח									
544	449	63	100	73	(693)	42	2,345	(19)	2,904
-	-	-	-	-	-	-	163	-	163
-	-	-	164	(32)	311	-	-	-	443
-	-	-	-	-	-	-	(6)	-	(6)
-	-	-	-	-	-	4	-	-	4
-	-	-	(37)	-	(5)	-	229	-	187
21	230	-	-	-	-	-	-	-	251
1	7	-	-	-	-	(8)	-	-	-
566	686	63	227	41	(387)	38	2,731	(19)	3,946

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)

רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה
הנפקת מניות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הנפקת זכויות למניות החברה
מימוש מניות לעובדים ונושאי משרה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור בחברה ובחברות מוחזקות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין מניות לעובדים ונושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה בת	סך-הכל הון עצמי
מיליוני ש"ח									
540	425	63	(43)	63	(505)	59	2,272	(19)	2,855
-	-	-	-	-	-	-	117	-	117
-	-	-	67	(3)	(46)	-	-	-	18
-	-	-	-	-	-	8	-	-	8
4	23	-	-	-	-	(27)	-	-	-
544	448	63	24	60	(551)	40	2,389	(19)	2,998

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)

רווח לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה
מימוש מניות לעובדים ונושאי משרה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

תמצית נתונים על השינויים בהון ביניים
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור בחברה ובחברות מוחזקות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין מניות לעובדים ונושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה בת	סך הכל הון עצמי
מיליוני ש"ח									
545	475	63	173	41	(358)	36	2,503	(19)	3,459
-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)
-	-	-	91	-	(24)	-	-	-	67
-	-	-	(37)	-	(5)	-	229	-	187
21	211	-	-	-	-	-	-	-	232
-	-	-	-	-	-	2	-	-	2
566	686	63	227	41	(387)	38	2,731	(19)	3,946

יתרה ליום 1 ביולי 2022 (בלתי מבוקר)

רווח (הפסד) לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
הנפקת מניות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הנפקת זכויות למניות החברה
מימוש מניות לעובדים ונושאי משרה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור בחברה ובחברות מוחזקות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין מניות לעובדים ונושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה בת	סך הכל הון עצמי
מיליוני ש"ח									
544	447	63	(23)	58	(478)	37	2,270	(19)	2,899
-	-	-	-	-	-	-	119	-	119
-	-	-	48	2	(73)	-	-	-	(23)
-	-	-	-	-	-	3	-	-	3
-	1	-	-	-	-	(1)	-	-	-
544	448	63	25	60	(551)	39	2,389	(19)	2,998

יתרה ליום 1 ביולי 2021 (בלתי מבוקר)

רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה
מימוש מניות לעובדים ונושאי משרה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

תמצית נתונים על השינויים בהון ביניים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

					קרן בגין עסקאות גידור				
סך-הכל הון עצמי	רכישת מניות החברה על ידי חברה בת	יתרת עודפים	קרן הון בגין מניות לעובדים ונושאי משרה	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	בחברה ובחברות מוחזקות	קרן לחלוקת מניות הטבה	פרמיה על מניות	הון מניות
מיליוני ש"ח									
2,855	(19)	2,272	59	(505)	63	(43)	63	425	540
72	-	72	-	-	-	-	-	-	-
(34)	-	1	-	(188)	10	143	-	-	-
11	-	-	11	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(28)	-	-	-	-	24	4
2,904	(19)	2,345	42	(693)	73	100	63	449	544

יתרה ליום 1 בינואר 2021
רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
זקיפת הטבה בגין הנפקת כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה
מימוש אופציות למניות לעובדים ונושאי משרה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022	2021	2022
מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)
72	119	(1)	117	163
18	4	3	13	10
-	-	-	-	1
138	32	78	105	208
(182)	(139)	(68)	(209)	(254)
-	-	-	-	(90)
11	3	2	8	4
57	19	15	34	42
(23)	(8)	(6)	(9)	(11)
(3)	(3)	(6)	(9)	(3)
(3)	(14)	-	(6)	(7)
2	-	1	1	1
(14)	3	(1)	(21)	(4)
(41)	(22)	(12)	(44)	(24)
16	(3)	2	(10)	18

פעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות בגין:
פחת והפחתות של רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
הפסד ממימוש רכוש קבוע
עלויות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
רווח משערוך השקעה בחברות מוחזקות
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בחייבים ואחרים
שינוי בספקים ונותני שירותים
שינוי בהטבות לעובדים
שינוי בהפרשות
שינוי בזכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים

מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022	2021	2022
מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)
(1)	-	-	(1)	(1)
(4)	(1)	(1)	(2)	(2)
(*) (5)	(1)	(12)	(3)	(19)
3	-	1	2	5
222	-	-	222	67
38	13	5	26	15
(*) (321)	-	-	(20)	(79)
288	-	-	-	-
(36)	(10)	-	(24)	(4)
(417)	(39)	(205)	(458)	(491)
(463)	(389)	80	(413)	105
(696)	(427)	(132)	(671)	(404)
465	20	(310)	365	(280)
(193)	(2)	(2)	(191)	(6)
(55)	100	(100)	(55)	(94)
-	-	232	-	251
509	-	-	509	610
(303)	-	-	(302)	(298)
6	3	-	4	4
247	-	290	-	290
(200)	(56)	(60)	(156)	(161)
(19)	(23)	74	35	88
457	42	124	209	404
(1)	-	-	1	1
(224)	(388)	(6)	(471)	19
569	486	370	569	345
345	98	364	98	364

פעילות השקעה

השקעה ברכוש קבוע
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
השקעה בנדל"ן להשקעה
דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות
דיבידנד שהתקבל מחברות בנות
ריבית שהתקבלה
השקעה בחברות בנות
פרעון שטר הון של חברה מאוחדת
מתן הלוואות לחברות בשליטה משותפת,
נטו
שינוי בהלוואות ליזמן ארוך לחברות בנות
וקשורות, נטו
שינוי בהלוואות ליזמן קצר לחברות בנות,
נטו
מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה

פעילות מימון

שינוי באשראי ליזמן קצר מתאגידים
בנקאיים, נטו
פרעון הלוואות ליזמן ארוך מתאגידים
בנקאיים ואחרים, נטו
קבלת (פרעון) הלוואות ליזמן קצר
מחברות בנות, נטו
הנפקת זכויות למניות החברה (בניכוי
הוצאות הנפקה)
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות
הנפקה)
פרעון אגרות חוב
תמורה מסילוק נגזרים, נטו
הנפקת ניירות ערך מסחריים (בניכוי
הוצאות הנפקה)
ריבית ששולמה
שינוי ביתרות נטו של חברות בקבוצה
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות
מזומנים ושווי מזומנים

**שינוי ביתרת מזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
התקופה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
התקופה**

*סווג מחדש – ראו באור 3.א

מידע נוסף (1) כללי

א. להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2022 (להלן: דוחות מאוחדים) המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן תמצית מידע הכספי הנפרד ביניים) אשר מוצגים בהתאם לתקנה 38ד' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2021 וביחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד ביניים זה:

- (1) החברה – שיכון ובינוי בע"מ.
- (2) חברות בנות – חברות, לרבות שותפות, הנשלטות, במישרין או בעקיפין, על ידי החברה.
- (3) חברות מוחזקות – חברות בנות וחברות, לרבות שותפות או מיזם משותף, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

ב. בדיקות וחקירות של רשויות

1. בחודש יולי 2017 הגיש עובד לשעבר בחברת SBI International Holdings AG (חברה שוויצרית שהיא חברה נכדה של החברה, להלן: "SBI AG") תביעה בבית הדין לעבודה בישראל נגד החברה, SBI AG, חברת האם שלה (אס בי איי תשתיות בע"מ), חברה אחות שלה (אס בי איי - אי אנד אם בע"מ), ומנהל סניף קניה של SBI AG. בתביעה טען העובד, בין היתר, כי מגיעים לו תשלומים שונים בקשר לסיום עבודתו בסניף של SBI AG בקניה, ובקשר לטענות אלו התנהל בין הצדדים הליך גישור (אשר הופסק על ידי הנתבעות). במסגרת תביעתו העלה העובד, בין היתר, גם טענות ביחס להתנהלות לא תקינה ב-SBI AG, עד כדי טענות לתשלומי שוחד לעובדי ציבור זרים. ביום 12 בספטמבר 2018 ניתן פסק דינו של בית הדין האזורי לעבודה בתל אביב אשר מורה על מחיקת התביעה לבקשת התובע ללא צו להוצאות.
2. עם קבלת התביעה יזמה והחלה SBI AG בדיקה ביחס לטענות אי-תקינות ההתנהלות, באמצעות גופים חיצוניים ובלתי תלויים - פירמת עורכי דין שוויצרית אשר שכרה את שירותיו של משרד רואי חשבון-בינלאומי המתמחה בביקורת חקירתית על מנת לסייע לה בבדיקה. לנוכח פרוץ החקירה המשטרתית בישראל כמפורט בסעיף 5 להלן, לא הושלמה הבדיקה הפנימית ולכן לא ניתן היה להפיק ממנה ממצאים או תוצאות. בספטמבר 2017 פנתה SBI AG ביוזמתה, באמצעות יועציה המשפטית בשווייץ, לרשויות התביעה הכללית בברן שבשווייץ והודיעה להן אודות הטענות שהעלה העובד לשעבר ואודות הצעדים שבדעת SBI AG לנקוט לבדיקת הטענות, שעיקרם קיום בדיקה בלתי-תלויה כאמור לעיל. מאז עודכנו רשויות התביעה השוויצריות הנ"ל בקשר לחקירה אשר מתבצעת על ידי משטרת ישראל (אשר במסגרתה תושאלו ו/או נחקרו גם עובדים בחברה הנכדה הזרה הנ"ל). לא ידוע ל-SBI AG האם יינקטו צעדים חקירתיים או אחרים על ידי הרשויות השוויצריות ומה התוצאות הצפויות מכך.
3. בחודש פברואר 2018 נודע לחברה כי התקבלה ב-SBI AG פנייה ממחלקת INT בבנק העולמי (המחלקה הבוחנת טענות לגבי חוסר יושרה - Integrity Vice Presidency) לפיה בכוונת הבנק העולמי לבצע הליך ביקורת (Audit) בקשר עם מספר פרויקטים של SBI AG בקניה. הליך הביקורת הנ"ל החל ובכלל זה איסוף ראיות על ידי הבנק העולמי, בין היתר על דרך של מספר ביקורים בסניף קניה לשם עיון בחומרים ובקשת חומרים נוספים. SBI AG משתפת פעולה עם פעולות החקירה והעבירה חומרים בהתאם לדרישת הבנק העולמי. עוד יצוין כי במהלך השנים 2014 ו-2015 התקבלו פניות ממחלקת INT הנ"ל בבנק העולמי למסירת חומרים ולשיתוף פעולה עם הליך בדיקה, ובחודש ינואר 2016 התקבל מכתב פנייה המודיע על כוונת הבנק העולמי לבצע הליך ביקורת בקשר עם פרויקטים של SBI AG בגוואטמלה. SBI AG שיתפה פעולה בזמנו עם דרישת הבנק העולמי והעבירה אליו חומרים. עד למועד דוח זה לא נתקבלה פניה נוספת מהבנק העולמי בעניין גוואטמלה. הבדיקות והחקירות טרם הסתיימו ומעת לעת מתבקשת SBI AG להעביר חומרים נוספים.
4. אין בידי החברה להעריך בשלב זה את תוצאות הליכי הביקורות של הבנק העולמי ואת החשיפות בגינן. אם יתברר כתוצאה מהליכי הביקורות של הבנק העולמי שנפל רבב בהתנהלות SBI AG, קיים חשש להטלת סנקציות על ידי הבנק העולמי, שהן בעיקרן השעיה לתקופה קצובה מהתמודדות במכרזים עתידיים של פרויקטים הממומנים על ידי הבנק העולמי, לצד סנקציות אפשריות אחרות מסוג של השבת כספים שהתקבלו בידי SBI AG מהלוואות שהועמדו על ידי הבנק העולמי או תיקון נזקים. יצוין כי גם בטרם יושלמו הליכי הביקורות של הבנק העולמי, עשויות להיות מוטלות מגבלות באופן חד-צדדי או בהסכמה (האפשרות העקרונית של אימוץ מגבלת השעיה עצמית הועלתה על ידי הבנק ובחודש אפריל 2018 הודיעה SBI AG לבנק העולמי כי ממילא אין בכוונתה להגיש מועמדותה למכרז לפרויקטים כלשהם הממומנים על ידי הבנק העולמי הצפויים בששת החודשים שמאותו מועד).
5. ביום 20 בפברואר 2018 החלה משטרת ישראל בחקירה גלויה (להלן - "חקירת משטרת ישראל"). מאותו מועד עוכבו לחקירה ו/או נקראו למתן עדות במשטרת ישראל וכן רשות ניירות ערך עובדים ונושאי משרה בהווה ובעבר בחברה, ב-SBI AG ובחברת הבת המחזיקה במניות SBI AG (אס בי איי תשתיות בע"מ), כולל עובדים אשר סייעו את עבודתם בחברות הנ"ל לפני מספר שנים. כן נחקרה הנהנית הסופית לשעבר בחברה. חלק מהנחקרים הושארו בזמנו במעצר לתקופות שונות ו/או שוחררו למעצר בית ו/או שוחררו בתנאים מגבילים. כמו כן הוקפאו חשבונות בנק ורכוש נוסף של שיכון ובינוי בע"מ וחברות נוספות בקבוצה (אשר שוחררו לאחר זמן קצר בהסדר מוסכם, כמפורט להלן), וכן נערכו חיפושים ונתפסו מסמכים במשרדי החברה וחברות נוספות בקבוצה בארץ ובסניפיהן בחו"ל.

מידע נוסף

(1) כללי (המשך)

ב. בדיקות וחקירות של רשויות (המשך)

6. על פי הודעה שהתפרסמה ביום 26 במאי 2019 מטעם משטרת ישראל, חקירת משטרת ישראל הנ"ל שבוצעה בשיתוף עם רשות ניירות ערך הסתיימה, והתיק יועבר לפרקליטות מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה) (להלן - "הפרקליטות") לעיון והחלטה. מהודעת המשטרה שפורסמה עולה, כי החשדות מתמקדים בפעילות ביבשת אפריקה ובקניה בפרט במהלך השנים 2016-2008, כאשר עמדת המשטרה ורשות ניירות ערך היא כי התגבשה תשתית ראייתית מספקת לכאורה לביסוס החשדות כנגד החברה וחברות בנות שלה וכנגד שורה של בכירים בחברות. ממכתבי יידוע שהתקבלו בחברה וכן בחברות שיכון ובינוי אס.בי.איי תשתיות בע"מ ו-SBI AG בעניין העברת חומר החקירה לפרקליטות עולה, כי החשדות נשוא החקירה סובבים בעבירות של שוחד לעובד ציבור זר, קבלת דבר במרמה, רישום כוזב במסמכי תאגיד, שיבוש מהלכי משפט, איסור הלבנת הון, עבירות מס הכנסה, עבירות מע"מ ועבירות דיווח מטעה במטרה להטעות משקיע סביר לפי חוק ניירות ערך.
7. ביום 15 בפברואר 2021 התקבלה בחברה הודעת הפרקליטות (להלן - "ההודעה"), לפיה לאחר בחינת חומר הראיות שהובא בפניה, שוקלת הפרקליטות, על דעת היועץ המשפטי לממשלה, להעמיד את החברה לדין בכפוף לשימוע בגין עבירות של מתן שוחד לעובד ציבור זר - עבירות לפי סעיף 291א לחוק העונשין, התשל"ז-1977; רישום כוזב במסמכי תאגיד - עבירות לפי סעיף 423 לחוק העונשין, התשל"ז-1977; איסור הלבנת הון - עבירות לפי סעיף 3(א) לחוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000; עבירות דיווח - עבירות לפי סעיף 53(א)(4) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. בהתאם להודעה, החברה תהיה רשאית להשמיע טיעונים מדוע להימנע מהגשת כתב אישום כנגדה.
8. בהודעה נכתב כי להערכת הפרקליטות היקף תשלומי השוחד לאורך התקופה הרלוונטית (מיוני 2008 ועד פברואר 2018) עמד להערכת הפרקליטות על מאות מיליוני שקלים, והיקפן של טובות ההנאה הכספיות שצמחו מכך אינו ידוע, אך מוערך על ידי הפרקליטות במיליארדי ש"ח. ההודעה מציינת ביחס לשנים 2008 ו-2009 סכומי שוחד נטענים ספציפיים ואילו ביחס ליתר השנים היקף הנטען מבוסס על הערכות המתבססות בין היתר על מחזור פעילות החברה או על היקף הוצאות במזומן ללא אסמכתאות.
9. בנוסף, טוענת הפרקליטות בין היתר כי מערך תשלומי השוחד באמצעות פעילות בהן פעלה החברה הזרה SBI AG נוהל בצורה שיטתית ומאורגנת כפעילות עסקית לכל דבר ועניין, הן בעניין אישור התשלומים, בדיקת כדאיותם והפיקוח עליהם, והן בעניין הסתרתם בדו"חות הכספיים של החברה והחברות הנזכרות בסעיף 11 להלן, והלבנתם. בהודעה צוין באופן ספציפי שמן של רק חלק מאמצות הפעילות של החברה הזרה SBI AG. רק ביחס למדינה אחת (קניה) מציינת ההודעה עובדי ציבור זרים ספציפיים כמקבלי שוחד.
10. מעיון בהודעה עולה כי הפרקליטות שוקלת להעמיד לדין בכפוף לשימוע בגין עבירות המפורטות בסעיף 7 לעיל או חלקן, גם ובין היתר נושאי משרה לשעבר בחברה. בהודעת הפרקליטות לא נזכרים כחשודים שמותיהם של נושאי משרה המכהנים כיום בחברה.
11. יצוין, כי נשלחו לחברה העתקים מהודעות דומות אשר מוענו לחברת בת של החברה, אס.בי.איי תשתיות בע"מ, וכן חברה נכדה זרה של החברה, SBI AG, לפיהן לאחר בחינת חומר הראיות שהובא בפניה, שוקלת הפרקליטות להעמיד גם אותן לדין בכפוף לשימוע בגין העבירות המפורטות בסעיף 7 לעיל.
- החברה קיבלה הודעה על מועד קיום שימוע בעניינה לתחילת חודש ספטמבר 2021. לעמדת החברה על השימוע להיערך בפני היועץ המשפטי לממשלה. ביום 1 בנובמבר 2021 הודיע היועץ המשפטי לממשלה, כי עמדתו היא שהשימוע אמור להתקיים בפני פרקליט מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה), והוא ביקש מהחברה לתאם מועד לקיומו. בנסיבות אלה, החברה הגישה עתירה לבג"ץ בדבר הפורום בפניו ראוי להתברר השימוע.
- ביום 27 ביולי 2022 התקיים דיון בבג"ץ, במסגרתו ניתן פסק דין לפיו העתירה נמחקה ובית המשפט קבע כדלקמן: "...כל טענות העותרות בעתירה שמורות להן, והן תוכלנה להתברר לגופן בגדר הסעד החלופי. מובן כי גם טענות המדינה שמורות".
- ביום 31 ביולי 2022 נשלח לחברה, לאס.בי.איי תשתיות בע"מ ול-SBI AG מכתב זימון לשימוע בפני פרקליטות מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה), ככל והחברות הנ"ל מעוניינות להתייצב אליו.
- במהלך חודש ספטמבר התקיימו ישיבות שימוע בעל פה בפני פרקליט מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה) והחברות עתידות להגיש השלמות טיעון בכתב. הישיבות התקיימו תוך שמירת כל הזכויות והטענות, לרבות לגבי הפורום המוסמך לדון ולהכריע בשימוע.
12. ביום 21 בפברואר 2018, הגיעו החברה וחברות נוספות בקבוצה (להלן - "החברות") להסדר ביניים עם משטרת ישראל להפקדת סכום בדולרים השווה ל-250 מיליון ש"ח בקרן החילוט בניהול האפטרופוס הכללי במשרד המשפטים כסכום תפוס למשך 180 ימים (קרי, עד ליום 24 באוגוסט 2018, להלן: "הסכום התפוס" ו-"ההסדר ההפקדה", בהתאמה). בסמוך למועד זה הופקד הסכום האמור; וזאת כנגד שחרור ההקפאה על חשבונות הבנק ורכוש נוסף של החברות שנתפסו כאמור לעיל, בהתאם להסדר ההפקדה האמור אשר אושר על ידי בית משפט השלום בראשון לציון. במסגרת ההסדר צוין כי אין בו כדי להוות הודאה כלשהי בכל חבות או אחריות מטעם החברות. הסכום התפוס הועבר ישירות מחשבונה של SBI AG לחשבון המתנהל על שם האפטרופוס הכללי במשרד המשפטים של מדינת ישראל.

מידע נוסף

(1) כללי (המשך)

ב. בדיקות וחקירות של רשויות (המשך)

13. בהתאם להוראות הסדר ההפקדה והוראות הדין, אם לא תינתן החלטה שיפוטית אחרת, ואם וככל שלא יוגש כתב אישום בתום ימי הארכה המוסכמים, הסכום התפוס אמור להיות מוחזר לחברת SBI AG. לבית משפט השלום ישנה הסמכות להאריך את התקופה בתנאים שיקבע ולשני הצדדים נתונה האפשרות להגיש בקשה לבית המשפט בסיום התקופה כאמור.
14. יצוין, כי במקרה בו מוגש כתב אישום, אשר מסתיים בהרשעה, על פי הוראות הדין לבית המשפט ישנה הסמכות לקבוע כי נוסף על כל עונש, יחולט רכוש בשווי של הרכוש שנעברה בו העבירה וכן רכוש ששימש לביצוע העבירה, שאפשר את ביצועה או שיועד לכך וכן בשווי של רכוש שהושג, במישרין או בעקיפין, כשכר העבירה או כתוצאה מביצוע העבירה, או שיועד לכך.
15. לבקשת משטרת ישראל הסדר ההפקדה הוארך מעת לעת בהסכמה ובאישור בית המשפט, עד ליום 29 בפברואר 2020. עובר למועד זה פנתה משטרת ישראל לחברות בבקשה להסכים להארכת הסדר ההפקדה והתקיימה הידברות בנושא זה. הצדדים לא הגיעו להסכמה והחברות הגישו בקשה לשחרור הסכום התפוס. יאח"ה והפרקליטות הגישו בקשה המתנגדת לבקשת החברות ואשר מבקשת להאריך את תוקף ההחזקה בסכום התפוס ב-180 ימים נוספים. כתבי בית-הדין שהוגשו על ידי יאח"ה והפרקליטות כללו טענות התואמות בעיקרן את עיקרי הטענות שעלו בהודעת משטרת ישראל הנזכרת לעיל לעניין החשדות, ובהקשרים האלה הוסיפו וטענו כי היקף השוחד הנטען במדינות הפעילות בשנים 2008 עד 2017 הינו כ-200 עד 600 מיליון ש"ח אשר מהווים כ-1%-3% מסך הכנסותיה של חברה נכדה בקבוצה שמקום מושבה בשווייץ, וכי היקף התמורות הנטענות כתוצאה מתשלומים כאמור עומד על מיליארדי ש"ח וכי לאור זאת היקף פוטנציאל החילוט גבוה מהסכום התפוס ומשכך מתבקשת הארכת תקופת ההחזקה של הסכום התפוס. יצוין כי הבקשה אינה מבקשת להגדיל את הסכום התפוס וכן כי מצוין בה שטרם גובשה עמדת הפרקליטות בעניין החברות. בית המשפט הורה ביום 1 באפריל 2020, כי תוקף ההחזקה בסכום התפוס יוארך עד למתן החלטה בבקשת יאח"ה הנ"ל. החברות התנגדו לעמדת יאח"ה והפרקליטות ולאמור בה והגישו את תגובתן לבית המשפט.
16. ביום 5 באוקטובר 2020 ניתנה החלטת בית המשפט המורה על הארכת תוקף תפיסת הסכום התפוס למשך 180 ימים נוספים שמנינם מיום 29 באוגוסט 2020 (קרי, עד ליום 25 בפברואר 2021, הסכום התפוס כאמור נכלל בדוחות על המצב הכספי המאוחדים במסגרת יתרת פיקדונות בתאגידים בנקאיים). במסגרת החלטת הביניים לעניין המשך החזקת התפוס, קבע בית המשפט כי חומר החקירה מבסס חשד סביר בעוצמה גבוהה לכל העבירות המיוחסות למשיבות ועל כן יש לאפשר בשלב זה תפיסת רכוש בשווי מלוא עבירות השוחד והלבנת הון. יצוין, כפי שגם עולה מן ההחלטה, כי הנטל הראייתי של חשד סביר בעוצמה מוגברת, איננו בהכרח נטל בעוצמה של רף הראיות לכאורה. עוד צוין על ידי בית המשפט כי התועלת שלכאורה צמחה לקבוצה כתוצאה ממתן שוחד היא בהיקף של לפחות מאות רבות של מיליוני שקלים, בשיעור העולה משמעותית על שווי הסכום התפוס.
17. ביום 21 בפברואר 2021 הוסכם עם יאח"ה והפרקליטות, באישור בית המשפט, להאריך את הסדר ההפקדה בעניין הסכום התפוס בקרן החילוט עד לתאריך 25 ביולי 2021. ביום 8 ביולי 2021, הסדר זה הוארך באישור בית משפט השלום בראשון לציון, עד ליום 22 בדצמבר 2021. ביום 23 בדצמבר 2021, הסדר זה הוארך שוב באישור בית משפט השלום בראשון לציון, עד ליום 21 במאי 2022. ביום 15 במאי 2022, הסדר זה הוארך שוב באישור בית משפט השלום בראשון לציון, עד ליום 18 באוקטובר 2022. ביום 18 באוקטובר 2022, הסדר זה הוארך שוב באישור בית משפט השלום בראשון לציון, עד ליום 19 במרץ 2023.
18. בחודש אוגוסט 2018 נערך חיפוש על ידי חוקרי רשויות חקירה מקומיים, לצורך איסוף חומר בנוגע לחקירה מקומית, בסניף של החברה הנכדה, SBI AG בגוואטמלה. המידע שנאסף הינו ביחס לפעילות עבר, מפרסומים פומביים באתר גוף המעורב בחקירה (CICIG) עולה לכאורה כי הוצאו במדינה צווי מעצר כנגד מספר עובדים לשעבר בסניף בקשר עם חשדות למתן שוחד. הסניף המקומי ממשיך בפעילותו הרגילה ואין כל מגבלות על פעילותו.
19. עוד יצוין כי בחודש אוגוסט 2018 התקבל בידי מנכ"ל סניף קניה של SBI AG זימון לראיון ולמסירת הצהרה ("Interview and Statement Recording") של ארבעה עובדים בעבר ובהווה בפני מחלקת האתיקה ומניעת שחיתות בקניה, בקשר עם טענות למתן שוחד בקשר עם פרויקט שבוצע על ידי הסניף בקניה. הראיון התקיים בחודש ספטמבר 2018.
20. ביום 26 לנובמבר 2018 התקבל בחברת האם מכתב שאליו מצורפת טיוטת כתב תביעה מעובד לשעבר בחברה נכדה זרה בה הועסק לפני למעלה משנתיים וחצי באחת ממדינות אפריקה לתקופה קצרה בת חודשיים וחצי שבסיומה הוא פוטר. בטיטת התביעה מבקש העובד לשעבר לשלם לו שכר עבודה ופיצויים בסך של כשני מיליון ש"ח תוך שהוא מאזכר באותה טיוטה טענות להתנהלות בלתי חוקית בחברה הנכדה הזרה לרבות שוחד.
21. בחודש ינואר 2019, נעצר בבולגריה עובד לשעבר של חברת SBI AG בשל צו מעצר בינלאומי שהוצא כנגדו ככל הנראה בקשר לחקירה המפורטת בסעיף 1 לעיל על ידי הרשויות בגוואטמלה. ביום 22 לפברואר 2019, שוחרר העובד לשעבר ממעצר. לפי שנמסר לחברה, העובד לשעבר שוחרר ללא תנאים ומבלי שנפתחו כנגדו הליכי הסגרה כלשהם. למיטב ידיעת החברה ולפי שנמסר לה, בכל התקופה בה הוחזק העובד לשעבר במעצר בבולגריה, לא נמסרו לרשויות בבולגריה מאת הרשויות בגוואטמלה מסמכים כלשהם שמטרתם לבסס בקשה להסגיר את העובד לשעבר.

מידע נוסף

(1) כללי (המשך)

ב. בדיקות וחקירות של רשויות (המשך)

22. בסוף חודש מאי 2022, עוכב במדינת צרפת עובד לשעבר של קבוצת SBI AG בשל צו מעצר בינלאומי שהוצא כנגדו ככל הנראה בקשר לחקירה המפורטת לעיל על ידי הרשויות בגוואטמלה. העובד לשעבר שוחרר מהעיכוב בחלוף 30 ימים. לפי שנמסר לחברה, העובד לשעבר שוחרר ללא תנאים ומבלי שנפתחו כנגדו הליכי הסגרה כלשהם. למיטב ידיעת החברה ולפי שנמסר לה, בכל התקופה בה עוכב העובד לשעבר במדינת צרפת, לא נמסרו לרשויות בצרפת מאת הרשויות בגוואטמלה מסמכים כלשהם שמטרתם לבסס בקשה להסגיר את העובד לשעבר.
23. ביום 5 בנובמבר 2022 נעצר שוב העובד לשעבר, אשר נעצר ושוחרר בבולגריה בינואר 2019, כאמור לעיל. לפי שנמסר לחברה, מדובר במעצר בשל צו מעצר בינלאומי שהוצא כנגדו ככל הנראה בקשר לאותה חקירה המפורטת לעיל על ידי הרשויות בגוואטמלה. העובד מערער בימים אלה על מעצרו בפני בית המשפט בפראג.
24. כנגד החברה ונושאי משרה הוגשו שתי בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (אחת מהן נמחקה ביום 29 ביולי 2018, ערעור על המחיקה נדחה ביום 25 באוגוסט 2020) וכן הוגשו שלוש בקשות לגילוי מסמכים במסגרת הליכים מקדמיים של תובענה נגזרת (אחת מהן גם כנגד חברת בת וכנגד SBI AG אשר נמחקה ביום 14 במאי 2018). לפרטים ראו באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים.
25. הגם שבשלב זה אין החברה יודעת להעריך את החשיפות הפוטנציאליות לחברה וההשפעות שיכול שיהיו על כלל היקף פעילותה, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה בעתיד הנובעות מחקירת משטרת ישראל, הליכי הביקורות של הבנק העולמי, הפנייה לתביעה הכללית בשווייץ, הליכי חקירה ואיסוף חומרים מחוץ לישראל, הליך השימוע ותוצאותיו וכן הליכים אחרים אשר עשויים להתפתח בארץ ובעולם, אם וככל שקיימות (הגם שלאור האירועים, ישנם קשיים בתהליכי מימון ושינופי פעולה מסוימים אשר אינם משפיעים מהותית לרעה על החברה), הרי שהגשת כתב אישום עלולה לפגוע במוניטין החברה ובכך להקשות על החברה ותאגידים בשליטתה במספר מישורים ובין היתר בהשגת מימון לפרויקטים או בהקשחת התנאים לקבלת מימון, בחבירה לשותפים עסקיים לשם התקשרות בעסקאות משותפות או לצורך הגשת מכרזים משותפים, במכרזים ובמכירת שירותים. יודגש, כי ההשלכות האמורות הן פוטנציאליות בלבד, ואין ביכולתה של החברה לצפות האם, איך ומתי יתממשו, בין היתר, משום שמדובר בנושאים שאינם בשליטת החברה שעשויים להיות בשיקול דעת, עסקי או מנהלי, לפי המקרה, של צדדים שלישיים. אם יתברר כי בוצעו פעולות בלתי חוקיות בקשר עם האמור לעיל, עלולה להיות לכך השפעה מהותית לרעה על החברה, שבשלב זה אין ביכולתה להעריך.
- ראו בהקשרים אלו, באור 26(10) בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2021 לעניין הסכמי האשראי וההלוואות של חברות הקבוצה.
26. החברה הנכדה הזרה, SBI AG, הודיעה לרשויות המס והביטוח הלאומי בשווייץ על כוונתה לבצע גילוי מרצון בקשר עם תשלומי רכיבי שכר אשר ייתכן ולא טופלו כהלכה אל מול הרשויות לגבי עובדים המועסקים או הועסקו על ידי חברה זו. במסגרת הליך הגילוי מרצון התקבלה אצל SBI AG שומה סופית מרשות המיסים השוויצרית, ממנה עולה כי סכום התשלום הכולל לרשות המיסים השוויצרית בקשר עם הליך הגילוי מרצון הוא בסך 5,129,341.90 פרנק שוויצרי. הליך הגילוי מרצון טרם הסתיים, והוא עודנו תלוי ועומד אל מול המוסד לביטוח לאומי בשווייץ.
- SBI AG מעריכה כי היקף החשיפה הכולל (רשות המיסים והביטוח הלאומי) הוא עד 12 מיליון פרנק שוויצרי (כ-44 מיליון ש"ח). להערכת SBI AG, בדוחות הכספיים נכללה הפרשה נאותה. נגד החברה ונגד SBI AG הוגשה בקשה לגילוי מסמכים במסגרת הליכים מקדמיים של תובענה נגזרת בהקשר זה. הבקשה נמחקה בהסכמה ביום 31 ביולי 2019.
27. ביום 8 ביוני 2021 נודע לחברה על קיומה של חקירת משטרת ישראל, במסגרתה, למיטב ידיעת החברה, קב"ט החברה נחקר במשטרה ונשלח למעצר בית. בנוסף, עובד בכיר של החברה מסר לה כי הוא זומן כעד למתן עדות, במסגרתה נמסרו מסמכים לחברה לא נמסר על קיומו של קשר לפעילות החברה. כמו כן, החברה וחברות בנות של החברה נדרשו להציג מסמכים לרבות בקשר לנשואי החקירה וכן להפקיד לקרן חילוט כל סכום כסף שהיא חייבת לנשואי החקירה, אם וככל שהיא חייבת להם סכום כלשהו. על פי הערכת החברה, לחקירה הנ"ל אין השלכה לפעילות או לעסקי החברה. ביום 9 ביוני 2021 הוגשה לבית המשפט בקשה לגילוי מסמכים במסגרת הליכים מקדמיים של תובענה נגזרת. ביום 16 במרץ 2022 הוגשה מטעם המבקש בקשה (בהסכמה) להסתלקות מהבקשה לגילוי מסמכים. ביום 6 ביולי 2022 ניתן פסק דינו של בית המשפט המאשר את בקשת ההסתלקות וקובע, כי בקשת הגילוי נמחקת ותביעתו האישית של המבקש נדחתה. לפרטים ראו באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. התחייבויות תלויות תביעות והליכים משפטיים

להלן פרטים לגבי תביעות ייצוגיות ונגזרות ותביעה מהותית כנגד החברה, אשר לדעת הנהלת החברה ויועציה, לא ניתן בשלב זה להעריך את סיכויי תביעות אלו ולא נכללה הפרשה בגין בדוחות הכספיים:

1. ביום 22 בפברואר 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בת"א על ידי מר אמוץ חורב תביעה ובקשה לאישורה כייצוגית נגד החברה, בעלת השליטה בחברה לשעבר (אריסון השקעות בע"מ) ומנהלים ודירקטורים בה בהווה ובעבר ("בקשת חורב"). לטענת המבקש החברה הפרה את הוראות חוק ניירות ערך, ובכלל זה חובות הגילוי והאיסור על הכללת פרטים מטעים, בקשר עם טענות שהופנו כלפי החברה בדבר התנהלות בלתי תקינה ומתן שוחד בקשר עם פעילותה של חברה נכדה בחו"ל וסיכונים שנוצרו לחברה עקב כך, בין השאר בקשר עם העניינים המתוארים בבאור ג.1. הבקשה הוגשה על סך 92 מיליון ש"ח וביום 19 במרץ 2018 הגיש המבקש בקשה בה ביקש בין השאר להגדיל את סכום התביעה ללמעלה מ-500 מיליון ש"ח ולהוסיף נתבעים נוספים. ביום 1 במאי 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בת"א על ידי מר אילן ורדניקוב תביעה ובקשה לאישורה כייצוגית נגד החברה, חברי דירקטוריון ומנהלים בה בעבר ובהווה, בעלת השליטה בה ונתבעים נוספים ("בקשת ורדניקוב"). טענתו העיקרית של המבקש היא כי החברה הפרה הוראות דין בקשר עם חובות גילוי, דיווח ופיקוח, בנוגע לעבירות מתחום טוהר המידות בפעילות של חברה נכדה זרה באפריקה וסיכונים שנוצרו לחברה עקב כך, בין השאר בקשר עם העניינים המתוארים בבאור ג.1. לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2019. סכום התביעה הייצוגית המוערך על ידי המבקש כנגד החברה עומד על סך של 565 מיליון ש"ח. ביום 29 ביולי 2018, לבקשת המבקש בבקשת ורדניקוב, מחק בית המשפט את בקשת חורב. המבקש בבקשת חורב הגיש ערעור על החלטת המחיקה, והערעור נדחה ביום 25 באוגוסט 2020. הצדדים פונים לבית המשפט מעת לעת על מנת לעכב את הגשת התשובה לבקשת ורדניקוב נוכח התנהלות חקירת יא"ח במשטרת ישראל ורשות ניירות ערך ומחשש לשיבושה, ובית המשפט קובע מועדים להגשת הודעות עדכון ביחס לסטטוס ההליך הפלילי. נכון למועד פרסום דוח זה על הצדדים להודיע לבית המשפט עד ליום 1 בפברואר 2023 היכן הדברים עומדים. נוכח השלב המוקדם בו נמצא ההליך אין בידי החברה להעריך את סיכויי קבלת הבקשה ואת מידת החשיפה בגינה, לפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.
2. ביום 30 באפריל 2020, נודע לחברה כי חברה מקומית בחוף השנהב ("התובעת"), אשר מוחזקת בעקיפין (45%) על ידי חברה נכדה זרה של החברה (ואשר יתרת מניותיה מוחזקות, למיטב ידיעת החברה, על ידי מדינת חוף השנהב), הגישה למוסד לבוררות מקומי בחוף השנהב בקשה לבוררות אזרחית על סך כ-109.5 מיליארד CFA (השווה לכ-187.77 מיליון דולר ארה"ב לפי שער החליפין ליום 30.09.2022) נגד החברה, החברה הנכדה הזרה, חברת האם שלה ומספר חברות קשורות נוספות וכן כנגד מנהלים לשעבר בחברה הנכדה הזרה ובתובעת, בטענות שעיקרן שימוש בציוד של התובעת ללא תשלום שכירות והעברתו למדינות אחרות שבהן יש לחברה הנכדה הזרה פעילות, הוצאת כספים מהתובעת והעברתם לחברה הנכדה הזרה, שימוש בהטעיה בשם התובעת בסניפים אחרים של החברה הנכדה הזרה וגניבת לקוחות. ביום 10 ביולי 2020, הוגשה תגובה מטעם החברה ונתבעים נוספים, במסגרתה נטענו בין השאר טענות חוסר סמכות והתיישנות, וכן הוגשה תביעה נגדית שסכומה טרם נקבע, בין היתר בגין הפרת חוקי עזר וניהול פוגעני מצדה של התובעת. בשלב זה החברה אינה יכולה להעריך את היקף החשיפה, ככל שקיימת בגין הליך זה. לפיכך, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.
3. ביום 14 בפברואר 2022 הוגשה נגד החברה וכנגד חברת בת שבבעלותה, בקשה לתובענה ובקשה להכיר בתובענה כייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן ביחד: "התביעה"), לבית המשפט המחוזי בירושלים. התביעה הוגשה כנגד 17 משיבות שונות ביניהן החברה והחברה הבת (להלן: "המשיבות"). בתביעה שהוגשה על-ידי מר צחי פנטון ומר בן ציון בן שורם (להלן: "המבקשים"), הועלו טענות כי המשיבות אחראיות, לכאורה, לגרימת זיהום אוויר חמור ואי-נקיטת האמצעים הנדרשים לשמירה על איכות הסביבה וכן למפגעים סביבתיים חמורים, מטרד ונזקים בריאותיים בעקבות הפרות חוק באופן המונע מחזור מוכר של פסולת ציוד חשמלי ואלקטרוני ופסולת סוללות ומצברים. לטענת המבקשים, התנהלות המשיבות עולה, בין היתר, כדי הפרות חובת מחזור והתקשרות עם גוף יישום מוכר, דיווח ורישום לפי סעיפים 5, 6א, 3א, 8א ו-8א לחוק לטיפול סביבתי בציוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב-2012; גרימת מפגע סביבתי לפי סעיפים 1-2 לחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-; גרימת זיהום אוויר לפי סעיף 3 לחוק אוויר נקי, התשס"ח-2008; גרימת זיהום מים לפי סעיפים 20א-22 לחוק המים, התשי"ט-1959 הפרת איסור לכלוך והשלכת פסולת לפי סעיף 2 לחוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984; פגיעה בזכויות לחיים בתנאים סביבתיים ראויים לפי חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו; רשלנות לפי סעיף 35-36 והפרת חובה חקוקה לפי סעיף 63 לפקודת הניקיון [נוסח חדש]. הקבוצה שבשמה הוגשה התביעה כוללת את כל בתי האב במדינת ישראל בשבע השנים האחרונות. התביעה כוללת סכום תביעה אישי של מאות שקלים ואינה כוללת סכום תביעה קבוצתית (לצרכי סמכות עניינית צוין כי סכום התביעה הקבוצתית לא ניתן להערכה בשלב זה - ויהא בסמכות בית המשפט המחוזי, קרי על דרך האומדנה עולה על 2.5 מיליון ש"ח). המבקשים ציינו כי להערכתם הנזק הסביבתי לחברי הקבוצה הוא בגובה של למעלה מ-40 מיליון ש"ח וסך הנזק הלא ממוני לחברי הקבוצה עולה על 2.5 מיליון ש"ח. ביום 12 בספטמבר 2022 החברה וחברת הבת הגישו תשובה לבקשת האישור שבה דחו את טענות המבקשים. ביום 10 בנובמבר 2022 הגישו המבקשים תגובה מטעמם לתשובות לבקשת האישור. דיון קדם משפט בבקשת האישור קבוע ליום 11 בינואר 2023. בשלב זה, בטרם התקיים דיון קדם משפט, החברה אינה יכולה להעריך את היקף החשיפה, ככל שקיימת בגין הליך זה. לפיכך, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.
4. ביום 14 באוגוסט 2022 הוגשה לבית המשפט השלום בעכו בקשה לאישור תובענה כייצוגית (ובציידה כתב תביעה; להלן: "בקשת האישור") על ידי מר אדם דגש (להלן: "המבקש"). בקשת האישור הוגשה כנגד תאגיד המוחזק על ידי החברה (בשרשור) בכ-85% (להלן: "התאגיד המוחזק") ומשיבה נוספת אשר אינה קשורה לחברה. עניינה של בקשת האישור בטענה כי התאגיד המוחזק מפר את תקנה 33א לתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות (התאמות נגישות לשירות), התשע"ג-2013, הקובעת כי יש לספק התאמות נגישות באחרים אינטרנטיים עבור אדם עם מוגבלות, וכי שירותים ומידע שמציע התאגיד המוחזק באמצעות אתר האינטרנט אינם נגישים עבור אנשים עם מוגבלות. עוד נטען כי התאגיד המוחזק הפר את תקנה 34 לתקנות השוויון ו-19 מב לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1988, עת נמנע מפרסום הסדרי הנגישות באמצעות אתר האינטרנט והיות שלא מינה רכז נגישות בהתאמה. הבקשה נוקבת בעילות תביעה נוספות, לרבות הפרת חובה חקוקה מכוח פקודת הניקיון [נוסח חדש], רשלנות ועשיית עושר ולא במשפט. כנטען בבקשת האישור, סכום התביעה האישית עומד על 2,000 ש"ח, ואילו סכום התביעה הכולל הוגדר כ-2,000,000 ש"ח (סכום משוער). על התאגיד המוחזק להגיש תשובה לבקשת האישור עד ליום 16 בדצמבר 2022, ודיון קדם משפט נקבע ליום 28 במאי 2023. לנוכח השלב המוקדם שבו מצוי ההליך אין ביכולתה של החברה להעריך את סיכויי הבקשה להתקבל ואת מידת החשיפה בגינה. לפיכך, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

מידע נוסף

(1) כללי (המשך)

ג. התחייבויות תלויות תביעות והליכים משפטיים (המשך)

5. בימים 25-26 בפברואר 2018 הוגשו לבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו (המחלקה הכלכלית) שלוש בקשות נגד החברה לגילוי מסמכים בהתאם לסעיף 198א' לחוק החברות לשם בחינת הגשת בקשות לאישור תביעות נגזרות (אחת מהבקשות הוגשה גם כנגד שיכון ובינוי אס.בי.איי תשתיות בע"מ וכנגד SBI AG). המידע והמסמכים המבוקשים במסגרת הבקשות קשורים לעניינים המתוארים בבאור 1.ג. ביום 14 למאי 2018 נמחקה אחת הבקשות, וביום 30 ביוני 2019 הגישו המבקשים בשתי הבקשות האחרות בקשה מתוקנת ומאוחדת. הצדדים פונים לבית המשפט מעת לעת על מנת לעכב את ההליך, נוכח התנהלות חקירת יאח"ה במשטרת ישראל ורשות ניירות ערך ומחשש לשיבוש, בשל הצורך לקיים הליכי שימוע בעניינם של 15 חשודים (ובם החברה). נכון למועד פרסום דוח זה ההליכים בתיק מעוכבים עד ליום 29 בינואר 2023. בשלב זה אין בידי החברה להעריך אם יוגשו בקשות לאישור תביעות נגזרות ובמקרה שיוגשו - את סיכויי קבלתן. מכל מקום, להערכת החברה המתבססת על עמדת יועצים משפטיים, אין בבקשת גילוי מסמכים בהתאם לסעיף 198א' לחוק החברות כדי ליצור חשיפה כספית ישירה לחברה עצמה. לפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.
6. ביום 9 ביוני 2021 הוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים על ידי מר שלמה וולפנר (המבקש) בקשה לגילוי מסמכים לפי סעיף 198א' לחוק החברות לשם בחינת הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת. בקשת הגילוי נסבה על הטענה לפיה החברה "בחרה להתקשר עם 'חברות אבטחה' שאינן אלא כסות לפעילות של גורמים עבריינים, תוך העברת סכומי כסף נכבדים - ובלתי חוקיים בעלי - לאותם גורמים עבריינים", וכי התנהלות זו "גרמה - ותוסיף לגרום - נזקים משמעותיים למשיבה". המידע והמסמכים שהתבקשו בבקשת האישור נוגעים להתקשרות החברה בהסכמים לאבטחת אתרי הבנייה בהם היא פועלת, כל דוחות הביקורת (פנימית ו/או חיצונית) שהופקו על ידי החברה ו/או על ידי צד שלישי כלשהו בקשר עם האירועים בהם עוסקת בקשת הגילוי, כל הנהלים וההוראות הנוגעים לתוכנית הציות בחברה, פרוטוקולים של ישיבות דירקטוריון, ועוד. ביום 24 ביוני 2021 הורה בית המשפט על העברת הדיון בתובענה לבית המשפט המחוזי במחוז מרכז. לאחר שהחברה הגישה את תשובתה לבקשת הגילוי, ביום 16 במרץ 2022 הוגשה מטעם המבקש בקשה (בהסכמה) להסתלקות מהבקשה לגילוי מסמכים וביום 21 במרץ 2022 הוגשו תצהירים מטעם המבקש ובהם נטען כי לא קיבלו טובת הנאה בתמורה להסתלקות. ביום 6 ביולי 2022 ניתן פסק דינו של בית המשפט המאשר את בקשת ההסתלקות וקובע כי בקשת הגילוי נמחקת ותביעתו האישית של המבקש נדחת.
7. ביום 26 בנובמבר 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב על ידי מגל קפיטל בע"מ (המבקשת) תובענה ובקשה לאישורה כייצוגית נגד החברה ונגד Dune International S.A.R.L. טענתה העיקרית של המבקשת היא כי החברה הפרה, לכאורה, הוראות דין בקשר עם החובה לבצע הצעת רכש בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999, בחברת אי.די.או. גרופ בע"מ. באשר לסכום התביעה נכתב כי הוא מעל 2.5 מיליון ש"ח (לצרכי סמכות עניינית). ביום 2 באפריל 2019, הגישה החברה את תשובתה לבקשה לאישור תובענה ייצוגית, במסגרתה דחתה את הטענות שנטענו בבקשת האישור. ביום 26 בספטמבר 2019 ביקשה החברה לעכב את הדיון בבקשת האישור לאור הודעה שפרסמה אי.די.או בדבר עסקת מיזוג משולש הופכי עם חברת ADLER Real Estate AG שעתידיה לצאת בפועל תוך רכישת מלוא מניותיה. ביום 7 במאי 2020 הוגשה בקשה לתיקון הבקשה לאישור תביעה ייצוגית ובמסגרתה התבקש להחליף את המבקשת, לצמצם את הקבוצה המיוצגת, לתקן את הסעדים המבוקשים ולצרף חוות דעת מומחה המעריכה את הנזק המצרפי בכ-16.5 מיליון ש"ח. בית המשפט דחה ביום 6 ביולי 2020 את בקשת התיקון וקבע כי על המבקשת להודיע האם היא עומדת על דיון בבקשת האישור המקורית שהגישה תוך 14 יום. בהמשך לבקשת ארכה מטעם המבקשת, בסופו של יום הוגשה ביום 15 בספטמבר 2020 בקשה נוספת לתיקון בקשת האישור. ביום 29 באוקטובר 2020 הגישה החברה את תגובתה (התנגדותה) לבקשה הנ"ל, וביום 8 בנובמבר 2020 הגישה המבקשת את תשובתה לתגובת החברה. ביום 28 בדצמבר 2020 נערך דיון בבקשה השנייה לתיקון בקשת האישור, בו הוחלט שיש להתמין להכרעה בבקשת רשות ערעור אחרת בעניין הגדרתה של עמותת נציגי הציבור כארגון כמובנו בחוק תובענות ייצוגיות, שתלויה ועומדת בבית המשפט העליון כעת. בית המשפט קבע תזכורת פנימית לעדכון מטעם הצדדים עד ליום 1 בפברואר 2023 האם התקבלה החלטה כאמור. נוכח השלב המוקדם בו מצוי ההליך קיים קושי להעריך את סיכויי קבלת הבקשה והחשיפה בגינה, ויחד עם זאת החברה סבורה כי בידיה טענות טובות להדיפת התביעה, וכי הסיכוי שתידחה בקשת האישור גדול מהסיכוי לקבלתה. כמו כן, מתוכנן בקשת התיקון (שנדחתה) עולה כי הנזק המצרפי הנטען נאמד בסכום שאינו מהותי לחברה. לפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.
8. ביום 8 ביוני 2022 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בקשה לאישור תובענה כייצוגית (ובצידה כתב תביעה; להלן: "בקשת האישור") על ידי ארבע נציגויות בניינים ברחוב מעגל השלום 11, 13, 15 ו-21 בראשון לציון (להלן: "המבקשים"). בקשת האישור הוגשה כנגד חברה בת של החברה (אשר חוסלה מרצון) ושתי חברות נוספות שאינן קשורות לחברה (להלן: "המשיבות"). בבקשת האישור נטען לליקויים בחיפוי המבנים בהם מתגוררים המבקשים, והמבקשים טוענים כי המשיבות פעלו ברשלנות, תוך הפרת חובה חקוקה וחוסר תום לב בקיום חוזה. לטענת המבקשים שיטת חיפוי המבנים המתועשת באמצעות אבן טבעית בישראל תקולה וכי קיימת סכנה חמורה לנפילת אריחים בבניינים שנבנו בשיטה זו. הקבוצה שבשמה מבוקש לאשר את בקשת האישור הינה בעלי נכסים ו/או נציגויות הבתים המשותפים אשר נבנו ביוזמתן או על ידי המשיבות וצופו באריחי חיפוי בשיטה "המתועשת", המוערכת בבקשת האישור בעשרות אלפי בתי אב. סכום הנזק כפי שהוערך על ידי התובע הייצוגי לכלל חברי הקבוצה (כלפי כלל המשיבות), הינו בסך של כ-250 מיליון ש"ח. ביום 27 ביוני 2022 הורה בית המשפט המחוזי מרכז-לוד על הגשת תשובה מטעם המשיבות בתוך 90 יום ממועד מסירת הבקשה, ועל קיום דיון ביום 5 במרץ 2023. ביום 8 בנובמבר 2022 הגישו המשיבות בקשה לקבלת ארכה להגשת תגובות לבקשה לאישור תביעה ייצוגית, כך שאלו תוגשנה עד ליום 20 בינואר 2023. באותו היום אישר בית המשפט את הבקשה. הנהלת החברה ויועציה המשפטיים סבורים כי הסיכוי שבקשת האישור תתקבל ולאחריה תתקבל גם התביעה הייצוגית באופן שיחייב את החברה בסכומים בקנה מידה דומה לסכום הנקוב בתביעה, הוא נמוך מ-50%.

(1) כללי (המשך)

ג. התחייבויות תלויות תביעות והליכים משפטיים (המשך)

9. ביום 17 ביולי 2022 הוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים בקשה לאישור תובענה כייצוגית (ובצידה כתב תביעה; להלן: "בקשת האישור") על ידי הגב' שירה סעיד גרמה (להלן: "המבקשת"). בקשת האישור הוגשה כנגד תאגיד המוחזק על ידי החברה (בשרשרת) בכ-85% ושמונה משיבות נוספות אשר אינן קשורות לחברה (להלן יחד: "המשיבות"). עניינה של בקשת האישור בטענה כי שירותים ומידע שמציעות המשיבות באמצעות הטלפון, אינם נגישים, כביכול, עבור אנשים עם מוגבלות, בניגוד להוראות הדין, ובכללם תקנה 33 לתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), התשע"ג-2013. הבקשה נוקבת בעילות תביעה נוספות, לרבות הפרת חובה חקוקה ורשלנות מכח פקודת הנזיקין [נוסח חדש]; עילות מכח חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981; וכן עילות מכח חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973. כנטען בבקשת האישור, סכום התביעה האישית עומד על 1,800 ש"ח, ואילו סכום התביעה הכולל הוגדר כ"2,500,001 ש"ח לפחות". הבקשה הוגשה זה מקרוב. להערכת הנהלת החברה, לא צפויה לקבוצה חשיפה מהותית בגין בקשת האישור האמורה. לפיכך, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

10. ביום 16 ביולי 2019 עמותת אזרחים למען הסביבה הגישה לבית המשפט המחוזי בירושלים תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, נגד 30 משיבות ובהן החברה המאוחדת. בתביעה ובבקשה נטען כי המשיבות אחראיות לזיהום אוויר באזור מפרץ חיפה, אשר גרם לתחלואה עודפת במספר מחלות לתושבי האזור. התביעה והבקשה אינן כוללות סכום פיצוי נדרש. ביום 23 בדצמבר 2019 הועבר הדיון לבית המשפט המחוזי בחיפה. בקשות לסילוק בקשת האישור על הסף שהגישה החברה לבדה ועם משיבות נוספות נדחתה בהחלטה מיום 4 בפברואר 2021, ללא צו להוצאות. בקשה לקביעת סדרי דיון שהגישו החברה ומשיבות נוספות, נדונה בדיון שהתקיים ביום 19 ביולי 2021, ונדחתה. ביום 10 בינואר 2022 הגישה החברה המאוחדת תשובה מטעמה לבקשת האישור, ועם משיבות נוספות הגישה בקשה להיתיר משלוח הודעת צד ג'. ביום 20 בפברואר 2022 התקיים דיון קדם משפט בבקשת האישור, במסגרתו נקבע, בין היתר, מועדים להגשת תשובה לבקשה להיתיר משלוח הודעת צד ג'; להגשת תגובה לתשובות לבקשת האישור; להשלמת הליכי גילוי ועיון במסמכים; ולהגשת בקשות מקדמיות שונות. ביום 10 במאי 2022 הגישה המבקשת בקשה בעניין גילוי מסמכים ("בקשת הגילוי"), וביום 29 ביוני 2022 הגישה החברה המאוחדת תשובה לבקשת הגילוי. ביום 29 ביוני 2022 הגישה המבקשת תגובה מטעמה לתשובות לבקשת האישור ("התגובה לתשובה"). ביום 10 ביולי 2022 התקיים דיון קדם משפט נוסף, שבו נדונו, בין היתר, הרחבות חזית בתגובה לתשובה, אפשרויות לדרך שמיעת ההליך ולצמצום הפלוגות בהליכי גילוי המסמכים, ונקבעו מועדים. ביום 24 באוקטובר 2022 התקיים קדם משפט נוסף שבו נדונו, בין היתר, בקשות לגילוי מסמכים לגביהן נקבע כי החברה המאוחדת והמבקשת תבאנה ביניהן בדברים בעניין גילוי המסמכים, ורק אם תישאנה מחלוקות יפנו הצדדים לבית המשפט; בקשות למחיקת הרחבות חזית בתגובה לתשובה, לגביה נקבע כי המשיבות רשאיות להגיש תגובה משלימה מטעמן; ולגבי המדינה נקבע כי זו תיחשב צד בלי שתצורף רשמית להליך, וככל שתחפוץ להגיש מסמך בהליך עליה להודיע על כך ליתר הצדדים 60 יום מראש. בנוסף, נקבעו כ-50 מועדים לשמיעת ראיות מרכזות החל מפברואר 2023 ועד יולי 2023. בשלב מקדמי זה, להערכת הנהלת החברה בהתבסס על יועציה המשפטיים, בטרם הוגשו חוות דעת משלימות, ובטרם החלו העדים להישמע, ומשבית המשפט בדיון קדם המשפט שהתקיימו התייחס בעיקר לאופן ניהול הדיון ולא לטענות הצדדים, נראה כי סיכויי בקשת האישור להתקבל נמוכים מסיכוייה להידחות ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים. כמו כן, ביום 14 באוקטובר 2020 התקבלה אצל החברה המאוחדת הודעה מטעם משיבות בתביעה ייצוגית אחרת, שהחברה המאוחדת אינה צד לה, שעניינה בטענות לעודף תחלואה במחלות עקב זיהום אוויר באזור מפרץ חיפה, שבגינו נתבע פיצוי עתק לחברי הקבוצה הנוטעת שם. המשיבות בתביעה מכחישות את הטענות, אך הן הודיעו כי בכוונתן להגיש בקשה להיתיר להן להגיש הודעת צד ג' נגד החברה המאוחדת וחברות נוספות. החברה המאוחדת והמשיבות הסכימו כי בשלב זה לא תוגש בקשה למתן רשות להגיש הודעת צד ג' נגד החברה המאוחדת, וכי המועד להגשת בקשה כאמור יידחה עד לא יאוחר מ-30 יום ממועד מתן החלטה המקבלת את בקשת האישור האמורה, ככל שתיתן (ואם תוגש בקשת רשות ערעור - עד 30 יום לאחר ההכרעה בה), תוך שכל טענותיה של החברה המאוחדת שמורות לה.

ד. גרעון בהון החוזר

ההון החוזר של החברה הינו שלילי. לאור כך, בחנה הנהלת החברה, את מצבה הפיננסי של החברה, ובכלל כך את יתרות נכסיה הנמילים וכן את תזרים המזומנים הצפוי שינבע לחברה תחת תרחישים וניתוחי רגישות שונים. בשל כך הגיעה הנהלת החברה למסקנה כי אין בהון החוזר השלילי בדוחות החברה כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

מידע נוסף

(2) עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2021.

(3) אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו

א. סווג מחדש

החברה ביצעה סיווג מחדש בין סעיף נדלן להשקעה לבין סעיף הלוואות לחברות בנות וקשורות בסך של כ- 25,000 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 על מנת להתאימם לאופן ההצגה בדוחות הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 31 בספטמבר 2022.

ב. הרחבות אג"ח

ביום 12 באפריל 2022, ביצעה החברה הרחבה של אגרות חוב סדרה 9 וסדרה 10 תמורת סך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ- 492 מליון ש"ח. ביום 19 ביוני 2022, ביצעה החברה במסגרת הנפקה פרטית הרחבה של אגרות חוב סדרה 6, תמורת סך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ- 149 מליון ש"ח.

ג. הנפקת ניירות ערך מסחריים

ביום 1 בספטמבר 2022, ביצעה החברה הנפקה של ניירות ערך מסחריים. במסגרת ההנפקה, הונפקו 302 מיליון ערך נקוב. סך התמורה נטו (לאחר הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של 291 מליון ש"ח.

ד. הנפקת זכויות למניות החברה

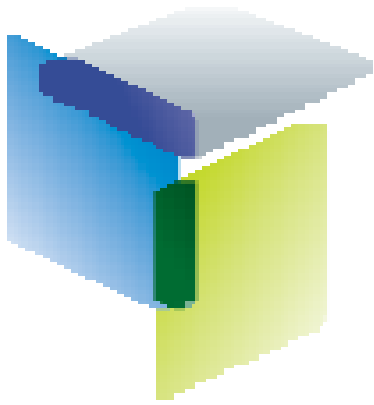
ביום 13 ביוני 2022 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת זכויות לבעלי המניות של החברה כך שכל בעל מניות רגילות של החברה אשר החזיק ב-205 מניות רגילות ביום הקובע היה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת במחיר של 120 ש"ח ליחידת זכות המקנה 10 מניות רגילות (מגלם מחיר של 12 ש"ח למניה). סה"כ מומשו 2,094,496.46 זכויות כאשר סך התמורה (לאחר הוצאות הנפקה) הסתכמה בכ- 251 מליון ש"ח.

ה. הנפקת מניות על ידי חברת הבת

ביום 25 ביולי 2022, חתמה החברה על הסכם עם חברה בת (המוחזקת במלואה על ידי החברה), לפיו, בכפוף להצלחת הנפקת מניות חברת הבת לראשונה לציבור (IPO), תמיר החברה סך של 400 מיליון ש"ח, מתוך הלוואות שהעמידה החברה לחברת הבת במועדים שונים לצורך פעילותה השוטפת בסך כולל של כ- 1,000 מיליון ש"ח, למניות רגילות של חברת הבת. ביום 3 באוגוסט 2022, פרסמה חברת הבת הודעה על תוצאות ההנפקה לפיה מתקיימים כל התנאים הנדרשים לצורך רישום מניות חברת הבת למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ובהתאם הושלמה המרת ההלוואה. כמו כן, במסגרת ההסכם, ניתנו לחברה אופציות להמרה בכל עת החל מ- 12 חודשים ממועד פרסום ההודעה המשלימה שפרסמה חברת הבת, במספר פעימות ללא הגבלה ולפי שיקול דעתה הבלעדי את יתרת ההלוואות לאחר ההנפקה (קרן וריבית צבורה), כולה או חלקה, עד לסך של 600 מיליון ש"ח למניות רגילות של חברת הבת. ביום 3 באוגוסט 2022, הושלמה ההנפקה, נרשמו מניות חברת הבת למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ובהתאם הושלמה המרת ההלוואה. שיעור ההחזקות של החברה בחברת הבת, לאחר השלמת ההנפקה עומד על כ-80% מהונה המונפק והנפרע של חברת הבת (כ-82% בדילול מלא).

ו. נכס המוחזק למכירה

בחודש ספטמבר 2022, החלו תהליכים למכירת חלק מהחזקותיה ומהלוואות שניתנו לחברה מוחזקת, בהתאם לכך מיינה החברה נכסים בסך של 76 מיליון ש"ח לסעיף נכסים המוחזקים למכירה. החברה צופה כי המכירה תתבצע תוך שנה.



שיכון ובינוי בע"מ פרק ד' -

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג (א)

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג (א)

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של שיכון ובינוי בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה של הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. תמיר כהן, מנכ"ל שיכון ובינוי בע"מ
2. עמית בירמן, משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי שיכון ובינוי בע"מ
3. גבי דוד, מנהל חטיבת הזכיינות שיכון ובינוי בע"מ
4. רונית רזנצביג, ראש מערך הדיווח הכספי וסגנית מנהל כספים ראשי שיכון ובינוי בע"מ
5. הילה תירוש, סמנכ"ל ויועץ משפטי שיכון ובינוי בע"מ
6. ירון דונסקי, מנכ"ל שיכון ובינוי אס.בי.איי תשתיות בע"מ
7. אסף ענבר, מנכ"ל שיכון ובינוי - סולל בונה - תשתיות - בע"מ
8. דורון בשן, ממלא מקום מנכ"ל Shikun & Binui Europe B.V.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידע סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין היתר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 (להלן: הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2021 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי האחרון בדבר הבקרה הפנימית.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני תמיר כהן מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של שִׁכּוּן וּבִינּוּי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבע השלישי של שנת 2022 (להלן – הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולועדת הכספים ובחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון התקופתי ליום 31 בדצמבר 2021 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תמיר כהן

מנכ"ל החברה

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

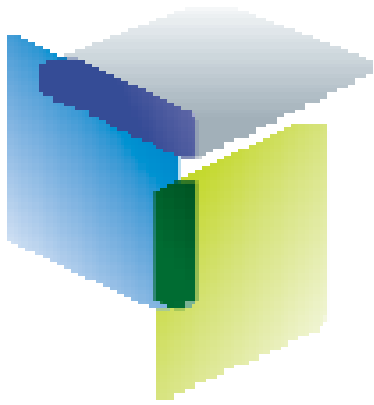
אני עמית בירמן מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של שיכון ובינוי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבע השלישי של שנת 2022 (להלן – הדוחות או הדוחות לתקופת הביניים).
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולועדת הכספים ובחינת הדוחות הכספיים שלדירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
- א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון התקופתי ליום 31 בדצמבר 2021 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

עמית בירמן

משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי



שיכון ובינוי בע"מ פרק ה' -

תמצית דוחות כספיים ביניים לתקופה
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 של תחנת
כוח רמת חובב שותפות מוגבלת (חברה
כלולה)

תחנת כח רמת חובב שותפות מוגבלת

דוחות כספיים ביניים

ליום 30 בספטמבר 2022

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואי החשבון המבקרים
4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים
5	תמצית דוחות על רווח והפסד ורווח (הפסד) כולל אחר ביניים
6-7	תמצית דוחות על השינויים בהון השותפים ביניים
8	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים
9-16	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים

קדרון ושות' רואי חשבון
רחוב המסגר 9
תל אביב 67776
טלפון 03-6370606
פקסימיליה 03-6370600

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

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לשותפים בשותפות תחנת כח רמת חובב שותפות מוגבלת

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של שותפות תחנת כח רמת חובב שותפות מוגבלת (להלן - "השותפות"), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי ליום 30 בספטמבר 2022 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון השותפים של השותפות ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושללושה חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2022. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של השותפות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS.

קדרון ושות'
רואי חשבון

סומך חייקין
רואי חשבון

8 בנובמבר 2022

קידרון ושות'

רחוב המסגר 9
תל אביב 67776
טלפון 03-6370606
פקסימיליה 03-6370600

סומך חייקין

רואי חשבון

מגדל המילניום KPMG

רחוב הארבעה 17, תא דואר 609

תל אביב 6100601

03 684 8000

8 בנובמבר 2022

לכבוד

הדירקטוריון של

תחנת כוח רמת חובב שותפות מוגבלת ("השותפות")

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של שיכון ובינוי בע"מ מחודש אפריל 2021

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים לעשיית שימוש בדוח שלנו המפורט להלן בקשר לתשקיף מדף שבנדון:

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 8 בנובמבר 2022 על מידע כספי תמציתי של השותפות ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קידרון ושות'
רואי חשבון

סומך חייקין
רואי חשבון

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים ליום

31 בדצמבר 2021	30 בספטמבר 2021	30 בספטמבר 2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
126,363	39,126	185,330	נכסים
186,041	284,009	243,996	מזומנים ושווי מזומנים
24,907	42,748	18,318	לקוחות והכנסות לקבל
			חייבים ויתרות חובה
337,311	365,883	447,644	סה"כ נכסים שוטפים
45,246	55,512	35,943	פיקדונות מוגבלים
160,214	160,214	160,214	חייבים אחרים
2,560,493	2,526,637	2,510,165	רכוש קבוע
1,542,992	1,566,504	1,474,037	נכסים בלתי מוחשיים
41,208	41,732	39,419	נכסי זכות שימוש
4,350,153	4,350,599	4,219,778	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
4,687,464	4,716,482	4,667,422	סה"כ נכסים
191,845	184,514	194,592	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין הלוואות
-	56,000	-	מתאגידים בנקאיים ואחרים
94,811	85,092	92,479	הלוואות לזמן קצר בגין הלוואות מצדדים קשורים
5,976	14,558	961	ספקים
410	257	4,068	זכאים ויתרות זכות
293,042	340,421	292,100	מכשירים נגזרים
3,259,189	3,492,596	3,081,154	סה"כ התחייבויות שוטפות
268,257	262,417	285,149	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
46,702	33,047	88,451	הלוואות מבעלי זכויות וצדדים קשורים
3,574,148	3,788,060	3,454,754	מכשירים נגזרים
			סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
330,000	330,000	330,000	הון השותפות
311,384	128,683	287,591	שטרי הון
178,890	129,318	302,977	קרנות הון
820,274	588,001	920,568	עודפים
4,687,464	4,716,482	4,667,422	סה"כ הון השותפות
			סה"כ התחייבויות והון השותפות

8 בנובמבר 2022

תאריך אישור הדוחות
הכספייםאסף מאיר
מנכ"לאפרת הדר
סמנכ"ל כספים

הביאורים המצורפים לתמצית דוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
	1,007,614	357,609	326,579	804,220	935,492
הכנסות					
עלות הפעלת תחנת הכח					
עלויות אנרגיה	(438,693)	(163,632)	(108,447)	(365,232)	(348,263)
עלויות הפעלה אחרות	(105,147)	(25,076)	(28,644)	(70,267)	(81,105)
סה"כ עלות הפעלת תחנת הכח ללא פחת והפחתות	(543,840)	(188,708)	(137,091)	(435,499)	(429,368)
סה"כ רווח מהפעלת תחנת כח לפני פחת והפחתות	463,774	168,901	189,488	368,721	506,124
פחת והפחתות	(221,263)	(52,245)	(83,874)	(156,388)	(201,792)
רווח מהפעלת תחנת הכח	242,511	116,656	105,614	212,333	304,332
הכנסות אחרות, נטו הוצאות הנהלה וכלליות	58,248	736	19,382	4,138	51,982
	(11,448)	(1,995)	(1,853)	(4,825)	(7,273)
רווח תפעולי	289,311	115,397	123,143	211,646	349,041
הכנסות מימון הוצאות מימון הוצאות מימון, נטו	29,047	(116)	885	28,094	931
	(126,636)	(33,421)	(29,126)	(97,590)	(92,937)
	(97,589)	(33,537)	(28,241)	(69,496)	(92,006)
רווח לתקופה	191,722	81,860	94,902	142,150	257,035
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח (הפסד) הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד					
שינוי נטו של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי – חוב	358,712	127,116	132,601	162,139	21,816
שינוי נטו בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי – חוזי מדד	(47,344)	(21,953)	(20,770)	(33,357)	(44,376)
שינוי נטו בשווי הוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי – חוזי שער חליפין	45	(60)	(1,103)	(70)	(1,233)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	311,413	105,103	110,728	128,712	(23,793)
רווח כולל לתקופה	503,135	186,963	205,630	270,862	233,242

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על השינויים בהון השותפים ביניים

לתקופה של תשעה חודשים, שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

שטרי הון	קרן הון בגין גידור	יתרת רווח (הפסד) אלפי ש"ח	סה"כ
330,000	311,384	178,890	820,274
יתרה ליום 1 בינואר 2022			
-	-	257,035	257,035
-	(23,793)	-	(23,793)
-	-	(132,948)	(132,948)
-	(23,793)	124,087	100,294
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה			
330,000	287,591	302,977	920,568
יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)			

לתקופה של תשעה חודשים, שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

שטרי הון	קרן הון בגין גידור	יתרת רווח (הפסד) אלפי ש"ח	סה"כ
330,000	(29)	(12,832)	317,139
יתרה ליום 1 בינואר 2021			
-	-	142,150	142,150
-	128,712	-	128,712
-	128,712	142,150	270,862
סה"כ רווח כולל לתקופה			
330,000	128,683	129,318	588,001
יתרה ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)			

לתקופה של שלושה חודשים, שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

שטרי הון	קרן הון בגין גידור	יתרת רווח (הפסד) אלפי ש"ח	סה"כ
330,000	176,863	208,075	714,938
יתרה ליום 1 ביולי 2022			
-	-	94,902	94,902
-	110,728	-	110,728
-	110,728	94,902	205,630
סה"כ רווח כולל לתקופה			
330,000	287,591	302,977	920,568
יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)			

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שלושה חודשים, שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

שטרי הון	קרן הון בגין גידור	יתרת רווח (הפסד) אלפי ש"ח	סה"כ
330,000	23,580	47,458	401,038
-	-	81,860	81,860
-	105,103	-	105,103
-	105,103	81,860	186,963
330,000	128,683	129,318	588,001

יתרה ליום 1 ביולי 2021

סה"כ רווח כולל לתקופה
רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

שטרי הון	קרן הון בגין גידור	יתרת רווח (הפסד) אלפי ש"ח	סה"כ
330,000	(29)	(12,832)	317,139
-	-	191,722	191,722
-	311,413	-	311,413
-	311,413	191,722	503,135
330,000	311,384	178,889	820,274

יתרה ליום 1 בינואר 2021

סה"כ רווח כולל לשנה
רווח לשנה

רווח כולל אחר לשנה

סה"כ רווח כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים

תחנת כח רמת חובב שותפות מוגבלת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2021	2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
191,722	81,860	94,902	142,150	257,035	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח לתקופה
221,263	52,245	83,874	156,388	201,792	התאמות:
97,589	33,537	28,241	69,496	92,006	פחת והפחתות
510,574	167,642	207,017	368,034	550,833	הוצאות מימון, נטו
(98,458)	(167,925)	(5,308)	(196,517)	(57,955)	שינוי בלקוחות והכנסות לקבל
39,691	(9,516)	7,663	23,088	4,802	שינוי בחייבים ויתרות חובה
4,463	23,936	(9,006)	17,330	(14,818)	שינוי בספקים
3,145	13,931	(5,392)	13,449	(12,325)	שינוי בזכאים ויתרות זכות
(616)	(2,410)	61	(2,103)	(141)	שינוי במכשירים נגזרים
(51,775)	(141,984)	(11,982)	(144,753)	(80,437)	
458,799	25,658	195,035	223,281	470,396	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(14,845)	(4,956)	-	(6,694)	(3,304)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
34,838	16,421	1,815	16,421	12,726	השקעה בפיקדונות מוגבלים לזמן ארוך
(86,930)	(7,337)	(26,848)	(33,845)	(69,786)	מימוש פיקדונות מוגבלים לזמן ארוך
(58)	-	-	(58)	-	השקעה ברכוש קבוע
					השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(66,995)	4,128	(25,033)	(24,176)	(60,364)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(39,523)	-	-	(39,523)	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(56,000)	-	-	-	-	אשראי לזמן קצר
(103,117)	(45,791)	(47,125)	(75,260)	(147,604)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מבעלי
(103,418)	(24,550)	(22,227)	(81,729)	(72,538)	זכויות וצדדים קשורים
-	-	-	-	(132,948)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(302,058)	(70,341)	(69,352)	(196,512)	(353,090)	ואחרים
89,746	(40,555)	100,650	2,593	56,942	ריבית ועמלות ששולמו
					משיכת רווחים בעלים
(944)	(1,167)	442	(1,028)	2,025	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
37,561	80,848	84,238	37,561	126,363	שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
126,363	39,126	185,330	39,126	185,330	השפעת תנודות בשע"ח על יתרות מזומנים
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

פעילות שאינה במזומן בפעילות השקעה:

במהלך התקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022, רכשה השותפות רכוש קבוע באשראי בסך של 10.9 מיליון ש"ח. למועד אישור הדוחות הכספיים שולמו כ- 1.8 מיליון מעלות הרכישה.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי**א. הישות המדווחת**

תחנת כח רמת חובב שותפות מוגבלת (להלן - "השותפות") התאגדה ביום 19 בדצמבר 2019 במטרה לעסוק בייצור חשמל ובהקמת התשתית הנדרשת לפעילות זו. השותפות החלה את פעילותה במהלך שנת 2020.

ביום 30 במאי 2021 שיכון ובינוי בע"מ העבירה לאדלטק אחזקות 2006 בע"מ ללא תמורה 5% מזכויותיה והתחייבויותיה כשותף מוגבל בשותפות תחנת כח רמת חובב שותפות מוגבלת, ובנוסף, העבירה, ללא תמורה, 5% ממניותיה בחברת חוות החשמל בע"מ המהווה את השותף הכללי בשותפות.

ביום 28 ביוני 2021 שיכון ובינוי בע"מ העבירה לשיכון ובינוי אנרגיה בע"מ את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה כשותף מוגבל בשותפות (50%), ובנוסף, העבירה את מלוא מניותיה בחברת חוות החשמל בע"מ (50%).

ביום 11 בנובמבר 2021 שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ העבירה לשיכון ובינוי אנרגיה ישראל בע"מ את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה כשותף מוגבל בשותפות (50%), ובנוסף, העבירה את מלוא מניותיה בחברת חוות החשמל בע"מ (50%).

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, בעלי הזכויות בשותפות הינם:

- שיכון ובינוי אנרגיה ישראל בע"מ (שותף מוגבל) – 50%
- אדלקום בע"מ (שותף מוגבל) – 25%
- אדלטק אחזקות 2006 בע"מ (שותף מוגבל) – 25%
- חוות חשמל בע"מ (שותף כללי) – מהווה השותף הכללי המנהל של השותפות (שיעור החזקותיהם של השותפים המוגבלים בזכויות השותפות זהים לשיעור החזקותיהם במניות השותף הכללי).

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה –

- צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
- בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- כל הפניות לחוקים, לתקנות, להליכים משפטיים מתייחסות למדינת ישראל אלא אם כן צוין אחרת.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות כספיים**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

תמצית הדוחות הכספיים ביניים נערכה בהתאם ל- IAS34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "הדוחות השנתיים").

תמצית הדוחות הכספיים ביניים אושרה על ידי הנהלת השותפות ביום 8 בנובמבר, 2022.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת השותפות להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של השותפות, נדרשה הנהלת השותפות להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי ודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים מתבססת הנהלת השותפות על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות כספיים (המשך)

- ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)
האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.
מידע בדבר הנחות שהניחה השותפות לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה.
שימוש באומדנים ושיקול דעת של השותפות בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, הינו כפי שיושם בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2021.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. המדיניות החשבונאית של השותפות בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2021.

- ב. **תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו**
תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות

התיקון מחליף את דרישות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת כפי שפורסם בינואר 2020, לעניין סיווג התחייבויות הכוללות דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות.

התיקון העדכני, כפי שפורסם באוקטובר 2022, מבטל את 'המבחן ההיפותטי' שנקבע בתיקון האמור, וקובע כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העדכני מוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה.

התיקון ייושם בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. אם התיקון מיושם מוקדם, הוא ייושם יחד עם שאר הוראות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת שפורסם בינואר 2020, אשר מועד היישום לראשונה שלו נדחה ליום 1 בינואר 2024. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

השותפות בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

- א. **שווי הוגן**
(1) **מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד**
הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, פיקדונות מוגבלים, אשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים ויתרות זכות והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (למעט חוב בכיר – ראה פירוט להלן מטה) תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.
השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 30 בספטמבר 2022	
שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

2,459,937

3,061,544

התחייבויות פיננסיות:

הלוואות מבנקים לזמן ארוך (חוב בכיר) (*) (רמה 2 בהיררכיית שווי הוגן)

(*) כולל חלויות שוטפות

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. שווי הוגן (המשך)

(1) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2021

שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות פיננסיות:

הלוואות מבנקים לזמן ארוך (חוב בכיר) (*) (רמה 2 בהיררכיית שווי הוגן)

3,401,838

3,431,358

(*) כולל חלויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר 2021

שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות פיננסיות:

הלוואות מבנקים לזמן ארוך (חוב בכיר) (*) (רמה 2 בהיררכיית שווי הוגן)

3,211,024

3,214,680

(*) כולל חלויות שוטפות

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת הוון תזרימי מזומנים עתידיים המהווים למועד המדידה בהתאם לריבית מרווח הוגן צמודה לאירו לפי מח"מ וסיכון חוב בכיר בדירוג a2.

(2) היררכיית שווי הוגן

הטבלה להלן מציגה ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

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

ליום 30 בספטמבר 2022

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח			
-	(91,302)	-	(91,302)
-	(1,216)	-	(1,216)

נגזרים המשמשים לגידור

חוזי אקדמה על המדד

חוזי אקדמה על שער החליפין

ליום 30 בספטמבר 2021

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח			
-	(33,205)	-	(33,205)
-	(99)	-	(99)

נגזרים המשמשים לגידור

חוזי אקדמה על המדד

חוזי אקדמה על שער החליפין

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. שווי הוגן (המשך)

(2) היררכיית שווי הוגן (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2021

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח			
-	(47,128)	-	(47,128)
-	16	-	16

נגזרים המשמשים לגידור

חוזי אקדמה על המדד

חוזי אקדמה על שער החליפין

(3) נתונים בדבר מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ברמה 2

חוזי אקדמה (Forward) - השווי ההוגן נאמד על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה- Forward הנקוב בחוזה לבין מחיר ה- Forward הנוכחי בגין יתרת התקופה של החוזה עד לפדיון, תוך שימוש בריביות שוק מתאימות למכשירים דומים, כולל ההתאמות הנדרשות בגין סיכוני האשראי של הצדדים. עבור נגזרים שמדידתם מתבססת על מדד המחירים לצרכן בישראל, השווי ההוגן נאמד על בסיס היוון ההפרש בין המדד שקבוע בחוזה לבין המדד הצפוי נכון למועד המדידה, תוך שימוש בריביות שוק מתאימות כולל ההתאמות הנדרשות בגין סיכוני האשראי של הצדדים.

ב. מדדים ושערי חליפין

להלן פרטים על שערי החליפין היציגים ומדד המחירים לצרכן:

מדד המחירים לצרכן	שער החליפין של האירו ביחס לשקל	שער החליפין של הדולר ביחס לשקל
ליום 30 בספטמבר 2022	106.7	3.543
ליום 30 בספטמבר 2021	102.4	3.229
ליום 31 בדצמבר 2021	109.97	3.11

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

(2.97%)	(0.9%)	13.9%
2.5%	(5.3%)	0.4%

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

(5.92%)	(4.14%)	1.23%
0.9%	(3.6%)	(1.0%)
2.1%	(10.8%)	(3.3%)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

ג. חשבונאות גידור

מטבע הפעילות של השותפות הינו שקל. כל טרנזקציה במטבע שונה מהשקל או בהצמדה למדד חושף את השותפות לשינויים בשערי החליפין או במדד. לשותפות מדיניות ניהול סיכונים ומדיניות גידור אשר מיושמת ע"י הנהלת השותפות על מנת לגדר את חשיפותיה, למנוע תנודתיות בדוחות הכספיים ולשמר את הרווח על פי מודל הפעילות.

מטבע:

לשותפות הכנסות מזמינות צמודות לאירו. השותפות גידרה את הכנסותיה הצמודות לאירו באמצעות נטילת חוב באירו אותו היא ייעדה ותייעדה לגידור הכנסותיה העתידיות בהתאם לתקינה החשבונאית (IFRS9). כתוצאה מכך, השפעת השינויים בשער החליפין על יתרת החוב באירו בספרים המיועדת לגידור הכנסות עתידיות נזקפת לקרן הון גידור במקום להוצאות מימון עד למועד ההכרה בהכנסה שגודרה ואז תסווג מחדש קרן הון גידור

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

ג. חשבונאות גידור (המשך)

לשורת ההכנסות. למעשה השותפות קיבעה את עלות המימון על פי שער ה-SPOT שהיה בנקודת החתך בה החלה ליישם חשבונאות גידור וכן את ההכנסות הצמודות לאירו המגודרות על ידי החוב. לשותפות גם הוצאות דולריות החושפות אותה להתחזקות הדולר מול השקל. השותפות מגדרת את חשיפתה לשינויים בשער החליפין של הדולר מול השקל בטווח הקצר באמצעות עסקאות פרוורד.

מדד:

לשותפות הכנסות מזמינות צמודות למדד המחירים לצרכן. השותפות מגדרת חשיפה זו באמצעות עסקאות סוואפ ארוכות טווח.

השותפות מיישמת חשבונאות גידור על כל ההגנות בהתאם לתקינה החשבונאית, IFRS9 כך שהשפעת ההגנות באה לידי ביטוי בדוח רווח והפסד בשורה הרלוונטית רק במועד ההכרה בהכנסה ו/או בהוצאה.

ביאור 5 - צדדים קשורים

עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים -

להלן פרטים בדבר עסקאות עם צדדים קשורים:

ליום 30 בספטמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022		צד קשור
היתרה בדוח על המצב הכספי	סכומי העסקאות	סכומי העסקאות	מהות העסקה	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
165,000	-	-	שטר הון (1)	שיכון ובינוי אנרגיה ישראל בע"מ
122,710	3,099	8,446	הלוואת בעלים (1)	שיכון ובינוי אנרגיה ישראל בע"מ
1,900	-	-	דמי ניהול (3)	שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ
61,355	1,549	4,223	הלוואת בעלים (1)	אדלטק אחזקות 2006 בע"מ
82,500	-	-	שטר הון (1)	אדלטק אחזקות 2006 בע"מ
1,900	-	-	דמי ניהול (3)	אדלקום בע"מ
61,355	1,549	4,223	הלוואת בעלים (1)	אדלקום בע"מ
82,500	-	-	שטר הון (1)	תחנת כח רמת חובב תפעול ותחזוקה שותפות מוגבלת
10,069	19,337	20,787	שירותי תפעול ותחזוקה (2)	רמת נגב אנרגיה בע"מ
23,285	40,230	52,348	מכירות עודפי גז (4)	תחנת כח חגית מזרח שותפות מוגבלת
62	14,015	14,022	מכירות עודפי גז (4)	תחנת כח חגית מזרח שותפות מוגבלת
119	305	405	דמי ניהול (5)	תחנת כח חגית מזרח שותפות מוגבלת

(1) בקשר לתנאי הלוואות מבעלי זכויות ושטרי הון ראה גם ביאורים 9, 11.א. (1) בדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. ביום 24 במאי 2021 נקבע כמועד המחאת הלוואה משיכון ובינוי בע"מ לשיכון ובינוי אנרגיה בע"מ בסכום של 151,559,516 ש"ח. ביום 11 בנובמבר 2021 ההחזקות בשותפות עברו משיכון ובינוי אנרגיה בע"מ לשיכון ובינוי אנרגיה ישראל בע"מ. בנוסף, ראה ביאור 1.א ו-1.ב. (3) לדוחות הכספיים השנתיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021.

(2) ראה גם ביאור 11.א. (3) לדוחות הכספיים השנתיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021.

(3) דמי ניהול – בהתאם להערכת השותפות, בהתבסס על דרישת הבעלים והסכם השירותים מיום ה 29 בנובמבר 2020. נכון למועד הדיווח, עדכון הסכם השירותים טרם הושלם.

ביאור 5 - צדדים קשורים (המשך)

עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים – (המשך)

(4) מכירות גז – במהלך התקופה בוצעו עסקאות מכירת עודפי גז לצד קשור ע"י השותפות.

(5) דמי ניהול – בהתאם להסכם, אשר נחתם בחודש מאי 2022.

להלן פרטים בדבר עסקאות עם צדדים קשורים:

באלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021		ליום 30 בספטמבר 2021	
	ההסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021		ההסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021		ההסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021	
	סכומי העסקאות	(בלתי מבוקר)	סכומי העסקאות	(בלתי מבוקר)	היתרה בדוח על המצב הכספי	היתרה בדוח על המצב הכספי
צד קשור	מהות העסקה					
שיכון ובינוי בע"מ	הלוואת בעלים (1)	-	-	-	-	-
שיכון ובינוי בע"מ	שטר הון (1)	-	-	-	-	165,000
שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ	הלוואת בעלים (1)	9,609	3,240	159,208		
אדלטק אחזקות 2006 בע"מ	הלוואת בעלים (1)	4,684	1,578	77,999		
אדלטק אחזקות 2006 בע"מ	שטר הון (1)	-	-	82,500		
אדלטק אחזקות 2006 בע"מ	הלוואת בעלים (1)	242	84	3,210		
אדלטק אחזקות 2006 בע"מ	עמלת ערבות	34	-	-		
אדלקום בע"מ	הלוואת בעלים (1)	4,684	1,578	77,999		
אדלקום בע"מ	שטר הון (1)	-	-	82,500		
תחנת כוח רמת חובב תפעול ותחזוקה מוגבלת	שירותי תפעול ותחזוקה (2)	22,164	9,214	5,474		

(1) בקשר לתנאי הלוואות מבעלי זכויות ושטרי הון ראה גם ביאורים 10, 12.א. (1) בדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. ביום 24 במאי 2021 נקבע כמועד המחאת הלוואה משיכון ובינוי בע"מ לשיכון ובינוי אנרגיה בע"מ בסכום של 151,559,516 ש"ח.

(2) ראה גם ביאור 12.א. (3) בדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.

להלן פרטים בדבר עסקאות עם צדדים קשורים:

- (1) בקשר לתנאי הלוואות מבעלי זכויות ושטרי הון ראה גם ביאורים 9, 11.א. (1) בדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020. ביום 24 במאי 2021 נקבע כמועד המחאת הלוואה משיכון ובינוי בע"מ לשיכון ובינוי אנרגיה בע"מ בסכום של 151,559,516 ש"ח. ביום 11 בנובמבר 2021 החזקות בשותפות עברו משיכון ובינוי אנרגיה בע"מ לשיכון ובינוי אנרגיה ישראל בע"מ. בנוסף, ראה ביאור 1.א ו- 1.ב. (3) לדוחות הכספיים השנתיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021.
- (2) ראה גם ביאור 11.א. (3) לדוחות הכספיים השנתיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021.
- (3) דמי ניהול – בהתאם להערכת השותפות, בהתבסס על דרישת הבעלים והסכם השירותים מיום ה 29 בנובמבר 2020. נכון למועד הדיווח, עדכון הסכם השירותים נמצא במשא ומתן מול המממנים.
- (4) מכירות גז – במהלך השנה השותפות בוצע עסקאות מכירת עודפי גז לצד קשור.

על פי חוות דעת משפטית שהשותפות קיבלה מאת יועציה המשפטיים בנושא, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי במידה שהמחלוקת בין הצדדים ביחס לשומה תגיע להכרעת ערכאות משפטיות, העמדה המשפטית העקרונית שנקטה השותפות בדיווחיה למיסוי מקרקעין תתקבל. לפיכך בדוחות כספיים אלה לא נכללה הפרשה מעבר לשומה העצמית ששולמה.

ביאור 6 - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ב. ביום 27 במרץ, 2022 החליט דירקטוריון השותף הכללי המנהל של השותפות על משיכת רווחים ע"י בעלים בכפוף להוראות הסכם המימון, בסך של כ- 77 מ' ש"ח ותשלום עמלה לסינדיקציה בסך של כ- 2.8 מ' ש"ח. ההעברות בוצעו ב- 31 במרץ, 2022.

ביום 19 במאי, 2022 החליט דירקטוריון השותף הכללי המנהל של השותפות על משיכת רווחים ע"י בעלים בכפוף להוראות הסכם המימון, בסך של כ- 55.8 מ' ש"ח, פירעון הלוואות חוב נחות בסך של כ- 0.14 מ' ש"ח ותשלום עמלה לסינדיקציה בסך של כ- 2.06 מ' ש"ח. ההעברות בוצעו ב- 30 ביוני, 2022.

ג. פטור מבלו המשמש כמלאי גיבוי כמתחייב מהוראות סעיף 13(ו) לתקנות משק החשמל (יצרן חשמל פרטי קונבנציונלי), תשס"ה-2005.

הוראות סעיף 3(א)(א1) לצו הבלו על דלק (פטור והישבון), תשס"ה-2005 (להלן: "צו הבלו") מקנות את הזכות לקבלת פטור מבלו על מלאי גיבוי של סולר בהיקף שאישר מנהל מינהל החשמל.

בהתאם לאישור מקדמי מיום 12 במאי, 2020 (להלן: "האישור המקדמי") שקיבלה השותפות מהרשות, הגישה השותפות ביום 14 בדצמבר, 2020 בקשה לקבלת פטור מבלו על סולר בכמות של 7,343 ק"ל כמתחייב מצו הבלו.

ב 12 באפריל, 2022 התקבלה תשובת הרשות כי הבקשה לפטור נדחתה. מאחר שהשותפות מאמינה כי היא זכאית לפטור, התקבלה החלטה להגיש תובענה לסעד הצהרתי, במסגרתה יתבקש בית המשפט להצהיר על זכאות השותפות לקבלת הפטור. במסגרת אותה תובענה, תבקש השותפות להכיר בזכאותה להישבון בגין הבלו של ההצטיידות הראשונית.

במהלך חודש מאי התקבלה בקשת השותפות להפקיד ערבות בנקאית כנגד סכום הבלו בתוספת ריבית והצמדה שישולמו ככל שבית המשפט יכריע נגד עמדת השותפות בעניין הזכאות לפטור. הערבות כאמור הופקה ונמסרה לרשויות המס.

על פי חוות דעת משפטית שהשותפות קיבלה מאת יועציה המשפטיים בנושא, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי בית המשפט יעתר לתובענה ויצהיר על זכאות השותפות לפטור המבוקש. לפיכך, בדוחות כספיים אלה, לא נכללה הפרשה.

ד. ביום ה-14 ביולי 2022, פרצה שריפה במבנה מסננים אשר גרמה להשבתה של טורבינות 8 ו-9 בתחנת הכח. הטורבינות מהוות יחידה של מחזור משולב בהספק נקוב כולל של כ-388 מגה-וואט, ומהוות 2 מתוך 9 הטורבינות בתחנה שהספקה הנקוב הכולל הוא כ-1,200 מגה-וואט.

להערכת השותפות, משך ההשבתה של הטורבינות יעמוד על מספר חודשים, כאשר במהלך ההשבתה, השותפות לא תהיה זכאית לקבלת תשלומי זמינות בגין יחידות 8 ו-9.

בהתבסס על הערכה שהתקבלה מיועצי הביטוח של השותפות, האירוע מכוסה בפוליסת ביטוח כל הסיכונים של התחנה, המכסה גם אובדן רווחים, בכפוף לתנאי הפוליסה ובכפוף להשתתפויות העצמיות.

להערכת השותפות ובהתבסס על ההערכה שהתקבלה מיועצי הביטוח של השותפות, היקף הנזק (ישיר ועקיף) בו תישא השותפות, בהתחשב בכיסויים הביטוחיים, עלול להגיע לכדי כ-60 מיליון ש"ח.

בדוחות כספיים אלו, נכללה בהכנסות האחרות מקדמה בסך 5 מ' דולר, שאושרה ע"י הביטוח.