



שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2021



שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2021

חלק א' -	תיאור עסקי החברה
חלק ב' -	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
חלק ג' -	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.12.2021 ומידע כספי נפרד ליום 31.12.2021
חלק ד' -	פרטים נוספים על החברה
חלק ה' -	דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



חלק א'

**שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו
בעסקי התאגיד**

חלק א' - תיאור עסקי החברה

1. מבוא

חלק א' זה כולל את תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2021, ואת התפתחות עסקיה, כפי שחלו בשנת 2021 (להלן: "תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970.

2. הגדרות ומקרא

לשמות ולמונחים המפורטים להלן בדוח זה תהיה המשמעות המופיעה לצידם:

אברות תעשיות בע"מ;	"אברות" -
המטבע האחיד של המדינות החברות באיחוד האירופאי;	"אירו" -
דולר ארה"ב;	"דולר" -
דסאל מרחבים הובלה בתפזורת שותפות מוגבלת;	"דסאל" -
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;	"הבורסה" -
שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ;	"החברה" או "שפיר" -
הנתיב המהיר בע"מ;	"הנתיב המהיר" -
החברה, חברות בת שלה וחברות קשורות של החברה, במישרין ו/או בעקיפין, כמשמעות הגדרות אלה בחוק ניירות ערך;	"הקבוצה" -
חוק החברות, התשנ"ט-1999;	"חוק החברות" -
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;	"חוק ניירות ערך" -
מניה רגילה אחת של החברה ללא ע"נ;	"מניה רגילה" -
עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסיה מבוגרת בע"מ;	"עד 120" -
רשות מקרקעי ישראל;	"רמ"י" או "המינהל" -
שפיר מבנים 1991 בע"מ;	"שפיר מבנים 1991" -
שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ;	"שפיר הנדסה אזרחית" או "שפיר הנדסה אזרחית וימית" -
שפיר חניון הלאום בע"מ;	"שפיר חניון הלאום" -
שפיר מגורים ובניין בע"מ;	"שפיר מגורים" -
שפיר מחצבות ותעשיות בע"מ;	"שפיר מחצבות ותעשיות" -
שפיר תעשיות בע"מ;	"שפיר תעשיות" -
Shapir Structures SRL.	"שפיר מבנים רומניה" -
תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970;	"תקנות דוחות תקופתיים ומידיים" -

למעט אם צוין אחרת, המידע המפורט בדוח זה מתייחס לתקופת הדוח.

כללי

החברה התאגדה ביום 14 במרס 2013, כחברה פרטית מוגבלת במניות בהתאם לחוק החברות ובחודש דצמבר 2014, הנפיקה החברה לראשונה את מניותיה לציבור והפכה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, אשר מניותיה נסחרות בבורסה (להלן: "ההנפקה").

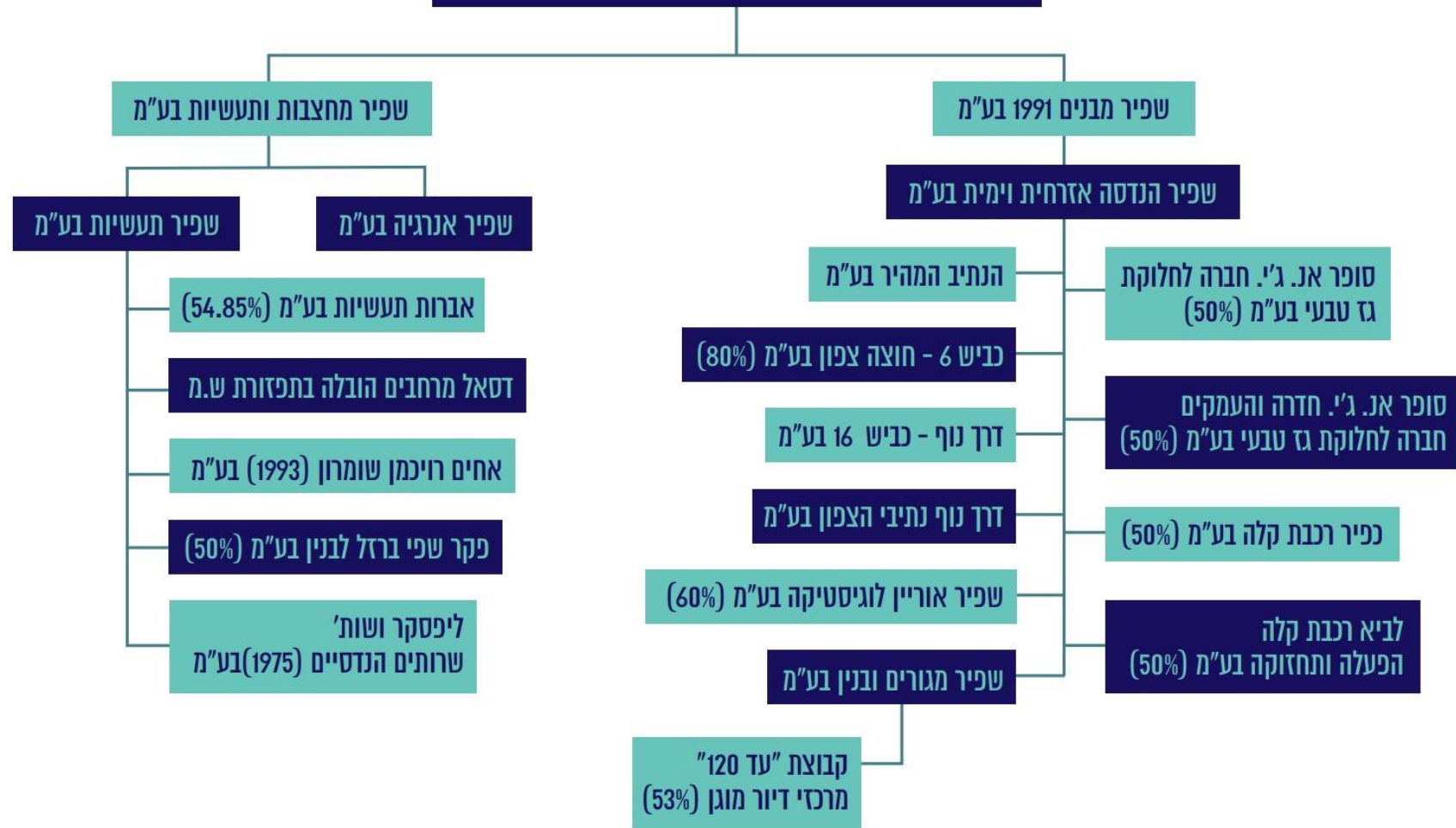
נכון למועד הדוח, החברה פועלת באמצעות חברות בנות (החברה וחברות הבנות להלן: "הקבוצה") בתחומי התשתיות, הזכיינות, התעשייה, הנדל"ן וכן בפעילויות נוספות המשיקות ו/או משלימות לתחומי הפעילות של הקבוצה.

הקבוצה החלה בפעילות בשנת 1968, בביצוע פרויקטים מורכבים בכל תחומי הבניה, הפיתוח והתשתיות. במסגרת פעילותה כיום, הקבוצה מעורבת בביצוע פרויקטים מגוונים להקמת תשתיות בארץ כגון: הקמת מסילות ומערכות לרכבות קלות והפעלתן, סלילת כבישים, בניית מחלפים, מנהרות, גשרים ועבודות משולבות. לפרטים אודות פעילות הקבוצה בתחום התשתיות ראו סעיף 9 להלן. כחלק מפעילות זו, מתמודדת הקבוצה במכרזים להקמתם ולתפעולם לתקופות זמן ארוכות, של פרויקטים בהיקפים שונים, במודל של זכיינות. לפרטים אודות פעילות הקבוצה בתחום הזכיינות ראו סעיף 10 להלן. בנוסף, פועלת הקבוצה בתחום התעשייה, בכרייה וחציבה להפקת חומרי מחצבה וכן בייצור והובלה של מוצרי בטון ואספלט, ברזל לבנין, מלט וצנרת ייעודית. לפרטים אודות פעילות הקבוצה בתחום התעשייה ראו סעיף 11 להלן. כמו כן, לקבוצה פעילות בתחום הנדל"ן, בעיקר ייזום נדל"ן למגורים ופעילות בתחום הדיור המוגן. לפרטים אודות פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן ראו סעיף 12 להלן.

3.1. תרשים החזקות

להלן תרשים המתאר את מבנה ההחזקות המהותיות של החברה נכון למועד הדוח (למעט אם מצוין אחרת, שיעור ההחזקה הינו 100%):

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ



4. שינויים בעסקי החברה

להלן פרטים אודות רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל ושינויים מבניים בקבוצה:

4.1. שינוי מבני בקבוצה

4.1.1. עד למועד השלמת הליך רה ארגון כמפורט להלן פעלה הקבוצה באמצעות חברות האחזקה שפיר מבנים 1991, ושפיר מחצבות ותעשיות אשר הוחזקו במלואן ובחלקים שווים על ידי בעלי השליטה בחברה.

4.1.2. הליך הרה ארגון בוצע על פי הסכם, מיום 25 בנובמבר 2014, בין החברה לבין בעלי השליטה בחברה, ה"ה ישראל, הראל, גיל וחן שפירא, אשר היה מותנה בין היתר בהשלמת ההנפקה, לפיו הועברו מלוא הזכויות שהוחזקו על ידי בעלי השליטה בחברה בכל אחת מהחברות - שפיר מבנים 1991, שפיר מחצבות ותעשיות, שפיר הנדסה אזרחית ושפיר מחצבות 1991 בע"מ אל החברה, תמורת הקצאתן של 279,999,600 מניות רגילות בחברה לבעלי השליטה בחברה (להלן: "**הסכם הרה ארגון**"). ההעברות המפורטות לעיל בוצעו AS-IS וללא חבות במס, בהתאם להוראות חלק ה'2 לפקודת מס הכנסה. הסכם זה הושלם עם השלמתה של ההנפקה לציבור.

4.1.3. מתוך מטרה לפשט את המבנה הארגוני של הקבוצה ולשם ייעול פעילותה העסקית, ביום 31 בדצמבר 2017, לאחר התקיימות מלוא התנאים המתלים, הושלם הסכם מיזוג מיום 31 בדצמבר 2014 שבו התקשרו מספר חברות בנות של החברה, בהסכם מיזוג לפיו מוזגו אותן חברות עם ולתוך חברת שפיר תעשיות בע"מ (לשעבר חברה מחצבת ורד בע"מ).

5. תחומי פעילות

נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים, המדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה (לפרטים ראו ביאור 34 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021):

5.1. **תשתיות** - ביצוע פרויקטים של הקמת תשתיות ומבנים בארץ, לרבות בנית גשרים, מחלפים, סלילת כבישים, עבודות ימיות, בניה ציבורית, בניה מסחרית ועוד.

5.2. **זכיינות** - הקמה והפעלת פרויקטים רחבי היקף הממומנים על ידי המגזר הפרטי, חלק מימון ממשלתי (פרויקטים במודל PPP במתכונת BOT ו/או PFI) בדרך של זכיינות (Concession).

5.3. **תעשייה** - ייצור, מכירה ושינוע של חומרי גלם - ייצור ואספקה של חומרי גלם שונים לענף הבניה והתשתיות לרבות חומרי מחצבה, בטון מובא, אספלט, מלט, ברזל לבנין, צנרת ואלמנטים טרומיים.

5.4. **נדל"ן** - פעילות בתחום ייזום, תכנון, בניה ומכירה או השכרה של דירות למגורים ושטחי מסחר, פעילות בתחום הדיור המוגן ופעילות השכרת שטחי משרדים.

בנוסף, לקבוצה פעילויות עסקיות נוספות אשר אינן עולות לכדי מגזרים ברי דיווח, הכוללות, בין היתר, פעילות בתחום חיפושי נפט ופעילות בתחום הלוגיסטיקה (לפרטים ראו סעיף 13 להלן). עד ליום 30 ביוני 2014, פעלה הקבוצה בתחום התשתיות (ובהיקפים זניחים - גם בתחום התעשייה) גם ברומניה אולם במועד האמור הוחלט על הפסקת הפעילות ולפיכך,

הפעילות האמורה מוצגת בדוחותיה הכספיים של החברה כפעילות מופסקת (לפרטים אודות פעילות זו ראו סעיף 14 להלן).

5.5. יתרונות הנובעים ממגוון תחומי הפעילות בהם עוסקת הקבוצה

הידע והניסיון שהצטברו במגוון התחומים והדיסציפלינות בהם עוסקת הקבוצה מאפשרים לקבוצה לייעל את פעילותה העסקית בזכות ראייה רחבה ואינטרדיסציפלינרית של הדרישות והאתגרים בכל פרויקט ופרויקט, עובדה המאפשרת לצמצם, בין היתר, את אי הודאות המצויה בהצעות אותן מגישה הקבוצה למכרזי תשתיות בישראל ובכך להוזיל את ההצעה מבלי להגדיל את הסיכון הכרוך בה. בנוסף, מבנה הקבוצה, לרבות הכישורים המגוונים של הנהלת הקבוצה, מאפשר התמודדות במכרזים ביחס לפרויקטי ענק הדורשים מגוון כישורים וניסיון קודם.

6. הון החברה

6.1. השקעה בהון ועסקאות במניות

בשנתיים שקדמו למועד הדוח, לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת על ידי בעלי עניין בחברה (שאינם משקיעים מוסדיים) במניות החברה מחוץ לבורסה.

6.2. התפתחות הון החברה

6.2.1. התפתחות ההון הרשום

בשלוש השנים שקדמו למועד הדוח לא חל כל שינוי בהון המניות הרשום של החברה אשר נכון למועד הדוח, הינו 900,000,000 מניות רגילות של החברה, ללא ערך נקוב.

6.2.2. התפתחות ההון המונפק

למעט כמפורט להלן, בשלוש השנים שקדמו למועד הדוח לא חל כל שינוי בהונה המונפק והנפרע של החברה:

תאריך	מהות הפעולה	תמורה (אלפי ש"ח)	השינוי בהון המניות (במניות)		סה"כ הון מניות (במניות)	
			הרשום	המונפק והנפרע	הרשום	המונפק והנפרע
שנת 2019	הנפקת מניות בעקבות מימוש אופציות עובדים (לא סחירות)	ללא תמורה – על פי מנגנון מימוש נטו (cashless)	-	1,408,784	900,000,000	355,285,923
שנת 2020	הנפקת מניות בעקבות מימוש אופציות עובדים (לא סחירות)	ללא תמורה על פי מנגנון מימוש נטו (cashless)	-	1,068,794	900,000,000	356,354,717
שנת 2021	הנפקת מניות בעקבות מימוש אופציות עובדים (לא סחירות)	ללא תמורה על פי מנגנון מימוש נטו (cashless)	-	822,393	900,000,000	357,177,110
ינואר - 17 במרץ 2022	הנפקת מניות בעקבות מימוש אופציות עובדים (לא סחירות)	ללא תמורה על פי מנגנון מימוש נטו (cashless)	-	75,231	900,000,000	357,252,341

סה"כ הון המניות ליום 17 במרס 2022 :

הון רשום - 900,000,000 מניות רגילות.

הון מונפק ונפרע – 357,252,341 מניות רגילות.

6.3. דיבידנדים ומדיניות חלוקת דיבידנדים

6.3.1. דיבידנדים שהחברה הכריזה עליהם וחילקה בשנתיים האחרונות :

ביום 22 בנובמבר 2020, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך כולל של 60 מיליון ש"ח (כ- 0.1683860 ש"ח למניה רגילה של החברה). הדיבידנד כאמור שולם ביום 7 בדצמבר 2020, כמפורט בדוח המידי של החברה מיום 23 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא : 2020-01-117232).

ביום 22 במרס 2021, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך כולל של 70 מיליון ש"ח (כ- 0.1962529 ש"ח למניה רגילה של החברה). הדיבידנד כאמור שולם ביום 11 באפריל 2021, כמפורט בדוח המידי של החברה מיום 22 במרס 2021 (מס' אסמכתא : 2021-01-040737).

לפרטים בדבר יתרת עודפי החברה הראויים לחלוקה ליום 31 בדצמבר 2021, ראו סעיף 6.3.4 להלן.

6.3.2. מגבלות חיצוניות על יכולת התאגיד לחלק דיבידנד

נכון למועד הדוח, על החברה לא חלות מגבלות חיצוניות המשפיעות על יכולתה לחלק דיבידנדים, למעט המגבלות מכוח סעיף 5.5 לשטר הנאמנות כפי שנחתם ופורסם ביום 28 ביולי 2015 (מס' אסמכתא : 2015-01-083973) כחלק מהנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה (להלן : "שטר נאמנות סדרה א'"), המגבלות מכוח סעיף 5.6 לשטר הנאמנות כפי שנחתם ופורסם ביום 17 בספטמבר 2017 (מס' אסמכתא : 2017-01-082333) כחלק מהנפקת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה (להלן : "שטר נאמנות סדרה ב'") והמגבלות מכוח סעיף 5.6 לשטר הנאמנות כפי שנחתם ופורסם ביום 11 ביולי 2021 (מס' אסמכתא : 2021-01-115320) כחלק מהנפקת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (להלן : "שטר נאמנות סדרה ג'"). שטר נאמנות סדרה א', שטר נאמנות סדרה ב' ושטר נאמנות סדרה ג' יקראו להלן ביחד : "שטרי הנאמנות". לפרטים נוספים אודות שטרי הנאמנות ראו סעיף 17 להלן.

יצוין, כי על חברות בנות בקבוצה, חלות מגבלות, במסגרת כתבי התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות ותניות אליהן התחייבו במסגרת הסכמי מימון ספציפיים שונים. מגבלות אלו עלולות להשפיע על יכולתן של החברות הבנות האמורות לחלק דיבידנדים לחברה. לפרטים אודות הסכמי מימון, תניות ואמות מידה החלות על חברות בנות בקבוצה כנגד התחייבויות מהותיות שלהן ראו סעיפים 17.5 ו-17.7 להלן.

6.3.3. מדיניות חלוקת דיבידנדים

בחודש נובמבר 2014, קיבל דירקטוריון החברה החלטה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה תחלק החברה בכל שנה כדיבידנד סכום שלא יפחת משיעור של 25% מהרווח השנתי הנקי מפעילויות נמשכות של החברה לפי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים האחרונים. לפרטים בדבר חלוקות שביצעה החברה בשנים 2020-2021, ראו סעיף 6.3.1 לעיל.

יובהר, כי האמור לעיל הינו הצהרת מדיניות בלבד והחלוקה בפועל מותנית בהחלטה ספציפית שתתקבל על ידי דירקטוריון החברה בהתאם לכל דין. אין במדיניות כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד ג' כלשהו לחלוקת דיבידנד, לרבות לעניין מועדי התשלום ו/או שיעורו. עוד יובהר, כי דירקטוריון החברה יהיה

רשאי בכל עת, לפי שיקול דעתו הבלעדי ובהתחשב בשיקולים עסקיים שונים, לשנות את מדיניות הדיבידנד האמורה, לשנות את הסכומים שיחולקו או להחליט שלא לחלקם כלל.

6.3.4. יתרת עודפים

סך העודפים הראויים לחלוקה על פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, הינו כ- 1,999,288 אלפי ש"ח.

6.4. תכנית רכישה עצמית

ביום 29 במאי 2019, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 45 מיליון ש"ח שתהיה בתוקף מיום 2 ביוני 2019 ועד ליום 31 בדצמבר 2019. בחודש ספטמבר 2019, האריכה החברה את תוקף תכנית הרכישה העצמית עד ליום 31 במרס 2020 ובהמשך הוארך תוקף התכנית בשנית עד ליום 31 בדצמבר 2020. ביום 22 במרס 2020 החליט דירקטוריון החברה את להגדיל את היקף התכנית לסך של עד 90 מיליון ש"ח ובהמשך הוארך תוקף התכנית עד ליום 31 בדצמבר 2021. עד למועד סיומה של התכנית כאמור לא נרכשו מניות לפיה.

ביום 24 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית חדשה של מניות החברה, בהיקף של עד 90 מיליון ש"ח, שהינה בתוקף מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2022. נכון למועד הדוח, החברה לא ביצעה רכישות עצמיות של מניות במסגרת התכנית.

7. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה

להלן התפלגות הכנסות, עלויות, רווח תפעולי, סך הנכסים וחלק המיעוט בהכנסות מחיצוניים ביחס לכל תחום פעילות של הקבוצה לשנים 2019, 2020 ו-2021 (הנתונים באלפי ש"ח):

	תשתיות			זכיינות			תעשייה			נדל"ן		
	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
הכנסות												
הכנסות מחיצוניים	1,108,714	830,169	763,288	173,448	157,798	170,496	1,833,589	1,800,776	1,623,348	777,044	692,905	366,118
הכנסות בין מגזרים ²	300,396	665,584	571,840	-	-	-	74,452	97,618	141,871	-	-	-
עלויות												
עלויות המהוות הכנסות תחום אחר	62,483	123,132	141,798	-	-	-	-	10,278	12,500	645,256	545,434	292,704
עלויות אחרות	1,165,111	1,225,850	1,054,817	123,664	123,892	116,182	1,563,282	1,495,502	1,408,060	20,850	27,558	26,677
רווח מגזרי	181,516	146,771	138,514	49,784	33,906	54,314	344,759	392,614	344,659	110,938	119,913	46,737
סך הנכסים	672,376	614,923	474,256	3,796,954	3,153,886	3,445,238	1,923,154	1,441,968	1,337,887	3,701,804	1,692,617	1,448,959
סך ההתחייבויות	607,199	600,150	617,740	3,462,524	2,790,648	2,872,811	667,054	419,652	365,425	1,762,021	558,925	415,867

להסברים בדבר השינויים שחלו בנתונים הכספיים של כל תחום פעילות, ראו דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2021 בחלק ב' לדוח זה.

מכירות בין מגזריות מבוצעות באופן שוטף בין חברות הקבוצה וכוללות בין היתר, מכירות של מגזר התעשייה למגזר התשתיות ומכירות של מגזר התשתיות למגזר הנדל"ן. המכירות כאמור מבוצעות על סמך מחירונים של יחידות הפעילות הרלוונטיות, במחירי שוק בהם נמכרים המוצרים או השירותים לצדדי ג' שאינם קשורים לקבוצה.

2 הכנסות תחום התשתיות כוללות גם הכנסות של חברת שפיר הנדסה אזרחית מעבודות ביצוע עבור תחום הזכיינות בשלבי הקמת הפרויקטים (לפרטים אודות תחום הזכיינות ושלבי הפרויקטים השונים ראו סעיף 10 להלן) וכן הכנסות של חברת שפיר הנדסה אזרחית מעבודות ביצוע עבור תחום הנדל"ן (לפרטים אודות תחום הנדל"ן, לרבות התקשרות עם שפיר הנדסה אזרחית בהסכמי ביצוע ראו סעיף 12 להלן).

פעילות הקבוצה מתמקדת נכון למועד הדוח, בעיקרה, במדינת ישראל. להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו-כלכלית בישראל בתקופת הדוח וההשפעות המקרו-כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על פעילותה ועסקיה של הקבוצה, אולם מודגש בזאת כי אין כל ודאות כי אכן לגורמים אלו אכן תהא השפעה כלשהי על פעילות הקבוצה:

8.1. הסביבה המקרו כלכלית בישראל:

8.1.1. התפרצות נגיף הקורונה בישראל

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020 החלו להתגלות ברחבי העולם מקרי ההדבקה הראשונים של נגיף הקורונה תוך שארגון הבריאות העולמי הכריז על הנושא כמגיפה עולמית. התפשטות הנגיף בעולם הביאה לצעדים חסרי תקדים מצד מדינות בעולם ובהם ביטולי טיסות, סגירת גבולות, עוצר ציבורי, בידוד, איסור התקהלות ועוד מגבלות והגבלות על פעילות (תרבותית, עסקית ועוד). במדינת ישראל ננקטו צעדים חסרי תקדים שכללו צמצום למינימום של הפעילות העסקית ותרבות הפנאי, בידוד חשודים בהידבקות, צמצום תחבורה ציבורית, סגירה כוללת של מערכת החינוך, הנחיה להימנע מלהגיע למקומות עבודה שאינם חיוניים ועוד במה שכונה בהמשך כ- "סגר הראשון" (כאשר בספטמבר 2020 נכנס המשק לסגר נוסף ואחריו, בסוף חודש דצמבר 2020 – סגר נוסף, שלישי במספר). כלל הצעדים האמורים הביאו להאטה דרמטית של הפעילות העסקית של המשק הישראלי. בעקבות התפרצות הנגיף המשק הישראלי חווה טלטלות כלכליות קשות לרבות ירידות מהותיות בשערי מניות הנסחרות בבורסה בתל אביב וכן תנודתיות קיצונית בשערים.

בעקבות הצעדים האמורים חברות רבות במשק הישראלי הודיעו על פגיעה קשה בפעילותן תוך כדי פיטורי עובדים רבים או הוצאת עובדים רבים לחופשות ללא תשלום תוך שממשלת ישראל הודיעה כי תפתח קרן סיוע לעסקים, הקלות ודחיות בתשלומי מס ועוד.

מאמצע חודש דצמבר 2020, עת החלו להגיע לישראל חיסונים כנגד נגיף הקורונה, החל מבצע חיסונים רחב היקף שהלך והתרחב במהלך שנת 2021, לחיסון כלל תושבי ישראל (מגיל 5) כנגד הנגיף. לאחר היציאה מהסגר השלישי (שהסתיים בחודש פברואר 2021), המשק הישראלי התאושש וחזר בחלקו הגדול לשגרה, זאת על רקע יעילות החיסונים שהביאה לירידה חדה של שיעורי התחלואה ואפשרה הקלה נרחבת של המגבלות על הפעילות הכלכלית בישראל. החל בחודש יוני 2021 התפשט זן הדלתא של נגיף הקורונה בישראל והביא לעליה בתחלואה ולהחזרת מגבלות שונות על פעילות המשק. בעקבות התפשטות זן הדלתא ועליית התחלואה בנגיף הקורונה החל מבצע למתן מנת חיסון נוספת (שלישית), תחילה לאוכלוסייה מבוגרת ולאחר מכן לגילאי 12 ומעלה. יחד עם זאת, התמודדות המשק עם גל התחלואה בזן הדלתא אופיינה במיעוט הגבלות לעומת גלי הקורונה הקודמים. במהלך דצמבר 2021 החל זן האומיקרון של נגיף הקורונה להתפשט בישראל בקצב גבוה. לנוכח התפשטות זן האומיקרון שהביא לגל תחלואה חסר תקדים במדינה (אם כי תחלואה שברובה היתה קלה יחסית), הוחלט על מתן מנת חיסון רביעית (booster) לגילאי 18 ומעלה. גם התפשטות זן האומיקרון אופיינה במיעוט יחסי של הגבלות על פעילות המשק. על אף מבצע החיסונים הרחב ומיעוט ההגבלות על פעילות המשק בגלי התחלואה האחרונים, עדיין לא ניתן להעריך את משך המשבר ומלוא השפעתו על המשק ועל פעילות הקבוצה.

לפרטים אודות השפעות אפשריות של התפרצות נגיף הקורונה על פעילות הקבוצה, ראו סעיף 26.1.6 להלן.

העולם מתמודד עם משבר בריאותי תוך הפעלת מדיניות פיסקלית ומוניטרית חסרת תקדים בהיקפה ובזמן תגובה מהיר שסייעו לשמור על זרימת האשראי למשק, ובכך מנעו השפעה שלילית חוזרת על הפעילות. גידול הוצאות הממשלה - בעיקר בתחום הבריאות ובמסגרת ההחלטות למתן פיצויים לעסקים ולעובדים - לצד ירידה משמעותית במסים הביאה מדינות רבות לגירעונות, ובגללם לגידול ניכר של החוב.

נכון למועד הדוח, הסיכונים לתחזית בהקשר של מגפת הקורונה עודם קיימים, ומתחדדים לנוכח התפרצות הגל החמישי. אולם, הודות לרמת ההתחסנות הגבוהה בישראל, הם פחתו ביחס לאשקד. נראה כי השפעת המגבלות והתחלואה על הפעילות, הולכת ופוחתת תוך שהמשק מתאים עצמו למצב של פעילות לצד הקורונה לצד השיפור בשיעור ההתחסנות ובטיפול בחולים.

על פי תחזית בנק ישראל מינואר 2022, בשנת 2022 התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 5.5%, שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.6% והריבית המוניטרית צפויה לעמוד על שיעור של 0.25%/0.10% בעוד שנה.

סיכונים כלפי מעלה לתחזית האינפלציה דרך האינפלציה המיובאת, עלולים לנבוע מהתארכות העיכובים בשרשראות האספקה גם ב-2023 וכן מהתמשכות האינפלציה הגבוהה בעולם למשל כתוצאה מדומיננטיות פיסקאלית, בעיקר בארה"ב. סיכונים כלפי מעלה לתחזית האינפלציה הנובעים מהאינפלציה המקומית עלולים להיווצר כתוצאה מהתגברות נוספת בעליית מחירי הדיור.

רמת התוצר הממוצעת ב-2023 צפויה להיות נמוכה בכ- 0.6% ביחס למגמת התוצר טרם משבר הקורונה ושיעור התעסוקה צפוי לעמוד על 60.5% בסוף 2022.

באשר למדיניות הפיסקאלית, העברת תקציב המדינה והעלייה בהכנסות ממיסים, תמכו בעדכון כלפי מטה של התחזיות למשקל הגרעון והחוב בתוצר. הגירעון הצפוי לשנת 2022 עודכן כלפי מטה ל- 3.6 אחוזי תוצר והחוב הצפוי עודכן כלפי מטה ל- 69%.

ביום 29 ביולי 2021 אישרה חברת דירוג האשראי הבינלאומית פיץ' (Fitch) את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A+ עם תחזית יציבה.

8.1.3. רגולציה – הקמת ועדות ציבוריות הנוגעות לתחומי הפעילות של הקבוצה וחוק הריכוזיות

בשנים האחרונות הביעו מספר רגולטורים את כוונתם לבחון את ההשלכות הרגולטוריות החלות על פעילות החציבה לענף הבנייה והתשתיות בישראל. בין היתר מונו מספר ועדות בנושא.

בחודש אוקטובר 2017 פרסמה רשות הגבלים העסקיים דוח סופי בדבר "הגברת התחרות בענף מחצבות האגרגטים – מתודולוגיה לבחינת ריכוזיות גיאוגרפית והמלצות מדיניות" (להלן: "הדוח הסופי"). במסגרת הדוח הסופי נפרסה תמונת המצב התחרותית בענף מבחינת הריכוזיות ש'רואים' מפעלי בטון בקרב המחצבות באזורם וכן גובשה מתודולוגיה שתשמש את הממונה על הגבלים עסקיים ואת הרשות במתן ייעוץ בדבר הקצאת מחצבות חדשות, שיוק מחדש של מחצבות קיימות או ייעוץ בנושאים אחרים הנוגעים לריכוזיות בענף כאשר יישום המתודולוגיה בנסיבות קונקרטיות יתבצע בכפוף לבחינת הנסיבות הפרטניות והעדכניות בכל מקרה. לפרטים נוספים בעניין הדוח הסופי לרבות הערכות החברה בעניינו, ראו סעיף 11.2.2.8 להלן.

3 מתוך אתר בנק ישראל - תחזית מקרו כלכלית ינואר 2022 :
<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/forecast0122h.aspx>

ביום 2 במרס 2021 פרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות (שהוקמה מכח החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 להלן: "**חוק הריכוזיות**") הכולל, בין היתר, התייחסות לשקילת תחרותיות ענפית ולשקילת ריכוזיות כלל משקית בהקצאת זכויות) עדכון לרשימת הגורמים הריכוזיים ואשר במסגרתו נכללות החברה (ולפיכך אף כלל החברות בקבוצה וכן היחידים בעלי השליטה בחברה) במסגרת הרשימה כגורם ריכוזי בהתאם לחוק הריכוזיות.

לפרטים נוספים אודות חוק הריכוזיות ובדבר החלטת הכללת החברה ברשימה הנ"ל ראו סעיף 26.3.2 להלן.

8.1.4 המדיניות המונית

המדיניות המונית הפעילה כלים משמעותיים בהתמודדות עם משבר הקורונה, הכוללים רכישת מט"ח, אג"ח ממשלתיות ואג"ח קונצרניות. כלים אלו ואחרים אפשרו לשוק ההון להתנהל ביציבות מדדי הנכסים הפיננסיים, יחסית לגורמי הסיכון הרבים, ולתמוך בפעילות הכלכלית במשק גם בתנאי אי-וודאות גבוהים. במהלך שנת 2021 ועד תאריך הדוח, החליטה הוועדה המונית של בנק ישראל להותיר את שיעור ריבית בנק ישראל על 0.1%.

8.1.5 סביבת האינפלציה⁴

שנת 2021 התאפיינה בעליה הדרגתית של סביבת האינפלציה והמחצית השנייה של שנת 2021 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות. בראשיתה שיעור האינפלציה השנתי נכנס לתחום היעד, אך במהלכה הוא הוסיף ועלה מעל למרכז היעד עד לשיעור 2.5%, ולקראת סיומה התמתן מעט, לשיעור שנתי של 2.4%. ציפיות האינפלציה לשנת 2022 עלו והן נמצאות מעל אמצע תחום יעד האינפלציה ומעל לשיעור בשנת 2021; אך עם זאת ניכר פער בין הציפיות הנגזרות משוק ההון לתחזיות של החזאים ולציפיות הנגזרות מהריביות הפנימיות של הבנקים, שהן נמוכות יותר.

8.1.6 המדיניות הפיסקלית

בשנת 2021 נרשמה ירידה עקבית בגירעון המצטבר, הודות להמשך הגידול המשמעותי בגביית המסים וירידה של הוצאות הממשלה שנגרמה כתוצאה מצמצום הוצאות הקורונה לצד תת-ביצוע של מכסת התקציב ההמשכי וגידול איטי יחסית של ההוצאות גם לאחר אישור התקציב. הצעת התקציב לשנים 2021–2022 אושרה בכנסת באופן סופי בתחילת נובמבר 2021 ותרמה להקטנת אי-הוודאות הפיסקלית. לפי תחזית בנק ישראל⁵, הגירעון הצפוי לשנת 2022 יעמוד על 3.6 אחוזי תמ"ג.

8.1.7 שוק הדיור למגורים⁶

משבר הקורונה לא פגע בביקוש לדירות, והחל מסוף שנת 2020 ניכר אף גידול של הביקושים בכל קבוצות הרוכשים; ייתכן כי דיווחי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה על ירידה חדה בקצב התחלות הבנייה ברבעון השני של 2020 תרמו לכך. רוכשי דירה ראשונה חזרו לרכוש דירות בשוק החופשי, בעקבות סיום התוכנית "מחיר למשתכן"; משפרי דיור חזרו לשוק לאחר תקופה ארוכה שבה התקשו למכור את דירותיהם הישנות, ולכן ויתרו על רכישת דירה חדשה. רכישות המשקיעים הומצו על ידי הורדת שיעור מס הרכישה על דירות להשקעה בסוף יולי 2020. בסוף אוקטובר 2021 הכריזה הממשלה על העלאת שיעור מס הרכישה על משקיעים לרמה שנקבעה ביוני 2015, ובסוף נובמבר 2021 נכנסה העלאת המס לתוקף. הציפיות להעלאת שיעור המס גרמו לזירוז ניכר

4 מתוך אתר בנק ישראל, לרבות דוח המדיניות המונית <http://www.boi.org.il>.

5 מתוך אתר בנק ישראל - דוח המדיניות המונית <http://www.boi.org.il>.

6 <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/fsr202102h.aspx> - אתר בנק ישראל.

של רכישות המשקיעים עוד לפני חודש נובמבר 2021. העלאה מחודשת של המס צפויה לצנן את ביקושם, כפי שמלמד ניסיון העבר.

פגיעתו של המשבר בהיצע של הטווח הקצר הייתה מצומצמת יחסית, לאור החרגת ענף הבנייה ממגבלות הסגרים, והתבטאה בירידה מינורית של 3.1% בלבד בהתחלות הבנייה בשנת 2020 ביחס ל-2019. נתוני הלמ"ס לשלושת הרבעונים הראשונים של 2021 מצביעים על עלייה של 5.4% בהתחלות הבנייה לעומת התקופה המקבילה ב-2020. הקצב השנתי עומד על כ-156 אלף יחידות דיור, והוא אף עשוי להתעדכן כלפי מעלה, שכן קצב הנפקת היתרי הבנייה היה גבוה יותר.

המשבר גרם להתארכות משך הבנייה בכחודשיים בממוצע בשנת 2020 לעומת 2019, וכתוצאה מכך היקף סיומי הבנייה בשנת 2020 היה נמוך ב-8.5% מאשר בקודמתה. תופעה זו נמשכת גם בשנת 2021.

עליית הביקוש נענתה חלקית על ידי ההיצע, כפי שהתבטא בעלייה של מספר העסקאות בדירות ושל המחירים. זאת על רקע צמצום מלאי הדירות החדשות שנותרו למכירה ועלייה חדה של מחירי התשומות בבנייה, משום שהמשבר העולמי הביא להתייקרות חומרי הגלם ועלויות ההובלה. קצב עליית מחירי הדירות ב-12 החודשים האחרונים עמד באוקטובר 2021 על 6.10%. עליית מחירי הדירות חרף המשבר היא תופעה עולמית.

בתחילת נובמבר 2021 הציגה הממשלה תוכנית לעצירת עלייתם של מחירי הדירות, הכוללת צעדים מהותיים להגדלת ההיצע – בהם יעדי תכנון ושיווק מוגברים לארבע השנים הבאות, הקצאת מימון להסרת חסמי בנייה ולפיתוח תשתיות, עידוד בנייה בקרקעות פרטיות וזירוז תהליכים בירוקרטיים. אך צעדים אלה, אם ייושמו, יניבו תוצאות רק בטווח הבינוני-ארוך.

8.1.8 פרויקטים בתחום התשתיות במימון המגזר הפרטי

בתקופת הדוח המשיכה מגמת הוצאת פרויקטים לאומיים על ידי הממשלה לביצוע בשותפות עם המגזר הפרטי, וזאת כדי לשפר את רמות הפרויקטים ולווחות הזמנים שלהם, להוסיף מקורות מימון לתשתיות ובכך להגביר את מספרם, יעילותם והפעלתם. זאת, בין היתר בפרויקטים כדוגמת פרויקטים של רכבות קלות באזורים שונים בישראל, פרויקטי מעבר צה"ל דרומה, פרויקטים של התפלת מי ים המצויים בשלבי מכרז שונים (לפרטים בדבר זכיית הקבוצה במכרז המרה"ס, ראו סעיף 10.19 להלן, לפרטים בדבר זכיית הקבוצה, יחד עם שותף, במכרז לרכישת מתקן ההתפלה אשדוד ראו סעיף 10.20.1 להלן, לפרטים בדבר זכיית הקבוצה, יחד עם שותף, במכרז "הקו הסגול" של הרכבת הקלה בתל אביב ראו סעיף 10.20.2 להלן).

כחלק מהמאבק בהשפעות משבר הקורונה, במהלך שנת 2020 ושנת 2021, בנק ישראל והמפקח על הבנקים נקטו במדיניות של מתן הקלות בדרישות הרגולטוריות שנועדו לאפשר לבנקים להגדיל את היצע האשראי. במסגרת זו, הפיקוח על הבנקים הפחית בהוראת שעה את יחס המינוף הנדרש מהבנקים. לפרטים אודות מגבלות אשראי בישראל כגורם סיכון לפעילות הקבוצה, ראו סעיף 26 להלן.

8.1.9 עלויות חומרי גלם

לקבוצה עלויות מהותיות בגין חומרי גלם, בעיקר נפט ומוצריו וברזל לסוגיו. מחירי האנרגיה לחודש מרס 2022 עלו לשיא של 12 חודשים ועברו באופן משמעותי את רמתם לפני פרוץ משבר הקורונה⁷. העלייה המתמשכת במחיר הנפט, שחצה את רף 120 דולר לחבית הביאה איתה עלייה בכל מחירי האנרגיה במשק.

בעקבות מחיר הנפט עלו כל מחירי התזקיקים באגן הים התיכון ובשקלול כולל גם של מס הבלו והמע"מ, המזוט והגז הטבעי רשמו בחודש פברואר 2022 עלייה של כ- 18%, הגפ"מ עלה ב- 14%, הדלק למטוסים עלה בכ- 9% ומחיר הסולר והבנזין עלו ב- 7% וב- 5.5% בהתאמה. בנוסף, מחיר הבנזין לתחבורה התייקר ב- 5.3% והחל מחודש מרס 2022 עומד על 7.05 ש"ח לליטר שהינו המחיר הגבוה ביותר זה מעל שבע שנים (מאז חודש נובמבר 2014).

לשינויים במחירי חומרי הגלם בהם עושה הקבוצה שימוש, ישנה השפעה ישירה ועקיפה על פעילות הקבוצה, הן בגידול (או קיטון) הוצאותיה בגין חומרי הגלם אותם הקבוצה רוכשת ו/או מייצרת והן בעלויות של ההתקשרויות של הקבוצה לביצוע פרויקטים. הקבוצה מתקשרת בהסכמים עם מזמיני עבודות הכוללים לרוב תנאים של פיצוי בגין התייקרויות בחומרי גלם, לרבות על פי עליית מדד תשומות הסלילה או הבנייה על מנת להתמודד עם התייקרויות אלו. לפרטים נוספים, לרבות לעניין השפעות שינויים בשערי מט"ח, ראו סעיף 11.10.5 להלן.

8.1.10 בניה למגורים

לפרטים אודות הסביבה הכללית בתחום הבניה למגורים, ראו סעיף 12.1 להלן.

8.1.11 מצב מדיני-ביטחוני

למצב המדיני-ביטחוני בישראל יש השפעה מכרעת על המצב הכלכלי בישראל. עסקאות הקבוצה הן מטבען בעלות אופי ארוך טווח ובשל כך בעלות רגישות גבוה למצב המדיני-ביטחוני. החמרה משמעותית במצב הביטחוני בישראל עלולה להשפיע על כלכלת ישראל בכלל ובין היתר על היקף ביצוע פרויקטים של משרד הביטחון המושפעים ישירות מהמצב הביטחוני בפרט.

8.1.12 הכלכלה העולמית והמלחמה באוקראינה

במהלך שנת 2021 נפחי הפעילות של הסחר העולמי, שנפגעו במידה משמעותית במהלך ההתפרצות הראשונית של המגיפה מצביעים על המשך ההתאוששות, אך העיכובים בשרשראות האספקה צפויים להתארך עד המחצית השנייה של שנת 2022. תחזית יבוא המדינות המפותחות בשנת 2022 הופחתה לגידול של 5% והתחזית לשנת 2023 עומדת על גידול של 4.5%. קצב האינפלציה בשנים אלו יסתכם ב- 4.4% ו- 3.1% באותם משקים, גבוה ביחס לתחזית הקודמת על רקע תפיסת עליית האינפלציה כפחות זמנית. בהתאם לכך, גם הריביות הממוצעות של הבנקים המרכזיים בשנים אלו צפויות לעלות מעט ביחס לרמתן בתחזית אוקטובר 2021, ולעמוד בממוצע שנתי על 0.3% ו- 0.6%.

בסוף חודש פברואר 2022 ולאחר חודשים רבים של מתיחות צבאית, פלש צבא רוסיה לאוקראינה ובאוקראינה החלה מלחמה עזה בין כוחות הצבא הרוסי לכוחות אוקראינים. ללחימה המתנהלת באוקראינה השפעה משמעותית על המצב הכלכלי העולמי, אשר בין היתר מתבטאת בעליה משמעותית של מחירי האנרגיה (בהיותה של רוסיה, עליה הוטלו על ידי מדינות מערביות רבות סנקציות כלכליות כבדות, יצואנית אנרגיה משמעותית), כמו גם של מחירי סחורות חקלאיות (בהיותה של אוקראינה יצואנית מהגדולות בעולם של תבואות חקלאיות). בשלב זה לא ניתן להעריך את ההשפעות לטווח בינוני וארוך של האירוע, אולם התמשכותו עלולה לפגוע באופן משמעותי בהליך התאוששות הכלכלות בעולם ממשבר הקורונה והאירועים שנלוו לו.

תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

9. תחום התשתיות

9.1. מידע כללי על תחום התשתיות

פעילות הקבוצה בתחום התשתיות מתמקדת בעיקר בביצוע פרויקטים ברמה לאומית-ארצית, בעלי היקפי ביצוע גדולים ואופי טכני מורכב. הקבוצה מבצעת בעיקר פרויקטים המשלבים ביצוע עבור המגזר הממשלתי/ציבורי (משרדי ממשלה ויחידות סמך, חברות ממשלתיות).

חלק ניכר מפעילות הקבוצה בתחום זה מהווים פרויקטים בתחום ביצוע התשתיות לגביהם נערך הליך של התמודדות וזכייה במכרז פומבי, בכפוף לעמידה בתנאי סף מקצועיים ופיננסיים המתפרסמים בגוף המכרז, או בהליך מיון מוקדם (Pre-Qualification). למרבית ההתקשרויות בחוזים המתבססים על הצעה במכרז, מצורפים תנאים מיוחדים להתקשרות הכוללים תיאור ומאפייני העבודה וכן תכנון מפורט של המזמין הכולל כתב כמויות, מפרטים טכניים והגדרות לגבי התקנים החלים על ביצוע הפרויקט.

העבודות המבוצעות על ידי הקבוצה בתחום פעילות זה נעשות לרוב בביצוע עצמי של הקבוצה, בדרך כלל באמצעות זרוע ההנדסה של הקבוצה - שפיר הנדסה אזרחית וימית.

תחום הפעילות כולל גם פעילות ביצוע של פרויקטים הנכללים בתחום הזכינות, כאשר שפיר הנדסה אזרחית וימית מתקשרת עם הזכין (אשר לרוב הינו חברה ייעודית שהוקמה לצורכי הפרויקט) בפרויקטים אלו ומבצעת את הפרויקט על פי תנאי המכרז. לפרטים נוספים אודות תחום פעילות הזכינות של החברה ראו סעיף 10 להלן. בנוסף כולל תחום פעילות זה גם ביצוע של פעילות הבנייה של פרויקטי נדל"ן עבור פעילות ייזום הנדל"ן של הקבוצה, כאשר שפיר הנדסה אזרחית מתקשרת בהסכמי קבלנות ביצוע עם שפיר מגורים, זרוע הייזום של הקבוצה. לפרטים אודות תחום פעילות הנדל"ן ראו סעיף 12 להלן. לפרטים אודות היקף ההכנסות בתחום התשתיות מביצוע עבודות בנייה עבור הפעילויות האחרות של הקבוצה ראו סעיף 7 לעיל.

עד ליום 30 ביוני 2014 פעלה הקבוצה בתחום התשתיות גם ברומניה, באמצעות שפיר מבנים 1991 ובאמצעות חברות המוחזקות (בעקיפין) על ידי חברות בנות אחרות. לפרטים נוספים אודות פעילות מופסקת זו ראו סעיף 14 להלן.

ביחס לפעילותה של החברה בתחום פעילות זה יודגש כי העמקת המשבר בישראל בעקבות נגיף הקורונה (זן האומיקרון) עלולה לגרום לעיכובים בלוחות זמנים שנקבעו בהסכמים להקמת פרויקטים ו/או לעיכוב או ביטול התקשרויות חדשות לביצוע פרויקטים, כמו גם לקשיים בביצוע פרויקטים בהקמה. למועד זה אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשלכות של תוצאות כאמור ואולם במהלך שנת 2021 עצמה עיכובים וביטולים כאמור, ככל שהיו, היו בהיקפים שאינם משמעותיים. לפרטים נוספים אודות השפעות המשבר האמור על החברה ופעילותה ראו סעיף 8.1.1 לעיל וסעיף 26.1.6 להלן.

9.1.1 מבנה תחום התשתיות והשינויים החלים בו

תחום התשתיות כולל ביצוע עבודות תשתית ובנייה מגוונות, הכרוכות זו בזו והמבוצעות כחלק מפרויקט הכולל בדרך כלל שילובן של מספר עבודות תשתית.

פעילותה של הקבוצה בתחום התשתיות מושפעת במידה רבה ממדיניות הממשלה בקשר עם בניה ציבורית ופיתוח תשתיות, לרבות סכומים שיועדו לכך בתקציב המדינה, וכן מהיקף המכרזים המפורסמים על ידי המדינה ועל ידי רשויות מקומיות. נוסף על מכרזים המתפרסמים על ידי ובהתאם למדיניות הממשלה,

מתפרסמים מכרזים על ידי חברות ממשלתיות ומכרזים אחרים במימון הסקטור הממשלתי, המוניציפאלי או הפרטי.

ההשקעה הממשלתית והעירונית בתשתיות מתפרשת על כל הארץ, לרבות במרכזים בעלי צפיפות אוכלוסין גדולה. באזורים אלו נדרשות פעולות שיקום, שיפוץ ואחזקה של תשתיות קיימות אשר לא הוחלפו ולא טופלו מזה שנים רבות, וכן פעולות הקמה של תשתיות חדשות, בין היתר במסגרת מדיניות הממשלה בדבר שיפור הנגישות התחבורתית בין הפריפריה למרכז הארץ ועל מנת לעמוד בצרכי האוכלוסייה ובגידול בה.

במהלך השנים האחרונות, ניכרת מגמה של הגדלת תקציבים ממשלתיים בתחום התשתיות במדינה ובשל כך גם מגמת גידול במכרזי תשתית, במספר אפיקים: (א) תחום הכבישים והמסילות - באמצעות נתיבי ישראל- החברה הלאומית לתשתיות התחבורה בע"מ (להלן: "נתיבי ישראל"), חברת כביש חוצה ישראל בע"מ וחברות תשתיות אזוריות כגון נתיבי איילון (גוש דן), מוריה (ירושלים) ויפה נוף (חיפה), (ב) הסעת המונים - באמצעות רכבת ישראל בע"מ (להלן: "רכבת ישראל"), צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים (האחראי על מיזמי הרכבת הקלה בירושלים) ונת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (האחראית על מיזם הרכבת הקלה ופרויקט המטרו העתידי בגוש דן, להלן: "נת"ע"); (ג) נמלים - באמצעות חברת נמלי ישראל בע"מ (להלן: "חנ"י") ורשות שדות התעופה; (ד) רשויות ממשלתיות נוספות - בעיקר משרד הבטחון וצה"ל, המבצעים ומתכננים המשך ביצוע של העתקת בסיסי צה"ל ופיתוח בסיסים חדשים, רשות הגז הטבעי האחראית על רשת חלוקת הגז הטבעי, רשות המים האחראית על מתקני ההתפלה וגופים נוספים ו - (ה) הקמת שכונות מגורים שלמות במסגרת פרויקט תכנון ובנה במסגרתם מבוצעות עבודות תשתית רחבות היקף (כדוגמת פרויקט "חריש בצוותא" של החברה ופרויקט "רמת בית שמש"- ראו במסגרת תאור תחום הנדל"ן בסעיף 12 להלן).

הגופים האמורים פועלים בהתאם לתכניות השקעה ועבודה רב שנתית¹ המאושרות ומתוקצבות על ידי משרדי האוצר והמשרדים הרלוונטיים לתחום: משרד התחבורה, משרד האנרגיה, משרד התשתיות ומשרד הבטחון. תכניות העבודה הרב שנתית כוללות מגוון התמחויות ותחומים, ביניהן: פיתוח רשת הכבישים הבינעירונית, פרויקטים בטיחותיים ונקודתיים, פיתוח מסילות רכבת ומערכות להסעת המונים, אחזקה שוטפת ואחזקה מונעת של דרכים, תכנון וקידום זמינות לפרויקטים עתידיים ותפעול מערכת בקרת תנועה. כן מפורסמת אחת לשנה תכנית ממשלתית "תשתית לצמיחה" במסגרתה מאוגדות מאמצי ממשלת ישראל לקידום הליכי תכנון וביצוע של פרויקטי התשתיות השונים בישראל במסגרת כלל משרדי הממשלה².

התחום מאופיין בהתקשרות על בסיס מכרזים, כאשר עד לפני מספר שנים, מכרזים אלו כללו ביצוע פרויקטים בשיטת "כמויות למדידה" בה מקבל הקבלן מהמזמין תכנון מפורט לביצוע ומגיש למזמין על בסיס תקופתי חשבונות בגין העבודה שביצע על פי מדדים שנקבעו מראש. בשנים האחרונות רובם של המכרזים לביצוע פרויקטים הינם מכרזים בשיטת התכנון-ביצוע (DB-Design and Build), שיטה המקובלת בעולם כולו. במכרזים אלו, המאופיינים בחוזה סטנדרטי, האחריות על התכנון המפורט וביצוע הפרויקט מוטלת על הקבלן הזוכה, בכפוף לאישור המזמין לתכנון המפורט ומפחיתה למעשה את סיכוני המזמין בביצוע הפרויקט. התמורה בגין ביצוע פרויקט בשיטת תכנון וביצוע משולמת לקבלן המבצע בדרך כלל בהתאם לעמידה באבני דרך בפרויקט (לדוגמא: השלמת מקטע מסוים בביצוע כביש) וכן כנגד מסירת הפרויקט עם השלמתו ובדיקתו. בחירת הקבלן הזוכה במכרז בשיטה זו, מתבצעת בדרך כלל על בסיס תמחור הביצוע או על בסיס גובה ההנחה ממחיר הביצוע שנקבע על ידי המזמין וכן על בסיס לוחות הזמנים שמציג הקבלן להשלמת הפרויקט. יצוין

1 פרטים אודות נתיבי ישראל, ותכניות העבודה הרב שנתיות ניתן למצוא באתר האינטרנט של חברת נתיבי ישראל בכתובת: <http://www.iroads.co.il>

2 תכנית תשתית לצמיחה 2021 פורסמה בחודש דצמבר 2021. בכתובת: <https://infrastructure.pmo.gov.il/media/1131/%D7%AA%D7%A9%D7%AA%D7%99%D7%AA-%D7%9C%D7%A6%D7%9E%D7%99%D7%97%D7%94-2021.pdf>

בהקשר זה, כי קיימים פרויקטים גדולים בהם קיימת הגבלה על כמות המכרזים (במסגרת אותו פרויקט) בהם יכול לזכות קבלן יחיד.

למיטב ידיעת החברה, במהלך השנים האחרונות, התפרסמו מספר רב של מכרזים בשיטת תכנון-ביצוע בהם קטעים משדרוג כביש 1, קטעים משדרוג כביש מס' 2, ביצוע מסילת 431, דרך מס' 41, עבודות שלבים מוקדמים (אינפרה 1) כהכנה לפרויקטי רכבת קלה ועוד. כן התפרסמו מכרזים רחבי היקף להקמת תשתית הרכבת הקלה בגוש דן ("הקו האדום", "הקו הירוק", "הקו הסגול"), מכרז רכבת קלה "הקו הכחול" בירושלים, מכרז רכבת קלה "חיפה נצרת" ושני מכרזים להקמת מתקני התפלה. במהלך השנים האחרונות, זכתה החברה, בין היתר, במכרזי התכנון והביצוע הבאים: (1) הארכת הקו האדום של הרכבת הקלה בירושלים והקמת הקו הירוק (לרבות הפעלת ותחזוק שני הקווים) (לפרטים אודות פרויקט זה ראו סעיף 10.18 להלן); (2) זכיה, ביחד עם שותף, במכרז להקמת הנמל החדש בחיפה; (3) זכיה, ביחד עם שותף, במכרז לתכנון, הקמה, מימון ותפעול של כביש 16 (כניסה חדשה לירושלים אשר תחבר את כביש מס' 1 במחלף מוצא לכביש בגין בגבעת מרדכי) (לפרטים נוספים ראו סעיף 10.17 להלן); (4) זכיה, ביחד עם שותף, במכרז לתכנון, מימון, הקמה, הפעלה, תחזוקה ומסירה של מרכז הספקה 'אחוד' של צה"ל (לפרטים נוספים ראו סעיף 10.19 להלן); (5) זכיה, ביחד עם שותף, במכרז לרכישת ושדרוג מתקן התפלת מים באשדוד (לפרטים נוספים ראו סעיף 10.20.1 להלן). (6) זכיה, ביחד עם שותף, במכרז להקמת רכבת קלה "הקו הסגול" בתל אביב (לפרטים נוספים ראו סעיף 10.20.2 להלן).

בנוסף, למועד הדוח החברה מתמודדת, בין היתר, במכרז 'אופק רחב' של משרד הבטחון, במכרז להקמת רכבת קלה "הקו הכחול" בירושלים, מכרז להקמת רכבת קלה "חיפה נצרת", במכרז להקמת מתקן התפלה בגליל המערבי, מכרז לרכישת תחנת כח ועוד.

לפרטים אודות עליית הצעתה של חברה ייעודית שהוקמה על ידי הקבוצה לשלב השני של מכרז אופק רחב (מחנה רב זרועי) של משרד הבטחון ולפרטים אודות עליית הצעתה של קבוצה המוחזקת בחלקים שווים על ידי הקבוצה ועל ידי חברה בבעלות מלאה של ג'נירשן קפיטל בע"מ לשלב הגמר במכרז BOT להקמה ותפעול של מתקן התפלה בגליל המערבי, ראו סעיף 10.21 להלן.

9.1.2 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום התשתיות

למיטב ידיעת הנהלת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום התשתיות הינם:

(א) יכולת תכנון וביצוע של פרויקטים באופן יעיל, תוך הקצאת משאבים נכונה ותשומות ניהוליות מתאימות;
(ב) ידע מקצועי - הנדסי בתחום הסלילה, הבניה והתשתיות; (ג) איתנות פיננסית, ניסיון מוכח ומוניטין נצבר המאפשרים הגשת הצעות במכרזים לביצוע פרויקטים; (ד) עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודה.

9.1.3 מחסומי כניסה ויציאה עיקריים

למיטב ידיעת הנהלת החברה, מחסום הכניסה העיקרי לתחום התשתיות הינו קיומו של ניסיון קודם מוכח בביצוע פרויקטים וקיומם של רישיונות וסיווגים קבלניים מתאימים לביצוע פרויקטים המהווים על פי רוב תנאי סף להתמודדות במכרזים. בנוסף בחלק מהמכרזים נדרשים המתמודדים להוכיח ניסיון בפעילות בהיקפים דומים להיקפים הנדרשים באותו מכרז ולעמוד בדרישות הון עצמי מינימאלי. מחסום כניסה נוסף הינו איתנות פיננסית והיכולת להעמיד ערבויות בהתאם לדרישות המכרז.

מחסום היציאה העיקרי בתחום הינו האחריות לטיב העבודות (בהתאם לתקופות הקבועות בחוזי התקשרות עם מזמיני עבודות) המגובה לרוב במתן ערבויות הניתנות למזמיני העבודות.

לפרטים אודות התחרות בתחום התשתיות ואופן ההתמודדות של הקבוצה עימו, ראו סעיף 9.9 להלן.

9.1.5 מגבלות, חקיקה ותקינה החלות על תחום התשתיות

מכרזים - תחום הפעילות מאופיין בהתקשרות לביצוע פרויקטים עבור גופים ציבוריים הכפופים לחוק חובת מכרזים תשנ"ב-1992 והתקנות לפיו וכן כפופים למגבלות התמודדות במכרזים מכח החוק לקידום התחרות וצמצום הריכוזיות התשע"ג - 2013. להכללת החברה (חברות בנות ובעלי השליטה בה) במסגרת רשימת הגורמים הריכוזיים מכח החוק האמור ראו סעיף 26.3.2.2 להלן.

רישוי - בנוסף, פעילות הקבוצה בתחום התשתיות כרוכה בקבלת רישיונות וסיווגים קבלניים מתאימים לצורך פעילותה בתחום. חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק רישום קבלנים**") מסדיר את נושא רישוי קבלנים, סיווגם והפרויקטים בהם הם יכולים ליטול חלק. שפיר הנדסה אזרחית רשומה בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ורשאית, על פי רישיון הקבלן שהינו בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2022 לבצע עבודות הנדסה בנאיות בענפים ובסיווג כדלקמן. שפיר הנדסה אזרחית אף מחזיקה ברישיון קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות למרבית הסיווגים, שהינו בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2022. יצוין כי להערכת הנהלת הקבוצה, נכון למועד הדוח, לא בוצעו שינויים בחברה שעלולים לגרום לשינויים בסיווגים שבהם רשומה שפיר הנדסה אזרחית בפנקס הקבלנים:

סוג	קבוצת סיווג	ענף	סמל	החברה
5	ג	בניה*	100	שפיר הנדסה אזרחית
5	ג	כבישים תשתית ופיתוח*	200	
5	ב	ביצוע קווי מים ביוב וניקוז*	260	
5	ג	גשרים*	300	
5	ג	נמלים, עבודות ימיות**	400	
3	ב	מערכות אלקטרו מכניות בתחנות שאיבה ללא בניה	500	

* קיים בנוסף גם רישיון קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות בסיווג זהה
** קיים בנוסף גם רישיון קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות בסיווג ב-5

עובדים זרים - בכל שנה קובעת הממשלה את מכסת העובדים הזרים המותרת לענף הבנייה. בשנים האחרונות נקטה הממשלה במדיניות של יקור עלות העסקתם של עובדים זרים וצמצום מספר ההיתרים הניתנים להעסקתם. בין היתר הממשלה גובה אגרת בקשה להיתר העסקה של עובד זר ואגרת העסקה שנתית. בחודש פברואר 2022 בוטל בחקיקה היטל העסקה בתוקף מינואר 2022 ואילך. הכבדה במסים ו/או היטלים (אם וככל שיוטלו) עלולים לייקר את עלות העסקת העובדים הזרים. עם זאת יצוין כי שיעור העובדים הזרים החוקיים המועסקים בישראל במסגרת הסכמים בילטרליים הולך וגדל עם השנים כתוצאה מהחלטות ממשלה שניתנו בנושא לפיהן הוגדלו מכסות מאושרות להבאת עובדים זרים. בסוף 2017 החל לפעול הסדר "חברות הביצוע", בהתאם להחלטות ממשלה שהתקבלו בין השנים 2015-2016. במסגרת יישום החלטות אלה הוקם מאגר חברות בנייה זרות (כיום המאגר כולל 12 חברות בנייה זרות מסין), שנבחרו בתהליך דמוי מכרזי כדי לבצע פרויקטים של בניה למגורים בלבד, כאשר ביום 4 בפברואר 2018 התקבלה החלטת ממשלה מספר 3516³ המתקנת את החלטות הממשלה הנ"ל לפיה, בין היתר, תותר העסקת עובדים זרים גם בתחום התשתיות (בנוסף על תחום המגורים), לרבות על ידי "חברות הביצוע" הזרות דלעיל. בשונה מההסכמים הבילטרליים, שבמסגרתם מועסקים העובדים על ידי תאגידי בניין ישראלים, בהסדר "חברות הביצוע" העובדים מועסקים על ידי החברה

הזרה. נכון למועד הדו"ח מספר העובדים הזרים בעלי היתרים חוקיים בענף הבנין בישראל מוערך בכ- 16,000 עובדים זרים⁴.

הקשחת התנאים להעסקת עובדים זרים מחד והגידול במספרם מאידך כתוצאה מן ההסכמים הביטורליים והסדר חברות הביצוע, אינה בעלת השפעה מהותית על פעילותה של החברה בתחום התשתיות שכן עובדים זרים אינם מהווים כח עבודה קבוע משמעותי של החברה. עד למועד הדוח לא ניכרה השפעה מהותית על הקבוצה כתוצאה מכניסתן של חברות ביצוע זרות לביצוע פרויקטים בתחום המגורים והתשתיות. עם זאת, למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, נמשכת המגמה לפיה במכרזי תשתיות משתתפות חברות זרות ללא שיתוף גורם קבלני ישראלי באופן בו גדלה כמות המשתתפים בכל מכרז תשתיות כאמור.

9.2. מוצרים ושירותים

להלן פירוט השירותים העיקריים הניתנים על ידי הקבוצה בתחום זה: עבודות סלילת כבישים ומסילות חדשות, שיקום והרחבה של כבישים ומחלפים, הקמת מחלפים, בניית גשרים, מנהור, קירות תומכים, מעקות בטיחות, עבודות פיתוח והכנה לבנייה, עבודות תשתית לקווי רכבת, עבודות עפר לרבות חציבה והכשרת שטחים באזורים הרריים, עבודות אספלט הכוללות קרצוף, פיזור וריבוד כבישים, רימזור שילוט והתקנת מערכות אגרה, איתות, חשמל ומיזוג. כמו כן עבודות תשתית שונות כגון תשתיות מים, ניקוז, ביוב, חשמל, תאורה, תקשורת, בניית תעלות ניקוז, דחיקת צנרת, עבודות של הנחת קווים לחלוקת גז טבעי, סילוק ביוב, וכן עבודות ימיות מסוגים שונים. בנוסף פועלת הקבוצה באמצעות שפיר הנדסה אזרחית בביצוע עבודות קבלנות בנייה של וכן של פרויקטי הקמת מרלוג"ים ופרויקטים יזמיים בתחום הנדל"ן- בעיקר פרויקטי מגורים (לרבות כאלו המשולבים בהם רכיבי מסחר ומשרדים) כקבלן ביצוע ראשי עבור שפיר מגורים. לפרטים אודות שפיר מגורים ופעילות יזום נדל"ן, ראו סעיף 12 להלן.

4 לעניין זה ראו פרסום רשות האוכלוסין וההגירה מחודש אוקטובר 2021 בכתובת: https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/foreign_workers_stats/he/%D7%A0%D7%AA%D7%95%D7%A0%D7%99%20%D7%96%D7%A8%D7%99%D7%9D%20%D7%91%D7%99%D7%A9%D7%A8%D7%90%D7%9C%20-%D7%A8%D7%91%D7%A2%D7%95%D7%9F%203%202021.pdf

9.3. הכנסות, מוצרים ושירותים

בסעיף 9.3 זה:

"הכנסות מצטברות / עלויות שהוכרו בדוחות הכספיים בגין הפרויקטים בביצוע בשנה הרלוונטית ממועד תחילת ביצועם ועד ליום האחרון של התקופה הרלוונטית.

"רווח גולמי מצטבר" - רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקטים שבביצוע בשנה הרלוונטית ממועד תחילת ביצועם ועד ליום האחרון של התקופה הרלוונטית.

"יתרת תקבולים צפויה / יתרת תשלומים צפויה" - סך הסכומים שצפוי שישולמו לקבוצה / סך הסכומים שצפוי שתשלם הקבוצה, בגין הפרויקט מן המועד הרלוונטי ועד למועד סיום הפרויקט.

9.3.1. להלן יובאו נתונים אודות הכנסות, רווח גולמי מצטבר ושיעור רווח גולמי מצטבר בגין פרויקטים בתחום הפעילות שביצועם הושלם במהלך שנת 2021 ונתונים אודות

פרויקטים אלו בשנת 2020, אשר נזקפו לדוח רווח והפסד:

הכנסות לקבל (אלפי ש"ח) ליום 31.12.21	לשנת 2020			לשנת 2021			
	שיעור רווח גולמי מצטבר	רווח (הפסד) גולמי שהוכר בתקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות מצטברות (באלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי מצטבר	רווח גולמי שהוכר בתקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות מצטברות (באלפי ש"ח)	
-	16%	68,204	1,809,780	16%	42,369	1,885,253	קבלנות תשתיות ואחרת
-	-	-	-	-	-	-	קבלנות בניה נדל"ן
-	16%	68,204	1,809,780	16%	42,369	1,885,253	סה"כ:

9.3.2. להלן יובאו נתונים מצרפיים (באלפי ש"ח) ליום 31 בדצמבר 2021 אודות פרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע בשנים 2019, 2020 ו- 2021*:

קבלנות תשתיות ואחרת	מס' פרויקטים בביצוע בשנה הרלוונטית			הכנסות מצטברות עד לתום שנה (בגין פרויקטים שהיו בביצוע באותה שנה)			הכנסות צפויות ליום 31 בדצמבר 2021	סה"כ הכנסות בפועל+צפויות	שיעור השלמה ליום 31 בדצמבר בשנת			מקדמות שהתקבלו ליום 31.12.2021	סך ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים בשנת 2021	שיעור ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים מכלל הכנסות החברה במאוחד לשנת 2021
	2019	2020	2021	2019	2020	2021			2019	2020	2021			
קבלנות תשתיות ואחרת	8	8	9	4,079,450	3,385,396	5,794,987	4,543,593	8,623,043	45.75%	50.43%	81.12%	120,119	1,032,635	24.04%
קבלנות בניה נדל"ן**	4	3	4	1,637,223	1,337,742	909,406	353,719	1,990,942	82.57%	76.42%	45.15%	-	299,481	7.02%
סה"כ	12	11	13	5,716,673	4,723,138	6,704,393	4,897,312	10,613,985	-	-	-	120,119	1,332,116	31.01%

שיעור רווח גולמי מצטבר			סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל+צפוי	יתרת רווח גולמי צפוי ליום 31 בדצמבר 2021	רווח גולמי מצטבר עד לתום שנת			סה"כ עלויות בפועל+צפויות	עלויות צפויות ליום 31 בדצמבר 2021	עלויות שהוכרו במצטבר עד לתום שנת (בגין פרויקטים שהיו בביצוע באותה שנה)			
2019	2020	2021			2019	2020	2021			2019	2020	2021	
4.30%	8.07%	8.80%	758,617	276,994	228,706	421,903	481,624	7,864,426	4,266,600	5,566,281	2,963,492	3,597,826	קבלנות תשתיות ואחרת
3.65%	2.54%	3.83%	76,256	19,950	54,811	34,195	56,306	1,914,686	333,769	854,595	1,303,546	1,580,917	קבלנות בניה נדל"ן**
4.16%	6.88%	7.87%	834,873	296,944	283,517	456,098	537,930	9,779,112	4,600,369	6,420,876	4,267,038	5,178,743	סה"כ

* הנתונים ביחס לכל שנה מתייחסים לפרויקטים שהיו בביצוע באותה שנה, קרי - קבוצת הפרויקטים הרלוונטית לכל שנה, שונה מקבוצת הפרויקטים ביחס לשנה אחרת.

** קבלנות בניה בתחום הנדל"ן מבוצעת לחברות בתוך הקבוצה בלבד. לפיכך הכנסות והוצאות קבלנות בניה בתחום הנדל"ן מקבלות ביטוי בדוח הכספי המאוחד של החברה במסגרת תחום הנדל"ן למגורים.

9.3.3. להלן פרטים אודות שיעורי הרווחיות הגולמית הממוצעת בשנים 2019, 2020 ו-2021 של הפרויקטים אשר היו בביצוע במשך כלל התקופות האמורות:

שיעור רווח גולמי מצטבר ליום 31.12.2019	שיעור רווח גולמי מצטבר ליום 31.12.2020	שיעור רווח גולמי מצטבר ליום 31.12.2021	מס' פרויקטים רלוונטיים	
10.84%	12.32%	12.31%	6	קבלנות תשתיות ואחרת
2.00%	2.54%	1.74%	3	קבלנות בניה למגורים*
7.87%	9.28%	9.27%	9	סה"כ

* כולל פרויקטים שנמסרו בתקופות קודמות אך ההתחשבויות בגינם הושלמה בשנת הדוח.

לפרטים אודות פרויקטים אותם מגדירה החברה כמהותיים ראו ס"ק 9.3.4 להלן וסעיפים 9.4 - 9.5 להלן.

9.3.4. להלן יובאו נתונים אודות הפרויקטים המהותיים⁵ של הקבוצה בתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר 2021:

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד תחילת ביצוע	מועד סיום חוזי	סוג החוזה	אומדן הכנסות כולל בפרויקט (מצטברות וצפויות) (חלק הקבוצה, באלפי ש"ח)	שיעור השלמה ליום 31 בדצמבר 2021	שיעור רווחיות גבוה/נמוך משיעור הרווחיות הגולמית הממוצע בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2021	נתונים רלוונטיים נוספים
רשת קווי הרכבת הקלה בירושלים (J-NET)	תפעול ותחזוקה "הקו האדום" הקיים, וכן תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של הארכת "הקו האדום" הקיים ו- "הקו הירוק" של הרכבת הקלה בירושלים	נובמבר 2020	דצמבר 2025	מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה	2,089,812	17.75%	נמוך	לפרטים נוספים ראו סעיף 9.4
מהר"ס - מרכז הספקה אחוד	תכנון הקמה, תפעול ותחזוקה של שלושה מרכזים לוגיסטיים לצה"ל בשלושה אתרים בישראל.	אוגוסט 2021	אוקטובר 2026	מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה	2,224,471	6.79%	נמוך	לפרטים נוספים ראו סעיף 9.5

יצוין, כי הערכות הקבוצה הכלולות בנתונים בסעיף 9.3 דלעיל בדבר היקפי ההכנסות והעלויות של הפרויקטים, בדבר רווחיותם, בדבר מועד תחילת הביצוע (לגבי פרויקטים שטרם הוחל בביצועם) ובדבר יתרת התקבולים והתשלומים הצפויה, הינן מידע צופה פני עתיד, אשר מתבסס על הערכות ההנהלה בהתאם לחוזי התקשרות קיימים של הקבוצה ונסמך על אומדנים והנחות של הקבוצה וניסיונה. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להיות שונות באופן מהותי בשל סיבות שונות ובכלל זה עיכוב בלוחות הזמנים מצד מזמיני העבודות או הרשויות, וכן הרחבות של הפרויקטים המבוצעים, שינויים במחירי התשלומים לרבות שינויים במחירי חומרי גלם, שכר עבודה או גורמים נוספים שאינם תלויים בקבוצה. עוד יצוין, כי בחלק מהפרויקטים סוכמו במסגרת הסכמי ההתקשרות לוחות זמנים ומועדי השלמה, אשר לעיתים מוקדמים או מתאחרים ביחס למועדי השלמת הפרויקטים בפועל. להערכת הקבוצה, לקבוצה חשיפה בגין פערים אלו למרות שהתמשכות העבודות נובעת במרבית המקרים מעיכובים שאינם נובעים ו/או קשורים לפעילות הקבוצה.

5 הקבוצה מגדירה פרויקט מהותי כפרויקט העומד באחת או יותר מהחלופות הבאות ביחס לפעילות החברה בכללותה (במאוחד) ובהתאם לחלקה בפרויקט: (א) יתרת ההכנסות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה לביצועו מהווה 10% או יותר מסך צבר ההזמנות של החברה; (ב) סך ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקט בדוח התקופתי, היוו 10% או יותר מסך הכנסות החברה, באותה שנה. בנוסף, ישנם מקרים בהם תוכל החברה לסווג פרויקט כלשהו כמהותי, על אף שאינו עומד ברף המהותיות הכמותי המפורט לעיל, וזאת בשל שיקולים איכותיים, כגון כניסה לפעילות באיזור גיאוגרפי חדש, או סיכונים יוצאי דופן.

6 שיעור הרווחיות הגולמית המצטבר הממוצע בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2021 הוא 7.59%.

להלן פרטים נוספים אודות הפרויקטים המהותיים של הקבוצה:

9.4. רשת קווי הרכבת הקלה בירושלים (J-NET)

ביום 7 באוגוסט 2019 התקבלה אצל החברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים הבין-משרדית המשותפת למשרדי האוצר, התחבורה ועיריית ירושלים ובשיתוף צוות תכנית אב לתחבורה, לפיה הצעתה של חברה ייעודית (SPC) שהוקמה לצורך ההליך המכרזי על ידי חברה בת של החברה (50%) וחברה ספרדית (50%) (להלן: "הזכיין"), נבחרה כזוכה במכרז להתקשרות בהסכם זיכיון למימון, הקמה, תפעול ותחזוקה (PPP) של פרויקט רשת קווי הרכבת הקלה בירושלים - רשת ה- JNET (להלן: "הפרויקט") במסגרת הפרויקט הזכיין מפעיל ומתחזק את "הקו האדום" הקיים (החל מחודש אפריל 2021), ובמקביל יממן, יקים, יפעיל ויתחזק את הארכות "הקו האדום" ואת "הקו הירוק" החדש (סה"כ כ- 40 ק"מ).

חלק החברה בעבודות ההקמה של הפרויקט עומד על סכום משוער של כ-2 מיליארד ש"ח (מתוך סך עלות הקמתו הכוללת של הפרויקט העומדת על סכום משוער של מעל 4 מיליארד ש"ח).

לפרטים נוספים אודות פרויקט זה, ראו סעיף 10.18 להלן.

9.5. מרכז הספקה אחוד (מרה"ס)

ביום 22 בינואר 2020, התקבלה אצל החברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים של משרד הבטחון, לפיה הצעתה של חברה ייעודית (SPC) שהוקמה לצורך ההליך המכרזי על ידי חברה בת של החברה (60%) וחברה צד ג' (40%) בלתי קשור⁷ (להלן: "הזכיין"), נבחרה כזוכה במכרז להתקשרות בהסכם זיכיון למימון, תכנון, הקמה, הפעלה ואחזקה (PPP) של פרויקט המרה"ס - מרכז הספקה אחוד (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט הזכיין יתכנן, יממן, יקים, יפעיל ויתחזק וימסור את הפרויקט הכולל שלושה מרכזים לוגיסטיים של צה"ל הפזורים ברחבי המדינה.

עלות הקמתו הכוללת של הפרויקט (תקופת ההקמה) מוערכת על ידי החברה במועד זה בסך של כ-2.2 מיליארד ש"ח.

לפרטים נוספים אודות פרויקט זה, ראו סעיף 10.19 להלן.

9.6. לקוחות

9.6.1. כללי

היות ומרבית פעילותה של הקבוצה בתחום פעילות זה מושפעת מתקצוב המדינה (לפרטים ראו סעיף 9.1.1 לעיל), על לקוחותיה העיקריים של הקבוצה בתחום התשתיות נמנים משרדי ממשלה (ובעיקר משרד האוצר, משרד התחבורה, משרד האנרגיה והמים ומשרד הבטחון), חברות ממשלתיות (דוגמת חברת נמלי ישראל, חברת כביש חוצה ישראל, רכבת ישראל, נ.ת.ע ונתיבי ישראל) וכן רשויות מקומיות וחברות עירוניות (כגון: מוריה ויפה נוף). לרוב, התקשרות הקבוצה מול גורמים אלו מתבצעת באמצעות זכייה במכרז פומבי אשר בו נקבעים תנאי ההתקשרות. לפרטים אודות תנאי ההתקשרות המקובלים עם לקוחות הקבוצה ראו סעיף 9.6.3 להלן.

7 חברת ש.מ. אוריין בע"מ - חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

9.6.2. לקוחות עיקריים

להלן יפורטו לקוחות הקבוצה המהותיים אשר ההכנסות מהם מהוות 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה:

לקוח	שנת 2021 (אלפי ש"ח)			שנת 2020 (אלפי ש"ח)			שנת 2019 (אלפי ש"ח)		
	הכנסות	אחוז מסך ההכנסות	יתרת חוב לסוף שנה	הכנסות	אחוז מסך ההכנסות	יתרת חוב לסוף שנה	הכנסות	אחוז מסך ההכנסות	יתרת חוב לסוף שנה
הדרום קונטינרל טרמינל בע"מ	218,313	5.58%	(30,348)	379,216	10.89%	33,268	181,804	6.22%	(10,892)

לקבוצה אין תלות בלקוח בודד או בקבוצת לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על פעילות הקבוצה. יחד עם זאת, לקבוצה תלות בלקוחותיה העיקריים בכל הקשור להמשך פרסום מכרזים התואמים את תחומי פעילותה על ידם. כמפורט לעיל, מרביתם המכריע של מזמיני העבודה הינם גופים ציבוריים הממומנים על ידי תקציבי המדינה והמתקשרים עם מבצעי העבודה באמצעות מכרזים פומביים. על כן, לדעת הנהלת החברה, אין לראות בריכוזיות של התקשרותה של הקבוצה עם גופים ציבוריים כתלות כלשהי בגופים אלו.

9.6.3. אופן ההתקשרות באמצעות מכרזים פומביים

כמפורט לעיל, מרבית התקשרויות הקבוצה הינה באמצעות זכייה במכרזים פומביים. לרוב המסמכים הנכללים במכרזים הינם:

9.6.3.1. החוזה לביצוע על ידי הקבלן - בהסכם זה מפורטים היקף החוזה והתמורה בגינו לפי כתב כמויות

כאשר המכרז הוא בשיטת "כמויות למדידה" או לפי אבני דרך כשהמכרז הינו בשיטת "תכנון-ביצוע" (ראו פירוט להלן, תחת הכותרת "תמורה בגין ביצוע הפרויקט"); תפקידו וסמכויותיו של הקבלן; אפשרות של הסבת החוזה לקבלן משנה; אפשרות של שעבוד ו/או המחאת הזכויות הכספיות של הקבלן לטובת מוסד בנקאי לצורך מימון ביצוע הפרויקט; ביטוחים אשר הקבלן נדרש לבטח על חשבונו; הצמדה למדדים שונים, כגון: מדד תשומות הסלילה, ועוד.

9.6.3.2. נספחים לתנאי החוזה הכוללים, בין היתר, תנאים מיוחדים, אופן ביצוע הפרויקט ועוד.

9.6.3.3. מפרט טכני בו מפורטים, בפירוט רב, דרישות מזמין העבודה בדבר ביצוע הפרויקט; כתב כמויות; תוכניות ועוד.

להלן יפורטו עיקרי התנאים אשר ככלל נכללים בחוזי הביצוע:

- **התחייבות לביצוע עבודות הקבלנות** - ההסכמים כוללים התחייבות לבצע את העבודות בהתאמה להוראות ההסכם ולעמידה בלוחות הזמנים שנקבעו לביצוע. התחייבות זו כוללת, לרוב התחייבות לביצוע העבודות בהתאם לתכניות מזמין העבודה, לעמידה בתקני בטיחות בעבודה ובתקני איכות וטיב לחומרי גלם, לאופן ביצוע העבודות בסביבת אתר הבניה, לנקיטה ראווה של אמצעי בטיחות לשמירה וגידור אתר העבודה ולשמירה על שלום הציבור. הסכמי תכנון ביצוע כוללים גם התחייבות לתכנון הפרויקט.
- **מעמד הקבלן המבצע** - ההסכמים כוללים התייחסות לעובדה כי הקבוצה, כמבצע הפרויקט הינה קבלן עצמאי, וכי לא מתקיימים בינה לבין מזמין העבודה יחסי עובד - מעביד.
- **תמורה בגין ביצוע הפרויקט** - התמורה לפעילות הקבוצה, כקבלן מבצע, משולמת בהתאם לסוג ההסכם. בהסכם לביצוע בשיטת "כמויות למדידה", משולמת התמורה בהתאם לקצב התקדמות העבודה, על פי כתב הכמויות ומחירים ועל פי מדידות בשטח, בדרך כלל בתנאי שוטף +60 יום. בחלק מהחוזים צמודה התמורה למדד תשומות הסלילה ו/או מדד תשומות הבניה. בהסכמי תכנון-ביצוע, משולמת התמורה על פי עמידה באבני דרך מוסכמות במהלך הפרויקט כשהתמורה צמודה אף היא למדד תשומות הסלילה ו/או מדד תשומות הבניה, לפי העניין.

- מרבית ההסכמים בשיטה זו כוללים הוראה לפיה המזמין רשאי לשנות את היקף הפרויקט, לבקש עבודות נוספות או להקטין את היקף הפרויקט, ובהתאם גדלה או קטנה התמורה. כאמור לעיל, בשנים האחרונות קיימת מגמה ברורה של מעבר להסכמי תכנון-ביצוע המטילים על הקבלן את האחריות לתכנון הפרויקט ולביצועו עד למסירת הפרויקט למזמין. בשיטה זו כוללים הסכמי ההתקשרות מנגנון תשלומים המבוסס על עמידה באבני דרך בביצוע הפרויקט. התשלום בשיטה זו מבוצע בתנאי שוטף+20 ימים עד שוטף+60 ימים.
- במגזר התשתיות בישראל קיימים פרויקטים (הן פרויקטים מסוג כמויות למדידה והן פרויקטים מסוג תכנון-ביצוע) בהם, מעת לעת, אין הלימה בין קצב ביצוע העבודות לבין קצב קבלת התשלום בגין הביצוע מאת מזמין העבודות. אי התאמות כאמור אינם משפיעים בדרך כלל על סך התמורה הכוללת מהפרויקט.
- ברוב ההסכמים קיים מנגנון פיצוי שעל הקבוצה לשלם במקרה של פיגורים מצידה במועד ביצוע העבודות לעומת לוח הזמנים הקבוע בחוזה או במקרה של ביצוע עבודה לקויה או אי ביצוע העבודה באיכות הנדרשת (לדוגמא: תשלום סך מסוים בגין כל יום איחור בלוחות הזמנים). בחלק מהחוזים קיים מנגנון תגמול, לפיו תהא הקבוצה זכאית לתוספת מענק (בונוס) במקרה של סיום העבודות מוקדם מן המתוכנן. כמו כן, בחלק מהחוזים קיים מנגנון פיצוי בגין הפסקת עבודה על ידי מזמין העבודה.
- **מהנדס ומפקח מטעם המזמין** - במרבית ההתקשרויות, מזמין העבודה ממנה מהנדס כמנהל הפרויקט. המהנדס זכאי למנות מפקח לשם פיקוח ובדיקה של העבודות, טיב החומרים, המכונות והציוד ועוד.
- **תנאי העסקת קבלני משנה ופעילות הקבוצה ביחיד ובסמוך לקבלני תשתיות אחרים** - במרבית מהתקשרויותיה, רשאת הקבוצה להעסיק קבלני משנה לצורך הפרויקט, מקצתו או כולו, לרוב בכפוף לקבלת הסכמת מזמין העבודה. מסירת העבודה לקבלן המשנה אינה פוטרת את הקבוצה מאחריות לעבודותיהם של קבלני המשנה, לרבות לנזקים (אם נגרמו) כתוצאה מעבודותיהם. לרוב תהא אחראית הקבוצה (ולא מזמין העבודה) כלפי קבלני המשנה, בגין תמורת עבודתם.
- **ערבויות** - במרבית החוזים נדרשת הקבוצה, במסגרת פעילותה כקבלן מבצע, להפקיד ערבויות שונות. בהתאם לכך, בדרך כלל מצורפת להצעה המוגשת במכרז "ערבות מכרז" להבטחת ההתחייבות לעמידה בתנאי המכרז, בדרך כלל בשיעור של 3% עד 7% מערך ההצעה. כמו כן, עם זכייה במכרז ולהבטחת מילוי ההתחייבויות על פי החוזה, מוחזרת לקבוצה ערבות המכרז וניתנת על ידי הקבוצה "ערבות ביצוע", בדרך כלל בשיעור של 3% עד 15% מהתמורה הצפויה בגין ביצוע הפרויקט. כמו כן במכרזים בהם משלם המזמין מקדמות על חשבון התשלום הסופי, נדרשת הקבוצה להעמיד "ערבויות מקדמה" כנגד תשלומי מקדמה אלו. בחלק מהפרויקטים, נדרשת הקבוצה להתאים מפעם לפעם את סכום הערבויות לשינוי בהיקף הפרויקט. עם סיום העבודות וסיכום החשבון הסופי, מוחזרת לקבוצה ערבות הביצוע ומוחלפת ב-"ערבות בדק", לתקופת הבדק והאחריות כפי שנקבע בחוזה בשיעור של כ-5% מהיקף הפרויקט (ראו לעניין זה גם סעיף "מתן אחריות לפרויקט ולאיכות הביצוע" שלהלן).
- יתרת הערבויות הבנקאיות שהעמידה הקבוצה בגין פרויקטים שבתחום התשתיות, ליום 31 בדצמבר 2021 עמדה על סך של כ- 1,706 מיליון ש"ח מתוכן כ-110 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, כ-1,029 מיליון ש"ח בגין ערבויות ביצוע, כ-111 מיליון ש"ח בגין ערבויות בדק או ערבויות טיב, כ-26 מיליון ש"ח בגין ערבויות מקדמה וכ-430 מיליון ש"ח בגין ערבויות אחרות.
- יתרת הערבויות הבנקאיות שהעמידה הקבוצה בגין פרויקטים שבתחום התשתיות, ליום 31 בדצמבר 2020 עמדה על סך של כ- 1,329 מיליון ש"ח מתוכן כ-86 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, כ-902 מיליון ש"ח בגין ערבויות ביצוע, כ-4 מיליון ש"ח בגין ערבויות בדק או ערבויות טיב, כ-2 מיליון ש"ח בגין ערבויות מקדמה וכ-335 מיליון ש"ח בגין ערבויות אחרות.
- למועד סמוך למועד הדוח עומדות סך הערבויות הבנקאיות שהעמידה הקבוצה בגין פרויקטים שבתחום התשתיות על כ- 1,727 מיליון ש"ח מתוכן כ-128 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, כ-1,030 מיליון ש"ח בגין

ערבויות ביצוע, כ- 110 מיליון ש"ח בגין ערבויות טיב או בדק, כ- 26 מיליון ש"ח בגין ערבויות מקדמה וכ- 433 מיליון ש"ח בגין ערבויות אחרות.

- **מתן אחריות לפרויקט ולאיוכות הביצוע** - הקבוצה מתחייבת לתקופות בדק ואחריות לעבודות המבוצעות על ידה, לתקופה קצובה (לרוב לתקופה של שנה עד 5 שנים) לאחר מועד סיום העבודות. על פי אחריותה זו, מתחייבת הקבוצה לבצע על חשבונה את התיקונים בתקופת הבדק, בתוך זמן סביר, ביחס לנזקים, פגמים וקלקולים כלשהם אשר יתגלו בתקופת הבדק ואשר נגרמו עקב עבודה לקויה. מובהר כי נזקים שנגרמו בתקופת הבדק על ידי צדדים שלישיים או נזקים שאינם נובעים מבניה לקויה או משימוש בחומרים לקויים, אינם באחריות הקבוצה. במידה והליקויים אינם ניתנים לתיקון, חלה על הקבוצה חובת תשלום פיצויים למזמין. בנוסף, בחלק מהפרויקטים מחויבת הקבוצה לעריכת תיקונים נוספים על חשבונה, בגין פגמים או ליקויים שיתגלו אף לאחר תקופת הבדק הנובעים מביצוע שלא בהתאם לתנאי ההתקשרות.
- **אחריות לגוף ולרכוש** - במרבית החוזים מתחייבת הקבוצה לשאת באחריות לנזק או אבדן שנגרמו לעובדיה, לפועליה, לקבלני המשנה, לרכוש מזמין העבודה או לצד ג' אשר נגרמו תוך כדי ביצוע הפרויקט.
- **ביטוח** - כל הסכם כולל דרישה למפרט ביטוחי הכולל ביטוח עבודות קבלניות הכולל כיסוי לצד ג' וחבות מעביד. בדרך כלל כוללים הסכמים אלו גם דרישה לביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות מוצר. היקף הכיסוי הביטוחי הנדרש נגזר מהיקף כל פרויקט.
- **שיפוי** - במרבית ההתקשרויות, ניתנת התחייבות של הקבוצה, כקבלן המבצע, לשפות את מזמין העבודה, עובדיו או מי מטעמו, בגין כל סכום שיידרשו לשלם בקשר עם ביצוע הפרויקט על ידי הקבוצה.
- **הפסקת עבודה** - בחלק מהחוזים בהם התקשרה הקבוצה עם לקוחותיה העיקריים, רשאי מנהל הפרויקט, מטעם המזמין, להודיע, על פי שיקול דעתו הבלעדי, על הפסקת עבודה, זמנית או לצמיתות. במקרה של הפסקה זמנית תהא הקבוצה זכאית לתמורה בגין ההוצאות בעין שהוציאה ו/או תוציא כתוצאה מתחייבת מהפסקת העבודה, בכפוף לדרישה מפורטת ומנומקת בכתב תוך תקופת זמן קצובה. הקבוצה לא תהא זכאית להחזר הוצאות או לתשלום אחר אם נקבעו תקופות קצובות ומוגדרות להפסקות עבודה או שמנהל הפרויקט קבע כי ההפסקות נדרשות בשל הפרת החוזה על ידי הקבוצה. במקרה של הפסקה לצמיתות, ישלם המזמין לקבוצה את הסכום שאושר בחשבון הסופי, בצירוף הפיצוי בגין ההפסקה או הוצאות ההתקשרות, כהגדרתם בחוזה, לפי הגבוה מביניהם. הקבוצה לא תהא זכאית לפיצוי אם ההודעה בדבר הפסקת העבודה ניתנה בטרם נחתם חוזה וכן לא תהא זכאית לכל תשלום אם הופסקה העבודה בשל מעשה או מחלל זדוני או רשלני שלה או הפרת החוזה על ידה.
- **בחוזים אחרים**, רשאי המנהל להודיע, על פי שיקול דעתו הבלעדי, על הפסקת עבודה, זמנית או לצמיתות. במקרה של הפסקה זמנית תהא הקבוצה זכאית לתשלום בגין ההוצאות שנגרמו לה כתוצאה מהפסקת העבודה, בכפוף למתן דרישה בכתב תוך תקופת זמן קצובה. במקרה של הפסקה לצמיתות, ישלם המזמין לקבוצה את הסכום שהוציאה בפועל, בצירוף פיצוי בגין הפסקת העבודה והוצאות מיוחדות, כמפורט בחוזים. הקבוצה תהא זכאית למחצית הפיצוי אם ההודעה בדבר הפסקת העבודה ניתנה בטרם החלה הקבוצה בביצוע העבודה בפועל. התשלומים האמורים ישולמו לקבוצה בכפוף להגשת חשבון סופי תוך תקופת זמן קצובה.
- **ביצוע במקום קבלן** - במרבית מהתקשרויות הקבוצה, ניתנת הסכמתה כקבלן מבצע כי במקרים בהם לא תמלא חיוב ו/או הצהרה בהתאם לתנאי החוזה, לרבות חיוב לביצוע פעולה או לתשלום כספים, רשאי מזמין העבודה לקיימו בין בעצמו ובין באמצעות אחרים זולתו, על חשבון הקבוצה והקבוצה תשפה את מזמין העבודה עקב כל הוצאה שנשא בה בגין קיום אותו חיוב או הצהרה, בצירוף הוצאות מנהליות.

- **תיאום היתרים ותשתיות** - בהתקשרויות מסוג תכנון ביצוע מוטלת על הקבלן החובה לדאוג לקבלת היתרים ורשיונות ולתיאום ביצוע העבודות בפרויקט בין הרשויות השונות ובין כל ספקי התשתיות הרלבנטים (לדוגמא בזק, חברת חשמל, תש"ן, תאגידי מים וחברות הסלולר).

9.7. שיווק והפצה

פעילות הקבוצה בתחום זה נובעת מזכייה במכרזים וכן מפניית צדדי ג' להגשת הצעות מחיר לביצוע עבודות עבור גופים פרטיים מקום בו לא קיימת חובת עריכת מכרז. לפיכך הקבוצה אינה משקיעה בפעילות שיווק בתחום זה, אלא בדרך של איתור המכרזים והכנת מענה והצעה להם וקבלת פניות ספציפיות מגופים עליהם לא חלה חובת מכרז.

9.8. צבר הזמנות

להלן פירוט אודות צבר ההזמנות של הקבוצה בתחום התשתיות (באלפי ש"ח): *

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	צבר הזמנות במגזר התשתיות ליום 31 בדצמבר 2020	צבר הזמנות במגזר התשתיות ליום 31 בדצמבר 2021	צבר הזמנות במגזר התשתיות ליום 17 במרס 2022 (סמוך למועד הדוח)
סה"כ 2021	1,685,710	-	-
רבעון ראשון 2022	-	448,703	69,798
רבעון שני 2022	-	461,658	461,658
רבעון שלישי 2022	-	415,566	415,566
סה"כ 2022	1,989,349	1,742,871	1,363,966
סה"כ שנת 2023	1,962,752 (שנת 2023 ואילך)	1,661,354	1,661,354
שנת 2024 ואילך	-	1,493,088	1,493,088
סה"כ	5,637,811	4,897,313	4,518,408

* צבר ההזמנות בתחום התשתיות כולל בנוסף לחוזים מול צדדים שלישיים גם צבר של שפיר הנדסה אזרחית כלפי חברות הקבוצה כגון מעבודות ביצוע עבור תחום הזכיינות בשלבי הקמת הפרויקטים ומעבודות ביצוע עבור תחום ייזום הנדל"ן.

צבר ההזמנות הכולל לשנת 2021 עמד ביום 31 בדצמבר 2020 על כ- 1,686 מיליון שקלים, לעומת ההכנסות בפועל של מגזר התשתיות שעמדו בשנת 2021 על סך כולל של כ- 1,407 מיליון שקלים. עיקר ההפרש מיוחס לפרויקט המרה"ס בו החל הביצוע מאוחר יותר מהמתוכנן.

צבר ההזמנות במגזר התשתיות מורכב מיתרות ביצוע בפרויקטים לגביהם קיימות הזמנות מחייבות מול מזמיני העבודות. שינויים בצבר ההזמנות נובעים מהתקדמות בביצוע פרויקטים קיימים וזכייה במכרזים חדשים כמו גם מגידול בהיקף הפרויקטים שבביצוע.

9.9. תחרות

מבנה התחרות בתחום התשתיות תלוי בסוג והיקף הפרויקט המבוצע.

בשנים האחרונות גדל מאוד מספרן של חברות בעלות ניסיון ומומחיות לביצוע פרויקטים גדולים בתחום התשתיות. החברות המתמודדות במכרזים לביצוע פרויקטים כאמור הינן, בדרך כלל, חברות גדולות בעלות איתנות פיננסית ויכולת גיוס הון וכן בעלות יכולת מוכחת בתחומים הספציפיים נשוא הפרויקט. להערכת החברה, המתחרות העיקריות שלה בתחום הפעילות הינן הקבוצות שייכון ובינוי, דינה סיבוס, אלקטרה, אשטרום וכן- חברות זרות רבות שהחלו לפעול בשנים האחרונות בישראל כגון: חברות ממשלתיות בבעלות ממשלת סין וחברות אירופיות בינלאומיות.

ביחס לפרויקטים בהיקפים קטנים קיים אף מספר רב יותר של מתחרים.

הקבוצה מדורגת בדירוג BDI⁸ לשנת 2021, כחברה הגדולה בתחום התשתיות בישראל. יחד עם זאת, אין ביכולתה של החברה להעריך את חלקה בשוק.

הקבוצה מתמודדת עם התחרות בתחום בדרך של התמקצעות תמידית של עובדיה ומפנה לשם כך את עובדיה להשתלמויות מקצועיות מעת לעת ומקיימת מערך ניהול ושימור ידע בתוך הקבוצה. בנוסף, הנהלת החברה סבורה כי להיותה של הקבוצה בעלת רישיון קבלן לעבודות הנדסה בנאות ובעלת הסיווג הגבוה ביותר ברשם הקבלנים וכן היותה מוכרת כקבלן לצורך ביצוע עבודות ממשלתיות יחד עם המוניטין והניסיון רב השנים שנצבר בקבוצה לאורך השנים הן היתרונות שלה. ניהול פרויקטים רחבי היקף והן בתחומים ספציפיים של כריית מנהרות, סלילת כבישים, הקמת גשרים, עבודות הנדסה ימית וכיו"ב יש יתרון משמעותי בהתמודדות בתחרות העזה בתחום התשתיות והבניה וביכולתה של הקבוצה לעמוד בתנאי הסף הקבועים במכרזים. כמו כן, העובדה שקיימת סינרגיה בין תחומי הפעילות של הקבוצה וכן העובדה כי לקבוצה כח אדם מתאים ומנוסה בתחומים הרלבנטיים, מאפשרים לקבוצה להתייעל בביצוע העבודות ולהוזיל את הצעותיה למכרזים.

9.10. חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה

חומרי הגלם העיקריים בהם עושה הקבוצה שימוש בתחום זה, הינם אספלט; מוצרי תשתית מבטון תת קרקעי ועל קרקעי; חומרי מחצבה; בטון מובא; ברזל לסוגיו וצינורות פלדה. בנוסף, צורכת הקבוצה כמויות גדולות של דלקים מדי שנה.

הקבוצה מייצרת בעצמה חלק מחומרי הגלם אותם היא צורכת בפועל ובעיקר בטון על מוצרי, חומרי מחצבה ואספלט, לרבות באמצעות מפעלי בטון זמניים המוקמים במסגרת חלק מהפרויקטים וברזל, חלק אחר מחומרי הגלם רוכשת הקבוצה ממקורות חיצוניים.

ככלל, מדיניות החברה ביחס להקצאת חומרי גלם המיוצרים או מופקים על ידיה (קרי- לשימוש עצמי או למכירה לצדדי ג') הינה ביצוע ההקצאה בהתאם לשיקולי יעילות כלכלית: הקצאה לשימוש עצמי נעשית במקרה בו מרחק ההובלה למפעלי הקבוצה (או לפרויקט אותו מבצעת הקבוצה) מאתרי הייצור הינו כלכלי, כאשר בכל מקרה אחר יימכרו חומרי הגלם המיוצרים על ידי הקבוצה לצדדי ג'. יודגש כי מכירת חומרי גלם בין גורמים שונים בקבוצה נעשית במחירי שוק (קרי במחירים דומים למחירים אותם נמכרים המוצרים לצדדי ג').

התוצאות העסקיות של מחצבות הקבוצה, מפעלי הבטון הקבועים ומפעלי האספלט הקבועים של הקבוצה נכללים בתחום פעילות התעשייה של החברה. לפרטים אודות תחום פעילות התעשייה ראו סעיף 11 להלן. מפעלי הבטון הזמניים המוקמים לצורך פרויקט ספציפי, כאמור לעיל, כלולים בתוך תוצאות העסקיות של אותו פרויקט ולפיכך כלולים בתחום פעילות התשתיות של החברה. יצוין, כי אין הכרח שבכל פרויקט ירכשו כל חומרי הגלם הדרושים לו מהקבוצה. רכישת חומרי גלם נעשית, כאמור לעיל, על בסיס יעילות, כדאיות כלכלית ואופטימיזציה בקבוצה.

החברה תלויה באספקה סדירה של חומרי גלם לשם פעילותה בתחום התשתיות. החברה מקפידה על רכישת חומרי גלם ממספר ספקים תחליפיים על מנת להמנע מתלות בספק חומרי גלם אחד. בתחום התשתיות אין לקבוצה כל תלות במי מספקיה.

בחלק גדול מהפרויקטים התמורה המשולמת לקבוצה, צמודה למדדים שונים על מנת להבטיח הגנה מסויימת בפני תנודות במחירי חומרי הגלם הכלולים באותם מדדים והינם חומרי הגלם העיקריים בהם עושה הקבוצה שימוש בתחום פעילות זה. המדדים העיקריים אליהם מוצמדת התמורה הינם מדד תשומות הבניה ומדד תשומות הסלילה והגישור.

מתוך אתר BDI בכתובת:

https://www.bdicode.co.il/category/%d7%91%d7%a0%d7%99%d7%94/heb_construction_infra

להלן פירוט שיעור השינוי השנתי במחירי חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה:

חומר הגלם	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020
מלט	1.2%	0%
אספלט	12%	(2.1%)
ברזל	5%	9.3%
ביטומן	47%	(24%)

לפרטים אודות תנודות במדדי תשומות אותם רוכשת הקבוצה, כגורם סיכון, ראו סעיף גורמי סיכון לפעילות הקבוצה בפרק זה להלן (סעיף 26).

להלן פרטים אודות האשראי הממוצע מספקים:

אשראי ספקים בתחום התשתיות			
שנת 2021	שנת 2020	שנת 2019	ימי אשראי ממוצעים
75	81	83	

להלן התפלגות רכישות הקבוצה מספקים וקבלני משנה (חיצוניים לקבוצה) עיקריים לשנים 2019, 2020 ו- 2021:

התפלגות סך (באלפי ש"ח) ושיעור (%) הרכישות מספקים עיקריים מתוך כלל הרכישות מספקים בתחום הפעילות						ספק
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021		
שיעור	סך	שיעור	סך	שיעור	סך	
6.22%	38,933	0%	0	0.02%	185	
8.20%	51,296	17.29%	118,816	9.39%	84,287	קבלן משנה לעבודות תשתית
11.06%	69,180	8.58%	58,945	1.50%	13,472	קבלן משנה לעבודות תשתית
8.40%	52,555	6.72%	46,176	2.06%	18,454	קבלן משנה לעבודות תשתית
7.30%	45,658	12.10%	83,189	1.61%	14,470	קבלן משנה לעבודות תשתית
7.23%	45,233	9.51%	65,395	3.31%	29,724	קבלן משנה לעבודות תשתית

כמו כן, הקבוצה נוהגת להתקשר עם קבלני משנה לצורך ביצוע עבודות קבלניות וכן לצורך ביצוע עבודות הנדסיות. התמורה לקבלני משנה אלו משולמת לעיתים על בסיס שעות עבודה, לעיתים על בסיס מקטעי עבודה ולעיתים על בסיס אחוזים מההכנסות של הפרויקט (בעיקר כאשר מדובר בקבלני משנה שהינם מהנדסים אשר אחראים על ליווי צמוד של פרויקט מסוים). הקבוצה מתקשרת גם עם קבלני משנה בתחומים נוספים ובעיקר בתחומי הגינון, החשמל, התכנון, וקבלני עפר.

9.11. כושר יצור

להערכת הנהלת החברה אין לקבוצה מגבלה מהותית בכושר ייצור בתחום פעילות זה, בין היתר לאור העובדה שהיא נוהגת להתקשר גם עם קבלני משנה לצורך ביצוע עבודות (ראו סעיף 9.10 לעיל). יחד עם זאת, החברה עלולה להיתקל במגבלות חיצוניות כגון תנאי במכרז המגביל קבלן אחד (יישות משפטית אחת) במספר המכרזים בהם הוא יכול לזכות בקשר עם פרויקט אחד או מגבלה ביחס למספר הפרויקטים אותם הוא יכול לבצע במקביל עבור אותו מזמין.

10.1. מידע כללי על תחום הפעילות

10.1.1. מבנה תחום הפעילות

פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת תכנון, מימון, הקמה והפעלה של פרויקטים, על פי זיכיונות ארוכי טווח שמקבלת הקבוצה מגופים ממשלתיים וציבוריים, לאחר התמודדות במכרזים פומביים. פרויקטים אלו מבוצעים במסגרת שיתופי פעולה של המגזר הציבורי עם המגזר הפרטי (PPP-Public Private Partnership). הזיכיון מוענק לצורך תכנון, מימון, הקמה והפעלה לתקופות ארוכות של פרויקטים אלו. בדוחותיה הכספיים של החברה, עד לתחילת תקופת ההפעלה, תכנון והקמת הפרויקט משוייכים למגזר התשתיות, ואילו בתקופת ההפעלה, תוצאות תפעול הפרויקט משוייכות למגזר הזכיינות. לפירוט על תחום פעילות התשתיות ראו סעיף 9 לעיל.

הפרויקטים בתחום פעילות זה נבדלים במקור ההכנסות בתקופת התפעול: בחלק מהפרויקטים ההכנסות בתקופת התפעול מתקבלות ממכירת שירותים לגופים פרטיים (BOT) על פי תנאי הזיכיון, בחלקם ההכנסות בתקופת התפעול מתקבלות מהגוף מזמין הפרויקט (PFI- Private Finance Initiative) ובחלקם שילוב של שני המסלולים שלעיתים מגובה ברכישות מינימום מובטחות או רשת ביטחון מטעם המזמין. לעיתים, כדי לאפשר את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט, ולהקל על המימון, משלם מזמין העבודה תשלומים שונים במהלך תקופת ההקמה.

בהתאם לחוזה הזיכיון, הבעלות במקרקעין עליהם מוקם הפרויקט שייכת למזמין, והזכיון זכאי להשתמש במקרקעין הנ"ל לצרכי הקמת והפעלת הפרויקט למשך תקופת הזיכיון בלבד.

חלק מפרויקטי ה-BOT בהם מעורבת הקבוצה, כוללים גם את תכנון הפרויקט - DBOT (כלומר פרויקט B.O.T בתוספת התחייבות הזכיון לתכנון (Design) הפרויקט). פרויקטים בולטים בישראל אשר בוצעו בשיטת B.O.T וכעת מצויים בשלב ה-Operate – התפעול על ידי הקבוצה, הינם כביש 6 (הקטע הצפוני) והנתיב המהיר בכביש ירושלים-ת"א.

ביצוע הפרויקטים נעשה בדרך כלל על ידי זכיון - חברת SPC (Special Purpose Company) המוקמת באופן ייעודי לכל פרויקט. הזכיון מתקשר בדרך כלל בהסכמים העיקריים הבאים: (1) הסכם זיכיון עם מזמין העבודה; (2) הסכם מימון עם גורמים מממנים (3) הסכם הקמה עם קבלן הקמה (EPC-Engineering and Maintenance); (4) הסכם תפעול ותחזוקה עם קבלן תפעול ותחזוקה (O&M-Operation and Maintenance). ההתקשרויות נעשות כך שהזכיון מקבל מקבלני ההקמה וההפעלה התחייבויות מקבילות (back to back) להקמה ולהפעלה על פי הסכם הזיכיון, ואילו המימון וההתחייבויות המימוניות הן אך ורק של הזכיון, כאשר בחלק מן המקרים לא מתקיימת זכות חזרה (Non-Recourse) לבעלי המניות של הזכיון, או, במקרים אחרים, שזכות החזרה לבעלי המניות הינה מוגבלת (Limited Recourse).

למרות האמור לעיל, יובהר, כי לא בכל הפרויקטים נדרשת הקמה של חברת SPC. למועד דוח זה, הזכיון בפרויקטים הבאים שבוצעו על ידי הקבוצה הינו שפיר הנדסה אזרחית ולא SPC ולפיכך בפרויקטים אלה שפיר הנדסה אזרחית היא הלווה במסגרת הסכמי המימון בגין הפרויקט (במידה וקיים מימון כאמור) וכן הנושאת ביתר החשיפות ביחס לפרויקטים אלה: פרויקט הכנסת (ראו סעיף 10.9 להלן), חניון הדסה (ראו סעיף 10.10 להלן), מתחם נופש וספורט גבעת שמואל (ראו סעיף 10.11 להלן), חניון רוטשילד (ראו סעיף 10.12 להלן) ומעונות הסטודנטים (ראו סעיף 10.13 להלן).

בפרויקטי זכיינות בהם מעורבת הקבוצה למועד זה, מחזיקה הקבוצה הן בזכיון והן בקבלני ההקמה והתפעול (בעצמה או עם אחרים).

על פי רוב, המימון לפרויקטים מועמד לזכיון באמצעות הלוואות (המוגדרות כחוב בכיר) מאת תאגידים בנקאיים ומוסדות מימון אחרים כגון גופים מוסדיים (לעיתים באמצעות קונסורציום של מלווים) וכן באמצעות הון עצמי המוזרם לפרויקט על ידי הקבוצה (כהשקעה בהון המניות בזכיון ו/או כהלוואות בעלים המוגדרות חוב נחות לחוב הבכיר). לרוב בפרויקטי P.P.P הלוואות החוב הבכיר הינן במתכונת של Non Recourse או של Limited Recourse כאשר החזר החוב הבכיר מבוסס בדרך כלל אך ורק על תזרים ההכנסות הנובע מהפעלת הפרויקט, ובין היתר, גם על מנגנוני רשת בטחון ו/או תשלומים קבועים מובטחים מצד המזמין, לפי העניין.

ככלל, נוהגים הגופים המממנים לסווג בפרויקטי הזכיינות את החוב בשלב ההקמה של הפרויקט בסיכון גבוה יותר לעומת סיווגו בשלב הפעלת הפרויקט.

כל פרויקט בתחום הזכיינות נתון לפיקוח הדוק למשך כל תקופת הזכיון על ידי רגולטורים או גורמים מפקחים מטעם המזמין, ובחלק מהפרויקטים קיימת אף רגולציה ייחודית המסדירה את פעילות הפרויקט. לפרטים אודות רגולציה רלוונטית לתחום הפעילות ראו סעיף 10.1.4 להלן.

ביחס לפעילותה של החברה בתחום פעילות זה יודגש כי העמקת המשבר שהתפתח בישראל בעקבות נגיף הקורונה, עלול לגרום לעיכובים בלוחות זמנים שנקבעו בהסכמי זכיון שנחתמו על ידי הקבוצה ו/או לעיכוב בחתימה על מסמכים מחייבים בפרויקטים שטרם החלה הקמתם וכן עלולים לגרום לקשיים מסויימים בהפעלת פרויקטים שהקמתם הסתיימה. לפרטים נוספים אודות השפעות המשבר האמור על החברה ופעילותה ראו סעיף 8.1.1 לעיל וסעיף 26.1.6 להלן.

10.1.2. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

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

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

הקבוצה מעריכה כי לאור תהליכי פיתוח תשתית רחבי היקף שהינם בשלבי תכנון ו/או ביצוע בכל תחומי התשתיות בישראל (לענין זה ראו "ספר תשתית לצמיחה 2021" שפורסם על ידי משרד ראש הממשלה בחודש דצמבר 2021¹), המשך תהליך מעבר צה"ל לנגב, התכניות להמשך הרחבת כביש 6 וכן לאור תוכניות של רשויות מקומיות להתחיל להשתמש במודל, עשויה להתגבר מגמת השימוש במודל ה-P.P.P בביצוע פרויקטים מטעם המדינה, ומטעם גורמים חצי ממשלתיים (כגון: חברות ממשלתיות, רשויות מקומיות, חברות עירוניות וכו').

מנגד, דרישות המפקח על הבנקים לעמידה בפרמטרים מחמירים של הלימות הון ומגבלות על מתן אשראי לפרויקטים בענף הבניה, עלולות להקשות בקבלת אשראי חיצוני ממוסדות בנקאיים. קושי זה עשוי להתבטא

1 כפי שנצפה באתר משרד ראש הממשלה:

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

בצמצום מספר הגורמים המממנים המסוגלים להתחייב להעמדת מימון בהיקפים נרחבים וכן בעלייה בעלויות המימון של פרויקטים חדשים. יחד עם זאת, כחלק מהמאבק בהשפעות משבר הקורונה, במהלך השנים 2020-2021, בנק ישראל והמפקח על הבנקים נקטו במדיניות של מתן הקלות בדרישות הרגולטוריות שנועדו לאפשר לבנקים להגדיל את היצע האשראי. במסגרת זו, הפיקוח על הבנקים הפחית בהוראת שעה את יחס המינוף הנדרש מהבנקים. לפרטים אודות מגבלות אשראי בישראל כגורם סיכון לפעילות הקבוצה, ראו סעיף 26 להלן.

10.1.3. גורמי הצלחה קריטיים

להערכת הנהלת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הזכיינות הינם:

א) יכולות תכנון וביצוע של פרויקטים באופן יעיל תוך הקצאת משאבים נכונה ותשומות ניהוליות מתאימות וכן עמידה קפדנית בלוחות הזמנים; ב) איתנות פיננסית המאפשרת גיוס המשאבים הכספיים הדרושים לביצוע הפרויקט; ג) יכולת מקצועית, פיננסית ומשפטית לבצע סגירה פיננסית בעלויות מימון נמוכות תוך מזעור סיכונים ובלוחות זמנים קצובים; ד) מוניטין, וותק וניסיון מוכח בביצוע פרויקטים במודל ה-P.P.P.; ה) התקשרות עם קבלני משנה מובילים בתחומי ההקמה והתפעול וניהול ההתקשרות; ו) יכולת הפעלת הפרויקטים לטווח ארוך; ז) יכולת הערכה של ההכנסות הצפויות בפרויקט B.O.T ופרויקטים משולבים.

10.1.4. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים על תחום הפעילות

פעילות הקבוצה בתחום הזכיינות כפופה לפיקוח ולרגולציה ספציפיים בכל אחד מהפרויקטים אותם היא מבצעת ומפעילה. כל פרויקט הזכיינות אותם מפעילה הקבוצה כפופים להסכמי זכיון או רשיונות ספציפיים וכן נסמכים על רגולציה ייעודית שנקבעה עבורם על ידי הגוף המזמין או על ידי גוף אחר בעל סמכות. כך לדוגמא, פרויקט הנתיב המהיר אותו הקימה ומפעילה הקבוצה, כפוף לחוק נתיבים מהירים תש"ס-2000, תקנות וצווי שעה על פיו, המסדיר, בין היתר, את הקמת הנתיב המהיר, את אופן הפעלתו על ידי הזכיון, את גביית האגרה ונושאים נוספים (לפרטים אודות פרויקט הנתיב המהיר ראו סעיף 10.7 להלן) בעוד שפרויקט חלוקת הגז כפופים להוראות חוק משק הגז הטבעי תשס"ב-2002 ותקנותיו, ופועלים על פי רישיון שניתן בהתאם להוראות חוק זה (לפרטים אודות פרויקט חלוקת הגז הטבעי ראו סעיפים 10.15 ו-10.16 להלן). בנוסף, כל פרויקט בתחום הזכיינות מפוקח באופן שוטף לאורך כל תקופת הזכיון על ידי רגולטור או רשות ממונה דוגמת חברת כביש חוצה ישראל בפרויקט הנתיב המהיר ובפרויקט כביש 6 צפון או רשות הגז הטבעי בפרויקט חלוקת הגז הטבעי.

10.1.5. חסמי כניסה ויציאה עיקריים ושינויים החלים בהם

תחום הפעילות מאופיין בהתקשרויות על בסיס זכיה במכרזים. משכך נדרשים הגופים הפועלים בתחום זה לעמוד באמות מידה ובתנאי סף מינימאליים, לרבות הון עצמי מינימאלי, ותק וניסיון מוכח בתחומים ספציפיים ובביצוע פרויקטים מורכבים. בנוסף נדרשת יכולת להקצאת זמן ומשאבים הדרושים להתמודדות במכרזים אלו. מחסום היציאה העיקרי מתחום הפעילות הינו מרכיב ההתחייבויות ארוכות הטווח בקשר עם הפרויקטים, שנוטלים על עצמם הזכיון ולעיתים גם בעלי המניות בזכיון וכן הגוף המבצע והגוף המפעיל, במסגרת מערכת ההתקשרויות עם המזמין ועם הגורמים המממנים.

10.2. לקוחות

בתחום פעילות זה כמו גם בתחום התשתיות, רובם המכריע של מעניקי הזכיון הינם גופים ממשלתיים או גופים ציבוריים אחרים אשר ביכולתם, בין השאר, להעניק זכויות ו/או רישיונות. להבדיל מתחום התשתיות, ההכנסות בפרויקטים במודל ה-P.P.P., הינן לטווח ארוך (לאורך תקופת ההפעלה), כאשר התקבולים מגיעים מן המשתמשים בתשתיות נשוא הפרויקט (במודל ה-B.O.T) או מהמזמין עצמו בגין הקמת הפרויקט (במודל ה-P.F.I.), או משילוב של שניהם.

ההתקשרות עם הלקוחות בתחום פעילות זה, הינה באמצעות התמודדות וזכייה במכרזים ולאחר מכן התקשרות בהסכם הכלול במכרז בו זכתה הקבוצה. בכך דומה במהותה ההתקשרות עם לקוחות בתחום הזכינות להתקשרות עם לקוחות בתחום התשתיות כמתואר בסעיף 9.6.3 לעיל. עם זאת, בהתקשרויות הקבוצה במכרזים לפרויקטים במודל ה-P.P.P קיים לרוב גם תנאי מוקדם של ביצוע סגירה פיננסית לליווי ומימון הפרויקט לאחר הזכייה במכרז, שכן הזכיין אחראי גם על מימון הקמת הפרויקט. בדרך כלל, לבד מהמימון מגופי המימון כאמור, מקורות נוספים הם הון עצמי ומענק מן המזמין עבור הקמת הפרויקט. הסגירה הפיננסית נעשית בדרך כלל מול קונסורציום של מלווים ומורכבת בדרך כלל ממספר הלוואות אשר מסדירות ליווי פיננסי לשלבים השונים בפרויקט. בנוסף, כוללת ההתקשרות גם את התחייבות הזכיין לסוג השירותים אותם הוא מחוייב לספק למשתמשים בפרויקט, לטיב השירותים ולרמתם לאורך כל תקופת ההפעלה. ככל שמדובר בפרויקט מסוג P.F.I או בפרויקט משולב, מוסדר גם האופן בו המזמין משלם עבור השירותים אותם מספק הזכיין לאורך תקופת ההפעלה.

10.3. תחרות

בשנים האחרונות גדל מאוד מספרן של חברות בעלות ניסיון ומומחיות לביצוע פרויקטים בתחום הזכינות והתשתיות. החברות המתמודדות במכרזים בתחום הינן, בדרך כלל, חברות גדולות בעלות איתנות פיננסית ויכולת גיוס הון וכן בעלות יכולת מוכחת בתחומים הספציפיים, נשוא המכרזים. להערכת החברה, המתחרות העיקריות שלה בתחום הפעילות הינן הקבוצות שיכון ובינוי, דניה סיבוס, אלקטרה, אשטרום, חברות תחבורה להסעת המונים וכן, קרנות תשתיות ישראליות (סחירות ולא סחירות) וחברות זרות רבות שהחלו לפעול בשנים האחרונות בישראל כגון: חברות ממשלתיות בבעלות ממשלת סין וחברות אירופיות בינלאומיות.

10.4. הון חוזר

ההון החוזר בתחום פעילות זה מורכב ברובו מתקבולים הצפויים להתקבל אצל הזכיין בטווח הקצר לעומת התחייבויות שוטפות של הזכיין לקבלן ההקמה (EPC) בשלב ההקמה ולקבלן ההפעלה של הפרויקט (O&M) בשלב התפעול והחזרי החוב השוטפים של הזכיין.

10.5. ספקים וחומרי גלם

פרויקטי הזכינות מבוצעים, כאמור בסעיף 10.1 לעיל, על ידי הזכיין (חברה ייעודית (SPC) או על ידי שפיר הנדסה אזרחית, לעיתים בשיתוף צדדי ג'), אשר הינו בעל הזיכיון או הרישיון לביצוע הפרויקט. להקמת הפרויקט הזכיין מתקשר עם קבלן ביצוע (EPC), אשר מקים את הפרויקט (כקבלן משנה של הזכיין) והקבלן הוא הגורם אשר מתקשר עם ספקים שונים וצורך חומרי גלם, בדומה למערך הספקים וחומרי הגלם בתחום פעילות התשתית של הקבוצה. לפרטים נוספים אודות מערך הספקים וחומרי הגלם ראו סעיף 9.10 לעיל. בנוסף, לשם עמידה בהתחייבות הזכיין במסגרת תקופת ההפעלה בכל אחד מהפרויקטים, מתקשר הזכיין עם חברת הפעלה (O&M), שבתורה מתקשרת גם היא בהסכמים עם ספקי משנה (בעיקר בתחום השירותים והמערכות) וכן עם מספר מצומצם של יועצים ייעודיים לכל פרויקט (משפטיים, פיננסיים, חשבונאיים וכיוצ"ב) בסכומים לא מהותיים ביחס להיקף הפרויקטים. נכון למועד הדוח, בתחום הזכינות, אין לקבוצה תלות במי מספקיה. יצויין אולם בהקשר זה כי החלפתם של חלק מן הספקים ו/או ספקי המשנה של הזכיין (בעיקר ספקיהם של חברות ההקמה (EPC) וחברות ההפעלה (O&M)), דורשת אישור מקדים של המזמין.

10.6. ריכוז נתונים - פרויקטים בהפעלה

להלן נתונים תמציתיים אודות הפרויקטים אותם מפעילה הקבוצה בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 31 בדצמבר 2021 ואשר לגביהם מיוחסים נכסים ספציפיים בדוחותיה הכספיים של הקבוצה:

שם הפרויקט	תיאור	שיעור החזקות הקבוצה בזכיון הפרויקט	עלות הקמה (במיליוני ש"ח)	יתרת נכס פיננסי ליום (במיליוני ש"ח)		שיעור היוון נכס פיננסי ליום		יתרת נכס בלתי מוחשי ליום (במיליוני ש"ח)		תחילת תקופת הפעלה	משך תקופת הפעלה (בשנים)	סעיף בדוח
				31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21			
הנתיב המהיר	נתיב אגרה בכניסה לת"א וחניון 'חנה וסעי'	100%	2756	694	694	4.3%		-	-	2011	25	10.7
חניון הלאום	חניון משרדי ממשלה + מיתחם סינמה סיטי	100%	55	8	11	6.3%		13	12	2004	24	10.8
הכנסת ³	הקמה ותפעול מבני חכ"ים, ועדות וחניון הכנסת	100%	372	283	288	6.2%		-	-	2008	25	10.9
חניון הדסה	מבנה חניה סגור ושטחי חניה פתוחים במתחם ב"ח הדסה עין כרם	100%	53	-	-	-		19	16	2010	16.75	10.10
מרכז ספורט גבעת שמואל	מרכז ספורט ונופש וכן שטחי מסחר	100%	58	-	-	-		37	35	2011	25	10.11
חניון רוטשילד	מבנה חניה סגור בשדרות רוטשילד בתל אביב	100%	55	-	-	-		-	-	2013	7.5	10.12
מעונות סטודנטים בית - אגרון	בנייני מעונות סטודנטים בירושלים	85%	78	24	25	3.38		45	43	2016	24.9	10.13
כביש 6 צפון (קטעים 3 ו-7)	כביש אגרה בחלק הצפוני של כביש חוצה ישראל	80%	2,555	1,783	1,786	4.83		19	18	2019	30	10.14

פרויקטים אשר הוקמו על ידי הקבוצה ולמועד הדוח מופעלים על ידה:

10.7. מיזם הנתיב המהיר

10.7.1. כללי

החברה הקימה ומפעילה, החל מחודש ינואר 2011, את פרויקט "הנתיב המהיר" בכניסה לתל אביב. הפרויקט הוקם בהתאם לחוזה זיכיון בשיטת BOT (להלן: "חוזה הזיכיון") מחודש ספטמבר 2006 (כפי שתוקן) בין משרד האוצר בשם מדינת ישראל ובין הקבוצה באמצעות חברת הנתיב המהיר בע"מ⁴ (להלן: "הזכיון") למימון, הקמה, תפעול ותחזוקה⁵ של נתיב מהיר בכניסה לתל אביב.

- 2 עלות ההקמה של הנתיב המהיר כוללת את התמלוג המשוקלל ששילמה הקבוצה למזמין בהתאם להוראות הסכם הזיכיון, כמפורט בסעיף 10.7 להלן.
- 3 יתרת הנכס בגין הכנסה כוללת נכון ליום 31.12.20 וליום 31.12.21 הכנסות לקבל בגובה של 144 מיליון ש"ח. לפרטים ראו באור 10(ב) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021.
- 4 חברת הנתיב המהיר בע"מ הינה חברת ייעודית שמטרתה היחידה הינה קיום חוזה הזיכיון (Sole Purpose Company). למועד הדוח מחזיקה הקבוצה ב- 99.99% מהונה המונפק של הנתיב המהיר בע"מ כאשר יתרת 0.01% מהונה מוחזקים על ידי צד שלישי לא קשור לחברה או לבעלי השליטה בה ואשר מתנהלים הליכים להעברתו לקבוצה. בפועל מוחזקות כלל מניותיה של הנתיב המהיר בע"מ במועד הדוח בידי חברה לנאמנות של התאגיד הבנקאי מארגן המימון המפורט בהמשך סעיף זה להלן.
- 5 ביום 21 באוגוסט 2007 התקשרה חברת הנתיב המהיר בע"מ עם שפיר הנדסה אזרחית, בהסכם ביצוע הקמה (EPC) והסכם אחזקה והפעלה (O&M) עבור הזכיון.

תחילתו של הנתיב המהיר בכניסה לתל אביב, ממחלף בן גוריון עד למחלף קיבוץ גלויות. הנתיב נפרש לאורך של כ-12 ק"מ של כביש וכן כולל שטחים תפעוליים (הממוקמים בסמוך למחלף שפירים), כגון עמדות לתשלום אגרה, עמדת רישום כמנוי לנתיב המהיר, חניון חנה וסע ללא תשלום ושירותי הסעות למשתמשי החניון למרכזי העסקים בתל אביב ורמת גן, ללא תשלום (לפרטים אודות הרחבת חניון חנה וסע ראו בסעיף זה להלן). בנוסף קיימים בפרויקט גם שטחי מסחר, אותם משכירה הקבוצה לגופים שונים בתמורה לדמי שכירות בהיקפים זניחים לפעילות הקבוצה.

הנסיעה בנתיב המהיר מוצעת בעיקרה לכלי רכב ציבוריים ולכלי רכב רבי תפוסה (הפטורים מתשלום אגרה כמפורט בתקנות) כאשר עודף קיבולת הנתיב מוצע לכלי רכב פרטיים בתמורה לתשלום אגרה אשר נקבעת כמפורט להלן. כמו כן, המדינה משלמת לזכיין על חניה בחניון החנה וסע ובנוסף משלמת עבור הרכבים הפטורים, בהתאם לתנאים אשר נקבעו בחוזה הזיכיון.

10.7.2. הזיכיון

תקופת הזיכיון של הקבוצה בפרויקט הנתיב המהיר הינה עד ליום 17 בדצמבר 2036 (להלן: "**תקופת הזיכיון**") שבמהלכה המדינה מקנה לזכיין את הזכות להקמת ולהפעלת מיזם הנתיב המהיר לרבות גביית כספים ממשתמשי הנתיב ומהמדינה בגין השימוש בנתיב, בגין חונים המשתמשים בשירותי ההסעה ובגין משתמשים פטורים, כאשר בתום תקופת הזיכיון תחזיר הקבוצה את המיזם למדינה ללא תמורה. תקופת הזיכיון יכולה להתקצר בכפוף לסיום הזיכיון על פי הוראות חוזה הזיכיון ו/או על פי דין.

חוזה הזיכיון⁶ כולל רשת בטחון של תשלום שנתי, מינימאלי ומובטח על פי טבלת יעדי פדיון שנתי. בעקבות חתימה על התוספת השלישית להסכם הזיכיון (כהגדרתה להלן), הזכיין יהא זכאי לתשלום בגובה הפער בין יעד מינימלי שנקבע להכנסה בפועל, בתוספת: (1) בין השנים 2020-2026: תשלום בסך השווה ל- 95% מהפער שבין יעד הפדיון המינימלי לאותה שנה ליעד הפדיון הממוצע לאותה שנה; (2) משנת 2027 ואילך תשלום בסך השווה ל- 55% או 85% מהפער שבין יעד הפדיון המינימלי ליעד הפדיון הממוצע לשנה הרלוונטית (להלן: "**רשת הביטחון**"). במידה והפדיון השנתי עבר את יעד הפדיון הממוצע יחולקו ההכנסות העודפות בין המדינה לקבוצה בחלוקה שווה. רשת הביטחון צמודה לסל מדדים שנקבע בחוזה הזיכיון.

הזכיין גובה אגרה מהמשתמשים בנתיב המהיר. גובה האגרה נקבע בהתאם לגודש התנועה בנתיב המהיר, כאשר שינוי האגרה נקבע ע"י מערכת אגרה דינאמית, שלצורך חישובה פותח אלגוריתם לניהול ביקושי התנועה כתלות בנפח התנועה באותה עת, על מנת לווסת את גודש התנועה בנתיב המהיר. לגובה האגרה תעריף מינימום ומקסימום הקבוע בתקנות. בהתאם לתקנות הקבוצה רשאית לגבות ממשתמש שלא כדין בנתיב המהיר, פיצוי והחזר הוצאות בהתאם לתקנות, כאשר הקבוצה הינה האחראית הבלעדית לגביית האגרה ולגביית הפיצוי והחזר ההוצאות. הסכם הזיכיון אף קובע הוראות המסדירות את התשלום לקבוצה מהמדינה, בעבור כלי הרכב הפטורים מתשלום אגרה שנסעו בנתיב המהיר.

הסכם הזיכיון מכיל, כנהוג בפרויקטים דומים, הוראות הנוגעות לביטול המיזם מטעמי כח עליון או ביטולו של חוזה הזיכיון על ידי המדינה, כאשר ביחס לחלק מהעילות הקבועות בחוזה הזיכיון (ביטול על ידי הזכיין בשל הפרות מסויימות של המדינה, ביטול על ידי המזמין מטעמי נוחות), מתחייבת המדינה ליטול על עצמה את תשלום יתרת החוב של הזכיין על פי הסכמי המימון לחוב הבכיר (שהועמד כאמור להלן על ידי הבנק וקונסורציום המימון) וכן את תשלום יתרת החוב של הזכיין למעמידי הלוואות הבעלים (שפיר הנדסה אזרחית, כמפורט להלן), ואילו ביחס לחלק אחר מהעילות (ביטול מטעמי כח עליון, ביטול עקב הפרות מסויימות של

⁶ הסכם הזיכיון תוקן ועודכן במסגרת הדיונים בין הצדדים באמצעות מספר תיקונים שנחתמו בין המדינה לבין הזכיין. ביום 17 בספטמבר 2013 נחתמה תוספת להסכם הזיכיון, ביום 22 באוגוסט 2016 נחתמה התוספת השנייה להסכם הזיכיון וביום 30 בינואר 2020 נחתמה התוספת השלישית להסכם הזיכיון, כפי שיפורט להלן.

הזכיין), לא קיימת התחייבות דומה מצד המדינה לגבי יתרת החוב של הזכיין בגין הלוואות הבעלים כאמור, ובמקרים אלה לא תיפרע הלוואת הבעלים על ידי המדינה.

על פי הוראות הסכם הזיכיון המדינה רשאית לסרב, מטעמים סבירים, לבקשת הזכיין לבצע כל שינוי בהון הזכיין ו/או שינוי בהון או בבעלות על שפיר הנדסה אזרחית באופן המביא לכך שבעל השליטה בה יחדל להחזיק שיעור הגבוה מ- 50% מאמצעי השליטה.

ביום 17 בספטמבר 2013 נחתמה תוספת להסכם הזיכיון (להלן: "**התוספת להסכם**"), בהמשך לדיונים שנוהלו בין הצדדים בקשר עם מספר תביעות ודרישות הדדיות. על פי התוספת להסכם מסרה המדינה, באמצעות החשב הכללי והרשות הממונה (חברת כביש חוצה ישראל בע"מ), לזכיין את תעודת הגמר וזאת כנגד הסדרת תשלום יתרת התמלוג שעל הזכיין היה לשלם למדינה בהתאם להסכם הזיכיון (בניכוי יתרת המענק שזכאי היה לקבל מהמדינה), בסך כולל של כ- 270 מיליון ש"ח (להלן: "**התמלוג המשוקלל**"). במסגרת התוספת להסכם נקבע מנגנון התשלום של סכום התמלוג המשוקלל, הכולל תשלום חד פעמי במועד החתימה על התוספת להסכם (כ- 53 מיליון ש"ח), תשלום על דרך של הקטנת תשלומים המגיעים לזכיין מהמדינה (כ- 110 מיליון ש"ח) וכן פריסת חלק נוסף מהתמלוג המשוקלל (כ- 115 מיליון ש"ח) כחוב של הזכיין למדינה להחזר בתקופה המקבילה לתקופת חיי החוב הבכיר בגין הפרויקט, (להלן: "**חוב הזכיין בגין התמלוג**"). חוב הזכיין בגין התמלוג יישא, החל ממועד החתימה על התוספת להסכם, הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וכן ריבית שנתית בשיעור של 3.98%.

כחלק מן התוספת השלישית להסכם הזיכיון (כהגדרתה להלן) הזכיין פרע בחודש מרס 2020 סך של 30 מיליון ש"ח מתוך חוב הזכיין בגין התמלוג (שעמד לפני הפרעון על סכום של כ- 107 מיליון ש"ח) כאשר סוכם כי יתרת החוב (בסך של 77 מיליון ש"ח) תמשיך לצבור ריבית כמפורט לעיל, אך פירעון הקרן והריבית ידחה, ויחל להיפרע בתשלומים רבעוניים החל משנת 2035 ועד לסוף שנת 2036.

בנסיבות של ביטול חוזה הזיכיון כמפורט בתוספת להסכם, יתרת חוב הזכיין בגין התמלוג ייפרע מן הערבות לתשלום התמלוג וככל שלא יהא בה כדי לפרוע את כל הסכום, תיפרע היתרה על דרך של קיזוז תשלומים שעל המדינה יהא לשלם לזכיין באותן נסיבות⁷. כן תהא המדינה רשאית להשתמש בהתחייבות לשיפוי, כהגדרתה להלן.

במסגרת התוספת להסכם העמיד הזכיין למדינה את הערבויות והבטוחות הבאות:

(א) ערבות אוטונומית של מוסד פיננסי על סך (צמוד) של 15 מיליון ש"ח כבטוחה לתשלום חוב הזכיין בגין התמלוג (להלן: "**הערבות לתשלום התמלוג**"). הערבות לתשלום התמלוג תוחזר לזכיין לאחר תשלום מלא וסופי למדינה של חוב הזכיין בגין התמלוג להנחת דעת המדינה; היה וחולטה הערבות על ידי המדינה, כולה או חלקה, התחייב הזכיין למלא ולהעמיד את הערבות על מלוא סכומה עובר לחילוט כאמור⁸. יצוין כי בנוסף, בהתאם לחוזה הזיכיון העמיד הזכיין למדינה ערבות אוטונומית של מוסד פיננסי על סך (צמוד) של 10 מיליון ש"ח כבטוחה לקיום התחייבויות הזכיין בתקופה ההפעלה. ערבות זו תושב לזכיין 15 חודשים לפני תום תקופת הזיכיון ותוחלף בערבות על סך 30 מיליון ש"ח כבטוחה להבטחת התחייבות הזכיין להפעלת המיזם ולמסירתו עם תום תקופת הזיכיון.

7 במקרים של ביטול החוזה על ידי הזכיין וביטול על ידי המדינה מטעמי נוחות, קיזוז כאמור יתאפשר ובלבד שתשלום המדינה לזכיין לא יפחת מיתרת החוב הבכיר.
8 ההתחייבות כאמור הינה עד לסכום השווה לארבע פעמים סכומה של הערבות לתשלום התמלוג.

(ב) התחייבות בלתי מוגבלת בסכום לשיפוי המדינה, שתניתן על ידי שפיר הנדסה אזרחית, להבטחת תשלום חוב הזכיין בגין התמלוג ולהבטחת התחייבות הזכיין לביצוע עבודות תחזוקה שנקבעו בתוספת להסכם⁹ (להלן: "**ההתחייבות לשיפוי**").

במסגרת התוספת להסכם, הוסכם כי אין ולא תהיינה תביעות כנגד המדינה ו/או הרשות הממונה, שעילתן נולדה עד למועד חתימת התוספת להסכם (למעט מספר חריגים שנקבעו בתוספת), עם ו/או בקשר עם המיזם ואף התחייבה לשפות את המדינה בגין נזקים או הוצאות הנובעות מתביעות שיוגשו, אם יוגשו על אף האמור בתוספת, על ידי מי מטעמו של הזכיין. במקביל ויתרה המדינה באופן סופי ומוחלט במסגרת התוספת להסכם על כלל התביעות כנגד הזכיין שעילתן נולדה עד למועד חתימת התוספת להסכם.

ביום 22 באוגוסט 2016 נחתמה תוספת נוספת להסכם הזיכיון, בקשר עם הפעלת קווי שירות מחניון התיב המהיר על ידי מפעיל על פיה תינתן למפעיל זכות שימוש לא בלעדית בחניון חנה וסע, כמו גם שירותים נדרשים אחרים, לצורך הפעלה של קווי שירות של תחבורה ציבורית מהחניון לירושלים ובחזרה. הזכיין יקבל מהמדינה תשלום קבוע בגין כל נוסע שנסע בקווי השירות לחניון (בהיקפים זניחים לפעילות הקבוצה).

ביום 30 בינואר 2020 נכנסה לתוקף (עם תחולה אשר בעיקרה הינה מיום 31 בדצמבר 2019) תוספת שלישית להסכם הזיכיון (להלן: "**התוספת השלישית**"), בקשר עם הרחבה של חניון החנה וסע, הכוללת הקמת מבנה חנייה (בניית קומה נוספת על החניון הקיים) שיביא להוספה של כ- 1,800 מקומות חנייה בנוסף לכ- 2000 מקומות החנייה הקיימים, וזאת תוך המשך תפעול המיזם (להלן: "**עבודות ההקמה**"). כמו כן, הוסכם כי הזכיין יעמיד לטובת המיזם שירותים נוספים¹⁰ ובכלל זה שירותי תפעול (מעבר לאלו שהוגדרו בהסכם הזיכיון המקורי), הסעות כפי שנקבעו בתוספת השלישית והפעלת חניון זמני, בתקופת ההקמה, שהוכשר בסמוך לחניון הקיים (להלן ביחד: "**השירותים הנוספים**").

בתמורה לעבודות ההקמה (אשר בכפוף להוראות התוספת נקבעו על תקופה של 38 חודשים לסיומן) הזכיין יהיה זכאי לתמורה בסך של 325 מיליון ש"ח אשר ישולמו בהתאם לאבני דרך לתשלום שנקבעו בתוספת. תשלום התמורה צמוד למדד תשומות הבניה הידוע במועד בו נחתמה התוספת. בנוסף הזכיין יהא זכאי לתמורה נוספת בגין השירותים הנוספים בתמורה שנתית שאינה בסכומים מהותיים לחברה. במסגרת התוספת השלישית נקבע כי הזכיין יעמיד לטובת המדינה ערבות ביצוע בסך של כ- 20 מיליון ש"ח. לשם ביצוע עבודות ההקמה והשירותים הנוספים הזכיין התקשר בהסכם עם שפיר הנדסה אזרחית וימית, שאף העמידה את ערבות הביצוע. למועד הדוח מצויות עבודות ההקמה בעיצומן.

בנוסף, הצהיר הזכיין במסגרת התוספת השלישית על העדר תביעות מול המזמין בגין אובדן הכנסה קיים או עתידי מהמיזם, בין היתר, ביחס לאובדן הכנסה כאמור הנובע מביצוע של כל פרויקט או עבודה אחרים, בין שהם קשורים למיזם ובין שאינם בקשר עם המיזם (ובכלל זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור – בקשר עם ביצוע פרויקט מסילות שלישית ורביעית על האיילון, ביצוע פרויקט מחלף נתב"ג-חב"ד ו/או כל פרויקט אחר שיבוצע במהלך תקופת הזיכיון).

במסגרת התוספת הוסכם על שינוי בהסדרי התשלום הקיימים מתוקף הסכם הזיכיון בקשר לתפעול המיזם על ידי הזכיין, באופן שהתשלום בגין הרכבים החונים בחניון החנה וסע יהיה בסכום קבוע, וכן אודות עדכונים ליעדי הפידיון ולאופן פרעון חוב הזכיין בגין התמלוג כמפורט לעיל.

9 במסגרת התוספת הראשונה הוסכם כי הזכיין יתחזק על חשבונו, לאורך כל תקופת הזיכיון, את מעקה הבטיחות המפריד בין התיב המהיר ליתר התיבים החופשיים בכביש. בגין נזקים שנגרמו למעקה הבטיחות מצד משתמשים בתיבים החופשיים תשלם המדינה לזכיין סכום הנגזר מפרמטרים שנקבעו בתוספת להסכם.

13 במסגרת התוספת השלישית הוסכם כי המזמין רשאי להורות לזכיין על הפעלת קו שאטל נוסף שיופעל מחניון החנה וסע לרחוב רוטשילד בתל אביב בתנאים שנקבעו בתוספת השלישית וזאת בתוך 5 שנים ממועד אישור המזמין בדבר סיום עבודות ההקמה.

ביום 21 באוגוסט 2007 נחתמו הסכמי מימון בין הזכייין לבין מארגן המימון, תאגיד בנקאי (להלן בסעיף זה: **"הבנק"**) ויתר המממנים הכלולים בקונסורציום המימון של פרויקט התיב המהיר (כפי שתוקנו מספר פעמים, במקביל להארכת מועד קבלת תעודת הגמר כמפורט לעיל) (להלן ביחד עם הבנק: **"המלווים"**).

בהתאם להסכמי המימון הועמדה במועד קבלת תעודת הגמר בחודש ספטמבר 2013, הלוואה ארוכת טווח, בסכום של כ- 553 מיליון ש"ח (להלן: **"ההלוואה"**). ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.98% ותפרע (קרן וריבית) בתשלומים עוקבים מדי רבעון, החל מחודש אוקטובר 2013 ועד לחודש יולי 2034, בהתאם ללוח סילוקין שמצורף להסכם המימון¹¹. ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת יתרת ההלוואה על סך של כ- 492 מיליון ש"ח.

במסגרת הסכם המימון התחייב הזכייין כלפי המלווים בהתחייבויות שונות הכוללות, בין היתר, התחייבויות של הזכייין שלא לבצע חלוקת דיבידנד או חלוקה אחרת (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ללא אישור מראש של המלווים (למעט אם הזכייין עומד בתנאים ספציפיים שהוגדרו בהסכם המימון¹²).

הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים אשר יהוו הפרה של הסכמי המימון. בין היתר, נקבעו כארועי הפרה, הארועים הבאים: חבות פיננסית של הזכייין בסך של מעל 100 אלפי ש"ח אשר אינה משולמת במועד או מועמדת לפירעון מיידי; אי עמידה באמות מידה פיננסיות הבאות: יחס של 110% לפחות בין תזרים המזומנים הזמין לשירות חוב לבין שירות החוב במהלך תקופה נתונה (ליום 31 בדצמבר 2021 עומד היחס על 1.23) יחס של 115% בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב החוזי (נחזה על פי מודל פיננסי) כשהוא מהווה כמפורט בהסכם המימון, לבין היתרה התלויה ועומדת של הלוואת הזכייין במועד החישוב (ליום 31 בדצמבר 2021 עומד היחס על 1.28). והכל בכפוף לתנאים המופיעים בהסכם המימון; שינוי בזהות בעלי המניות בזכייין או בזהות מעמדי הלוואת הבעלים ללא אישור מראש וכן אירועים שונים המתייחסים לגורמים שונים הקשורים לזכייין ולפרויקט (כגון: בעלי מניות, קבלנים עיקריים). ליום 31 בדצמבר 2021, הקבוצה עומדת באמות המידה האמורות.

להבטחת קיום התחייבויות הזכייין במסגרת הסכמי המימון שיעבד הזכייין לטובת המלווים (באמצעות נאמן - להלן: **"הנאמן"**) את כל נכסיו בשעבודים קבועים ובשעבוד צף. בנוסף, שיעבדה שפיר הנדסה אזרחית את כל זכויותיה בהון הזכייין, את זכויותיה מכח הסכם הלוואות הבעלים וכל נכס אחר של הזכייין ששפיר הנדסה אזרחית זכאית או עשויה להיות זכאית לו מכח זכויותיה בזכייין או מכח היותיה נושה של הזכייין במסגרת הלוואות הבעלים שהעמידה. בנוסף להסכמי המימון בהם התקשר הזכייין מול הגופים המממנים ובאותו מועד, נחתמו בין שפיר הנדסה אזרחית והזכייין לבין הבנק כנציג הגופים המממנים והנאמן הסכם הזרמת הון והתחייבויות בעלים לפיו העמידה שפיר הנדסה אזרחית לזכייין, הלוואות בעלים. כמו כן, העמידו שפיר הנדסה אזרחית ושפיר מבנים 1991 לטובת המממנים ערבות שירות חוב בגובה של 70 מיליון ש"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן (להלן: **"ערבות שירות החוב"**)¹³, אשר תבוטל ותוחזר לשפיר הנדסה אזרחית ולשפיר מבנים 1991 עם השלמת עבודות ההקמה מכוח התוספת השלישית, ובלבד שבמועד השלמת עבודות ההקמה כאמור לא התרחשה הפרה כלשהי על ידי הזכייין. כמו כן הועמדה לטובת המממנים ערבות למקרה של ביטול חוזה הזכיון בגובה של 20 מיליון ש"ח (בגין האפשרות שהמדינה תנכה סכומים מתוך הערבויות, הבטוחות והביטחונות שהועמדו על ידי הקבוצה במועד ביטול חוזה הזכיון כאמור), אשר תעמוד בתוקפה עד למועד בו תבוטל ערבות שירות החוב¹⁴, וכן ערבות בגין תשלומי מס הכנסה גבוהים מהצפוי במודל הפיננסי (המלווים

11 כפי שעודכן במסגרת תיקון להסכם המימון אשר נחתם במקביל לתוספת השלישית להסכם הזכיון בחודש ינואר 2020 (להלן: **"התיקון להסכם המימון"**).

12 במסגרת התיקון להסכם המימון ניתנו לזכייין הקלות בקשר עם תנאי הסף לביצוע חלוקות.

13 ערבות שירות החוב תהא ניתנת למימוש בכל מקרה בו הזכייין לא ביצע תשלום כלשהו למממנים בהתאם למסמכי המימון אף אם לא הוכרזה הפרה על פי הסכם המימון

14 במסגרת הסכם הזרמת הון כאמור ניתנה על ידי שפיר הנדסה אזרחית התחייבות לשיפוי הגופים המממנים במקרה בו בוטל הסכם הזכיון על ידי המדינה בעקבות הפרה של הזכייין או במקרה של אירוע כח עליון בו נטלה על עצמה את המדינה את

בפיגור בתשלום לגופים המממנים), בגובה של 10 מיליון ש"ח (ערבות זו תעמוד בתוקפה עד תום 12 שנים ממועד גמר ההקמה).

10.8 חניון הלאום

10.8.1 הזיכיון

הקבוצה (באמצעות שפיר הנדסה אזרחית), הקימה וכעת מפעילה בדרך יצחק רבין בירושלים, במתחם ככר הלאום, חניון בן 5 קומות הכולל 1,800 מקומות חנייה (להלן: "החניון"), וכן שטחי מסחר ושטחים נוספים, עלגג החניון בהיקף של כ-6,000 מ"ר (להלן: "חניון הלאום"). הקמת והפעלת חניון הלאום בוצעו בהמשך לזכיית הקבוצה במכרז שפרסמה מדינת ישראל-משרד האוצר, עיריית ירושלים והרשות לפיתוח ירושלים (להלן ביחד: "המזמין") ועל פי הסכם מיום 20 במרס 2000 (כפי שעודכן ותוקן באמצעות הסכם נוסף שנחתם בין הצדדים ביום 7 בדצמבר 2005), לפיו התחייבה הקבוצה, בין היתר, לתכנן ולהקים חניון בכיכר הלאום בשיטת D.B.O.T (Design, Build, Operate, Transfer) וכן קיבלה את הזכות לשכור ולהפעיל את חניון הלאום המכיל 1,800 חניות וכן שטחי מסחר בהיקף של כ-6,000 מ"ר (להלן: "הסכם ההקמה"). הזכות לשכור ולהפעיל את חניון הלאום מוסדרת במסגרת הסכם שכירות ותפעול שנחתם בין הצדדים ביום 22 במרס 2000 (ותיקונים לו מהשנים 2001 – 2003 (להלן: "הסכם חניון הלאום"). הזכות לתכנן, להקים לשכור ולתפעל את שטחי המסחר האמורים (בשיטת D.B.O.T), מעל לחניון מעוגנת במסגרת הסכם זכיון שנחתם בין הצדדים ביום 8 ביולי 2008 ותוספת לו משנת 2010 המסדירה שימוש בשטחי המסחר לטובת מתחם בתי קולנוע, כמפורט להלן (להלן: "הסכם הזכיון"). הסכם ההקמה, הסכם חניון הלאום והסכם הזכיון יקראו להלן בסעיף קטן זה: "ההסכם". לאחר סיום הקמת החניון, כמפורט להלן, המחיתה שפיר הנדסה אזרחית את זכויותיה לקבלת כספים על פי ההסכם לזכיון - שפיר חניון הלאום שהינה חברה בבעלותה המלאה, כאשר הפעלת החניון ממשיכה להתבצע על ידי שפיר הנדסה אזרחית. הקבוצה השלימה את הקמת החניון ביום 31 במרס 2004 והחל ממועד זה מפעילה הקבוצה את החניון עד ליום 28 בפברואר 2023 (להלן ובסעיף זה: "תקופת ההפעלה").

לקבוצה אופציה להארכת תקופת ההפעלה בעוד 60 חודשים, עד ליום 28 בפברואר 2028 (להלן: "תקופת ההפעלה הנוספת") בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם ההקמה, כאשר בגין תקופת ההפעלה הנוספת תשלם הקבוצה למזמין סך של 4.5 מיליון ש"ח בגין כל שנה נוספת כאשר במידה והכנסות הקבוצה מחניות במסגרת חניון הלאום יהיו בין 10 ל-13 מיליון ש"ח בשנה, אזי הקבוצה תשלם למזמין סך נוסף בשיעור של 50% מסכום ההכנסות שמעל 10 מיליון ש"ח. במידה והכנסות הקבוצה יהיו מעבר ל-13 מיליון ש"ח בשנה אזי הקבוצה תשלם למזמין סך נוסף בשיעור של 70% מסכום ההכנסות שמעל 13 מיליון אלפי ש"ח. בתמורה לקבלת הזיכיון ביחס לשטחי המסחר (לרבות מתחם בתי הקולנוע ומרכז המבקרים כמפורט להלן), תשלם הקבוצה למזמין סך קבוע של 176 אלפי ש"ח (צמוד למדד) בגין כל שנת זיכיון. כמו כן, לקבוצה אפשרות לסיים את תקופת ההפעלה בהתאם לתנאים מסוימים הקבועים בהסכם חניון הלאום.

במסגרת ההסכם, התחייב המזמין באמצעות מספר משרדי ממשלה, כלפי הקבוצה לרכישת 230,000 ימי חנייה בשנה, בתעריף של 26 ש"ח ליום חנייה (צמוד למדד המחירים לצרכן החל ממועד הסכם חניון הלאום)¹⁵. לקבוצה מספר הסכמים נוספים עם גופים שונים להשכרת חניות בהיקפים זניחים.

על פי ההסכם, מפעילה הקבוצה שירות הסעות מחניון הלאום אל משרדי הממשלה השונים, כאשר המזמין משתתף בחלק מעלויות התפעול של שירות ההסעות. כמו כן, על פי ההסכם, כל עוד מפעילה הקבוצה את חניון

ההתחייבויות כלפי הגופים המממנים. במקרה כזה, תשפה שפיר הנדסה את הגופים המממנים בסכום השווה לגובה הפער (המהווה) בין תשלומי הריבית שתשלם המדינה לגופים המממנים לתשלומי הריבית שהיה אמור לשלם הזכיון בהתאם להסכם המימון (בניכוי שיעור מסוים) והכל אם סכומים כאמור לא שולמו על ידי הזכיון. יצויין כי בהסכם נקבעו הוראות בדבר תשלום שעל הקבוצה להעביר למזמין במקרה של תפוסה מלאה בחניון שאינה מאפשרת ביצוע חניה במועד מסוים.

הלאום, תפעיל הקבוצה ותתחזק גם חניונים נוספים בקריית הממשלה, על פי שיקול דעת המזמין וזאת למשך תקופת ההפעלה של חניון הלאום. נכון למועד הדוח מפעילה ומתחזקת הקבוצה את חניוני קרית הממשלה הבאים - חניון מרכז האנגריה (כ- 53 מקומות חניה עם הכנסה שנתית ממוצעת (ללא מע"מ) בסך של כ- 140 אלפי ש"ח) וחניון משרד החוץ (כ- 200 מקומות חניה עם הכנסה שנתית ממוצעת (ללא מע"מ) בסך של כ- 500 אלפי ש"ח).

להבטחת התחייבויותיה בהתאם להסכם חניון הלאום, העמידה הקבוצה ערבויות תפעול העומדות נכון ליום 31 בדצמבר 2021 על סך של כ- 1.25 מיליון ש"ח.

בתום תקופת ההפעלה או עם ביטולו של הסכם חניון הלאום בהתאם להוראותיו, יימסר פרויקט חניון הלאום (לרבות מרכז המבקרים, כמפורט להלן) לידי המדינה ללא תמורה.

בהתאם להסכם חניון הלאום, שינוי בשליטה בשפיר הנדסה אזרחית (במישרין או בעקיפין) וכן שינויים בבעלי העניין בשפיר הנדסה אזרחית, יחייבו קבלת אישור המזמין מראש.

10.8.2. הסכם סינמה סיטי

על פי הסכם הזכיון זכאית היתה הקבוצה להקים על גג החניון שטחי מסחר. לאור האמור, ביום 1 באפריל 2010 נחתם הסכם בין הקבוצה (באמצעות שפיר חניון הלאום) וניו לינאו סינמה 2006 בע"מ (להלן: "**ניו לינאו**")¹⁶, לפיו הוסכם בין הצדדים, כי ניו לינאו תקים במתחם כיכר הלאום בירושלים (להלן: "**המקרקעין**") פרויקט אשר יפעל תחת המותג "סינמה סיטי", אשר יכלול מתחם קולנוע ובו בתי קולנוע בשטח כולל של כ- 12,000 מ"ר, וכן מתחם מסחרי בשטח כולל של כ- 6,000 מ"ר (להלן: "**הפרויקט**"). כן הוסכם, כי ניו לינאו תשכור את הפרויקט משפיר חניון הלאום עד לתום תקופת הסכמי הזכיון ותפעילו על חשבונה. ניו לינאו תהא רשאית לשעבד לבנק שיממן עבורה את הקמת הפרויקט, את זכויותיה על פי ההסכם ובלבד שזכויות שפיר חניון הלאום על פי הסכם זה תקדמנה לכל שיעבוד כאמור. על פי ההסכם, ניו לינאו הקימה בחלק מהמקרקעין אשר הזכויות בו הוקנו לשפיר חניון הלאום, את הפרויקט, אשר כולל מתחם קולנוע ומתחם מסחרי.

החל ממועד השלמת הקמת הפרויקט (בחודש פברואר 2014), משכירה שפיר חניון הלאום, את הפרויקט לניו לינאו לתקופה המסתיימת ביום 28 בפברואר 2028, בכפוף למימוש אופציית הארכת תקופת ההפעלה לחניון הלאום על ידי שפיר חניון הלאום, כמפורט לעיל. שפיר חניון הלאום התחייבה כלפי ניו לינאו לפעול למימוש אופציית הארכת תקופת ההפעלה, כקבוע בהסכמי הזכיון. ניו לינאו תנהל, תפעיל ותתחזק לבדה את הפרויקט, תהא זכאית לכל הכנסה מהפרויקט, ותהא אחראית באופן מלא לכל חבות או הוצאה שתנבע מהפרויקט, ניהולו והפעלתו.

ניו לינאו תשלם לשפיר חניון הלאום, החל מהמועד הקובע ועד לתום תקופת השימוש על ידה בפרויקט, דמי שימוש המורכבים מהסעיפים הבאים: (1) דמי שכירות הנעים בין 2.5 מיליון ש"ח לשנת ההפעלה הראשונה ועד ל-4 מיליון ש"ח לשנה בשנת ההפעלה האחרונה; בתוספת (2) סכומים הנגזרים ממספר הכרטיסים שימכרו מעבר לכמות מינימאלית הקבועה בהסכם; בתוספת (3) סכומים הנגזרים מהיקף פדיון שטחי המסחר במתחם. היה וסך כל הסכומים מהרכיבים בס"ק (1) עד (3) לעיל ביחס לשנת הפעלה מסויימת לא יעלה על רף מינימלי הקבוע בהסכם והעומד על סכום אשר נע בין 4 מיליון ש"ח ועד לסכום של כ- 7.35 מיליון ש"ח לכל שנת הפעלה (צמוד למדד המחירים לצרכן מיום חתימת ההסכם עם ניו לינאו) (להלן: "**דמי השימוש המינימליים**"), תשלם ניו לינאו לשפיר חניון הלאום סך שנתי השווה לדמי השימוש המינימליים. בנוסף לכך, שפיר חניון הלאום תהא זכאית לקבלת חלק יחסי מרווחי הניהול של המתחם המסחרי. יצויין כי בשנת הדוח ועד למועד הדוח, בשל

מגבלות שהוטלו על פתיחת בתי קולנוע וחנויות והפגיעה הכלכלית בעקבותיהן, שילמה ניו לינאו לקבוצה, בהסכמתה, סכומים נמוכים מדמי השימוש המינימליים, תוך דחייה של יתרת התשלום למועד מאוחר יותר.

ההסכם קובע מקרים שונים, אשר בגינם שפיר חניון הלאום תהא זכאית לבטל את ההסכם. ההסכם קובע את אופן חישוב הפיצוי לניו לינאו בגין השקעותיה בפרויקט, ככל שתקופת ההפעלה לגבי הפרויקט תבוא לסיומה לפני תום תקופה מינימאלית כהגדרתה בהסכם, ולא בשל הפרה של אחד הצדדים.

יצוין כי הקבוצה משכירה שטחי מסחר נוספים בפרויקט לצדדי ג' שאינם קשורים, בתמורה לדמי שכירות בהיקפים זניחים ביחס לפעילות הקבוצה.

הליכים תכנוניים

בחודש מרס 2015 ניתנה החלטת ועדת הערר המחוזית לענייני תכנון ובניה בירושלים שעיקרה לפיה בוטל היתר הבניה בנוגע לקירוי המתחם.

בהמשך להחלטה, פעלה החברה להגשת תכנית מקומית (תב"ע) לאישור הועדה המחוזית בירושלים אשר תאפשר הוצאת היתר בניה מעודכן בנוגע לקירוי המתחם והבינוי בגגות הפרויקט. בחודש אוקטובר 2021 אושרה התכנית לקביעת אלמנט קירוי מעל ככר הלאום וכן הוראות בינוי ופיתוח במפלס גג הככר.

מרכז המבקרים

במסגרת תוספת להסכם הזיכיון, כפי שנחתמה בחודש יוני 2013 (להלן: "**התוספת**"), נוספה להסכם הזיכיון הזכות לתכנן, להקים ולתפעל מרכז מבקרים, אשר יהווה חלק ממתחם בתי הקולנוע (להלן: "**מרכז המבקרים**"). במסגרת זו התחייבה שפיר הנדסה אזרחית לתכנן, להקים, להפעיל ולתחזק את מרכז המבקרים ולהחזירו למזמין בתום תקופת הסכמי הזיכיון (קרי פברואר 2028 בכפוף למימוש אופציית ההארכה לתקופת ההפעלה הנוספת כהגדרתה לעיל). מרכז המבקרים¹⁷ הינו מבנה בן שלוש קומות מעל קומת קרקע, אשר הוקם על הכיכר שמעל החניון, בצמוד למתחם בתי הקולנוע, ואשר מורכב משטחים מסחריים (בהיקף של 2,000 מ"ר) ומשטחים מוזיאליים העוסקים בעיר ירושלים ובתולדותיה ובתחומים הקשורים לקולנוע היהודי – ישראלי. שטחים מוזיאליים אלו (לרבות מבואה למרכז ומרפסת נוף), בהיקף כולל של כ- 1,750 מ"ר נוספים, פתוחים לציבור, ללא תשלום. עם סיום הקמת מרכז המבקרים ותחילת הפעלתו (בחודש מרס 2015) נמסרה החזקה בפרויקט לידיה של הקבוצה, אשר התקשרה, בהתאם לתנאים הקבועים בתוספת, עם מפעיל מתחם הסינמה סיטי (ראה להלן) אשר מפעיל את מרכז המבקרים במסגרת הפעלת המתחם לרבות השכרת שטחי מסחר בו. המפעיל משלם לקבוצה דמי שימוש בהתאם למנגנון המפורט ביחס למתחם הסינמה סיטי.

10.8.3. הסכם מימון

לשם מימון הקמת והפעלת הפרויקט ושטחי המסחר הנוספים התקשרה שפיר חניון הלאום בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי (להלן: "**הבנק**") (להלן בסעיף זה: "**הסכם הלוואה**"). על פי הסכם הלוואה העמיד הבנק לטובת הקבוצה (באמצעות שפיר חניון הלאום) הלוואה בסך של 100 מיליון ש"ח לתקופה של 14 שנים ושלושה חודשים ממועד העמדת הלוואה (31 בדצמבר 2007). החזר הלוואה (קרן וריבית) יתבצע ב-57 תשלומים רבעוניים. הלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.4%, צמודה למדד המחירים לצרכן. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת יתרת הלוואה האמורה על סך של כ- 3 מיליון ש"ח.

לשם הבטחת התחייבויותיה לבנק בגין הסכם הלוואה העמידה הקבוצה לטובת הבנק בטוחות שונות, לרבות שעבוד ראשון של זכויותיה של הקבוצה בהסכם עם ניו לינאו (המפורט להלן), ושעבוד של הסכמי המחאה

מרכז המבקרים הוקם בשיתוף המפעיל (ניו לינאו).

הזכויות משפיר הנדסה אזרחית לשפיר חניון הלאום בגין זכויותיה של שפיר הנדסה אזרחית עם פרויקט חניון הלאום, לרבות השטחים המסחריים בו. כמו כן משכנה הקבוצה לטובת הבנק את מלוא הונה המונפק של שפיר חניון הלאום שבבעלותה (בדרך של העברת המניות האמורות לידי חברת הנאמנות של הבנק).

10.9. פרויקט הכנסת

10.9.1. כללי

בהמשך לזכייה במכרז מסוג P.F.I משנת 2001, הקבוצה (באמצעות שפיר הנדסה אזרחית) הקימה ומתחזקת החל משנת 2008 לתקופה של 25 שנים (ממועד השלמת הבניה ולהלן: "**תקופת ההפעלה**"), אגף משרדים חדש (בן חמש קומות ובשטח כולל של כ- 37,000 מ"ר¹⁸), חניון תת-קרקעי (שלושה מפלסים בשטח כולל של כ- 17,500 מ"ר) וכן מבנים נוספים ופיתוח כללי במתחם הכנסת (להלן: "**פרויקט הכנסת**").

הסכם ההקמה

הקמת הפרויקט הושלמה בפועל במהלך חודש דצמבר 2008. בגין הקמת הפרויקט זכאית הקבוצה לסך שנתי בסיסי של כ-13.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (צמוד למדד ההסכם מחודש פברואר 2001) וזאת עד לשנת 2033. הסכום הקבוע שעל הכנסת לשלם לחברה בגין ההקמה מצוי במחלוקת: לטענת החברה על הסכום להיות גבוה יותר מן הסך הבסיסי ולפיכך – ההפרש בין הסכום המתקבל בפועל לבין הסכום לו זכאית הקבוצה לשיטתה, לרבות מנגנון הצמדתו, מצוי במחלוקת בין הצדדים. לפרטים על המחלוקת בין הכנסת לבין הקבוצה ראו להלן בסעיף זה, בתיאור תביעה כספית והצהרתית שהגישה הקבוצה נגד הכנסת.

הסכם התחזוקה

בנוסף, ביום 7 באוגוסט 2001 התקשרה הקבוצה עם כנסת ישראל בהסכם (כפי שתוקן במהלך השנים ולהלן: "**הסכם הכנסת**") לשירותי תחזוקה, בתוקף ל- 25 שנים ממועד סיום הקמת הפרויקט¹⁹. שירותי התחזוקה על פי הסכם הכנסת כוללים את מכלול פעולות האחזקה (פעולות בדיק, טיפולים ותיקונים כנדרש), ההפעלה (לרבות הפעלת החניון התת קרקעי) והשירותים (לרבות שירותי תברואה, ניקיון והדברה), הנדרשים על מנת לאפשר שימוש נאות בכל המתקנים בפרויקט וכן אספקת החומרים והציוד הדרושים לשם ביצוע שירותי התחזוקה. כן כוללים השירותים שירותי תחזוקה לציוד המצוי במתקנים. הקבוצה מחויבת לעמידה בתנאי שירות מחמירים ובהם מחויבות לתקן תקלות שהתגלו במבנים ובמתקנים שמסרה לכנסת במסגרת הפרויקט, וזאת בתוך טווח זמן הקבוע בהסכם. אי עמידה במדדי טיב שירות מצד הקבוצה תזכה את הכנסת בפיצוי מצד הקבוצה. תשלומים שונים שעל הכנסת לשלם לקבוצה על פי מסמכי המכרז וכן תשלומים שעל הכנסת לשלם לקבוצה בשנתיים האחרונות של תקופת ההפעלה על פי הסכם הכנסת מהווים בטוחה להבטחת התחייבויות הקבוצה לביצוע עבודות התחזוקה.

בתמורה לשירותי התחזוקה זכאית הקבוצה לתשלום על פי מ"ר. בהתאם להוראות הסכם התחזוקה, בגין הקמת ותחזוקת החניון, זכאית הקבוצה לתשלום מדורג הנע בין 0.9 דולר ארה"ב למ"ר במהלך 5 השנים הראשונות של תקופת ההפעלה, ועד 1.15 דולר ארה"ב למ"ר בין שנת התפעול ה-21 ועד לתום תקופת ההפעלה. בגין הקמת ותחזוקת המבנים בשטח הכנסת, זכאית הקבוצה לתשלום מדורג הנע בין 4.1 דולר ארה"ב למ"ר

18 כולל תוספת שטחים של כ- 7,000 מ"ר לפי תוספת להסכם הכנסת - ראו להלן.

19 בהתאם לתנאי המכרז והסכם התחזוקה שנחתם עם הכנסת, רשאית הכנסת, נכון למועד הדוח, לסיים בסיום מוקדם את התקשרותה עם הקבוצה בהסכם התחזוקה, ללא מתן פיצוי לקבוצה בכפוף לביצוע מיידי של התשלומים ההוניים המגיעים לקבוצה בהתאם להסכם ההקמה. לעמדת הקבוצה, זכותה האמורה של הכנסת לסיום מוקדם של תקופת ההתקשרות מוגבלת, והיא נתונה לה אך ורק במקרים נדירים וחריגים וכן במקרים של הפרות יסודיות מצד הקבוצה. בתום תקופת ההפעלה יימסר אתר פרויקט הכנסת לידי כנסת ישראל (ללא תמורה). עוד נקבע בהסכם בין הצדדים, כי מכירה או העברה או הקצאה של מניות שפיר הנדסה אזרחית במשך תקופת התחזוקה כפופה לאישור המזמין, אשר יהיה רשאי לסרב לאשרה בנסיבות המפורטות בהסכם.

במהלך 5 השנים הראשונות של תקופת ההפעלה ועד 6.4 דולר ארה"ב למ"ר בין שנת התפעול ה-21 ועד לתום תקופת ההפעלה.

הסכם עבודות בינוי נוספות 2018

בנוסף לאמור לעיל, באוגוסט 2018 התקבלה הודעת הכנסת לפיה שפיר הנדסה אזרחית זכתה במכרז (נפרד) שפורסם על ידי הכנסת לביצוע עבודות בינוי ושיפוץ עבור הכנסת וביום 17 בספטמבר 2018 נחתם הסכם ההתקשרות. ההתקשרות הינה שנתית ומוארכת לפי שיקול דעת הכנסת כאשר נכון למועד הדוח ההתקשרות בתוקף עד לחודש ספטמבר 2022. לכנסת הזכות להאריך את תוקף ההסכם לפי שיקול דעתה לתקופה נוספת או לתקופות נוספות בנות שנה אחת כל אחת או חלק ממנה, ובלבד שסך תקופת ההתקשרות הכוללת לא תעלה על חמש שנים. היקף העבודות הכולל עבור כל תקופת ההתקשרות לרבות התקופות הנוספות (עד חמש שנים) הוערך על ידי הכנסת בסכום אשר לא יעלה על סך של 60 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. לכנסת שמורה הזכות להרחיב את היקף העבודות במהלך תקופת ההתקשרות בסכום של עד 30 מיליון ש"ח. עם זאת, יודגש כי הכנסת אינה מתחייבת לגבי היקף העבודות אשר יוזמנו על ידה או להזמנת שירותים בהיקף כלשהו, והכל ייעשה בהתאם לצורכי הכנסת ושיקול דעתה הבלעדי. הערבות הבנקאית שהעמידה הקבוצה להבטחת התחייבויותיה הינה בתוקף עד ליום 16 בספטמבר 2027.

10.9.2. הסכם מימון לפרויקט הכנסת

בחודש מרס 2002, התקשרה שפיר הנדסה אזרחית עם תאגיד בנקאי (להלן בס"ק זה: "**הבנק**") בהסכם להעמדת אשראי בקשר עם פרויקט הכנסת, הסכם שחלק מתנאיו המסחריים עודכנו בחודש דצמבר 2007 במקביל להשלמת הקמתו של הפרויקט (להלן ביחד: "**הסכם המימון**"). האשראי הינו הלוואה צמודת מדד בסכום של 310 מיליון ש"ח לתקופה של כ-22 שנים ובריבית שנתית בשיעור של 5.65%, אשר החליפה ההלוואות קודמות שניטלו בגין הפרויקט בקשר עם תקופת ההקמה. קרן ההלוואה והריבית (לרבות ההצמדה) ייפרעו ב-22 תשלומים שנתיים שווים (החל מיום 15 בפברואר 2009).

בהתאם להסכם המימון, זכאי הבנק להעמיד את האשראי לפרעון מיידי בקרות עילות שונות, ביניהן: היה ותעביר שפיר הנדסה אזרחית את הבעלות ו/או את זכויותיה בפרויקט, מבלי שהתקבלה לכך הסכמת הבנק (ובלבד שלא התקבלה לדבר הסכמת המזמין); היה ותועבר השליטה בשפיר הנדסה אזרחית בלי שהתקבלה לכך הסכמת הבנק וכן אם יארע מאורע כלשהו אשר תוצאתו עלולה לזכות צד ג' בזכות להעמדה לפרעון מיידי של ההתחייבויות שפיר הנדסה אזרחית כלפי אותו גורם (ובלבד שביחס לשני אירועים אלו, ככל שהינם מסכנים את זכויות הבנק כלפי שפיר הנדסה אזרחית להפרע מהאשראי ו/או את זכויות הבנק בבטחונות).

להבטחת התחייבויותיה כלפי הבנק שעבדה הקבוצה את זרם התקבולים לו היא זכאית בגין הקמת הפרויקט כמתואר לעיל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 עמדה יתרת ההלוואה שהועמדה לקבוצה במסגרת הסכם המימון על סך של כ-230 מיליון ש"ח.

10.9.3. תביעה כספית והצהרתית נגד הכנסת

במהלך תקופת ההקמה ולאחר מכן במהלך תקופת ההפעלה, התגלעו בין הקבוצה לבין הכנסת חילוקי דעות בנושא התמורה המגיעה לקבוצה בגין הפרויקט. חילוקי הדעות נגעו, בין היתר, לדרישות מצד הכנסת לביצוע שינויים והרחבות בפרויקט מעבר למה שנדרש במסמכי המכרז, לתמורה בגין אכלוס מוקדם של המבנים וכן בנושאי מנגנוני הצמדה למדד של התמורה, המגיעה לקבוצה.

ביום 5 בפברואר 2013 הגישה הקבוצה תביעה לסעד כספי והצהרתי כנגד הכנסת בבית המשפט המחוזי בירושלים בעילות שונות כגון הפרת חוזה, חוסר תום לב בקיום חוזה, רשלנות, התעשרות שלא כדין, קיזוז שלא כדין והפרת חובה המוטלת על רשות מנהלית לנהוג בסבירות. במסגרת כתב התביעה תובעת הקבוצה מהכנסת כ- 673 מיליון ש"ח, בין היתר, בגין תמורה שלא שולמה לקבוצה על עבודות נוספות, שינויים והרחבות בפרויקט שלא נדרשו במכרז ובוצעו על ידי הקבוצה לדרישת הכנסת, עלויות מימון של הקבוצה בגין התרחבות הפרויקט מחד ועיכובים בתשלום התמורה מצד הכנסת מאידך, פערים בתשלום התמורה השנתית בשנים 2008-2012 הנובעים ממנגנוני הצמדה למדד שגויים לטענת הקבוצה, תמורה נוספת בגין אכלוס מוקדם של מבנים ונזקים שנגרמו לקבוצה כתוצאה מאיסורים והגבלות שונות מצד הכנסת במהלך ביצוע והשלמת הפרויקט. כמו כן תובעת הקבוצה כי ביהמ"ש יצהיר, כי התמורה השנתית לקבוצה בגין הקמת הפרויקט בגין כל אחת מהשנים 2014 – 2033 תהיה בסך של כ-18,705 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ והצמדה מסוף שנת 2008).

בחודש יולי 2013 התקבל אצל הקבוצה כתב הגנה מטעם הכנסת במסגרתו העלתה הכנסת טענת קיזוז לפיה נכון לאותו מועד חובה של הקבוצה לכנסת (בגין עילות שונות) עומד על סך של כ- 61 מיליון ש"ח. בהסכמת הצדדים בשנת 2016 ביהמ"ש מינה מומחה מטעמו שידון בחלק מטענות הצדדים (להלן: "המומחה").

החל משנת 2017 המחלוקות נדונות בפני המומחה. במהלך הדיונים בפני המומחה ניתנו על ידו מספר החלטות שעיקרן: זכאות הקבוצה לקבלת תשלומים בגין ביצוע עבודות נוספות ושינויים בפרויקט לפי מדד ההסכם, ללא תקורות ורווח יזם, קביעות בקשר עם סוגיית לוחות הזמנים בפרויקט, כמו-גם בקשר עם תביעתה של הקבוצה לזכאותה לתשלום תקורות בגין ביצוע עבודות נוספות ו/או שינויים בפרויקט וכן קביעות באשר לקיזוזים שביצעה הכנסת, נוכח טענתה לזכאות לפיצוי מוסכם בגין פיגורים בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט. בנוסף, חיווה המומחה דעתו בקשר עם לוחות הזמנים ומועדי הסיום בהם נדרשה הקבוצה להשלים את הקמת המבנים השונים והשליבים השונים בפרויקט, בהתחשב בארכות המשך להן הייתה הקבוצה זכאית, נוכח אחריותה של הכנסת לעיכובים שונים בפרויקט.

בחודש יולי 2020 שילמה הכנסת לקבוצה, על חשבון התביעה (ולטענת הכנסת – לפני משורת הדין), סכום של 30 מיליון ש"ח, כולל מע"מ. לטענת הכנסת, סכום זה משקף את קביעותיו של המומחה בחוות דעתו, אשר להערכת הכנסת ייוותרו על כן גם בתום ההליך, תוך שהכנסת שמרה על זכויותיה לקזז סכומים אלו בעתיד. לטענת החברה תשלום זה אינו אלא תשלום חלקי ביותר, אשר נוגע לסכומים אותם חבה הכנסת לשפיר מזה שנים רבות במסגרת ביצוע פרויקט זה.

במהלך חודש דצמבר 2020 הסכימו הצדדים להעברת מחלוקות נוספות מתביעת החברה לבירור אצל המומחה לרבות מינוי מומחה כלכלי. נכון למועד זה, בירור המחלוקות מתנהל בפני המומחים דלעיל.

לפרטים נוספים אודות התביעה האמורה ראו ביאור 10(ב) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 בפרק ג' להלן.

10.10. חניון הדסה

הקבוצה, באמצעות שפיר הנדסה אזרחית, התקשרה עם הסתדרות מדיצינית הדסה (להלן בסעיף זה: "הדסה") ביום 5 בדצמבר 2006 בהסכם (לרבות נספחי שינויים להסכם) בשיטת B.O.T להזמנת שירותי תכנון הקמה והפעלה של מבנה חניה אשר יוקם במרכז הרפואי של הדסה עין כרם בירושלים (להלן ובהתאמה: "מבנה חניון הדסה" ו- "הסכם ההקמה") וכן להפעלה ואחזקה של שטחי החנייה הפתוחים הסמוכים למבנה חניון הדסה (להלן: "שטחי החנייה הפתוחים" וביחד עם מבנה חניון הדסה להלן: "חניון הדסה"). כמו כן הסכימו הצדדים כי בתמורה למתן השירותים כאמור בהסכם ההקמה, ולמעט ביחס למספר קטן של מקומות חניה השמורים למזמין, בגין תשלום הדסה את סכום ההשתתפות הקבוע בחוזה ההקמה, תהא הקבוצה זכאית להפעלתו של מבנה חניון הדסה למשך תקופה של 15 שנים

ולהפעלת שטחי החנייה הפתוחים לתקופה של 5 שנים עם אופציה לתקופה נוספת בת 5 שנים ולאחר מכן זכות סרוב ראשונה להפעלת שטחי החנייה הפתוחים עד לתום תקופת ההפעלה של מבנה חניון הדסה (להלן: **"תקופת ההפעלה"**).

ביום 1 בינואר 2010 השלימה הקבוצה את הקמתו של מבנה חניון הדסה והחלה בהפעלת חניון הדסה. ההכנסות בחניון הדסה מתבססות על הכנסות מהמשתמשים במבנה חניון הדסה ובשטחי החניה הפתוחים, וכן תשלום השתתפות המזמין במספר קבוע של חניות, אשר נפרס, לבקשתו, לאורך חיי הפרויקט (להלן: **"תשלום השתתפות"**) ובנוסף מרשת ביטחון הניתנת על ידי הדסה בהתאם להוראות הסכם הזיכיון (בסכום שאינו מהותי).

ביום 9 במאי 2011 נחתם נספח שינויים למסמכי ההתקשרות, ואשר מאריך את תקופת הזיכיון הן של החניון הסגור והן של שטחי החניה הפתוחים לתקופה של 201 חודשים החל מיום 1 בינואר 2010. במקביל, תשלום ההשתתפות הופחת ונפרס לאורך חיי הפרויקט, וכן התמלוג החודשי בגין השימוש בחניון הועלה מ- 140 ל-154 אלף ש"ח (בתוספת מע"מ ומנגנון הצמדה שנקבע בהסכם) החל מיום 1 בינואר 2020. בהסכם נקבעה גם העמדת ערבות מאוחדת לתפעול ולבדק על סך 1.5 מיליון ש"ח, וכן נקבעה טבלת פדיונות חזויים מעודכנת שעל פיהם תעניק המזמינה רשת ביטחון מוגבלת להבטחת חלק מהפדיון ליזם ככל שתידרש לפרויקט.

בהתאם למסמכי ההתקשרות בין הצדדים, שינוי בשליטה בשפיר הנדסה אזרחית (במישרין או בעקיפין) מהווה הפרה יסודית של ההסכמים.

במסגרת פרויקט רשת קווי הרכבת הקלה בירושלים (רשת ה-JNET), המתואר בסעיף 10.18 להלן, תוקם תחנה של הרכבת הקלה בסמוך לחניון הדסה.

10.11. מתחם נופש וספורט גבעת שמואל

בחודש דצמבר 2006 זכתה הקבוצה (באמצעות שפיר הנדסה אזרחית) במכרז שפורסם על ידי הרשות המקומית גבעת שמואל (להלן: **"המזמין"**) לתכנון, הקמה, הפעלה ומסירה בשיטת D.B.O.T של מתחם נופש וספורט בהיקף של כ- 11,000 מ"ר מתוכם 3,600 מ"ר בנויים לטובת שטחי מסחר ושירותים (להלן: **"המתחם"** או **"מרכז הספורט"**). בעקבות הזכייה במכרז התקשרו הצדדים בהסכם הרשאה מיום 12 בדצמבר 2006. הקבוצה זכאית להפעיל את המתחם לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, מנובמבר 2007, מועד אישור ההתקשרות (להלן: **"תקופת התפעול"**). תמורת התכנון, הקמת והפעלת המתחם זכאית הקבוצה לקבלת ההכנסות הנובעות מהפעלת המתחם וכן שטחי מסחר נוספים. כמו כן התחייבה הקבוצה לשלם למזמין החל ממועד הקמת המתחם ובכל תקופת ההתקשרות תשלום חודשי בסך 10 אלפי ש"ח ו/או 0.2% מסך כל ההכנסות החודשיות לפי הגבוה מביניהם שתתקבלנה מהפעלת מרכז הספורט בגין הפעלת מתקני הספורט, וכן תשלום חודשי בסך של 10 אלפי ש"ח ו/או 0.5% מסך ההכנסות החודשיות, לפי הגבוה מביניהם, שתתקבלנה מהעסקים במתחם בגין הפעלת שטחי המסחר. בהתאם להסכם בין הקבוצה למזמין, העברת 25% או יותר מהשליטה בשפיר הנדסה אזרחית, או ברכושה או בזכויות בה (בין אם ההעברה בוצעה בעסקה אחת או בחלקים), כמו גם שעבוד זכויותיה מכח ההסכם, מחייבת באישור מראש של המזמין.

ביום 7 ביולי 2011 הושלמה בניית מרכז הנופש והספורט והחלה תקופת הפעלתו. לצורך הפעלת מרכז הספורט התקשרה הקבוצה ביום 27 ביולי 2008, עם חברת הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ (להלן: **"הולמס פלייס"**)²⁰, בהסכם לפיו מפעילה הולמס פלייס את מרכז הספורט לכל אורך תקופת התפעול בתמורה לגבוהה מבין (א) דמי שכירות חודשיים ל- (ב) שיעור מהפדיון החודשי של הולמס פלייס במתחם (להלן: **"הסכם השכירות"**). בנוסף משכירה הקבוצה שטחי מסחר נוספים במתחם לצדדי ג' שאינם קשורים בתמורה לדמי שכירות בהיקפים זניחים לפעילות הקבוצה.

10.12. חניון רוטשילד

הקבוצה התקשרה באמצעות שפיר הנדסה אזרחית, עם עיריית תל אביב – יפו (להלן: "העירייה"), בהסכם מיום 2 בפברואר 2009 להקמה והפעלה (בשיטת B.O.T) (להלן: "ההסכם ההקמה"), של חניון ציבורי תת קרקעי בן חמישה מפלסים הכולל כ- 400 מקומות חנייה, בקצה המערבי של שדרות רוטשילד בתל אביב – יפו. הקמת הפרויקט הסתיימה בחודש אוגוסט 2013, החניון נפתח לשימוש הציבור ומאותו מועד מפעילה הקבוצה את הפרויקט.

תקופת הזיכיון עמדה 133 חודשים החל מחודש פברואר 2010 ובתקופה זו לחברה הזכות לחכור ולהפעיל את הפרויקט. בקשר עם מחלוקות שנתגלו בין הצדדים בקשר עם טענות ותביעות שונות בקשר עם הפרויקט, נחתמה בחודש נובמבר 2021 תוספת להסכמים לפיה כנגד ויתור הדדי על תביעות וטענות מכל סוג שהוא תעביר העיריה לקבוצה סך של 2 מיליון ש"ח ובנוסף תוארך תקופת החכירה וההפעלה בשנה אחת עד לחודש מרס 2022. ביום 14 במרס 2022 תמה תקופת הזיכיון ובמועד זה מסרה החברה את הפרויקט לעירייה.

10.13. פרויקט מעונות סטודנטים - בית אגרון

10.13.1. כללי

ביום 6 בדצמבר 2012 קיבלה הקבוצה באמצעות מיזם משותף (להלן: "הזכיון") לשפיר הנדסה אזרחית, שבבעלותה 85% מסך הפרויקט, ולחברת מעיין פרויקטים ותשתיות לאומיות בע"מ²¹ (להלן: "מעיין") שבבעלותה 15% מסך הפרויקט, הודעת זכייה במכרז מסוג D.B.O.T של עיריית ירושלים באמצעות עדן-החברה לפיתוח מרכז ירושלים בשיתוף בצלאל אקדמיה לאמנות ועיצוב (להלן: "בצלאל"), לתכנון, הקמה הפעלה ותחזוקה של מעונות סטודנטים ושטחי מסחר נלווים במתחם "בית אגרון" בירושלים. על פי הסכם הזכיון (לרבות תוספת להסכם הזכיון שנכנסה לתוקף ביולי 2015 ותוספת מחודש אוקטובר 2020), תקופת הזכיון תסתיים בתום 24 שנים ו-11 חודשים מחודש ספטמבר 2017. במהלך תקופת ההפעלה של הפרויקט ישכיר המיזם המשותף את השטחים בפרויקט ויגבה את דמי השכירות בגינם (העומדים על 1,250 ש"ח לחודש ליחידת לינה, צמוד מדד ויכולים, כפוף לתנאים שנקבעו בהסכם, לעלות עד לסכום של 1,400 ש"ח). במהלך תקופה זו מתחייבת בצלאל כי סטודנטים מטעמה ישכרו כמות מנימאלית של 150 יחידות לינה מתוך כלל יחידות הלינה שהקבוצה תתכן ותקים בפרויקט (לקבוצה הסכם נוסף להשכרת 150 יחידות לינה בפרויקט עם מכללת הדסה - ראו להלן). הפרויקט כולל הקמה של כ- 410 יחידות לינה (ב- 15 קומות בשני מבנים). עוד נקבע כי בגין הקמת השטחים בפרויקט הזכיון זכאי למענק בסך כ- 8 מיליון ש"ח (להלן: "מענק ההקמה"). כבטוחות לקיום התחייבויות הזכיון בהתאם להסכם הזכיון והתוספת לו העמיד הזכיון ערבות תפעול בסך של 1.7 מיליון ש"ח, בתוקף עד לתום תקופת התפעול.

הזכיון התחייב לסיים את הקמת הפרויקט המורחב לא יאוחר מיום 1 באוקטובר 2016, ואולם כתוצאה מעיכובים שמקורם אינם מצד הזכיון, ההקמה הסתיימה בחודש אוקטובר 2017 במקביל לאכלוס הפרויקט והתקבלה תעודת גמר מאת רשויות התכנון. בחודש פברואר 2019 אושרה במוסדות התכנון הרלוונטיים הוספת שימוש של משרדים לקומות המסחר בפרויקט. בהתאם להסכם הזכיון, שינוי בשליטה ביחיד המיזם המשותף (במישרין או בעקיפין) וכן שינויים בבעלי העניין ביחיד המיזם המשותף, יחייבו קבלת אישור המזמין מראש.

בחודש ספטמבר 2014 חתם הזכיון על הסכם עם המכללה האקדמית הדסה ירושלים (להלן: "מכללת הדסה") לפיו מכללת הדסה תפנה סטודנטים מטעמה לשכירות יחידות הלינה במתחם שאין מושכרות לסטודנטים מבצלאל בהיקף תפוסה של 150 יחידות לינה לפחות בזכויות זהות לזכויות המוקנות לבצלאל לפי הסכם הזכיון. במסגרת ההסכם יקבעו סכומי פיצוי שישולמו על ידי הדסה למזמין אם לא תעמוד הדסה במכסה האמורה ו/או אם תבחר לסיים את ההסכם עם המזמין.

בחודש אוקטובר 2020 ובעקבות טענות שהועלו על ידי הזכין כלפי המזמין, נחתמה בין הצדדים תוספת נוספת להסכם הזיכיון לפיה, בין היתר, שולמו לזכין סכומים שטרם שולמו בגין מענק ההקמה וכן הוסכם כי תקופת הזיכיון תחל להימנות מחודש ספטמבר 2017, כך שתסתיים בחודש אוגוסט 2042. כמו כן כוללת התוספת עדכון לשכר הדירה בגין יחידות הלינה, אפשרות לזכין להסב שטחים נוספים בפרויקט לטובת מעונות סטודנטים (בכפוף לאישור המזמין), וכן ויתור סופי ומוחלט על תביעות של הזכין כלפי המזמין.

10.13.2. הסכם המיזם המשותף

ביום 4 בנובמבר 2012, התקשרה הקבוצה באמצעות שפיר הנדסה אזרחית עם מעיין בהסכם מיזם משותף לצורך הגשת הצעה למכרז מעונות הסטודנטים (להלן: "**הסכם המיזם המשותף**"). במסגרת הסכם המיזם המשותף הקבוצה התחייבה כי היא תספק לפרויקט תמיכה וליווי מקצועי וכן כי תעמיד את כל הדרישות הפיננסיות הנדרשות לפרויקט לרבות הון עצמי, ערבויות מכרז, ערבות ביצוע, ערבות תפעול והתקשרות עם גורם מממן לפרויקט. מעיין שימשה כמנהלת הפרויקט במהלך תקופת ההקמה של הפרויקט ועד לתום שנת ההפעלה הראשונה של הפרויקט והיתה זכאית בתקופה זו לדמי ניהול בסכומים זניחים. החל משנת ההפעלה השנייה של הפרויקט ועד לתום תקופת ההפעלה של הפרויקט תשמש מעיין כיועץ חיצוני לפרויקט ללא תשלום דמי ניהול.

כאמור, על פי הסכם המיזם המשותף נקבע בין היתר כי שפיר הנדסה אזרחית היא זו שתהא אחראית למימון הפרויקט ולפיכך, אופן חלוקת העודפים מהמיזם המשותף נקבע כדלהלן: המיזם המשותף יחשב אחת לשנה את תזרים המזומנים הזמין בפרויקט לאחר שירות חוב (ככל שיהיה) וכמפורט בהסכם המיזם המשותף. לאחר חישוב תזרים המזומנים הזמין יוחזרו לקבוצה, באמצעות החזר הלוואות בעלים ו/או דיבידנד או בכל דרך אחרת בקדימות ראשונה, סכום השווה ל- 16% מהסכום הכולל אותו השקיעה הקבוצה בפרויקט (להלן: "**ההחזר הקבוע**"). ככל שבשנה מסוימת לא יאפשר תזרים המזומנים בפרויקט לקבוצה לקבל את ההחזר הקבוע כולו או חלקו, יוכר ההפרש שבין ההחזר הקבוע להחזר לקבוצה בפועל, כחוב לקבוצה, שייפרע בקדימות בשנים הבאות, עד לסילוקו. לאחר תשלום ההחזר הקבוע לקבוצה יתחלקו עודפי התזרים ככל שיוותרו, בחלקים שווים בין מעיין ושפיר הנדסה אזרחית.

10.14. כביש 6 - החלק הצפוני קטעים 3, 7 (יקנעם-סומד)

ביום 12 בפברואר 2014 חתמה חברת 6 – חוצה צפון בע"מ²² (להלן: "**6 חוצה צפון**") או "**הזכין**") חברה יעודית למימוש הסכם הזיכיון (SPC), על הסכם זכיון עם מדינת ישראל (להלן: "**הסכם הזיכיון**") למימון, תכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה (D.B.O.T) למשך 34 שנים החל מיום 10 בספטמבר 2015²³ (להלן: "**תקופת הזיכיון**"), של המקטע הצפוני של כביש 6 בין יקנעם לצומת סומד (קטע 3 ו-7) (להלן: "**כביש 6 צפון**"). הקמת הפרויקט כללה סלילת כ-15 ק"מ (לא כולל המחלפים) של כביש וכן ביצוע 5 מחלפים, הקמת 3 גשרים וכריית 3 מנהרות כפולות. המעבר במנהרות כרוך בתשלום אגרה בהתאם להוראות הסכם הזיכיון.

10.14.1. הסכם הזיכיון

במהלך תקופת הזיכיון, תקנה המדינה לזכין את הזכות להקמת ולהפעלת כביש 6 צפון לרבות גביית כספים מהמשתמשים בכביש, כאשר בתום תקופת הזיכיון יחזיר הזכין את המיזם למדינה ללא תמורה. תקופת הזיכיון יכולה להתארך או להתקצר בכפוף להוראות הסכם הזיכיון (ראו להלן) ו/או על פי כל דין.

22 לשעבר: "שפיר הנדסה חוצה ישראל צפון בע"מ".
23 כפי שעודכן במסגרת תוספת להסכם הזיכיון מחודש נובמבר 2015 כמפורט בסעיף זה להלן.

הסכם הזיכיון קבע לוחות זמנים להקמת הפרויקט וכן כי לזכיון תהיה אחריות מלאה להתקין, להפעיל ולתחזק את מערכות גביית האגרה של כביש 6 צפון, ולאכוף תשלום חובות²⁴. ביצוע הסכם הזיכיון הותנה בסגירה פיננסית של הזכיון מול גורמי המימון, כמפורט להלן. מועד תחילת ההקמה (מועד ההודעה על תחילת העבודות בפרויקט – NTP) נקבע במסגרת תוספת להסכם הזיכיון ליום 21 בדצמבר 2015, כאשר בחודש מרס 2019 סיים הזכיון את הקמת הפרויקט. ביום 14 בנובמבר 2018 החלה תקופת ההפעלה החלקית, כהגדרתה להלן, והחל מיום 18 במרס 2019 החלה תקופת ההפעלה המלאה, כהגדרתה להלן.

במסגרת ההסכם נקבע כי הזכיון יקבל מהמדינה מענק הקמה בגובה כ- 555 מיליון ש"ח (להלן: **"מענק המדינה"**). מענק המדינה שולם לזכיון בשתי אבני דרך עד סמוך למועד ההפעלה המלאה של הפרויקט (לרבות מספר התאמות בגין שינויים בריבית ובגין שינויים בטיב הקרקע בפרויקט, בהתאם להסכם הזיכיון).

עם תחילת תקופת ההפעלה המלאה (שהחלה בסוף חודש מרס 2019) עורכת הקבוצה התחשבות רבעונית עם המדינה בקשר עם הכנסות הקבוצה מגביית אגרה באותו רבעון בפועל ובהתייחס ליעד סך ההכנסות (40 מיליון ש"ח) וליעד ההכנסות מאגרות שקבעה המדינה (משנתה לאורך תקופת ההפעלה)²⁵. הסכומים הנ"ל צמודים בהתאם למנגנונים המצויים בהסכם הזיכיון. הוראות הסכם הזיכיון קובעות כי סכומי התשלום האמורים לזכיון יהיו התרופה היחידה של הזכיון אף במקרה של אובדן הכנסות עקב אי עמידת המדינה בהתחייבותיה על פי הסכם הזיכיון.

במסגרת ההסכם התחייב הזכיון, בין היתר, לא להנפיק מניות נוספות מכל סוג שהוא, להעביר מניות לאדם אחר או לערוך כל שינוי שליטה בזכיון (במישרין או בעקיפין) ללא אישור המדינה (באמצעות שר האוצר) מראש. עוד התחייב הזכיון שלא למכור, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת כל התחייבות או זכות על פי הסכם זיכיון זה ללא הסכמת המדינה מראש.

בהתאם להסכם וכנהוג בהסכמי זיכיון דומים, המדינה זכאית לסיים את הסכם הזיכיון, בין היתר, במקרים הבאים: אם הזכיון לא יפרע במועדו חוב העולה על סך של 80 מיליון ש"ח או אם יהפוך חדל פירעון, אם הזכיון לא קיים דרישות דיווח הקיימות בהסכם, או יבצע הפרה מהותית של התחייבות לפי ההסכמים ו/או הפרה עקבית של התחייבויות תחת ההסכם לתקופה העולה על 60 יום הפוגמת באופן מהותי בביצוע הכולל של התחייבויותיו. בנוסף, למדינה נתונה הזכות לסיים את הסכם הזיכיון החל מתום שלוש שנים מתחילת תקופת התפעול המסחרי מכל סיבה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (ביטול מטעמי נוחות), בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם וכפוף לתשלום פיצוי לזכיון. עוד נקבע כי למדינה ולזכיון זכות לסיים את הסכם בנסיבות מסוימות מטעמי כח עליון.

לזכיון נתונה הזכות לסיים את הסכם הזיכיון אם המדינה לא תשלם לחברה חוב מצטבר של 80 מיליון ש"ח תוך 75 ימים ממועד ההודעה על החוב וכן במקרים מסוימים ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכם הזיכיון, בהם חל שינוי דין מסוימים הפוגעים בזכיון ואשר לא רופאו על ידי המדינה.

במסגרת הפרויקט נדרש הזכיון או מי מטעמו להנפיק את הערבויות הבנקאיות הבאות לטובת המזמינה כמפורט להלן (ערבויות נוספות הועמדו לטובת המממנים): ערבות ביצוע עבודות בניה בסך 125 מיליון ש"ח אשר בוטלה נכון למועד דוח זה, ערבות הפעלה ותחזוקה בסכום של 35 מיליון ש"ח אשר בחלוף 3 שנים ממועד קבלת אישור ההפעלה תופחת בסכום של 15 מיליון ש"ח וכן ערבות תחזוקה סופית בסכום של 100 מיליון ש"ח

24 הסכם הזיכיון קובע תנאים והוראות לניהול של פעילות מסחרית בפרויקט, תוך קבלת אישור המזמין וחלוקת הכנסות עימו. יצוין בנוסף, כי הזכיון התחייב לתכנן, לבנות ולהתקין את התשתית שתידרש להתקנה עתידית של סיב אופטי ובתנאים מסוימים יהיה רשאי להשתמש בו לפעילות מסחרית.

25 בהתאם לתנאי הסכם הזיכיון, בנוסף להכנסות הזכיון מגביית אגרה, המדינה תעביר לזכיון סכום שהינו יעד הגביה בניכוי יעד ההכנסות ובתוספת 2/3 מהפער בין יעד ההכנסות לבין הכנסות הזכיון מגביית האגרה בפועל (כאשר פער זה יכול שיהיה חיובי או שלילי).

שתועמד החל משלוש שנים לפני תום תקופת הזכיון ובכל 6 חודשים לאחר סיום תקופת הזכיון תופחת בסכום של 15 מיליון ש"ח.

ביום 22 באוקטובר 2020 התקבל אצל הזכיון היתר הפעלה מלא בקשר עם הפרויקט מאת הרשות הממונה. ההיתר כאמור התקבל לאחר השלמת כלל עבודות ההקמה בפרויקט. במועד קבלת היתר ההפעלה המלא בוטלה תקופת החסימה (LOCK UP) על החזרי החוב הנחות בפרויקט, והזכיון פרע לראשונה חוב מזנין וחוב לבעלי המניות כמפורט להלן.

10.14.2. מימון

עלות הקמת הפרויקט, בסך של כ- 2.5 מיליארד ש"ח²⁶, מומנה בדרך של: (א) מענק המדינה (מענק ההקמה – כמפורט לעיל); (ב) הלוואות בעלים שהועמדו על ידי בעלי המניות ב- 6 חוצה צפון; ו- (ג) מימון חיצוני, לרבות הלוואות מזנין, כמפורט להלן. יצויין כי על פי הסכם הזכיון, לזכיון הגנה מימונית בגין ייקור עלויות עקב עליית מדדים, מט"ח ושינויים בריביות²⁷.

ביום 12 באוגוסט 2015, השלים הזכיון את הסגירה הפיננסית של הפרויקט (להלן: "הסגירה הפיננסית"). מארגן החוב הבכיר ונציג המלווים הבכירים בפרויקט הינו תאגיד בנקאי ישראלי. להלן עיקרו של הסכם המימון שנחתם במועד האמור (להלן: "הסכם המימון"):

מימון החוב הבכיר של הפרויקט נחלק לשתי תקופות עיקריות – מימון לטווח קצר (אשר עמד במקור על סכום מסגרת של כ- 3,100 מיליון ש"ח), אשר הוחלף בחודש מרס 2021 למימון לטווח ארוך.

מימון לטווח ארוך – בחודש מרס 2021 החליפה הלוואת צמודת מדד בסכום של כ- 1,633 מיליון ש"ח את המימון לטווח קצר שהועמד עד אותו שלב. ההלוואה נפרעת (תשלומי קרן וריבית) בהתאם ללוח סילוקין רבעוני בתקופה של 27 שנים. ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת יתרת החוב בגין המימון לטווח ארוך על סכום של 1,642 מיליון ש"ח.

מימון בדרגת ביניים (Mezzanine)

מימון הביניים מורכב ממספר הלוואות בסך כולל של כ- 210 מיליון ש"ח, אשר הועמדו על ידי מספר מלווים ההלוואות נפרעות בהתאם ללוח סילוקין חצי שנתי החל מחודש ספטמבר 2020. למלווים במימון הביניים לא מוקנית זכות עצמאית להעמדת החוב לפירעון מיד, אלא לאחר העמדת החוב הבכיר לפירעון מיד ואולם במקרים מסוימים (כגון: קיום עילה להעמדת החוב הבכיר וירידה בדירוג החוב) קיימת סנקציה של עלייה בריבית ההלוואה. ליום 31 בדצמבר 2021 עמדה יתרת החוב בגין מימון הביניים על סך של כ- 148 מיליון ש"ח.

הון עצמי

במסגרת ההסכמים נקבע כי ההון העצמי של הזכיון, יהיה בסך כולל של כ- 202 מיליון ש"ח, אשר הועמד על ידי בעלי המניות כהלוואת בעלים לזכיון. כמו כן נקבע כי שיעור ההון העצמי בתוספת מימון הביניים בתקופת ההקמה לא יפחת מיחס של 20:80 בין ההון העצמי וחוב הביניים לבין החוב הבכיר. עוד יצויין כי בנוסף להלוואת הבעלים שהעמידה הקבוצה לזכיון כחלק מחלקה בהון העצמי שלו כאמור לעיל, העמידה הקבוצה לזכיון סך נוסף של 50 מיליון ש"ח כמימון ביניים נחות (קרי- שהינו נחות למימון בדרגת הביניים כמפורט לעיל).

26 הסכום כולל את הוצאות ההקמה, ריבית בתקופת ההקמה עמלות והוצאות בנקאיות, קרן לשירות חוב והפרשי הצמדה.
27 במידה והזכיון יציע הסדר מימון מחדש שיהווה חלק מהסכמי המימון ברי היישום כפי שאלה אושרו על ידי המדינה, כי אז תהיה המדינה רשאית לקבל 40% מכל רווח שיירשם ממימון מחדש (כהגדרתו בהסכם) עד לסך של 30 מיליון ש"ח, 60% מכל רווח שיירשם ממימון מחדש בין סך של 30 מיליון ש"ח לבין סך של 60 מיליון ש"ח ו-70% מכל רווח ממימון מחדש שיירשם מעבר לסך של 60 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2021 עמדה יתרת החוב בגין ההון העצמי, לרבות הלוואות הבעלים הנוספת כאמור לעיל, על סך של כ- 156 מיליון ש"ח.

בטוחות

להבטחת קיום התחייבות הזכייין, ישעבד הזכייין לטובת מלווי החוב הבכיר את כלל נכסיו בשעבודים ספציפיים ובשעבוד שוטף כללי ללא הגבלה בסכום, מדרגה ראשונה, על כל הנכסים, הזכויות וההכנסות מהנכסים של הזכייין, ולרבות חשבונות הבנק של הזכייין והיתרות הכלולות בהם וכן שאר זכויות המוקנות לזכייין במסגרת הפרויקט או הנובעות ממנו.

בנוסף, לשם הבטחת קיום מלוא ההתחייבויות הפיננסיות של הזכייין במסגרת הפרויקט המציאו קבלן ההקמה, קבלן התפעול, חלק ממלווי מימון הביניים, ובעלי המניות בטוחות שונות, כמפורט להלן: (א) ערבות ביצוע של קבלן ההקמה, אשר בוטלה נכון למועד דוח זה; (ב) ערבות ביצוע של קבלן התפעול, אשר תעמוד על סך של 10 מיליון ש"ח. ערבות זו בתוקף החל ממועד קבלת האישור להפעלה החלקית ועד לתום תקופת הזכייין (כהגדרתה בהסכם הזכייין); (ג) ערבות של בעלי מניות קבלן התפעול, למילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם התפעול, בגובה של שווי תמורת שנה עד שתי שנות תפעול בתנאים המפורטים בהסכם התפעול; (ד) קבלן ההקמה העמיד ערבויות ביצוע לטובת המזמינה, אשר בוטלו למועד הדוח; (ה) קבלן התפעול העמיד ערבויות ביצוע לטובת המזמינה בשם הזכייין בסך של 35 מיליון ש"ח עם ההפעלה המלאה, שיופחת לסך של 15 מיליון ש"ח שלוש שנים לאחר ההפעלה המלאה; (ו) כמו כן, שעבדו בעלי המניות של הזכייין בשעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, את מניות הזכייין וכן את הזכויות הנלוות להן, והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב.

מובהר, כי הלוואות הזכייין הינן הלוואות ללא זכות חזרה לבעלי המניות של הזכייין (Non recourse), למעט מקום בו מצוין במפורש בדבר הלוואות או בטוחות שמועמדות על ידי גופים חיצוניים לזכייין, כגון בעלי המניות, קבלן ההקמה או קבלן התפעול (ככל שהם קשורים לחברה).

ריביות

המימון לטווח ארוך נושא ריבית צמודת מדד בשיעור 3%. מימון הביניים צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית הנעה בטווח של בין 6% ל-13%.

אמות מידה פיננסיות ומגבלות

הזכייין לא יבצע חלוקה (כהגדרתה בהסכם המימון, כולל החזר הלוואות בעלים וחלוקת דיבידנדים), אלא אם עברה לפחות שנה וחצי ממועד ההפעלה המלאה, וכן אם נתקיימו התנאים המפורטים להלן:

יחס הכיסוי השנתי (ADSCR) – היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשרות החוב לבין התחייבות שרות החוב באותה שנה לתקופה שהחל ממועד ההפעלה המלאה ועד 24 חודשים ממועד ההפעלה המלאה יהיה לפחות 1.30:1. החל מתום המועד האמור ועד לסיום החזרי הלוואת החוב הבכיר, היחס יהיה לפחות 1.18:1, כאשר בתנאים מסוימים תיתכן חלוקה גם ביחס של 1.15:1. ליום 31 בדצמבר 2021 עומד היחס האמור על 1.91.

יחס הכיסוי החזוי לתקופת ההלוואה (LLCR) – היחס בין תזרים המזומנים החזוי והפנוי לשרות החוב כשהוא מהווה כמפורט בהסכם המימון לבין יתרת ההלוואה במועד החישוב נדרש לעמוד החל ממועד ההפעלה המלאה ועד לסיום החזרי הלוואת החוב הבכיר, לכל הפחות על יחס של 1.2:1. ליום 31 בדצמבר 2021 עומד היחס האמור על 1.42.

בחשבון הבנק תישאר יתרת מזומנים שלא תפחת מ-10 מיליון ש"ח לאחר החלוקה. נכון למועד הדוח, עומד הזכייין באמות המידה האמורות.

המימון לטווח קצר ולטווח ארוך עלול להיות מועמד לפירעון מידי במספר אירועים, בין היתר במקרים של הפרת התחייבויותיו של הזכיהן ביחס לשעבודים ולהשגת דירוג לחוב, אי עמידה בהגבלות לבצע חלוקות והשקעות או נטילת התחייבויות פיננסיות נוספות, אי עמידה בתניות פיננסיות של יחס כיסוי שנתי של לפחות 1.05 ויחס כיסוי חזוי של לפחות 1.08 (כהגדרת המונחים מעלה). בנוסף מוסדרת עילת הפרה צולבת (cross default), אשר קובעת כי חובו של הזכיהן יכול שיעמוד לפירעון מידי, כאשר צד רלוונטי להסכם המימון²⁸ לא עומד באחת ההתחייבויות הפיננסיות האחרות שלו (שלא במסגרת הסכם מימון זה), או כאשר אחת ההתחייבויות הפיננסיות שלו כאמור מועמדת (או שיש זכות לנושה להעמידה) לפירעון מידי, אלא אם אירוע זה אינו צפוי לגרום להשפעה מהותית לרעה על הפרויקט.

התחייבויות נוספות של הזכיהן כלפי המלווים:

במסגרת הסכם המימון והלוואת מימון הביניים (להלן: "ההסכמים"), התחייב הזכיהן כלפי המלווים בהתחייבויות שונות הנהוגות בהסכמים מסוג זה, הכוללות, בין היתר, התחייבות שלא להתקשר בעסקת מיזוג או פיצול והתחייבות לפעול לדירוג החוב; כמו כן ההסכמים מגבילים את יכולתו של הזכיהן להתקשר בהסכמי הלוואה אחרים (כלווה או כמלווה); בנוסף לכך, הסכם המימון מגביל את יכולתו של הזכיהן להנפיק או להעביר הון מניות כלשהו (הגבלה על שינוי הבעלות בזכיהן), להתקשר בהסכמים מהותיים וכן את יכולתו לבצע השקעות, הכל בכפוף לתנאים הקבועים בהסכמים. כן הוטלו חובות הודעה וכן מגבלות בקשר עם העברת מניות בזכיהן ובבעלי השליטה בו (לרבות מגבלה ביחס לשינוי שליטה בחברה).

ביום 1 בדצמבר 2016 ובהמשך להתחייבותו לפעול לדירוג החוב, התקבל דירוג כאמור מאת חברת מדרוג בע"מ. הדירוג כאמור אושר ועודכן בחודש נובמבר 2021 ולהלן תמציתו (יובהר כי תוכן הדירוג עומד בתנאים הקבועים בהסכמי המימון):

סוג	דירוג	אופק
חוב בכיר	Aa3.il	יציב
חוב נחות	A3.il	יציב

10.14.3 שינויי מבנה ההחזקות בזכיהן – הסכם בעלי המניות והסכם הזרמת ההון

כאמור, כחלק מהסגירה הפיננסית הוקצו בזכיהן מניות למשקיעים חיצוניים, כך שלאחר ההקצאה המחזיקים בהון הזכיהן הינם: 80% - שפיר הנדסה אזרחית, 10% - קרן נוי להשקעה בתשתיות ואנרגיה (שותפות מוגבלת) (להלן: "קרן נוי"), ו- 10% - ולאומי פרטנרס בע"מ (להלן: "לאומי פרטנרס") (יחדיו: "בעלי המניות"). בעלי המניות התקשרו בהסכם הזרמת הון והסכם בעלי מניות, הכולל הוראות מקובלות בדבר קבלת החלטות ברוב מיוחד, מינוי בעלי תפקיד בזכיהן, הגבלות על העברת מניות וכיו"ב, בתנאים המקובלים בחוזים מסוג זה. לפי ההסכם, כל צד להסכם רשאי למנות שני דירקטורים מטעמו כאשר ככלל, ההצבעה בדירקטוריון היא בהתאם לשיעור ההון המוחזק על ידי בעל המניות שמינה את הדירקטור (ביחס להחלטות שוטפות - רגילות' באופיין כגון: החלטות ביחס להתקשרויות של הזכיהן, הוראות לקבלני ההקמה והתפעול ופניות לגורמים רגולטוריים). כמו כן, ההסכם מונה סוגים שונים של החלטות אשר הרוב הנדרש לקבלתן הוא של 90% או של כל בעלי המניות, או החלטות אשר מחייבות את אישורה של קרן נוי או של דירקטור אשר מונה מטעמה (בעיקר בהיבטי עסקאות בעלי עניין, הפסקות מינויים, שינויים בתקנון הזכיהן, שינויים בהסכמי הסגירה הפיננסית, השקעות הוניות חריגות ושינוי בזכויות הוניות).

²⁸ הזכיהן, או צד עיקרי אחר לפרויקט, לרבות קבלני התפעול וההקמה, קבלני המשנה העיקריים, בעלי המניות בזכיהן, המלווים במסגרת הסכמי המימון.

בנוסף ההסכמים קובעים מצבים בהם מתחייבת שפיר הנדסה אזרחית להגדיל את סכום ההון שיוזרם לזכיין על ידה בלבד: (1) ככל שבמועד שיחול טרם מועד ההמרה, סכום החוב הבכיר אל מול סכום ההון העצמי לפרויקט יעלה על שיעור של 80%, כך תידרש הזרמת הון נוספת לאיזון היחס כאמור (20: 80); (2) ככל שהזכיין יידרש לשלם סכומים בגין קרות אירוע "כוח עליון". במקרה זה שפיר הנדסה אזרחית תזרים הון נוסף בסך של עד 20 מיליון ש"ח או את סכום ההשתתפות העצמית הקבוע בפוליסת הביטוח, לפי הנמוך. כן נקבע בהסכמים כי במקרה בו הערבויות שניתנו לזכיין על ידי קבלני ההקמה והתפעול יחולטו על ידי המדינה בשל סיבות המיוחסות לזכיין באופן בלעדי, מתחייבת שפיר הנדסה אזרחית לספק לזכיין ערבויות חדשות (קרן נוי ולאומי פרטנרס פטורות מהתחייבות כלשהי בהקשר זה).

10.14.4. הסכם הקמה

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר הזכיין בהסכם הקמה (EPC - Engineering, Procurement and Construction) עם קבלן הקמה (שהינו שותפות רשומה של שפיר ושל Pizzarotti & C. S.p.A, חברת תשתיות איטלקית). הסכם זה מסדיר את מערכת היחסים בין הזכיין לקבלן ההקמה, באופן שבו האחריות לביצוע עבודות הבנייה בפרויקט מוטלת על יחידה השותפות דלעיל, שניהם, יחד ולחוד.

10.14.5. הסכם תפעול

בנוסף, התקשר הזכיין במסגרת הסגירה הפיננסית בהסכם תפעול (O&M - Operation and Maintenance) עם קבלן תפעול (דרך נוף נתיבי הצפון בע"מ, חברה בבעלות מלאה של שפיר הנדסה אזרחית), המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים, באופן שבו קבלן התפעול יספק את השירותים הנדרשים לשם הפעלת הכביש ואחזקתו למשך תקופת הזכיון.

10.14.6. הליכים משפטיים - זכיון הפרויקט

במהלך שנת 2017, ובהתאם להוראות הסכם הזכיון מונה צוות של שלושה בוררים מוסכמים לדון במחלוקות שנתגלו ו/או יתגלו בעתיד בין המדינה והזכיין. נכון למועד הדוח הוגשו על ידי הזכיין מספר תביעות כספיות העוסקות בעיקרן ביישום המנגנון הפיננסי ובבעלויות עודפות בגין שינויים שנדרש הזכיין ליישם בתכנון ובביצוע באלמנטים שונים בפרויקט. יצוין, כי בשנת 2020, תביעות הזכיון הנוגעות בעיקרן ליישום מנגנון הפיננסי הגיאולוגי התקבלו באופן חלקי, באופן בו התקבל פיצוי בסך של כ- 36 מיליון ש"ח בגין עלויות עודפות שנשא בהן לאור ממצאי הגיאולוגיה בפרויקט זה. בשנת 2020 התקבלו ממזמין העבודות דרישות לקיזוז סכומים (המוכחות על ידי החברה) בגין אי עמידה כביכול בדרישות תפעול ותחזוקה בתקופת ההקמה של הפרויקט בין השנים 2016 - 2018.

במקביל לתביעות האמורות שהגיש הזכיין, התקבלה בחודש פברואר 2021 דרישה מטעם המזמין בנוגע למנגנון התאמות הריבית בהסכם הזכיון וסכומים המגיעים למדינה. להערכת החברה בהסתמך, בין היתר על הערכת יועציה המשפטיים, המדינה אינה נסמכת על טענות של ממש והסיכויים לקבלת טענותיה נמוכים מ- 50%. עוד יצוין כי סכום טענת המדינה נמוך משמעותית מסכומי התביעות שהוגשו על ידי הזכיין. נכון למועד הדוח, התביעות הכספיות של הזכיין וטענות הקיזוז האמורות מתנהלות בפני צוות הבוררים האמור. בחודש נובמבר 2021 ניתנה החלטת צוות הבוררים בתביעה ספציפית מתוך מספר רב של תביעות אותן הגיש הזכיין, הדנה בין היתר, אך לא רק, בנושא חלוקת סיכונים שבין היזם לבין המזמין, לפיה גם במקרה של טעויות וליקויים בתכנון של המזמין, האחריות מוטלת על היזם, וכן בעוד נושאים המצויים במחלוקת בין הצדדים. הזכיין הגיש לבית המשפט המוסמך בקשה לביטול פסק הבוררות הספציפי וערעור עליו בהתאם להוראות חוק הבוררות בטענה שנפלו בפסק הדין טעויות יסודיות ביישום הוראות הדין ובמקביל הגיש הזכיין לצוות הבוררים בקשה להשהיית

הליכי הבוררות עד לגמר ההליכים בבית המשפט האמור - בקשה שנתקבלה על ידי הבוררים. אין כל וודאות כי תתקבלנה טענות הזכיין בתביעות ובהליכים האמורים.

ביום 27 בפברואר 2020, הומצאה לזכיין הפרויקט תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בבית המשפט המחוזי בחיפה, בסך כולל (לא נקוב) של עשרות מיליוני שקלים. בבקשה טוענת המבקשת כי במסגרת הפעלת הפרויקט, החברה משגרת לכאורה דרישות תשלום ללא בסיס לחברי הקבוצה. בשלב מקדמי זה, אין ביכולת הזכיין ו/או החברה להעריך את סיכוייה של הבקשה.

ביום 25 במאי 2020 הומצאה לזכיין הפרויקט תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה בבית המשפט המחוזי בחיפה, בסך כולל (מוערך למועד הגשת הבקשה) של 5.19 מיליון ש"ח. בבקשה טוענת המבקשת כי במסגרת הפעלת הפרויקט, 6 חוצה צפון משגרת דרישות תשלום למשתמשים בכביש שהינן, לכאורה, בניגוד להסדר החקיקתי המסדיר את ניהול ותפעול הפרויקט לענין הפקת חיובים, פיצוי והחזר הוצאות. ביום 3 באוגוסט 2020 הגישה 6 חוצה צפון תשובתה לבקשה לבית המשפט. בשלב מקדמי זה אין ביכולת הזכיין ו/או החברה להעריך את סיכוייה של הבקשה. בחודש דצמבר 2021 הוגשה לבית המשפט בקשה לאישור הסכם פשרה בתביעה זו. בית המשפט הורה על פרסום הודעה בדבר הגשת הבקשה ועל המצאתה ליועץ המשפטי לממשלה ולממונה על הגנת הצרכן לקבלת עמדתם. עם קבלת העמדות ועמדת כל אדם אחר הזכאי להגיש התנגדות להסכם הפשרה או בקשה ליציאה מהקבוצה, תינתן החלטה בבקשה.

ביום 19 באוקטובר 2020 נודע לזכיין הפרויקט כי הוגשה בבית המשפט המחוזי מרכז תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בסך כולל (מוערך למועד הגשת הבקשה) העולה על 2.5 מיליון ש"ח. בבקשה טוענים המבקשים כי במסגרת הפעלת הפרויקט, משגר הזכיין דרישות תשלום למשתמשים בכביש שהינן, לכאורה, בניגוד להסדר החקיקתי המסדיר את ניהול ותפעול הפרויקט לעניין אופן הפקת דרישות תשלום, דמי גביה פיצוי והחזר הוצאות (להלן: **"תביעת הפקת דרישות התשלום"**). ביום 1 במרס 2021 הגישה 6 חוצה צפון תשובתה לבקשה לבית המשפט. בשלב מקדמי זה אין ביכולת הזכיין ו/או החברה להעריך את סיכוייה של הבקשה.

בחודש ינואר 2021 הומצאה לזכיין הפרויקט תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה בבית המשפט השלום בחיפה, בסך כולל (מוערך למועד הגשת הבקשה) של 2 מיליון ש"ח. בבקשה טוען המבקש כי במסגרת הפעלת הפרויקט, על 6 חוצה צפון היה להדגיש בהדגשת יתר בשלטים בכביש לנהגים כי הינם נכנסים לכביש אגרה המחויב בתשלום תוך פירוט התשלומים הנגבים. בחודש אפריל 2021 הגישה החברה בקשה לעיכוב ההליך עד להכרעה בתביעת הפקת דרישות התשלום. טרם ניתנה החלטה בבקשה זו. בנסיבות אלה, הצדדים מאריכים במשותף את המועד להגשת תשובת חוצה צפון לבקשת האישור עד ובכפוף להכרעה בבקשה לעיכוב ההליך. ביום 2 בפברואר 2022 הודיע ב"כ המבקש כי בכוונתו לבקש את המשך עיכוב ההליך עד ליום 20 במרס 2022 (למועד הדוח טרם הוגשה הודעה מטעם המבקש בעניין זה). בשלב מקדמי זה אין ביכולת הזכיין ו/או החברה להעריך את סיכוייה של הבקשה.

ביום 6 ביוני 2021 נודע לזכיין הפרויקט אודות תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה בבית המשפט המחוזי מרכז על ידי גורם פרטי. במסגרת הבקשה מעריך המבקש כי סכום הפיצוי שיהיו זכאים לו חברי הקבוצה אם תתקבל הבקשה והתביעה, יעלה על סך של 2.5 מיליון ש"ח. בבקשה טוען המבקש כי במסגרת הפעלת הפרויקט, זכיין הפרויקט פועל לגבייתו (במסגרת תיקי הוצאה לפועל) של פיצוי והחזר הוצאות, מבלי שמשתמשי הכביש קיבלו, לכאורה, הודעה על קיומו של החוב. בנוסף, לטענת המבקש, זכין הפרויקט אינו מציג אישורי מסירה בתיקי ההוצאה לפועל. 6 חוצה צפון הגישה תשובתה לבקשה לבית המשפט בחודש דצמבר 2021. בשלב מקדמי זה, אין ביכולת הזכיין ו/או החברה להעריך את סיכוייה של הבקשה.

פרויקטים אשר נמצאים בשלבי הקמה שונים ליום 31 בדצמבר 2021

10.15. **חלוקת גז טבעי - איזור מרכז**

הקבוצה, באמצעות חברת סופר אנ.ג'י חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ (להלן: "אנ.ג'י מרכז"), חברה המוחזקת ליום 31 בדצמבר 2021 בחלקים שווים (50%) על ידי הקבוצה ועל ידי חברת סופרגז – חברה ישראלית להפצת גז בע"מ (להלן: "סופרגז")²⁹, זכתה ביום 1 בנובמבר 2009 במכרז שפרסם משרד האנרגיה לרישיון הקמה תחזוקה ותפעול של רשת חלוקת גז טבעי באזור המרכז.

תקופת הרישיון הינה 25 שנים המתחילה ביום הענקת הרישיון הרלוונטי (1 בנובמבר 2009), בכפוף לאפשרות ביטול הרישיון לפני תום התקופה כמפורט בחוק וברישיון.

בהתאם לכך, אנ.ג'י מרכז הינה בעלת הזכות הבלעדית באזור המרכז (האזור תחום בין נתניה בצפון לגדרה בדרום) להקים ולהפעיל רשת חלוקה של גז טבעי במשך כל תקופת הרישיון כאשר היא נושאת בכל עלויות התכנון, ההקמה וההפעלה של רשת החלוקה. הכנסות אנ.ג'י מרכז מתקבלות מדמי חיבור חד פעמיים לרשת החלוקה ומתעריף דמי חלוקה על פי גודלו של הלכו (היקף צריכת הגז) כמפורט ברישיון, כאשר על פי רישיון אנ.ג'י מרכז, דמי חיבור חד פעמיים עשויים לנוע בין כ-1.5 אלפי ש"ח לחיבור של צרכן קטן מאוד (שצריכת הגז שלו נמוכה מ-10 אלפי מטר מעוקב של גז טבעי בשנה) ועד לסכום של 1.5 מיליון ש"ח עבור צרכן גדול מאוד (שצריכת הגז שלו עולה על 12 מיליון מטר מעוקב של גז טבעי בשנה). נכון למועד הדוח, דמי החלוקה שרשאת אנ.ג'י מרכז לגבות מלקוחותיה בהתאם לרישיון נעים בין כ-0.17 ש"ח למטר מעוקב גז טבעי ללקוח קטן מאוד ועד כ-0.05 ש"ח למטר מעוקב גז טבעי ללקוח גדול מאוד (בגין 25 מיליון מטר מעוקבים ראשוניים בשנה וסך של כ-0.0052 ש"ח בגין כל כמות נוספת באותה שנה). התעריפים המפורטים לעיל צמודים לסל מדדים³⁰.

במסגרת הרישיון, התחייבה אנ.ג'י מרכז להשקיע בהקמת רשת החלוקה סכום שלא יפחת מכ-160 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ, צמוד לסל מדדים). ההשקעות האמורות יתפרשו בעיקרן על פני שמונה שנים בהתאם לאבני דרך כפי שנקבעו ברישיון. לכל אבן דרך נקבע מועד לסיומה וסכום מינימלי אותו התחייבה אנ.ג'י מרכז להשקיע. בפועל, ליום 31 בדצמבר 2021, הושקעו סך של כ-129 מיליון ש"ח.

במסגרת הרישיון (לרבות תיקון בנושא זה מחודש מאי 2013) נקבעו לוחות הזמנים להקמת הרשת ופרישתה ולחיבור צרכנים באופן בו סיום פרישת הרשת ללקוחות השונים יתרחש בין ספטמבר 2013 לדצמבר 2017. בפועל, הכנסות מחלוקת הגז ללקוחות החלו ברבעון השלישי של שנת 2016. לאנ.ג'י מרכז חוזים תומכים עם לקוחות שונים לשירותי חלוקת גז טבעי. חברת החלוקה החלה בהזרמת גז טבעי ללקוחות ופועלות להשלמת תכנון מקטעים ולהמשך פיתוח של רשת החלוקה.

נכון למועד הדוח, חל עיכוב מסויים בלוחות הזמנים של פרישת הרשת ביחס להנחת קצב הפרישה שעליה מבוססים תנאי הרישיון, עיכוב הנובע בעיקרו מעיכובים ושינויים רגולטוריים, סטוטוריים והנדסיים כמו גם שדרוגים שנדרשה אנ.ג'י מרכז להטמיע ברשת החלוקה החורגים מתנאי הרישיון וההתחייבויות אותן נטלה על עצמה אנ.ג'י מרכז במכרז (בהתאם גם הוגשה בקשה מתאימה על ידי החברה להארכת לוחות הזמנים) וכן כתוצאה מקשיים משמעותיים עימם נאלץ להתמודד שוק הגז הטבעי בישראל בשנים האחרונות על רקע שינויים בתנאים המשקיים לרבות על רקע פערים משמעותיים בין תחזיות הביקוש לגז טבעי לבין הביקושים בפועל. בגין האמור לעיל, לגישת החברה, היא תהא זכאית להתאמה ועדכון של תנאי הרישיון לשינויים שהתחוללו בשוק וברשתות החלוקה, בהתאם לכלים המשפטיים הקבועים בהוראות הדין ובתנאי הרישיון, בשים לב כי בהתאם להוראות הדין ותנאי הרישיון, שדרוגה של רשת החלוקה ושינויים בתנאי הרישיון מקימים לבעל הרישיון זכות לקבל תוספת תשלום ולהתאמת תנאי הרישיון לשינויים שנכפו עליו. עם זאת, עיכוב כאמור עלול, בנסיבות מסוימות, להקים טענה בידי מעניק הרישיון, לביטול הרישיון. להערכת החברה במועד הדוח,

29 סופרגז הינה הינה צד ג' בלתי קשור.

30 "סל המדדים" לעניין הרישיון הוא אינדקס משולב (במשקולות שנקבעו ברישיון) המורכב ממדד תשומות הבניה, מדד המחירים לצרכן ושער האירו.

גם במקרה בו יבוטל הרישיון, ובשים לב לאמור לעיל בענין זכאות החברה, היות והעיקובים אינם באשמת החברה, החברה תהיה זכאית לפיצויים מן המזמין בהיקף של כעשרות מיליוני ש"ח³¹.

בהקשר זה, בחודש נובמבר 2018 התקבלה אצל אנ.גיי מרכז (כמו גם אצל אנ.גיי צפון - ראו סעיף 10.16 להלן) הודעות ועדת המכרזים במשרד האנרגיה כי במסגרת קול קורא שפורסם על ידי המשרד במהלך שנת 2018, נמצאו הזכייניות זכאיות למענקים כספיים לצורכי האצת פרישת רשת החלוקה לגז טבעי באזורים אלה (להלן: **"מענקי ההאצה"**). סכומי המענקים יועברו לבעלות הרישיון עם עמידתן באבני דרך לביצוע אשר נקבעו בקול הקורא. עד למועד הדוח התקבלו מענקי האצה בסכומים לא מהותיים.

בחודש נובמבר 2020 פורסם על ידי משרד האנרגיה ורשות הגז הטבעי "קול קורא מספר 178/2020 - האצת חיבור בתי החולים לרשת חלוקת הגז הטבעי" אשר מטרתו הינה מתן סיוע כספי באמצעות הלוואות, לבעלי רישיונות הקמה והפעלה של רשת חלוקה, להאצת פרישת רשת החלוקה לבתי החולים שיבא, בילינסון ואסותא. אנ.גיי מרכז נענתה לקול הקורא והגישה את בקשתה בחודש נובמבר 2020. ביום 21 בדצמבר 2020 התקבלה אצל הודעה לפיו זכאית אנ.גיי מרכז לסיוע כספי בסך של עד כ- 24.5 מיליוני ש"ח, בגין הקמת מקטעים לחיבור בתי החולים שיבא תל השומר, בילינסון ואסותא. הסכומים האמורים יועברו לחברה בכפוף לאבני דרך אשר נקבעו בקול הקורא. ביום 17 בינואר 2021 נחתם הסכם כנדרש במסגרת הקול הקורא בין החברה לבין משרד האנרגיה.

נכון למועד הדוח, חברות החלוקה מתרכזות בקידום הקמת קווי גז בעלי היתכנות כלכלית-טכנית, בעדכון תעריפי החלוקה, עדכון לוחות הזמנים הקבועים ברישיונות החלוקה וקבלת מענקי תמיכה בפרישת רשתות החלוקה.

לצורך הבטחת מילוי תנאי הרישיון, המציאה אנ.גיי מרכז ערבות אוטונומית בלתי מותנית לטובת המדינה. ערבות זו תעמוד בתוקף למשך כל תקופת הרישיון ולמשך 6 חודשים לאחר המועד שבו יסתיים או יבוטל הרישיון. סכום הערבות עומד על 8 מיליון ש"ח. הערבות תופחת בשלבים לאורך תקופת הרישיון.

בהתאם לתנאי הרישיון, העברה או רכישה של שליטה באנ.גיי מרכז טעונה אישור שר האנרגיה והמים. העברה או רכישה של אמצעי שליטה באנ.גיי מרכז טעונה מתן הודעה מוקדמת לרשות הגז הטבעי ובמידה וזו תסתייג מההעברה – תהא טעונה את אישור השר כאמור.

בנוסף להתחייבויותיה של אנ.גיי מרכז בנוגע להקמת והפעלת רשת חלוקת גז טבעי, מחויבת אנ.גיי מרכז לחבר את מערכת חלוקת הגז הטבעי אל מערכת הולכת הגז שהקימה ומתפעלת המדינה באמצעות חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ (להלן: **"נתיבי גז"**)³², עימה התקשרה אנ.גיי מרכז בהסכם בחודש נובמבר 2010. ההסכם כאמור עם נתיבי גז³³ מסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים בכל הנוגע לחיבור מתקני הגז המופעלים על ידי אנ.גיי מרכז לרשת ההולכה שהוקמה על ידי נתיבי גז, באופן אשר יאפשר לאנ.גיי מרכז לספק שירותי גז בהתאם לרישיון שקיבלה.

עם תום תקופת הרישיון תהיה הקבוצה זכאית לשווי השוק של הנכסים שהושקעו ברשת החלוקה, כאשר המדינה תקבע את דרך קביעת הסכום - באמצעות הערכות שווי חיצוניות או באופן של מכרז.

10.15.2. הסכמים עם סופרגו

31 ראה ה"ש 39 להלן.

32 חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ ("נתיבי גז" או "נתיבי גז") הינה חברה ממשלתית האחראית על תשתית הולכת הגז הטבעי בלחץ גבוה מנקודות האיסוף של הגז הטבעי בחופי המדינה (אל מול אתרי קידוח הגז) אל צרכני גז טבעי בלחץ גבוה (למעלה מ-16 BAR). תשתית חלוקת הגז שמקימה אנ.גיי מתחברת אל מערך הולכת הגז הטבעי באמצעות מתקני הפחתת לחץ המאפשרים חלוקת גז טבעי לצרכני גז טבעי בלחץ נמוך (נמוך מ-BAR16). לפרטים אודות נתיבי גז ראו באתר האינטרנט בכתובת: <http://www.ingl.co.il>

33 הוראות ההסכם עשויות להיבחן על ידי רשות הגז הטבעי במשרד האנרגיה והמים, אשר רשאית לתקנו מפעם לפעם.

בחודש ינואר 2012 התקשרו החברה וסופרגז בהסכם לשיתוף פעולה בנושא הגז הטבעי (להלן: "ההסכם"). במסגרת ההסכם והנספחים לו הוסדרו, בין היתר, שיתוף הפעולה, הניהול ומערכת היחסים בין הצדדים כבעלי המניות בחברות החלוקה ובחברת ההקמה. בנוסף, במועדים שונים מאז חתימת ההסכם, התקשרו הצדדים בהסכמי בעלי מניות של החברות השונות הקשורות לפעילות האמורה (חברות הרישיון – בהן מחזיקה החברה 50%, חברות הקמה – בהן מחזיקה הקבוצה 70% (חברות הרישיון וחברות ההקמה להלן ביחד בסעיף זה - "חברות סופר אנ.ג'י"), וחברות תפעול ושיווק - בהן מחזיקה הקבוצה 30%) הכוללים מנגנוני היפרדות (BMBY, בורות וכיוצ"ב), לרבות במקרה של שינוי שליטה במי מהצדדים.

ביום 29 באוגוסט 2021, התקשרה החברה בהסכם עם סופרגז ביחס להפרדת הפעילות בפרויקט חלוקת הגז הטבעי באיזור המרכז (כמפורט בסעיף 10.15 זה) ובאיזור חדרה והעמקים (כמפורט בסעיף 10.16 להלן) (להלן: "העסקה" ו- "המיזם", בהתאמה) כמפורט להלן:

א. במסגרת העסקה, החברה תרכוש את כל זכויותיה של סופרגז בחברות סופר אנ.ג'י, לרבות מניות, הלוואות בעלים ושטרי הון בבעלות סופרגז (באופן ישיר ועקיף), כך שעם השלמת העסקה תהפוך שפיר אזורית וימית לבעלים של מלוא הון המניות של חברות סופר אנ.ג'י; בנוסף, במסגרת העסקה תרכוש סופרגז מהחברה את מלוא זכויותיה בפעילות שיווק הגז טבעי המסופק באמצעות מערכת ההולכה ורשת החלוקה של חברות סופר אנ.ג'י לרבות בפעילות השיווק (להלן ביחד: "עסקת הרכישה").

ב. בתמורה לעסקת הרכישה תשלם החברה לסופרגז סך של 50 מיליון ש"ח, ממנה יקוזז סכום של 8 מיליון ש"ח בגין התחשבות בין הצדדים לגבי השקעות עבר ובגין חלקה של החברה בפעילות השיווק.

ג. השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים עד למועד ההשלמה, לרבות קבלת אישור הממונה על התחרות (אישור שהתקבל ביום 12 באוקטובר 2021), וכן קבלת אישור שר האנרגיה והמועצה לענייני משק הגז הטבעי. נכון למועד הדוח, הצדדים הסכימו כי המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים יהיה ב- 31 במרס 2022.

ד. במידה ולא תושלם עסקת הרכישה בפרק הזמן הקבוע בהסכם, בנסיבות מסויימות תהיה סופרגז רשאית לרכוש את חלקה וזכויותיה של החברה בחברות סופר אנ.ג'י (לרבות הלוואות הבעלים ושטרי ההון), בתמורה לסך של כ- 50 מיליון ש"ח בתוספת השקעות שביצעה החברה בקשר עם פעילות חברות סופר אנ.ג'י כפי שנקבע בהסכם, ובכפוף לכך שבמקרה זה מניותיה של חברת סופר אנ.ג'י הקמה בע"מ אשר מוחזקות ע"י סופרגז יועברו לחברה וזכויותיה של החברה בפעילות השיווק יועברו לידי סופרגז ללא תוספת תשלום.

ה. עם השלמת העסקה חברות סופר אנ.ג'י יוצגו בספרי החברה על בסיס מאוחד. נכון למועד הדוח להערכת החברה לא תהיה לדבר השפעה מהותית על הדוחות הכספיים

10.15.3 מימון

נכון למועד הדוח, מקימה ומתפעלת אנ. ג'י מרכז את הפרויקט ללא מימון בנקאי, בעיקר באמצעות שטרי הון והלוואות בעלים.

10.15.4 הסכם ההקמה

בחודש אפריל 2015 התקשרה אנ.ג'י מרכז עם סופר אנ.ג'י הקמה בע"מ (להלן: "קבלן ההקמה"), חברה אשר 70% מהון מניותיה מוחזק על ידי שפיר הנדסה אזורית ו-30% הנותרים על ידי סופרגז, בהסכם לביצוע עבודות תכנון, רכישה והקמה (EPC) (להלן: "הסכם ההקמה") של רשת החלוקה על כל חלקיה ומערכתה, בהתאם

להוראות הרישיון ומסמכי הפרויקט, לפי לוחות זמנים שנקבעו בהסכם ההקמה בתמורה מקסימלית של כ- 142 מיליון ש"ח לכל המקטעים של רשת החלוקה במצטבר³⁴.

בהתאם לאמור בהסכם ההקמה, העמידה הקבוצה באמצעות שפיר הנדסה אזרחית וכן העמידה סופרגו ערבויות בלתי מותנות לביצוע כל התחייבויות קבלן ההקמה כלפי אנ.גיי מרכז על פי הסכם ההקמה במועדים שנקבעו לכך, ובכפוף למגבלת אחריות של כל אחת משפיר הנדסה אזרחית וסופרגו המקבילה לשיעור האחריות של כל אחת מהן בקבלן ההקמה.

10.16. חלוקת גז טבעי – איזור צפון

ביום 6 בדצמבר 2012 זכתה חברת סופר אנ. גיי חדרה והעמקים-חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ (להלן: "אנ.גיי צפון") המוחזקת אף היא נכון ליום 31 בדצמבר 2021 על ידי הקבוצה וסופרגו בחלקים שווים, במכרז לרישיון הקמה תחזוקה ותפעול של רשת חלוקת גז טבעי באזור הצפון (חדרה והעמקים)³⁵. תקופת הרישיון הינה 25 שנים המתחילה ביום הענקת הרישיון (21 באפריל 2013), בכפוף לאפשרות ביטול הרישיון לפני תום התקופה כמפורט בחוק וברישיון³⁶. בהתאם לכך, אנ.גיי צפון הינה בעלת הזכות הבלעדית באזור חדרה והעמקים (האזור משתרע, ככלל, בין האזור שמצפון לנתניה לאזור שמדרום לחיפה) להקים ולהפעיל רשת חלוקה של גז טבעי במשך כל תקופת הרישיון כאשר היא נושאת בכל עלויות התכנון ההקמה וההפעלה של רשת החלוקה.

הכנסות אנ.גיי צפון מתקבלות מדמי חיבור חד פעמיים לרשת החלוקה ומתעריף דמי חלוקה על פי גודלו של הלקוח (היקף צריכת הגז) כמפורט ברישיון. כאשר על פי רישיון אנ.גיי צפון, דמי חיבור חד פעמיים עשויים לנוע בין כ-1.5 אלפי ש"ח לחיבור של צרכן קטן מאוד (שצריכת הגז שלו נמוכה מ-10 אלפי מטר מעוקב של גז טבעי בשנה) ועד לסכום של 1.5 מיליון ש"ח עבור צרכן גדול מאוד (שצריכת הגז שלו עולה על 12 מיליון מטר מעוקב של גז טבעי בשנה). דמי החלוקה שרשאית אנ.גיי צפון לגבות מלקוחותיה בהתאם לתנאי הרישיון ינועו בין כ-0.2 ש"ח למטר מעוקב גז טבעי ללקוח קטן מאוד ועד כ-0.05 ש"ח למטר מעוקב גז טבעי ללקוח גדול מאוד (בגין 25 מיליון מטר מעוקבים ראשוניים בשנה וסך של כ-0.0055 ש"ח בגין כל כמות נוספת באותה שנה). הסכומים האמורים יוצמדו לסל המדדים³⁷.

על פי תנאי הרישיון מחויבת אנ.גיי צפון להשקיע בהקמת רשת החלוקה ופיתוחה סכום שלא יפחת מ-218 מיליון ש"ח (ללא מע"מ) עד תום חמש שנים מיום הענקת הרישיון, מתוכו סכום של כ-128 מיליון ש"ח (ללא מע"מ) עד לתום שלוש שנים מיום הענקת הרישיון. הסכומים האמורים יוצמדו לסל המדדים. בפועל, ליום 31 בדצמבר 2021, הושקעו סך של כ-156 מיליון ש"ח.

במסגרת הרישיון נקבעו לוחות הזמנים להקמת הרשת ופרישתה ולחיבור צרכנים באופן בו הקמת הרשת תחל בין השנים 2013 ל-2016 (בהתאם לתתי אזורים ביחס לשטח הרישיון) ותחילת הפעלת הרשת תתרחש בין השנים 2015 ל-2018 (כאמור, בהתאם לתתי האזורים כפי שנקבעו ברישיון). בחודש פברואר 2015 התחבר הלקוח הראשון של הרשת והחלה הזרמת הגז אליו.

לאנ.גיי צפון חוזים חתומים עם לקוחות שונים לשירותי חלוקת גז טבעי. חברת החלוקה החלה בהזרמת גז טבעי ללקוחות ופועלות להשלמת תכנון מקטעים ולהמשך פיתוח של רשת החלוקה.

- | | |
|----|---|
| 34 | נכון למועד הדוח, ולאור העיכובים בלוחות הזמנים של פרישת רשתות החלוקה בשני אזורי החלוקה חלים עיכובים ביישום של הסכם זה. |
| 35 | משרד האנרגיה חילק את איזור צפון המדינה לשני אזורי רישיונות ופרסם עבור כל איזור מכרז בהתאם: איזור חיפה והגליל ואיזור חדרה והעמקים. |
| 36 | בין היתר נקבע, כי למדינה שמורה הזכות לבטל את הסכם הרישיון על פי שיקול דעתה בכל עת "מטעמי נוחות", כאשר במקרה כזה אנ.גיי צפון תהיה זכאית לפיצוי על בסיס שווי השוק של הפרויקט שייקבע ע"י מנהל רשות הגז הטבעי על בסיס הערכת שווי חיצונית. |
| 37 | "סל המדדים" לעניין הרישיון הוא אינדקס משולב (במשקולות שונים לאורך התקופה) המורכב ממדד תשומות הבניה, מדד המחירים לצרכן ושער האירו. |

נכון למועד הדוח, חל עיכוב מסויים בלוחות הזמנים של פרישת הרשת ביחס להנחת קצב הפרישה שעליה מבוססים תנאי הרישיון, עיכוב הנובע בעיקרו מעיכובים ושינויים רגולטוריים, סטוטוריים והנדסיים כמו גם שדרוגים שנדרשה אנ.ג'י צפון להטמיע ברשת החלוקה החורגים מתנאי הרישיון וההתחייבויות אותן נטלה על עצמה אנ.ג'י צפון במכרז (בהתאם גם הוגשה בקשה מתאימה על ידי החברה להארכת לוחות הזמנים) וכן כתוצאה מקשיים משמעותיים עימם נאלץ להתמודד שוק הגז הטבעי בישראל בשנים האחרונות על רקע שינויים בתנאים המשקיים לרבות על רקע פערים משמעותיים בין תחזיות הביקוש לגז טבעי לבין הביקושים בפועל. בגין האמור לעיל, לגישת החברה, היא תהא זכאית להתאמה ועדכון של תנאי הרישיון לשינויים שהתחוללו בשוק וברשתות החלוקה, בהתאם לכלים המשפטיים הקבועים בהוראות הדין ובתנאי הרישיון, בשים לב כי בהתאם להוראות הדין ותנאי הרישיון, שדרוגה של רשת החלוקה ושינויים בתנאי הרישיון מקימים לבעל הרישיון זכות לקבל תוספת תשלום ולהתאמת תנאי הרישיון לשינויים שנכפו עליו (כפי שאף בוצע על-ידי רשות הגז הטבעי במספר מועדים). עם זאת, עיכוב כאמור עלול, בנסיבות מסוימות, להקים טענה בידי מעניק הרישיון, לביטול הרישיון³⁸. להערכת החברה במועד הדוח, גם במקרה בו יבוטל הרישיון, ובשים לב לאמור לעיל בענין זכאות החברה, היות והעיכובים אינם באשמת החברה, החברה תהיה זכאית לפיצויים מן המזמין בהיקף של כעשרות מיליוני ש"ח³⁹. כאמור לעיל, חברות החלוקה פועלות לעדכון תנאי הרישיונות.

אודות הודעת ועדת המכרזים במשרד האנרגיה מחדש נובמבר 2018 ראו סעיף 10.15.1 לעיל. יצוין כי בשנים 2020 - 2021 ועד לסמוך מועד הדוח, התקבלו אצל אנ.ג'י צפון מענקי האצה בסך כולל של כ- 35 מיליון ש"ח.

בנוסף להתחייבויותיה של אנ.ג'י צפון בנוגע להקמת והפעלת רשת חלוקת גז טבעי, התקשרה אנ.ג'י צפון עם נתיבי גז בהסכם לחיבור למערכת ההולכה אשר תאפשר לספק שירותי גז בהתאם לרישיון שקיבלה.

לצורך הבטחת מילוי תנאי הרישיון, המציאה אנ.ג'י צפון ערבות אוטונומית בלתי מותנית לטובת המדינה. ערבות זו תעמוד בתוקף למשך כל תקופת הרישיון ולמשך 24 חודשים לאחר המועד שבו יסתיים או יבוטל הרישיון. סכום הערבות עומד על 10 מיליון ש"ח. הערבות תופחת בשלבים לאורך תקופת הרישיון.

בהתאם לתנאי הרישיון, העברה או רכישה של שליטה באנ.ג'י צפון טעונה אישור שר האנרגיה והמים. עד לתום חמש שנים ממועד הענקת הרישיון טעונה העברה או רכישה של אמצעי שליטה באנ.ג'י צפון את אישור השר ולאחר חמש שנים – טעונה מתן הודעה מוקדמת לרשות הגז הטבעי ובמידה וזו תסתייג מההעברה – תהא טעונה את אישור השר כאמור.

עם תום תקופת הרישיון תהיה הקבוצה זכאית לשווי השוק של הנכסים שהושקעו ברשת החלוקה, כאשר המדינה תקבע את דרך קביעת הסכום, באמצעות הערכות שווי חיצוניות או באופן של מכרז.

10.17. **כביש 16**

ביום 16 באוגוסט 2018 התקבלה אצל החברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים שמונתה על ידי החשב הכללי במשרד האוצר, לפיה הצעתה של חברה ייעודית שהוקמה בחלקים שווים על ידי חברה בת של החברה וחברה איטלקית ואשר בחודש אוגוסט 2021 הועברו כלל ההחזקות בה לידי החברה (להלן: "הזכיין"), נבחרה כזוכה במכרז PPP להתקשרות בהסכם זיכיון לתכנון, מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה (P.F.I.) של פרויקט "דרך מהירה מס' 16", שהינה כביש כניסה נוסף לעיר ירושלים (להלן: "הפרויקט"). עלות הקמת הפרויקט מוערכת נכון למועד זה בסך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח.

ביום 7 בנובמבר 2019, הגיע הזכיין לסגירה פיננסית כנדרש בהסכם הזיכיון (להלן: "הסגירה הפיננסית"), אשר כללה חתימה על הסכם מימון לביצוע הפרויקט, הסכם הקמה, הסכם הפעלה והסכמים נוספים כמתואר להלן. כמו כן, במועד זה התקבלה הודעת ה- (Notice To Proceed) NTP, אשר מציינת את תחילת תקופת ההקמה.

38 במסגרת רישיון לסופרג חדרה הוסף סעיף של "ביטול מטעמי נוחות" - להערכת יועציה המשפטיים של החברה תוספת סעיף זה מחזקת את הערכת החברה לזכאותה לפיצוי האמור.
39 יצוין בהקשר זה כי בג"צ (בהליך 4838/17 אוניפארם נ' מנהל רשות הגז הטבעי ואנ. ג'י צפון, ניתן ביום 4.1.2018) הכיר הלכה למעשה בשאלת הכדאיות של בעל הרישיון כשיקול לגיטימי שיש להביא בחשבון, בכל הנוגע לתנאי חיבור של צרכן.

ביום 25 באוקטובר 2018 התקשר הזכיין בהסכם זיכיון עם מדינת ישראל ביחס לפרויקט (להלן: "**הסכם הזיכיון**"), כפי שועדכן במסגרת תוספת להסכם הזיכיון מחודש נובמבר 2019 (להלן: "**התוספת**"), שלהלן תמצית תנאיו:

במהלך תקופת הזיכיון (כמפורט להלן), תקנה המדינה לזכיין את הזכות להקמת ולהפעלת הפרויקט, כאשר בתום תקופת הזיכיון יחזיר הזכיין את המיזם למדינה ללא תמורה. תקופת הזיכיון הכוללת של הפרויקט הינה בת 25 שנים מחודש נובמבר 2019 (להלן: "**תקופת הזיכיון**").

על מנת להשמיש חלקים מסוימים מתוך הפרויקט לטובת הציבור בהקדם האפשרי, הזכיין יבצע את הפרויקט בשתי פעימות, כך שמקטע ראשון של הכביש ייפתח לתנועה לפני השלמת המקטע השני והפעלת הפרויקט במלואו תחל לא יאוחר ממועד סיום ההקמה כהגדרתו בהסכם הזיכיון. בכדי ליעל את תהליך ההקמה ולפתוח חלקים שהושלמו בהקדם האפשרי, הזכיין יהיה אחראי להגיש בקשה להיתר זמני עם השלמת כל חלק מהפרויקט עבור פתיחת אותו חלק לתנועה (להלן: "**היתר זמני**").

במסגרת ההסכם נקבע כי הזכיין יקבל מהמדינה מענק הקמה בגובה של כ- 50 מיליון ש"ח (להלן: "**מענק המדינה**"). מענק המדינה יועבר לזכיין על פי עמידה באבני דרך, כאשר 40% מהמענק יועברו עם קבלת ההיתר הזמני הראשון (להלן: "**מועד תחילת תקופת ההפעלה החלקית**"), ו- 60% הנותרים יועברו לזכיין עם קבלת היתר התפעול המלא של הכביש (להלן: "**מועד תחילת תקופת ההפעלה המלאה**") ו- "**היתר התפעול המלא**", בהתאמה). בנוסף, החל במועד תחילת תקופת ההפעלה החלקית של הכביש ועד מועד תחילת תקופת ההפעלה המלאה, יהיה הזכיין זכאי לתשלומים רבעוניים מהמדינה בגובה של 2.5 מיליון ש"ח לכל תשלום. החל במועד תחילת תקופת ההפעלה המלאה יהיה הזכיין זכאי לתשלומים רבעוניים מהמדינה בגובה של 21 מיליון ש"ח לכל תשלום צמודים לסל מדדים בהתאם להוראות הסכם הזיכיון.

במסגרת ההסכם התחייב הזכיין, בין היתר, לא להנפיק מניות נוספות מכל סוג שהוא, להעביר מניות לאדם אחר או לערוך כל שינוי שליטה בזכיין (במישרין או בעקיפין) ללא אישור המדינה (באמצעות שר האוצר) מראש. עוד התחייב הזכיין שלא למכור, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת כל התחייבות או זכות על פי הסכם זיכיון זה ללא הסכמת המדינה מראש.

בהתאם להסכם וכנהוג בהסכמי זיכיון דומים, המדינה זכאית לסיים את הסכם הזיכיון, בין היתר, במקרים הבאים: אם הזכיין לא יפרע במועדו חוב העולה על סך של 40 מיליון ש"ח או אם יהפוך חדל פירעון, אם הזכיין לא קיים דרישות דיווח הקיימות בהסכם, או יבצע הפרה מהותית של התחייבות ו/או הפרה עקבית של התחייבויות תחת ההסכם לתקופה העולה על 60 יום הפוגמת באופן מהותי בביצוע הכולל של התחייבויותיו. במקרים אלו (ביטול מטעמים הקשורים בזכיין) אם ארעו לפני המצאת היתר התפעול המלא, יחוייב הזכיין בפיוצי למדינה בגין העלויות שנגרמו לה בקשר עם הפרויקט. בנוסף, למדינה נתונה הזכות לסיים את הסכם הזיכיון בכל שלב, מכל סיבה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (ביטול מטעמי נוחות), כפוף להודעה מוקדמת בת 12 חודש ותשלום פיצוי לזכיין כמפורט בהסכם הזיכיון. עוד נקבע כי למדינה ולזכיין זכות לסיים את ההסכם בנסיבות מסוימות מטעמי כח עליון. לזכיין נתונה הזכות לסיים את הסכם הזיכיון, בין היתר, אם המדינה לא תשלם לזכיין חוב בסך מצטבר של לפחות 40 מיליון ש"ח תוך 90 ימים ממועד ההודעה על החוב, עיכוב משמעותי במועד מסירת האתר לזכיין (שלא בשל מעשיו או מחדליו) וכן, במקרים מסוימים ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכם הזיכיון, בהם חלו שינויי דין מסוימים הפוגעים בזכיין ואשר לא רופאו על ידי המדינה.

במסגרת הפרויקט נדרש הזכיין או מי מטעמו להנפיק את הערבויות הבנקאיות הבאות לטובת המדינה כמפורט להלן: ערבות ביצוע עבודות בניה בסך של 70 מיליון ש"ח, אשר הועמדה עם תחילת ביצוע העבודות ותישאר בתוקפה עד ארבעה חודשים לאחר קבלת היתר התפעול המלא, ערבות הפעלה ותחזוקה בסכום של 25 מיליון

ש"ח אשר בחלוף 3 שנים ממועד קבלת אישור ההפעלה, תופחת לסכום של 10 מיליון ש"ח וכן ערבות תחזוקה סופית שתועמד לטובת המדינה חמש שנים טרם סיום תקופת הזיכיון בחלוף 16 שנים ממועד קבלת היתר התפעול המלא, ואשר תעמוד על סכום (צמוד) שיגדל מ- 15 מיליון ש"ח ל- 60 מיליון ש"ח במועד סיום תקופת הזיכיון ותעמוד בתוקפה במשך שנתיים לאחר מכן.

במסגרת התוספת, עודכנו ותוקנו מספר נושאים בקשר עם הפרויקט, הקמתו ותפעולו, אשר העיקריים שבהם הם: (א) עדכון חלק מלוחות הזמנים ביחס לפרויקט – כגון: עדכון למועד העמדת אישורי בעלי תשתית מסוימים והשלמת תוצרי תכנון מסוימים (כך שתקופת הסכם הזיכיון תעמוד על 25 שנים ממועד חתימת התוספת בחודש נובמבר 2019); (ב) ויתור על תביעות עד לאותו מועד; (ג) שינוי לוחות הזמנים למסירת חלקים מאתר הפרויקט; (ד) הסכמות מסוימות ביחס להוראות שינוי בפרויקט.

10.17.2. מימון

ביום 7 בנובמבר 2019, השלימה החברה את הסגירה הפיננסית של הפרויקט וכן קיבלה צו התחלת עבודות לפרויקט (להלן: **"הסגירה הפיננסית"**). במסגרת הסגירה הפיננסית התקשרו הזכיון וחברה בת של החברה במספר הסכמים שתמציתם מובאת להלן:

הסכם מימון החוב הבכיר

הסכם המימון החוב הבכיר נחתם בין הזכיון לבין קונסורציום של מממנים, בראשותו של בנק ישראלי (להלן: **"המלווים"**). הסכם המימון קובע מסגרת מימון חוב בכיר לזמן קצר בהיקף כולל של כ-900 מיליון ש"ח, באמצעות מספר מסגרות אשראי, כמפורט להלן, ובהמשך - מסגרת ארוכת טווח (כמפורט להלן) (להלן: **"החוב הבכיר"**) מסגרות האשראי תישאנה ריבית שנתית משתנה, כאשר הלוואות ביורו תהיינה על בסיס EURIBOR Rate, ההלוואות בדולר תהיינה על בסיס LIBOR USD Rate, וההלוואות בש"ח תהיינה על בסיס ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח הנע בין 2%-3%:

שם המסגרת	היקף מקסימאלי*	מועדי פירעון
הלוואת גישור למענק ההקמה	39 מיליון ש"ח 2 מיליון אירו 0.7 מיליון דולר	מועדי הפירעון מקבילים למועדי התשלום של מענק ההקמה לזכיון על ידי המדינה, ובכל מקרה לא יאוחר מ-45 חודשים לאחר המועד הראשון למשיכת הלוואת החוב הבכיר (כפי וככל שיוארד), או בסמוך לאחר מועד התשלום השני של מענק ההקמה, לפי המוקדם מבניהם.
מסגרת אשראי קצרת טווח	674 מיליון ש"ח 31 מיליון אירו 11 מיליון דולר	פירעונות רבעוניים החל מתחילת ההפעלה המסחרית ופירעון מלא של ההלוואה 60 חודשים לאחר המועד הראשון למשיכת החוב הבכיר (כפי וככל שיוארד) ולכל המאוחר 66 חודשים ממועד זה או מועד ההמרה, לפי המוקדם מבניהם.
מסגרת Stand – By	50 מיליון ש"ח	"מועד ההמרה" - 24 חודשים לאחר תחילת ההפעלה המסחרית של הפרויקט כולו.

* כמו כן כולל ההסכם מספר מסגרות קטנות יותר כמקובל בפרויקטים מסוג זה כגון מסגרת מע"מ מסגרת הון חוזר, מסגרת לשירות החוב ומסגרת התאמת ריבית ONE OFF.
** יצוין כי היקף חלק מן המסגרות המפורטות לעיל מוצמד למדדים שונים.

מסגרת אשראי ארוכת טווח :

המסגרת קצרת הטווח וכן מסגרת ה- Stand-By תומרנה במועד ההמרה בדרך של העמדת מסגרת ארוכת טווח. בנוסף, במועד שעד 24 חודשים ממועד ההמרה, תינתן אפשרות לזכיין ליטול הלוואה נוספת מתוך המסגרת ארוכת הטווח, באופן שבו סכום החוב הבכיר אל מול סכום ההון הנדרש לפרויקט יעמוד על יחס של 10%: 90%. סך היקפה של מסגרת האשראי ארוכת הטווח הוא כ- 885 מיליון ש"ח. שיעור הריבית בגין המסגרת ארוכת הטווח מבוסס על שקלול דירוג החוב של הזכין ושיעורן המצטבר של ריבית בסיס ומרווח ריבית נוסף על ההלוואות. פירעון ההלוואה (קרן וריבית) ייעשה על בסיס רבעוני, החל ממועד משיכת ההלוואה. מועד פירעונה הסופי הוא 6 חודשים לפני מועד תום תקופת הזיכיון או 19.5 שנים ממועד ההמרה (לפי המוקדם). ריביות מסגרת זו תהיינה על בסיס ריבית שקלית צמודה, בתוספת מרווח הנע בין 1.5% ל- 3.5%⁴⁰.

פירעון מידי :

הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים שבגינם יועמד חובו של הזכין לפירעון מידי. בין היתר, נקבעו כאירועים מסוג זה האירועים הבאים : הפרת התחייבויותיו של הזכין ביחס להסכם המימון והסכם הזיכיון, הפרת התחייבויותיו ביחס להשגת דירוג החוב, וכן אי עמידה בהגבלות שהוטלו עליו בנוגע ליכולתו לבצע חלוקות והשקעות ונטילת התחייבויות פיננסיות נוספות. בנוסף לאמור, מוסדרת במסגרת ההסכם עילת cross default, אשר קובעת כי חובו של הזכין יועמד לפירעון מידי כאשר צד רלוונטי להסכם המימון⁴¹ לא עומד באחת ההתחייבויות הפיננסיות ו/או הביצועיות האחרות שלו (שלא במסגרת הסכם מימון זה), או כאשר אחת ההתחייבויות הפיננסיות ו/או הביצועיות שלו כאמור מועמדת (או שיש זכות לנושה להעמידה) לפירעון מידי, ובלבד שביחס לצד הרלוונטי שאינו הזכין (כגון קבלני משנה מהותיים ו/או בעל מניות) הפרת התחייבות זו הינה מהותית עבור הפרויקט ו/או להסכמי המימון ו/או מסמכי המימון.

התחייבויות שונות של הזכין כלפי המלווים

במסגרת הסכם מימון החוב הבכיר (להלן: "**ההסכם**"), התחייב הזכין כלפי המלווים בהתחייבויות שונות הנהוגות בהסכמים מסוג זה, הכוללות, בין היתר, התחייבות של הזכין שלא לבצע חלוקת דיבידנד או חלוקה אחרת (למעט אם הזכין עומד בתנאים ספציפיים שהוגדרו בהסכמים), התחייבות שלא להתקשר בעסקת מיזוג או פיצול והתחייבות לפעול לדירוג החוב. כמו כן, ההסכמים מגבילים את יכולתו של הזכין להתקשר בהסכמי הלוואה אחרים (כלווה או כמלווה).

בנוסף לכך, הסכם מימון החוב הבכיר מגביל את יכולתו של הזכין להנפיק או להעביר הון מניות כלשהו (הגבלה על שינוי הבעלות בזכין), להתקשר בהסכמים מהותיים וכן את יכולתו לבצע השקעות, הכל בכפוף לתנאים הקבועים בהסכמים.

בחודש דצמבר 2020 ניתן על ידי חברת מידרוג בע"מ דירוג של A1 לכלל הפרויקט ודירוג של Aa2 לתקופת התפעול של הפרויקט.

הסכם להעברת החזקות בזכין ובחברת התפעול

ביום 31 ביולי 2020 הגיעה הקבוצה להסדר עקרוני עם חברת Impresa Pizzarotti & C. S.p.A. (להלן: "**פיצרוטי**"), אשר החזיקה בחלקים שווים עם הקבוצה בזכין, לפיו אחזקות פיצרוטי בחברת הזכין ובחברת התפעול של הפרויקט יועברו לבעלותה של הקבוצה, בכפוף לאישור המדינה ומממן הפרויקט. בנוסף, במסגרת

40 בכפוף לדירוג החוב.
41 הזכין, או צד עיקרי אחר לפרויקט, לרבות קבלני התפעול וההקמה, קבלני המשנה, בעלי המניות בזכין, או המלווים במסגרת הסכמי ההלוואה הנחותה, כהגדרתם בהסכמים הרלוונטיים.

הסדר זה הועברו לקבוצה החזקותיה של פיצרוטי במספר זכויות ונכסים נוספים, שיש לצדדים במשותף בישראל. תמורת העברת הזכויות והנכסים האמורים, בסכומים שאינם מהותיים לחברה, תקוזה מיתרת חובה של פיצרוטי לקבוצה. ביום 11 באוגוסט 2021 התקבלו כלל האישורים הנדרשים וההסכם הושלם באופן בו הועברו החזקות וזכויות פיצרוטי בזכיון ובחברת התפעול לקבוצה וחברות אלו הוצגו החל מן הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021 כתברות מאוחדות.

הסכמי הזרמת ההון

הסכם הזרמת ההון נחתם במקור בין הזכיון לבין בעלי המניות של הזכיון: שפיר הנדסה אזרחית וחברת פיצרוטי ולבין המלווים. במסגרת ההסכם, התחייבו בעלי המניות של הזכיון, להזרים הון בסך של עד כ- 150 מיליוני ש"ח לטובת הזכיון, שיהווה 15% מהיקף הפרויקט בנוסף להתחייבויות להעמיד ערבויות כנדרש בהתאם לתנאי ההסכם. עם השלמת העסקה והעברת החזקותיה של פיצרוטי בזכיון לקבוצה, התחייבות זו להזרמת הון והעמדת ערבויות, מוטלת במלואה על שפיר הנדסה אזרחית. שפיר הנדסה אזרחית העמידה את ההון העצמי לזכיון באמצעות הלוואת גישור מבנקים ישראליים שתועמד ישירות על ידם לזכיון ותגובה בערבות בנקאית שתועמד על ידי שפיר הנדסה אזרחית. ההלוואה כאמור תיפרע במועד שיחול 60 חודשים מהמועד הראשון למשיכת החוב הבכיר ולכל המאוחר 72 חודשים ממועד זה (כפי וככל שיוארך) או במועד ההמרה, לפי המוקדם מבניהם. הריבית של מסגרת זו מבוססת על חלק שקלי על בסיס ריבית בנק ישראלי, חלק יורו על בסיס EURIBOR Rate, חלק דולר על בסיס LIBOR USD Rate בתוספת מרווח הנע בין 1.5%-3%.

בטוחות

להבטחת קיום התחייבויות הזכיון במסגרת ההסכמים לעיל, שעבד הזכיון לטובת המלווים (באמצעות נאמן) את נכסיו כמפורט להלן: (א) שעבוד שוטף כללי, יחיד, ללא הגבלה בסכום, מדרגה ראשונה, על כל הנכסים, הזכויות וההכנסות מהנכסים והזכויות של הזכיון בכפוף להחרגות המפורטות באגרת החוב כנהוגים בהסכמים אלה, והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב; (ב) שעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, על כל זכויותיו של הזכיון מכוח הסכם הזכיון, וכן על כל זכויותיו בחשבונות הפרויקט למעט חשבון החלוקות, זכויות הקניין הרוחני, המוניטין, ושאר זכויות המוקנות לזכיון במסגרת הפרויקט או הנובעות ממנו, והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב; (ג) שעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, של מניות הזכיון וכן של הזכויות הנלוות להן, והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב.

הסכמי הקמה ותפעול

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר הזכיון בהסכם הקמה עם קבלן הקמה (שהינו מיזם משותף של שפיר הנדסה אזרחית ושל פיצרוטי). ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין הזכיון לקבלן ההקמה, באופן שבו האחריות לביצוע עבודות הבנייה בפרויקט מוטלת על קבלן ההקמה על בסיס גב אל גב, באמצעות שני השותפים בקבלן ההקמה, יחד ולחוד. בנוסף, קבלן ההקמה התקשר עם חברת צד ג' כקבלן מערכות. יובהר כי על אף השלמת העסקה כאמור לעיל ורכישת חלקה של פיצרוטי בזכיון על ידי שפיר הנדסה אזרחית, אין כל שינוי בזהות השותפים בקבלן ההקמה של הפרויקט וזה ייוותר כמיזם משותף של שפיר הנדסה אזרחית ושל חברת פיצרוטי.

בנוסף לאמור, התקשר הזכיון גם בהסכם תפעול ותחזוקה עם קבלן תפעול (חברה שהיתה בבעלות משותפת של שפיר הנדסה אזרחית ופיצרוטי ואשר החל מחודש אוגוסט 2021 הינה בבעלות מלאה של שפיר הנדסה אזרחית). ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין הזכיון לקבלן התפעול, באופן שבו קבלן התפעול יספק את השירותים הנדרשים לשם הפעלת הכביש ואחזקתו על בסיס גב אל גב. בין קבלן ההקמה לקבלן ההפעלה נחתם הסכם ממשק שמסדיר את המעבר בין תקופת ההקמה לתקופת ההפעלה. קבלן ההפעלה יתקשר בהסכם עם קבלן המערכות הנ"ל, שימשיך לספק שירותים גם בתקופת ההפעלה.

בחודש נובמבר 2020 קיבלו שפיר הנדסה אזרחית, הזכין, שותפות קבלן ההקמה ומנהלים בפרויקט, הזמנה לשימוע מאת המשרד להגנת הסביבה, בקשר עם הפרות נטענות של החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 ותקנות מכוחו ביחס למפגעי רעש מהליך כריית המנהרות בפרויקט. במסגרת השימוע הוצגו טיעוני הנ"ל ביחס לתקינות וסבירות הפעולות כאמור. בהתאם להחלטת המשרד להגנת הסביבה, נקבע כי על שותפות קבלן ההקמה לשנות את שיטת עבודתה ולבסס שיטת עבודה של מחזור כריה אחד ביום, במהלכו עבודות החציבה ועבודות רועשות אחרות, יפסקו לחלוטין לאחר השעה 19:00 בערב. במקרים חריגים בלבד, בהם מחזור הכרייה יחייב חריגה מן השעות המותרות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג – 1992 יש לדווח על כך מראש למשרד הגנת הסביבה ולתושבים ולציין את משך החריגה המשווער. נכון למועד הדוח, הזכין והשותפות בוחנים את השפעת ההחלטה האמורה על הפרויקט ועל לוחות הזמנים לסיומו אשר עלולים להשתנות לאורח.

ביום 21 בפברואר 2022 הומצאה לחברה תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים כנגד הזכין, קבלן ההקמה, שפיר הנדסה אזרחית וכן כנגד מזמינת הפרויקט, חברת נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ (יחד - "המשיבות"), במסגרתה טוענים המבקשים, אשר הינם לכאורה תושבי אזור הפרויקט, כי המשיבות, האחראיות, לטענת המבקשים, לתכנון המפורט ולביצוע הפרויקט, יצרו, שלא כדיון, מפגעי רעש וזיהום אוויר בעת ביצוע הפרויקט, אשר גרמו נזקים לכל תושבי אזורי המגורים שבסמוך לביצוע הפרויקט (תושבי שכונות ו/או יישובים סמוכים בירושלים ובמועצה האזורית מטה יהודה) ולא להא להשוהים בו מכח עבודתם או מכל טעם אחר, בסכום העולה על 2.5 מיליון ש"ח. בכוונת הקבוצה חברה להגיש את תשובתה לבקשה לבית המשפט בהתאם לדיון. עוד יצוין כי בשלב מקדמי זה, אין ביכולתה של החברה ו/או חברות הבת להעריך את סיכוייה של הבקשה.

10.18. רשת קווי הרכבת הקלה בירושלים (J-NET)

ביום 7 באוגוסט 2019 התקבלה אצל החברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים הבין-משרדית המשותפת למשרדי האוצר, התחבורה ועיריית ירושלים ובשיתוף צוות תכנית אב לתחבורה, לפיה הצעתה של חברה ייעודית (SPC) שהוקמה לצורך ההליך המכרזי על ידי חברה בת של החברה (50%) וחברה ספרדית (50%)⁴² – כפיר רכבת קלה בע"מ (להלן: "הזכין"), נבחרה כזוכה במכרז להתקשרות בהסכם זיכיון למימון, הקמה, תפעול ותחזוקה (PPP) של פרויקט רשת קווי הרכבת הקלה בירושלים - רשת ה-JNET (להלן: "הפרויקט") במסגרת הפרויקט הזכין יפעיל ויתחזק את "הקו האדום" הקיים, ובמקביל יממן, יקים, יפעיל ויתחזק את הארכות "הקו האדום" ואת "הקו הירוק" החדש (סה"כ כ- 40 ק"מ).

10.18.1. הסכם הזיכיון

ביום 26 בספטמבר 2019, חתמו המדינה והזכין על הסכם הזיכיון, לפיו הזכין יפעיל ויתחזק את "הקו האדום" הקיים, ובמקביל יממן, יקים, יפעיל ויתחזק את הארכת "הקו האדום" ואת "הקו הירוק" החדש (סה"כ כ- 40 ק"מ). הזכין יפעיל את הפרויקט לתקופה של 15 שנה עם אופציה (הכפופה לשיקול דעת המדינה) להארכת התקופה עד לתקופה מקסימלית בת 25 שנים (להלן: "תקופת ההפעלה") וכן יתחזק את הפרויקט למשך 25 שנה (להלן: "תקופת התחזוקה").

עלות הקמת הפרויקט (תקופת ההקמה) מוערכת על ידי החברה במועד זה בסך של כ- 5.2 מיליארד ש"ח. מענק ההקמה לו יזכה הזכין, אשר נקבע בהתאם להוראות המכרז, עומד על סך של כ- 3.8 מיליארד ש"ח (צמוד לסך מדדים) אשר ישולמו לזכין בהתאם לאבני דרך לאורך תקופת ההקמה של הפרויקט.

42 חלק שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ בזכין - 50%. 50% הנותרים בבעלות הזכין של חברה בת של חברת CAF - חברת רכבות ותשתיות רכבת ספרדית.

במסגרת הפרויקט, יבצע הזכיין את הארכת "הקו האדום", אשר יכלול הצבה של כ- 7.7 ק"מ של מסילות רכבת בין הר הרצל לבית החולים הדסה עין כרם ובין שכונת פסגת זאב לשכונת נווה יעקב, לרבות בניה של 13 תחנות נוספות ודיפו נוסף בנווה יעקב. כמו כן, התחייב הזכיין להקים את "הקו הירוק", אשר יכלול הצבה של 19.4 ק"מ של מסילות רכבת בין גילה להר הצופים, לרבות בניה של 41 תחנות.

הפרוייקט כולל תקופת הקמה ותפעול משולבת בת 5 שנים ממועד הסגירה הפיננסית הכוללת חמישה שלבים עקרוניים להפעלת הקו האדום והארכתו ולהקמת הקו הירוק, רכישה והפעלה של 114 קרונות נוספים ולבסוף הפעלת רשת הרכבות הכוללת.

ביום 16 באפריל 2021 החל הזכיין באמצעות חברת ההפעלה, לביא רכבת קלה - הפעלה ותחזוקה בע"מ, המצויה בבעלות שווה של שפיר ו - CAF, בהפעלה ותחזוקה של הקו האדום הקיים של הרכבת הקלה בירושלים, בהתאם להסכם הזיכיון ולאחר קבלת אישור הפעלה. אורכו של הקו האדום הקיים הינו כ- 14 ק"מ והוא כולל 23 תחנות. עם תחילת הפעלתו ותחזוקתו של הקו האדום הקיים כאמור, הושלם במועד המתוכנן השלב הראשון של הפרויקט. במועד האמור הועמדה על ידי הזכיין ערבות הפעלה בסך של 30 מיליון ש"ח וכן התגבשה זכאות הזכיין לקבלת תשלום חלקי (סך של 85 מיליון ש"ח) על חשבון מענק ההקמה מאת המזמין אשר ישולם לזכיין במועד הקבוע בהסכם הזיכיון. כל שלב בניה אשר יושלם, ייכנס להפעלה מסחרית במקביל לביצוע יתרת עבודות הקמה והכל בהתאם לשלבויות הקבועה בהסכם הזיכיון.

להלן עיקרי התשלומים המגיעים לזכיין בגין התכנון, ההקמה, התפעול והתחזוקה של הפרויקט:

(א) מענק הקמה, אשר נקבע בהתאם להוראות המכרז, העומד על סך של כ- 3.8 מיליארד ש"ח, אשר ישולם לזכיין בהתאם לאבני דרך לאורך תקופת ההקמה של הפרויקט.

(ב) בנוסף, החל ממועד הפעלת הפרויקט ולאורך כל תקופתו, הזכיין יהיה זכאי להכנסות (תשלומים קבועים ומשתנים) מאת המדינה בגין ההקמה, התפעול והתחזוקה של הפרויקט, בסכום כולל של עד כ- 8 מיליארד ש"ח. יצוין, כי זכאות הזכיין לקבלת ההכנסות המפורטות לעיל תלויה בהתקדמות הפרויקט, אופן הפעלתו והשלמתו על ידי הזכיין. תשלומים תקופתיים אלה צמודים לסלי מדדים ומטבעות קבועים בהסכם הזיכיון.

הערכות ותחזיות החברה (והזכיין) ביחס להיקף הפרויקט וההכנסות הצפויות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, המבוסס על מידע המצוי בידי החברה נכון למועד דיווח זה. הערכות ותחזיות אלה יכולות שלא להתממש (כולן או חלקן) או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, גם כתוצאה מסיבות ו/או נסיבות שאינן תלויות בחברה (או בזכיין) ושאינן החברה יכולה לצפותן במועד הדיווח ובכלל זאת עקב, בין היתר, תלות הזכיין (והחברה) בצדדים שלישיים עימם יתקשר (ו/או התקשר) הזכיין, שינויים והתפתחויות בסביבה הכללית של הפרויקט ובגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות הזכיין ו/או החברה.

זכיית הזכיין בפרויקט היתה כפופה להשלמת 'סגירה פיננסית', אשר בוצעה בחודש נובמבר 2020 כמפורט להלן.

במסגרת הפרויקט נדרש הזכיין או מי מטעמו להנפיק את הערבויות הבנקאיות הבאות לטובת המדינה: טרם מתן צו התחלת עבודה (NTP), העמיד הזכיין ערבות ביצוע בניה בסכום של 180 מיליון ש"ח (אשר תפקע בתום 12 חודשים מתחילת שלב התחזוקה של הפרויקט), וכן ערבות הפעלה ותחזוקה של "הקו האדום" הקיים בסך של 30 מיליון ש"ח, כאשר סכום הערבות יתעדכן בהתאם לאבני דרך הקשורות לתחילת ההפעלה של מקטעים מסוימים של הפרויקט (ויגיע עד לסכום של 110 מיליון ש"ח), ואשר תפקע לחלוטין בתום תקופת התחזוקה. כמו כן, עד שנתיים לפני תום תקופת התחזוקה, ינפיק הזכיין ערבות תחזוקה סופית בגובה 180 מיליון ש"ח, אשר תישאר בתוקף עד תום שנתיים מסיום תקופת התחזוקה.

בהתאם להסכם וכנהוג בהסכמי זיכיון דומים, המדינה זכאית לסיים את הסכם הזיכיון, בין היתר, במקרים הבאים: אם הזכיון לא השלים 'סגירה פיננסית' תוך 18 חודשים ממועד החתימה על הסכם הזיכיון, אם הזכיון לא קיבל צו התחלת עבודה (NTP) בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על הסכם הזיכיון, אם הזכיון יהפוך חדל פירעון, לא קיים דרישות דיווח הקיימות בהסכם, או יבצע הפרה מהותית של התחייבות ו/או הפרה עקבית של התחייבויות תחת ההסכם לתקופה העולה על 60 יום הפוגמת באופן מהותי בביצוע הכולל של התחייבויותיו. במקרים אלו (ביטול מטעמים הקשורים בזכיון), יחוייב הזכיון בפיצוי למדינה כפי שמפורט בהסכם הזיכיון. בנוסף, למדינה נתונה הזכות לסיים את הסכם הזיכיון כעבור שנה מיום קבלת היתר ההפעלה של השלב האחרון של הפרויקט ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (ביטול מטעמי נוחות), כפוף להודעה מוקדמת שתיתן לפחות חודשיים לפני מועד הסיום הרצוי, אך לא יותר מ- 12 חודשים לפני מועד הסיום האמור. כמו כן, סיום הזיכיון כאמור כרוך בתשלום פיצוי לזכיון כמפורט בהסכם הזיכיון. עוד נקבע כי למדינה ולזכיון זכות לסיים את ההסכם בנסיבות מסוימות מטעמי כח עליון. לזכיון נתונה הזכות לסיים את הסכם הזיכיון, בין היתר, אם המדינה לא תשלם לזכיון חוב בסך מצטבר של לפחות 80 מיליון ש"ח תוך 90 ימים ממועד ההודעה על החוב וכן, במקרים מסוימים ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכם הזיכיון, בהם חלו שינויי דין מסוימים הפוגעים בזכיון ואשר לא רופאו על ידי המדינה.

במסגרת ההסכם התחייב הזכיון, בין היתר, לא להנפיק מניות נוספות מכל סוג שהוא, להעביר מניות לאדם אחר או לערוך כל שינוי שליטה בזכיון (במישרין או בעקיפין) ללא אישור המדינה מראש. עוד התחייב הזכיון שלא למכור, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת כל התחייבות או זכות על פי הסכם זיכיון זה ללא הסכמת המדינה מראש.

יצוין כי במסגרת ובמקביל לסגירה הפיננסית של הפרויקט כמפורט להלן, בוצעו מספר עדכונים להסכם הזיכיון במספר נושאים הקשורים הקמתו ותפעולו של הפרויקט, אשר העיקריים שבהם הם עדכון חלק מלווחות הזמנים ביחס לשלבי הקמת הפרויקט וכן ויתור תביעות חלקי של הזכיון כלפי המזמינה.

עם השלמת הליך הסגירה הפיננסית וקבלת צו תחילת עבודות (NTP) עפ"י הסכם הזיכיון, הסכימו הרשות הממונה והזכיון על רשימת אבני דרך שבהן נדרש הזכיון לעמוד, תוך הגדרת תאריכי יעד להשלמתן (זאת בנוסף על אבני הדרך הקבועות בהסכם הזיכיון) (להלן: "**מכתב אבני הדרך**"). בתקופה שחלפה מאז הושגו ההסכמות כאמור, שלחה המדינה מעת לעת לזכיון מכתבי קנסות בגין אי עמידה באבני דרך הקבועות במכתב אבני הדרך בהיקף מצטבר של עשרות מיליוני ש"ח, כאשר במקביל הגיש קבלן ההקמה תביעות הנוגעות לעבודות שנדרש קבלן ההקמה לבצע מעבר לתכולת הסכם הזיכיון.

10.18.2. מימון

ביום 5 בנובמבר 2020, השלימה החברה את הסגירה הפיננסית של הפרויקט וכן קיבלה צו התחלת עבודות לפרויקט ("**הסגירה הפיננסית**" ו- "**צו תחילת העבודות**", בהתאמה) וזאת במסגרת הסכם הזיכיון שהוענק לזכיון (להלן גם: "**הלווה**"). במסגרת הסגירה הפיננסית התקשרו הזכיון וחברה בת של החברה במספר הסכמים שתמציתם מובאת להלן:

הסכם מימון החוב הבכיר

הסכם המימון של החוב הבכיר נחתם בין הזכיון לבין קונסורציום של מממנים, בראשותו של בנק ישראלי (להלן: "**המלווים**"). הסכם המימון קובע מסגרת מימון חוב בכיר עד למועד ההמרה (שיחול 24 חודשים לאחר קבלת אישור הפעלה מלא לפרויקט, להלן: "**מועד ההמרה**") בהיקף כולל של כ-2.8 מיליארדי ש"ח, באמצעות מספר מסגרות אשראי, כמפורט להלן, ובמועד ההמרה - העמדה של הלוואה לזמן ארוך (כמפורט להלן) (להלן ביחד: "**החוב הבכיר**"). מסגרות האשראי תישאנה ריבית שנתית משתנה, כאשר הלוואות ביורו תהיינה על

בסיס LIBOR, וההלוואות בש"ח תהיינה על בסיס ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח הנע בין 2%-2.6% (אחוזים):

שם המסגרת	היקף מקסימאלי*	מועדי פירעון
הלוואת גישור למענק ההקמה	כ- 1 מיליארד ש"ח ועוד כ- 219 מיליון יורו	הלוואה מתגלגלת (REVOLVING), הנפרעת לאורך תקופת ההקמה באמצעות תקבולים של אבני דרך המענק על ידי המדינה
הלוואת חוב בכיר עד מועד ההמרה	כ- 475 מיליון ש"ח ועוד כ- 100 מיליון יורו	פירעונות רבעוניים החל מתחילת ההפעלה המלאה, כאשר במועד ההמרה בסיס הריבית יתחלף לריבית יורו קבועה על בסיס עסקת החלף בין ש"ח ליורו למח"מ המתאים.
מסגרת Stand - By	כ- 200 מיליון ש"ח	

* כמו כן כולל ההסכם מספר מסגרות קטנות יותר כמקובל בפרויקטים מסוג זה כגון מסגרת מע"מ, מסגרת הון חוזר, מסגרת לשירות החוב ומסגרת התאמת ריבית ONE OFF.

** יצוין כי היקף חלק מן המסגרות המפורטות לעיל מוצמד למדדים שונים.

ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת יתרת הלוואת הגישור על סך של כ-144 מיליון יורו, וכ-262 מיליון שקל בגין הלוואת גישור שקלית.

מסגרת אשראי לאחר מועד ההמרה

מסגרת החוב הבכיר עד מועד ההמרה וכן חלק ממסגרת ה- Stand-By תומרנה במועד ההמרה להלוואה שבסיס הריבית שלה הינו קבוע. בנוסף, במועד שעד 24 חודשים ממועד ההמרה, תינתן אפשרות לזכיון ליטול הלוואה נוספת מתוך המסגרת ארוכת הטווח, באופן שבו סכום החוב הבכיר אל מול סכום ההון הנדרש לפרויקט יעמוד על יחס של 90% חוב ו- 10% הון. סך היקפה של מסגרת האשראי לאחר מועד ההמרה הוא כ- 220 מיליון יורו. שיעור הריבית בגין המסגרת ארוכת הטווח מבוסס על שקלול דירוג החוב של הזכיון ושיעורן המצטבר של ריבית בסיס בתוספת מרווח ריבית נוסף על ההלוואות כמפורט להלן. פירעון ההלוואה (קרן וריבית) ייעשה על בסיס רבעוני, החל ממועד ההמרה. מועד פירעונה הסופי הוא 9 חודשים לפני מועד תום תקופת הזיכיון או 17.25 שנים ממועד ההמרה (לפי המוקדם). ריביות מסגרת זו תהיינה על בסיס ריבית יורו קבועה על בסיס עסקת החלף בין ש"ח ליורו למח"מ המתאים, בתוספת מרווח הנע בין 2.25%-2.5%⁴³.

פרעון מיידי

הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים שבגינם יועמד חובו של הזכיון לפירעון מיידי. בין היתר, נקבעו כאירועים מסוג זה האירועים הבאים: הפרת התחייבויות של הזכיון ביחס להסכם המימון והסכם הזיכיון, הפרת התחייבויותיו ביחס לקבלת דירוג לחוב, אי עמידה בהגבלות שהוטלו עליו בנוגע ליכולתו לבצע חלוקות והשקעות והפרת התחייבויות פיננסיות ובין היתר, יחס הכיסוי ההיסטורי (Historic DSCR), שהינו היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשירות חוב במשך 12 החודשים הקודמים למועד החישוב לבין החזר החוב לתקופה זו, לא ירד מ- 1.05; יחס הכיסוי הצפוי (Projected DSCR) ל 12 החודשים הבאים לא ירד מ- 1.05; היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשירות חוב עד לתום הפרויקט כשהוא מהווה בריבית החוב הבכיר לבין יתרת החוב הבכיר למועד החישוב (LLCR) לא ירד מ- 1.05. למועד הדוח טרם החלו להיבחן היחסים הפיננסיים האמורים הואיל והפרויקט נמצא עוד בשלב ההקמה.

בנוסף לאמור, מוסדרת במסגרת ההסכם עילת cross default, אשר קובעת כי חובו של הזכיון יועמד לפירעון מיידי כאשר צד רלוונטי להסכם המימון⁴⁴ לא עומד באחת ההתחייבויות הפיננסיות ו/או הביצועיות האחרות שלו (שלא במסגרת הסכם מימון זה), או כאשר אחת ההתחייבויות הפיננסיות ו/או הביצועיות שלו כאמור

43 בכפוף לדירוג החוב.
44 הזכיון, או צד עיקרי אחר לפרויקט, לרבות קבלני התפעול וההקמה, קבלני המשנה, בעלי המניות בזכיון, או המלווים במסגרת הסכמי ההלוואה הנחותה, כהגדרתם בהסכמים הרלוונטיים.

מועמדת (או שיש זכות לנושה להעמידה) לפירעון מידי, ובלבד שביחס לצד הרלוונטי שאינו הזכין (כגון קבלני משנה מהותיים ו/או בעל מניות) הפרת התחייבות זו הינה מהותית עבור הפרויקט ו/או להסכמי המימון ו/או מסמכי המימון.

התחייבויות שונות של הזכין כלפי המלווים

במסגרת הסכם מימון החוב הבכיר ("ההסכם"), התחייב הזכין כלפי המלווים בהתחייבויות שונות הנהוגות בהסכמים מסוג זה, הכוללות, בין היתר, התחייבות של הזכין שלא לבצע חלוקת דיבידנד או חלוקה אחרת (למעט אם הזכין עומד בתנאים ספציפיים שהוגדרו בהסכמים), התחייבות שלא להתקשר בעסקת מיזוג או פיצול והתחייבות לפעול לדירוג החוב. כמו כן, ההסכמים מגבילים את יכולתו של הזכין להתקשר בהסכמי הלוואה אחרים (כלווה או כמלווה).

בנוסף לכך, הסכם מימון החוב הבכיר מגביל את יכולתו של הזכין להנפיק או להעביר הון מניות כלשהו (הגבלה על שינוי הבעלות בזכין), להתקשר בהסכמים מהותיים וכן מגביל את יכולתו לבצע השקעות, הכל בכפוף לתנאים הקבועים בהסכמים.

הסכמי הזרמת ההון ובעלי המניות

הסכם הזרמת ההון נחתם בין המלווים, הזכין ובעלי מניותיו - שפיר הנדסה אזרחית וחברה מקבוצת החברות CAF - חברת רכבות ותשתיות רכבת ספרדית (להלן: "CAF"). במסגרת ההסכם, התחייבו בעלי המניות של הזכין להזרים הון, במועד ההמרה, בסך של עד כ- 153 מיליון ש"ח לטובת הזכין, שיהווה 10% מהיקף הפרויקט נטו במועד ההמרה (לאחר תשלום המענק) בנוסף להתחייבויות להעמיד ערבויות כנדרש בהתאם לתנאי ההסכם עם אפשרות להגדלת מינוף שיהווה 10% מהיקף הפרויקט נטו במועד הגדלת המינוף. עד למועד ההמרה, ההון העצמי הנדרש הינו לפי התקדמות שלבי הפרויקט, ונע בין כ- 320 מיליון ש"ח במועד הסגירה הפיננסית לבין 153 מיליון ש"ח במועד ההמרה כאמור לעיל.

שפיר הנדסה אזרחית תעמיד את חלקה בהון העצמי לזכין באמצעות הלוואה ישירה או בהלוואת גישור מבנקים ישראליים שתועמד על ידם ישירות לזכין ותגובה בערבות בנקאית שתועמד על ידי שפיר הנדסה אזרחית. ההלוואה כאמור תיפרע לאורך תקופת ההקמה ועד פירעונה הסופי במועד ההמרה. הריבית של מסגרת זו מבוססת, ביחס לחלק השקלי, על בסיס ריבית בנק ישראל, וביחס לחלק ביורו - על בסיס LIBOR, בתוספת מרווח הנע בין 1.3%-1.85%.

שפיר הנדסה אזרחית והחברה מקבוצת CAF התקשרו בהסכם בעלי מניות, המסדיר את יחסיהן בקשר עם החזקותיהן בזכין. הסכם בעלי המניות כולל הוראות שונות ומגבלות בקשר להעברת מניות לצדדים שלישיים, לרבות זכות הצעה ראשונה, זכות מצרנות והוראות בקשר עם מינוי דירקטורים ורוב נדרש לקבלת החלטות בדירקטוריון (בגין החזקה של כל 25% רשאי צד להסכם למנות דירקטור אחד מטעמו ואולם ביחס לחלק מהנושאים, החלטות הדירקטוריון יתקבלו פה אחד). כמו כן, החלטות באסיפת בעלי מניות של הזכין ידרשו רוב של לפחות 80%, הכל בכפוף למפורט בהסכם, אשר כולל בין היתר מנגנון להסדרת מבוי סתום באופן שיאפשר המשך ביצוע הפרויקט. בנוסף, כולל ההסכם הוראות בקשר עם קבלת ההחלטות בנוגע למינויים של אנשי מפתח בצוות ההנהלה של הזכין.

בטוחות

להבטחת קיום התחייבויות הזכין במסגרת ההסכמים לעיל, שעבד הזכין לטובת המלווים (באמצעות נאמן) את נכסיו כמפורט להלן: (א) שעבוד שוטף כללי, יחיד, ללא הגבלה בסכום, מדרגה ראשונה, על כל הנכסים, הזכויות וההכנסות מהנכסים והזכויות של הזכין בכפוף להחרגות מקובלות המפורטות באגרת החוב, והכל

בהתאם לקבוע באגרת החוב; (ב) שעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, על כל זכויותיו של הזכיין מכוח הסכם הזיכיון, וכן על כל זכויותיו בחשבונות הפרויקט למעט חשבון החלוקות, זכויות הקניין הרוחני, המוניטין, ושאר זכויות המוקנות לזכיין במסגרת הפרויקט או הנובעות ממנו, והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב. בנוסף, שעבדו בעלי המניות בזכיין בשעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, את החזקותיהם בזכיין ואת הזכויות הנלוות להן, והכל בהתאם לקבוע באגרות החוב.

10.18.3. הסכמי הקמה ותפעול

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר הזכיין בהסכם הקמה עם קבלן הקמה (שהינו קונסורציום, על בסיס אחריות ביחד ולחוד, של שפיר הנדסה אזרחית ו-CAF). ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין הזכיין לקבלן ההקמה, באופן שבו האחריות לביצוע עבודות הבנייה בפרויקט מוטלת על קבלן ההקמה על בסיס גב אל גב, באמצעות שני השותפים בקבלן ההקמה, יחד ולחוד.

בנוסף לאמור, התקשר הזכיין גם בהסכם תפעול ותחזוקה עם קבלן תפעול ותחזוקה (חברה בבעלות משותפת בחלקים שווים של שפיר הנדסה אזרחית ו-CAF). הסכם התפעול והתחזוקה יכלול שירותי הפעלה ותחזוקה למשך 15 שנים לפחות לאחר מועד צו תחילת העבודות. יודגש כי בתום תקופת ההפעלה, למדינה שמורה הזכות למנות מפעיל חלופי ובמקרה כזה והחל מאותו מועד - חברת ההפעלה והתחזוקה תספק שירותי תחזוקה בלבד והתמורה בחוזה והסדרי האחריות יותאמו בהתאם. ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין הזכיין לקבלן התפעול והתחזוקה, באופן שבו קבלן התפעול והתחזוקה יספק את השירותים הנדרשים לשם הפעלת הפרויקט ואחזקתו על בסיס גב אל גב. בין הזכיין, קבלן ההקמה וקבלן ההפעלה והתחזוקה נחתם הסכם ממשק שמסדיר את יחסיהם והאחריות לביצוע הפרויקט בתקופת ההקמה ובתקופת ההפעלה והתחזוקה.

הסכמי ההקמה וההפעלה מסדירים את אופן התקשרות הקבלנים הראשיים עם קבלני משנה, זכויות המממנים, גובה הערבויות שיש להעמיד, הוראות שינוי, אורכות, אישור עבודות, מבחני קבלה ומסירה, זכויות חליף של המלווים, גבולות האחריות, תקופת בדק ואחריות, הסדרת עבודות הקמה שיתבצעו במקביל לשירותי ההפעלה, מסירת הקו האדום, זכויות ביטול, והסדרים נוספים כנהוג בפרויקטים מסוג זה.

10.19. פרויקט מרכז הספקה 'אחוד' של צה"ל

ביום 22 בינואר 2020, התקבלה אצל החברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים של משרד הבטחון, לפיה הצעתה של חברה ייעודית (SPC) שהוקמה לצורך ההליך המכרזי על ידי שפיר הנדסה אזרחית (60%) וחברה צד ג' (40%) בלתי קשור⁴⁵ (להלן: "הזכיין"), נבחרה כזוכה במכרז להתקשרות בהסכם זיכיון למימון, תכנון, הקמה, הפעלה ואחזקה (PPP) של פרויקט המרה"ס - מרכז הספקה אחוד (להלן: "הפרויקט" או "פרויקט המרה"ס"). במסגרת הפרויקט הזכיין יתכנן, יממן, יקים, יפעיל יתחזק וימסור את הפרויקט הכולל שלושה מרכזים לוגיסטיים של צה"ל הפזורים ברחבי המדינה, הכל בהתאם לתנאי הסכם הזיכיון ולאבני הדרך הקבועות בו.

10.19.1. הסכם הזיכיון

ביום 13 ביולי 2020 חתמו המדינה והזכיין על הסכם הזיכיון לפרויקט לפיו הזכיין יממן, יתכנן, יקים, יפעיל, יתחזק וימסור את הפרויקט על פני תקופת זיכיון של 26 שנים ממועד החתימה על הסכם הזיכיון.

הפרויקט כולל הקמת שלושה מרכזים לוגיסטיים לצה"ל - הפזורים ברחבי המדינה - מרכז צפוני שיוקם באיזור צומת גולני, מרכז דרומי שיוקם באיזור משמר הנגב ומרכז נוסף שיוקם במרכז הארץ, באיזור שוהם. תקופת ההקמה של הפרויקט בהתאם להסכם הזיכיון קבועה לכ-5 שנים (בהתאם לאבני דרך הקבועים בהסכם הזיכיון).

45 חברת ש.מ. אורין בע"מ (להלן: "אורין") - חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

תשלומים המגיעים לזכיון בגין התכנון, ההקמה, התפעול והתחזוקה של הפרויקט :

(א) מענק הקמה, אשר נקבע בהתאם להוראות המכרז, עומד על סך של 1.25 מיליארד ש"ח, אשר ישולם לזכיון בהתאם לאבני דרך לאורך תקופת ההקמה של הפרויקט.

(ב) בנוסף, החל ממועד הפעלת הפרויקט (לרבות באופן חלקי ביחס להפעלה חלקית) ולאורך כל תקופתו, בהתאם לתנאי הסכם הזיכיון, הזכיון יהיה זכאי לתשלומים קבועים הוניים ותפעוליים ולתשלומים משתנים בהיקף כולל המוערך במועד זה של כ- 5.5 מיליארד ש"ח.

(ג) יצוין כי בגין חלק משירותי התפעול נקבעו רשתות בטחון הניתנות על ידי המדינה לזכיון בדרך של תשלום תמורה בסיסית שנתית או תקופתית אחרת והכל כקבוע בהסכם הזיכיון ותוך שהזכיון מחויב לרמות שירות וזמני אספקה בהתאם להוראות הסכם הזיכיון, אשר בין היתר מסדירות פיצויים מוסכמים בגין אי עמידה ברמות השירות הנדרשות על פי הסכם הזיכיון.

יצוין כי זכאות הזכיון לקבלת ההכנסות המפורטות לעיל תלויה בהתקדמות הפרויקט והשלמתו על ידי הזכיון וכן באופן הפעלתו. תשלומים תקופתיים אלה צמודים לסלי מדדים ומטבעות הקבועים בהסכם הזיכיון.

הערכות ותחזיות החברה (והזכיון) ביחס להיקף הפרויקט וההכנסות הצפויות ממנו מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על מידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה. הערכות ותחזיות אלה יכולות שלא להתממש (כולן או חלקן) או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, גם כתוצאה מסיבות ו/או נסיבות שאינן תלויות בחברה (או בזכיון) ושאין החברה יכולה לצפותן במועד הדיווח ובכלל זאת עקב, בין היתר, תלות הזכיון (והחברה) בצדדים שלישיים עימם יתקשר (ו/או התקשר) הזכיון, שינויים והתפתחויות בסביבה הכללית של הפרויקט, שינויים במחירי תשומות ועלויות מימון ושינויים בגורמים חיצוניים נוספים המשפיעים על פעילות הזכיון ו/או החברה.

במועד החתימה על הסכם הזיכיון, הזכיון העמיד ערבות טרום הקמה בסך של 60 מיליון ש"ח, אשר הוחלפה במועד קבלת ההרשאה לתחילת העבודות בערבות תקופת ההקמה בסך של 130 מיליון ש"ח. זו תעמוד עד לקבלת אישור מוכנות להפעלה. בתקופת הפעלת הפרויקט תועמד על ידי הזכיון ערבות בסך של 50 מיליון ש"ח אשר תופחת לסך של 30 מיליון ש"ח עם הפעלה רצופה של הפרויקט במשך שלוש שנים ממועד קבלת אישור ההפעלה המלאה. שלוש שנים לפני תום תקופת הזיכיון יעמיד הזכיון למזמין ערבות על סך של 100 מיליון ש"ח אשר תהא בתוקף עד תום תקופת הבדק של הפרויקט, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם הזיכיון.

ביום 10 באוגוסט 2021, השלים הזכיון (להלן גם: "הלווה") את הסגירה הפיננסית של הפרויקט (להלן: "הסגירה הפיננסית") במסגרתה התקשרו הזכיון ושפיר הנדסה אזרחית במספר הסכמים שתמציתם מובאת להלן:

10.19.2. הסכם המימון (הסכם מימון החוב הבכיר)

הסכם מימון החוב הבכיר נחתם בין הזכיון לבין קונסורציום של מממנים, בראשותו של בנק ישראלי (להלן: "המלווים"). הסכם המימון קובע מסגרת מימון חוב בכיר עד למועד ההמרה (שיחול 6 חודשים לאחר קבלת אישור הפעלה מלא לפרויקט, להלן: "מועד ההמרה") בהיקף כולל של כ- 2.2 מיליארדי ש"ח, באמצעות מספר מסגרות אשראי, כמפורט להלן, ובמועד ההמרה - העמדה של הלוואה לזמן ארוך (כמפורט להלן) (להלן ביחד: "החוב הבכיר"). מסגרות האשראי תישאנה ריבית שנתית משתנה, על בסיס EURIBOR בתוספת מרווח של 1.9% - 2.4%.

שם המסגרת	היקף מקסימאלי* ^א	מועדי פירעון
הלוואת גישור למענק ההקמה	251 מיליון אירו	הלוואה מתגלגלת (REVOLVING), הנפרעת לאורך תקופת ההקמה באמצעות תקבולים חלקיים (מותנים בהתקיימות אבני דרך) של מענק ההקמה המשולם על ידי המדינה.
הלוואת חוב בכיר לזמן קצר מסגרת Stand - By	248 מיליון אירו 53 מיליון אירו	פירעונות רבעוניים החל מתחילת ההפעלה המלאה, כאשר במועד ההמרה תוחלף ההלוואה בהלוואה לזמן ארוך כאשר בסיס הריבית יתחלף לריבית יורו קבועה על בסיס עסקת החלף בין שני ליורו למח"מ המתאים.

* כמו כן כולל ההסכם מספר מסגרות קטנות יותר כמקובל בפרויקטים מסוג זה כגון מסגרת מע"מ, מסגרת לשירות החוב ומסגרת התאמת ריבית ONE OFF.

^א יצוין כי היקף חלק מן המסגרות המפורטות לעיל מוצמד למדדים שונים.

מסגרת אשראי לזמן ארוך:

מסגרת החוב הבכיר לזמן קצר וכן חלק ממסגרת ה- Stand-By תומרנה במועד ההמרה להלוואה לזמן ארוך שבסיס הריבית שלה הינו קבוע. בנוסף, במועד שעד 12 חודשים ממועד ההמרה, תינתן אפשרות לזכיון ליטול הלוואה נוספת מתוך המסגרת ארוכת הטווח, באופן שבו סכום החוב הבכיר אל מול סכום ההון הנדרש לפרויקט יעמוד על יחס של 90% חוב ו- 10% הון. סך היקפה של מסגרת האשראי לאחר מועד ההמרה הוא כ- 295 מיליון יורו. שיעור הריבית בגין המסגרת ארוכת הטווח מבוסס על שקלול דירוג החוב של הזכיון ושיעורן המצטבר של ריבית בסיס בתוספת מרווח ריבית נוסף על ההלוואות כמפורט להלן. פירעון ההלוואה (קרן וריבית) ייעשה על בסיס רבעוני, החל ממועד ההמרה. מועד פירעונה הסופי של המסגרת ארוכת הטווח הוא 9 חודשים לפני מועד תום תקופת הזיכיון או אוקטובר 2047 (לפי המוקדם). ריביות מסגרת זו תהינה על בסיס ריבית יורו קבועה על בסיס עסקת החלף בין שני ליורו למח"מ המתאים, בתוספת מרווח הנע בין 2.1 ל- 2.6 אחוזים⁴⁶.

העמדה לפירעון מיידי:

הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים שבגינם יועמד חובו של הזכיון לפירעון מיידי. בין היתר, נקבעו כאירועים מסוג זה האירועים הבאים: הפרת התחייבויות של הזכיון ביחס להסכם המימון והסכם הזיכיון, אי עמידה בהגבלות שהוטלו עליו בנוגע ליכולתו לבצע חלוקות והשקעות והפרת התחייבויות פיננסיות ובין היתר, יחס הכיסוי ההיסטורי, שהינו היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשירות חוב במשך 12 החודשים הקודמים למועד החישוב לבין החזר החוב לתקופה זו, לא ירד מ- 1.05; יחס הכיסוי החזוי המינימלי לא ירד מ- 1.05; היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשירות חוב עד לתום הפרויקט כשהוא מהווה בריבית החוב הבכיר לבין יתרת החוב הבכיר למועד החישוב (LLCR) לא ירד מ- 1.05. למועד הדוח טרם החלו להיבחן היחסים הפיננסיים האמורים הואיל והפרויקט נמצא עוד בשלב ההקמה.

בנוסף לאמור, מוסדרת במסגרת ההסכם עילת cross default, אשר קובעת כי חובו של הזכיון יועמד לפירעון מיידי כאשר צד רלוונטי להסכם המימון⁴⁷ לא עומד באחת ההתחייבויות הפיננסיות (שלא במסגרת הסכם מימון זה), או כאשר אחת ההתחייבויות הפיננסיות כאמור מועמדת (או שיש זכות לנושה להעמידה) לפירעון מיידי, ובלבד שביחס לצד הרלוונטי שאינו הזכיון (כגון קבלני משנה מהותיים ו/או בעל מניות) הפרת התחייבות זו הינה מהותית עבור הפרויקט ו/או להסכמי או מסמכי המימון.

10.19.3 התחייבויות שונות של הזכיון כלפי המלווים

במסגרת הסכם מימון החוב הבכיר, התחייב הזכיון כלפי המלווים בהתחייבויות שונות הנהוגות בהסכמים מסוג זה, הכוללות, בין היתר, התחייבות של הזכיון שלא לבצע חלוקת דיבידנד או חלוקה אחרת (למעט אם הזכיון עומד בתנאים ספציפיים שהוגדרו בהסכמים), התחייבות שלא להתקשר בעסקת מיזוג או פיצול

46 בכפוף לדירוג החוב.
47 הזכיון, או צד עיקרי אחר לפרויקט, לרבות קבלני התפעול וההקמה, קבלני המשנה, בעלי המניות בזכיון, או המלווים במסגרת הסכמי ההלוואה הנחותה, כהגדרתם בהסכמים הרלוונטיים.

והתחייבות לפעול לדירוג החוב. כמו כן, ההסכמים מגבילים את יכולתו של הזכייין להתקשר בהסכמי הלוואה אחרים (כלוה או כמלווה). בנוסף לכך, הסכם מימון החוב הבכיר מגביל את יכולתו של הזכייין להנפיק או להעביר הון מניות כלשהו (הגבלה על שינוי הבעלות בזכייין), להתקשר בהסכמים מהותיים וכן מגביל את יכולתו לבצע השקעות, הכל בכפוף לתנאים הקבועים בהסכמים.

10.19.4 הסכם הזרמת ההון והסכם הלוואת הגישור להון העצמי

הסכם הזרמת ההון נחתם בין המלווים, מלווה הלוואת הגישור להון העצמי, הזכייין ובעלי המניות של הזכייין: שפיר הנדסה אזרחית ואוריין. במסגרת הסכם הזרמת ההון, התחייבו בעלי המניות של הזכייין, בין היתר, להזרים הון אשר ישמש לפירעון הלוואת הגישור להון העצמי (כאמור בהסכם הלוואת הגישור להון העצמי) במועד ההמרה, בסך של עד כ- 172 מיליוני ש"ח לטובת הזכייין (בהתאם לחלקם היחסי בחברת הזכייין), בנוסף להתחייבויות להעמיד ערבויות כנדרש בהתאם לתנאי הסכם הזרמת ההון עם אפשרות להגדלת מינוף שיהווה 10% מהיקף הפרויקט נטו במועד הגדלת המינוף.

שפיר הנדסה אזרחית תעמיד את חלקה בהון העצמי לזכייין בתחילה באמצעות הלוואת גישור מבנק ישראלי מכוח הסכם הלוואת הגישור להון העצמי שתועמד ישירות לזכייין ותגובה בערבות בנקאית שתועמד על ידי שפיר הנדסה אזרחית. הריבית של מסגרת זו מבוססת, ביחס לחלק השקלי, על בסיס פריים, בתוספת מרווח של (-0.1%) עד (-0.4%).

סך הערבויות הבנקאיות שתעמיד החברה מכוח ההתחייבויות בסעיף זה לעיל (באמצעות בנק ישראלי כאמור), יסתכם לכ- 120 מיליון ש"ח.

10.19.5 הסכם בעלי מניות

שפיר הנדסה אזרחית ואוריין התקשרו בהסכם בעלי מניות, המסדיר את יחסיהן בקשר עם אחזקותיהן בזכייין. הסכם בעלי המניות כולל הוראות שונות לרבות מגבלות בקשר להעברת מניות לצדדים שלישיים, זכות הצעה ראשונה, זכות מצרנות, הוראות בקשר עם מינוי דירקטורים ורוב נדרש לקבלת החלטות בדירקטוריון (שפיר הנדסה אזרחית רשאית למנות שני דירקטורים ואוריין רשאית למנות דירקטור אחד כאשר לכל דירקטור של שפיר הנדסה אזרחית יהיו 30% מזכויות ההצבעה בדירקטוריון (סה"כ 60%) ולדירקטור של אוריין יהיו 40% מזכויות ההצבעה בדירקטוריון ואולם ביחס לחלק מהנושאים, החלטות הדירקטוריון יתקבלו פה אחד). כמו כן, החלטות באסיפת בעלי מניות של הזכייין יתקבלו ברוב רגיל, למעט החלטות מסוימות אשר תתקבלנה בהסכמה פה אחד של בעלי המניות, הכול בכפוף למפורט בהסכם.

10.19.6 בטוחות

להבטחת קיום התחייבויות הזכייין במסגרת ההסכמים לעיל, שעבד הזכייין לטובת המלווים (באמצעות נאמן) את נכסיו כמפורט להלן: (א) שעבוד שוטף כללי, יחיד, ללא הגבלה בסכום, מדרגה ראשונה, על כל הנכסים, הזכויות וההכנסות מהנכסים והזכויות של הזכייין בכפוף להחרגות מקובלות המפורטות באגרת החוב, והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב; (ב) שעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, על כל זכויותיו של הזכייין מכוח הסכם הזיכיון, וכן על כל זכויותיו בחשבונות הפרויקט למעט חשבון החלוקות וחשבון התשלומים הנחותים, זכויות הקניין הרוחני, המוניטין, ושאר זכויות המוקנות לזכייין במסגרת הפרויקט או הנובעות ממנו, והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב. בנוסף, שעבדו בעלי המניות בזכייין בשעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, את אחזקותיהם בזכייין ואת הזכויות הנלוות להן, והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב.

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר הזכייין בהסכם הקמה עם קבלן הקמה (שפיר הנדסה אזרחית). ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין הזכייין לקבלן ההקמה, באופן שבו האחריות לביצוע עבודות הבנייה בפרויקט מוטלת על קבלן ההקמה על בסיס גב אל גב.

בנוסף לאמור, התקשר הזכייין גם בהסכם תפעול ותחזוקה עם קבלן תפעול ותחזוקה (חברה בבעלות של שפיר הנדסה אזרחית (60%) ואוריין (40%)). ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין הזכייין לקבלן התפעול והתחזוקה, באופן שבו קבלן התפעול והתחזוקה יספק את השירותים הנדרשים לשם הפעלת הפרויקט ואחזקתו על בסיס גב אל גב. בין הזכייין, קבלן ההקמה וקבלן ההפעלה והתחזוקה נחתם הסכם ממשק שמסדיר את יחסיהם והאחריות לביצוע הפרויקט בתקופת ההקמה ובתקופת ההפעלה והתחזוקה.

הסכמי ההקמה וההפעלה מסדירים את אופן התקשרות הקבלנים הראשיים עם קבלני משנה, זכויות המממנים, גובה הערבויות שיש להעמיד, הוראות שינוי, אורכות, אישור עבודות, מבחני קבלה ומסירה, זכויות חליף של המלווים, גבולות האחריות, תקופת בדק ואחריות, הסדרת עבודות הקמה שיתבצעו במקביל לשירותי ההפעלה, זכויות ביטול, והסדרים נוספים כנהוג בפרויקטים מסוג זה.

10.20. פרויקטים בהם נבחרה הצעת החברה כזוכה במכרז אך טרם הושלמה ההתקשרות לגביהם

10.20.1. זכיה במכרז לרכישת מתקן התפלה באשדוד

ביום 20 באוקטובר 2021 התקבלה אצל החברה הודעת ועדת המכרזים של מקורות פיתוח וייזום בע"מ ("הודעת הזכיה" ו- "מקורות ייזום", בהתאמה), לפיה נבחרה הצעתה של קבוצה המורכבת משפיר הנדסה אזרחית וחברה בת של ג'נריישן קפיטל בע"מ ("הקבוצה" ו- "השותפה", בהתאמה) (המחזיקות בזכויות הונויות בקבוצה בשיעור של 54% ו- 46%, בהתאמה, כאשר זכויות ההצבעה שוות⁴⁸), כהצעה הזוכה במכרז לרכישת של חברות הזכייין והמפעיל של מתקן להתפלת מי ים באשדוד מידי מקורות ייזום, שיפוצו ושיקומו ("מתקן ההתפלה" או "המתקן" ו"המכרז", בהתאמה), כמפורט בתמצית להלן.

מתקן התפלה

מתקן ההתפלה הינו פרויקט תשתית לאומית שהוקם במסגרת הסכם זיכיון B.O.T על ידי מקורות ייזום, אשר מנוהל ומופעל באמצעות הזכייין והמפעיל, לתכנון, מימון, הקמה, תחזוקה והפעלה של מתקן להתפלת מי ים באשדוד, בתפוקה של 100 מיליון מ"ק לשנה ואספקת מים מותפלים באיכות ובכמות שתידרש על ידי המדינה. במסגרת הסכם הזיכיון בו התקשרה חברת הזכייין נקבע מראש תעריף רכישה של 2.4 ש"ח למ"ק (צמוד לסל מדדים שנקבע בהסכם הזיכיון, כאשר נכון למועד הגשת ההצעה במכרז עמד התעריף על כ-2.46 ש"ח למ"ק), ולתקופת זיכיון שתסתיים ביום 8 בדצמבר 2038 ("תקופת הזיכיון").

הקמת מתקן ההתפלה החלה בשלהי שנת 2011 והפעלתו המסחרית החלה בשלהי שנת 2015, כאשר הפרויקט מומן על ידי קונסורציום מממנים בהובלת בנק הפועלים בע"מ ("המממנים"), כאשר בהמשך הוחלט על מתווה למכירת מניות הזכייין והמפעיל בהליך מכרזי.

תנאי המכרז

במסגרת המכרז בו זכתה הקבוצה, יירכשו מניות הזכייין והמפעיל בתמורה לסך של כ- 909 מיליון ש"ח (כפוף להצמדות והתאמות בהתאם להסכם הזיכיון והסכם המכרז), וכן תתחייב הקבוצה לשפץ ולשקם את מתקן

48 השותפה הודיעה כי בהתאם להסכמות בין הצדדים בכוונתה להגיע להחזקה של 50% בקבוצה בכפוף לאישורים הנדרשים בהתאם להוראות המכרז.

ההתפלה ולהעמידו בסטנדרטים כפי שנקבעו במכרז, תוך 18 חודשים ממועד השלמת המכירה ("השיקום" ו"תקופת השיקום", בהתאמה). לצורך שיקום המתקן קיימים בחשבונות הזכיין, על פי נתוני המכרז, מקורות בסך של כ-227 מיליון ש"ח. כן, קיימת אפשרות לקבלת מסגרת ייעודית נוספת מהמממנים בסך של 70 מיליון ש"ח. כמו כן, במכרז נקבע מנגנון לכיסוי חובות חברת ההפעלה על ידי מקורות ייזום.

במהלך תקופת השיקום יהיה רשאי המתקן לייצר כמויות מופחתות של מים מותפלים, ובסיומה יידרש המתקן לעמוד במבחני קבלה שיבוצעו על ידי מנהלת ההתפלה. הקבוצה, באמצעות אחזקתה במפעיל, תפעיל את מתקן ההתפלה לאחר תקופת השיקום עד לתום תקופת הזיכיון בתנאים המפורטים לעיל.

בנוסף לאמור, כולל המכרז אפשרות להקמת תחנת כוח בחצר מתקן ההתפלה בעלת תקופת זיכיון שתעמוד על המוקדם מבין 20 שנים ממועד הפעלתה או 25 שנים ממועד החתימה בפועל על הסכמי המכרז, אשר נחתמו ביום 2 בנובמבר 2021 ("מועד החתימה"), כאשר בכוונת הקבוצה לפעול למימוש אפשרות זו במטרה להקים פתרון אנרגטי שימלא את כלל הצרכים האנרגטיים של המתקן באופן עצמאי, ואף יאפשר מכירת חשמל לגופים נוספים.

החברה תממן את חלקה בהזרמת ההון לרכישת המתקן ממקורותיה העצמיים וכן באמצעות נטילת חוב בנקאי והלוואות גישור.

יצויין כי בהתאם לדרישות המכרז, וכנהוג במכרזים דומים, תועמדה ערבויות שונות הנוגעות לפרויקט, אשר עיקרן, ערבות למנהלת ההתפלה להבטחת השלמת השיקום, וכן ערבויות הקמה, תפעול ותחזוקה ("הערבויות"), אשר סכומן יקבעו והן תועמדה במסגרת השלמת העסקה.

מימון הפרויקט

בהתאם להוראות המכרז, יידרש הזכיין לשרת חוב קיים אשר התקבל מהמממנים בשנת 2011 לצורך הקמת המתקן ועומד כיום על כ-1 מיליארד ש"ח במצטבר, וזאת בהתאם ללוח הסילוקין המקורי לפיו מועד הפירעון האחרון של החוב הינו בחודש יוני 2036 ("המימון הקיים"). הקבוצה בוחנת אפשרות לביצוע מימון מחדש של חוב המתקן חלף המימון הקיים בהתאם להוראות הסכם הזיכיון והסכם המימון הקיים, אשר תנאיו יקבעו במסגרת הסגירה הפיננסית של הליך השיקום.

השלמת רכישת המתקן

השלמת רכישת המתקן מותנית בהתקיימות תנאים מתלים, שעיקרם קבלת אישורי צדדים שלישיים מאת המממנים ורגולטורים ("התנאים המתלים"). ככל שהתנאים המתלים לא יתקיימו עד לחלוף ארבעה חודשים ממועד החתימה (עם אפשרות להארכת מועד זה בארבעה חודשים נוספים על ידי מקורות ייזום, כאשר נכון למועד הדוח המועד לקיום התנאים המתלים הינו 3 באפריל 2022), תתבטל זכיית הקבוצה במכרז. למועד הדוח התקבל אישור רשות התחרות לביצוע הרכישה והצדדים מצויים במשא ומתן מתקדם עם הגורמים המממנים לביצוע סגירה פיננסית.

רכישת מתקן ההתפלה והצלחת שיקומו, תקנה לחברה החזקה בנכס תשתית לאומית בעל הסכם זיכיון ארוך טווח וסיכויי ביקוש נמוכים. זאת, תוך ביצוע עבודות הנדסיות בשלב שיקום המתקן והקמת תחנת הכוח (ככל שתוקם).

המידע האמור לעיל אודות שיקום המתקן ומימונו, הקמת תחנת כוח ומימון מחדש ביחס למתקן כאמור לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו אינה ודאית ומתבססת, בין היתר, על הערכות בדבר קבלת אישורי צדדים שלישיים, מועד השלמת הרכישה, הסכמים שטרם נחתמו מול צדדים שלישיים, עלות והצלחת שיקום המתקן, שינויים והתפתחויות כלל משקיות ועוד. לאור

האמור ובשל, בין היתר, תלות בגורמים חיצוניים שונים אשר אינם בשליטת החברה אין כל ודאות כי מידע זה יתממש בחלקו ו/או במלואו.

יצוין כי בענין מכרז זה הגישה מתמודדת במכרז שהצעתה נפסלה על ידי ועדת המכרזים, עתירה מינהלית לעיון במסמכי ההצעה הזוכה ובפרוטוקולים של ועדת המכרזים. ביום 17 במרס 2022 התיר חלקית בית המשפט עיון של המתמודדת הנ"ל במסמכים ובפרוטוקולים שהתבקשו ולגבי יתרת המסמכים השיב הדיון בנושא הגילוי לועדת המכרזים לדיון מחודש.

10.20.2. זכיה במכרז ביחס לקו הסגול של הרכבת הקלה בתל אביב

ביום 30 בינואר 2022, התקבלה אצל החברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים של חברת נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ, לפיה הצעתה של חברה ייעודית (SPC) שהוקמה לצורך ההליך המכרזי על ידי חברה בת של החברה (50%) וחברה זרה ספרדית (50%) (להלן: "הזכיין"), נבחרה כזוכה במכרז להתקשרות בהסכם זיכיון למימון, תכנון, הקמה ותחזוקה (PPP) של פרויקט הקו הסגול של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב (להלן: "הפרויקט").

במסגרת הפרויקט הזכיין יממן, יקים, יפעיל ויתחזק את "הקו הסגול", שהינו לפי מסמכי המכרז באורך של כ- 27 ק"מ ואשר יכלול 45 תחנות. בהתאם למסמכי המכרז הזכיין יתחזק את הפרויקט למשך כ- 21 שנה מתחילת הפעלת הקו. תקופת ההקמה הקבועה במכרז הינה כ- 4 שנים.

סך היקף הפרויקט (בתקופה ההקמה והתחזוקה) מוערך על ידי החברה במועד זה בסך של כ- 9.2 מיליארד ש"ח, צמודים לסל מדדים בהתאם להוראות המכרז. מענק ההקמה לו יזכה הזכיין, אשר נקבע בהתאם להוראות המכרז, עומד על סך של כ- 2.2 מיליארד ש"ח, אשר ישולם לזכיין בהתאם לאבני דרך לאורך תקופת ההקמה של הפרויקט.

בתקופה שממועד החתימה על הסכם הזיכיון ועד לתום תקופת הזיכיון יפקיד הזכיין בידי המדינה ערבויות בנקאיות להבטחת ביצוע התחייבויותיו בהיקף כנהוג בפרויקטים מסוג זה.

זכיית החברה הייעודית בפרויקט כפופה להשלמת 'סגירה פיננסית' של הפרויקט בתוך תקופה של עד 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם הזיכיון, במסגרתה תידרש החברה הייעודית, בין היתר, להתקשר בהסכמים מחייבים למימון הנדרש לצורך הקמת הפרויקט ותפעולו.

הערכות ותחזיות החברה (והזכיין) ביחס להיקף הפרויקט וההכנסות הצפויות ממנו, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, המבוסס על מידע המצוי בידי החברה נכון למועד דיווח זה. הערכות ותחזיות אלה יכולות שלא להתממש (כולן או חלקן) או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, גם כתוצאה מסיבות ו/או נסיבות שאינן תלויות בחברה (או בזכיין) ושאינן החברה יכולה לפנות במועד הדיווח ובכלל זאת עקב, בין היתר, תלות הזכיין (והחברה) בצדדים שלישיים עימם יתקשר (ו/או התקשר) הזכיין, שינויים והתפתחויות בסביבה הכללית של הפרויקט, הסדרת המימון, עלויותיו ותנאיו ובזמינות מקורות המימון הפיננסי בישראל ובכלל, שינויים בעלויות שכר, חומרי גלם, ציוד ועלויות שילוח, שינויים בשערי מטבעות חוץ, שינויים בריביות, התרחשותן של מגיפות עולמיות (ובכלל זה השלכות מגיפת הקורונה בישראל ובחו"ל על סחר, מגבלות תנועה ותחבורה ובכלל) וכן בגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות הזכיין ו/או החברה.

10.21.1. ביום 9 בינואר 2022, התקבלה אצל החברה הודעת ועדת המכרזים של משרד הביטחון לפיה הצעתה של חברה ייעודית (SPC) שהוקמה לצורך ההליך המכרזי במכרז אופק רחב על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה, נבחרה כאחת משתי ההצעות שעלו לשלב השני של המכרז, במסגרתו ישלימו המתמודדים תהליך של סגירה פיננסית ויגישו למזמין הצעה מעודכנת בתוך 7 חודשים ממועד קבלת ההודעה, שעל בסיסה ייבחר הזוכה במכרז בהתאם להוראות מסמכי המכרז. פרויקט 'אופק רחב' עתיד להיות מחנה רב זרועי אשר יאגד לתוכו את מרבית המפקדות של צה"ל הפרוסות באזור המרכז, גופי המיון וההשמה של צה"ל, מוקדי שירות, מעבדות, מרפאה אזורית ומרכזי ביצוע של אגף כוח אדם, לרבות לשכת הגיוס המרכזית של צה"ל ושרשרת החיול. תקופת הזיכיון הינה כ- 25 שנים ממועד החתימה על הסכם הזיכיון, מתוכה עומדת תקופת הקמת הפרויקט על כ- 5 שנים (בהתאם לאבני דרך הקבועים בהסכם הזיכיון). יובהר כי אין כל וודאות במועד זה כי הזכיון יזכה במכרז ועצם ההודעה על בחירת הזכיון כמתמודד העולה לשלב השני אינה מספקת ודאות כלשהי באשר לבחירתו כזוכה במכרז כולו בסופו של התהליך.

10.21.2. ביום 10 בנובמבר 2021 התקבלה אצל החברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים הבין משרדית להתפלת מי ים, לפיה נבחרה הצעתה של קבוצה המוחזקת בחלקים שווים (50%-50%) על ידי שפיר הנדסה אזרחית וימית חברה בבעלות מלאה של ג'נריישן קפיטל בע"מ (ביחד בסעיף זה: "**הקבוצה**"), כאחת משתי ההצעות העולות לשלב הגמר ("**Best And Final Offer**" - BAFO) במכרז BOT להקמה ותפעול של מתקן התפלה בגליל המערבי (להלן בסעיף זה: "**המכרז**" ו- "**מתקן ההתפלה**", בהתאמה). בשלב זה תשתתפנה שתי המציעות אשר נבחרו כבעלות הניקוד הגבוה ביותר בשלב הראשון של המכרז, וביניהן הקבוצה. המציעה שתזכה במכרז תהיה אחראית לתכנון, מימון, הקמה והפעלה של מתקן להתפלת מי-ים בגליל המערבי בהיקף של 100 מלמ"ק בשנה. הסכם הזיכיון עליו תחתום הזוכה יהיה לתקופה של כ-28 שנים, מתוכן תקופת הקמה של כ-3 שנים (הכוללת תקופת הפעלה חלקית).

במסגרת שלב ה-BAFO, אשר צפוי להיערך כ-7 חודשים, נדרשות שתי המציעות לקדם תכנון והיתרים, לבחור בנק מלווה לפרויקט ויחד עימו להשלים סגירה פיננסית, במתכונת של מימון פרויקטים כמקובל בפרויקטים מסוג זה, למימון מתקן ההתפלה. במסגרת שלב זה, תינתן למציעות אפשרות להציע הצעות משופרות במכרז ובסופו תבחר ההצעה הזוכה במכרז. על פי תנאי המכרז, בשלב ה-BAFO תועמד על ידי הקבוצה ערבות בסך של 30 מיליון ש"ח. יצוין, כי המדינה תשתתף בהוצאות הגשת ההצעה של המציעה המפסידה בשלב ה-BAFO בסכום של עד 30 מיליון ש"ח. יובהר כי אין כל וודאות במועד זה כי הקבוצה תזכה במכרז ועצם ההודעה על בחירת הקבוצה כעולה לשלב ה-BAFO אינה מספקת ודאות כלשהי באשר לבחירתה כזוכה במכרז כולו בסופו של התהליך.

11. תחום התעשייה

11.1. כללי

11.1.1. מידע כללי על תחום הפעילות

החברה, באמצעות חברות בנות, עוסקת בפעילות בתחום ייצור, הובלה ומכירה של מוצרים לענף התשתיות והבניה. במסגרת תחום זה לקבוצה מספר מוצרים מרכזיים: מלט (צמנט), חומרי מחצבה (תוצרי אבן בגדלים שונים כגון: חצץ וחול מחצבה), אספלט, בטון מובא (תערובות בטון המיוצרות במפעל ומשונועות במערבלים לאתרי הבניה) לרבות מוצרי טיט וטיח (מוצרי גמר), מוספים לבטון ואלמנטים טרומיים, ברזל לבניין מוצרים בתחום הצנרת ומוצרים בתחום הגריסה. בנוסף, לקבוצה מערך הובלה המעניק שירותים לקבוצה ולצדדים שלישיים.

פעילות הקבוצה בתחום התעשייה הינה פעילות מרכזית, כאשר הקבוצה מייצרת ומספקת את מגוון מוצריה ושירותיה בתחום זה לצדדים שלישיים וכן לחברות הקבוצה. לקוחות הקבוצה בתחום זה הינם בעיקר מפעלי תעשייה בענף הבניה והתשתית וקבלני בניין ותשתית המבצעים פרויקטים בתחום הבניה הציבורית ולמגורים, תשתיות וסלילה. הביקוש למוצרים השונים תלויים בהיקף ביצוע פרויקטים בתחומי הבניה והתשתית השונים, ומושפעים, בין היתר, הן מהמצב הכלכלי במשק והן מביקוש לבניה פרטית כגון דירות מגורים, מבנים מסחריים, מבנים תעשייתיים וכיו"ב והן מהחלטות הממשלה ומדיניותה בקשר להשקעות בתשתיות על פני השנים.

הקבוצה פועלת בתחום הפעילות באמצעות מפעל המלט, מחצבות הקבוצה, מפעלי הבטון, מפעלי האספלט, מפעל הצינורות ומפעלי ייצור הברזל של הקבוצה. נכון למועד הדוח, לקבוצה מפעל לייצור צמנט (מלט), 4 מחצבות פעילות, 19 מפעלי בטון קבועים (וכן מספר מפעלי בטון ניידים/זמניים בפרויקטי תשתית), 3 מפעלי אספלט פעילים, 2 מפעלים לעיבוד וייצור ברזל, מפעל לייצור אלמנטים טרומיים, מפעל לייצור מוספים למוצרי הבטון, מפעל לפעילות הצנרת ומפעל לפעילות מוצרי הגריסה (להלן ביחד: "**מפעלי הקבוצה**"). בנוסף, נכון למועד הדוח, לקבוצה אמצעי תובלה מסוגים שונים כמפורט בסעיף 11.2.8 להלן.

מחצבות הקבוצה ממוקמות על קרקעות המנוהלות על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**המינהל**") או המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון (להלן: "**המינהל האזרחי**") וקרקעות בבעלות פרטית. מפעלי הבטון, האספלט ומפעל המלט של הקבוצה ממוקמים באתרים ברחבי הארץ, כאשר חלקם ממוקמים בסמוך לאתרי המחצבות של הקבוצה, ומרביתם מצויים על קרקעות בחכירה לדורות או בשכירות ארוכת טווח על ידי הקבוצה. מפעל מוצרי הצנרת מצוי על קרקע בשכירות לפי הסכם המסתיים בסוף שנת 2038.

ביחס לפעילותה של החברה בתחום פעילות זה יודגש כי המשבר שהתפתח בישראל בעקבות התפשטות נגיף הקורונה עלול לגרום, בין היתר, לפגיעה ביכולות הייצור והשינוע בתחום זה, לעיכובים בלוחות זמנים, לקיטון במכירות ולירידה נלווית לאמור לעיל, בהכנסות. לפרטים נוספים אודות השפעות המשבר האמור על החברה ופעילותה ראו סעיף 8.1.1 לעיל וסעיף 26.1.6 להלן.

11.1.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

חומרי הגלם הדרושים לענף הבניה והתשתיות הינם, בנוסף לחומרי חציבה, בין היתר, חומרים הנדרשים לייצור תערובות בטון, אספלט, מלט, סיד, טיח, מוזאיקה, אבן לחיפוי וריצוף ועוד. חומר

הגלם העיקרי לייצור תערובות בטון ואספלט הינו האגרגט. האגרגט הינו תוצר המחצבות הנפוץ ביותר והינו אחד מחומרי הגלם העיקרים המשמשים את ענף הבנייה והתשתיות.

הצריכה השנתית בישראל של חומרי גלם לחצץ מוערכת על ידי החברה בכ-50 מיליון טון. החצץ מיוצר בכל רחבי המדינה מאילת ועד לתל חי. מרבית חומרי הגלם נחצבים ממחצבות אשר ממוקמות בתחום הקו הירוק והיתרה נחצבת ממחצבות אשר ממוקמות באזור יהודה ושומרון. עתודות החצץ המוכחות בישראל הן עתודות המצויות בתוך תכניות סטטוטוריות מפורטות מאושרות. עתודות אלו נאמדות בכמאות מיליוני טונות.

היקף הצריכה של מוצרי החציבה לבניה ותשתיות נגזר בעיקר מהביקוש בענפים אלו ותפוקת המחצבות השונות, ולפיכך תואם בעיקרו את המגמות בשוקי הבנייה והתשתיות. לפרטים בדבר המגמות בענפי הבניה והתשתית בשנת 2021 ראו סעיפים 8.1.7 - 8.1.8 לעיל.

ככלל עלויות הייצור של חומרי החציבה מגולמות במחיר חומר הגלם, כאשר נוסף על עלויות אלו ישנן גם עלויות הובלה המייקרות את עלות מוצר החציבה. יצוין, כי קיימת תנודתיות בעלויות הייצור והתפעול, התלויות במשתנים שונים.

כאמור לעיל, במסגרת תחום הפעילות הקבוצה מייצרת במסגרת מפעליה השונים, בין היתר, בטון מובא (המובא ממפעלי הקבוצה לאתרי הפעילות של לקוחות הקבוצה), מלט ואספלט לצרכי ענף הבניה והתשתיות.

הבטון הינו תערובת המיוצרת מצמנט (מלט) בשילוב יחד עם אגרגטים בגדלים שונים, חול מחצבה וחול דיונות, מים ומוספים שונים. ההרכב של התערובת קובע את סוגו, חוזקו ותכונותיו של הבטון המיוצר.

המלט מיוצר בהליך של טחינת וערבוב חומרי גלם (בעיקר קלינקר המיובא מחו"ל על ידי החברה או נרכש מצדדי ג').

האספלט הוא תערובת חמה המורכבת מאגרגטים בגדלים שונים, לרבות חול מחצבה, בתוספת ביטומן (זפת שחורה) כחומר מקשר. האספלט משמש לריבוד כבישים.

מוצרי הבטון והאספלט מאופיינים בחיי מדף קצרים (מספר שעות בלבד).

מוצרי הברזל - חומרי הגלם מיובאים לישראל ומעובדים במפעלי פקר שפי ברזל לבנין המתמחה בעיבוד ברזל לבנין, ייצור ברזל לכלונסאות וייצור ועיבוד רשתות לזיון בטון.

מוצרי הצנרת - חומרי הגלם העיקריים לתחום זה הינם צנרת פלדה, פוליאית'ן המשמש לציפוי חיזוני של צנרת הפלדה ולייצור צינורות פלסטיק מסוג פלדקס וכן סרטי פלדה המשמשים לחיזוק בהליך ייצור צנרת הפלדקס. הפעילות מבוצעת במפעלה של החברה הבת אברות (לרבות במתקנים של חברות בנות שלה).

בנוסף, תחום הפעילות כולל מערך הובלה המופעל על ידי דסאל, הכולל משאיות הובלה בתפזורת, משאיות להובלת בטון (באמצעות מערבלי בטון), משאיות להובלת צמ"ח (ציוד מכאני הנדסי דוגמת דחפורים ומכשבים), מיכליות ונגררים שונים. צי הרכבים האמור משמש את הקבוצה ולקוחות חיזוניים. כמו כן, בחודש ינואר 2020 התקשרה הקבוצה בהסכם מסגרת להובלת מטענים (חומרי גלם לצורכי הקבוצה) עם רכבת ישראל, לפיו מעמידה רכבת ישראל שירותי הובלת מטענים לחברה בהיקף מינימלי.

פעילות ההובלה של הקבוצה מושפעת, בין היתר, מפעילות הקבוצה בתחומי פעילותה השונים ובעיקר מהביקוש למוצרי פעילות התעשייה, וכן ממחירי הסולר המשמש להנעת מרבית כלי הרכב, שינוי בשערי חליפין (המשפיע, בין היתר, על מחירי הרכבים והחלפים) ושינויים רגולטורים.

11.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

הביקוש למלט, חומרי מחצבה לענף הבנייה והתשתיות, מוצרי בטון (לרבות מוצרי גמר), מוצרי ברזל לבניין ומוצרי אספלט מגיע מכל ענפי הבניה והתשתיות השונים ונובע מהם.

לשינויים בהיקף הפעילות והרווחיות בתחום ראו דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2021 - הכלול בחלק ב' לדוח זה.

11.1.4. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע על תחום הפעילות

נכון למועד הדוח, להנהלת החברה אין כל מידע על שינויים מהותיים מסוג זה, אך בכל העת נעשים ניסיונות בארץ ובחו"ל בחומרים שונים שיש ביכולתם להחליף את השימוש בבטון, באספלט ובחומרי חציבה באופן מלא או חלקי או שיש בהם כדי לאפשר שינויים בתמהיל שבין כמות האגרגטים, הביטומן והצמנט (מלט), לפי העניין.

11.1.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום

למיטב הערכת הנהלת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

11.1.5.1. היקף וטכנולוגיית ייצור הצמנט, רכישת חומרי הגלם ושינועם למפעלי הקבוצה, שינוע המוצרים ללקוחות החברה.

11.1.5.2. איכות חומר הגלם המופק ממחצבות הקבוצה, יישום טכנולוגיות לשימוש מיטבי בחומרי גלם באיכות פחותה ויתרת עתודות חומרי הגלם.

11.1.5.3. מיקום מפעלי הקבוצה - למיקום מפעלי הקבוצה חשיבות לצורך צמצום בעלויות ההובלה.

11.1.5.4. גודל ומספר רב של מפעלים ומחצבות ואיתנות פיננסית.

11.1.5.5. שילוב יתרונות באחזקת שרשרת ייצור ושילוב תוצרי המפעלים לייצור צמנט, אגרגטים, בטון, מוספי בטון ואספלט באופן מיטבי.

11.1.5.6. בעלות על צי משאיות ואמצעי תובלה מתאימים להקטנת תלות בספקים.

11.1.5.7. ידע, ניסיון וותק בתחום, מוניטין אמינות ומקצועיות, תוך בקרה קפדנית על תהליכי העבודה.

11.1.5.8. טכנולוגיות והנדסה מתקדמת של ייצור חומרי הגלם בהם משתמשת הקבוצה ואחזקת ציוד מתאים.

11.1.5.9. כח אדם מקצועי וניהולי מתאים.

11.1.5.10. תודעת שירות גבוהה והצעת סל מוצרים מגוון ללקוחות תוך הקפדה על לוחות זמנים ואיכות המוצרים השונים.

11.1.5.11. מערכת מחשוב כוללת לייצור, שליטה ובקרה.

11.1.6. מחסומי כניסה ויציאה עיקריים

למיטב הערכת הנהלת החברה, מחסומי הכניסה בתחום התעשייה הינם:

11.1.6.1. איתור מקומות לקיום הפעילות, הנחשבת לתעשייה עם פוטנציאל לפגיעה באיכות הסביבה, אשר הינם גם בעלי התאמה מספקת (כגון: אזורים המתאימים לייצור צמנט ואזורים בעלי איכות אבן נדרשת) ובעלי קרבה למרכזי הביקוש.

11.1.6.2. עמידה בתנאים לקבלת רישיונות והיתרים לחציבה מהמפקח על המכרות במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים וקבלת הרשאות לחציבה מהמינהל או מהמינהל האזרחי.

11.1.6.3. רגולציה ענפה בתחום איכות הסביבה והתנגדות מצד רשויות מקומיות, גופי איכות סביבה ותושבים להקמת מפעלי צמנט, מחצבות ומפעלי בטון ואספלט חדשים. לאור האמור לעיל, קיים מחסור בתכניות סטטוטוריות מתאימות לייצור תעשייתי מתאים.

11.1.6.4. הון ראשוני- עלויות ההקמה וההכשרה הראשוניות, וכן ציוד ייצור המלט, החציבה והציוד הנוסף המשמש בתחום התעשייה הינם עתירי הון והשקעה.

11.1.6.5. יכולת הפעלת מערכות טכניות ולוגיסטיות מורכבות הדורשות ידע ומיומנות גבוהה.

למיטב הערכת החברה, לא קיימים מחסומי יציאה משמעותיים בתחום התעשייה למעט הקושי במימוש ההשקעות הייחודיות הנעשות בתחום כגון: במקרקעין ובציוד מיוחד. בנוסף, קיימות מגבלות באשר להעברת זכויות החציבה לצדדי ג' שאינם קשורים מכח הסכמי ההרשאה אל מול המינהל והמינהל האזרחי הכרוכות בהסכמת גופים אלה.

11.2. מוצרים ושירותים

11.2.1. מלט

לקבוצה מערך ייצור ויבוא מלט המיועד לשימוש לצרכי הקבוצה (עבור פעילות ייצור הבטון) ולמכירה לצדדי ג'. בשנת הדוח כלל המלט שנצרך על ידי הקבוצה מלט אשר נרכש מהמפעל לייצור ועיבוד צמנט (מלט) של הקבוצה ומלט אותו מייבאת הקבוצה ביבוא עצמי ישיר מחו"ל באמצעות מערך הובלה המופעל על ידה. יצוין כי בנוסף הקבוצה רוכשת מצדדי ג' מלט המיוצר על ידי צדדי ג' בישראל ומלט המיובא על ידי צדדי ג' בכמויות זניחות וזאת בהתאם לצרכיה המשתנים של הקבוצה. פיזור מקורות הרכישה כאמור מבוצע כחלק מגישת החברה לפיזור סיכונים ומניעת תלות של הקבוצה ביבוא על ידי צדדי ג' ובייצור המקומי.

מפעל לייצור ועיבוד צמנט (מלט) - בשנת 2019 החלה החברה בהפעלת המפעל לייצור ועיבוד צמנט (מלט) שהוקם על ידי החברה במחצבת עציונה באזור בית שמש. למועד הדוח, כושר הייצור של המפעל מוערך בכ- 650,000 טון לשנה המשווה הן לצריכה עצמית והן עבור לקוחות החברה (צדדי ג'). מפעל

ייצור המלט של החברה מבוסס על עקרון טחינה, גריסה, ערבוב ועיבוד חומרי גלם (בעיקר של קלינקר וסיגים מיובאים).

במסגרת הליך הייצור במפעל, מוזנים חומרי הגלם, המאוחסנים בסמוך למפעל, באמצעות מסועים ייעודיים למגרסה - שם מבוצע הליך הטחינה לאבקה דקה ולאחר ערבוב עם תוספים שונים (כגון אפר פחם ו/או סיגים) מועבר המוצר המוגמר לאחסנה בממגורות תואמות לחומר, המצויות בסמוך למפעל. מן הממגורות מובל המלט באמצעות מכליות ייעודיות למפעלי הבטון של החברה בהתאם לדרישה ולצרכים של מפעלים אלה.

מעריך ייבוא מלט (צמנט) וחומרי גלם לייצור, הובלתו ואחסנתו - בנוסף, החברה רוכשת מלט וחומרי גלם לייצור מחו"ל. ייבוא המלט מבוצע על ידי הקבוצה באמצעות הפעלת מערך אניות ייעודיות להובלת מלט והובלת חומרים לייצור מלט מחו"ל לישראל. כך, הקימה החברה¹ בסמיכות לנמלי ישראל מתקני אחסנה ייעודיים לאחסנת מלט תוך יצירת מלאי זמין המאוחסן במתקנים אלה לשימוש החברה. הקמת מתקני האחסנה הייעודיים האמורים נועדה, בין היתר, להפחית את הסיכונים הנובעים מהשפעות חיצוניות (כגון שביתה בנמלים או במפעלי הייצור) על מלאי חומר הגלם הנדרש לחברה. יצוין כי נכון למועד הדוח הטיל שר הכלכלה בהתאם לסמכותו היטל היצף בשיעור של 0.5% על מלט מיובא.

בנוסף, להובלת חומרי הגלם מנמלי ישראל למפעלי הקבוצה ובין מפעלי הקבוצה, הקבוצה עושה שימוש במערך מכליות ייעודיות להובלת מלט (באמצעות בין היתר חברת דסאל) וכן מבצעת הובלת מוצרים לייצור מלט (קלינקר) באמצעות רכבת ישראל. כך, בחודש ינואר 2020, התקשרה הקבוצה בהסכם להובלת מטענים עם רכבת ישראל (להלן בסעיף זה: "הרכבת") לפיו תעמיד הרכבת שירותי הובלת מטענים (חומרי גלם לשימוש הקבוצה במפעליה) לקבוצה בהיקף מינימלי שנקבע בין הצדדים, כנגד התחייבותה של החברה לבצע הובלות בפועל בהיקף כאמור. ההסכם קובע את מחירי ההובלה (הצמודים לסל מדדים שנקבע בהסכם) והינו לתקופה בת שש שנים, עם אפשרות לשני הצדדים להאריכו בחמש שנים נוספות.

בכוונת החברה להמשיך בביצוע השקעות במפעלי הייצור ומתקני האחסון האמורים, במטרה להוזיל את עלויות חומרי הגלם הנדרשים לפעילות החברה, וכחלק מן הצעדים הננקטים על מנת להתמודד עם התחרויות הגוברות בתחום זה.

11.2.2. חומרי חציבה (לענף הבנייה והתשתיות)

לקבוצה ארבע מחצבות פעילות נכון למועד הדוח: (א) מחצבת עציונה הממוקמת בנחל עציונה, עמק האלה; (ב) מחצבת זנוח הממוקמת מזרחית לרמת בית שמש; (ג) מחצבת ורד הממוקמת בואדי ערה; (ד) מחצבת נטוף הממוקמת ליד היישוב ניל"י שבשטחי יהודה ושומרון. מוצרי המחצבות, הינם אגרגטים, קרי תוצרי אבן מעובדת בגדלים שונים מאיכות גבוהה ומסוגים שונים, חול מחצבה (המהווה את האגרגט הקטן ביותר) וחומרי חציבה נחותים באיכותם: אגו"ם (אגרגט גרוס וממוין), מצעים וחומר נברר (חומרים המשמשים בדרך כלל כשכבות מילוי ותשתית במבנה הכביש לפני הנחת האספלט). יצוין כי מחצבת כחל הממוקמת מזרחית לבאר שבע אינה פעילה נכון למועד הדוח.

האגרגטים המופקים ממחצבות הקבוצה משמשים בעיקר כחומר גלם ביצור מוצרי בניה שונים, ביניהם אספלט, בטון, אלמנטים טרומיים, בלוקים, אבני שפה, אבנים משתלבות, צנרת בטון

¹ לצורך האמור החברה עושה שימוש, בין היתר, גם במתקנים שהוקמו על קרקע בשטח של כ- 13 דונם המצויה בעורף נמל אשדוד שלחברה זכויות שימוש בה לכ- 25 שנים וזאת בהתאם להתקשרות מול חברת נמלי ישראל בע"מ מחודש אוקטובר 2016 (לאחר הליך מכרז).

ואלמנטים יצוקים אחרים. האגרטים משמשים גם לייצור חומרי בניה הכוללים תערובות של אגרטים ממספר גדלים, ואשר משמשים כשכבות תשתית בסלילה, לפני הנחת האספלט.

הקבוצה מייצרת ומספקת חומרי חציבה, בהתאם לדרישות המזמין, הן לחברות הקבוצה עצמה והן לצדדים שלישיים.

ייצור חומרי החציבה בקבוצה מבוצע בשני שלבים עיקריים והינו הליך הדורש מומחיות, תשומות וידע: בשלב הראשון מתבצע ניתוק של האבן ממרקם הסלע הטבעי וזאת באמצעות קידוח בסלע וריסוק ראשוני של הסלע על ידי הפעלת חומרי נפץ. בשלב השני, מובל חומר הגלם למתקני המחצבה שם הוא מעובד בהליכי גריסה וניפוי (ולעיתים שטיפה) עד לקבלת התוצר הנדרש. למחצבות הקבוצה כושר ייצור גבוה והייצור במחצבות נעשה תוך התאמה לצפי ביקוש. תוצרי החציבה השונים משונועים ללקוחות הקבוצה על ידי משאיות הלקוח או על ידי משאיות הקבוצה. לפרטים אודות הובלה של חומרי גלם באמצעות רכבת ישראל בהתאם להסכם ההתקשרות של הקבוצה עם רכבת ישראל ראה סעיף 11.2.1 לעיל.

11.2.2.1. פרטים בדבר המחצבות הפעילות של הקבוצה:

שם המחצבה	הסכמי הרשאה לחציבה מול המינהל/המינהל האזרחי ²	קצב מכירה ממוצע שנתי ³	כושר ייצור מרבי (פוטנציאלי) לשנה	מפעלים סמוך לשטח המחצבה	שטחי תעשייה	הערות
מחצבת ורד (בואדי ערה)	הסכם הרשאה לתקופה המסתיימת ביום 30 ביוני 2033 ו/או בתום כריית כמות, אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת על כ- 3.55 מיליון טון ⁴ , לפי המוקדם מבין השניים. להודעת המינהל על סיום ההסכם בסוף חודש דצמבר 2020 ראו סעיף 11.12.1.1 להלן. בנוסף, לחברה זכות שימוש לכריה ולחציבה לתקופה של כ-17 שנה בשטח פרטי צמוד למחצבה ⁵ , שיתרת העתודות המוערכות בו ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת על כ- 43 מיליון טון ⁶ .	כ- 1.6 מיליון טון. (ראו ס' 11.12.1.1)	כ-6 מיליון טון.	מפעל בטון ומפעל אספלט.	שטח של 25 דונם מכח הסכם חכירה עד לשנת 2038. לפרטים בדבר סיכום עם ועדת הפטור (כהגדרתה להלן) בדבר תכנון שטחים בייעוד תעשייה במחצבת ורד ובמחצבת זנוח, ראו סעיף 11.12.1.6 להלן.	לפרטים נוספים בעניין מחצבת ורד ראו סעיף 11.12.1.1 להלן.
מחצבת זנוח (בית שמש)	הסכם הרשאה לתקופה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2022 ו/או בתום כריית כמות, אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת על כ-21 מיליון טון ⁷ , לפי המוקדם מבין השניים ⁸ . לפרטים בדבר סיכום עם ועדת הפטור (כהגדרתה להלן) בדבר אפשרות השלמת כריית עתודות הקבוצה במחצבת זנוח עד לתום שנת 2037, ראו סעיף 11.12.1.2 להלן.	כ- 2.2 מיליון טון.	כ-3.5 מיליון טון.	מפעל בטון.	הסכם חכירה לדורות (98 שנים) ביחס לשטח של כ- 107 דונם החל משנת 2019. לפרטים בדבר הסדר פשרה שאושר על ידי בית המשפט בין חברות בנות לבין המינהל ביחס להליכים משפטיים אשר התנהלו נגד המינהל ובדבר סיכום עם ועדת הפטור (כהגדרתה להלן) בדבר תכנון שטחים בייעוד תעשייה במחצבת ורד ובמחצבת זנוח, ראו סעיף 11.12.1.6 להלן.	לפרטים נוספים בעניין מחצבת זנוח ראו סעיף 11.12.1.2 להלן.

- 2 בהמשך למיזוג חברות פנימי שנעשה בקבוצה בתום שנת 2017 ושינוי שמה של חברה מחצבת ורד בע"מ לשם שפיר תעשיות בע"מ, ובהתאם לזכויות החברה בהתאם להסכמים עם המינהל והמינהל האזרחי, הועברו מרבית הסכמי ההרשאה ורישיונות החציבה למחצבות הקבוצה ע"ש שפיר תעשיות בע"מ. החברה פועלת להשלמת העברת רישום הזכויות כאמור.
- 3 כפי שנמכר בפועל בממוצע שנה במהלך התקופה שבין ה-1 בינואר 2019 ועד ליום 31 בדצמבר 2021. יודגש, כי אין כל וודאות באשר לקצב המכירה הממוצע השנתי בפועל, כאמור לעיל, אשר יכול ויהיה בעתיד שונה מהותית מהאמור.
- 4 בהתייחס לנתונים אותם דיווחה הקבוצה למינהל החל ממועד תחילת תוקפו של הסכם ועדת השניים מיולי 2007.
- 5 השטח לפי הסכם ההרשאה הינו 1032.87 דונם. לקבוצה רישיון חציבה במחצבת ורד (לגיר ודולומיט לחצץ) מהמפקח על המכרות במשרד התשתיות הלאומיות, האגריה והמים, לרבות בקשר עם שטח "הסנפיר" (המצוי במחלוקת בין החברה לבין המינהל אשר לגביו תלוי ועומד הליך משפטי בבית המשפט המוסמך) וזאת מכח צו בית משפט המתיר המשך חציבה בגבולות כאמור וזאת עד למוקדם מבין יום 31 במרס 2022, או המועד בו תינתן הכרעה בתביעה העיקרית שהגישה החברה נגד המפקח על המכרות ורשות מקרקעי ישראל ביחס לאמור. לחברה רישיון חציבה ביחס לשטחים בבעלות פרטית בייעוד לחציבה בתחום התכנית החלה במחצבה (בשטח של כ- 76 דונם) עד ליום 31 במרס 2022. לפרטים נוספים אודות רישיון החציבה והליכים בעניינו ראו סעיף 11.2.2.2 להלן. לפרטים בדבר רישיונות חציבה להם נדרשת הקבוצה במסגרת פעילותה, ראו סעיף 11.11.1.2 להלן.
- 6 בהתאם לאומדן אגף מחצבות ומכרות במשרד התשתיות. אומדן זה כולל עתודות בחלקות (או חלקי חלקות) שאינן כלולות במסגרת תכנית בנין עיר לכריה (או חלקות שהינן בבעלות משותפת למינהל ולבעלים הפרטיים) אך כלולות במסגרת תמא14 ובכוונת החברה לפעול לאישור תכנית בנין עיר מתאימה לגביהן כך שתכלול חלקות אלה או בכל דרך חלופית סטטוטורית אחרת להכשרת עתודות אלה.
- 7 ראו הערת שוליים 6 לעיל.
- 8 השטח לפי הסכם ההרשאה הינו 373 דונם, מתוכם 19 דונם למתקנים. בנוסף, לקבוצה רישיון חציבה במחצבת זנוח (לגיר ודולומיט לחצץ) מהמפקח על המכרות במשרד התשתיות הלאומיות, האגריה והמים, עד ליום 31 במרס 2022.

שם המחצבה	הסכמי הרשאה לחציבה מול המינהל/המינהל האזרחי ²	קצב מכירה ממוצע שנתי ³	כושר ייצור מרבי (פוטנציאלי) לשנה	מפעלים סמוך לשטח המחצבה	שטחי תעשייה	הערות
מחצבת עציונה (עמק האלה)	הסכם הרשאה מעודכן לתקופה המסתיימת ביום 31 במרס 2032 או בתום כרייה של מחצית עתודות האבן במחצבה (אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2021 מוערכת בכ- 60 מיליון טון ⁹), לפי המוקדם מבין השניים ¹⁰ . לפרטים בדבר סיכום עם ועדת הפטור (כהגדרתה להלן) בנוגע לאפשרות שתינתן ארכה לתקופת ההרשאה האמורה לעיל, ככל שלא יעלה בידי הקבוצה לנצל את כמות העתודות לה היא זכאית, ראו סעיף 11.12.1.3 להלן.	כ- 3.6 מיליון טון.	כ-3.5 מיליון טון.	מפעל צמנט, מפעל אספלט ומפעל לאלמנטים טרומיים.	שטח תעשייה של כ-185 דונם מכח הסכם חכירה מול המינהל עד לחודש פברואר 2054 עם אופציה להארכת תקופת החכירה לשימושים של "תעשייה רב תכליתית". בחודש דצמבר 2017 נחתמה על ידי הצדדים תוספת להסכם החכירה לפיה אושרה תוספת זכויות לבניה של מערך לגריסת אבן בגודל של כ-1,750 מ"ר. לפרטים בדבר סיכום עם ועדת הפטור (כהגדרתה להלן) בדבר הרשאה לתכנון לשם הגדלת שטח התעשייה הקיים במחצבה, ראו סעיף 11.12.1.6(ג) להלן.	לפרטים נוספים בעניין מחצבת עציונה, ראו סעיף 11.12.1.3.
מחצבת נטוף (ליד היישוב ניל"י)	הסכם הרשאה לתקופה שהסתיימה ביום 31 באוקטובר 2015. רישיון חציבה לתקופה המסתיימת ביום 30 ביוני 2022 ¹¹ .	כ- 1.9 מיליון טון.	כ-3 מיליון טון.	מפעל בטון.		לפרטים נוספים בעניין מחצבת נטוף ראו סעיף 11.12.1.4.

- 9 בהתאם לנתונים אותם דיווחה הקבוצה למינהל ובהתאם להיקף המוערך שנקבע במסגרת הסיכום עם ועדת הפטור (כהגדרתה להלן) בעניינה של מחצבת עציונה ובהתאם להליך בדיקת העתודות כמפורט בסעיף 11.12.1.3 להלן.
- 10 השטח הנקוב לפי הסכם ההרשאה הינו 707 דונם, מתוכם 11 דונם למתקנים. בנוסף, לקבוצה רישיון חציבה במחצבת עציונה (לגיר ודולומיט לחצץ) מהמפקח על המכרות במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, עד ליום 31 במרס 2022.
- 11 השטח לפי הסכם ההרשאה הינו 317 דונם, מתוכם 47 דונם למתקנים. לפרטים בקשר עם פקיעתו של הסכם ההרשאה וההליך בעניינו, ראו סעיף 11.12.1.4 להלן. בנוסף, לקבוצה ולצד ג' בלתי קשור רישיון חציבה במחצבת נטוף מהמינהל האזרחי, עד ליום 30 ביוני 2022.

התפתחויות בזכויות ביחס למחצבות הקבוצה:

11.2.2.2. מחצבת ורד - ביום 18 במאי 2017 התקבל אצל החברה עדכון לרישיון החציבה במחצבת

ורד, לפיו התווסף בסה"כ שטח המותר לחציבה למחצבת ורד בהיקף של כ-60 דונם (אשר בהמשך הורחב לכ-76 דונם) (להלן: "שטח החציבה הנוסף"). שטח החציבה הנוסף הינו קרקע בבעלות פרטית של צדדי ג' לא קשורים לחברה, הגובלת במחצבה ואשר לגביה חלה תכנית סטטוטורית מתאימה לחציבה ולחברה היתר לשימוש בה לתקופה שתסתיים בשנים 2034 - 2039 (לפי הוראות ותנאי ההסכם) מאת בעלי הקרקע האמורים. היקף הכרייה בפועל בשטח החציבה הנוסף ייגזר מקצב המכירה, ממגבלות הקבועות בתכנית הסטטוטורית, בהסכם השימוש וברישיון החציבה ומצורכי החברה.

בסוף חודש מרס 2020 ובמסגרת חידוש רישיון החציבה השנתי, גרע המפקח על המכרות במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים (להלן: "המפקח"), שטח של כ-18 דונם מכלל שטח החציבה המותר לחציבה (להלן בסעיף זה: "החלק הנכלל"), העומד על כ-284 דונם. בהמשך לפניית החברה, במהלך חודש יולי 2020 ניתנה החלטת בית המשפט העליון לפיו על הממונה לעדכן את רישיון החציבה כך שיכלול את החלק הנכלל וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2020, כאשר עד למועד האמור על החברה לנקוט בהליך אזרחי מתאים לתיקון קבוע של רישיון החציבה בנוגע לחלק הנכלל כאמור. בחודש נובמבר 2020 הגישה החברה תביעה כי יינתן סעד הצהרתי המורה כי החלק הנכלל, כלול בגבולות הסכם ההרשאה וכי כל עוד זה בתוקף, קיימת לקבוצה זכות לחציבה בשטח הנכלל. עוד ביקשה החברה כי יינתן צו עשה המורה למפקח להעניק לה רישיון חציבה בשטח הנכלל. בהמשך לבקשה לסעד זמני שהגישה החברה במקביל לתביעה כאמור, הורה בית המשפט על הארכת תוקף רישיון החציבה ביחס לחלק הנכלל, עד ליום 11 באפריל 2021.

ביחס לשטח ההרשאה העיקרי מאת המינהל הכלול במחצבת ורד, לא התקבל אצל החברה רישיון חציבה לאחר חודש מרס 2021 לתקופה נוספת מאת המפקח, וזאת, לכאורה, נוכח סירוב המינהל. החברה נקטה בהליך משפטי מתאים כנגד המינהל והמפקח ובהתאם ביום 29 במרס 2021 התקבלה אצל החברה החלטת בית המשפט המוסמך לפיה ניתן צו שיפוטי ארעי המתיר חציבה במחצבת ורד בגבולות רישיון החציבה כפי שהיה בתוקף עד למועד האמור, וזאת עד להחלטה אחרת לאחר בירור הנושא בפני בית המשפט. ביום 16 ביולי 2021 ניתנה החלטת בית המשפט ההופכת את הצו הארעי לצו זמני המתיר המשך חציבה בגבולות כאמור (לרבות ביחס לחלק הנכלל) וזאת עד למוקדם מבין יום 31 במרס 2022, או המועד בו תינתן הכרעה בתביעה העיקרית שהגישה החברה נגד המפקח על המכרות ורשות מקרקעי ישראל ביחס לאמור. לפרטים נוספים אודות המחלוקות בין המינהל לבין החברה בנוגע למחצבה זו ראו גם סעיף 11.12.1.1. להלן.

11.2.2.3. מחצבת גיתית - לקבוצה זכויות ביחס למחצבת גיתית הממוקמת באזור יהודה ושומרון

אשר נכון למועד הדוח אינה פעילה. ביום 22 בספטמבר 2004, נחתם הסכם עקרונות בנוגע להפעלת מחצבת גיתית בין רשפים אגודה שיתופית בע"מ (להלן: "רשפים"), בעלי ההרשאה דאז מהמינהל האזרחי להפעלת המחצבה, לשפיר הנדסה אזרחית. בנוסף, ביום 22 בספטמבר 2011, התקשרו רשפים ושפיר הנדסה אזרחית בתוספת להסכם העקרונות אשר במסגרתה הגיעו הצדדים להסכמות באשר להמשך אפשרות הפעלת המחצבה על ידי הקבוצה, לרבות אופי ההתקשרות בין הצדדים, ככל שהסכם ההרשאה של רשפים עם המינהל האזרחי יחודש. בחודש יולי 2015 הודיע המינהל האזרחי לרשפים כי שפיר

ו/או חברה קשורה אליה לא תוכלנה להפעיל את המחצבה לאחר בחינה לכאורה את עמידת שפיר בתנאים הנדרשים לאור נהלי המינהל האזרחי להפעלת מחצבות בשטחי יהודה ושומרון. בהתאם לכך, רשפים, תוך הפרה של ההסכמים עם שפיר, התקשרה בהסכם נוגד עם צד ג' לא קשור להפעלת המחצבה. לאור הליכים משפטיים בהם נקטה שפיר (שתכליתם אכיפת ההסכמים) ניתן צו המונע הפעלת המחצבה על ידי אותו צד ג' ו/או רשפים וזאת עד להכרעה בהליכים אלה. במהלך חודש אפריל 2020, ניתן פסק דין בערכאה ראשונה לפיה נדחתה תביעת הקבוצה בעניין התקשרות הנוגדת של רשפים עם הצד השלישי ובעקבות האמור הוגש על ידי הקבוצה ערעור לבית המשפט המחוזי על פסק הדין כאמור. ביום 24 במרס 2021 התקבל פסק דין בערעור המקבל חלקית את ערעורה של הקבוצה ומורה על השבת הדיון לבית משפט השלום לדיון נוסף במחלוקות שבין הצדדים ולקבלת פסק דין.

בנוסף, בחודש אוקטובר 2016 הוגשה עתירה נוספת לבית המשפט העליון למתן צו על תנאי ע"י תושבי ישוב הסמוך לאזור המחצבה שר הבטחון, המינהל האזרחי וכן כנגד החברה לפיה על המדינה לבטל צו תפיסה של קרקעות הישוב גיתיתרשפים עליהן הוקם הישוב לרבות ביטול צו תפיסה הנוגע למקרקעי המחצבה. נכון למועד הדוח, התיק תלוי ועומד.

11.2.2.4. מחצבת כחל - לקבוצה הסכם הרשאה לתקופה המסתיימת ביום 1 באפריל 2022 ביחס למחצבת כחל באיזור באר שבע, אשר נכון למועד הדוח איננה פעילה. רישיון החציבה במחצבה זו הינו לתקופה המסתיימת ביום 31 במרס 2022. לקבוצה הרשאה לשטח מתקנים למחצבה זו בהתאם להסכם הרשאה לתקופה המסתיימת ביום 26 ביולי 2022. נכון למועד הדוח מחצבה זו אינה פעילה וזאת כתוצאה מהליכים משפטיים וכתוצאה מהפרעות תושבי האזור הסמוך למחצבה הטוענים לזכויות בעלות ביחס לדרכי גישה למחצבה. להתפתחויות ופרטים נוספים בעניין מחצבה זו ראה סעיף 11.12.1.5 להלן.

הערכת החברה ביחס לכמות העתודות כאמור בסעיף 11.2 זה לעיל, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה למועד הדוח. הערכה זו עלולה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת, בין היתר, כתוצאה מתוצאותיהם של הליכים משפטיים, כתוצאה מכך שבפועל ימצא כי היקף העתודות בטיב ראוי לייצור מוצרי חציבה נמוך או גבוה מהמשוער; שינויים בשיקולים מסחריים של החברה בניצול העתודות לטווח ארוך, מכשולים תכנוניים ו/או רגולטורים ו/או גיאולוגיים ו/או סביבתיים, לרבות קיום תנאים גיאולוגיים שאינם ידועים (כגון שברים, מערות ותופעות אחרות), ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 26 להלן.

התפתחויות ברגולציה ביחס למחצבות הקבוצה:

11.2.2.5. נכון למועד הדוח, הפעילות התכנונית של כלל המחצבות בישראל לחומרי גלם לבניה ותשתיות מוסדרת על ידי תמ"א (תוכנית מתאר ארצית) 14ב' (אשר פורסמה ברשומות בחודש מרס 2018). תמ"א 14ב' מסדירה את הפעילות התכנונית של כלל המחצבות בישראל ומטרתה הבטחת אספקה סדירה של חומרי גלם למשק הבנייה והסלילה עד שנת 2040 וחומרי גלם לתעשייה עד שנת 2045, תוך עמידה בכללי פיתוח בר קיימא ואיזון בין צורכי המשק לבין הצורך בשימור הסביבה ואיכות החיים.

11.2.2.6. בשטחי יהודה ושומרון (באזור C) ועדת המשנה לכרייה וחציבה של מועצת התכנון העליונה היא הגורם המוסמך לקבל ולאשר בקשות סטטוטוריות להקמת מחצבות.

המדובר בגורם אשר הינו תחת סמכותו של המינהל האזרחי ביהודה ושומרון, הכפוף למשרד הביטחון. בעקבות הליכים שהתנהלו בבית המשפט הגבוה לצדק¹² בעניין מחצבות בבעלות ישראלית הפועלות באזורי יהודה ושומרון, גיבש המינהל האזרחי ביום 3 באוקטובר 2012, קריטריונים בעניין מחצבות בשטחי יהודה ושומרון (להלן: "הנוהל"). על פי הנוהל, ככלל (למעט במקרים חריגים) לא תתאפשר פתיחתן של מחצבות "ישראליות", חדשות, בשטחי יהודה ושומרון שעיקר תוצרתן משווקת לישראל. במסגרת הנוהל נקבעו קריטריונים להרחבת מוקדי חציבה או פתיחת מוקדי חציבה חדשים בתוך תב"ע קיימת, הרחבת מחצבות מחוץ לתב"ע קיימת וטיפול במקרים חריגים. בהמשך לפרסומו של הנוהל פרסם המינהל האזרחי, הנחייה רוחבית לפיה, ככל שיחודשו הסכמי הרשאה לחציבה הם יחודשו, ככלל, לתקופות של כשלוש שנים וזאת החל משנת 2013. לפרטים בדבר הסכם הרשאה לחציבה במחצבת נטוף ראו סעיף 11.12.1.4 להלן.

11.2.2.7. בחודש אוקטובר 2016 פרסמה הממונה על התחרות, מכח החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד - 2013 (להלן: "חוק הריכוזיות"), רשימת זכויות החייבות בהתייעצות עם הממונה על התחרות במסגרת שיקולי תחרותיות בהקצאת זכויות שעל כל מאסדר לשקול בטרם הקצאת זכויות כאמור. במסגרת הזכויות הרלוונטיות לקבוצה נקבה הממונה, בין היתר, בזכויות לגביהן מוענק רישיון חיצוב ו/או חיפוש.

11.2.2.8. בחודש אוקטובר 2017 פרסמה רשות התחרות דוח סופי בדבר "הגברת התחרות בענף מחצבות האגרגטים - מתודולוגיה לבחינת ריכוזיות גיאוגרפית והמלצות מדיניות" (להלן: "הדוח" או "הדוח הסופי"). במסגרת הדוח הסופי גובשה מתודולוגיה שתשמש את הממונה על הגבלים עסקיים ואת רשות התחרות במתן ייעוץ בדבר הקצאת מחצבות חדשות, שיווק מחדש של מחצבות קיימות או ייעוץ בנושאים אחרים הנוגעים לריכוזיות בענף (לרבות בנושא ריכוזיות אזורית) כאשר יישום המתודולוגיה בנסיבות קונקרטיות יתבצע בכפוף לבחינת הנסיבות הפרטניות והעדכניות בכל מקרה.

עוד נקבע בדוח הסופי כי על מנת להקטין את הריכוזיות באזורים עם ריכוזיות אזורית גבוהה ממליצה רשות התחרות לפעול בדרכים הבאות: הגדלת היצע המחצבות הפעילות על ידי הקצאת קרקעות למחצבות חדשות או הסרת חסמים שמקשים על מחצבות קיימות להגדיל תפוקה וכן - שקילת שיקולים תחרותיים על ידי רשות מקרקעי ישראל תוך התייעצות עם הממונה על הגבלים עסקיים בעת שיווק מכרז להקצאת הרשאה לחציבה (לרבות הקצאת מקרקעין והרשאות חציבה עתידיות לגורמים שאינם ריכוזיים בענף ושינוי שיטת המכרזים על מנת לייצר תמריצים לתחרות על המחיר בשער המחצבה).

בנוסף נקבע בדוח, כי באזורים אותם מזהה המודל כסובלים מריכוזיות גבוהה, אם לא ניתן להגדיל את היצע המחצבות, יש לשקול, לאחר בחינה של הנסיבות התחרותיות הפרטניות, לבצע הפרדה של בעלות צולבת על מחצבות סמוכות. יודגש כי לגישת רשות התחרות (כפי שהובעה בדוח), הדו"ח מתמקד בזיהוי האזורים הסובלים מריכוזיות גבוהה אך לא בחן באופן פרטני את מכלול הנסיבות התחרותיות בכל אזור וכי תידרש בדיקה מלאה בהיבט זה, לרבות בחינת אופן הפעלת המחצבות על ידי בעלי הזכויות בהן, בטרם ינקטו הליכים להפרדת בעלות. כמו כן, לגישת רשות התחרות, יש לבחון מהי המסגרת המשפטית המתאימה לנקיטת הפעולות להפרדת הבעלות כאמור מאחר ומדובר בגורמים המחזיקים במחצבות מכח זכות קניינית או חוזה הרשאה.

12 בג"ץ 2164/09 יש דין נ' מפקד כוחות צה"ל בגדה המערבית (פורסם בנבו 2011).

בשלב זה אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות על החברה, וזאת לאור העובדה כי טרם באה לידי ביטוי השפעה בפועל של המסקנות כאמור על השוק הרלוונטי לענף הפעילות ובשים לב לקביעת רשות התחרות, לפיה יישום המתודולוגיה בנסיבות קונקרטיות יתבצע בכפוף לבחינת הנסיבות הפרטניות והעדכניות בכל מקרה.

11.2.2.9. בשנים האחרונות, נבחנו על ידי הגורמים הממשלתיים העוסקים בתחום הכרייה והחציבה בישראל (כגון: המינהל, משרד האנרגיה, המשרד להגנת הסביבה וכיו"ב) שינויים ו/או עדכוני מדיניות בכל הנוגע לתחום הכרייה והחציבה אשר נכון למועד הדוח טרם התגבשו לכדי תיקוני חקיקה ו/או רגולציה. להערכת החברה, ככל שתיקוני חקיקה ו/או רגולציה כאמור ייכנסו לתוקף בעתיד, באופן הפוגע בפעילות החברה, עלולות להיות לכך השפעות שליליות על פעילות הקבוצה. לפרטים בדבר חוק הריכוזיות ראו סעיף 26.3.2 להלן.

11.2.3. בטון

11.2.3.1. הבטון הינו תערובת המיוצרת עם צמנט (מלט), שהינו חומר הגלם העיקרי, בשילוב יחד עם אגרגטים שונים, חול מחצבה וחול דיונות, מים ומוספים שונים (לפרטים בדבר מפעל המוספים של הקבוצה ראו סעיף 11.2.3.6 להלן). לצרכי ייצור הבטון המובא, הקבוצה משתמשת במפעליה גם באפר פחם כתחליף חלקי לצמנט. ההרכב של התערובת קובע את סוגו, חוזקו ותכונותיו של הבטון המיוצר. מפעלי הבטון של הקבוצה הנם בעלי כושר ייצור של סוגי תערובות שונים של בטון מובא, וזאת בהתאם לדרישת הלקוח ולמפרטים השונים הנדרשים על ידי המתכננים.

11.2.3.2. נכון למועד הדוח, לקבוצה 19 מפעלי בטון קבועים הממוקמים בפריסה רחבה (מחיפה בצפון, באר שבע בדרום וגוש עציון במזרח), כאתרים קבועים לייצור בטון מובא על סוגיו (לרבות בטקל - בטון קל) ומוצרי גמר: טיט וטיח¹³ (בחלק מהמפעלים).

מרבית מפעלי הבטון של הקבוצה הינם חדישים כאשר תהליך הייצור ממוחשב ברובו ונעשה כמעט ללא מגע יד אדם.

במסגרת הליך ייצור הבטון המובא מתבצע הליך מיון ושקילה של חומרי הגלם השונים במפעלי הבטון של הקבוצה. המשך הליך ייצור הבטון המובא נעשה במערבלי הבטון המורכבים על גבי משאיות המשנעות את הבטון לאתרי הבנייה השונים. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, מפעלי הבטון של הקבוצה עושים שימוש בכחמש מאות ושמונים משאיות (אשר חלקן מופעלות על ידי קבלני משנה) באופן בו חלק ניכר מתופי ערבול בטון (מיקסרים) המורכבים על משאיות אלה הינם בבעלות הקבוצה. בהתאם, הקבוצה מתקשרת עם קבלני משנה לצורך קבלת שירותי הובלה לשינוע הבטון המובא ולהשכרת תופי ערבול, וכן עושה שימוש במשאיות של דסאל לצרכי שינוע הבטון המובא. הבטון מאופיין בחיי מדף קצרים של כמספר שעות, ולפיכך החברה אינה מייצרת למלאי, אלא לפי הזמנות, וישנה חשיבות למיקומם של מפעלי הייצור.

הקבוצה מייצרת ומספקת בטון, בהתאם לדרישות לקוחותיה, הן לחברות הקבוצה עצמה והן לצדדים שלישיים. לפרטים בדבר מפעל ייצור המוספים של הקבוצה לצרכי, בין היתר, תערובות הבטון המיוצרות על ידי הקבוצה, ראו סעיף 11.2.3.6 להלן.

13 טיח הינו כיסוי חיצוני או פנימי על קירות וטיט הינו חומר גלם המשמש להכנת טיח יחד עם צמנט ומוספים שונים. הטיט מיוצר מחול מחצבה וחול דיונות ומוספים שונים.

11.2.3.3. יצוין, כי מרבית מפעלי הבטון של הקבוצה מצויים על קרקעות אשר לגביהם התקשרה הקבוצה בהסכמי חכירה או שכירות ארוכי טווח¹⁴. יצוין כי לעיתים מוקמים מפעלי בטון זמניים¹⁵ בתוך תחום פרויקטי תשתיות פעילים המספקים תוצרתם לפרויקט עצמו.

11.2.3.4. להלן פרטים על מפעלי הבטון הקבועים של הקבוצה:

מפעל	מיקום	כושר ייצור מרבי
1. חצב	אזור ראש העין	4 ראשי הטענה ¹⁶ 320 מ"ק בשעה
2. רמלה	רמלה	5 ראשי הטענה - 350 מ"ק בשעה
3. ורד	מחצבת ורד - ואדי ערה	3 ראשי הטענה - 240 מ"ק בשעה
4. קרית גת	קרית גת	2 ראשי הטענה - 160 מ"ק בשעה
5. מגדל עוז	קיבוץ מגדל עוז	2 ראשי הטענה - 160 מ"ק בשעה
6. עטרות	ירושלים	2 ראשי הטענה - 180 מ"ק בשעה
7. זנוח	מחצבת זנוח - בית שמש	5 ראשי הטענה - 320 מ"ק בשעה
8. נטוף	מחצבת נטוף - אזור מודיעין	4 ראשי הטענה - 360 מ"ק בשעה
9. עד הלום	מועצה מקומית באר טוביה	2 ראשי הטענה - 180 מ"ק בשעה
10. חיפה	חיפה	3 ראשי הטענה - 240 מ"ק בשעה
11. ראשון לציון	ראשון לציון	2 ראשי הטענה - 180 מ"ק בשעה
12. עמק חפר	א.ת. עמק חפר	3 ראשי הטענה - 240 מ"ק בשעה
13. בית יהושע	בית יהושע	4 ראשי הטענה - 360 מ"ק בשעה
14. באר שבע (עמק שרה)	באר שבע	3 ראשי הטענה - 240 מ"ק בשעה
15. חדרה	חדרה	1 ראשי הטענה - 70 מ"ק בשעה
16. בארות יצחק	בארות יצחק	2 ראשי הטענה - 160 מ"ק בשעה
17. אשקלון	אשקלון	3 ראשי הטענה - 240 מ"ק בשעה
18. טייבה	טייבה	1 ראשי הטענה - 70 מ"ק בשעה
19. עכו	עכו	3 ראשי הטענה - 180 מ"ק בשעה

יצוין, כי להערכת הנהלת החברה, כושר הייצור של מפעלי הבטון של הקבוצה מאפשר לקבוצה לעמוד בכל הדרישות לייצור מוצריה והינו מתאים ומספק ביחס להיקף פעילותה של הקבוצה למועד הדוח.

11.2.3.5. יצוין, כי במהלך פעילותה העסקית הרגילה החברה מאתרת קרקעות ו/או מפעלים (בין בדרך של רכישה ו/או השכרה ו/או מכרזים ו/או הקצאות של משרד הכלכלה) המיועדים לשימוש כעתודות להקמת מפעלי בטון נוספים ו/או הפעלת מפעלי בטון ו/או מפעלי המשך לתעשיית המחצבות ו/או מרכזים לוגיסטיים של כלל הקבוצה באמצעות חברות בת של הקבוצה, במיקומים שונים בארץ. למועד פרסום הדוח הוכשרו והופעלו מסחרית בשנת הדוח מספר מפעלי בטון זמניים/ניידים בפרויקטי תשתית בישראל.

עוד יצוין, כי בשנת 2018 התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת קרקע בשטח של כ- 8 דונם באזור העיר עכו, אשר צמודה למסילת רכבת ישראל, עליה קיימת תב"ע בתוקף להפעלת מסוף רכבת מטענים. במהלך חודש פברואר 2019 התקיימו כלל התנאים המתלים בהסכם הרכישה והקרקע (המוחזקת על ידי תאגיד מקרקעין שמניותו נרכשו על ידי הקבוצה) עברה לבעלותה המלאה של הקבוצה. למועד הדוח הקבוצה בוחנת אפשרות להפעלת מסוף לאספקת חומרי גלם לצריכה עצמית ומכירה לצדדי ג'.

14 לפרטים בדבר פעילות הקבוצה, ככל שנדרש, להסדרת זכויותיה בנכסי המקרקעין המשמשים לפעילותה, ראו סעיף 24 להלן.
15 בחודש ספטמבר 2020 הומצאה לידי הקבוצה תביעה שהוגשה על ידי המינהל לבית המשפט המוסמך לפינוי מפעל לייצור בטון מובא זמני אשר הוקם על ידי החברה הבת במסגרת פרויקט הרכבת הקלה בתל אביב (פרויקט המוקם על ידי חברה צד ג' לא קשורה) על מקרקעין המנוהלים לכאורה על ידי המינהל. בהמשך לתביעה זו הגיש המינהל כנגד הקבוצה גם תביעה כספית, בין היתר לתשלום דמי שימוש ראויים בגין השימוש במקרקעין, בסך כולל של כ- 6.5 מיליון ש"ח. לעמדת הקבוצה המפעל הזמני הוקם בהרשאת הגורמים הרלוונטיים. בחודש דצמבר 2021 אישר בית המשפט הסכם פשרה בין הצדדים לפיה החברה תפנה את מפעל הבטון עד ליום 31 בדצמבר 2022 וכן תבצע תשלום בגין דמי שימוש בסכום שאינו מהותי במהלך שנת 2022. יובהר כי השפעת פינוי של המפעל אינה מהותית לקבוצה.
16 ראש הטענה הינו מערך עצמאי להטענת המערבלים בחומרי הגלם של הבטון.

11.2.3.6. כאמור לעיל, לקבוצה גם מפעל לייצור אלמנטים טרומיים ('בניה מתועשת') ומפעל לייצור מוספים לתעשיית הבטון.

מפעל האלמנטים הטרומיים של הקבוצה ממוקם באתר מחצבת עזיונה ובמסגרתו מייצרת הקבוצה קורות בטון דרוך¹⁷ לפעילות גישור, אלמנטים נוספים (כגון: חדרי ביטחון וממ"דים), מבנים ניידים ועמודי בטון. מוצרי הקבוצה האמורים משווקים הן לחברות הקבוצה והן לצדדים שלישיים. פעילות ייצור האלמנטים הטרומיים מסייעת, בין היתר, לקבוצה להחזיק בשרשרת אספקת מוצרים לפעילותה בתחום התשתיות.

מפעל ייצור המוספים של הקבוצה לתערובות הבטון ממוקם בפרדס חנה ומשמש את הקבוצה עצמה ולקוחות חיצוניים. למוספי הבטון תפקיד חשוב בשיפור תכונות התערובת, ייצוב תוצאות הבטון, וחסכון בעלויות התערובת.

11.2.4. אספלט

11.2.4.1. אספלט הוא תערובת חמה לריבוד כבישים המורכבת מאגרגטים בהרכבים שונים, חול מחצבה וביטומן (זפת שחורה) כחומר מקשר. ביטומן הינו אחד מתוצרי הנפט המופק בתהליך המתבצע בבתי הזיקוק והינו מרכיב חיוני לייצור אספלט. הקבוצה רוכשת ביטומן מספק בישראל, הרוכש את החומר מיצרן יחיד בישראל (בתי זיקוק נפט חיפה).

סוגי האגרגטים הנדרשים לייצור אספלט הינם בדרך כלל מאבן הדולומיט ו/או אבן הבזלת המשמשת לתערובות מתקדמות.

מפעלי האספלט של הקבוצה מסוגלים לייצר תערובות שונות של אספלט בהתאם למפרט של מזמין האספלט הנובע ישירות מדרישות ומפרט של העבודות אותן הוא מבצע.

תהליך הייצור של אספלט כולל ערבוב בחום של אגרגטים בגדלים שונים (לרבות חול מחצבה) לאחר גריסתם, על פי עץ מוצר ("מרשל" מתכון) לסוגים השונים של האספלטים, בשילוב של ביטומן בכמויות שונות ובעל תכונות של עמידות המשתנה בין סוגי הביטומן השונים.

11.2.4.2. לקבוצה 3 מפעלי אספלט פעילים הממוקמים בואדי ערה, באזור ראש העין (חצב) ובעמק האלה. המפעלים בואדי ערה ובעמק האלה ממוקמים בתוך מחצבות הקבוצה. פריסת מפעלי האספלט של הקבוצה עונה על כל אזורי הביקוש המרכזיים בארץ. בנוסף, החברה מחזיקה בשטח אחת ממחצבותיה מפעל לייצור ואספקת תחליב ביטומני המשמש לריסוס בין שכבות אספלט המסייע להדבקת האספלט לפני מיסעה קיימת.

הקבוצה מייצרת ומספקת אספלט, בהתאם לדרישות המזמין, הן לחברות הקבוצה עצמה והן לצדדים שלישיים כאשר הליך ייצור האספלט עצמו נעשה באמצעות בקרה ממוחשבת המסייעת בשיפור יעילות הליכי הייצור.

אורך חיי המדף של האספלט הינם קצרים (כ-8 שעות לכל היותר), ולפיכך האספלט אינו מיוצר למלאי. כמו כן, לאור האמור לעיל, ישנה חשיבות לפיזור מפעלי האספלט של הקבוצה ולמיקומם הגיאוגרפי ביחס לאזורי הביקוש.

למעלה מ-80% ממכירות האספלט כוללות גם מכירת שירותי פיזור והידוק וזאת באמצעות צוותי פיזור אורגניים של הקבוצה. יצוין, כי לצורך שינוע האספלט לאתר הסלילה משתמשת

17 מוצרי בטון דרוך הינם מוצרים הדרושים לייצור מבנים הנדרשים לשאת בעומסי משקל כבדים במיוחד דוגמת גשרים.

הקבוצה במשאיות של דסאל ו/או במשאיות של קבלני משנה (למעט במקרים שהלקוח מעוניין בשינוע עצמי).

להלן פרטים על מפעלי האספלט של הקבוצה:

מפעל	מיקום	כושר ייצור מרבי	מוצרים עיקריים
מפעל עציונה	עמק האלה	320 טון לשעה	אספלט חם
מפעל חצב	באזור ראש העין	240 טון לשעה	אספלט חם
מפעל ורד	ואדי ערה	220 טון לשעה	אספלט חם

11.2.4.3. יצוין, כי להערכת הנהלת החברה, כושר הייצור של מפעלי האספלט של הקבוצה מאפשר לקבוצה לעמוד בכל הדרישות לייצור מוצריה והינו מתאים ומספק ביחס להיקף פעילותה של הקבוצה למועד הדוח.

11.2.5. ברזל לבניין

11.2.5.1. ביום 3 באפריל 2019, נבחרה הצעה שהגישה חברת בת של החברה ביחד עם צד שלישי לא קשור (להלן בסעיף זה: "**השותפה**") כהצעה זוכה לרכישת פעילות פקר ברזל בנין ש"ר (בעיכוב הליכים) (להלן: "**פקר**") לרבות מלאי לקוחות קיימים, כולם במצבם כפי שהם ובמקום שהם במועד השלמת הרכישה, וזאת במסגרת נוהל מכירה שפורסם על ידי נאמנים אשר מונו על ידי בית המשפט בתמורה לסך כולל של כ-75.9 מיליון ש"ח. לצורך הגשת ההצעה והרכישה, התקשרה חברת הבת עם השותפה בהסכם, אשר מסדיר את היחסים בין הצדדים לרבות הקמת חברה משותפת, פקר שפי ברזל לבניין בע"מ (להלן: "**שפי**"), בה מחזיקים הצדדים בחלקים שווים, אשר אליה הועברה הפעילות שנרכשה. ביום 5 ביוני 2019, התקבל אישור הממונה על התחרות לביצוע הרכישה, ובהתאם, פעילות פקר, הועברה לשפי במהלך החציון השני של שנת 2019.

11.2.5.2. במסגרת פעילות זו, שפי עוסקת בעיקר בעיבוד ברזל לזיון בטון לתשתיות ולבניין, יצור רשתות מרותכות וייצור כלונסאות ואלמנטים מרותכים לביסוס ודיפון מבנים בישראל וכן בשיווק מוצרים כאמור אשר עובדו או יוצרו על ידה, וכל זאת על פי צרכי הלקוח. פעילות זו מתנהלת במפעל באזור התעשייה באר טוביה ובמפעל נוסף בראשון לציון. כושר הייצור של המפעלים הינו כ-15,000 טון בחודש, כאשר חומרי הגלם לצורכי ייצור ועיבוד הברזל מיובאים לישראל ומעובדים במפעלי שפי.

11.2.5.3. מוצרי שפי בתחום מיועדים למגוון רחב של לקוחות בענפי הבניין, התשתיות, התעשייה והמסחר (בעיקר קבלני בניין ותשתיות), כאשר אין תלות בלקוח כלשהו.

11.2.5.4. שפי רוכשת חומרי גלם ממגוון ספקים ברחבי העולם (תורכיה, מזרח ומערב אירופה) וכן מבצעת רכישות מיצרני חומר הגלם בישראל. אופי השוק מכתוב ברוב המקרים אשראי ספקים כנגד העמדת מכתבי אשראי מבנקים לטובת הספק לאחר ביצוע הזמנות. במיעוט המקרים מתקבל אשראי ספקים פתוח לזמן קצר. ההתקשרות עם הספקים הינה לכל עסקה באופן פרטני, כאשר אין הסכמי בלעדיות עם ספקי חומרי גלם ואין ביכולתה של שפי לשמר לאורך זמן בלעדיות עם ספקים חדשים אותם היא מאתרת.

11.2.5.5. לשפי מערך שיווק עצמאי הפועל באמצעות אנשי מכירות המועסקים על ידה. אנשי המכירות מבקרים ביוזמתם בקביעות אצל הלקוחות ועוסקים בקבלת הזמנות, גביית תשלומים וטיפול שוטף בלקוחות.

11.2.5.6. תחום ברזל הבניין מאופיין בתחרותיות רבה. מרבית החברות המתחרות בשפי ברזל לבניין הינן חברות פרטיות ונתונין אינם פומביים. לפיכך, אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד במדויק את נתח השוק של שפי. עם זאת, החברה מעריכה כי שפי הינה בין חמשת הגורמים הגדולים בתחום בישראל.

המתחרות העיקריות של שפי בתחום, הפועלות בתחום ייצור, עיבוד ומסחר במוצרי פלדה לזיון בטון, הן: יהודה פלדות בע"מ, חד אסף תעשיות בע"מ, קבוצת נוימן, ש. כהן בע"מ.

11.2.6. מוצרי צנרת

11.2.6.1. בחודש נובמבר 2021 הושלמה עסקה במסגרתה רכשה החברה שליטה (כ- 54.92% מהון המניות המונפק) של אברות, חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה בתל אביב¹⁸. לפרטים אודות הסכם ההשקעה ראו סעיף 11.12.3 להלן. מפעלה העיקרי של אברות ממוקם בשטחי קיבוץ משואות יצחק.

11.2.6.2. אברות עוסקת בארבעה תחומי פעילות במסגרת פעילותה בתחום הצנרת:

(א) ציפוי ועטיפת צנרת פלדה ואביזרי צנרת פלדה מסוגים וקטרים שונים על מנת להעניק לצנרת הגנה פנימית וחיצונית וליצירת בידוד וחסניות מפני קורוזיה, פגעים מכניים, פגעי טבע ואחרים; מוצרי אברות משמשים, בין השאר, להולכת מי שתייה (צנרת ביתית וחוף ביתית), מי השקיה, שפכים וביו, מים במערכות כיבוי אש, דלק נוזלי, גז טבעי וזורמים אחרים בשימוש בתעשיות כימיות ופטרוכימיות. אברות רוכשת את חומרי הגלם, לרבות את צנרת ואביזרי הפלדה ומבצעת את תהליכי הציפוי והעטיפה השונים. אברות מייצרת מגוון רחב של מוצרי צנרת מצופה על פי מפרטים ותקנים שונים הנקבעים על בסיס קוטר הצינור, עובי דופן הצינור, סוג הציפוי הפנימי, סוג ועובי העטיפה החיצונית וכן סוג החיבור, המשתנים על פי יעוד הצנרת, תנאי פעולת הצנרת ומקום התקנתה. תחליפי המוצר, בקטרים קטנים בעיקר (עד 16 צול) הם מוצרי צנרת פלסטיק מלאה. לקוחותיה העיקריים של אברות בתחום זה הינם חברות ממשלתיות, תאגידי מים ומשוקי צינורות. התחרות העיקרית בישראל למוצריה של אברות בתחום הינה מול קבוצת גאון, המחזיקה בנתח שוק העולה על 50%. את צנרת הפלדה רוכשת אברות בעיקר מיצרנים בחו"ל וכמו כן מיצרנים מקומיים ומחירים מושפע מהותיות ממחיר הפלדה, שנרשמות בו בשנים האחרונות עליות משמעותיות.

(ב) ייצור ושיווק צנרת פלסטיק (מסוג פלדקס): בתחום זה פועלת אברות בייצור ושיווק צנרת פלסטיק להובלת נוזלים בגרביטציה (לצרכי ניקוז וביו) מסוג פלדקס, שהינו צינור ספיראלי המיוצר מפוליאתילן משוריין בפלדה, המשמש לניקוז גרביטציוני ולהובלת שפכים בגרביטציה. בשל הרכבו, צינור זה בעל משקל קל יחסית לתחליפיו, גמיש, אך עם זאת חזק ומאפשר בשל תכונותיו עבודת התקנה נוחה, מהירה וזולה יותר לקבלני ומבצעי תשתיות. המוצר מיוצר ומשווק הן בישראל וכן לייצוא, בעיקר לאירופה. בתחום זה הקימה אברות קו ייצור נוסף במפעל באיטליה. לקוחות אברות בתחום זה בישראל הינם בעיקר בתי מסחר וקבלני תשתיות בתחומי המים, הביוב והניקוז. אברות הינה היצרנית היחידה בישראל של מוצרי פלדקס, כאשר עיקר התחרות בישראל נכון למועד זה הינה מול יצרני צנרת בטון המציעים מוצרים

18 לפרטים נוספים אודות פעילותה של אברות, ניתן לעיין בדוח השנתי של אברות אשר פורסם ביום 17 במרס 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-031252)

תחליפיים (אקראיים תעשיות, וולפמן, רדימיקס וסלע). בנוסף, קיימת תחרות מיבוא.

(ג) ניקוי וצביעה של מוצרי מתכת : במסגרת תחום זה עוסקת אברות במתן שירותי ניקוי, צביעה בצבע רטוב (פעילות המבוצעת במיקור חוץ), ציפוי באבקה יבשה וציפוי משטחי ופריטי מתכת בגדלים שונים בהתאמה. פריטי המתכת אותם מנקה וצובעת החברה כוללים מיכלי התפלה, גשרי צנרת, מיכלי סינון למים, פסלים ממתכת, מסנני מים, מנשאים לתעשייה הביטחונית, צנרת בקטרים שונים - צביעת פנים וצביעת חוץ, אביזרי צנרת, פחי מיגון, קרונות פיקוד ומכולות, פילטרים לחקלאות, מיכלי גז, טנקים, נגמשים, חלקי זיוד אלקטרוני ופריטים נוספים. לקוחותיה העיקריים של אברות בתחום הינם מפעלים של התעשיות הביטחוניות, מפעלי תשתית ומפעלי אלקטרוניקה. חומרי הגלם העיקריים הינם צבעים ואבקות צבע שונות. התחרות בישראל בתחום זה הינם מצד מספר גורמים פרטיים נוספים.

(ד) פעילות קבלנית בתחום תשתיות מים וביוב (לרבות הקמה, החלפה ושדרוג) ברשויות מקומיות ובתאגידי מים עירוניים וכן אספקה והרכבה של עבודות פלסטיקה הנדסית. במסגרת זו מבצעת אברות, בעצמה ובאמצעות קבלני משנה, בין היתר, עבודות שדרוג של קווי מים וביוב וביצוע קווים חדשים, פעילות אחזקה מונעת של קווים, חיבור לקווים קיימים, שירותי שאיבה ופתיחת סתימות במערכת. הלקוחות בתחום פעילות זה הינם בעיקר תאגידי מים של רשויות מקומיות, מועצות מקומיות ואזוריות, קבלני תשתיות מים וביוב, תאגידים ממשלתיים, תאגידים פרטיים וקבלנים אשר מבצעים עבורם שירותים כקבלן משנה. התחרות בתחום הינה משמעותית ורובה מצד קבלנים קטנים.

11.2.6.3. צבר ההזמנות בתחומי הפעילות המרכזיים של אברות הינו לרוב לתקופה של שני רבעונים וברובו המכריע אינו עולה על 12 חודשים.

11.2.7. ציוד גריסה לתחום הכריה וחציבה

11.2.7.1. בחודש נובמבר 2021 הושלם הסכם במסגרתו רכשה שפיר תעשיות 50% מהון המניות של שתי חברות איטלקיות (להלן ביחד : "MEM"), העוסקות בתחום ציוד הגריסה (לפרטים נוספים אודות הסכם הרכישה ראו סעיף 11.12.5 להלן).

11.2.7.2. במסגרת פעילות זו, MEM, בעצמה ובאמצעות חברות בנות עוסקת בתכנון, ייצור, שיווק, מכירה, התקנה ותחזוקה של מגרסות, מסועים, נפות, מתקני שטיפת אגרגטים וציוד הנדסי אחר המשמש לחציבה והפקת אגרגטים, המותאמים לצרכי הלקוחות, שהינם בעיקר מפעלי מחצבות ופעילויות דומות. פעילות MEM מתבצעת מן המפעל והמשרדים הנמצאים בעיר Segrate הסמוכה למילאנו.

11.2.7.3. MEM מבצעת תכנון של הציוד ע"פ צרכי הלקוח, ואת חומרי הגלם רוכשת ברחבי אירופה, מספקים שונים.

11.2.7.4. מוצרי MEM משווקים לחברות באירופה, צפון אפריקה והמזרח התיכון, באמצעות מערך שיווק ומכירות עצמאי. בנוסף, MEM פועלת באמצעות סוכנים המשווקים את מוצריה בבריטוריות שונות.

11.2.7.5. התחרות בתחום בו פועלת MEM רבה ובין המתחרות הבולטות שלה ניתן למצוא חברות בינלאומיות כגון: Metso, Sandvik, SBM, McLanahan כמו גם יצרנים בהודו וסין. חברות ישראליות הפועלות בתחום הינן: אלקיים תעשיות, מ.בר וקומטרנס. אין ביכולתה של הנהלת MEM לאמוד את נתח השוק שלה.

11.2.8. שירותי הובלה

11.2.8.1. לקבוצה מערך הובלה המופעל על ידי דסאל, הכולל נכון ליום 31 בדצמבר 2021, כ- 88 משאיות תובלה ומיכליות (תובלה בתפזורת), כ- 24 מערבלי בטון (משאיות בלבד), 4 משאיות להובלת צמ"ח (ציוד מכני הנדסי דוגמת דחפורים ומכשירים), 4 מיכליות לשימוש מפעל המוספים של הקבוצה ונגררים שונים.

צי הרכבים האמור משמש, בין היתר, את הקבוצה לצרכי תובלה פנימיים ושינוע חומרי הגלם המיוצרים בין מפעלי הקבוצה, אתרי הבנייה והפרויקטים של הקבוצה ואל לקוחותיה החיצוניים של הקבוצה. דסאל מציעה, בין היתר, ללקוחותיה החיצוניים שירותי הובלה בתפזורת (בעיקר חומרי חציבה) ואף מתפקדת לעיתים כערוץ מכירות המוכר ללקוחותיה, בנוסף לשירותי ההובלה, גם את חומרי החציבה של הקבוצה. עיקר לקוחותיה החיצוניים של דסאל הינם קבלני בניה, עפר ותשתית.

11.2.8.2. נכון למועד הדוח, לקבוצה כ- 150 נהגים המפעילים את מערך ההובלה האמור. בנוסף, הקבוצה מתקשרת, מעת לעת, ועל פי צרכיה המשתנים עם מובילים חיצוניים, לצרכי פעילותה. לפרטים נוספים ראו סעיף 11.10.1 להלן.

11.2.9. קציר מלח

11.2.9.1. בחודש ינואר 2020, מימשה החברה אופציה לרכישת 60% ממניותיה של החברה הקפריסאית Shallow Seas Dredging Co. Ltd. (SSDC), אשר מחזיקה במחצית מהונה של החברה הקפריסאית Holland Shallow Seas Dredging Limited (HSSD), חברה קפריסאית (להלן: "חברת הפרויקט"). בעלת המניות הנוספת בחברת הפרויקט הינה חברת Holland Dredging Contracting B.V. (HDC), אשר למיטב ידיעת החברה הינה חברה בקבוצת Boskalis הבינלאומית אשר בסיסה בהולנד.

11.2.9.2. בשנת 2017, התקשרה חברת הפרויקט בהסכם עם חברת מפעלי ים המלח לביצוע השלב הראשון של פרויקט הגנות ים המלח ומימונו (להלן: "הסכם העבודה" ו- "פרויקט קציר המלח", בהתאמה)¹⁹. מטרת הפרויקט הינה לספק פתרון קבע תעשייתי להעלאת מפלס המים בבריכה המשמשת לייצור מלחים וייצוב המפלס על גובה קבוע. זאת לאחר, שבשנת 2012 חתמה חברת מפעלי ים המלח עם ממשלת ישראל על הסכם לביצוע הפרויקט. השלב הראשון של הפרויקט יתבצע בבריכת אידוי האשלג מספר 5 בים המלח אשר כולל, בין היתר, בנייתו של מחפר ייחודי המיועד לקציר המלח. הסכם העבודה מסדיר, בין היתר, את אופן בניית הציוד הייעודי לביצוע הקציר והבאתו לאתר, ואת אופן התפעול והביצוע של קציר המלח עד תום תקופת הזיכיון של חברת מפעלי ים המלח (בחודש מרס 2030). הקמת הציוד הייעודי והתקנתו החלה במהלך הרבעון האחרון לשנת 2019 ופעולת הקציר החלה בפועל במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020.

19 הסכם לבניית הציוד הייעודי לצורכי הפרויקט, הבאתו לאתר, תפעול וביצוע חפירת מלח למשך 11 שנים כאשר בסיום התקופה הציוד עובר לבעלות המזמין.

11.2.9.3 מימוש האופציה נעשה בהתאם להסכם הלוואה ומימוש האופציה שחתמה החברה עם חברת SSDC ובעלי מניותיה בחודש בנובמבר 2019, ובתמורה לסך כולל של 4 מיליון אירו אשר שולמו בחודש פברואר 2020 (להלן: "הסכם מימוש האופציה").

11.2.9.4 בהתאם להסכמים בין הצדדים דירקטוריון חברת הפרויקט מורכב מארבעה (4) דירקטורים, כאשר כל בעל מניות יהיה רשאי למנות שני דירקטורים (הדירקטורים מטעם SSDC ימונו על ידי החברה), כאשר ל-HDC ניתן קול מכריע בנושאים מסוימים הקשורים בחברת הפרויקט. כמו כן, במסגרת הסכם מימוש האופציה, התחייבה SSDC לבצע ביקורים שבועיים באתר העבודה לצורך ניהול מעקב אחר ביצוע הסכם העבודה.

11.2.9.5 היקף הפרויקט (עד למועד סיומו בשנת 2030) מוערך במועד זה בסכום של כ- 265 מיליון אירו, כאשר עד ליום 31 בדצמבר 2021 בוצעו עבודות בהיקף משוער של כ- 28 מיליון אירו (כאמור, החברה מחזיקה בשרשור כ- 30% בחברת הפרויקט).

11.2.10 רישיון חיפוש לפצלי שמן - אתר אורון

לקבוצה הוענק רישיון חיפוש, באתר אורון הממוקם בנגב, למחצב מסוג פצלי שמן²⁰ מאת הממונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, לפי פקודת המכרות אשר היה בתוקף עד לרבעון השני של 2021 ופקע במועד זה מבלי שהוארך ומבלי שהתקבלה זכות מסחרית או שבוצעה פעילות מסחרית כלשהי באתר. הקבוצה פועלת לחידושו של הרישיון.

11.3 פילוח הכנסות ממוצרים ושירותים

להלן פירוט אודות הכנסות החברה (במאוחד) מחיצוניים בגין המוצרים המיוצרים על ידה במסגרת תחום הפעילות, אשר שיעור ההכנסות מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה (במאוחד), בשנים 2021, 2020 ו- 2019:

2019		2020		2021		מוצר
שיעור מסך הכנסות החברה (במאוחד)	סך הכנסות (אלפי ש"ח)	שיעור מסך הכנסות החברה (במאוחד)	סך הכנסות (אלפי ש"ח)	שיעור מסך הכנסות החברה (במאוחד)	סך הכנסות (אלפי ש"ח)	
41.58%	1,215,412	38.11%	1,326,909	39.75%	1,384,061	מוצרי בטון (לרבות מוצרי גמר)

11.4 לקוחות

11.4.1 רובם המכריע של לקוחות הקבוצה בתחום פעילות התעשייה הינם גופים הפועלים בתחומי הבניה והתשתית כגון: מפעלי בטון, מפעלים לאלמנטים טרומיים, מפעלי אספלט ומפעלים לייצור בלוקים, אבני שפה וכיו"ב כמו גם קבלני ביצוע או קבלני משנה המבצעים פרויקטים בתחום הבניה והתשתיות. בהתאם, מושפע הביקוש למוצרי הקבוצה ממצבם של שווקי הבניה והתשתית בישראל. על לקוחות הקבוצה בפעילות התעשייה נמנים חברות הבניה הגדולות במשק, גופים פרטיים וגופים ממשלתיים או ממשלתיים למחצה (כגון: רשות שדות התעופה, נתיבי ישראל, רכבת ישראל, משרד השיכון והביטחון וחברות ממשלתיות).

11.4.2 אין בתחום הפעילות תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על הפעילות. כמו כן, בתחום הפעילות אין לקוח חיצוני אשר ההכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות החברה (במאוחד).

20 פצלי שמן הינם סלעים עשירים בחומר אורגני הניתנים לניצול כמקור אנרגיה, בתהליך שריפה או פירוק של החומר האורגני, וככאלו יכולים לשמש כתחליף לנפט ולפחם.

- 11.4.3. לקוחות הקבוצה בתחום הפעילות נחלקים לחברות הקבוצה וצדדים שלישיים.
- 11.4.4. סך מכירות פעילות התעשייה אל חברות הקבוצה הסתכם בשנת 2021 לסך של כ- 74,452 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של כ- 97,618 אלפי ש"ח בשנת 2020 וסך של כ- 141,871 בשנת 2019.
- 11.4.5. מכירות חומרי הגלם השונים ללקוחות הקבוצה מבוצעות, ככלל, על פי הסכמי מסגרת על בסיס פרויקט או אתר. ההתקשרויות מעגנות, בין היתר, את מחירי האספקה ואת תנאי התשלום. מחירי המכירה מתבססים על מחירוני הקבוצה המתעדכנים באופן תקופתי, בהתחשב בשינויים בעלות התשומות ובהתפתחויות אחרות בענף או צמודים מתחילת הפרויקט לסל מדדים או למדד ספציפי.
- 11.4.6. ממוצע ימי אשראי לקוחות הסתכם בשנת 2021 ל- 102 ימים בהשוואה ל- 105 ימים בשנת 2020 ול- 108 ימים בשנת 2019.

11.5. שיווק והפצה

מדיניות השיווק וההפצה בתחום התעשייה מתבססת בעיקר על מוניטין הקבוצה, ביסוס קשרי לקוחות ופעילותם של מנהלי מפעלי הקבוצה ואנשי מכירות אל מול לקוחות קיימים ופוטנציאלים.

למיטב ידיעת החברה, אין תלות של החברה בצינורות שיווק אשר אובדנם ישפיע מהותית לרעה על תחום הפעילות או תיגרם לחברה תוספת עלות מהותית כתוצאה מהצורך להחליפם.

11.6. צבר הזמנות

נכון למועד הדוח ולשנה שקדמה למועד הדוח, לקבוצה אין צבר הזמנות במסגרת פעילותה בתחום התעשייה, למעט בתחום המלט והברזל בו צבר ההזמנות, שאינו מהותי לחברה, הינו לתקופות קצרות טווח של עד 3 חודשים. בהקשר זה יצוין, כי ככלל הקבוצה אינה דורשת מלקוחותיה, במסגרת הסכמי ההתקשרות עימם, כל התחייבות לביצוע הזמנות עתידיות ו/או לביצוען של הזמנות בהיקף מינימאלי.

11.7. תחרות

- 11.7.1. נכון למועד הדוח, קיימת תחרותיות בפעילות הקבוצה בתחום התעשייה:
- למיטב ידיעת החברה, המתחרים המשמעותיים הפועלים בתחום הבטון והאספלט בישראל הינם: 'רדימיקס' ('אבן וסיד'), 'הנסון', 'סולל בונה' (מקבוצת שיכון ובינוי) וקבוצת אשטרום. בנוסף, פועלים בתחום מספר רב של גופים נוספים הפועלים בפריסה גיאוגרפית משתנה, הן במתקנים קבועים והן במתקנים ניידים.
- בתחום חומרי החציבה המתחרים העיקריים הינם 'רדימיקס', 'הנסון' וקבוצת אשטרום.
- בתחום המלט המתחרות העיקריות של הקבוצה בישראל הינן נשר מפעלי מלט ישראלים בע"מ וסימנט (מקבוצת מספנות ישראל).
- לפרטים אודות תחרות בתחום הברזל, בתחום הצינורות ובתחום ציוד הגריסה ראו סעיפים 11.2.5.6 - 11.2.6.2 לעיל.
- 11.7.2. להערכת החברה, אין אפשרות להעריך במדויק את נתח השוק של הקבוצה בתחום הפעילות אולם היא מעריכה, כי הקבוצה נמנית על שלושת הגורמים המובילים בישראל ביחס לפעילותה העיקרית בתחום הפעילות.

11.7.3. להערכת החברה, בין הגורמים החיוביים המשפיעים על מעמדה התחרותי של הקבוצה בתחום התעשייה ניתן לכלול כושר ייצור גבוה במפעלי הקבוצה; פיזור גיאוגרפי רחב התואם את אזורי הביקוש העיקריים במדינת ישראל: גוש דן, מטרופולין חיפה ומטרופולין ירושלים. פריסה רחבה של מפעלי הקבוצה מקנה יתרון לקבוצה מאחר שעלות השינוע של המוצרים מאתרי הייצור אל הצרכנים מהווה חלק משמעותי מהעלות הכוללת של המוצר ולאור קיומם של חיי מדף קצרים למרבית המוצרים; שימוש במתקנים חדשים, בטכנולוגיות מתקדמות ובמערכות בקרת איכות; ניסיון עתיר שנים ומוניטין וידע נצבר.

11.7.4. הקבוצה מתמודדת עם התחרות בתחום התעשייה, בין היתר, על ידי יעול מתמיד של הליך הייצור ושיפור איכות ומגוון המוצרים הנמכרים תוך שימוש בשיטות ייצור מתקדמות, אספקת מגוון מוצרים ושירותים לתחום הפעילות, זמינות גבוהה ועמידה בלוחות זמנים. כמו כן, הקבוצה פועלת, מעת לעת ובהתאם לצרכי השוק, להרחבת כושר הייצור של הקבוצה, להצעת מוצרים חדשים ולפיזור תיק לקוחותיה לשם מניעת תלות.

11.8. עונתיות

בפעילות האספלט קיימת מידת מה של עונתיות הנובעת מהקושי לבצע פעולות של פיזור והידוק בימי הגשם, אם כי השפעתה של עונתיות זו אינה מהותית.

11.9. כושר ייצור

11.9.1. חציבה:

כושר הייצור של כלל מחצבות הקבוצה מושפע ממספר המחצבות המופעלות על ידי הקבוצה, מכמות אמצעי הייצור ועתודות החציבה העומדות לרשות הקבוצה.

לפרטים בעניין כושר הייצור המרבי (הפוטנציאלי) של הקבוצה לשנה במחצבותיה הפעילות, ראו סעיף 11.2.2.1 לעיל.

11.9.2. יתר מוצרי תחום הפעילות:

כושר הייצור של הבטון המובא, האספלט, הברזל, מוצרי הצנרת והגריסה על ידי הקבוצה מושפע ממספר מפעלי הייצור ומכמות אמצעי הייצור שבבעלות חברות הקבוצה. פעילות הייצור של הבטון המובא, האספלט מוצרי הגריסה והברזל נעשית בהתאם לקבלת הזמנות, בסמוך לצורך בשימוש במוצרים על ידי לקוחות הקבוצה. לפרטים בדבר מפעלי הבטון והאספלט של הקבוצה ראו סעיפים 11.2.3 ו- 11.2.4 לעיל.

בפעילות מוצרי הצנרת מתבצע ייצור למלאי (בדרך כלל לתקופה שלעד 3 חודשים), בנוסף לייצור לפי הזמנה. כושר הייצור בפעילות זו, משתנה בהתאם לתאר הייצור וסוג המוצר, כאשר נכון למועד הדוח עיקר מוצרי תחום זה מצויים בניצולת של כ- 50% - 75% מכושר הייצור המקסימלי.

להערכת הנהלת החברה, כושר הייצור של מפעלי הקבוצה מאפשר לקבוצה לעמוד בכל הדרישות לייצור מוצריה והינו מתאים ומספק ביחס להיקף פעילותה של הקבוצה למועד הדוח.

11.10. חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה

למועד הדוח, חומרי הגלם העיקריים בהם עושה הקבוצה שימוש לצרכי פעילותה בתחום התעשייה הינם כדלקמן: (א) צמנט (מלט) וקלינקר- לפרטים אודות רכישת וייצור מלט על ידי הקבוצה ראו סעיף 11.2.1 לעיל, הקלינקר הינו חומר הגלם העיקרי לייצור המלט על ידי הקבוצה ואותו מייבאת החברה ממספר ספקים בחו"ל; (ב) ביטומן (תוצר תעשייתי המופק מנפט גולמי) - המסופק על ידי מספר ספקים הרוכשים את חומרי הגלם לייצורו מבית הזיקוק; (ג)

אגרגטים וחול מחצבה ממחצבות הקבוצה ומספקים נוספים ; (ד) חול דיונות המסופק על ידי מספר ספקים הפועלים בדרום הארץ ; (ה) אגרגטים מאבן בזלת לצרכי ייצור אספלט באיכות גבוהה הנרכשים ממחצבות בצפון הארץ ; (ו) אפר פחם המשמש לצרכי ייצור הבטון הנרכש מחברת החשמל המהווה ספק יחיד לעניין זה ; (ז) חומרי נפץ לצרכי פעילות החציבה. את חומרי הנפץ רוכשת הקבוצה מחברת תעשיות חרושת חומרי נפץ (1997) בע"מ ; (ח) סולר, חשמל ומזוט (דלק נוזלי שהינו תוצר של נפט מזוקק) ; (ט) מוספים לבטון ; (י) סלילי ומוטות ברזל ; (יא) צנרת פלדה ופוליאתיילן המשמשים לפעילות ייצור וציפוי הצנרת.

11.10.1. בנוסף, הקבוצה מתקשרת עם קבלני משנה שונים לקבלת שירותי הובלה לשם שינוע חומרי גלם ולשם שינוע של מוצריה. יצוין, כי הקבוצה משתמשת לעניין זה גם בשירותי ההובלה של דסאל כמפורט לעיל וברכבת ישראל.

11.10.2. להערכת החברה, פרט לתלות המסוימת של הקבוצה בספקים המפורטים להלן לקבוצה אין תלות במי מספקיה בתחום הפעילות וזאת, בין היתר, לאור זמינותם היחסית גבוהה של חומרי הגלם, יכולת ייצור עצמית של חלקם, וקיומן של חלופות מספקות בשוק : (א) חברת תעשיות חרושת חומרי נפץ (1997) בע"מ אשר הינה היצרן והיבואן הבלעדי של חומרי נפץ לצרכי חציבה ותשתית בישראל ; ו-(ב) בית זיקוק בישראל, ממנו נוהגת הקבוצה לרכוש (בעקיפין) תזקיני נפט (ביטומן) לצורך ייצור תערובות אספלטיות.

11.10.3. שיעורי רכישותיה של הקבוצה בתחום הפעילות מספקיה החיצוניים העיקריים (מעל 5% מסך עלות המכר בתחום הפעילות) היו בשנים 2021, 2020 ו- 2019 כ- 6.2%, כ- 0% וכ- 7%, בהתאמה, מכלל רכישותיה של הקבוצה בתחום הפעילות.

11.10.4. ממוצע ימי אשראי ספקים הסתכם בשנת 2021 ל- 82 ימים, בהשוואה ל- 72 ימים בשנת 2020 ול- 75 ימים בשנת 2019.

ככלל, הכנסות ועלויות ייצור של הקבוצה מושפעות משינוי בעלויות של תשומות הבניה, לרבות שינוי במחירי חומרי גלם ושכר עבודה. באופן מאוחד השפעה כאמור הינה לרוב לא מהותית בשל מספר גורמים, אשר העיקריים שבהם הם העובדה שחוזי הביצוע של הקבוצה כוללים במקרים רבים הצמדה של התמורות בהסכם לשינויים במדד תשומות הבניה (כך שלמעט במצב בו המדד לא מבטא באופן סביר שינויים בתשומות הייצור, הדבר מתבטא בשינוי התמורה שתתקבל בגין ביצוע העבודה) וכן העובדה שהחברה מייצרת ומוכרת בעצמה חומרי גלם (ולפיכך שינויים במחירי תשומות ייצור בענפים מסוימים מתבטאים לרוב גם במחיר מכירה של מוצרים מאותו ענף).

בנוסף, לעיתים רוכשת הקבוצה שירותים ומוצרים במטבעות זרים (בעיקר אירו) כך שעלויות אלו מושפעות משינויים בשערי המטבעות הרלוונטיים אל מול השקל. השפעת שינויים כאמור בשערי מטבעות על תוצאות הקבוצה אינה מהותית ברוב המקרים לאור העובדה שבהסכמים בהם הנושא רלוונטי, צמודה לרוב התמורה לסל מדדים הכולל גם הצמדה בשיעור מסוים לשינויים בשערי מט"ח רלוונטיים ולאור העובדה שהחברה מבצעת מעת לעת גידור פיננסי של החשיפה לשינויים בשערי מט"ח.

נוכח המחסור והייקור הצפוי בחומרי חציבה ממקורות בתחום מדינת ישראל הנובעים ממספר גורמים הקשורים בניהול שוק הכרייה והחציבה בישראל לרבות - מיעוט המחצבות בישראל, הליך העלאת התמלוג המשולם למינהל בגין חומרי חציבה ועוד, במהלך תקופת הדוח החלה החברה בביצוע התקשרויות לרכישת חומרי חציבה מאזור יהודה ושומרון, במסגרת הסדרי רכישה ארוכי טווח (התלויים, בין היתר, בהצלחה בפיתוח מחצבות באזורים שלו) המלווה בתשלום מקדמות. בכוונת החברה להמשיך בבחינת וביצוע התקשרויות כאמור, בשים לב לתנאי השוק המשתנים, כאשר היקף המקדמות שישולמו במסגרת הסדרים כאמור עשוי להגיע לעשרות מיליוני ש"ח. התקשרויות אלה מבוצעות בשים לב לסיכונים הנובעים מהתקשרויות כאמור לאור מורכבות המצב הגיאוגרפי-פוליטי הלא יציב באזורים אלו, העלול

להשתנות באופן מהיר בכל עת בשל מתיחות ביטחונית ו/או צעדים מדיניים, שינויים אפשריים במצב המשפטי באזור וכיו"ב.

11.11. מגבלות ופיקוח על הפעילות

11.11.1 פעילות החציבה

על פעילותן של מחצבות לענף הבנייה והתשתיות חלות מספר מערכות של הסדרים רגולטורים שעיקריהם, נכון למועד הדוח, הינם כמפורט להלן:

11.11.1.1 **תכנון מחצבות בישראל**: תכנון המחצבות בישראל מוסדר באמצעות תוכנית מתאר ארצית מספר 14' ותכנון מפורט מקומי לכל מחצבה. ההליך התכנוני מעוגן בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") ותקנותיו.

11.11.1.2 **רישוי מחצבות בישראל**: פעילות הקבוצה במחצבות אותן היא מפעילה מחייבת קבלת רישיון חציבה מהמפקח על המכרות במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, מכח פקודת המכרות (רישיון החציבה ניתן לתקופות קצובות - לרוב מחודש מרס של שנה מסוימת עד לסוף חודש מרס של השנה העוקבת, ולפיכך יש לחדשו מעת לעת). כמו כן, פעילות הקבוצה במחצבות טעונה גם רישיונות והיתרים נוספים שעיקרם כדלקמן: (א) רישיון עסק - פקודת המכרות וצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשנ"ה-1995, מחייבים קבלת רישיון עסק על ידי הרשות המקומית באישור המשרד להגנת הסביבה; (ב) רישיון לשימוש ואחזקה של חומרי נפץ - הרישיון ניתן על ידי המפקח על העבודה במשרד התמ"ת, בהתאם לפקודת הבטיחות בעבודה, התש"ל-1970; (ג) בנוסף, על ביצוע פעולות החציבה והפעלת המחצבה חלות תקנות הבטיחות בעבודה (מחצבות אבן), התשכ"ה-1965; ו-(ד) חוק שירותי הובלה, תשנ"ז-1997 - החוק מטיל אחריות שילוחית על 'מוסר מטען' בכל הנוגע להעמסת יתר במחצבה, כהגדרת מונח זה בחוק האמור.

11.11.1.3 **הרשאות לחציבה על קרקעות מינהל או קרקעות המינהל האזרחי**: מחצבות הקבוצה מצויות ברובן המכריע על אדמות המנוהלות על ידי המינהל או המינהל האזרחי. לפיכך, על הקבוצה לקבל לצרכי הפעלת המחצבה הרשאת חציבה מהמינהל או מהמינהל האזרחי, לפי העניין.

המינהל והמינהל האזרחי מעניקים הרשאות חציבה לתקופות זמן קצובות, בתמורה לתשלום תמלוגים הנקבעים בהסכמי ההרשאה, המאפשרים לבצע את פעילות החציבה והפעילויות הנלוות כגון הובלה, גריסה וניפוי, בשטחים מוגדרים, וזאת בדרך של מתן זכויות כ"בר רשות" בלבד, ללא זכויות שכירות, חכירה או בעלות.

מחצבות המצויות בתחומי הקו הירוק: הרשאות חציבה המוענקות על ידי המינהל כפופות לחוק חובת המכרזים התשנ"ב - 1992 (להלן: "**חוק חובת המכרזים**"). בהתאם לתקנות מכח חוק חובת המכרזים הוקמו ועדות אשר בסמכותן להעניק הרשאות חציבה בפטור ממכרז לתקופות קצובות (להלן: "**ועדות הפטור**" או "**ועדת הפטור**", לפי העניין). ועדות הפטור דנו, בין היתר, בעניינין של מחצבות הקבוצה - מחצבת ורד, מחצבת זנוח, מחצבת עצינה ומחצבת כחל ובהתאם לסמכותן, הסכימו על הענקת הרשאות לחציבה למחצבות הקבוצה האמורות. לפרטים בדבר הסכמי הרשאה לחציבה עם המינהל בעניינין של מחצבות הקבוצה ראו סעיף 11.12.1 להלן.

מחצבות הממוקמות בשטחי יהודה ושומרון: מתן הרשאה לחציבה לרבות הפיקוח הרגולטורי על מחצבה מעבר לתחומי הקו הירוק מצויים תחת סמכותו של המינהל האזרחי

ביהודה ושומרון ויחידותיו. בנוסף, לצרכי הפעלתן של המחצבות נדרשים אישורים שונים, בדומה לאישורים הנדרשים להפעלתן של מחצבות בישראל, לרבות רישיון חציבה המונפק על ידי המינהל האזרחי בהתאם לצו בדבר ניצול אוצרות טבע (יהודה ושומרון) (מס' 389) התש"ל-1970 הניתן לתקופה ככלל של עד שנה קלנדרית אחת, ולפיכך יש לחדשו מעת לעת. לפרטים בדבר נוהל אותו גיבש המינהל האזרחי הקובע קריטריונים להרחבת מחצבות קיימות בשטחי יהודה ושומרון ראו סעיף 11.2.2.6 לעיל.

בחודש אוגוסט 2020 נכנס לתוקף תיקון חקיקה באזור יהודה ושומרון - צו בדבר חובת המכרזים (יהודה ושומרון) (מס' 1936), התש"ף-2020. תיקון החקיקה נועד להחיל על גורמי המנהל האזרחי את עקרונות חוק חובת המכרזים החל בישראל, בשינויים המחויבים לאזור. בתיקון החקיקה נקבעו, בין היתר, החובה של המנהל האזרחי להתקשר, למעט חריגים, באמצעות מכרזים, וכן העילות לפטור מחובת המכרז. בנוסף, הוקמה ועדת פטור, והוסדרו בחקיקה סמכויותיה של ועדת המכרזים. עם זאת, למיטב ידיעת החברה, תחילתו של הצו בכל הנוגע לעסקאות מקרקעין (ובכלל זה להבנת החברה - על מחצבות) הותלה למועד זה עד לכניסה לתוקף של תקנות שיוקנו על ידי המנהל האזרחי מכוח סעיף 11(א) לצו ואשר למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח טרם הותקנו.

בשלב זה אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעות התיקון האמור על הקבוצה, וזאת לאור העובדה שטרם הותקנו התקנות ו/או טרם גובשה עמדת המינהל האזרחי לענין תחולת החקיקה כאמור על תחום המחצבות באזור יו"ש.

11.11.1.4. שיקום מחצבות: הליך השיקום מחייב שינוי סטטוטורי של ייעוד הקרקע. על פי הדין הקיים, האחראי על עיתוי ופיקוח השיקום הינו המפקח על המכרות כאשר שיקום המחצבות נעשה על ידי הקרן לשיקום מחצבות ועל חשבונה. הקרן לשיקום מחצבות פועלת מכח תקנות המכרות (הקרן לשיקום מחצבות), התשל"ח - 1978 ולה משולמים תשלומים על ידי בעלי ההרשאה במחצבות, כחלק מהתמלוגים אותם הם נדרשים לשלם למינהל. הקבוצה מפרשה כנדרש על פי דין לקרן לשיקום המחצבות. יצוין, כי ככלל לבעלי הזכויות במחצבה זכות סירוב ראשונה לביצוע השיקום.

יצוין, כי בחודש ינואר 2020 הודיע המינהל האזרחי על התקנת צו בדבר שיקום מחצבות במסגרתו הוקמה קרן לשיקום מחצבות באזור יהודה ושומרון וכן חובת תשלום בתוקף החל מיום 1 בינואר 2020 לקרן זו על בעלי המחצבות באזור בדומה לנהוג בישראל. כספי קרן זו מיועדים לשיקום מחצבות באזור בהתאם לתנאי הצו. להערכת הקבוצה, סך התשלומים שתידרש הקבוצה לשלם לקרן הינו בסכום שאינו מהותי לקבוצה.

11.11.2. פעילות ייצור הבטון המובא (לרבות מוצרי גמר) והאספלט: פעילות הקבוצה בייצור הבטון המובא (לרבות מוצרי גמר), והאספלט במפעליה חייבת ברישיונות עסק לפי חוק רישוי עסקים והתקנות והכללים על פיו. בנוסף, לקבוצה תווי תקן ממכון התקנים והסמכות הנוגעים לפעילותה (לפי העניין). יצוין בהקשר זה כי בחודש מרס 2022 הועברה לקבוצה הזמנה לשימוע לפני ביטול רישיון עסק למפעל בטון באזור ירושלים, בשל הפרות נטענות של תנאי רישיון העסק ביחס לזיהום אויר. לעמדת הקבוצה המפעל עומד בכל תקני ההפעלה לפי רישיון העסק ועל פי כל דין.

11.11.3. פעילות ייצור המלט: פעילות הקבוצה בייצור המלט (בשיטת טחינת קלינקר), מחויבת ברישיון עסק לפי חוק רישוי עסקים והתקנות והכללים על פיו וכן מחויבת בקבלת אישורים מהמשרד להגנת הסביבה במסגרת קבלת רישיון העסק (לחברה רישיון עסק בתוקף לפעילות זו).

11.11.4. פעילות מפעל המוספים של הקבוצה מחויב בהיתר רעלים מאת המשרד לאיכות הסביבה על פי חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993. היתר הרעלים מתיר את השימוש בחומרים בכפוף לדין ובתנאים שנקבעו בהיתר.

11.11.5. פעילות ההובלה של הקבוצה, כפופה למגבלות רגולטוריות שונות אשר עיקרן נובעות מכח פקודת התעבורה [נוסח חדש] והתקנות לפיה כגון: הצורך ברישיון מוביל, מגבלות הנוגעות לסיווג רישיון הנהיגה הנדרש לפי הדין לסוגי כלי הרכב, מגבלות הנוגעות לפליטת מזהמים, מגבלות עומסים, מגבלות שעות עבודה מקסימאליות, ענישה מכבידה ושליטת רישיונות נהגים עקב ריבוי עבירות תנועה.

11.11.6. פעילות הברזל של הקבוצה (באמצעות שפיר ברזל לבנין) כפופה להוראות חוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג-1993, להוראות חוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 ולהוראות חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968.

11.11.7. פעילות מוצרי הצנרת (באמצעות אברות) כפופה להוראות חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 והתקנות מכוח²¹, לרבות תנאים ברישיון העסק ביחס להיבטי איכות סביבה, תקינה רלוונטית למוצרים (ישראלית וזרה), להוראות חוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג-1993 (בקשר עם שימוש בחומרי גלם מסוכנים לצרכי ייצור ואחזקה), ובפעילות הקבלנית בתשתיות מים וביוב, אף לחקיקה בתחום המים (חוק המים, תשי"ט-1959) ולפקודת בריאות העם 1940 וזאת בקשר עם היבטים בפעילות הקשורים להגנה על מקורות מים, מניעת זיהום מים וטיפול בשפכים.

11.11.8. נכון למועד הדוח לקבוצה ההיתרים והרישיונות המהותיים הנדרשים לצרכי פעילותה בתחום התעשייה ולהערכת החברה, הינה עומדת בכל תנאי ודרישות ההיתרים והרישיונות כאמור ואין מניעה לחידוש ו/או עילה לביטול ההיתרים והרישיונות המהותיים כאמור.

11.11.9. להוראות הנוגעות לסיכונים סביבתיים ראו סעיף 20.2 להלן.

11.12. הסכמים מהותיים

11.12.1. הסכמי הרשאה לכריה וחציבה בעניינן של מחצבות הקבוצה

יצוין כי, ככלל, ההסדרים הקבועים בהסכמי ההרשאה בעניינן של כלל מחצבות הקבוצה (פרט למחצבת נטוף) מתבססים על וכפופים לסיכום הקבוצה עם ועדות הפטור, לפיו תינתן לקבוצה הרשאות לכריה ולחציבה ביחס לכמחצית מעתודות האבן הניתנות לניצול או שתהיינה ניתנות לניצול במחצבות ויתרת העתודות תושב לחזקת המינהל (להלן: "**עיקרון החלוקה השווה**"). מובהר כי, למעט אם נאמר אחרת בפרק זה, תיאור ההסכמים, כאמור להלן, מתייחס לעתודות הקבוצה לאחר ניכוי מחצית המינהל.

11.12.1.1. **מחצבת ורד**

11.11.1.3. לעיל ובהמשך לסיכום ועדת הפטור, התקשרה ביום 1 בספטמבר 2011, חברת שפיר תעשיות (לשעבר חברה מחצבת ורד בע"מ) (להלן בסעיף זה: "**המורשית**") עם המינהל בהסכם הרשאה לחציבה במחצבת ורד בו הוענקה הרשאה למורשית להפעיל את מחצבת ורד לצורך הפקת חומרים מסוג גיר ודולומיט וזאת לתקופת הרשאה המסתיומת ביום 30 ביוני 2033 ו/או בתום כריית כמות החומרים הנ"ל, אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת על כ- 3.55 מיליון טון²², לפי המוקדם מבין השניים.

21 ביחס למפעל הייצור של אברות, מצויה אברות למועד הדוח בהליכים לחידושו של רישיון עסק שפקע, לגביו נתקבלו למועד הדוח, בין היתר, אישורי איכות סביבה ורעלים, ניקוז ומיגון. בנוסף, לשם חידוש הרישיון נדרשת הסדרת מעמד הרישיון של מבנים וסככות בשטח המפעל, הסדרה שהינה באחריות בעל הנכס - קיבוץ בארות יצחק.

22 ראו הערת שוליים 4 לעיל.

ביום 1 ביוני 2014 אושרה על ידי הגורמים הסטטוטוריים הרלוונטיים תוכנית, אותה יזמה הקבוצה, על פי הסכם הרשאה לתכנון מיום 28 לדצמבר 2009 (כפי שתוקן ביום 22 באוגוסט 2013) להרחבה, העתקת מתקנים והעמקת הכרייה במחצבת ורד (מ/375א) (להלן: "**התכנית למחצבת ורד**"). בהמשך, אמורה היתה להתבצע לגישת החברה בדיקה המתייחסת לעתודות במחצבות ורד וזינוח לצרכי התאמתן, ככל שיידרש, לעקרון החלוקה השווה. גישה זו של החברה הסתמכה, בין היתר, על הוראות סיכום ועדת הפטור, מסמכים תומכים נוספים, התנהלות המינהל בענין קידום התכנית ועוד.

במסגרת הליך משפטי שהגישה החברה נגד המינהל לבית המשפט המוסמך בקשר עם תיקון תשריט המחצבה כך שיכלול גם את תחומי התכנית למחצבת ורד, ניתן ביום 28 בנובמבר 2017 פסק הדין של בית המשפט הדוחה את טענות החברה בקשר עם זכויותיה לפי התכנית למחצבת ורד וקובע כי אין לאכוף על המינהל להתיר לחברה להרחיב את שטחי החציבה מעבר לשטחי החציבה של המחצבה שיועדו לחציבה בהתאם לתכניות הסטטוטוריות הקודמות. יצוין כי בפסק הדין נקבע כי ככל שהתנהלות המינהל, באמצעות עובדיו, יצרה מצג שווא שבעטיו שינתה החברה את מצבה, שמורות לה הזכויות לנקוט בהליך מתאים לפיצוי. ביום 11 בינואר 2018 הוגש ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון כאשר במסגרתו הוסכם בין הצדדים על העברת הסכסוך להליך גישור בפני מגשר מוסכם. הליכי הגישור החלו בתחילת שנת 2020 ועדיין מתנהלים למועד הדוח. בית המשפט העליון קבע את הערעור להמשך עדכון ליום 30 במרס 2022.

במקביל, ביום 24 בדצמבר 2020 התקבל אצל הקבוצה מכתב מאת רשות מקרקעי ישראל במסגרתו הודיע המינהל על סיום הסכם ההרשאה לחציבה במחצבת ורד וכן הציב דרישה לפינוי מחצבה זו עד ליום 30 בדצמבר 2020. לטענת המינהל הסכם ההרשאה הסתיים הן לאור מיצוי עתודות האבן לחציבה במחצבה בהסכם ההרשאה לכאורה והן בשל הפרות נטענות שונות של הקבוצה את הסכם ההרשאה. החברה השיבה למכתב זה ודחתה את כלל הטענות שהועלו בו. טענות המינהל והחברה ביחס לנושא זה, נדונות גם הן במסגרת הליך הגישור המתנהל בין הצדדים כמפורט לעיל.

נכון למועד הדוח, בידי החברה רישיון חציבה בתוקף והמחצבה פעילה בהתאם לצרכי החברה השוטפים.

לפרטים אודות הליכים משפטיים בין הקבוצה לבין המפקח והמינהל בקשר עם רישיון החציבה במחצבה, ראו סעיף 11.2.2.2 לעיל.

להערכת החברה, נכון למועד דוח זה, לארבעת הגורמים הבאים, לחברה עתודות מספיקות עד לתום תקופת ההרשאה למחצבה זו: (1) זכות החברה לנייד עתודות חציבה בין מחצבות החברה (בכפוף להסכמת המינהל) בהתאם להסכמי סיכום ועדת הפטור למחצבת ורד וזינוח; (2) העתודות הקיימות לחברה בשטח החציבה הנוסף (ראה לענין שטח זה סעיף 11.2.2.2 לעיל); (3) צפי החברה להפחתת קצב המכירה השנתי במחצבה זו לאור סיומם הקרוב של פרויקטי תשתיות המוקמים על ידי הקבוצה, שהביאו לצריכה מוגברת של העתודות במחצבה זו בשנים האחרונות; ו- (4) טענות החברה לזכאותה לסעדים בהתאם לקביעות בפסק הדין הנ"ל, כמו גם טענות ביחס לטעויות באופן חישוב העתודות וטענות נוספות כנגד המינהל בענין מחצבה זו (לרבות הערעור שהוגש על פסק הדין כאמור לעיל) אשר נכון למועד הדוח החברה פועלת לאכיפתן (ולהטבת נזקי החברה) באמצעות, בין היתר, נקיטת הליכים משפטיים מתאימים (כגון תביעה לניוד עתודות, תביעה לחישוב מחדש של עתודות במחצבה, תביעות כספיות שונות וכן תביעה לשימוש בשטחי חציבה בקרקעות המצויות בבעלות משותפת של

המינהל ובעלות פרטית) וניהולם וזאת בשים לב להתקדמות המגעים המפורטים לעיל ולהלן בענין זה, לרבות הליך הגישור.

היה ולא יתממשו הגורמים שלעיל או חלקם (דהיינו לא יאושר ניד עתודות בין מחצבות הקבוצה ו/או לא יתקבלו ערעורה ויתר תביעותיה של החברה כנגד המינהל כולן או חלקן, ו/או יחולו שיבושים בכריה בשטח החציבה הנוסף או שינויים לא צפויים בקצב המכירה בשטח המחצבה ו/או אם המגעים לא יבשילו לכדי הסכם), הרי שקיים חשש כי לחברה לא תהיינה עתודות מספיקות במחצבה זו עד לתום תקופת ההרשאה הנקובה בהסכמי הפטור ובמקרה זה תידרש החברה להשיב את המחצבה למינהל בתום כריית העתודות המוקנות לה כיום (בהתאם לפרשנות המינהל המנוגדת כאמור לעמדת החברה בענין זה, נשוא פסק הדין, בגינו הוגש הערעור לבית המשפט העליון ולגביו מתנהל הליך הגישור כאמור לעיל) ולפני תום תקופת ההרשאה.

הערכתה של החברה, בנוגע למפורט לעיל לרבות ביחס לתוצאות ההליכים המשפטיים האמורים וכן לענין היקף העתודות הכולל ומשך שנות הכרייה כאמור, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה למועד הדוח. הערכה זו עלולה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת, בין היתר, לאור אי התקיימות הערכות החברה כאמור; אי הגעה להסכמות עם המינהל ביחס להפעלת זכויותיה של הקבוצה במחצבה זו, דחיית הערעור האמור לבית המשפט העליון; דחיית תביעות החברה בענין מחצבת ורד כמפורט לעיל, כרייה בפועל בהיקף שנתי שונה מהאמור לעיל (יודגש כי אין כל ודאות לגבי היקף הכרייה השנתי בפועל, אשר יכול ויהיה שונה מהותית מהאמור לעיל לרבות עקב שיקולי החברה בנוגע לקצב ניצול העתודות המוקנות לה); מכשולים תכנוניים ו/או רגולטורים ו/או גיאולוגיים, לרבות קיום תנאים גיאולוגיים שאינם ידועים (כגון שברים, מערות ותופעות אחרות), ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 26 להלן.

11.12.1.2. מחצבת זנוח

ביום 12 ביוני 2012, התקשרה המורשית עם המינהל, בהסכם הרשאה לחציבה במחצבת זנוח, בו הוענקה הרשאה למורשית להפעיל את המחצבה האמורה לצורך הפקת חומרים מסוג גיר ודולומיט וזאת לתקופת ההרשאה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2022 ו/או בתום כריית כמות, אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת על כ- 21 מיליון טון²³, לפי המוקדם מבין השניים. ביום 31 בינואר 2018 עודכן ההסכם ההרשאה כך שנוספו לזכות החברה זכויות בניה בהיקף של כ- 1,800 מ"ר למתקנים ומבנים בתחום המחצבה כנגד תשלום שאינו מהותי לחברה. לפרטים אודות תוספת שטחי תעשיה ושטחי כריה במסגרת הסדר פשרה מחודש נובמבר 2018 ראו סעיף 11.12.1.6 (ב) להלן.

בהתאם לסיכום עם ועדת הפטור ביחס למחצבות ורד וזנוח, במקרה בו המורשית לא תמצה במסגרת החציבה שתעשה על ידה, את מלוא העתודות המגיעות לה, תהא המורשית רשאית לכרות את השלמת יתרת העתודות האמורות, במחצבת זנוח וזאת עד לתום שנת 2037 ובלבד שהמורשית תמלא את כל התחייבויותיה על פי הסיכום עם ועדת הפטור באופן שיאפשר את שיווק יתרת מחצבת זנוח על ידי המינהל (יצוין כי, בנוסף לתביעה לחישוב מחדש של עתודות החברה במחצבה זו, בחודש דצמבר 2020 הגישה שפיר תעשיות תביעה כנגד המינהל למימוש זכותה בהתאם לסיכום ועדת הפטור להשלמת כריית העתודות במחצבה וזאת עד לתום שנת

23 ראו הערת שוליים 6 לעיל.

2037). יצוין, כי להערכת הקבוצה, לפעילותו של מפעיל נוסף בתחום המחצבה עלולה להיות השפעה מסוימת על פעילותה של הקבוצה במחצבה, אשר עיקרה תפעולית. להערכת החברה, בהתבסס על האמור לעיל (לרבות קבלת תביעות החברה האמורות), במחצבת זנוח עתודות לחציבה על ידי הקבוצה, עד לתום שנת 2037, בהתאם לקצב מכירה של כ- 2 מיליון טון בשנה (כפי שנמכר בפועל בממוצע בשנה במהלך התקופה שבין ה-1 בינואר 2019 ליום 31 בדצמבר 2021).

הערכתה של החברה, בדבר היקף העתודות הכולל ומשך שנות הכרייה כאמור, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה למועד הדוח. הערכה זו עלולה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת, בין היתר, לאור אי התקיימות הערכות החברה כאמור, שינוי בהיקף העתודות וזאת בין היתר, כתוצאה מהפעלת עיקרון החלוקה השווה באופן שיגרום שינוי בהיקף העתודות שיהיו ניתנות לחציבה על ידי הקבוצה ו/או מכך שבפועל ימצא כי היקף העתודות בטיב ראוי לייצור מוצרי חציבה נמוך או גבוה מהמשוער; אי הגעה להסכמות עם המינהל ביחס להפעלת זכויותיה של הקבוצה; דחיית תביעות החברה בענין מחצבת זנוח כמפורט לעיל, כרייה בפועל בהיקף שנתי שונה מהאמור לעיל ויודגש כי אין כל ודאות לגבי היקף הכרייה השנתי בפועל, אשר יכול ויהיה שונה מהותית מהאמור לעיל; מכשולים תכנוניים ו/או רגולטורים ו/או גיאולוגיים, לרבות קיום תנאים גיאולוגיים שאינם ידועים (כגון שברים, מערות ותופעות אחרות), ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 26 להלן.

11.12.1.3 מחצבת עציונה

בחודש מרס 2020 התקבל אצל החברה (באמצעות שפיר הנדסה אזרחית) נוסח חתום של הסכם הרשאה לחציבת גיר ודולומיט במחצבת עציונה. בנוסח האמור מעוגנת תקופת ההרשאה עד ליום 31 במרס 2032 או בתום כרייה של מחצית עתודות האבן במחצבה (אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2021 מוערכת בכ-60 מיליון טון²⁴), לפי המוקדם מבין השניים. יצוין, כי על פי ההחלטות מכוחן הונפק הסכם ההרשאה, ככל שלא יעלה בידי הקבוצה לנצל את כמות העתודות, כאמור לעיל, למרות פעולת כריה רצופה וסבירה בנתוני השוק אשר תבוצע על ידיה, תישקל בחיוב הארכת תקופת ההרשאה לתקופה נוספת, בכפוף לאישורים הנדרשים על פי כל דין ועל מנת לקיים את עקרון החלוקה השווה, כאמור לעיל.

הסכם ההרשאה האמור, נחתם בהמשך להסדר פשרה שאושר על ידי בית המשפט המוסמך ביום 25 בנובמבר 2018 בין החברה (באמצעות חברות בנות) לבין המינהל שהושג לאחר נקיטת הליכים משפטיים מצד החברה אל מול המינהל ביחס למחצבות הקבוצה (להלן: "**הסדר הפשרה**").

כמו כן, בהסדר הפשרה נקבעו גם הוראות בנוגע לשלבויות ואופן החציבה, מיקומה ועוד, כך שתתאפשר מימוש כריית מלוא עתודות האבן באתר המחצבה ושטחי התעשייה הכלולים בה. בנוסף החברה התחייבה לתכנן עבור המינהל, על חשבונה, במסגרת הסכם הרשאה לתכנון שניתן לחברה על ידי המינהל בחודש פברואר 2020, תכנית לשטח חציבה בסמוך לשטח המחצבה אשר העתודות בו, אם תאושר התכנית, תהיינה שייכות למינהל. התכנית הנ"ל, ככל שתאושר, תאפשר מיצוי עתודות האבן הקיימות בתוך שטח המחצבה באופן שעתודות אלה

24 בהתאם לנתונים אותם דיווחה הקבוצה למינהל ובהתאם להיקף המוערך שנקבע במסגרת הסיכום עם ועדת הפטור בעניינה של מחצבת עציונה ובכפוף לתוצאת הליך בדיקת העתודות האמור בסעיף זה.

יחולקו בין החברה והמינהל בחלקים שווים בהתאם להוראות הסכם ועדת הפטור. תוך שנה ממועד הסדר הפשרה תיבדק כמות עתודות האבן בשטח המחצבה למטרת עדכון כמות האבן שזכאיות החברה והמינהל לנצל בהתאם לעקרונות הסדר הפשרה והסכם ועדת הפטור (להלן: "הליך בדיקת העתודות"). נכון למועד הדוח הליך זה טרם התחיל בפועל.

לפרטים אודות הליכים משפטיים בין הקבוצה לבין המפקח והמינהל בקשר עם רישיון החציבה במחצבה, ראו סעיף 11.2.2.3 לעיל.

להערכת החברה, בהתבסס על האמור לעיל, במחצבת עציונה עתודות לחציבה על ידי הקבוצה, לתקופה של לפחות כ-18 שנים (בהנחה, כי תוארך תקופת ההרשאה לחציבה מעבר לשנת 2032, הארכה הכפופה, כאמור לעיל, לאישור על פי כל דין ועקרון החלוקה השווה וכפופה להליך בדיקת העתודות לעיל), בהתאם לקצב מכירה של כ-3.5 מיליון טון בשנה (כפי שנמכר בפועל במוצע לשנה במהלך התקופה שבין ה-1 בינואר 2019 ועד ליום 31 בדצמבר 2021).

הערכתה של החברה, בדבר היקף העתודות הכולל ומשך שנות הכרייה כאמור (לרבות הליך בדיקת העתודות לעיל), הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה למועד הדוח. הערכה זו עלולה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת, בין היתר, לאור אי התקיימות הערכות החברה כאמור, אי הארכת תקופת ההרשאה לחציבה, כמפורט לעיל, שינוי בהיקף העתודות וזאת בין היתר, כתוצאה מהפעלת עיקרון החלוקה השווה באופן שיגרום שינוי בהיקף העתודות שיהיו ניתנות לחציבה על ידי הקבוצה ו/או מכך שבפועל ימצא כי היקף העתודות בטיב ראוי לייצור מוצרי חציבה נמוך או גבוה מהמשוער; אי הגעה להסכמות עם המינהל ביחס להפעלת זכויותיה של הקבוצה (או אי הצלחה בהליכים משפטיים בעניינים אלה); כרייה בפועל בהיקף שנתי שונה מהאמור לעיל ויודגש כי אין כל ודאות לגבי היקף הכרייה השנתי בפועל, אשר יכול ויהיה שונה מהותית מהאמור לעיל; מכשולים תכנוניים ו/או רגולטורים ו/או גיאולוגיים, לרבות קיום תנאים גיאולוגיים שאינם ידועים (כגון שברים, מערות ותופעות אחרות), ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 26 להלן.

11.12.1.4 מחצבת נטוף

לקבוצה הסכם הרשאה לחציבה במחצבת נטוף, אשר נחתם ביום 7 באוקטובר 2013, בין חברה בת וצד שלישי שאינו קשור לחברה כמורשות לחציבה מחד והמינהל האזרחי מאידך לחציבת גיר ודולומיט, לתקופה בת שנתיים ועשרה חודשים אשר הסתיימה ביום 31 באוקטובר 2015 והחברה פועלת לחידושה אל מול הגורמים המוסמכים הפועלים בתחום אזור יהודה ושומרון. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה העיכוב בחידוש הסכם ההרשאה לחציבה נובע מנושאים שאינם נוגעים לחברה ו/או להפעלת המחצבה על ידה. עוד יצוין, כי ההרשאה לחציבה במחצבת נטוף ניתנה לראשונה לקבוצה ולצד ג' בשנת 2007, ומאז שנה זו התחדשה ההרשאה לחציבה כאמור, מעת לעת, ולתקופות קצובות. לפרטים בדבר הסכם בין הקבוצה וצד השלישי בעניינה של מחצבת נטוף ראו סעיף 11.12.2 להלן. לחברה הבת רישיון לכרייה וחציבה למחצבה זו בתוקף עד ליום 30 ביוני 2022, הכולל גם שטח תכנית סטטוטורית להרחבת המחצבה שאישור בגינה התקבל בחודש ספטמבר 2017, כך שפעילות המחצבה נמשכת כסדרה.

להערכת החברה, אין בתקופת הזמן שתחילתה עם פקיעתו של ההסכם האמור עד לחידושו כדי ליצור חשיפה מהותית לחברה.

היקף הכריה בפועל בשטח התכנית האמורה ייגזר מקצב המכירה, ממגבלות הקבועות בתכנית האמורה, ברישיון החציבה ומצורכי החברה.

11.12.1.5 מחצבת כחל

ביום 10 במאי 2017 התקבל אצל החברה הסכם הרשאה לחציבה שנחתם בין החברה לבין המינהל ביחס למחצבת כחל (להלן בסעיף זה: "**הסכם ההרשאה**" ו- "**המחצבה**", בהתאמה). בהסכם זה הוענקה הרשאה לחברה להפעיל את המחצבה לצורך הפקת חומרים מסוג גיר ודולומיט וזאת לתקופת ההרשאה המסתיימת ביום 1 באפריל 2022 (להלן: "**תקופת ההרשאה**") ומתייחסת לשטח של כ- 405 דונם. בנוסף, בידי החברה רישיון חציבה ביחס למחצבה, שהינו בתוקף עד ליום 31 במרס 2022.

הסכם ההרשאה כולל הוראות כלליות סטנדרטיות ביחס לתמלוגים שישולמו על ידי החברה, ערבות שתופקד על ידה לטובת המינהל, הוראות המגבילות העברה ו/או שעבוד של זכויות החברה מכח הסכם ההרשאה, הוראות המחייבות את החברה להחזיק ולעמוד בכל הרישיונות וההיתרים הדרושים להפעלת המחצבה וכן הוראות ביחס להפרת ההסכם וביטולו. לפרטים אודות הוראות כלליות אלו ראו סעיפים (א) ו- (ד) עד (י) בסעיף 11.12.1.6 להלן.

להערכת החברה במועד זה, במחצבה עתודות מספיקות עד לתום תקופת ההרשאה, כאשר היקף הכרייה בפועל ייגזר מקצב המכירה וממגבלות הקבועות בהסכם ההרשאה וברישיון החציבה.

החברה החלה בהפעלתה הסדירה של מחצבת כחל באופן הדרגתי בשנת 2018 ואולם החל מן הרבעון השני של שנת 2020 הופסקה הפעילות במחצבה זו, בין היתר, כתוצאה מן ההליכים המפורטים להלן וכתוצאה מהפרעות פיסיות בלתי פוסקות של תושבי האזור אשר טוענים לזכויות בעלות ביחס לדרכי גישה למחצבה כמפורט להלן.

(א) ביחס לחלק ממקרקעי דרכי הגישה למחצבה הוגשו לפקיד ההסדר במקרקעין תביעות בעלות ע"י צדדי ג' אחרים הטוענים לזכויות בעלות על מקרקעי דרכי הגישה האמורים. ככל שיקבע על ידי גורם ו/או ערכאה מוסמכים בפסק דין כי למי מצדדי ג' אלה קיימות זכויות בעלות על חלק מדרכי הגישה ו/או כי אין אפשרות לעשות שימוש בדרכי גישה אלה (או חלקן), החברה תיאלץ לפעול על קרקעות שיש עליהן תביעות בעלות מצד תושבי האזור להסדרת דרכי גישה למחצבה.

(ב) בחודש מאי 2020, הגישה הועדה המקומית לתכנון ובניה אבו בסמה, בקשה למתן צו שיפוטי להפסקת שימוש במקרקעין כידועים כ"מחצבת כחל" וזאת לאור "השימוש האסור" שנעשה לטענת הועדה, בדרך אשר מובילה למחצבה. החברה הגישה תגובה לבקשה, במסגרתה דחתה מכל וכל את טענות הועדה בשים לב שהדרך נשוא הבקשה, הינה דרך הגישה היחידה לאזור, ובהתאם כל תושבי האזור עושים בה שימוש מידי יום. התיק נקבע לדיון לחודש אפריל 2022.

הערכת החברה ביחס לכמות העתודות כאמור, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה למועד הדוח. הערכה זו עלולה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת, בין היתר כתוצאה מכך שבפועל ימצא כי היקף העתודות בטיב ראוי לייצור מוצרי חציבה נמוך או גבוה

מהמשוער; מכשולים טכנוניים ו/או רגולטורים ו/או גיאולוגיים ו/או סביבתיים, לרבות קיום תנאים גיאולוגיים שאינם ידועים (כגון שברים, מערות ותופעות אחרות), ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 26 להלן.

11.12.1.6. הוראות כלליות

להלן תובא תמצית עיקרי הסכמי ההרשאה המפורטים לעיל על נספחיהם (המכילים גם את עיקר החלטות ועדות הפטור בעניין של מחצבת ורד, מחצבת זנוח, מחצבת עצינה ומחצבת כחל) (להלן בסעיף זה: "**ההסכמים**"):

משמעות הביטוי "**המינהל**" בסעיף זה להלן הינו רשות מקרקעי ישראל או המינהל האזרחי, לפי העניין. משמעות הביטוי "**המורשות**" בסעיף זה, הינה חברת שפיר תעשיות בע"מ (לשעבר חברה מחצבת ורד בע"מ) או שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ, לפי העניין.

(א) **תמלוגים והפקדת ערבות:** עבור תפוקת החומרים ישולמו למינהל תמלוגים הנגזרים מהיקף כמות החומר הנחצב וזאת על פי מחירון מעודכן של המינהל למועד התשלום ו/או על פי כל החלטה מאוחרת אחרת של המינהל. בהסכמים נקבעה כמות מינימאלית של היקפי חציבה כאשר בגין היקפים אלו ישולמו למינהל תמלוגים גם ככל שאלו לא ייחצבו וישווקו. בנוסף, המורשות מחויבות (לפי הסכמי ההרשאה לעניין מחצבת ורד, מחצבת זנוח, כחל ומחצבת עצינה) בהפרשות לקרן לשיקום מחצבות בהתאם להיקפי החציבה ולדרישות הקרן לשיקום מחצבות כמתחייב מפקודת המכרות, כפי שתתקן מעת לעת (התמלוגים עבור הקרן נגבים על ידי המינהל ומועברים על ידה לקרן). יצוין, כי ההרשאות בעניין מחצבת זנוח, נטוף, כחל ועצינה כוללות גם הרשאה להקמת מתקנים בתמורה לדמי שימוש נוספים²⁵.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפרסמה הצעת החלטה של המינהל לפיה בכוונתה להעלות את התמלוג המשולם לה בגין חציבה ב'מחצבות הפטור' בישראל (מחצבות שהסכמי ההרשאה לכרייה וחציבה נחתמו מכח החלטות ועדות פטור ממכרז של המינהל שניתנו במהלך השנים לרבות כלל מחצבות הקבוצה הכלולים בקטגוריה זו) באופן בו יועלה באופן מדורג התמלוג המשולם לרמ"י בגין חציבה לפי טון. בחודש דצמבר 2020 אישר המינהל העלאה בתשלום התמלוג כמפורט להלן: החל מיום 1 ביולי 2021 עלה התמלוג מכ- 5 שקלים ל- 8 שקלים לטון חצץ למשך שנה. בהמשך, החל מיום 1 ביולי 2022 יועלה התמלוג ל- 11 שקלים לטון חצץ ויהא צמוד למדד חומרי החציבה הידוע ביום 1 בינואר 2023 ויעודכן מידי שנה החל מ 1 בינואר 2024. להערכת החברה במועד זה, בהעלאת התמלוג, אין כדי להשפיע באופן מהותי על תוצאות תחום הפעילות.

(ב) **הוראות נוספות בעניין מחצבת ורד ומחצבת זנוח (על פי הסיכום עם ועדת הפטור):**

המורשית התחייבה ליזום תוכניות שונות במחצבת זנוח ובמחצבת ורד שמטרתן להגדיל את עתודות הכרייה במחצבות, וכן לבצע פעולות שונות לשם מימוש כריית מרבית עתודות האבן, והכל בהתאם לסיכום המורשית והמינהל בנושא. כחלק מהתחייבויותיה של המורשית בעניין זה אושרה, בין היתר, תוכנית, אותה יזמה הקבוצה, להעמקת הכרייה במחצבת זנוח וכן התוכנית למחצבת ורד, כהגדרתה לעיל.

25 השטח בו ממוקמים חלקם הגדול של מתקני מחצבת ורד ומחצבת עצינה (הקבועים והניידים) מוסדר מכח הסכם חכירה בין המורשות למינהל ויתרתם ממוקמים בשטח ההרשאה בהתאם להסכם ההרשאה.

נכון למועד הדוח, פועלת הקבוצה מול המינהל וגורמים נוספים על מנת להשלים את התחייבויותיה על פי הסיכום עם ועדת הפטור, האמורות לעיל, לרבות בנוגע לייזומה של תכנית להרחבתה של מחצבת זנוח²⁶.

עוד התחייבה המורשית, להסדיר ולפתח על חשבונה את מחצבת זנוח ומחצבת ורד, לרבות בדרך של פיתוח תשתיות ודרכים ותכנון שטחים לפינוי מטרדים ובייעוד תעשייה, אשר לגבי חלק מהם הוסכם, כי יתקיימו עסקאות שונות בין המורשית למינהל (לרבות בדרך של הקצאת שטחים למורשית וחילופי שטחים), וזאת בכפוף, בין היתר, להשלמת ההליכים התכנוניים וקבלת אישורים נדרשים על פי דין (חלק השטחים הנותר ישמש את המינהל). נכון למועד הדוח, פועלת הקבוצה מול המינהל וגופים רלוונטיים נוספים לשם גיבושן של התקשרויות מתאימות לצרכי מימוש האמור לעיל, בין היתר בכפוף להסדר הפשרה (כהגדרתו בסעיף 11.12.1.3 לעיל). נכון למועד הדוח מנהלת הקבוצה תביעה כנגד המינהל למתן סעד של אכיפה ופיצוי או לחילופין סעד של פיצוי, לאור סירוב המינהל לבצע חילופי שטחים כמפורט בסיכום עם ועדת הפטור.

בנוסף, בהמשך להליכים משפטיים שניהלה החברה נגד המינהל בדרישה, כי המינהל יקצה לקבוצה שטח של כ-180 דונם לתעשייה בסמוך למחצבת זנוח, בחכירה ארוכת טווח, במסגרת הסדר הפשרה (כהגדרתו בסעיף 11.12.1.3 לעיל), הוסכם כי החברה תוותר על חלק מזכויותיה בשטח לגבי קיימת תב"ע בתוקף לתעשייה בהיקף של כ-180 דונם אשר הוקנה לחברה על פי הסכם ועדת הפטור באופן בו שטח של כ-107 דונם הוקצה בפועל ברבעון הראשון של שנת 2020 לחברה בהסכם חכירה לתעשייה לתקופה של 49 שנים עם אופציה להארכתו ב-49 שנים נוספות. יתרת השטח, לגבי ויתרה החברה על זכויותיה כאמור, תתווסף לשטח הכרייה של מחצבה זו.

בנוסף, עם ויתור החברה על זכויותיה כאמור, לחברה ניתנה בחודש פברואר 2020 הרשאה לתכנון לייעוד לתעשייה בתוקף לחמש שנים (עם אופציה להארכתו) ביחס לשטח אחר סמוך למחצבה בהיקף של כ-80 דונם אשר, אם יאושר התכנון, יוקצה שטח זה לחברה בהסכם חכירה לתקופה של 49 שנים עם אופציה להארכתו ב-49 שנים נוספות. ככל ולא תאושר תכנית כאמור לא תהא החברה זכאית לכל סעד או פיצוי מאת המינהל.

למעט כמפורט בהסדר הפשרה יתר הוראות הסכמי ועדת הפטור של החברה בעניין מחצבת זנוח יעמדו בעין ללא כל שינוי. נכון למועד הדוח, לקבוצה, בין היתר, שטח של 25 דונם לצורך מתקניה של המורשית במחצבת ורד, בהתאם להסכם חכירה עם המינהל (לפרטים נוספים ראו הערת שוליים 25 לעיל).

(ג) הוראות נוספות בעניין מחצבת עציונה (על פי הסיכום עם ועדת הפטור)

על פי הסיכום עם ועדת הפטור, המינהל יעניק לשפיר הנדסה אזרחית²⁷, בין היתר, הרשאה לתכנון לשם הגדלת שטח התעשייה הקיים במחצבה, וכן לתכנון שטחים נוספים, כאשר נקבע כי ככל שתאושר התוכנית האמורה ובכפוף, בין היתר, לתנאים המפורטים בהרשאה לתכנון ולקבלת האישורים הנדרשים לפי דין, המינהל יקיים

26 יצוין, כי ככל שתתאפשר כרייה בתחום תכנית ההרחבה של מחצבת זנוח, תנוצלנה כל עתודות האבן שבתחום התכנית האמורה על ידי המינהל והן לא תילקחנה בחשבון, בשום שלב, בחישוב מחצית עתודות האבן על פי עיקרון החלוקה השווה, המפורט בסעיף 11.12.1 לעיל.

27 לענין העברת הזכויות במחצבה זו לשפיר תעשיות ראה ה"ש 4 לעיל.

עסקה עם הקבוצה ביחס לחלק מהשטחים האמורים, וזאת לתקופה של 49 שנים (חלק השטחים הנוותר ישמש את המינהל) עם אופציה להארכתה ב- 49 שנים נוספות. שפיר הנדסה אזרחית התחייבה לפעול לקידום האמור לעיל, בהתאם ללוחות הזמנים שיקבעו בהרשאה לתכנון.

יצוין, כי בעניין זה נחתם בחודש פברואר 2020 הסכם הרשאה לתכנון בין שפיר הנדסה אזרחית למינהל אשר יהא בתוקף עד ליום 25 לדצמבר 2023. (ראו לענין זה סעיף 11.12.1.3 לעיל).

נכון למועד הדוח, הקבוצה קשורה, בין היתר, בהסכם חכירה עם המינהל לשטח תעשייה במחצבת עציונה של כ- 185 דונם.

לפרטים אודות הוראות הסדר הפשרה החלות על מחצבת עציונה ראו סעיף 11.12.1.3 לעיל. למעט כמפורט בהסדר הפשרה יתר הוראות הסכמי ועדת הפטור של החברה בעניין מחצבת עציונה יעמדו בעין ללא כל שינוי.

(ד) **העברה ושעבוד של הזכויות:** על פי ההסכמים, הזכויות שהוענקו למורשות הינן רשות שימוש אישית בלבד ואסור למורשות להעביר את זכויותיהן מכח ההסכמים בשלמותן או בחלקן בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או להשכיר את הקרקע ו/או למסור חזקה או שימוש בה, או בחלק ממנה לאחרים אלא בהסכמת המינהל מראש ובכתב. על אף האמור לעיל, הוסכם כי המורשות תהיינה זכאיות להעביר את זכויותיהן לפי ההסכמים בשלמותן או בחלקן לחברת בת ו/או לחברת אם ו/או לחברת אחות של המורשות. בנוסף ומבלי לפגוע באמור לעיל, חל איסור למורשות לבצע במשך כל תקופת ההרשאה כל פעולה באיגוד²⁸, אלא בהסכמת המינהל. יצוין, כי על פי ההסכמים אין באמור לעיל כדי למנוע מהמורשות מלצאת בהנפקה ציבורית של מניותיהן בבורסה. בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, אסור למורשות למשכן ו/או לשעבד את זכויותיהן לפי ההסכמים בכל צורה שהיא אלא אם קיבלו מראש ובכתב את הסכמת המינהל לכך. במסגרת הסדר הפשרה כהגדרתו בסעיף 11.12.1.3 לעיל, הוסכם כי היא הקבוצה תהא רשאית לשעבד זכויותיה במחצבת עציונה.

(ה) **רישיונות:** על המורשות להחזיק בכל ההיתרים והרישיונות הנדרשים להפעלת המחצבות ולמלא אחר תנאיהם. על פי תנאי ההסכמים, במקרה של פקיעתו או ביטולו של רישיון החציבה יבוטלו ההסכמים מאליהם.

(ו) **הפרת ההסכמים וביטולם:** בהסכמים, נקבעו הוראות שונות המהוות תנאי עיקרי ויסודי של ההסכמים שהפרתם תחשב להפרה יסודית של ההסכמים ותקנה למינהל הזכות לביטול ההסכמים, על פי הוראותיהם. כמו כן, על פי ההסכמים, ככל שהמורשות תשננה או תגרומנה לשינוי מטרת ההרשאה או הייעוד או שיעשה שימוש בקרקע שאינו עולה עם האמורים בקנה אחד יהיה המינהל רשאי, לאחר מתן התראה מתאימה בכתב למורשות, לבטל את ההסכמים. בנוסף, למינהל הזכות להביא את ההסכמים לסיום במקרה של הפרת כל תנאי אחר ובלבד שההפרה אינה ניתנת לתיקון ו/או אם ההפרה ניתנת לתיקון ולא תוקנה תוך 60 ימים ממועד הדרישה. בין הצדדים

²⁸ "פעולה באיגוד" משמעה לעניין זה - כהגדרתה בחוק מיסוי המקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963, כפי שהיא מעת לעת, לרבות פעולה באיגוד המחזיק בזכות באיגוד בחוכר ולרבות כל שינוי בשותפות - רשומה או לא רשומה - אשר חל כתוצאה מהצטרפות של אדם אליה או פרישה של אדם ממנה, או כל שינוי באיגוד שהונו אינו במניות אשר חל כתוצאה מהצטרפות או פרישה כאמור ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בהון השותפות או בהון איגוד כאמור.

הוסכם, כי במקרה שההסכמים יבוטלו עקב הפרה מצד המורשות, תשלמנה המורשות למינהל פיצויים מוסכמים בשיעורים הקבועים בהסכמים.

במקרה של ביטול ההסכמים, על המורשות להפסיק לאלתר את השימוש בקרקע ולהשיבה למינהל כשהיא פנויה מכל חפץ ומבנה ומכל שעבוד או זכות לצד שלישי. בנוסף, על המורשות ליישר את פני הקרקע ולמלא בורות בהתאם לדרישות המינהל. מעבר לסכומים שיכול ויגיעו למורשות מהמינהל על פי ההסכמים במקרה של ביטולם לא תבואנה המורשות ו/או מי מטעמן למינהל או לכל גורם אחר בכל תביעה, כספית או אחרת, לרבות תביעה בגין הוצאות, הפסדים או השקעות בקשר עם ההסכמים.

בעניין מחצבת ורד ומחצבת זנוח נקבע, כי לא תיערך כל התחשבות ביחס לשווי השקעות המורשית במחצבות בעת השבתן למינהל. בנוסף, על אף האמור לעיל נקבע כי בעת השבת המחצבות האמורות למינהל יושאר במחצבות כל ציוד נייד בלתי נתיק.

בתום תקופת ההרשאה ו/או במקרה של ביטול ההסכמים למינהל תהא הזכות לשווק את שטח ההרשאה לפי שיקול דעתו הבלעדי ולמורשות לא תהיה כל תביעה להחזר הוצאות כלשהן, לרבות הוצאות תכנון.

(ז) **אחריות ושיפוי** : המורשות תשאנה באחריות המלאה והבלעדית לכל נזק רכוש ו/או נזק גוף שייגרם על ידיה או על ידי עובדיה או כל הפועל מטעמה לעובדיה ולכל צד שלישי בשטח ההרשאה ומחוצה לו, ובלבד שהנזק אירע תוך כדי או עקב ביצוע העבודות נשוא ההרשאה או הכרוך בהן. היקף האחריות הנוזקית זהה לאחריות בעלים או מחזיק. בנוסף, המינהל יהיה זכאי לשיפוי מלא מהמורשות בגין כל הוצאה שתהיה למינהל כתוצאה מהפרת התחייבות כלשהי מכח ההסכמים.

(ח) זכויות המורשות, למעט בשטחים המיועדים לתעשייה, הינן זכויות לכרייה וחציבה ולניצול עתודות האבן, המפורטות לעיל, בלבד להבדיל מכל זכות חוזית או קניינית אחרת. בנוסף, למורשות אין כל זכות במקרקעין סמוכים לשטח ההרשאה והן לא תמנענה ולא תתנגדנה לשיווק ו/או לתכנון מקרקעין סמוכים. יצוין, כי סוכם עם ועדות הפטור, כי למורשות תהא זכות סירוב ראשונה לביצוע שיקום במחצבת ורד, במחצבת זנוח, במחצבת כחל ובמחצבת עציונה, בהתאם להסכמות הצדדים ולתנאים הקבועים בדין.

(ט) על פי ההסכמים, שטחי הקרקע וגבולותיהם אינם סופיים וככל שיחולו בהם שינויים תכנוניים יבוצעו בהסכמים ההתאמות הנדרשות.

(י) במקרה של שינוי יעוד שטח ההרשאה, או כל חלק ממנו, שאינו מאפשר מימוש של מטרות ההרשאה ו/או במקרה שיופסק או ישתנה השימוש בשטח ההרשאה או חלקו, אזי על אף הקבוע בהסכמים, המינהל יבטל את ההסכמים האמורים בהודעה מוקדמת של שישה חודשים מראש ולמורשות או מי מטעמן לא תעמוד כל עילה ו/או זכות תביעה כנגד המינהל.

(יא) אין בהסכם ההרשאה בעניין מחצבת נטוף כדי לגרוע מסמכויותיו של מפקד האזור או ראש המינהל האזרחי באזור, ליתן הוראות בצו בכל הנוגע לתוקפם של חוזים ובכל הקשור בזכות, חובה או חבות של צד מהצדדים להם. כמו כן, אין בהסכם ההרשאה

האמור, כדי לגרוע מכוחם של מפקד צה"ל באזור ו/או ראש המינהל האזרחי להפעיל סמכויותיהם בנוגע למחצבה.

(יב) להשלמת התמונה יצוין, כי על פי הסיכום עם ועדת הפטור בעניינן של מחצבת ורד ומחצבת זנוח נקבע כי למורשית קיימת זכות להחליף, בהסכמת המינהל, ובכפוף לכל דין, זכויות כרייה וחציבה שתרכוש במחצבות אחרות ולהמירן בתוספת זכויות כרייה במחצבות זנוח ו/או ורד.

11.12.2. הסכם בין הקבוצה לצד שלישי שאינו קשור לחברה בעניינה של מחצבת נטוף

ביום 8 בספטמבר 1996, התקשרה הקבוצה (באמצעות אחת מחברות הקבוצה) עם הצד השלישי בהסכם שעיקר מטרתו לסייע לקבוצה ולצד השלישי בפיתוחה של מחצבת נטוף בתמורה לתשלום תמלוגים בסכום שאינו מהותי לקבוצה (להלן: "**הסכם שיתוף הפעולה**"). בהסכם שיתוף הפעולה, הוצהר כי הצד השלישי ישתף פעולה עם הקבוצה בפיתוח מחצבת נטוף, כאשר הבעלות והחזקה במחצבה תהא באחריות ועל שמה של הקבוצה. בנוסף, במסגרת הסכם שיתוף הפעולה, הוענקה לצד השלישי, בין היתר, זכות לרכוש חומרי חציבה בהנחה והוסכם, כי במידה ויוקמו על ידי הקבוצה ליד מחצבת נטוף מפעלים נלווים תהא לצד השלישי זכות סירוב ראשונה להפוך לשותפה במפעלים האמורים. בתחילת שנת 2007, החלה המחצבה את פעילות החציבה באופן שוטף. במהלך שנת 2009, הוסכם בין הצדדים, שהתמלוגים המשולמים על ידי הקבוצה, כאמור לעיל, יחולקו בין הצד השלישי ובין צדדים שלישיים נוספים שאינם קשורים לחברה.

11.12.3. התקשרות בהסכם לרכישת השליטה באברות

ביום 3 במאי 2021, התקשרה החברה עם אברות תעשיות בע"מ (להלן: "**אברות**") במזכר הבנות, כפי שעודכן בחודשים אוקטובר ונובמבר 2021 לביצוע השקעה של כ- 72.76 מיליון ש"ח באברות (להלן: "**סכום ההשקעה**"), וזאת כנגד הקצאה של 53% ממניות אברות לחברה (להלן: "**מזכר ההבנות**"), אשר עם הקצאתן (בחודש נובמבר 2021) הפכה החברה לבעלת השליטה באברות.

אברות הינה חברה ציבורית, שמניותיה נסחרות בבורסה בתל אביב, ואשר עוסקת בייצור צנרת, ציפוי ועטיפת צינורות מתכת ואביזרי צנרת. סכום ההשקעה, שמומן ממקורותיה העצמיים של החברה, שימש את אברות, בין היתר, לפירעון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ד') של אברות.

במסגרת מזכר ההבנות נמסרה לחברה התחייבות מבעל השליטה הקודם באברות לתמוך בכל אמצעי השליטה שבבעלותו באישור העסקה נשוא מזכר ההבנות באסיפה הכללית של אברות וכן במהלך עתידי של החברה (ככל שהחברה תבחר לבצע מהלך כאמור) לרכישת בעלי המניות באברות לפי מנגנון שנקבע במזכר ההבנות. בנוסף, במזכר ההבנות נקבע כי בד בבד לאישור עסקת ההשקעה באורגנים המוסמכים באברות, יאושרו גם עסקאות בין אברות לבין שפיר לקבלת ומתן שירותים וחומרי גלם ומוצרים, בתנאים שנקבעו במזכר ההבנות.

השלמת העסקה נשוא מזכר ההבנות היתה כפופה, בין היתר, להשלמת בדיקות הנאותות בקשר לאברות לשביעות רצונה של החברה ולקבלת אישור האסיפה הכללית של אברות לעסקה נשוא ההסכם. כמו כן, השלמת העסקה כפופה לקבלת אישורים של צדדים שונים, לרבות של מחזיקי אגרות החוב של אברות ואישורים על פי דין (אישור רשות התחרות לביצוע העסקה התקבל ביום 5 באוגוסט 2021).

במסגרת מזכר ההבנות (כפי שעודכן) הוענקה לחברה אופציה לרכישת 41,433,873 מניות של אברות אשר בבעלות בעל השליטה הקודם באברות, יחד עם 17,763,031 מניות נוספות של אברות אשר בבעלות בעל עניין באברות, המהווים יחד 16.9% מההון המונפק של אברות (בדילול מלא) (להלן: "**האופציה**"); האופציה תעמוד בתוקף עד ליום 30 בספטמבר 2022 (להלן: "**תקופת האופציה**"). בתמורה לאופציה

שילמה החברה לבעל השליטה ולבעל העניין האמור באברות סך של 12 אג' למניה, וסך כולל של כ- 7.1 מיליון ש"ח (אשר לא יוחזר לחברה גם אם האופציה לא תמומש). מחיר המימוש של האופציה החל מיום 1 בינואר 2022 ועד לתום תקופת האופציה עומד על 120 אג' למניה (טרם לכן עמד על 108 אג' למניה).

ביום 25 בנובמבר 2021 הושלמה העסקה נשוא מזכר ההבנות לאחר התקיימות התנאים המתלים להשלמתה. במקביל להשלמת העסקה, ועל מנת לאפשר לאברות עמידה בדרישות הבורסה לשיעור החזקות ציבור מזערי, ביצעה החברה רכישה של 6,470,234 מניות של אברות מבעל עניין נוסף באברות, אשר לאור הרכישה חדל להיות בעל עניין. המניות כאמור נרכשו במחיר של 120 אג' למניה ובתמורה כוללת של כ- 7.8 מיליון ש"ח (להלן: "**הרכישה הנוספת**"). לאור האמור נכון למועד הדוח (ובהתחשב גם ברכישה הנוספת) מחזיקה החברה בכ- 54.92% מהונה של אברות (וככל שתמומש האופציה תחזיק כ- 71.84% מן ההון של אברות).

11.12.4. התקשרות בהסכמים מול פריץ

ביום 30 ביוני 2021 התקשרה החברה בהסכם אופציה עם קבוצת א.נ.ג בע"מ (להלן: "**המוכרת**" או "**אנג**"), בעלת המניות של חברת פריץ קומפניס ישראל טי. בע"מ (להלן: "**פריץ**") לרכישת חלק או את מלוא הון המניות המונפק של פריץ, לפי שיקול דעת החברה, לפי שווי חברת פריץ של 300 מיליון ש"ח. תקופת המימוש של האופציה, כפי שהוארכה בהמשך נקבעה עד ליום 15 בפברואר 2022 (להלן: "**הסכם האופציה**" ו- "**האופציה**" בהתאמה).

פריץ הינה חברה פרטית, בבעלות אנג, העוסקת במתן שירותים שונים לאורך כל שרשרת האספקה בתחומי השילוח הבינלאומי והלוגיסטיקה, ובכלל זה במתן פתרון לניהול שרשרת האספקה, לרבות: שילוח בינלאומי, פתרונות לפרויקטים מיוחדים, משלוחים דחופים ומבוקרי טמפרטורה, שירותי אחסון וניהול מלאי, שירותי ערך מוסף - ליקוט, איסוף ופריקת מכולות, שירותי רכש ומימון, לוגיסטיקת קו ייצור, מערכות מידע, שירותי ניהול מלאי חכם ללקוחות, הובלות יבשתיות וביטוח.

במקביל ובנוסף, התקשרה החברה עם המוכרת באותו מועד בהסכם הלוואה נפרד ועצמאי לפיו העמידה החברה למוכרת הלוואה בסכום של כ- 84 מיליון ש"ח וכן העמידה ערבות בנקאית אוטונומית בסכום של כ- 79 מיליון ש"ח המשמשת כבטוחה לפרעון תשלומים בסכום זה שעל המוכרת לשלם לצד ג' שאינו קשור (להלן ביחד: "**האשראי**"). כנגד העמדת האשראי על ידי החברה שועבדו מלוא מניות פריץ לטובת החברה, כאשר בנוסף התחייבה המוכרת בהתחייבויות נוספות הנהוגות בהסכמים מסוג זה. בהתאם להסכם הלוואה על המוכרת לפרוע את ההלוואה (כמו גם להשיב את הערבות הבנקאית לחברה) במועד המוקדם מבין: (א) 30 בנובמבר 2021 או (ב) 90 יום מהמועד בו תמסור החברה הודעה בכתב למוכרת, לפיה היא אינה מעוניינת במימוש האופציה.

ביום 3 בינואר 2022 התקשרו הצדדים במזכר הבנות המהווה גם תוספת להסכמים האמורים לפיו, בין היתר, הוארכה תקופת האופציה עד ליום 15 בפברואר 2022 (ביום 16 בפברואר 2022 הוארכה שוב עד ליום 2 במרס 2022) וכן הוסכם בין הצדדים כי הסכם האופציה ימומש והחברה מחויבת לבחור ולקיים אחת מהחלופות הבאות, לפי שיקול דעתה: (1) רכישת מלוא או רוב הון המניות המונפק של פריץ, או לחלופין; (2) רכישת מלוא פעילותה של פריץ (ללא פעילות חברות בנות ו/או חברות קשורות של פריץ וללא רכישה של מניותיה) בתמורה מותאמת לחלופה זו אשר מורכבת מהיקף הפעילות שתועבר בפועל, יתרות חוב בנקאיות ויתרת ההלוואה.

בהמשך לאמור, ביום 22 במרס 2022 התקשרה שפיר תעשיות, עם פריץ, אנג ומר אבשלום נוריאל (להלן: "**נוריאל**"), בהסכם לרכישת פעילות, כמפורט להלן (להלן: "**העסקה**"):

1. במסגרת העסקה, שפיר תעשיות תרכוש את כל פעילות פריץ, למעט פעילות של חלק מהחברות הבנות של פריץ העוסקות בשירותי מיקור חוץ לרכש, שירותי מימון ליבוא, שירותי הובלה יבשתית, שירותי פיתוח, ייצור ויישום תוכנה התומכת בשירותי הפצה לנקודה הסופית וכן פעילויות נוספות, לרבות זכויות והתחייבויות, אשר נקבעו על ידי הצדדים שאינן נכללות במסגרת הפעילות המועברת (להלן: "**הפעילות המועברת**" ו- "**הפעילות המוחרגת**", לפי העניין).

2. הפעילות המועברת כוללת, בין היתר, את כל ההסכמים של פריץ, לרבות הסכמים עם לקוחות, עובדים, ספקים ומשכירים (ולמעט הסכמים הנכללים במסגרת הפעילות המוחרגת); כאשר לשפיר תעשיות עומדת הזכות, עד למועד ההשלמה של העסקה, לעדכן את תכולת הפעילות המועברת והיקפה במסגרת העסקה, לפי שיקול דעתה (למעט ביחס לחברות המוחרגות).

3. התמורה בגין הפעילות המועברת, אשר נקבעה במשא ומתן בין הצדדים, תשולם באופן הבא:

א. פירעון מחצית מהחוב הבנקאי של פריץ (כפי שהוגדר בהסכם): במועד ההשלמה, שפיר תעשיות תהא רשאית להודיע לפריץ כי היא בוחרת באחת משתי האפשרויות המפורטות להלן לביצוע תשלום התמורה (ביחס לחוב הבנקאי האמור), וזאת לפי שיקול דעתה המלא של שפיר תעשיות:

אפשרות א': תשלום הנמוך מבין: סך של 71,000,000 ש"ח או סך השווה למחצית (50%) מהחוב הבנקאי של פריץ ליום 31.12.2021 (כפי שהוגדר בין הצדדים) באופן בו התשלום ישולם ישירות לבעלי החוב הבנקאי; או-

אפשרות ב': בכפוף להסכמת הבנקים המממנים, פריץ תמחה לשפיר תעשיות 50% מיתרת החוב הבנקאי של פריץ, כך ששפיר תעשיות תהא אחראית כלפי הבנקים המממנים לתשלום מחצית החוב הבנקאי, באופן אשר יסוכם בלעדית בין שפיר לבין הבנקים המממנים.

ביצוע אחת החלופות לעיל על ידי שפיר תעשיות ייחשב כביצוע תשלום התמורה לכל דבר וענין.

ב. בנוסף, במועד ההשלמה סכום האשראי (בסך כולל של כ- 163 מיליון ש"ח, לרבות הריבית שנצברה בגין ההלוואה עד למועד ההשלמה) יפרע במלואו באמצעות המרתו לתשלום עבור רכישת הפעילות המועברת, כך שאנג לא מחויבת לפירעון כלשהו של סכום האשראי מלבד העברת הפעילות המועברת.

התמורה תמומן על ידי שפיר תעשיות, בשלב זה, באמצעות הון עצמי.

4. בנוסף, במועד ההשלמה: (א) סך של 13 מיליון ש"ח ישולם לחברה בת של פריץ ולבעלי השליטה בה כמקדמה בגין מתן שירותים לשפיר תעשיות, (ב) שפיר תעשיות תעמיד לפריץ ו/או לחברה בשליטת נוריאל הלוואה על סך של עד 35 מיליון ש"ח (קרן) לתקופה של 10 שנים (מתוכם 4 מיליון ש"ח יועמדו לפני השלמת העסקה ועד 31 מיליון ש"ח, המיועדים לצורכי תשלום מס הכנסה, ככל שיחול, על פריץ, בגין העסקה, יועמדו במועד השלמת העסקה). ההלוואות האמורות בס"ק (ב) לעיל, יובטחו בביטחונות הבאים: כתב ערבות אישית, מוגבלת בסך של 12.5 מיליון ש"ח של נוריאל; כתב ערבות, מוגבלת בסך של 10 מיליון ש"ח, של חברת מובילי דרור בע"מ (הכלולה בפעילות המוחרגת); רישום שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה לטובת שפיר תעשיות על מלוא החזקות פריץ בחברה נוספת הכלולה בפעילות המוחרגת, כשהן נקיות וחופשיות.

5. רכישת הפעילות נעשתה על בסיס מצגים והתחייבויות שניתנו לשפיר תעשיות על ידי פריץ, אנג ונוריאל, כפי שנקבע בהסכם. בגין הפרת המצגים נקבעו הסדרי שיפוי בהסכם (מוגבלים בסכום ובתקופה, כמקובל בהסכמים כאמור).
6. נכון למועד הדוח אין בידי החברה נתונים כספיים עיקריים המייצגים את הפעילות המועברת, בין היתר, בשל העובדה שבמסגרת העסקה מועברים חלקים שונים מכלל הפעילות של פריץ וכן בשל העובדה שנדרשת תקופה נוספת לבחינת תכולת הפעילות המועברת והיקפה הסופי כאמור, שתהא לפי שיקול דעת המלא של שפיר תעשיות, ואשר יתבהר עד למועד ההשלמה.
7. רכישת הפעילות המועברת תאפשר לחברה לבסס פעילותה בתחום הלוגיסטיקה והשילוח הבינלאומי לסוגיו.
8. ביצוע העסקה כפוף להתקיימות תנאים מתלים עד למועד הקובע (שיהיה לא יאוחר מ- 90 ימים ממועד החתימה על ההסכם), לרבות קבלת אישור הממונה על התחרות, אישור הבנקים המממנים של פריץ, וכן קבלת אישורי צדדים שלישיים להעברת הפעילות המועברת מפריץ לשפיר תעשיות, ובכלל זה אישורים להסבת והמחאת ההסכמים המועברים מפריץ לשפיר תעשיות.

11.12.5. התקשרות בהסכם להשקעה בחברות תעשייה איטלקיות

ביום 14 באוקטובר 2021 התקשרה שפיר תעשיות בהסכם לרכישת 50% מהון המניות של שתי חברות איטלקיות (להלן ביחד: "MEM") העוסקות בתכנון, ייצור, התקנה ותחזוקה של מגרסות, מסועים וציוד אחר המשמש לחציבה והפקת אגרגטים. במסגרת זו, בבעלות החברות מקרקעין עליהם מתקני ייצור. בתמורה לרכישת המניות כאמור לעיל תשלם שפיר תעשיות במועד ההשלמה סך של כ- 4.9 מיליון אירו. הוסכם בין הצדדים כי תשלום נוסף של עד 500 אלפי אירו ישולם על ידי שפיר תעשיות בתוך שנתיים ממועד ההשלמה, בכפוף להתקיימותם של תנאים הקבועים בהסכם.

במועד השלמת העסקה התקשרו שפיר תעשיות ובעלי המניות המחזיקים ביותר מ-50% מהונה של MEM (להלן: "בעלי המניות הנוספים") בהסכם בעלי מניות אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם בקשר לאחזקות המשותפות בחברות ולשליטה המשותפת בהן, לרבות הזכות למינוי דירקטורים (שפיר תעשיות זכאית למנות מחצית מהדירקטורים, כאשר במקרים מסוימים של העדר הסכמה לשפיר תעשיות זכות ההכרעה), זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות והסדרים למכירה כפויה. ההסכם קובע כי למעט במספר מצומצם של מקרים, במצב בו השתמשה שפיר תעשיות בזכות ההכרעה כמפורט לעיל, יהיו רשאים בעלי המניות הנוספים (וזאת רק עד לסוף שנת 2022 וכל עוד הם ממשיכים להחזיק ב-50% מהון המניות) לחייב את שפיר תעשיות לרכוש את מניותיהם ב-MEM במחיר השווה ל-80% ממחיר השוק שלהן.

לאחר התקיימות התנאים המתלים הושלם הסכם ההשקעה בחודש נובמבר 2021 ומאותו מועד זה מחזיקה החברה, באמצעות שפיר תעשיות, ב-50% מהון של MEM, תוך שנכנס לתוקפו הסכם בעלי המניות מול בעלי המניות הנוספים.

11.13. מיסוי

לפרטים בדבר הליכים משפטיים בעניין שומות ארנונה שהוצאו לחברה בענייניהן של מחצבת כחל, מחצבת ורד, מחצבת עציונה ומחצבת זנוח, ראו ביאור 27(ג) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

לפרטים בדבר ההליכים המשפטיים שהקבוצה צד להם, לרבות בתחום הפעילות, ראו ביאור 30 א ו-30 ב לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

12.1. מידע כללי

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן כיוזמת ומפעילה של נדל"ן למגורים, דיור מוגן, תעסוקה ומסחר, באמצעות שפיר מגורים. תחום ייזום הנדל"ן כולל איתור ורכישה של מקרקעין, השבחה ופיתוח של המקרקעין לרבות תכנון ומימוש המקרקעין בדרך של מכירה או השכרת יחידות דיור למגורים (דירות, לרבות דירות של דיור מוגן), שטחים לתעסוקה או שטחים מסחריים. יצוין כי ככלל, משמשת שפיר הנדסה אזרחית כקבלן הבניה של הפרויקטים אותם מבצעת הקבוצה.

בתחום זה פועלת הקבוצה בענפים הבאים :

נדל"ן למגורים – במסגרת ענף זה מבוצע איתור ורכישה של מקרקעין (מבעלים פרטיים של קרקעות, מכרזים של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון או פרויקטים של פינוי בינוי), תכנון והשבחת המקרקעין, ניהול הבנייה ומכירה של יחיד ללקוחות פרטיים.

דיור מוגן – פעילות זו פותחה בשנים האחרונות בקבוצה כיישום מרכיב אסטרטגי במגזר זה. בחודש אוקטובר 2021 השלימה הקבוצה עסקה במסגרתה רכשה והקצו לה מניות המהוות 53% מהונה המונפק של חברת עד 120 העוסקת בתחום הדיור המוגן לאוכלוסיה המבוגרת ולה שלושה בתי דיור מוגן פועלים, הרחבת אחד מבתי דיור מוגן הפועלים ו- 4 פרויקטים בתכנון (מתוכם שתי קרקעות שהועברו לעד 120 מהקבוצה במסגרת השלמת עסקת הרכישה וההקצאה כאמור). לפרטים נוספים אודות הסכם הרכישה וההקצאה ראו סעיף 12.14.2 להלן.

נדל"ן מניב – פעילות זו משתלבת בפעילות בתחום הדיור המוגן וכן בייזום הנדל"ן למגורים, שכן בחלק מהפרויקטים שהקבוצה יוזמת קיימים שטחים מסחריים וכן דירות למגורים אשר הקבוצה מפתחת ומשכירה. בנוסף, הקבוצה מאתרת שטחים לפיתוח כשטחים מסחריים, שטחים לתעסוקה ולכל שימוש אחר. הפעילות כוללת נכון למועד הדוח בעיקר השכרת מספר שטחי מסחר ומשרדים בנכסים קיימים של הקבוצה וכן השכרת דירות למגורים במסגרת פרויקט חריש.

נכון למועד הדוח, במסגרת פעילות הייזום הקבוצה פועלת בעיקר במרכז הארץ ובשטחי הפריפריה הקרובה ועוסקת בייזום, תכנון, הקמה ושיווק של יחידות דיור ושטחי מסחר ומשרדים (לרבות שטחי מסחר ומשרדים להשכרה) בפרויקטים בראש העין, מודיעין, חריש, כפר סבא, אור יהודה והוד השרון, באר יעקב, בית שמש, בת ים, רמת השרון ויהוד-מונסון. כמו כן, הקבוצה מקדמת פרויקטים של פינוי ובינוי במספר ערים במרכז הארץ. בנוסף, הקבוצה יוזמת הקמת יחידות לדיור מוגן במסגרת פרויקטים בנס ציונה, בירושלים, במודיעין ובקרית מוצקין. לפרטים נוספים ראו סעיפים 12.14.2 ו- 12.17.3 להלן.

ככלל, נכון למועד הדוח, הקבוצה נוהגת לרכוש זכויות במקרקעין מושא הפרויקטים אותם היא מקימה, על פי הסכמי פיתוח, חכירה או רכישה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל" או "רמ"י") או עם גורמים פרטיים או להתקשר בפרויקטים של פינוי בינוי ו/או בעסקאות קומבינציה, לפי העניין. בנוסף, משתתפת הקבוצה במכרזי נדל"ן, לרבות במכרזי מסלול "מחיר למשתכן" או "מחיר מופחת", בהם מתקשרת החברה בהסכם בניה, של המינהל ומשרד הבינוי והשיכון. לפרטים אודות הפרויקטים של הקבוצה, נכון למועד הדוח, ראו סעיפים 12.7.1-12.7.4 וסעיף 12.9 להלן.

לפרטים בדבר קרקע ברומניה המוחזקת בידי הקבוצה, ראו סעיף 12.7.3.2 להלן.

בחודש אפריל 2021 התקבלו בקשות הקבוצה לאישור תכניות לבניין להשכרה (להלן: "התכנית") מכח חוק עידוד השקעות הון תשי"ט-1959 (בקשר עם פרויקט חריש בו הוקמו על ידי הקבוצה דירות מגורים). אישור הבקשות כאמור איפשר לזכות בהקלות מס כגון: פחת מואץ על הדירות המושכרות ושיעורי מס חברות מופחתים ביחס להכנסות מהתכניות, בכפוף להשכרת הדירות ובהתאם לכלל התנאים על פי חוק עידוד השקעות הון תשי"ט-1959. ליום 31 בדצמבר 2021 הושכרו 81 יח"ד בהתאם לאמור, כאשר בסמוך למועד הדוח הושכרו 131 יח"ד. למועד הדוח בכוונת הקבוצה לפעול למכירת הדירות כאמור בתום תקופת ההשכרה בהתאם לתכניות והן מוצגות בדוחותיה הכספיים של הקבוצה כמלאי דירות להשכרה בנכסים הלא שוטפים.

הקבוצה נוהגת לממן את רכישת המקרקעין עליהם מוקמים הפרויקטים, כמו את שאר פעילותה בתחום הפעילות, בעיקר באמצעות הון עצמי, מימון בנקאי ומימון מגופים מוסדיים. לפרטים נוספים אודות אופן מימון הפרויקטים על ידי החברה ראו סעיף 12.6.2 להלן.

יצוין כי בשנת 2020, בעקבות משבר הקורונה, נאלצה החברה לסגור את משרדי המכירות למשך תקופה של מספר שבועות בהתאם להנחיות הממשלה, דבר אשר הוביל לירידה, עד לכדי עצירה, של מכירת דירות בפרויקטים השונים באותן תקופות. לאחר מספר עיכובים שנגרמו בשל משבר הקורונה בקידום פרויקטים, החברה פעלה להאצת הפרויקטים על מנת לצמצם חשיפה אפשרית לקנסות בגין עיכובים, פעולות אשר צלחו ברוב המקרים אך לא בכולם. הקבוצה כללה הפרשה נאותה בדוחותיה הכספיים בגין האמור.

ביחס לפעילותה של החברה בתחום פעילות זה יודגש כי שובו והעמקתו של משבר כלכלי בישראל בעקבות התפשטות נגיף הקורונה (זן האומיקרון) עלול לגרום להשפעות שליליות על פעילות החברה בתחום – לרבות לגרום לעיכובים בלוחות זמנים להשלמת פרויקטים ומסירת דירות, לקשיים בשיווק, לקיטון בביקושים ועוד. למועד זה אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשלכות של תוצאות כאמור לאור העובדה שמשתנים רבים שאינם בשליטת החברה רלוונטיים לגביו. לפרטים נוספים אודות השפעות המשבר האמור על החברה ופעילותה ראו סעיף 8.1.1 לעיל וסעיף 26.1.6 להלן.

12.1.1. מבנה התחום ושינויים החלים בו¹

תחום הבנייה למגורים בארץ מתאפיין בביזור ובתחרותיות רבים. בתחום הנדל"ן בכלל ובתחום הבנייה למגורים בפרט פועלות מספר רב של חברות, העוסקות בייזום, הקמה ומכירה של פרויקטים למגורים. במקביל לפעילותן של חברות כאמור, פועלים גורמים רבים אחרים כגון: יזמים פרטיים קטנים ומקומיים, קבוצות רכישה והתארגנויות אחרות של קבוצות לרכישת דירות באופן מרוכז.

תחום הבנייה למגורים בישראל מושפע מגורמים רבים, ביניהם ניתן למנות את הביקוש לדירות מגורים, המצב הכלכלי בעולם ובישראל (ובכלל זה צפי לצעדים כלכליים כגון הגבלות תנועה בשל נושאים בריאותיים או צעדים הנובעים ממדיניות ממשלתית כללית), מדיניות רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון לפיתוח ושיווק קרקעות בייעוד מתאים, היצע הדירות והקרקעות ומחירים, שינויים בחוקי מיסוי מקרקעין ושינויים במחירי תשומות הבנייה ומצב כלכלי כללי

1 הנדונים והערכות בסעיף זה להלן מתבססים, בין היתר, על פרסומים מאתר משרד האוצר - אגף הכלכלן הראשי בכתובת: https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/weekly-review-10022020/he/weekly_economic_review_weekly-review-10022020.pdf ומאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - הודעות לתקשורת בעניין כמות מבוקשת לדירות והתחלות וגמר בנייה בכתובת: <https://www.cbs.gov.il/he/Pages/default.aspx>

ספציפי כפי שבא לידי ביטוי בפרמטרים כלכליים שונים, לרבות שיעור התעסוקה במשק, שיעור הצמיחה במשק, גובה הריבית, שערי חליפין, שיעורי המע"מ ותנאי מימון וזמינות אשראי.

על פי פרסומי בנק ישראל, מגמת ההאצה של עליית מחירי הדירות, שהחלה לקראת סוף שנת 2020 גברה בשנת 2021: מחירי הדירות עלו בשנים עשר החודשים האחרונים ב-10.3% (הנתון לספטמבר-אוקטובר). בנק ישראל דן בעלויות המחירים בשוק הדיור, שהתפתחו על רקע הורדת מס הרכישה למשקיעים ביולי 2020, והפסקת התוכנית "מחיר למשתכן". במהלך המחצית השנייה של 2021 נכנסו לתוקף תוכניות חדשות של הממשלה, שנועדו לבלום את העלייה המשמעותית של מחירי הדיור, ביניהן העלאת שיעור מס הרכישה למשקיעים. לצד אלה נמשך ברוב המחצית השנייה של 2021 קצב מתון יחסית של עליית מחירי השכירות, דומה לקצב במחצית הראשונה ובהמשך להתמתנות הניכרת במהלך שנת 2020. לקראת סוף השנה ניכרה האצה מסוימת: עד נובמבר עלה מדד שירותי הדיור בבעלות בשיעור שנתי של כ-2.9%.

מחירי הדירות בישראל עלו במהלך משבר הקורונה בקצב גבוה מזה של עליית מחירי השכירות, והעלייה אף הואצה בחודשים האחרונים. עליית מחירי הדירות היא תופעה בינלאומית וקצב העלייה בישראל נמוך מן הממוצע במדינות ה-OECD. ההסתברות לירידת מחירים בטווח הקצר נראית כעת נמוכה, עקב עליית הביקוש ולנוכח רמה יציבה של התחלות בנייה והאטה מסוימת בסיומי הבנייה; עליית מחירי הקרקעות במכרזי רמ"י עלולה לגרום לעלייתם של מחירי הדירות בשנים הקרובות.

את ענף מרכזי המגורים לאוכלוסיה המבוגרת בישראל מקובל לחלק לשתי קבוצות עיקריות: (א) הפלח הציבורי-ממשלתי: במסגרת זו נכללים בעיקר חברות ממשלתיות או חצי-ממשלתיות, המפעילות "בתי אבות" בתשלום נמוך יחסית ובמימון (חלקי) של המדינה לאוכלוסיות זקאות, מטבע הדברים רמת השירות בו נמוכה יותר; (ב) הפלח הפרטי: ענף זה התפתח בעשורים האחרונים, עם העליה בתוחלת החיים וברמת החיים בישראל, והוא כולל חברות פרטיות המפעילות "בתי דור מוגן" לאוכלוסיית הגיל השלישי, המאופיינים בפתרון נוח יותר, הכולל מגוון רחב של שירותים ומהווה פתרון דיור מלא לאוכלוסיה זו.

היקף הפעילות בתחום הדיור המוגן בישראל נמצא במגמת גידול עקבית בשנים האחרונות וזאת בשל צירוף של מספר סיבות עיקריות: (א) עליה ברמת החיים בישראל באופן כללי בצירוף עליה במודעות של בני הגיל השלישי לשירותים השונים המוצעים להם; (ב) העליה בתוחלת החיים בישראל והגידול בקבוצת בני הגיל השלישי אשר השירותים פונים להם – כך, בסוף שנת 2020 מנתה אוכלוסיית ישראל בני 65 ומעלה קרוב ל-1.3 מיליון איש, המהווה קרוב ל-12% מהאוכלוסיה במדינת ישראל. תוחלת החיים בגיל 65 עמדה באותו מועד על 22 שנים בקרב נשים ו-19.3 שנים בקרב גברים². העליה בתוחלת החיים של האוכלוסיה המבוגרת מייצרת צורך לפתרונות דיור משולבים, המתאימים גם לסיטועציות בריאותיות שונות, למשך תקופות ארוכות; (ג) שכלול שוק הדיור המוגן – כניסת שחקנים חדשים לתחום פיתחה את ההיצע הקיים – הן בהיבטי כמות יחידות הדיור הזמינות, מיקומן הגאוגרפי, איכות ומגוון השירותים הניתנים לדיירים ועוד.

12.1.2. שינויים בהיקף הפעילות בתחום

בשנת 2021 חל גידול בהיקפי הפעילות של הקבוצה בתחום הפעילות בישראל, הגידול בהיקף הפעילות לעומת שנת 2020, נובע בעיקרו ממכירת דירות והכרה בהכנסה בפרויקטים בחריש וראש העין. מספר יחידות הדיור בביצוע ובתכנון של הקבוצה גדל משמעותית לאור זכיה במספר מכרזים בשנת 2021 ועומד על כ- 3,208 (חלק הקבוצה) יח"ד, לעומת 2,221 יח"ד נכון למועד הדוח השנתי לשנת 2020, אשר היה דומה למספר יח"ד בדוח השנתי לשנת 2019. לעניין שוק המגורים בישראל ראו סעיף 12.1.1 לעיל.

בתחום הדיור המוגן חל גידול משמעותי בפעילות ברבעון הרביעי לשנת 2021 עת הושלמה העסקה לרכישה השליטה ברשת עד 120.

12.1.3. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום

למיטב הערכת הנהלת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות הנדל"ן הינם:

- (א) ניסיון בתחום הבניה, איתנות פיננסית וידע תכנוני עשיר;
- (ב) איכות התכנון וביצוע הבניה;
- (ג) צוות מנהלים ועובדים מנוסה;
- (ד) בחירה איכותית של הפרויקטים ומיקומם;
- (ה) מערך שיווק מנוסה ומוניטין הגוף המשווק והגוף המפעיל את המרכזים המסחריים ובתי הדיור המוגן;
- (ו) רמת השירותים המוענקת ללקוחות ולדיירים.

12.1.4. חסמי כניסה ויציאה עיקריים

סף הכניסה לתחום הנדל"ן למגורים הינו נמוך באופן יחסי אם כי נדרשת יכולת העמדת הון עצמי ואיתנות פיננסית לצרכי נגישות למקורות מימון בעלויות יחסית נמוכות. נכון למועד הדוח, מהווים גם מחירי הקרקעות הגבוהים, מחסור בקרקעות זמינות והתחרות הגבוהה, כחסמי כניסה לתחום. יצוין, כי קיימת גם חשיבות למוניטין, לידע ולניסיון של היזם. מחסום היציאה המשמעותי לפעילות זו הינו ביכולת המימוש והמכירה של פרויקטים על שלביהם השונים וכן בהתחייבויות לאחריות החלה על היזם מכוח חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר") כלפי רוכשי דירות.

חסמי הכניסה העיקריים לתחום הדיור המוגן הינם בעיקר: (א) הצורך בהשקעות הוניות גדולות וביכולות מימון – להקמת הבתים ותפעולם; (ב) הצורך באנשי מקצוע בעלי ידע וניסיון בהקמה, ניהול ותפעול של בתי דיור מוגן, על ההיבטים השונים הנלווים לכך לרבות סיעוד; (ג) מגבלות רגולטוריות – הצורך ברישיון, חובת העמדת ערבויות ובטחונות לדיירים וכו'. חסמי היציאה מתחום זה כוללים בעיקר את העובדה שהסכמי דיירים הינם הסכמים לטווח ארוך (ומוגנים ברגולציה) וקושי במימוש ההשקעות ההוניות הגדולות בתחום.

12.2. תמצית תוצאות תחום הפעילות (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
366,118	692,905	777,044	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
46,737	119,913	110,938	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
46,737	119,913	110,938	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
1,446,663	1,692,617	3,701,804	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)
מדדים פיננסיים נוספים			
151.4835	152.2773	160.7445	מדד תשומות הבנייה
100.8	100.2	102.6069	מדד המחירים לצרכן

12.3. נתונים מצרפיים

פרויקטים בהקמה – נדל"ן יזמי (ליום 31 בדצמבר 2021)	
31.12.2021	
*2,231	מספר יחיד כולל בפרויקטים בהקמה
395,678	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)
503,883	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
619	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
*499	מספר יחיד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
17	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 31 בדצמבר 2021 ועד סמוך למועד פרסום הדוח (15 במרס 2022) (לגבי פרויקטים בהקמה)

*כולל יחיד להשכרה

12.4. צבר הזמנות ומקדמות³

להלן פילוח צבר ההזמנות ומקדמות, ליום 31 בדצמבר 2021, בפעילות הנדל"ן היזמי בחתך של רבעונים עוקבים (בשנת 2022) ובחתך של שנים לתקופות שלאחר מכן (באלפי ש"ח):

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
21,320	31,429	רבעון 1	שנת 2022
22,240	18,773	רבעון 2	
5,545	4,304	רבעון 3	
5,545	4,304	רבעון 4	
19,408	17,217		שנת 2023
5,545	17,217		שנת 2024
5,545	5,739		שנת 2025
-	-		שנת 2026 ואילך
85,149	98,983		סה"כ

יצוין, כי בסמוך למועד הדוח סך ההכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים עומד על סך של כ- 114,561 אלפי ש"ח. השינוי בהתייחס ליום 31 בדצמבר 2021, נובע כתוצאה מהתקשרות בחוזי מכירה מחייבים.

3 הנתונים מוצגים בהתאם לשיטת ההכרה בהכנסות שמדווחת בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

ספקיה העיקריים של הקבוצה בפעילות ייזום הנדל"ן בישראל, הינם ספקי שירותי תכנון, יעוץ, פרסום, שיווק ומימון וכן- הנדסה וקבלני ביצוע, עימם מתקשרת הקבוצה לשם הקמת הפרויקטים. ככלל, שפיר הנדסה אזרחית משמשת "קבלן מפתח" (קבלן ראשי, המקבל על עצמו את כל מלאכת הבנייה עד להשלמת הבנייה ומסירת המפתח לדיירים כשהמבנה ראוי לאכלוס והשלמת ליקויי ותיקוני הבניה בתקופת הבדק) לבניית הפרויקטים אותם יוזמת שפיר מגורים. שפיר הנדסה אזרחית, כקבלן מפתח של הפרויקטים, מתקשרת, בהתאם לצרכיה המשתנים, עם קבלני משנה או עם קבלני מפתח נוספים לביצוע העבודות השונות. לקבוצה לא קיימת תלות בספק או בקבלן מסוימים בתחום הפעילות וזאת, בין היתר, לאור העובדה כי לקבוצה זרוע הנדסית לבניית פרויקטים כאשר רק מיעוט מבין הפרויקטים אינו מבוצע על ידי שפיר הנדסה אזרחית.

זיהוי הספק/ קבלן המשנה	האם צד קשור	היקף רכישות (באלפי ש"ח) בשנת 2021	משקל הספק מכלל רכישות המגזר (%)	תלות מיוחדת בספק	נושאים נוספים
שפיר הנדסה אזרחית	כן	299,478	95%	כן	(1)

ככלל, ההתקשרויות עם שפיר הנדסה אזרחית הינן כקבלן ראשי (קבלן מפתח) פאושלי. במסגרת ההתקשרות תמורת סכום קבוע מראש, שפיר הנדסה אזרחית מתחייבת לבצע את כל שלבי הבנייה עד לגמר הפרויקט ואכלוסו הסופי על ידי הדיירים. במסגרת ההתקשרות שפיר הנדסה אזרחית נושאת באחריות לתיקון ליקויים בתקופת הבדק והאחריות ומבטחת את הפרויקט. בנוסף, נקבע מנגנון לביצוע שינויים ולתשלום בגינם. לרוב, התשלום לשפיר הנדסה אזרחית מתבצע לאחר אישור העבודה, בהתאם ללוחות זמנים מוסכמים ולפי התקדמות הבנייה.

ספקיה העיקריים של הקבוצה בפעילות הדיור המוגן ביחס לפרויקטים בהקמה דומים בעיקרם לאלו המפורטים לעיל ביחס לפעילות ייזום הנדל"ן. ביחס לבתי הדיור המוגן שהינם בהפעלה או לקראת הפעלה, הספקים העיקריים הינם קבלני שירותים הנדרשים להפעלת הבתים כגון: שירותי אחזקה ותפעול, שירותי ניקיון ושמירה, שירותי רפואה וסיעוד, שירותי תרבות ופנאי, שירותי הסעדה וכן קבלני בינוי ושיפוצים.

ספקיה העיקריים של הקבוצה בפעילות הנכסים המניבים דומים בעיקרם לאלו של בתי הדיור המוגן הפעילים. ככלל, שפיר תפעול ואחזקה בע"מ (להלן: "שפיר תפעול"), חברה בבעלות מלאה של הקבוצה, משמשת כקבלן הפעלה ותחזוקה ראשי לנכסים המניבים אותם מחזיקה הקבוצה.

12.6 **פרויקטים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי**

12.6.1 הקבוצה יוזמת ומקימה פרויקטים למגורים, למסחר, למשרדים ולדיור מוגן, כאשר הקמת הפרויקטים כוללת לרוב גם פיתוח מלא של הסביבה הציבורית במגרש (להבדיל מגינות פרטיות שמוצמדות לדירות, גינות השטחים המשותפים), מעברים ואזורי חניה.

12.6.2 ככלל, כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, הקבוצה נוהגת לרכוש זכויות במקרקעין, מושא הפרויקטים אותם היא מקימה בישראל, על פי הסכמי פיתוח, חכירה או רכישה עם המינהל או להתקשר בפרויקטים של פינוי בינוי ו/או בעסקאות קומבינציה, לפי העניין. הקבוצה נוהגת לממן את רכישת המקרקעין כאמור, כמו את שאר פעילותה בתחום הפעילות, בעיקר באמצעות הון עצמי וכן מימון בנקאי ו/או אשראי מגופים מוסדיים. על פי רוב כנגד העמדת אשראי כאמור משעבדת הקבוצה את זכויותיה במקרקעין שבגינם ניתן האשראי. ככלל, הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים של נדל"ן יזמי בישראל, הכוללים בעיקרם אשראי פיננסי לצרכי הפרויקט ומסגרת ערבויות לרוכשים, מתבצעת במערכת הבנקאית והמוסדית בשיטת

פרויקט סגור (באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינו), כאשר, ככלל, משועבדים לגורם המממן, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות לקבלת תקבולים מרוכשי הדירות. ככלל, סך ההון העצמי הנדרש במסגרת הסכמי ליווי כאמור מהווה בין 10% ל-25% מסך העלויות הצפויות באותו שלב.

12.6.3. הבניה למגורים מאופיינת בשונות בין יחידות הדיור בתוך הפרויקט, תוך התאמת הדירה המתוכננת לצרכי הרוכש ולרצונותיו.

12.6.4. בהתאם למדיניותה, שואפת הקבוצה להתחיל בשיווק יחידות הדיור עוד בטרם קבלת היתרי הבנייה בכל פרויקט וכן למכור את מרבית יחידות הדיור בפרויקט במהלך הבניה. במקביל, בפרויקטים הכוללים בניית היקף גדול של יחידות דיור, שואפת החברה לבצע את מכירת והקמת הפרויקט בשלבים, על מנת להקטין את הסיכונים הגלומים בפרויקט, וזאת באופן שתחילת הקמתו של כל שלב בפרויקט קשורה בהתקדמות העבודות וקצב מכירת יחידות הדיור של השלב הקודם, והכל בהתאם להסכמים הרלוונטיים ומצב השוק.

12.6.5. יצוין, כי פעילויות השיווק והמכירה של פרויקטים למגורים בארץ מבוצעות הן באמצעות חברות שיווק חיצוניות והן באמצעות מערך שיווק עצמאי של הקבוצה, הכולל משרדי שיווק ומכירה בכל פרויקט. אמצעי השיווק, כוללים בנוסף למשרד המכירות של הפרויקט, גם פרסום באמצעי מדיה שונים כגון: שלטי חוצות, עיתונות מקומית וארצית, טלוויזיה ומדיה דיגיטלית לסוגיה, חוברת מידע לכל פרויקט, פרסום ברדיו ארצי ומקומי, כנסי מכירות, מתן חסות לכנסים שונים, והשתתפות בירידי דירות בארץ ובחו"ל. בנוסף, לקבוצה מערך שירות לקוחות, המרכז את הטיפול ברוכשי הדירות. מערך שירות הלקוחות כולל מחלקת שרות לקוחות המספקת מענה לכל ההיבטים הקשורים ברכישת הדירה (אישורים למשכנתא, ערבויות, תשלומים, מועדי מסירה, העברת זכויות, רישום זכויות וכיו"ב) וקבלת פניות מכל סוג של הדיירים.

12.7. נתונים אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

12.7.1. פרויקטים בהקמה

(א) להלן יובאו נתונים כלליים בדבר פרויקטים בהקמה ביום 31 בדצמבר 2021:

שם	מיקום	מועד רכישת / חכירת הקרקע	מועד תחילת הבניה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי (בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה קבלני ליום 31 בדצמבר 2021	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים:			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.21	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (באלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי (%)
									ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 15 במרס 2022					
ראש העין- מחיר למשתכן ⁴	שכונת פסגות אפק B ראש העין	2015	2016	2022	100%	256	118	89.6%	256	254	-	2	268,699	265,486	3,213	1.2%
פרויקט נופי שפיר מודיעין ⁵	שכונת נופים במודיעין	2014	2017	2022	100%	228	116	97.4%	228	228	214	-	456,550	327,558	128,992	28.25%
פרויקט אוריון 2 – אור יהודה ⁶	שכונת "נווה רבין" אור-יהודה	2018	2021	2024	100%	228	114	3.2%	46	41	-	187	511,614	348,664	162,951	31.85%

4 בחודש נובמבר 2015, זכתה הקבוצה, באמצעות שפיר מגורים, במכרז של המינהל ומשרד הבינוי והשיכון, לרכישת זכויות חכירה במתחם אחד (סה"כ 256 יח"ד) לבניה רוויה ומסחר (כ-10,000 מ"ר עיקרי אשר מתוכם 2,000 מ"ר מוקצים לעירייה) בראש העין אתר B ב-2 מגרשים (להלן בסעיף זה: "המתחם"). הזכייה במכרז כאמור הינה על המחיר הסופי למ"ר בנוי לא כולל מע"מ, בעבור דירות מחיר למשתכן במתחם. יצוין, בין היתר, כי על פי תנאי המכרז, הקבוצה מחויבת למכור את כל הדירות במתחם כדירות מחיר למשתכן למעוניינים אשר הינם בעלי תעודות זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן אשר יבחרו בהליך הגרלה, והכל בהתאם לתנאים המפורטים במכרז כאמור. בנוסף, על הקבוצה לפתח שטח ציבורי פתוח בגודל 13 דונם. בחודש אפריל 2016, התקשרה הקבוצה באמצעות שפיר מגורים, בחוזה בניה והשלמת פיתוח עם משרד הבינוי והשיכון, בקשר למקרקעין מושא הפרויקט ובחודש יולי 2016 חתמה הקבוצה, באמצעות שפיר מגורים על הסכם חכירה עם המינהל בקשר למקרקעין מושא הפרויקט. כמו כן, במסגרת ההתקשרויות כאמור ובהתאם לתנאי המכרז, העמידה הקבוצה ערבות ביצוע, להבטחת השלמת עבודות הפיתוח הכללי וערבות נזקים (כהגדרתם במכרז כאמור) בסך של כ-10 מיליון ש"ח. בחודש דצמבר 2016 הוחלט שלא לממש את שטחי המסחר בפרויקט עם סיום ההקמה, אלא להחזיקם כנכס מניב (כמפורט בסעיף 12.17.5 להלן). בחודש אפריל 2018 ובחודש יוני 2018 התקבלו היתרי בניה בשני המגרשים בסה"כ ל-256 יח"ד. במהלך שנת 2021 החברה השלימה את מכירת הפרויקט לזכאים זאת למעט 2 יח"ד שחוזי המכירה בגין נחתמו לאחר תאריך המאזן.

5 ביום 31 בדצמבר 2014, זכתה הקבוצה, באמצעות שפיר מגורים, במכרז של המינהל במקרקעין, לבניית 228 יח"ד ב-5 מגדלים בני 11 קומות, בשכונת נופים במודיעין. ביום 26 באוגוסט 2015, נחתם הסכם חכירה עם המינהל בגין המקרקעין וביום 17 בספטמבר 2015, נחתם הסכם לביצוע תשתיות ציבוריות עם עיריית מודיעין - מכבים - רעות (להלן: "העירייה"), לפיו העירייה תבצע את עבודות הפיתוח במקרקעין. בחודש ספטמבר 2017 התקבל היתר בנייה לבניין הראשון, בחודש אוקטובר 2017 התקבל היתר בנייה לבניין השני ובחודשים מרס, יוני וספטמבר 2018 התקבלו היתרים לבניינים השלישי, הרביעי והחמישי, בהתאמה. נכון למועד הדוח, ביצוע הפרויקט קרוב לסיומו ושיווקו הסתיים. בחודש מאי 2020 התקבלו טפסי 4 ל-2 מהבניינים בפרויקט והחברה החלה במסירת הדירות. בחודשים מרס ויוני 2021 התקבלו טפסי 4 לשני בניינים נוספים ולאחר תאריך המאזן, בחודש מרס 2022 התקבל טופס 4 לבניין האחרון.

6 בחודש נובמבר 2017 אישר בית המשפט הסדר במסגרתו תרכוש שפיר מגורים את הקרקע לפרויקט המצויה באור יהודה בסמוך לפרויקט אחר של הקבוצה שהסתיים בשנת 2017. ההסדר כאמור הושלם בחודש מרס 2018, כאשר הקרקע נרכשה תמורת 61 מיליון ש"ח (מתוכם 47 מיליון ש"ח שולמו לבעלי השליטה בחברה ו-14 מיליון ש"ח לחברת צ. לנדאו בפירוק). הפרויקט המתוכנן על הקרקע כלל בניית 180 יח"ד ב-3 מגדלים בני 15 קומות (על פי תב"ע קיימת). בחודש מרס 2021 התקבל היתר בפרויקט, במסגרתו אושרה בקשת החברה להגדלת מספר יחידות הדיור ל-228.

(ב) להלן יובאו נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים השונים אשר הינם בשלבי הקמה ביום 31 בדצמבר 2021 :

פרויקטים בהקמה - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח):				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ: (באלפי ש"ח)			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום 31 בדצמבר 2021: (באלפי ש"ח)		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)			סה"כ רווח שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	
	קרקע היטלים פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות		מיום 1 בינואר 2021 עד ליום 15 במרס 2022	בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	הכנסות שהוכרו:	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:		עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
										מקדמות שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)					
ראש העין- מחיר למשתכן- יח"ד	67,859	169,872	1,361	7,081	19,313	8.51	8.6	-	238,818	1,092	27,846	2,035	2,055	8.60	30,993	12%
פרויקט נופי שפיר מודיעין	99,282	204,696	5,279	14,973	8,326	-	19.0	17.1	443,894	10,804	1,852	-	-	-	12,656	46%
פרויקט אוריון 2 – גור יהודה	105,759	7,171	-	2,612	233,121	18.99	18.6	-	1,861	1,938	55,451	100,798	454,303	19.85	511,692	32%

(א) להלן יובאו נתונים כלליים בדבר פרויקטים בתכנון ביום 31 בדצמבר 2021 :

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים											
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ ליווי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנוני נכון ליום 31.12.2021		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
בת ים ⁷	בת ים	2021	102,600	2022	2024	טרם	100%	62	107	73	119
באר יעקב ⁸	באר יעקב	2021	393,783	2022	2025	מימון קרקע	100%	486	127	486	127
בית שמש ⁹ (נתונים לפי חלק 100% הקבוצה : 50%)	בית שמש	2021	299,212	2022	2025	הסכם ליווי	50%	836	123	836	123

- 7 ביום 2 בספטמבר 2021 התקשרה שפיר מגורים, בהסכם לרכישת זכויות בקרקע, מבעלי זכויות צדדי ג' (להלן: "המוכרים") בשטח של כ- 2 דונם בעיר בת- ים, המיועדים לבניה רוויה (להלן: "הזכויות הנרכשות"). בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין ניתן כיום לבנות עליה 62 יח"ד, אולם רשויות התכנון אישרו תוספת של 11 יח"ד ושטחים נוספים כפוף למילוי ועמידה בתנאים, אשר נכון למועד דיווח זה טרם הושלמו, כאשר באחריות שפיר מגורים להשלים אותם (להלן: "היחידות הנוספות" ו- "הפרויקט", בהתאמה). תמורת הזכויות הנרכשות שילמה שפיר מגורים למוכרים סך של 110 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. היה ולא יתקבל היתר בניה ליחידות הנוספות עד ליום 18 בדצמבר 2022 או מועד מאוחר (בכפוף להארכות ככל שתאושרנה על ידי הועדה), יושב לשפיר מגורים סך של 14 מיליון ש"ח מתוך סכום התמורה.
- 8 ביום 14 ביולי 2021 התקבלה אצל החברה הודעה בדבר זכיית שפיר מגורים במכרז פומבי שפרסמה רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה ל- 98 שנים (עם אופציה להארכתה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש), לתכנון, פיתוח ובניית 486 יח"ד לבניה רוויה עם חזית מסחרית במתחם אחד בשטח של כ- 23 דונם, בתוכנית "תלמים מזרח" בעיר באר יעקב (להלן: "הזכויות הנרכשות" ו- "הפרויקט", בהתאמה). במסגרת הפרויקט ייבנו, בין היתר, 486 יח"ד בבניה רוויה כאשר 243 יח"ד מתוכן ישווקו במתכונת של "מחיר מופחת" (שיטת מכרז בה המתמודדים מתחרים על מחירו של מ"ר בנוי בדירות המיועדות לשיווק לתושבי ישראל אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירה במחיר מופחת) ו- 243 יח"ד בשוק החופשי. בהתאם לתנאי המכרז, שטח ממוצע של יח"ד בפרויקט עומד על כ- 110 מ"ר. תמורת הזכויות שילמה שפיר מגורים לרשות סך של כ- 352 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף של כ- 32 מיליון ש"ח בגין היטלי פיתוח. בנוסף שילמה שפיר מגורים תשלומים נוספים, בסך לא מהותי, לרשות המקומית. בנוסף הועמדה גם ערבות ביצוע בסכום של כ- 37 מיליון ש"ח להבטחת התחייבויות שפיר מגורים. במסגרת המכרז נקבעה תקופה של כ- 25 חודשים לביצוע הפרויקט, שיתחילו להימנות ממועד קבלת החזקה במקרקעין בפועל מאת הרשות. למועד הדוחות, טרם התקבלה החזקה במקרקעין.
- 9 ביום 23 בנובמבר 2021 הושלמה עסקה במסגרתה רכשה שפיר מגורים, מחצית (50%) מהון המניות המונפק והנפרע, בחברת מטרה (להלן: "חברת המטרה"), שזכתה במכרז לתכנון, פיתוח ובניה רוויה במתכונת "מחיר מופחת" ובנית שטחי תעסוקה ומסחר במסגרתו עתידות להיות מוקמות 836 יחידות דיור (מתוכן 492 יחידות דיור במחיר מופחת ו- 344 יחידות דיור בתנאי ומחירי שוק חופשי) ושטחים למסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 8,000 מ"ר, מבני ציבור, מוסדות חינוך, שטחים למתקנים הנדסיים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים נוספים בשכונה ד' ברמת בית שמש בעיר בית שמש (להלן: "הפרויקט"). סכום התמורה עמד על סך של 12 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ככל ויחול, והעמדת הלוואת בעלים לחברת המטרה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח. כאשר שפיר מגורים פרעה ו/או נטלה בנוסף הלוואות בעלים קיימות בחברת המטרה בסך של כ- 22 מיליון ש"ח. רכישת הקרקע לפרויקט על ידי חברת המטרה (בעלות של כ- 280 מיליון ש"ח) מומנה באמצעות אשראי בנקאי בסך של 235 מיליון ש"ח והלוואות בעלים (אותן נטלו ו/או העמידו שפיר מגורים והשותף, בחלקים שווים). בקשר עם המימון כאמור נטלה שפיר מגורים התחייבויות מקבילות לשיעור החזקתה בפרויקט. בין שפיר מגורים לשותף בחברת המטרה נקבעו מנגנונים שונים ביחס לניהול ולשליטה המשותפת בחברת המטרה, לרבות, במידת הצורך, העמדת מימון נוסף לחברה, מנגנוני חלוקת רווחים וסדרם, דילול, זכויות חתימה, מגבלות על העברת הזכויות, חלוקת אחריות בין הצדדים לחלקים שונים בפרויקט, ומנגנוני קבלת החלטות.

(ב) להלן יובאו נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים השונים אשר הינם בשלבי תכנון ביום 31 בדצמבר 2021:

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט													
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31 בדצמבר 2021			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח:		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים:		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ	
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו:		צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (א)				מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות המלאי הבלתי מכור
							מקדמות שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)					
בת ים	102,600	-	2,582	123,441	-	-	-	238,705	27.5	238,705	10,082	4.2%	
באר יעקב	393,783	-	-	454,020	-	-	-	886,985	19.8	886,985	39,182	4.4%	
בית שמש (נתונים לפי 100% חלק הקבוצה : 50%)	276,572	6,705	15,936	914,348	-	-	-	1,165,663	13.3	1,165,663	126,389	10.8%	

12.7.3. פרטים בדבר עתודות קרקע של הקבוצה

12.7.3.1. עתודות קרקע בישראל:

עתודות קרקע - נתונים כלליים												
מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודות הקרקע, ליום 31.12.21 (באלפי ש"ח)					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח (מ"ר)	זכויות בנייה			
		עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהווננו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31 בדצמבר 2020 (א)+(ב)+(ג)-(ד)			מצב תכנוני נוכחי			
									יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
כפר סבא ¹⁰	2017	48,297	-	25	-	48,322	100%	26,857	שימוש חקלאי	130-200 יח"ד וכ-4,700 מ"ר מסחר ומשרדים	כ-110 מ"ר	ה"ש 9
הוד השרון ¹¹	2019	39,791	-	2,401	-	42,192	100%	29,330	שימוש חקלאי	כ-150 יח"ד	כ-110 מ"ר	ה"ש 10

10 בחודש יולי 2017 רכשה שפיר מגורים בעלות על קרקע בשטח כולל של כ- 26,857 מ"ר הנמצאת בכפר סבא, בתמורה לסך של כ- 45.5 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, על הקרקע חלה תביעה לשימוש חקלאי ואולם במועד הדוח מקודמת במוסדות התכנון תכנית לשינוי ייעוד של הקרקע למגורים ותעסוקה, כאשר עם השלמת הליך שינוי הייעוד, בכוונת החברה לתכנן ולהקים על הקרקע פרויקט מגורים ותעסוקה ובמסגרת זו לבצע תכנון ואישור תביעה מפורטת מכוחה. בחודש פברואר 2019 ניתנה לועדה המקומית ארכה בת חצי שנה לגבש ולהציג את עמדתה לועדה המחוזית לתכנון ובניה ביחס לתוכנית המתארית. בחודש פברואר 2020 התקיים דיון בוועדה המחוזית בקשר לתוכנית המתארית. בשלב זה, מסמכי התוכנית המתארית בהליכי תיקון בוועדה המקומית לאחר שמיעת התנגדויות בוועדה המחוזית ולאחר שיתוקנו, יוחזרו לועדה המחוזית להמשך טיפול. יצוין, כי חברת "דירה להשכיר" הממשלתית, קיבלה תקציב ומנדט לקדם את תכנון מתחם 6 שבו מצויה הקרקע שנרכשה, כאשר התהליך מצוי בתחילתו. ביום 19 בפברואר 2018 הועמדה הלוואה על ידי תאגיד בנקאי בקשר עם רכישת הקרקע, בסך של 30.5 מיליון ש"ח ובהתאם שועבדה הקרקע לטובת התאגיד הבנקאי. לאחר תאריך המאזן פרעה שפיר מגורים את ההלוואה האמורה, במקומה התקבל הלוואה מתאגיד בנקאי אחר לו שועבדה הקרקע.

11 ביום 12 בדצמבר 2018 רכשה שפיר מגורים, ביחד עם חברות בלתי קשורות נוספות (להלן יחד: "הרוכשות") בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "ההסכם" ו-"המוכר", בהתאמה) לרכישת הבעלות והחזקה הבלעדיים של המוכר במקרקעין בשטח של כ- 146.5 דונם בהוד השרון המיועדים לשימוש חקלאי, באופן בו חלקה של החברה במקרקעין (במושע) הינו כ- 20% (אשר נכון למועד הדוח, מושכרת לצד ג' למטרת עיבוד חקלאי. במסגרת הסכם המכר, הומחו לשפיר מגורים כל הזכויות על פי הסכם שכירות זה ובחודש יוני 2019 נחתמה תוספת עם מעבד לשנה נוספת). בכוונת הרוכשות לקדם הליך תכנוני להשבחת המקרקעין לייעוד עיקרי למגורים ולצורך כך התקשרו הרוכשות בהסכם שיתוף במקרקעין במסגרתו יפעלו הרוכשות לקידום תכנון לשינוי ייעוד המקרקעין והגדלת היקף זכויות הבניה במקרקעין. בתמורה לרכישת המקרקעין תשלמנה הרוכשות יחד למוכר סך של כ-198 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה: כ-40 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ). ביום 27 בדצמבר 2018 התקיימו מלוא התנאים המתלים לכניסתו של ההסכם לתוקף, עת התקבל אישור מאת הממונה על התחרות. ביום 1 בינואר 2019 הועמדה לשפיר מגורים הלוואה בסך של כ- 26 מיליון ש"ח על ידי תאגיד בנקאי לטובת מימון הרכישה למשך 3 שנים ובמסגרת זו שועבדו הקרקע והסכם השיתוף לטובת אותו תאגיד בנקאי. לקראת סוף שנת 2021 פרעה שפיר מגורים את המימון שקיבלה, זאת עובר להתקשרות שפיר מגורים ביום 28 בדצמבר 2021 עם תאגיד בנקאי אחר להעמדת אותו סכום מימון וקבלת בטוחות דומות משפיר מגורים. יצוין, כי המדינה, באמצעות חברת "דירה להשכיר" מקדמת תוכנית מתאר שבסמכות המועצה הארצית לתכנון ובניה. על פי הערכות, התוכנית מתוכננת לפי בסיס של 5-6 יח"ד לדונם. הקרקע נמצאת באזור שעל פי תכנון עיריית הוד השרון מיועד לבנייה רוויה, כאשר בחודש פברואר 2020 התקיים דיון בתכנית המתאר המקומית במועצה הארצית, והיא הועברה להמשך טיפול בוועדה המחוזית. ניהול הטיפול בתביעה ממשיך בחב' הממשלתית "דירה להשכיר" אשר באמצעות יועצים חיצוניים, מקדמת את התוכנית המתארית בהתאם להנחיות. יצוין, כי חברת "דירה להשכיר" הממשלתית, קיבלה תקציב ומנדט לקדם את תכנון מתחם 6 שבו מצויה הקרקע שנרכשה, כאשר התהליך מצוי בתחילתו.

בחודש דצמבר 2013, התקשרה שפיר תעשיות בהסכם עם שפיר מבנים ונכסים בע"מ, חברה בבעלות בעלי השליטה בחברה¹², לפיו מכרה שפיר מבנים ונכסים בע"מ לשפיר תעשיות את מלוא החזקותיה של שפיר מבנים ונכסים בע"מ בחברות North Park Pipera S.R.L (להלן: "**פיפרה**") ו-Zephir Park Sibiu S.R.L (להלן: "**סיביו**"), לרבות זכויות לקבלת הלוואות בעלים, וזאת במסגרת הליך הסדרת יתרות חו"ז בין הקבוצה לבין שפיר מבנים ונכסים בע"מ. ביום 21 באוקטובר 2021 הושלמה עסקה במסגרתה מכרה סיביו את מלוא הזכויות במקרקעין בשטח של כ- 26 דונם בכניסה לעיר סיביו ברומניה שיועדו למגורים אך שלא נתקיימה לגביהם במועד המכירה כל פעילות. סך התמורה ששולמה לסיביו במסגרת העסקה עמדה על כ- 6.3 מיליון אירו.

למועד הדוח מחזיקה פיפרה בקרקע ברומניה אשר יועדה לבנייה למגורים אולם נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הדוח לא מתקיימת בה כל פעילות. להלן פרטים אודות הקרקע כאמור:

עתודת קרקע - נתונים כלליים														
מיקום	מועד רכישה (1)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח (מ"ר)	זכויות בנייה					
		עלות מקורית (2) (א)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31 בדצמבר 2021 (א)+(ב)+(ג)-(ד)			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן			
									יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	סטטוס הליכי תכנון	
וולנטרי- פיפרה רומניה ¹³	18.12.2013	42,756	-	-	8,769	33,987	100%	*80,406	350	120	350	120	-	

(1) מועד רכישת מניות פיפרה על ידי שפיר תעשיות, כמפורט לעיל.

(2) העלות הינה ערך הקרקע נכון למועד רכישת מניות פיפרה על ידי שפיר תעשיות, כמפורט לעיל ובתוספת הפרשי שער. * כולל גם כביש גישה בשטח של כ-4,676 מ"ר המצוי בגבול המגרש.

12 נכון למועד הדוח, החברה מצויה בהליכי פירוק מרצון.
 13 בפברואר 2007, רכשה פיפרה זכויות בעלות במגרש בשטח כולל של כ- 80,406 מ"ר (הכולל גם כביש גישה בשטח של כ- 4,676 מ"ר המצוי בגבול המגרש) הנמצא בוולונטרי-פיפרה, הצמודה לגבולה הצפוני של בוקרשט, בתמורה לסך של כ-21 מיליון אירו (כ- 112.3 מיליון ש"ח) (להלן בהערת שוליים זו: "**המקרקעין**"). מטרת הפרויקט ורכישת המקרקעין הייתה הקמת שכונת מגורים ולשם כך הושגו כל אישורי התכנון והבנייה הרלוונטיים באותה עת. אולם לאור משבר האשראי העולמי בשנים 2007 - 2009 והירידה בביקושים שנבעה ממנו, הוקפא פרויקט פיפרה עד להתייצבות המצב הכלכלי. נכון למועד הדוח, לא מתקיימת כל פעילות בפיפרה (לפרטים נוספים ראו ביאור 9(א)(4) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021).

12.7.4. פרטים נוספים לעניין הפרויקטים של הקבוצה בישראל

מידע נוסף על הפרויקטים של החברה													
שם	תקרת אשראי פיננסי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול אשראי פיננסי ליום 31.12.21 (באלפי ש"ח)	תקרת אשראי ערבויות (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול ערבויות ליום 31.12.21 (באלפי ש"ח)	סה"כ מסגרת אשראי (באלפי ש"ח)	Non-Recourse	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי ההסכם ליום 31.12.21 ולמועד פרסום הדוח	קבלן ביצוע			
										התאגיד המשמש כקבלן ראשי	סוג התקשרות עם קבלן ראשי	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי	הצמדת תמורה
נופי שפיר-מודיעין	-	-	207,063	62,326	207,063	לא	-2% 2.15%	לא	כן	שפיר הנדסה אזרחית	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה
אוריון 2 – אור יהודה ¹⁴	102,000	-	1,087	-	103,087	לא	-1.10% 2.1%	ריבית פריים	כן	שפיר הנדסה אזרחית	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה
כפר סבא ¹⁵	30,500	-	-	-	30,500	לא	-2.30% 2.85%	ריבית פריים	כן	-	-	-	-
הוד השרון	26,000	-	-	-	26,000	לא	-1.10% 2.1%	ריבית פריים	כן	-	-	-	-
חריש	400,000	400,000	800,000	*56,383	1,200,000	לא	-2.4% 2.75%	ריבית פריים	כן	שפיר הנדסה אזרחית	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
באר יעקב ¹⁶	404,000	10,457	37,500	-	441,500	לא	-1.10% 2.1%	ריבית פריים	כן	-	-	-	-

- 14 לאחר תאריך המאזן, בחודש מרס 2022, התקשרה שפיר מגורים בהסכם עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי הכולל מסגרת אשראי של עד 454 מיליון ש"ח, מתוכו עד 156 מיליון ש"ח אשראי פיננסי (למימון הקרקע וההקמה) ועד 298 מיליון ש"ח לטובת ערבויות חוק מכר. לפרטים נוספים אודות ההסכם ראו דוח מידי של החברה מיום 9 במרס 2022 (מס' אסמכתא: 0027838-01-2022) שתוכנו מובא על דרך ההפניה.
- 15 במהלך שנת 2021, בוטלה ערבות חברה בת אחרת בקבוצה אשר ניתנה לתאגיד הבנקאי לטובת האשראי שניתן. כמו כן, לאחר תאריך המאזן, בחודש מרס 2022 נפרע האשראי האמור והחולף באשראי, באותו הסכום, מתאגיד בנקאי אחר תוך שיפור הוזלת הריבית.
- 16 ביום 7 באוקטובר 2021 שפיר מגורים בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המממן") לפיו יעמיד לה המממן מסגרת אשראי למימון רכישת הזכויות במקרקעי הפרויקט ועלויות נלוות (להלן: "ההסכם"). סכומי האשראי שיועמדו ייפרעו מאשראי אשר יתקבל במסגרת הסכם הליווי שייחתם בעתיד לפרויקט, כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכל מקרה לא יאוחר מיום 30 ביוני 2023. במסגרת ההסכם נכללו, בין היתר ובנוסף להתחייבויות מקובלות בהסכמים מסוג זה, התחייבות לעמידה בלוחות זמנים הקבועים בהוראות המכרז ועם קבלת היתר הבניה לפרויקט, התחייבות לפיה הונה העצמי המוחשי (כהגדרתו בהסכם) של שפיר מגורים לא יפחת מ- 25% מסך המאזן שלה, וכן התחייבות לשימור סכום הלוואות בעלים מינימלי. עוד הוסכם על מגבלות בענין העברת שליטה בשפיר מגורים במישרין או בעקיפין. לטובת המממן הועמדו, בין היתר, השעבודים הבאים, שהינם כולם מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום: (א) שעבוד קבוע על חשבון הפרויקט ועל כל המצוי ו/או שיימצא בו; (ב) שעבוד קבוע של כל הזכויות מכח הסכמים מול רשויות ביחס לזכויות בפרויקט; (ג) שעבוד שוטף על כל נכסי שפיר מגורים וזכויותיה בפרויקט. בנוסף, הועמדה לטובת המממן ערבות מתמדת מוגבלת לסכום של כ- 61 מיליון ש"ח על ידי החברה. בין העילות בהן רשאי המממן להעמיד את האשראי לפרעון מידי נכללות הפרה של ההתחייבות לאי שינוי בשליטה כמפורט לעיל, גם או ביטול הבטוחות שהועמדו לטובת המממן וכן עילות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה.

מידע נוסף על הפרויקטים של החברה													
קבלן ביצוע				מידע על אשראי לליווי הפרויקט								שם	
הצמדת תמורה	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי	סוג התקשרות עם קבלן ראשי	התאגיד המשמש כקבלן ראשי	עמידה בתנאי ההסכם ליום 31.12.21 ולמועד פרסום הדוח	ריבית צמודה/ לא צמודה	טווח ריביות אשראי פיננסי	Non-Recourse	סה"כ מסגרת אשראי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול ערבויות ליום 31.12.21 (באלפי ש"ח)	תקרת אשראי ערבויות (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול אשראי פיננסי ליום 31.12.21 (באלפי ש"ח)		תקרת אשראי פיננסי (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	כן	ריבית פריים	-1.6% 2.6%	לא	700,000	חוק מכר – 250,000 ביצוע- 0	ערבויות חוק מכר- 250,000 ערבויות ביצוע – 50,000	165,000	400,000	בית-שמש (נתונים לפי 100% חלק הקבוצה 50%)

* ככל שנדרשת מסגרת נוספת לערבויות, היא מנוצלת ממסגרת האשראי.

12.7.5. בגין ערבויות אותן מקבלת הקבוצה מגורמים מממנים בקשר עם פעילותה בתחום ייזום הנדל"ן משלמת הקבוצה עמלות/פרמיות בשיעור הנע בין 0.5% ל- 0.8%.

הערכות החברה בסעיף 12.7 לעיל, לרבות בדבר מועדי הביצוע והסיום של הפרויקטים, מועדים משוערים לקבלת בקשות של החברה על ידי רשויות מוסמכות, היקף הפרויקטים, היקף ההכנסות והעלויות הצפוי ורווח גולמי צפוי מהפרויקטים, ככל שהמידע לא נכלל בדוחות הכספיים, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. ההערכות כאמור מתבססות על מידע הקיים בידי הקבוצה, נכון למועד הדוח, וניסיונה של הקבוצה. הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת, בין היתר, על מחירי מכירת דירות בפרויקטים עצמם ובפרויקטים אחרים דומים באזור, וכן על דוחות "אפס" שנערכו לפרויקטים הרלוונטיים על-ידי גורם חיצוני בלתי תלוי. הערכת העלויות הצפויות מבוססת, בין היתר, על חוזים חתומים והצעות מחיר מקבלנים ויועצים שונים וכן מניסיון החברה בייזום והקמה של פרויקטים. הערכות אלו מתבססות, בין היתר, על נתונים ומידע שאינם בשליטת החברה והן עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה וזאת, בין היתר, בשל שינויים מאקרו כלכליים, שינויים ביטחוניים, שינויים בתוכניות העבודה של החברה, שינויים בשיעורי ריבית, זמינות מקורות מימון, שינויים בביקוש והיצע לדירות, שינויים במחירי תשומות הבניה ובמחירי מכירת דירות, שינוי מדיניות של רשויות התכנון או הרשויות המקומיות ו/או בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 להלן.

12.7.6. פרויקט פינוי בינוי

הקבוצה מקדמת מספר פרויקטים של "פינוי-בינוי", במסגרת פרויקטים אלו הקבוצה מתקשרת במסגרת חוזית עם דיירים במתחמים בהם ניתן לדעתה להקים פרויקטים של "פינוי-בינוי", לפיה הדיירים יפנו את דירותיהם הישנות, יקבלו מימון לשכירת דירה לתקופת הפינוי, ולאחר מכן יקבלו דירות חדשות בפרויקט שיוקם או לחילופין יעברו מדירותיהם הישנות ישירות לדירות חדשות שמוקמות בפרויקט. ביצוע הפרויקטים מותנה, בין היתר, בקבלת אישור תב"ע חדשה, קבלת הסכמת כל הדיירים והסדר מיסוי.

למועד החתימה על הדוחות הכספיים טרם התקבלו אישורים לתב"ע חדשה במי מבין הפרויקטים השונים (לרבות לא ביחס לפרויקטים בהם התקבלו הסכמות מדיירים).

על פי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, כאשר רוב מיוחס (בעלי דירות שבבעלותם לפחות שני שלישים מן הדיירים במקבץ, בתנאי שבבעלותם, בכל בית משותף במקבץ, למעלה ממחצית הדירות ובנוסף, יותר מ- 50% מן הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם) מבין בעלי דירות מסכים לעסקה, אך בעל דירה באותו הבניין או באותו המקבץ מסרב סירוב לא סביר לעסקה, רשאי הרוב המיוחס להגיש נגד בעל הדירה המסרב תביעת נזיקין. לפיכך, עד לקבלת הסכמת הרוב המיוחס אין ודאות ליציאת הפרויקט מהכוח אל הפועל. למועד הדוח הושג רוב מיוחס במספר פרויקטים בודדים מבין הפרויקטים אותם מקדמת הקבוצה, אך כאמור לעיל, טרם התקבלו אישורים לתב"ע חדשה למי מהם.

12.8. ניתוח רגישות

להלן יובא ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (באלפי ש"ח):

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
3,445	3,548	3,651	3,753	3,856	ראש העין- מחיר למשתכן	
5,838	5,838	5,838	5,838	5,838	פרויקט נופי שפיר – מודיעין	
116,252	138,967	161,682	184,398	207,113	אוריון 2- אור יהודה	
125,536	148,353	171,171	193,989	216,807	סך הכל	

12.8.1. להלן יובא ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבניה (באלפי ש"ח):

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה						
השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		פרויקטים בהקמה ביום 31 בדצמבר 2021
1,719	2,685	3,651	4,616	5,582	ראש העין- מחיר למשתכן	
5,156	5,497	5,838	6,179	6,520	פרויקט נופי שפיר- מודיעין	
138,370	150,026	161,682	173,338	184,995	אוריון 2- אור יהודה	
145,246	158,209	171,171	184,134	197,097	סך הכל	

12.8.2. יצוין בהקשר זה כי, כפי שמפורט בסעיף 12.1 לעיל, ככל שיעמיק ו/או יתפתח משבר כלכלי בעקבות

התפשטות נגיף הקורונה (זן האומיקרון) הדבר עלול לגרום להשפעות שליליות על פעילות החברה בתחום, לרבות לגרום לעיכובים בלוחות זמנים להשלמת פרויקטים ומסירת דירות, לקשיים בשיווק, לקיטון בביקושים וכד', וכפועל יוצא, לגרום לקיטון הרווח הגולמי ביחס לכל אחד מן הפרויקטים. למועד זה אין ביכולתה של החברה לכמת את ההשלכות האפשריות של השפעות שליליות כאמור.

12.9. נתונים אודות פרויקט מהותי מאוד - פרויקט חריש - פרויקט בהקמה

12.9.1. הצגת הפרויקט:

הצגת הפרויקט – כללי	
פרטים	סעיף
שכונת בצוותא	שם הפרויקט
שכונת בצוותא (לשעבר אור המזרח) בחריש	מיקום הפרויקט
פרויקט "תכנן ובנה", הפרויקט כולל בניית תשתיות, מבני מגורים, שצ"פ ומבני ציבור בשכונה.	תיאור קצר של הפרויקט ¹⁷
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
הפרויקט מוחזק על ידי 2 חברות מאוחדות בקבוצה (50% כל אחת).	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
עלות.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

17 בחודש דצמבר 2017, זכתה הקבוצה, באמצעות שפיר הנדסה אזרחית ושפיר מגורים (50% כל אחת), במכרז של המינהל ומשרד הבינוי והשיכון, מכרז במסלול "תכנן ובנה" – חריש. המכרז כולל התקשרות בחוזה פיתוח לתכנון, פיתוח בניה רוויה במתכונת "מחיר למשתכן" בשכונת "אור המזרח" שבחריש, אשר בהמשך שונה שמה לשם "שכונת בצוותא".

הצגת הפרויקט – כללי	
סעיף	פרטים
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	2018
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-143 דונם.
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן ¹⁸	2022
מועד התחלת שיווק הפרויקט בפועל	2019
מועד סיום שיווק צפוי	2022
הסכמים עם קבלני ביצוע	שפיר הנדסה אזורית (חברה בת ובעלים של 50% מהפרויקט) הינה קבלן הביצוע – היקף העבודות של שפיר הנדסה אזורית ורויכמן תשתיות (חברה בת) כ-1.2 מיליארד ש"ח.
מועד התחלת עבודות הקמה בפועל	2018
זכויות משפטיות בקרקע ¹⁹	חוזה פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל
הסכמים מיוחדים	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	התשתיות מוקמות על ידי החברה, כחלק מההתחייבות בפרויקט.
נושאים מיוחדים	במסגרת המכרז, ישנה חשיפה לקנסות למשרד הבינוי והשיכון בגין איחורים בסכום שאינו מהותי לחברה.

12.9.2. מצב תכנוני :

מצב תכנוני לפרויקט חריש, ליום 31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות ²⁰	הערות
יחידות דיור	168,129	1,519	התקבלו היתרים בגין כל יחיד.

12.9.3. עלויות :

עלויות ²¹					
שנת 2020	שנת 2021				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
125,271	125,271	125,343	125,343	125,343	עלויות מצטברות בגין קרקע, פיתוח בתום התקופה ²²
12,265	13,920	13,920	13,920	13,920	עלויות מצטברות בגין אגרות ואחרות
902,147	976,960	1,041,150	1,076,386	1,096,938	עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
1,039,683	1,116,151	1,180,413	1,215,649	1,236,201	סה"כ עלות מצטברת
1,039,683	1,116,151	1,180,413	1,215,649	1,236,201	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע ופיתוח שטרם הושקעו (אומדן)
21,254	-	-	-	-	עלויות בגין אגרות שטרם הושקעו (אומדן)
184,173	159,576	93,952	49,979	39,204	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)

- 18 המידע בעניין מועד סיום עבודות ההקמה וסיום שיווק הפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בפרק זה להלן.
- 19 חוזה פיתוח מתאריך 26 במרץ 2019. קבלת טפסי 4 וטפסי 5, החלה בחודש פברואר 2021 ונכון למועד הדוח התקבלו טפסי 4 ו-5 לכלל הבניינים בשכונה, לרבות למבני הציבור בפרויקט, להוציא מתחם אחד אשר לגביו צפוי להתקבל טופס 4 בחודשים הקרובים.
- 20 במהלך שנת 2020 הגישה הקבוצה, באמצעות חברות בשליטתה, 4 בקשות לאישור תוכנית בניין להשכרה בפרויקט חריש, במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט (1959) ("החוק"). הבקשות כוללות 575 יחיד אשר מתוכן לפחות 289 יחיד ייועדו להשכרה (במסגרת החוק) לתקופה של 5 מתוך 7 שנים שלאחר סיום הבנייה. בכוונת הקבוצה למכור את יחידות הדיור שלא יועדו להשכרה, בעוד שהדירות שיועדו להשכרה יימכרו לאחר תקופה זו. הבקשות התקבלו בחודש אפריל 2021. לפירוט ראו ה"ש 26 להלן.
- 21 המידע בנוגע לעלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, שיעור השלמה ומועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בפרק זה להלן.
- 22 העלויות כוללת – עלות קרקע, מס רכישה, עלויות פיתוח ששולמו למשרד הבינוי והשיכון והיטלי השבחה.

עלויות ²¹					
שנת 2020	שנת 2021				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
205,426	159,576	93,952	49,979	39,204	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
83%	86%	92%	96%	97%	שיעור השלמה [הנדסי] (לא כולל קרקע) (%)
2022	2022	2022	2022	2022	מועד השלמת בנייה צפוי

12.9.4. שיווק הפרויקט :

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
578	404	71	73	40	43	227	חוזים שנחתמו בתקופה
60,494	45,757	9,902	8,530	3,694	3,953	26,078	יחידות דיור (#)
8.4	8.5	8.6	9.4	10.9	10.9	9.5	יחידות דיור
578	982	1,053	1,126	1,166	1,209	1,209	יחידות דיור (#)
60,494	106,250	116,152	124,681	128,375	132,328	132,328	יחידות דיור (מ"ר)
8.4	8.4	8.6	8.9	9.3	9.5	9.5	יחידות דיור
1,433,401	1,441,918	1,443,330	1,452,699	1,456,737	1,475,340	1,475,340	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
505,803	867,964	957,279	1,041,211	1,082,005	1,115,067	1,115,067	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
35%	60%	66%	72%	74%	76%	76%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה
941	537	466	393	353	310	310	יחידות דיור (#)
107,635	61,879	49,612	41,082	37,388	33,435	33,435	יחידות דיור (מ"ר)
127,054	260,183	182,838	266,845	277,047	269,000	269,000	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) באלפי ש"ח המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
13.18		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח			12		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

12.9.5. הכרה בהכנסות הפרויקט :

הכרה בהכנסות הפרויקט		
סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	
1,087,158	1,108,748	עד ליום האחרון של שנת 2021
27,908	6,319	שנת 2022
-	-	שנת 2023
-	-	שנת 2024
-	-	שנת 2025
-	-	שנת 2026 ואילך
1,115,067	1,115,067	סה"כ

12.9.6. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט :

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	
1,433,401	1,441,918	1,475,340	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)
1,243,848	1,245,110	1,266,613	עלויות פרויקט צפויות (אלפי ש"ח)
189,553	196,808	208,727	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)
18,996	88,465	147,867	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (אלפי ש"ח)
170,557	108,343	60,860	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (אלפי ש"ח)
13%	14%	14%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
8.5	8.6	8.8	מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי
-	-	-	שטח הוכר (לפי שימושים) (אלפי ש"ח)

12.9.7. ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר :

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
24,833	42,846	60,860	78,874	96,887	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
64,780	62,820	60,860	58,900	56,940	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

12.9.8. התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה :

התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה ²³	
רווח גולמי צפוי :	208,727
התאמות לעודפים, סה"כ :	192,321
סה"כ עודפים צפויים למשיכה :	401,048
מועד צפוי למשיכת עודפים :	בשנת 2022.
תנאים מותלים למשיכת עודפים :	אישור המבטח.

12.9.9. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט :

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט ²⁴	
יתרות בדוח על המצב הכספי ליום 31.12.21	-
מוסד מלווה :	2 גופים מוסדיים (מבטח)
מועד חתימה על הסכם הליווי :	14 בנובמבר 2019 וביום 22 ביולי 2020 נחתמה תוספת להסכם הליווי ²⁵ .
סה"כ מסגרת (ערבויות+אשראי פיננסי) :	עד 1.2 מיליארד ש"ח.
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :	56,383 אלפי ש"ח.
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :	ריבית משתנה (לא צמודה) במרווח משתנה מעל ריבית הפריים בשיעור של 0.8%.
יתרת ההלוואה בספרים (לרבות ריבית) למועד הדוח :	-
מועדי פירעון קרן וריבית :	פרעון קרן באוגוסט 2022 ותשלומי ריבית בפברואר כל שנה.
התניות פיננסיות מרכזיות :	התחייבות לפיה הונה העצמי של שפיר הנדסה אזרחית לא יפחת מ-40% מסך המאזן שלה.
התניות מרכזיות אחרות :	התחייבות ביחס לקצב מכירת יח"ד, הזרמת הון עצמי, התחייבות ביחס לעמידה בלוחות זמנים בקשר עם השלמת הבניה וקבלת טפסי 4 וכן מגבלות על החזקת פחות מ-40% בהונה של החברה על ידי בעלי השליטה בה.
ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח :	לא
האם מסוג non-recourse :	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :	למועד הדוח החברה עומדת בכל הדרישות למשיכת עודפים (בכפוף לאישור המממנים לסכום חילוץ העודפים). בהתאמה, בינואר 2022 בוצעה משיכת עודפים בסך 20 מיליון ש"ח.
בטחונות :	(א) שעבוד שוטף על כל הזכויות ו/או הכספים המגיעים מכל רוכש של יחידה בפרויקט או מצד שלישי כלשהו ; (ב) שעבוד קבוע על חשבון הפרויקט ועל כל המצוי ו/או שיימצא בו ; (ג) שעבוד קבוע של כל הזכויות מכוח הסכמים מול רשויות ביחס לזכויות בפרויקט ; (ד) שעבוד שוטף על כל נכסי הלווים וזכויותיהם, ככל שהם מהווים את הפרויקט, לרבות הסכמים עם רוכשים, ספקים, קבלנים, ציוד, כלים וחומרים ; (ה) שעבוד קבוע על פוליסת הביטוח של הפרויקט ; (ו) שעבוד הזכויות על פי ההסכם עם רמ"י ועם משב"ש

- 23 המידע בדבר התאמות רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בפרק זה להלן.
- 24 לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי, ראו דיווח מידי אשר פורסם ביום 14 בנובמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-098211) ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 25 ביום 22 ביולי 2020 התקבלה אצל חברות בנות של החברה הודעה בדבר חתימת גוף מוסדי (מבטח) נוסף ("המממן הנוסף") על תוספת להסכם הליווי לפיה יצטרף גוף זה להסכם הליווי. לפרטים נוספים בדבר התוספת והעדכונים להסכם הליווי, ראו דיווח מידי אשר פורסם ביום 22 ביולי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-071449) ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

שעבודים			
סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2020	
שעבודים	דרגה ראשונה	לטובת הגופים המוסדיים המממנים נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה לעיל.	
	דרגה שנייה	ללא הגבלה.	
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		-	-

12.10. מאפייני התקשרות

מכירת יחידות דיור נעשית לרוכשי הדירות. הקבוצה מתרכזת בבניית דירות למגורים באזורי הביקוש המרכזיים בישראל, המאופיינים בדרישה לרמת בניה גבוהה. רוכשי הדירות מאופיינים כלקוחות חד פעמיים, שלרוב לא ירכשו נכס מקרקעין נוסף בסמוך למועד הרכישה, עם זאת החברה שואפת בכל עת להעלות את רמת שביעות הרצון של רוכשי הדירות. יצוין כי, מרבית רוכשי הדירות נוטלים משכנתאות בהיקפים שונים על מנת לממן את רכישת הדירות.

12.10.1. **ההסכם** - התקשרות הקבוצה עם רוכשי הדירות נעשית על בסיס חוזה בתנאים המקובלים לעסקאות מסוג זה. החוזה ונספחיו מפרטים את פרטי הדירה הנמכרת בהתאם למפרט טכני הכולל תוכניות בהתאם לחוק המכר, פירוט תשלומי התמורה בגין הדירה הנמכרת, הבטוחות הניתנות על ידי הקבוצה לרוכשי הדירה, ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום זכויות הרוכש בנכס, לרבות רישום הערת האזהרה ומשכנתא לטובת הגורם המממן את רכישת הדירה, ככל שרלוונטי, ונספח שינויים להסכם המפרט החרגות ביחס להסכם, בהתאם לצורך.

12.10.2. **התמורה** - נכון למועד הדוח, בכל חוזי מכירת הדירות של הקבוצה (למעט בהסכמי פינוי ובינוי כמפורט בסעיף 12.7.5 לעיל) התמורה החוזית נקובה בשקלים תוך הצמדתה למדד תשומות הבניה למגורים, למעט במקרים ספורים בהם התמורה אינה צמודה כלל. התמורה משולמת לשיעורין בהתאם למועדים המפורטים בנספח התמורה להסכם. מועדי התשלום נקבעים בהסכמה עם הלקוח (במרבית המקרים, מבלי לקשור את מועדי התשלום לקצב התקדמות הבניה), ובלבד שהערך הכלכלי של התשלומים עומד בקריטריונים שקבעה הקבוצה לצורך כך, ובכפוף לכך שהתמורה משולמת במלואה טרם מסירת החזקה בדירה לרוכש.

12.10.3. **הבטחת כספי רוכשי הדירות** - הקבוצה נוהגת להבטיח את הכספים המשולמים על ידי רוכשי הדירות על חשבון תמורת רכישת הדירה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**"), וזאת בעיקר בדרך של הענקת ערבויות בנקאיות, ובחלק מהמקרים על ידי רכישתן של פוליסות ביטוח (להלן בסעיף זה: "**הבטוחות**") או ברישום הערות אזהרה ולעיתים בהפקדת תשלומים ראשוניים אצל נאמן עד לקבלת שוברי התשלום מהגורם המממן. יצוין, כי הבטוחות לרוכשי הדירות מתבטלות או מוחלפות, לפי העניין, בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, על ידי רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש או חתימת הרוכש על חוזה חכירה עם המינהל, לפי העניין, ובלבד שהושלמה בניית הדירות והן נמסרו לרוכשיהן. בנוסף, ניתנים לרוכשי הדירות מכתבי החרגה המוציאים את הדירה הספציפית מתחולת השעבוד לטובת הגופים המממנים את הפרויקט, ככל שקיים, בכפוף לתשלום מלוא התמורה (מכתב החרגה מותנה הניתן לפני תשלום מלוא התמורה ומכתב החרגה סופי הניתן לרוכש לאחר תשלום מלוא התמורה).

יתרת כספי רוכשי הדירות המובטחים בבטוחות ליום 31 בדצמבר 2020, עמדה על כ-686 מיליוני ש"ח לעומת כ-252 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.²⁶

12.10.4. **רישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין** – במסגרת חוזה הרכישה מתחייבת הקבוצה כלפי רוכשי הדירות להעביר את הזכויות שרכשו בדירה על שמם בלשכת רישום המקרקעין ובמקביל מתחייבת הקבוצה כלפי בנקים למשכנתאות וגורמים מממנים אחרים של הרוכשים לרשום משכנתאות על הדירות שנרכשו. רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין יכול להתבצע רק לאחר: (א) השלמת הליך איחוד וחלוקה (פרצלציה) של הקרקע וחלוקתה לחלקות רישום נפרדות באופן שכל בניין או מספר בנינים בפרויקט ימצאו על חלקת רישום נפרדת; ו-(ב) רישום הבית כבית משותף. יצוין, כי הקבוצה אינה נוהגת להתחייב בפרק זמן נקוב לעניין השלמת הליכי האיחוד והחלוקה ורישום הבית כבית משותף, וזאת לאור מורכבות ההליכים האמורים והיותם תלויים בגורמים ממשלתיים, עירוניים ואחרים. יחד עם זאת, בחוזי המכר מתחייבת הקבוצה, כי מעת שנרשמה הקרקע כבית משותף היא תפעל להשלים את רישום הדירות, בכפוף להעדר מניעה חוקית. עד למועד רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, זכויות הרוכשים נרשמות במרשם פנימי אותו מנהלת הקבוצה כחברה משכנת.

12.10.5. **אחריות לליקוי בניה** – על פי חוק המכר, מתחלקת האחריות לטיב הבנייה לשתי תקופות עיקריות. הראשונה, תקופת הבדק, שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש וסיומה בין שנה לשבע שנים בהתאם למהות הליקוי (להלן: **"תקופת הבדק"**). השנייה, תקופת האחריות המתפרסת על תקופה של שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק.

בתחום הדיור המוגן הסכם הדייר מעניק לדייר בבית הדיור המוגן את הזכות למגורים בלבד ביחידת הדיור לתקופה בלתי מוגבלת. עם ההתקשרות בהסכם מפקיד בדרך כלל הדייר לתקופת ההסכם, פקדון בסכום שנקבע בהסכם. בהתאם להסכם, מחולט שיעור מסוים מן הפקדון (לרוב בין 3.3% ל- 3.9% בשנה, בתוספת מע"מ) לתקופה של 13 עד 15 שנים, שלאחריה מסתיים מנגנון חילוט הפקדון, גם אם הדייר ממשיך להתגורר בבית. עם סיום הסכם זכאי הדייר או שאריו להחזר של יתרת הפיקדון המופחת כשיתרתו מוצמדת למדד המחירים לצרכן. בנוסף לחילוט הפקדון משלם הדייר דמי אחזקה חודשיים (צמודי מדד) בגין שירותים הניתנים לו בבית הדיור המוגן.

עד 120 מאפשרת לדייריה בחירה בין מספר מסלולים הכוללים חלופות שונות ביחס לגובה הפקדון הראשוני, תקופת ההפחתה ושיעור ההפחתה המותאמים לנוהג בשוק ולזהות הדייר הפוטנציאלי.

יצוין כי במסגרת בתי הדיור המוגן המופעלים על ידי הקבוצה מספקת הקבוצה ללקוחותיה שירותים שונים נוספים כגון: שירותי שמירה, שירותים רפואיים מסוימים, תחזוקה, ניקיון, הסעדה וחיי תרבות וחברה.

12.11. **תחרות**

תחום הבניה ובפרט תחום ייזום הנדל"ן למגורים בישראל מאופיין בתחרותיות רבה. הענף רווי בגופים רבים העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של נדל"ן למגורים. התחרות בישראל מתקיימת הן מצד חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול (כגון: 'שיכון ובינוי', 'אפריקה ישראל', 'אזורים', 'אשדר', 'נוה', ואחרים), הן מצד חברות יזמיות קטנות הפועלות באזורים גיאוגרפיים מצומצמים, הן מצד קבוצות רכישה והן מצד שוק הדירות "יד שנייה". מבנה ענף הבניה למגורים מבוזר מאד ולהערכת החברה, אין בישראל

חברה יחידה המחזיקה בנתח משמעותי מהשוק. התחרות בפעילות ייזום הנדל"ן למגורים, קיימת בכל השלבים, החל משלב היזמות ואיתור הקרקע לבניה וכלה בשלבי הבנייה ושיווק הפרויקטים השונים. התחרות מושפעת בעיקר ממיקומם הגיאוגרפי של הנכסים, סמיכותם לאזורי ביקוש, נגישותם ומידת היוקרה של הפרויקט, כאשר התחרות בענף מאופיינת בריבוי פרויקטים הפונים אל אותה אוכלוסיית יעד. רמה זו של תחרות, בצירוף ההתייכרות בעלויות הבניה, הביאה, להערכת החברה, לשחיקה במרווחים היזמיים של החברות הפועלות בתחום. מאידך, להערכת החברה להתפתחויות בכל הנוגע להקשחת תנאי וזמינות האשראי הבנקאי, כמפורט בסעיף 12.1.1 לעיל, עלולה להיות השפעה על גופים בעלי איתנות פיננסית נמוכה, וכפועל יוצא על מידת התחרותיות השוררת בענף.

להערכת החברה, ניסיונה בייזום פרויקטים של נדל"ן למגורים, בביצוע עסקאות נדל"ן, בניהול, תכנון וביצוע של פרויקטי נדל"ן במגוון תחומים ואזורים מקנים לה יתרון מול מתחריה השונים.

בתחום הדיור המוגן ומרכזי המגורים הפרטיים לאוכלוסיה המבוגרת פועלות בישראל מספר רשתות גדולות וכן מספר גופים קטנים יותר. יצוין כי בשנים האחרונות עובר התחום תהליך של גידול כוחן של רשתות גדולות יותר (תוך כניסת גופים מבוססים לתחום). למיטב ידיעת החברה, החברות הגדולות בתחום הינן רשת משען, מגדלי הים התיכון, אחוזת רובינשיין, בית בכפר ופאלאס מקבוצת עזריאלי. להערכת החברה חלקה בשוק אינו מהותי. יצוין כי התחרות בתחום הינה בעיקר גאוגרפית – קרי כל בית מתחרה עם הבתים המצויים בסביבתו הגאוגרפית. להערכת החברה, המוניטין שצברה רשת עד 120, איכות ומגוון השירותים והמתקנים שהיא מספקת, הפריסה הגאוגרפית של הבתים בבעלותה ואיתנותה הפיננסית הינם הגורמים העיקריים המסייעים להתמודד עם התחרות בתחום.

12.12. כושר ייצור

"כושר הייצור" של הקבוצה בתחום הפעילות מוגבל ביכולת המימון של הקבוצה, זמינותן של קרקעות ביעוד מתאים, ובכמות הפרויקטים המתאפשרת לביצוע על ידי הקבוצה בהתחשב בעומס הניהולי על מוטת השליטה המתחייבת מהגדלת מספר הפרויקטים.

12.13. מגבלות ופיקוח

12.13.1. על תחום יזמות הנדל"ן חלות מערכות דינים שונות, בעיקר מתחום דיני המקרקעין כדוגמת, חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבנייה**") על תקנותיו השונות. חוק זה אוסר, בין היתר, על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות תוך הטלת אחריות פלילית על המפר. יצוין, כי מעת לעת עולות קריאות לתיקונו של חוק התכנון והבנייה, כאשר להערכת החברה, תיקונו של החוק עלול בנסיבות מסוימות להביא לייקור הוצאות הייזום וההקמה של הפרויקטים באופן העלול להשפיע על רווחיות הפרויקטים השונים. בנוסף, פעילות הקבוצה בתחום הפעילות כפופה לחוקי עזר שונים לאגרות ולהיטלי פיתוח. חוקי עזר עירוניים, בין היתר, לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב, משפיעים על תעריפי היטלי הפיתוח ולשינוי התעריפים כאמור עלולה להיות השפעה על רווחיות הפרויקטים, וכפועל יוצא מכך על מחירי המכירה של הדירות.

12.13.2. בנוסף, פעילות הקבוצה בתחום הפעילות כפופה לחוק המכר ולחוק המכר הבטחת השקעות. בהתאם להוראות חוק המכר והתקנות על פיו, מחויב מוכר, כהגדרתו בחוק המכר, למסור לרוכש מפרט של הדירה הנמכרת. כמו כן, חוק המכר קובע את שיעורי הסטייה המותרת בין השטח והכמויות המופיעים במפרט שנמסר לרוכשי הדירות לבין השטח והכמויות בפועל ומסדיר את תקופת האחריות והבדק אשר במהלכן חלה על המוכר חובת תיקון. על פי חוק המכר הבטחת השקעות, על מוכר

להבטיח את כספי רוכש הדירה, בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בחוק זה. על הקבוצה בפעילותה בתחום הפעילות גם חל צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשס"ה-2008.

12.13.3. יצוין, כי תחום ייזום הנדל"ן למגורים מושפע ממדיניות הממשלה ובנק ישראל בתחומים שונים אשר עיקריהם מדיניות שיווק קרקעות, היקפי אשראי, זמינות משכנתאות ועלויות, מיסוי המוטל על מכירת ורכישת דירות והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה. גם למדיניות המוניטרית של בנק ישראל בכלל וקביעת ריביות בפרט השפעה רבה על הביקושים בענף. היות וענף הבנייה הינו עתיר כח אדם, פעילות הקבוצה בתחום גם מושפעת ממכסות הנקבעות על ידי הממשלה בדבר עובדים זרים ועובדים פלסטינאיים. בנוסף למועסקים תושבי ישראל, מועסקים בענף הבנייה בעיקר פועלים תושבי השטחים וכן פועלים זרים בהתאם למכסות שנקבעות ומעודכנות מעת לעת. במסגרת דרישות הרגולציה על העסקת עובדי שטחים נדרשת הקבוצה, בין היתר, לקבל היתרי העסקה ספציפיים לכל עובד פלסטינאי והקבוצה פועלת באופן שוטף לקבלת היתרי העסקה כנדרש.

12.13.4. כאמור לעיל, שפיר מגורים מבצעת, בין היתר, פרויקטים של פינוי בינוי, בהתאם לחוק פינוי בינוי, תשס"ז-2006 (להלן: "**חוק פינוי בינוי**"). חוק פינוי בינוי, מאפשר ביצוע פרויקטים במסלול מיסוי בפטור ממס שבח ובפטור מהיטל השבחה, בכפוף לאישור הועדה המקומית ובכפוף לקבלת "הכרזה" ממשד השיכון לגבי המתחם הספציפי.

12.13.5. בתחום הדיור המוגן כפופה הפעילות לחוק הדיור המוגן תשע"ב-2012 (להלן: "**חוק הדיור המוגן**") הקובע חובת רישוי לבתי דיור מוגן ובמסגרת זו נקבעו תנאים לעניין זכויות מפעיל בית הדיור המוגן במקרקעין, דרישות ביחס למתקנים הפיזיים, דרישות בטיחות ודרישות ביחס לגורמי ניהול במפעיל (לרבות היבטי אכיפה וענישה). בנוסף מסדיר החוק נושאים עליהם לא ניתן להתנות במסגרת הסכמי ההתקשרות עם הלקוחות כגון תנאים לפינוי של דייר, חובת העמדת בטוחה להשבת כספי פקדונות דיירים ועוד. במסגרת תיקון לחוק נקבע כי קבלת פקדון מדייר בסכום העולה על 70 אלפי ש"ח או 7% מהפקדון (לפי הנמוך), מחייב מתן ערבות בנקאית או מבטח לדייר (עד 120 נותנת לדייריה ערבות מבטח), הפקדת חלק מהסכום (40%) בידי נאמן או רישום משכנתא לטובת הדייר על היחידה. עוד נקבע כי מפעיל יהא מחויב להפריש לקרנות ענפיות בתחום סכומים בגין כל דייר להבטחת הוצאות (לרבות הוצאות בריאות) במצב של חדלות פרעון של המפעיל. מחלקות לדיור סיעודי מחייבות רישיון מיוחד ונתונות לפיקוח משרד העבודה והרווחה ומשרד הבריאות. לעד 120 רישיון הפעלה למחלקות סיעודיות היכן שכאלו מופעלות.

להערכת החברה, היא עומדת בכל הוראות התקינה והרגולציה המהותיות שחלות עליה בתחום הפעילות.

12.14. **הסכמים מהותיים**

12.14.1. לפרטים בדבר ההסכמים בהם קשורה הקבוצה בקשר לפרויקטים השונים בתחום הפעילות ראו סעיף 12.7 ובפרט סעיפים 12.7.1-12.7.2 וכן, סעיף 12.9 לעיל.

12.14.2. **הסכם לרכישת השליטה בחברת עד 120**

12.14.2.1. ביום 19 בספטמבר 2021 התקשרה שפיר מגורים בהסכם עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: "**הפניקס**") בהסכם לרכישת השליטה בחברת עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסיה מבוגרת בע"מ (להלן: "**עד 120**"), אשר בבעלותה רשת בתי דיור מוגן, מהפניקס. העסקה הושלמה ביום 27 באוקטובר 2021 ולהלן תמצית עיקריה:

12.14.2.2. שפיר מגורים תרכוש כ- 44.1% (במישרין ובעקיפין) מעד 120, כולל 53% מהלוואות הבעלים ושטר ההון הקיימים, בתמורה לתשלום במזומן של כ- 604 מיליון ש"ח.

12.14.2.3. בנוסף לרכישת המניות, במועד השלמת העסקה שפיר מגורים תעביר לשותפויות מוגבלות שבבעלותה המלאה של עד 120, במישרין ובעקיפין, שתי קרקעות שבבעלותה, האחת בירושלים והאחרת בנס ציונה, אשר מיועדות לדיוור מוגן, משרדים ומסחר ואשר נמצאות בשלב הפיתוח (להלן: "הקרקעות") בשווי של כ- 245 מיליון ש"ח. בתמורה לקרקעות הוקצו לשפיר מגורים מניות חדשות בעד 120, כך שלאחר השלמת רכישת המניות וההקצאה כאמור (להלן: "העסקה"), שפיר מגורים מחזיקה (במישרין ובעקיפין) בכ- 53% מעד 120, והפניקס (במישרין ובעקיפין) בכ- 47% מעד 120.

12.14.2.4. הסכמי רכישת הקרקעות כוללים מנגנון התאמת תמורה, לפיו שפיר מגורים עשויה להיות זכאית לתשלום של עד 55 מיליון ש"ח בהתאם לשווי הקרקעות לפי שמאות עדכנית לסוף שנת 2021. בהתאם לשמאות שנערכו למועד כאמור, זכאית שפיר מגורים לתשלום בגין התאמת תמורה בסך של כ- 54 מיליון ש"ח. בנוסף, בהתאם להסכמים נוספים שנחתמו בין עד 120 ושפיר מגורים, שפיר מגורים תהא זכאית לתשלום דמי ייזום בקשר עם השבחה עתידית של הקרקעות, ככל שיעלה בידה להביא להשבחה עתידית עד לסוף שנת 2027. הסכום הכולל של דמי הייזום, ביחד עם התשלום מכוח מנגנון התאמת התמורה האמור, לא יעלה על 205 מ"ש"ח בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן של עד 1% לשנה, בהתאם להגדרות ולתנאים הקבועים בהסכמים.

12.14.2.5. בנוסף, במועד השלמת העסקה נחתם הסכם בעלי מניות בעד 120 אשר מסדיר את היחסים בין בעלי המניות בעד 120, לרבות זכויות המיעוט שיוענקו להפניקס. הסכם בעלי המניות כולל בין היתר הוראות בנוגע לקבלת החלטות בדירקטוריון עד 120 כאשר ההצבעה בו תהיה לפי רוב האחזקות (במישרין ובעקיפין) בעד 120, זכויות וטו מסוימות שהוענקו להפניקס בין היתר בקבלת החלטות בנושאים הקשורים לשינויים בתקנון, הקצאת ניירות ערך, מכירת מניות לצד שלישי, שינויים מהותיים בעסקי עד 120 ועסקאות בעלי עניין. כמו כן כולל הסכם בעלי המניות זכות סירוב ראשונה בקשר עם מכירת החזקות בעד 120 (למעט מכירות מותרות לגופים מוסדיים, בתנאים המפורטים בהסכם בעלי המניות).

12.14.2.6. זכויות הדיירים בבתי הדיוור המוגן של עד 120 לא יושפעו מהשלמת העסקה ומשינוי השליטה בעד 120, והחוזים של עד 120 מול צדדים שלישיים בכלל והדיירים בפרט יישארו ללא שינוי.

12.14.2.7. כאמור, ביום 27 באוקטובר 2021, הושלמה העסקה, כך שליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הדוח מחזיקה החברה בכ- 53% מהון המניות המונפק והנפרע של עד 120 והפניקס מחזיקה ביתרת ההון המונפק של עד 120. כמו כן, עם השלמת העסקה כאמור לעיל, העבירה החברה לבעלות שותפויות מוגבלות שבבעלותה המלאה של עד 120 שתי הקרקעות שהוחזקו על ידי החברה בירושלים ובנס ציונה, אשר מיועדות לדיוור מוגן, משרדים ומסחר ואשר נמצאות בשלב התכנון. לפרטים אודות שני הפרויקטים ראו גם סעיף 12.17.5 להלן.

12.15. הליכים משפטיים

ביום 19 בספטמבר 2021 התקבלה אצל החברה תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה בבית המשפט המחוזי תל אביב על ידי גורם פרטי (להלן: "**הבקשה**" ו-"**המבקש**"), בהתאמה). במסגרת הבקשה מעריך המבקש כי סכום הפיצוי שיהיו זכאים לו חברי הקבוצה אם תתקבל הבקשה והתביעה, יעלה על סך של 2.5 מיליון ש"ח. בבקשה טוען המבקש כי שפיר מגורים כוללת בהסכמי המכר של הדירות שהיא משווקת מנגנון הצמדה לתשלומי התמורה בגין רכישת הדירה המהווה, לכאורה, תניה מקפחת בחוזה אחיד (בכל הנוגע לתשלומים המבוצעים בחצי הראשון של החודש). בכוונת החברה להגיש את תשובתה לבקשה לבית המשפט בהתאם לדין. עוד יצוין כי בשלב מקדמי זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את סיכוייה של הבקשה.

12.16. מכרזים בהם זכתה החברה לאחר מועד הדוח

12.16.1. יהוד – נוה מונסון

ביום 4 בינואר 2022 נודע לחברה כי שפיר מגורים זכתה במכרז פומבי שפרסמה רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה, לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכתה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש, לתכנון, פיתוח ובניית 204 יח"ד לבניה רוויה עם חזית מסחרית במתחם אחד בשטח של כ- 8 דונם בעיר יהוד מונסון (להלן: "**הזכויות הנרכשות**" ו-"**הפרויקט**" בהתאמה). תמורת הזכויות הנרכשות כאמור לעיל, תשלם שפיר מגורים לרשות סך של כ- 331 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף של כ- 27 מיליון ש"ח בגין היטלי פיתוח, תשלומים אשר ישולמו עד ליום 28 במרס 2022. במסגרת הסכם החכירה נקבעה תקופה של כ- 4 שנים להשלמת הפרויקט, עד ולא יאוחר מיום 28 בדצמבר 2025.

נכון למועד דיווח זה טרם התקבלו ההיתרים הדרושים לבניית הפרויקט וטרם נמסרו המקרקעין האמורים לשפיר מגורים. לאור האמור לעיל, אין ביכולתה של החברה להעריך את מועד סיום הפרויקט בשלמותו ואת היקפי ו/או שיעורי העלויות והרווחים הצפויים בפרויקט.

12.17. נתונים ופרויקטים בתחום הנדל"ן המניב

כמפורט לעיל, בנוסף לפעילות העיקרית בתחום, לחברה פעילות בתחום הדיור המוגן וכן פעילות של השכרת שטחי מסחר ומשרדים בפרויקטים שהוקמו על ידה. יצוין בנוסף כי החברה משכירה אף יחידות דיור למגורים, במסגרת פרויקט חריש, ואולם דירות אלו מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי ואינן מסווגות כנדל"ן להשקעה, שכן למועד הדוח בכוונת החברה למכור את הדירות בעתיד.

להלן ריכוז נתונים אודות נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה, הכוללים בעיקרם את פעילות הדיור המוגן ופעילות השכרת נכסי משרדים ומסחר. יצוין ביחס לכלל הטבלאות מטה כי לאור העובדה שכלל נכסיה המניבים של הקבוצה מאוחדים בדוחותיה הכספיים, הנתון המאוחד שווה לנתון "חלק החברה" (ולפיכך אינו מובא בנפרד). עוד יצוין כי כלל הפעילות מבוצעת בישראל וכי החברה אינה בוחנת באופן שונה מהותית תתי אזורים בתוך ישראל.

12.17.1. נתונים אודות מספר, שטח, שווי ודמ"ש הנכסים

ליום 31 בדצמבר 2021 :

סה"כ	מסחר	משרדים	דיור מוגן	
6	1	2	3	מספר הנכסים
98	6.5	5.3	85.74	שטח הנכסים (באלפי מ"ר)
1,803	*142	33	1,628	שווי הוגן ליום 31.12.21 (במיליוני ש"ח)
154	134	142.65	[^] 156.61	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח) [^]

* הנתון המוצג הינו ביחס לחלק מהפרוייקט שהסתיימה הקמתו והחל להניב הכנסות בשנת הדוח.
[^] ביחס לפעילות הדיור המוגן, מוצג נתון התשלום השנתי הממוצע של דיירים ליחידת דיור כולל הכנסות מחילוט פקדונות ותשלום דמי אחזקה ושימוש חודשיים. בשנת 2021 עמד התשלום כאמור על 156.61 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2020 :

סה"כ	מסחר	משרדים	דיור מוגן	
5	-	2	3	מספר הנכסים
91	-	5.3	85.74	שטח הנכסים (באלפי מ"ר)
1,545	-	22	1,523	שווי הוגן ליום 31.12.20 (במיליוני ש"ח)
150	-	116.00	[^] 152.26	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח) [^]

[^] ביחס לפעילות הדיור המוגן, מוצג נתון התשלום השנתי הממוצע של דיירים ליחידת דיור כולל הכנסות מחילוט פקדונות ותשלום דמי אחזקה ושימוש חודשיים. בשנת 2020 עמד התשלום כאמור על 152.26 אלפי ש"ח.

12.17.2. נתונים אודות NOI*, רווחי שערך ושיעורי תפוסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 :

סה"כ	מסחר	משרדים	דיור מוגן	
55,448	5,948	2,162	*47,338	NOI (באלפי ₪)
108,339	21,635	120	86,584	רווחי/הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
86%	90%	69%	87.22%	שיעור תפוסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 :

סה"כ	מסחר	משרדים	דיור מוגן	
49,868	-	1,880	*47,988	NOI (באלפי ש"ח)
27,666	-	(940)	28,606	רווחי/הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
87%	-	62%	89.03%	שיעור תפוסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 :

סה"כ	מסחר	משרדים	דיור מוגן	
45,680	-	1,251	*44,429	NOI (אלפי ש"ח)
64,450	-	2,990	61,460	רווחי/הפסדי שערך (אלפי ש"ח)
91%	-	100%	90.68%	שיעור תפוסה

*הנתון אינו כולל הוצאות מכירה ושוק והוצאות הנהלה שלא ניתן לייחסן ישירות לתפעול השוטף של כל אחד מבתי הדיור המוגן.

הקבוצה השלימה את העסקה במסגרתה רכשה שליטה חברת עד 120 בעלת בתי הדיור המוגן המוצגים בסעיף זה ברבעון הרביעי של שנת 2021 ולפיכך מובאים להלן נתונים ביחס לפרויקטים של עד 120 לשנת 2021 בלבד (ביחס לנתוני רווה"פ הנתונים מייצגים שנה מלאה ואולם במסגרת הדוחות הכספיים של החברה, הוכר החלק היחסי ממועד השלמת העסקה). האמור נכון גם ביחס לנכס בית הדיור המוגן במודיעין הנכלל בסעיף 12.7.5 להלן.

שם הנכס ומאפייניו	שנה	ערך בספרים / שווי הוגן בסוף שנה (מאוחד)	יתרת פקדונות דיירים לסוף שנה (מאוחד)	שווי נטו (שווי הוגן בנטרול פקדונות דיירים)	הכנסות בשנה (מאוחד)	NOI בפועל בשנה	שיעור התשואה בפועל	רווחי שערך (מיליוני ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף השנה
הבית בתל אביב²⁷	2021	מיקום	תל אביב	638.03	50.69	23.07	3.62%	40.08	79.90%
		שימוש עיקרי	דיור מוגן						
		מועד רכישה	אוקטובר 2021						
		חלק התאגיד	53%						
		מספר יח"ד	239						

לפרטים נוספים אודות הערכת השווי לבית בתל אביב, שהינו נכס נדל"ן מניב מהותי, ראו סעיף 6 לדוח הדירקטוריון בחלק ב' לדוח זה.

27 הבית בן 7 קומות, אוכלס בשנת 2010 על מגרש בשטח 12,740 מ"ר. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 בבית 239 יחידות דיור מוגן, מחלקה סיעודית ומחלקת החלמה. במהלך שנת 2019 החלו עבודות להרחבת בית הדיור המוגן באמצעות תוספת בניה של 2 קומות חדשות. התוכנית כוללת תוספת של כ- 8,724 מ"ר עליהם ייבנו 48 יחידות דיור, משרדים וחדרי חוגים. הבניה צפויה צפויה להסתיים בשנת 2023. השינוי בשווי ההוגן בשנת 2021 הסתכם לסך של 40,077 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי לבית בתל אביב ראו סעיף 6 לדוח הדירקטוריון בחלק ב' לדוח זה. בשל הבניה לא כל יחידות הדיור בבית פנויות לשיווק, נתון שמשפיע לרעה על שיעור האיכלוס של הבית, עד להשלמת הבניה.

שם הנכס ומאפייניו	שנה	ערך בספרים / שווי הוגן בסוף שנה (מאוחד)	יתרת פקדונות דיירים לסוף שנה (מאוחד)	שווי נטו (שווי הוגן בנטרול פקדונות דיירים)	הכנסות בשנה (מאוחד)	NOI בפועל בשנה	שיעור התשואה בפועל	רווחי שערך (מיליוני ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף השנה
הבית בראשון לציון ²⁸	2021	ראשון לציון	מיקום	227.80	106.94	120.85	31.45	9.15	7.58%
		דיור מוגן	שימוש עיקרי						
		אוקטובר 2021	מועד רכישה						
		53%	חלק התאגיד						
		170	מספר יח"ד						

שם הנכס ומאפייניו	שנה	ערך בספרים / שווי הוגן בסוף שנה (מאוחד)	יתרת פקדונות דיירים לסוף שנה (מאוחד)	שווי נטו (שווי הוגן בנטרול פקדונות דיירים)	הכנסות בשנה (מאוחד)	NOI בפועל בשנה	שיעור התשואה בפועל	רווחי שערך (מיליוני ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף השנה
הבית בהוד השרון ²⁹	2021	הוד השרון	מיקום	475.50	199.41	276.08	38.52	15.10	5.47%
		דיור מוגן	שימוש עיקרי						
		אוקטובר 2021	מועד רכישה						
		53%	חלק התאגיד						
		242	מספר יח"ד						

28 הבית בן 6 קומות אוכלס בשנת 2000 על מגרש בשטח 10,001 מ"ר וכולל נכון ליום 31.12.21, 170 יחידות דיור, מחלקה סיעודית ומחלקת החלמה.

29 הבית בן 6 קומות אוכלס בשנת 1992 על מגרש בשטח 8,200 מ"ר וכולל נכון ליום 31.12.21, 242 יחידות דיור, מחלקה סיעודית ומחלקת החלמה.

פריט מידע											שנה	שם הנכס ומאפייניו		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר במיליוני ש"ח	שיעור התפוסה לסוף השנה	רווחי שערך (מאוחד) (מיליוני ש"ח)	יחס הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות	שיעור התשואה המותאם	שיעור התשואה בפועל	NOI בפועל בשנה (מאוחד)	הכנסות בשנה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף שנה (מאוחד)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד)				
מיליוני ש"ח														
0.13	100%	(0.67)	ל.ר	46%	18%	20%	1.775	1.997	9.83	9.83	2021	פתח תקוה	מיקום	בית שפיר (*)
												המטבע	ש"ח	
0.11	100%	(0.64)	ל.ר	38%	14%	16%	1.48	1.7	10.5	10.5	2020	משרדים	שימוש עיקרי	
												3.8	עלות מקורית (מיליון ש"ח)	
0.07	100%	3.99	ל.ר	22%	12%	9%	0.851	1.057	7.150	11.14	2019	100%	חלק התאגיד	
												1,245	שטח מושכר במ"ר	
0.013	60%	0.79	ל.ר	5%	2%	2%	0.4	0.4	23	23	2021	יקנעם	מיקום	יקנעם (*)
												ש"ח	המטבע	
0.006	50%	(0.3)	ל.ר	5%	3.5%	3.5%	0.4	0.6	11.55	11.55	2020	משרדים	שימוש עיקרי	
												8.3	עלות מקורית (מיליון ש"ח)	
0.002	100%	(1)	ל.ר	5.2%	6%	6%	0.4	0.5	7.2	7.2	2019	100%	חלק התאגיד	
												4,062	שטח מושכר במ"ר	
												חריש	מיקום	חריש – מסחרי ³⁰ (**)
												המטבע	ש"ח	
												מסחרי	שימוש עיקרי	
												46.11	עלות מקורית (מיליון ש"ח)	
												100%	חלק התאגיד	
												4,200	שטח מושכר במ"ר	

(*) מתייחס לחלק המושכר לצדדים שלישיים. יתר הנכס, משמש לפעילות הקבוצה ונכלל תחת סעיף רכוש קבוע.
 (**) הקמת הנכס הושלמה ברבעון הרביעי של שנת 2021 ולפיכך מובאים לגביו נתוני שנה זו בלבד.

נתונים אודות דירות שהשכירה החברה במסגרת פרויקט חריש :

ליום 31 בדצמבר 2021	הנתון
78	כמות יח"ד שנחתמו לגביהן חוזים מחייבים
143	כמות יח"ד שהקמתן הסתיימה וטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים
112	שטח ממוצע של יח"ד (במ"ר)
25	מחיר חודשי ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח)
21	יתרת תקופת חוזה ממוצעת בחוזים קיימים (בחודשים)
*189,442	ערך בדוח הכספי לסוף השנה (באלפי ש"ח)
818	סך הכנסות מדמי שכירות ליום 31.12.21 (באלפי ש"ח)

* ביחס ליחידות להשכרה שהסתיימה הקמתן עד ליום 31 בדצמבר 2021.

30 פרויקט חריש – שכונת "בצוותא" של החברה, ברובו מיועד למגורים, כמפורט לעיל, ובחלקו האחר ליעוד מסחרי כנכס מניב. השטחים המסחריים כוללים מרכז מסחרי ושטחים מסחריים הנמצאים מתחת לשני בניינים בפרויקט. המרכז המסחרי והשטחים המסחריים הינם בשלב עבודות גמר.

שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו:	תקופת הדיווח	מועד רכישת הקרע עליה נבנה הנכס	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)	חלק התאגיד בפועל (%)	סך כל ההשקעה צפויה (כולל קרע, בנייה ושונות) (באלפי ש"ח)	שיטת הצגה בדוח המאוחד	מועד סיום בניה משוער	נתונים כספיים				שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	
								נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרע, בנייה ושונות (באלפי ש"ח)		
								שווי הוגן בתום שנה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום שנה (באלפי ש"ח)	רווחי (הפסדי) שערך לשנה (באלפי ש"ח)			
שפיר סנטר ראש העין ³¹ *	2021	2015	8,000 מ"ר בייעוד מסחרי	100%	73,347	מלאי	2022	65,104	88,295	13,450	89%	63%	
	2020				125,208		150,595	9,774	71%	53%			
	2019				85,066		101,400	101,362	15,613	35%	8%		
נס ציונה ³²	2021	2018	35,250 מ"ר, מתוכנן: 21,250 מ"ר לבניית 250 יחידות דיור מוגן; 3,000 מ"ר בייעוד מסחרי; ו- 12,000 מ"ר בייעוד לתעסוקה ומשרדים	53%	653,378	שווי הוגן	2025	184,962	191,016	22,677	0%	0%	
	2020			100%	653,378		183,305	155,033	155,033	(16,623)	0%	0%	
	2019			100%	653,378		2023	183,305	155,033	155,033	(16,623)	0%	0%
ירושלים ³³	2021	2019	15,000 מ"ר לבניית 200 יח"ד דיור מוגן ו- 300 מ"ר בייעוד מסחרי	53%	663,000	שווי הוגן	2026	95,176	119,413	31,323	0%	0%	
	2020			100%	373,675		95,086	88,000	88,000	(7,086)	0%	0%	

- 31 פרויקט "ראש העין מחיר למשתכן" של החברה, בחלקו מיועד למגורים, כמפורט לעיל, ובחלקו האחר לייעוד מסחרי כנכס מניב. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, במגרש אחד, התקבל טופס 4 בחודש ינואר 2021. במגרש השני הסתיימו עבודות השלד והמרתף וטופס 4 צפוי להתקבל בתקופה הקרובה. בחודש פברואר 2021 נחתם הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי להשלמת בניית המרכז המסחרי. וזאת כנגד, בין היתר, הבטוחות הבאות: (א) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות שפיר מגורים לגבי המקרקעין, מן הבטוחות הני"ל הוחרגו שעבוד הקרקע והתקבולים בגין הדירות למגורים והשטח המיועד עבור עיריית ראש העין; ו- (ב) שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה על כל החוזים עם הלקוחות ועל חשבון הפרויקט.
- 32 בחודש יוני 2018 התקבלה בחברה הודעה בדבר זכייתה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות חכירה בעיר נס ציונה, באמצעות חברה בשליטתה, בשטח של כ-35 דונם אשר בחלקו העיקרי מיועד להקמת יחידות דיור מוגן ובחלקו האחר מיועד לשימוש מסחרי, תעסוקה ולמשרדים (בנוסף, כולל המתחם מבנה לשימור), כמפורט לעיל. עלות הרכישה הינה כ-127 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וסכום נוסף של כ-41 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח. נכון למועד הדוח, מצוי הפרויקט בשלבי תכנון. ברבעון הרביעי של שנת 2021, במסגרת השלמת עסקת עד 120, הועבר הפרויקט לבעלות חברת עד 120 כחלק מתמורות בעסקה, ולפיכך ליום 31 בדצמבר 2021 עומד שיעור ההחזקה של הקבוצה בנכס, בעקיפין, על 53%.
- 33 ביום 27 בנובמבר 2019, התקבלה אצל החברה הודעת רמ"י לפיה חברה בת בשליטתה של החברה זכתה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות חכירה במתחם בשטח של כ-7 דונם לתקופה של 98 שנים ואופציה ל-98 שנים נוספות, בעיר ירושלים, המיועדות לבניית 200 יח"ד דיור מוגן עם אזור מסחרי בשטח של כ-300 מ"ר בתמורה לסך של כ-44 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן תשלום סך של כ-49 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח במתחם. בחודש פברואר 2020 הושלם התשלום בגין הקרקע והפיתוח. בחודש מרס 2020 נחתמו חוזה החכירה (מול המינהל) וחוזה הפיתוח (מול מוריה חברה לפיתוח ירושלים). נכון למועד הדוח, מצוי הפרויקט בשלבי תכנון. ברבעון הרביעי של שנת 2021, במסגרת השלמת עסקת עד 120, הועבר הפרויקט לבעלות חברת עד 120 כחלק מתמורות בעסקה, ולפיכך ליום 31 בדצמבר 2021 עומד שיעור ההחזקה של הקבוצה בנכס, בעקיפין, על 53%.

שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו:	תקופת הדיווח	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הנכס	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)	חלק התאגיד בפועל (%)	סך כל ההשקעה צפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (באלפי ש"ח)	שיטת הצגה בדוח המאוחד	מועד סיום בניה משוער	נתונים כספיים				שיעור השלמה בתום שנה (הנדסי) (%)	שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)
								נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (באלפי ש"ח)		
								שווי הוגן בתום שנה (ש"ח)	ערך בספרים בתום שנה (באלפי ש"ח)	רווחי שערך לשנה (באלפי ש"ח)			
מודיעין – דיור מוגן ³⁴	2021	2016	41,230 מ"ר (250 יח"ד) דיור מוגן	53%	427,000	שווי הוגן	2025	113,000	113,000	1,037	0%	0%	
קרית מוצקין – דיור מוגן ³⁵	2021	2018	44,273 מ"ר (250 יח"ד) דיור מוגן	53%	538,000	שווי הוגן	2026	82,009	80,917	80,917	(1,154)	0%	
חריש – דירות להשכרה ³⁶	2021	2018	יח"ד ⁶⁸ להשכרה	100%	70,147	עלות	2022	65,215	65,215	-	93%	0%	
	2020		289 יח"ד להשכרה		267,072	עלות	2022	210,370	210,370	0	79%	0%	
בית שמש - מסחר ³⁷	2021	2021	שטחים למסחר ותעסוקה - 8,000 מ"ר	50%	115,922	שווי מאזני	2025	34,474	34,474	-	-	-	
רמת השרון ³⁸	2021	2021	מסחר – 4,000 מ"ר	100%	192,830	שווי הוגן	2025	-	-	-	-	-	

* בגין חלק מהפרוייקט שטרם הסתיימה הקמתו ליום 31 בדצמבר 2021.

- 34 בשנת 2016 נכרה קרקע במודיעין ששטחה 4,789 מ"ר לתקופה של 49 שנים עם אופציה ל-49 שנים נוספות. בשנת 2019 אושרו לבקשת החברה הגדלת זכויות המאפשרות הקמה של בניית דיור מוגן עם 250 יח"ד, מחלקה סיעודית ורצועת מסחר בשטח כולל של 41,230 מ"ר. נכון לתאריך הדוחות הכספיים סיימה החברה עבודות ביסוס ונמצאת בהליך מכרז לבחירת קבלן ראשי. הנכס אוחד לראשונה בדוחותיה הכספיים של החברה לרבעון הרביעי של שנת 2021, עם השלמת רכישת השליטה בחברת עד 120 ולפיכך מובאים לגבי נתונים לשנת 2021 בלבד. השינוי בשווי ההוגן בשנת 2021 הסתכם לסך של 1,037 אלפי ש"ח.
- 35 בשנת 2019 נכרה קרקע ששטחה 12,223 מ"ר במשכנות האומנים בקרית מוצקין לתקופה של 98 שנים ולתקופת חכירה נוספת של 98 שנים נוספות עם זכויות לבניית 250 יח"ד דיור מוגן, וכן מסחר ותעסוקה בשטח של 44,273 מ"ר. בחודש פברואר 2022 אישרה הועדה המחוזית להפקדה את תוכנית החברה לבנית 360 יח"ד בקרקע כולל 2 מחלקות סיעודיות ורצועת מסחר ששטחה 59,935 מ"ר. הנכס אוחד לראשונה בדוחותיה הכספיים של החברה לרבעון הרביעי של שנת 2021, עם השלמת רכישת השליטה בחברת עד 120 ולפיכך מובאים לגבי נתונים לשנת 2021 בלבד.
- 36 במהלך שנת 2020 הגישה הקבוצה, באמצעות חברות בשליטה, 4 בקשות לאישור תוכנית בניין להשכרה, בפרויקט חריש, במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט (1959) ("החוק"). הבקשות כוללות 575 יח"ד אשר מתוכן לפחות 289 יח"ד ייועדו להשכרה (במסגרת החוק) לתקופה של 5 מתוך 7 שנים שלאחר סיום הבנייה. בכוונת הקבוצה למכור את יחידות הדיור שלא יועדו להשכרה, כאשר הדירות שיועדו להשכרה יימכרו לאחר תקופה זו. בקשות החברה אושרו בחודש אפריל 2021. בגין יחידות הדיור טרם מכירתן במסגרת החוק, הקבוצה תהיה זכאית בין היתר, לפחות מואץ בשיעור של 20% בתקופה האמורה, שיעור מס של 11% (כולל בגין הדירות שימכרו) ופטור ממע"מ בגין מכירת יחידות הדיור האמורות, לכשתימכרנה. בהתאם סיווגה הקבוצה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020 את עלותם בספרים של אותן יחידות בסך של כ-210 מיליוני ש"ח מסעיף מלאי בניינים ודירות למכירה המוצג במסגרת נכסים שוטפים לסעיף מלאי קרקעות לבנייה ודירות בבנייה להשכרה במסגרת נכסים בלתי שוטפים. לפרטים אודות הדירות שהשכירה החברה בהתאם לתכנית כאמור לאחר השלמתן, ראו הטבלה בסעיף 12.9.4 לעיל.
- 37 בחודש נובמבר 2021 השלימה שפיר מגורים עסקה במסגרתה רכשה 50% מהזכויות בחברת מטרה שזכתה במכרז לתכנון, פיתוח ובניה רוויה במתכונת "מחיר מופחת" ובנית שטחי תעסוקה ומסחר במסגרתו עתידות להיות מוקמות 836 יחידות דיור ושטחים למסחר ותעסוקה בהיקף של כ-8,000 מ"ר וכן מבני ציבור, מוסדות חינוך, שטחים למתקנים הנדסיים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים נוספים כמפורט בתכנית הסטוטורית התקפה. לפרטים נוספים ראו ה"ש 9 לעיל. למועד הדוח נמצא הפרויקט בשלבי תכנון.
- 38 ביום 3 בנובמבר 2021 התקבלה אצל החברה הודעה בדבר זכיית שפיר מגורים, במכרז פומבי שפרסמה רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה (לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש) במקרקעין בשטח של כ-3 דונם, עליהם מותרת בניה של מבנה בהיקף של כ-4,000 מ"ר לרבות חניון תת קרקעי, בייעוד למסחר, במסגרת תכנית בנין עיר מאושרת ברמת השרון (להלן: "הזכויות הנרכשות" ו- "הפרויקט" בהתאמה) תמורת סך של כ-138 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (אשר שולם לאחר תאריך המאזן) וכן תשלום בסכום נוסף שאינו מהותי לחברה, בגין הוצאות פיתוח. במסגרת המכרז נקבעה תקופה של כ-48 חודשים ממועד הזכייה להשלמת הפרויקט. למועד הדוח מצוי הפרויקט בשלבי תכנון.

13.1. לקבוצה מספר נכסי נדל"ן בהיקפים זניחים המושכרים לחברות תקשורת שונות, המשתמשות בהם לצורך הצבת אנטנות סלולריות, לתקופות שונות קצרות מועד המתחדשות מעת לעת. הכנסות החברה בגין השכרת נכסים אלו מסתכמות לסכומים זניחים.

13.2. לקבוצה הסכם משנת 2018 עם בעל זכויות חכירה ארוכת טווח במקרקעין באזור פרויקט כביש 6 צפון (להלן: "בעל הזכויות") לכניסה לשותפות מוגבלת עם בעל הזכויות הנ"ל שמטרתה, תכנון, הקמה ותפעול תחנת תדלוק באזור הנ"ל, כאשר חלקה של הקבוצה בשותפות המוגבלת יועמד על כ- 70%. כניסת ההסכם עם בעל הזכויות לתוקף כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים, אשר נכון למועד הדוח טרם התמלאו ובכלל זה תנאים בדבר אישור תכנית סטטוטורית מתאימה ליעוד האמור וכן אישורים ו/או הסכמות רגולטוריות שונות. התקופה המירבית להשלמת כלל התנאים נקבעה על 5 שנים ממועד החתימה על ההסכם האמור.

במהלך חודש מאי 2019, התקשרה חברת בת בהסכם נוסף עם בעל זכויות במקרקעין באזור פרויקט כביש 6 צפון לחכירה ארוכת טווח שמטרתה תכנון, הקמה ותפעול תחנת תדלוק באזור הנ"ל בתמורה לדמי חכירה בסכום שאינו מהותי. במסגרת ההסכם נקבעו תנאים מפסיקים (ובכלל זה אישור תכנית סטטוטורית מתאימה ליעוד האמור ו/או אי קבלת אישורים ו/או הסכמות רגולטוריות שונות) שבהתקיימותם יפקע תוקפו של ההסכם. למועד הדוח טרם התקבלו אישורים והסכמות נדרשות כאמור.

לפרטים נוספים אודות פרויקט כביש 6 צפון ראו סעיף 10.14 לעיל.

13.3. רישיון יבשתי לחיפוש נפט - 'איה':

13.3.1. ביום 5 באפריל 2018 התקשרה החברה במזכר הבנות עם חברת גוליבר אנרגי בע"מ (חברה ציבורית הרשומה בבורסה בתל אביב) (להלן: "גוליבר") המסדיר הגשה משותפת של בקשה לממונה (להלן בסעיף זה: "הבקשה") לקבלת רישיון לחיפוש נפט ביבשה, באזור הדרום (להלן בסעיף 13.3 זה: "הרישיון"). במסגרת מזכר הבנות נקבע בין היתר, כי חלקם של הצדדים בבקשה וברישיון יהיה: החברה - 50%, גוליבר - 50%; החברה תספק, עבורה ועבור גוליבר, הוכחת יכולת כלכלית ביחס לכלל הזכויות ברישיון, וזאת בהתאם להנחיות הממונה; ככל שהממונה יעניק לצדדים את הרישיון בהתאם לבקשה, ינהלו הצדדים מו"מ בתום לב לחתימה על הסכם תפעול משותף; הצדדים או מי מטעמם ישמשו כמפעילים במשותף של הפרויקט; כל אחד מהצדדים יישא בחלקו היחסי, הנגזר משיעור אחזקותיו ברישיון (ובבקשה), בכל ההוצאות בקשר עם הבקשה, קבלת הרישיון וביצוע תוכנית העבודה ברישיון, לרבות העמדת ערבויות בנקאיות לפי דרישת הממונה (להלן: "ערבויות הרישיון"). כן נקבעו הסכמות בין הצדדים בדבר אופן דילול חלקה של גוליבר ברישיון במקרים בהם גוליבר לא תעמיד את ערבויות הרישיון כמתחייב.

13.3.2. בנוסף התקשרו הצדדים (החברה וגוליבר) בהסכם עם הגיאולוג יוסי לנגוצקי, שהינו יזם פרויקט חיפושי הנפט בשטח הרישיון המבוקש, אשר עיקריו הינם: יוסי לנגוצקי מונה כגיאולוג ומנהל החיפושים של הפרויקט. במסגרת זו, תכנית העבודה בשטח הרישיון המבוקש לתקופה שממועד קבלת הרישיון ועד קבלת החלטת קידוח (ככל שתתקבל) ותקציבה תיקבע על ידי יוסי לנגוצקי; בתמורה לשירותיו יהיה יוסי לנגוצקי זכאי לקבל מבעלי הרישיון דמי יעוץ חודשיים כמו גם מענקים שישולמו עם תחילת קידוח בשטח הרישיון ובמקרה של תגלית בשטח הרישיון אשר תוענק לצדדים על ידי הממונה. כן יהיה יוסי לנגוצקי זכאי ל'תמלוג על' מנפט שיופק בשטח הרישיון.

13.3.3. ביום 21 ביוני 2018 הגישו חברה פרטית ייעודית בבעלות גוליבר, ארבל חיפושי נפט וגז בע"מ (להלן: "ארבל") והחברה, בקשה לממונה לקבלת הרישיון (המוחזק בחלקים שווים כאמור). ביום 17 בפברואר 2019 הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה העניק לחברה ולארבל רישיון לחיפושי נפט לתקופה של 3 שנים (אשר תקופתו

הוארכה ביום 6 בפברואר 2022) ממועד מתן הרישיון - עד ליום 16 בפברואר 2023 ובגין שטח יבשתי של כ- 275,000 דונם. במסגרת התנאים המיוחדים של הרישיון נקבע, בין היתר, כי בתקופת הרישיון על בעלי הרישיון לעמוד באבני דרך מסוימות. במסגרת הארכת תקופת הרישיון האמורה, עדכן הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה את מועדי ביצוע תכנית העבודה בשטח הרישיון (לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 6 בפברואר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-015763, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה).

13.3.4. להלן יוצגו פרטים כלליים אודות אודות נכס הנפט, שהיקפו זניח לפעילות החברה.

13.3.5. פרטים אודות נכס הנפט - "רישיון איה"

איה - פרטים כלליים אודות נכס הנפט	
שם נכס הנפט:	רישיון 413/איה
מיקום:	אזור הדרום
שטח:	275,000 דונם
סוג נכס הנפט ותיאור הפעולות המותרות לפי סוג זה:	רישיון 413 פעולות מותרות על-פי חוק הנפט - חיפוש והפקה
תאריך הענקה מקורי של נכס הנפט:	17 בפברואר 2019
תאריך פקיעה מקורי של נכס הנפט:	16 בפברואר 2023
תאריכים שבהם הוחלט על הארכה של תקופת נכס הנפט:	מרס 2020, ינואר 2021, פברואר 2022.
תאריך נוכחי לפקיעת נכס הנפט:	16 בפברואר 2023
ציון האם קיימת אפשרות נוספת להארכת תקופת נכס הנפט; אם אפשרות כאמור קיימת - יש לציין את תקופת ההארכה האפשרית:	לא רלוונטי
ציון שם המפעיל (Operator):	לא רלוונטי
ציון שמות השותפים הישירים בנכס הנפט וחלקם הישיר בנכס הנפט וכן, למיטב ידיעת השותפות, שמות בעלי השליטה בשותפים האמורים:	ארבל חיפושני נפט (50%), חברה פרטית ייעודית בבעלותה של חברת גוליבר אנרגיי בע"מ, והחברה (50%).

13.3.6. להלן תיאור תמציתי של הפעולות העיקריות שבוצעו בפועל מכוח רישיון איה בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, וכן תיאור תמציתי של פעולות מתוכננות:

איה - פרטים כלליים אודות נכס הנפט - פעולות לביצוע			
תקופה	תיאור תמציתי של פעולות שבוצעו בפועל לתקופה / תיאור תמציתי של תוכנית העבודה המתוכננת	עלות כוללת בפועל / תקציב כולל משוער לפעולה ברמת נכס הנפט	היקף השתתפות בפועל של מחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד בתקציב
2021	ביצוע סקר מגנטי אוירי	350,000 ש"ח	175,000 ש"ח
2022	חתימה על הסכם לביצוע סקר סייסמי, ביצוע סקר סייסמי (D3) בשטח הרישיון, עיבוד הנתונים הסייסמים שיתקבלו, שילוב נתוני העיבוד עם הנתונים שבוצעו בשנה שעברה. פענוח של כל החומר שיתקבל. הכנת והגשת דוח מסכם בנושא.	4 מיליון ש"ח	2 מיליון ש"ח
2023	הכנת פרוספקט לקדיחה. הגשת דוח משאבים פרוספקטיביים. הגשת בקשה לקידוח. הגשת מסמך סביבתי למוסדות התכנון.	1.5 מיליון ש"ח	750,000 ש"ח
2024 ואילך	קבלת אישור משרד האנרגיה ומוסדות התכנון לביצוע הקידוח. ביצוע הקידוח. הכנת והגשה דוח מסכם של הקידוח.	12 מיליון דולר ארה"ב	6 מיליון דולר ארה"ב

הערכת החברה כאמור לעיל לעניין עלויות ולוחות זמנים של הפעולות המתוכננות מכוח רישיון איה, הינה מידע צופה פני עתיד, המבוסס על תוכנית העבודה שאישר הממונה והערכות ראשונות של השותף הכללי לגבי עלויות העבודות השונות בפרויקט. לוחות הזמנים והעלויות בפועל עשויים להיות שונים מההערכות לעיל והם מותנים, בין היתר, בעדכון של לוחות הזמנים בתוכנית העבודה, בהשלמת התכנון המפורט של מרכיבי הפרויקט אשר טרם בוצעו, בקבלת הצעות מקבלנים, בשינויים בשוק הספקים וחומר הגלם בעולם ובגורמים נוספים שאינם בשליטת החברה.

13.4. רישיון יבשתי לחיפוש נפט 'אחינעם':

13.4.1. ביום 27 במאי 2019, העניק הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה לחברה רישיון יבשתי לחיפוש נפט - רישיון 'אחינעם' (להלן, בסעיף 13.4 זה: "הרישיון") לתקופה של 3 שנים ממועד מתן הרישיון - עד ליום 26 במאי 2022 ובגין שטח יבשתי של כ- 337,000 דונם (באזור צפון מזרח הנגב ודרום מדבר יהודה). במסגרת התנאים המיוחדים של הרישיון נקבע, בית היתר, כי בתקופת הרישיון על החברה לעמוד באבני דרך מסוימות במועדים שנקבעו ברישיון. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי מיום 27 במאי 2019, (מס' אסמכתא: 2019-01-051499), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

להלן יוצגו פרטים כלליים אודות אודות נכס הנפט, שהיקפו זניח לפעילות החברה:

13.4.2. פרטים נוספים אודות נכס הנפט - רישיון "אחינעם"

אחינעם - פרטים כלליים אודות נכס הנפט	
שם נכס הנפט:	רישיון 414/אחינעם
מיקום:	אזור צפון מזרח הנגב ודרום מדבר יהודה
שטח:	337,000 דונם
סוג נכס הנפט ותיאור הפעולות המותרות לפי סוג זה:	רישיון 414 פעולות מותרות על-פי חוק הנפט - חיפוש והפקה
תאריך הענקה מקורי של נכס הנפט:	27 במאי 2019
תאריך פקיעה מקורי של נכס הנפט:	26 במאי 2022
תאריכים שבהם הוחלט על הארכה של תקופת נכס הנפט:	-
תאריך נוכחי לפקיעת נכס הנפט:	26 במאי 2022
ציון האם קיימת אפשרות נוספת להארכת תקופת נכס הנפט; אם אפשרות כאמור קיימת - יש לציין את תקופת ההארכה האפשרית:	קיימת אפשרות להארכת תקופת נכס הנפט. תקופת ההארכה - בהתאם להחלטות הממונה בהתחשב בהתקדמות הפעולות ברישיון
ציון שם המפעיל (Operator):	לא רלוונטי
ציון שמות השותפים הישירים בנכס הנפט וחלקם הישיר בנכס הנפט וכן, למיטב ידיעת השותפות, שמות בעלי השליטה בשותפים האמורים:	שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (100%)

13.4.3. להלן תיאור תמציתי של הפעולות העיקריות שבוצעו בפועל מכוח רישיון אחינעם בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, וכן תיאור תמציתי של פעולות מתוכננות:

אחינעם - פרטים כלליים אודות נכס הנפט - פעולות לביצוע			
תקופה	תיאור תמציתי של פעולות שבוצעו בפועל לתקופה / תיאור תמציתי של תוכנית העבודה המתוכננת	עלות כוללת בפועל / תקציב כולל משוער לפעולה ברמת נכס הנפט (ש"ח)	היקף השתתפות בפועל של מחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד בתקציב (ש"ח)
2021	עיבוד ופענוח נתוני סקר מגנטי	170,000	170,000
	איסוף נתונים סטרוקטורליים	40,000	40,000
2022	אינטגרציה ובניית מודל תת-קרקע ראשוני	250,000	250,000
	תכנון סקר סייסמי תלת ממדי	50,000	50,000
	בחירת קבלן לביצוע הסקר הסייסמי וחתומה על חוזה	50,000	50,000
	ניהול צוות	120,000	120,000
	הנדסה	1,500,000	1,500,000
	ביצוע סקר סייסמי תלת ממדי (חלק)	5,000,000	5,000,000
	הוצאות ביטחון	30,000	30,000
2023	ביצוע סקר סייסמי תלת ממדי (חלק)	10,000,000	10,000,000
	עיבוד נתונים סייסמיים תלת ממדיים	2,500,00	2,500,00
	גיאולוגיה (פענוח סייסמי, אינטגרציה, ניתוח)	2,000,000	2,000,000
	דו"ח משאבים	350,000	350,000
	הערכת השפעה על הסביבה	150,000	150,000
	הכנת תכנית HSE	150,000	150,000
	ניהול צוות	120,000	120,000
	דו"ח משאבים	350,000	350,000
	הכנת פרוספקט	100,000	100,000

אחינועם- פרטים כלליים אודות נכס הנפט - פעולות לביצוע			
2024 ואילך	קבלת היתר קידוח (בניה)	100,000	100,000
	הכנת משטח קידוח וקידוח	35,000,000	35,000,000
	ניהול צוות	120,000	120,000

הערכת החברה כאמור לעיל לעניין עלויות ולוחות זמנים של הפעולות המתוכננות מכוח רישיון איה, הינה מידע צופה פני עתיד, המבוסס על תוכנית העבודה שאישר הממונה והערכות ראשוניות של השותף הכללי לגבי עלויות העבודות השונות בפרויקט. לוחות הזמנים והעלויות בפועל עשויים להיות שונים מההערכות לעיל והם מותנים, בין היתר, בעדכון של לוחות הזמנים בתוכנית העבודה, בהשלמת התכנון המפורט של מרכיבי הפרויקט אשר טרם בוצעו, בקבלת הצעות מקבלנים, בשינויים בשוק הספקים וחומר הגלם בעולם ובגורמים נוספים שאינם בשליטת החברה.

13.5. רישיון חיפוש פצלי שמן - אתר אורון

בחודש ינואר 2020 העניק הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה לחברה רישיון חיפוש לפצלי שמן באתר אורון בנגב (להלן, בסעיף 13.5 זה: "**הרישיון**") לתקופה של שנה אחת ממועד מתן הרישיון. הרישיון מאפשר לבצע חיפושים ובדיקות באתר, בשטח של כ- 1,785 דונם, כדי לוודא האם המחצב פצלי שמן קיים בשטח בכמויות מסחריות. בהתאם ובהמשך, בחודש פברואר 2020 התקשרה החברה בחוזה הרשאה לחיפוש פצלי שמן מול המינהל ביחס לשטח הרישיון אשר איפשר את השימוש בשטח הרישיון למטרות החיפוש כאמור. חוזה ההרשאה כאמור הסתיים בחודש יוני 2020 והרישיון עצמו פקע בינואר 2021 מבלי שהתקבלה זכות מסחרית או שבוצעה פעילות מסחרית כלשהי באתר כאשר למועד הדוח החברה פועלת לחידוש.

14. פעילות מופסקת בתחום התשתיות ברומניה

14.1. כללי

14.1.1. עד חודש יוני 2014, פעלה הקבוצה בתחום התשתיות ברומניה באמצעות חברת שפיר מבנים 1991 ובאמצעות חברה רומנית בשם Shapir Structures SRL (להלן: "**שפיר מבנים רומניה**"). שפיר מבנים רומניה פעלה כנציג פיננסי (Fiscal Representative) וכקבלן ביצוע של חלק מהעבודות של שפיר מבנים 1991 ונוהלה בשעתו על ידי מנהל מקומי באופן בו הוא שימש כמנהל מורשה יחיד (Sole Administrator) על פי הדין הרומני (להלן: "**המנהל לשעבר**").

14.1.2. שפיר מבנים רומניה היתה בבעלות מלאה של חברת Larton Consultants Limited (להלן: "**לרטון**"), חברה קפריסאית אשר הייתה חברה בת של חברה בבעלות מלאה של החברה, בעקיפין עד למכירת לרטון לצד ג' בלתי קשור בחודש דצמבר 2014.

14.1.3. פעילות הקבוצה ברומניה בתחום התשתיות התאפיינה בביצוע או תכנון וביצוע של פרויקטים, בעיקר בתשתיות כבישים באופן בו שפיר מבנים 1991 או שפיר מבנים רומניה ניגשו למכרזים אלה אשר פורסמו בשעתו על ידי רשויות ממשלתיות ומוניציפאליות וביצעו את הפרויקטים בהם זכו בעצמן או באמצעות קבלני משנה לרבות שפיר מבנים רומניה כקבלן משנה של שפיר מבנים 1991 לחלק מהעבודות, כאשר הכספים ממזמיני העבודה השונים שולמו לשפיר מבנים רומניה מתוקף תפקידה כמבצע הפרויקט או כנציג פיננסי של שפיר מבנים 1991, לפי העניין.

14.1.4. עקב הפסקת תקבולים בגין ביצוע פרויקטים, בין היתר גם בפרויקט DN - 18 כמפורט להלן, נקלעה שפיר מבנים רומניה לקשיים כלכליים באופן בו, נוצרו לה, בין היתר, חובות לספקים וקבלני משנה בסכום של כ- 40 מיליון RON בערכי קרן ובחודש יולי 2014 נכנסה להליכי הקפאת הליכים כאשר בחודש ספטמבר 2015 מונה לה מפרק. לאור הפסקת הפעילות העסקית של הקבוצה ברומניה ביוני 2014, מוצגת פעילות הקבוצה בתחום התשתיות ברומניה בדוחות הכספיים של הקבוצה כפעילות מופסקת.

14.2.1. לאחר זכייה בשנת 2011 בהליך מכרזי, התקשרה שפיר מבנים 1991 בהסכם עם הרשות הממשלתית הרומנית לסלילת כבישים - CNADNR (להלן: "המזמין") לתכנון וביצוע עבודות שיפוץ ושיקום של כביש DN-18 שברומניה (להלן: "DN-18" או "הפרויקט"). ביום 17 באוגוסט 2011 הסמיכה שפיר מבנים 1991 את שפיר מבנים רומניה לביצוע חלק מעבודות הפרויקט כקבלן משנה וכן להיות נציגתה הפיסקאלית בקשר עם הפרויקט, הסמכה זו אושרה ע"י המזמין.

14.2.2. בשנים 2013-2014 המזמין הפסיק את העבודות עקב עצירת המימון הממשלתי לפרויקט ואף הפסיק באופן חד צדדי את ביצוע התשלומים, בתחילה עקב הפסקת המימון כאמור ובהמשך עקב טענות המזמין, המוכחות על ידי שפיר מבנים 1991, להפרות שונות של הסכם הביצוע ע"י שפיר מבנים 1991. בעקבות כך, הודיעה שפיר מבנים 1991 במאי 2014 למזמין על ביטול החוזה עקב הפרותיו, והחלה בהליכי בורות על פי הסכם הפרויקט, הכוללים פניה לבורר בין לאומי Dispute Adjudication Board (להלן: "DAB"), ובהמשך פניה למוסד הבינלאומי לבוררות International Chamber of Commerce (להלן: "ICC"). סמוך לאחר מכן שלח המזמין הודעת ביטול של ההסכם.

14.2.3. עם מתן הודעה זו נקטה שפיר מבנים 1991 בהליכים משפטיים (לרבות במסגרת הליכי בורות ICC כאמור) אל מול המזמין ובין היתר תביעה כספית סך של כ- 53 מיליון RON ודרישה להשיב לידי שפיר מבנים 1991 את ערבויות הביצוע שהופקדו בידי המזמין במסגרת הפרויקט כפי שהוצאו בידי בנק, Banca Comerciala Romana S.A (להלן: "הבנק" או "BCR"), בסך כולל של כ-37.6 מיליון RON (להלן: "ערבויות הביצוע"). ערבויות הביצוע הוחזרו לשפיר מבנים בהמשך, בשנת 2020, כתוצאה מהליך בורות שאף חייב את המזמין לשלם לשפיר מבנים 1991 סך של כ- 8.7 מיליון ש"ח.

14.2.4. בחודש אוגוסט 2018 ניתן פסק בורות סופי בהליך הנ"ל בו נקבע, בין היתר, כי ביטול חוזה ההתקשרות על ידי שפיר מבנים 1991 כמו גם הסבת העבודות לשפיר מבנים רומניה כמו גם ביטול חוזה ההתקשרות עד ידי שפיר מבנים 1991 בוצעו כדין וכן נדחו הטענות לגבי ביטול כדין מצד המזמין וטענות בקשר עם הונאות לכאורה מצד שפיר מבנים 1991.

14.2.5. במקביל להליכי האכיפה כאמור לעיל, הגיש המזמין בקשה לבית המשפט לערעורים ברומניה לביטול חלקי של פסק הבוררות, המתייחס לחלק בפסק הבוררות הנוגע לרכיב המע"מ בתביעה, בטענה לפיה פסק הבוררות מוטעה בכל הנוגע לענין רכיב המע"מ שחל, ככל שחל, על סכומי התביעה. במהלך חודש פברואר 2021 נדחתה בקשת המזמין לביטול חלקי של פסק הבוררות. המזמין הגיש ערעור על החלטת בית המשפט לערעורים לדחות את הערעור בעקבות פסק הדין המתגבש של בית המשפט העליון בתביעה אחרת המתנהלת, כאשר שפיר מבנים 1991 מצידה הגישה את תגובתה לטענות המזמין והתיק נקבע לדיון בחודש פברואר 2023.

14.2.6. בנוסף על האמור לעיל, מתנהלות בין המזמין בפרויקט במסגרת בורות בינ"ל (ICC) מספר תביעות בסכומים שאינם מהותיים לחברה וכן קיימים הליכים שאינם מהותיים לחברה במסגרת תיק הפירוק של חברת שפיר מבנים רומניה.

14.2.7. יובהר, כי ככל שיתקבלו תמורות נוספות אצל הקבוצה במסגרת הליכים המנוהלים ברומניה, אלו עלולות להיתבע בחלקן העיקרי ע"י שפיר מבנים רומניה (באמצעות מנהלה המיוחד) מאת שפיר מבנים 1991.

14.2.8. בחודשים פברואר ומרס 2019, התקבלו אצל שפיר מבנים 1991 פניות בכתב מטעם European Anti-Fraud Office (שהינו גוף של הנציבות האירופאית, לפיה נפתחה על ידו חקירה בקשר עם אי סדירות או הונאה לכאורה בביצוע שני פרויקטים ברומניה, אשר בנק ההשקעות האירופי השתתף במימונם עקב הסבה לכאורה של ביצוע העבודות נשוא הפרויקטים לחברה נכדה של שפיר מבנים 1991 (כפי שהיתה בשעתו). יצוין כי הטענה

הועלתה אף במסגרת בוררות שהתנהלה בהתאם למנגנון ה- ICC בין שפיר מבנים 1991 למזמין, וזו נדחתה במלואה בפסק בוררות מיום 8 באוגוסט 2018 (להלן בסעיף זה: "פסק הבוררות").

החברה השיבה בכתב לפניית OLAF ובמסגרת זו העלתה טענות נגד רבות, הכוללות בין היתר: (א) טענות לפגמים מהותיים ופרוצדורליים בחקירה ובהתנהלותה, לרבות בכתב הטענות שהועבר לה ובקשה למסירת פרטים נוספים וקבלת הבהרות בקשר עם הליך החקירה; (ב) טענות שאושרו בפסק הבוררות (שאושר אף על ידי בימ"ש רומני) ביחס לעובדה ששפיר מבנים רומניה מעולם לא שימשה כקבלן משנה בפרויקט ולכל היותר שימשה נציג פיסקלי. בנוסף, מאחר והצד לבוררות (המזמינה) הינה רשות ממשלתית, ממשלת רומניה כבולה לתוצאות פסק הבוררות אשר אושר כאמור בבית משפט ברומניה (יצוין כי המזמינה הגישה בקשה לביטול פסק הבוררות בבית משפט רומני ללא שניתן צו ביניים כלשהו) וניתן לאכיפה לפי אמנת ניו-יורק משנת 1958.

בחודשים יוני ויולי 2019 התקבלה תשובת הגוף הנ"ל ובה, בין היתר, הודיע הגוף האמור כי החקירה בקשר עם פרויקט אחד נסגרה (closed) וכי תוכן מענה החברה כאמור יילקח בחשבון לעת הכנת הדו"ח הסופי (Final Report) שלמועד הדוח טרם התקבל בידי החברה ולגבי הפרויקט האחר הודיע הגוף הנ"ל כי תוכן מכתב התשובה יילקח בחשבון במסגרת הכנת הדוח הסופי (Final Report) שלמועד הדוח טרם התקבל בידי החברה. נכון למועד הדו"ח, לא ברורה השפעת ההליך על החברה, אם בכלל.

14.2.9. לפרטים אודות הליך בקשר עם פרויקט תשתיות נוסף בו היתה מעורבת הקבוצה ברומניה ראו ביאור 36(ג) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 בחלק ג' להלן.

14.3. הליכים משפטיים שננקטו ברומניה על ידי רשויות ברומניה כנגד שפיר מבנים רומניה ומנהלה לשעבר בעבירות מס

14.3.1. בחודש פברואר 2015, הוגש כתב אישום כנגד שפיר מבנים רומניה, אשר איננה עוד בבעלות חברה בבעלות מלאה של החברה, בעקיפין, כאמור לעיל (ומצויה בהליכי פירוק) וכנגד מנהלה לשעבר בגין ביצוע, לכאורה, של עבירות מס בסכום כולל המוערך בסך של כ-54 מיליון RON (כ-39 מיליון ש"ח נכון למועד הדוח).

14.3.2. מתוך רצון הקבוצה למזער חשיפות (ישירות ועקיפות), אשר הוערכו בסיכון נמוך ובהתבסס על חוות דעת אשר התקבלה מעורך דין מקומי, בחודש אוקטובר 2015 הופקדה ערבות בנקאית אוטונומית מותנית במתן פסק דין סופי וחלוט על סך של כ-54 מיליון RON בבית המשפט ברומניה וזאת עד לתום ההליכים וקבלת פסק דין חלוט (להלן: "הערבות"). בנוסף, בהתאם לייעוץ משפטי שניתן לקבוצה על ידי עורך דין מקומי, הועמדה ערבות זו אף בקשר עם מיצוי הזכות הקיימת לנאשמים בדין הפלילי הרומני לתשלום הנזק שנגרם לרשויות המס הרומניות ואגב כך להפחית במחצית את העונשים הקבועים בדין הפלילי לנאשמים (הן שפיר מבנים רומניה והן המנהל לשעבר).

14.3.3. בחודש פברואר 2017 התקבלה החלטת בית המשפט ובה פירוט העונשים (ללא נימוקים) של הערכאה ראשונה במסגרת ההליך לפיו שפיר מבנים רומניה כמו גם המנהל לשעבר הורשעו בדין וחויבו בסכום הכולל של עבירות המס הנטענות (54 מיליון RON) וכן כי המנהל לשעבר נידון למאסר בגין עבירות אלה. בנוסף, חויבה שפיר מבנים רומניה בקנס בסך 400 אלף RON (כ-357 אלפי ש"ח נכון לאותו מועד).

14.3.4. בחודש מרס 2017 פרסם בית המשפט ברומניה את נימוקיו להחלטה. במסגרת נימוקיו קבע בית המשפט (בערכאה הראשונה) כי שפיר מבנים רומניה יחד עם מנהלה לשעבר נקטו בפעולות המנוגדות לדיוני המס ברומניה ביחס לעיתוי תשלומי מע"מ בגין תקבולים נדחים, ולהכרה בהוצאות שהביאו להקטנת תשלומי המס של שפיר מבנים רומניה וכן כי הליך העמדת הערבות האמורה לא עמד בהוראות ו/או הנחיות החוק הרומני הנוגעות למיצוי הזכות הקיימת לנאשמים בדין הפלילי הרומני לתשלום הנזק שנגרם, לכאורה, לרשויות המס הרומניות ואגב כך להפחית עד בכחצית את העונשים הקבועים בדין הפלילי לנאשמים כמפורט לעיל. עם זאת, בית המשפט בערכאה הראשונה לא קבע כי יש לחלט את הערבות הבנקאית, אך קבע כי היא משמשת כמכשיר פיננסי

תקף להבטחת פיצוי בגין הנזק הכספי שנגרם למדינת רומניה. על החלטה זו של בית המשפט (בערכאה ראשונה) הוגש ערעור.

14.3.5. בחודש אוגוסט 2017 ניתן פסק הדין של ערכאת הערעור (תקציר בלבד ללא נימוקים) לפיו הערעור התקבל חלקית באופן בו אישר בית המשפט את החלטת הערכאה הנמוכה בדבר חיוב חברת שפיר מבנים רומניה בפירוק ואת מנהלה לשעבר בסכום הכולל של עבירות המס הנטענות על ידי רשות המס האזרחית ברומניה השותפה בהליך הפלילי נשוא הערעור (להלן: "**רשות המס ברומניה**") בסכום של כ- 54 מיליון RON, כמו כן הופחת חלקית הקנס שהוטל על שפיר מבנים רומניה לסכום של 320,000 RON (כ- 286 אלפי ש"ח נכון לאותו מועד) ואף קוצר בשליש עונש המאסר של מנהלה לשעבר (כך שיעמוד על 8 שנות מאסר).

14.3.6. בנוסף, בית המשפט הורה לעכב עבור רשות המס ברומניה את הערבות הבנקאית המקורית בסכום של כ- 54 מיליון RON, אשר הופקדה בתיק בית המשפט בערכאה הראשונה (להלן: "**הערבות הבנקאית המקורית**"), תוך מתן הודעה לרשות האמורה לבוא ולקבל ערבות זו לצורך חילוטה לאכיפת התביעות האזרחיות של רשות המס ברומניה השוות לסכום הערבות, כפי שאושרו בהחלטת בית המשפט כנגד שפיר מבנים רומניה ומנהלה לשעבר בהליך הערעור.

14.3.7. ביום 22 במאי 2019 פרסם בית המשפט (ערכאת הערעור הראשונה) את נימוקי פסק הדין בערעור אשר אישרו את קביעות הערכאה הנמוכה יותר. עם קבלת נימוקי הערעור כמפורט לעיל, צפויים להימשך הליכי הערעור בערכאה גבוהה יותר (ערכאה שלישית) אשר הוגש על ידי שפיר מבנים רומניה ומנהלה בחודש פברואר 2018 ועוכב עד לקבלת נימוקי פסק הדין. יובהר כי תוצאתם של הליכים משפטיים אלה אינה צפויה להשפיע על החברה מעבר לסוגיית חילוט הערבות בנקאית אשר הופקדה במסגרת ההליך המשפטי בערכאה הנמוכה וחולטה בשנת 2017 על ידי רשות המס הרומנית.

14.3.8. למועד דוח זה ולמיטב ידיעת עוה"ד המקומיים ברומניה סכום הערבות שחולטה כיסה את מלוא סכום קרן החוב של חבות המס של החברה הרומנית כלפי רשויות המס ברומניה. עם זאת, יכול ועדיין נותרה יתרת חוב שאינה מהותית לחברה בגין ריביות וקנסות. בכל מקרה, חבות זו ברומניה הינה של החברה הרומנית) שהינה בפירוק (ולחברה, לרבות חברות בנות שלה, אין כל חבות ישירה בעניין זה. עוד יודגש, כי הפרשות החברה בנוגע לפעילות המופסקת ברומניה בדוחותיה הכספיים מכסה את החשיפה שהייתה קיימת בנושא זה.

14.3.9. למיטב ידיעת החברה מפרסומים בתקשורת, החל מחודש יוני 2017 המנהל לשעבר לא התייצב לדיוני הערעור והוצא נגדו צו מעצר ברומניה. עוד נודע לחברה מפרסומים כאמור, כי בשלהי חודש דצמבר 2017, נעצר המנהל לשעבר בארגנטינה. למיטב ידיעת החברה, במועד דוח זה נדונה בקשת הסגרה של המנהל לשעבר מארגנטינה לרומניה.

14.3.10. כאמור לעיל, נכון למועד דוח זה, החברה עדיין בוחנת את כלל האפשרויות המשפטיות הנוספות העומדות בפניה לאור ההליכים המתנהלים ברומניה, להשבת מלוא כספי הערבות הבנקאית לרבות הגשת תביעת השבה של כספי הערבות. בשלב זה, אין באפשרותה של החברה להעריך את סיכויי ההצלחה להשבת כספי הערבות הבנקאית ולסכום שיושב, אם וככל שיושב.

14.3.11. בגין חשיפות הקיימות לחברה עקב הפעילות המופסקת, המפורטת לעיל, ובכלל זה בגין הערבויות שהועמדו, לרבות העמדת הערבות שהופקדה בבית המשפט במסגרת ההליך הפלילי בענייני המיסוי, החליטה החברה, בהסתמך בין היתר על חוות דעת עורכי הדין המקומיים ברומניה בכל הנוגע לסיכון הקיים לחילוט הערבות הבנקאית המקורית לרשום בדוחותיה הכספיים הפרשה כוללת שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2016 הינה כ- 61.2 מיליון ש"ח. לפיכך, אין בדוחות הכספיים לשנים 2019 - 2021 השפעה מהותית נוספת עקב חילוט מלוא סכום הערבות הבנקאית המקורית בפועל כאמור לעיל. יודגש כי אין באמור לעיל ו/או בעצם ההפרשה החשבונית כאמור משום הודאה כלשהי של החברה ו/או התחייבות לתשלום סכומי המס ואו קנסות שנפסקו ו/או יפסקו

ותשלומים כאמור, ככל שיבוצעו על ידי החברה, בכפוף לפסק דין חלוט שאין עליו אפשרות ערעור כלשהי, ובכפוף לאישור מוסדות החברה הרלוונטיים.

14.4. בקשה לאישור תובענה נגזרת נגד בעלי השליטה בחברה ונגד המנהל לשעבר של שפיר מבנים רומניה

14.4.1. בימים 7 ו-8 במאי 2017 התקבלה בידי החברה בקשה לאישור תובענה כנגזרת (להלן בסעיף זה: "**הבקשה**") שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו (המחלקה הכלכלית) (להלן: "**בית המשפט**"), על ידי בעל מניות לכאורה בחברה באותו מועד (להלן: "**המבקש**"). במסגרת הבקשה מתבקש בית המשפט, בין היתר, לקבוע כי ה"ה הראל שפירא, חן שפירא, גיל שפירא וישראל שפירא (בעלי השליטה בחברה (ביחד), אשר גם כיהנו ומכהנים כנושאי משרה בחברה) ומנהלה לשעבר בתקופת האירועים הרלוונטיים, של שפיר מבנים רומניה, (כולם ביחד: "**המשיבים**"), הפרו את חובותיהם על פי הדין כלפי החברה, והינם אחראים לפעולותיה של שפיר מבנים רומניה, אשר בגינם, היא הורשעה בדין על ידי בית המשפט ברומניה בעבירות של התחמקות מתשלומי מס (לרבות ביחס לערבות שהועמדה על ידי החברה בקשר עם ההליך). נוכח זאת, עתר המבקש לאישור התובענה כתביעה נגזרת, וביקש בין היתר, כי בית המשפט יורה למשיבים לשלם לחברה, פיצוי כספי בגובה הנזק שארע לה, אשר הוערך על ידי המבקש בסך של 51 מיליון ש"ח, פיצוי כספי נוסף בגובה מלוא ההוצאות שנגרמו לחברה בגין האירועים נשוא הבקשה לרבות הוצאות משפט של החברה ושל מנהלה לשעבר וכן סנקציות נוספות בהן תישא החברה במסגרת ההליכים ברומניה, ככל שתישא. בנוסף, במהלך חודש יולי 2017 אישר בית המשפט למבקש לתקן את הבקשה כך שהוסיף המבקש טענות בנוגע לכתב הפטור שניתן לבעלי השליטה עובר להנפקת מניות החברה בבורסה.

14.4.2. ביום 22 ביוני 2017 אישרה ועדת הביקורת של החברה ביצוע תשלומים בקשר עם כתבי שיפוי שהוענקו על ידי החברה בחודש נובמבר 2014 לארבעת בעלי השליטה בחברה, הראל שפירא, חן שפירא, גיל שפירא וישראל שפירא, מתוקף כהונתם כנושאי משרה בחברה (להלן: "**כתב השיפוי**"), לצורך ביצוע תשלומים בגין ייצוג משפטי לארבעת בעלי השליטה בהליך וזאת בהמשך לקביעתה כי למועד זה התקיימו התנאים למימוש התחייבות החברה בכתב השיפוי. יודגש כי החברה פועלת במקביל לקבלת סכומים מכח פוליסה לביטוח אחריות נושאי המשרה והדירקטורים שנרכשה על ידה וסכומים שישולמו בעתיד מכוח הפוליסה האמורה יועברו לחברה, ככל שיתייחסו להוצאות ששולמו על ידה. לפרטים נוספים אודות כתב השיפוי ראו הפירוט הניתן ביחס לתקנה 29א בחלק ד' לדוח השנתי.

14.4.3. ביום 31 באוקטובר 2017 אישר דירקטוריון החברה מינויה של ועדת תביעות מיוחדת מייעצת בלתי תלויה בהתאם לסעיף 110(ג) לחוק החברות, לבחינת הדרישות או עילות התביעה בהתחשב, בין השאר, בטענות שהועלו בבקשה לאישור תובענה נגזרת כאמור לעיל (להלן: "**הועדה**"). בהתאם, הגישה החברה בקשה מתאימה לבית המשפט במסגרת התובענה הנגזרת לעיכוב הליכי התובענה עד לקבלת המלצת הועדה. בחודש דצמבר 2017 ובחודש אפריל 2018 אישר בית המשפט את עיכוב ההליכים עד לחודש יולי 2018, כל זאת עוד בטרם הגישו המשיבים תגובתם לתביעה.

14.4.4. ביום 29 ביולי 2018, הגישה הועדה את דוח הועדה לדירקטוריון החברה ("**דוח הועדה**"). בדוח הועדה נקבע, בין היתר, כי לדעת הועדה אין הצדקה להגשת תביעה כנגד בעלי השליטה בגין התנהלותם בתקופה שלפני הנפקת החברה. בנוסף, לדעת הועדה, לחברה אין עילת תביעה בגין העמדת הערבות ולא קיימת תשתית ראייתית המצדיקה הגשת תביעה על ידי החברה כנגד נושאי המשרה שלה בגין ההחלטה להעמיד את הערבות, שכן קיים בסיס לעמדה לפיה ההחלטה להעמיד את הערבות חוסה תחת כלל שיקול הדעת העסקי. בהתייחס לבעלי השליטה, קבעה הועדה כי לא ניתן לייחס להם עניין אישי בהעמדת הערבות. לפיכך, לדעת הועדה הגשת תביעה בעניין זה לא תשרת את טובת החברה. לאור האמור לעיל, הועדה המליצה לחברה שלא להגיש תביעה נגד בעלי השליטה בחברה, האחים שפירא ו/או כנגד נושאי משרה אחרים בגין העמדת הערבות. ביום 9 באוגוסט 2018

החליט דירקטוריון החברה לאמץ את דוח הועדה ואת ההמלצות הכלולות בו, במלואן, לדחות את דרישות המבקש בבקשת האישור; וכן להנחות את החברה להגיש התנגדות לבקשת האישור.

14.4.5. ביום 25 באוקטובר 2018 הגיש המבקש בקשה לתיקון הבקשה לאישור תובענה נגזרת (להלן: "**בקשת התיקון**") אשר, לטענת המבקש, אין בה משום שינוי בטענות המשפטיות ו/או הרחבת חזית ו/או שינוי בזהות המשיבים ועיקרה מבוססת על עובדות, מסמכים וממצאים אשר עלו מדוח הועדה בקשר עם האירועים הקשורים להליכים הפליליים ברומניה בעניין המס והפקדת הערבות על ידי החברה בקשר לכך. כמו-כן, במסגרת בקשת התיקון המבקש ביקש להוסיף תיאור של ההתפתחויות שהתרחשו לאחר בקשת האישור לרבות בקשר עם ההליכים המשפטיים ברומניה בעניין המס וחילוט ערבות שהופקדה על ידי החברה. לטענת המבקש התיקונים המבוקשים מעצימים את טענותיו בבקשת האישור כנגד המשיבים. ביום 20 במרס 2019 קיבל בית המשפט את בקשת התיקון וקבע, בין היתר, מועדים להגשת הבקשה המעודכנת ולהגשת תגובת החברה לה. בחודש ספטמבר 2019 הוגשו תשובות החברה והמשיבים (בעלי השליטה) לבקשה לאישור תביעה נגזרת. בנוסף, במסגרת בקשות ביניים ביקש התובע מתן צו לגילוי ועיון במסמכים ולזימון כלל המשיבים בתביעה לרבות חברי הועדה הבלתי תלויה כאשר בחודשים מרס ונובמבר 2020 נענה בית המשפט באופן חלקי לבקשות. במהלך חודש נובמבר 2021 התקיימו דיוני הוכחות בתיק ולאחריהם התיק נקבע לסיכומים ומתן פסק דין.

14.5. לפרטים נוספים בקשר עם ההליכים המשפטיים שלעיל ובקשר עם הפעילות המופסקת ברומניה, לרבות בקשר עם ההפרשות שנרשמו בדוחותיה הכספיים של החברה בגין הפעילות המופסקת, ראו ביאור 36 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 בחלק ג' להלן.

מידע נוסף ברמת הקבוצה

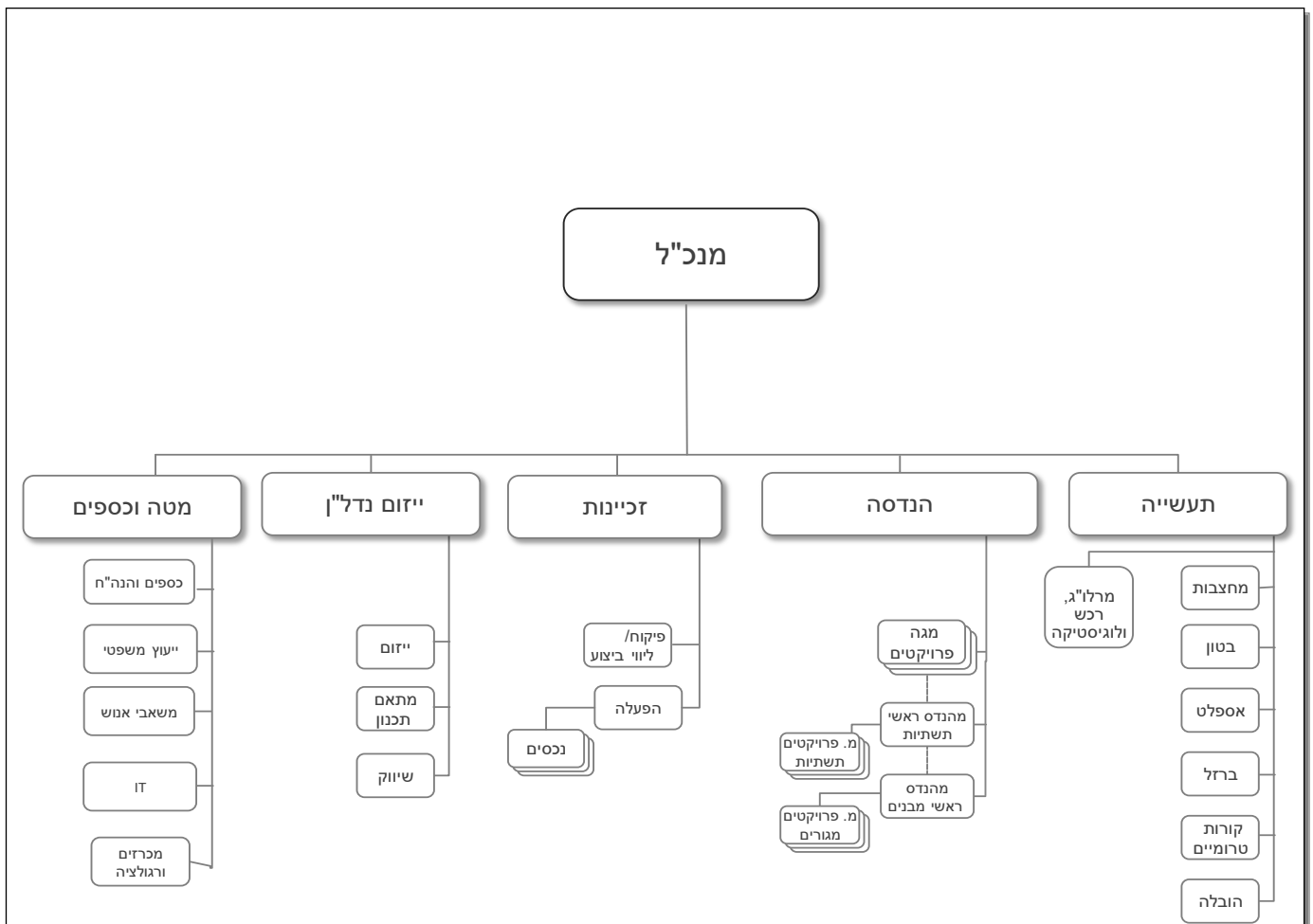
15. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, מועסקים בקבוצה 2,320 עובדים. להלן התפלגות העובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2020, בהתאם לתחומי הפעילות:

תחום פעילות	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020
תשתיות	395	301
זכיינות	169	178
תעשייה	1,186	1,008
נדל"ן	374	43
הנהלה ומטה	196	169
סה"כ	2,320	1,699

הגידול במצבת העובדים על מול שנת 2020 נובע בעיקר מן העובדים המועסקים בחברות שנרכשו על ידי הקבוצה בשנת 2021.

15.1. תרשים המבנה הארגוני של הקבוצה



15.2. השקעת התאגיד באימונים והדרכה

הקבוצה מקיימת מערך הדרכה מבוסס על לומדות המהוות חלק מתהליך הקליטה של עובד חדש בקבוצה בהתאם לתפקידו. בנוסף משקיעה הקבוצה מאמצים בניהול ושימור הידע הארגוני הנצבר בקבוצה.

עובדי הקבוצה יוצאים להשתלמויות מקצועיות מעת לעת ועל פי שיקול הדעת של מנהלם הישיר של אותם עובדים. בנוסף, מנהלים בכירים בקבוצה יוצאים לקורסים ייעודיים באוניברסיטה הפתוחה.

בנוסף מקיימת הקבוצה הדרכות תקופתיות לעובדיה בענפים ובתחומי פעילותה השונים ואלו משתתפים גם בכנסים מקצועיים בתחומים רלוונטיים.

15.3. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

עיקר עובדי הקבוצה הזוטרים (בעיקר בתחום התעשייה) מועסקים באמצעות חוזה העסקה שעת. יתר עובדי הקבוצה מועסקים באמצעות הסכמי העסקה אישיים. כל עובדי הקבוצה זכאים להפרשות בגין רכיב ביטוח פנסיוני על פי דין וכן ימי מחלה וחופשה על פי דין. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, קיימות הפרשות נאותות בגין התחייבויות הקבוצה לעובדי הקבוצה.

לתנאי הכהונה של בעלי השליטה בחברה המכהנים כנושאי משרה בחברה ובחברות הקבוצה, ראו הפירוט הניתן ביחס לתקנה 21 בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה.

הקבוצה נוהגת לתמרץ את עובדיה באמצעות מענקים, מרמת העובד הזוטור עד לרמת המנהלים ונושאי המשרה, בהתבסס על יעדים ומצוינות בהתאם לתפקיד ולדרג העובד. היעדים נגזרים מתוך התוצאות העסקיות של הקבוצה. התגמול האמור אינו קבוע בהסכמי העסקה של עובדי הקבוצה והוא נתון לשינוי משנה לשנה. סכומי המענקים, עיתוי המענקים והפרמטרים לקבלת המענקים נתונים לשיקול דעת הנהלת הקבוצה, בכפוף להוראות כל דין. בנוסף, נוהגת הקבוצה לתמרץ שכבה משמעותית מכלל עובדיה, אחת לתקופה, באמצעות רכיב הוני - אופציות למניות המובשלות לאורך תקופה של מספר שנים ואשר שוויין הכלכלי משתנה בהתאם לשינוי בשער מניית החברה (ראו סעיף 15.4 להלן).

לפרטים בדבר תגמולים ומענקים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה, כנדרש לפי תקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970, ראו הפירוט הניתן ביחס לתקנה 21 בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה.

15.4. תוכנית אופציות לעובדים ונושאי משרה

ביום 25 בנובמבר 2014, אימץ דירקטוריון החברה תוכנית אופציות לעובדים ונושאי משרה (כפי שתוקנה ביום 25 בפברואר 2015 וביום 31 במאי 2015), בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה - מסלול מס רווח הון (להלן: **"התוכנית"**). ביום 4 במרס 2015, הוענקו מכח התוכנית (ותשקיף החברה), 8,133,006 אופציות (לא סחירות) ל-635 עובדים ונושאי משרה בחברה, ללא תמורה, הניתנות למימוש לעד 8,133,006 מניות רגילות של החברה¹ (להלן: **"אופציות 2014"**), במחיר מימוש של 5.71 ש"ח, כפוף להתאמות.

ביום 22 בנובמבר 2020 אימץ דירקטוריון החברה תוכנית אופציות חדשה לעובדים ונושאי משרה (להלן: **"התוכנית החדשה"**), על פיה החברה תהיה רשאית להקצות ללא תמורה כספית במזומן אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה. באותו המועד אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה) הקצאה של עד 14,667,195 אופציות לכ-850 עובדים ומנהלים של החברה ושל חברות קשורות לחברה, במסגרת מתאר אשר פורסם על ידי החברה ביום 23 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 117259-01-2020) וכן, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה) הצעה פרטית מהותית ולא חריגה של 580,285 אופציות (לא סחירות), אשר תוקצינה ל-13 נותני שירותים של החברה ו/או חברות קשורות של החברה, ללא תמורה, הניתנות למימוש לעד 580,285 מניות רגילות של החברה² במחיר

1 יודגש, כי כמות המניות שתוקצינה כתוצאה ממימוש האופציות, כאמור, מבוססת על הנחה תיאורטית בלבד, הואיל ועל פי תנאי התוכנית מניות המימוש יוקצו בכמות אשר תשקף את שווי ההטבה הכספי הגלום באופציות בהתאם למנגנון מימוש נטו (cashless).
2 ראו ה"ש 2 לעיל.

מימוש של 24.02 ש"ח, כפוף להתאמות³. ביום 24 לנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה) הקצאה נוספת של עד 86,692 אופציות ל-11 עובדים ומנהלים של החברה ושל חברות בנות של החברה, שאינם דירקטורים או מנכ"ל ושאינם בעלי עניין בחברה במסגרת מתאר אשר פורסם על ידי החברה ביום 24 לנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-170706) בהתאם לתוכנית החדשה ובמחיר מימוש של 28.08 ש"ח, כפוף להתאמות⁴. כל האופציות שהוקצו בהתאם לתוכנית החדשה יקראו ביחד: **"אופציות 2021"**.

יובהר, כי על פי תנאי התוכניות, בעת מימוש אופציות 2014 ואופציות 2021 תוקצינה לניצעים מניות רגילות של החברה המשקפות את ערך ההטבה בלבד, ללא כל תשלום מצד הניצעים (מנגנון מימוש נטו). לפרטים נוספים בדבר אופציות 2021 ראו דוח מיידי מיום 23 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-117259) ודוח מיידי (מתקן) מיום 20 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-130144) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

לאור מימוש אופציות למניות החברה ולאור פקיעת אופציות עקב עזיבת עובדים בהתאם להוראות התוכניות, ליום 17 במרס 2022, קיימות 812,505 אלפי אופציות 2014 שטרם מומשו ו-15,326,886 אלפי אופציות 2021 שטרם מומשו.

בהנחה תיאורטית של מימוש כל האופציות שנותרו למניות רגילות של החברה, יהיו המניות כאמור כ- 4.5% מהונה המונפק של החברה בדילול מלא⁵.

15.4.1. תקופת ההבשלה (vesting) ותקופת מימוש האופציות

15.4.1.1. ביחס לאופציות 2014: כלל אופציות 2014 הובשלו והן ניתנות למימוש במועד זה. כל אופציה תהיה ניתנת למימוש החל ממועד הבשלתה ועד לתום תקופה בת עשר שנים (בהתייחס לניצעים שאינם נושאי משרה בחברה ו/או בחברה בשליטתה) או עד לתום תקופה בת שנתיים לאחר מועד הבשלתה של האופציה (בהתייחס לניצע שהינו נושא משרה כאמור). בתום תקופת האופציה, תפקע ותבוטל כל אופציה שהוענקה, אך לא מומשה וזאת אלא אם כן פקעה קודם לכן על פי הוראות התוכנית.

15.4.1.2. ביחס לאופציות 2021 (ולאחר תיקון שאישר דירקטוריון החברה מחודש מרס 2021):

האופציות תבשלנה, תהיינה ניתנות למימוש וזכאות הניצע אליהן תפקע, בהתאם ללוח הזמנים המפורט להלן ובתנאי שהניצע יהיה מועסק על ידי החברה או חברה קשורה, במועד האמור:

- (א) עשירית אחת (10%) מהאופציות (להלן: **"המנה הראשונה"**) תהיינה ניתנות למימוש החל מתום שלוש (3) שנים ממועד הענקתן ועד לתום תקופת האופציה (כהגדרתה להלן);
- (ב) חמישית אחת (20%) מהאופציות (להלן: **"המנה השנייה"**) תהיינה ניתנות למימוש החל מתום ארבע (4) שנים ממועד הענקתן ועד לתום תקופת האופציה (כהגדרתה להלן);
- (ג) חמישית אחת (20%) מהאופציות (להלן: **"המנה השלישית"**) תהיינה ניתנות למימוש החל מתום חמש (5) שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה (כהגדרתה להלן);

3 מחיר שחושב כעולה ב-5% על הגבוה מבין: (א) ממוצע המשוקלל של שער הנעילה של מניית החברה בבורסה בשלושים ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה או - (ב) שער הנעילה של מניית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד אישור הדירקטוריון את ההענקה.
4 ראו ה"ש 6 להלן.

5 מובהר, כי ההנחה כאמור הינה תיאורטית בלבד, שכן על פי תנאי התוכנית והאופציות האמורות, מניות המימוש יוקצו בכמות אשר תשקף רק את שווי ההטבה הכספי הגלום באופציות (cashless).

(ד) רבע אחד (25%) מהאופציות (להלן: "המנה הרביעית") תהיינה ניתנות למימוש החל מתום שש (6) שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה (כהגדרתה להלן);

(ה) רבע אחד (25%) מהאופציות (להלן: "המנה החמישית") תהיינה ניתנות למימוש החל מתום שבע (7) שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה (כהגדרתה להלן);

15.4.1.3. כל אופציה תהיה ניתנת למימוש החל ממועד הבשלתה ועד לתום תקופה בת 3 שנים לאחר המועד בו הובשלה מנת האופציות האחרונה שהוענקה לניצע. בתום תקופת האופציה כאמור תפקע ותבוטל כל האופציה שהוענקה אך לא מומשה וזאת אלא אם כן פקעה קודם לכן על פי הוראות התוכנית.

15.4.2. במסגרת התוכניות נקבעו הוראות מקובלות באשר לסיום העסקת הניצע בקבוצה והתאמות מקובלות באשר למספר מניות המימוש ומחיר המימוש, לפי העניין, במקרה של חלוקת מניות הטבה, עסקאות חילוף מניות (כגון: עסקת מיזוג או ארגון מחדש) הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד ואירועים הוניים אחרים כגון: פיצול או איחוד הון מניות החברה.

15.5. הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה

על חלק מעובדי הקבוצה חלים מספר צווי הרחבה בתחומי הפעילות השונים כמפורט להלן:

15.5.1. צו הרחבה משנת 2006 מכח הסכם קיבוצי של ענף התעשייה - מסגרת לביטוח פנסיוני מקיף בתעשייה. צו ההרחבה כאמור חל על חלק מעובדי הקבוצה, ומיושם בהתאם.

15.5.2. צו הרחבה בענף הבנייה מיוני 2010, מכח הסכם קיבוצי של ענף הבנייה. צו ההרחבה כאמור חל על חלק מעובדי הקבוצה, ומיושם בהתאם.

15.5.3. הסכם קיבוצי בתחום התובלה משנת 2007.

15.5.4. חוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 אשר נועד להגביר ולייעל את אכיפתם של דיני העבודה בקרב ענפי השמירה והאבטחה, הניקיון וההסעדה. החוק מטיל אחריות רחבה על מזמין השירות בגין הפרות חוק שבוצעו על ידי קבלן השירות ומאפשר הטלת אחריות אישית על מנכ"ל מזמין השירות בהתקיים תנאים המפורטים בחוק. החוק כאמור חל על חלק מעובדי הקבוצה, בעיקר בענפי השמירה והאבטחה.

15.5.5. הסכם קיבוצי מיוחד בהתקשרויות קבלניות של המדינה בתחומי הניקיון והשמירה משנת 2012 - הסכם קיבוצי מיוחד זה מסדיר תנאי שכר והעסקה של עובדי ניקיון ושמירה המועסקים על ידי קבלנים שהתקשרו עם המדינה בהסכמים למתן שירותים. הסכם זה חל על עובדי הניקיון והשמירה המועסקים על ידי הקבוצה בפרויקט הכנסת, מכח תוספת לחוזה התחזוקה של הקבוצה מול הכנסת מחודש נובמבר 2013. לפרטים נוספים אודות פרויקט הכנסת ראו סעיף 10.9 לעיל.

15.5.6. תוספת להסכם קיבוצי כללי בענף הבניה והתשתיות צמ"ה, עבודות ציבוריות ושיפוצים - נספח מנופאים משנת 2017, המסדיר עניינים הקשורים בתנאי העבודה של מנופאים.

15.5.7. צו הרחבה בענף הבנייה, התשתיות, צמ"ה, עבודות ציבוריות ושיפוצים - נספח מנופאים, משנת 2017.

ביום 7 בנובמבר 2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בקבוצה בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות. לפרטים בדבר מדיניות התגמול שאושרה ראו, דוח מיידי על זימון אסיפה מיום 3 באוקטובר 2019, דוח משלים לדוח המיידי על זימון האסיפה מיום 3 באוקטובר 2019, וכן דוח מיידי על תוצאות אסיפה מיום 7 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-085884, 2019-01-086007 ו- 2019-01-095844, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. תיקונים למדיניות התגמול כאמור אושרו בהחלטות אסיפה כללית מיום 28 בדצמבר 2020 ומיום 11 במרס 2021.

16. נכסים לא מוחשיים

במסגרת פעילותה של הקבוצה בתחומי פעילותה השונים, היא מחזיקה, בין היתר, בנכסים בלתי מוחשיים כגון רישיונות, היתרים, זכויות, הרשאות וכיוצא באלו. לפירוט אודות האמור, ראו תיאור תחומי הפעילות של החברה בפרק א' זה לעיל (תיאור עסקי התאגיד).

לפרטים אודות הנכסים הלא מוחשיים של החברה להם נזקף ערך בדוחותיה הכספיים של החברה, ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

יצוין, כי לוגו הקבוצה "שפיר" רשום כסימן מסחרי החל מחודש יוני 2013 בתוקף עד אוקטובר 2021 כאשר הקבוצה הגישה בקשה לחידוש תוקפו אצל רשם סימני המסחר. לוגו פרויקט 'הנתיב המהיר' של הקבוצה רשום כסימן מסחרי החל מחודש יוני 2016 (אושר לרישום בדצמבר 2017) בתוקף עד יוני 2026.

בנוסף, החברה הגישה מספר בקשות לרישום סימני מסחר בתחום הבטון המובא ואספקתו - בקשות אשר אושרו ביולי 2019 ובתוקף עד ספטמבר 2028.

17. מימון

17.1. החברה וחברות הקבוצה מממנות את פעילותן בעיקר באמצעות הון חוזר, מימון מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים, וגיוס חוב בבורסה כאמור להלן.

ביום 4 באוגוסט 2015 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה א') של החברה לציבור בערך נקוב כולל של 382,351,000 ש"ח (וכנגד תמורה ברוטו בסך של כ-382.4 מיליון ש"ח). ביום 4 באוגוסט 2016, במסגרת הרחבת סדרה, הציעה החברה לציבור עד 360 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'). בסך הכל הונפקו במסגרת הצעה זו על ידי החברה 304,821,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), כנגד תמורה ברוטו בסך של כ-324 מיליון ש"ח. נכון למועד דוח זה, כוללת סדרת אגרות החוב (סדרה א') של החברה 274,868,800 ש"ח ערך נקוב.

ביום 17 בספטמבר 2017 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') של החברה לציבור בערך נקוב כולל של 253,098,000 ש"ח (וכנגד תמורה ברוטו בסך של כ-253.1 מיליון ש"ח). ביום 18 בספטמבר 2019, במסגרת הרחבת סדרה, הונפקו על ידי החברה 250,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), כנגד תמורה ברוטו בסך של כ-260 מיליון ש"ח. וביום 1 באפריל 2020, במסגרת הרחבה סדרה נוספת, הונפקו על ידי החברה 151,363,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), כנגד תמורה ברוטו בסך של כ-150 מיליון ש"ח. בנוסף, ביום 7 באפריל 2020 אישר דירקטוריון החברה הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה ל-10 גופים מוסדיים של 151,362,260 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, כנגד תמורת ברוטו בסך של כ-150 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, כוללת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה 642,744,723 ש"ח ערך נקוב.

ביום 12 ביולי 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ג') של החברה לציבור בערך נקוב כולל של 350,000,000 ש"ח (וכנגד תמורה ברוטו בסך של כ-350 מיליון ש"ח). נכון למועד דוח זה, כוללת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה 350 מיליון ש"ח ערך נקוב.

נכון למועד דוח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') מיום 29 ביולי 2015, שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') מיום 17 בספטמבר 2017 ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום 11 ביולי 2021 (להלן: "שטרי הנאמנות"), לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א'), (סדרה ב') ו- (סדרה ג') לפירעון מיידי והחברה לא קבלה הודעה מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאים ובהתחייבויות שלפי שטרי הנאמנות.

לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב של החברה ראו סעיף 5, "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב", לחלק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה.

לפרטים אודות הסכמי מימון הקשורים לפרויקטים שמבצעת הקבוצה בתחומי התשתיות, הזכיינות, הנדל"ן ובפעילויות נוספות של הקבוצה ראו סעיפים 9, 10, 12 ו-13 לעיל.

17.2. להלן נתונים לגבי שיעורי ריבית ממוצעת וריבית אפקטיבית בהתאם לסוג האשראי בגין הלוואות שהיו לחברה (במאוחד) ליום 31 בדצמבר 2021 שאינן מיועדות לשימוש ייחודי:

המקור	סוג הריבית	ריבית ממוצעת (משוקללת)	ריבית אפקטיבית
הלוואות לזמן ארוך (לרבות חלויות שוטפות)			
ממקורות בנקאים שאינם	ריבית קבועה	2.75%	2.84%
ממקורות בנקאים שאינם	ריבית משתנה ע"ב פריים	0.54%	0.54%
ממקורות בנקאיים	ריבית קבועה יורו	1.44%	1.44%
הלוואות לזמן קצר			
ממקורות בנקאיים	ריבית משתנה ע"ב פריים	1.80%	1.80%
ממקורות בנקאיים	ריבית קבועה יורו	1.00%	1.00%

17.3. להלן פרטים אודות אשראי והלוואות בריבית משתנה שהיו לחברה (במאוחד) ליום 31 בדצמבר 2021 וסמוך למועד הדוח:

בסיס השינוי	שיעור התוספת למנגנון השינוי	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)	טווח הריבית ליום 31 בדצמבר 2021	טווח הריבית ליום 17 במרץ 2022 (סמוך למועד הדוח)
פריים	0.55%	3,051,346	0.54%-4.85%	0.54%-4.85%
EURIBOR (EURO)	1.70%	69,370	1.33%-1.85%	1.33%-1.85%
LIBOR	-	28,249	2.70%-3.85%	2.70%-3.85%

17.4. הסכמי מימון מהותיים

17.4.1. להלן פירוט טבלאי אודות הסכמי מימון של החברה וחברות הקבוצה המהותיים⁶ לחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 :

שם הפרויקט /האשראי	הגוף הלווה	מעניק המימון	היקף האשראי/הערבות המקורי	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר 2021	תנאי ההלוואה			הערות
					שיעור הריבית המשולמת ותנאי הצמדה	מועדי פירעון הקרן והריבית	מועד פקיעת הערבות	
הנתיב המהיר	נתיב מהיר בע"מ	תאגיד בנקאי וגופים מוסדיים	הלוואה ארוכת טווח בהיקף של כ- 553 מיליון ש"ח	כ- 492 מיליון ש"ח	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 3.98%. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן	ההלוואה נפרעת, קרן וריבית בתשלומים רבעוניים עוקבים, החל מחודש אוקטובר 2013 ועד לחודש אפריל 2035	-	לפרטים בדבר התחייבויותיה של חברת הנתיב המהיר כלפי המלווים, לרבות בנוגע לאמות מידה פיננסיות ועילות הנוגעות להפרת הסכם המימון ראו סעיף 10.7.3 לעיל.
כביש 6	6 חוצה צפון בע"מ	תאגיד בנקאי וגופים מוסדיים	הלוואה ארוכת טווח בסכום של 1,680 מיליון ש"ח	כ- 1,642 מיליון ש"ח	ריבית קבועה בשיעור של 3% ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן.	ההלוואה נפרעת, קרן וריבית בתשלומים רבעוניים עוקבים, החל מחודש יוני 2021 ועד לחודש יוני 2048.	-	לפרטים בדבר התחייבויותיה של הלווה כלפי המלווים, לרבות בנוגע לאמות מידה פיננסיות ועילות עיקריות לפרעון מידי ראו סעיף 10.14.2 לעיל.
כביש 16	דרך נוף – כביש 16 בע"מ	תאגיד בנקאי וגופים מוסדיים	מסגרת אשראי לזמן קצר – 674 מיליון ש"ח, 31 מיליון אירו ו- 11 מיליון דולר. הלוואת גישור - 39 מיליון ש"ח, 2 מיליון אירו ו- 0.7 מיליון דולר. מסגרת stand-by - 50 מיליון ש"ח.	כ- 660 מיליון ש"ח	ריבית שנתית משתנה, כאשר הלוואות ביורו על בסיס EURIBOR Rate, ההלוואות בדולר על בסיס LIBOR USD Rate, וההלוואות בשי"ח על בסיס ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח הנע בין 2%-3%.	הלוואת גישור : במקביל למועדי התשלום של מענק ההקמה, ובכל מקרה לא יאוחר מ-45 חודשים לאחר המועד הראשון למשיכת הלוואת החוב הבכיר (כפי וככל שיוארד), או בסמוך לאחר מועד התשלום השני של מענק ההקמה, לפי המוקדם מבניהם. זמן קצר : פירעונות רבעוניים החל מתחילת הפעלה המסחרית ופירעון מלא 60 חודשים לאחר המועד הראשון למשיכת החוב הבכיר (כפי וככל שיוארד) ולכל המאוחר 66 חודשים	-	לפרטים בדבר התחייבויותיה של הלווה כלפי המלווים ועילות עיקריות לפרעון מידי ראו סעיף 10.17.2 לעיל.

קרי, הסכמים שבהם סכום האשראי (לרבות ערבויות, אך למעט ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974) שהועמד בפועל, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, נשוא ההסכם מהווה 5% או יותר מסך ההתחייבויות של החברה (במאוחד) לאותו מועד, או שמתקיימים בהסכם שיקולים איכותיים המצדיקים, להערכת החברה, את סיווגו ככזה.

שם הפרויקט /האשראי	הגוף הלווה	מעניק המימון	היקף האשראי/הערבות המקורי	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר 2021	תנאי ההלוואה			בטוחות	התחייבויות פיננסיות ועילות ספציפיות להעמדה לפירעון מדי	הערות
					שיעור הריבית המשולמת ותנאי הצמדה	מועדי פירעון הקרן והריבית	מועד פקיעת הערבות			
						ממועד זה או מועד ההמרה, לפי המוקדם מסגרת stand-by : 24 חודשים לאחר תחילת ההפעלה.				
אגרות החוב (סדרה א')	החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')	כ- 687.5 מיליון ש"ח	כ- 279 מיליון ש"ח	ריבית שנתית קבועה לא צמודה בשיעור של 3.35%	קרן - קרן אגרות החוב (סדרה א') תיפרע בעשרה תשלומים שנתיים שווים ביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2016 עד 2025. ריבית - הריבית תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 באפריל ו- 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2025	-	אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות.	עוד התחייבה החברה, בין היתר, בהתחייבויות המגבילות ביצוע חלוקה והתחייבות (כפוף לתנאים הקבועים בשרט הנאמנות) לאי יצירת שעבוד כללי צף על כלל נכסיה. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון וכן שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') כפי שפירסמה החברה ביום 29.7.15 כחלק מתיקון תשקיף להשלמה.	
אגרות החוב (סדרה ב')	החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')	כ- 805.8 מיליון ש"ח	כ- 651 מיליון ש"ח	ריבית שנתית קבועה לא צמודה בשיעור של 2.62%	קרן - קרן אגרות החוב (סדרה ב') תיפרע בשנים עשר תשלומים שנתיים רצופים שישולמו ביום 5 ביולי בכל אחת מהשנים 2019 עד 2030 באופן שכל אחד מאחד עשר התשלומים הראשונים יהווה 8.3% מהערך הנקוב של הקרן והתשלום השניים עשר והאחרון יהווה 8.7% מהערך הנקוב של הקרן. ריבית - הריבית תשולם ב-26 תשלומים החל מחודש ינואר 2018,	-	אגרות החוב (סדרה ב') אינן מובטחות.	עוד התחייבה החברה, בין היתר, בהתחייבויות המגבילות ביצוע חלוקה והתחייבות (כפוף לתנאים הקבועים בשרט הנאמנות) לאי יצירת שעבוד כללי צף על כלל נכסיה. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון וכן שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') כפי שפירסמה החברה	

שם הפרויקט /האשראי	הגוף הלווה	מעניק המימון	היקף האשראי/הערבות המקורי	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר 2021	תנאי ההלוואה			הערות
					שיעור הריבית המשולמת ותנאי הצמדה	מועדי פירעון הקרן והריבית	מועד פקיעת הערבות	
						פעמיים בשנה, ביום 5 בינואר וביום 5 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2030 כולל.		ביום 17.9.2017 במסגרת דו"ח הצעת מדף.
אגרות החוב (סדרה ג')	החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')	כ- 350 מיליון ש"ח	כ- 347 מיליון ש"ח	ריבית שנתית קבועה לא צמודה בשיעור של 2.34%.	קרן - קרן אגרות (סדרה ג') החוב תיפרע בשישה עשר תשלומים שנתיים שווים שישולמו ביום 30 בנובמבר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2037 באופן שכל אחד מששת עשר התשלומים יהווה 6.25% מהערך הנקוב של הקרן	-	עוד התחייבה החברה, בין היתר, בהתחייבויות המגבילות ביצוע חלוקה והתחייבות (כפוף לתנאים הקבועים בשטר הנאמנות) לאי יצירת שעבוד כללי צף על כלל נכסיה. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון וכן שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') כפי שפירסמה החברה ביום 11.7.2021 במסגרת דו"ח הצעת מדף.
						ריבית - הריבית תשולם ב-33 תשלומים החל מחודש נובמבר 2021, פעמיים בשנה, ביום 31 במאי וביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2037 כולל.		
פרויקט באר יעקב	שפיר מגורים	תאגיד בנקאי	עד 404 מיליון ש"ח אשראי פיננסי עד 37.5 מיליון ש"ח בגין ערבויות	כ- 393.7 מיליון ש"ח	ריבית משתנה (לא צמודה) במרווח של עד 0.5% ריבית הפריים	קרן – במועד חתימת הסכם ליווי ולא יאוחר מיום 30 ביוני 2023 ריבית – תשלומי ריבית חודשיים שוטפים	-	התחייבויות פיננסיות: התחייבות לפיה הונה העצמי המוחשי (כהגדרתו בהסכם) של שפיר מגורים לא יפחת מ-25% מסך המאזן שלה וכן התחייבות לשימור סכום הלוואות בעלים מינימלי.

שם הפרויקט /האשראי	הגוף הלווה	מעניק המימון	היקף האשראי/הערבות המקורי	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר 2021	תנאי ההלוואה			הערות
					שיעור הריבית המשולמת ותנאי הצמדה	מועדי פירעון הקרן והריבית	מועד פקיעת הערבות	
מימון רכישת עד 120	שפיר מגורים	תאגיד בנקאי	425 מיליון ש"ח	425 מיליון ש"ח	ריבית שקלית קבועה בשיעור שנתי של 2.6% - 3.6%	כ- 26% מקרן ההלוואה וכן הריבית בגין קרן ההלוואה ייפרעו בתשלומים רבעוניים שווים החל ממועד העמדת האשראי ויתרת קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בחודש דצמבר 2027 (כפוף לפרעונות חלקיים מוקדמים יותר במצבים מוסיימים).	-	בין היתר התחייבות של שפיר מגורים לאי יצירת שעבודים שוטפים על נכסיה, התחייבות כי החברה תמשיך להיות בעלת השליטה בעד 120, התחייבות כי הונה העצמי המוחשי של שפיר מגורים (כהגדרתו בהסכם) לא יפחת מ- 500 מיליון ש"ח ומשיעור של 25% מסך המאזן שלה (ליום 31.12.21 עומד ההון העצמי כאמור על 1,037 מיליון ש"ח שהינו כ- 42% מסך המאזן) והתחייבות כי הונה העצמי של עד 120 בתוספת פקדונות מדיירים וסכומי הלוואות בעלים לא יפחת מ- 850 מיליון ש"ח ומשיעור של 40% מסך המאזן שלה (סולו ומאוחד). (ליום 31.12.21 עומד ההון העצמי בעלים כאמור, סולו ומאוחד, על סך של כ- 1,340 מיליון ש"ח וכ- 1,825 מיליון ש"ח, שהינם כ- 80% וכ- 83%, מסך המאזן, סולו ומאוחד, בהתאמה).

17.4.2. לשם השלמת התמונה יצוין, כי במסגרת פעילות ייזום הנדל"ן למגורים של הקבוצה, הקבוצה נוהגת, ככלל, להתקשר בהסכמי ליווי פיננסיים עם תאגידים בנקאיים ו/או מוסדיים לצרכי קבלת אשראי פיננסי ולצרכי העמדת ערבויות לרוכשי הדירות. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הסתכמה יתרת האשראי כאמור לסך של כ- 1,784 מיליוני ש"ח (מתוכה סך של כ- 1,288 מיליוני ש"ח לטובת ערבויות לרוכשי דירות). לפרטים נוספים בעניין הליווי הפיננסי של הפרויקטים השונים אותם מבצעת הקבוצה בפעילות הנדל"ן היזמי, ראו סעיף 12.6.2 לעיל.

17.5. שעבודים

הקבוצה נוהגת, מעת לעת, ובמהלך העסקים הרגיל שלה לשעבד בשעבודים שונים נכסים וזכויות, לפי העניין, לטובת גורמים המממנים את פעילותה (בנקאיים וחוף בנקאיים), לרבות תקבולים, זכויות, נכסים והון מניות בפרויקטים השונים אותם מבצעת הקבוצה, זכויות החציבה של הקבוצה על פי הסכמי הרשאה, ושעבודים ספציפיים לנכס (שסל"ן) לצרכי מימון רכישת ציוד וצמ"ח. כמו כן, חלק מחברות הקבוצה העניקו שעבוד שלילי ספציפי או שוטף כללי (התחייבות שלא ליצור שעבוד) או שהעניקו שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיהן וזכויותיהם, וכן שעבודים קבועים בגין נכסים, זכויות, הון מניות וכיו"ב.

יתרת התחייבויות הקבוצה לבנקים ולאחרים אשר בגין שועבדו נכסים וזכויות הסתכמה ליום 31 בדצמבר 2021, לסך של כ- 4,354 מיליוני ש"ח, כאשר מתוך התחייבויות אלה, יתרת ההתחייבויות המשויכות ספציפית לפרויקטי הזכינות ואשר אינה בעלת זכות חזרה לקבוצה (non-recourse) הסתכמה ליום 31 בדצמבר 2021 לסך של כ- 3,165 מיליוני ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה השקעות לזמן קצר הכוללות פקדונות משועבדים וכן מזומנים בחשבונות ליווי בנקאיים בסך של כ- 222 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות שעבודים מכח הסכמי המימון המהותיים לחברה ראו סעיף 17.4.1 לעיל. לפרטים נוספים אודות שעבודים על נכסי הקבוצה ראו ביאור 28(ג) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

17.6. התחייבויות פיננסיות

להלן יובאו התחייבויות עיקריות בהן קשורות חברות הקבוצה אשר ניתנו על ידן לטובת גופים בנקאיים כנגד קבלת מימון מהותי⁷ (מובהר, כי חברות הקבוצה השונות קשורות ומתקשרות, מעת לעת, בהתאם לצרכיהן המשתנים, בהתחייבויות פיננסיות נוספות כנגד קבלת מימון לצרכי פעילותן):

17.6.1. כתב התחייבות של שפיר מבנים 1991 כלפי תאגיד בנקאי א' מיום 11 בפברואר 2010 (כפי שתוקן ביום 7 ביוני 2018)

לצורך קבלת אשראי, ערבויות ושירותים בנקאיים נוספים על ידי שפיר מבנים 1991 ו/או בערבותה והמשך ניהולם, מתאגיד בנקאי א' (להלן בסעיף זה: "**הבנק**"), התחייבה שפיר מבנים 1991 כלפי הבנק לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן⁸:

7 ראו הערת שוליים 11 לעיל.
8 כתב התחייבות זה עומד כנגד אשראי וערבויות לצרכי פרויקטים של הקבוצה ובגין אשראי כללי (סה"כ אשראי וערבויות ליום 31 בדצמבר 2021: כ- 527 מיליוני ש"ח).

- 17.6.1.1 סכום ההון העצמי (המוחשי)⁹ של שפיר מבנים 1991 לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-12% מסך המאזן; נכון ליום 31 בדצמבר 2021, שיעור ההון העצמי המוחשי מסך כל המאזן של שפיר מבנים 1991 עמד על 13.1%.
- 17.6.1.2 סכום ההון העצמי (המוחשי) של שפיר מבנים 1991 לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 450 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 בדצמבר 2021, סכום ההון העצמי (המוחשי) של שפיר מבנים 1991 עמד על כ-1,205 מיליון ש"ח.
- 17.6.1.3 יחס כיסוי החוב¹⁰ של שפיר מבנים 1991 לא יעלה על 4 שנים; נכון ליום 31 בדצמבר 2021, יחס כיסוי החוב של שפיר מבנים 1991 הינו 1.6.
- 17.6.1.4 יחס המינוף¹¹ לא יעלה על 80%. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, יחס המינוף של שפיר מבנים 1991 עמד על 44%.
- 17.6.1.5 בנוסף להתחייבויותיה של שפיר מבנים 1991 כאמור בסעיף זה לעיל, התחייבה שפיר מבנים 1991 כלפי הבנק כדלקמן:

כל שינוי שליטה בחברות בקבוצת שפיר המפורטות בהסכם¹², יעשה אך ורק לאחר הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש ("שליטה" לעניין זה - כמשמעותו בחוק ניירות ערך); לא לבצע, לא להתחייב לבצע ולא לנקוט הליכים כלשהם לביצוע מיזוג עם תאגיד אחר או פיצול, מבלי לקבל את הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש, פרט לשינוי כלשהו בחברות בקבוצת שפיר המוגדרות בכתב ההתחייבות. מיזוג לעניין זה - לרבות פעולות אשר תוצאתן רכישת עיקר נכסי חברה או כל פעולה אשר כתוצאה ממנה נרכשות מניות של חברה המקנות לרוכש שליטה או כל פעולה שכתוצאה ממנה חברה רוכשת, במישרין או בעקיפין, עיקר נכסי תאגיד אחר או מניות של תאגיד אחר המקנות לה שליטה באותו תאגיד;

- 9 "הון עצמי מוחשי" לעניין סעיף זה לעיל, משמע - הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הון מניות נפרע, עודפים בלתי מחולקים, קרנות בתוספת יתרת סכומי קרן הלוואות בעלים אשר לגביה נחתמו כלפי הבנק, על ידי שפיר מבנים 1991 ובעלי מניותיה כתבי נחיתות (subordination) ובניכוי: הוצאות נדחות, נכסים בלתי מוחשיים כגון: מוניטין פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, זכויות יוצרים וכד', אך ללא ניכוי נכסים בלתי מוחשיים אשר נוצרו ישירות כתוצאה מפעילות ריאלית של שפיר מבנים 1991 לרבות מפעילות P.P.P (הסכמים ארוכי טווח לשיתוף פעולה בין קבוצת שפיר לבין המגזר הציבורי לצורך אספקת תשתיות ו/או מוצרים ו/או שירותים באמצעות קבוצת שפיר); ובניכוי חייבים שהינם בעלי שליטה (כהגדרת המונחים הנ"ל בחוק ניירות ערך), וכן בניכוי ערבויות שניתנו על ידי שפיר מבנים 1991 להבטחת חובותיהם של בעלי שליטה; בנוסף לאמור לעיל, הגדרת ההון העצמי הינה בהתאם למפורט להלן: (א) לא יכללו זכויות המיועדות המופיעות במסגרת ההון העצמי (לגבי דוחות מאוחדים); (ב) ההון העצמי יכלול גם את כתבי האופציה שתוספת המימוש בגינם צמודה (יופיעו במסגרת ההתחייבויות); (ג) ההון העצמי יכלול גם את מרכיב ההמרה בגין אג"ח להמרה שמחיר המימוש שלהם צמוד (במידה שיופיעו בנפרד במסגרת ההתחייבויות במאזן); (ד) לא תיכלל קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע שנוצרה עקב אימוץ מודל הערכה מחדש בתקופה שלאחר גיבוש התניות הפיננסיות; "העודף התפעולי לשירות החוב" (EBITDA) משמע - הסכום המצטבר של הרווח התפעולי מפעילות שוטפת, על פי הדוחות הכספיים השנתיים (מאוחד) האחרונים, לפני הוצאות מימון (ריבית, הפרשי הצמדה, הפרשי שער ומטבע ועמלות) ומיסים בתוספת הוצאות פחת והפחתות שנרשמו באותה תקופה ובתוספת עודף הכנסות המימון מפעילות P.P.P. הגדרת ה-EBITDA לא תכלול סעיפים כדלקמן: (א) רווח/הפסדי שיערוך של נדל"ן להשקעה; (ב) רווחים/הפסדים הנובעים משינויים בהנחות אקטואריות ששימשו לצורך אמידת ההטבות לעובדים; (ג) רווח/הפסדי הון; (ד) הכנסות תזרימיות חד פעמיות והכנסות שאינן תזרימיות ו/או שאינן צפויות להתקבל בשנים הבאות; (ה) הכנסות/הוצאות בגין שיערוך אופציות שתוספת המימוש בגין צמודה/מרכיב המרה של אג"ח להמרה שמחיר המימוש שלהם צמוד. "עודף הכנסות מימון מפעילות P.P.P" משמע - העודף הנוצר לאחר כיסוי התחייבויות בגין פרויקטי PPP מתקבולים המוגדרים בדוחות הכספיים של שפיר מבנים 1991 (מאוחד) כהכנסות מימון בגין פרויקטי PPP.
- 10 המנה המתקבלת מהסכום המצטבר, של יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים ובניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות בתאגידים בנקאיים ובניכוי נכסים פיננסיים אשר תקופת ההקמה בגינם הסתיימה (על אף האמור, לא ינוכו מזומנים ושווי מזומנים המשועבדים להבטחת הלוואות/ התחייבויות שאינן כלולות במאזן), ובניכוי חוב המיוחס לפעילות P.P.P של שפיר מבנים 1991, מחולק בעודף התפעולי לשירות החוב (כהגדרת מונח זה לעיל).
- 11 המנה המתקבלת מחלוקת הסכום המצטבר, של יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות בתאגידים בנקאיים ובניכוי נכסים פיננסיים אשר תקופת ההקמה בגינם הסתיימה (להלן: "החוב") מחולק בחוב בתוספת הון עצמי מוחשי. היחס יוצג בניכוי חובות ללא זכות חזרה לשפיר מבנים 1991 בגין פעילות P.P.P.
- 12 שפיר מבנים 1991, שפיר הנדסה אזרחית, אחים רויכמן תשתיות, שפיר תעשיות ודסאל.

לא ליצור כל שעבוד שוטף על כלל הנכסים, מכל מין וסוג שהוא, כפי שיהיו מעת לעת, לטובת אדם או גוף כלשהו, ללא קבלת הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב.

ההתחייבויות המפורטות לעיל, תעמודנה בתוקפן כל עוד מגיעים או שיגיעו לבנק סכומים משפיר מבנים 1991 ו/או מחברות נוספות בקבוצת שפיר¹³ על חשבון הלוואות, אשראים ו/או שירותים בנקאיים אחרים, וזאת כל עוד ההתחייבויות והערבויות כלפי הבנק או לטובתו תהיינה בתוקף והכל בסכום שלא יפחת מסך כולל של 100 מיליון ש"ח. יצוין, כי על פי כתב ההתחייבות ובכפוף לתנאיו הבנק יהיה רשאי לשנות את אמות המידה המפורטות לעיל, במקרה של הפיכתה של שפיר מבנים 1991 (או לקראת הפיכתה) לחברה ציבורית, על מנת להתאים את אמות המידה לתכלית הכלכלית המקורית (אמות המידה כאמור לא שונו עד מועד דוח זה). הפרת אילו מההתחייבויות המפורטות לעיל תקנה לבנק, בין היתר, את הזכות להעמיד לפירעון מיידי את החובות כלפיו, כולם או חלקם, בצרוף כל סכום שיהיה בו כדי לשפות את הבנק בגין ההפסדים ו/או ההוצאות שיגרמו לבנק עקב ההעמדה לפירעון מיידי כאמור. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הדוח שפיר מבנים 1991 עומדת בכל התחייבויותיה כאמור לעיל כלפי הבנק.

17.6.2. כתב התחייבות של שפיר מבנים 1991 כלפי תאגיד בנקאי ג' מיום 12 ביוני 2006 (כפי שתוקן בשנת 2013 וביום 9 במאי 2021)

על שפיר מבנים 1991 חלות מגבלות מכח התחייבות בלתי חוזרת שהעניקה לתאגיד בנקאי ג' (להלן בסעיף זה: **"הבנק"**) בקשר לשירותים בנקאיים (כהגדרתם להלן) אותם מעניק הבנק (או יעניק מעת לעת) לשפיר מבנים 1991 ו/או לצדדים שלישיים כנגד קבלת ערבות ו/או שיפוי משפיר מבנים 1991 (להלן בסעיף זה: **"כתב ההתחייבות"**). להלן יובאו עיקר המגבלות האמורות על פי כתב ההתחייבות¹⁴:

לעניין זה **"שירותים בנקאיים"** משמעם- אשראי, הלוואות שונות, משיכות יתר בחשבונות שונים ושירותים בנקאיים נוספים אחרים.

17.6.2.1. התחייבות לכך שלא יחול כל שינוי בשליטה, כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך בשפיר מבנים 1991, ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש.

17.6.2.2. איסור שיעבוד של כלל רכושה ו/או של כלל נכסיה של שפיר מבנים 1991, בין שהינם בבעלותה כיום ובין שהיו בבעלותה בכל מועד בעתיד בשעבוד צף, לטובתו של צד שלישי כלשהו, ואיסור שיעבוד המוניטין של שפיר מבנים 1991 ו/או את הון מניותיה שטרם נדרש ו/או שנדרש וטרם נפרע, כפי שיהיו בכל עת, ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש.

17.6.2.3. שפיר מבנים 1991 התחייבה, כי לא תייסד ולא תהיה בעלת מניות בחברות בנות ו/או חברות קשורות, כהגדרתן בחוק ניירות ערך, ללא קבלת הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב. הסכמת הבנק האמורה לא תידרש לצורך הקמת חברות בנות ו/או חברות קשורות שהינן חברות (Build) B.O.T Operate Transfer) ו/או שהינן חברות פרויקט בניה (SPC) הממומן על ידי בנק תוך התחייבות חברת הפרויקט לבנק המממן, כי כל הכנסות הפרויקט ישמשו רק לביצוע הפרויקט ופירעון האשראי לבניית הפרויקט. על פי כתב ההתחייבות, האמור בסעיף זה לעיל, לא יחול ככל שהחברה

13 ראו הערת שוליים 12 לעיל.

14 כתב התחייבות זה עומד כנגד אשראי וערבויות לצרכי פרויקטים של הקבוצה ובגין אשראי כללי בסך כולל של כ- 676 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021.

שתקום תחתום על כתב התחייבות כלפי הבנק בנוסח כתב ההתחייבות בו קשורה שפיר מבנים 1991 או כל נוסח אחר אשר ייקבע על ידי הבנק.

17.6.2.4. איסור מכירה ו/או העברה ו/או החכרה ו/או השכרה של נכסים כלשהם, כפי שיהיו מעת לעת, כולם או מקצתם, אשר בבעלותה של שפיר מבנים 1991 שלא במהלך העסקים הרגיל ובעד תמורה מלאה, לאחרים לרבות לחברות בנות ו/או לחברות קשורות, כהגדרת מונחים אלו בחוק ניירות ערך, ללא הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש.

17.6.2.5. איסור להלוות לבעלי המניות סכום מצטבר ביחס לכל בעלי המניות שיעלה בכל עת עבור שנה קלנדרית על 2 מיליון ש"ח, וכן איסור לפרוע לבעלי המניות הלוואות כל עוד לא נפרעו התשלומים המגיעים לבנק, ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש.

17.6.2.6. בנוסף, התחייבה שפיר מבנים 1991, לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

(א) שיעור ההון העצמי (המוחשי)¹⁵ של שפיר מבנים 1991 לא יפחת בכל עת שהיא מ-12% מסך המאזן; נכון ליום 31 בדצמבר 2021, שיעור ההון העצמי המוחשי מסך כל המאזן של שפיר מבנים 1991 עמד על 13.1%.

(ב) סכום ההון העצמי (המוחשי) של שפיר מבנים 1991 לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 163 מיליון ש"ח (צמוד למדד דצמבר 2020); נכון ליום 31 בדצמבר 2021, סכום ההון העצמי (המוחשי) של שפיר מבנים 1991 עמד על כ-1,205 מיליון ש"ח.

(ג) יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA¹⁶ של שפיר מבנים 1991 לא יעלה על 4 שנים; נכון ליום 31 בדצמבר 2021, יחס זה של שפיר מבנים 1991 עומד על 1.6.

הפרת התחייבויותיה של שפיר מבנים 1991 על פי כתב ההתחייבות, מקנה לבנק הזכות להעמיד לפירעון מיידי את כלל הסכומים אשר ניתנו במסגרת השירותים הבנקאיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הדוח, שפיר מבנים 1991 עומדת בכל התחייבויותיה המתוארות לעיל כלפי הבנק.

17.7. ערבויות והלוואות בין-חברתיות

סך הערבויות הבנקאיות והחוץ בנקאיות שהועמדו על ידי חברות הקבוצה (למעט ערבויות להבטחת רוכשי דירות בתחום יזום הנדל"ן למגורים - לפרטים בעניין זה ראו סעיף 12.7.4 לעיל) הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2021 לסך של כ-2,018 מיליוני ש"ח (מתוכם כ-530 מיליוני ש"ח בגין ערבויות פיננסיות). בנוסף סך הערבויות שהועמדו לדיירים בדיוור מוגן הסתכמו לסך של 609 מיליוני ש"ח.

15 "הון עצמי מוחשי" לעניין סעיף זה לעיל, משמע - הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הון מניות נפרע, עודפים, קרנות, שטרי הון ובתוספת הלוואות בעלים אשר לגביהן נחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות ובניכוי: נכסים בלתי מוחשיים כגון: מוניטין פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, זכויות יוצרים וכד', אך ללא ניכוי נכסים בלתי מוחשיים אשר נוצרו ישירות כתוצאה מפעילות ריאלית של שפיר מבנים 1991 לרבות מפעילות P.P.P; ובניכוי חייבים שהינם בעלי שליטה (כהגדרת המונחים הנ"ל בחוק ניירות ערך), וכן בניכוי ערבויות שניתנו על ידי שפיר מבנים 1991 להבטחת חובותיהם של בעלי שליטה; ובניכוי - זכויות מיעוט (ע"פ הדוחות הכפיים), הוצאות נדחות וחוב של גוף בקבוצה קשורה שאינו נובע ישירות מפעילות העסקית.

16 המנה המתקבלת מהסכום המצטבר, של: (1) סך כל החובות וההתחייבויות של שפיר מבנים 1991 כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים אחרים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים, בניכוי נכסים פיננסיים (קרי: מזומן, שווי מזומן, פקדונות, השקעות לזמן קצר והכל - ככל שאינם משועבדים) ובניכוי חוב המיוחס לפעילות P.P.P של שפיר מבנים 1991, מחולק ב- (2) EBITDA (הכולל גם עודף הכנסות מימון מפעילות PPP).

על מנת להבטיח את התחייבויות חברות הקבוצה השונות כלפי צדדים שלישיים, לרבות כלפי התאגידים הבנקאיים והפיננסיים המממנים את פעילות הקבוצה, ניתנות מעת לעת ובמהלך העסקים הרגיל של הקבוצה, ערבויות צולבות, לא מוגבלות בסכום, בין חברות הקבוצה. נכון למועד הדוח, חלק מחובות הקבוצה לתאגידים בנקאיים מגובים בערבויות צולבות כאמור. בנוסף, במהלך העסקים הרגיל של הקבוצה ניתנות ומתקבלות, מעת לעת, לצרכי גמישות פיננסית ובהתאם לצרכיהן המשתנים של חברות הקבוצה, הלוואות בין החברות השונות בקבוצה.

17.8. דירוג

ביום 25 במרס 2015, קבעה Standart & Poor's Maalot (להלן: "מעלות") דירוג של ilA+/Stable לחברה. ביום 18 בנובמבר 2021 פירסמה מעלות, דוח אשרור לדירוג ilA+/Stable של החברה ושל סדרות אגרות החוב א', ב' ו- ג' שלה כמפורט בסעיף 17.8 זה.

ביום 9 ביולי 2015 לקראת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לציבור שביצעה החברה לראשונה (לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות החוב של החברה ראו סעיף 17.1 לעיל), קבעה מעלות, דירוג של ilA+ להנפקת אגרות החוב (סדרה א') כאמור. בחודש אוגוסט 2016 אישרה מעלות את הדירוג האמור גם להרחבת הסדרה שבוצעה על ידי החברה.

ביום 17 בספטמבר 2017 לקראת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') לציבור שביצעה החברה (לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות החוב של החברה ראו סעיף 17.1 לעיל), קבעה מעלות, דירוג של ilA+ להנפקת אגרות החוב (סדרה ב') כאמור. בחודש ספטמבר 2019 ובחודש אפריל 2020 אישרה מעלות את הדירוג האמור גם להרחבות הסדרה שבוצעו על ידי החברה.

ביום 11 ביולי 2021 לקראת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') לציבור שביצעה החברה (לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות החוב של החברה ראו סעיף 17.1 לעיל), קבעה מעלות, דירוג של ilA+ להנפקת אגרות החוב (סדרה ג') כאמור.

לפרטים נוספים אודות מימון החברה, ראו באורים 18, 22, 23 ו- 24 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

18. הון חוזר

18.1. הרכב ההון החוזר והתאמות לתקופה של 12 חודשים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח):

סך הכל	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
2,920	98	3,017	נכסים שוטפים
2,379	2	2,381	התחייבויות שוטפות
541	96	636	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

ליום 31 בדצמבר 2021, לקבוצה הון חוזר חיובי בסך של כ- 636 מיליון ש"ח, אשר לאחר התאמה לתקופה של 12 חודשים מסתכם להון חוזר חיובי (לתקופה של 12 חודשים) בסך של כ- 541 מיליון ש"ח. עיקר ההתאמה כאמור מיוחסת ליתרות הנובעות מתחום הנדל"ן: בתחום הנדל"ן (ייזום נדל"ן למגורים) מחזור הפעילות הוא עד שלוש שנים. לפיכך, על מנת להגיע להתאמה כאמור, פוצלו יתרות המלאי כך שאותם מלאים שיימסרו ללקוחות בתקופות שהינן מעבר לתקופה של 12 החודשים העוקבים ליום 31 בדצמבר 2021, נוטרלו מתוך סך הנכסים השוטפים. באופן דומה, בוצעה התאמה ליתרות המקדמות מרוכשי דירות, מתוך סך ההתחייבויות השוטפות. יצויין בהקשר זה כי פרויקטי ייזום הנדל"ן למגורים הינם פרויקטים בליווי בנקאי 'סגור' - לעניין זה ראו סעיף 12.6.2 לעיל.

לפרטים אודות דיני המס הרלבנטיים לחברה ולחברות הקבוצה ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

20. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

20.1. כללי

פעילות הקבוצה באתריה השונים כרוכה בסיכונים סביבתיים והינה בעלת השפעות על הסביבה. הקבוצה כפופה לחקיקה הנוגעת לתחום איכות הסביבה החלה על פעילויות הקבוצה.

עיקרי הסיכונים וההשפעות על הסביבה הנובעים מפעילות הקבוצה נוגעים לתחומים הבאים: (1) רעש; (2) זיהום אוויר ופליטות לאוויר; (3) שפכים; (4) פסולת מוצקה; (5) זיהום קרקע; (6) חומרים מסוכנים.

הקבוצה מחזיקה ברישיונות ובהיתרים המהותיים הנדרשים עבור פעילויותיה באתרים השונים ומשקיעה משאבים רבים לצורך עמידה בתנאים הקבועים בהיתרים וברישיונות האמורים.

20.2. סיכונים סביבתיים וחקיקה סביבתית

בשנים האחרונות ישנה הרחבה משמעותית בתחולה, בפקוח ובאכיפה של חקיקה סביבתית בישראל ובעולם. להערכת החברה, מגמה זו צפויה להימשך ואף להתעצם בשנים הבאות. על כן, משקיעה הקבוצה משאבים על מנת לעמוד בהוראות החוק השונות החלות עליה, ופועלת לשם מניעת או מזעור הסיכונים הסביבתיים העלולים להתרחש כתוצאה מפעילותה.

החוקים והתקנות העיקריים בתחום איכות הסביבה החלים על פעילות הקבוצה בישראל הינם כדלקמן: החוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961 (להלן: "חוק למניעת מפגעים"); התקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה), התשנ"ח - 1998 (להלן: "תקנות למניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה"); תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תש"ן - 1990 (להלן: "תקנות רעש בלתי סביר"); תקנות אוויר נקי (איכות אוויר), תשנ"ב-1992; חוק החמרים המסוכנים, התשנ"ג - 1993 (להלן: "חוק החמרים המסוכנים"); תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז - 1997; חוק רישוי עסקים, התשכ"ח - 1968 לרבות התקנות והצווים שהוצאו מכוחו (להלן: "חוק רישוי עסקים"); חוק הגנת הסביבה (פליטות והעברות לסביבה - חובות דיווח ומרשם), תשע"ב - 2012; חוק אוויר נקי, התשס"ח - 2008 (להלן: "חוק אוויר נקי") והתקנות שהוצאו מכוחו; החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א - 2011 (להלן: "החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק"); חוק משק הגז הטבעי, תשס"ב - 2002, תקנות משק הגז הטבעי (תכנית עבודה לרשת חלוקה) תשע"ז-2016 ו- תקנות התכנון והבניה (רישוי מתקני גז טבעי), תשס"ג - 2003.

כמו כן, קיימות תקנות נוספות מכוח החוקים המנויים לעיל, החלות על פעילות הקבוצה.

20.2.1. תנאים סביבתיים ברישיון עסק

ככלל, אתרי הקבוצה נדרשים לרישיון עסק בהתאם לחוק רישוי עסקים הניתן על ידי רשות הרישוי הרלוונטית, היא הרשות המקומית בה ממוקם האתר. רישיונות העסק כוללים, בדרך כלל, תנאים מיוחדים לכל אתר, הנקבעים, בין היתר, על ידי המשרד להגנת הסביבה. תנאים אלו כוללים, ככלל, התייחסות לטיפול הנדרש במים ושפכים; תנאים בנושא איכות אוויר; חומרים מסוכנים; פסולת מוצקה; שימוש באפר פחם ואחסונו; פרטים בדבר אופן הדיווח בעת אירוע וטיפול באירועים. הקבוצה פועלת באופן שוטף לעמידה בתנאי רישיונות העסק שברשותה. יצוין, כי בחלק מאתרי הקבוצה עושה הקבוצה שימוש באפר פחם. הקבוצה מחזיקה באישורים

הנדרשים לפעילותה מאת מנהלת אפר פחם ופועלת לקיום התנאים, ככל שנקבעים, במסגרת אישורים אלה ומקום בו אין בידי הקבוצה אישורים כאמור היא פועלת להשגתם.

במסגרת הרפורמה ברישוי עסקים, תוקנו צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשע"ג - 2013 ותקנות רישוי עסקים (הוראות כלליות) (תיקון) - התשע"ג - 2012. תיקונים אלה נכנסו לתוקף בחודש נובמבר 2013, ומכוחם, ככלל, יוגבל תוקפם של רישיונות עסק הניתנים למחצבות ולעסקים המכניים, מייצרים או מעבדים חומרי גלם לבנייה, מוצרי בנייה מוגמרים, מלט, בטון, אספלט ומוצריהם - לתקופה מרבית של 10 שנים, ובכלל זה הוגבלו גם תוקפם של רישיונות העסק שניתנו למחצבות ומפעלי האספלט והבטון של הקבוצה. למעט כמפורט להלן, למפעלי ומתקני הקבוצה המחויבים ברישיון עסק קיים רישיון עסק תקף למועד הדוח: ביחס למיעוט קטן של מפעלי הקבוצה מצויה החברה בהליך להשלמת תנאים ותניות מול הרשויות המוסמכות לצורך הנפקת רישיון עסק - רישיונות הצפויים להתקבל במהלך שנת 2022.

20.2.2. חומרים מסוכנים

ככלל, מפעלי הקבוצה אינם עוסקים בחומרים המוגדרים כחומרים מסוכנים הטעונים היתר רעלים על פי חוק החומרים המסוכנים, למעט מפעל המוספים של הקבוצה המחזיק בהיתר רעלים מכוח חוק החומרים המסוכנים, פעילות החברה בתחום הגז הטבעי בה מחזיקה סופר א.נ.גי חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ בהיתר רעלים וכן היתר רעלים להחזקת מחסן דילול לצורכי פעילותה של אברות. ההיתר קובע, בין היתר, את תנאי ההחזקה ואת הכמות המרבית המותרת להחזקה של כל אחד מהחומרים המסוכנים.

20.2.3. רעש וזיהום אוויר ממחצבות וממפעלים

תקנות מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבות קובעות בעיקרן הסדרים למניעת זיהום אוויר ממחצבות. תקנות אלה מגדירות, בין היתר, זיהום בלתי סביר ממחצבה כתוצאה מפליטת אבק ממתקני המחצבה ואבק מרחף בסביבת המחצבה. כמו כן, מסדירות התקנות את האמצעים הנדרשים בכדי למנוע זיהום אוויר כאמור. למיטב ידיעת החברה, המחצבות הפעילות בקבוצה עומדות בהוראות תקנות אלה.

עוד קובעות התקנות למניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבות, כי על מחצבות להימנע מגרימת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תש"ן - 1990. בכלל זה נקבע כי על המחצבות לנקוט בצעדים תפעוליים וטכנולוגיים הנדרשים כדי שהמחצבה ומתקניה לא יגרמו לרעש כאמור.

בנוסף, קובעות התקנות האמורות תנאים להפעלת המתקנים ותחזוקתם, שינוע חומרי גלם, הפעלה וניטור מפגעים, לרבות הגשת דוחות ניטור ופיקוח.

למיטב ידיעת החברה, אתרי המחצבה בקבוצה פועלים בהתאם להוראות התקנות כאמור לעיל.

יצוין, כי גם מפעלי הבטון בקבוצה ומפעל פעילות הברזל כפופים לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תש"ן - 1990 ופועלים, למיטב ידיעת החברה, בהתאם להוראות תקנות אלה.

בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט - 1979 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג - 1992 (להלן יחד: "**תקנות הרעש**"), נקבעו מגבלות בנוגע להפעלתו של ציוד בניה. כן, נקבע בתקנות הרעש שיעור הרעש המקסימאלי המותר מהפעלת ציוד הבנייה. למיטב ידיעת החברה, הקבוצה פועלת בהתאם להוראות תקנות הרעש במסגרת מיזמי הנדל"ן והתשתיות של הקבוצה.

20.2.4. קרקעות מזהמות

לצורך ביצוע פרויקטים בתחום המגורים והתשתיות בישראל, הכוללים הקמת מבני מגורים, מבני מסחר וציבור, כבישים ומסילות רכבת, נדרשת הקבוצה לקבל היתרי בנייה.

מכוח הוראות תקנה 16 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ן - 1970, רשאי מוסד התכנון לקבוע תנאים מקדמיים למתן היתר בנייה ו/או תנאים למימוש, מתוך רשימה לא סגורה של נושאים, ובכלל זה תנאים בעניין ביצוע בדיקות לאיתור או שלילת קיומו של זיהום קרקע. בדיקות כאמור נדרשות להיעשות כל אימת שמתקיים חשש להימצאותם של חומרים מזהמים בקרקע בה מתוכננות להתבצע עבודות בינוי. ביום 28 באוגוסט 2017, פורסמה מדיניות עדכנית של המשרד להגנת הסביבה בתחום קרקעות מזהמות מיום 31 באוקטובר 2016. מדיניות זו כוללת את המטרות, האמצעים והפעולות שנוקט המשרד להגנת הסביבה בנושא מניעת זיהום קרקע והטיפול במזהמים בקרקע, אשר באים לידי ביטוי בתנאים שנותן המשרד להגנת הסביבה ברשיונות עסק, בהיתרי רעלים, בהליכי תכנון ובניה ובאמצעים נוספים.

נכון למועד הדוח, לא ידוע לקבוצה על זיהום קרקע משמעותי במקרקעין הנמצאים בבעלות הקבוצה ו/או במקרקעין המשמשים את הקבוצה במסגרת פעילותה. יצוין, כי ככל שמעת לעת עולה חשש לזיהום קרקע כאמור, הדבר מטופל אל מול הגורמים המקצועיים במשרד להגנת הסביבה.

20.2.5. פסולת מוצקה ופסולת בניין

במסגרת פעילות הקבוצה, נוצרת פסולת מסוגים שונים. חלק מהפסולת מועבר למחזור, בין השאר לצורכי פעילות הקבוצה עצמה, וחלקה האחר מסולק לאתרי טיפול מורשים. במסגרת היתרי הבניה שנתבקשו או שכבר ניתנו לקבוצה (או למזמין העבודה לפי העניין), בקשר עם ביצוע פרויקטים בתחום המגורים והתשתיות בישראל, הכוללים הקמתם של מבני מגורים, כבישים ומסילות רכבת מחויבת הקבוצה להעביר את פסולת הבניין הנוצרת במסגרת עבודות הבינוי בפרויקטים אלה, לאתרי פסולת מורשים כתנאי למימושם של היתרי הבניה שהונפקו כאמור.

יובהר, כי בפעילות התעשייה נוצרת במפעלי הבטון פסולת מוצקה ובוצות (לרבות תשטיפי אפר פחם), ואלו ממוחזרים ומשמשים לייצור השוטף במסגרת מפעלי הבטון.

20.2.6. חוק אויר נקי, התשס"ח-2008

ביום 1 בינואר 2011, נכנס לתוקף חוק אויר נקי, התשס"ח - 2008 (להלן בסעיף זה: "**החוק**"), אשר מטרתו להביא לשיפור איכות האוויר בישראל וכן למנוע ולצמצם את זיהום האוויר, לשם הגנה על חיי אדם, בריאות הפרט, איכות חיי הפרט והגנה על הסביבה. חוק אויר נקי מתנה את פעילותם של מפעלים העוסקים בסוגי פעילויות או תהליכים המנויים בתוספת השלישית לחוק (להלן: "**מקורות פליטה טעוני היתר**") בקבלת היתר פליטה כתנאי לפעולתם.

למיטב ידיעת החברה, במסגרת אתרי הקבוצה לא מצויים מקורות פליטה הטעונים היתר לפי חוק אויר נקי.

עם זאת, החוק קובע כי ביחס למקורות פליטה המנויים בתוספת הרביעית לחוק, וביניהם צי כלי רכב, רשאי הממונה מכוח החוק ליתן הוראות לשם מניעה וצמצום של זיהום האוויר. בהקשר זה יצוין, כי ניתנו לקבוצה המחזיקה בצי כלי רכב כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק, הוראות כאמור מטעם הממונה. מכוח הוראות אלה נדרשת הקבוצה, בין השאר, להפחית בהדרגה את פליטת החלקיקים הממוצעת של כלי הרכב האמורים. הקבוצה פועלת לעמידה בהוראות אלה ומגישה דוחות שנתיים בענין זה לממונה בהתאם לדרישתו.

20.2.7. חוק דיווח פליטות / PRTR

מנגנון ה-PRTR (Pollutant Release & Transfer Register), נקבע במסגרת חוק הגנת הסביבה (פליטות והעברות לסביבה - חובות דיווח ומרשם), תשע"ב-2012 (להלן: "**חוק דיווח פליטות**").

מנגנון זה כונן מסד נתונים סביבתי של כלל החומרים בעלי פוטנציאל זיהום הנפלטים לאוויר, למים ולקרקע, או מועברים לאתר אחר, בין היתר, על ידי מקורות תעשייתיים.

חוק דיווח פליטות מטיל חובה על מפעלים בעלי פוטנציאל השפעה סביבתית לדווח למשרד להגנת הסביבה על הכמות השנתית של פליטות והעברות של חומרים מזהמים ופסולת מהמפעלים לסביבה. הדיווח נעשה באמצעות הגשת דו"ח שנתי. בהתאם לחוק דיווח פליטות מידע זה יועמד לעיונו של הציבור ויפורסם באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה.

נכון למועד הדוח, מוגשים במועדם הדוחות השנתיים על פי חוק דיווח פליטות לכל אתרי הקבוצה אשר פעילותן נכללת בתוספת לחוק זה.

20.2.8. הקמת רשת לחלוקת גז טבעי

הקבוצה מחזיקה ברישיונות להקמת והפעלת רשת חלוקה לגז טבעי (להלן: "**רשת החלוקה**") עבור אזור המרכז ועבור אזור חדרה והעמקים. על מנת לפעול מכוח רישיונות אלה ולטובת הקמתה של רשת החלוקה, נדרשת הקבוצה לקבל היתר בניה.

תקנות התכנון והבניה (רישוי מתקני גז טבעי), תשס"ג - 2003, אשר נערך בהן תיקון בשנת 2016, קובעות הסדר מיוחד לצורך קבלת היתר בניה להקמת רשת חלוקת גז טבעי. אישורה של תוכנית עבודה חדשה לרשת חלוקה כפוף להוראות חוק משק הגז הטבעי, תשס"ב - 2002 ולתקנות משק הגז הטבעי (תכנית עבודה לרשת חלוקה), תשע"ז - 2016 (להלן: "**תקנות משק הגז הטבעי**"). במסגרת אישורה של תוכנית עבודה ובהתאם להוראות תקנה 8(3) ו-8(6) לתקנות משק הגז הטבעי, נדרש כי יפורטו בהוראות תכנית עבודה לרשת חלוקה תנאים המתייחסים לאמצעים לצמצום מפגעים ופגיעות בערכי טבע ונוף בעת הקמת רשת החלוקה.

נכון למועד הדוח, הקבוצה מקימה רשת חלוקה באזור המרכז ובאזור חדרה בהתאם לתוכניות עבודות מאושרות והיתרי בניה שהוצאו כדין. בנוסף, הקבוצה פועלת, מעת לעת, לאישור תוכניות עבודה וקבלת היתרי בניה בהתאם להתקדמות קצב הבניה של רשתות החלוקה כאמור.

יצוין, כי הפעלת רשת החלוקה בגז טבעי כפופה לקבלתו של היתר רעלים מכוח חוק החמרים המסוכנים. בידי החברה מצוי היתר כאמור שייתכן ויעודכן עם ההתקדמות בבניית רשת החלוקה.

20.3. אירועים או עניינים סביבתיים הקשורים בפעילות הקבוצה הצפויים להשפיע מהותית על הקבוצה

להערכת החברה, במהלך תקופת הדוח, לא אירעו אירועים ו/או לא נתקלה הקבוצה בעניינים הקשורים בפעילותה אשר גרמו או צפויים לגרום לפגיעה מהותית בסביבה, ולפיכך להשפעות מהותיות על פעילות הקבוצה.

הערכות החברה בסעיף זה, בדבר העדר אירועים הקשורים בפעילותה של הקבוצה הצפויים לגרום לפגיעה מהותית בסביבה ולפיכך להשפעה מהותית על פעילות הקבוצה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בחברה במועד זה, הרגולציה החלה במועד הדוח על פעילותה של הקבוצה וניסיונה של החברה. ההערכות האמורות מתבססות, בין היתר, על נתונים ומידע שאינם בשליטת החברה והן עלולות שלא להתממש,

כולן או חלקן או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה וזאת, בין היתר, בשל שינויים ברגולציה החלה על פעילות הקבוצה ובפרט בתחום הסביבתי ו/או בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 להלן.

20.4. מדיניות התאגיד בניהול סיכונים סביבתיים

הקבוצה רואה עצמה כאחראית וכמחויבת בנקיטת אמצעים להגנה על הסביבה וצמצום מפגעים סביבתיים בתחומי פעילותה השונים. הקבוצה פועלת למזעור ההשלכות הסביבתיות הנובעות מפעילותה, מתוך אחריות לחברה ולסביבה.

הטיפול בכלל היבטי איכות הסביבה בקבוצה מרוכז בידי ממוני תחום הרגולציה בקבוצה בתחום הפעילות הרלוונטי.

לצורך מימוש מדיניות זו של החברה, החברה גיבשה תוכנית אכיפה פנימית בתחום איכות הסביבה, עבור כל אחד ממפעלי הבטון והאספלט וכן המחצבות של הקבוצה. תכנית האכיפה כוללת בחינה מפורטת של כל ההוראות הסביבתיות אשר נמצאו כחלות על האתרים והפעילויות הנ"ל. החברה פועלת ליישום תכנית האכיפה הפנימית בסיוע יועצים בתחום הסביבתי.

20.5. עלויות סביבתיות החלות על התאגיד

הקבוצה משקיעה משאבים על מנת למנוע ו/או להפחית את הפגיעה בסביבה העלולה להיווצר עקב פעילות הקבוצה המתבצעת באתרי הקבוצה השונים. בהקשר זה יצוין, כי עד למועד הדוח לא הושקעו סכומים מהותיים על ידי הקבוצה בקשר עם האמור.

בנוסף, במסגרת פעילות החציבה של הקבוצה, הקבוצה מפרישה כספים לטובת הקרן לשיקום מחצבות, כנדרש על פי הדין. לפרטים נוספים ראו סעיף 11.11.1.4 לעיל.

21. מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה

21.1. חקיקה, תקינה ורגולציה

לתיאור מגבלות החקיקה, התקינה והאילוצים המיוחדים הנוגעים לחלק מהותי בפעילות הקבוצה ואשר משפיעים עליה באופן מהותי ראו בכל אחד מתחומי הפעילות הספציפיים בסעיפים 9 - 12 לעיל.

21.2. ביטוח

במהלך פעילותה השוטפת מתקשרת הקבוצה באמצעות חברות הקבוצה בפוליסות ביטוח שונות. מערך הביטוחים של הקבוצה כולל ביטוחים שונים הנרכשים בפרויקטים השונים בהתאם לתנאי המכרז וכן כיסויי ביטוח הנרכשים במרוכז עבור כל הקבוצה (כגון: ביטוחי רכוש לרבות כיסוי אש מורחב, ציוד אלקטרוני, סחורה בהעברה, כלי צמ"ה, מבנים ומתקנים, ביטוחי צד שלישי, חבות מעבידים, חבות מוצר ואחריות מקצועית, ביטוח אובדן רווחים וביטוחי רכב שונים) הכל בהתאם למאפייני פעילותן של חברות הקבוצה, וכן בהתאם למדיניות ניהול הסיכונים בקבוצה, לתנאי הביטוח המקובלים בתחום הפעילות הרלבנטי ולדרישות הביטוח הספציפיות בפרויקטים השונים. בנוסף, מחזיקה הקבוצה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות הקבוצה בגבול אחריות של 60 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה (לפרטים נוספים אודות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בקבוצה ראו הפירוט הניתן ביחס לתקנה 29א' בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה). מערך הביטוחים, כמפורט לעיל, נקבע על ידי הקבוצה ויועצי הביטוח של הקבוצה (שהינם מהמובילים בשוק) ובהתאם לנהוג ולמקובל בענפים בהם היא פועלת ולגבי עסקים דומים בישראל. להערכת החברה, נכון למועד הדוח, על פי המקובל בשוק הביטוח ובענפים בהם היא פועלת ובשים לב לסיכונים בפניהם היא חשופה, מערך הביטוח שלה נאות.

21.3. פעילות הקבוצה בשטחי יהודה ושומרון

ביום 12 בפברואר 2020 פרסמה נציבות זכויות האדם של האו"ם דוח (להלן בסעיף זה: ה"דוח") הכולל רשימת עסקים המעורבים בפעילויות אשר לטענת הדוח מעלות חשש ספציפי לעניין הפרה של זכויות אדם בשטחי יהודה ושומרון, בחלוקה לפעילויות מסויימות. במסגרת זו נכללה החברה ברשימה כאמור, ביחס לפעילויות המסווגות כ- "אספקת שירותים ואמצעים תומכים לקיום ותחזוק התיישבויות, לרבות תחבורה" וביחס לפעילות מסוג "שימוש במשאבי טבע, בפרט מים ואדמה, למטרות מסחריות". להבנת החברה עיקר הסיווג כאמור נובע מן המחצבה אותה מפעילה הקבוצה בשטחי יהודה ושומרון (מחצבת נטוף) ומפעלי ההמשך בתחומה (לפרטים ראו סעיף 11.12.1.4 לעיל). להערכת החברה במועד דיווח זה, להכללת החברה ברשימה שבדוח לא צפויה להיות השפעה מהותית על החברה.

22. הסכמים מהותיים

לתיאור כתבי השיפוי והפטור שניתנו לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, ראו הפירוט הניתן ביחס לתקנה 29א' בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה. לתיאור הסכמים מהותיים בתחומי הפעילות של החברה ראו תיאור תחומי הפעילות בסעיפים 9-12 לעיל.

23. הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים מהותיים בהם מעורבת הקבוצה ראו ביאור 27 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

24. רכוש קבוע ומתקנים

לקבוצה מקרקעין, רכוש קבוע ומתקנים המשמשים אותה במגוון תחומי פעילותה, כמפורט להלן:

24.1.1. משרדי הקבוצה ממוקמים בבית שפיר, בניין בן 6 קומות הממוקם באיזור קרית מטלון בפתח תקווה. בית שפיר כולל כ-4,500 מ"ר של משרדים וכן שתי קומות חנייה (להלן: "בית שפיר"). הקבוצה היא בעלת זכות החכירה בבית שפיר עד לשנת 2047. נכון למועד הדוח מאכלסת הקבוצה כ-5 קומות מתוך 7 קומות בבית שפיר, כאשר יתרת השטח מושכר על ידי הקבוצה לצד ג' בלתי קשור בעבור דמי שכירות חודשיים בהיקף זניח (לפרטים נוספים ראו סעיף 12.17.4 לעיל).

24.1.2. מבנה תעשייה ומשרדים בן 2 קומות בשטח של כ-4,700 מ"ר (אשר היה ליום 31 בדצמבר 2020 בבעלות משותפת בחלקים שווים של החברה וצד ג' ואשר בחודש ינואר 2021 רכשה החברה את מלוא הבעלות בו בסכום שאינו מהותי). הממוקם בעיר יקנעם והרשום בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בנצרת. המבנה הינו בזכות חכירה עד לשנת 2042 עם אפשרות הארכה לתקופת חכירה נוספת. נכון למועד הדוח מרבית שטח המבנה מושכר לצדדי ג' שאינם קשורים לחברה בעבור דמי שכירות חודשיים בהיקף זניח (לפרטים נוספים ראו סעיף 12.17.4 לעיל).

24.1.3. לצורך פעילות הקבוצה בתחום התעשייה, מפעילה הקבוצה, בין היתר, מפעלי בטון, מפעלי אספלט, מפעל ייצור מלט בשיטת ערבוב וטחינת חומרי גלם ומפעל מוצרים טרומיים הממוקמים באתרים קבועים ברחבי מדינת ישראל, על קרקעות אשר את מרביתן חוכרת הקבוצה לתקופות ארוכות (לפרטים נוספים בעניין מפעלי הקבוצה, כאמור ראו סעיף 11.2 לעיל). כמו כן, לקבוצה מספר מפעלי בטון הממוקמים באתרי הבנייה והביצוע בפרויקטים מסויימים. כמו כן, מפעילה הקבוצה ציוד חציבה, גריסה, ניפוי ושטיפה. בנוסף מפעילה הקבוצה ציוד לפיזור אספלט וכן משאיות קלות וכבדות לשינוע חומרי גלם.

24.1.4. בנוסף, הקבוצה מחזיקה בזכויות במספר מגרשים (בעיקר קרקעות חקלאיות) ברחבי הארץ שאינם משמשות לפעילויות הקבוצה ואינן מושכרות לצדדים שלישיים.¹⁷ שווי הזכויות האמורות זניח לפעילות הקבוצה.

24.1.5. יצוין, כי זכויות הקבוצה בחלק קטן מנכסי המקרקעין המשמשים את הקבוצה לפעילותה, אינן מוסדרות עד תום. כך למשל, ביחס לחלק מהנכסים האמורים מחזיקה הקבוצה בחוזי חכירה ו/או פיתוח עם המינהל שתוקפם פג ו/או בהסכמי פיתוח ו/או בהסכמים אחרים אשר לא הושלמו כל התנאים ואבני הדרך הנקובים במסגרתם. בנוסף, בחלק מהמקרים לא נסתיימו הליכי הסדרת רישום זכויות הקבוצה במקרקעין המשמשים לפעילותה ו/או הליכי הסדרת רישום זכויות צדדים שלישיים מהם רכשה הקבוצה את זכויותיה בנכסים כאמור וכן טרם נסתיימו הליכים נלווים נוספים מול רשויות שונות. הקבוצה פועלת מול הגורמים הרלוונטיים להסדרת זכויותיה כאמור ולהערכתה במועד הדוח, לקבוצה אין חשיפה מהותית כתוצאה מכך.

24.1.6. בנוסף לקבוצה רכוש קבוע המשמש לפעילותה השוטפת לרבות כלי רכב, ריהוט וציוד משרדי. יצוין, כי מערכות המחשוב בקבוצה כוללת מערכת ERP (מערכת תכנון משאבי הארגון) מתקדמת המאחדת את כלל מערכות המידע של הקבוצה.

24.1.7. לפרטים נוספים אודות רכוש קבוע של הקבוצה (לרבות נכסי מקרקעין) ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

25. יעדים ואסטרטגיה עסקית

הקבוצה נוהגת לבחון את תוכניותיה האסטרטגיות מעת לעת ולעדכן את יעדיה בהתאם להתפתחויות שחלות בתחומי פעילותה, במאפיינים מקרו כלכליים ובסביבת התחרות בה היא פועלת. יעדה המרכזי של החברה הוא להמשיך ולהיות חברה מובילה בישראל בתחום תעשיית הבניה, תשתיות, נדל"ן ופרוייקטי PPP תוך הובלה בתחומי האיכות, האמינות, הבטיחות, ההנדסה ובמתן ופיתוח פתרונות חדשניים ויצירתיים ללקוחות (מזמינים) ציבוריים ואזרחיים. כל זאת, תוך מקסום ערכה של החברה והשאת ערך לבעלי מניותיה. האמצעים להשגת היעד האמור הינם הרחבה של פעילויות קיימות (על ידי צמיחה פנימית או רכישת פעילויות משלימות מצדדי ג') וכן כניסה לפעילויות ותחומים חדשים.

25.1. תעשייה

בכוונת הקבוצה לפעול להמשך שיפור איכות המוצרים המיוצרים כיום על ידי חברות הקבוצה וכן לפעול לשיפור איכות השרות והתאמתו לצרכים המשתנים. בנוסף, בכוונת החברה להמשיך ולפתח את תחומי ליבת הפעילות תוך ניסיון להרחבת סל המוצרים בתחום זה כמו גם הרחבת מעגל הלקוחות.

כמו כן, בכוונת הקבוצה להמשיך בפעולות לשיפור הליכי הייצור, מציאת מקורות חלופיים זולים יותר לחומרי הגלם בהם היא עושה שימוש ולפעול להגדלת כושר הייצור שלה בתחום זה בין היתר על ידי הקמת מפעלי תעשייה יעודיים נוספים לייצור חומרי הגלם הדרושים לקבוצה לצרכי פעילותה בתחום, כמו גם שיפור והוזלת עלויות שינוע החומרים בין מפעלי הקבוצה וללקוחותיה.

17 לא כולל את עתודות הקרקע בכפר סבא והוד השרון שבבעלות החברה, לגביהן מקדמת החברה תכנית לשינוי ייעוד של הקרקע למגורים ותעסוקה. לפרטים אודות עתודות הקרקע בכפר סבא והוד השרון ראו סעיף 12.7.3.1 לעיל.

25.2. תשתיות

בכוונת הקבוצה לשמור על הובלה בתחום זה (בעיקר בתחום התחבורה היבשתית (לרבות הסעת המונים) והימית) תוך התמקדות במספר פרויקטים גדולים בהם דרישות הפרויקט כוללות תכנון וטיפול סטטוטורי, פרויקטים של תכנון-ביצוע ופרויקטים במימון פרטי, ביחס להם, לקבוצה יתרון יחסי.

25.3. זכיינות

בכוונת הקבוצה להמשיך לקדם ולהפעיל את הפרויקטים הקיימים של הקבוצה בתחום זה ובמקביל לסיים את שלבי ההקמה ולעבור לשלב התפעול ביתר הפרויקטים.

בכוונת הקבוצה להמשיך ולהוביל בתחום זה בין היתר באמצעות התמודדות בפרויקטים חדשים וגדולים הדורשים איתנות פיננסית וכוללים הקמה, מימון ותפעול בהם יש לקבוצה יתרון יחסי.

בנוסף, בכוונת הקבוצה לבצע בחינה של מימוש פרויקטים קיימים לאחר תקופת הפעלה ראשונית וקבלת תזרים מזומנים, על מנת לעשות שימוש בעודפים, אם ישנם, להשקעה בפרויקטים חדשים.

25.4. נדל"ן

בכוונת הקבוצה להרחיב את פעילותה בתחום זה, בין היתר באמצעות הגדלת מספר הפרויקטים וחתימה לשיפור מתמיד של איכות הפרויקטים והדירות הנמכרות ורווחיותם, כמו גם באמצעות יצירת צבר קרקעות/פרויקטים בעלי זמינות תכנונית רחבה. במסגרת זו, החברה מתכוונת להמשיך ברכישה והשבחה של קרקעות חדשות (לרבות במסגרת פרויקטי פינוי-בינוי, דיור להשכרה ומחיר למשתכן). בכוונת הקבוצה להמשיך לפתח את רשת עד 120 ולהציבה כמותג מוביל בתחום הדיור המוגן, לממש את מלוא הזכויות הגלומות בנכסים שבבעלותה וכן לאתר נכסים נוספים להרחבת הרשת.

כמו כן בכוונת הקבוצה להמשיך לפעול ולבחון רכישת ו/או הקמת מיזמי נדל"ן בתחומים כגון: מעונות דיור לסטודנטים, מרכזים מסחריים ועוד.

החברה תבחן ניצול הזדמנויות והצעות עסקיות למימוש נכסים שבבעלותה או חלק מהם.

25.5. תחומים נוספים וחדשים

בכוונת החברה להרחיב את פעילותה בתחום האנרגיות המתחדשות, פיתוח פעילויות חיפוש והפעלה בתחומי הנפט בישראל והשתתפות במכרזי תשתיות להתפלת מי ים.

בנוסף, החברה מצויה בשלבי כניסה ובחינת הזדמנויות בתחומי הלוגיסטיקה בהם לקבוצה יתרון יחסי לרבות בתחום המרכזים הלוגיסטיים והובלה וזאת בשים לב לזכיית החברה במכרז מרכז הספקה - ראו סעיף 10.19 לעיל.

בנוסף בכוונת החברה לבחון אפשרויות והזדמנויות בנושא החדשנות בתחום הבניה והתשתיות.

26.1. גורמי סיכון מקרו כלכליים

26.1.1. מצב בטחוני

הרעה במצב הבטחוני בישראל עשויה להתבטא בהשפעה שלילית על המצב הכלכלי בישראל, אשר עלולה להיות לה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה אשר עשויה לבוא לידי ביטוי במחסור בכח אדם, בהתייקרות עבודות הבנייה ובהאטה ואף הפסקה של עבודות באתרים שונים.

26.1.2. האטה ומיתון במשק ואי וודאות כלכלית

הפעילות בכל תחומי הפעילות של הקבוצה מושפעת באופן ניכר מהמצב הכלכלי השורר בישראל ובמדינות נוספות בהן פועלת הקבוצה. האטה, מיתון ואי וודאות כלכלית במשק עלולים להביא לירידה בביקושים לחומרי גלם שמייצרת הקבוצה, ולירידה בביקושים לדירות למגורים. קיצוצים תקציביים מצד גורמים ממשלתיים וממשלתיים למחצה עלולה להביא לצמצום המכרזים לביצוע פרויקטי תשתית גדולים, אשר עלולים לפגוע בהכנסות החברה וברווחיותה. ביחס להשפעות הלחימה באוקראינה על המצב הכלכלי העולמי ראו סעיף 8.1.12 לעיל.

26.1.3. מגבלת אשראי בישראל

הקבוצה צורכת אשראי בהיקף ניכר ממוסדות בנקאיים בישראל. בחודש נובמבר 2019 הודיע הפיקוח על הבנקים כי יאפשר לבנקים להעמיד אשראי נוסף למימון פרויקטים תשתיתיים בשיטת PPP בהיקף של 4% מתיקי האשראי שלהם, וזאת מעבר לתקרת האשראי המוקצה כיום לתחומי הבינוי והנדל"ן, שמגיעה ל-20% מסך האשראי הבנקאי. להערכת הפיקוח על הבנקים הדבר יאפשר גידול של עד 25 מיליארד ש"ח באשראי הבנקאי לתחום התשתיות הלאומיות. במהלך חודש דצמבר 2020 הודיע המפקח על הבנקים על הרחבת מגבלת היקף תיקי האשראי של הבנקים כאמור מ-4% ל-6% למשך 5 שנים וזאת בשל התארכות משבר הקורונה. להערכת הפיקוח על הבנקים הדבר יאפשר גידול של עד 18 מיליארד ש"ח נוספים למימון התחומים האמורים. מן הצד השני, בחודש אוגוסט 2021 הוציא הפיקוח על הבנקים מכתב לבנקים בישראל בו התריע בפניהם על עליה ברמת הסיכון באשראי לתחום הנדל"ן, תוך דרישה להגדיל הפרשות להפסדי אשראי, ביצוע בקרה וניטור של רמות המחירים ועסקאות בסיכון גבוה ודרישה להעברת תיעוד. הקשחת מדיניות המוסדות הבנקאיים במתן אשראי לתחומי הפעילות של החברה (ובכלל זה נדל"ן ותשתיות), בין מכת גולציה החלה עליהם ובין מכת החלטה עסקית של הגורמים האמורים, עלולה להוביל להשפעה שלילית על עלויות המימון של הקבוצה, על יכולת גיוס הלוואות חדשות ועל יכולת הקבוצה למחזר הלוואות ומסגרות אשראי קיימות.

26.1.4. חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית

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

26.1.5. חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, במדד תשומות הבנייה ולשינויים בשערי החליפין של מט"ח

הקבוצה חשופה בעיקר לעלייה במדד המחירים לצרכן, למדד תשומות הסלילה והגישור ולמדד תשומות הבנייה בשל התחייבויותיה ארוכות הטווח בהלוואות בנקאיות וכן לשינויים בשערי חליפין של מטבעות זרים (בעיקר

דולר ארה"ב ואירו). שינויים משמעותיים במדדים אלו עלולים להשפיע באופן שלילי על מצבת ההתחייבויות של חברות הקבוצה.

26.1.6. התפרצות נגיף הקורונה

הקבוצה עוקבת אחר התפשטות נגיף הקורונה בישראל ואחר נתוני שיעור המתחסנים והיקפי התחלואה (כמפורט בסעיף 8.1.1 לעיל). מוקדי הסיכון העיקריים לקבוצה ופעילותה כתוצאה מהתפשטות הנגיף הינם מחסור בעובדים בפרויקטים ובמפעלים השונים של הקבוצה בשל מניעת כניסת עובדים משטחי יהודה ושומרון ועובדים זרים מחו"ל (מלאה או חלקית); סגירה זמנית של מפעלי תעשייה של הקבוצה ו/או אתרי עבודה בעקבות הידבקות עובדים בנגיף ו/או בידוד נרחב של עובדים ו/או צמצום היקפי הייצור (בין היתר גם בשל מחסור בחומרי גלם הנרכשים מצדדי ג') וקשיים בביצוע הובלות של חומרי גלם ומוצרים סופיים; עיכוב בקידום של פרויקטים קיימים ו/או מתוכננים כתוצאה מקשיים שונים עימם יתמודדו לקוחות, ספקים ו/או שותפים של הקבוצה וכתוצאה מההשפעות המפורטות לעיל; עיכוב בהתקדמות מכרזים שונים בהם מתמודדת הקבוצה ו/או שבהם זכתה; עיכוב בקידום ו/או דחיה בשלמת הביצוע של פרויקטי מגורים קיימים ו/או פרויקטים מתוכננים. האמור עלול להוביל לעיכוב בלוחות הזמנים בפרויקטים שונים המבוצעים על ידי הקבוצה (לרבות פרויקטי תשתיות ו/או פרויקטי זכינות) ולגידול בעלויות הנדרשות להשלמתם, לקיטון במכירות תחום התעשייה, לעיכוב במסירת דירות מגורים בפרויקטים של הקבוצה והאטת קצב המכירות. כלל האמור עלול להוביל להשפעה מהותית לרעה על תוצאותיה הכספיות של הקבוצה.

26.2. גורמי סיכון ענפיים

26.2.1. זמינות כח אדם

בענפי פעילותה של הקבוצה קיים מחסור בכח אדם מיומן ובעלות נמוכה, בעיקר בשל אירועים בטחוניים המונעים באופן תדיר כניסת פועלים לתחומי מדינת ישראל משטחי הרשות הפלסטינאית ובשל מדיניות הממשלה המשתנה מעת לעת בענין היקף ההעסקה של עובדים זרים במשק בכלל ובענף בפרט. מדיניות זו הביאה לגידול בעלויות שכר עבודת הפועלים בתחום ולהארכת משך הביצוע. צמצום כח האדם או עלייה בעלויות העסקת כח האדם עלולים לפגוע בתוצאות הקבוצה. כמו כן, עלולה להיפגע יכולת הקבוצה לעמוד בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים. לפרטים נוספים והתפתחויות אודות עניין העובדים הזרים ראו סעיף 9.1.5 לחלק זה לעיל.

26.2.2. זמינות חומרי גלם

שיבושים באספקת חומרי גלם שונים לרבות מוצרים מיובאים כתוצאה משביתות בנמלים או מוצרים המיוצרים בארץ, כתוצאה משביתה של ארגוני עובדים ו/או עיכובים אחרים באספקה, עלולים להביא לעיכוב או להפסקה בביצוע של פרויקטים או של פעילויותיה של הקבוצה.

26.2.3. התייקרות חומרי הגלם ותשומות הבנייה ואי קבלת ביטוי מספק במדד תשומות הבנייה והסלילה

עלייה במחירי תשומות עיקריות, לרבות מחיר הנפט ונגזרותיו, מחיר הברזל ומוצרי המתכת, מחירי הבטון, מחירי האבן ועלויות שכר העבודה, גורמים לעלייה במדד תשומות הבנייה וסלילה. לרוב, צמודים חוזי הביצוע של הקבוצה, בין היתר, למדדי תשומות הבנייה והסלילה. יחד עם זאת, אי קבלת ביטוי מספק במדדים אלו להתייקרויות חומרי הגלם בפועל, או קבלת ביטוי מאוחר, עלול להשפיע לרעה על רווחיות הקבוצה.

בנוסף, מגמת העלייה במחירי השינוע - ימי, אווירי ויבשתי, שהחלה בראשית שנת 2020 מובילה להתייקרות תשלומי הייצור של הקבוצה כאשר המשך המגמה והתחזקותה עלול להוביל לפגיעה בתוצאותיה הכספיות של הקבוצה.

26.2.4. התחייבויות לתיקון ליקויי בניה ואחריות בדק

גילוי ליקויי בניה בהיקף מהותי בפרויקטים אותם מבצעת הקבוצה, להם מחויבת הקבוצה בביצוע תיקונים והשלמות בהתאם לאחריות בדק, עלולים להשפיע על רווחיות הקבוצה.

26.2.5. ירידות מחירים

אסטרטגיית תחרותית אגרסיבית של הורדת מחירים מצד חברות המתחרות בקבוצה (לרבות מצד חברות תשתיות זרות שהחלו לפעול בתחום בישראל בתקופה האחרונה - ראו סעיף 9.1.5 לעיל) עלולה להביא לירידת מחירים בתחום התשתיות באופן שיפגע בהכנסות או ברווחיות תחום התשתיות של הקבוצה. בנוסף שינוי במסגרת הדינים החלה על ייבוא אגרגטים משטחי איו"ש עלול אף הוא להביא לירידת מחירים לא מבוקרת בתחום התעשייה ולהביא לפגיעה בהכנסות או ברווחיות של הקבוצה בתחום התעשייה.

26.2.6. ירידת ביקושים לחומרי גלם לבניה עקב האטה בהשקעה ממשלתית ופרטית בתשתיות ובניה

החלטות של גורמים ממשלתיים, כמו גם השפעות ומגמות במגזר הפרטי, אשר יובילו לצמצום ההשקעה בתשתיות ו/או צמצום הבניה הפרטית בישראל, עלולות להוביל לירידה בביקוש לחומרי גלם לבניה המיוצרים ומשווקים על ידי הקבוצה. ירידה חריפה בביקושים כאמור עלולה להוביל לפגיעה מהותית בהכנסות החברה ו/או ברווחיותה בתחום התעשייה.

26.2.7. אבטחת מידע וסיכונים סייבר

במסגרת פעילותה במגוון תחומי פעילותה משתמשת החברה במערכות מידע מסוגים שונים, בין היתר לתכנון פרויקטים ופעולות הנדסיות שונות, ניהול כספים וחשבות, רכש ומכרזים, משאבי אנוש, הפעלת מערכות לניהול תנועה, הפעלת מערכי גביה ממוחשבים ועוד. בהקשר זה הקבוצה חשופה לאירועי סייבר, קרי אירועי תקיפה של מערכות ממוחשבות מסוגים שונים על ידי גורמים בעלי אינטרסים שונים לרבות כוונה להסב נזק לחברה. התממשות אירוע כאמור עלולה להתבטא בשיבוש או השבתה של פעילויות מסוימות, גניבה של נכסים ומידע של החברה, איסוף מודיעין על ידי גורמים עוינים לחברה ועוד. התממשות סיכון כאמור עלול להוביל לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

26.3. גורמי סיכון ייחודיים לקבוצה

26.3.1. שינויים רגולטורים ומדיניות ממשלתית בתחומי פעילותה של הקבוצה

הקבוצה כפופה לרגולציה ענפה בכל תחומי פעילותה וחשופה במרבית פעילויותיה להחלטות ולמדיניות הממשלה, אשר לשינויים בהם עלולה להיות השפעה רעה על פעילותה של הקבוצה, תוצאותיה ורווחיותה, לפי העניין. כך למשל, בפעילות הנדל"ן הקבוצה חשופה, בין היתר, להשלכות המדיניות הממשלתית, בדבר תנאי והיקפי אשראי ומימון, שיעורי הריבית, מדיניות מיסויית, מדיניות סיוע לרוכשי דירות, מדיניות שיווק קרקעות ומדיניות תכנונית, לדינים תכנוניים, לשינויים בתקני בניה ולחוק המכר ולחוק המכר הבטחת השקעות (בפעילות ייזום הנדל"ן למגורים), אשר לשינויים בהם עלולה להיות השפעה על רווחיות הפעילות.

בתחום התשתיות פעילות הקבוצה חשובה, בין היתר, לשינויים בתקציבים ממשלתיים ולמדיניות הממשלה בתעודת יעדים ואיזורים בהם מתבצעים הפרויקטים המתוקצבים. הקטנת התקציבים המופנים לפרויקט תשתיות עשויה להביא לקיטון בהיצע העבודות ועל הביצוע בפועל של העבודות עד כדי הקפאת העבודות ובהתאמה לקיטון בהיקף פעילות הקבוצה.

פעילות הקבוצה בתחום פעילות הזכינות כפופה, בין היתר, לפיקוח ולרגולציה ספציפיים בכל אחד מהפרויקטים אותם היא מבצעת ומפעילה.

פעילות התעשייה של הקבוצה, כפופה גם היא לרגולציה ענפה בין היתר, להיבטים תכנוניים, חקיקה סביבתית, רישוי עסקים וכיוצא באלו. שינויים ברגולציה החלה על פעילות התעשייה של הקבוצה, לרבות בתחומי איכות הסביבה, וכן אי הסכמות עם המינהל ביחס להיקף זכויותיה של הקבוצה עלולים לפגוע בתוצאות הפעילות של הקבוצה.

בהקשר זה יצוין, כי בשנים האחרונות הביעו מספר רגולטורים את כוונתם לבחון את ההשלכות הרגולטוריות החלות על פעילות החציבה לענף הבנייה והתשתיות בישראל - ראו בהקשר זה סעיף 11.2.2.5 ואילך לעיל.

נכון למועד הדוח, המסקנות והבחינות המתוארות בסעיף 11.2.2.5 ואילך לעיל טרם פורסמו ו/או טרם בשלו לכדי החלטות מחייבות ביחס לנושאים הרלוונטיים לחברה. להערכת החברה, ככל שהמסקנות ו/או הבחינות המתוארות לעיל יבשילו לכדי החלטות מחייבות, עלולה להיות לכך השפעה לרעה על פעילות הקבוצה, אם כי בשלב זה אין עדיין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות על הקבוצה, וזאת לאור העובדה שטרם גובשו תיקונים לחקיקה ו/או לרגולציה ממין העניין וטרם התבטאה השפעה בפועל של המסקנות והבחינות כאמור על השוק הרלוונטי לענף הפעילות.

26.3.2. החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד - 2013

בחודש דצמבר 2013, פורסם ברשומות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 (להלן: "**חוק הריכוזיות**"). פרק ב' לחוק הריכוזיות, שכותרתו - "שקילת ריכוזיות כלל משקית ושיקולי תחרותיות ענפית בהקצאת זכויות", אשר נכנס לתוקף בחודש דצמבר 2014 נחלק בכלליות לשני נושאים עיקריים:

26.3.2.1. שיקולי תחרותיות ענפית בהקצאת זכויות

חוק הריכוזיות קובע, כי בקבלת רישיונות או בהקצאת זכויות בתשתית חיונית או בתחומים בהם התחרות הינה מוגבלת או בתחומים אשר ייקבעו על ידי הממונה על התחרות ובקביעת התנאים באותה זכות, ישקול הרגולטור הרלוונטי, שיקולים של קידום התחרותיות הענפית (בין הזכויות המוגדרות בתוספת לחוק הריכוזיות כתשתית חיונית נכללות אף זכויות בחלק מתחומי הפעילות של החברה (לדוגמא: חציבה, חלוקת גז טבעי, כבישי אגרה וכיו"ב). בנוסף, ככל שהזכות הינה זכות הכלולה ברשימת זכויות שנקבעה על ידי הממונה על התחרות (להלן: "**רשימת הזכויות**"), לא יקצה מאסדר¹⁸ את הזכות האמורה אלא לאחר שהתייעץ עם הממונה על התחרות. בהתאם, מעת לעת מפרסמת הממונה על התחרות את רשימת הזכויות המעודכנת. במסגרת הזכויות הרלוונטיות לקבוצה נקבה הממונה בזכויות להחזקת כביש ומתן שירות בו לרבות של כבישי אגרה, רכבות קלות וזכויות לגביהן מוענק רישיון חיצוב ו/או חיפוש.

מאסדר - מי שמוענקת לו לפי דין סמכות הקצאה של זכות לרבות שר משרי הממשלה ומי ששר אצל לו את סמכותו כאמור לרבות ועדת מכרזים כלשהי העורכת או מאשרת הליך לפי חוק חובת מכרזים שבמסגרתו נערכת ההתקשרות.

להערכת החברה, נכון למועד הדוח, עשויים להשפיע על פעילותה של החברה שיקולי תחרות ענפית בהקצאת זכויות כמפורט לעיל. השפעות כאמור עלולות לבוא לידי ביטוי בכל הנוגע לסיכויי הקבוצה לזכות במכרזים עתידיים, בקבלת הרשאות חדשות, בחידוש זכויות קיימות וכיו"ב. יודגש, כי לאור העובדה שההוראות כאמור נכנסו לתוקפן בסוף שנת 2014 וטרם נדונו ו/או פורשו ו/או יושמו באופן עקבי ולאורך זמן על ידי המאסדרים השונים ו/או על ידי בתי המשפט המוסמכים, אין באפשרותה של החברה להעריך באופן מלא את ההשפעות וההשלכות האמורות לעיל על הקבוצה ופעילותה.

26.3.2.2. שיקולי ריכוזיות כלל משקית בהקצאת זכויות

על פי חוק הריכוזיות, מאסדר אשר מוקנית לו על פי הדין הסמכות להקצות "זכות" (רישיון או חוזה או החזקה משמעותית כהגדרתה בחוק) בתחום תשתית חיונית נדרש בעת קבלת החלטה על הקצאת/אי הקצאת זכות כאמור ל"גורם ריכוזי" (כהגדרתו בחוק הריכוזיות) לשקול שיקולים של ריכוזיות כלל משקית. ככל שהמאסדר מבקש להקצות לגורם הריכוזי זכות בתחום תשתית חיונית, הוא נדרש להתייעץ עם הוועדה לצמצום הריכוזיות בנושא זה.

בהתאם לחוק "גורם ריכוזי" הינו גורם המתקיים בו אחד מהתנאים להלן: (1) גוף פיננסי משמעותי (כהגדרתו בחוק הריכוזיות); תאגיד ריאלי משמעותי (כהגדרתו בחוק הריכוזיות); (2) גורם בעל השפעה בתחום השידורים או בעיתונות הכתובה; (3) גורם שהיקף הפעילות המצטבר שלו או של קבוצת המחזיקים שאליה הוא משתייך, בתחום תשתית חיונית, עולה על מחצית מכלל הפעילות באותו תחום; (4) גורם שהוא או קבוצת המחזיקים שאליה הוא משתייך בעלי זכות בלפחות ארבעה תחומי תשתית חיונית, באמצעות לפחות עשרה רישיונות או חוזים

ביום 3 במרס 2019 פרסמה רשות התחרות מתודולוגיה לבחינת ריכוזיות כלל משקית אשר נועדה לשמש ככלי מנחה להפעלת שיקול דעתה של הוועדה עת היא נדרשת ליעץ למאסדר בהקצאת זכות, במטרה להבטיח שתי תכליות עיקריות: האחת, קבלת החלטות ראויות לאור מטרות חוק הריכוזיות ורוחו - צמצום הריכוזיות הכלל-משקית על השלכותיה השליליות על המשק, וב-בזמן לאפשר הקצאת זכות לגורם ריכוזי בנסיבות בהן הקצאתה לגורם זה צפויה להועיל לענף ולמשק; והשנייה, הגדלת הוודאות והשקיפות באשר לשיקולים שמנחים את הוועדה כמתחייב מעקרונות הדין המינהלי.

ביום 2 במרס 2021 פרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות (להלן: "הוועדה") עדכון לרשימת הגורמים הריכוזיים (להלן: "הרשימה") ואשר במסגרתו נכללות החברה (ולפיכך אף כלל החברות בקבוצה וכן היחידים בעלי השליטה בחברה) במסגרת הרשימה כגורם ריכוזי בהתאם לחוק. החברה נכללה ברשימה מכח סעיף 4(א)(3) לחוק, המתייחס לגורם ש- "הוא או קבוצת המחזיקים שאליה הוא משתייך בעלי זכות בלפחות ארבעה תחומי תשתית חיונית, באמצעות לפחות עשרה רישיונות או חוזים". למועד דוח זה נכללת החברה ברשימה גם מכח סעיף 4(א)(2) לחוק המתייחס לגורם ש- "היקף הפעילות המצטבר שלו או של קבוצת המחזיקים שאליה הוא משתייך, בתחום תשתית חיונית, עולה על מחצית מכלל הפעילות באותו תחום" (בהתייחס לקו האדום של הרכבת הקלה בירושלים אותו מפעילה הקבוצה, באמצעות חברה בת בבעלות החברה ושותף צד ג' לא קשור בחלקים שווים, החל מחודש אפריל 2021).

כאמור לעיל, בהתאם לחוק, מאסדר אשר לו מוקנית הסמכות להקצאת זכות (רישיון או חוזה או החזקה משמעותית כהגדרתה בחוק) בתחום תשתית חיונית, נדרש בעת קבלת החלטה על 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.

הכללת החברה ברשימה עלולה להגביל את יכולתה של החברה לזכות במכרזים המתפרסמים על ידי מדינת ישראל וזרועותיה הנוגעים לקבלת זכות (כהגדרת זכות כאמור) בתחום תשתית חיוני (כהגדרת מונח זה בחוק) לאור חובת המאסדר לשקול שיקולי ריכוזיות כלל משקית ולהתייעץ עם הוועדה, כאמור לעיל, בטרם הענקת זכות לחברה עקב הכללתה ברשימה האמורה. ככל שהוועדה תקבל החלטה כי על מאסדר רלוונטי לשקול שיקולי ריכוזיות ביחס לקבוצה 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, שכן הדבר עשוי למנוע ממנה קבלת זכויות בתחומי תשתית חיונית הכלולים בגדרו של החוק בתחומי פעילותה של החברה ובתחומי תשתית נוספים המפורטים בחוק. לפרטים אודות החלטות ספציפיות של הוועדה ביחס לחברה ראו סעיף 26.3.2.3 להלן.

הערכת החברה ביחס להשפעת הכללתה ברשימה האמורה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה למועד הדוח, כאשר לחברה אין שליטה על החלטות כאמור באשר הוועדה והמאסדרים השונים הינם גופים שלטוניים בלתי תלויים. הערכה זו עלולה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהוערך.

עמדות הוועדה לצמצום הריכוזיות בדבר השתתפות החברה במכרזים 26.3.2.3.

ביום 19 ביולי 2021 פרסמה הוועדה את עמדתה (בהמשך לפני שהוגשה אליה, בין היתר על ידי רשות החברות) בדבר השתתפותה של החברה (בין היתר גם באמצעות חברות בנות בבעלותה המלאה) במכרז לרכישת החזקות המדינה בחברת נמל חיפה בע"מ (להלן: "**מכרז נמל חיפה**"), במכרז לתכנון הקמה והפעלה של מתקן סולארי פוטו וולטאי משולב עם מתקן לאגירת אנרגיה בדימונה בהיקף של 300 מגה-וואט (להלן: "**מכרז מתקן דימונה**") ובמכרז לרכישת תחנת הכח באתר חגית בעלת הספק מותקן של כ-660 מגה-וואט (להלן: "**מכרז מתקן חגית**") כמפורט בתמצית להלן:

הוועדה חזרה על קביעתה כי החברה הינה גורם ריכוזי מכח החוק. עם זאת, הוועדה קבעה כי החברה אינה חוצה את הרף לסיווגה כתאגיד ריאלי משמעותי ובמרבית התחומים בה היא פועלת היא אינה שחקנית מובילה, כאשר בדרך כלל ניתן למצוא למוצריה חלופות.

ביחס למכרז מתקן דימונה ומכרז אתר חגית עמדתה של הוועדה היא כי אין למנוע את השתתפותה על החברה במכרזים כאמור, בעיקר בשל היעדר חשש מהגדלת הריכוזיות הכלל משקית או מפגיעה ממשית עקב גידול בריכוזיות הכלל משקית. ביחס למכרז אתר חגית קבעה הוועדה כי זכייתה של החברה עשויה לתרום לתחרות בתחום אספקת החשמל, אשר את פירותיה צפויים לקצור כלל אזרחי המדינה.

ביחס למכרז נמל חיפה המליצה הוועדה שלא למנוע את השתתפותה של החברה במכרז משיקולי ריכוזיות כלל משקית ואולם הוועדה קבעה כי היה ותזכה החברה במכרז להפעלת רציף בנמל אשדוד (בו משתתפת החברה), לפני מועד הזכייה במכרז נמל חיפה, המליצה הוועדה להיוועץ עימה בשנית. עוד קבעה הוועדה כי זכיית החברה במכרז נמל חיפה, עלולה להגדיל את ריכוזיותה של

החברה ועשויה להשפיע על בחינות עתידיות של שיקולי ריכוזיות כלל משקית שתבצע הוועדה ביחס להקצאת זכויות עתידיות לחברה.

בנוסף, באותו מועד פרסמה הוועדה את עמדתה (בהמשך לפניה שהוגשה אליה על ידי חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ) בדבר השתתפותה של החברה במכרז למתן הרשאה לשימוש ולהפעלת רציף בנמל אשדוד שייעודו הוא מתן שירותים לתעשיית חיפושי הגז הטבעי והפקתו בים (להלן: "**מכרז נמל אשדוד**"). לאחר בחינת השתתפות החברה (וחברה נוספת לא קשורה) במכרז נמל אשדוד, המליצה הוועדה שלא למנוע את השתתפותה של החברה במכרז משיקולי ריכוזיות כלל-משקית. הוועדה המליצה לפונה להיוועץ איתה בשנית במידה והחברה תזכה במכרז נמל חיפה, בשים לב לזיקה הקיימת בין שני המכרזים.

ביום 20 באוקטובר 2021 פרסמה הוועדה את עמדתה בהמשך לפניה שבוצעה אליה על ידי ועדת המכרזים הבין-משרדית לרכבת הקלה בירושלים, אודות השתתפות מספר גורמים ריכוזיים, לרבות החברה, במכרז לתכנון, מימון, הקמה תפעול ותחזוקה של הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים (להלן: "**פרויקט הקו הכחול**"), כמפורט בתמצית להלן, בכל הנוגע לחברה:

ביחס לפרויקט הקו הכחול קבעה הוועדה כי החברה הינה בעלת ניסיון רב בתשתיות תחבורה ובביצוע פרויקטים משמעותיים, שהוכיחה את יכולותיה בתחום התשתיות ובהקשר זה היא גם בעלת זיקה ממשית לפרויקט הקו הכחול לאור פעילותה הקיימת בתחום הרכבת הקלה בירושלים - מה שעשוי לסייע לה בהקמת הפרויקט והפעלתו וכן להוביל אותה להגיש הצעה תחרותית. הוועדה קבעה כי על אף שהחברה הינה גורם בעל ריכוזיות כלל משקית גבוהה הצפויה לגדול ככל שתזכה הקבוצה במכרז, הרי שלאור היקף המכרז והפרויקט וחשיבותו למשק הישראלי, ועל מנת להבטיח רמת תחרותיות גבוהה במכרז, יש לאפשר את השתתפותם של החברה ושל גורמים נוספים במכרז. ביום 14 בפברואר 2022 אישרה ועדת המכרזים של פרויקט הקו הכחול את החלטתה לאפשר לחברה להשתתף במכרז וזאת בהסתמך, בין היתר, על עמדת חטיבת הריכוזיות של רשות התחרות אשר אשררה אף היא את עמדתה של ועדת הריכוזיות מיום 20 באוקטובר 2021 וזאת בעקבות פניית מתמודד מתחרה במכרז לפסילת השתתפות החברה במכרז זה. לאחר שעתירה ראשונית בנושא נמחקה, הגיש המתמודד האמור בחודש מרס 2022 עתירה לבית המשפט המחוזי בירושלים נגד ועדת המכרזים, ועדת הריכוזיות, הקבוצה ושותפיה למכרז וכן נגד משתתפים נוספים במכרז, במסגרתה עתר, בין היתר, בבקשה לבטל את החלטת ועדת המכרזים לפיה החברה כשירה להשתתף במכרז ולהורות כי אינה רשאית להשתתף במכרז בשל מעמדה הריכוזי במשק בכלל ובתחום הרכבת הקלה בירושלים בפרט. החברה דוחה על הסף את הטענות המועלות בעתירה ותגיש את תגובתה לעתירה לבית המשפט במועדים הקבועים על פי דין.

יצוין, כי ביום 20 במרס 2022 הומצאה לחברה עתירה מינהלית נוספת, בענין השתתפות החברה בפרויקט הקו הכחול, אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים, כנגד ועדת המכרזים, החברה (באמצעות חברה בת בבעלות מלאה) ושני שותפיה להשתתפות במכרז זה. העתירה הוגשה על ידי אותו מתמודד מתחרה המשתתף במכרז, בטענה, בין היתר, לפיה לחברה ולאחד משותפיה, קיימים, לכאורה, יתרונות בלתי הוגנים וזאת לאור התלות, לטענת העותרות, בין הקו הכחול, לבין שני קווי הרכבת הקלה האחרים בירושלים (הקו האדום והקו הירוק), אותם החברה, והשותף האמור, מקימים ומפעילים. בהתאם מבקשות העותרות למנוע את התמודדות החברה והשותף הנ"ל בפרויקט הקו הכחול או לחלופין לאפשר התמודדות החברה והשותף בפרויקט בכפוף לכך שועדת המכרזים תבטיח את נטרול היתרונות הבלתי הוגנים, לכאורה, באמצעות

מנגנונים המוצעים על ידי המתמודד המתחרה. החברה דוחה על הסף הטענות המועלות בעתירה ותגיש את תגובתה לעתירה לבית המשפט במועדים הקבועים על פי דין.

26.3.3. ביטול או אי חידוש רישיונות זכיונות

במסגרת פעילות הקבוצה בתחומי פעילותה השונים, פועלת הקבוצה מכח זיכיונות, רישיונות והיתרים שונים שהוענקו לה על ידי גורמים ממשלתיים. הקבוצה חשופה לסיכון לפיו יבוטלו או לא יחודשו על ידי מעניקי הרישיונות והזכיונות כתוצאה מגורמים שונים, לרבות שינויי חקיקה, שינויים בתכניות סטטוטוריות, הפרת תנאי הרישיונות, שינוי בפרשנות הרישיונות וההיתרים השונים והליכים משפטיים.

26.3.4. עמידה בתקינה של איכות הסביבה

פעילות הקבוצה בכל תחומי הפעילות שלה, כפופים לרגולציה בתחום איכות הסביבה. דרישות הרגולציה בתחום איכות סביבה עלולות לפגוע ביכולתה של החברה להרחיב את פעילותה בתחומי התעשייה. אי עמידה בחוקים ובתקנות איכות הסביבה עלולה להביא לנקיטת פעולות אכיפה מצד המשרד לאיכות הסביבה ולתביעות אזרחיות, וכתוצאה מכך לפגיעה בתוצאות פעילותה של הקבוצה בכל אחד מתחומי הפעילות.

26.3.5. שונות גיאולוגית באתרי המחצבות של הקבוצה

לקבוצה ידע רב ונרחב באשר לאיכות הקרקע לצורך חציבה במחצבות בהן היא פעילה וזאת מכח הניסיון רב השנים, אופן החציבה ואחידות יחסית של השכבות הגאולוגיות של החומר הנחצב. יחד עם זאת, קיימת שונות בתת הקרקע שלא ניתן לחזותה באופן מוחלט ולפיכך ייתכן כי עם המשך הליך החציבה והעמקה מתחת לשכבות הנחצבות כעת, יסתבר כי טיב החומר הנכרה יהיה שונה מהותית מהחומר הנכרה כיום. ככל שהחומר הנחצב מרוחק יותר מאיזורים הנחצבים כיום, גדל הסיכון לשונות החומר הנכרה. שונות כאמור עלולה להשפיע על הכנסות ו/או רווחיות הקבוצה.

26.3.6. הגבלת היכולת לגשת למכרזי תשתית נוספים בשל מגבלות מטעם המזמין

בפרויקטים רחבי היקף המבוצעים במספר שלבים, קובע לעיתים המזמין מגבלה על כמות המקטעים באותו פרויקט אשר מורשה גוף אחד לבצע. התגברות מגמה זו ו/או מגבלות עתידיות על מספר מכרזים ו/או פרויקטים אשר קבוצה יחידה יכולה להשתתף בהם (אף אם אינם קשורים זה לזה), עלולה לפגוע בהכנסות ו/או ברווחיות הקבוצה.

26.4. להלן הערכת הנהלת הקבוצה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון האמורים בסעיף 26 לעיל על הקבוצה:

גורם הסיכון			מידת ההשפעה של הגורם על הקבוצה		
			השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכוני מקרו					
מצב בטחוני				X	
האטה במשק ואי ודאות כלכלית			X		
מגבלת אשראי בישראל				X	
חשיפה לשינויים בשיעורי ריבית				X	
חשיפה לשינויים במדדי המחירים לצרכן, תשומות הבנייה ולשינויים בשערי חליפין של מט"ח				X	
המשך התפשטות נגיף ה"קורונה"			X		

מידת ההשפעה של הגורם על הקבוצה			גורם הסיכון
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
			סיכונים ענפיים
	X		זמינות כח אדם
	X		זמינות חומרי גלם
	X		התייקרות חומרי הגלם ותשומות הבנייה ואי קבלת ביטוי מספק במדד התשומות
X			התחייבויות לתיקון ליקויי בניה ואחריות בדק
X			ירידת מחירים
		X	ירידת ביקושים לחומרי גלם לבניה עקב האטה בהשקעה ממשלתית ופרטית בתשתיות ובניה
	X		אבטחת מידע וסיכוני סייבר
			סיכונים מיוחדים לקבוצה
		X	שינויים רגולטורים ומדיניות ממשלתית בתחומי פעילותה של הקבוצה
	X		החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד-2013 - מגבלות גורם ריכוזי
		X	ביטול או אי חידוש רישיונות וזכויות
	X		עמידה בתקינה של איכות הסביבה
	X		שונות גיאולוגית
	X		הגבלת היכולת לגשת למכרזי תשתית נוספים בשל מגבלות מטעם המזמין



חלק ב'

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
ליום 31.12.2021**

דירקטוריון שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970. דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בחלק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2021 (להלן: "חלק א'"), המצורף לדוח זה וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "הדוחות הכספיים").

כל ההגדרות אשר נקבעו בפרק א' לדוח שנתי זה חלות גם ביחס לפרק זה, אלא אם צוין במפורש אחרת.

א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. התאגיד וסביבתו העסקית

א. כללי

החברה פועלת באמצעות חברות בנות (החברה והחברות הבנות להלן: "הקבוצה" או "החברה") בתחומי התעשייה, התשתיות, הזכינות, ייזום נדל"ן וכן בפעילויות נוספות המשיקות ו/או משלימות לתחומי הפעילות של הקבוצה.

למעט אם מצוין מפורשות אחרת, כל הנתונים בדוח הדירקטוריון מתייחסים לנתוני הקבוצה במאוזן. הקבוצה החלה בפעילותה בשנת 1968, בביצוע פרויקטים מורכבים בכל תחומי הבנייה, הפיתוח והתשתיות.

כחלק מפעילותה מתמודדת הקבוצה במכרזים רחבי היקף להקמה ותפעול של פרויקטים לתקופות זמן ארוכות, בהיקפים שונים, במודל של זכינות. בנוסף, לקבוצה פעילות בתחום ייזום פרויקטים של נדל"ן ברחבי הארץ ובכלל זה מגורים, דיור מוגן ומרכזים מסחריים.

ב. תחומי פעילות של הקבוצה

הקבוצה פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים, המדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה (לפרטים ראו באור 34 לדוחות הכספיים):

1. **תעשייה** - ייצור, מכירה ושינוע של חומרי גלם - ייצור ואספקה של חומרי גלם שונים לענף הבניה והתשתיות לרבות חומרי מחצבה, בטון מובא, אספלט, מלט, ברזל לבניין, צנרת ואלמנטים טרומיים.

2. **תשתיות** - ביצוע פרויקטים של הקמת תשתיות ומבנים בארץ, לרבות בנית גשרים, מחלפים, סלילת כבישים, תשתיות לרכבות קלות, חניונים, עבודות ימיות, בניה ציבורית, בניה מסחרית ועוד.

3. **זכינות** - הקמה והפעלת פרויקטים רחבי היקף הממומנים על ידי המגזר הפרטי, חלק מימון ממשלתי (פרויקטים במודל PPP במתכונת BOT ו/או PFI) בדרך של זכינות (Concession).

4. **נדל"ן** - פעילות בתחום ייזום, תכנון, בניה, מכירה ותפעול של נכסי נדל"ן שונים ובכלל זה של דירות למגורים, מסחר, דיור מוגן ושטחי משרדים.

בנוסף, לקבוצה פעילויות עסקיות נוספות אשר אינן עולות לכדי מגזרים ברי דיווח, המדווחות תחת סעיפים אחרים, הכוללות, בין היתר, פעילות בתחום חיפושי נפט וגז, פעילות השכרת נכסי נדל"ן שאינם משויכים למגזר הנדל"ן בהיקפים זניחים ופעילות בתחום הלוגיסטיקה. לפרטים נוספים אודות פעילויות נוספות של הקבוצה ראו סעיף 13 לדוח התקופתי השנתי.

ג. התפרצות נגיף הקורונה והשפעת המלחמה באוקראינה

החל מתחילת שנת 2020 פוקד את העולם, כולל ישראל, אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה COVID-19 ("משבר הקורונה" או "המשבר"). בעקבות המשבר הוטלו מגבלות תנועה ופעילות בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף. במהלך תקופה זאת מדינת ישראל ומדינות העולם נוקטות פעולות שונות במטרה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של משבר הקורונה לרבות הורדת ריביות, תכניות לרכישה כמותית של אג"ח ממשלתיות, מענקים, הלוואות מסובסדות, הנחות במיסים, ועוד.

היות ומרבית פעילויות ומפעלי החברה מוגדרים כ'מפעל חיוני', המשיכה החברה לפעול לאורך כל התקופה תוך כדי התאמות נדרשות בהתאם להנחיות הממשלה ובכך מירב תחומי הפעילות של החברה לא נפגעו בצורה מהותית במהלך המשבר.

מתחילת השנה, במקביל להקלה והסרת של מירב ההגבלות שהוטלו על ידי מדינת ישראל כאמור לעיל, חזר המשק בצורה הדרגתית לפעילות. במקביל לכך החברה חזרה באופן הדרגתי לתפקוד מלא ובכלל זה הקטנת העבודה ב"קפסולות" תוך כדי שמירה על הנחיות הממשלה, הגברת הפעילות בתחומים בהן הייתה האטה במהלך המשבר כדוגמת הפעלת כבישי האגרה ועוד.

יחד עם זאת, המשבר במשק עדיין נמשך, והממשלה בוחנת הטלת מגבלות מעת לעת אשר עשויים להשפיע על פעילות החברה. בשלב זה טרם ניתן לאמוד אילו הגבלות יוטלו ומה תהיה השפעתן על המשק אם בכלל וכך גם על החברה.

ברמה הגלובאלית קיימת אי ודאות רבה בשווקים וכן עדיין מוטלות מגבלות רבות על תנועה בין המדינות. למגבלות אלו עשויה להיות השפעה עתידית על פעילות החברה. למרות האמור לעיל, נכון למועד זה לא קיימים עיכובים מהותיים בביצוע הפרויקטים השונים, חלקם בשל עבודות האצה שבוצעו.

בחודש פברואר 2022 פלשה רוסיה לאוקראינה והמלחמה בין המדינות יצרה אי ודאות רבה בשווקים. הפלישה הובילה לעליית מחירים חדה בכלל הסחורות בעולם ובכלל זה – נפט, פחם, ברזל, תבואות ועוד. גורמים רשמיים בישראל מעריכים שאחת מן ההשלכות לטווח בינוני תהיה גל עליה לישראל של יהודים מאוקראינה ומרוסיה – מהלך שיוביל לגידול בביקוש לדיור ותשתיות. נכון למועד פרסום הדוח אי הוודאות הגדולה ביחס למלחמה, משכה, אופן התפתחותה והשלכותיה ברמה המקומית, האזורית והעולמית, אינה מאפשרת להעריך את השפעותיה על הקבוצה.

הערכות החברה בקשר עם היבטים פיננסיים בהתמודדות העתידית עם משבר הקורונה והמלחמה באוקראינה
הינן צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, לרבות קצב ואופן התפשטות הנגיף, עוצמת ומשך המשבר הכלכלי שיתפתח בישראל, שינויים מהותיים בשוקי ההון ובמערך הבנקאית כתוצאה מן האמור ועוד.

ד. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח הכספי

ראה באורים 30, 30ט', 27א', 34ב' ו-9א' לדוחות הכספיים.

2. המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי מאזן הקבוצה:

א. נכסים שוטפים

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		סך השינוי השנתי		הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2020
	2021	2020			
	במיליוני ש"ח		ב- %		
מזומנים ושווי מזומנים	789	633	156	25%	ראה סעיף 4 להלן
פקדונות בתאגידים בנקאיים ואחרים	222	320	(98)	(31%)	עיקר הירידה בגין פרעון פקדונות לזמן קצר
לקוחות והכנסות לקבל	1,085	1,281	(196)	(15%)	הקטטון נובע בעיקר מירידה בהכנסות לקבל מפרויקטים ביזמות למגורים עם מסירת הדירות לרוכשים
מלאי בניינים ודירות למכירה	141	429	(288)	(67%)	עיקר הקטטון הינו בגין מיון מלאי דירות המיועדות להשכרה בפרויקט חריש לנכסים לא שוטפים
נכסים פיננסיים	303	247	56	23%	עיקר הגידול בשל כניסה לאיחוד של חברת הזכיון של פרויקט כביש 16 בעקבות רכישת חלקו של השותף במיזם
חייבים ויתרות חובה ואחרים	477	223	254	114%	עיקר הגידול הינו בסעיפי מקדמות לספקים, בגין הלוואה שניתנה בקשר עם רכישת חברה וכן גידול במלאי ומוסדות כתוצאה מכניסה לאיחוד של חברות שנרכשו
סה"כ נכסים שוטפים	3,017	3,133	(116)	(4%)	

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		סך השינוי השנתי		הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2020
	2021	2020			
	במיליוני ש"ח		ב- %		
מלאי קרקעות לבניה ודירות בבנייה להשכרה	876	426	450	106%	עיקר הגידול הינו בגין רכישת קרקעות לפרויקטים בבאר יעקב ובת ים
נכסים פיננסיים	3,017	2,413	604	25%	עיקר הגידול בשל כניסה לאיחוד של חברת הזכיון של פרויקט כביש 16 בעקבות רכישת חלקו של השותף במיזם
הכנסות לקבל	144	144	-	-	בגין פרויקט הרחבת הכנסת. ראה באור 10ב' לדוחות הכספיים השנתיים
נכסי זכות שימוש	210	102	108	106%	עיקר הגידול הינו בגין עדכון הסכמי דמי שימוש ארוכי זמן בהתאם לטיפול שנדרש ב-IFRS16
נכסים בלתי מוחשיים	298	133	165	124%	עיקר הגידול נובע מנכסים בלתי מוחשיים שנוצרו במסגרת רכישת חברות. ראה באור 13 לדוחות הכספיים.
מוניטין	219	-	219	-	נוצר במסגרת רכישת חברות. ראה באורים 12 ו-37 לדוחות הכספיים.
רכוש קבוע	828	672	156	23%	עיקר הגידול נובע מרכוש קבוע של חברות שנרכשו במהלך השנה
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	2,442	459	1,983	432%	עיקר הגידול נובע מנכסים של חברת "עד 120" שנרכשה במהלך השנה. הנדל"ן שנרכש משמש בעיקר לדיוור מוגן
השקעה בחברות מוחזקות	198	71	127	179%	עיקר הגידול נובע מהשקעות בחברות שנרכשו במהלך השנה, משינוי בקרן הון בגין גידור חשבונאי של תזרימי מזומנים בחברות מוחזקות ומרישום רווחי אקוויטי.
נכסים לא שוטפים אחרים	175	159	16	10%	מורכב בעיקר מפקדונות בגין פרויקטי זכיינות בהתאם להסכמי המימון ומנכסי מסים נדחים
סה"כ נכסים לא שוטפים	8,407	4,579	3,828	84%	
סה"כ נכסים	11,424	7,712	3,712	48%	

ג. התחייבויות שוטפות

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		סך השינוי השנתי		הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2020
	2021	2020			
	במיליוני ש"ח		ב- %		
אשראי לזמן קצר מבנקים ותאגידים פיננסים	251	634	(383)	(60%)	הקיטון נובע בעיקר מפרעון אשראי המשמש לליווי בפרויקטים למגורים. היתרה ב-31/12/2021 מורכבת בעיקר מאשראי לליווי פרויקטים למגורים ואשראי בחברת "עד 120" המשמש בעיקר להשקעה בבניית יחידות דיור חדשות
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	352	347	5	1%	
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	148	144	4	3%	
פקדונות מדיירים	593	-	593	-	פקדונות מדיירים בחברת "עד 120" שמשמשים כבטוחה כנגד הדירה
מקדמות מרוכשי דירות	19	61	(42)	(69%)	עיקר הקיטון נובע ממסירת דירות בפרויקט חריש
ספקים ונותני שירותים	705	631	74	12%	השינוי נובע בעיקר מהגידול בפעילות החברה וכן מכניסה לאיחוד של חברות שנרכשו
זכאים ויתרות זכות שוטפות אחרות	313	232	81	35%	עיקר הגידול נובע מעליה בהתחייבות בגין מכשירים פיננסים נגזריים וכן מקליטת יתרות מחברות שנכנסו לאיחוד לראשונה
סה"כ התחייבויות שוטפות	2,381	2,049	332	16%	

ד. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		סך השינוי השנתי		הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2020
	2021	2020			
	במיליוני ש"ח		ב- %		
הלוואות מתאגידים בנקאיים	964	-	964	-	עיקר האשראי נלקח למימון רכישת חברת "עד 120", רכישת קרקעות ומימון בגין נכסי נדל"ן מסחריים
הלוואות לפרויקטי זכיינות	3,278	2,527	751	30%	עיקר הגידול בשל כניסה לאיחוד של חברת הזכיין של פרויקט כביש 16 בעקבות רכישת חלקו של השותף במיזם והתקדמות בפרויקטים
אגרות חוב	1,104	920	184	20%	עיקר הגידול הוא בגין הנפקת סדרה ג'. ראה באור 23 לדוחות הכספיים וכן סעיף 5 להלן
התחייבות בגין חכירה	156	61	95	156%	עיקר הגידול הינו בגין עדכון הסכמי דמי שימוש ארוכי זמן בהתאם לטיפול שנדרש ב-IFRS16
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	77	62	15	24%	
מסים נדחים	272	-	272	-	בעיקר בגין עתודה למס שנוצרה כנגד שיערוך נכסי דיור מוגן בחברת "עד 120"
התחייבויות לא שוטפות אחרות	62	18	44	244%	עיקר הגידול הוא בגין נגזרים פיננסיים משובצים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	5,913	3,588	2,325	65%	
סה"כ התחייבויות	8,294	5,637	2,657	47%	

ה. הון

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		סך השינוי השנתי		הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2020
	2021	2020			
	במיליוני ש"ח		ב- %		
סה"כ הון	3,130	2,075	1,055	51%	השינוי נובע בעיקר מצבירת רווחים שוטפים וכן בגידול בהון המשוך למיעוט של חברות שנרכשו. במהלך התקופה חולק דיבידנד בסך 70 מיליון ש"ח

3. תוצאות הפעילות העסקית

1. להלן תמצית נתונים אודות התוצאות העסקיות מפעולות נמשכות :

השינוי השנתי בין 2021 ל-2020		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
מיליוני ש"ח	ב-%	2019	2020	2021		
מיליוני ש"ח						
411	12%	2,923	3,482	3,893	א	הכנסות
400	14%	2,324	2,781	3,181		עלות ההכנסות
11	2%	599	701	712	ב	רווח גולמי
		20.5%	20.1%	18.3%		אחוז הרווח הגולמי
(3)	(20%)	19	15	12	ג	הוצאות מכירה ושיווק
44	28%	157	159	203	ד	הוצאות הנהלה וכלליות
188	3,133%	24	(6)	182	ה	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
158	30%	447	521	679		רווח תפעולי
(69)	38%	(177)	(184)	(253)	ו	הוצאות מימון
(37)	529%	(17)	(7)	(44)	ו	הוצאות מימון בגין מכשירים פיננסיים נגזרים
73	63%	141	116	189	ו	הכנסות מימון
125	28%	394	446	571		רווח לאחר מימון
19	136%	(6)	(14)	5		חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
144	33%	388	432	576		רווח לפני מיסים על ההכנסה
15	14%	90	106	121	ז	מיסים על ההכנסה
129	40%	298	326	455	ח	רווח מפעילויות נמשכות

להלן תמצית נתונים אודות התוצאות העסקיות מפעילות שהופסקה :

(5)	(250%)	(3)	2	(7)	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה
124	38%	452	328	291	רווח נקי

דוח בדבר מגזרי הפעילות (מיליוני ש"ח)

שיעור הרווח		רווח		הכנסות		מגזר
2020	2021	2020	2021	2020	2021	
21%	18%	392	345	1,898	1,908	תעשייה
10%	13%	147	181	1,496	1,409	תשתיות
17%	14%	120	111	693	777	ייזום נדל"ן למגורים
22%	29%	34	50	158	173	זכינות
16%	16%	693	687	4,245	4,267	סה"כ לפני התאמות
						בניכוי הכנסות בינמגזריות:
				98	74	תעשייה
				665	300	תשתיות
		4	(11)			כללי
20%	18%	689	698	3,482	3,893	סה"כ

באורים לטבלת תוצאות הפעילות העסקית:
השינויים העיקריים בשנת 2021 לעומת שנת 2020
א. הכנסות

מחזור ההכנסות של הקבוצה גדל בכ-411 מיליון ש"ח לעומת שנת 2020. ההכנסות מלקוחות חיצוניים במגזר התשתיות עלו לעומת אשתקד, וזאת בהתאם לתכנית העבודה, בעיקר בפרויקטי נמל הדרום וכביש 16 והתקדמות העבודות בפרויקט הרכבת הקלה בירושלים. במגזר התעשייה יש גידול בהכנסות של כ-33 מיליון ש"ח, שהם כ-2%, לעומת שנת 2020. במגזר הנדל"ן עיקר העלייה בהכנסות נובעת ממכירת דירות והתקדמות הביצוע בפרויקט חריש וכן בפרויקט ראש העין מחיר למשתכן. במגזר הזכינות ישנה עליה בהכנסות לעומת שנת 2020 בעיקר מעליה בנפח התנועה בכביש 6 צפון.

ב. רווח גולמי

הרווח הגולמי השנה גבוה בכ-11 מיליון ש"ח לעומת אשתקד ומסתכם ב-712 מיליון ש"ח. שיעור הרווחיות הממוצע בשנת 2021 עומד על כ-18% לעומת כ-20% בתקופה המקבילה בשנת 2020. הירידה בשיעור הרווחיות נובעת בעיקר מהתייקרות מחירי האנרגיה בעולם ובשל הבעיות הנקודתיות בתפקוד נמלי הים אשר הובילו לעליית מחירי חומרי גלם (ובכלל זה הצמנט), שטרם קיבלו ביטוי הולם בעליית המדדים, וכן משינוי בתמהיל הפרויקטים במגזר המגורים בתקופות.

ג. הוצאות מכירה ושיווק

הירידה בהוצאות השיווק בשנת 2021 לעומת שנת 2020 נובעת בעיקר מירידה בהוצאות שיווק פרויקטים במגזר ייזום הנדל"ן למגורים.

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2021 עומדות על כ-203 מיליון ש"ח לעומת כ-159 מיליון ש"ח בשנת 2020. עיקר הגידול נובע מרישום הוצאות שכר בגין תכנית אופציות שהוענקו לעובדים, תוספת עלויות שכר בגין חברות שאוחדו לראשונה ומתשלום ליועצים במסגרת הרחבת פעילות החברה ורכישת חברות.

ה. הכנסות (הוצאות) אחרות נטו

סך ההכנסות האחרות בשנת 2021 הם כ-182 מיליון ש"ח. השנה הסעיף כולל הכנסות של כ-161 מיליון ש"ח בגין עלית ערך נדלן להשקעה (בשנת 2020 ירדת ערך של כ-14 מיליון ש"ח).

ו. מימון

הוצאות המימון נטו (ללא השפעת מכשירים פיננסיים נגזרים) בשנת 2021 עומדות על כ-64 מיליון ש"ח לעומת כ-68 מיליון ש"ח בשנת 2020. עיקר הירידה נובעת מרישום הכנסות משערוך נכסים פיננסיים המושפעים מהצמדה למדד המחירים לצרכן.

הוצאות המימון נטו בגין מכשירים פיננסיים נגזרים הסתכמו השנה בכ-44 מיליון ש"ח, לעומת כ-7 מיליון ש"ח בשנה הקודמת בעיקר לאור השפעת מכשירים פיננסיים הנגזרים חדשים עם תחילת ביצוע פרויקטי הרכבת הקלה בירושלים ומרכזי ההספקה הלוגיסטיים של צה"ל.

ז. מיסים על ההכנסה

ראה באור 29 לדוחות הכספיים.

ח. רווח מפעילויות נמשכות

הרווח מפעילויות נמשכות בשנת 2021 הסתכם לסך כ-455 מיליון ש"ח לעומת כ-326 מיליון ש"ח אשתקד.

4. נזילות ומקורות מימון

החברה מממנת את פעילותה מהונה העצמי וכן באמצעות מימון מתאגידים בנקאיים ואחרים ומהנפקת אג"ח לציבור. להלן פירוט הרכב מקורות המימון של החברה:

31 בדצמבר 2020		31 בדצמבר 2021		
מסך % המאזן	מיליוני ש"ח	מסך % המאזן	מיליוני ש"ח	
8.2%	634	2.4%	272	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים (כולל חלויות שוטפות בגין הלוואות)
2.0%	153	1.5%	173	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
2.5%	194	1.4%	158	חלויות שוטפות בגין הלוואות לפרויקטי זכיינות
-	-	8.4%	964	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
11.9%	920	9.7%	1,104	אגרות חוב
32.8%	2,527	28.7%	3,278	הלוואות לזמן ארוך לפרויקטי זכיינות
57.4%	4,428	52.1%	5,949	סה"כ

א. אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים במהלך השנה נפרע חוב ששימש למימון פרויקטים למגורים באמצעות תקבולים מדיירים עם מסירת הדירות.

ב. הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים במהלך שנת 2021 נלקחו הלוואות בגין מרכז מסחרי המסווג כנדל"ן להשקעה, למימון רכישת קרקעות המיועדות לבניית פרויקטים למגורים ולמימון חלקי של רכישת חברת "עד 120".

ג. לעניין הנפקת אגרות חוב סדרה ג' לאחר תאריך הדוח ראה באור 23 לדוחות הכספיים וסעיף 5 להלן.

ד. עיקר הגידול בסעיף הלוואות לזמן ארוך לפרויקטי זכיינות מוסבר בשל כניסה לאיחוד של חברת הזכיון של פרויקט כביש 16 בעקבות רכישת חלקו של השותף. כמו כן, בסוף חודש מרץ 2021 התבצעה, בהתאם להסכם המימון, המרת החוב בכביש 6 צפון מהלוואות לליווי תקופת ההקמה להלוואה למימון ארוך טווח של הפרויקט. במסגרת ההמרה הוגדל סך ההלוואה מאת הלווה הראשי וכן נקבעו שיעורי הריבית הקבועים.

ה. ניתוח תזרים המזומנים בשנת 2021 לעומת שנת 2020

1. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת – תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בשנת 2021 הסתכם בסך של כ-524 מיליון ש"ח לעומת כ-508 מיליון ש"ח בשנת 2020. התזרים מפעילות שוטפת בשנת 2021 הושפע בעיקר מהגידול בפעילות הקבוצה ובכלל זה במגזר היוזמות למגורים.

2. תזרים מזומנים מפעילות השקעה – תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בשנת 2021 הסתכם לסך של כ-896 מיליון ש"ח לעומת תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה סך של כ-125 מיליון ש"ח בשנת 2020.

בשנת 2021 שימש התזרים לפעילות השקעה בעיקר לרכישת חברות במסגרת הרחבת פעילות החברה בסך של כ-697 מיליון ש"ח.

כמו כן, בשנת 2021 הסתכמה ההשקעה בנכסים פיננסיים בכ-197 מיליון ש"ח לעומת כ-34 מיליון ש"ח אשתקד.

3. תזרים המזומנים מפעילות מימון – תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בשנת 2021 הסתכם בסך של כ-528 מיליון ש"ח. לעומת זאת בתקופה המקבילה אשתקד תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון הסתכם בכ-30 מיליון ש"ח.

בשנת 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה נטו של כ-346 מיליון ש"ח כאשר בשנת 2020 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה נטו של כ-300 מיליון ש"ח.

בנוסף נטלה החברה במהלך שנת 2021 הלוואות מבנקים בסך של כ-865 מיליון ש"ח (ראה סעיף 4.2 לעיל). במהלך שנת 2021 פרעה החברה כ-360 מיליון ש"ח בגין אשראי לזמן קצר וזאת בעיקר מתקבולים שהתקבלו בפרויקטים במגזר המגורים. לעומת זאת בתקופה המקבילה אשתקד נטלה החברה אשראי לזמן קצר של כ-196 מיליון ש"ח.

ו. הון חוזר

ההון החוזר של החברה ביום 31 בדצמבר 2021 עומד על סך חיובי של כ-636 מיליון ש"ח וביום 31 בדצמבר 2020 עמד ההון החוזר על סך חיובי של כ-1,084 מיליון ש"ח. הירידה בהון החוזר מוסברת מהשפעת סעיף פקדונות מדיירים בסך כ-593 מיליון ש"ח אשר נוסף להתחייבויות עם כניסת חברת עד 120 לאיחוד לראשונה.

בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה הון חוזר לתקופה של 12 חודשים בסך של כ-540 מיליון ש"ח (בשנת 2020 כ-929 מיליון ש"ח).

ב'- גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב
5. תעודות התחייבות של החברה - להלן פרטים בדבר סדרות אגרות החוב (אלפי ש"ח)

נושא	אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')
מועדי ההנפקה והרחבת הסדרה	4 באוגוסט 2015 והרחבת הסדרה ביום 7 באוגוסט 2016	18 בספטמבר 2017, 19 בספטמבר 2019, 1 באפריל 2020, 16 באפריל 2020
ערך נקוב במועד ההנפקה	687,172	805,823
הערך הנקוב ליום 31/12/2021	274,869	642,745
תנאי הצמדה	לא צמוד	לא צמוד
סכום הריבית שנצברה ליום 31/12/2021	2,302	8,258
יתרת אגרות החוב כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 31/12/2021	279,350	651,003
השווי הבורסאי ליום 17/03/2022 (סמוך למועד פרסום הדוח)	282	641
דירוג (נוכחי וכן במועד ההנפקה)	ilA+	ilA+
סוג הריבית ושיעורה	שנתית בשיעור קבוע של 3.35%	שנתית בשיעור קבוע של 2.62%
תנאי הצמדה	לא צמוד	לא צמוד
תנאי פירעון	קרן : עשרה (10) תשלומים שנתיים רצופים ושווים, כל אחד מהם בשיעור של 10% מהקרן, אשר ישולמו ביום 1 לחודש אוקטובר של כל אחת מהשנים 2016 עד 2025 (כולל). ריבית : משולמת אחת לשישה חודשים בימים 1 לחודש אפריל וביום 1 לחודש אוקטובר של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2025 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 באוקטובר 2025. כמפורט בסעיף 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה א) לפדיון מוקדם.	קרן : בשנים עשר (12) תשלומים שנתיים רצופים, שישולמו ביום 5 ביולי בכל אחת מהשנים 2019 עד 2030 באופן שכל אחד מאחד עשר התשלומים הראשונים יהווה 8.3% מהערך הנקוב של הקרן והתשלום השניים עשר והאחרון יהווה 8.7% מהערך הנקוב של הקרן). ריבית : משולמת ב-26 תשלומים החל מחודש ינואר 2018, פעמיים בשנה, ביום 5 בינואר וביום 5 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2030 כולל. כמפורט בסעיף 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה ב') לפדיון מוקדם.
מהותיות	סדרת אגרות החוב הינה מהותית לחברה	סדרת אגרות החוב הינה מהותית לחברה
עמידה בתנאים	נכון למועד הדוח ופרסומו, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') מיום 29 ביולי 2015, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעה מהנאמן לאגרות החוב כי עמידתה בתנאים ובהתחייבויות שלפי שטר הנאמנות.	נכון למועד הדוח ופרסומו, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') מיום 17 בספטמבר 2017, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעה מהנאמן לאגרות החוב כי עמידתה בתנאים ובהתחייבויות שלפי שטר הנאמנות.
פרטי הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל אביב. טלפון: 03-5544553 פקס: 03-5271451. אנשי קשר: מרב עופר-אורן ו/או דן אבנון; כתובת דואר אלקטרוני hermetic@hermetic.co.il	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל אביב. טלפון: 03-5544553 פקס: 03-5271451. אנשי קשר: מרב עופר-אורן ו/או דן אבנון; כתובת דואר אלקטרוני hermetic@hermetic.co.il

נושא	אגרות חוב (סדרה ג')
מועדי ההנפקה והרחבת הסדרה	12 ביולי 2021
ערך נקוב במועד ההנפקה	350,000
הערך הנקוב ליום 31/12/2021	350,000
תנאי הצמדה	לא צמוד
סכום הריבית שנצברה ליום 31/12/2021	696
יתרת אגרות החוב כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 31/12/2021	347,240
השווי הבורסאי ליום 17/03/2022 (סמוך למועד פרסום הדוח)	329
דירוג (נוכחי וכן במועד ההנפקה)	ilA+
סוג הריבית ושיעור	שנתית בשיעור קבוע של 2.34%
תנאי הצמדה	לא צמוד
תנאי פירעון	קרן : שישה עשר (16) תשלומים שנתיים רצופים ושווים, כל אחד מהם בשיעור של 6.25% מהקרן, אשר ישולמו ביום 30 לחודש נובמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2037 (כולל). ריבית : משולמת ב-33 תשלומים החל מחודש נובמבר 2021, פעמיים בשנה, ביום 31 במאי וביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2037 (כולל), כאשר תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 בנובמבר 2021 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 בנובמבר 2037. כמפורט בסעיף 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה ג) לפדיון מוקדם.
מהותיות	סדרת אגרות החוב הינה מהותית לחברה
עמידה בתנאים	נכון למועד הדוח ופרסומו, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום 11 ביולי 2021, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעה מהנאמן לאגרות החוב כאמור בדבר אי עמידתה בתנאים ובהתחייבויות שלפי שטר הנאמנות.
פרטי הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל אביב. טלפון : 03-5544553 פקס : 03-5271451. אנשי קשר : מרב עופר-אורן ו/או דן אבנון ; כתובת דואר אלקטרוני hermetic@hermetic.co.il

פרטים אודות התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') מיום 29 ביולי 2015, שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') מיום 17 בספטמבר 2017 ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום 11 ביולי 2021.

ג- הערכת שווי מהותית

6. הערכת שווי מהותית

להלן פרטים אודות הערכות שווי שדירקטוריון החברה סיווג כהערכת שווי מהותית:

זיהוי נושא ההערכה	הקצאת השווי של עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסייה המבוגרת בע"מ
עיתוי ההערכה	27 באוקטובר 2021
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	לא רלוונטי
שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת השווי	שווי מוניטין למועד ההערכה: כ-203 מיליון ש"ח
שם מעריך השווי	בטא פייננס צ.י.ש בע"מ
השכלה וניסיון בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים או גדולים יותר	בטא פייננס צ.י.ש בע"מ (להלן: "החברה המעריכה") מושתת על צוות יועצים פיננסיים מהמובילים בישראל בענפי המימון, כלכלה, רגולציה וייעוץ ניהולי. צוות החברה מלווה מזה שנים, מגוון רחב של גופים פרטיים, מוסדות ציבוריים ופיננסיים, משרדי ממשלה, קרנות ועוד. העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח יניב אבדי, שותף מייסד בחברת בטא פייננס ומומחה במימון והערכות שווי. מר אבדי הינו בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה בהצטיינות יתרה, רו"ח ותואר שני במנהל עסקים בהתמחות במימון וחשבונאות בהצטיינות. ליניב יש מעל ל-13 שנים ניסיון בייעוץ וניהול והוראה במוסדות אקדמיים (בתחום החשבונאות והמימון) לרבות ניסיון רחב בעסקים, אסטרטגיה ובייעוץ כלכלי. בטרם הצטרפותו לבטא פייננס יניב שימש ככלכלן ראשי של חברת אחזקות בינלאומית.
תלות במזמין ההערכה	לחברה המעריכה אין תלות בחברה ושכר טרחתה אינו תלוי בתוצאות הפעילות של החברה או כל פעולה עסקית הקשורה בחברה.
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי	מוגבלת אחריותה של בטא פייננס במסגרת מתן השירותים בהתאם לעמדת סגל משפטית 30-105 של הרשות לניירות ערך
מודל הערכת השווי	הערכת שווי מותג באמצעות שיטת "relief from royalties" ומודל הערכה מחדש באמצעות שיטת היות תזרימי מזומנים (DCF)
הנחות עיקריות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכת השווי	נאמדה תחזית תזרימי מזומנים ל-10 שנים למוטג לטובת שיטת "relief from royalties" כאשר הונח שיעור תמלוגים של 5% מהכנסות. תחזית זו הוונה בשיעור היות 5.5%. לטובת מודל הרכישה נאמדה תחזית תזרימי מזומנים אשר הוונה בשיעור היות WACC של 7.0%

זיהוי נושא ההערכה	בית דיור מוגן "עד 120 רמת החייל" בתל אביב
עיתוי ההערכה	31 בדצמבר 2021
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	כ-905 מיליון ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת השווי	כ-924 מיליון ש"ח
שם מעריך השווי	רענן דוד, שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות'
השכלה וניסיון בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים או גדולים יותר	מר דוד הינו שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים, בעל ניסיון של כ-18 שנים בתחום שמאות מקרקעין והערכות שווי, בדגש על תחום הנדל"ן המניב בישראל.

לא מתקיימת תלות של מר דוד במזמין ההערכה, שכן למיטב ידיעת החברה, אף אחת מהחזקות המצוינות בסעיף ג' לחלק א' של עמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015 "גילוי על קיומה של תלות, אינה מתקיימת	תלות במזמין ההערכה
קיים הסכם שיפוי המותיר למעריך השווי חשיפה של פי שלוש מגובה שכר טרחתו	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי
היוון תזרים המזומנים העתידי	מודל הערכת השווי
ההנחות העיקריות: - שיעור היוון להכנסה מתחלופת דיירים של 7.75% - שיעור היוון מפעילות הניהול ותשלומי מע"מ ופחת כלכלי של 8.0% - שיעור היוון להכנסות משטחים מושכרים של 7.25% - גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של 1% - תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים) של 10 - שיעור שחיקה ממוצע של 3.6%	הנחות עיקריות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכת השווי

קרקע בשכונת ארנונה בירושלים	זיהוי נושא ההערכה
31 בדצמבר 2021	עיתוי ההערכה
כ-88 מיליון ש"ח	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה
כ-112 מיליון ש"ח	שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת השווי
אביב גלעד ואורי גלעד (משרד אביב גלעד הנדסה אזרחית ושמואות מקרקעין)	שם מעריך השווי
אביב גלעד: בעל תואר מהנדס אזרחי מהטכניון ושמואי מקרקעין (אוניברסיטת ת"א) רישיון 258. אורי גלעד: שמואי מקרקעין (לימודי חוץ בטכניון) רישיון 415344, מוסמך M.A בפילוסופיה ובעל תואר ראשון בפילוסופיה וספרות מאוניברסיטת ת"א. המשרד קיים משנת 1995 וביצע מאות דוחות אפס לפרויקטים למגורים, מסחר, משרדים, תעשייה ודירור מוגן, כמו גם בקרה וליווי פיננסי לפרויקטים. בנוסף המשרד מבצע באופן שוטף שומות לנכסים במגוון שימושים כגון מגורים, מסחר, משרדים, תעשייה ונכסים מיוחדים. דוגמאות לשומות לנכסים בהיקפים דומים או גדולים יותר: ליווי שכונת בצוותא חריש, החל משלב דוח האפס, כולל הערכת שווי הקרקע לבטחונות וליווי פיננסי לפרויקט, סינמה סיטי באר שבע, הערכת שווי הוגן בהתאם ל-IFRS, דוח אפס פרויקט דירור מוגן נס ציונה כולל הערכת שווי הקרקע לבטחונות, קרקע ל-750 יח"ד בלוד הרובע הבינלאומי	השכלה וניסיון בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים או גדולים יותר
לא קיים	תלות במזמין ההערכה
לא נחתם הסכם שיפוי בין המשרד למזמין השומה	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי
גישת השוואה לקרקעות דירור מוגן. בנוסף נערך תחשיב ביקורת בגישת החילוץ בהסתמך על מודל תכנוני	מודל הערכת השווי
גישת השוואה לקרקעות לדירור מוגן ברחבי הארץ בשימת לב למיקום הנכס, זכויות הבניה לפי תכניות בתוקף ולפי תכנית בהכנה, המצב התכנוני לרבות מודל תכנוני, המצב המשפטי והזכויות מכוח הסכם חכירה והכל מול נכסי השוואה	הנחות עיקריות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכת השווי

זיהוי נושא ההערכה	מרכז מסחרי בראש העין - בהקמה
עיתוי ההערכה	31 בדצמבר 2021
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	כ-171 מיליון ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת השווי	כ-230 מיליון ש"ח
שם מעריך השווי	ירון אגמון, שמאי מקרקעין
השכלה וניסיון בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים או גדולים יותר	שמאי מקרקעין משנת 1994 בעל משרד פרטי המתמחה בהערכות שווי, דוחות אפס לליווי פרויקטים וליווי פרויקטים ודוחות IFRS. עוסק בליווי פרויקטים כ-25 שנה. רשום בכל הבנקים כמומחה לדוחות אפס ובדיקת כדאיות כלכלית של פרויקטים
תלות במזמין ההערכה	לא קיימת תלות במזמין ההערכה
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי	קיים הסכם שיפוי בנוסח מקובל
מודל הערכת השווי	הגישה הנאותה והמשקפת ביותר שווי של שטחים מסחריים הינה גישת היוון הכנסות. שטח מסחרי הינו נכס מניב בהגדרה המקצועית. במגרש 913 הבניה הסתיימה והמקרקעין אוכלסו בחלקם, באומדן השווי נקטנו בגישת היוון הכנסות. במגרש 912 הבניה טרם הסתיימה, לפיכך נקטנו בשיטת היוון הכנסות בניכוי אומדן עלויות לגמר. שווי הנכס כגמור מחושב על ידינו בגישת היוון הכנסות תוך התחשבות בהסכמי השכירות/טיטוטות חוזה שנחתמו בפרויקט והיוון דמי השכירות הצפויים ביתרת השטחים שטרם הושכרו
הנחות עיקריות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכת השווי	שיעורי היוון בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית שניה של שנת 2021 מיום 22/12/2021 שפורסמה ע"י השמאי הממשלתי. שטחי השיעור בפרויקט מגלמים העמסה של 15% על שטחי היחידות נטו כמקובל בשטחים מסחריים.

זיהוי נושא ההערכה	שווי הוגן של נגזרים משובצים - פרויקט הקו הירוק בירושלים
עיתוי ההערכה	31 בדצמבר 2021
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	הפרדת הנגזרים המשובצים נקבעים לשווי אפס במועד ההפרדה, ה-5 בנובמבר 2020 ושוערכו לשווי התחייבויות בסך של כ-75 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2020
שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת השווי	נכס בסך של כ-12 מיליון ש"ח לפי הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2021 כנגד קרן הון בסך של כ-14 מיליון ש"ח (לפני השפעת המס) וכנגד הפסד בסך של כ-2 מיליון ש"ח (לפני השפעת המס). (חלקה של החברה בכל הסכומים האמורים - 50%).
שם מעריך השווי	רו"ח גלעד גרוס, ס.ר.ט. וואיז יעוץ כלכלי ומימוני בע"מ
השכלה וניסיון בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים או גדולים יותר	רואה חשבון מוסמך ובעל תואר ראשון (בוגר) בכלכלה וחשבונאות ותואר שני (מוסמך) בכלכלה, שניהם מהאוניברסיטה העברית בירושלים. מומחה בביצוע עבודות יעוץ כלכלי, לרבות מידול פיננסי מורכב, פיתוח ותיקוף מודלים פיננסיים עבור בנקים ומוסדות פיננסיים, ביצוע הערכות שווי ובדיקות כדאיות כלכלית, ניהול סיכונים ומדידות פיננסיות של שווי הוגן לצורכי יישומים חשבונאיים בהיקפים גדולים.

בעבר שימש כראש מחלקת כלכלת שווי בפירמת היעוץ הכלכלי - אסכולה יעוץ כלכלי ומימוני בע"מ, כמנג'ר בפירמת היעוץ הכלכלי - גיזה זינגר אבן, במחלקה לכלכלה חשבונאית ויישומית וכן עבד מספר שנים במחלקת הביקורת של פירמת רואי החשבון KPMG סומך חייקין. דוגמה לעבודות דומות - הערכת שווי נגזרים משובצים בפרויקט להקמת נמל חיפה (אשטרום - שפיר), הערכת שווי נגזרים משובצים בפרויקט אגירה שאובה (מעלה גלבוע וכוכב הירדן) ועוד	
אין תלות	תלות במזמין ההערכה
נחתם כתב שיפוי בתאריך 18 במרס 2021	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי
הערכת חוזי FORWARD	מודל הערכת השווי
ההנחות העיקריות: - שערי החליפין בין היורו לש"ח, 3.9936 ו-3.5199, לימים 5/11/2021 ו-31/12/2021, בהתאמה - עקום הזירו בשקל וביוור וכן מרווח הבסיס בין הצמדים יורו-דולר וש"ח-דולר - תחזיות מדדי מחירים - התבססות על תזרימי המזומנים הצפויים במט"ח	הנחות עיקריות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכת השווי

ד- היבטי ממשל תאגידי

7. דירקטוריון החברה

א. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

נכון למועד דוח זה, החליט דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרת מונח זה בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות הכשירות**"), בחברה יעמוד על שני דירקטורים. קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין היתר, בגודל החברה, סוג פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון שלה, תחומי פעילותה ומורכבותה.

לפירוט בדבר, השכלתם, ניסיונם ועיסוקיהם של ירון קליין, מאיר בר אל ועינת צפריר, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרת מונח זה בתקנות הכשירות, ראו הפירוט הניתן ביחס לתקנה 26 בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה.

ב. דירקטורים בלתי תלויים בתאגיד

נכון למועד הדוח, מכהנים בחברה, שני דירקטורים חיצוניים: ה"ה ירון קליין ומאיר בר אל ודירקטורית בלתי תלויה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"): ה"ה עינת צפריר. החברה לא אימצה הוראה בדבר עצמאות הדירקטוריון בתקנונה.

8. מבקר פנימי

- א. שם המבקר: רו"ח אלי גולדשטיין.
- ב. תאריך תחילת כהונה: 2 באפריל, 2015.
- ג. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות וכן בהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"). כמו כן, למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה ואין לו כל קשר עסקי מהותי או כל קשר מהותי אחר עם החברה או עם גוף קשור אליה.
- ד. נותן שירותים חיצוני
המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנימית כמינוי אישי במיקור חוץ ואינו עובד של החברה או ממלא תפקידים אחרים בחברה. המבקר הפנימי מעניק את שירותיו המקצועיים באמצעות משרד רואי החשבון פאהן קנה ושות' (לפרטים נוספים, אודות המבקר הפנימי, ראו תקנה 26 א' לפרק ד').
- ה. דרך המינוי
דירקטוריון החברה אישר את מינוי המבקר הפנימי ביום 2 באפריל, 2015, לאחר אישור וועדת הביקורת. הנימוקים לאישור המינוי כאמור היו, בעיקר, הניסיון שהמבקר הפנימי צבר בתחום הביקורת הפנימית שיסייעו לו בביצוע התפקידים המוטלים עליו בהתאם לדיון, בחינה מעמיקה של השכלתו, כישוריו, ניסיונו, ובהתחשב, בין היתר, בסוג התאגיד, גודלו, היקף פעילותו ומורכבות פעילותו.
- ו. הממונה הארגוני על המבקר
כממונה ארגוני על המבקר נקבע יו"ר דירקטוריון החברה, אשר מקבל את תכנית הביקורת ומביא אותה לאישור וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.
- ז. תוכנית הביקורת
בחודש אפריל 2021 הציג המבקר הפנימי את תוכנית עבודתו לשנת 2021, אשר הוכנה תוך התייעצות עם מנכ"ל החברה, וועדת הביקורת ויו"ר דירקטוריון החברה. תכנית זו אושרה על ידי וועדת הביקורת של החברה ביום 7 באפריל 2021.
תכנית העבודה, המהווה את המסגרת הפורמאלית המפורטת לעבודת הביקורת, נקבעה, בין השאר, בהתבסס על ממצאי סקר הסיכונים שנערך בחברה עם תחילת עבודתו של המבקר הפנימי, בשנת 2015, ושב ונבחן בהמשך עבודתו, וכן בהתחשב בגורמים הבאים:
 1. החשיפה לסיכון של פעילויות נושאים ופעולות;
 2. קיום בקורות רלוונטיות בנושא האמור והמידע המצוי על יעילות או חולשות בקורות אלו;
 3. הסתברות לגבי קיומם של ליקויים תפעוליים, ניהוליים ומנהלתיים;
 4. ממצאים של ביקורת קודמת והזמן שחלף מביקורת קודמת באותו נושא או בנושא רלוונטי אחר;
 5. משמעות ניהולית תפעולית או כלכלית של הנושא מבחינה בקרה פנימית.תכנית העבודה כוללת הקצאת משאבים למשימות ביקורת מיוחדות. המבקר הפנימי, בהתאם לשיקול דעתו, יהיה רשאי לסטות מתוכנית הביקורת השנתית, בתיאום עם יו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר ועדת ביקורת ובהתאם לצרכי החברה.

ח. אחזקות מהותיות בתאגידים

כחלק מהליך הביקורת, המבקר הפנימי של החברה מבצע ביקורת גם בתאגידים מוחזקים שהינם חברות פרטיות בשליטתה של החברה. בתאגידים המוחזקים בהם מבצע המבקר הפנימי ביקורת, אין מבקר פנימי נוסף.

ט. היקף העסקה ותגמול:

בגין תוכנית הביקורת הפנימית לשנת 2021 ביצע המבקר הפנימי עבודה בהיקף כולל של כ-1,400 שעות עבודה. דירקטוריון החברה סבור כי היקף העסקה זה תואם את היקף פעילותה של החברה. בגין שעות הביקורת כאמור (ובהתאם להיקף השעות) שולם למבקר הפנימי תגמול בסך כולל של כ- 301 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ). דירקטוריון החברה סבור כי אין לתגמול הניתן למבקר הפנימי כל השפעה על שיקול דעתו המקצועי.

י. עסקאות מהותיות

המבקר הפנימי לא נדרש, בשנת 2021, לבחון עסקאות חריגות שלבעלי שליטה עניין אישי בהן.

יא. תקנים מקצועיים

בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עורך את הביקורת הפנימית, על פי הודעתו, בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים, כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית. דעתו של דירקטוריון החברה הונחה, בהסתמך על דיווחי המבקר הפנימי, כי המבקר הפנימי עמד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים ובהנחיות, בשים לב למקצועיותו, תקופת העסקתו ולהיכרותו עם החברה.

יב. דוחות המבקר הפנימי ומועדי הגשתם

דוחות הביקורת נערכים בכתב. דוחות הביקורת מוגשים למנכ"ל החברה וליו"ר הדירקטוריון ונדונים בוועדת הביקורת.

להלן פירוט מועדי ההגשה של ממצאי המבקר ומועדי הדיון בוועדת הביקורת של החברה בתקופת הדיווח:

דוח מספר	חודש הגשה
דוח 3/2020	אפריל 2021
דוח 4/2020	אפריל 2021
דוח 5/2020	אפריל 2021
דוח 6/2020	אפריל 2021
דוח 1/2021	דצמבר 2021
דוח 2/2021	דצמבר 2021
דוח 3/2021	דצמבר 2021
דוחות 4-6/2021	אפריל 2022 (*)

(*) דוחות 4-6/2021 שעבודת הביקורת בגינם בוצעה, בעיקרה, במהלך שנת 2021, יובאו לדיון בוועדת הביקורת בסמוך למועד פרסום דוח זה.

יג. הערכת ועדת הביקורת של הדירקטוריון את פעילות המבקר

למיטב ידיעת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

עובר לפרסום דוח זה, בחנה ועדת הביקורת את מערך הביקורת הפנימית של החברה וכן כי עומדים לרשותו המשאבים והכלים הנחוצים לו לצורך מילוי תפקידו, בהתחשב בהיקף ובמורכבות הפעילות של החברה, זאת בהתבסס על דיווחי החברה והמבקר הפנימי.

יד. גישה למידע שניתנה למבקר הפנימי

למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת, בלתי מוגבלת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה ולתאגידים מהותיים המוחזקים על ידה, לרבות נתונים כספיים.

9. מורשי חתימה עצמאיים

ארבעת הדירקטורים בעלי השליטה בחברה הינם 'מורשי חתימה עצמאיים' כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968 (בשל היותם קרובי משפחה). לפרטים אודות הדירקטורים בעלי השליטה ראו חלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה.

10. תרומות

לחברה אין התחייבויות מראש למתן תרומות. בחודש נובמבר 2018 אישרה החברה נוהל תרומות המגדיר קווים כלליים למתן תרומות וזאת כחלק מתפישת האחריות התאגידית וקידום נושאים הנובעים מרוח החברה או מיחס הקהילה אל החברה ולפיה החברה הינה חלק מהקהילה בה היא פועלת.

במהלך שנת 2021 תרמה הקבוצה סך של כ-510 אלפי ש"ח.

11. גילוי בדבר שכר רואה חשבון מבקר

רואי החשבון המבקרים של הקבוצה הינם ברייטמן אלמגור זוהר ושות'.

להלן הוצאות שכר הטרחה ושעות שהושקעו בשנים 2020-2021 ביחס לחברה וחברות בנות שלה:

סה"כ	שירותי אחרים	שירותי ביקורת	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,423	625	1,798	שנת 2021
1,888	242	1,646	שנת 2020

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר נקבע במו"מ בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר ולדעת החברה הינו סביר, בהתאם למקובל ובהתאם לאופי והיקף פעילות החברה. שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר לשנת 2021 אושר על ידי דירקטוריון החברה בהתאם להמלצת ועדת הביקורת.

הראל שפירא, דירקטור ומנכ"ל

יהודה שגב, יו"ר הדירקטוריון

23 במרץ 2022



חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31.12.2021

מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג'

ליום 31.12.2021

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר - בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואה החשבון המבקר
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-114	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

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

כפי שמצוין בהערכת האפקטיביות של הדירקטוריון והנהלה, אותה הערכה אינה מתייחסת לרכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בחברת עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסייה מבוגרת בע"מ, אשר נרכשה ביום 27 באוקטובר 2021 ואשר נכסיה והכנסותיה הכלולים באיחוד מהווים 1% ו 20%, בהתאמה, מכלל הנכסים וההכנסות בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. בהתאם לכך, ביקורתנו לא התייחסה גם היא לרכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בעד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסייה מבוגרת בע"מ.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", (להלן - "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה היום: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך ההכנסות וההכרה בהכנסה מעבודות בביצוע בחברה (3) בקורות על תהליך צבירת עלויות עבודות ביצוע ובקרה תקציבית בחברה (4) בקורות על תהליך ההכנסות וההכרה בהכנסה ממכירת חומרי בנייה בחברה (5) בקורות על תהליך ההכנסות וההכרה ממכירת דירות בחברה (6) בקורות על תהליך עלות מכירת דירות בחברה (7) בקורות על תהליך נכסים פיננסיים ונכסים בלתי מוחשיים בחברה (כל אלה יחד מכונים להלן - "רכיבי הבקרה המבוקרים").

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

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

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

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 והדוח שלנו, מיום 23 במרץ 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

בריסטן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 23 במרץ, 2022

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

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

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-23% וכ-1% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-3%, כ-4% וכ-7%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 הסתכמה לסך של כ-132 מיליוני ש"ח וכ-85 מיליוני ש"ח בהתאמה, והחלק בהפסדיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, הסתכם לסך של כ-2.2 מיליוני ש"ח, כ-8 מיליוני ש"ח וכ-7 מיליוני ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

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

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", את רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 והדוח שלנו מיום 23 במרץ 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריסטון אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 23 במרץ, 2022

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

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

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

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

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

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

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			נכסים
2020	2021		
אלפי ש"ח			
ביאור			
			נכסים שוטפים
633,162	788,793	4	מזומנים ושווי מזומנים
320,039	221,698	5	פקדונות בתאגידים בנקאיים
1,280,900	1,085,105	6	לקוחות
221,649	459,780	7	חייבים ויתרות חובה
428,768	141,021	8	מלאי בניינים ודירות למכירה
247,324	303,387	10	נכסים פיננסיים
1,580	17,413	3א26	מכשירים פיננסיים נגזרים
3,133,422	3,017,197		
			נכסים לא שוטפים
425,622	875,539	9	מלאי קרקעות לבניה ודירות בבנייה להשכרה
2,412,636	3,017,139	10	נכסים פיננסיים
144,304	144,304	10ב	הכנסות לקבל
102,483	209,761	11	נכסי זכות שימוש
-	218,587	12	מוניטין
133,144	298,239	13	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
672,192	828,226	14	רכוש קבוע, נטו
458,983	2,441,926	15	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
71,306	198,079	16ב	השקעה בחברות מוחזקות
73,450	81,144	17	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
2,454	11,409	3א26	מכשירים פיננסיים נגזרים
82,359	82,312	29ד	מסים נדחים
4,578,933	8,406,665		
7,712,355	11,423,862		סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021		
אלפי ש"ח		ביאור	התחייבויות והון
התחייבויות שוטפות			
634,234	251,311	18	אשראי מתאגידים פיננסיים
-	20,807	22	חלויות שוטפות וריבית צבורה של הלוואות מתאגידים בנקאיים
194,238	157,920	22	חלויות שוטפות וריבית צבורה של הלוואות לפרויקטי זכיינות
152,927	173,379	23	חלויות שוטפות וריבית צבורה של אגרות חוב
143,941	147,668	ג6	התחייבויות בגין עבודות בחו"ז הקמה
-	592,617	19	פקדונות מדיירים
61,451	19,342	8	מקדמות מרוכשי דירות
630,687	705,283	20	ספקים
207,953	257,539	21	זכאים ויתרות זכות
242	34,313	3א26	מכשירים פיננסיים נגזרים
1,310	5,732	27	הפרשה לתביעות ודרישות משפטיות
22,017	12,683	29	מסים לשלם
-	2,300	36	הפרשה בגין פעילות שהופסקה
2,049,000	2,380,894		
התחייבויות לא שוטפות			
-	963,791	22	הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,527,284	3,277,770	22	הלוואות לפרויקטי זכיינות
919,793	1,104,214	23	אגרות חוב
61,281	156,056	11	התחייבות בגין חכירה
62,290	77,309	25	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
6,289	40,388	3א26	מכשירים פיננסיים נגזרים
-	271,928	29	מסים נדחים
10,936	21,419		התחייבויות אחרות
3,587,873	5,912,875		
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
		31	הון מניות
-	-		פרמיה על מניות
458,427	461,584		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
11,792	28,140		קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים
(26,922)	5,587		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(7,071)	(8,153)		עודפים
1,634,426	1,999,288		
2,070,652	2,486,446		הון המיוחס לבעלים של החברה האם
4,830	643,647		זכויות שאינן מקנות שליטה
2,075,482	3,130,093		סה"כ הון
7,712,355	11,423,862		סה"כ התחייבויות והון
23 במרץ 2022			
שי לינדנר	הראל שפירא	יהודה שגב	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון	

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2019	2020	2021		
אלפי ש"ח				
2,923,250	3,481,648	3,892,795	א32	הכנסות
2,324,552	2,781,452	3,180,550	ב32	עלות ההכנסות
598,698	700,196	712,245		רווח גולמי
18,975	14,577	11,812	ו32	הוצאות מכירה ושיווק
157,031	158,701	202,990	ז32	הוצאות הנהלה וכלליות
(23,884)	5,068	(182,021)	ח32	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
446,576	521,850	679,464		רווח תפעולי
176,533	184,629	253,251	ט32	הוצאות מימון
16,624	7,130	44,556	י32	הוצאות מימון בגין מכשירים פיננסיים נגזרים
(140,977)	(115,999)	(189,486)		הכנסות מימון
394,396	446,090	571,143		
6,156	14,160	(5,375)	ב16	חלק הקבוצה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות
388,240	431,930	576,518		רווח לפני מסים על ההכנסה
90,522	105,606	121,493	29	מסים על ההכנסה
297,718	326,324	455,025		רווח מפעילויות נמשכות
(7,003)	1,883	(2,897)	ה36	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
290,715	328,207	452,128		רווח נקי לשנה
285,174	329,846	436,490		רווח נקי לשנה מיוחס ל:
5,541	(1,639)	15,638		בעלי מניות החברה
290,715	328,207	452,128		בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה בש"ח:				
33				
0.82	0.92	1.23		מפעילויות נמשכות
(0.02)	0.01	(0.01)		מפעילות שהופסקה, נטו
0.80	0.93	1.22		סה"כ רווח בסיסי למניה
רווח נקי (הפסד) מדולל למניה המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה בש"ח:				
0.81	0.90	1.21		מפעילויות נמשכות
(0.02)	0.01	(0.01)		מפעילות שהופסקה, נטו
0.79	0.91	1.20		סה"כ רווח מדולל למניה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2019	2020	2021	
	אלפי ש"ח		
290,715	328,207	452,128	
(6,738)	(1,438)	(1,628)	25ב
1,057	(26,942)	32,509	
(5,818)	(3,645)	(1,082)	
<u>279,216</u>	<u>296,182</u>	<u>481,927</u>	

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד,

נטו ממס:

מדידות מחדש של התחייבות נטו בגין תכנית

הטבה מוגדרת, נטו ממס

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו

ממס:

רווח (הפסד) בגין גידור תזרים מזומנים, נטו ממס

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של

פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לשנה

רווח כולל מיוחס ל:

273,675	297,821	466,289	
5,541	(1,639)	15,638	
<u>279,216</u>	<u>296,182</u>	<u>481,927</u>	

בעלי מניות החברה

בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח								
-	413,823	18,640	(1,037)	2,392	1,157,582	1,591,400	928	1,592,328
-	5,667	(5,667)	-	-	-	-	-	-
-	34,832	-	-	-	-	34,832	-	34,832
-	-	-	-	-	(70,000)	(70,000)	-	(70,000)
-	-	2,324	-	-	-	2,324	-	2,324
-	-	-	-	-	285,174	285,174	5,541	290,715
-	-	-	1,057	(5,818)	(6,738)	(11,499)	-	(11,499)
-	-	-	1,057	(5,818)	278,436	273,675	5,541	279,216
-	454,322	15,297	20	(3,426)	1,366,018	1,832,231	6,469	1,838,700

יתרה ליום 1 בינואר 2019

מימוש כתבי אופציה למניות

הנפקת מניות

דיבידנד ששולם

תשלום מבוסס מניות

רווח נקי לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח								
-	454,322	15,297	20	(3,426)	1,366,018	1,832,231	6,469	1,838,700
-	4,105	(4,105)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	-	(60,000)
-	-	600	-	-	-	600	-	600
-	-	-	-	-	329,846	329,846	(1,639)	328,207
-	-	-	(26,942)	(3,645)	(1,438)	(32,025)	-	(32,025)
-	-	-	(26,942)	(3,645)	328,408	297,821	(1,639)	296,182
-	458,427	11,792	(26,922)	(7,071)	1,634,426	2,070,652	4,830	2,075,482

יתרה ליום 1 בינואר 2020

מימוש כתבי אופציה למניות

דיבידנד ששולם

תשלום מבוסס מניות

רווח נקי (הפסד) לשנה

הפסד כולל אחר לשנה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח								
-	458,427	11,792	(26,922)	(7,071)	1,634,426	2,070,652	4,830	2,075,482
-	-	-	-	-	-	-	623,179	623,179
-	3,157	(3,157)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(70,000)	(70,000)	-	(70,000)
-	-	19,505	-	-	-	19,505	-	19,505
-	-	-	-	-	436,490	436,490	15,638	452,128
-	-	-	32,509	(1,082)	(1,628)	29,799	-	29,799
-	-	-	32,509	(1,082)	434,862	466,289	15,638	481,927
-	461,584	28,140	5,587	(8,153)	1,999,288	2,486,446	643,647	3,130,093

יתרה ליום 1 בינואר 2021

כניסה לאיחוד
מימוש כתבי אופציה למניות

דיבידנד ששולם

תשלום מבוסס מניות

רווח נקי לשנה

הפסד כולל אחר לשנה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

290,715	328,207	452,128	רווח נקי
(7,003)	1,883	(2,897)	בניכוי, רווח (הפסד) מפעילות מופסקת, נטו
297,718	326,324	455,025	רווח מפעילויות נמשכות

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

140,294	144,118	141,269	פחת והפחתות
6,156	14,160	(5,375)	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות
2,324	600	19,505	תשלום מבוסס מניות
(497)	-	(1,098)	רווח מהקמת פרויקטי זכיינות
5,224	3,189	7,653	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(3,501)	-	(10,734)	ביטול ירידת ערך ורווח מממוש מלאי קרקעות לבניה
(16,670)	14,443	(160,611)	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(3,291)	(9,321)	(1,274)	רווח מממוש רכוש קבוע והוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
52,180	75,760	108,321	הוצאות מימון, נטו
90,522	105,606	121,493	מסים על ההכנסה
-	-	(9,930)	רווח ממדידה מחדש של השקעה בחברה מוחזקת שאוחדה לראשונה
272,741	348,555	209,219	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(124,508)	(19,737)	281,014	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
(21,180)	(40,060)	(115,959)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
(283,766)	(15,715)	(156,479)	עלייה במלאי בניינים, דירות למכירה וקרקעות לבנייה
-	-	5,537	עלייה בפקדונות דיירים
118,907	60,406	23,133	עלייה בספקים ולונתני שירותים
(2,137)	7	4,422	עלייה (ירידה) בהפרשה לתביעות ודרישות משפטיות
35,274	5,700	(17,511)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות
32,718	(1,114)	3,727	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין עבודות בחו"ז הקמה
(6,525)	36,756	(42,109)	עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
(251,217)	26,243	(14,225)	

מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:

2,914	5,282	-	מסים שהתקבלו
(130,086)	(196,905)	(125,523)	מסים ששולמו
(127,172)	(191,623)	(125,523)	

מזומנים נטו - פעילות שוטפת נמשכת

192,070	509,499	524,496	מזומנים נטו - פעילות שוטפת בגין פעילות מופסקת
(2,296)	(1,159)	(597)	

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

189,774	508,340	523,899	
---------	---------	---------	--

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021
	אלפי ש"ח	
6,166	43,794	103,032
(231,221)	-	(87,633)
(149,947)	(33,589)	(196,948)
640,612	180,879	259,335
(16,572)	(7,791)	(82,199)
(11,283)	(162,816)	(68,665)
(219,795)	(186,602)	(185,050)
33,175	37,690	56,350
-	-	(697,364)
4,746	3,511	2,918
55,881	(124,924)	(896,224)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

החזר הלוואות שניתנו לזמן ארוך ופדיון פקדונות
מתן הלוואות והפקדת פקדונות
השקעה בנכסים פיננסיים
תקבולים בגין נכסים פיננסיים
השקעות ומתן הלוואות לחברות מוחזקות
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממימוש רכוש קבוע
רכישת חברות מאוחדות (ראה באור 37)
ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

דיבידנד ששולם לבעלי המניות
הנפקת מניות
רכישת זכויות שאין מקנות שליטה
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואות לפרויקטי זכיינות
פרעון הלוואות שהתקבלו לפרויקטי זכיינות
אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
פרעון התחייבות בגין חכירה
תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב
פרעון אגרות חוב
ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

(70,000)	(60,000)	(70,000)
34,832	-	-
-	(9,125)	-
-	-	864,863
(2,143)	(2,143)	(4,412)
202,832	-	245,052
(750,228)	(145,776)	(157,218)
189,992	195,811	(360,083)
(20,104)	(21,537)	(20,842)
257,731	299,500	346,355
(89,724)	(139,753)	(139,753)
(127,315)	(147,381)	(176,006)
(374,127)	(30,404)	527,956

גידול (קיטון) ביתרת המזומנים ושווי מזומנים

(128,472)	353,012	155,631
408,622	280,150	633,162

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

280,150	633,162	788,793
---------	---------	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

פעילות שאינה במזומן

השקעה ברכוש קבוע באשראי

783	1,136	8,892
-	-	8,920

רכישת מניות כנגד חוב

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 1 - כללי

א. תאור כללי של החברה ופעילותה

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל ביום 14 במרס 2013. בחודש דצמבר 2014 הועברו לשליטת החברה חברות העוסקות בביצוע עבודות הנדסיות, אזרחיות וימיות, בבנייה, מכירה או השכרה של דירות למגורים ושטחי משרדים ומסחר, בתפעול חניונים ונתיב אגרה, בהקמת מבני מסחר וציבור והפעלתם, בייצור, מכירה ושינוע של חצץ, אגרגטים, מלט, ברזל, בטון מובא ואספלט, בביצוע עבודות אספלט (להלן - "הקבוצה").

במהלך חודש נובמבר 2021 הושלמה עסקה בה נרכשה שליטה, בחברת אברות תעשיות בע"מ. אברות הינה חברה ציבורית, שמניותיה נסחרות בבורסה בתל אביב, ואשר עוסקת בייצור, ציפוי ועטיפת צינורות מתכת ואביזרי צנרת, ראה באור 37א.

בנוסף במהלך חודש אוקטובר 2021 הושלמה עסקה בה נרכשה שליטה, בחברת עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסייה מבוגרת בע"מ (רשת בתי דיור מוגן) העוסקת בייזום, הקמה והפעלת מרכזי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, המספקים כחלק בלתי נפרד שירותים נלווים לאוכלוסייה זו, ראה באור 37ג.

ראה ביאור 34 לגבי מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה.

ביום 9 בדצמבר 2014, הנפיקה החברה לראשונה את מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל אביב. ומניותיה החלו להיסחר בבורסה ביום זה. ראה ביאור 31.

לחברה אגרות חוב סדרות א', ב' ו-ג' הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. ראה ביאור 23.

ב. נגיף הקורונה

לפרטים בדבר השפעות נגיף הקורונה על פעילות החברה, ראה ביאור 30'.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות כספיים מאוחדים אלה בעקביות, בכל התקופות המוצגות, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקן כמפורט בסעיף יב.

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

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS) ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה. כמו כן, הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010 (להלן - תקנות דוחות כספיים). הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נכסי נדל"ן להשקעה ומכשירים פיננסיים נגזרים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לפעילות מגזר התעשייה, הזכיינות ותחומי הדיור המוגן והנדל"ן המניב המחזור התפעולי הינו שנה. בהתייחס לפעילות מגזר התשתיות ותחום הנדל"ן למגורים במגזר הנדל"ן, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך עד שלוש שנים. לפיכך, ביחס לפעילות מגזר התשתיות ותחום הנדל"ן למגורים, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. צירופי עסקים

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

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. צירופי עסקים (המשך)

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

מוניטין הנובע מצירוף עסקים נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, בתוספת השווי ההוגן של הזכויות שאינן מקנות שליטה, על השווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת או נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה. אם, לאחר הערכה חוזרת, סך זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזוהים, בהתחייבויות ובהתחייבויות תלויות שהוכרו עולה על עלות צירוף העסקים, העודף מוכר מיידית ברווח או הפסד.

זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הנרכשת נמדדות לראשונה במועד צירוף העסקים בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת למעט חלקן במוניטין. זכויות שאינן מקנות שליטה, אשר אינן מקנות זכויות בעלות נוכחיות, דוגמת כתבי אופציה הניתנים להמרה למניות החברה הנרכשת מוצגות בשווי ההוגן.

לעניין המדיניות החשבונאית לגבי הזכויות שאינן מקנות שליטה ראה סעיף ד' להלן.

תמורה מותנית בגין צירוף עסקים, אשר אינה מסווגת כמכשיר הוני בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה", תימדד גם בתקופות עוקבות בשווי הוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן ייזקפו לרווח או הפסד. במידה והתמורה המותנית סווגה כמכשיר הוני, ערכה אינו נמדד מחדש בתקופות דיווח עוקבות.

בצירופי עסקים, בהם מושגת השליטה לאחר מספר רכישות (רכישה בשלבים), נמדדים הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הנרכשת בשווי הוגן במועד השגת השליטה, תוך זקיפת ההפרש בין ערכן בספרים של החזקות החברה בישות הנרכשת טרם צירוף העסקים לבין שוויין ההוגן במועד צירוף העסקים לרווח או הפסד.

ד. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה. הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה:

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

ה. הסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

פעילויות משותפות

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילויות המשותפות בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילויות המשותפות.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה.

ז. פקדונות בתאגידים בנקאיים ואחרים (במסגרת רכוש שוטף)

מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו, או פקדונות בתאגידים בנקאיים ואחרים אשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם עולה על תקופה בת שלושה חודשים ושמועד פרעונם אינו עולה על תקופת המחזור התפעולי ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים, מסווגים במסגרת סעיף פקדונות בתאגידים בנקאיים ואחרים במסגרת רכוש שוטף.

ח. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ועסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

הדוחות הכספיים של החברה וחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ערוכים לתאריכים ולתקופות זיהם. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה. שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או סיווג כהשקעה המוחזקת למכירה. הקבוצה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך.

ט. ירידת ערך השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה. בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. במטרה לקבוע את סכום ההפסד הנוצר מירידת ערך, אם בכלל, מבוצעת אמידה של הסכום בר-השבה של ההשקעה. סכום בר השבה הינו הגבוה מבין שוויה ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהפעילות של החברה הכלולה ומימושה או הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו מההשקעה ומהמימוש הסופי שלה.

י. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח שהינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה ומרבית חברות הקבוצה.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה. מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקות המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

הפרשי שער מוכרים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט להפרשי שער בגין עסקאות שנועדו לגדר סיכונים מטבע חוץ מסוימים.

בעת מימוש פעילות חוץ, או בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ (המשך)

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהווים לנכסים כשירים או הנזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של החברה

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, לרבות מוניטין ועודפי עלות מיוחסים, מוצגים עפ"י שער החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שער החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלך התקופה משמעותית בשער החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שער החליפין במועד ביצוע העסקאות. הפרשי התרגום מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת סעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ". הפרשי שער אלו מסווגים במלואם לרווח או הפסד במועד מימוש מלוא פעילות החוץ בגינה נוצר הפרשי התרגום וכן בעת מימוש חלקי של פעילות החוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי.

יא. מלאי קרקעות, בניינים ודירות למכירה

עלות זכויות במקרקעין, קרקעות, בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקק לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות. הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח כמתואר להלן: עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לסך המכירות שיבצעו מהבניין כולו.

יב. מלאי

מלאי נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך ייצור ומלאי מוצרים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הייצור המבוסס על קיבולת נורמלית. ערך מימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. עלות המלאי נקבעת כדלהלן:

- חומרי גלם ועזר - על בסיס "ממוצע משוקלל".
- תוצרת בעיבוד ותוצרת גמורה - על בסיס הוצאות הייצור.

יג. חכירות

הקבוצה כחוכר

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את תבנית צריכת ההטבות הכלכליות על ידי הקבוצה מהנכסים החכורים. כהקלה מעשית, הקבוצה מיישמת את הוראות IFRS 16 לתיק של חכירות כלי רכב בעלי מאפיינים דומים מאחר והקבוצה מצפה באופן סביר כי ההשפעות על הדוחות הכספיים של יישום התקן לא יהיו שונות באופן מהותי מאשר יישום תקן זה לחכירות הבודדות הכלולות בתיק. תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החכור יחד עם:

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. חכירות (המשך)

הקבוצה כחוכר (המשך)

תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו, וכן תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר לא יממש אופציה זו. בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה לא לקחה בחשבון אופציות הארכה אשר למועד תחילת החכירה אין זה ודאי באופן סביר שימומשו על ידה. התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהווים תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה. אם לא ניתן לקבוע בנקל שיעור זה, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי שלה. תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

- תשלומים קבועים (כולל תשלומים קבועים במהותם), בניכוי תמריצי חכירה כלשהם;
- תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים או בשער הקיים במועד התחילה;
- סכומים החזויים לעמוד לתשלום על ידי החוכר בהתאם לערבויות לערך שייר;
- מחיר המימוש של אופציית רכישה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו; וכן
- תשלומי קנסות לביטול החכירה, אם תקופת החכירה משקפת מימוש אופציה לבטל את החכירה על ידי החוכר.

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף נפרד התחייבות בגין חכירה בדוח על המצב הכספי והיתרה השוטפת מוצגת במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות. התחייבות חכירה נמדדת לאחר מכן על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו.

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

- חל שינוי בתקופת החכירה או כאשר חל שינוי בהערכה של אופציה לרכישת נכס הבסיס. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן.
- חל שינוי בתשלומי חכירה עתידיים הנובע משינוי במדד או בשער המשמש לקביעת תשלומים אלה (לדוגמה, תשלומי חכירה הצמודים למדד המחירים לצרכן) או כאשר חל שינוי בסכומים החזויים לעמוד לתשלום בהתאם לערבות לערך שייר. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור ההיוון המקורי (אלא אם כן השינוי בתשלומי החכירה נובע משינוי בשיעורי ריבית משתנים, במקרה זה, נעשה שימוש בשיעור היוון מעודכן)
- בוצע תיקון חכירה שאינו מטופל כחכירה נפרדת. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת מחדש על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן.

הקבוצה לא ביצעה התאמות כאמור בתקופות הדיווח המוצגות.

העלות של הנכס זכות שימוש מורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך. כאשר קיימת לקבוצה מחויבות לעלויות לפירוק ופינוי של נכס הבסיס, לשיקום האתר בו הנכס ממוקם או להחזרת נכס הבסיס למצב שנדרש לפי התנאים של החכירה, הקבוצה מכירה בהפרשה בהתאם לתקן IAS 37 כנגד עלות נכס זכות שימוש אלא אם כן עלויות אלה מתהוות על מנת לייצר מלאי. נכס זכות השימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקו ישר על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים של נכס הבסיס. הפחת מתחיל ממועד תחילת החכירה. הקבוצה מיישמת את הוראות IAS 36 ירידת ערך נכסים על מנת לקבוע אם נפגם הנכס זכות שימוש ולטפל בהפסד מירידת ערך כלשהו שזוהה. נכס זכות השימוש מוצג בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי. תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער (לדוגמה, תשלומי חכירה שנקבעים כ- % מפדיון או מתפוקה), אינם נכללים במדידת התחייבות החכירה ונכס זכות שימוש. תשלומי חכירה אלה מוכרים כהוצאה תפעולית בתקופה בה התרחש האירוע או התנאי שהפעיל תשלומים אלה ונכללים בסעיף עלות ההכנסות בדוח על הרווח או הפסד.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות ועלויות שהתהוו עד להבאת הרכוש למצב ולמיקום הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה ההנהלה, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע.

רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים. עלות פריט רכוש קבוע כוללת את האומדן הראשוני של העלויות לפירוק ופינוי של הנכס ושיקום האתר בו ממוקם הנכס.

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

שיעור הפחת העיקרי	אורך החיים השימושיים
בניינים (למעט רכיב הקרקע)	2
מחלקות סיעודיות	2
מבנים, מפעלי בטון, מכונות וציוד	20
כלי רכב	20
מחשבים, ריהוט וציוד משרדי	15
	50 שנים
	50 שנים
	20-5 שנים
	10-5 שנים
	16-3 שנים

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחרים בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינויי אומדן באופן של "מכאן-ולפה".

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

טו. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו.

עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד. לעניין אופן ההצגה בדוח על תזרימי המזומנים בגין ריבית שהוונה ראה ביאור 2 לא.

זז. מוניטין

מוניטין הנובע מרכישה של עסק נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, בתוספת השווי ההוגן של הזכויות שאינן מקנות שליטה, על השווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת או נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה. אופן מדידת המוניטין, בהתאם לחלופות המפורטות לעיל נקבע באופן פרטני בכל צירוף עסקים.

מוניטין מוכר לראשונה כנכס לפי עלותו, ונמדד בתקופות עוקבות לפי עלותו בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

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

יז. נכסים בלתי מוחשיים, פרט למוניטין

נכסים בלתי מוחשיים הם נכסים לא כספיים ניתנים לזיהוי חסרי מהות פיזית. נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים, ונבדקים לצורך בחינת ירידת ערך אחת לשנה, וכן בכל עת שקיים סימן, המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך בהתאם להוראות IAS 36. אומדן משך החיים השימושיים של נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר, נבחן בתום כל שנת דיווח. שינוי אומדן אורך החיים השימושיים של נכס בלתי מוחשי המשתנה מבלתי מוגדר למוגדר, מטופל בדרך של "מכאן ולפה".

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. נכסים בלתי מוחשיים, פרט למוניטין (המשך)

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

הנכסים הבלתי מוחשיים של הקבוצה מוכרים ונמדדים בהתאם לאופן היווצרותם, לפי הקבוצות הבאות:

נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים:

נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים מוכרים בנפרד ממוניטין כאשר הם עומדים בהגדרת נכס וניתנים לזיהוי. נכסים בלתי מוחשיים ניתנים לזיהוי כאשר הינם ניתנים להפרדה או נובעים מזכויות חוזיות או משפטיות אחרות. נכסים בלתי מוחשיים כאלה יוכרו במועד צירוף העסקים בשוויים ההוגן. בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים מוצגים לפי עלותם בניכוי הפחתה והפסדים מירידת ערך שנצברו. הפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים מוגדר, מחושבת על בסיס הקו הישר על פני משך החיים השימושיים המשוער שלהם. אומדן משך החיים ושיטת ההפחתה נבחנים בתום כל שנת דיווח כאשר השפעת שינוי אומדן מטופלת בדרך של "מכאן ולהבא".

נכסים בלתי מוחשיים שנוצרו באופן פנימי

נכסים בלתי מוחשיים המוקמים על ידי החברה נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות ובתוספת מרווח קבלני.

נכסים בלתי מוחשיים שנוצרו באופן פנימי מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת החיים השימושיים שלהם, ומוצגים בעלות, בניכוי הפחתה והפסדים מירידת ערך שנצברו.

יח. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים פרט למוניטין

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד מירידת ערך של נכס מבוסס רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין: (א) סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) ובין (ב) סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

יט. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים מוכרים במועד ההכרה לראשונה לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה ישירות, למעט לגבי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהם עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים ימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם לסיווגם, כמפורט להלן:

(א) מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים המהווים תשלומי קרן וריבית בלבד (Solely Payments of Principal and Interest) (להלן - "SPPI").

בדוחות הקבוצה, נכללים תחת סיווג זה בעיקר נכסים פיננסיים הנובעים מחוזי זכיונות (ראה ביאור 10), לקוחות וחייבים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. מכשירים פיננסיים (המשך)

1. נכסים פיננסיים (המשך)

(ב) מכשירי חוב נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים ומכירתם, וכן;
- התנאים של הנכס הפיננסי עומדים בקריטריון ה- SPPI.

בדוחות הקבוצה, אין נכסים פיננסיים הנכללים תחת סיווג זה.

(ג) כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

בדוחות הקבוצה, נכללים תחת סיווג זה בעיקר מכשירים פיננסיים נגזרים.

בחינת זכאות לעמידה בקריטריון ה- SPPI:

בביצוע הערכה זו, הקבוצה לוקחת בחשבון, בין היתר, את השיקולים הבאים:

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

מאפיין פירעון מוקדם הינו עקבי עם קריטריון ה- SPPI, אם סכום הפירעון המוקדם מייצג באופן מהותי סכומי קרן שטרם שולמו (לרבות ריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה), אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם בגין סיום מוקדם של החוזה.

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי. שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית. הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי.

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

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

ירידת ערך נכסים פיננסיים:

לגבי לקוחות ונכסי חוזה לפי IFRS 15, הקבוצה בחרה ליישם את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם לעומת זאת, סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל. הקבוצה עוקבת באופן שוטף האם קיימת עלייה משמעותית בסיכון האשראי.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. מכשירים פיננסיים (המשך)

1. נכסים פיננסיים (המשך)

בעת ביצוע ההערכה האם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי מאז ההכרה לראשונה, הקבוצה משווה את הסיכון להתרחשות הכשל במכשיר הפיננסי במועד הדיווח עם הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד ההכרה לראשונה ומביאה בחשבון מידע כמותי ואיכותי סביר וניתן לביסוס, כולל נסיון עבר ומידע צופה פני עתיד.

הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי. לעומת זאת, הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודש הינם החלק מהפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר פיננסי שהם אפשריים בתוך 12 חודש לאחר מועד הדיווח.

המדידה של הפסדי אשראי צפויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד. החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל בגין נכסים פיננסיים הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח.

2. התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות מוכרות לראשונה בשווי הוגן. הלוואות והתחייבויות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת מוצגות בניכוי עלויות עסקה ישירות.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהתחייבויות פיננסיות מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

(א) התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

ההתחייבויות הפיננסיות שאינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (הכוללות בעיקר הלוואות לפרויקט זכיינות ואגרות חוב), לאחר ההכרה הראשונית, מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

(ב) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללות התחייבויות פיננסיות המוחזקות למסחר והתחייבויות פיננסיות המיועדות עם ההכרה הראשונית בהן להיות מוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית (ראה גם סעיפים 3 ו-4 להלן).

3. נגזרים משובצים

נגזרים המשובצים בחוזים מארחים שאינם נגזרים ואינם נכסים פיננסיים (כגון התחייבויות פיננסיות) מופרדים מהחוזים המארח, אם המאפיינים והסיכונים הכלכליים אינם קשורים באופן הדוק (closely related) למאפיינים ולסיכונים הכלכליים של החוזה המארח, אלא אם החוזה המארח בכללותו (כולל הנגזר המשובץ) נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים בשווי ההוגן של נגזרים משובצים הניתנים להפרדה נזקפים לרווח או הפסד (ראה ביאור 26ד).

4. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה התקשרה במכשירים פיננסיים נגזרים על מנת להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מיידית לרווח או הפסד.

עסקאות גידור העונות על הקריטריונים של עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

גידור שווי הוגן

שינוי בשווי ההוגן של הנגזר (הפריט המגדר) והפריט המגודר מוכרים ברווח או הפסד.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. מכשירים פיננסיים (המשך)

4. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה) (המשך)

גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מיידית לרווח או הפסד.

רווח (הפסד) כולל אחר שהוכר, מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, כאשר ההכנסה או ההוצאה שגודרה מוכרת ברווח או הפסד או כאשר עסקה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

במקרים בהם עסקה חזויה (Forecast Transaction) או התחייבות איתנה (Firm Commitment) כבר לא צפויות להתרחש, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר מועברים לרווח או הפסד. כאשר מכשיר הגידור פקע או נמכר, סולק או מומש, או אם הייעוד כמכשיר גידור בוטל, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר נשארים ברווח (הפסד) כולל אחר עד למועד שבו העסקה החזויה או ההתקשרות האיתנה מתרחשות.

יצוין כי ביום 1 בינואר 2018, מועד כניסתו לתוקף של IFRS 9, בחרה הקבוצה להמשיך וליישם את מודל חשבונאות הגידור בהתאם ל- IAS 39, זאת בהתאם לאפשרות הקיימת בתקן. מדיניות זו תישאר בתוקף כל עוד הקבוצה לא החליטה על מעבר לשימוש במודל הגידור בהתאם ל- IFRS 9.

5. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

6. גרעת מכשירים פיננסיים

(א) נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי.

כאשר החברה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי המזומנים מהנכס ולא העבירה ולא הותירה באופן ממשי את הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס.

(ב) התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות פיננסית אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

כ. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות מממוש. ההפרש בין התמורה נטו מממוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. נדל"ן להשקעה (המשך)

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכות שווי שמבוצעות על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים. בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כפריט מלאי לנדל"ן להשקעה, הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנדל"ן באותו מועד לבין ערכו בספרים מוכר ברווח או הפסד.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי המזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים בין היתר, על ידי הסכמים עם דיירים ושוכרים והערכות ההנהלה בהתבסס על ניסיונה של ההנהלה בנוגע להפעלת בתי מגורים ובהתבסס על הנתונים ההיסטוריים הקיימים בידי הנהלת החברה בדבר תוחלת השהייה של הדיירים. מעריך השווי החיצוני קובע את שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים הצפויים בהתחשב, בין היתר, במרכיבי הסיכון ואי הוודאות בביצוע הערכות שווי לנכסים מסוג זה.

כא. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

כב. הפרשות

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר מוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה מוכרת בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה. להלן סוגי הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. כמו כן, החברה מכירה בהפרשה בגין קבוצות לקוחות המוערכות באופן קבוצתי בגין ירידת ערך בהתבסס על מאפייני סיכוני האשראי שלהם. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

אחריות/ תיקונים/ בדק

לקבוצה קיימת התחייבות מותנית כלפי מזמיני העבודות במסגרת מקובלת של אחריות לטיב הבניה וכן אחריות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג (1973). עלויות הבניה של הקבוצה הנכללות בדוח רווח והפסד כוללות זקיפות תקופתיות של סכומים לכיסוי ההתחייבויות כאמור. זקיפות אלו נעשות בהתחשב באופי הפרויקט ובידע הנצבר בגינו לאורך תקופת הבניה על פי הערכה הנדסית. הזקיפות נעשות לאורך תקופת הבניה, בהתחשב בשיעור ההשלמה ומעודכנות לפי הצורך עם סיום הפרויקט ומסירתו וכן לאורך תקופת האחריות.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. הפרשות (המשך)

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

עלויות פירוק, פינוי ושיקום אתרים

ההפרשה נוצרה בגין אותם הסכמים בהם התחייבה הקבוצה להחזיר את הנכס השכור בתום תקופת השכירות לקדמותו, לאחר שיקום המקום במידת הצורך.

היטלים

היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה ומוסדות עירוניים באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות IFRIC 21, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

כג. תשלום מבוסס מניות

עובדים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים. עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים ההוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים ההוניים שיבשילו בסופו של דבר. הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת. כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול המוענק או שמטיב עם העובד/נותן השירות האחר לפי השווי ההוגן במועד השינוי.

כד. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות לעובדים לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים מתום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. התחייבות בגין בונס במזמן או תכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

לקבוצה תכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד. ההפרש בין סכום ההפקדה העומד לתשלום, לבין סך ההפקדות ששולמו מוצג כהתחייבות.

בנוסף, לקבוצה תכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. הוצאות בגין תכנית להטבה מוגדרת (Defined Benefit Plan) נזקפות לרווח או הפסד, או מהוונות לעלות נכסי התכנית בהתאם לשיטת יחידת הזכאות החזויה (Projected Unit Credit Method), תוך שימוש בהערכות אקטואריות המבצעות בתום כל תקופת דיווח. הערך הנוכחי של מחויבות הקבוצה בגין תכנית להטבה מוגדרת נקבע באמצעות היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים בגין התכנית תוך שימוש בשיעור היוון המתאים לתשואות שוק של אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה הנקובות במטבע בו ישולמו ההטבות בגין התכנית, ובעלות תקופות פדיון הזהות בקירוב למועדי הסילוק החזויים של התכנית.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. התחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלם ישירות לקבוצה. מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

3. הטבות עובד אחרות לטווח ארוך

עובדי הקבוצה זכאים להטבות בגין חופשה, פדיון ימי מחלה ומענקי הסתגלות. הטבות אלו מטופלות כהטבות אחרות לטווח ארוך מאחר שהחברה צופה כי הטבות אלו ינוצלו, ומחויבות הקבוצה בגין תסולק, במהלך תקופת ההעסקה ולאחר שנה מתום תקופת הדיווח השנתית בה העובדים סיפקו את השירות המתייחס. ההתחייבות נטו של הקבוצה בגין הטבות עובד אחרות לטווח ארוך מחושבת על בסיס הערכה אקטוארית.

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח או הפסד בתקופה בה הן התהוו.

כה. הסדרי זיכיון למתן שירותים

הסדרי זיכיון למתן שירותים הינם הסדרים בהם המדינה מתקשרת בחוזה עם גוף מהסקטור הפרטי (להלן - הזכיון) שבו אותו זכיון מתחייב לתכנן, לבנות, לממן ולהפעיל רכוש או תשתית כלשהם לשירות הציבור, ובתמורה להקמת הרכוש מקבל הזכיון זיכיון מהמדינה להפעיל את הרכוש לתקופה מוגדרת, וכן לספק שירותים נלווים הקשורים לרכוש. בתום תקופת הזיכיון מחזיר המפעיל את הרכוש למדינה. הקבוצה מתקשרת בהסכמי זכיונות ארוכי טווח המבוססים על שיתוף פעולה עסקי בין המגזר הציבורי למגזר הפרטי Private Finance - PPP) Public-Private Partnership (PPP) מסוג פרויקטים ציבוריים במימון פרטי - Private Finance Initiative (PFI).

הקבוצה התקשרה בהסדרים מבוססי זיכיון בשיטות ה-BOT, BUILD, OPERATE, TRANSFER (BOT) או DBOT, DESIGN, BUILD, OPERATE, TRANSFER (DBOT) להקמה, בנייה ותפעול של תשתית מסוג כבישים, רשת חלוקת גז טבעי, חניונים ומבני ציבור. הסדרים אלו מטופלים לפי הוראות IFRIC 12. בהתאם ל-IFRIC 12 התשתית המוקמת אינה מוכרת כרכוש קבוע בדוחות הכספיים של המפעיל (הקבוצה). לקבוצה הסדרים להקמת חניונים, כבישים, תשתיות אזרחיות ומבני ציבור המטופלים כנכס פיננסי, כנכס בלתי מוחשי או כמודל משולב הכולל הן נכס פיננסי והן נכס בלתי מוחשי. זכויות הקבוצה בגין הזיכיון מוכרות כנכס פיננסי, מאחר שלקבוצה קיימת זכות בלתי מותנית לקבל ממעניק הזיכיון תגבולים מובטחים תמורת השימוש בתשתית. הנכס מוכר בתקופת ההקמה לפי השווי ההוגן של שירותי ההקמה. לאחר ההכרה הראשונית, מוכרת הכנסת ריבית במשך תקופת ההסדר לפי שיטת הריבית האפקטיבית. הנכס הפיננסי מופחת באמצעות התגבולים המיוחסים למרכיב זה. זכויות הקבוצה בגין הזיכיון מוכרות כנכס בלתי מוחשי, רישיון, היתר, המשקף את הזכות הקיימת לקבוצה לגבות תשלום, שאינו מובטח על ידי מעניק הזיכיון, בהתאם למידת השימוש של ציבור המשתמשים בתשתית. הנכס מוכר בתקופת ההקמה ועלותו נקבעת בהתייחס לשווי ההוגן של שירותי ההקמה. לגבי הטיפול החשבונאי העוקב בנכס בלתי מוחשי ראה ביאור 2טו לעיל. כאשר רק חלק מהתגבולים מובטח על ידי התחייבות לתשלום על ידי מנפיק הזיכיון, הזיכיון מוכר כנכס פיננסי עד לגובה הסכום המובטח והיתרה מוכרת כנכס בלתי מוחשי.

במסגרת הסדרי זיכיון למתן שירותים עם גופים ציבוריים/ממשלתיים להקמה ולתפעול של מתקן בתמורה לתשלומים קבועים ומשתנים, מכירה הקבוצה בנכס פיננסי או בנכס בלתי מוחשי או בנכס חוזה בהתאם לתנאי ההסדר.

הנכס הפיננסי משקף את התשלומים הבלתי מותנים שעתידיים להתקבל מהגוף הציבורי אשר אינם מותנים בהיקף השימוש בתשתית על ידי המשתמשים ונמדד בהתחשב בריבית סיכון מתאימה שנקבעת בהתאם לסיכון של המזמין ושל הפרויקט. הנכס הבלתי מוחשי מייצג את הפער בין השווי ההוגן של שירותי ההקמה של המתקן לבין הסכום הבלתי מותנה שעתידי להתקבל מהגוף הציבורי (הנכס הפיננסי כאמור לעיל), המשקף את הזכות לגבות דמי שימוש מציבור המשתמשים במתקן.

זכות הקבוצה לקבלת תמורה בגין שירותי ההקמה, בין תחת מודל של נכס פיננסי ובין תחת מודל של נכס בלתי מוחשי, מהווה נכס חוזה עד לתום תקופת ההקמה. אולם, במודל נכס בלתי מוחשי, נכס החוזה שהוכר יוצג במסגרת הנכסים הבלתי מוחשיים. בפרויקטים המטופלים בהתאם למודל הנכס הפיננסי, כאשר בתום תקופת ההקמה הזכות לקבלת תמורה בגין שירותי ההקמה איננה מותנית (אלא בחלוף הזמן), נכס החוזה מסווג לחייבים (נכס פיננסי) בהתאם לערכו בספרים של נכס החוזה.

אם התשלום שמקבלת הקבוצה עבור שירותי ההקמה מורכב בחלקו מנכס פיננסי ובחלקו מנכס בלתי מוחשי, הקבוצה מטפלת בנפרד בכל רכיב של התמורה. התמורה שהתקבלה או שקיימת זכות לקבלה בגין שני המרכיבים מוכרת לראשונה בשווי הוגן. במסגרת הטיפול בנכסים פיננסיים, החברה מטפלת בנכסים אלו לפי עלות מופחתת היות ומתקיים לגביהם מבחן תזרים המזומנים וכן מבחן המודל העסקי.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כו. פיקדונות מדיירים

פיקדונות הדיירים במסגרת הדיור המוגן מהווים התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה ולפיכך מוצגים במסגרת התחייבויות שוטפות לפי השווי ההוגן הזהה לשווי ההתחייבות לתאריך הדוח על המצב הכספי. הפיקדונות יוחזרו בהתאם למחירי הפיקדון בניכוי חילוט, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן מיום עדכון האחרון. בהתאם ל IFRS 13 שווי הוגן של התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה, אינו נמוך מהסכום שישולם בעת דרישה, מהוון מהמועד הראשון בו ניתן לדרוש את הסכום. לפיכך מוצגים הפיקדונות בערכם המלא. כמו כן, מאחר ואין זכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק של התחייבויות בגין הפיקדונות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תאריך הדוח, ומכיוון שדיירי הדיור המוגן זכאים לדרוש החזר הפיקדון בכל עת, מוצגים הפיקדונות כהתחייבויות שוטפות, על בסיס ערכם המלא.

כז. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות בדוח על הרווח או הפסד כאשר השליטה בנכס מועברת ללקוח. שליטה בנכס מועברת ללקוח על פני זמן אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

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

כאשר אף לא אחד מהקריטריונים לעיל מתקיים, השליטה בנכס מועברת ללקוח בנקודת זמן. על מנת לקבוע את נקודת הזמן שבה הלקוח משיג שליטה על נכס שהובטח והקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע, הקבוצה מביאה בחשבון סימנים להעברת שליטה, אשר כוללים בעיקר את הסימנים הבאים:

1. לקבוצה יש זכות לקבלת תשלום בהווה עבור הנכס;
2. ללקוח יש בעלות משפטית על הנכס;
3. הקבוצה העבירה חזקה פיזית על הנכס;
4. ללקוח יש את הסיכונים וההטבות המשמעותיים מהבעלות על הנכס;
5. הלקוח אישר את קבלת הנכס;

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון, מסים). הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה. בעת קביעת מחיר העסקה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), מחלוקות, תביעות, הצמדות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן. תמורה משתנה נכללת במחיר העסקה רק במידה שצפוי ברמה גבוהה (highly) probable, שהכללתה לא תגרום בתקופות עתידיות לביטול ההכנסה שהוכרה, כאשר אי הודאות תוסר.

קביעת מחיר העסקה

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח. בקביעת מחיר העסקה, נדרש להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. בתחום הנדל"ן היזמי התמורה מלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. במקרים בהם לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק משמעותי מהתמורה נדחה לתום הפרויקט, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות או בהכנסות מימון בהתאם. הקבוצה בחרה בהקלה הפרקטית שלא להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של רכיב מימון משמעותי, מאחר והקבוצה צופה במועד ההתקשרות בחוזה, שהתקופה בין מועד העברת הסחורות/השירותים שהובטחו ללקוח לבין מועד התשלום לא יעלה על שנה.

שינויים בחוזה

שינוי חוזה הוא שינוי בתכולה או במחיר (או שניהם) של חוזה שאושר על ידי הצדדים לחוזה. שינוי חוזה עשוי להתקיים גם במקרים שבהם לצדדים לחוזה יש מחלוקת לגבי התחולה או המחיר (או שניהם) של השינוי או שהצדדים אישרו את השינוי בתחולה של החוזה אך טרם קבעו את השינוי המקביל במחיר.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. הכרה בהכנסה (המשך)

שינויים בחוזה (המשך)

שינוי יטופל כחוזה נפרד כאשר מדובר בתוספת שהינה מחויבות ביצוע מובחנת ובנוסף כאשר המחיר בשל השינוי משקף את המחיר הראוי לרכישת התוספת בנפרד (Stand Alone Selling Price), כאמור לעיל. אם יתרת הסחורות או השירותים לאחר שינוי החוזה אינם מובחנים ולכן מהווים חלק ממחויבות ביצוע אחת אשר מקוימת באופן חלקי במועד שינוי החוזה, שינוי חוזה יטופל כהתאמה של החוזה הקיים. השפעת השינוי על מחיר העסקה ועל מידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע מוכרת כתיאום להכנסות (גידול או קיטון בהכנסות) במועד שינוי החוזה, כלומר על בסיס עדכון מצטבר (Catch-Up Basis). במקרים בהם שינוי החוזה טרם אושר על ידי הצדדים, הקבוצה מכירה בהכנסות בהתאם לחוזה הקיים, ללא התחשבות בשינוי החוזה, עד למועד ששינוי החוזה מאושר ויוצר או משנה זכויות ומחויבויות חדשות או קיימות הניתנות לאכיפה משפטית.

מידת התקדמות הביצוע

החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input Method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות (עלויות שהתהוו), לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלויות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים או בעלי קרקע כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלויות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. עלויות בגין חוזים עם לקוחות מוכרות כהוצאה בעת התהוותן. כמו כן, החברה לא כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלויות קרקע, אגרות והיטלים, עלויות אשראי וכיוצא בזה. עלויות טרום חוזה מוכרות כהוצאה אלא אם ניתן לחייב בגין את הלקוח. בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

במקרים בהם החברה מבצעת פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה אשר עומד בקריטריונים אשר נקבעו בתקן, החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("CATCH UP"), המשקפת את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לאותו מועד.

אחריות

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

במסגרת חוזים בתחום התשתיות והנדל"ן היזמי הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים בלבד, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במצבים אלו הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי בסיס אומדן עלות השירותים האמורים.

נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס חוזה (הכנסות לקבל) מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות בגין חוזה (מקדמות) מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח (או שחל מועד פירעונו של הסכום).

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנכס בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. הכרה בהכנסה (המשך)

להלן התנאים (לפי חלוקת התחומים) בדבר הכרה בהכנסה אשר נדרש שיתקיימו לפני ההכרה בהכנסה:

הכנסות מעבודות על-פי חוזי הקמה

הכנסות מעבודות על-פי חוזה הקמה מוכרות על-פי שיטת שיעור ההשלמה. שיעור ההשלמה נקבע על בסיס העלות בפועל מול העלות הכוללת החזויה. כל עוד לא מתקיימים כל התנאים להכרה בהכנסה מעבודות על-פי חוזה הקמה, מוכרת הכנסה בגובה העלויות שהוצאו, אשר השבתן צפויה (Probable) ("שיטת מרווח אפס"). שינויים בהיקף העבודה, תשלומי תביעות ותמריצים נכללים בהכנסות חוזה ההקמה, במידה והוסכם לגביהם עם מזמין העבודה. כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא הפסד הצפוי מוכר מיידית ללא התחשבות בשיעור ההשלמה.

הכנסות מכירת חצץ, אגרגטים, אספלט, מלט, ברזל ובטון מובא (להלן - מוצרים)

הכנסות ממכירת מוצרים מוכרת בהתקיים כל התנאים הבאים:

- הקבוצה העבירה לקונה את הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנובעים מהבעלות על המוצרים;
- הקבוצה אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת ברמה המאפיינת, בדרך כלל בעלות ואינה שומרת את השליטה האפקטיבית על המוצרים שנמכרו;
- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן;
- צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לקבוצה; וכן
- העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

בדרך כלל, מועד המסירה הינו המועד שבו הועברה השליטה.

הכנסות מתפעול ואחזקת נכסים

הכנסות מתפעול בגין הסדרים מבוססי זיכיון מוכרות במועד הספקת השירות.

הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרת כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

הכרה בהכנסה ממכירת דירות

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע. הקבוצה הגיעה למסקנה, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות לתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ובהתאם לחוות דעת משפטית שהתקבלה, שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, מכירה הקבוצה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים

נזקפות לדוח רווח או הפסד באופן יחסי בהתאם לתקופת החילוט החוזית או הערכת ההנהלה בדבר תקופת משך השהות של הדייר ביום הכניסה למגורים לפי הגבוה.

הכנסות ממתן שירותים דיור מוגן

ההכנסות ממתן שירותים נזקפות באופן יחסי על פני תקופת ההסכם או עם מתן השירות, באם סבירות זרימתן של ההטבות הכלכליות המיוחסות למתן השירות הינה ודאית.

מכירות מסוג "חייב והחזק" (bill & hold)

במכירות מסוג "חייב והחזק", לבקשת הלקוח, החברה שומרת בחזקה הפיזית על המוצר עד שהוא מועבר ללקוח בנקודת זמן בעתיד לדוגמה בשל חוסר בשטח פנוי אצל הלקוח. ההכנסות ממכירות מסוג "חייב והחזק" מוכרות לפני העברת החזקה הפיזית על המוצר, כאשר מתקיימים התנאים הבאים: א. הלקוח ביקש את ההסדר. ב. המוצר מזהה באופן נפרד כשייך ללקוח. ג. המוצר זמין להעברה פיזית ללקוח בעת דרישה. ד. לחברה אין יכולת להשתמש במוצר על ידי מכירתו או העברתו ללקוח אחר.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כח. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח. בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין.

כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדידינדים, מאחר שחלוקת הדידינד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דידינד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס ובכוונת החברה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

כט. פעילות שהופסקה

פעילות שהופסקה הינה קבוצת מימוש אשר הופסק השימוש בה ומסווגת כפעילות מופסקת, זאת בהתאם לתנאים שנקבעו בתקן IFRS 5. תוצאות הפעילות המתייחסות לפעילות שהופסקה מוצגות בנפרד בדוח על הרווח או הפסד, בניכוי השפעת המס ובדוח על תזרימי המזומנים.

ל. רווח (הפסד) למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה.

מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה.

לא. סיווג ריבית, דיבידנדים ומיסים ששולמו / שהתקבלו בדוחות על תזרימי המזומנים:

תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה ודיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה

תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

תזרימי מזומנים בגין ריבית שהוונה על נכסים, בגין ריבית שהתקבלה ובגין ריבית ששולמה

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

בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת הקבוצה תזרימי מזומנים בגין ריבית אשר התקבלה כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה. בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת הקבוצה תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה (למעט ריבית שהוונה על נכסים, כמתואר לעיל) כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות מימון.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

א. הכנסות מעבודות על פי חוזי הקמה

הכנסה מעבודות על פי חוזי הקמה מוכרת, בין השאר, כאשר ההכנסות והעלויות הכרוכות בביצוע העבודה ידועות או ניתנות לאומדן מהימן. קביעת אומדני ההכנסות והעלויות בגין חוזי הקמה דורשת מהנהלת החברה לבצע תחזית מפורטת של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים להתקבל ממזמין העבודה ושל העלויות העתידיות החזויות להיות משולמות על ידי החברה בכדי לממן את ביצוע העבודה. לצורך קביעת מחיר העסקה, הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה ומכירה בהכנסה בגין הסכום אשר לגביו צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. הנהלת החברה מבצעת בחינה מחדש של האומדנים הנ"ל בכל מועד דיווח.

ב. הכנסות ממכירת דירות מגורים

הכנסה ממכירת דירות למגורים מוכרת, בין השאר, כאשר העלויות הכרוכות בבניית הדירות ידועות או ניתנות לאומדן מהימן. קביעת אומדני העלויות בגין בניית הדירות דורשת מהנהלת החברה לאמוד את תקציב העלויות החזוי לבניית הדירות בהתאם להערכת מחירים, כמויות ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לצורך חישוב ההכרה בהכנסות והעלויות והרווח מהפרויקטים.

ג. תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה ונגד חברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיות. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהותית מהערכות אלה.

ד. נכסי מיסים נדחים

נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

ה. הפרשה לחובות מסופקים

החברה בוחנת את הצורך בהפרשה לירידת ערך חובות לקוחותיה בהתאם להוראות IFRS 9, המורה על בחינת הצורך בהפרשה לירידת ערך של נכסים פיננסיים. לשם כך, בוחנת החברה סימנים לירידת ערך בתקופה על סמך ניסיון העבר, קשיים פיננסיים של לקוחותיה, אי עמידה בתשלומים ועוד. הפרשה לירידת ערך, דהיינו הפרשה לחובות מסופקים, נקבעת בהתאם להערכת החברה המבוססת על האמור לעיל. יתכן כי הגבייה בפועל תהיה שונה, בסופו של דבר, מהערכות החברה ככל שישתנו התנאים שהובאו בחשבון.

ו. נכסים פיננסיים בגין הסדרי זיכיון למתן שירותים

נכסים פיננסיים ונכסים בלתי מוחשיים בגין פרויקטי זכיונות נקבעים בהתבסס על הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים הוודאיים או של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, בהתאמה. לצורך היוון תזרימי המזומנים האמורים לעיל, מעריכה החברה, באמצעות מערכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים, את שיעור התשואה על הנכסים. הערכה זו מביאה בחשבון סיכונים כלכליים גלומים בהסדר הזיכיון כפי שקיימים במועד הקובע בהתאם להסכמי הזיכיון השונים. לשם הערכת שיעור התשואה על הנכסים, מיישמים מערכי השווי, בדרך כלל, את הגישה התוספתית (Additive Approach), לפיה נקודת המוצא היא שיעור התשואה לפדיון על החוב הבכיר, בתוספת מאפייני סיכון נוספים כמו: סיכון האשראי, מרווח סיכונים הקמה ומרווח סיכונים תפעול.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ז. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים, בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, כגון היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

ח. נגזרים משובצים

לחברה קיימות חשיפות למטבע חוץ, למדדים שונים ואף לסל מדדים, במספר פרויקטים אשר בגין הופרדו נגזרים משובצים.

הנגזרים המשובצים של החברה מוצגים לפי שוויים ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות, או נזקפים לרווח כולל אחר במידה והם יועדו לגידור תזרימי מזומנים. לצורך קביעת השווי ההוגן של הנגזרים המשובצים מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות אחת לרבעון על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנגזרים משובצים דומים, והיא היוון אומדן הכנסות עתידיות במועד המדידה, בפרויקטים השונים. בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, מועדי ההכרה בהכנסה, ועקומי שערי החליפין, מדדים וסלי מדדים הצפויים במועדי המדידה. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויים ההוגן של הנגזרים המשובצים כפי שהוערך כאמור לעיל.

ט. הכנסות מהפחתת פיקדונות ועלויות השגת חוזה (דיר מוגן)

הכנסות מהפחתת פיקדונות נרשמות בהתאם להערכת הנהלת הקבוצה, בהתבסס על לוחות אקטוארים מעודכנים. הקבוצה יוצרת הכנסות מראש בגובה ההפרש שבין ההפחתה האקטוארית כאמור לעיל לבין ההפחתה החוזית.

נכס בגין השגת חוזה מופחת בהתאם לאורך החיים הממוצע של הדייר ביחידת הדיר. יישום המדיניות החשבונאית ידרוש מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת באשר לאורך החיים הממוצע של הדיירים, שינוי באומדן עשוי להביא לשינוי בהוצאות בגין הפחתת הנכס.

י. ירידת ערך מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה ושל נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים מוגדר בעת קיומם של סממנים לירידת ערך. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים (או קבוצת יחידות מניבות מזומנים) שאליה (שאליה) הוקצה המוניטין. בבחינת ירידת ערך של נכסים בלתי מוחשיים מבצעת ההנהלה אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מאותו נכס בלתי מוחשי שבגינו מבוצעת הבחינה ושל שיעור הניכיון המתאים לתזרימי מזומנים אלה.

יא. הערכת עודף עלות שנוצר בצירוף עסקים

הקבוצה נדרשת להקצות את עלות הרכישה של השקעתה בחברה מוחזקת, לנכסים והתחייבויות של אותה חברה וזאת בהתבסס על אומדן השווי ההוגן שלה. (לפרטים נוספים ראה ביאור 10, 12, 13 ובאור 37).

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
616,773	727,743
16,389	61,050
<u>633,162</u>	<u>788,793</u>

מזומנים ופקדונות בש"ח (*)
מזומנים במטבע חוץ

(*) הפקדונות בתאגידים בנקאיים אינם צמודים ונושאים ריבית שוטפת של 0.01%-0.08%.

ביאור 5 - פקדונות בתאגידים בנקאיים

ההרכב:

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
131,528	-
188,511	221,698
<u>320,039</u>	<u>221,698</u>

פקדונות
מזומנים ופקדונות מוגבלים ומשועבדים (1)

(1) מזומנים ופקדונות מוגבלים ומשועבדים במסגרת הסכמי ליווי בנקאיים של פרויקטים לבנייה למגורים ובמסגרת מימון לפרויקטי זכיינות.

(2) הפקדונות נושאים ריבית שנתית בשיעור של 0.01%-0.05%.

ביאור 6 - לקוחות

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
640,906	776,292
100,341	111,417
294,729	228,403
302,151	48,051
<u>1,338,127</u>	<u>1,164,163</u>
(57,227)	(79,058)
<u>1,280,900</u>	<u>1,085,105</u>

חובות פתוחים
המחאות לגבייה
הכנסות לקבל מחוזי הקמה ומאחרים (ראה ב' להלן)
נכסים בגין חוזים עם לקוחות רוכשי דירות

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

ב. הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה ומאחרים

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
3,232,579	5,115,982
(2,937,850)	(4,887,579)
<u>294,729</u>	<u>228,403</u>

עלויות שהתהוו בתוספת רווחים שהוכרו
בניכוי - חשבונות על התקדמות העבודה

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - לקוחות (המשך)

ג. התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה

31 בדצמבר		עלויות שהתהוו בתוספת רווחים שהוכרו בניכוי - חשבונות על התקדמות העבודה הפרשות להפסדים שהוכרו
2020	2021	
אלפי ש"ח		
1,979,942	1,143,050	
(2,101,913)	(1,276,353)	
(21,970)	(14,365)	
(143,941)	(147,668)	

ד. להלן ניתוח יתרת הלקוחות, נטו (לאחר ניכוי הפרשה לחובות מסופקים), לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך הדיווח:

לקוחות שמועד פירעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו					
לקוחות שטרם הגיע מועד פירעונם	עד 30 יום	30-60 יום	60-90 יום	מעל 90 יום	סה"כ
אלפי ש"ח					
728,179	19,949	20,505	9,164	30,854	808,651
632,435	17,564	13,718	4,377	15,926	684,020

ה. ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שייגרם לקבוצה באם לקוח לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות. לקבוצה אין סיכון אשראי משמעותי הנובע מלקוחותיה במגזר הנדל"ן, התשתיות ובמגזר הזכינות. סיכון האשראי נובע בעיקר מחובות של לקוחות במגזר התעשייה. במרבית המקרים, להבטחת תשלום חובות לקוחות התעשייה נדרשים הלקוחות להעמיד בטחונות שונים הכוללים בין היתר שטרי חוב, ערבויות אישיות ו/או ערבויות של צדדים שלישיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או המחאות זכות לשביעות רצונה של החברה. במגזר התעשייה קיים תהליך לבחינת העמדת אשראי ללקוח הכולל הנחיות לביצוע בעת פתיחת תיק לקוח חדש או הגדלת היקף האשראי ללקוח קיים. התהליך כולל בין השאר, בדיקת איתנות פיננסית ובקרת אשראי של הלקוח המסתמכת על ניסיון העבר ודירוגים חיצוניים וכן, במידת האפשר, קבלת בטחונות כגון: ערבויות בנקאיות, ערבויות אישיות, שעבודי מקרקעין, שעבודי רכבים ושטרי חוב. כמו כן כולל התהליך היררכיית סמכויות לאישור סכום האשראי המקסימלי ללקוח החל ממנהל האשראי ועד לוועדת אשראי. כמו כן מוגדרת מסגרת אחריות לגביית התשלום מהלקוחות וכן דרכי הטיפול ביתרת לקוחות בפיגור. מעקב שוטף אחר תקבולים מלקוחות מתנהל על ידי מחלקות האשראי והגביה ועל ידי וועדות האשראי וההנהלה. הקבוצה בוחנת באופן שוטף הערכות אשראי של לקוחות וכוללת הפרשות ספציפיות לחובות מסופקים, המשקפות בצורה נכונה, להערכת הנהלת החברה, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק. בחברה מבוצעת הפרשה להפסד כללי לגבי הפסדים שהתרחשו אך טרם זוהו. ההפרשה הכללית להפסד הנ"ל נקבעת בהתבסס על מידע היסטורי לגבי סטטיסטיקת תשלומים בהתייחס לנכסים כספיים דומים.

ו. מחירי העסקה שהוקצו למחויבויות הביצוע שטרם קוימו או קוימו באופן חלקי

צפי להכרה בהכנסות בגין				
סה"כ סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי)	שנתיים עד חמש שנים		עד שנה	
	אלפי ש"ח		שנה עד שנתיים	
4,999,599	1,400,523	1,788,093	1,810,983	31.12.2021

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
83,716	126,287	מקדמות לספקים
-	85,633	הלוואה שניתנה (ראה באור 30ז)
51,647	25,486	שותפים בפעילויות משותפות
42,943	60,759	הוצאות מראש
16,594	68,172	מוסדות ממשלתיים
13,736	45,000	מלאי
-	14,361	מסים לקבל
6,845	-	חלויות שוטפות של הלוואות שניתנו
3,145	3,415	עובדים
3,023	30,667	חייבים ויתרות חובה אחרים
221,649	459,780	

ביאור 8 - מלאי בניינים ודירות למכירה ומקדמות מרוכשי דירות

א. ההרכב:

מקדמות מרוכשי דירות		מלאי בניינים ודירות למכירה		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח				
-	1,092	190,311	6,410	ראש העין, מחיר למשתכן (ב1)
14,210	10,804	25,092	1,355	מודיעין (ב2)
47,241	5,508	213,365	20,661	חריש (ב3)
-	1,938	-	112,595	אור יהודה (ב4)
-	-	-	-	בת ים (ב5)
61,451	19,342	428,768	141,021	

ב. פירוט בדבר הפרויקטים השונים:

הכנסות שהוכרו בדוחות על הרווח או הפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מס' יחידות שנמכרו עד ליום 31 בדצמבר 2021		מס' יחידות בפרויקט	
2019	2020	2021				
אלפי ש"ח						
60,919	10,993	-	307	307	307	פסגות, ראש העין
111,521	171,178	89,402	228	228	228	מודיעין (2)
193,678	510,734	404,336	1,208	1,519	1,519	בצוותא, חריש (3)
-	-	238,649	254	256	256	ראש העין, מחיר למשתכן (1)
-	-	1,861	28	228	228	אור יהודה (4)
-	-	-	-	73	73	בת ים (5)
-	-	-	-	486	486	באר יעקב (ראה באור 9א2)
<u>366,118</u>	<u>692,905</u>	<u>734,248</u>				

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - מלאי בניינים ודירות למכירה ומקדמות מרוכשי דירות (המשך)

ב. פירוט בדבר הפרויקטים השונים: (המשך)

1. ראש העין מחיר למשתכן

ביום 30 בנובמבר 2015, זכתה הקבוצה, באמצעות חברה מאוחדת, שפיר מגורים ובנין בע"מ (להלן: שפיר מגורים), במכרז של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, לרכישת זכויות חכירה במתחם לבניה רוויה ומסחר (כ- 10,000 מ"ר, כאשר 2,000 מ"ר מתוכם מוקצים לעירייה) בראש העין.

בחודש יוני 2016 התקבל היתר חפירה לפרויקט. במהלך חודשים אפריל ויוני 2018 התקבלו היתרי בנייה. בפרויקט 4 בניינים, מתוכם 2 מבנים בני 16 קומות ו-2 מבנים נוספים בני 17 קומות למכירה במסגרת תכנית "מחיר למשתכן". במהלך חודש דצמבר 2021 התקבלו טפסי 4 עבור 2 המבנים הראשונים. במהלך חודש ינואר 2021 התקבל טופס 4 עבור חלק המסחר הראשון מתוך שני חלקי המסחר.

2. פרויקט בשכונת נופים במודיעין

ביום 31 בדצמבר 2014, זכתה הקבוצה, באמצעות שפיר מגורים, במכרז של רשות מקרקעי ישראל, במקרקעין בשכונת נופים במודיעין, עליהם ניתן לפי תב"ע מאושרת, לבנות 228 יחידות דיור ב-5 מבנים בני 11 קומות. בחודש אפריל 2017 התקבל היתר חפירה לכל הפרויקט, במהלך חודשים ספטמבר-אוקטובר 2017 התקבלו היתרי בנייה בגין 2 מבנים ראשונים. במהלך 2018 התקבלו היתרי בנייה בגין 3 המבנים הנוספים. עד ליום 31 בדצמבר 2019 שוקק כל הבניינים שבפרויקט. במהלך חודש מאי 2020 התקבלו טפסי 4 עבור 2 המבנים הראשונים. במהלך חודשים מרס ויוני 2021 התקבלו טפסי 4 עבור המבנה השלישי והרביעי, בהתאמה. בחודש מרס 2022, התקבל טופס 4 לבניין החמישי והאחרון בפרויקט. בדבר עסקאות עם בעלי ענין ראה ביאור 1ח35.

3. פרויקט בשכונת "בצוותא" בחריש

ביום 12 בדצמבר 2017 זכתה הקבוצה, באמצעות 2 חברות מאוחדות, במכרז להתקשרות בחוזה פיתוח במתכונת של "תכנון ובנה" לתכנון, פיתוח ובניה רוויה למגורים וכן מבני מסחר (בשטח של כ- 5,800 מ"ר) ומבני ציבור נלווים, בשכונת "אור המזרח" (שם השכונה שונה בהמשך ל"בצוותא") בעיר חריש, אשר נערך בשילוב רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון (להלן בסעיף זה - הפרויקט). במסגרת הפרויקט ייבנו 1,519 יחידות דיור כאשר 680 יחידות דיור מתוכן משווקות במתכונת של "מחיר למשתכן" והיתר בשוק החופשי, ב- 86 בניינים. מבני הציבור ימסרו לרשות המקומית בעוד שטחי המסחר יושכרו בשוק החופשי. שטחי המסחר מוצגים במסגרת הדוח על המצב הכספי בסעיף נדלן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה. במהלך פברואר 2019 החל שיווק הפרויקט. במהלך שנת 2020 הגישה הקבוצה, באמצעות החברות האמורות, 4 בקשות לאישור תוכנית בניין להשכרה בפרויקט, במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט (1959) (להלן "החוק"). הבקשות כוללות 575 יח"ד אשר מתוכן לפחות 289 יח"ד ייועדו להשכרה (במסגרת החוק) לתקופה של 5 מתוך 7 שנים שלאחר סיום הבנייה. בכוונת הקבוצה למכור את יחידות הדיור שלא יועדו להשכרה ממועד ההגשה והדירות שיועדו להשכרה יימכרו לאחר תקופה זו. בגין יחידות הדיור שבמסגרת התכנית כאמור, הקבוצה תהיה זכאית בין היתר, לשיעור מס של 11% ופטור ממע"מ בגין מכירת יחידות הדיור האמורות, לכשתימכרנה. עלותן של 289 הדירות המיועדות להשכרה סווגה לסעיף מלאי קרקעות בבניה ודירות בבניה להשכרה במסגרת רכוש לא שוטף, ראה גם באור 9א6.

4. פרויקט באור יהודה

במהלך 2018 שולמו על ידי שפיר מגורים 47 מיליוני ש"ח לבעלי השליטה ו-14 מיליוני ש"ח לנאמן שמונה לחברת צ. לנדאו בע"מ (בפירוק) וזאת במסגרת הסכם לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ- 8,960 מ"ר, בשכונת "נווה רבין" בעיר אור יהודה, לגביהם תב"ע מאושרת להקמת פרויקט מגורים הכולל 180 יחידות דיור. בקשת החברה להגדלת מספר יחידות הדיור ל-228 יחידות דיור, אושרה. במהלך חודש מרס 2021 התקבל היתר בנייה בגין 3 הבניינים שבפרויקט, ובהתאמה בוצע סיווג למלאי בניינים ודירות למכירה.

5. פרויקט בבתי ים

ביום 2 בספטמבר 2021 התקשרה שפיר מגורים, בהסכם לרכישת זכויות בקרקע, מבעלי זכויות צדדי ג' (להלן: "המוכרים") בשטח של כ- 2 דונם בעיר בת-ים, המיועדים לבניה רוויה (להלן: "הזכויות הנרכשות"). בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין ניתן כיום לבנות עליה 62 יח"ד אולם רשויות התכנון אישרו תוספת של 11 יח"ד ושטחים נוספים כפוף למילוי ועמידה בתנאים, כאשר באחריות שפיר מגורים להשלים אותם (להלן: "היחידות הנוספות" ו- "הפרויקט", בהתאמה)

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - מלאי בניינים ודירות למכירה ומקדמות מרוכשי דירות (המשך)

ב. פירוט בדבר הפרויקטים השונים: (המשך)

5. פרויקט בבת ים (המשך)

תמורת הזכויות הנרכשות שילמה שפיר מגורים למוכרים סך של 110 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. היה ולא יתקבל היתר בניה ליחידות הנוספות עד ליום 18 בדצמבר 2022 או מועד מאוחר (בכפוף להארכות ככל שיאושרו), ישיב הנאמן לשפיר מגורים סך של 14 מיליון ש"ח מתוך סכום התמורה. עד למועד קבלת ההיתר בגין 11 יח"ד נוספות האמורות, סווגה התמורה המותנית לסעיף ח"יבים ויתרות חובה. נכון למועד זה טרם התקבלו ההיתרים הדרושים לבניית הפרויקט.

ג. לגבי שעבודים, ראה ביאור 28.

ד. חלוקה בין סכומים שקבלתם (סילוקם) חזויה תוך 12 חודשים ממועד הדוח על המצב הכספי ולאחריהם:

מקדמות מרוכשי דירות		מלאי בניינים ודירות למכירה		מימוש ב- 12 החודשים הקרובים מימוש מאוחר מ- 12 החודשים הקרובים ועד ל- 36 חודשים
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח				
61,451	17,404	423,918	43,390	
-	1,938	4,850	97,631	
61,451	19,342	428,768	141,021	

ביאור 9 - מלאי קרקעות לבניה ודירות בבנייה להשכרה

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
48,322	48,322	קרקע בכפר סבא (1)
77,255	-	קרקע באור יהודה (ראה באור 4ב8)
-	393,783	קרקע בבאר יעקב (2)
42,179	42,191	קרקע בהוד השרון (3)
34,947	33,987	קרקע בפיפרה, רומניה (4)
12,549	-	קרקע בסיביו, רומניה (5)
210,370	254,656	דירות בבנייה להשכרה, חריש (6)
-	102,600	קרקע בבת ים (ראה באור 5ב8)
-	-	קרקע ביהוד מונסון (7)
<u>425,622</u>	<u>875,539</u>	

1. קרקע בכפר סבא

בחודש יולי 2017 רכשה שפיר מגורים קרקע בשטח כולל של כ- 27 אלפי מ"ר הנמצאת בכפר סבא, בתמורה לסך של כ- 45.5 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, על הקרקע תב"ע לשימוש חקלאי ואולם במועד הדוח מקודמת במוסדות התכנון תכנית לשינוי ייעוד של הקרקע למגורים, כאשר עם השלמת הליך שינוי הייעוד, בכוונת החברה המאוחדת לתכנן ולהקים על הקרקע פרויקט מגורים או מסחר או משרדים לפי הייעוד שיאושר בתב"ע.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 9 - מלאי קרקעות לבניה ודירות בבניה להשכרה (המשך)

א. ההרכב (המשך)

2. קרקע בבאר יעקב

ביום 14 ביולי 2021 התקבלה אצל החברה הודעה בדבר זכיית שפיר מגורים במרכז פומבי שפרסמה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") לרכישת זכויות חכירה, לתכנון, פיתוח ובניית 486 יח"ד לבניה רוויה עם חזית מסחרית במתחם אחד בשטח של כ-23 דונם, בתוכנית "תלמים מזרח" בעיר באר יעקב. (להלן: "הזכויות הנרכשות" ו"הפרויקט", בהתאמה).
במסגרת הפרויקט ייבנו, בין היתר 486 יח"ד בבניה רוויה כאשר 243 יח"ד מתוכן ישווקו במתכונת של "מחיר מופחת" ו-243 יח"ד בשוק החופשי.

במהלך חודש אוקטובר 2021 שילמה שפיר מגורים את התמורה במלואה לרשות, אשר הסתכמה לסך של כ-352 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בגין הזכויות במקרקעין ותשלום נוסף של כ-32 מיליון ש"ח בגין היטלי פיתוח. בנוסף שילמה שפיר מגורים תשלומים נוספים, בסך לא מהותי, לרשות המקומית. כמו כן, הועמדה ערבות ביצוע בסכום של כ-37 מיליון ש"ח להבטחת התחייבויות שפיר מגורים. במסגרת המכרז נקבעה תקופה של כ-25 חודשים לביצוע הפרויקט, שיתחילו להימנות ממועד קבלת החזקה במקרקעין בפועל מאת הרשות. למועד הדוח טרם התקבלה החזקה.

3. קרקע בהוד השרון

ביום 12 בדצמבר 2018 התקשרה, שפיר מגורים, ביחד עם חברות בלתי קשורות נוספות (להלן יחד: "הרוכשות") בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "ההסכם" ו-"המוכר", בהתאמה) לרכישת הבעלות והחזקה הבלעדיים של המוכר במקרקעין בשטח של כ-146.5 דונם בהוד השרון המיועדים לשימוש חקלאי, באופן בו חלקה של החברה במקרקעין (במושע) הינו כ-20%. בכוונת הרוכשות לקדם הליך תכנוני להשבחת המקרקעין ליעוד עיקרי למגורים ולצורך כך התקשרו הרוכשות בהסכם שיתוף במקרקעין במסגרתו יפעלו לקידום תכנון לשינוי ייעוד המקרקעין והגדלת היקף זכויות הבניה במקרקעין.
בתמורה לרכישת המקרקעין שילמו הרוכשות יחד למוכר סך של כ-198 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה: כ-40 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ).

4. קרקע בפיפרה, רומניה

קרקע בשטח של כ-80 אלפי מ"ר בשכונת פיפרה בצפון בוקרשט, רומניה. הקרקע מיועדת לבניית שכונת מגורים שתכלול כ-1,400-1,600 יחידות דיור וכן חניון ושטחי מסחר.
במסגרת פירוק של חברה בבעלות בעלי השליטה בחברה רכשה חברה מאוחדת את הקרקעה אשר נרשמה במועד קבלתה לפי שווין ההוגן.

5. קרקע בסיביו, רומניה

קרקע בשטח של כ-30 אלפי מ"ר בעיר סיביו, רומניה. הקרקע מיועדת לבניית כ-800 יחידות דיור ושטחי מסחר. במסגרת פירוק של חברה בבעלות בעלי השליטה בחברה רכשה חברה מאוחדת את הקרקע אשר נרשמה במועד קבלתה לפי שווין ההוגן.
במהלך חודש אוקטובר 2021 נחתם הסכם למכירת הקרקע בתמורה לסך של 23 מיליון ש"ח. בגין המכירה הכירה הקבוצה ברווח בסך של כ-7 מיליון ש"ח.

6. דירות בבניה להשכרה, חריש

בנוסף לאמור בבאור 3ב8, בדבר 4 בקשות לאישור תוכנית בניין להשכרה, בפרויקט חריש, במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט (1959) (להלן "החוק"). במסגרתן ייעדה הקבוצה לפחות 289 יח"ד להשכרה לתקופה של 5 מתוך 7 שנים שלאחר סיום הבניה. בכוונת הקבוצה למכור את יחידות הדיור שיועדו להשכרה לאחר תקופה זו. בגין יחידות הדיור שבמסגרת התכנית כאמור, הקבוצה תהיה זכאית בין היתר, לשיעור מס של 11% ופטור ממע"מ בגין מכירת יחידות הדיור האמורות, לכשתימכרנה, וכן לפחת מואץ בשיעור של 20% בתקופה האמורה, בגין היחידות המושכרות. בהתאם סיווגה הקבוצה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020 את עלות היחידות שיועדו להשכרה בסך של כ-210 מיליון ש"ח מסעיף מלאי בניינים ודירות למכירה המוצג במסגרת נכסים שוטפים לסעיף מלאי קרקעות לבניה ודירות בבניה להשכרה במסגרת נכסים בלתי שוטפים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי קרקעות לבניה ודירות בבנייה להשכרה (המשך)

א. ההרכב (המשך)

7. קרקע ביהוד מונסון

ביום 4 בינואר 2022 נודע לחברה כי שפיר מגורים, זכתה במכרז פומבי שפרסמה הרשות לרכישת זכויות חכירה, לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכתה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש, לתכנון, פיתוח ובניית 204 יח"ד לבניה רוויה עם חזית מסחרית במתחם אחד בשטח של כ- 8 דונם בעיר יהוד מונסון. (להלן: "הזכויות הנרכשות" ו"הפרויקט" בהתאמה). תמורת הזכויות הנרכשות כאמור לעיל, תשלם שפיר מגורים לרשות סך של כ- 331 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף של כ- 27 מיליון ש"ח בגין היטלי פיתוח, תשלומים אשר ישולמו עד ליום 28 במרס 2022. במסגרת הסכם החכירה נקבעה תקופה של כ- 4 שנים להשלמת הפרויקט, עד ולא יאוחר מיום 28 בדצמבר 2025. נכון למועד דיווח זה טרם התקבלו ההיתרים הדרושים לבניית הפרויקט וטרם נמסרו המקרקעין האמורים לשפיר מגורים.

ב. לגבי שעבודים - ראה ביאור 28.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נכסים פיננסיים

הקבוצה מתקשרת בהסכמי זכיונות ארוכי טווח המבוססים על שיתוף פעולה עסקי בין המגזר הציבורי למגזר הפרטי (PFI) Public-Private Partnership (PPP) מסוג פרויקטים ציבוריים במימון פרטי - (PFI) Private Finance Initiative. הנכסים הפיננסיים של החברה הינם בגין הסדרים מבוססי זיכיון בשיטות ה- (BOT) Build, Operate, Transfer או (DBOT) Design, Build, Operate, Transfer המטופלים לפי הוראות IFRIC 12.

א. הרכב הנכסים הפיננסיים של החברה:

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
143,908	138,745	כנסת ישראל (ב)
11,045	8,154	חניון הלאום (ג)
694,220	694,424	הנתיב המהיר (ד)
24,519	24,253	מעונות סטודנטים - בית אגרון (ה)
1,786,268	1,783,433	כביש 6 - צפון (ו)
-	671,517	כביש 16 (ז)
<u>2,659,960</u>	<u>3,320,526</u>	
247,324	303,387	ההצגה בדוח על המצב הכספי:
2,412,636	3,017,139	נכסים פיננסיים במסגרת נכסים שוטפים
<u>2,659,960</u>	<u>3,320,526</u>	נכסים פיננסיים במסגרת נכסים לא שוטפים

לגבי ערבויות ושעבודים, ראה ביאור 28.

ב. כנסת ישראל

ביום 30 ביולי, 2001 זכתה חברה מאוחדת במכרז של כנסת ישראל (להלן - "המזמין" ו/או "הכנסת"), לתכנון, הקמה ותחזוקה כוללת לתקופה של 25 שנה (להלן - "תקופת ההפעלה") של אגף משרדים חדש, חניון תת-קרקעי, מרכז אנרגיה ועבודות סלילה ופיתוח במתחם כנסת ישראל, ירושלים, ובסמוך לו על-פי תוכנית בינוי נקודתית שיזמה הכנסת (להלן - "פרויקט הכנסת"). בתום תקופת ההפעלה יימסר אתר פרויקט הכנסת לידי הכנסת או במועד מוקדם יותר לפי הוראות הסכם התחזוקה בענין זה. הקמת הפרויקט הסתיימה בדצמבר 2008. החל מאותו מועד הקבוצה מתחזקת את פרויקט הכנסת.

תביעה כספית והצהרתית כנגד הכנסת

במהלך תקופת ההקמה של פרויקט הכנסת התבקשה החברה על ידי המזמין לבצע שינויים והרחבות בפרויקט, זאת בנוסף לתכולת חוזה ההקמה המקורי. הרחבות אלו דרשו תשומות מהותיות מהחברה. הצדדים ניהלו משא ומתן בנוגע לדרישותיה הכספיות של הקבוצה וזאת במהלך תקופה ארוכה של כ-6 שנים (משנת 2006 עד לסוף שנת 2012). במהלך התקופה חתמו הצדדים על שלושה כתבי פשרה וויתור על תביעות, אשר במסגרתם יושבו באופן חלקי בלבד תביעות וטענות הצדדים. הצדדים לא הצליחו ליישב את מלוא המחלוקות ביניהם וביום 5 בפברואר 2013 הגישה הקבוצה תביעה לבית המשפט כנגד המזמין בסכום של 673 מיליון ש"ח (אשר הוגבל לצרכי אגרה) לפיצוי, בין היתר, בגין תמורה שלא שולמה על עבודות נוספות, פיצוי בגין שינויים והרחבות שלא נדרשו בחוזה המקורי, פיצוי בגין התמשכות העבודות ונזקים שנגרמו לחברה עקב מגבלות שהוטלו מצד המזמין במהלך ביצוע הפרויקט. במסגרת זו התבקש בית המשפט לקבוע כי התמורה השנתית המגיעה לקבוצה בגין הקמת הפרויקט בגין כל אחת מהשנים 2013-2033 תהיה בסך של כ-18,705 אלפי ש"ח (צמוד מסוף שנת 2008). בחודש יולי 2013 הגיש המזמין כתב הגנה במסגרתו העלתה הכנסת טענת קיזוז לפיה נכון לאותו מועד חובה של הקבוצה לכנסת, בגין עילות שונות, עמד על סך של כ-61 מיליון ש"ח. מאז חודש מרס 2016 החלה להתברר התביעה במסגרת בית המשפט ובפני מומחה מטעמו. בחודש אוגוסט 2017 העביר המומחה לצדדים חוות דעת חלקית, בקשר עם המחלוקות שנדונו בפניו עד לאותו מועד במסגרתה קבע המומחה כי הקבוצה זכאית לקבלת תשלום של כ-15 מיליון ש"ח וזאת בגין ביצוע עבודות נוספות ושינויים בפרויקט לפי מדד ההסכם, ללא תקורות ורווח יזם - וזאת מתוך סך תביעות של הקבוצה בסך של כ-29 מיליון ש"ח (ללא תקורות ורווח יזם) שהוגשו ונדונו עד כה בפני המומחה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נכסים פיננסיים (המשך)

ב. כנסת ישראל (המשך)

כמו-כן, קבע המומחה בחוות הדעת החלקית האמורה, כי הכנסת זכאית לקזז מהתשלומים המגיעים לקבוצה עבור ביצוע הפרויקט סך של כחצי מיליון ש"ח, וזאת מתוך תביעות לקיזוזים שהגישה הכנסת (ושאינם קשורים לסוגיית לחוחות הזמנים) בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.

ביום 30 בדצמבר 2018, המציא המומחה לצדדים את חלק ב' לחוות דעתו, בקשר עם סוגיית לחוחות הזמנים בפרויקט, כמו-גם בקשר עם תביעתה של החברה המאוחדת לזכאותה לתשלום תקורות בגין ביצוע עבודות נוספות ו/או שינויים בפרויקט (להלן - "חלק ב' לחוחות הדעת").

באשר לסוגיית התקורות, המומחה חיווה דעתו, בתמצית, כי לדעתו עלות התקורה והרווח היזמי להם זכאית החברה תהיה בין 3% ל- 7%. באשר לקיזוזים שביצעה הכנסת, נוכח טענתה לזכאות לפיצוי מוסכם בגין פיגורים של החברה המאוחדת בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט בסך של למעלה מ- 30 מיליון ש"ח, קבע המומחה כי אלו יועמדו על סך כולל של כ- 15.1 מיליון ש"ח.

עוד בחלק ב' לחוות דעתו, חיווה המומחה דעתו בקשר עם לחוחות הזמנים ומועדי הסיום בהם נדרשה החברה המאוחדת להשלים את הקמת המבנים השונים והשליבים השונים בפרויקט, בהתחשב בארכות המשך להן הייתה החברה המאוחדת זכאית, נוכח אחריותה של הכנסת לעיכובים שונים בפרויקט.

החלטות המומחה כפופות לאישור בית המשפט שיינתן בסיום ההליכים המשפטיים.

חלק מהעלויות בגין הרחבת הפרויקט והנזקים שנגרמו לחברה במהלך ההקמה, מוצגות בדוח על המצב הכספי בסעיף הכנסות לקבל במסגרת נכסים לא שוטפים בסכום המהווה, על פי יועציה המשפטיים, את ההכנסות לקבל המינימליות הצפויות.

להערכת הנהלת החברה, בהסתמך גם על עמדת יועציה המשפטיים, בסבירות גבוהה, הסכומים שהחברה צפויה לקבל בגין התביעה, לא יהיו נמוכים מהיתרה הכלולה בדוחות הכספיים וכי הסכומים שקוזזו, כאמור להלן, צפויים להיות מושבים לחברה. החל משנת 2014, לאחר הגשת כתב התביעה על ידי החברה המאוחדת כנגד כנסת ישראל, ולאחר הליך משפטי שנוהל בין הצדדים בענין זה, קוזזו על ידי הכנסת, לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2021 סך של כ- 40.7 מיליון ש"ח, מתוך כספי התשלום השנתי המגיעים לחברה המאוחדת בהתאם להסכם שבין הצדדים.

בחודש יולי 2020 שילמה הכנסת לקבוצה, על חשבון התביעה (ולטענת הכנסת - לפני משורת הדין), סכום של 30 מיליון ש"ח, כולל מע"מ. לטענת הכנסת, סכום זה משקף את קביעותיו של המומחה בחוות דעתו, אשר להערכת הכנסת ייוותרו על כנן גם בתום ההליך, תוך שהכנסת שמרה על זכויותיה לקזז סכומים אלו בעתיד. לטענת החברה תשלום זה אינו אלא תשלום חלקי ביותר, אשר נוגע לסכומים אותם חבה הכנסת לשפיר מזה שנים רבות במסגרת ביצוע פרויקט זה.

במהלך חודש דצמבר 2020 הסכימו הצדדים להעברת מחלוקות נוספות מתביעת החברה לבירור אצל המומחה (ההנדסי) לרבות מינוי מומחה כלכלי. נכון למועד זה, בירור המחלוקות מתנהל בפני המומחים דלעיל.

הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה - במסגרת נכסים לא שוטפים

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
189,048	189,048	הכנסות שהוכרו
85,493	85,493	בניכוי - תקבולים על חשבון ביצוע עבודות
103,555	103,555	
40,749	40,749	בתוספת - סכומים שקוזזו ע"י כנסת ישראל
144,304	144,304	

הסכם עבודות בינוי נוספות

ביום 17 בספטמבר 2018, לאחר שהקבוצה זכתה במכרז נוסף שפורסם על ידי הכנסת, נחתם הסכם לביצוע עבודות בינוי ושיפוץ בכנסת. תקופת ההתקשרות הינה לתקופה של שנה עם אופציה לכנסת להאריכה עד 5 שנים, לפי שיקול דעתה. הכנסת לא התחייבה להיקף עבודות כלשהו במסגרת המכרז.

ביום 9 בספטמבר 2021, התקבלה הודעת הכנסת לפיה מוארכת תקופת ההתקשרות עד ליום 16 בספטמבר 2022, וזאת בהתאם לזכותה של הכנסת להורות על הארכת ההתקשרות כאמור.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 10 - נכסים פיננסיים (המשך)

ג. פרויקט חניון הלאום

ביום 20 במרס, 2000 זכתה חברה מאוחדת במכרז להקמת חניון ציבורי ושטחים נלווים בשיטת Design, Build, Operate, Transfer (DBOT) במתחם כיכר הלאום בירושלים (להלן - "חניון הלאום") ולקבלת הזכות לשכור ולהפעיל את חניון הלאום הכולל 1,800 חניות וכן שטחי מסחר ושטחים נוספים על גג החניון בהיקף של כ-6,000 מטר עד ליום 28 בפברואר 2023, לאחר מכן יימסר לידי המדינה. בנוסף, קיימת לחברה המאוחדת האופציה להאריך את תקופת השכירות ב-60 חודשים נוספים, בתמורה לתשלום שנתי בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח. הכנסות מעבר לרף מסוים הקבוע בהסכם תזכה את המדינה בתוספת אחוז משתנה מהכנסותיה השנתיות של החברה המאוחדת מהפעלת חניון הלאום. במסגרת ההסכם התחייבה המדינה לרכוש מהחברה המאוחדת 230,000 ימי חניה בכל שנה, בתעריף של 26 ש"ח ליום חנייה (צמוד למספר המחרים לצרכן). בנוסף להתחייבותיה של המדינה לרכישת מנויים חתמה החברה המאוחדת עם מספר גופים שונים על הסכמי רכישת מנויים בחניון הלאום לתקופות הנעות בין שנה לשנתיים. על פי ההסכם, מפעילה הקבוצה שירות הסעות מחניון הלאום אל משרדי הממשלה השונים, כאשר המזמין משתתף בחלק מעלויות התפעול של שירות ההסעות. כמו כן, על פי ההסכם, כל עוד מפעילה הקבוצה את חניון הלאום, תפעיל הקבוצה ותתחזק גם חניונים נוספים בקריית הממשלה, על פי שיקול דעת המזמין וזאת למשך תקופת הפעלה של חניון הלאום. נכון למועד הדוח מפעילה ומתחזקת הקבוצה בקריית הממשלה 2 חניונים המכילים כ-250 מקומות חניה בהכנסה שנתית של כ-1 מיליון ש"ח. כמו כן, התקשרה הקבוצה עם מספר חברות תקשורת סלולארית השוכרות מתקנים בחניון הלאום להצבת מתקני קליטה ושידור ובנוסף חתמה עם מספר גופים על הסכמים להשכרת שטחי מסחר בחניון הלאום.

הסכם סינמה סיטי

ביום 1 באפריל 2010 נחתם הסכם בין הקבוצה (באמצעות חברה מאוחדת) וניו לינאו סינמה 2006 בע"מ (להלן - "ניו לינאו"), לפיו הקימה ניו לינאו, בחלק מהמקרקעין אשר הזכויות בו הוקנו לחברה המאוחדת, מתחם קולנוע ובו בתי קולנוע בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר, וכן מתחם מסחרי בשטח כולל של כ-6,000 מ"ר, הפועל תחת המותג "סינמה סיטי" (להלן - "הפרויקט"). כן הוסכם, כי ניו לינאו תשכור את הפרויקט מהחברה המאוחדת עד לתום תקופת הסכמי הזיכיון ותפעילו על חשבונה. דמי השימוש מורכבים מדמי שכירות, מפדיון ממכירת כרטיסי קולנוע ומפדיון השטח המסחרי ומובטחים ברף מינימלי כפי שקבוע בהסכם. בנוסף לכך, החברה המאוחדת תהא זכאית לקבלת חלק יחסי מרווחי הניהול של המתחם המסחרי. עם השלמת הקמת הפרויקט (בחודש פברואר 2014), משכירה החברה המאוחדת, את הפרויקט לניו לינאו לתקופה המסתיימת ביום 28 בפברואר 2028, בכפוף למימוש אופציית הארכת תקופת הפעלה לחניון הלאום על ידי החברה המאוחדת, כמפורט לעיל. החברה המאוחדת התחייבה לפעול למימוש אופציית הארכת תקופת הפעלה, כקבוע בהסכמי הזיכיון.

ד. הנהיג המהיר

ביום 3 בספטמבר, 2006 נחתם בין משרד האוצר בשם מדינת ישראל ובין חברת הנהיג המהיר בע"מ חוזה זיכיון למימון, הקמה, תפעול ותחזוקה של הנהיג המהיר בכניסה לתל אביב במקביל לכביש מס' 1 וכן הפעלת הנהיג המהיר בכניסה לירושלים והקמת והפעלת חניון חנה וסע (להלן - מיזם הנהיג המהיר). חוזה הזיכיון נחתם בעקבות זכייתה של החברה במכרז שפרסמה המדינה למימון, הקמת, תפעול ותחזוקת מיזם הנהיג המהיר. בהתאם לחוזה הזיכיון התחייבה החברה להקמת והפעלת מיזם הנהיג המהיר עד ליום 17 בדצמבר 2036. מיזם הנהיג המהיר כלל הקמת נתיב אגרה דינמית אשר לצורך הפעלתו פותח אלגוריתם לניהול ביקושי התנועה כתלות בנפח התנועה באותה עת. תחילתו של הנהיג המהיר בכניסה לתל אביב, סך הכול אורכו כ-12 ק"מ של כביש הכוללים 5 גשרים, וכן חניון חנה וסע לכ-2,000 כלי רכב באזור מחלף שפירם, ואשר למעט סוגי כלי רכב אשר נקבעו בחוק נתיבים מהירים תבוצע הנסיעה דרכם בתשלום. מחניון החנה וסע מופעל שירות היסעים למרכזי העסקים הראשיים בתל אביב וברמת גן ללא תשלום מצד המשתמשים. חוזה הזיכיון כולל רשת בטחון על פי טבלת יעד פדיון שנתי מוגדרת, ממנה זכאי הזיכיון לסכומים מסוימים במידה שהפדיון בפועל לא יגיע ליעד הפדיון הנ"ל, לפי המנגנון האמור בחוזה הזיכיון (להלן - רשת הביטחון). אם הפדיון השנתי בפועל עבר את יעד הפדיון, יחולקו הכנסות עודפות בין המדינה לחברה, לפי המנגנון המצוין בהסכם הזיכיון. רשת הביטחון צמודה לסל מדדים שנקבע בהסכם הזיכיון. כמו כן, המדינה משלמת על פי כמות החונים העושים שימוש בשירותי ההסעות ובנוסף משלמת עבור הרכבים הפטורים, בהתאם לתנאים שנקבעו בחוזה הזיכיון.

תעודת הגמר וחוב הזיכיון בגין התמלוג

ביום 17 בספטמבר 2013 נחתמה תוספת המתקנת את הסכם הזיכיון בהמשך לדיונים שנוהלו בין הצדדים בקשר עם מספר תביעות ודרישות הדדיות. בהתאם להסכמות שבתוספת קיבלה החברה המאוחדת (להלן "היזם") תעודת גמר וזאת כנגד תשלום יתרת התמלוג בסך של כ-270 מיליון ש"ח אשר שולם כמפורט להלן:

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נכסים פיננסיים (המשך)

ד. התיב המהיר (המשך)

סך של כ- 155 מיליון ש"ח עם החתימה על התוספת להסכם (חלק מהסכום בדרך של קיזוז מתוך תשלומים אשר הגיעו לזכיון מהמדינה), וסך של 115 מיליון ש"ח הועמד כחוב של הזכיון למדינה אשר יפרע במקביל לתקופת החוב הבכיר כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית שנתית בשיעור של 3.98%. לצורך הבטחת ההתחייבויות הועמדו ערבויות לטובת המדינה ולטובת הגורמים המממנים. ביום 2 בנובמבר 2017 ניתנה הוראת שינוי לזכיון לביצוע שירותי תכנון מפורט בקשר לפרויקט הרחבת חניון החנה וסע בפרויקט התיב המהיר באמצעות הקמת קומה אחת נוספת לחניון בהתאם למסמכים המחייבים והמנחים של תת"ל 66 (תכנית סטטוטורית להרחבת החניון), זאת בתמורה לסך של כ- 10 מיליון ש"ח בגין שירותי התכנון כאמור.

ביום 31 בדצמבר 2019, התיב המהיר בע"מ (להלן בסעיף זה - "הזכיון"), והמזמין, חתמו על תוספת לחוזה הזכיון, (להלן - "התוספת"), אשר נכנסה לתוקף ביום 31 בינואר 2020 עם התקיימות התנאים המתלים, שעיקריה מפורטים להלן:

1. על פי התוספת, הזכיון יבצע הרחבה של חניון החנה וסע, הכוללת הקמת מבנה חנייה (בניית קומה נוספת על החניון הקיים) שיביא להוספה של כ-1,800 מקומות חנייה וזאת תוך המשך תפעול המיזם (להלן - "עבודות ההקמה") וכן יעמיד הזכיון לטובת המיזם שירותים נוספים ובכלל זה שירותי תפעול (מעבר לאלו שהוגדרו בהסכם הזכיון המקורי), הסעות כפי שנקבעו בתוספת והפעלת חניון זמני, בתקופת ההקמה, שהוכשר בסמוך לחניון הקיים (ביחד: להלן - "השירותים הנוספים").
2. בתמורה לעבודות ההקמה (אשר בכפוף להוראות התוספת נקבעו על תקופה של 38 חודשים לסיומן) הזכיון יהיה זכאי לתמורה בסך של 325 מיליון ש"ח אשר תשולם בהתאם לאבני דרך לתשלום שנקבעו בתוספת. תשלום התמורה צמוד למדד תשומות הבניה הידוע במועד בו תיחתם התוספת. בנוסף הזכיון יהא זכאי לתמורה נוספת בגין השירותים הנוספים בתמורה שניתית שאינה בסכומים מהותיים לחברה. בהקשר זה יצוין כי במסגרת התוספת נקבע כי הזכיון יעמיד לטובת המדינה ערבות ביצוע בסך של כ- 20 מיליון ש"ח.
- לשם ביצוע עבודות ההקמה והשירותים הנוספים הזכיון התקשר בהסכם עם שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ (חברה בת, בבעלות מלאה של החברה).
3. בנוסף הצהיר הזכיון במסגרת התוספת על העדר תביעות מול המזמין בגין אובדן הכנסה קיים או עתידי מהמיזם.
4. במסגרת התוספת הוסכם על שינוי בהסדרי התשלום הקיימים מתוקף הסכם הזכיון בקשר לתפעול המיזם על ידי הזכיון, באופן שהתשלום בגין הרכבים החונים בחניון החנה וסע יהיה בסכום קבוע, וכן עדכון של סכום יעדי הפדיון השנתיים (שהינם חלק מתנאי רשת הביטחון).
5. עוד סוכם כי עם כניסת התוספת לתוקף הזכיון יפרע למזמין סך של 30 מיליון ש"ח מתוך חוב הזכיון למזמין בגין התמלוג (הסכום נפרע ביום 22 במרס 2020), אשר יתרתו ליום 31.12.2021 הינה כ- 85.6 מיליון ש"ח. יתרת החוב תמשיך לצבור ריבית, אך פירעון הקרן והריבית ידחה, ויחל להיפרע בתשלומים רבעוניים החל משנת 2035 ועד לסוף שנת 2036. מובהר כי לא יחול שינוי ביחס ליתר התנאים החלים על חוב הזכיון בגין התמלוג.
6. התוספת תכנס לתוקף רק עם קבלת אישור התאגיד הבנקאי שהינו נציג המלווים של החוב הבכיר לזכיון (להלן - "אישור הגורמים המלווים"), וזאת לאחר שיוסכמו בין הזכיון לבין הגורמים המלווים נוסחים לתיקונים של מסמכי המימון הרלוונטיים ביחס למימון שהועמד בקשר עם המיזם. עם קבלת אישור הגורמים המלווים וחתמת התוספת, התוספת תחול, בעיקרה, בתחולה רטרואקטיבית מיום 1 בינואר 2020.

ביום 30 בינואר 2020 התקבל אישור הגורמים המלווים לתוספת כך שהתמלאו התנאים לכניסתה של התוספת לתוקף. במסגרת זו, נחתמו בין הזכיון, החברה (באמצעות חברות בנות) והגורמים המלווים תיקונים לתוספת, תיקונים להסכמי המימון, ואלה עיקרי ההסכמות נשוא התיקונים כאמור, כמפורט להלן:

תוקן לוח הסילוקין של הפרויקט בהתאם לתזרים התשלומים המעודכן בעקבות עבודות ההקמה והשירותים הנוספים. תוקן הסכם ההקמה לפיו קבלן ההקמה (חברה בת של החברה) תבצע את שירותי ההקמה בתנאי גב אל גב אל מול המזמין לרבות המצאת ערבות הביצוע בהתאם להסכמות שבין המזמין לזכיון.

בוצעו התאמות להסכם התפעול של המיזם בקשר עם התשלומים למפעיל וכן סוכמה הגדלת ערבות התפעול בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

עודכנו התנאים המאפשרים ביצוע חלוקת רווחים באופן בו הוקלו התנאים האמורים וניתנה אפשרות לזכיון לבצע חלוקה בהתקיימות תנאים אלה. הוסכם כי, במועד סיום עבודות ההקמה ובלבד שבמועד זה לא התרחשה הפרה כלשהי על ידי הזכיון, ערבות שירות החוב, תבוטל ותושב לחברות הקבוצה.

להערכת החברה, ההתקשרות בתוספת (ועדכון הסכמי המימון כאמור), צפויה, לאורך תקופת הזכיון, לשפר את רווחיות הזכיון מהפרויקט, בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 10 - נכסים פיננסיים (המשך)

ד. התיב המהיר (המשך)

יחד עם זאת, להערכת החברה החל מכניסת התוספת לתוקף, יצומצמו משמעותית סיכוני הביקוש בפרויקט עד לסוף תקופת הזיכיון בכפוף להמשך קיומם של סיכוני גבית סכומי האגרה הנגבית מהמשתמשים במיזם. במסגרת יישום התוספת להסכם כמתואר לעיל סך התמורות הנוספות יוחסו ליתרת מחויבות הביצוע שטרם סופקה בשירותי התפעול המעודכנים ולשירותי ההקמה. כמו כן הקבוצה גרעה את יתרת הנכס הבלתי מוחשי כנגד הכרה בנכס פיננסי, זאת כתוצאה מעדכון רשת הביטחון וגידול הסכומים המובטחים המייצגים את זכותה הבלתי מותנית של החברה לתמורה חלף סיכוני הביקוש. ליישום התוספת להסכם הזיכיון לא הייתה השפעה מהותית על הרווח או הפסד.

ה. מעונות סטודנטים - בית אגרון

ביום 6 בדצמבר 2012 קיבלה הקבוצה באמצעות מיזם משותף לחברה מאוחדת ולצד ג' (להלן - "הזכיון"), הודעת זכייה במכרז מסוג DBOT Design, Build, Operate, Transfer של עיריית ירושלים באמצעות עדן-החברה לפיתוח מרכז ירושלים בשיתוף בצלאל אקדמיה לאמנות ועיצוב (להלן - "בצלאל"), לתכנון, הקמה הפעלה ותחזוקה של מעונות סטודנטים ושטחי מסחר נלווים במתחם "בית אגרון" בירושלים. על פי הסכם הזיכיון ותוספת לו בתוקף מיולי 2015, תקופת הזיכיון תסתיים בתום 24 שנים ו-11 חודשים מיום 1 באוקטובר 2016.

הפרויקט כלל הקמה של כ-410 יחידות לינה (ב-15 קומות בשני מבנים). הקמת הפרויקט הסתיימה בחודש אוקטובר 2017 במקביל לאכלוס הפרויקט והתקבלה תעודת גמר מאת רשויות התכנון. בחודש פברואר 2019 אושרה במוסדות התכנון הרלוונטיים הוספת שימוש של משרדים לקומות המסחר בפרויקט. במהלך תקופת ההפעלה הזכיון משכיר את השטחים בפרויקט וגובה את דמי השכירות בגינם בהתאם לשיעורם כפי שנקבע במסמכי המכרז והסכם הזיכיון. במסגרת הסכם הזיכיון, בצלאל התחייבה כי במשך תקופת ההפעלה, סטודנטים מטעמה ישכרו כמות מינימאלית של 150 יחידות לינה מתוך כלל יחידות הלינה שהקבוצה הקימה (לקבוצה הסכם נוסף, מעבר להסכם הזיכיון, להשכרת 150 יחידות לינה בפרויקט עם מכללת הדסה). כבטוחות לקיום התחייבויות הזכיון בהתאם להסכם הזיכיון והתוספת לו העמיד הזכיון ערבויות תפעול ובדק בסך של 1.7 מיליון ש"ח, כל אחת.

בחודש אוקטובר 2020 ובעקבות טענות שהועלו על ידי הזכיון כלפי המזמין, נחתמה בין הצדדים תוספת נוספת להסכם הזיכיון לפיה, בין היתר, שולמו לזכיון סכומים שטרם שולמו בגין מענק ההקמה וכן הוסכם כי תקופת הזיכיון תחל להימנות מחודש ספטמבר 2017, כך שתסתיים בחודש אוגוסט 2042. כמו כן כוללת התוספת עדכון לשכר הדירה בגין יחידות הלינה, אפשרות לזכיון להסב שטחים נוספים בפרויקט לטובת מעונות סטודנטים (בכפוף לאישור המזמין), וכן ויתור סופי ומוחלט על תביעות של הזכיון כלפי המזמין.

ו. כביש 6 - צפון

ביום 12 בפברואר 2014 חתמה חברה מאוחדת (להלן בסעיף זה - "6" - חוצה צפון" או "הזכיון") חברה יעודית למימוש הסכם הזיכיון (SPC), על הסכם זיכיון עם מדינת ישראל (להלן - "הסכם הזיכיון") למימון, תכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה (DBOT) למשך 34 שנים החל מיום 10 בספטמבר 2015 (להלן - "תקופת הזיכיון"), של המקטע הצפוני של כביש 6 בין יקנעם לצומת סומך (קטעים 3 ו-7) (להלן - "הפרויקט"). הקמת הפרויקט כוללת סלילת כ-15 ק"מ של כביש (לא כולל המחלפים) וכן הקמת 5 מחלפים, 3 גשרים וכריית 3 מנהרות כפולות. המעבר במנהרות יהיה כרוך בתשלום אגרה בהתאם להוראות הסכם הזיכיון. במהלך תקופת הזיכיון, תקנה המדינה לזכיון את הזכות להקמת ולהפעלת הפרויקט לרבות גביית כספים מהמשתמשים בכביש, כאשר בתום תקופת הזיכיון יחזיר הזכיון את המיזם למדינה ללא תמורה. לזכיון אחריות מלאה להתקין, להפעיל ולתחזק את מערכות גביית האגרה של כביש חוצה ישראל צפון, ולאנוף תשלום חובות. תקופת הזיכיון יכולה להתארך או להתקצר בכפוף להוראות הסכם הזיכיון (ראו להלן) ו/או על פי כל דין. ביום 12 באוגוסט 2015, השלים הזכיון את הסגירה הפיננסית של הפרויקט (להלן - "הסגירה הפיננסית"). באותו מועד נחתם הסכם המימון (להלן - "הסכם המימון"). כמו כן, כחלק מהסגירה הפיננסית הוקצו בזכיון מניות, כך שלאחר ההקצאה המחזיקים בהון הזכיון הינם חברה מאוחדת - 80%, צד שלישי - 10% צד שלישי נוסף 10% (יחדיו - "בעלי המניות"). הפרויקט בוצע בשתי פעימות:

1. ממחלף יקנעם עד מחלף תל קשיש (קטע 7) - ביום 13 בנובמבר 2018, אישרה המדינה את פתיחתו של מקטע זה לתנועה. בהתאם לתנאי הסכם הזיכיון, החל ממועד פתיחת קטע 7 לתנועה, עבור כל רבעון הפעלה של קטע 7 הזכיון קיבל סך של 15 מיליון ש"ח (לפני הצמדות) מן המדינה, וזאת עד לפתיחת כלל הכביש לתנועה. כמו כן, הזכיון זכאי היה לגבות אגרת נסיעה ממשתמשי הדרך בתעריפים שנקבעו בהסכם הזיכיון ופורסמו ברשומות.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 10 - נכסים פיננסיים (המשך)

ו. כביש 6 - צפון (המשך)

מענק הקמה

כפי שנקבע במסגרת הסכם הזיכיון, הזכיון קיבל מהמדינה מענק הקמה. עם פתיחתו לתנועה של קטע 7, כאמור לעיל, הזכיון זכאי לקבלת 40% ממענק ההקמה אשר במועד אישור המדינה הסתכמו לסך של כ- 202 מיליון ש"ח. הסכום האמור התקבל בחודש ינואר 2019.

כמו כן, הזכיון זכאי לביצוע התחשבנות ותקבול בהתאם למנגנון התאמת מענק ההקמה בהסכם הזיכיון בכל הנוגע לביצוע עבודות מינהור במנהרת יקנעם. בגין רכיב זה, קיבל הזכיון בדצמבר 2018 כ- 81 מיליון ש"ח.

2. הקמת קטע 3 (עד מחלף סומך) - ביום 28 במרס 2019 אישרה המדינה את פתיחתו של קטע 3 לתנועה וממועד זה הכביש נפתח במלואו לתנועה. ביום 22 באוקטובר 2020 התקבל מטעם הרשות הממונה (חברת כביש חוצה ישראל בע"מ) אישור הפעלה מלא בקשר עם פרויקט כביש 6, קטעים 3 ו-7. ההיתר כאמור התקבל לאחר השלמת כלל עבודות ההקמה בפרויקט. בהתאם לתנאי הסכם הזיכיון, עם תחילת תקופת ההפעלה המלאה, מידי רבעון תערך התחשבנות בין הזכיון לבין המדינה לגבי התמורה לה זכאי הזכיון. תמורה זו מושפעת מהכנסות מגביית אגרה באותו רבעון בפועל, מיעד הגבייה שקבעה המדינה (אשר משתנה לאורך תקופת ההפעלה) ובהתייחס ליעד סך ההכנסות (40 מיליון ש"ח). הסכומים הנ"ל צמודים בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם הזיכיון.

במהלך חודש מאי 2019 העבירה המדינה לזכיון את חלקו השני של מענק ההקמה (יתרת 60% ממענק ההקמה) בתוספת התאמות בגין שינויים בריבית ושינויים בטיב הקרקע, בהתאם להוראות הסכם הזיכיון ובניכוי סכומים בגין השלמות שהזכיון התחייב לבצע במסגרת ההקמה.

הוראות הסכם הזיכיון קובעות כי סכומי התשלום האמורים יהיו התרופה היחידה של הזכיון אף במקרה של אובדן הכנסות עקב אי עמידת המדינה בהתחייבותיה על פי הסכם הזיכיון. בהתאם להסכם וכנהוג בהסכמי זיכיון דומים, המדינה זכאית לסיים את הסכם הזיכיון, בגין מספר עילות כמפורט בהסכם הזיכיון. בנוסף, למדינה נתונה הזכות לסיים את הסכם הזיכיון החל מתום שלוש שנים מתחילת תקופת התפעול המסחרי מכל סיבה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (ביטול מטעמי נוחות), בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם וכפוף לתשלום פיצוי לזכיון. עוד נקבע כי למדינה ולזכיון זכות לסיים את ההסכם בנסיבות מסוימות מטעמי כח עליון.

במסגרת הפרויקט נדרש הזכיון או מי מטעמו להנפיק את הערבויות הבנקאיות הבאות לטובת המזמינה:

1. ערבות ביצוע עבודות בניה בסך של 125 מיליון ש"ח. בסמוך לקבלת אישור להפעלה מלאה הופחתה ערבות הביצוע האמורה לסך של כ-6.6 מיליון ש"ח.
 2. ערבות הפעלה ותחזוקה בסכום של 35 מיליון ש"ח אשר בחלוף 3 שנים ממועד קבלת אישור ההפעלה המלאה תופחת בסכום של 15 מיליון ש"ח;
 3. כמו כן תועמד ערבות תחזוקה סופית בסכום של 100 מיליון ש"ח, זאת החל משלוש שנים לפני תום תקופת הזכיון ובכל 6 חודשים לאחר סיום תקופת הזכיון תופחת בסכום של 15 מיליון ש"ח.
- כמו כן, הועמדו ערבויות לטובת המממנים: בגין הקמה בסך של כ-220 מיליון ש"ח, אשר לאחר קבלת האישור להפעלה מלאה הפכה לערבות בדק בסך של כ-110 מיליון ש"ח. בנוסף ערבות הפעלה בסך 10 מיליון ש"ח.

מימון הפרויקט

היקף הפרויקט הסתכם לכ- 2.4 מליארד ש"ח. הפרויקט מומן בדרך של: (א) מענק המדינה האמור לעיל; (ב) הלוואות בעלים שהועמדו על ידי בעלי המניות בזכיון; ו- (ג) מימון חיצוני, לרבות הלוואות מזנין, כמפורט להלן. יצוין כי על פי הסכם הזיכיון, לזכיון הגנה מימונית בגין ייקור עלויות עקב עליית מדדים, מט"ח ושינויים בריביות.

1. מימון החוב הבכיר של הפרויקט נחלק לשתי תקופות עיקריות:

א. מימון חוב בכיר לטווח קצר

למועד הדוח על המצב הכספי, סך של כ- 505 מיליון ש"ח הועמדו כהלוואות מענק הקמה במטבע חוץ (כ- 74 מיליון דולר וכ- 53 מיליון אירו), אשר נפרעו במועדים המקבילים למועדים הקבועים לקבלת מענק המדינה. 40% מהלוואות המענק נפרעה בחודש ינואר 2019 ויתרתה נפרעה בחודש מאי 2019. בחודש מרס 2021 החליפה הלוואת צמודת מדד בסכום של כ- 1,534 מיליון ש"ח את המימון לטווח קצר שהועמד עד אותו שלב.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 10 - נכסים פיננסיים (המשך)

ו. כביש 6 - צפון (המשך)

מימון הפרויקט (המשך):

ב. מימון חוב בכיר לטווח ארוך

מסגרת המימון לטווח ארוך היא בגובה של כ- 1,633 מיליון ש"ח. במועד ההמרה החליף המימון לטווח ארוך חלק מהמימון לטווח קצר, בהלוואה צמודת מדד (לטווח ארוך), שתפרע בהתאם ללוח סילוקין רבעוני בתקופה של 27 שנים. ביום 28.3.2021 הומרו ההלוואות ונקבעה להלוואות ריבית בשיעור של 3% צמודה למדד המחירים לצרכן. בנוסף קיבלה 6 חוצה צפון הלוואות חוב בכיר בסך של כ-99 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת יתרת החוב בגין המימון לטווח ארוך על סכום של 1,642 מיליון ש"ח.

2. מימון בדרגת ביניים (Mezzanine)

למועד הדוח על המצב הכספי יתרת חוב בדרגת ביניים הינה כ- 148 מיליון ש"ח. חלק ממימון בדרגת הביניים הועמד בדרך של הלוואות גישור שתיפרע באמצעות הלוואות מזנין שתועמד במועד ההפעלה המלאה. ההלוואות תפרענה בהתאם ללוח סילוקין חצי שנתי החל מ- 18 חודשים לאחר ההפעלה המלאה או 21 באפריל 2021, לפי המוקדם. ביום 28.3.2021 פרעה 6 חוצה צפון הלוואות מזנין בסך של כ-41 מיליון ש"ח. למלווים במימון בדרגת ביניים לא מוקנית זכות עצמאית להעמדת החוב לפרעון מידי, אלא לאחר העמדת החוב הבכיר לפרעון מידי ואולם במקרים מסוימים (כגון: קיום עילה להעמדת החוב הבכיר וירידה בדירוג החוב) קיימת סנקציה של עלייה בריבית ההלוואה. יצוין, כי הן ביחס לחוב הבכיר והן ביחס למימון בדרגת ביניים, לא קיימת התחייבות של גורמים בקבוצת המלווים להעמדת חלקו של מממן שלא יעמוד בהתחייבויותיו להעמיד את חלקו בחוב הבכיר או במימון בדרגת הביניים. מובהר כי, הסכומים והשיעורים שפורטו לעיל עשויים להשתנות בהתאם לסלי מדדים שונים ובהתאם להצמדות שונות ומטבעות שונים ולפיכך במועדים הרלוונטיים סביר שהסכומים יהיו שונים מאלה הנקובים לעיל.

3. הון עצמי

ההון העצמי של הזכיון (אשר יתרתו למועד הדוח כ- 202 מיליון ש"ח), הועמד על ידי בעלי המניות כהלוואות בעלים לזכיון ושיעור ההון העצמי בתוספת מימון בדרגת הביניים בתקופת ההקמה לא יפחת מיחס של 20:80 בין ההון העצמי וחוב בדרגת הביניים לבין החוב הבכיר. חלק מההון העצמי הועמד לזכיון בהלוואה בנקאית (הלוואת גישור) אשר למועד הדוח נפרעה על ידי בעלי המניות. בנוסף, במצבים מסוימים התחייבה חברה מאוחדת להגדיל את סכום ההון שיוזרם לזכיון על ידה בלבד. עוד יצוין כי בנוסף להלוואות הבעלים שהעמידה הקבוצה לזכיון כחלק מחלקה בהון העצמי שלו כאמור לעיל, העמידה הקבוצה לזכיון סך נוסף של 50 מיליון ש"ח כמימון ביניים נחות (קרי- שהינו נחות למימון בדרגת הביניים כמפורט לעיל).

4. בטוחות

להבטחת קיום התחייבות הזכיון, שיעבד הזכיון לטובת מלווי החוב הבכיר את כלל נכסיו בשעבודים ספציפיים ובשעבוד שוטף כללי ללא הגבלה בסכום, מדרגה ראשונה, על כל הנכסים, הזכויות וההכנסות מהנכסים של הזכיון, ולרבות חשבונות הבנק של הזכיון והיתרות הכלולות בהם וכן שאר זכויות המוקנות לזכיון במסגרת הפרויקט או הנובעות ממנו. בנוסף, לשם הבטחת קיום מלוא ההתחייבויות הפיננסיות של הזכיון במסגרת הפרויקט ימציאו קבלן ההקמה, קבלן התפעול, חלק ממלווי מימון הביניים, ובעלי המניות בטוחות שונות, כמפורט בהסכמים. מובהר, כי הלוואות הזכיון הינן הלוואות ללא זכות חזרה לבעלי המניות של הזכיון (Non recourse), למעט מקום בו מצוין במפורש בדבר הלוואות או בטוחות שמועמדות על ידי גופים חיצוניים לזכיון, כגון בעלי המניות, קבלן ההקמה או קבלן התפעול (ככל שהם קשורים לקבוצה).

5. ריביות

המימון לטווח קצר ניתן בתמהיל שקלי, דולרי ויורו. המרכיב הדולרי נושא ריבית בשיעור Libor בתוספת מרווח, מרכיב היורו נושא ריבית בשיעור Euribor בתוספת מרווח והמרכיב השקלי נושא ריבית פריים בתוספת מרווח:

- במימון לטווח הקצר המרווחים נעים בטווח של בין 1.9% ל- 2.3%;
- מימון בדרגת הביניים צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית הנעה בטווח של בין 6% ל- 13%;
- המימון לטווח ארוך נושא ריבית צמודת מדד בשיעור 3%. מימון הביניים צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית הנעה בטווח של בין 6% ל- 13%.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 10 - נכסים פיננסיים (המשך)

ו. כביש 6 - צפון (המשך)

הסכם הקמה

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר הזכיין בהסכם הקמה (EPC - Engineering, Procurement and Construction) עם קבלן הקמה (שהינו שותפות רשומה בחלקים שווים של חברה מאוחדת, ושל חברת תשתיות איטלקית). הסכם זה מסדיר את מערכת היחסים בין הזכיין לקבלן ההקמה, באופן שבו האחריות לביצוע עבודות הבנייה בפרויקט מוטלת על יחיד השותפות דלעיל, שניהם, יחד ולחוד.

הסכם תפעול

בנוסף, התקשר הזכיין במסגרת הסגירה הפיננסית בהסכם תפעול (O&M - Operation and Maintenance) עם קבלן תפעול (חברה מאוחדת). הסכם זה מסדיר את מערכת היחסים בין הזכיין לקבלן התפעול, באופן שבו קבלן התפעול יספק את השירותים הנדרשים לשם הפעלת הכביש ואחזקתו למשך תקופת הזכיין.

דרישות המזמין לקיזוז סכומים בגין תקופת ההקמה

במהלך 2020 התקבלו ממזמין העבודות דרישות לקיזוז סכומים (המוכחות על ידי החברה המאוחדת) בגין אי עמידה בדרישות תפעול ותחזוקה בתקופת ההקמה של הפרויקט בין השנים 2016-2018. בגין דרישות אלו הכירה החברה המאוחדת בהפרשה אשר לדעת הנהלת החברה הינה מספיקה ומהווה כיסוי מתאים לדרישות הנ"ל.

תביעות שהוגשו על ידי הזכיין לבוררות

במהלך שנת 2017, ובהתאם להוראות הסכם הזיכיון מונה צוות של שלושה בוררים מוסכמים לדון במחלוקות שנתגלו ו/או יתגלו בעתיד בין המדינה והזכיין. נכון למועד הדוח הוגשו על ידי הזכיין מספר תביעות כספיות העוסקות בעיקרן ביישום המנגנון הפיננסי הגיאולוגי ובעלויות עודפות בגין שינויים שנדרש הזכיין ליישם בתכנון ובביצוע באלמנטים שונים בפרויקט. יצוין, כי במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020, תביעות הזכיין הנוגעות בעיקרן ליישום מנגנון הפיננסי הגיאולוגי התקבלו באופן חלקי, באופן בו התקבל פיצוי בסך של כ-36 מיליון ש"ח בגין עלויות עודפות שנשא בהן לאור ממצאי הגיאולוגיה בפרויקט זה. במקביל לתביעות האמורות שהגיש הזכיין התקבלה בחודש פברואר 2021 טענה מטעם המזמין בנוגע למנגנון התאמות הריבית בהסכם הזיכיון וסכומים המגיעים למזמין העבודה. להערכת החברה בהסתמך, בין היתר על הערכת יועציה המשפטית, המזמין אינו נסמך על טענות של ממש והסיכויים לקבלת טענותיו של המזמין נמוכים מ-50%. עוד יצוין כי סכום טענת המדינה נמוך משמעותית מסכומי התביעות שהוגשו על ידי הזכיין.

נכון למועד הדוח, קיימות תביעות כספיות נוספות וטענות הקיזוז המתנהלות בפני צוות הבוררים האמור. בחודש נובמבר 2021 ניתנה החלטת צוות הבוררים בתביעה ספציפית מתוך מספר רב של תביעות אותן במהלך ינואר 2022 הגיש הזכיין, הדנה בין היתר, אך לא רק, בנושא חלוקת סיכונים שבין היזם לבין המזמין, לפיה גם במקרה של טעויות וליקויים בתכנון של המזמין, האחריות מוטלת על היזם, וכן בעוד נושאים המצויים במחלוקת בין הצדדים. הזכיין הגיש לבית המשפט המוסמך בקשה לביטול פסק הבוררות הספציפי וערעור עליו בהתאם להוראות חוק הבוררות בטענה שנפלו בפסק הדין טעויות יסודיות ביישום הוראות הדין ובמקביל הגיש הזכיין לצוות הבוררים בקשה להשהית הליכי הבוררות עד לגמר ההליכים בבית המשפט האמור – בקשה שנתקבלה על ידי הבוררים. אין כל וודאות כי תתקבלנה טענות הזכיין בתביעות ובהליכים האמורים.

ז. כביש 16

ביום 16 באוגוסט 2018, התקבלה אצל החברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים שמונתה על ידי החשב הכללי, לפיה הצעתה של חברה ייעודית (SPC) שהוקמה לצורך ההליך המכרזי, על ידי חברה בת של החברה (50%) וחברה זרה איטלקית (50%), אשר שותפה של החברה בפרויקטים נוספים, נבחרה כזוכה במכרז (PPP) לתכנון, מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה של פרויקט "דרך מהירה מס' 16", שהינה כביש כניסה נוסף לעיר ירושלים ("הפרויקט"). עלות הקמת הפרויקט (בתקופת ההקמה) מוערכת בסך של כמיליארד ש"ח. מענק ההקמה לו תזכה החברה הייעודית עם השלמת ההקמה נקבע בהתאם להצעת החברה הייעודית למכרז, על סך של כ-50 מיליון ש"ח. החל ממועד הפעלתו של הפרויקט, החברה הייעודית תהא זכאית לתשלום קבוע מאת המדינה, אשר נקבע במסמכי המכרז על סך רבעוני של 21 מיליון ש"ח וזאת למשך כל תקופת התפעול העומדת על כ-21 שנה כמפורט להלן. בתקופה שממועד החתימה על הסכם הזיכיון, נשוא המכרז הנ"ל, ועד לתום תקופת הזיכיון תפקיד החברה הייעודית ערבות בנקאיות להבטחת ביצוע התחייבותיה בהתאם להסכם הנ"ל בהיקף כנהוג בפרויקטים מסוג זה. זכיית החברה הייעודית כפופה להשלמת סגירה פיננסית של הפרויקט תוך תקופה של עד 12 חודשים, במסגרתה תידרש החברה הייעודית, בין היתר, להתקשר בהסכמים מחייבים למימון הנדרש לצורך הקמת הפרויקט ותפעול

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נכסים פיננסיים (המשך)

ז. כביש 16 (המשך)

("הסגירה הפיננסית"). תקופת הזיכיון הכוללת של הפרויקט הינה בת 25 שנים ממועד הסגירה הפיננסית, מתוכן כ- 4 שנים הוקצו לצורך השלמת עבודות ההקמה של הפרויקט.

ביום 25 באוקטובר 2018, חתמה החברה הייעודית (חברת דרך נוף-כביש 16 בע"מ, לשעבר שפיר-פיצרוטי כביש 16 בע"מ) על הסכם זיכיון עם מדינת ישראל ביחס לפרויקט המפורט לעיל. ביום 7 בנובמבר 2019, השלימה החברה את הסגירה הפיננסית של הפרויקט וכן קיבלה צו התחלת עבודות לפרויקט (להלן: "הסגירה הפיננסית") וזאת במסגרת הסכם הזיכיון שהוענק לחברת דרך נוף-כביש 16 בע"מ, זכיינית הפרויקט והלווה (להלן: "הזכיון" או "הלווה"). במסגרת הסגירה הפיננסית התקשרו הזכיון וחברה בת של החברה במספר הסכמים שתמציתם מובאת להלן:

הסכם המימון

הסכם המימון החוב הבכיר נחתם בין הזכיון לבין קונסורציום של מממנים, בראשותו של בנק ישראלי (להלן: "המלווים"). הסכם המימון קובע מסגרת מימון חוב בכיר לזמן קצר בהיקף כולל של כ-900 מיליוני ש"ח, באמצעות מספר מסגרות אשראי, כמפורט להלן, ובהמשך - מסגרת ארוכת טווח (להלן: "החוב הבכיר"). מסגרות האשראי תישאנה ריבית שנתית משתנה, כאשר הלוואות ביורו תהיינה על בסיס ריבית יורבור, והלוואות בדולר תהיינה על בסיס ריבית הליבור, והלוואות בש"ח תהיינה על בסיס ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח הנע בין 2%-3%.

המסגרת קצרת הטווח וכן מסגרת ה- STAND-BY תומרנה במועד ההמרה בדרך של העמדת מסגרת ארוכת טווח. בנוסף, במועד שעד 24 חודשים ממועד ההמרה, תינתן אפשרות לזכיון ליטול הלוואה נוספת מתוך המסגרת ארוכת הטווח, באופן שבו סכום החוב הבכיר אל מול סכום ההון הנדרש לפרויקט יעמוד על יחס של 10%:90%. סך היקפה של מסגרת האשראי ארוכת הטווח הוא כ- 885 מיליון ש"ח. שיעור הריבית בגין המסגרת ארוכת הטווח מבוסס על שקלול דירוג החוב של הזכיון ושיעור המצטבר של ריבית בסיס ומרווח ריבית נוסף על הלוואות. פירעון ההלוואה (קרי וריבית) ייעשה על בסיס רבעוני, החל ממועד משיכת הלוואה. מועד פירעונה הסופי הוא 6 חודשים לפני מועד תום תקופת הזיכיון או 19.5 שנים ממועד ההמרה (לפי המוקדם). ריביות מסגרת זו תהיינה על בסיס ריבית שקלית צמודה, בתוספת מרווח הנע בין 1.5%-3.5%. הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים שבגינם יועמד חובו של הזכיון לפירעון מיד.

התחייבויות שונות של הזכיון כלפי המלווים

במסגרת הסכם מימון החוב הבכיר (להלן: "ההסכם"), התחייב הזכיון כלפי המלווים בהתחייבויות שונות הנהוגות בהסכמים מסוג זה.

הסכם הזרמת ההון

הסכם הזרמת ההון נחתם בין הזכיון לבין בעלי המניות של הזכיון ולבין המלווים. במסגרת ההסכם, התחייבו בעלי המניות של הזכיון, להזרים הון בסך של עד כ- 150 מיליוני ש"ח לטובת הזכיון, שיהווה 15% מהיקף הפרויקט בנוסף להתחייבויות להעמיד ערבויות כנדרש בהתאם לתנאי ההסכם.

הסכם בעלי מניות

בעלי המניות בזכיון (חברה מאוחדת וחברה צד ג') התקשרו בהסכם בעלי מניות, המסדיר את יחסיהן בקשר עם אחזקותיהן בזכיון. הסכם בעלי המניות כולל הוראות שונות ומגבלות בקשר להעברת מניות לצדדים שלישיים, לרבות זכות סירוב ראשונה והוראות בקשר עם מינוי דירקטורים ורוב נדרש לקבלת החלטות בדירקטוריון. כמו כן, החלטות בעלי מניות של הזכיון יצטרכו להתקבל פה אחד, הכול בכפוף למפורט בהסכם אשר כולל מנגנון להסדרת מבוי סתום באופן שיאפשר המשך ביצוע הפרויקט. בנוסף, כולל ההסכם הוראות בקשר עם קבלת החלטות בנוגע למינויים של אנשי מפתח בצוות ההנהלה של הזכיון.

בטוחות

להבטחת קיום התחייבויות הזכיון במסגרת ההסכמים לעיל, שעבד הזכיון לטובת המלווים נכסים וזכויות והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב.

הסכמי הקמה ותפעול

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר הזכיון בהסכם הקמה עם קבלן הקמה (שהינו מיזם משותף של חברה מאוחדת ושל חברת צד ג'). ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין הזכיון לקבלן ההקמה, באופן שבו האחריות לביצוע עבודות הבנייה בפרויקט מוטלת על קבלן ההקמה על בסיס גב אל גב, באמצעות שני השותפים בקבלן ההקמה, יחד ולחוד. בנוסף, קבלן ההקמה התקשר עם חברת צד ג' כקבלן מערכות. בנוסף לאמור, התקשר הזכיון גם בהסכם תפעול ותחזוקה עם קבלן תפעול (חברה בבעלות משותפת של חברה מאוחדת ושל חברת צד ג'). ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין הזכיון לקבלן התפעול, באופן שבו קבלן התפעול יספק את השירותים הנדרשים לשם הפעלת הכביש ואחזקתו על בסיס גב אל גב. בין קבלן ההקמה לקבלן התפעול ייחתם הסכם ממשק שמסדיר את המעבר בין תקופת ההקמה לתקופת ההפעלה. קבלן ההפעלה יתקשר בהסכם עם קבלן המערכות הנ"ל, שימשיך לספק שירותים גם בתקופת ההפעלה.

תוספת להסכם הזיכיון

במסגרת ובמקביל לסגירה הפיננסית כאמור לעיל, נחתמה בין הזכיון לבין מזמין הפרויקט, תוספת (להלן: "התוספת") להסכם הזיכיון שנחתם בין הצדדים. במסגרת התוספת, עודכנו ותוקנו מספר נושאים בקשר עם הפרויקט, הקמתו ותפעולו, אשר העיקריים שבהם הם: (א) עדכון חלק מלוחות הזמנים ביחס לפרויקט - כגון: עדכון למועד העמדת אישורי בעלי תשתית מסוימים והשלמת תוצרי תכנון מסוימים (כך שתקופת הסכם הזיכיון תעמוד על 25 שנים ממועד זה); (ב) ויתור על תביעות; (ג) שינוי לוחות הזמנים למסירת חלקים מאתר הפרויקט; (ד) הסכמות מסוימות ביחס להוראות שינוי בפרויקט.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נכסים פיננסיים (המשך)

ז. כביש 16 (המשך)

רכישת אחזקות צד ג' בחברת הזכ"ן ובחברת המפעיל של פרויקט כביש 16

ביום 31 ביולי 2020 הגיעה החברה, באמצעות חברה בת, להסדר עקרוני עם צד ג', שהינו שותף של החברה הבת במספר פרויקטי תשתית בישראל, לפיו אחזקות צד ג' בחברת הזכ"ן ובחברת המפעיל של פרויקט כביש 16 (בשיעור של 50% בגין כל אחת מהחברות) בסך של 7,920 אלפי ש"ח ו-1,000 אלפי ש"ח, בהתאמה, יועברו לבעלותה של החברה הבת, בכפוף לאישור המדינה ומממן הפרויקט האמור. בנוסף, במסגרת הסדר זה יועברו לחברה הבת חלקו של השותף במספר זכויות ונכסים נוספים, שיש לצדדים במשותף בישראל. תמורת העברת הזכויות והנכסים האמורים תקוזז מיתרת חובו של השותף לחברה הבת.

במהלך חודש אוגוסט 2021 התקבלו מלוא האישורים הנדרשים לעניין זה על ידי צדדי ג'. לפיכך, עם קבלת אישורים אלה והשלמת העסקה הועברו החזקות וזכויות צד ג' בזכ"ן ובחברת התפעול לקבוצה. בהתאם לכך הדוחות הכספיים של חברת הזכ"ן מאוחדים החל מיום 1 ביולי 2021.

החברה הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים על פי מדידה ארעית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה הערכת שווי סופית על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו. תמורת הרכישה וכן השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. במועד המדידה הסופית, ההתאמות מבוצעות בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה שדווחו בעבר לפי המדידה הארעית.

השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות במועד הרכישה:

<u>שווי הוגן</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
3,361	השקעות לזמן קצר
12,986	חייבים ויתרות חובה
516,912	נכסים פיננסיים
61,000	נכס בלתי מוחשי
(7,311)	אשראי לזמן קצר
(4,671)	מסים נדחים
<u>(566,437)</u>	הלוואות לפרויקטי זכ"נות
15,840	סך עלות הרכישה, נטו
50%	החלק הנרכש
<u>7,920</u>	סך עלות הרכישה
<u>אלפי ש"ח</u>	
7,920	סך עלות הרכישה
<u>(2,010)</u>	בניכוי יתרת השקעה למועד המכירה
<u>9,930</u>	רווח שהוכר ברכישה

הנכס בלתי מוחשי שזוהה במסגרת הרכישה מיוחס לפעילות התפעול ויופחת על פני תקופת התפעול, קרי כ-21 שנים.

רווח שהוכר ברכישה הוכר בדוח על הרווח או הפסד במסגרת סעיף הוצאות (הכנסות), נטו.

במסגרת הסכמי הזרמת הון ובעלי המניות שבין הזכ"ן לבין בעלי המניות של הזכ"ן (חברה בת וצד ג') לבין המלווים, התחייבו בעלי המניות האמורים, להזרים הון בסך של עד כ-150 מיליוני ש"ח לטובת הזכ"ן בחלקים שווים במועד ההמרה (כהגדרתו בהסכם הזיכיון) כשעד למועד זה הופקדה ערבות בנקאית בסכום דומה אצל המממנים. עם השלמת העסקה כאמור לעיל, התחייבות זו להזרמת הון, מוטלת במלואה על החברה הבת.

לפרטים בדבר תביעות ובקשות לאישור כתובענות ייצוגיות ראה באור 27א-1.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - נכסי זכות שימוש

א. לקבוצה מספר התקשרויות לחכירת קרקעות למפעליה, הסכמים עם בעלי קרקעות לשימוש בקרקעות לצורכי חציבה והתקשרות עם חברות ליסינג לחכירת רכבים.

טווח שיעור הריבית התוספתי של הקבוצה שיושם להתחייבויות חכירה שהוכרו בדוח על המצב הכספי בגין כלי רכב ובגין זכות שימוש בקרקעות הינו 1.8%-3.6% ו-2.6%-5.2% בהתאמה. שיעורי ההיוון מבוססים על שיעור הריבית התוספתי של החוכר בכל חכירה, כתלות בסכום החכירה, משך החיים הממוצע שלה וטיב הנכס החכור.

לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 סכום המחויבות בגין חכירות לטווח קצר של הקבוצה הינו כ-33 ו-20 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

ב. נכסי זכות שימוש

קרקעות ומבנים	כלי רכב	סה"כ
אלפי ש"ח		

עלות

101,481	31,203	132,684	ליום 1 בינואר, 2021
78,561	2,280	80,841	כניסה לאיחוד
34,978	11,107	46,085	תוספות
(871)	(5,485)	(6,356)	גריעות

214,149	39,105	253,254	ליום 31 בדצמבר 2021
---------	--------	---------	---------------------

פחת שנצבר

16,144	14,057	30,201	ליום 1 בינואר, 2021
380	1,224	1,604	כניסה לאיחוד
8,676	9,209	17,885	הוצאות פחת
(712)	(5,485)	(6,197)	גריעות

24,488	19,005	43,493	ליום 31 בדצמבר 2021
--------	--------	--------	---------------------

189,661	20,100	209,761	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021
---------	--------	---------	--

קרקעות ומבנים	כלי רכב	סה"כ
אלפי ש"ח		

עלות

98,622	21,535	120,157	ליום 1 בינואר, 2020
2,859	14,329	17,188	תוספות
-	(4,661)	(4,661)	גריעות

101,481	31,203	132,684	ליום 31 בדצמבר 2020
---------	--------	---------	---------------------

פחת שנצבר

7,914	8,733	16,647	ליום 1 בינואר, 2020
8,230	9,985	18,215	הוצאות פחת
-	(4,661)	(4,661)	גריעות

16,144	14,057	30,201	ליום 31 בדצמבר 2020
--------	--------	--------	---------------------

85,337	17,146	102,483	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020
--------	--------	---------	--

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - מוניטין

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
-	202,712
-	15,875
-	218,587

מוניטין המיוחס לרכישת מניות בחברת עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסייה המבוגרת בע"מ (1) (ראה באור 37ג)
מוניטין המיוחס לרכישת חברת אברות תעשיות בע"מ (ראה באור 37א)

(1) החברה בחנה ירידת ערך של מוניטין ליום 31 בדצמבר, 2021 על ידי בחינת סכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים שאליה הוקצה המוניטין.
הסכום בר השבה של יחידה מניבה מזומנים נקבע באמצעות הערכת שוויה ההוגן בניכוי עלויות עסקה של היחידה, תוך שימוש במתודולוגית היוון תזרימי מזומנים חזויים (DCF) ושיעור היוון של 6.85%.
הנחות המפתח ששימשו בחישוב שווי השימוש הן:
הכנסות – צמיחה מינימלית דועכת מ 6% בשנת 2022 עד 2% בשנה הטרמינלית.
הוצאות הפעלה – 54% בשנה הטרמינלית.
הוצאות מכירה ושיווק - גידול בשיעור של 50% מהצמיחה בהכנסות לאור תמהיל ההוצאות הקבועות בהוצאות אלו.
לאור האמור לעיל הסכום בר השבה של היחידה מניבת המזומנים, גבוה מהיתרה בדוחות הכספיים של יחידה מניבת מזומנים זו לרבות המוניטין המוקצה, לפיכך לא הוכר הפסד מירידת ערך.

ביאור 13 - נכסים בלתי מוחשיים, נטו

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
133,144	184,208
-	65,268
-	43,211
-	5,552
133,144	298,239

נכסים בלתי מוחשיים במגזר הזכיינות (ראה פירוט בסעיף ב' להלן)
נכסים בלתי מוחשיים במגזר הנדל"ן (ראה גם באור 37ג להלן)
נכסים בלתי מוחשיים במגזר התעשייה (ראה גם באור 37א להלן)
נכסים בלתי מוחשיים אחרים

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - נכסים בלתי מוחשיים, נטו (המשך)

ב. נכסים בלתי מוחשיים במגזר הזכיינות, ההרכב:

כביש 16 (ביאור 10ז)	חניון הדסה (ג)	גבעת שמואל (ה)	חניון הלאום (ביאור 10ג)	חניון רוטשילד (ד)	מעונות בצלאל (ביאור 10ה)	כביש 6 (ביאור 10ו)	סה"כ
עלות							
- 61,000	52,855 -	57,573 -	29,592 -	-	51,786 -	20,098 -	211,904 61,000
יתרה ליום 1 בינואר, 2021 כניסה לאיחוד (ראה באור 10ז)							
61,000	52,855	57,573	29,592	-	51,786	20,098	272,904
הפחתה שנצברה							
- -	33,845 3,167	20,655 2,295	16,211 1,661	-	6,896 2,154	1,153 659	78,760 9,936
יתרה ליום 1 בינואר 2021 הפחתה שהוכרה במשך השנה							
-	37,012	22,950	17,872	-	9,050	1,812	88,696
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021							
61,000	15,843	34,623	11,720	-	42,736	18,286	184,208
יתרה, נטו ליום 31 בדצמבר 2021							
נתיב מהיר (ביאור 10ד)	חניון הדסה (ג)	גבעת שמואל (ה)	חניון הלאום (ביאור 10ג)	חניון רוטשילד (ד)	מעונות בצלאל (ביאור 10ה)	כביש 6 (ביאור 10ו)	סה"כ
עלות							
105,114 105,114	52,855 -	57,573 -	29,592 -	54,909 -	51,786 -	20,098 -	371,927 105,114
יתרה ליום 1 בינואר, 2020 סיווג (ראה באור 10ד')							
-	52,855	57,573	29,592	54,909	51,786	20,098	266,813
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020							
59,742 - 59,742	30,677 3,168	18,360 2,295	14,550 1,661	48,046 6,863	4,742 2,154	494 659	176,611 16,800 59,742
יתרה ליום 1 בינואר 2020 הפחתה שהוכרה במשך השנה סיווג (ראה באור 10ד')							
-	33,845	20,655	16,211	54,909	6,896	1,153	133,669
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020							
-	19,010	36,918	13,381	-	44,890	18,945	133,144
יתרה, נטו ליום 31 בדצמבר 2020							

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 13 - נכסים בלתי מוחשיים, נטו (המשך)

ג. חניון הדסה

חברה מאוחדת התקשרה עם הסתדרות מדיצינית הדסה (להלן בסעיף זה - "הדסה") ביום 5 בדצמבר 2006 בהסכם (לרבות נספח שינויים מס' 1 להסכם) בשיטת BOT להזמנת שירותי תכנון הקמה והפעלה של מבנה חניה אשר יוקם במרכז הרפואי של הדסה עין כרם בירושלים (להלן ובהתאמה: "מבנה חניון הדסה" ו- "הסכם ההקמה") וכן להפעלה ואחזקה של שטחי החנייה הפתוחים הסמוכים למבנה חניון הדסה (להלן - "שטחי החנייה הפתוחים" וביחד עם מבנה חניון הדסה להלן - "חניון הדסה"). כמו כן הסכימו הצדדים כי בתמורה למתן השירותים כאמור בהסכם ההקמה, ולמעט ביחס למספר קטן של מקומות חניה השמורים למזמין, בגין תשלום הדסה את סכום ההשתתפות הקבוע בחוזה ההקמה, תהא החברה המאוחדת זכאית להפעלתו של מבנה חניון הדסה למשך תקופה של 15 שנים ולהפעלת שטחי החנייה הפתוחים לתקופה של 5 שנים עם אופציה לתקופה נוספת בת 5 שנים ולאחר מכן זכות סרוב ראשונה להפעלת שטחי החנייה הפתוחים עד לתום תקופת ההפעלה של מבנה חניון הדסה (להלן - "תקופת ההפעלה"), כאמור בכתב ההזמנה ובהסכם ההפעלה (להלן - "הסכם ההפעלה").

ביום 1 בינואר 2010 השלימה החברה המאוחדת את הקמתו של מבנה חניון הדסה והחלה בהפעלת חניון הדסה. ההכנסות בחניון הדסה מתבססות על הכנסות מהמשתמשים במבנה חניון הדסה ובשטחי החנייה הפתוחים, וכן תשלום השתתפות המזמין במספר קבוע של חניות, אשר נפרס, לבקשתו, לאורך חיי הפרויקט ובנוסף מרשת ביטחון הניתנת על ידי הדסה בהתאם להוראות הסכם הזיכיון. בתמורה לשימוש בחניון, מחויבת החברה המאוחדת בתשלום תמלוג חודשי להדסה של 140 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ והצמדה למדד) בהתאם להוראות הסכם הזיכיון. ביום 9 במאי 2011 נחתם נספח שינויים למסמכי ההתקשרות, אשר מאריך את תקופת הזיכיון הן של החניון הסגור והן של שטחי החנייה הפתוחים לתקופה של 201 חודשים החל מיום 1 בינואר 2010. במקביל, תשלום ההשתתפות הופחת ונפרס לאורך חיי הפרויקט, וכן התמלוג החודשי הועלה ל-154 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ והצמדה) החל מיום 1 בינואר 2010. בהסכם נקבעה העמדת ערבות מאוחדת לתפעול ולבדק על סך 1.5 מיליון ש"ח, וכן נקבעה טבלת פדיונות חזויים מעודכנת שעל פיהם תעניק המזמינה רשת ביטחון מוגבלת להבטחת חלק מהפדיון ליזם ככל שתדרש לפרויקט. בחודש אוגוסט 2017 עודכנו התעריפים במבנה החניה של חניון הדסה באישור המזמין בהתאם למנגנונים הקבועים בהסכם כנגד התחייבות חברה מאוחדת להקמת מעליות נוספות במבנים בסכומים שאינם מהותיים לחברה. בנוסף, בחודש פברואר 2018 אושרה על ידי חברת מוריה (חברה עירונית להקמת תשתיות תחבורה של עיריית ירושלים) התקשרות עם חברה מאוחדת בהסכם להתאמת תשתיות החניון לתשתיות תחבורתיות מקדימות לפרויקט הארכת קו הרכבת הקלה בירושלים - בהתאם להסכם עבודות ההתאמה כאמור יבוצעו על ידי החברה המאוחדת, כנגד תמורה בסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח.

ד. חניון רוטשילד

בשנת 2009 חתמה החברה עם עיריית תל-אביב על הסכם זיכיון לתכנון הקמה, הפעלה ומסירה של חניון ציבורי תת קרקעי בן חמישה מפלסים הכולל כ- 400 מקומות חנייה בשיטת BOT ברחוב רוטשילד בתל-אביב. הסכם זיכיון זה אושר בשנת 2010 על ידי שר הפנים כמתחייב בחוק. תקופת הזיכיון (הקמה ותפעול הפרויקט) הינה 133 חודשים החל מחודש פברואר 2010 ובתקופה זו לחברה הזכות לחכור ולהפעיל את הפרויקט. בחודש אוגוסט 2013 החלה תקופת ההפעלה של החניון שבסופה יושב החניון לעיריית תל אביב.

בחודש נובמבר 2021 נחתמה תוספת להסכמים לפיה כנגד ויתור הדדי על תביעות וטענות מכל סוג שהוא תעביר העירייה לחברה סך של 2 מיליון ש"ח ובנוסף יוארך תקופת החכירה וההפעלה בשנה אחת עד לחודש מרס 2022. ביום 14 במרס 2022 תמה תקופת הזיכיון ובמועד זה מסרה החברה את הפרויקט לעירייה.

ה. גבעת שמואל - מתחם נופש וספורט

ביום 12 בדצמבר 2006 חתמה חברה מאוחדת עם עיריית גבעת שמואל (להלן - העירייה) על הסכם זיכיון לתכנון, הקמה, הפעלה ומסירה של מתחם נופש וספורט בשיטת BOT, בגבעת שמואל. הזיכיון לתקופה של 24 שנה ו-11 חודשים. הסכם זיכיון זה אושר בשנת 2007 על ידי שר הפנים (באמצעות מנכ"ל המשרד) כמתחייב בחוק. בחודש יולי 2011 הסתיימה תקופת ההקמה והפרויקט הופעל. תמורת התכנון, הקמת והפעלת המתחם זכאית החברה המאוחדת לקבלת ההכנסות הנובעות מהפעלת המתחם (באמצעות מפעיל צד ג') וכן שטחי מסחר נוספים המושכרים לצדדי ג' לא קשורים. כמו כן, התחייבה החברה המאוחדת לשלם לעירייה (המזמינה) החל ממועד הקמת המתחם ובכל תקופת ההתקשרות תשלום חודשי בסך 10 אלפי ש"ח ו/או 0.2% מסך כל ההכנסות החודשיות לפי הגבוה מביניהם שתתקבלנה מהפעלת מרכז הספורט בגין הפעלת מתקני הספורט, וכן תשלום חודשי בסך של 10 אלפי ש"ח ו/או 0.5% מסך ההכנסות החודשיות, לפי הגבוה מביניהם, שתתקבלנה מהעסקים במתחם בגין הפעלת שטחי המסחר.

יצוין כי בין החברה לבין העירייה קיים הסכם משנת 2011 אשר התגבש כתוצאה ממ"מ בין הצדדים בנוגע למחלוקות שנתגלו בנוגע להקמת הפרויקט אשר אושר על ידי העירייה שעיקרו דחיית מועד תחילת תקופת הזיכיון כמפורט לעיל וכן הוראות נוספות בעניין תפעול המתחם. התקשרות זו לא אושרה על ידי משרד הפנים ובכוונת החברה לבחון ולפעול בעניין זה אל מול הרשות המקומית ו/או למצות את זכויותיה על פי דין.

ו. הוצאות הפחתה

הוצאות הפחתת נכסים בלתי מוחשיים נכללות במסגרת סעיף עלות תפעול ואחזקת נכסים בדוח על הרווח או הפסד.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - רכוש קבוע, נטו

31 בדצמבר 2021

משרדים	קרקעות, מפעלים ומתקני בטון (*)	מכונות וציוד	מחלקות סיעודיות בבתי דיר מוגן אלפי ש"ח	כלי רכב	ציוד וריהוט משרדי	סה"כ	עלות
32,565	425,012	694,326	-	205,551	30,073	1,387,527	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
61	28,866	78,534	-	64,168	4,529	176,158	תוספות במשך השנה
56,300	66,236	145,710	67,793	1,445	4,146	341,630	כניסה לאיחוד
(108)	(2,205)	(71,848)	-	(81,560)	(1,392)	(157,113)	גריעות במשך השנה
88,818	517,909	846,722	67,793	189,604	37,356	1,748,202	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
16,612	142,732	389,224	-	141,762	25,005	715,335	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
1,519	32,063	48,741	412	27,395	3,318	113,448	תוספות במשך השנה
40,063	26,273	121,930	3,324	1,280	4,070	196,940	כניסה לאיחוד
(107)	(6,500)	(53,865)	-	(43,935)	(1,340)	(105,747)	גריעות במשך השנה
58,087	194,568	506,030	3,736	126,502	31,053	919,976	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
30,731	323,341	340,692	64,057	63,102	6,303	828,226	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021

31 בדצמבר 2020

משרדים	קרקעות, מפעלים ומתקני בטון (*)	מכונות וציוד	כלי רכב	ציוד וריהוט משרדי	סה"כ	עלות
32,031	350,957	669,919	217,873	26,208	1,296,988	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
534	85,476	67,804	27,787	3,865	185,466	תוספות במשך השנה
-	(11,421)	(43,397)	(40,109)	-	(94,927)	גריעות במשך השנה
32,565	425,012	694,326	205,551	30,073	1,387,527	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
14,716	125,464	368,450	137,148	22,382	668,160	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
1,896	28,543	50,797	25,244	2,623	109,103	תוספות במשך השנה
-	(11,275)	(30,023)	(20,630)	-	(61,928)	גריעות במשך השנה
16,612	142,732	389,224	141,762	25,005	715,335	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
15,953	282,280	305,102	63,789	5,068	672,192	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020

(*) ליום 31.12.2021 יתרת הנכס כוללת סך של כ-169 מיליון ש"ח (31.12.2020 – 145 מיליון ש"ח) בגין קרקעות בחכירה לתקופה שנעה בין 49-98 שנים.

לפרטים נוספים לגבי שעבודים ראה ביאור 28.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. תנועה

2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
305,271	458,983	יתרה ליום 1 בינואר
-	1,753,667	כניסה לאיחוד (ראה באור 37ג)
163,525	68,665	תוספות
4,630	-	עלויות שסווגו מסעיף מלאי קרקעות לבניה/רכוש קבוע
(14,443)	160,611	התאמת שווי הוגן
<u>458,983</u>	<u>2,441,926</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. התקשרויות לרכישת זכויות במקרקעין בתקופת הדיווח

ביום 3 בנובמבר 2021 התקבלה אצל החברה הודעה בדבר זכיית שפיר מגורים, במכרז פומבי שפרסמה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") לרכישת זכויות חכירה (לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש) במקרקעין בשטח של כ- 3 דונם, עליהם מותרת בניה של מבנה בהיקף של כ- 4,000 מ"ר לרבות חניון תת קרקעי, בייעוד למסחר, במסגרת תכנית בנין עיר מאושרת ברמת השרון (להלן: "הזכויות הנרכשות" ו- "הפרויקט" בהתאמה). תמורת הזכויות במקרקעין כאמור לעיל, שילמה שפיר מגורים לרשות, לאחר תאריך המאזן ובמסגרת 90 הימים הנדרשים ממועד הזכיה, סך של כ- 138 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן סך של כ- 16 מיליון ש"ח, בגין הוצאות פיתוח. במסגרת המכרז נקבעה תקופה של כ- 48 חודשים ממועד הזכייה להשלמת הפרויקט. נכון למועד הדיווח, טרם התקבלו ההיתרים הדרושים לבניית הפרויקט וטרם נמסרו המקרקעין האמורים לשפיר מגורים.

ג. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
243,033	2,120,491
215,950	321,435
<u>458,983</u>	<u>2,441,926</u>

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

בייעוד לדירור מוגן
בייעוד למשרדים ומסחר

ד. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה - תהליכי ההערכה ששימשו את הקבוצה

הקבוצה התקשרה עם שמאים חיצוניים מוסמכים ובלתי תלויים לקביעת שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה. להלן ניתוח של הנדל"ן להשקעה בשווי הוגן, לפי שיטות הערכה שונות.
הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:
- מחירים מצוטטים (בלתי מותאמים) בשווקים פעילים בהם נסחרים נכסים זהים (רמה 1).
- נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים) (רמה 2).
- נתונים לגבי הנכס שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה) (unobservable inputs) (רמה 3). כל מדידות השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מסווגות כמדידות ברמה 3.

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

השווי ההוגן של הנדל"ן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי המזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים בין היתר, על ידי הסכמים עם דיירים ושוכרים והערכות ההנהלה בהתבסס על ניסיונה של ההנהלה בנוגע להפעלת בתי מגורים ובהתבסס על הנתונים ההיסטוריים הקיימים בידי הנהלת החברה בדבר תוחלת שהייה של הדיירים. מעריך השווי החיצוני קובע את שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים הצפויים בהתחשב, בין היתר, במרכיבי הסיכון ואי הוודאות בביצוע הערכות שווי לנכסים מסוג זה. בהתאם למידע שהצטבר עד כה בענף ובשוק ובהתייעצות עם שמאי מקרקעין.

הנתונים העיקריים שאינם ניתנים לצפייה אשר נעשה בהם שימוש על ידי הקבוצה בקשר לנכסי נדל"ן להשקעה בייעוד לדירור מוגן נקבעו כדלהלן:

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה - תהליכי ההערכה ששימשו את הקבוצה (המשך)

הנתונים בדבר תוחלת השהייה של הדיירים ותזרים המזומנים הצפוי נעשו בהתבסס על המקובל בענף. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 שיעור התחלופה השנתי של הדיירים הינו 10%. בהתבסס על שיעור הצמיחה של האוכלוסייה בכלל ואוכלוסיית המבוגרים בפרט, עפ"י התחזית העדכנית של הלמ"ס שיעורי הצמיחה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הוא 1%.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לכל הפחות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר בשיטת ההשוואה, ובמקרים מסוימים בשיטת החילוף. לפי שיטת ההשוואה, מבוצעת התאמה של מחירי המכירה של קרקע סמוכה ובת השוואה לפרמטרים העיקריים של הקרקע בבעלות החברה, כגון התאמה לשטח הקרקע. הנתון המשמעותי ביותר בשיטת הערכה זו הוא המחיר למ"ר. להלן טווח שיעורי ההיוון העיקריים אשר שימשו את מערכי השווי בקביעת שווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
7.2-8.4	6.5-8	נדל"ן להשקעה המיועד למסחר ולמשרדים
-	7.75%-8%	נדל"ן להשקעה המיועד לדיור מוגן

אם שיעור ההיוון ליום 31 בדצמבר 2021 היה שונה ב-0.5% בהשוואה לקביעת השמאי, הערך בדוחות הכספיים של הנדל"ן ביעוד לדיור מוגן היה נמוך ב-44 מיליון ש"ח בקירוב או גבוה ב-51 מיליון ש"ח בקירוב.

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות

א. השקעה בפעילויות משותפות

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שיעור החזקה		
50%	50%	פעילות משותפת (1)
50%	50%	פעילות משותפת (2)
50%	50%	פעילות משותפת (3)

- חברה מאוחדת וצד ג' התקשרו בשנת 2014 לביצוע פרויקט משותף בחלקים שווים לסלילת כבישים באורך של כ-15 ק"מ במקטע הצפוני של כביש 6 בין יקנעם לצומת סומך, וכן הקמת מחלפים, גשרים וכריית מנהרות במקטע. במהלך 2019 הסתיימה הקמת הפרויקט.
- חברה מאוחדת וצד ג' התקשרו בשנת 2014 לביצוע פרויקט משותף בחלקים שווים להקמת נמל המפרץ בחיפה. במהלך 2021 הסתיימה הקמת הפרויקט. ראה גם ביאור 30.
- חברה מאוחדת וצד ג' התקשרו בשנת 2019 לביצוע פרויקט משותף בחלקים שווים להקמת פרויקט דרך מהירה מס' 16. ראה גם באור 10.

ב. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני:

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
122,284	211,718	השקעות, שטרי הון והלוואות שניתנו
(26,950)	5,405	קרן בגין גידור תזרימי מזומנים
(24,028)	(19,044)	הפסדי אקוויטי שנצברו
<u>71,306</u>	<u>198,079</u>	

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני: (המשך)

1. סופר אנג'י. חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ (להלן - "אנג'י מרכז")

חברה מאוחדת מחזיקה ב-50% ממניות אנג'י מרכז. אנג'י מרכז זכתה ביום 1 בנובמבר 2009 במכרז שפרסם משרד האנרגיה והמים לרשיון הקמה, תחזוקה ותפעול של רשת חלוקת גז טבעי באזור המרכז. תקופת הרשיון הינה 25 שנים המתחילה ביום הענקת הרשיון הרלוונטי (1 בנובמבר 2009), בכפוף לאפשרות ביטול הרשיון לפני תום התקופה כמפורט בחוק וברישיון. בהתאם לכך, אנג'י מרכז הינה בעלת הזכות הבלעדית באזור המרכז (האזור התחום בין נתניה בצפון לגדרה בדרום) להקים ולהפעיל רשת חלוקה של גז טבעי במשך כל תקופת הרשיון כאשר היא נושאת בכל עלויות התכנון, ההקמה וההפעלה של רשת החלוקה.

הסכם שיתוף פעולה עם סופרגז

בחודש ינואר 2012 התקשרו אנג'י מרכז וחברת סופרגז – חברה ישראלית להפצת גז בע"מ (להלן – סופרגז) בהסכם לשיתוף פעולה בנושא הגז הטבעי (להלן – "ההסכם"). במסגרת ההסכם והנספחים לו הוסדרו: (א) שיתוף הפעולה, הניהול ומערכת היחסים בין הצדדים כבעלי המניות באנג'י מרכז; (ב) הוסדרה מערכת היחסים בין הצדדים בחברות ההקמה והתפעול; (ג) הוסדרה מערכת היחסים בין הצדדים בחברה חדשה שתוקם על ידי הצדדים (שתחזק בשיעור של 30% על ידי הקבוצה ו-70% על ידי סופרגז) שתהא החברה שתעסוק בשיווק גז טבעי שיסופק באמצעות רשת החלוקה ללקוחות קצה באזור הרשיון (להלן – "חברת השיווק"). ביחס לחברת השיווק הסכימו הצדדים כי תעסוק בפעילות שיווק כאמור אף באיזורים אחרים בהם יזכו הצדדים ברישיונות להקמה והפעלה של רשת חלוקה (דוגמת איזור חדרה והעמקים – ראה להלן סעיף ב2).

מימון

למועד הדוח, אנג'י מרכז מקימה את הפרויקט ללא מימון בנקאי, בעיקר באמצעות הלוואות ושטרי הון שהועמדו לה על ידי בעלי מניותיה.

הסכם ההקמה

בחודש אפריל 2015 התקשרה אנג'י מרכז עם סופר אנג'י. הקמה בע"מ (להלן – "קבלן ההקמה"), חברה אשר 70% מהון מניותיה מוחזק על ידי חברה מאוחדת, וה-30% הנותרים על ידי סופרגז, בהסכם לביצוע עבודות תכנון, רכישה והקמה (EPC) (להלן – "הסכם ההקמה") של רשת החלוקה על כל חלקיה ומערכותיה, בהתאם להוראות הרישיון ומסמכי הפרויקט, לפי לוחות זמנים שנקבעו בהסכם ההקמה. בהתאם לאמור בהסכם ההקמה, העמידה הקבוצה באמצעות שפיר הנדסה אזרחית וכן העמידה סופרגז ערבויות בלתי מותנות לביצוע כל התחייבויות קבלן ההקמה כלפי אנג'י מרכז על פי הסכם ההקמה במועדים שנקבעו לכך, ובכפוף למגבלת אחריות של כל אחת משפיר הנדסה אזרחית וסופרגז המקבילה לשיעור האחזקות של כל אחת מהן בקבלן ההקמה.

התקשרות בהסכם לרכישת זכויותיה של סופרגז

ביום 29 באוגוסט 2021, התקשרה החברה בהסכם עם סופרגז בהסכם לרכישת זכויותיה של סופרגז במיזמים של החברה ושל סופרגז להקמה תחזוקה ותפעול של רשת חלוקת גז טבעי באזורי המרכז וחדרה והעמקים (להלן: "העסקה" ו-"המיזם", בהתאמה) כמפורט להלן:

נכון למועד דוח זה וטרם השלמת העסקה, החברה מחזיקה במחצית ממניותיהן של החברות סופר אנג'י. חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ, סופר אנג'י. חדרה והעמקים חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ וסופר אנג'י. תפעול בע"מ (כאשר סופרגז מחזיקה במחצית השנייה באופן עקיף) וב-70% ממניותיה של חברת סופר אנג'י. הקמה בע"מ (סופרגז מחזיקה ביתרה באופן עקיף) (להלן ביחד: "חברות סופר אנג'י").

במסגרת העסקה, החברה (באמצעות חברה מאוחדת, שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ, להלן: שפיר הנדסה) תרכוש את כל זכויותיה של סופרגז בחברות סופר אנג'י, לרבות מניות, הלוואות בעלים ושטרי הון בבעלות סופרגז (באופן ישיר ועקיף), כך שעם השלמת העסקה תהפוך שפיר אזרחית וימית לבעלים של מלוא הון המניות של חברות סופר אנג'י; בנוסף, במסגרת העסקה תרכוש סופרגז משפיר הנדסה את מלוא זכויותיה בפעילות שיווק הגז טבעי המסופק באמצעות מערכת ההולכה ורשת החלוקה של חברות סופר אנג'י (להלן ביחד: "עסקת הרכישה"). בתמורה לעסקת הרכישה תשלם שפיר אזרחית וימית לסופרגז תמורה בסך של 50 מיליון ש"ח, ממנה יקוזז סכום של 8 מיליון ש"ח בגין התחשבנות בין הצדדים לגבי השקעות עבר ובגין חלקה של החברה בפעילות השיווק.

השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים עד למועד ההשלמה, לרבות קבלת אישור הממונה על התחרות (אישור שהתקבל ביום 12 באוקטובר 2021), וכן קבלת אישור שר האנרגיה והמועצה לענייני משק הגז הטבעי, ככל שנדרש.

במידה ולא תושלם עסקת הרכישה בפרק הזמן הקבוע בהסכם בנסיבות מסוימות תהיה סופרגז רשאית לרכוש את חלקה זכויותיה של שפיר הנדסה בחברות סופר אנג'י (לרבות הלוואות הבעלים ושטרי הון) בתמורה לסך של כ-50 מיליון ש"ח בתוספת השקעות שביצעה שפיר בקשר עם פעילות חברות סופר אנג'י. כפי שנקבע בהסכם, ובכפוף לכך שבמקרה זה מניותיה של חברת סופר אנג'י. הקמה בע"מ אשר מוחזקות ע"י סופרגז יועברו לשפיר הנדסה זכויותיה של שפיר הנדסה בפעילות השיווק האמורה בסעיף ב' לעיל יועברו לידי סופרגז ללא תוספת תשלום. עם השלמת העסקה, ככול שתושלם, חברות סופר אנג'י יוצגו בספרי החברה על בסיס מאוחד.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני: (המשך)

1. סופר אנג'י. חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ (המשך)

ביום 28 בנובמבר 2021 הסכימו הצדדים להארכת תקופת מועד ההשלמה עד ליום 2 בינואר 2022.
ביום 2 בינואר, 2022 הסכימו הצדדים על הארכת מועד ההשלמה עד ליום 16 בפברואר, 2022.
ביום 15 בפברואר, 2022 הסכימו הצדדים על הארכת מועד ההשלמה עד ליום 31 במרץ, 2022.

2. חברת סופר אנג'י. חדרה והעמקים חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ (להלן - "אנג'י צפון")

חברה מאוחדת מחזיקה ב-50% ממניות חברה סופר אנג'י. צפון. לגבי חברה זו הסכימו הצדדים בהסכם מיום 24 בינואר 2012 כי המתכנת המפורטת בקשר לאנג'י. מרכז כמפורט לעיל תהא זהה גם להסכם אנג'י. צפון. ביום 6 בדצמבר 2012 זכתה אנג'י. צפון במכרז לרישיון הקמה, תחזוקה ותפעול של רשת חלוקת גז טבעי באזור צפון (חדרה והעמקים). תקופת הרישיון הינה 25 שנים המתחילה ביום הענקת הרישיון (21 באפריל 2013), בכפוף לאפשרות ביטול הרישיון לפני תום התקופה כמפורט בחוק וברישיון. בהתאם לכך, אנג'י. צפון הינה בעלת הזכות הבלעדית באזור חדרה והעמקים (האזור משתרע, ככלל, בין האזור שמצפון לנתניה לאזור שמדרום לחיפה) להקים ולהפעיל רשת חלוקה של גז טבעי במשך כל תקופת הרישיון כאשר היא נושאת בכל עלויות התכנון ההקמה וההפעלה של רשת החלוקה.

לעניין התקשרות החברה בהסכם לרכישת זכויותיה של סופרגז במיזמים של החברה ושל סופרגז להקמה תחזוקה ותפעול של רשת חלוקת גז טבעי באזורי המרכז וחדרה והעמקים ראה סעיף 1 לעיל.

3. חברת פקר שפי - ברזל לבנין בע"מ (להלן - שפי)

שפי הוקמה ביום 5 ביוני 2019. שפי עוסקת בעיבוד ברזל לזיון בטון לתשתיות ולבנין, ביצור רשתות, כלונסאות ואלמנטים מרותכים לביסוס ודיפון מבנים וכן בשיווק מוצרים כאמור. חברה מאוחדת מחזיקה ב-50% ממניות שפי.

4. פרויקט הרכבת הקלה בירושלים

ביום 7 באוגוסט 2019, התקבלה אצל החברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים הבין-משרדית המשותפת למשרדי האוצר, התחבורה ועיריית ירושלים ובשיתוף צוות תכנית אב לתחבורה, לפיה הצעתה של חברת טראנס ג'רוזלם ג'יי-נט בע"מ, חברה ייעודית (SPC) שהוקמה לצורך ההליך המכרזי על ידי חברה בת של החברה (50%) וחברה זרה ספרדית (50%) (להלן: "הזכיון" או "הלווה"), נבחרה כזוכה במכרז להתקשרות בהסכם זיכיון למימון, הקמה, תפעול ותחזוקה (PPP) של פרויקט רשת קווי הרכבת הקלה בירושלים - רשת ה-JNET. במסגרת הפרויקט הזכיון יפעיל ויתחזק את הקו האדום הקיים, ובמקביל יממן, יקים, יפעיל ויתחזק את הארכות הקו האדום ואת הקו הירוק החדש (סה"כ כ- 40 ק"מ). הזכיון יפעיל את הרשת לתקופה של 15 שנה עם אופציה (הכפופה לשיקול דעת המדינה) להארכת התקופה ב- 10 שנים נוספות וכן יתחזק את הפרויקט למשך 25 שנה. עלות הקמת הפרויקט (תקופת ההקמה) מוערכת על ידי החברה במועד זה בסך של כ- 5.2 מיליארד ש"ח. מענק ההקמה לו יזכה הזכיון, אשר נקבע בהתאם להוראות המכרז, עומד על סך של כ- 3.8 מיליארד ש"ח אשר ישולמו לזכיון בהתאם לאבני דרך לאורך תקופת ההקמה של הפרויקט.

בנוסף, החל ממועד הפעלת הפרויקט ולאורך כל תקופתו, הזכיון יהיה זכאי לתשלומים קבועים ומשתנים מאת המדינה בגין ההקמה, התפעול והתחזוקה של הפרויקט, אשר צמודים לפי סל הצמודות אשר קיים בהסכם, בסכום כולל של עד כ- 8 מיליארד ש"ח. יצוין כי זכאות הזכיון לקבלת הכנסות אלה תלויה בהתקדמות הפרויקט, אופן הפעלתו והשלמתו על ידי הזכיון.

בתקופה שממועד החתימה על הסכם הזכיון ועד לתום תקופת הזכיון יפקיד הזכיון בידי המדינה ערבויות בנקאיות להבטחת ביצוע התחייבויותיו בהיקף כנהוג בפרויקטים מסוג זה. זכיית החברה הייעודית בפרויקט כפופה להשלמת סגירה פיננסית של הפרויקט בתוך תקופה של עד 12 חודשים. ממועד החתימה על הסכם הזכיון, במסגרתה תידרש החברה הייעודית, בין היתר, להתקשר בהסכמים מחייבים למימון הנדרש לצורך הקמת הפרויקט ותפעולו.

ביום 26 בספטמבר 2019 חתמו המדינה והזכיון על הסכם הזכיון לפרויקט.

ביום 5 בנובמבר לשנת 2020, השלימה החברה את הסגירה הפיננסית של הפרויקט וכן קיבלה צו התחלת עבודות לפרויקט ליום 5 בנובמבר 2020 (להלן: "הסגירה הפיננסית" ו- "צו תחילת העבודות", בהתאמה). בהתאם להסכם הזכיון ולאחר קבלת אישור הפעלה, החל הזכיון ביום 16 באפריל 2021 בהפעלה ותחזוקה של הקו האדום הקיים.

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשרו הזכיון וחברה בת של החברה במספר הסכמים שתמציתם מובאת להלן:

הסכם המימון (הסכם מימון החוב הבכיר)

הסכם המימון של החוב הבכיר נחתם בין הזכיון לבין קונסורציום של מממנים, בראשותו של בנק ישראלי (להלן: "המלווים"). הסכם המימון קובע מסגרת מימון חוב בכיר עד למועד ההמרה (שיחול 24 חודשים לאחר קבלת אישור הפעלה מלא לפרויקט, להלן: "מועד ההמרה") בהיקף כולל של כ-2.8 מיליארדי ש"ח, באמצעות מספר מסגרות אשראי, כמפורט להלן, ובמועד ההמרה - העמדה של הלוואה לזמן ארוך (כמפורט להלן)

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני: (המשך)

4. פרויקט הרכבת הקלה בירושלים (המשך)

הסכם המימון (הסכם מימון החוב הבכיר) (המשך)

(להלן ביחד: "החוב הבכיר"). מסגרות האשראי תישאנה ריבית שנתית משתנה, כאשר הלוואות ביורו תהיינה על בסיס LIBOR, וההלוואות בש"ח תהיינה על בסיס ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח הנע בין 2%-2.6% (אחוזים).

הלוואות גישור למענק הקמה – בהיקף מקסימלי (*) של 1 מיליארד ש"ח ועוד כ-219 מיליון אירו, הלוואה מתגלגלת (REVOLVING), הנפרעת לאורך תקופת ההקמה באמצעות תקבולים חלקיים (מותנים בהתקיימות אבני דרך) של מענק ההקמה המשולם על ידי המדינה.

הלוואת חוב בכיר עד מועד ההמרה – בהיקף מקסימלי של כ-475 מיליון ש"ח ועוד כ-100 מיליון אירו, פירעונות רבעוניים החל מתחילת ההפעלה המלאה, כאשר במועד ההמרה תוחלף ההלוואה בהלוואה לזמן ארוך כאשר בסיס הריבית יתחלף לריבית אירו קבועה על בסיס עסקת החלף בין ש"ח לאירו למח"מ המתאים.

מסגרת Stand – By – בהיקף מקסימלי של כ-200 מיליון ש"ח.

(*) כמו כן כולל ההסכם מספר מסגרות קטנות יותר כמקובל בפרויקטים מסוג זה כגון מסגרת מע"מ, מסגרת לשירות החוב ומסגרת התאמת ריבית ONE OFF.

(**) יצוין כי היקף חלק מן המסגרות המפורטות לעיל מוצמד למדדים שונים.

מסגרת אשראי לאחר מועד ההמרה:

מסגרת החוב הבכיר עד מועד ההמרה וכן חלק ממסגרת ה- Stand-By תומרנה במועד ההמרה להלוואה שבסיס הריבית שלה הינו קבוע. בנוסף, במועד שעד 24 חודשים ממועד ההמרה, תינתן אפשרות לזכיון ליטול הלוואה נוספת מתוך המסגרת ארוכת הטווח, באופן שבו סכום החוב הבכיר אל מול סכום ההון הנדרש לפרויקט יעמוד על יחס של 90% חוב ו-10% הון. סך היקפה של מסגרת האשראי לאחר מועד ההמרה הוא כ-220 מיליון אירו. שיעור הריבית בגין המסגרת ארוכת הטווח מבוסס על שקלול דירוג החוב של הזכיון ושיעורן המצטבר של ריבית בסיס בתוספת מרווח ריבית נוסף על ההלוואות כמפורט להלן. פירעון ההלוואה (קרה וריבית) ייעשה על בסיס רבעוני, החל ממועד ההמרה. מועד פירעונה הסופי הוא 9 חודשים לפני מועד תום תקופת הזיכיון או 17.25 שנים ממועד ההמרה (לפי המוקדם). ריביות מסגרת זו תהיינה על בסיס ריבית אירו קבועה על בסיס עסקת החלף בין ש"ח ליורו למח"מ המתאים, בתוספת מרווח הנע בין 2.25%-2.5% (בכפוף לדירוג החוב).

העמדה לפירעון מיידי:

הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים שבגינם יועמד חובו של הזכיון לפירעון מיידי. בין היתר, נקבעו כאירועים מסוג זה האירועים הבאים: הפרת התחייבויות של הזכיון ביחס להסכם המימון והסכם הזיכיון, הפרת התחייבויותיו ביחס לקבלת דירוג לחוב, אי עמידה בהגבלות שהוטלו עליו בנוגע ליכולתו לבצע חלוקות והשקעות והפרת התחייבויות פיננסיות ובין היתר, יחס הכיסוי ההיסטורי (Historic DSCR), שהינו היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשירות חוב במשך 12 החודשים הקודמים למועד החישוב לבין החזר החוב לתקופה זו, לא ירד מ-1.05; יחס הכיסוי הצפוי (Projected DSCR) ל-12 החודשים הבאים לא ירד מ-1.05; היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשירות חוב עד לתום הפרויקט כשהוא מהווה בריבית החוב הבכיר לבין יתרת החוב הבכיר למועד החישוב (LLCR) לא ירד מ-1.05.

בנוסף לאמור, מוסדרת במסגרת ההסכם עילת cross default, אשר קובעת כי חובו של הזכיון יועמד לפירעון מיידי כאשר צד רלוונטי להסכם המימון לא עומד באחת ההתחייבויות הפיננסיות ו/או הביצועיות האחרות שלו (שלא במסגרת הסכם מימון זה), או כאשר אחת ההתחייבויות הפיננסיות ו/או הביצועיות שלו כאמור מועמדת (או שיש זכות לנושה להעמידה) לפירעון מיידי, ובלבד שביחס לצד הרלוונטי שאינו הזכיון (כגון קבלני משנה מהותיים ו/או בעל מניות) הפרת התחייבות זו הינה מהותית עבור הפרויקט ו/או להסכמי המימון ו/או מסמכי המימון. במסגרת הסכם מימון החוב הבכיר (להלן: "ההסכם"), התחייב הזכיון כלפי המלווים בהתחייבויות שונות הנהוגות בהסכמים מסוג זה, הכוללות, בין היתר, התחייבות של הזכיון שלא לבצע חלוקת דיבידנד או חלוקה אחרת (למעט אם הזכיון עומד בתנאים ספציפיים שהוגדרו בהסכמים), התחייבות שלא להתקשר בעסקת מיזוג או פיצול והתחייבות לפעול לדירוג החוב. כמו כן, ההסכמים מגבילים את יכולתו של הזכיון להתקשר בהסכמי הלוואה אחרים (כלוה או כמלווה).

בנוסף לכך, הסכם מימון החוב הבכיר מגביל את יכולתו של הזכיון להנפיק או להעביר הון מניות כלשהו (הגבלה על שינוי הבעלות בזכיון), להתקשר בהסכמים מהותיים וכן מגביל את יכולתו לבצע השקעות, הכול בכפוף לתנאים הקבועים בהסכמים.

הסכם הזרמת ההון

הסכם הזרמת ההון נחתם בין המלווים, הזכיון ובעלי המניות של הזכיון: שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "שפיר הנדסה אזרחית") וחברה מקבוצת החברות CAF - חברת רכבות ותשתיות רכבת ספרדית (להלן: "CAF"). במסגרת ההסכם, התחייבו בעלי המניות של הזכיון להזרים הון, במועד ההמרה, בסך של עד כ-153 מיליון ש"ח לטובת הזכיון, שיהווה 10% מההיקף הפרויקט נטו במועד ההמרה (לאחר תשלום המענק) בנוסף להתחייבויות להעמיד ערבויות כנדרש בהתאם לתנאי ההסכם עם אפשרות להגדלת מינוף שיהווה 10% מההיקף הפרויקט נטו במועד הגדלת המינוף. עד למועד ההמרה,

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני: (המשך)

4. פרויקט הרכבת הקלה בירושלים (המשך)

ההון העצמי הנדרש הינו לפי התקדמות שלבי הפרויקט, ונע בין כ- 320 מיליוני ש"ח במועד הסגירה הפיננסית לבין 153 מיליוני ש"ח במועד ההמרה כאמור לעיל.
שפיר הנדסה אזרחית תעמיד את חלקה בהון העצמי לזכיון באמצעות הלוואה ישירה או בהלוואת גישור מבנקים ישראלים שתועמד על ידם ישירות לזכיון ותגובה בערבות בנקאית שתועמד על ידי שפיר הנדסה אזרחית. ההלוואה כאמור תיפרע לאורך תקופת ההקמה ועד פירעונה הסופי במועד ההמרה. הריבית של מסגרת זו מבוססת, ביחס לחלק השקלי, על בסיס ריבית בנק ישראל, וביחס לחלק ביורו - על בסיס LIBOR, בתוספת מרווח הנע בין 1.3%-1.85%.

הסכם בעלי מניות

שפיר הנדסה אזרחית ו- CAF התקשרו בהסכם בעלי מניות, המסדיר את יחסיהן בקשר עם אחזקותיהן בזכיון. הסכם בעלי המניות כולל הוראות שונות ומגבלות בקשר להעברת מניות לצדדים שלישיים, לרבות זכות הצעה ראשונה, זכות מצרנות והוראות בקשר עם מינוי דירקטורים ורוב נדרש לקבלת החלטות בדירקטוריון (בגין החזקה של כל 25% רשאי צד להסכם למנות דירקטור אחד מטעמו ואולם ביחס לחלק מהנושאים, החלטות הדירקטוריון יתקבלו פה אחד). כמו כן, החלטות באסיפת בעלי מניות של הזכיון ידרשו רוב של לפחות 80%, הכול בכפוף למפורט בהסכם, אשר כולל מנגנון להסדרת מבוי סתום באופן שיאפשר המשך ביצוע הפרויקט. בנוסף, כולל ההסכם הוראות בקשר עם קבלת החלטות בנוגע למינויים של אנשי מפתח בצוות ההנהלה של הזכיון.

בטוחות

להבטחת קיום התחייבויות הזכיון במסגרת ההסכמים לעיל, שעבד הזכיון לטובת המלווים (באמצעות נאמן) את נכסיו כמפורט להלן: (א) שעבוד שוטף כללי, יחיד, ללא הגבלה בסכום, מדרגה ראשונה, על כל הנכסים, הזכויות וההכנסות מהנכסים והזכויות של הזכיון בכפוף להחרגות מקובלות המפורטות באגרת החוב, והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב; (ב) שעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, על כל זכויותיו של הזכיון מכוח הסכם הזיכיון, וכן על כל זכויותיו בחשבונות הפרויקט למעט חשבון החלוקות, זכויות הקניין הרוחני, המוניטין, ושאר זכויות המוקנות לזכיון במסגרת הפרויקט או הנובעות ממנו, והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב. בנוסף, שעבדו בעלי המניות בזכיון בשעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, את אחזקותיהם בזכיון ואת הזכויות הנלוות להן, והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב.

הסכמי הקמה ותפעול

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר הזכיון בהסכם הקמה עם קבלן הקמה (שהינו קונסורציום, על בסיס אחריות ביחד ולחוד, של שפיר הנדסה אזרחית ושל CAF, בחלקים שווים). ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין הזכיון לקבלן ההקמה, באופן שבו האחריות לביצוע עבודות הבנייה בפרויקט מוטלת על קבלן ההקמה על בסיס גב אל גב, באמצעות שני השותפים בקבלן ההקמה, יחד ולחוד.

בנוסף לאמור, התקשר הזכיון גם בהסכם תפעול ותחזוקה עם קבלן תפעול ותחזוקה (חברה בבעלות משותפת בחלקים שווים של שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ ו- CAF). הסכם התפעול והתחזוקה יכלול שירותי הפעלה ותחזוקה לפחות למשך 15 שנים כאשר לאחר מועד זה, למדינה שמורה הזכות למנות מפעיל חלופי ובמקרה כזה והחל מאותו מועד - חברת ההפעלה והתחזוקה תספק שירותי תחזוקה בלבד והתמורה בחוזה והסדרי האחריות יותאמו בהתאם. ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין הזכיון לקבלן התפעול והתחזוקה, באופן שבו קבלן התפעול והתחזוקה יספק את השירותים הנדרשים לשם הפעלת הפרויקט ואחזקתו על בסיס גב אל גב.

בין הזכיון, קבלן ההקמה וקבלן ההפעלה והתחזוקה נחתם הסכם ממשק שמסדיר את יחסיהם והאחריות לביצוע הפרויקט בתקופת ההקמה ובתקופת ההפעלה והתחזוקה.

הסכמי ההקמה וההפעלה מסדירים את אופן התקשרות הקבלנים הראשיים עם קבלני משנה, זכויות המממנים, גובה הערבויות שיש להעמיד, הוראות שינוי, אורכות, אישור עבודות, מבחני קבלה ומסירה, זכויות חליף של המלווים, גבולות האחריות, תקופת בדק ואחריות, הסדרת עבודות הקמה שיתבצעו במקביל לשירותי ההפעלה, מסירת הקו האדום, זכויות ביטול, והסדרים נוספים כנהוג בפרויקטים מסוג זה.

יצוין כי במקביל להקמת הארכות ושלוחות לקו האדום הקיים וכן במקביל להקמת הקו הירוק, הקו האדום הקיים כיום ימשיך לפעול ויימסר להפעלה על ידי חברת הפרויקט וזאת תוך 5 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות. בנוסף - כל שלב בניה אשר יושלם, ייכנס להפעלה מסחרית במקביל לביצוע יתרת עבודות הקמה והכל בהתאם לשלבויות הקבועה בחוזה הזיכיון.

עדכון הסכם הזיכיון

במסגרת ובמקביל לסגירה הפיננסית כאמור לעיל, עודכנו במסגרת הסכם הזיכיון מספר נושאים בקשר עם הפרויקט, הקמתו ותפעולו, אשר העיקריים שבהם הם: (א) עדכון חלק מלוחות הזמנים ביחס לשלבי הקמת הפרויקט; (ב) ויתור תביעות חלקי של הזכיון.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני: (המשך)

5. חברת Holland Shallow Seas Dredging Limited

בחודש ינואר 2020, מימשה החברה אופציה לרכישת 60% ממניותיה של החברה הקפריסאית Shallow Seas Dredging Co. Ltd. (להלן: "SSDC"), אשר מחזיקה במחצית ממניות חברה קפריסאית Holland Shallow Seas Dredging Limited (להלן: "חברת הפרויקט"). בשנת 2017, התקשרה חברת הפרויקט בהסכם עם חברת מפעלי ים המלח לביצוע השלב הראשון של פרויקט הגנות ים המלח ומימונו (להלן: "הסכם העבודה" ו-"פרויקט קציר המלח", בהתאמה). מטרת הפרויקט הינה לספק פתרון קבע תעשייתי להעלאת מפלס המים בבריכה המשמשת לייצור מלחים וייצוב המפלס על גובה קבוע. זאת לאחר שבשנת 2012 חתמה חברת מפעלי ים המלח עם ממשלת ישראל על הסכם לביצוע הפרויקט. השלב הראשון של הפרויקט יתבצע בבריכת אידיי האשלג מספר 5 בים המלח אשר כולל, בין היתר, בנייתו של מחפר ייחודי המיועד לקציר המלח. הסכם העבודה מסדיר, בין היתר, את אופן בניית הצידוד הייעודי לביצוע הקציר והבאתו לאתר, ואת אופן התפעול והביצוע של קציר המלח עד תום תקופת הזיכיון של חברת מפעלי ים המלח (בחודש מרס 2030). היקף כלל העלויות והעבודות שיבוצעו על ידי חברת הפרויקט (עד למועד סיומו בשנת 2030) מוערך במועד זה בסכום של כ- 233 מיליון אירו. הקמת הצידוד הייעודי והתקנתו החלה במהלך הרבעון האחרון לשנת 2019 ופעולת הקציר החלה בפועל במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020.

6. מכרז פרויקט 'מרכז הספקה אחוד' של צה"ל

ביום 22 בינואר 2020, התקבלה אצל החברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים של משרד הביטחון, לפיה הצעתה של חברה ייעודית (SPC) שהוקמה לצורך ההליך המכרזי על ידי חברה בת של החברה (60%) וחברה צד ג' (40%) בלתי קשור (להלן: "הזכיין"), נבחרה כזוכה במכרז להתקשרות בהסכם זיכיון למימון, תכנון, הקמה, הפעלה ואחזקה (PPP) של פרויקט המרה"ס - מרכז הספקה אחוד (להלן: "הפרויקט").

במסגרת הפרויקט הזכיין יתכנן, יממן, יקים, יפעיל יתחזק וימסור את הפרויקט הכולל שלושה מרכזים לוגיסטיים של צה"ל הפזורים ברחבי המדינה, הכול בהתאם לתנאי הסכם הזיכיון ולאבני הדרך הקבועות בו, במסגרת זמנים כוללת של כ- 26 שנים ממועד החתימה על הסכם הזיכיון מתוכה תקופת הקמת הפרויקט של כ- 5 שנים (בהתאם לאבני דרך הקבועים בהסכם הזיכיון). הזכיין יממן, יתכנן, יקים, יפעיל, יתחזק וימסור את הפרויקט על פני תקופת זיכיון של 26 שנים ממועד החתימה על הסכם הזיכיון, כאשר מועד החתימה על הסכם הזיכיון בהתאם למסמכי המכרז נקבע למועד שיחול 90 ימים ממועד הודעת הזכייה ובכפוף לעמידת הזכיין בתנאים הקבועים במסמכי המכרז, ובין היתר, העמדת ערבות טרום הקמה בסכום של 60 מיליון ש"ח, מינוי אנשי מפתח ועוד. יצוין כי ערבות טרום ההקמה הנ"ל תוחלף בערבות הקמה בסכום של 130 מיליון ש"ח עם קבלת אישור תחילת עבודות מאת המזמין. ערבות הקמה זו עתידה להיות מופחתת בעתיד בהתאם להתקדמות העבודות וקבלת אישור מוכנות להפעלה.

בתקופת הפעלת הפרויקט תועמד על ידי הזכיין ערבות בסך של 50 מיליון ש"ח אשר תופחת לסך של 30 מיליון ש"ח עם הפעלה רצופה של הפרויקט במשך שלוש שנים ממועד קבלת אישור ההפעלה המלאה. שלוש שנים לפני תום תקופת הזיכיון יעמיד הזכיין למזמין ערבות על סך של 100 מיליון ש"ח אשר תהא בתוקף עד תום תקופת הבדק של הפרויקט, הכול בהתאם ובכפוף להוראות הסכם הזיכיון.

תשלומים המגיעים לזכיין בגין התכנון, ההקמה, התפעול והתחזוקה של הפרויקט:

1. מענק הקמה, אשר נקבע בהתאם להוראות המכרז, עומד על סך של 1.25 מיליארד ש"ח, אשר ישולם לזכיין בהתאם לאבני דרך לאורך תקופת ההקמה של הפרויקט.

2. בנוסף, החל ממועד הפעלת הפרויקט (לרבות באופן חלקי ביחס להפעלה חלקית) ולאורך כל תקופתו, בהתאם לתנאי הסכם הזיכיון, הזכיין יהיה זכאי לתשלומים קבועים הוניים ותפעוליים ולתשלומים משתנים בהיקף מוערך במועד זה של כ- 5.5 מיליארד ש"ח.

3. יצוין כי בגין חלק משירותי התפעול נקבעו רשתות בטחון הניתנות על ידי המדינה לזכיין בדרך של תשלום תמורה בסיסית שנתית או תקופתית אחרת והכל כקבוע בהסכם הזיכיון ותוך שהזכיין מחויב לרמות שירות וזמני אספקה בהתאם להוראות הסכם הזיכיון, אשר בין היתר מסדירות פיצויים מוסכמים בגין אי עמידה ברמות השירות הנדרשות על פי הסכם הזיכיון.

4. יצוין כי זכאות הזכיין לקבלת ההכנסות המפורטות לעיל תלויה בהתקדמות הפרויקט, אופן הפעלתו והשלמתו על ידי הזכיין. תשלומים תקופתיים אלה צמודים לסלי מדדים ומטבועים הקבועים בהסכם הזיכיון.

ביום 13 ביולי 2020 חתמו המדינה והזכיין על הסכם הזיכיון לפרויקט כמפורט לעיל.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני: (המשך)

6. מכרז פרויקט 'מרכז הספקה אחוד' של צה"ל (המשך)

ביום 10 באוגוסט 2021, השלימה החברה את הסגירה הפיננסית של הפרויקט (להלן: "הסגירה הפיננסית") וזאת במסגרת הסכם הזיכיון שהוענק לחברת שפיר אוריינלוגיסטיקה בע"מ, חברה בבעלות משותפת לשפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "שפיר הנדסה אזרחית"), (60%) וחברת ש.מ. אוריינלוגיסטיקה בע"מ (להלן: "אוריינלוגיסטיקה"), (40%), זכיינית הפרויקט והלווה (להלן: "הזכיון" או "הלווה"). במסגרת הסגירה הפיננסית התקשרו הזכיון ושפיר הנדסה אזרחית במספר הסכמים שתמציתם מובאת להלן: הסכם המימון של החוב הבכיר נחתם בין הזכיון לבין קונסורציום של מממנים, בראשותו של בנק ישראלי (להלן: "המלווים"). הסכם המימון קובע מסגרת מימון חוב בכיר עד למועד ההמרה (שיחול 6 חודשים לאחר קבלת אישור הפעלה מלא לפרויקט, להלן: "מועד ההמרה") בהיקף כולל של כ- 2.2 מיליארדי ש"ח, באמצעות מספר מסגרות אשראי, כמפורט להלן, ובמועד ההמרה - העמדה של הלווה לזמן ארוך (כמפורט להלן) (להלן ביחד: "החוב הבכיר"). מסגרות האשראי תישאנה ריבית שנתית משתנה, על בסיס EURIBOR בתוספת מרווח של 1.9% - 2.4%.

הסכם המימון (הסכם מימון החוב הבכיר)

הלוואת גישור למענק הקמה – בהיקף מקסימלי (*) של 251 מיליון אירו, הלווה מתגלגלת (REVOLVING), הנפרעת לאורך תקופת ההקמה באמצעות תקבולים חלקיים (מותנים בהתקיימות אבני דרך) של מענק ההקמה המשולם על ידי המדינה.

הלוואת חוב בכיר עד מועד ההמרה – בהיקף מקסימלי של עד 248 מיליון אירו, פירעונות רבעוניים החל מתחילת ההפעלה המלאה, כאשר במועד ההמרה תוחלף ההלוואה בהלוואה לזמן ארוך כאשר בסיס הריבית יתחלף לריבית אירו קבועה על בסיס עסקת החלף בין ש"ח לאירו למח"מ המתאים.

מסגרת Stand – By – בהיקף מקסימלי של 53 מיליון אירו.

* כמו כן כולל ההסכם מספר מסגרות קטנות יותר כמקובל בפרויקטים מסוג זה כגון מסגרת מע"מ, מסגרת לשירות החוב ומסגרת התאמת ריבית ONE OFF.

** יצוין כי היקף חלק מן המסגרות המפורטות לעיל מוצמד למדדים שונים.

מסגרת אשראי לזמן ארוך:

מסגרת החוב הבכיר לזמן קצר וכן חלק ממסגרת ה- Stand-By תומרנה במועד ההמרה להלוואה לזמן ארוך שבסיס הריבית שלה הינו קבוע. בנוסף, במועד שעד 12 חודשים ממועד ההמרה, תינתן אפשרות לזכיון ליטול הלוואה נוספת מתוך המסגרת ארוכת הטווח, באופן שבו סכום החוב הבכיר אל מול סכום ההון הנדרש לפרויקט יעמוד על יחס של 90% חוב ו- 10% הון. סך היקפה של מסגרת האשראי לאחר מועד ההמרה הוא כ- 295 מיליון אירו. שיעור הריבית בגין המסגרת ארוכת הטווח מבוסס על שקלול דירוג החוב של הזכיון ושיעור המצטבר של ריבית בסיס בתוספת מרווח ריבית נוסף על ההלוואות כמפורט להלן. פירעון ההלוואה (קרי וריבית) ייעשה על בסיס רבעוני, החל ממועד ההמרה. מועד פירעונה הסופי של המסגרת ארוכת הטווח הוא 9 חודשים לפני מועד תום תקופת הזיכיון או אוקטובר 2047 (לפי המוקדם). ריביות מסגרת זו תהייה על בסיס ריבית אירו קבועה על בסיס עסקת החלף בין ש"ח ליוירו למח"מ המתאים, בתוספת מרווח הנע בין 2.1 ל- 2.6 אחוזים (בכפוף לדירוג החוב).

העמדה לפירעון מיידי:

הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים שבגינם יועמד חובו של הזכיון לפירעון מיידי. בין היתר, נקבעו כאירועים מסוג זה האירועים הבאים: הפרת התחייבויות של הזכיון ביחס להסכם המימון והסכם הזיכיון, אי עמידה בהגבלות שהוטלו עליו בנוגע ליכולתו לבצע חלוקות והשקעות והפרת התחייבויות פיננסיות ובין היתר, יחס הכיסוי ההיסטורי, שהינו היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשירות חוב במשך 12 החודשים הקודמים למועד החישוב לבין החזר החוב לתקופה זו, לא ירד מ- 1.05; יחס הכיסוי החזוי המינימלי לא ירד מ- 1.05; היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשירות חוב עד לתום הפרויקט כשהוא מהווה בריבית החוב הבכיר לבין יתרת החוב הבכיר למועד החישוב (LLCR) לא ירד מ- 1.05. בנוסף לאמור, מוסדרת במסגרת ההסכם עילת cross default, אשר קובעת כי חובו של הזכיון יועמד לפירעון מיידי כאשר צד רלוונטי להסכם המימון (הזכיון, או צד עיקרי אחר לפרויקט) לא עומד באחת ההתחייבויות הפיננסיות (שלא במסגרת הסכם מימון זה), או כאשר אחת ההתחייבויות הפיננסיות כאמור מועמדת (או שיש זכות לנושה להעמידה) לפירעון מיידי, ובלבד שביחס לצד הרלוונטי שאינו הזכיון (כגון קבלני משנה מהותיים ו/או בעל מניות) הפרת התחייבות זו הינה מהותית עבור הפרויקט ו/או להסכמי או מסמכי המימון.

התחייבויות שונות של הזכיון כלפי המלווים

במסגרת הסכם מימון החוב הבכיר, התחייב הזכיון כלפי המלווים בהתחייבויות שונות הנהוגות בהסכמים מסוג זה, הכוללות, בין היתר, התחייבות של הזכיון שלא לבצע חלוקת דיבידנד או חלוקה אחרת (למעט אם הזכיון עומד בתנאים ספציפיים שהוגדרו בהסכמים), התחייבות שלא להתקשר בעסקת מיזוג או פיצול והתחייבות לפעול לדירוג החוב. כמו כן, ההסכמים מגבילים את יכולתו של הזכיון להתקשר בהסכמי הלוואה אחרים (כלוה או כמלווה).

בנוסף לכך, הסכם מימון החוב הבכיר מגביל את יכולתו של הזכיון להנפיק או להעביר הון מניות כלשהו (הגבלה על שינוי הבעלות בזכיון), להתקשר בהסכמים מהותיים וכן מגביל את יכולתו לבצע השקעות, הכול בכפוף לתנאים הקבועים בהסכמים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני: (המשך)

6. מכרז פרויקט 'מרכז הספקה אחוד' של צה"ל (המשך)

הסכם הזרמת ההון והסכם הלוואת הגישור להון העצמי

הסכם הזרמת ההון נחתם בין המלווים, מלווה הלוואת הגישור להון העצמי, הזכין ובעלי המניות של הזכין: שפיר הנדסה אזרחית ואור"י. במסגרת הסכם הזרמת ההון, התחייבו בעלי המניות של הזכין, בין היתר, להזרים הון אשר ישמש לפירעון הלוואת הגישור להון העצמי (כאמור בהסכם הלוואת הגישור להון העצמי) במועד ההמרה, בסך של עד כ- 172 מיליוני ש"ח לטובת הזכין (בהתאם לחלקם היחסי בחברת הזכין), בנוסף להתחייבויות להעמיד ערבויות כנדרש בהתאם לתנאי הסכם הזרמת ההון עם אפשרות להגדלת מינוף שיהווה 10% מהיקף הפרויקט נטו במועד הגדלת המינוף. שפיר הנדסה אזרחית תעמיד את חלקה בהון העצמי לזכין בתחילה באמצעות הלוואת גישור מבנק ישראלי מכוח הסכם הלוואת הגישור להון העצמי שתועמד ישירות לזכין ותגובה בערבות בנקאית שתועמד על ידי שפיר הנדסה אזרחית. הריבית של מסגרת זו מבוססת, ביחס לחלק השקלי, על בסיס פריים, בתוספת מרווח של (0.1%-) עד (0.4%-). סך הערבויות הבנקאיות שתעמיד החברה מכוח הסכמי הזרמת ההון והלוואת הגישור להון העצמי שלעיל (באמצעות בנק ישראלי כאמור), יסתכמו לכ- 120 מיליון ש"ח.

הסכם בעלי מניות

שפיר הנדסה אזרחית ואור"י התקשרו בהסכם בעלי מניות, המסדיר את יחסיהן בקשר עם אחזקותיהן בזכין. הסכם בעלי המניות כולל הוראות שונות לרבות מגבלות בקשר להעברת מניות לצדדים שלישיים, זכות הצעה ראשונה, זכות מצרנות, הוראות בקשר עם מינוי דירקטורים ורוב נדרש לקבלת החלטות בדירקטוריון (שפיר הנדסה אזרחית רשאית למנות שני דירקטורים ואור"י רשאית למנות דירקטור אחד כאשר לכל דירקטור של שפיר הנדסה אזרחית יהיו 30% מזכויות ההצבעה בדירקטוריון (סה"כ 60%) ולדירקטור של אור"י יהיו 40% מזכויות ההצבעה בדירקטוריון ואולם ביחס לחלק מהנושאים, החלטות הדירקטוריון יתקבלו פה אחד). כמו כן, החלטות באסיפת בעלי מניות של הזכין יתקבלו ברוב רגיל, למעט החלטות מסוימות אשר תתקבלנה בהסכמה פה אחד של בעלי המניות, הכול בכפוף למפורט בהסכם. ההחלטות על הפעילות הרלוונטית נקבעו מראש פה אחד בהקמת ההסדר ובניית המערכת ההסכמית. וכל החלטה לגבי שינוי או אישור בהקשר לפעילות הרלוונטית נדרשת החלטה פה אחד.

בטוחות

להבטחת קיום התחייבויות הזכין במסגרת ההסכמים לעיל, שעבד הזכין לטובת המלווים (באמצעות נאמן) את נכסיו כמפורט להלן: (א) שעבוד שוטף כללי, יחיד, ללא הגבלה בסכום, מדרגה ראשונה, על כל הנכסים, הזכויות וההכנסות מהנכסים והזכויות של הזכין בכפוף להחרגות מקובלות המפורטות באגרת החוב, והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב; (ב) שעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, על כל זכויותיו של הזכין מכוח הסכם הזכין, וכן על כל זכויותיו בחשבונות הפרויקט למעט חשבון החלוקות וחשבון התשלומים הנחותים, זכויות הקניין הרוחני, המוניטין, ושאר זכויות המוקנות לזכין במסגרת הפרויקט או הנובעות ממנו, והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב. בנוסף, שעבדו בעלי המניות בזכין בשעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, את אחזקותיהם בזכין ואת הזכויות הנלוות להן, והכל בהתאם לקבוע באגרות החוב.

הסכמי הקמה ותפעול

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר הזכין בהסכם הקמה עם קבלן הקמה (קבלן ההקמה הינו שפיר הנדסה אזרחית). ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין הזכין לקבלן ההקמה, באופן שבו האחריות לביצוע עבודות הבנייה בפרויקט מוטלת על קבלן ההקמה על בסיס גב אל גב. בנוסף לאמור, התקשר הזכין גם בהסכם תפעול ותחזוקה עם קבלן תפעול ותחזוקה (חברה בבעלות של שפיר הנדסה אזרחית וימית (60%) ואור"י (40%). ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין הזכין לקבלן התפעול והתחזוקה, באופן שבו קבלן התפעול והתחזוקה יספק את השירותים הנדרשים לשם הפעלת הפרויקט ואחזקתו על בסיס גב אל גב. בין הזכין, קבלן ההקמה וקבלן התפעול והתחזוקה נחתם הסכם ממשק שמסדיר את יחסיהם והאחריות לביצוע הפרויקט בתקופת ההקמה ובתקופת התפעול והתחזוקה. הסכמי ההקמה וההפעלה מסדירים את אופן התקשרות הקבלנים הראשיים עם קבלני משנה, זכויות המממנים, גובה הערבויות שיש להעמיד, הוראות שינוי, אורכות, אישור עבודות, מבחני קבלה ומסירה, זכויות חליף של המלווים, גבולות האחריות, תקופת בדיק ואחריות, הסדרת עבודות הקמה שיתבצעו במקביל לשירותי ההפעלה, זכויות ביטול, והסדרים נוספים כנהוג בפרויקטים מסוג זה.

כללי

במסגרת ובמקביל לסגירה הפיננסית כאמור לעיל, אישר המזמין את מסמכי הסגירה הפיננסית לרבות ויתור תביעות חלקי של המזמין והזכין במספר נושאים.

7. חברת שפיר-נתיב בע"מ

ביום 9 באוגוסט 2021 נכנס לתוקפו מסמך עקרונות מחייב הכפוף לקיומם של תנאים מתלים, שנחתם ביום 24 ביולי, 2021 בו התקשרה שפיר מגורים, עם צד ג' לא קשור שהינו חברה פרטית (להלן: "מעביר הזכויות"), לרכישה, במסגרת הליך התמחרות, מבעל מניות יוצא (להלן: "בעל מניות יוצא"), בנאמנות עבור שפיר מגורים, מחצית (50%) מהון המניות המונפק והנפרע, בחברת מטרה (להלן: "חברת המטרה"), שזכתה במכרז לתכנון, פיתוח ובניה רוויה במתכונת "מחיר מופחת" ובניית שטחי תעסוקה ומסחר במסגרתו עתידות להיות מוקמות

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני: (המשך)

7. חברת שפיר-נתיב בע"מ (המשך)

836 יחידות דיור (מתוך 492 יחידות דיור במחיר מופחת ו- 344 יחידות דיור בתנאי ומחירי שוק חופשי) ושטחים למסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 8,000 מ"ר, מבני ציבור, מוסדות חינוך, שטחים למתקנים הנדסיים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים נוספים כמפורט בתכנית הסטטוטורית התקפה בשכונה ד' 5 ברמת בית שמש בעיר בית שמש (להלן: "הפרויקט"), ואשר בכפוף לרכישת המניות בחברת המטרה יהווה הסכם מייסדים מחייב, בקשר עם חברת המטרה, שבין מעביר הזכויות, לו נותרה מחצית מהון המניות המונפק והנפרע בחברת המטרה, לבין שפיר מגורים.

סכום התמורה במזומן בגין המניות הנרכשות בחברת המטרה החל על שפיר מגורים הינו סך של 12 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בנוסף, התחייבה שפיר מגורים לפירעון או לנטילת הלוואות הבעלים הקיימות בחברת המטרה אותן העמיד בעל המניות היוצא בחברת המטרה (כמפורט להלן) והעמדת הלוואות בעלים נוספות לחברה בסכומים שאינם מהותיים לחברה אשר שולמו ממקורותיה העצמיים של שפיר מגורים. רכישת הקרקע לפרויקט ועלויות הפיתוח, על ידי חברת המטרה (בעלות של כ- 280 מיליון ש"ח) מומנה באמצעות אשראי בנקאי בסך של כ- 235 מיליון ש"ח והלוואות בעלים בסך של כ- 44 מיליון ש"ח. כמו כן, נקבעו בין שפיר מגורים למעביר הזכויות מנגנונים שונים ביחס לניהול ולשליטה המשותפת בחברת המטרה, לרבות, במידת הצורך, העמדת מימון נוסף לחברה, מנגנוני חלוקת רווחים וסדרם, דילול, זכויות חתימה, מגבלות על העברת הזכויות, חלוקת אחריות בין הצדדים לחלקים שונים בפרויקט, ומנגנוני קבלת החלטות.

ביום 23 בנובמבר 2021, לאחר התקיימות כל התנאים המתלים, ובכלל זה קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון לעניין העברת המניות בחברת המטרה לשפיר מגורים וסיכום עם משרד השיכון בדבר עדכון לוחות הזמנים לפרויקט, הושלמה העסקה מכח מסמך העקרונות כאמור, באופן בו נכון למועד הדוח מחזיקה שפיר מגורים ב- 50% מהונה של חברת המטרה ונכנסו לתוקף ההסדרים מול בעל המניות הנוסף בחברת המטרה. זאת לאחר ששולמה מלוא התמורה לבעל המניות היוצא, לרבות בדרך של נטילת או פירעון הלוואות והתחייבויות, ולרבות בקשר עם מימון הקרקע, כאמור לעיל.

8. חברות הזכיין והמפעיל של מתקן להתפלת מי ים באשדוד

ביום 20 באוקטובר 2021 התקבלה אצל החברה הודעת ועדת המכרזים של מקורות פיתוח וייזום בע"מ (להלן: "הודעת הזכיה" ו- "מקורות ייזום", בהתאמה), לפיה נבחרה הצעתה של קבוצה המורכבת מן החברה הבת שפיר הנדסה וחברה בת של ג'נריישן קפיטל בע"מ ("הקבוצה" ו- "השותפה", בהתאמה) (המחזיקות בזכויות הוניות בקבוצה בשיעור של 54% ו- 46%, בהתאמה, כאשר זכויות ההצבעה שוות. השותפה הודיעה כי בהתאם להסכמות בין הצדדים בכוונתה להגיע להחזקה של 50% בקבוצה בכפוף לאישורים הנדרשים בהתאם להוראות המכרז), כהצעה הזוכה במכרז לרכישת של חברות הזכיין והמפעיל של מתקן להתפלת מי ים באשדוד מידי מקורות ייזום, שיפוצו ושיקומו ("מתקן ההתפלה" או "המתקן" ו- "המכרז", בהתאמה), כמפורט בתמצית להלן.

מתקן ההתפלה

מתקן ההתפלה הינו פרויקט תשתית לאומית שהוקם במסגרת הסכם זיכיון B.O.T על ידי מקורות ייזום, אשר מנהל ומופעל באמצעות הזכיין והמפעיל, לתכנון, מימון, הקמה, תחזוקה והפעלה של מתקן להתפלת מי ים באשדוד בתפוקה של 100 מיליון מ"ק לשנה ואספקת מים מותפלים באיכות ובכמות שתדרש על ידי המדינה. במסגרת הסכם הזיכיון בו התקשרה חברת הזכיין נקבע מראש תעריף רכישה של 2.4 ש"ח למ"ק (צמוד לסל מדדים שנקבע בהסכם הזיכיון, כאשר נכון למועד הגשת ההצעה במכרז עמד התעריף על כ- 2.46 ש"ח למ"ק) ולתקופת זיכיון שתסתיים ביום 8 בדצמבר 2038 (להלן: "תקופת הזיכיון"). הקמת מתקן ההתפלה החלה בשלהי שנת 2011 והפעלתו המסחרית החלה בשלהי שנת 2015, כאשר הפרויקט מומן על ידי קונסורציום מממנים בהובלת בנק הפועלים בע"מ (להלן: "המממנים"), כאשר בהמשך הוחלט על מתווה למכירת מניות הזכיין והמפעיל בהליך מכרזי.

תנאי המכרז

במסגרת המכרז בו זכתה הקבוצה, יירכשו מניות הזכיין והמפעיל בתמורה לסך של כ- 909 מיליון ש"ח וכן תתחייב הקבוצה לשפץ ולשקם את מתקן ההתפלה ולהעמידו בסטנדרטים כפי שנקבעו במכרז, תוך 18 חודשים ממועד השלמת המכירה ("השיקום" ו"תקופת השיקום", בהתאמה). לצורך שיקום המתקן קיימים בחשבונות הזכיין, על פי נתוני המכרז, מקורות בסך של כ- 227 מיליון ש"ח. כמו כן, קיימת אפשרות לקבלת מסגרת ייעודית נוספת מהמממנים בסך של 70 מיליון ש"ח. כמו כן, במכרז נקבע מנגנון לכיסוי חובות חברת ההפעלה על ידי מקורות ייזום. במהלך תקופת השיקום יהיה רשאי המתקן לייצר כמויות מופחתות של מים מותפלים, ובסיומה יידרש המתקן לעמוד במבחני קבלה שיבוצעו על ידי מנהלת ההתפלה. הקבוצה, באמצעות אחזקתה במפעיל, תפעיל את מתקן ההתפלה לאחר תקופת השיקום עד לתום תקופת הזיכיון בתנאים המפורטים לעיל. בנוסף לאמור, כולל המכרז אפשרות להקמת תחנת כוח בחצר מתקן ההתפלה בעלת תקופת

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני: (המשך)

8. חברות הזכיין והמפעיל של מתקן להתפלת מי ים באשדוד (המשך)

זיכיון שתעמוד על המוקדם מבין 20 שנים ממועד הפעלתה או 25 שנים ממועד החתימה בפועל על הסכמי המכר, אשר נחתמו ביום 2 בנובמבר 2021 (להלן: "מועד החתימה"). החברה תממן את חלקה בהזרמת ההון לרכישת המתקן ממקורותיה העצמיים וכן באמצעות נטילת חוב בנקאי והלוואות גישור. יצוין כי בהתאם לדרישות המכר, וקנהוג במכרזים דומים, תועמדה ערבויות שונות הנוגעות לפרויקט, אשר עיקרן, ערבות למנהלת ההתפלה להבטחת השלמת השיקום, וכן ערבויות הקמה, תפעול ותחזוקה (להלן: "הערבויות"), אשר סכומן יקבעו והן תועמדה במסגרת השלמת העסקה.

מימון הפרויקט

בהתאם להוראות המכר, יידרש הזכיין לשרת חוב קיים אשר התקבל מהמממנים בשנת 2011 לצורך הקמת המתקן ועומד כיום על כ-1 מיליארד ש"ח במצטבר, וזאת בהתאם ללוח הסיילוקין המקורי לפיו מועד הפירעון האחרון של החוב הינו בחודש יוני 2036 (להלן: "המימון הקיים").

השלמת רכישת המתקן

השלמת רכישת המתקן מותנית בהתקיימות תנאים מתלים, שעיקרם קבלת אישורי צדדים שלישיים מאת המדינה, המממנים, רשות התחרות והוועדה לצמצום הריכוזיות (להלן: "התנאים המתלים"). ככל שהתנאים המתלים לא יתקיימו עד לחלוף ארבעה חודשים ממועד החתימה (עם אפשרות להארכת מועד זה בארבעה חודשים נוספים על ידי מקורות ייזום, נכון למועד הדוחות הכספיים, המועד לקיום התנאים המתלים הינו 3.4.2022), תתבטל זכיית הקבוצה במכרז. נכון בסמוך למועד חתימת הדוחות הכספיים התקבל אישור רשות התחרות לביצוע הרכישה והצדדים מצויים במשא ומתן מתקדם עם הגורמים המממנים לביצוע סגירה פיננסית.

9. זכיית החברה במכרז פרויקט "הקו הסגול", רכבת קלה בתל אביב

ביום 30 בינואר 2022, התקבלה בחברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים של חברת נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ, לפיה הצעתה של חברה ייעודית (SPC) שהוקמה לצורך ההליך המכרזי על ידי חברה בת של החברה (50%) וחברה זרה ספרדית (50%) (להלן: "הזכיין"), נבחרה כזוכה במכרז להתקשרות בהסכם זיכיון למימון, תכנון, הקמה ותחזוקה (PPP) של פרויקט "הקו הסגול" של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב (להלן: "הפרויקט").

במסגרת הפרויקט הזכיין יממן, יתכנן, יקים ויתחזק את "הקו הסגול", שהינו לפי מסמכי המכרז באורך של כ-27 ק"מ ואשר יכלול 45 תחנות. בהתאם למסמכי המכרז הזכיין יתחזק את הפרויקט למשך כ-21 שנה, מתחילת הפעלת הקו. תקופת ההקמה הקבועה במכרז הינה כ-4 שנים. סך היקף הפרויקט (בתקופה ההקמה והתחזוקה) מוערך על ידי החברה במועד זה בסך של כ-9.2 מיליארד ש"ח, צמודים לסל מדדים בהתאם להוראות המכרז. מענק ההקמה לו יזכה הזכיין, אשר נקבע בהתאם להוראות המכרז, עומד על סך של כ-2.2 מיליארד ש"ח אשר ישולם לזכיין בהתאם לאבני דרך לאורך תקופת ההקמה של הפרויקט. בתקופה שממועד החתימה על הסכם הזיכיון ועד לתום תקופת הזיכיון יפקיד הזכיין בידי המדינה ערבויות בנקאיות להבטחת ביצוע התחייבותיו בהיקף כנהוג בפרויקטים מסוג זה. זכיית החברה הייעודית (הזכיין) בפרויקט כפופה להשלמת 'סגירה פיננסית' של הפרויקט בתוך תקופה של עד 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם הזיכיון, במסגרתה תידרש החברה הייעודית, בין היתר, להתקשר בהסכמים מחייבים למימון הנדרש לצורך הקמת הפרויקט ותחזוקתו.

10. השקעות, שטרי הון והלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

ליום 31.12.2021 יתרת ההלוואות שניתנו לאנג'ל מרכז ולאנג'ל צפון מסתכמת לסך של כ-16 מיליוני ש"ח (ליום 31.12.2020 - כ-10 מיליוני ש"ח). ההלוואות הללו אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.45% (2020: 2.62%). להלוואות טרם נקבע מועד פירעון.

בנוסף, הונפקו לאנג'ל מרכז שטרי הון בסך של 60.6 מיליוני ש"ח. שטרי ההון אינם צמודים ואינם נושאים ריבית ומועד פרעונם נתון להחלטת אנג'ל מרכז, בהתאם לשיקול דעתה ועל פי החלטות האורגנים האחראים בה, אך בכול מקרה שטרי הון בסך של 50 מיליוני ש"ח לא יפרעו לפני תום 5 שנים מיום 1 בינואר 2017 ושטרי הון בסך של 10.6 מיליוני ש"ח לא יפרעו לפני תום 5 שנים ממועד הנפקת שטרי ההון (מיום 21 בדצמבר 2020). בנוסף, הונפקו לאנג'ל צפון שטרי הון בסך של 25 מיליוני ש"ח. שטרי ההון אינם צמודים ואינם נושאים ריבית ומועד פרעונם נתון להחלטת אנג'ל צפון, בהתאם לשיקול דעתה ועל פי החלטות האורגנים האחראים בה, אך בכול מקרה שטרי ההון לא יפרעו לפני תום 5 שנים ממועד הנפקת שטרי ההון (מיום 21 בדצמבר 2020).

ביום 30.9.2021 הונפקו לחברת ההפעלה של הרכבת הקלה בירושלים שטרי הון בסך של 6.5 מיליוני ש"ח. שטרי ההון אינם צמודים ואינם נושאים ריבית ומועד פרעונם נתון להחלטת חברת ההפעלה, בהתאם לשיקול דעתה ועל פי החלטות האורגנים האחראים בה, אך בכל מקרה לא יפרעו לפני תום 5 שנים ממועד הנפקתם.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות מאוחדות:

חברות בנות שיש להן זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות לקבוצה

31 בדצמבר		
2020	2021	
%		
-	47.02	שיעור הזכויות שאינן מקנות שליטה
אלפי ש"ח		
-	565,356	יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
-	-	16,682
		רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

ביאור 17 - הלוואות וחייבים לזמן ארוך

ההרכב:

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
67,634	70,303	פקדונות בתאגידים בנקאיים (1) הלוואות שניתנו חייבים אחרים
6,845	2,422	
5,816	8,419	
80,295	81,144	
6,845	-	בניכוי - חלויות שוטפות
73,450	81,144	

1. פקדונות בגין פרויקטי זכיינות אשר בהתאם להסכמי המימון מוגבלים עד לפירעון הסופי של ההלוואות.

ביאור 18 - אשראי מתאגידים פיננסיים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל	
2020	2021	%	
אלפי ש"ח			
634,229	132,684	1.92	הלוואות בגין קרקעות, יזמות ונדל"ן להשקעה הלוואות לזמן קצר בש"ח
5	118,627	1.54	
634,234	251,311		

ב. באשר לבטחונות ושעבודים, ראה ביאור 28.
 באשר להתחייבות לתאגידים בנקאיים לעמידה באמות מידה פיננסיות ראה ביאור 24.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - פיקדונות מדיירים

- א. היתרה כוללת פיקדונות שהתקבלו מדיירים כחלק מהתמורה החוזית לפי הסכמי ההתקשרות שנחתמו עימם. על פי ההסכם מחולט מהפיקדון שיעור שנתי שנע בטווח שבין 2.5%-28.5% מסכום הפיקדון ולתקופה של כ 15-3 שנים, שלאחריהן נפסק החילוט, גם אם תקופת ההסכם טרם הגיעה לסיימה. עם סיום ההסכם זכאי הדייר או בא כוחו להחזר יתרת הפיקדון שלא חולט, הופחת או קוזז לפי הוראות ההסכם, כשהוא צמוד לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן.
- ב. ביום 24 לינואר 2020 נכנס לתוקפו תיקון לחוק הדיור המוגן, התשע"ב ב-2012 בהתאם לתיקון לחוק, מפעיל בית הדיור מוגן לא רשאי לקבל מדייר סכומים על חשבון הפיקדון, העולים על שבעה אחוזים מהפיקדון או 70 אלפי ש"ח, לפי הנמוך, אלא אם מפעיל בית דיור מוגן מסר לדייר אחת מהבטוחות המניות בחוק להבטחת כספי יתרת הפיקדון שהדייר זכאי להשבתם לפי ההסכם בהתאם לכך, העמידה הקבוצה לדייריה ערבויות מבטח מאת הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הפניקס"), בעל מניות מיעוט בחברה מאוחדת. למידע בדבר ערבויות שהועמדו לדיירים ראה ביאור 28.

ביאור 20 - ספקים

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
443,574	466,341
187,113	238,942
<u>630,687</u>	<u>705,283</u>

חובות פתוחים
שטרות לפרעון

ביאור 21 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
48,870	31,664
44,533	68,538
30,755	64,049
25,024	35,131
20,402	32,846
16,489	1,123
12,651	12,659
9,229	11,529
<u>207,953</u>	<u>257,539</u>

מוסדות - מס ערך מוסף
התחייבויות לעובדים בגין שכר ומשכורת
הפרשה לתיקונים, אחריות ובדק
הוצאות לשלם
התחייבויות בגין חכירה
שותפים בפעילויות משותפות
ישויות בבעלות בעלי השליטה/בעלי השליטה
זכאים ויתרות זכות אחרים

ביאור 22 - הלוואות לזמן ארוך

א. הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

ליום 31 בדצמבר 2021

יתרה בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	שיעור ריבית משוקלל
		%
557,991	559,598	1.55
405,800	425,000	2.95
<u>963,791</u>	<u>984,598</u>	

הלוואות שאין צמודות, נושאות ריבית משתנה
הלוואות בריבית קבועה

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - הלוואות לזמן ארוך (המשך)

ב. הלוואות לפרויקטי זכיינות

ליום 31 בדצמבר 2021

יתרה בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	שיעור ריבית משוקלל %	
505,117	585,382	2.12	הלוואות שאינן צמודות, נושאות ריבית משתנה
2,683,958	2,752,688	3.70	הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן, נושאות ריבית קבועה
26,140	28,249	2.80	הלוואות צמודות לדולר ארה"ב
62,555	69,371	2.25	הלוואות צמודות לאירו
<u>3,277,770</u>	<u>3,435,690</u>		

ליום 31 בדצמבר 2020

יתרה בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	שיעור ריבית משוקלל %	
1,480,853	1,514,193	2.40	הלוואות שאינן צמודות, נושאות ריבית משתנה
1,046,431	1,207,329	5.71	הלוואות צמודות למדד, נושאות ריבית קבועה
<u>2,527,284</u>	<u>2,721,522</u>		

ג. מועדי הפירעון לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2021	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית ואילך	סה"כ
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	20,807	545,057	20,916	45,520	20,767	331,531	984,598
הלוואות לפרויקטי זכיינות בניכוי עלויות גיוס	157,920	97,980	257,784	122,420	127,852	2,716,034	3,479,990
						(44,300)	<u>3,435,690</u>

אמות מידה פיננסיות - ראה ביאור 24.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - אגרות חוב

א. אגרות חוב (סדרה א')

אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית קבועה, לא צמודה, בשיעור שנתי של 3.35%. קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בעשרה תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ב-1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2016 עד 2025. הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים, בימים 1 באפריל ו-1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2016 עד 2025. למועד הדוח על המצב הכספי יתרת הערך נקוב של אגרות החוב (סדרה א') הינה 274,868,800 ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ב')

אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות ונושאות ריבית קבועה, לא צמודה, בשיעור שנתי של 2.62%. קרן אגרות החוב עומדת לפירעון ב-12 תשלומים שנתיים אשר ישולמו ב-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2030. 11 התשלומים הראשונים יהיו 8.3% מקרן אגרות החוב. תשלום הקרן האחרון (מס' 12) יהווה 8.7% מקרן אגרות החוב. הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 ביולי ו-5 בינואר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2030. למועד הדוח על המצב הכספי יתרת הערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ב') הינה 642,744,724 ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ג')

ביום 12 ביולי 2021, הנפיקה החברה על פי דוח הצעת מדף, 350,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג'). אגרות החוב הונפקו בערך הנקוב. התמורה נטו שהתקבלה במסגרת המכרז בגין אגרות החוב הסתכמה לכ- 346.4 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית הינו כ- 2.46%. אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות ונושאות ריבית קבועה, לא צמודה, בשיעור שנתי של 2.34%. קרן אגרות החוב עומדת לפירעון ב-16 תשלומים שנתיים, שווים, המהווים 6.25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (כל אחד) אשר ישולמו ב-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2037. הריבית משולמת ב-33 תשלומים, החל מחודש נובמבר 2021, פעמיים בשנה, בימים 31 במאי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2037 (כולל) ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2021 ועד 2037 (כולל). למועד הדוח על המצב הכספי יתרת הערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ג') הינה 350,000,000 ש"ח.

ב. אמות מידה פיננסיות - ראה ביאור 24 להלן.

ג. דרוג אגרות החוב

ביום 18 בנובמבר 2021 הודיעה Standard & Poor's Ma'alot ("מעלות") על אשרור דירוג ilA+/Stable לחברה ולאגרות החוב שהנפיקה החברה.

ד. הצגה בדוחות על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
152,927	173,379
919,793	1,104,214
1,072,720	1,277,593

התחייבויות שוטפות - חלויות שוטפות וריבית צבורה של אגרות חוב
התחייבויות לא שוטפות - אגרות חוב

מועדי הפירעון לאחר תאריך המאזן ליום 31 בדצמבר 2021

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה וואילך	סה"כ
אלפי ש"ח						
173,379	161,628	161,628	161,628	92,911	527,697	1,278,871
אגרות חוב						
נכיון						
(1,278)						
1,277,593						

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - אמות מידה פיננסיות

א. חברת שפיר מבנים 1991 בע"מ (להלן - "שפיר מבנים 1991")

לצורך קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומסגרות אשראי, התחייבה שפיר מבנים 1991 לעמוד באמות מידה פיננסיות ובהתחייבויות שונות (להלן - "הסכמים") שעיקרן: סכום הון עצמי מינימלי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של שפיר מבנים 1991. סכום ההון העצמי המוחשי בדוחות המאוחדים, כהגדרתו בהסכמים, לא יפחת בכל עת משיעור של 12% מסך המאזן המאוחד של שפיר מבנים 1991. יחס כיסוי חוב, כהגדרתו בהסכמים, לא יעלה על 4 שנים. יחס המינוף, כהגדרתו בהסכמים, לא יעלה על 80%. התחייבות כי לא יהיה שינוי בבעלות ובשליטה בשפיר מבנים 1991 ובחברות הבנות שלה וכן התחייבות כי לא יבוצעו פעולות ו/או הליכים למיזוג של שפיר מבנים 1991 עם תאגידים אחרים ו/או פיצול מבלי לקבל את הסכמת התאגידים הבנקאיים. למעט שינוי אחזקות הבעלים הנוכחיים בינם לבין עצמם אשר לא יהווה שינוי בשליטה כאמור. התחייבות שלא ליצור כל שעבוד שוטף על כל נכסי שפיר מבנים 1991 ללא קבלת הסכמת התאגידים הבנקאיים, בכתב מראש. להלן פירוט ההתניות ויתרת הלוואות ומסגרות אשראי בחלוקה לפי תאגידים בנקאיים:

תאגיד בנקאי א'	תאגיד בנקאי ב'	תאגיד בנקאי ג'	תאגיד בנקאי ד'	תאגיד בנקאי ה'
הון עצמי מינימלי				
ליום 31.12.2021 (במיליוני ש"ח)	167	450	168	107
שיעור הון עצמי מוחשי מינימלי	-	12%	12%	12%
יחס כיסוי חוב מקסימלי	-	4	4	4
יחס מינוף מקסימלי	-	80%	80%	-
יתרת אשראי וערבויות				
ליום 31.12.2021 (במיליוני ש"ח)	676	527	286	235
18				

ליום 31.12.2021 יתרת ההון העצמי המוחשי (כהגדרתו בהסכמים) הסתכמה לכ- 1,205 מיליוני ש"ח, שיעור ההון העצמי המוחשי (כהגדרתו בהסכמים) עמד על כ- 13.1% ויחס המינוף כ- 44%.

ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת שפיר מבנים 1991 באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל.

ב. חברת הנתיב המהיר בע"מ (להלן - "הנתיב המהיר")

לצורך קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר 2021 הינה כ- 488 מיליון ש"ח התחייבה הנתיב המהיר לעמוד באמות מידה פיננסיות וההתחייבויות כמפורט להלן: חלוקת דיבידנדים - הנתיב המהיר רשאית לבצע חלוקה בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם המימון ובין היתר בכפוף ליתרות מזומנים הדרושות לשירות החוב השוטף של הנתיב המהיר, כהגדרתו בהסכם. פיננסי, יחסי כיסוי - התחייבות לעמוד ביחס של 1.1 לפחות בין תזרים המזומנים הזמין לשירות חוב לבין שירות החוב במהלך תקופה נתונה ויחס של 1.15 בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב החזוי (בהתאם למודל הפיננסי) כשהוא מהווה כמפורט בהסכם המימון, לבין היתרה של הלוואות הנתיב המהיר במועד החישוב. והכול בכפוף לתנאים המופיעים בהסכם המימון.

ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת הנתיב המהיר באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל.

ג. חברת 6 - חוצה צפון בע"מ (להלן בסעיף זה - חוצה צפון)

חלוקת דיבידנדים - חוצה צפון רשאית לבצע חלוקה בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם המימון ובין היתר בכפוף ליתרות מזומנים הדרושות לשירות החוב השוטף של חוצה צפון, כהגדרתו בהסכם. פיננסי, יחסי כיסוי - התחייבות לעמוד ביחס של 1.05 לפחות בין תזרים המזומנים הזמין לשירות חוב לבין שירות החוב במהלך תקופה נתונה (ליום 31 בדצמבר 2021 היחס עומד על 1.92) ויחס של 1.08 בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב החזוי (בהתאם למודל הפיננסי) כשהוא מהווה כמפורט בהסכם המימון, לבין היתרה של הלוואות חוצה צפון במועד החישוב (ליום 31 בדצמבר 2021 היחס עומד על 1.51) והכול בכפוף לתנאים המופיעים בהסכם המימון.

ליום 31 בדצמבר 2021, עומדת חוצה צפון באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 24 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ד. פרויקט חריש

ביום 14 בנובמבר 2019 התקשרו חברות בנות של החברה בהסכם עם גוף מוסדי (מבטח) (להלן: "המממן") ובנוסף ביום 22 ביולי 2020 חתם גוף מוסדי נוסף (להלן: "המממן הנוסף") על תוספת להסכם הליווי, לפיה יצטרף גוף זה להסכם הליווי לפיו יעמידו המממן והמממן הנוסף מסגרת אשראי ביחס לפרויקט חריש (להלן: "הפרויקט") בצורת הסכם ליווי (להלן: "ההסכם"). סך האובליגו שיועמד על ידי המממן והמממן הנוסף יעמוד על עד 400 מיליון ש"ח אשראי כספי ועד 1.2 מיליארד ש"ח בגין פוליסות ביטוח על פי חוק המכר ובכל מקרה לא יותר מסך כולל של 1.2 מיליארד ש"ח. במסגרת ההסכם נכללו, בין היתר ובנוסף להתחייבויות מקובלות בהסכמים מסוג זה, התחייבות לפיה הונה העצמי של חברת שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ לא יפחת מ- 40% מסך המאזן שלה. עוד התחייבו החברות הבנות כי לא יחול בהן שינוי שליטה וכי מצב בו בעלי השליטה בחברה יחזיקו פחות מ- 40% מהונה המונפק ללא אישור המממן ייחשב כהפרת התחייבות על פי ההסכם.

ליום 31 בדצמבר 2021 עומדות החברות באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל.

ה. חברת שפיר מגורים ובנין בע"מ (להלן – שפיר מגורים)

שפיר מגורים מתקשרת בהסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (להלן: "הממנים") למימון הפרויקטים בשלביהם השונים: רכישת זכויות במקרקעין, בהסכמי ליווי בשלב הביצוע ועד להסכמי מימון לנכסים מניבים. במסגרת הסכמים אלו מתחייבת שפיר מגורים, בין היתר ובנוסף להתחייבויות מקובלות בהסכמים מסוגים אלה, גם לעמידה באמות מידה פיננסיות, לפיה הונה העצמי המוחשי (כהגדרתו בהסכמים) של שפיר מגורים לא יפחת מ- 25% מסך המאזן שלה וכן התחייבות לשימור סכום הלוואות בעלים מינימלי. עוד מתחייבת החברה על מגבלות בעניין העברת שליטה בשפיר מגורים, במישרין או בעקיפין.

כמו כן, בהמשך להתקשרות שפיר מגורים בהסכם לרכישת השליטה בחברת עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסייה המבוגרת בע"מ (להלן: "עד 120") והשלמתו בחודש אוקטובר 2021 (ראה באור 37 להלן), ביום 30 בדצמבר 2021 התקשרה שפיר מגורים בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק"), למימון רכישת 53% מהון המניות, במישרין ובעקיפין, של עד 120 (להלן: "המניות") כאמור לעיל. להלן תמצית תנאיו:

סך האשראי ושיעור הריבית: סך של 425 מיליון ש"ח (להלן: "קרן ההלוואה") שיועמד בריבית שקלית קבועה בשיעור שנתי של 2.6% - 3.6%.

פירעון: סך של כ- 26% מקרן ההלוואה וכן הריבית בגין קרן ההלוואה ייפרעו בתשלומים רבעוניים שווים החל ממועד העמדת האשראי ויתרת קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בחודש דצמבר 2027.

התחייבויות עיקריות: במסגרת ההסכם נכללו, בין היתר ובנוסף להתחייבויות מקובלות בהסכמים מסוג זה, התחייבות של שפיר מגורים לא יצירת שעבודים שוטפים על נכסיה, התחייבות כי החברה תמשיך להיות בעלת השליטה (במישרין ובעקיפין) בעד 120, התחייבות לפיה הונה העצמי המוחשי (כהגדרתו בהסכם) של שפיר מגורים לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח ומשיעור של 25% מסך המאזן שלה וכן התחייבות כי סכום ההון העצמי של עד 120 בתוספת פיקדונות מדירים וסכומי הלוואות בעלים לא יפחת מסך של 850 מיליון ש"ח ומשיעור של 40% מסך המאזן (סולו ומאוחד) של עד 120.

בטחונות: במסגרת ההסכם הועמדו לטובת הבנק, בין היתר, השעבודים הבאים שהינם כולם מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על החזקות שפיר מגורים בעד 120, זכויות מכח הסכמי בעלי המניות מול בעל המניות הנוסף בעד 120 וזכויות מכח הלוואות בעלים שהועמדו ויועמדו על ידי שפיר מגורים. בנוסף, הועמדה לטובת הבנק ערבות מוגבלת בסכום של כ- 370 מיליון ש"ח על ידי חברה מאוחדת.

עילות להעמדה לפירעון: בין העילות בהן רשאי הבנק להעמיד את האשראי לפירעון מיידי נכללות הפרה של ההצהרות שניתנו על ידי שפיר מגורים לבנק כמו גם ההתחייבות המפורטת לעיל במימון לפרויקט באר יעקב לעיל וכן עילות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה.

ליום 31 בדצמבר 2021, עומדת שפיר מגורים באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל.

ו. התחייבויות החברה

התחייבות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א')

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') התחייבה החברה, בין היתר, כמפורט להלן:

מגבלת חלוקת דיבידנד - התחייבות כי סכום החלוקה, בצירוף חלוקות אחרות שובצעו מאז מועד פרסום הדוחות השנתיים המאוחדים האחרונים שפורסמו לפני ההכרזה על החלוקה, לא יעלה על שיעור של 66% מסך הרווח הנקי השנתי הכולל של החברה לפי דוחותיה השנתיים המאוחדים האחרונים כאמור, בנטרול רווחי / הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו), אשר נכללו בדוחותיה השנתיים המאוחדים האחרונים כאמור, הנובעים משינוי בשוויים ההוגן של נכסיה ביחס לשוויים ההוגן ליום 31 במרס 2015, כפי שהופיע בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2015, או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר.

יחס חוב פיננסי למאזן - התחייבות כי היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין מאזן נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') לא יעלה על שיעור של 60% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

הון עצמי - התחייבות כי הונה העצמי של החברה לא יפחת מסכום של 450 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 24 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ו. התחייבויות החברה (המשך)

התחייבויות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') (המשך)

אי יצירת שעבוד או משכון - כל עוד אגרות החוב, (סדרה א') לא נפרעו במלואן, החברה לא תשעבד ולא תמשכן בשעבוד צף (שוטף) את כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים או העתידיים, להבטחת כל חוב או התחייבות לכל גורם שהוא.

הפרת ההתחייבויות דלעיל תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

ליום 31 בדצמבר 2021 יחס הון פיננסי למאזן (כהגדרתו בהסכמים) עמד על כ- 25.2%.
ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל.

התחייבויות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') התחייבה החברה, בין היתר, כמפורט להלן:

מגבלה על חלוקת דיבידנד (להלן: "החלוקה") - באם הונה העצמי של החברה בניכוי סכום החלוקה גבוה מ-950 מיליוני ש"ח, החברה תהא רשאית לחלק את מלוא הרווחים (שנצברו החל מיום 30 ביוני 2017).
באם הונה העצמי של החברה בניכוי סכום החלוקה גבוה מ-700 מיליוני ש"ח אך נמוך מ-950 מיליוני ש"ח אזי סכום החלוקה בצירוף חלוקות אחרות שבוצעו מאז מועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים שפורסמו לפני ההכרזה על החלוקה לא יעלה על שיעור של 66% מסך הרווחים של החברה לפי דוחותיה הכספיים כאמור, בנטרול רווחי / הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו).

באם הונה העצמי של החברה בניכוי סכום החלוקה גבוה מ-550 מיליוני ש"ח אך נמוך מ-700 מיליוני ש"ח אזי סכום החלוקה בצירוף חלוקות אחרות שבוצעו מאז מועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים שפורסמו לפני ההכרזה על החלוקה לא יעלה על שיעור של 50% מסך הרווחים של החברה לפי דוחותיה הכספיים כאמור, בנטרול רווחי / הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו).

באם הונה העצמי של החברה בניכוי סכום החלוקה נמוך מ-550 מיליוני ש"ח החברה לא תבצע חלוקה.
יחס חוב פיננסי למאזן - התחייבות כי היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין מאזן נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 55% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

הון עצמי - התחייבות כי הונה העצמי של החברה לא יפחת מסכום של 550 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

אי יצירת שעבוד או משכון - כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן, החברה לא תשעבד ולא תמשכן בשעבוד צף (שוטף) את כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים או העתידיים, להבטחת כל חוב או התחייבות לכל גורם שהוא למעט אם יתקיימו תנאים מסוימים כמפורט בשטר הנאמנות.

הפרת ההתחייבויות דלעיל תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

ליום 31 בדצמבר 2021 יחס הון פיננסי למאזן (כהגדרתו בהסכמים) עמד על כ- 25.2%.
ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל.

התחייבויות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') התחייבה החברה, בין היתר, כמפורט להלן:

מגבלה על חלוקת דיבידנד (להלן: "החלוקה") - באם הונה העצמי של החברה בניכוי סכום החלוקה גבוה מ-1,050 מיליוני ש"ח, החברה תהא רשאית לחלק את מלוא הרווחים (שנצברו החל מיום 31 במרס 2021).
באם הונה העצמי של החברה בניכוי סכום החלוקה גבוה מ-800 מיליוני ש"ח אך נמוך מ-1,050 מיליוני ש"ח אזי סכום החלוקה בצירוף חלוקות אחרות שבוצעו מאז מועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים שפורסמו לפני ההכרזה על החלוקה לא יעלה על שיעור של 66% מסך הרווחים של החברה לפי דוחותיה הכספיים כאמור, בנטרול רווחי / הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו).

באם הונה העצמי של החברה בניכוי סכום החלוקה גבוה מ-700 מיליוני ש"ח אך נמוך מ-800 מיליוני ש"ח אזי סכום החלוקה בצירוף חלוקות אחרות שבוצעו מאז מועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים שפורסמו לפני ההכרזה על החלוקה לא יעלה על שיעור של 50% מסך הרווחים של החברה לפי דוחותיה הכספיים כאמור, בנטרול רווחי / הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו).

באם הונה העצמי של החברה בניכוי סכום החלוקה נמוך מ-700 מיליוני ש"ח החברה לא תבצע חלוקה.
יחס חוב פיננסי למאזן - התחייבות כי היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין מאזן נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 55% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ו. התחייבויות החברה (המשך)

התחייבויות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') (המשך)

הון עצמי - התחייבות כי הונה העצמי של החברה לא יפחת מסכום של 700 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

אי יצירת שעבוד או משכון - כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן, החברה לא תשעבד ולא תמשכן בשעבוד צף (שוטף) את כלל נכסי זכויות החברה, הקיימים או העתידיים, להבטחת כל חוב או התחייבות לכל גורם שהוא למעט אם יתקיימו תנאים מסוימים כמפורט בשטר הנאמנות.

הפרת ההתחייבויות דלעיל תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

ליום 31 בדצמבר 2021 יחס הון פיננסי למאזן (כהגדרתו בהסכמים) עמד על כ- 23.2%.
ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לטווח קצר, הטבות לאחר סיום העסקה והטבות אחרות לטווח ארוך. ההטבות לטווח קצר כוללות בעיקרן שכר שוטף ובנוספים, הטבות לאחר ההעסקה כוללות בעיקרן פיצויי פיטורין, והטבות אחרות לטווח ארוך הכוללות בעיקרן התחייבות בגין ימי חופשה.

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
43,168	51,731	הטבות לאחר סיום העסקה בגין פיצויי פיטורין, נטו
19,122	25,578	הטבות אחרות לטווח ארוך בגין חופשה
62,290	77,309	סה"כ התחייבויות בשל הטבות לעובדים

ב. הטבות לאחר סיום העסקה

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

1. תכניות להפקדה מוגדרת

דיני העבודה בישראל וחוק "פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963" (להלן: החוק), מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויי פיטורין לעובדים בעת פיטוריהם או פרישתם. גיל הפרישה החוקי כיום עומד על גיל 62 לאישה וגיל 67 לגבר לפיכך, על פי התכנית, עובד אשר הועסק על ידי הקבוצה במשך שנה אחת ברציפות לפחות (ובנסיבות המוגדרות בחוק) ופוטל לאחר התקופה האמורה, זכאי לפיצויי פיטורין. שיעור הפיצויים המנוי בחוק הוא משכורת אחרונה של העובד לכל שנת עבודה.

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של החברה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פטורות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תכניות להפקדה מוגדרת.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
5,512	6,598	8,586	הוצאות בגין תכניות להפקדה מוגדרת

2. השינויים בערך הנוכחי של ההתחייבויות בגין תכנית להטבה מוגדרת

2020	2021	
אלפי ש"ח		
116,961	103,455	התחייבויות לתחילת תקופה
-	15,106	כניסה לאיחוד
2,230	2,715	הוצאות ריבית
8,272	7,639	עלות שירות שוטף
(27,137)	(4,194)	הטבות ששולמו
3,129	3,617	הפסד אקטוארי בגין שינויים בהנחות פיננסיות ובגין שינויים בפועל
103,455	128,338	התחייבויות לסוף שנה

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים (המשך)

ב. הטבות לאחר סיום העסקה (המשך)

3. נכסי התוכנית

א. נכסי התוכנית

נכסי התוכנית כוללים נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות לעובד לזמן ארוך וכן פוליסות ביטוחי מנהלים וקופות גמל מתאימות.

ב. התנועה בשווי ההוגן של נכסי התוכנית

2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
75,229	60,287
-	11,524
1,183	1,408
5,575	4,772
(22,961)	(2,886)
1,261	1,502
60,287	76,607

נכסי התוכנית לתחילת השנה
 כניסה לאיחוד
 תשואה על נכסי תכנית
 הפקדות לתוכנית על ידי המעביד
 הטבות ששולמו
 רווח אקטוארי בגין שינויים בהנחות פיננסיות
 וסטיות בניסיון

שווי הוגן של נכסי התוכנית לסוף השנה

4. ההנחות העיקריות בקביעת ההתחייבות האקטואריות

2020	2021
2020	2021
%	%
2.7%	3.1%
2.0%	2.0%

שיעור ההיוון (נומינלי)

שיעור עליית שכר צפויה (ריאלי)

ג. הטבות אחרות לזמן ארוך

בהתאם לחוק חופשה שנתית התשי"א-1951, זכאים עובדי החברה למספר ימי חופשה בתשלום בגין כל שנת עבודה. בהתאם לחוק האמור ותוספת לו שנקבעה בהסכם בין החברה לעובדים, מספר ימי החופשה בשנה להם זכאי כל עובד נקבעים בהתאם לוותק של אותו עובד.
 החברה צופה כי ימי החופשה שטרם נוצלו לתום השנה בה סופק השירות המזכה בהטבה, לא ינוצלו במלואם לפני 12 חודשים מאותו מועד, ועל כן המחויבות בגינם נמדדת כהתחייבויות אחרות לטווח ארוך.

ד. ניתוחי רגישות להנחות אקטואריות עיקריות

אם שיעור ההיוון היה גדל (קטן) ב-0.1%, המחויבות להטבה מוגדרת הייתה קטנה ב- 1,282 אלפי ש"ח (גדלה ב- 1,305 אלפי ש"ח).

אם שיעור העלאת משכורות חזוי היה גדל (קטן) ב-0.1%, המחויבות להטבה מוגדרת הייתה גדלה ב- 1,305 אלפי ש"ח (קטנה ב- 1,283 אלפי ש"ח).

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים

א. ההרכב:

1. נכסים פיננסיים

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
4,180,154	4,763,308
122,284	190,095
<u>4,302,438</u>	<u>4,953,403</u>
<u>4,034</u>	<u>28,822</u>
<u>4,306,472</u>	<u>4,982,225</u>
<u>1,624,794</u>	<u>1,619,278</u>
<u>2,681,678</u>	<u>3,362,947</u>

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:

הלוואות וחיובים
הלוואות לחברות כלולות

סה"כ נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נגזרים (ראה פרוט בסעיף 3 להלן)

סה"כ נכסים פיננסיים

סה"כ שוטף

סה"כ לא שוטף

2. התחייבויות פיננסיות

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
634,234	251,311
194,238	178,727
<u>152,927</u>	<u>173,379</u>
<u>981,399</u>	<u>603,417</u>
2,527,284	4,241,561
919,793	1,104,214
<u>3,447,077</u>	<u>5,345,775</u>
<u>4,428,476</u>	<u>5,949,192</u>
<u>781,297</u>	<u>855,764</u>
<u>6,531</u>	<u>74,701</u>
<u>5,216,304</u>	<u>6,879,657</u>
<u>1,762,938</u>	<u>1,493,494</u>
<u>3,453,366</u>	<u>5,386,163</u>

הלוואות נושאות ריבית ואשראי בעלות מופחתת

הלוואות נושאות ריבית ואשראי שוטפים:

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות וריבית לשלם של הלוואות
חלויות שוטפות וריבית לשלם של אגרות חוב

הלוואות נושאות ריבית ואשראי לא שוטפים:

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומגופים מממנים אחרים
אגרות חוב

סה"כ הלוואות נושאות ריבית ואשראי בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת:

סה"כ התחייבויות פיננסיות אחרות שוטפות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נגזרים משובצים (ראה פרוט בסעיף 3 להלן)

סה"כ התחייבויות פיננסיות

סה"כ שוטף

סה"כ לא שוטף

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. ההרכב (המשך):

3. הרכב מכשירים פיננסיים נגזרים

ליום 31 בדצמבר		אלפי ש"ח	ההרכב:
2020	2021		
-	16,355		נכסי נגזרים שוטפים
1,580	1,058		נגזרים משובצים
			עסקאות פורוורד
1,580	17,413		
2,454	11,409		נכסי נגזרים לא שוטפים
			נגזרים משובצים
4,034	28,822		סה"כ נכסי נגזרים
-	(34,313)		התחייבויות נגזרים שוטפים
(242)	-		נגזרים משובצים
			עסקאות פורוורד
(242)	(34,313)		
-	(241)		התחייבויות נגזרים לא שוטפים
(6,289)	(40,147)		עסקאות פורוורד
(6,289)	(40,388)		נגזרים משובצים
(6,531)	(74,701)		סה"כ התחייבויות נגזרים
(2,497)	(45,879)		סה"כ התחייבויות נגזרים, נטו

ב. פעילות גידור ונגזרים

נגזרים משובצים

לקבוצה נגזרים משובצים, אשר הופרדו מהחוזים המארחים הן בגין חוזה B.O.T עם המדינה, הצמוד בחלקו לאירו ובחלקו לדולר כמו גם לסל מדדים ומטבעות, והן הסכמים הכוללים נגזרי מטבע חוץ משובצים, אשר בהתאם להוראות IFRS 9, יש להפרידם. הנגזרים המשובצים מייצגים את חשיפת החברה לשערי החליפין של האירו ושל הדולר, עד מועד ההכרה בהכנסה מחוזים אלו. החברה ייעדה חלק מנגזרים אלו לגידור התקשרויות חזויות והתקשרויות איתנות. החברה הכירה במכשירים פיננסיים נגזרים משובצים אלה על פי שווים ההוגן ביום 31 בדצמבר 2021.

ג. שווי הוגן

ההנהלה מעריכה שיתרת המזומנים, פקדונות לזמן קצר, לקוחות, ספקים, אשראי לזמן קצר והתחייבויות שוטפות אחרות מהווה בקירוב את שוויים ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלה. מעבר לאמור לעיל, לחברה מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן (ראה סעיף ד' להלן) ומכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן (ראה סעיף ה' להלן).

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן

שווי הוגן של נגזרים

הנגזרים בקבוצה כוללים עסקאות אקדמה (פורוורד) על שערי מט"ח וסחורות ועסקאות החלפת מטבע (סוואפ), נמדדים ומוצגים בשוויים ההוגן ומסווגים לרמה 2 במדרג השווי ההוגן, וכן נגזרים משובצים (ראה להלן).

שווי הוגן של נגזרים משובצים

הנגזרים המשובצים נמדדים ומוצגים בשוויים ההוגן, ומסווגים לרמה 3 במדרג השווי ההוגן. זאת בעיקר מכיוון שהם מבוססים על תחזיות עיתוי הכרה בהכנסות או בהוצאות אליהם הם מתייחסים. הקבוצה אומדת את שוויים ההוגן בסיוע מעריכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים, אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב במדידת מכשירים פיננסיים לנגזרים משובצים המופרדים מחוזים מארחים. הנגזרים הוערכו בשיטת היוון תזרימי מזומנים (DCF), כאשר מדיניות הקבוצה היא להוון את ההכנסות הצפויות מהפרויקטים השונים בהתאם לעיתוי רישום ההכנסה (ראה גם ביאור 3). הפרמטרים הקריטיים ששימשו הערכות השווי הם עקומים של שערי פורוורד למטבעות ולמרכיבי ההצמדה השונים, כמו גם תחזית ההכנסות ועיתוי ההכרה בהן.

1. **רמות שווי הוגן - להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:**

ליום 31 בדצמבר 2021				
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	
אלפי ש"ח				
נכסים פיננסיים בשווי הוגן				
נגזרים:				
-	1,058	-	1,058	עסקאות אקדמה על שערי מט"ח וסחורות
-	-	27,764	27,764	נגזרים משובצים
-	1,058	27,764	28,822	סה"כ נכסים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן				
נגזרים:				
-	(241)	-	(241)	עסקאות אקדמה על שערי מט"ח וסחורות
-	-	(74,460)	(74,460)	נגזרים משובצים
-	(241)	(74,460)	(74,701)	סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
-	817	(46,696)	(45,879)	סה"כ נכסים (התחייבויות) פיננסיות בשווי הוגן, נטו
ליום 31 בדצמבר 2020				
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	
אלפי ש"ח				
נכסים פיננסיים בשווי הוגן				
נגזרים:				
-	1,580	-	1,580	עסקאות אקדמה על שערי מט"ח וסחורות
-	-	2,454	2,454	נגזרים משובצים
-	1,580	2,454	4,034	סה"כ נכסים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן				
נגזרים:				
-	(242)	-	(242)	עסקאות אקדמה על שערי מט"ח וסחורות
-	-	(6,289)	(6,289)	נגזרים משובצים
-	(242)	(6,289)	(6,531)	סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
-	1,338	(3,835)	(2,497)	סה"כ נכסים (התחייבויות) פיננסיות בשווי הוגן, נטו

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן (המשך)

2. תנועה במכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021			
סה"כ	עסקאות אקדמה	נגזרים משובצים בגין גידור שווי הוגן	נגזרים משובצים
אלפי ש"ח			
(2,497)	1,338	-	(3,835)
-	-	-	-
(44,556)	(1,695)	-	(42,861)
1,174	1,174	-	-
(45,879)	817	-	(46,696)
יתרה ליום 1 בינואר, 2021 זקיפה להון בגין גידור תזרימי מזומנים			
הוצאות מימון בגין מכשירים פיננסיים נגזרים מימוש הפסדים			
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020			
סה"כ	עסקאות אקדמה	נגזרים משובצים בגין גידור שווי הוגן	נגזרים משובצים
אלפי ש"ח			
(7,091)	(721)	1,420	(7,790)
10	-	-	10
(7,130)	(1,051)	(1,420)	(4,659)
11,714	3,110	-	8,604
(2,497)	1,338	-	(3,835)
יתרה ליום 1 בינואר, 2020 זקיפה להון בגין גידור תזרימי מזומנים			
הוצאות מימון בגין מכשירים פיננסיים נגזרים מימוש הפסדים			
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020			

ה. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן:

1. למעט אגרות החוב שהנפיקה החברה (ראה 3 להלן), השווי ההוגן של הלוואות ואשראים נושאי ריבית של החברה נקבע במודל DCF, תוך שימוש בשיעור ההיוון המשקף את שיעור הריבית של מקבל האשראי לסוף תקופת הדיווח. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הסיכון של החברה עצמה לאי ביצוע מצד החברה הוערך כלא משמעותי.
 2. למעט אגרות החוב שהנפיקה החברה (ראה 3 להלן), השווי ההוגן של הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות מסווג כרמה 3 במדרג השווי ההוגן.
 3. אגרות החוב שהנפיקה החברה נסחרות בשוק פעיל ולכן מסווגות ברמה 1 במדרג השווי ההוגן, לכן השווי ההוגן שלהן הוא המחיר המצוטט ליום 31 בדצמבר 2021.
- הטבלה שלהלן משווה בין היתרה בספרים לבין השווי ההוגן של מכשירי הפיננסיים של הקבוצה, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שוויים ההוגן (מלבד אלו אשר עלותם המופחתת מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן):

שווי הוגן		יתרה בספרים	
2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח			
<u>3,324,725</u>	<u>3,968,006</u>	<u>2,659,960</u>	<u>3,320,526</u>
נכסים פיננסיים נכסים פיננסיים בפרויקט BOT			
<u>1,360,543</u>	<u>3,301,341</u>	<u>1,199,252</u>	<u>3,161,855</u>
התחייבויות פיננסיות הלוואות נושאות ריבית			
<u>1,130,822</u>	<u>1,321,078</u>	<u>1,072,720</u>	<u>1,277,593</u>
אגרות חוב			

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים

עיקר ההתחייבויות הפיננסיות של החברה מורכבות מהלוואות, אשראי, וחוזי ערבויות פיננסיות. התחייבויות פיננסיות אלה מיועדות בעיקר לממן את פעילות החברה ולספק ערבויות התומכת בפעילותה. הנכסים הפיננסיים העיקריים של החברה כוללים יתרות לקוחות, נכסים פיננסיים מתזרים צפוי מובטח מפרויקטים ארוכי טווח, מחייבים ויתרות חובה וממזומנים ופקדונות לזמן קצר, אשר נובעים ישירות מפעילותה של הקבוצה.

החברה חשופה לסיכון שוק, סיכון אשראי וסיכון נזילות. ההנהלה הבכירה של הקבוצה מפקחת על ניהול סיכונים אלו. הקבוצה פועלת ליצור הקבלה, במידת האפשר ובהתאם לתנאי השוק, בין הכנסות ותשלומים על בסיס פרויקטלי. חברות הקבוצה בוחנות את כדאיות ההגנה באופן ספציפי לכל התקשרות משמעותית.

1. סיכון שוק

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי ההוגן של תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנה כתוצאה משינויים במחירי השוק. סיכון שוק כולל שלושה סוגי סיכון: סיכון שיעור הריבית, סיכון מטבע וסיכון מחיר אחרים. מכשירים פיננסיים המושפעים מסיכון שוק כוללים בין היתר, הלוואות ואשראים, פקדונות ומכשירים פיננסיים נגזרים.

א. סיכון ריבית

סיכון ריבית הוא הסיכון שהשווי ההוגן של תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנה כתוצאה משינויים בשיעורי ריבית השוק.

החשיפה של הקבוצה לסיכון של שינויים בשיעורי ריבית השוק מתייחסת בעיקר להתחייבויות לזמן ארוך של החברה הנושאות ריבית משתנה. החברה מנהלת את סיכון הריבית באמצעות שימוש בפורטפוליו מגוון של הלוואות בריבית משתנה והלוואות בריבית קבועה.

ב. סיכון מטבע חוץ

סיכון מטבע חוץ הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים בשקלים הנובעים ממכשירים פיננסיים במטבע חוץ או הצמודים למטבע חוץ ישתנו בעקבות שינויים בשיעור החליפין. החשיפה של הקבוצה לסיכון מטבע חוץ קשורה בעיקר לפעילות החברה בפרויקטים מסוימים. החברה מנהלת סיכונים מטח על בסיס פרויקטלי.

2. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון לכשל ביכולת הפרעון של לקוחות או גורמים אחרים בקשר לנכסים פיננסיים בהם מחזיקה הקבוצה, אשר כתוצאה ממנו ייגרם לקבוצה הפסד. החברה חשופה לסיכון אשראי בעיקר בנוגע ליתרות לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, כמו גם בנוגע לפקדונות בבנקים והשקעות לזמן קצר.

א. יתרת לקוחות

ניהול סיכון האשראי בגין לקוחות מנוהל על ידי כל אחת מהיחידות העסקיות של החברה בהתאם למדיניות, הנהלים והבקורות שלה בהתייחס לניהול סיכון האשראי בגין לקוחות. הערכת איכות האשראי של לקוח מתבססת על ביצוע ניתוח של כל לקוח, על פיו נקבעים תנאי אשראי. במגזר התשתיות מרבית הלקוחות הם חברות ממשלתיות ולכן סיכון האשראי נמוך. יתרות לקוחות שטרם נפרעו במגזר התעשייה נבחנות באופן סדיר. ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה יש 404 לקוחות (ליום 31 בדצמבר 2020 - 118) שיתרת חובו של כל אחד עולה על 250 אלפי ש"ח, המהווים כ-57.7% (2020 - 20%) מסך יתרת הלקוחות. מתוכם, ישנם 141 לקוחות (2020 - 55 לקוחות) בעלי יתרה הגדולה ממיליון ש"ח, המהווים כ-41.5% (2020 - 15%) מסך יתרת הלקוחות. בחינת ירידת ערך מבוצעת בכל תאריך דיווח על בסיס ספציפי ובנוסף בחינה כוללת על כלל יתרות חוב הלקוחות.

הקבוצה אינה מחזיקה בביטחונות מלאים להבטחת גביית יתרות הלקוחות. החברה מעריכה את הסיכון שברכישות לקוחותיה כנמוכה, מאחר שהלקוחות העיקריים במגזר התשתיות הם חברות ממשלתיות ובמגזר התעשייה היתרה מורכבת ממספר רב של לקוחות.

ב. מכשירים פיננסיים ופקדונות

סיכון האשראי הנובע מיתרות בבנקים ומנכסים פיננסיים בגין פרויקטי PPP, מנוהל על ידי הנהלת הקבוצה בהתאם למדיניותה. עודפי נזילות מושקעים אצל גופים בנקאיים.

3. סיכון נזילות

הקבוצה בוחנת את הסיכון לקשיי נזילות באמצעות תקציב ובניית תזרים חזוי. מטרת הקבוצה היא לשמור על איזון בין יציבות הנובעת ממימון מתמשך לבין גמישות על ידי שימוש במסגרות אשראי, הלוואות מבנקים, חכירות מימוניות וחוזי שכירות ורכישה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר, על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר 2021						
עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח						
251,311	-	-	-	-	-	251,311
297,907	771,412	398,889	282,611	258,210	4,062,389	6,071,418
195,866	191,191	186,552	181,841	108,449	580,961	1,444,860
32,846	27,280	22,040	21,067	20,483	65,186	188,902
705,283	-	-	-	-	-	705,283
150,481	-	-	-	-	-	150,481
<u>1,633,694</u>	<u>989,883</u>	<u>607,481</u>	<u>485,519</u>	<u>387,142</u>	<u>4,708,536</u>	<u>8,812,255</u>
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים כולל ריבית הלוואות מתאגידים בנקאיים ולפרויקטי זכיינות כולל ריבית אגרות חוב כולל ריבית התחייבויות בגין חכירה ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות						
ליום 31 בדצמבר 2020						
עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח						
603,561	30,673	-	-	-	-	634,234
260,787	164,360	168,197	173,261	173,319	2,923,924	3,863,848
169,964	165,801	161,638	157,511	153,311	386,983	1,195,208
20,402	16,852	12,185	10,734	10,721	10,789	81,683
630,687	-	-	-	-	-	630,687
150,610	-	-	-	-	-	150,610
<u>1,836,011</u>	<u>377,686</u>	<u>342,020</u>	<u>341,506</u>	<u>337,351</u>	<u>3,321,696</u>	<u>6,556,270</u>
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים כולל ריבית הלוואות מתאגידים בנקאיים ולפרויקטי זכיינות כולל ריבית אגרות חוב כולל ריבית התחייבויות בגין חכירה ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות						

ז. מידע נוסף לגבי השקעות מהותיות בנכסים פיננסיים מועדי המימוש החוזיים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים, שאינם מהווים נגזר:

ליום 31 דצמבר 2021							
עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	טרם נקבעו תנאי פירעון	סה"כ
אלפי ש"ח							
1,026,162	58,943	-	-	-	-	-	1,085,105
-	-	-	-	-	-	144,304	144,304
273,541	-	-	-	-	-	-	273,541
278,067	309,118	310,894	261,674	314,481	1,846,292	-	3,320,526
<u>1,577,770</u>	<u>368,061</u>	<u>310,894</u>	<u>261,674</u>	<u>314,481</u>	<u>1,846,292</u>	<u>144,304</u>	<u>4,823,476</u>
לקוחות והכנסות לקבל הכנסות לקבל חייבים ויתרות חובה נכסים פיננסיים							

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. מידע נוסף לגבי השקעות מהותיות בנכסים פיננסיים מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים, שאינם מהווים נגזר: (המשך)

ליום 31 דצמבר 2020	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	טרם נקבעו תנאי פירעון	סה"כ
	אלפי ש"ח							
לקוחות והכנסות לקבל	1,200,461	80,439	-	-	-	-	-	1,280,900
הכנסות לקבל חייבים ויתרות חובה	-	-	-	-	-	-	144,304	144,304
נכסים פיננסיים	221,369	223,398	224,611	226,349	227,268	1,536,965	-	2,659,960
	<u>1,516,820</u>	<u>303,837</u>	<u>224,611</u>	<u>226,349</u>	<u>227,268</u>	<u>1,536,965</u>	<u>144,304</u>	<u>4,180,154</u>

ח. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק והשפעתם על דוחות רווח והפסד

בהנחה שיתר הפרמטרים היו נשארים קבועים, להלן ההשפעה של הפרמטרים להלן, לפני השפעת מס: מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של השקל לאירו:

רווח (הפסד) מהשינוי	
עליית ש"ח של 5%	ירידת ש"ח של 5%
אלפי ש"ח	
<u>(2,545)</u>	<u>2,545</u>
<u>1,682</u>	<u>(1,682)</u>

ליום 31 בדצמבר 2021

ליום 31 בדצמבר 2020

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן (להלן - "המדד"):

רווח (הפסד) מהשינוי	
עליית מדד של 5%	ירידת מדד של 5%
אלפי ש"ח	
<u>71,818</u>	<u>(108,963)</u>
<u>70,778</u>	<u>(109,713)</u>

ליום 31 בדצמבר 2021

ליום 31 בדצמבר 2020

(*) לקבוצה הלוואות הצמודות למדד אשר בחלקן אינן חשופות לשינויים מתחת למדד הבסיס של אותן הלוואות.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 27 - התחייבויות תלויות

א. בקשות לאישור תביעה כתביעה ייצוגית

נגד חברות מאוחדות הוגשו מספר תביעות ובקשות לאשרן כתביעות ייצוגיות (במידה ואכן יוכרו כתביעות ייצוגיות) כמפורט להלן:

1. ביום 27 בפברואר 2020 הומצאה לחברה מאוחדת זכיינית פרויקט כביש 6 חוצה צפון (להלן: "חוצה צפון") במקטעים 3 ו-7 (יוקנעם-סומך) (להלן: "הפרויקט"), תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה כנגדה בבית המשפט המחוזי בחיפה, בסך כולל (לא נקוב) של עשרות מיליוני שקלים. בבקשתה טוענת המבקשת כי במסגרת הפעלת הפרויקט, חוצה צפון משגרת דרישות תשלום למשתמשים בכביש שהינן, לכאורה, בניגוד להסדר החקיקתי המסדיר את ניהול ותפעול הפרויקט לעניין הפקת חיובים, פיצוי והחזר הוצאות. בשלב מקדמי זה אין ביכולת הזכיין ו/או החברה להעריך את סיכוייה של הבקשה.

2. ביום 25 במאי 2020, הומצאה לחוצה צפון תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה בבית המשפט המחוזי בחיפה, בסך כולל מוערך למועד הגשת הבקשה של 19.5 מיליון ש"ח. בבקשתה טוענת המבקשת כי במסגרת הפעלת הפרויקט, חוצה צפון משגרת דרישות תשלום למשתמשים בכביש, שהינן, לכאורה, בניגוד להסדר החקיקתי המסדיר את ניהול ותפעול הפרויקט לעניין הפקת חיובים, פיצוי והחזר הוצאות. ביום 3 באוגוסט 2020 הגישה חוצה צפון תשובתה לבקשה לבית המשפט וביום 22 בדצמבר 2021 הוגשה לבית המשפט בקשה מוסכמת לאישור הסכם פשרה. אישור הסכם הפשרה כפוף לעמדת היועץ המשפטי לממשלה ולממונה על הגנת הצרכן. נכון למועד הדוח טרם הוגשו עמדות הגורמים הנ"ל. בשלב זה, חוצה צפון והחברה סבורים כי הסיכויים שהסדר הפשרה יאושר גבוהים מהסיכויים כי יידחה.

3. ביום 19 באוקטובר 2020, נודע לחוצה צפון, כי הוגשה תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה בבית המשפט המחוזי מרכז, בסך כולל (מוערך למועד הגשת הבקשה) העולה על 2.5 מיליון ש"ח. בבקשה טוענים המבקשים כי במסגרת הפעלת הפרויקט, חוצה צפון משגרת דרישות תשלום למשתמשים בכביש, שהינן, לכאורה, בניגוד להסדר החקיקתי המסדיר את ניהול ותפעול הפרויקט לעניין אופן הפקת דרישות תשלום, דמי גביה פיצוי והחזר הוצאות. בשלב מקדמי זה, אין ביכולת הזכיין ו/או החברה להעריך את סיכוייה של הבקשה.

4. ביום 21 בפברואר 2022 נודע לזכיין פרויקט כביש 16, קבלן ההקמה של הפרויקט (מיזם משותף של שפיר הנדסה אזרחית ופיצרוטי) ושפיר הנדסה אזרחית (יחד להלן: "המשיבות") כי הוגשה נגדם ובקשה מזמינת פרויקט חברת נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ, לבית המשפט המחוזי בירושלים, תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית במסגרתה טוענים המבקשים, אשר הינם לכאורה תושבי אזור הפרויקט, כי המשיבות, האחראיות, לטענת המבקשים, לתכנון המפורט ולביצוע הפרויקט, גרמו שלא כדין למפגעי רעש וזיהום אוויר בעת ביצוע הפרויקט, אשר גרמו נזקים לכל תושבי אזורי המגורים שבסמוך לביצוע הפרויקט (תושבי שכונות ו/או יישובים סמוכים בירושלים ובמועצה האזורית מטה יהודה) ולאילה השוהים בו מכח עבודתם או מכל טעם אחר בסכום העולה על 2.5 מיליון ש"ח. בכוונת המשיבות להגיש את תשובתן לבקשה לבית המשפט בהתאם לדין. עוד יצוין כי בשלב מקדמי זה, אין ביכולתה של החברה ו/או המשיבות להעריך את סיכוייה של הבקשה.

5. ביום 14 ביוני 2021 הומצאה ל-2 חברות בנות תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה בבית הדין האזורי לעבודה בתל אביב על ידי עובד לשעבר של החברה אשר הינו תושב אזור יהודה ושומרון (להלן: "הבקשה" ו-"המבקש", בהתאמה). בבקשה טוען המבקש כי החברות הבנות אינן משלמות במלואם שכר ו/או תנאים סוציאליים לקבוצת עובדים שהוגדרה על ידו, מכוח צו ההרחבה בענף הבנייה ו/או מכוח צו ההרחבה בענף התעשייה, באומדן משוער של המבקש בסכום של כ- 100 מיליון ש"ח בגין 7 השנים האחרונות.

לעמדת החברה, ומעיון ראשוני בלבד בבקשה, עולה כי התיאור העובדתי, מסד הנתונים והגדרת הקבוצה, העומדים בבסיס הבקשה אינם נכונים ו/או אינם מדויקים והחברה בוחנת את הבקשה ובכוונתה להגיש את תשובתה לבקשה לבית הדין בהתאם להחלטה ראשונית שניתנה. עוד יצוין כי בשלב מקדמי זה, אין ביכולתן של החברות הבנות ו/או החברה להעריך את סיכוייה של הבקשה.

ב. תביעות והליכים משפטיים כנגד החברה

נגד חברות הקבוצה הוגשו מספר תביעות על ידי לקוחות, ספקים, עובדים, קבלני משנה וגופים אחרים שסכומם הכולל עומד על סך של כ- 52 מיליון ש"ח. בגין תביעות אלה נכללה בדוחות הכספיים הפרשה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח, סכום שלדעת הנהלת החברה, בהתבסס בין היתר על חוות דעת יועציה המשפטיים ונסיגה בעבר, יכסה את סכומי התביעות בהן עלולות החברות בקבוצה להתחייב.

להלן פרטים בדבר תביעות עיקריות:

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות והליכים משפטיים כנגד החברה (המשך)

1. ביום 9 בספטמבר 2020 הוגשה על ידי רמ"י לבית המשפט המוסמך תביעה כנגד חברה בת לפינוי מפעל לייצור בטון מובא זמני אשר הוקם על ידי החברה הבת במסגרת פרויקט הרכבת הקלה בתל אביב (פרויקט המוקם על ידי חברה צד ג' לא קשורה) על מקרקעין המנוהלים לכאורה על ידי רמ"י. לעמדת החברה הבת המפעל הזמני הוקם בהרשאת הגורמים הרלוונטיים.
- ביום 23 בספטמבר 2021 ניתן על ידי בית המשפט פסק דין בתביעת הפינוי לפיו על החברה לפנות את מפעל הבטון עד לחודש פברואר 2022. ביום 2 בנובמבר הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי בתל אביב על פסק הדין וכן בקשה לעיכוב ביצוע עד להכרעה בערעור זה. הליך זה תלוי ועומד.
- בנוסף, ביום 24 בנובמבר 2020 הוגשה על ידי רמ"י לבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד הקבוצה תביעה כספית בסך של כ-6.6 מיליוני ש"ח, לתשלום דמי שימוש ראויים בגין השימוש במקרקעין. ביום 27.12.2021 הגיעו הצדדים להסדר פשרה, לפיו החברה תשלם לרמ"י דמי שימוש בסך כולל של 4.5 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ) בגין דמי שימוש עבור התקופה שמתחילת שנת 2016 ועד ליום 31.12.2022. מועד הפינוי של החברה ומתקניה מהמקרקעין הינו עד ליום 31.12.2022 לכל המאוחר.
- ביום 28.12.2021 נתן בית המשפט הנכבד תוקף של פסק דין להסדר הפשרה, אליו הגיעו הצדדים.
2. בדבר בקשה לאישור תובענה כנגזרת ראה ביאור 36ד'.

ג. דרישות לתשלומי ארנונה

- כנגד חברות מאוחדות ופעילות משותפת הוגשו דרישות לתשלומי ארנונה, אגרות והיטלים לשנים 2015-2021 בסכום כולל של כ-184 מיליון ש"ח.
- הדרישות נמצאות בשלבי השגה וערר שונים והקבוצה כללה הפרשה נאותה לכיסוי הדרישות הכספיות שהוערכה, בין היתר, על בסיס חוות הדעת של יועציה.
- ד. פעילות מופסקת - לעניין תביעות בקשר לפעילות מופסקת ולעניין מכתב דרישה בהתאם לסעיף 194 לחוק החברות - ראה ביאור 36.

ביאור 28 - ערבויות ושעבודים

א. ערבויות שניתנו

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
643,230	1,288,361
-	608,856
<u>1,381,535</u>	<u>2,017,513</u>
<u>2,024,765</u>	<u>3,914,730</u>

ערבויות בנקאיות לפי חוק מכר דירות
ערבויות להבטחת פיקדונות דיירים (דיוור מוגן)
ערבויות בנקאיות להבטחת ביצוע מכרזים ואחרות (1)

סה"כ ערבויות

- (1) במסגרת פעילותה של החברה כקבלן מבצע נדרשת הקבוצה מפעם לפעם להעמיד ערבויות שונות לטובת מזמני עבודה. בהתאם לכך, בדרך כלל מצורפת להצעה המוגשת במכרז "ערבות מכרז" להבטחת עמידה בהצעת המכרז. לאחר מכן, עם זכייה במכרז, מוחלפת ערבות המכרז ב"ערבות ביצוע" להבטחת מילוי ההתחייבויות על פי החוזה. עם סיום הביצוע מוחלפת בדרך כלל ערבות ביצוע זו ב"ערבות בדק", לתקופת הבדק והאחריות כפי שנקבע בחוזה. בנוסף, כנגד קבלת מקדמות נדרשת הקבוצה להעמיד "ערבויות מקדמה" למזמין. כמו כן, בפרויקט הנתיב המהיר ובפרויקט 6 חוצה צפון העמידה הקבוצה עם גמר ההקמה "ערבות שירות חוב" לטובת המממנים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - ערבויות ושעבודים (המשך)

ב. שעבודים

התחייבויות מובטחות בשעבודים:

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
634,230	132,684
<u>2,384,704</u>	<u>4,221,259</u>
<u><u>3,018,934</u></u>	<u><u>4,353,943</u></u>

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
 הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים ואחרים (כולל חלויות שוטפות
 וריבית לשלם)

ג. להבטחת ההתחייבויות והערבויות ניתנו הבטחות הבאים:

1. משכונים והמחאות זכות לזכויות לקבלת כספים משוכרים, רוכשי דירות ונכסים פיננסיים על פי הסכמי ליווי ספציפיים.
2. משכון והמחאת זכויות של חוזים עם מזמיני עבודה.
3. שעבודים קבועים וצפים על רכוש, הנכסים וזכויות הקבוצה בפרויקטים.
4. שעבודים על קרקעות וזכויות במקרקעין לטובת תאגידים פיננסיים בגין הלוואות ומסגרות אשראי.
5. שעבוד על מניות חברת בחברת עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסייה המבוגרת בע"מ לטובת הלוואה שהתקבלה מתאגיד בנקאי.
6. הקבוצה התקשרה עם בנקים בחוזים לקבלת ליווי בנקאי לפרויקטים שונים אשר במסגרתם מקבלת הקבוצה מסגרות אשראי. החוזים מחייבים את הקבוצה לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בגין הפרויקטים, להמציא לבנקים את החוזים עם קבלני משנה וספקים, לשעבד לבנקים את חשבונות הבנק המתייחסים לפרויקטים ולקבל מהבנקים אישור למשיכות מחשבונות אלו.
7. להבטחת התחייבויות חברות הקבוצה לבנקים חתמו חברות בקבוצה על התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיהן.
8. להבטחת התחייבויות של חברות מאוחדות בפרויקטים אשר נחתמו בגינם הסכמי מימון וליווי פיננסיים ספציפיים שיעבדו חברות מאוחדות נכסים על פי הסכמי הליווי הספציפיים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

1. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007.

2. חלק מהחברות הבנות הינן "חברות תעשיות" בהתאם לחוק עידוד התעשייה (מסים), התשכ"ט-1969 ומתוקף חוק זה הן זכאיות לתבוע ניכוי פחת בשיעורים מוגדלים.

3. תכנית להקמת פרויקט דיור להשכרה בגין חלק מיחידות הדיור בחריש אושרה כתכנית להקמת "בנין חדש להשכרה" בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. בהתאם לחוק, שיעור המס החל על הכנסה חייבת מהשכרה ומימוש של בנין חדש להשכרה עומד על 11%. כמו כן שיעור הפחת יעמוד על 20%.

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

1. שיעור מס החברות בישראל בשנים 2019-2021 הינו 23%.

2. שיעורי המס העיקריים החלים על חברות מאוחדות שמקום התאגדותן מחוץ לישראל הינם:
שיעור מס חברות ברומניה - 16%.
שיעור מס חברות בקפריסין - 12.5%.

ג. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
84,205	120,028	110,079	מסים שוטפים
3,576	(23,158)	9,838	מסים נדחים
2,741	8,736	1,576	מסים בגין שנים קודמות
<u>90,522</u>	<u>105,606</u>	<u>121,493</u>	

ד. מסים נדחים

1. המסים הנדחים מחושבים בגין הפרשי עיתוי בין הסכומים הנכללים בדוחות המותאמים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

2. המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23% בהתאם לצפי למועד היפוכם בשנים הבאות.

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
(20,127)	(311,885)	נכסים קבועים
22,983	22,371	הפרשי עיתוי בגין פרויקטים
9,996	15,005	הפרשה לחובות מסופקים
14,888	10,814	הפסדי הון
14,326	17,781	הפרשה לזכויות עובדים
33,971	58,719	הפסדים לצורכי מס
-	(34,417)	נכסים פיננסיים ובלתי מוחשיים
-	17,957	פקדונות דיירים
5,685	10,740	הפרשי עיתוי בגין מכשירים פיננסיים נגזרים
637	3,299	אחרים
<u>82,359</u>	<u>(189,616)</u>	מסים נדחים, נטו

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			תנועה ברווח והפסד	
2019	2020	2021		
אלפי ש"ח				
(3,642)	106	(27,159)		נכסים קבועים
4,096	11,679	6,604		הפרשי עיתוי בגין פרויקטים
424	1,783	2,341		הפרשה לחובות מסופקים
(842)	(9,060)	(4,074)		הפסדי הון
1,470	739	1,113		הפרשה לזכויות לעובדים
(3,265)	17,356	5,426		הפסדים לצורכי מס
-	-	(2,645)		נכסים פיננסיים ובלתי מוחשיים
-	-	29		פקדונות דיירים
(1,928)	643	5,055		הפרשי עיתוי בגין מכשירים פיננסיים נגזרים
111	(88)	3,472		אחרים
(3,576)	23,158	(9,838)		הכנסות (הוצאות) מסים נדחים
(1,691)	424	(486)		הפרשי עיתוי בגין מכשירים פיננסיים נגזרים ושערוכים אקטואריים ברווח כולל אחר

לגבי מסים נדחים כתוצאה מצירופי עסקים – ראה ביאורים 10 ו- 37.

ה. הפסדים להעברה בגינם לא נוצרו מסים נדחים בחברות מאוחדות

לחברות מאוחדות הפסדי הון והפסדים עסקיים להעברה בסך של כ- 303 מיליון ש"ח, בגינם לא נוצרו מסים נדחים.

ו. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2019	2020	2021		
אלפי ש"ח				
388,240	431,930	576,518		רווח לפני מסים על ההכנסה
23.0%	23.0%	23.0%		שיעור המס הסטטוטורי
89,295	99,344	132,599		מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
1,765	931	4,533		עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
569	3,283	(3,829)		הוצאות שאינן מוכרות בניכוי לצורכי מס
(2,888)	(911)	(3,322)		הפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מסים נדחים
(154)	145	(549)		רווחים בגינם לא נוצרו מסים נדחים
-	-	(8,757)		הבדלים בשיעורי המס בחברות זרות
-	-	497		רווחים בשיעור מס מוטב
1,935	(6,359)	321		יצירת נכסי מס לראשונה בגין הפסדים משנים קודמות
90,522	9,173	321		מסים (כולל מיסים נדחים) בגין שנים קודמות ואחרים
23.3%	24.4%	21.1%		מסים על ההכנסה
23.3%	24.4%	21.1%		שיעור המס האפקטיבי

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 30 - התקשרויות, רגולציה ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. מחצבות הקבוצה

לקבוצה 4 מחצבות פעילות בישראל אשר קיים להן הסכם הרשאה לחציבה מרשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") ומהמנהל האזרחי אזור יהודה ושומרון (להלן - "המנהל האזרחי"). בתום כריית הכמות הנקובה בכל הסכם או במועדים הנקובים באותם הסכמים, עומדת לרמ"י או למנהל האזרחי הזכות לשווק מחדש את המחצבות בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי (לקבוצה זכות להפעלת מחצבה נוספת שאינה פעילה עקב גורמים בשליטת החברה).

הליכים משפטיים ואחרים בקשר עם המחצבות:

1. מחצבת ורד

ביום 28 בנובמבר 2017 התקבל אצל החברה פסק הדין של בית המשפט הדוחה את טענות החברה בקשר עם זכויותיה לפי התכנית למחצבת ורד וקובע כי אין לאכוף על רמ"י להתיר לחברה להרחיב את שטחי החציבה מעבר לשטחי החציבה של המחצבה שיועדו לחציבה בהתאם לתכניות הסטוטוריות הקודמות. יצוין כי בפסק הדין נקבע כי ככל שהתנהלות רמ"י, באמצעות עובדיו, יצרה מצג שווא שבעטיו שינתה החברה את מצבה, שמורות לה הזכויות לנקוט בהליך מתאים לפיצוי.

ביום 11 בינואר 2018 הוגש ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון ודיון בערעור התקיים ביום 3 ביולי 2019. במסגרת דיון זה הוסכם בין הצדדים על העברת הסכסוך להליך גישור המתנהל בפני מגשר מוסכם. להערכת החברה, נכון למועד דוח זה, ובשים לב לארבעת הגורמים הבאים, לחברה עתודות מספיקות עד לתום תקופת ההרשאה למחצבה זו: (1) זכות החברה לנייד עתודות חציבה בין מחצבות החברה (בכפוף להסכמת רמ"י) בהתאם להסכמי סיכום ועדת הפטור למחצבת ורד וזנוח; (2) העתודות הקיימות לחברה בשטח החציבה הנוסף; (3) צפי החברה להפחתת קצב הכרייה השנתי במחצבה זו לאור סיומם של פרויקטי תשתיות המוקמים על ידי הקבוצה, בקרבה גאוגרפית למחצבה, שהביאו לצריכה מוגברת של העתודות במחצבה זו בשנים האחרונות; ו- (4) טענות החברה לזכאותה לסעדים בהתאם לקביעות בפסק הדין הנ"ל, כמו גם טענות ביחס לטעויות באופן חישוב העתודות וטענות נוספות כנגד רמ"י בעניין מחצבה זו (לרבות הערעור שהוגש על פסק הדין כאמור לעיל) נכון למועד הדוח פועלת החברה לאכיפתן באמצעות, בין היתר, נקיטת הליכים משפטיים מתאימים וזאת בשים לב להליך הגישור האמור לעיל.

יחד עם זאת, היה ולא יתממשו הגורמים שלעיל או חלקם (דהיינו לא תתקבל טענת החברה לניוד עתודות ממחצבות הקבוצה אל מחצבת ורד ו/או לא יתקבלו ערעורה ויתר תביעותיה של החברה כנגד רמ"י כולן או חלקן, ו/או יחולו שיבושים בכריה בשטח החציבה הנוסף או שינויים לא צפויים בקצב הכרייה בשטח המחצבה), הרי שקיים חשש כי לחברה לא תהיינה עתודות מספיקות במחצבה זו עד לתום תקופת ההרשאה הנקובה בהסכמי הפטור ובמקרה זה תידרש החברה להשיב את המחצבה לרמ"י בתום כריית העתודות המוקנות לה כיום (בהתאם לפרשנות רמ"י המנוגדת כאמור לעמדת החברה בעניין זה נשוא פסק הדין בגינו הוגש הערעור לבית המשפט העליון) ולפני תום תקופת ההרשאה.

ביום 18 במאי 2017 התקבל אצל החברה עדכון לרישיון החציבה ביחס למחצבת ורד, לפיו התווסף למחצבת ורד שטח המותר לחציבה בהיקף של כ- 60 דונם (להלן - "שטח החציבה הנוסף") אשר בהמשך הורחב לכ- 76 דונם. שטח החציבה הנוסף הינו קרקע בבעלות פרטית של צד ג' לא קשור לחברה, הגובלת במחצבה ואשר לגביה חלה תכנית סטוטורית מתאימה לחציבה ולחברה היתר לשימוש בה לתקופה של 17 שנים לפחות מאת בעלי הקרקע האמורים.

ביום 29 במאי 2019, הגישה חברה מאוחדת לבית המשפט המחוזי מרכז תביעה בגין נזקים אשר הועמדה לצרכי אגרה על סך של 800 מיליוני ש"ח כנגד רמ"י. לטענת החברה נזקים אלו נגרמו לה כתוצאה מהתנהלות רמ"י בעניין מחצבת ורד.

בשלב מקדמי זה אין ביכולתה של החברה להעריך את סיכויי קבלת התביעה.

ביום 29 במאי 2019 הגישו שתי חברות מאוחדות לבית המשפט המחוזי מרכז תובענה כנגד רמ"י על סך של כ- 73 מיליוני ש"ח בגין גביית יתר של תמלוגים אותם גבתה רמ"י מחברות אלו בגין כריית חומרי חציבה במהלך השנים 2001-2005. בשלב מקדמי זה אין ביכולתה של החברה להעריך את סיכויי קבלת התביעה. בסוף חודש מרס 2020 ובמסגרת חידוש רישיון החציבה השנתי, גרע המפקח על המכרות במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים (להלן: "המפקח"), שטח של כ- 18 דונם מכלל שטח החציבה המותר לחציבה (להלן בסעיף זה: "החלק הנכלל"), העומד על כ- 284 דונם. בהמשך לפניית החברה, במהלך חודש יולי 2020 ניתנה החלטת בית המשפט העליון לפיו על הממונה לעדכן את רישיון החציבה כך שישלול את החלק הנכלל וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2020, כאשר עד למועד האמור על החברה לנקוט בהליך אזרחי מתאים לתיקון קבוע של רישיון החציבה בנוגע לחלק הנכלל כאמור. בחודש נובמבר 2020 הגישה החברה תביעה כי יינתן סעד הצהרתי המורה כי החלק הנכלל, כלול בגבולות הסכם ההרשאה וכי כל עוד זה בתוקף, קיימת לקבוצה זכות לחציבה בשטח הנכלל. עוד ביקשה החברה כי יינתן צו עשה המורה למפקח להעניק לה רישיון חציבה בשטח הנכלל. בהמשך לבקשה לסעד זמני שהגישה החברה במקביל לתביעה כאמור, הורה בית המשפט על הארכת תוקף רישיון החציבה ביחס לחלק הנכלל, עד ליום 11 באפריל 2021.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 30 - התקשרויות, רגולציה ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

א. מחצבות הקבוצה (המשך)

1. מחצבת ורד (המשך)

ביום 24 בדצמבר 2020 התקבל אצל הקבוצה מכתב מאת רשות מקרקעי ישראל במסגרתו הודיע המינהל על סיום הסכם ההרשאה לחציבה במחצבת ורד וכן הציב דרישה לפינוי מחצבה זו עד ליום 30 בדצמבר 2020. לטענת המינהל הסכם ההרשאה הסתיים הן לאור מיצוי עתודות האבן לחציבה במחצבה בהסכם ההרשאה והן בשל הפרות נטענות שונות של הקבוצה את הסכם ההרשאה. מכתב זה נענה תוך דחיית טענות רמ"י בענין זה. נכון למועד הדו"ח, בידי החברה רישיון חציבה בתוקף והמחצבה פעילה בהתאם לצרכי החברה השוטפים.

בנוסף, ביחס ליתרת שטח ההרשאה מאת רמ"י הכלול במחצבת ורד, לגביו לחברה רישיון חציבה בתוקף עד ליום 31 במרס 2021, לא התקבל אצל החברה רישיון חציבה מאת המפקח, לתקופה נוספת, וזאת, לכאורה, נוכח סירוב רמ"י. החברה נקטה בהליך משפטי מתאים כנגד רמ"י והמפקח ובהתאם ביום 29 במרס 2021 התקבלה אצל החברה החלטת בית המשפט המוסמך לפיה ניתן צו שיפוטי ארעי המתיר חציבה במחצבת ורד בגבולות רישיון החציבה כפי שהוא בתוקף כיום, עד להחלטה אחרת לאחר בירור הנושא. ביום 16 ביולי 2021 ניתנה החלטת בית המשפט ההופכת את הצו הארעי לצו זמני המתיר המשך חציבה בגבולות כאמור וזאת עד למוקדם מבין יום 31 במרס 2022, או המועד בו תינתן הכרעה בתביעה העיקרית שהגישה החברה נגד המפקח על המכרות ורמ"י ביחס לאמור. לאור הנ"ל עדכנה החברה את הפרשות הרלבנטיות בדוחות הכספיים והן מספקות בהתאם להערכת הנהלת החברה.

2. מחצבת זנוח

לחברה הסכם הרשאה לחציבה שנחתם בין החברה לבין רמ"י ביחס למחצבת זנוח (להלן בסעיף זה - "הסכם ההרשאה" ו- "המחצבה", בהתאמה). בהסכם זה הוענקה הרשאה לחברה להפעיל את המחצבה לצורך הפקת חומרים מסוג גיר ודולומיט וזאת לתקופת ההרשאה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2022 ו/או בתום כריית כמות של 37 מיליון טון (נכון למועד כריית ההסכם) לפי המוקדם מבין השניים. במסגרת הסכם ההרשאה נקבע כי במקרה בו החברה לא תמצה במסגרת החציבה שתיעשה על ידה, את מלוא העתודות המגיעות לה, תהא החברה רשאית לכרות את השלמת יתרת העתודות האמורות, במחצבת זנוח וזאת עד לתום שנת 2037 ובלבד שהחברה תמלא את כל התחייבויותיה על פי הסיכום עם ועדת הפטור באופן שיאפשר את שיווק יתרת מחצבת זנוח על ידי המינהל. בקשת החברה מאת המינהל לממש את זכותה כאמור לא נענתה ובהתאם בחודש דצמבר 2020 הגישה החברה תביעה כנגד המינהל למימוש זכותה בהתאם לסיכום ועדת הפטור להשלמת כריית העתודות במחצבה וזאת עד לתום שנת 2037. ביום 25 בנובמבר 2018 אישר בית המשפט המוסמך הסדר פשרה בין חברה מאוחדת לבין רמ"י על פיו החברה המאוחדת תוותר על מחצית מזכויותיה בשטח לגביו קיימת תב"ע בתוקף לתעשייה בהיקף של כ- 180 דונם אשר הוקנה לחברה המאוחדת על פי הסכם חכירה ועדת הפטור באופן בו שטח של כ- 107 דונם הוקצה בפועל ברבעון הראשון של שנת 2020 לחברה בהסכם חכירה לתעשייה לתקופה של 49 שנים עם אופציה להארכתו ב- 49 שנים נוספות. יתרת השטח, לגביו ויתרה החברה על זכויותיה כאמור, תתווסף לשטח הכרייה של מחצבה זו בנוסף, עם ויתור החברה על זכויותיה כאמור, לחברה ניתנה בחודש פברואר 2020 הרשאה לתכנן לייעוד לתעשייה בתוקף לחמש שנים (עם אופציה להארכתו) ביחס לשטח אחר סמוך למחצבה בהיקף של כ- 80 דונם אשר, אם יאושר התכנון, יוקצה שטח זה לחברה בהסכם חכירה לתקופה של 49 שנים עם אופציה להארכתו ב- 49 שנים נוספות. ככל ולא תאושר תכנית כאמור לא תהא החברה זכאית לכל סעד או פיצוי מאת רמ"י.

3. מחצבת עצינה

בחודש מרס 2020 התקבל אצל החברה (באמצעות שפיר הנדסה אזרחית) נוסח חתום של הסכם הרשאה לחציבת גיר ודולומיט במחצבת עצינה. בנוסח האמור מעוגנת תקופת ההרשאה עד ליום 31 במרס 2032 או בתום כרייה של מחצית עתודות האבן במחצבה, לפי המוקדם מבין השניים. יצוין, כי על פי ההחלטות מכוחן הונפק הסכם ההרשאה, ככל שלא יעלה בידי הקבוצה לנצל את כמות העתודות, כאמור לעיל, למרות פעולת כרייה רצופה וסבירה בנתוני השוק אשר תבוצע על ידיה, תישקל בחיוב הארכת תקופת ההרשאה לתקופה נוספת, בכפוף לאישורים הנדרשים על פי כל דין ועל מנת לקיים את עקרון החלוקה השווה, כאמור לעיל. הסכם ההרשאה האמור, נחתם בהמשך להסדר פשרה שאושר על ידי בית המשפט המוסמך ביום 25 בנובמבר 2018 בין החברה (באמצעות חברות בנות) לבין רמ"י שהושג לאחר נקיטת הליכים משפטיים מצד החברה אל מול רמ"י ביחס למחצבות הקבוצה (להלן: "הסדר הפשרה").

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 30 - התקשרויות, רגולציה ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

א. מחצבות הקבוצה (המשך)

3. מחצבת עציונה (המשך)

כמו כן, בהסדר הפשרה נקבעו גם הוראות בנוגע לשלכיות ואופן החציבה, מיקומה ועוד, כך שתתאפשר מימוש כריית מלוא עתודות האבן באתר המחצבה ושטחי התעשייה הכלולים בה. בנוסף החברה התחייבה לתכנן עבור רמ"י, על חשבונה, במסגרת הסכם הרשאה לתכנון שניתן לחברה על ידי רמ"י בחודש פברואר 2020, תכנית לשטח חציבה בסמוך לשטח המחצבה אשר העתודות בו, אם תאושר התכנית, תהיינה שייכות לרמ"י. התכנית הנ"ל, ככל שתאושר, תאפשר מיצוי עתודות האבן הקיימות בתוך שטח המחצבה באופן שעתודות אלה יחולקו בין החברה ורמ"י בחלקים שווים בהתאם להוראות הסכם ועדת הפטור. תוך שנה ממועד הסדר הפשרה תיבדק כמות עתודות האבן בשטח המחצבה למטרת עדכון כמות האבן שזכאיות החברה ורמ"י לנצל בהתאם לעקרונות הסדר הפשרה והסכם ועדת הפטור. למחצבה רישיון חציבה בתוקף עד 31 במרס 2022.

4. מחצבת נטוף

לגבי מחצבה זו של הקבוצה טרם הוארך תוקף הסכם ההרשאה, מסיבות שאינן קשורות בקבוצה, אך עם זאת הוענק רישיון לחציבה עד ליום 30.6.2022 באופן בו פעילות החציבה נמשכת כסדרה.

5. מחצבת כחל

לחברה הסכם הרשאה לחציבה שנחתם בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") ביחס למחצבת כחל (להלן - "הסכם ההרשאה" ו- "המחצבה", בהתאמה). בהסכם זה הוענקה הרשאה לחברה להפעיל את המחצבה לצורך הפקת חומרים מסוג גיר ודולומיט וזאת לתקופת ההרשאה המסתיימת ביום 1 באפריל 2022 ומתייחסת לשטח של כ- 405 דונם. בנוסף, נתקבל בידי החברה רישיון חציבה ביחס למחצבה שהינו בתוקף עד ליום 31 במרס 2022, ואשר מתייחס לשטח של כ- 230 דונם מתוך שטחי המחצבה. הסכם ההרשאה כולל הוראות כלליות סטנדרטיות ביחס לתמלוגים שישולמו על ידי החברה, ערבות שתופקד על ידה לטובת רשות מקרקעי ישראל הוראות המגבילות העברה ו/או שעבוד של זכויות החברה מכוח הסכם ההרשאה, הוראות המחייבות את החברה להחזיק ולעמוד בכל הרישיונות וההיתרים הדרושים להפעלת המחצבה וכן הוראות ביחס להפרת ההסכם וביטולו.

ביחס לשטח המתקנים שישמשו את המחצבה, נחתם הסכם הרשאה לשימוש בתוקף עד ליום 26.7.2022 החל מן הרבעון השני של שנת 2020 הופסקה הפעילות במחצבה זו, בין היתר, כתוצאה מכתב זה נענה תוך דחיית טענות רמ"י בעניין זה וכתוצאה מהפרעות פיסיות בלתי פוסקות של תושבי האזור אשר טוענים לזכויות בעלות ביחס לדרכי גישה למחצבה.

6. זכויות חברה מאוחדת במחצבה שאינה פעילה נכון למועד הדוח

לקבוצה זכויות ביחס להפעלת מחצבה הממוקמת באזור יהודה ושומרון אשר נכון למועד הדוח אינה פעילה וזאת בהתאם להסכם עקרונות שנחתם בשנת 2004 ותוקן בשנת 2011) להפעלת המחצבה כאמור עם האגודה השיתופית בעלת הרשאה מהמנהל האזרחי להפעלת המחצבה. בחודש יולי 2015 הודיעה האגודה לחברה המאוחדת על התקשרות נוגדת לעניין הפעלת המחצבה עם צד ג' שאינו קשור וזאת עקב עמדת המנהל (אשר ניתנה באותה עת והתבטלה מאוחר יותר) כי החברה המאוחדת מנועה להפעיל המחצבה. לאור הליכים משפטיים בהם נקטה הקבוצה (שתכליתם אכיפת ההסכמים) ניתן צו המונע הפעלת המחצבה על ידי אותו צד ג' ו/או האגודה השיתופית וזאת עד להכרעה חלוטה בעתירה אותה הגישה הקבוצה כנגד המנהל האזרחי כנגד החלטתו האמורה.

במהלך חודש אפריל 2020, ניתן פסק דין בערכאה ראשונה לפיה נדחתה תביעת הקבוצה בעניין התקשרות הנוגדת של רשפים עם הצד השלישי ובעקבות האמור, במהלך חודש יוני 2020 הוגש על ידי הקבוצה ערעור לבית המשפט המחוזי על פסק הדין כאמור וביום 24.2.2021 התקבל פסק דין המקבל חלקית את ערעורה של הקבוצה ומורה על השבת הדיון לבית משפט השלום לדיון נוסף במחלוקות שבין הצדדים ולקבלת פסק דין. בנוסף, בחודש אוקטובר 2016 הוגשה עתירה לבית המשפט העליון למתן צו על תנאי ע"י תושבי ישוב הסמוך לאזור המחצבה כנגד שר הביטחון, המנהל האזרחי וכן כנגד החברה לפיה על המדינה לבטל צו תפיסה של קרקעות הישוב האגודה השיתופית עליהן הוקם הישוב לרבות ביטול צו תפיסה הנוגע למקרקעי המחצבה. נכון למועד הדוח, התיק תלוי ועומד.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 30 - התקשרויות, רגולציה ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ב. רגולציה

בחודש אוקטובר 2017 פרסמה רשות התחרות דוח סופי בדבר "הגברת התחרות בענף מחצבות האגרגטים - מתודולוגיה לבחינת ריכוזיות גיאוגרפית והמלצות מדיניות" (להלן: "הדוח" או "הדוח הסופי"). במסגרת הדוח הסופי גובשה מתודולוגיה שתשמש את הממונה על הגבלים עסקיים ואת רשות התחרות במתן ייעוץ בדבר הקצאת מחצבות חדשות, שיווק מחדש של מחצבות קיימות או ייעוץ בנושאים אחרים הנוגעים לריכוזיות בענף (לרבות בנושא ריכוזיות אזורית) כאשר יישום המתודולוגיה בנסיבות קונקרטיות יתבצע בכפוף לבחינת הנסיבות הפרטניות והעדכניות בכל מקרה. עוד נקבע בדוח הסופי כי על מנת להקטין את הריכוזיות באזורים עם ריכוזיות אזורית גבוהה ממליצה רשות התחרות לפעול בדרכים הבאות: הגדלת היצע המחצבות הפעילות על ידי הקצאת קרקעות למחצבות חדשות או הסרת חסמים שמקשים על מחצבות קיימות להגדיל תפוקה וכן - שקילת שיקולים תחרותיים על ידי רשות מקרקעי ישראל תוך התייעצות עם הממונה על הגבלים עסקיים בעת שיווק מכרז להקצאת הרשאה לחציבה (לרבות הקצאת מקרקעין והרשאות חציבה עתידיות לגורמים שאינם ריכוזיים בענף ושינוי שיטת המכרזים על מנת לייצר תמריצים לתחרות על המחיר בשער המחצבה). בנוסף נקבע בדוח, כי באזורים אותם מזהה המודל כסובלים מריכוזיות גבוהה, אם לא ניתן להגדיל את היצע המחצבות, יש לשקול, לאחר בחינה של הנסיבות התחרותיות הפרטניות, לבצע הפרדה של בעלות צולבת על מחצבות סמוכות. יודגש כי לגישת רשות התחרות (כפי שהובעה בדוח), הדו"ח מתמקד בזיהוי האזורים הסובלים מריכוזיות גבוהה אך לא בחן באופן פרטני את מכלול הנסיבות התחרותיות בכל אזור וכי תידרש בדיקה מלאה בהיבט זה, לרבות בחינת אופן הפעלת המחצבות על ידי בעלי הזכויות בהן, בטרם ינקטו הליכים להפרדת בעלות. כמו כן, לגישת רשות התחרות, יש לבחון מהי המסגרת המשפטית המתאימה לנקיטת הפעולות להפרדת הבעלות כאמור מאחר ומדובר בגורמים המחזיקים במחצבות מכ זכות קניינית או חוזה הרשאה.

בשלב זה אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות על החברה, וזאת לאור העובדה כי טרם באה לידי ביטוי השפעה בפועל של המסקנות כאמור על השוק הרלוונטי לענף הפעילות ובשים לב לקביעת רשות התחרות, לפיה יישום המתודולוגיה בנסיבות קונקרטיות יתבצע בכפוף לבחינת הנסיבות הפרטניות והעדכניות בכל מקרה.

בחודש דצמבר 2020 קבע המינהל כי החל מיום 1 ביולי 2021 יועלה התמלוג מכ- 5 שקלים ל- 8 שקלים לטון חצץ ולמשך שנה. בהמשך, החל מיום 1 ביולי 2022 יועלה התמלוג ל- 11 שקלים לטון חצץ ויהא צמוד למדד חומרי החציבה הידוע ביום 1 לינואר 2023 ויעודכן מידי שנה החל מ- 1 בינואר 2024. להערכת החברה במועד זה, בהעלאת התמלוג, אין כדי להשפיע באופן מהותי על תוצאות תחום הפעילות. בשנים האחרונות, נבחנו על ידי הגורמים הממשלתיים העוסקים בתחום הכרייה והחציבה בישראל (כגון: המינהל, משרד האנרגיה, המשרד להגנת הסביבה וכיו"ב) שינויים ו/או עדכוני מדיניות בכל הנוגע לתחום הכרייה והחציבה אשר נכון למועד הדוח טרם התגבשו לכדי תיקוני חקיקה ו/או רגולציה. להערכת החברה, ככל שתיקוני חקיקה ו/או רגולציה כאמור ייכנסו לתוקף בעתיד, באופן הפוגע בפעילות החברה, עלולות להיות לכך השפעות שליליות על פעילות הקבוצה.

החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013

בחודשים אוגוסט ואוקטובר 2016 פרסמה הממונה על הגבלים עסקיים, מכוח חוק הריכוזיות, רשימת זכויות החייבות בהתייעצות עם הממונה על הגבלים עסקיים במסגרת שיקולי תחרותיות בהקצאת זכויות שעל כל מאסדר לשקול בטרם הקצאת זכויות כאמור.

במסגרת הזכויות הרלוונטיות לקבוצה כלל הממונה, בין היתר, בזכויות לגביהן מוענק רישיון חיצוב ו/או חיפוש. ביום 2 במרס 2021 פרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות (להלן "הוועדה") עדכון לרשימת הגורמים הריכוזיים (להלן: "הרשימה") ואשר במסגרתו נכללות החברה (ולפיכך אף חברות בקבוצה וכן היחידים בעלי השליטה בחברה) במסגרת הרשימה כגורם ריכוזי בהתאם לחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות תשע"ד-2013 (להלן: "החוק"). ביום 19 ביולי 2021 פרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות מכוח החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד-2013 (להלן: "הוועדה" ו- "החוק", בהתאמה) את עמדתה (בהמשך לפניה שהוגשה אליה, בין היתר על ידי רשות החברות) בדבר השתתפותה של החברה במכרז לרכישת החזקות המדינה בחברת נמל חיפה בע"מ (להלן: "מכרז נמל חיפה"), במכרז לתכנון הקמה והפעלה של מתקן סולארי פוטו וולטאי משולב עם מתקן לאגירת אנרגיה בדימונה בהיקף של 300 מגה-וואט (להלן: "מכרז מתקן דימונה") ובמכרז לרכישת תחנת הכוח באתר חגית בעלת הספק מותקן של כ- 660 מגה-וואט (להלן: "מכרז אתר חגית") כמפורט בתמצית להלן:

הוועדה חזרה על קביעתה כי החברה הינה גורם ריכוזי מכוח סעיף 4(א)(3) לחוק (בעלת זכויות בלפחות ארבעה תחומי תשתית חיונית, באמצעות לפחות עשרה רישיונות) וכן הוסיפה כי החל מן העדכון הקרוב של רשימת הגורמים הריכוזיים תיחשב כגורם ריכוזי גם בשל החזקה של למעלה ממחצית מהפעילות בתחום תשתית חיונית שלגביו נדרש זיכיון להפעלת מסילת ברזל מקומית (לאור תחילת ההפעלה על ידי החברה מחודש אפריל 2021 של הרכבת הקלה בירושלים). עם זאת קבעה הוועדה כי החברה אינה חוצה את הרף לקביעתה כתאגיד ריאלי משמעותי, במרבית התחומים בה היא פועלת היא אינה שחקנית מובילה, ובדרך כלל ניתן למצוא למוצריה חלופות ביחס למכרז מתקן דימונה ומכרז אתר חגית עמדתה של הוועדה היא כי אין למנוע את השתתפותה של החברה במכרזים כאמור, בעיקר בשל היעדר חשש מהגדלת הריכוזיות הכלל משקית או מפגיעה ממשית עקב גידול בריכוזיות הכלל משקית וכי זכייתה של החברה במכרזים בתחום אספקת החשמל עשויה לתרום לתחרות בתחום זה שאת פירותיה צפויים לקצור כלל אזרחי המדינה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 30 - התקשרויות, רגולציה ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ב. רגולציה (המשך)

החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 (המשך)

ביחס למכרז נמל חיפה המליצה הוועדה שלא למנוע את השתתפותה של החברה במכרז משיקולי ריכוזיות כלל משקית ואולם הוועדה קבעה כי היה ותזכה החברה במכרז להפעלת רציף בנמל אשדוד (בו משתתפת החברה), לפני מועד הזכייה במכרז נמל חיפה, המליצה הוועדה להיוועץ עימה בשנית. עוד קבעה הוועדה כי זכיית החברה במכרז נמל חיפה, עלולה להגדיל את ריכוזיותה של החברה ותשפיע על בחינות עתידיות שתבצע הוועדה ביחס להקצאת זכויות עתידיות לחברה.

בנוסף, באותו מועד פרסמה הוועדה את עמדתה (בהמשך לפני שהוגשה אליה על ידי חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ) בדבר השתתפותה של החברה במכרז למתן הרשאה לשימוש ולהפעלת רציף בנמל אשדוד שייעודו הוא מתן שירותים לתעשיית חיפוש הגז הטבעי והפקתו בים (להלן: "מכרז נמל אשדוד"). לאחר בחינת השתתפות החברה (וחברה נוספת לא קשורה) במכרז נמל אשדוד, המליצה הוועדה שלא למנוע את השתתפותה של החברה במכרז משיקולי ריכוזיות כלל-משקית. הוועדה המליצה לפונה להיוועץ איתה בשנית במידה והחברה תזכה במכרז נמל חיפה, בשים לב לזיקה הקיימת בין שני המכרזים.

ביום 20 באוקטובר 2021 פרסמה הוועדה את עמדתה בהמשך לפני שבוצעה אליה על ידי ועדת המכרזים הבין-משרדית לרכבת הקלה בירושלים, אודות השתתפות מספר גורמים ריכוזיים, לרבות החברה, במכרז לתכנון, מימון, הקמה ותפעול ותחזוקה של הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים (להלן: "הפרויקט"), כמפורט בתמצית להלן, בכל הנוגע לחברה: הוועדה חזרה על קביעתה כי החברה הינה גורם ריכוזי מכח סעיף 4(א)(3) לחוק (בעלת זכויות בלפחות ארבעה תחומי תשתית חיונית, באמצעות לפחות עשרה רישיונות) וכן של למעלה ממחצית מהפעילות בתחום תשתית חיונית שלגבי נדרש זיכיון להפעלת מסילת ברזל מקומית לאור היותה המפעילה של הקו האדום של הרכבת הקלה בירושלים. כן חזרה הוועדה על קביעתה כי החברה אינה חוצה את הרף לסיווגה כתאגיד ריאלי משמעותי ובמרבית התחומים בה היא פועלת היא אינה שחקנית מובילה, כאשר בדרך כלל ניתן למצוא למוצריה חלופות. ביחס לפרויקט קבעה הוועדה כי החברה הינה בעלת ניסיון רב בתשתיות תחבורה ובביצוע פרויקטים משמעותיים שהוכיחה את יכולותיה בתחום התשתיות ובהקשר זה היא גם בעלת זיקה ממשית לפרויקט הקו הכחול לאור פעילותה הקיימת בתחום הרכבת הקלה בירושלים – מה שעשוי לסייע לה בהקמת הפרויקט והפעלתו וכן להוביל אותה להגיש הצעה תחרותית ולהפוך את כלל המכרז לתחרותי יותר.

החברה נכללה ברשימה מכוח סעיף 4(א)(3) לחוק, המתייחס לגורם ש"הוא או קבוצת המחזיקים שאליו הוא משתייך בעלי זכות בלפחות ארבעה תחומי תשתית חיונית, באמצעות לפחות עשרה רישיונות או חוזים". בהתאם לחוק, מאסדר אשר לו מוקנית הסמכות להקצאת זכות (רישיון או חוזה או החזקה משמעותית כהגדרתה בחוק) בתחום תשתית חיונית, נדרש בעת קבלת החלטה על 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.

הכללת החברה ברשימה עלולה להגביל את יכולתה של החברה לזכות במכרזים המתפרסמים על ידי מדינת ישראל וזרועותיה הנוגעים לקבלת זכויות ו/או רישיונות בתחום תשתית חיונית (כהגדרת מונח זה בחוק) לאור חובת המאסדר לשקול שיקולי ריכוזיות כלל משקית ולהתייעץ עם הוועדה, כאמור לעיל, בטרם הענקת זכות לחברה עקב הכללתה ברשימה האמורה. אין באפשרותה של החברה במועד זה להעריך את השפעת הכללתה ברשימה האמורה על פעילותה והיא מצויה בבחינה של ההשלכות כאמור. יחד עם זאת, ככל שהוועדה תקבל החלטה כי על מאסדר רלוונטי לשקול שיקולי ריכוזיות ביחס לקבוצה בבואו לה להעניק זכות ו/או להתנות הענקה זו בתנאים או להימנע מהענקתה והמאסדר הרלוונטי יחליט כאמור, עקב כך, עלולה להיות לכך השפעה מהותית על החברה, שכן הדבר עשוי למנוע ממנה קבלת זכויות בתחומים הכלולים בגדרו של החוק בתחומי פעילותה של החברה.

ג. לקבוצה התקשרויות בהסכמי חכירה ו/או שכירות עם מנהל מקרקעי ישראל ו/או צדדי ג' לא קשורים בקשר עם קרקעות אשר עליהן ממוקמים חלק ממפעלי הקבוצה.

ד. פרויקט נמל הדרום

ביום 18 באוקטובר 2018, התקשרה חברה מאוחדת בהסכם לביצוע עבודות פיתוח, בניה וחשמל באתר 'נמל הדרום' באשדוד (להלן: "ההסכם") עם חברה צד ג' (להלן: "המזמינה"). היקף העבודות נשוא הקמת הפרויקט מוערך בסך של כ- 730 מיליון ש"ח. ההסכם כולל אפשרות להרחבה או צמצום היקף העבודות בהתאם לשיקול דעת המזמינה וכן אופציה, בהתאם לשיקול דעת המזמינה, להרחבת היקף עבודות ספציפיות בסכום כולל של כ- 95 מיליון ש"ח אשר נכון למועד הדו"ח מומשה על ידי המזמין. ביצוע העבודות ייעשה באמצעות החברה המאוחדת וכן באמצעות קבלני משנה ייעודיים בתחומי הבניה והחשמל. יצוין כי במקביל לחתימת ההסכם ובהקשר לחלק מעבודות הבניה והחשמל בפרויקט התקשרה החברה המאוחדת עם קבלן משנה עיקרי (צד ג') בהסכם גב אל גב, לביצוע עבודות אלה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 30 - התקשרויות, רגולציה ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ה. פרויקטי פינני בינוי

הקבוצה מקדמת מספר פרויקטים של "פינוי-בינוי", במסגרת פרויקטים אלו הקבוצה מתקשרת במסגרת חוזית עם דיירים במתחמים אשר בהם ניתן לדעתה להקים פרויקטים של "פינוי-בינוי", לפיה הדיירים יפנו את דירותיהם הישנות, יקבלו מימון לשכירת דירה לתקופת הפינוי, ולאחר מכן יקבלו דירות חדשות בפרויקט שיוקם. ביצוע הפרויקטים מותנה, בין היתר, בקבלת אישור תב"ע חדשה קבלת הסכמת כל הדיירים, הסדר מיסוי וקבלת פטור מתשלום דמי היוון לרשות מקרקעי ישראל ופטור מתשלום היטל השבחה לוועדה מקומית. על פי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, כאשר רוב מיוחס (בעלי דירות שבבעלותם לפחות שני שלישים מן הדיירים במקבץ, בתנאי שבבעלותם, בכל בית משותף במקבץ, למעלה ממחצית הדירות ובנוסף, יותר מ-50% מן הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם) מבין בעלי דירות מסכים לעסקה, אך בעל דירה באותו הבניין או באותו המקבץ מסרב סירוב לא סביר לעסקה, רשאי הרוב המיוחס להגיש נגד בעל הדירה המסרב תביעת נזיקין. למועד החתימה על הדוחות הכספיים טרם התקבלו אישורים לתב"ע חדשה בפרויקטים השונים.

ו. רישיונות לחיפוש גז, נפט ופצלי שמן

רישיון 413/איה

ביום 17.2.2019 העניק הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה (להלן: הממונה) את הרישיון לחברה ולחברת ארבל חיפוש נפט וגז בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של גוליבר). הרישיון מוחזק על ידי 2 החברות בשיעורים שווים. הרישיון ניתן לתקופה של 3 שנים ממועד מתן הרישיון (עד ליום 16 בפברואר 2022) ושטח הרישיון היבשתי הינו כ-275 אלפי דונם.

במסגרת התנאים המיוחדים של הרישיון נקבע, בין היתר, כי בתקופת הרישיון על החברה לעמוד באבני דרך מסוימות במועדים שנקבעו ברישיון. ביום 6.2.2022 עדכן הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה את מועדי ביצוע התכנית ומועד סיום הרישיון נקבע ליום 16.2.2023.

רישיון 414/אחינעם

ביום 27 במאי 2019, העניק הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה לחברה רישיון יבשתי לחיפוש נפט - רישיון "אחינעם" (להלן: "הרישיון") לתקופה של 3 שנים ממועד מתן הרישיון - עד ליום 26 במאי 2022 ובגין שטח יבשתי של כ-337 אלפי דונם (באזור צפון מזרח הנגב ודרום מדבר יהודה). במסגרת התנאים המיוחדים של הרישיון נקבע, בין היתר, כי בתקופת הרישיון על החברה לעמוד באבני דרך מסוימות במועדים שנקבעו ברישיון.

רישיון חיפוש פצלי שמן – אתר אורון

בחודש ינואר 2020 העניק הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה לחברה רישיון חיפוש לפצלי שמן באתר אורון בנגב (להלן בסעיף זה: "הרישיון") לתקופה של שנה אחת ממועד מתן הרישיון. הרישיון מאפשר לבצע חיפוש ובדיקות באתר, בשטח של כ-1,785 דונם, כדי לוודא האם המחצב פצלי שמן קיים בשטח בכמויות מסחריות. במהלך הרבעון השני של 2021 פקע תוקף הרישיון מבלי שהתקבלה זכות מסחרית או שבוצעה פעילות מסחרית כלשהי באתר והחברה פועלת לחידושו.

ז. התקשרות בהסכם למתן הלוואה ואופציה לרכישת חברה

ביום 30 ביוני 2021, התקשרה החברה, באמצעות חברה בת בשליטה מלאה (להלן: "החברה הבת"), עם קבוצת א.נ.ג. בע"מ (להלן: "אנג"), בעלת המניות של חברת פריץ קומפניס ישראל טי. בע"מ (להלן: "פריץ") בהסכם אופציה לרכישת כלל מניות חברת פריץ או חלקן לפי שיקול דעת החברה לפי שווי חברה של 300 מיליון ש"ח במקרה של מימוש האופציה לרכישת מלוא מניות חברת פריץ. תקופת האופציה נקבעה עד ליום 30 בספטמבר 2021. (להלן: "הסכם האופציה" ו"האופציה" בהתאמה).

פריץ היא חברה פרטית העוסקת באספקה בתחומי השילוח הבינלאומי והלוגיסטיקה הפועלת בשותפות אסטרטגית עם חברת FedEx Trade Networks ופעילויות נוספות משיקות.

בנוסף, במסגרת תקופת האופציה החברה תהא רשאית לבצע בדיקות נאותות ביחס לחברת פריץ וכן ניתנה לחברה התחייבות אנג כי במהלך כל תקופת הבדיקות הנאותות, אנג, בעלי מניותיה במישרין ובעקיפין, וכל מי מטעמה לא ינהלו כל סוג של משא ומתן שהוא, לא יבצעו כל פעולה שהיא ולא יתקשרו בהסכמים או בהבנות כלשהן, ולא יממשו כל עסקה עם כל צד שלישי שהוא, בכל נוסח שהוא ובכל מתווה שהוא, ולא יתקשרו או יתמכו בכל עסקה אחרת ביחס למניות ו/או לניירות ערך של פריץ ו/או של כל תאגיד בקבוצת פריץ ו/או כל עסקה אחרת, שתמנע או תעמוד בסתירה עם מימוש האופציה.

השלמת העסקה נשוא הסכם האופציה, כפופה, בין היתר, להשלמת בדיקות הנאותות בקשר לפריץ לשביעות רצונה של החברה ונתונה לשיקול דעתה הבלעדי של החברה וכפופה לקבלת אישורים של צדדים שונים וכן לקבלת אישורים על פי הוראות כל דין, לרבות אישור רשות התחרות לרכישה, אשר התקבל ביום 5 ביולי 2021.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 30 - התקשרויות, רגולציה ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ז. התקשרות בהסכם למתן הלוואה ואופציה לרכישת חברה (המשך)

בנוסף, התקשרה החברה עם אנג בהסכם הלוואה לפיו תעמיד החברה לאנג, הלוואה בסכום של כ- 84 מיליון ש"ח וכן ערבות בנקאית אוטונומית בסכום של כ- 79 מיליון ש"ח המשמשת כבטוחה לפירעון הלוואה בסכום זה שהועמדה לאנג על ידי מלווה אחר צד ג' שאינו קשור, העתידה להיפרע ב- 3- תשלומים שנתיים שווים החל מחודש יוני 2022 ואילך. כנגד העמדת הלוואה והערבות ישועבדו מלוא מניות חברת פריץ לטובת החברה אשר יחליפו שעבוד קיים שנרשם לטובת המלווה הקודם וכן יינתנו לחברה התחייבויות נוספות מטעם אנג ופריץ הנהוגות בעניינים אלה. יצוין כי על אנג לפרוע את הלוואה (כמו גם השבת הערבות הבנקאית הנ"ל לחברה) במועד המוקדם מבין: (א) 30.11.2021, או (ב) 90 יום מהמועד בו תמסור החברה הודעה בכתב למוכרת, לפיה היא אינה מעוניינת במימוש האופציה.

במהלך חודש יולי 2021, הלוואה והערבות הועמדו על ידי החברה כנגד שעבוד מניות פריץ לטובת החברה. בחודשים ספטמבר ונובמבר 2021 הסכימו הצדדים על הארכתה של תקופת האופציה, עד ליום 30.11.2021. ביום 1 בדצמבר 2021 הסכימו הצדדים על הארכת תקופת המימוש של האופציה עד ליום 30 בדצמבר 2021. ביום 3 בינואר 2022 חתמו הצדדים (החברה חתמה באמצעות חברה בת) על מזכר הבנות המהווה גם תוספת להסכמים האמורים לפיו, בין היתר: (א) תוארך תקופת האופציה עד ליום 15 בפברואר 2022 ("מועד המימוש"); (ב) הוסכם בין הצדדים כי הסכם האופציה ימומש והחברה מחוייבת לבחור ולקיים אחת מהחלופות הבאות, לפי שיקול דעתה: 1) רכישת מלוא או רוב הון המניות המונפק של פריץ, או לחילופין; 2) רכישת מלוא פעילותה של פריץ (ללא מניותיה וללא פעילות החברות בנות ו/או חברות קשורות שלה) בתמורה מותאמת לחלופה זו אשר תסוכם בין הצדדים במסגרת הסכם הרכישה המחייב והמפורט (להלן: "חלופת הנכסים").

מזכר ההבנות לביצוע הרכישה כאמור (באחת מבין החלופות לעיל) כפוף להתקיימותם של מספר תנאים, לרבות הגעה לנוסח מוסכם של הסכם מחייב ביחס לחלופת הנכסים עליו הצדדים התחייבו לחתום, אישור צדדי ג' ביחס לחלופת הנכסים ואישור גורמים רגולטוריים ככל שיידרש. לעילות שבהתקיימותן לחברה זכות להעמיד את הלוואה לפרעון מיידי נוספה, בין היתר, עילה לפיה לחברה זכות להעמיד את הלוואה לפרעון מיידי בתום 30 ימים ממועד המימוש היה ולא יחתם הסכם רכישה בין הצדדים עד 45 ימים ממועד החתימה על מזכר ההבנות. ביום 16.2.2022 הוארכו המועדים בהסכמה עד ליום 2.3.2022.

ביום 22.3.2022 נחתם הסכם בין החברה המאוחדת עם פריץ, אנג ומר אבשלום נוראל (להלן: "נוראל"), בהסכם לרכישת פעילות, כמפורט להלן (להלן: "העסקה"):

במסגרת העסקה, החברה הבת תרכוש את כל פעילות פריץ, למעט פעילויות, זכויות והתחייבויות של פריץ ושל החברות הבנות שלה אשר נקבעו על ידי הצדדים במסגרת ההסכם, אשר אינן נכללות במסגרת הפעילות המועברת (להלן: "הפעילות המועברת" ו- "הפעילות המוחרגת", לפי העניין). בהקשר זה יצוין כי לחברה המאוחדת עומדת הזכות, עד למועד ההשלמה של העסקה, לעדכן את תכולת הפעילות המועברת והיקפה במסגרת העסקה, לפי שיקול דעתה (למעט ביחס לחברות המוחרגות).

בתמורה לפעילות המועברת תשלם החברה המאוחדת לפריץ במועד ההשלמה את התמורה המפורטת להלן:

א. 1. הנמוך מבין: סך של 71 מיליון ש"ח או סך השווה למחצית (50%) מהחוב הבנקאי של פריץ ליום 31.12.2021 (כפי שהוגדר בין הצדדים); או

2. בכפוף להסכמת הבנקים המממנים, פריץ תמחה לחברה המאוחדת 50% מיתרת החוב הבנקאי של פריץ, כך שהחברה המאוחדת תהא אחראית כלפי הבנקים המממנים לתשלום מחצית החוב הבנקאי, באופן אשר יסוכם בלעדית בין שפיר לבין הבנקים המממנים.

ב. בנוסף סכום הלוואה (לרבות הריבית שנצברה בגין הלוואה עד למועד ההשלמה) והערבות שנתנה החברה המאוחדת לאנג בסך כולל של כ-163 מיליון ש"ח יפרעו במלואם באמצעות המרתם לתשלום עבור הפעילות המועברת.

בנוסף, במועד ההשלמה: (א) סך של 13 מיליון ש"ח ישולם לחברה בת של פריץ ולבעלי השליטה בה כמקדמה בגין מתן שירותים לחברה המאוחדת, (ב) החברה המאוחדת תעמיד לפריץ ו/או לחברה בשליטת נוראל הלוואה על סך של עד 35 מיליון ש"ח (קרן) לתקופה של 10 שנים (מתוכם 4 מיליון ש"ח יועמדו לפני השלמת העסקה ועד 31 מיליון ש"ח, המיועדים לצורכי תשלום מס הכנסה, ככל שיחול, על פריץ, בגין העסקה, יועמדו במועד השלמת העסקה). הלוואות האמורות לעיל (בסך 35 מיליון ש"ח), יובטחו בביטחונות כפי שהוגדרו בהסכם הכוללים שעבודים וערבויות.

ביצוע העסקה כפוף להתקיימות תנאים מתלים עד למועד הקובע (שהיה לא יאוחר מ- 90 ימים ממועד החתימה על ההסכם), לרבות קבלת אישור הממונה על התחרות, אישור הבנקים המממנים של פריץ, וכן קבלת אישורי צדדים שלישיים להעברת הפעילות המועברת מפריץ לרוכשת, ובכלל זה אישורים להסבת והמחאת ההסכמים המועברים מפריץ לחברה המאוחדת.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 30 - התקשרויות, רגולציה ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ח. עליה לשלב הגמר במכרז להקמה והפעלה של מתקן התפלה בגליל המערבי

ביום 10 בנובמבר 2021 התקבלה בחברה הודעת ועדת המכרזים הבין משרדית להתפלת מי ים ("ועדת המכרזים") לפיה נבחרה הצעתה של קבוצה המוחזקת בחלקים שווים על ידי חברת בבעלות מלאה של החברה וחברה בבעלות מלאי של ג'נריישן קפיטל בע"מ (בסעיף זה - "הקבוצה") כאחת משתי ההצעות בעלות הניקוד הגבוה ביותר העולות לשלב הגמר (BAFO, BEST AND FINAL OFFER) ("BAFO") במכרז B.O.T להקמה ותפעול של מתקן התפלה בגליל המערבי ("המכרז" ו-"מתקן ההתפלה", בהתאמה). מודגש כי הודעת ועדת המכרזים כאמור לעיל אינה מהווה הודעת זכייה במכרז.

המציעה שתזכה במכרז תהיה אחראית לתכנון, מימון, הקמה והפעלה של מתקן להתפלת מי ים בגליל המערבי בהיקף של 100 מיליון מ"ק בשנה. הסכם הזיכיון עליו תחתום הזוכה יהיה לתקופה של 28 שנים, מתוכן תקופת הקמה של כ- 3 שנים (הכוללת תקופת הפעלה חלקית).

במסגרת שלב ה-BAFO, אשר צפוי לארוך כ- 7 חודשים, נדרשות שתי המציעות לקדם תכנון והיתרים, לבחור בנק מלווה ולהשלים סגירה פיננסית במתכונת של מימון פרויקטים למימון מתקן ההתפלה. במסגרת שלב זה תינתן למציעות אפשרות להציע הצעות משופרות במכרז ובסופו תבחר ועדת המכרזים את ההצעה הזוכה. על פי תנאי המכרז, בשלב ה-BAFO תועמד על ידי הקבוצה ערבות בסך של 30 מיליון ש"ח, כאשר המדינה תשתתף בהוצאות הגשת ההצעה של הקבוצה המפסידה בשלב זה בסכום של עד 30 מיליון ש"ח.

ט. עליה לשלב הגמר במכרז פרויקט 'אופק רחב'

ביום 9 בינואר 2022, התקבלה אצל החברה הודעת ועדת המכרזים של משרד הביטחון (להלן: "המזמין"), לפיה הצעתה של חברה ייעודית (SPC) שהוקמה לצורך הליך מכרזי על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "הזכין"), במכרז להתקשרות בהסכם זיכיון למימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה (PPP) של פרויקט 'אופק רחב' (להלן: "הפרויקט"), נבחרה כאחת משתי ההצעות שעלו לשלב השני של המכרז (להלן: "ההודעה"), במסגרתו ישלימו המתמודדים תהליך של סגירה פיננסית ויגישו למזמין הצעה מעודכנת בתוך 7 חודשים ממועד קבלת ההודעה, שעל בסיסה ייבחר הזוכה במכרז בהתאם להוראות מסמכי המכרז. פרויקט 'אופק רחב' עתיד להיות מחנה רב זרועי אשר יאגד לתוכו את מרבית המפקדות של צה"ל הפרוסות באזור המרכז, גופי המימון וההשמה של צה"ל, מוקדי שירות, מעבדות, מרפאה אזורית ומרכזי ביצוע של אגף כוח אדם, לרבות לשכת הגיוס המרכזית של צה"ל ושרשרת החיול. תקופת הזיכיון הינה כ- 25 שנים ממועד החתימה על הסכם הזיכיון, מתוכה עומדת תקופת הקמת הפרויקט על כ- 5 שנים (בהתאם לאבני דרך הקבועים בהסכם הזיכיון).

י. התפרצות נגיף הקורונה והמלחמה באוקראינה

החל מתחילת שנת 2020 פוקד את העולם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה COVID-19 במדינות רבות ברחבי העולם בהן ישראל (להלן: "משבר הקורונה" או "המשבר"). משבר זה, ומגבלות התנועה והפעילות שהוטלו בישראל ובמדינות העולם האחרות בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף, מציבים בפני חברות הקבוצה אתגרים רבים. במהלך תקופה זאת מדינת ישראל ומדינות העולם נוקטות פעולות שונות במטרה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של משבר הקורונה לרבות הורדת ריביות, תכניות לרכישה כמותית של אג"ח ממשלתיות, מענקים, הלוואות מסובסדות, הנחות במיסים, ועוד. היות ומרבית פעילויות ומפעלי החברה מוגדרים כ'מפעל חיוני', המשיכה החברה לפעול לאורך כל התקופה תוך כדי התאמות נדרשות בהתאם להנחיות הממשלה. לאור האמור הפעילויות העיקריות לא נפגעו בצורה מהותית במהלך תקופת הדיווח. מתחילת השנה, במקביל להקלה והסרת של מירב ההגבלות שהוטלו על ידי מדינת ישראל כאמור לעיל, חוזר המשק בצורה הדרגתית לפעילות. במקביל לכך החברה חזרה באופן הדרגתי לתפקוד מלא ובכלל זה הקטנת העבודה ב"קפסולות" תוך כדי שמירה על הנחיות הממשלה, הגברת הפעילות בתחומים בהן היתה האטה במהלך המשבר כדוגמת הפעלת כבישי האגרה ועוד. יחד עם זאת, המשבר במשק עדיין נמשך, והממשלה בוחנת הטלת מגבלות מעת לעת אשר עשויים להשפיע על פעילות החברה. בשלב זה טרם ניתן לאמוד אילו הגבלות יוטלו ומה תהיה השפעתן על המשק אם בכלל וכך גם על החברה.

ברמה הגלובלית קיימת אי ודאות רבה בשווקים וכן עדיין מוטלות מגבלות רבות על תנועה בין המדינות. למגבלות אלו עשויה להיות השפעה עתידית על פעילות החברה. למרות האמור לעיל, נכון למועד זה לא קיימים עיכובים מהותיים בביצוע הפרויקטים השונים, חלקם בשל עבודות האצה שבוצעו.

בחודש פברואר 2022 פלשה רוסיה לאוקראינה והמלחמה בין המדינות יצרה אי ודאות רבה בשווקים. הפלישה הובילה לעליית מחירים חדה בכלל הסחורות בעולם ובכלל זה – נפט, פחם, ברזל, תבואות ועוד. גורמים רשמיים בישראל מעריכים שאחת מן ההשלכות תהיה גל עליה לישראל של יהודים מאוקראינה ומוסיה – מהלך שיוביל לגידול בביקוש לדיור ותשתיות. נכון למועד פרסום הדוח אי הוודאות הגדולה ביחס למלחמה, משכה, אופן התפתחותה והשלכותיה ברמה המקומית, האזורית והעולמית, אינה מאפשרת להעריך את השפעותיה על הקבוצה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - הון

א. הרכב הון המניות:

מונפק ונפרע	רשום	
357,200,233	900,000,000	מספר מניות רגילות ללא ערך נקוב, ליום 31 בדצמבר 2021
356,354,717	900,000,000	מספר מניות רגילות ללא ערך נקוב, ליום 31 בדצמבר 2020

בדבר המרת אופציות למניות לאחר תאריך המאזן ראה להלן (סעיף ד').

ב. דיבידנדים

בחודש נובמבר 2014, קיבל דירקטוריון החברה החלטה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה תחלק החברה בכל שנה כדיבידנד סכום שלא יפחת משיעור של 25% מהרווח השנתי הנקי מפעילויות נמשכות של החברה לפי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים האחרונים ובכל מקרה סכום שלא יפחת מסך של 50 מיליון ש"ח בגין כל אחת מהשנים 2014, 2015 ו-2016.
 ביום 21 במרס 2021, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 70 מיליון ש"ח (0.1962529 ש"ח למניה), הדיבידנד שולם ביום 11 באפריל 2021.

ג. מניות אוצר

ביום 29 במאי 2019 אושרה על ידי דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כולל של עד 45 מיליוני ש"ח. רכישת מניות החברה בהתאם לתכנית הרכישה תבוצע החל מיום 2 ביוני 2019 ועד ליום 31 בדצמבר 2019, בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה.
 במהלך השנים 2019-2021 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקף תכנית הרכישה שלעיל.
 ביום 24 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקף תכנית הרכישה שלעיל עד ליום 31 בדצמבר 2022.
 עד בסמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים לא בוצעו רכישות על פי תכנית הרכישה.

ד. אופציות לעובדים

ביום 25 בנובמבר 2014, אימץ דירקטוריון החברה תוכנית אופציות לעובדים ונושאי משרה, כפי שתוקנה ביום 25 בפברואר 2015, בעיקר בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה - מסלול מס רווח הון. ביום 4 במרס 2015, הוענקו מכח התוכנית, כ-8,133 אלפי אופציות לא סחירות ל-635 עובדים ונושאי משרה בחברה, ללא תמורה, הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה במחיר מימוש השווה לממוצע מחירי הסגירה של מניית החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר הראשונים מתחילת המסחר במניית החברה בבורסה, 5.71 ש"ח המתעדכן בהתאם לתנאי התכנית. על פי תנאי התוכנית, בעת מימוש האופציות תוקצנה לניצח מניות רגילות של החברה המשקפות את ערך ההטבה בלבד, ללא כל תשלום מצד הניצע. האופציות תבשלנה, תהיינה ניתנות למימוש וזכאות הניצע אליהן תפקע, בהתאם ללוח הזמנים המפורט להלן ובתנאי שהניצע יהיה מועסק על ידי החברה או חברה קשורה במועד האמור:
 ביחס לכ-7,387 אלפי אופציות:
 רבע מהאופציות (להלן - "המנה הראשונה") תהיינה ניתנות למימוש החל מתום שלוש שנים ממועד הענקתן ועד לתום תקופת האופציה.
 רבע מהאופציות (להלן - "המנה השנייה") תהיינה ניתנות למימוש החל מתום ארבע שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה.
 רבע מהאופציות (להלן - "המנה השלישית") תהיינה ניתנות למימוש החל מתום חמש שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה.
 רבע מהאופציות (להלן - "המנה הרביעית") תהיינה ניתנות למימוש החל מתום שש שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה.

ביחס ליתרת כ-746 אלפי האופציות: אופציות אלו תהיינה ניתנות למימוש, כולן, החל מתום ארבע שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה. בהתאם למועדי ההבשלה על פי תכנית האופציה כאמור לעיל, האופציות יחלו להבשיל לא לפני חודש פברואר 2018. תקופת האופציה: כל אופציה תהיה ניתנת למימוש החל ממועד הבשלתה ועד לתום תקופתה בת עשר שנים בהתייחס לניצעים שאינם נושאי משרה בחברה ו/או בחברה בשליטתה או עד לתום תקופתה בת שנתיים לאחר מועד הבשלתה של האופציה בהתייחס לניצע שהינו נושא משרה כאמור. בתום תקופת האופציה כאמור תפקע ותבוטל כל האופציה שהוענקה, אך לא מומשה וזאת אלא אם כן פקעה קודם לכן על פי הוראות התוכנית. במסגרת התוכנית נקבעו הוראות מקובלות באשר לסיום העסקת הניצע בקבוצה והתאמות מקובלות באשר למספר מניות המימוש ומחיר המימוש, לפי העניין, במקרה של חלוקת מניות הטבה, עסקאות חילוף מניות, הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד ואירועים הוניים אחרים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 31 - הון (המשך)

ד. אופציות לעובדים (המשך)

אומדן שווי האופציות למועד ההענקה הינו כ- 32 מיליון ש"ח. קביעת השווי ההוגן התבססה על ההנחות הבאות: ריבית חסרת סיכון: 1.0%-2.6%; תנודתיות: 33.5%-49.3%. תוספת המימוש ליום 31 בדצמבר 2021 הינה כ- 4,224 ש"ח. עד ליום 31 בדצמבר 2021 חולטו כ- 1,409 אלפי אופציות. במהלך 2021 הוכרו הכנסות בסך של כ- 5,248 אלפי ש"ח במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות בגין אופציות שחולטו. במהלך 2021 מומשו כ- 1,130 אלפי כתבי אופציה שהוענקו לעובדים לכ- 846 אלפי מניות החברה. ליום 31 בדצבר 2021 קיימות במחזור סך של כ- 878 אלפי אופציות. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד סמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים מומשו כ- 69 אלפי אופציות לכ- 52 אלפי מניות החברה. ביום 22 בנובמבר 2020, אישר דירקטוריון החברה תוכנית אופציות לעובדים ונושאי משרה. האופציות מיועדות להענקה לעובדים, לנושאי משרה בחברה ולנותני שירותים, ללא תמורה, במחיר מימוש כפי שיקבע על ידי מנהל התכנית כהגדרתו בתכנית האופציות. בעת מימוש האופציות תוקצינה לניצע מניות רגילות של החברה המשקפות את ערך ההטבה בלבד, ללא כל תשלום מצד הניצע. האופציות תבשלנה ותהיינה ניתנות למימוש וזכאות הניצע אליהן תפקע, בהתאם ללוח הזמנים המפורט להלן ובתנאי שהניצע יהיה מועסק על ידי החברה או חברה קשורה במועד האמור:

- (א) עשירית (10%) מהאופציות (להלן: "המנה הראשונה") תהיינה ניתנות למימוש החל מתום שלוש שנים ממועד הענקתן ועד לתום תקופת האופציה.
- (ב) חמישית (20%) מהאופציות (להלן: "המנה השנייה") תהיינה ניתנות למימוש החל מתום ארבע שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה.
- (ג) חמישית (20%) מהאופציות (להלן: "המנה השלישית") תהיינה ניתנות למימוש החל מתום חמש שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה.
- (ד) רבע (25%) מהאופציות (להלן: "המנה הרביעית") תהיינה ניתנות למימוש החל מתום שש שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה.
- (ה) רבע (25%) מהאופציות (להלן: "המנה החמישית") תהיינה ניתנות למימוש החל מתום שבע שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה.

תקופת האופציה: כל אופציה תהיה ניתנת למימוש החל ממועד הבשלתה ועד לתום תקופה בת 3 שנים לאחר המועד בו הובשלה מנת האופציות האחרונה שהוענקה לניצע. בתום תקופת האופציה כאמור תפקע ותבוטל כל האופציה שהוענקה, אך לא מומשה וזאת אלא אם כן פקעה קודם לכן על פי הוראות התוכנית. במסגרת התוכנית נקבעו הוראות מקובלות באשר לסיום העסקת הניצע בקבוצה והתאמות מקובלות באשר למספר מניות המימוש ומחיר המימוש, לפי העניין, במקרה של חלוקת מניות הטבה, עסקאות חילוף מניות, הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד ואירועים הוניים אחרים. בהמשך לאמור לעיל אישר דירקטוריון החברה הקצאת עד כ- 14.7 מיליוני אופציות לעובדים ולנושאי משרה ועד כ- 0.6 מיליוני אופציות לנותני שירותים. ביום 14 בינואר 2021, הוענקו מכח התוכנית כ- 14,610 אלפי אופציות לא סחירות ל- 843 עובדים ונושאי משרה בחברה, וכ- 574 אלפי אופציות לא סחירות ל- 13 נותני שירותים ללא תמורה, הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה במחיר מימוש 24.02 ש"ח המתעדכן בהתאם לתנאי התכנית.

אומדן שווי האופציות למועד ההענקה הינו כ- 112 מיליון ש"ח. קביעת השווי ההוגן התבססה על ההנחות הבאות: ריבית חסרת סיכון: 0.9%; תנודתיות: 27.7%. תוספת המימוש ליום 31 בדצמבר 2021 הינה כ- 23,824 ש"ח.

לפרטים בדבר הקצאת אופציות ליו"ר הדירקטוריון, ראה באור 35ד.

ביום 24 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה) הקצאת עד כ- 87 אלפי אופציות, לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש לעד כ- 87 אלפי מניות רגילות של החברה ללא תמורה כספית ל- 11 עובדים ומנהלים של החברה ושל חברות בנות של החברה, שאינם נושאי משרה בחברה כהגדרת מונח זה בחוק החברות, שאינם דירקטורים או מנכ"ל ושאינם בעלי עניין בחברה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח והפסד (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
			א. הכנסות
1,623,348	1,800,776	1,833,589	הכנסות ממכירת חומרי בניה
763,288	830,169	1,108,714	הכנסות מעבודות בביצוע
366,118	692,905	777,044	הכנסות ממכירת דירות ומתפעול נדל"ן
170,496	157,798	173,448	הכנסות מתפעול ואחזקת נכסים
<u>2,923,250</u>	<u>3,481,648</u>	<u>3,892,795</u>	
			ב. עלות ההכנסות
1,278,689	1,408,162	1,488,830	עלות מכירת חומרי בנייה (סעיף ג')
625,502	687,298	916,632	עלות ביצוע העבודות (סעיף ד')
304,179	562,100	651,424	עלות דירות שנמכרו ואחזקת נדל"ן
116,182	123,892	123,664	עלות תפעול ואחזקת נכסים (סעיף ה')
<u>2,324,552</u>	<u>2,781,452</u>	<u>3,180,550</u>	
			ג. עלות מכירת חומרי בנייה
715,971	797,513	836,222	חומרים וקבלני משנה
211,351	253,903	283,199	הובלות
165,597	169,001	170,261	שכר עבודה ונלוות
47,338	44,811	55,504	היטל חציבה
48,497	48,442	46,415	כלי עבודה ואחזקת מפעל
89,935	94,492	97,229	פחת
<u>1,278,689</u>	<u>1,408,162</u>	<u>1,488,830</u>	
			ד. עלות ביצוע העבודות
470,783	494,166	664,239	חומרים, קבלני משנה והוצאות בניה
148,294	187,588	245,299	שכר עבודה ונלוות
6,425	5,544	7,094	פחת
<u>625,502</u>	<u>687,298</u>	<u>916,632</u>	
			ה. עלות תפעול ואחזקת נכסים
80,480	87,588	93,062	הוצאות אחזקה
19,303	16,800	9,936	פחת
16,399	19,504	20,666	שכר עבודה ונלוות
<u>116,182</u>	<u>123,892</u>	<u>123,664</u>	
			ו. הוצאות מכירה ושיווק
5,144	4,474	5,819	שכר עבודה ונלוות
13,831	10,103	5,993	פרסום
<u>18,975</u>	<u>14,577</u>	<u>11,812</u>	

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח והפסד (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
			ז. הוצאות הנהלה וכלליות
82,723	84,425	99,025	שכר עבודה ונלוות
24,910	25,035	46,908	שירותים מקצועיים ואחזקה
14,674	19,300	17,700	הוצאות מכרזים
12,025	11,858	15,135	משרדיות
3,646	4,895	5,440	פחת
10,996	8,599	12,418	חובות מסופקים ואבודים, נטו
2,607	8	(132)	תביעות משפטיות
5,450	4,581	6,496	אחרות
<u>157,031</u>	<u>158,701</u>	<u>202,990</u>	
			ח. הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
		(9,930)	רווח ממדידה מחדש של השקעה בחברה מוחזקת
-	-	(160,611)	שאוחדה לראשונה
(16,670)	14,443	(4,984)	ירידת (עליית) ערך נדלן להשקעה
(3,291)	(9,321)		רווח ממימוש רכוש קבוע וקרקעות
		(10,734)	ביטול הפרשה לירידת ערך ורווח ממימוש מלאי
(3,501)	-	4,238	קרקעות לבניה
(422)	(54)		הוצאות (הכנסות) אחרות
<u>(23,884)</u>	<u>5,068</u>	<u>(182,021)</u>	
			ט. הוצאות מימון
26,992	30,867	33,039	הוצאות מימון בגין אשראי לזמן קצר ואחרות
124,746	122,385	177,995	הוצאות מימון בגין הלוואות לזמן ארוך
22,001	30,490	31,646	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
3,507	1,596	10,571	הפרשי שער
(713)	(709)	-	היוון מימון לדל"ן להשקעה בהקמה
<u>176,533</u>	<u>184,629</u>	<u>253,251</u>	
			י. הכנסות מימון
134,718	108,740	185,108	הכנסות מימון מפרויקטי PPP
3,278	771	232	ריבית מפקדונות בתאגידים בנקאיים
1,964	2,915	1,966	הכנסות מריבית ואחרים, נטו
1,017	3,573	2,180	הפרשי שער ואחרים
<u>140,977</u>	<u>115,999</u>	<u>189,486</u>	

ביאור 33 - רווח למניה

כמות המניות המשוקללת ששימשה לחישוב הרווח למניה הינה כדלקמן:

בשנת 2021 - 356,888 אלפי מניות לרווח הבסיסי, 362,413 אלפי מניות לרווח המדולל.
 בשנת 2020 - 356,161 אלפי מניות לרווח הבסיסי, 361,511 אלפי מניות לרווח המדולל.
 בשנת 2019 - 354,586 אלפי מניות לרווח הבסיסי, 361,400 אלפי מניות לרווח המדולל.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 34 - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה מגזרי פעילות כדלקמן:

- מגזר תעשייה יצור, מכירה ושינוע של חומרי גלם, ייצור ואספקה של חומרי גלם שונים לענף הבניה והתשתיות לרבות חומרי מחצבה, בטון מובא, אספלט ואלמנטים טרומיים.
- מגזר תשתיות ביצוע פרויקטים של הקמת תשתיות ומבנים בארץ לרבות בניית גשרים, מחלפים, סלילת כבישים, עבודות ימיות, בניה ציבורית בנייה מסחרית ועוד.
- מגזר נדל"ן יזום, תכנון, בניה ומכירה של דירות למגורים ושטחי מסחר. פעילות בתחום הדיור המוגן ופעילות השכרת שטחי משרדים ומסחר.
- מגזר זכיינות הקמת והפעלת פרויקטים רחבי היקף הממומנים על ידי המגזר הפרטי (PPP), כולל פרויקטים במודל BOT, DBOT ו-PFI בדרך של זכיינות.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן ליחסם באופן סביר.

פריטים שלא הוקצו, הכוללים בעיקר נכסי מטה של הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון (כולל עלויות מימון והכנסות מימון, לרבות בגין התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים) ומסים על ההכנסה, מנוהלים על בסיס קבוצתי. מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את נכסי המגזר שלא כוללים מסים נדחים, הלוואות לחברות כלולות, שטרי הון ונגזרים פיננסיים מאחר שנכסים אלה מנוהלים על בסיס קבוצתי.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את התחייבויות המגזר שלא כוללות מסים נדחים, התחייבות מסים שוטפים, הלוואות ונגזרים פיננסיים מאחר שהתחייבויות אלה מנוהלות על בסיס קבוצתי.

השקעות הוניות כוללות רכישות רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה והשקעה בנכסים בלתי מוחשיים. מחירי העברה של מוצרי החברה ועבודות ביצוע ותשתית בין מגזרי הפעילות מתומחרים לפי תנאי שוק בדומה לעסקאות עם צדדים שלישיים.

ב. מידע בדבר מגזרי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום	תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות	התאמות	סה"כ
31 בדצמבר 2021	אלפי ש"ח					
הכנסות מחיצוניים	1,833,589	1,108,714	777,044	173,448	-	3,892,795
הכנסות בין-מגזריות	74,452	300,396	-	-	(374,848)	-
סה"כ הכנסות	1,908,041	1,409,110	777,044	173,448	(374,848)	3,892,795
רווח מגזרי	344,759	181,516	110,938	49,784	10,566	697,563
הוצאות משותפות בלתי מוקצות						(200,120)
הכנסות אחרות, נטו						182,021
הוצאות מימון, נטו						(108,321)
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו						5,375
רווח לפני מסים על ההכנסה						576,518

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 34 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום					
31 בדצמבר 2020					
תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח					
1,800,776	830,169	692,905	157,798	-	3,481,648
97,618	665,584	-	-	(763,202)	-
<u>1,898,394</u>	<u>1,495,753</u>	<u>692,905</u>	<u>157,798</u>	<u>(763,202)</u>	<u>3,481,648</u>
392,614	146,771	119,913	33,906	(3,900)	689,304
					(162,386)
					(5,068)
					(75,760)
					(14,160)
					<u>431,930</u>

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2020

הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין-מגזריות

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי

הוצאות משותפות בלתי מוקצות

הוצאות אחרות, נטו

הוצאות מימון, נטו

חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום					
31 בדצמבר 2019					
תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח					
1,623,348	763,288	366,118	170,496	-	2,923,250
141,871	571,840	-	-	(713,711)	-
<u>1,765,219</u>	<u>1,335,128</u>	<u>366,118</u>	<u>170,496</u>	<u>(713,711)</u>	<u>2,923,250</u>
344,659	138,514	46,737	54,314	(728)	583,496
					(160,804)
					23,884
					(52,180)
					(6,156)
					<u>388,240</u>

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2019

הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין-מגזריות

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי

הוצאות משותפות בלתי מוקצות

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

הוצאות מימון, נטו

חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 34 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרי פעילות (המשך)

תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות	לא מיוחס	סה"כ
אלפי ש"ח					

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2021

השקעות הוניות

פחת והפחתות

ליום 31 בדצמבר 2021

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

250,782	29,847	670,450	-	-	951,079
104,499	25,025	1,809	9,936	-	141,269
1,923,154	672,376	3,701,804	3,796,954	1,329,574	11,423,862
667,054	607,199	1,762,021	3,462,524	1,794,971	8,293,769

תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות	לא מיוחס	סה"כ
אלפי ש"ח					

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2020

השקעות הוניות

פחת והפחתות

ליום 31 בדצמבר 2020

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

166,487	19,781	163,150	-	-	349,418
112,667	12,761	1,444	16,800	-	144,118
1,441,968	614,923	1,692,617	3,153,886	808,961	7,712,355
419,652	606,152	558,925	2,790,648	1,261,496	5,636,873

תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות	לא מיוחס	סה"כ
אלפי ש"ח					

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2019

השקעות הוניות

פחת והפחתות

ליום 31 בדצמבר 2019

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

200,001	18,074	13,003	-	-	231,078
98,187	12,922	1,044	19,303	8,838	140,294
1,337,887	474,256	1,448,959	3,445,238	500,506	7,206,846
365,425	617,740	415,867	2,872,811	1,096,303	5,368,146

ג. מידע נוסף על הכנסות

הכנסות מלקוחות עיקריים האחראים, כל אחד, ל-10% ומעלה מסך ההכנסות המדווחות בדוחות הכספיים:
 לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
-	379,216	218,313

לקוח במגזר התשתיות

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 35 - בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	

יתרות זכות

5,397	5,812	התחייבויות לזמן ארוך בגין זכויות העסקה
12,759	12,767	התחייבויות בגין שכר ונלוות
376	395	גמול דירקטורים לשלם
(108)	(108)	יתרות זכות/(חובה) אחרות

ב. הטבות בגין העסקת בעלי שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2019		2020		2021	
מספר אנשים	אלפי ש"ח	מספר אנשים	אלפי ש"ח	מספר אנשים	אלפי ש"ח
20,045	4	19,678	4	21,142	4

שכר דמי ניהול ונלוות

ג. הסכמי העסקה עם בעלי השליטה

ביום 25 בנובמבר 2014, התקשרה הקבוצה עם ארבעת בעלי השליטה בקבוצה, בהסכמי העסקה, בקשר עם תפקידיהם הנוכחיים בקבוצה. במסגרת ההסכם נקבע, כי העסקתו של נושא המשרה הינה ברצף להעסקתו בחברת שפיר הנדסה אזרחית. בהתאם, כל חובות שפיר הנדסה אזרחית בקשר לכל תקופת עבודתו של נושא המשרה בה, לרבות הזכויות הנובעות מרצף העסקת נושא המשרה, הועברו לחברה. להלן פירוט עיקרי תנאי ההעסקה, אשר הינם זהים במהותם ביחס לכל אחד מארבעת בעלי השליטה בקבוצה:

- היקף משרה בשיעור 90%.
- שכר חודשי קבוע בסך של 120 אלפי ש"ח ברוטו, צמוד לשיעור עליית המדד ביחס למדד.
- נושא המשרה יהיה זכאי לקבלת מענק שנתי בגין כל שנה קלנדרית, בהתאם לעקרונות הבאים:
 - תנאי סף - בגין שנה בה הרווח הנקי השנתי יעמוד על 200 מיליון ש"ח או פחות, לא ישולם מענק.
 - חישוב המענק - בגין שנה בה הרווח הנקי השנתי יעלה על 200 מיליון ש"ח, ישולם לכל אחד מבעלי השליטה מענק בגובה 2.5% מהסכום בו עלה הרווח הנקי השנתי על 200 מיליון ש"ח.
 - תקרת מענק - בכל מקרה לא יעלה סך המענק השנתי על סך של 3 מיליון (שלושה מיליון) ש"ח לשנה לכל אחד מבעלי השליטה.
- הרווח הנקי השנתי - משמעו לעניין זה הרווח השנתי מפעילויות נמשכות לאחר מיסים, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, לפני מענקים לנושאי משרה בחברה. אם וככל שיתברר, בתוך 3 שנים ממועד הדוחות, כי הנתונים עליהם התבססה החברה בעת הענקת מענק כאמור הינם מוטעים וכי נדרשת הצגתם מחדש בדוחותיה הכספיים של החברה, ישיב נושא המשרה לחברה את הפער בין סכום המענק ששולם לו בהתבסס על הנתונים המוטעים כאמור לסכום המענק לו הוא זכאי בהתבסס על הנתונים לאחר הצגתם מחדש כאמור.
- נושא המשרה יהיה זכאי לרכב, טלפון, הפרשות סוציאליות, דמי הבראה, קרן השתלמות, צבירת ימי חופשה ומחלה הניתנים לפדיון, ביטוח מנהלים וביטוח אבדן כושר עבודה, החזרי הוצאות והכול כמפורט בהסכם ההעסקה.
- תיחום פעילות - כל אחד מבעלי השליטה בחברה התחייב שלא לפעול בתחומי הפעילות של החברה, בין במישרין ובין בעקיפין, אלא בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם ההעסקה.
- נושא המשרה התחייב לשמירה על סודיות בתקופת עבודתו בחברה ולאחר סיום עבודתו בחברה, מכל סיבה שהיא, ללא כל הגבלת זמן.

ביום 7 בנובמבר 2019 אושרו על ידי האסיפה כללית של החברה, הסכמי העסקה חדשים של הדירקטורים בעלי השליטה בחברה. תמצית תנאי הסכמי העסקה החדשים:

שכר חודשי קבוע בסך של 135 אלפי ש"ח ברוטו, צמוד לשיעור עליית המדד.

נושא המשרה יהיה זכאי לקבלת מענק שנתי בגין כל שנה קלנדרית, בהתאם לעקרונות הבאים:

תנאי סף - בגין שנה בה הרווח הנקי השנתי יעמוד על 160 מיליון ש"ח או פחות, לא ישולם מענק.

א. חישוב המענק - בגין כל שנה בה עמד הרווח השנתי על 160 מיליון ש"ח או גבוה מכך - ישולם לנושא המשרה מענק שנתי בשיעור של 2% מהפער בין הרווח השנתי ל- 160 מיליון ש"ח.

ב. תקרת מענק - בכל מקרה לא יעלה סך המענק השנתי על סך של 3 מיליון (שלושה מיליון) ש"ח לשנה לכל אחד מבעלי השליטה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 35 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. הסכמי העסקה עם בעלי השליטה (המשך)

יובהר כי ביחס לשנת 2019 ישולם מענק בהתאם למנגנון החוזי שבתוקף עד לחודש דצמבר 2019, אשר אינו בהתאם למנגנון המפורט לעיל. יתר תנאי ההעסקה נותרו ללא שינוי (ביחס להסכם ההעסקה הקודם).

בסוף חודש ינואר 2020 הסתיימו יחסי ההעסקה בין החברה לבין כל אחד מארבעת בעלי השליטה בחברה ונכנסו לתוקפם החל מיום 1 בפברואר 2020 הסכמים למתן שירותי ניהול בין החברה לבין חברות ניהול בשליטתם של בעלי השליטה. הסכמי הניהול הינם זהים במהותם, ביחס לכל אחת מחברות הניהול בשליטת ארבעת בעלי השליטה בקבוצה (להלן: "הסכם הניהול" ו-"המנהל"). במסגרת הסכם הניהול יינתנו שירותי הניהול על ידי חברת הניהול, באמצעות המנהל ובאמצעותו בלבד וזאת מבלי שמתקיימים בין המנהל לבין החברה יחסי עבודה כלשהם. תקופת ההסכם הינה החל מחודש פברואר 2020 ועד למועד בו יידרש להיות מאושר שוב באסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות הדין. להלן עיקרי ההסכם: חברת הניהול זכאית להודעה מוקדמת בכתב בת שישה חודשים על הפסקת מתן שירותים. החברה תהיה זכאית להודעה מוקדמת בת ארבעה חודשים. החברה רשאית לוותר על מתן השירותים בתקופת ההודעה המוקדמת אך תהיה מחויבת לשלם את דמי הניהול ויתר התנאים המפורטים להלן באופן מלא עד לתום תקופה זו. בנוסף, בכל מקרה של סיום הסכם הניהול, תהא זכאית חברת הניהול לפיצוי מוסכם בגובה דמי ניהול ויתר התנאים המפורטים להלן בסך של שישה חודשים, וזאת בסכום חד-פעמי. המנהל יקדיש למתן השירותים היקף המקביל ל-90% משרה בכל חודש קלנדרי. המנהל יהיה זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-190 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. החברה תעמיד לרשות המנהל רכב, טלפון והחזרי הוצאות כמפורט בהסכם. המנהל זכאי למענק בהתאם למנגנון שנקבע בהסכמים שאושרו ביום 7.11.2019 על ידי האסיפה הכללית. המענק בגין שנת 2021 מסתכם (ל-4 בעלי השליטה) לסך של 12,000 אלפי ש"ח (2020 – 12,000 אלפי ש"ח).

ד. התקשרות החברה עם יו"ר הדירקטוריון

החברה התקשרה עם יו"ר דירקטוריון החברה, בהסכם שירותים לקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון ולקבלת שירותים נוספים לחברה (להלן - "הסכם השירותים"), שעיקרם שירותי ייעוץ מקצועי להנהלת הקבוצה וכן ניתוח הזדמנויות עסקיות, והכל בהתאם לדרישתה של החברה, מעת לעת. על פי הסכם השירותים בתמורה למתן השירותים, כאמור לעיל, תשלם החברה ליו"ר הדירקטוריון החל מיום 1 בינואר 2018 סכום קבוע של 40 אלפי ש"ח בחודש. ביום 11 במרס 2021 אושר על ידי האסיפה הכללית של החברה עדכון שכר יו"ר הדירקטוריון לסכום חודשי קבוע של 50 אלפי ש"ח צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן. בנוסף אושרה הקצאה של 110,022 אופציות הניתנות למימוש למניות של החברה. האופציות תבשלה בארבע מנות שנתיות החל מתום שנה ממועד ההענקה. 20% מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש החל מתום שנה אחת ממועד הענקתן ועד לתום תקופת האופציות, 20% נוספים החל מתום שנתיים, 30% נוספים החל מתום 3 שנים ו-30% נוספים החל מתום 4 שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה. כל אופציה תהיה ניתנת למימוש החל ממועד הבשלתה ועד לתום תקופה בת 3 שנים לאחר המועד בו הובשלה מנת האופציות האחרונה שהוענקה לניצע. בתום תקופת האופציה כאמור תפקע ותבוטל כל האופציה שהוענקה, אך לא מומשה וזאת אלא אם כן פקעה קודם לכן על פי הוראות התוכנית. במסגרת התוכנית נקבעו התאמות מקובלות שונות הכוללות התאמות באשר למספר מניות המימוש ומחיר המימוש, לפי העניין, במקרה של חלוקת מניות הטבה, עסקאות חילוף מניות, הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד ואירועים הוניים אחרים. ביום 14 באפריל 2021, האופציות שלהלן הוענקו ליו"ר הדירקטוריון ללא תמורה. האופציות ניתנות למימוש למניות רגילות של החברה במחיר מימוש 24.99 ש"ח המתעדכן בהתאם לתנאי התכנית והן תמומשנה במנגנון מימוש נטו. אומדן שווי האופציות למועד ההענקה הינו כ-0.8 מיליון ש"ח.

ה. גמול דירקטורים

כלל הדירקטורים בחברה (למעט האמור בביאור זה בסעיפים ג-ד לעיל) זכאים לגמול השתתפות ולגמול שנתי בגובה הסכום המרבי האפשרי בהתאם להוראות תקנות הגמול, בהתחשב במומחיותם של האמורים (לפי העניין), שכפי שיתעדכן מעת לעת, ובהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהא מעת לעת, ולהחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול.

ו. מדיניות תגמול

ביום 11 למרס 2021 התכנסה אסיפה כללית של החברה, בה אושרו כל הנושאים שעלו על סדר היום, וביניהם אושר תיקון מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה. וביניהם תיקון מדיניות התגמול בכל הנוגע לשכר יו"ר הדירקטוריון כמפורט לעיל. ביום 7 בנובמבר 2019 התכנסה אסיפה כללית של החברה, בה אושרו כל הנושאים שעלו על סדר היום, וביניהם אושר תיקון מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה.

ז. אופציות לנושאי משרה

לעניין אופציות לעובדים ולנושאי משרה - ראה ביאור 31ד.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 35 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ח. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
1,602	1,654	158	הכנסות ממכירת דירות לבעלי השליטה (1)
108	108	52	הכנסות מדמי שכירות (2)
399	401	403	הכנסות מדמי ניהול (3)
1,500	1,369	1,495	גמול דירקטורים שאינם בעלי שליטה

1. מכירת דירות לבעלי שליטה

א. בחודש אוקטובר 2014 נמכרו לבעלי שליטה ובני משפחותיהם ארבע דירות בפרויקט החברה בראש העין בתמורה כוללת של כ- 5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), המהווה מחירי שוק.

ב. ביום 23 ביוני 2015 התקשרה חברה מאוחדת בהסכמי מכר מותנים עם בעל שליטה, שהינו גם דירקטור ומנכ"ל תחום הזכיינות ותחום ייזום הנדל"ן, למכירת שתי דירות מגורים לבעל השליטה האמור בפרויקט של החברה במודיעין - נופים, בתמורה כוללת של כ- 4.23 מיליון ש"ח (הסכום כולל מע"מ) המהווה מחירי שוק.

2. בשנת 2011, התקשרה חברה מאוחדת עם חברה בבעלות משותפת של קרוב של בעל שליטה בחברה, בהסכם הרשאה, אשר תוקן בשנת 2014. על פי הסכם ההרשאה, מאפשרת הקבוצה למורשה לעשות שימוש בשטח כולל בן כ- 140 מ"ר המצויים במתחם הנתיב המהיר. במסגרת הסכם ההרשאה יפעיל המורשה בשטח ההרשאה, בית קפה וחנות נוחות. הסכם ההרשאה הינו לתקופה של 24 חודשים מתחילת פעילות פרויקט הנתיב המהיר ולאחר מכן יוארך הסכם ההרשאה באופן אוטומטי לעד 12 תקופות הרשאה נוספות בנות 24 חודשים כל אחת, אלא אם יודיע המורשה כי אין ברצונו להאריך את הסכם ההרשאה לתקופה נוספת.

בגין זכות השימוש בשטח ההרשאה התחייב המורשה לשלם לקבוצה סך חודשי השווה ל-5% אחוז מהפדיון החודשי אותו מפיק המורשה משטח ההרשאה. מתום שתי תקופות ההרשאה הראשונה יעלה שיעור זה לשיעור של 6% ומתום תקופת ההרשאה השלישית יעלה לשיעור של 8%. במקרה של ביטול הסכם ההפעלה או הסכם הזיכיון של הקבוצה בפרויקט הנתיב המהיר, יתבטל הסכם ההרשאה והקבוצה תפצה את המורשה בגין השקעת המורשה בצידוד.

3. ביום 25 באוקטובר 2017 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם למתן שירותים לבעלי השליטה בחברה באמצעות עובדים ונותני שירותים של החברה (להלן: "ההסכם") לתקופה של 5 שנים החל מיום 1 בדצמבר 2017, כמפורט להלן: לפי ההסכם יוענקו לבעלי השליטה, או לחברות בשליטתם, שירותים מעובדים בחברה ושירותי משרד מעת לעת, כדלקמן:

(א) שירותי מזכירות ומשרד בהיקף שלא יעלה על 60% מהיקף משרה חודשית; (ב) שליחויות בהיקף שלא יעלה על 70% מהיקף משרה חודשית; (ג) הנהלת חשבונות ושירותים כלכליים בהיקף שלא יעלה על 30% מהיקף משרה חודשית של כלכלן זוטור וכן 30% מהיקף משרה חודשית של מנהלת חשבונות; (ד) שירותים משפטיים בהיקף שלא יעלה על 40% מהיקף משרה חודשית של עו"ד בדרג ביניים.

תמורת השירותים התחייבו בעלי השליטה, ביחד ולחוד, לשלם לחברה סך חודשי כולל של 33 אלפי ש"ח, צמוד למדד ובתוספת מע"מ, כאשר בין הצדדים הוסכם, כי סכום התמורה החודשית לא ישתנה אף אם בפועל יוענקו שירותים בהיקף שלא יעלה או יפחת (בחישוב עלות מצטבר לחברה) על 9% מהיקף השירותים הקבוע לעיל. הסכם השירותים ניתן לסיום בהודעה בכתב בת 90 ימים מראש על ידי כל אחד מהצדדים טרם סיום התקופה האמורה.

במהלך 2019 נערכה ביקורת בחברה על ידי מחלקת ביקורת והערכה של רשות ניירות ערך בנושא תגמולים לבעלי שליטה, לקרוביהם ולמנכ"ל החברה. במסגרת הביקורת הודיעה רשות ניירות ערך לחברה כי לעמדתה, ההסכם כאמור הינו עסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה ולפיכך הינו עסקה חריגה שנודרש היה להביאה לאישור בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות גם באסיפת בעלי המניות ברוב מיוחד (מקרב מי שאינו בעל ענין אישי באישור העסקה). לעמדת סגל הרשות, בשים לב לכך שעיקר פעילות החברה היא בתחומי התשתיות, הזכיינות, התעשייה וייזום נדל"ן, מתן שירותי מטה כאמור לעיל אינם מאפיינים את פעילות החברה בשגרה ואינם חלק מליבת עסקיה. אמנם, החברה תיארה מספר התקשרויות נוספות בעסקאות מסוג זה עם צדדים קשורים אך ספק אם מדובר בעסקאות שהיו יכולים להתבצע עם צדדים שלישיים ו/או שותפיה העסקיים של החברה, באופן חוזר ושגרתי במהלך פעילותה השוטפת של החברה כעסקאות נפרדות העומדות בפני עצמן.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 35 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ח. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

3. לפיכך עמדת סגל הרשות היא כי הענקת שירותי מטה על-ידי החברה לבעלי השליטה אינה חלק ממהלך העסקים הרגיל שלה וככזו מהווה עסקה חריגה של החברה עם בעלי השליטה שנדרש היה לאשרה בהתאם לקבוע בסעיף 275 לחוק החברות. החברה חולקת על עמדה זו של רשות ניירות ערך וסבורה כי העסקה הינה עסקה במהלך העסקים הרגיל של החברה ולפיכך אינה עסקה חריגה ואישורה במוסדות החברה בוצע כדין, עמדה המבוססת גם על ייעוץ משפטי שניתן לחברה. הקביעה כי ההתקשרות בהסכם השירותים נעשתה במהלך עסקים רגיל, התבססה בין היתר על רקע בחינת התקיימותן במקרה הנדון של אינדיקציות רבות שהוזכרו בפסיקת בתי המשפט בישראל, לרבות – (א) העובדה כי מזה שנים רבות מעניקה החברה באופן שיטתי, שוטף ורציף שירותי מטה בתשלום; (ב) העובדה שהשירותים מוענקים גם לצדדים שלישיים שונים ובכלל זה לחברות בנות ונכדות של החברה, וכן לצדדים שלישיים בלתי קשורים לקבוצה שהינם שותפים עסקיים של החברה בפרויקט מסוים ואשר נעשים בתמורה מלאה, כחלק או במסגרת הפרויקטים אשר מבצעת החברה, ומשכך ניתן לראות בהם ככרוכים בפעילותה העסקית השוטפת של החברה; (ג) אין מדובר בעסקה בתחום פעילות חדש לחברה והעסקה אינה משנה את פעילות החברה ולא משיתה עליה צורך בהערכות מיוחדות או העמדת אמצעים שאינם משמשים אותה במהלך עסקיה הרגיל, וכן העסקה אינה בהיקפים חריגים. לעמדת החברה מבחן "ליבת העסקים" מהווה רק אחד מבין מספר מבחני עזר שצוינו בספרות ובפסיקה לצורך סיווג עסקאות שאינן במהלך עסקים רגיל. אין מדובר במבחן בלעדי אלא מבחן עזר, אחד מבין מספר מבחנים, המהווה אינדיקציה בלבד. לאור האמור החברה בעמדה כי לא נפל כל פגם באופן סיווג ואישור העסקה. יצוין בהקשר זה כי מידי שנה בוחנת ועדת הביקורת של החברה את אופן יישומו של הסכם השירותים בפועל וכי מידי שנה ועדת הביקורת אישרה את אופן יישומו של ההסכם, כמו גם את קביעתה שההסכם הינו בהיקפים זניחים לפעילות החברה (סכום שנתי, המשולם לחברה על ידי בעלי השליטה, בסך של כ- 400 אלפי ש"ח).

4. לפרטים אודות התחייבויות של בעלי השליטה בחברה בקשר עם כתבי התחייבויות שנתנה הקבוצה לתאגידים בנקאיים. ראה ביאור 24א.

5. בימים 13 ביוני ו- 16 ביוני 2021, בהתאמה, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את תנאי העסקתה של בתו של אחד מבעלי השליטה בחברה, בתפקיד אחראית משמרת במחלקת שירות לקוחות במשרדי הקבוצה (להלן: "העובדת"). העובדת תועסק במשרה מלאה בתמורה לשכר גלובלי, אשר לא יעלה על השכר הממוצע במשק. יתר התנאים הנלווים להעסקה (כגון: הפרשות פנסיוניות, הודעה מוקדמת, חופשה ומחלה) יהיו כמתחייב על פי דין ועל פי הנהוג בחברה.

ביאור 36 - פעילות מופסקת

א. כללי

עד חודש יוני 2014, פעלה הקבוצה בתחום התשתיות ברומניה באמצעות חברה מאוחדת (להלן - "שפיר מבנים 91") ובאמצעות חברה רומנית בשם Shapir Structures SRL (להלן - "שפיר מבנים רומניה"). שפיר מבנים רומניה פעלה כנציג פיננסי (Fiscal Representative) וכקבלן ביצוע של חלק מהעבודות של שפיר מבנים 91 ונוהלה בשעתו על ידי מנהל מקומי באופן בו הוא שימש כמנהל מורשה יחיד (Sole Administrator) על פי הדין רומני (להלן - "המנהל לשעבר"). שפיר מבנים רומניה היתה בבעלות מלאה של חברת Larton Consultants Limited (להלן - "לרטון"), חברה קפריסאית אשר הייתה חברה בת בבעלות מלאה של חברה מאוחדת אחרת עד למכירתה לצד ג' בלתי קשור בחודש דצמבר 2014. פעילות הקבוצה ברומניה בתחום התשתיות התאפיינה בביצוע או תכנון וביצוע של פרויקטים, בעיקר בתשתיות כבישים באופן בו שפיר מבנים 91 או שפיר מבנים רומניה ניגשו למכרזים אלה אשר פורסמו בשעתו על ידי רשויות ממשלתיות ומוניציפאליות וביצעו את הפרויקטים בהם זכו בעצמן או באמצעות קבלני משנה לרבות שפיר מבנים רומניה כקבלן משנה של שפיר מבנים 91 לחלק מהעבודות, כאשר הכספים ממזמיני העבודה השונים שולמו לשפיר מבנים רומניה מתוקף תפקידה כמבצע הפרויקט או כנציג פיננסי של שפיר מבנים 91, לפי העניין. עקב הפסקת תקבולים בגין ביצוע פרויקטים, בין היתר גם בפרויקט DN – 18, נקלעה שפיר מבנים רומניה לקשיים כלכליים באופן בו, נוצרו לה, בין היתר, חובות לספקים וקבלני משנה בסכום של כ- 40 מיליון RON בערכי קרן. לאור הפסקת הפעילות העסקית של הקבוצה ברומניה ביוני 2014, מוצגת פעילות הקבוצה בתחום התשתיות ברומניה בדוחות הכספיים של הקבוצה כפעילות מופסקת. לפיכך ולאור הוראות IFRS 5 מוצגים נתוני הפעילות ברומניה כאמור, במסגרת סעיף רווח והפסד מפעילות שהופסקה. ביום 2 ביולי 2014 נכנסה שפיר מבנים רומניה להליכי הקפאת הליכים זמניים ובחודש ספטמבר 2015 מונה לה מפרק. בנוסף, בחודש דצמבר 2014, הושלמה מכירת לרטון על ידי הקבוצה, לצד ג' בלתי קשור לקבוצה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 36 - פעילות מופסקת (המשך)

ב. פרויקט DN-18 ו DN-6 רומניה

הליכים משפטיים שנקטה הקבוצה כנגד המזמין

בין הפרויקטים כאמור, התקשרה שפיר מבנים 91, לאחר זכייה בשנת 2011 בתום הליך מכרזי, בהסכם עם הרשות הממשלתית הרומנית לסלילת כבישים - CNADNR (להלן - "המזמין") לתכנון וביצוע עבודות שיפוץ ושיקום של כביש DN-18 שברומניה (להלן - "DN-18" או "הפרויקט").

ביום 17 באוגוסט 2011 הסמיכה שפיר מבנים 91 את שפיר מבנים רומניה לביצוע חלק מעבודות הפרויקט כקבלן משנה וכן להיות נציגתה הפיסקאלית בקשר עם הפרויקט, הסמכה זו אושרה ע"י המזמין. בשנת 2013 ביקש המזמין להפסיק את העבודות עקב עצירת המימון הממשלתי לפרויקט, ובהתאם לכך נחתמה תוספת להסכם הפרויקט על עיכוב חלקי של העבודות. בהמשך, בתחילת שנת 2014, הפסיק המזמין באופן חד צדדי את ביצוע התשלומים, בתחילה עקב הפסקת המימון כאמור ובהמשך עקב טענות המזמין, המוכחות על ידי שפיר מבנים 91, להפרות שונות של הסכם הביצוע ע"י שפיר מבנים 91.

בעקבות כך, הודיעה שפיר מבנים 91 במאי 2014 למזמין על ביטול החוזה עקב הפרותיו, והחלה בהליכי בורות על פי הסכם הפרויקט, הכוללים פניה לבורר בין לאומי Dispute Adjudication Board (להלן: "DAB"), ובהמשך פניה למוסד הבינלאומי לבוררות International Chamber of Commerce (להלן - "ICC").

סמוך לאחר מכן שלח המזמין הודעת ביטול של ההסכם.

עם מתן הודעה זו נקטה שפיר מבנים 1991 בהליכים משפטיים (לרבות במסגרת הליכי בורות ICC כאמור) אל מול המזמין ובין היתר תביעה כספית סך של כ- 53 מיליון RON ודרישה להשיב לידי שפיר מבנים 1991 את ערבויות הביצוע שהופקדו בידי המזמין במסגרת הפרויקט כפי שהוצאו בידי בנק, Banca Comerciala Romana S.A (להלן: "הבנק" או "BCR"), בסך כולל של כ-37.6 מיליון RON (להלן: "ערבויות הביצוע"). ערבויות הביצוע הוחזרו לשפיר מבנים בהמשך, בשנת 2020, כתוצאה מהליך בורות שאף חייב את המזמין לשלם לשפיר מבנים 1991 סך של כ- 8.7 מיליון ש"ח.

בחודש אוגוסט 2018 ניתן פסק בורות סופי בהליך הנ"ל בו נקבע, בין היתר, כי ביטול חוזה ההתקשרות על ידי שפיר מבנים 1991 כמו גם הסבת העבודות לשפיר מבנים רומניה כמו גם ביטול חוזה ההתקשרות עד ידי שפיר מבנים 1991 בוצעו כדין וכן נדחו הטענות לגבי ביטול כדין מצד המזמין וטענות בקשר עם הונאות לכאורה מצד שפיר מבנים 1991. במקביל להליכי האכיפה כאמור לעיל, הגיש המזמין בקשה לבית המשפט לערעורים ברומניה לביטול חלקי של פסק הבוררות, המתייחס לחלק בפסק הבוררות הנוגע לרכיב המע"מ בתביעה, בטענה לפיה פסק הבוררות מוטעה בכל הנוגע לענין רכיב המע"מ שחל, ככל שחל, על סכומי התביעה. במהלך חודש פברואר 2021 נדחתה בקשת המזמין לביטול חלקי של פסק הבוררות. המזמין הגיש ערעור על החלטת בית המשפט לערעורים לדחות את הערעור בעקבות פסק הדין המתגבש של בית המשפט העליון בתביעה אחרת המתנהלת, כאשר שפיר מבנים 1991 מצידה הגישה את תגובתה לטענות המזמין והתיק נקבע לדיון בחודש פברואר 2023.

בנוסף על האמור לעיל, מתנהלות בין המזמין בפרויקט במסגרת בורות בינ"ל (ICC) מספר תביעות בסכומים שאינם מהותיים לחברה וכן קיימים הליכים שאינם מהותיים לחברה במסגרת תיק הפירוק של חברת שפיר מבנים רומניה.

יובהר, כי ככל שיתקבלו תמורות נוספות אצל הקבוצה במסגרת הליכים המנוהלים ברומניה, אלו עלולות להיתבע בחלקן העיקרי ע"י שפיר מבנים רומניה (באמצעות מנהלה המיוחדת) מאת שפיר מבנים 1991.

בחודשים פברואר ומרס 2019, התקבלו אצל שפיר מבנים 1991 פניות בכתב מטעם OLAF (European Anti-Fraud Office) שהינו גוף של הנציבות האירופאית, לפיה נפתחה על ידו חקירה בקשר עם אי סדירות או הונאה לכאורה בביצוע שני פרויקטים ברומניה, אשר בנק ההשקעות האירופי השתתף במימונם עקב הסבה לכאורה של ביצוע העבודות נשוא הפרויקטים לחברה נכדה של שפיר מבנים 1991 (כפי שהיתה בשעתו). יצוין כי הטענה הועלתה אף במסגרת בורות שהתנהלה בהתאם למנגנון ה- ICC בין שפיר מבנים 1991 למזמין, וזו נדחתה במלואה בפסק בורות מיום 8 באוגוסט 2018 (להלן בסעיף זה: "פסק הבוררות").

החברה השיבה בכתב לפניות OLAF ובמסגרת זו העלתה טענות נגד רבות, הכוללות בין היתר: (א) טענות לפגמים מהותיים ופרוצדורליים בחקירה ובהתנהלותה, לרבות בכתב הטענות שהועבר לה ובקשה למסירת פרטים נוספים וקבלת הבהרות בקשר עם הליך החקירה; (ב) טענות שאושרו בפסק הבוררות (שאושר אף על ידי בימ"ש רומני) ביחס לעובדה ששפיר מבנים רומניה מעולם לא שימשה כקבלן משנה בפרויקט ולכל היותר שימשה נציג פיסקלי. בנוסף, מאחר והצד לבוררות (המזמין) הינה רשות ממשלתית, ממשלת רומניה כבולה לתוצאות פסק הבוררות אשר אושר כאמור בבית משפט ברומניה (יצוין כי המזמין הגישה בקשה לביטול פסק הבוררות בבית משפט רומני ללא שניתן צו ביניים כלשהו) וניתן לאכיפה לפי אמנת ניו-יורק משנת 1958.

בחודשים יוני ויולי 2019 התקבלה תשובת הגוף הנ"ל ובה, בין היתר, הודיע הגוף האמור כי החקירה בקשר עם פרויקט אחד נסגרה (closed) וכי תוכן מענה החברה כאמור יילקח בחשבון לעת הכנת הדו"ח הסופי (Final Report) שלמועד הדוח טרם התקבל בידי החברה ולגבי הפרויקט האחר הודיע הגוף הנ"ל כי תוכן מכתב התשובה יילקח בחשבון במסגרת הכנת הדוח הסופי (Final Report) שלמועד הדוח טרם התקבל בידי החברה. נכון למועד הדו"ח, לא ברורה השפעת ההליך על החברה, אם בכלל.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 36 - פעילות מופסקת (המשך)

ג. הליכים משפטיים ברומניה שנקטו על ידי רשויות ברומניה כנגד שפיר מבנים רומניה ומנהלה

בחודש פברואר 2015, הוגש כתב אישום כנגד שפיר מבנים רומניה המצויה בהליכי פירוק, אשר איננה עוד בבעלות הקבוצה כאמור לעיל, וכנגד מנהלה לשעבר בגין ביצוע לכאורה, של עבירות מס בסכום כולל המוערך בסך של כ-54 מיליון רון. מתוך רצון הקבוצה למזער חשיפות (ישירות ועקיפות), אשר הוערכו בסיכון נמוך ובהתבסס על חוות דעת אשר התקבלה מעורך דין מקומי, בחודש אוקטובר 2015 הופקדה ערבות בנקאית אוטונומית מותנית במתן פסק דין סופי וחלוט על סך של כ- 54 מיליון רון בבית המשפט ברומניה וזאת עד לתום ההליכים וקבלת פסק דין. בנוסף, בהתאם ליעוץ משפטי שניתן לקבוצה על ידי עורך דין מקומי, הועמדה ערבות זו אף בקשר עם מיצוי הזכות הקיימת לנאשמים בדין הפלילי הרומני לתשלום הנזק שנגרם לרשויות המס הרומניות ואגב כך להפחית במחצית את העונשים הקבועים בדין הפלילי לנאשמים (הן שפיר מבנים רומניה והן המנהלה לשעבר). בחודש פברואר 2017 התקבלה אצל החברה חוות דעת עורכי הדין המקומיים ברומניה המייצגים בהליך (להלן - "עורכי הדין המקומיים") ביחס למשמעויות הודעת בית המשפט ברומניה, בדבר החלטה שקיבל ובה פירוט העונשים (ללא נימוקים) של הערכאה ראשונה במסגרת ההליך לפיו נודע, כי שפיר מבנים רומניה כמו גם המנהלה לשעבר הורשעו בדין וחויבו בסכום הכולל של עבירות המס הנטענות (54 מיליון רון) וכן כי המנהלה לשעבר נידון למאסר בגין עבירות אלה. בנוסף, חויבה שפיר מבנים רומניה בקנס בסך של 400 אלף רון.

בחודש מרס 2017 פרסם בית המשפט ברומניה את נימוקיו להחלטה. במסגרת נימוקיו קבע בית המשפט (בערכאה הראשונה) כי שפיר מבנים רומניה יחד עם מנהלה לשעבר נקטו בפעולות המנוגדות לדיני המס ברומניה ביחס לעיתוי תשלומי מע"מ בגין תקבולים נדחים, ולהכרה בהוצאות שהביאו להקטנת תשלומי המס של שפיר מבנים רומניה וכן כי הליך העמדת הערבות האמורה לא עמד בהוראות ו/או הנחיות החוק הרומני הנוגעות למיציאת הזכות הקיימת לנאשמים בדין הפלילי הרומני לתשלום הנזק שנגרם לכאורה לרשויות המס הרומניות ואגב כך להפחית עד בכמחצית את העונשים הקבועים בדין הפלילי לנאשמים כמפורט לעיל. עם זאת, בית המשפט בערכאה הראשונה לא קבע כי יש לחלט את הערבות הבנקאית, אך קבע כי היא משמשת כמכשיר פיננסי תקף להבטחת פיצוי בגין הנזק הכספי שנגרם למדינת רומניה. על החלטה זו של בית המשפט הוגש ערעור.

בחודש אוגוסט 2017 ניתן פסק הדין לפיו הערעור התקבל חלקית באופן בו בית המשפט פרסם את תקציר פסק הדין (ללא נימוקים) לפיה אישר בית המשפט את החלטת הערכאה הנמוכה בדבר חיוב חברת שפיר מבנים רומניה בפירוק ואת מנהלה לשעבר בסכום הכולל של עבירות המס הנטענות על ידי רשות המס האזרחית ברומניה בסכום של כ- 54 מיליון רון, כמו כן הופחת חלקית הקנס שהוטל על החברה נינה לשעבר לסכום של 320 אלפי רון ואף קוצר בשליש עונש המאסר של מנהלה לשעבר. בנוסף, בית משפט הורה לעכב עבור רשות המס האזרחית השותפה בהליך הפלילי נשוא הערעור את הערבות הבנקאית המקורית בסכום של כ- 54 מיליון רון, אשר הופקדה בתיק בית המשפט (להלן - "הערבות"), תוך מתן הודעה לרשות האמורה לבוא ולקבל ערבות זו לצורך חילוטה לאכיפת התביעות האזרחיות של רשות המס האזרחית השוות לסכום הערבות, כפי שאושרו בהחלטת בית המשפט כנגד שפיר מבנים רומניה ומנהלה לשעבר בהליך הערעור.

בחודש מאי 2019 פרסם בית המשפט את נימוקי פסק הדין בערעור אשר אישרו את קביעות הערכאה הנמוכה יותר. עם קבלת נימוקי הערעור כמפורט לעיל, צפויים להמשך הליכי הערעור בערכאה גבוהה יותר (ערכאה שלישית) אשר הוגש על ידי שפיר מבנים רומניה בחודש פברואר 2018 ועוכב עד לקבלת נימוקי פסק הדין.

יובהר כי תוצאתם של ההליכים משפטיים אלה אינה צפויה להשפיע על החברה מעבר לסוגיית חילוט הערבות בנקאית אשר הופקדה במסגרת ההליך המשפטי בערכאה הנמוכה וחולטה בשנת 2017 על ידי רשות המס הרומנית.

למועד דוח זה ולמיטב ידיעת עוה"ד המקומיים ברומניה סכום הערבות שחולטה כיסה את מלוא סכום קרן החוב של חבות המס של החברה הרומנית כלפי רשויות המס ברומניה. עם זאת, יכול ועדיין נותרה יתרת חוב שאינה מהותית לחברה בגין ריביות וקנסות. בכל מקרה, חבות זו ברומניה הינה של החברה הרומנית (שהינה בפירוק) ולחברה, לרבות חברות בנות שלה, אין כל חבות ישירה בעניין זה. עוד יודגש, כי הפרשות החברה בנוגע לפעילות המופסקת ברומניה בדוחותיה הכספיים מכסה את החשיפה שהייתה קיימת בנושא זה.

החברה בוחנת את כלל האפשרויות המשפטיות העומדות בפניה לאור ההליכים המתנהלים ברומניה להשבת כספי הערבות הבנקאית לרבות הגשת תביעת השבה של כספי הערבות. בשלב זה אין באפשרותה של החברה להעריך את סיכויי ההצלחה להשבת סכום החילוט האמור.

ד. בקשה לאישור תובענה כנגזרת

בימים 7 ו-8 במאי 2017 התקבלה בידי החברה בקשה לאישור תובענה כנגזרת (להלן - "הבקשה") שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (המחלקה הכלכלית), על ידי המבקש. במסגרת הבקשה מתבקש בית המשפט, בין היתר, לקבוע כי בעלי השליטה בחברה, אשר גם כיהנו ומכהנים כנושאי משרה בחברה, וכי מנהלה לשעבר, בתקופת האירועים הרלוונטיים, של שפיר מבנים רומניה (חברה נינה לשעבר של החברה), (כולם ביחד - "המשיבים"), הפרו את חובותיהם על פי הדין כלפי החברה, והינם אחראים לפעולותיה של שפיר מבנים רומניה, אשר בגינם, היא הורשעה בדין על ידי בית המשפט ברומניה בעבירות של התחמקות מתשלומי מס, לרבות ביחס לערבות שהועמדה על ידי החברה בקשר עם ההליך. נוכח זאת, עותר המבקש לאישור התובענה כתביעה נגזרת, ומבקש בין היתר, כי בית המשפט יורה למשיבים לשלם לחברה, פיצוי כספי בגובה הנזק שארע לה, אשר מוערך בעת הזו על ידי המבקש בסך של 51 מיליון ש"ח, פיצוי כספי נוסף בגובה מלוא ההוצאות שנגרמו לחברה בגין האירועים נשוא הבקשה לרבות הוצאות משפט של החברה ושל מנהלה לשעבר וכן סנקציות נוספות בהן תישא החברה במסגרת ההליכים ברומניה, ככל שתישא.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 36 - פעילות מופסקת (המשך)

ד. בקשה לאישור תובענה כנגזרת (המשך)

במהלך חודש יולי 2017 אישר בית המשפט למבקש לתקן את הבקשה לאישור התובענה במסגרתה הוסיף המבקש טענות בנוגע לכתב הפטור שניתן לבעלי השליטה עובר להנפקת מניות החברה בבורסה לני"ע בתל אביב. כמו כן, ביום 22 ביוני 2017 אישרה ועדת הביקורת של החברה ביצוע תשלומים בקשר עם כתבי שיפוי שהוענקו על ידי החברה בחודש נובמבר 2014 לארבעת בעלי השליטה בחברה מתוקף כהונתם כנושאי משרה בחברה (להלן: "כתב השיפוי"), בגין ייצוג משפטי לארבעת בעלי השליטה בהליך וזאת בהמשך לקביעתה כי למועד זה התקיימו התנאים למימוש התחייבות החברה בכתב השיפוי. יודגש כי החברה פועלת במקביל לקבלת סכומים מכוח פוליסה לביטוח אחריות נושאי המשרה והדירקטורים שנרכשה על ידיה וסכומים שישולמו, אם וככל שישולמו בעתיד מכוח הפוליסה האמורה יועברו לחברה, ככל שיתייחסו לסכומים שישולמו על ידה.

ביום 31 באוקטובר 2017 אישר דירקטוריון החברה מינויה של ועדת תביעות מיוחדת מייעצת בלתי תלויה (להלן - הוועדה), לבחינת הדרישות או עילות תביעה בהתחשב, בין השאר, בטענות שהועלו בבקשה. בהתאם, הגישה החברה בקשה מתאימה לבית המשפט במסגרת התובענה הנגזרת לעיכוב הליכי התובענה עד לקבלת המלצת הוועדה.

ביום 29 ביולי 2018, הגישה הוועדה את דוח הוועדה לדירקטוריון החברה (להלן: "דוח הוועדה"). בדוח הוועדה נקבע, בין היתר, כי לדעת הוועדה אין הצדקה להגשת תביעה כנגד בעלי השליטה בחברה בגין התנהלותם בתקופה שלפני הנפקת החברה. בנוסף, לדעת הוועדה לחברה אין עילת תביעה בגין העמדת הערבות ולא קיימת תשתית ראייתית המצדיקה הגשת תביעה על ידי החברה כנגד נושאי המשרה שלה בגין ההחלטה להעמיד את הערבות, שכן קיים בסיס לעמדה לפיה ההחלטה להעמיד את הערבות חוסה תחת כלל שיקול הדעת העסקי.

בהתייחס לבעלי השליטה בחברה, קבעה הוועדה כי לא ניתן לייחס להם עניין אישי בהעמדת הערבות. לפיכך, לדעת הוועדה הגשת תביעה בעניין זה לא תשרת את טובת החברה. יצוין כי הוועדה ראתה לנכון להמליץ לחברה על בחינת הצורך בתיקונים במספר נושאים נקודתיים בתהליך קבלת ההחלטות.

לאור האמור לעיל, הוועדה המליצה לחברה שלא להגיש תביעה נגד בעלי השליטה בה ו/או נושאי משרה אחרים בגין העמדת הערבות. ביום 9 באוגוסט 2018 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את דוח הוועדה ואת ההמלצות הכלולות בדוח, במלואן, לדחות את דרישות המבקש בבקשת האישור; וכן להנחות את החברה להגיש התנגדות לבקשת האישור.

ביום 25 באוקטובר 2018 הגיש המבקש בקשה לתיקון הבקשה לאישור תובענה נגזרת (להלן: "בקשת התיקון") אשר, לטענת המבקש, אין בה משום שינוי בטענות המשפטיות ו/או הרחבת חזית ו/או שינוי בזהות המשיבים ועיקרה מבוססת על עובדות, מסמכים וממצאים אשר עלו מדוח הוועדה בקשר עם האירועים הקשורים להליכים הפליימיים ברומניה בעניין המס והפקדת הערבות על ידי החברה בקשר לכך. כמו-כן, במסגרת בקשת התיקון המבקש מבקש להוסיף תיאור של ההתפתחויות שהתרחשו לאחר בקשת האישור לרבות בקשר עם ההליכים המשפטיים ברומניה בעניין המס וחילוט ערבות שהופקדה על ידי החברה. לטענת המבקש התיקונים המבוקשים מעצימים את טענותיו בבקשת האישור כנגד המשיבים. ביום 20 במרץ 2019 קיבל בית המשפט את בקשת התיקון וקבע, בין היתר, מועדים להגשת הבקשה המעודכנת ולהגשת תגובת החברה לה. בחודש ספטמבר 2019 הוגשו תשובות החברה והמשיבים (בעלי השליטה) לבקשה לאישור תביעה נגזרת. בנוסף, במסגרת בקשות ביניים ביקש התובע מתן צו לגילוי ועיון במסמכים ולזימון כלל המשיבים בתביעה לרבות חברי הוועדה הבלתי תלויה, כאשר בחודשים מרץ ונובמבר 2020 נענה בית המשפט באופן חלקי לבקשות. במהלך חודש נובמבר 2021 התקיימו דיוני הוכחות בתיק ולאחריהם התיק נקבע לסיכומים ומתן פסק דין.

ה. להלן נתונים על תוצאות הפעילות המופסקת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
873	1,063	587	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
5,081	(2,949)	2,300	הוצאות (הכנסות) אחרות
(5,954)	1,886	(2,887)	רווח (הפסד) תפעולי
(1,030)	15	6	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(19)	(18)	(16)	מסים על ההכנסה
(7,003)	1,883	(2,897)	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 37 - צירופי עסקים

א. התקשרות לרכישת מניות בחברת אברות תעשיות בע"מ (להלן – אברות)

ביום 3 במאי 2021, התקשרה החברה עם אברות במזכר הבנות בקשר עם ביצוע השקעה בסך של כ- 53 מיליון ש"ח באברות (להלן: "סכום ההשקעה"), וזאת כנגד הקצאה של 45.1% ממניות אברות לחברה (להלן: "מזכר ההבנות"). אברות הינה חברה ציבורית, שמניותיה נסחרות בבורסה בתל אביב, ואשר עוסקת בייצור, ציפוי ועטיפת צינורות מתכת ואביזרי צנרת. סכום ההשקעה צפוי לשמש את אברות לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') של אברות. במסגרת מזכר ההבנות נמסרה לחברה התחייבות מבעל השליטה הנוכחי באברות לתמוך בכל אמצעי השליטה שבבעלותו באישור העסקה נשוא מזכר ההבנות באסיפה הכללית של אברות וכן במהלך עתיד של החברה (ככל שהחברה תבחר לבצע מהלך כאמור) לרכישת בעלי המניות באברות לפי מנגנון שנקבע במזכר ההבנות. בנוסף, במזכר ההבנות נקבע כי בד בבד לאישור עסקת ההשקעה באורגנים המוסמכים באברות, יאושרו גם עסקאות בין אברות לבין שפיר לקבלת ומתן שירותים וחומרי גלם ומוצרים, בתנאים שנקבעו במזכר ההבנות. ביום 17 ביוני 2021 מסרה החברה לאברות, בהתאם לתנאי מזכר ההבנות, הודעה, על פיה מזכר ההבנות מחייב את הצדדים באופן מלא ללא צורך בחתימה על הסכם מפורט, וזאת בכפוף להתקיימות כלל התנאים וההתחייבויות המפורטים במזכר ההבנות ובכלל זה בכפוף לקבלת אישור אסיפת בעלי המניות של אברות את העסקאות נשוא מזכר ההבנות ואישור אסיפת מחזיקי החוב של אברות את שינוי השליטה כתוצאה מהשלמת העסקה נשוא מזכר ההבנות. ביום 5 באוגוסט 2021 התקבל אישור רשות התחרות לביצוע העסקה. ביום 15 באוקטובר 2021 דיווחה אברות כי האסיפה הכללית שלה אישרה את התקשרות אברות בעסקה, בתנאים המעודכנים כמפורט להלן. ביום 18 באוקטובר 2021 התקבל אישור דירקטוריון החברה לביצוע העסקה נשוא מזכר ההבנות, בשינויים המתוארים להלן:

סכום ההשקעה של החברה באברות יעמוד על סך של כ- 72.76 מיליון ש"ח (חלף 53 מיליון ש"ח) וכנגד סכום ההקצאה יוקצו לחברה 53% מההון המונפק של אברות (בדילול מלא) (חלף 45.1%). תנאי אופציית הרכישה שהוקנתה לחברה במזכר ההבנות לרכישת חלק מאחזקותיו של בעל השליטה באברות, תעודכן כך: (א) לחברה תעמוד אופציה לרכישת 41,433,873 מניות של אברות אשר בבעלות בעל השליטה יחד עם 17,763,031 מניות נוספות של אברות אשר בבעלות בעל עניין אחר באברות, המהווים יחד 16.9% מההון המונפק של אברות (בדילול מלא) (להלן: "האופציה"); (ב) האופציה תעמוד בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "התקופה הראשונה"); (ג) בתמורה לאופציה תשלם החברה, במועד ההשלמה של העסקה, לבעל השליטה ולבעל העניין האמור באברות סך של 12 אג' למניה, וסך כולל של כ- 7.1 מיליון ש"ח (אשר לא יוחזר לחברה גם אם האופציה לא תמומש); (ד) מחיר המימוש של האופציה, ככל שתמומש עד ליום 31 בדצמבר 2021 יעמוד על 108 אג' למניה וכל שתמומש החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 30 בספטמבר 2022 יעמוד מחיר המימוש על 120 אג' למניה (להלן: "התקופה השנייה"). ככל שתמומש האופציה החברה צפויה להחזיק בכ- 69.9% מההון המונפק של אברות (בדילול מלא).

ביום 10 בנובמבר 2021 עיגנו הצדדים את ההסכמות המעודכנות בתוספת למזכר ההבנות, אשר במסגרתה הוסכמו בנוסף המנגנונים הבאים: (א) תמורת האופציה לרכישת 41,433,873 מניות של אברות אשר בבעלות בעל השליטה בה כמפורט לעיל, בסך כולל של כ- 5 מיליון ש"ח, שולמה במועד החתימה על התוספת ואולם הוסכם כי ככל שהעסקה לא תושלם עד ליום 18 בנובמבר 2021, הסכום האמור יושב במלואו לחברה (כאשר להתחייבות ההשבה כאמור ערב אישית בעל השליטה באברות); (ב) הוסכם על דחיית פרק הזמן להתקיימות התנאים המתלים ולהשלמת העסקה עד ליום 18 בנובמבר 2021.

לאחר מכן הצדדים הסכימו כי פרק הזמן להתקיימות התנאים המתלים יידחה למועד ההשלמה אשר יתקיים, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים בעסקה, לא יאוחר מיום 24 בנובמבר 2021. ביום 25 בנובמבר 2021 הושלמה העסקה נשוא מזכר ההבנות. במקביל להשלמת העסקה, ועל מנת לאפשר לאברות עמידה בדרישות הבורסה לשיעור החזקות ציבור מזערי, ביצעה החברה רכישה של 6,470,234 מניות של אברות מבעל עניין נוסף באברות, אשר לאור הרכישה חדל להיות בעל עניין. המניות כאמור נרכשו במחיר של 120 אג' למניה ובתמורה כוללת של כ- 7.8 מיליון ש"ח (להלן: "הרכישה הנוספת"). לאור האמור נכון למועד הדוח (ובהתחשב גם ברכישה הנוספת) מחזיקה החברה בכ- 54.92% מהונה של אברות (וככל שתמומש האופציה תחזיק כ- 71.84% מן ההון של אברות). עד בסמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים האופציה טרם מומשה. דוחותיה הכספיים של אברות מאוחדים החל מיום 31 בדצמבר 2021.

החברה הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים על פי מדידה ארעית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה הערכת שווי סופית על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו. תמורת הרכישה וכן השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. במועד המדידה הסופית, ההתאמות מבוצעות בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה שדווחו בעבר לפי המדידה הארעית.

סכום הזכויות שאינן מקנות שליטה באברות שהוכר במועד הרכישה הינו 59,062 אלפי ש"ח. הזכויות שאינן מקנות שליטה נאמדו בהתבסס על שוויין ההוגן בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת למעט חלקן במוניטין

הנכסים הבלתי מוחשיים שהוכרו במסגרת הרכישה כוללים:

מותג - תקופת הפחתה של כ-16 שנים.

קשרי לקוחות - תקופת הפחתה של כ-11 שנים.

הסכם עם רשות ממשלתית - תקופת הפחתה של כ-20 שנים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 37 - צירופי עסקים (המשך)

א. התקשרות לרכישת מניות בחברת אברות תעשיות בע"מ (להלן – אברות) (המשך)

השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות במועד הרכישה:

שווי הוגן אלפי ש"ח	
21,476	מזומנים ושווה מזומנים
419	פקדונות בתאגידים בנקאיים
66,824	לקוחות
17,799	חייבים ויתרות חובה
16,455	רכוש קבוע, נטו
6,580	השקעה בחברות כלולות
78,390	נכסי זכות שימוש
43,211	נכסים בלתי מוחשיים
15,875	מוניטין
330	הוצאות מראש לזמן ארוך
5,752	מסים נדחים
(3,674)	אשראי לזמן קצר
(1,002)	הלוואות מבנקים לזמן ארוך
(33,827)	ספקים ונותני שירותים
(9,450)	זכאים ויתרות זכות
(46)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(78,424)	התחייבות בגין חכירות
(59,062)	זכויות מיעוט
<u>87,626</u>	תמורה ששולמה במזומן

מזומנים אשר שימשו לרכישה:

אלפי ש"ח	
(21,476)	בניכוי מזומנים שנרכשו
<u>87,626</u>	תמורה ששולמה במזומן
<u>66,150</u>	סה"כ

ליום 31.12.2021 הערך הפנקסני של ההשקעה באברות מסתכם ל- 87,626 אלפי ש"ח. שווי המניות בהתאם למחיר המניה בבורסה לניירות ערך בתל אביב הסתכם ל- 176,060 אלפי ש"ח.

ב. התקשרות בהסכם לרכישת חברת ליפסקר ושות' שרותים הנדסיים (1975) בע"מ

ביום 4 ביולי 2021 התקשרה החברה הבת שפיר תעשיות בע"מ (להלן: "שפיר תעשיות"), עם בעלי המניות של חברת ליפסקר ושות' שרותים הנדסיים (1975) בע"מ (להלן: "המוכרים" ו-"החברה הנרכשת", בהתאמה) בהסכם לרכישת 100% מההון המונפק והנפרע של החברה הנרכשת (להלן: "העסקה").

החברה הנרכשת עוסקת בביצוע עבודות גיאוטכניות, לרבות דיפון וביסוס מבנים, עוגני קרקע, ייצוב מדרונות, הזרקות צמנטיות וכימיות, קידוחי מטריות למנהור, פיתוח מכשור ושיטות ביצוע, שיווק ומכירות גיאוטכניות - וכן בעוד מגוון רחב של פעילויות אחרות בתחום. סכום התמורה נקבע בין הצדדים על סך של כ-26.7 מיליון ש"ח אשר ישולמו במועד ההשלמה בכפוף לניכויים והפחתת סכום התמורה בגין התאמות הקבועות בהסכם (יצוין כי קיימת תמורה מותנת נוספת הכפופה לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם בסך של כ-5 מיליון ש"ח נוספים). העסקה נערכת על בסיס מצגים, התחייבויות ושיפויים, כמקובל בעסקאות מסוג זה והשלמתה כפופה להתקיימות תנאים מתלים עד למועד ההשלמה, ובכלל זה לקבלת אישור הממונה על התחרות (אשר התקבל ביום 2 באוגוסט 2021) ואישורי צדדים שלישיים נוספים.

ביום 23 בספטמבר 2021 הושלמו כל התנאים המתלים בעסקה ושוולמה התמורה המתואמת במלואה (סך של כ-20 מיליון ש"ח), לפיכך, החל מן הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2021 החברה הנרכשת מאוחדת בדוחות הכספיים.

החברה הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים על פי מדידה ארעית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה הערכת שווי סופית על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו. תמורת הרכישה וכן השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. במועד המדידה הסופית, ההתאמות מבוצעות בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה שדווחו בעבר לפי המדידה הארעית.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 37 - צירופי עסקים (המשך)

ב. התקשרות בהסכם לרכישת חברת ליפסקר ושות' שרותים הנדסיים (1975) בע"מ (המשך)

השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות במועד הרכישה:

שווי הוגן אלפי ש"ח	
74	מזומנים
8,146	לקוחות
5,812	חייבים ויתרות חובה
25,150	רכוש קבוע, נטו
5,552	נכס בלתי מוחשי
(102)	מסים נדחים
(7,884)	אשראי לזמן קצר
(9,307)	ספקים
(994)	זכאים ויתרות זכות
(4,379)	הלוואות לזמן ארוך
(3,928)	התחייבות לסיום יחסי עובד מעביד
<u>18,140</u>	נכסים נטו הניתנים לזיהוי

מזומנים אשר שימשו לרכישה:

אלפי ש"ח	
18,140	תמורה ששולמה במזומן
(74)	בניכוי מזומנים שנרכשו
<u>18,066</u>	מזומנים, נטו

ג. התקשרות בהסכם לרכישת מניות בחברת עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסייה מבוגרת בע"מ

ביום 19 בספטמבר 2021 התקשרה החברה, באמצעות שפיר מגורים ובנין בע"מ (להלן: "שפיר מגורים"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם לרכישת השליטה בחברת עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסייה מבוגרת בע"מ (להלן: "עד 120") מהפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הפניקס"). לאחר שביום 14 באוקטובר 2021 התקבל אישור רשות התחרות, ולאחר התקיימות כל יתר התנאים המתלים, הושלמה העסקה ביום 27 באוקטובר 2021 (להלן: "מועד ההשלמה"). להלן תמצית עיקרי העסקה:

שפיר מגורים רכשה כ-44.1% (במישרין ובעקיפין) מעד 120, כולל חלק מהלוואות הבעלים ושטר ההון הקיימים, בתמורה לתשלום במזומן בסך של כ-604 מיליון ש"ח. סכום התמורה כלל ריבית שנתית לא צמודה בסך של 3%, החל מיום 27 ביולי 2021 ועד (כולל) למועד ההשלמה. בנוסף לרכישת המניות, במועד ההשלמה שפיר מגורים העבירה לשותפויות מוגבלות שבבעלותה המלאה של עד 120 שתי קרקעות שבבעלותה, האחת בירושלים והאחרת בנס ציונה, אשר מיועדות לדירוג מוגן, משרדים ומסחר ואשר נמצאות בשלב הפיתוח (להלן: "הקרקעות") בשווי של כ-245 מיליון ש"ח, בתמורה להקצאת מניות חדשות בעד 120. לאחר השלמת רכישת המניות וההקצאה כאמור (להלן: "העסקה"), מחזיקה שפיר מגורים, במישרין ובעקיפין, בכ-53% מהון המניות המונפק והנפרע של עד 120 והפניקס מחזיקה, במישרין ובעקיפין, בכ-47% מיתרת הון המניות המונפק והנפרע של עד 120.

הסכמי רכישת הקרקעות משפיר מגורים, על ידי השותפויות המוגבלות בבעלותה המלאה של עד 120, כוללים מנגנון התאמת תמורה ולפיו ייתכן כי שפיר מגורים תהא זכאית לתשלום של עד 55 מיליון ש"ח בהתאם לשווי הקרקעות לפי שמאות עדכנית שבוצעה בסוף שנת 2021.

בנוסף, בהתאם להסכמים נוספים שנחתמו בין עד 120 ושפיר מגורים, שפיר מגורים תהא זכאית לתשלום דמי ייזום בקשר עם השבחה עתידית של הקרקעות, ככל שיעלה בידה להביא להשבחה עתידית עד לסוף שנת 2027. הסכום הכולל של דמי הייזום, ביחד עם התשלום מכוח מנגנון התאמת התמורה האמור, לא יעלה על 205 מיליון ש"ח בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן של עד 1% לשנה, בהתאם להגדרות ולתנאים הקבועים בהסכמים.

במועד ההשלמה נחתם בנוסף לאמור לעיל, הסכם בעלי מניות בעד 120 אשר יסדיר את היחסים בין בעלי המניות בעד 120, לרבות זכויות המיעוט שיוענקו להפניקס. הסכם בעלי המניות כולל בין היתר הוראות בנוגע לקבלת החלטות בדירקטוריון עד 120 כאשר ההצבעה בו תהיה לפי שיעור ההחזקה האפקטיבי בעד 120, וזכויות וטו מסוימות שהוענקו להפניקס: בין היתר בקבלת החלטות בנושאים הקשורים להקצאת ניירות ערך, מכירת מניות לצד שלישי, שינויים מהותיים בעסקי עד 120 ועסקאות בעלי עניין. כמו כן כולל הסכם בעלי המניות הוראות לעניין ניהול חברת עד 120 וכן זכות סירוב ראשונה בקשר עם מכירת החזקות בעד 120 (למעט מכירות מותרות לגופים מוסדיים, בתנאים המפורטים בהסכם בעלי המניות).

זכויות הדיירים בבתי הדירוג המוגן של עד 120 לא יושפעו מהשלמת העסקה ומשינוי השליטה בעד 120, והחוזים של עד 120 מול צדדים שלישיים בכלל והדיירים בפרט יישארו ללא שינוי.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 37 - צירופי עסקים (המשך)

ג. התקשרות בהסכם לרכישת מניות בחברת עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסייה מבוגרת בע"מ (המשך)

החברה הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים. במסגרת זיהוי הנכסים וההתחייבויות של עד 120 למועד הרכישה, זוהה גם נכס בלתי מוחשי - מותג. אורך חיי המותג הוערך ב- 10 שנים. למועד הרכישה שווי המותג מסתכם ל- 65,268 אלפי ש"ח. השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות במועד הרכישה:

<u>שווי הוגן</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	
1,806	מזומנים ושווה מזומנים
484	לקוחות
6,217	חייבים ויתרות חובה
80,706	רכוש קבוע
1,998,667	נדלן להשקעה
65,268	נכסים בלתי מוחשיים
202,712	מוניטין
5,489	הוצאות מראש לזמן ארוך
(41,072)	אשראי לזמן קצר
(587,080)	פקדונות דיירים
(5,358)	ספקים ונותני שירותים
(37,983)	זכאים ויתרות זכות
(497)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(255,199)	מסים נדחים
(12,443)	פקדונות דיירים לזמן ארוך
(24,513)	הלוואות לזמן ארוך
(548,674)	זכויות מיעוט
<u>848,530</u>	סך עלות הרכישה, נטו
603,530	תמורה ששולמה במזומן
<u>245,000</u>	תמורה ששולמה בקרקעות
<u>848,530</u>	סך תמורה ששולמה

מזומנים אשר שימשו לרכישה:

<u>אלפי ש"ח</u>	
(1,806)	בניכוי מזומנים שנרכשו
<u>603,530</u>	תמורה ששולמה במזומן
<u>601,724</u>	סה"כ

ד. רכישת מניות חברת שפיר פיצרטי כביש 16 בע"מ

לפרטים ראה באור 10 לעיל.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 37 - צירופי עסקים (המשך)

ה. רכישת מניות חברות בחברות איטלקיות

בחודש נובמבר 2021 הושלם הסכם במסגרתו רכשה שפיר תעשיות 50% מהון המניות של שתי חברות איטלקיות, העוסקות בתחום ציוד הגריסה בתמורה לסך של 18.2 מיליוני ש"ח.

החברה הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים על פי מדידה ארעית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה הערכת שווי סופית על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו. תמורת הרכישה וכן השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. במועד המדידה הסופית, ההתאמות מבוצעות בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה שדווחו בעבר לפי המדידה הארעית.

<u>שווי הוגן</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	
6,790	מזומנים ושווה מזומנים
9,764	לקוחות
23,053	חייבים ויתרות חובה
22,379	רכוש קבוע, נטו
2,531	השקעה בחברות כלולות
(1,241)	מסים נדחים
(1,587)	אשראי לזמן קצר
(11,936)	ספקים ונותני שירותים
(4,259)	זכאים ויתרות זכות
(1,292)	מסים לשלם
(9,764)	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
(781)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
<u>(15,443)</u>	זכויות מיעוט
<u>18,214</u>	נכסים נטו הניתנים לזיהוי

מזומנים אשר שימשו לרכישה:

<u>אלפי ש"ח</u>	
18,214	תמורה ששולמה במזומן
<u>(6,790)</u>	בניכוי מזומנים שנרכשו
<u>11,424</u>	מזומנים, נטו

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

נספח - רשימת ישויות מוחזקות מהותיות

שיעור החזקה		
2020	2021	
%		
100	100	שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ
100	100	שפיר תעשיות בע"מ
100	100	שפיר מגורים ובניין בע"מ
80	80	6 - חוצה צפון בע"מ
100	100	שפיר חניון הלאום בע"מ
100	100	הנתיב המהיר בע"מ
100	100	דסאל מרחבים הובלה בתפזורת - שותפות מוגבלת
100	100	דרך נוף נתיבי הצפון בע"מ
50	50	שפיר הנדסה אזרחית וימית - אימפרזה פיצרוטי - כביש 6 - מיזם משותף
100	100	Zephir Park Sibiu S.R.L
100	100	North Park Piper S.R.L
50	50	סופר אנג'. חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ
50	50	סופר אנג'. חדרה והעמקים חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ
100	100	שפיר הנדסה לפיתוח חריש - מיזם משותף
100	100	שפיר מבנים 1991 בע"מ
50	50	פקר שפי - ברזל לבנין בע"מ
50	50	שפיר הנדסה אזרחית וימית - אימפרזה פיצרוטי כביש 16
50	50	כפיר רכבת קלה בע"מ (לשעבר: טראנס ג'רוזלם ג'יי-נט בע"מ)
50	50	לביא רכבת קלה – הפעלה ותחזוקה בע"מ (לשעבר: ג'יי-נט או אנד אם בע"מ)
50	100	דרך נוף – כביש 16 בע"מ (לשעבר: שפיר פיצרוטי – כביש 16 בע"מ)
60	60	שפיר אוריין לוגיסטיקה בע"מ
-	52.98	עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסיה המבוגרת בע"מ
-	54.92	אברות תעשיות בע"מ

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2021

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2021

תוכן העניינים

עמוד

2 דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים

מידע כספי נפרד:

3 נתונים על המצב הכספי

4 נתונים על הרווח או הפסד

5 נתונים על הרווח הכולל

6 נתונים על תזרימי המזומנים

7-8 מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של
שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
רחוב ברקת 12
פתח תקווה

א.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ("להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדיקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-830 מיליוני ש"ח וכ-64 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בהתאמה, ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-58 מיליוני ש"ח, וכ-42 מיליוני ש"ח וכ-1.5 מיליוני ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019 בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדיקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריסטן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 23 במרץ, 2022

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	

		נכסים שוטפים
2,484	15,056	מזומנים ושווי מזומנים
6,918	1,923	חייבים ויתרות חובה
178,625	209,792	צדדים קשורים
188,027	226,771	

		נכסים לא שוטפים
921,327	1,022,964	צדדים קשורים
1,344	1,465	מסים נדחים
2,052,040	2,533,273	השקעה בחברות מוחזקות
2,974,711	3,557,702	
3,162,738	3,784,473	

		התחייבויות שוטפות
152,927	173,379	חלויות שוטפות וריבית צבורה של אגרות חוב
13,525	14,064	זכאים ויתרות זכות
166,452	187,443	

		התחייבויות לא שוטפות
919,793	1,104,214	אגרות חוב
5,841	6,370	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
925,634	1,110,584	

2,070,652	2,486,446	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
3,162,738	3,784,473	

23 במרץ 2022			
שי לינדנר	הראל שפירא	יהודה שגב	תאריך אישור המידע הכספי הנפרד
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
נתונים על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
33,781	31,932	34,926	הכנסות מדמי ניהול מחברות מוחזקות
399	401	403	הכנסות ממתן שירותים לבעלי שליטה
(33,397)	(29,629)	(27,298)	הוצאות הנהלה וכלליות
24,856	37,977	34,845	הכנסות מימון
(24,349)	(35,365)	(32,205)	הוצאות מימון
1,290	5,316	10,671	
284,683	325,918	427,248	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
285,973	331,234	437,919	רווח לפני מסים על הכנסה
(799)	(1,388)	(1,429)	הוצאות מסים על ההכנסה
285,174	329,846	436,490	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
285,174	329,846	436,490
(1,024)	(1,001)	(229)
(5,714)	(437)	(1,399)
(4,761)	(30,587)	31,427
273,675	297,821	466,289

רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

הפסד אקטוארי נטו בגין תכנית להטבה מוגדרת

חלק בהפסד כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו ממס

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

חלק ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לשנה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

285,174	329,846	436,490	רווח נקי
---------	---------	---------	----------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(284,683)	(325,918)	(427,248)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
2,324	600	(4,453)	הוצאות (הכנסות) בגין תשלום מבוסס מניות
(507)	(2,612)	(2,640)	הוצאות מימון, נטו
799	1,388	1,429	הוצאות מסים על ההכנסה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות

258	1,169	(1,850)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
190	(2,800)	233	עלייה (ירידה) בהתחייבות בגין הטבות לעובדים
(2,704)	(19,015)	1,308	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מסים שהתקבלו

מסים ששולמו

140	-	-
-	(1,572)	(1,236)

סה"כ תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

991	(18,914)	2,033
-----	----------	-------

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(14,386)	48,099	-	שינוי בפקדונות בתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
70,000	-	-	דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת
(181,541)	(105,521)	(99,368)	השקעות ומתן הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
6,166	5,281	6,680	החזר הלוואות שניתנו
2,673	597	424	ריבית שהתקבלה

(117,088)	(51,544)	(92,264)
-----------	----------	----------

סה"כ תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

34,832	-	-	הנפקת מניות
(70,000)	(60,000)	(70,000)	דיבידנד ששולם לבעלי המניות
257,731	299,500	346,355	תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב
(89,724)	(139,753)	(139,753)	פרעון אגרות חוב
(23,348)	(34,444)	(33,799)	ריבית ששולמה

109,491	65,303	102,803
---------	--------	---------

סה"כ תזרימי מזומנים - פעילות מימון

(6,606)	(5,155)	12,572
14,245	7,639	2,484

סה"כ שינוי במזומנים
יתרת המזומנים לתחילת השנה

7,639	2,484	15,056
-------	-------	--------

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

פעילות מהותית שלא במזומן

19,979	-	-
--------	---	---

דיבידנד שהתקבל מחברה בת

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

מידע נוסף

באור 1 - כללי

א. תאור כללי של החברה ופעילותה

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל ביום 14 במרס 2013, תחת השם "שפיר אחזקות ברקת בע"מ" ובחודש ספטמבר 2014 שינתה את שמה לשמה הנוכחי. משרדיה הרשומים של החברה ממוקמים בפתח תקווה.

בחודש דצמבר 2014 הועברו לשליטת החברה חברות העוסקות בביצוע עבודות הנדסיות, אזרחיות וימיות, בבניית בניינים למכירה, בתפעול חניונים ונתיב אגרה ובהקמת מבני מסחר וציבור והפעלתם. כמו כן, הועברו תחת שליטת החברה חברות העוסקות בייצור, מכירה ושינוע של חצץ, אגרגטים, בטון מובא ואספלט, וכן בביצוע עבודות אספלט (להלן - "הקבוצה").

ראה באור 34 לדוחות הכספיים המאוחדים לגבי מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה.

ביום 9 בדצמבר 2014, הנפיקה החברה לראשונה את מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל אביב. מניות החברה נסחרות החל מיום 9 בדצמבר 2014.

לחברה אגרות חוב סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג' הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. דוחות כספיים נפרדים

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח או הפסד או הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

מידע נוסף

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
2,071	14,957
413	99
2,484	15,056

מזומנים בש"ח
מזומנים במטבע חוץ

ביאור 4 - צדדים קשורים

התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

1. החברה התקשרה עם חברות מוחזקות בהסכם בגין שירותי ניהול הניתנים על ידי בתמורה לעלות השירותים בתוספת מרווח.
2. החברה התקשרה עם חברה בת לקבלת שירותי משרד בתמורה לכ- 3.6 מיליון ש"ח בשנה.
3. החברה מעמידה הלוואות לחברות מוחזקות. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור 2.45%-4.35%.

ביאור 5 - מסים על הכנסה

יתרות מסים נדחים הינם בגין זכויות עובדים לזמן ארוך.
הוצאות מסים נדחים הינם בגין זכויות עובדים לזמן ארוך.
שיעור מס החברות בישראל בשנים 2019-2021 הינו 23%.



חלק ד'

פרטים נוספים על החברה

חלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה	-	שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ ("החברה")
מספר חברה	-	51-489280-1
כתובת	-	רח' ברקת 12, פתח תקווה, 4951780.
מס' טלפון ופקס	-	טל: 03-9169553 פקס: 03-9169600.
דואר אלקטרוני	-	amirs@shapir.co.il
תאריך הדוח על המצב הכספי	-	31 בדצמבר 2021
תאריך הדו"ח	-	23 במרס 2022

בחלק ד' תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בחלק א' (תיאור עסקי החברה), אלא אם צוין אחרת.

תקנה 10א': תמצית דוחות על תוצאות הפעולות של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2021 (באלפי ש"ח)

סה"כ לשנת 2021	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
3,892,795	972,926	1,097,865	966,667	855,337	סה"כ הכנסות
3,180,550	783,037	936,791	765,841	694,881	סה"כ עלות ההכנסות
712,245	189,889	161,074	200,826	160,456	רווח גולמי
11,812	3,575	2,526	2,707	3,004	הוצאות מכירה ושיווק
202,990	68,992	49,463	46,524	38,011	הוצאות הנהלה וכלליות
182,021	170,755	10,967	(2,070)	2,369	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
679,464	288,077	120,052	149,525	121,810	רווח תפעולי
(253,251)	(61,473)	(63,681)	(80,724)	(47,373)	הוצאות מימון
(44,556)	(28,027)	(12,371)	(6,029)	1,871	הכנסות (הוצאות) מימון בגין מכשירים פיננסיים נגזרים
189,486	32,483	49,322	69,560	38,121	הכנסות מימון
5,375	6,588	6,682	(653)	(7,242)	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות
576,518	237,648	100,004	131,679	107,187	רווח לפני מסים על ההכנסה
121,493	44,401	17,214	32,265	27,613	מסים על ההכנסה
455,025	193,247	82,790	99,414	79,574	רווח מפעילויות נמשכות
(2,897)	(68)	-	(231)	(2,598)	רווח (הפסד) מפעולות שהופסקו, נטו
452,128	193,179	82,790	99,183	76,976	רווח נקי
29,799	(21,529)	7,631	(11,639)	55,336	רווח (הפסד) כולל
481,927	171,650	90,421	87,544	132,312	סה"כ רווח כולל

תקנה 10ג': השימוש שנעשה בתמורות הנפקת אגרות החוב (סדרה ג')

לפירוט אודות תמורות ההנפקה ויעוד התמורה של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, ראו סעיף 10 לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 11 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-115320). החברה השתמשה בתמורת ההנפקה בעיקר למימון הרחבת פעילותה העסקית בדרך של רכישת חברות.

תקנה 11:
השקעות בחברות בת ובחברות כלולות עיקריות ליום 31 בדצמבר 2021

שם חברה	סוג מניה	כמות	סה"כ ע.ג.	שיעור החזקה ב- ליום 31.12.2021				שווי השקעה מותאם ליום 31.12.2021 (אלפי ש"ח)	ערך הכספי הנפרד של החברה ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)
				בהון	בהצבעה	בזכות למנות דירקטורים	בני"ע המורים		
שפיר מבנים 1991 בע"מ	נדחות רגילות	43 520	43 520 ש"ח	100%	100%	100%	-	1,212,082	1,212,082
שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ	נדחות רגילות	105,000 10,000	105,000 10,000 ש"ח	100%	100%	100%	-	1,104,864	1,104,864
הנתיב המהיר בע"מ	רגילות	9,999	9,999 ש"ח	99.99%	99.99%	99.99%	-	(76,487)	(76,487)
שפיר מגורים ובניין בע"מ	רגילות	100	100 ש"ח	100%	100%	100%	-	198,452	198,452
6 - חוצה צפון בע"מ	רגילות	120	120 ש"ח	80%	80%	80%	-	(10,295)	(8,236)
שפיר תעשיות בע"מ	רגילות יסוד	12,199,920 8	1,214.492 0.008 ש"ח	100%	100%	100%	-	1,258,652	1,258,652
עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסייה המבוגרת בע"מ	רגילות	1,000,000	1 ש"ח	52.98%	52.98%	52.98%	-	1,180,454	1,425,060
אברות תעשיות בע"מ	רגילות	192,075,494	0.01 ש"ח	54.92%	54.92%	54.92%	-	107,393	87,626

תקנה 11 (המשך):
הלוואות ושטרי הון שניתנו לחברות בת וחברות כלולות עיקריות ליום 31 בדצמבר 2021

נותן ההלוואה	מקבל ההלוואה	יתרת ההלוואות ושטרי הון, כולל ריבית צבורה ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	שיעור הריבית	סוג ההצמדה	מועד פירעון *
שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ	שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ	199,867	3.65%	ללא הצמדה	31.12.2022
שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ	שפיר מגורים ובניין בע"מ	675,305	4.35%	ללא הצמדה	31.12.2022
שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ	שפיר תעשיות בע"מ	171,008	3.15%	ללא הצמדה	31.12.2022
שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ	שפיר מבנים 1991 בע"מ	150,783	4.25%	ללא הצמדה	31.12.2022 (1)
שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ	שפיר אנרגיה בע"מ	4,521	2.45%	ללא הצמדה	31.12.2022 (2)
שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ	אופק מימון הון חוזר בע"מ	4,500	-	ללא הצמדה	(3)

* בכלל ההלוואות קיים תנאי המאפשר ללווה לפרוע את ההלוואה, כולה או חלקה, בפירעון מוקדם בכל שלב.

(1) כולל שטרי הון בסך של 130 מיליוני ש"ח.

(2) כולל שטרי הון בסך של כ-4.3 מיליוני ש"ח אשר ייפרעו לא לפני 1 בדצמבר 2025.

(3) כולל שטרי הון בסך של 4.5 מיליוני ש"ח אשר ייפרעו לא לפני 26 במאי 2022.

תקנה 12:

שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות עיקריות בשנת 2021 ועד למועד הדוח

לפרטים בדבר השלמת עסקה במסגרתה רכשה הקבוצה והוקצו לה מניות המהוות 53% מההון המונפק של חברת עד 120 ראו סעיף 12.14.2 לחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח זה.

לפרטים בדבר השקעת החברה באברות והפיכתה של החברה לבעלת השליטה בה, ראו סעיף 11.2.6 לחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח זה.

תקנה 13:

רווחים והפסדים של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי

הוצאות				רווח (הפסד) לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021				
ריבית שקיבלה החברה או זכאית לה	השתתפות בהוצאות	דמי ניהול	דיבידנד	סך רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד) כולל אחר	אחרי מס	לפני מס	שם החברה
באלפי ש"ח								
840	-	-	-	(3,413)	-	(3,413)	(3,413)	שפיר מבנים 1991 בע"מ
8,750	-	12,160	-	81,990	14,185	67,805	92,602	שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ
-	-	-	-	15,356	-	15,356	18,091	הנתיב המהיר בע"מ
18,486	-	3,385	-	97,835	-	97,835	116,413	שפיר מגורים ובניין בע"מ
-	-	-	-	(16,441)	-	(16,441)	(21,352)	6 - חוצה צפון בע"מ
6,507	-	19,381	-	182,650	(6,677)	189,327	247,150	שפיר תעשיות בע"מ
-	-	-	-	35,479	-	35,479	44,898	עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסיה המבוגרת בע"מ (*)
-	-	-	-	-	-	-	-	אברות תעשיות בע"מ (**)

(*)

נתוני עד 120 מתייחסים לתקופה שמיום 1 באוקטובר 2021 (לאחר השלמת העסקה לרכישה השליטה ברשת עד 120) ועד ליום 31 בדצמבר 2021.

(**)

החל מיום 31 בדצמבר 2021, אברות תעשיות בע"מ מאוחדת בדוחותיה הכספיים של החברה ולפיכך לא נכללו רווחים, הפסדים והכנסות שלה לתאריך הדוח.

תקנה 20:

מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר - מועדי וסיבות הפסקת מסחר

ביום 12 ביולי 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ג') של החברה לציבור בערך נקוב כולל של 350,000,000 ש"ח (וכנגד תמורה ברוטו בסך של כ-350 מיליון ש"ח). נכון למועד דוח זה, כוללת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה 350 מיליון ש"ח ערך נקוב. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה, ראו סעיף 17.1 לדוח זה.

בתקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך שהנפיקה החברה, למעט הפסקות מסחר הנהוגות בעת פרסום דיווחים מסויימים.

להלן פירוט התגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2021, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (במונחי עלות לחברה ו/או לחברה בשליטתה):

1. כל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בחברה שבשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על ידי החברה ובין אם ניתנו על ידי אחר;
2. כל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה, אם לא נמנה בס"ק (1) לעיל;
3. כל בעל עניין בחברה, שאינו נמנה בס"ק (1) או (2) לעיל, אם התגמולים ניתנו לו על ידי החברה או על ידי חברה שבשליטתה בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בחברה בשליטתה, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו, ואף אם בעל העניין אינו נושא משרה בכירה;

פרטי מקבל התגמולים														
תגמולים בעבור שירותים														
נתונים בש"ח														
שם	מין	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות*	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר
ישראל שפירא (1)	זכר	דירקטור ומנכ"ל תחום התשתיות	90%	15.07%	-	3,000,000	-	2,260,919	-	-	-	-	-	5,260,919
הראל שפירא (2)	זכר	דירקטור ומנכ"ל	90%	15.07%	-	3,000,000	-	2,296,679	-	-	-	-	-	5,296,679
גיל שפירא (3)	זכר	דירקטור ומנכ"ל תחום התעשייה	90%	15.07%	-	3,000,000	-	2,282,399	-	-	-	-	-	5,282,399
חן שפירא (4)	זכר	דירקטור ומנכ"ל תחום הזכיינות והנדל"ן	90%	15.07%	-	3,000,000	-	2,301,719	-	-	-	-	-	5,301,719
אבי פנטורין (5)	זכר	מהנדס ראשי	100%	0%	1,170,096	1,720,000	516,064	-	-	-	-	-	-	3,406,160

* הפירוט כולל את סכום ההוצאה שנרשמה בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 בגין אופציות שהוענקו לנושא המשרה.

(4)-(1) לפרטים אודות תיאור תנאי העסקה של בעלי השליטה בחברה ראו ס"ק א' להלן. לפרטים נוספים ראו ביאור 35(ג) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 בחלק ג' לדוח זה.

(5) להלן תמצית תנאי העסקתו של מר אבי פנטורין, המהנדס הראשי של הקבוצה, כפי שהיו לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:

שכר חודשי: שכר חודשי של 65 אלפי ש"ח; הפרשות: הפרשות של הקבוצה לטובת הסדר פנסיוני בשיעור של 13.33% משכרו של נושא המשרה (8.33% לפיצויים, 5% לתגמולים) וכן תשלום בידי הקבוצה להבטחת אובדן כושר עבודה בשיעור של עד 2.5% מגובה השכר. בנוסף, הקבוצה מפרישה לקרן השתלמות על שם נושא המשרה וזאת בגובה של 7.5% מהשכר עד לתקרה הפטורה ממס בחוק. מענקים: מענק שנתי מוענק בהתאם לשיקול דעת הנהלת הקבוצה. גלווים: זכאות לרכב צמוד בדרגה הנהוגה בחברה למנהל ברמתו, כאשר החברה נושאת בעלות שווי השימוש ברכב לצרכי מס (כמו גם בשווי לצרכי מס של מכשיר סלולארי). הודעה מוקדמת, חופשה: זכאות ל- 24 ימי חופשה שנתית והודעה מוקדמת בת 30 ימים.

א. פירוט הסכמי העסקה

הסכמי העסקה של בעלי השליטה בחברה :

ביום 1 בדצמבר 2019 נכנסו לתוקפם הסכמים המסדירים את תנאי הכהונה של בעלי השליטה בחברה בנושאי משרה בחברה. זאת, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 26 בספטמבר 2019 ו- 3 באוקטובר 2019 (בהתאמה), וכן אישור האסיפה הכללית של החברה מיום 7 בנובמבר 2019.

במסגרת ההסכמים נקבע, כי העסקתו של נושא המשרה בהתאם להסכם הינה ברצף להעסקתו בחברת שפיר הנדסה אזרחית ובהתאם, כל חובות שפיר הנדסה אזרחית בקשר לכל תקופת עבודתו של נושא המשרה בה (ולרבות הזכויות הנובעות מרצף העסקת נושא המשרה) הועברו לחברה. עוד נקבע במסגרת ההסכמים כי כל אחד מנושאי המשרה רשאי להודיע לחברה על מעבר להענקת השירותים באמצעות תאגיד בשליטתו. התקבלה הודעה כאמור אצל החברה, יסתיימו יחסי עובד-מעסיק בין החברה לנושא המשרה בסמוך לאותו מועד ובהסכם תתקשר חברת הניהול בבעלותו של נושא המשרה. סך עלות ההעסקה של נושא המשרה כעובד בסמוך לפני מועד ההודעה כאמור, תהא שווה לסכום דמי הניהול שישולם לחברת הניהול בבעלות נושא המשרה. יתר תנאי ההעסקה יחולו בשינויים המחויבים. בחודש ינואר 2020 הודיעו בעלי השליטה לחברה רצונם לעבור למבנה של מתן שירותים באמצעות חברה בשליטתם בהתאם לסעיף ובהתאם - בסוף חודש ינואר 2020 הסתיימו יחסי ההעסקה בין החברה לבין כל אחד מארבעת בעלי השליטה בחברה ונכנסו לתוקפם החל מיום 1 בפברואר 2020 הסכמים למתן שירותי ניהול בין החברה לבין חברות ניהול בשליטתם של בעלי השליטה.

להלן פירוט עיקרי תנאיהם של הסכמי הניהול כאמור, כפי שמפורטים בהסכמים האמורים, אשר הינם זהים במהותם (למעט אם צוין מפורשות אחרת), ביחס לכל אחת מחברות הניהול בשליטת ארבעת בעלי השליטה בקבוצה (להלן: **"הסכם הניהול"** ו- **"המנהל"**):

במסגרת הסכם הניהול יינתנו שירותי הניהול על ידי חברת הניהול, באמצעות המנהל ובאמצעותו בלבד וזאת מבלי שמתקיימים בין המנהל לבין החברה יחסי עבודה כלשהם.

תוקף ההסכם : תקופת ההסכם הינה החל מחודש פברואר 2020 ועד למועד בו יידרש להיות מאושר שוב באסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות הדין.

עוד הובהר במסגרת ההסכם, כי יראו באי חידוש ההסכם על ידי החברה בתום תקופת ההסכם, כפיטורי נושא המשרה.

סיום ההתקשרות והתשלומים הנובעים ממנה : חברת הניהול זכאית להודעה מוקדמת בכתב בת שישה חודשים. החברה תהיה זכאית להודעה מוקדמת בת ארבעה חודשים. החברה רשאית לוותר על מתן השירותים בתקופת ההודעה המוקדמת אך תהיה מחויבת לשלם את דמי הניהול ויתר התנאים המפורטים להלן באופן מלא עד לתום תקופה זו.

בנוסף, בכל מקרה של סיום הסכם הניהול, בין אם ביוזמת חברת הניהול ובין אם ביוזמת החברה, לרבות במקרה של אי הארכת הסכם הניהול, תהא זכאית חברת הניהול לפיצוי מוסכם בגובה דמי ניהול ויתר התנאים המפורטים להלן בסך של שישה חודשים, וזאת בסכום חד-פעמי.

היקף מתן השירותים : המנהל יקדיש למתן השירותים היקף המקביל ל-90% משרה בכל חודש קלנדארי.

דמי הניהול : דמי ניהול חודשיים בסך של כ- 190 אלפי ש"ח, בצירוף מע"מ כדין (לעיל ולהלן: **"דמי הניהול"**). סך של 135 אלפי ש"ח מתוך דמי הניהול יהיה צמוד לשיעור עליית המדד ביחס למדד שפורסם ביום 15 באוגוסט 2019 (להלן: **"מדד בסיסי"**). דמי הניהול יותאמו לשינויים בגובה דמי השימוש לצורך מס הכנסה בגין רכב ו/או טלפון נייד.

תנאים נוספים: לצורך מתן השירותים על-ידי חברת הניהול באמצעות המנהל, החברה תעמיד לרשות המנהל רכב צמוד מקבוצה 7 (לרבות כל הוצאות הרכב), טלפון סלולארי וכל הוצאות החזקה והשימוש בו, מחשב נייד ומנוי שנתי ל-3 עיתונים כלכליים יומיים.

אי מתן שירות בתשלום: חברת הניהול זכאית ל-30 ימים בתשלום לכל שנת קלנדארית מלאה, בהם יהא המנהל פטור מלספק את השירותים. ימים אלו ניתנים לצבירה לתקופה של עד 36 חודשים בלבד (קרי, צבירה של עד 90 ימים כאמור בלבד). ימים שנצברו כאמור ניתנים להמרה לתשלום מזומן בסכום החלק היחסי של הימים שמומרים כאמור, מדמי הניהול החודשיים.

מענק שנתי:

חברת הניהול זכאית לקבלת מענק שנתי בגין כל שנה קלנדארית, בהתאם לעקרונות הבאים:

תנאי סף - בגין שנה בה הרווח הנקי השנתי קטן מ-160 מיליון ש"ח, לא ישולם מענק שנתי.

חישוב המענק - בגין שנה בה הרווח הנקי השנתי יעלה על 200 מיליון ש"ח, ישולם מענק בגובה 2.5% (שניים וחצי אחוזים) מהסכום בו עלה הרווח הנקי השנתי על 200 מיליון ש"ח.

בגין כל שנה בה עמד הרווח השנתי על 160 מיליון ש"ח או גבוה מכך - ישולם לנושא המשרה (באמצעות חברת הניהול) מענק שנתי בשיעור של 2% מהפער בין הרווח השנתי ל-160 מיליון ש"ח.

סכום המענק המירבי (תקרת המענק) יעמוד על סך של 3 מיליון (שלושה מיליון) ש"ח.

לענין זה "הרווח הנקי השנתי" משמעו: הרווח השנתי מפעילויות נמשכות (לאחר מיסים), בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, לפני מענקים לנושאי משרה בחברה.

היה וההתקשות בין החברה לבין חברת הניהול תסתיים, מכל סיבה שהיא, במהלך חלק משנה קלנדארית, תהיה חברת הניהול זכאית למענק בגין החלק היחסי של השנה (כולל תקופת ההודעה המוקדמת).

ככל שיתברר כי מענק שנתי או חלק ממנו ששולם לחברת הניהול חושב על בסיס נתונים שהתבררו לאחר מכן כמוטעים, תוך פרק זמן של שלוש (3) שנים ממועד פרסום הדוחות הרלוונטיים, תשיב חברת הניהול לחברה, או תשלם החברה לחברת הניהול, לפי העניין, את ההפרש בין סכום המענק שקבל לזה שהיתה זכאית לו עקב התיקון האמור (תוך שקלול הפרשים, ככל שקיימים, בתשלומים וחבויות מס).

בהתאם לקריטריונים האמורים לאור סכום הרווח הנקי השנתי (כהגדרתו לעיל) בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, בוצעה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הפרשה בגין מענק לחברות הניהול בשליטתם של בעלי השליטה בחברה (קרי, להראל, ישראל, גיל וחוץ שפירא) בגין כהונתם כנושאי משרה בחברה בהתאם להסכמי הניהול בשנת 2021, בסך של 3 מיליון ש"ח לכל אחד (בסה"כ 12 מיליון ש"ח).

החזר הוצאות: חברת הניהול תהיה זכאית לתשלום החזר הוצאות שנדרשה להוציא במסגרת מתן השירותים, ולרבות הוצאות אירוח, הסעדה, חנויות וכל הוצאה אחרת הדרושה לצורך מתן השירותים לחברה, והכל בהתאם לנהלי החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

ביטוח שיפוי ופטור: כתבי השיפוי, הפטור ופוליסת הביטוח בה נכללים המנהלים נכון למועד חתימת הסכם הניהול ישארו בתוקפם עד למועד המאוחר האפשרי לפי דין.

בהקשר זה יצויין כי עוד קודם לחתימת הסכם הניהול הוענקו לכל אחד מבין ארבעת בעלי השליטה בחברה, בתוקף תפקידו כמושא משרה ודירקטור בחברה, כתב שיפוי וכתב פטור, שהינם בנוסח זהה לנוסח כתבי השיפוי והפטור של יתר הדירקטורים בחברה והינו בהתאם לתנאים הקבועים במדיניות התגמול של החברה (ראו תקנה 21(ג) להלן).

העדר יחסי עבודה: במסגרת הסכם הניהול הצהירו והסכימו החברה והמנהל כי ההתקשרות בין החברה לבין חברת הניהול הינה במסגרת יחסים שבין מזמין שירותים לבין נותן שירותים, כי חברת הניהול הינה מעסיקתו הבלעדית של

המנהל, ואין בהסכם הניהול כדי ליצור יחסי עבודה בין החברה לבין המנהל. עוד הוסכם כי החברה לא תהיה חייבת כלפי המנהל בכל חובה או תשלום המוטל על פי כל דין על מעסיקתו, שהיא חברת הניהול.

בהמשך לאמור הוסכם בין הצדדים כי אם ייקבע על-ידי גורם מוסמך כי המנהל סיפק את השירותים כ"עובד", למרות האמור במפורש בהסכם הניהול זה ועל אף כוונת הצדדים, מסכימים הצדדים כי השכר שהיה מגיע למנהל, בגין מתן השירותים, הינו בשיעור של 65% מדמי הניהול (להלן: "**השכר המוסכם כעובד**"); ואילו היתרה שעד לסכום דמי הניהול היא בגין כל ומלוא העלויות שהיה מקבל המנהל אילו היה בוחר במתווה התקשרות בו מתקיימים יחסי עובד מעסיק. לאור האמור לעיל, חברת הניהול ו/או המנהל יהיו חייבים להשיב לחברה, ביום בו תתקבל החלטה חלוטה על-ידי בית דין מוסמך בה ייקבע כי המנהל היה או הינו עובד שכיר של החברה, את כל התשלומים העודפים שקיבלו מהחברה מעל לשכר המוסכם כעובד.

תיחום פעילות: להסדר בדבר תיחום פעילות ראו תקנה 22 להלן.

סודיות: חברת הניהול והמנהל התחייב לשמירה על סודיות בתקופת הסכם הניהול ולאחר סיומו, מכל סיבה שהיא, ללא כל הגבלת זמן.

ב. גמול דירקטורים

כלל הדירקטורים בחברה (למעט בעלי השליטה בחברה) זכאים לגמול השתתפות ולגמול שנתי בגובה הסכום המרבי האפשרי בהתאם להוראות תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**"), בהתחשב במומחיותם של האמורים (לפי העניין), כפי שיתעדכן מעת לעת, ובהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהא מעת לעת, ולהחזיר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול. לפרטים בדבר פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה בחברה, ראו תקנה 29א' להלן.

לפרטים בדבר תנאי כהונתם והעסקתם של בעלי השליטה בחברה, ראו ס"ק א' לעיל.

ביום 10 בספטמבר 2015 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניותיה של החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם לקבלת שירותים עם מר יהודה שגב, יו"ר דירקטוריון החברה (להלן: "**הסכם השירותים**"), שלהלן תמצית תנאיו:

בהתאם להסכם השירותים, יעניק מר שגב שירותי יו"ר דירקטוריון ושירותים נוספים לחברה, שעיקרם שירותי ייעוץ מקצועי להנהלת הקבוצה וכן איתור וניתוח הזדמנויות עסקיות, והכל בהתאם לדרישתה של החברה, מעת לעת. השירותים יוענקו לחברה על ידי מר שגב באמצעות חברה בבעלותו המלאה (ללא קיום יחסי עובד - מעביד). הסכם השירותים נכנס לתוקפו ביום 1 באפריל 2015 כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא אותו לכדי סיום בכל עת בהודעה מוקדמת בכתב לצד השני בת 60 ימים, בכפוף להוראות כל דין ולמקרים מיוחדים שנקבעו בו. החל מחודש ינואר 2018 עודכן ההסכם כך שבגין מתן השירותים על ידי מר שגב תשולם לו תמורה חודשית קבועה בסך של 40 אלפי ש"ח (כנגד חשבונית). ביום 11 במרס 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכונה של התמורה החודשית, החל מחודש ינואר 2021, לסך של 50 אלפי ש"ח (כנגד חשבונית). מר שגב ימשיך להיכלל בהסדר ביטוח האחריות הקיים בחברה, וכפי שיהיה מעת לעת, לדירקטורים ונושאי משרה בחברה וימשיך ליהנות מהסדרי השיפוי הנהוגים.

ג. מדיניות תגמול

ביום 7 בנובמבר 2019, לאחר אישורם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול חדשה לנושאי משרה בחברה, בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות וביום 28 בדצמבר 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה, עדכון מדיניות התגמול של החברה בדבר תנאי התקשרות בביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה. ביום 11 במרס 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה עדכון נוסף למדיניות התגמול של החברה בקשר עם תנאי כהונת יו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים בקשר עם מדיניות התגמול של החברה והעדכונים לה ראו דוח מיידי (משלים) מיום 3 באוקטובר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-086007),

דוח מיידי מיום 23 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-117247) ודוח זימון אסיפה מיום 2 בפברואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-013579) בהתאמה, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ד. תוכנית אופציות

לפרטים בדבר תוכניות האופציות של החברה ואופציות שהוענקו לעובדים ונושאי משרה של החברה, ראו סעיף 15.6 לחלק א' לדוח זה וביאור 31 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 בחלק ג' לדוח זה.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

1. בעלי השליטה בחברה

נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה הראל שפירא, ישראל שפירא, גיל שפירא וכן שפירא, המחזיקים במשותף, בחלקים שווים, ב- 215,370,000 מניות רגילות של החברה ללא ע"נ 53,842,500 מניות כל אחד, המהוות יחדיו כ-60.28% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה וכ-57.68%, בדילול מלא¹. בעלי השליטה בחברה הינם אחים.

2. הסכם בין בעלי השליטה

בחודש נובמבר 2014, התקשרו בעלי השליטה בחברה בהסכם בעלי מניות, אשר נכנס לתוקפו עם רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**"). להלן תיאור עיקרי ההסכם:

1. לעניין מינוי דירקטורים, הצדדים התחייבו להפעיל את מלוא כח ההצבעה שלהם על מנת לגרום לכך שימונו נציגיהם לדירקטוריון החברה, כדלקמן: כל צד יהיה זכאי להציע נציג אחד לדירקטוריון החברה. זכותו של צד כאמור תפקע במקרה בו יחזיק בפחות מעשרה אחוזים מהון המניות המונפק של החברה, כפי שיהיה מעת לעת. הובהר לעניין זה כי לצורך בחינת ההחזקה בלפחות עשרה אחוזים כאמור, יראו כמחזיקים במשותף במניות החברה, צדדים להסכם זה אשר יבחרו לפעול כך. צד אשר לו זכות להציע נציג לדירקטוריון, רשאי אף לדרוש כי הצדדים יפעילו את כח הצבעתם להפסקת כהונתו ו/או החלפתו. לא יהיה ניתן להמליץ על מינוי דירקטור לחברה שהינו מתחרה או פועל עבור או מטעם מתחרה. כן הוסכם, כי מועמדים נוספים לדירקטוריון החברה, מעבר לאמור לעיל (לרבות מועמדים לכהונה כדירקטורים חיצוניים) יומלצו על ידי הצדדים על פי החלטה שתתקבל על ידם, ברוב רגיל מסך מניות החברה אשר יוחזקו על ידי כל הצדדים להסכם זה, כפי שיהיו מעת לעת (להלן: "**ההון הקובע**").

2. לעניין הצבעות באסיפה הכללית, הצדדים התחייבו לתאם ביניהם מראש את אופן הצבעתם בכל החלטה באסיפה הכללית של החברה, בהתאם להחלטה שתתקבל ביניהם לפי הוראות ההסכם.

3. לעניין העברת מניות בחברה, הוסכם כי העברת מניות על ידי מי מהצדדים (למעט לנעבר מורשה כמפורט בהסכם) תהיה כפופה לזכות סירוב ראשונה ולזכות הצטרפות של יתר הצדדים להסכם. האמור לא יחול על מכירת מניות של החברה במהלך המסחר הרגיל בבורסה וזאת ביחס למכירות בהיקפים שנקבעו בהסכם. בנוסף נקבע, כי במקרה בו צדדים להסכם המחזיקים בשיעור מינימאלי

1 בהנחה תיאורטית של מימוש כ- 16,139,391 מיליוני אופציות לא סחירות שהוענקו לעובדים ונושאי משרה בקבוצה, מכח תוכנית האופציות של החברה מיום 25 בנובמבר 2014 (כפי שתוקנה בחודש פברואר 2015) ותכנית אופציות חדשה של החברה מחודש נובמבר 2020, וטרם מומשו או פקעו, ל- 16,139,391 מיליוני מניות רגילות של החברה. מובהר, כי ההנחה כאמור הינה תיאורטית בלבד, שכן על פי תנאי התוכנית והאופציות האמורות, מניות המימוש יוקצו בכמות אשר תשקף את שווי ההטבה הכספי הגלום באופציות (cashless).

הקבוע בהסכם יבקשו למכור את כל מניותיהם בחברה, לצד שלישי, יהיו יתר הצדדים להסכם זה מחויבים למכור את כל מניותיהם בחברה באותם מחיר ותנאים נוספים הכלולים בעסקת המכר.

4. תוקפו של ההסכם יסתיים במקרה בו החזקותיהם הכוללות של הצדדים להסכם במניות החברה, פחתו מעשרים וחמישה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה.

עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי

תקנה 22:

להלן פרטים, למיטב ידיעתה של החברה, אודות עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה יש באישורן עניין אישי, בהן התקשרה החברה בשנת הדוח או אשר הינן בתוקף במועד זה:

1. בשנת 2011, התקשרה הקבוצה באמצעות שפיר הנדסה אזרחית, עם חברה בבעלות משותפת של קרוב של בעל שליטה בחברה, בהסכם הרשאה כפי שתוקן בחודשים אפריל ויוני 2014 (להלן בהתאמה: "המורשה" ו-"הסכם ההרשאה"). על פי הסכם ההרשאה, מאפשרת הקבוצה למורשה לעשות שימוש בשטח כולל בן-140 מ"ר (להלן: "שטח ההרשאה"), המצויים במתחם הנהלים המהיר בסמוך למחלף שפירים בכביש ת"א-ירושלים (כביש 1). לפרטים אודות פרויקט הנהלים המהיר ראו סעיף 10.7 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה. במסגרת הסכם ההרשאה תפעיל המורשה בשטח ההרשאה, בית קפה וחדות נוחות. הסכם ההרשאה הינו לתקופה של 24 חודשים מתחילת פעילות פרויקט הנהלים המהיר (להלן: "תקופת ההרשאה הראשונה") ולאחר מכן יוארך הסכם ההרשאה באופן אוטומטי עד 12 תקופות הרשאה נוספות בנות 24 חודשים כל אחת, (אלא אם תודיע המורשה כי אין ברצונה להאריך את הסכם ההרשאה לתקופה נוספת. הודעה כאמור תועבר לחברה לא יאוחר מ-90 יום לפני תום תקופת ההרשאה), קרי עד לתום תקופת הזיכיון. לזכיון לא קיימת האפשרות לבטל את ההסכם אלא במקרים מיוחדים שפורטו בהסכם. בגין זכות השימוש בשטח ההרשאה המורשה משלמת לקבוצה סך חודשי השווה ל-8% מהפדיון החודשי אותו מפיקה המורשה משטח ההרשאה, אשר הסתכם בשנת 2021, לסכום זניח לחברה. הקבוצה רשאית לבטל את הסכם ההרשאה במקרים המפורטים בהסכם ההרשאה. במקרה של ביטול הסכם ההפעלה או הסכם הזיכיון של הקבוצה בפרויקט הנהלים המהיר, יבטל הסכם ההרשאה והקבוצה תפצה את המורשה בגין השקעת המורשה בצידוד (בניכוי פחת שנתי בשיעור של 12.5%).

ביום 26 במרס 2015, אישרה ועדת הביקורת של החברה, כי ההתקשרות האמורה לעיל אינה מהווה עסקה חריגה, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, וזאת מהנימוקים שלהלן: (א) הקבוצה נוהגת, מעת לעת, ובמהלך העסקים הרגיל שלה להתקשר בהסכמים להפעלת או השכרת שטחים שבבעלותה או בניהולה בתמורה; (ב) בהתאם לעבודה חיצונית שקיבלה החברה נמצא, כי התמורה אותה משלמת המורשה בגין זכות השימוש בשטח ההרשאה הינה בהתאם לתנאי השוק בו פועלת הקבוצה; (ג) אין בהתקשרות כאמור כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, נכסיה או התחייבויותיה. לאור האמור לעיל, קבעה ועדת הביקורת של החברה, כי ההתקשרות, כאמור לעיל, הינה לטובת החברה.

2. במסגרת פעילותה השוטפת של הקבוצה עד למועד ההנפקה, נרשמו על שם בעלי השליטה בחברה, כך שיחזיקו בנאמנות עבור הקבוצה, מספר כלי רכב המשמשים את הקבוצה ועובדיה בפעילותם השוטפת. הרכבים כאמור מוחזקים למועד הדוח בנאמנות עבור הקבוצה, ללא תמורה ואולם בעלי השליטה כאמור זכאים לשיפוי מהקבוצה בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה, מכל סוג, שייגרמו לבעל השליטה הרלוונטי עקב ביצוע תפקידו כנאמן ו/או בקשר לנאמנות.

3. ביום 25 באוקטובר 2017 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם למתן שירותים לבעלי השליטה בחברה באמצעות עובדים ונותני שירותים של החברה (להלן: "ההסכם") לתקופה של 5 שנים החל מיום 1 בדצמבר 2017, כמפורט להלן:

לפי ההסכם יוענקו לבעלי השליטה, או לחברות בשליטתם, שירותים מעובדים בחברה ושירותי משרד מעת לעת, כדלקמן: (א) שירותי מזכירות ומשרד בהיקף שלא יעלה על 60% מהיקף משרה חודשית; (ב) שליחויות בהיקף שלא יעלה על 70% מהיקף משרה חודשית; (ג) הנהלת חשבונות ושירותים כלכליים בהיקף שלא יעלה על 30% מהיקף משרה חודשית של כלכלן זוטור וכן 30% מהיקף משרה חודשית של מנהלת חשבונות; (ד) שירותים משפטיים בהיקף שלא יעלה על 40% מהיקף משרה חודשית של עו"ד בדרג ביניים.

תמורת השירותים התחייבו בעלי השליטה, ביחד ולחוד, לשלם לחברה סך חודשי כולל של 33 אלפי ש"ח, צמוד למדד ובתוספת מע"מ, כאשר בין הצדדים הוסכם, כי סכום התמורה החודשית לא ישתנה אף אם בפועל יוענקו שירותים בהיקף שלא יעלה או יפחת (בחישוב עלות מצטבר לחברה) על 9% מהיקף השירותים הקבוע לעיל. כאמור, תוקפו של הסכם השירותים נקצב לתקופה של חמש שנים מיום 1 בדצמבר 2017 אך הוא ניתן לסיום בהודעה בכתב בת 90 ימים מראש על ידי כל אחד מהצדדים טרם סיום התקופה האמורה.

ועדת הביקורת של החברה תבקר את יישום האמור בהסכם מעת לעת ולכל הפחות אחת לשנה.

ההתקשרות האמורה אושרה במוסדות החברה כעסקה שאינה חריגה, על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. לפרטים בדבר עמדת רשות ניירות ערך אודות סיווג העסקה והליך אישורה ואודות עמדתה של החברה בנושא, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 22 (סעיף מס' 3) לחלק ד' לדוח השנתי של החברה לשנת 2020, כפי שפורסם ביום 22 במרס 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-040668), הנכלל בסעיף זה על דרך ההפניה.

מידי שנה בוחנת ועדת הביקורת של החברה את אופן יישומו של הסכם השירותים בפועל וכי מידי שנה ועדת הביקורת אישרה את אופן יישומו של ההסכם, כמו גם את קביעתה שההסכם הינו בהיקפים זניחים לפעילות החברה (סכום שנתי, המשולם לחברה עצמה על ידי בעלי השליטה, של כ- 400 אלפי ש"ח).

4. ביום 22 ביוני 2017 אישרה ועדת הביקורת של החברה ביצוע תשלומים בקשר עם כתבי שיפוי שהוענקו על ידי החברה בחודש נובמבר 2014 לארבעת בעלי השליטה בחברה, הראל שפירא, חן שפירא, גיל שפירא וישראל שפירא, מתוקף כהונתם כנושאי משרה בחברה (להלן: **"כתב השיפוי"**), לצורך ביצוע תשלומים בגין ייצוג משפטי לארבעת בעלי השליטה בהליך הבקשה לאישור תובענה נגזרת (כמפורט בסעיף 14.5 לחלק א' לדוח זה) וזאת בהמשך לקביעתה כי למועד האמור התקיימו התנאים למימוש התחייבות החברה בכתב השיפוי. יודגש כי החברה פועלת במקביל לקבלת סכומים מכח פוליסה לביטוח אחריות נושאי המשרה והדירקטורים שנרכשה על ידה וסכומים שישולמו בעתיד מכוח הפוליסה האמורה יועברו לחברה, ככל שיתייחסו להוצאות ששולמו על ידה. לפרטים נוספים אודות כתב השיפוי ראו הפירוט הניתן ביחס לתקנה 29א להלן.

בנוסף, ביום 21 במרס 2018 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, לאחר קבלת ייעוץ משפטי ובהמשך לפנייה מצד הראל, גיל, ישראל וחן שפירא, נושאי משרה שהינם גם בעלי השליטה בחברה, כי התקיימו התנאים להפעלת כתב השיפוי שניתן להם על ידי החברה ובהתאם, אושר להיענות להפעלתו של כתב השיפוי ביחס לנושאי המשרה האמורים בקשר עם הפקדת הערובה על ידי החברה בקרן החילוט של האפוטרופוס הכללי, כמפורט בסעיף 14.5 לחלק א' לדוח, וזאת ככל שהערובה שימשה את ענייניו של מי מנושאי המשרה האמורים.

5. ביום 13 ביוני 2021 וביום 16 ביוני 2021 (בהתאמה) אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 1ב לתקנות ההקלות, את תנאי העסקתה של בתו של אחד מבעלי השליטה בחברה,

בתפקיד אחראית משמרת במחלקת שירות לקוחות במשרדי הקבוצה במשרה מלאה בתמורה לשכר גלובלי, אשר לא יעלה על השכר הממוצע במשק ויתר התנאים הנלווים להעסקה (כגון: הפרשות פנסיוניות, הודעה מוקדמת, חופשה ומחלה) יהיו כמתחייב על פי דין ועל פי הנהוג בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 16 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-039937) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. העובדת כאמור סיימה את עבודתה נכון למועד הדוח.

6. לפרטים אודות התחייבויות של בעלי השליטה בחברה בקשר עם כתבי התחייבויות שנתנה הקבוצה לתאגידים בנקאיים, ראו סעיף 17.7 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

7. התקשרויות המתוארות לעיל, אשר אירעו טרם הנפקת מניות החברה לראשונה לציבור לפי תשקיף החברה מחודש נובמבר 2014, אושרו בידי דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות בה, ביום 25 בנובמבר 2014, טרם השלמת ההנפקה כאמור.

8. לפרטים אודות תנאי התגמול של בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים ונושאי משרה בחברה, ראו תקנה 22(א) לעיל.

9. לפרטים אודות התחייבות לשיפוי ופטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות בעלי השליטה בחברה ראו ס"ק (1) ו-(2) לתקנה 29א' להלן. לפרטים אודות התקשרות החברה בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לרבות בגין בעלי השליטה בחברה, ראו ס"ק (3) לתקנה 29א' להלן.

תיחום פעילות

כל אחד מה"ה ישראל, הראל, גיל וחן שפירא, בעלי השליטה בחברה, התחייב (וכן התחייבו חברות הניהול באמצעותן הם מעניקים שירותים לחברה) שלא לפעול בתחומי הפעילות של החברה, כהגדרתם להלן, וזאת בדרך של רכישה, השקעה, ייעוץ, ניהול וא/או מתן שירותים, בין במישרין ובין בעקיפין (להלן בסעיף זה: "**פעולה**"), אלא בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף זה להלן:

כל פעולה אשר ירצה בעל השליטה לבצע בתחומי פעילות החברה תוצע על ידו תחילה לחברה. במקרה כאמור יפנה בעל השליטה לחברה בהצעה בכתב לפיה לחברה תעמוד הזכות לבצע את הפעולה האמורה עצמה (להלן: "**ההצעה**"). החלטות על היענות או אי היענות להצעות שתגעה לחברה בהתאם לאמור לעיל, תתקבלנה על ידי ועדת הביקורת של החברה. ועדת הביקורת של החברה תידרש לקבל החלטה בדבר היענות או אי היענות להצעה בתוך 60 ימים ממועד קבלת ההצעה בחברה (להלן: "**תקופת המימוש**"). במקרה בו הודיעה החברה על סירובה להצעה כאמור (אשר החברה תהא רשאית למסור לכל המאוחר בתום תקופת המימוש) או במקרה של היעדר היענות מצד החברה עד לתום תקופת המימוש, יהא בעל השליטה רשאי לבצע את הפעולה, בין בעצמו ובין באמצעות תאגיד שבשליטתו, בין לבד ובין ביחד עם אחרים, וזאת מבלי שהדבר יחשב כניצול הזדמנות עסקית של החברה. מובהר בזאת, כי במסגרת ההצעה ימסור בעל השליטה לחברה את כל המידע והחומר המצוי בידו ביחס לפעולה כאמור והנדרש לצורך בחינת ההצעה על ידי החברה.

לצרכי סעיף זה "**תחומי הפעילות של החברה**", משמע - (1) ביצוע פרויקטים של הקמת תשתיות ומבנים בישראל, לרבות בנית גשרים, מחלפים, סלילת כבישים, עבודות ימיות, בניה ציבורית ובניה מסחרית (שאינה למגורים); (2) הקמה והפעלת פרויקטים רחבי היקף הממומנים על ידי המגזר הפרטי, חלף מימון ממשלתי (פרויקטים במודל PPP במתכונת BOT וא/או PFI) בדרך של זכינות (Concession) בישראל; (3) ייצור ואספקה של חומרי מחצבה, בטון מובא, אספלט, מלט, ברזל, אלמנטים טרומיים מבטון דרוך וטרומ בישראל; (4) ייזום, תכנון, בניה ומכירת מבנים למגורים בישראל, בהיקף העולה על 3,000 מ"ר (שטח בנוי

עיקרי) לפרויקט; (5) חיפושי נפט וגז בישראל. יובהר, כי פעילות שאינה בישראל אינה נכללת במסגרת ההגדרה כאמור.

על אף האמור, העסקאות ו/או הנכסים ו/או הפרויקטים המפורטים להלן, לא ייחשבו כניצול הזדמנויות עסקיות של החברה על ידי מי מבעלי השליטה האמורים: (א) החזקה בנכסים ו/או פרויקטים שהיו בבעלות ו/או בשליטת מי מבעלי השליטה במישרין ו/או בעקיפין, במועד התשקיף; (ב) רכישה של עד 10% בנכסים שהינם בתחומי הפעילות של החברה, כאמור לעיל, ו/או רכישה של עד 10% בתאגיד המחזיק בנכסים כאמור, ובלבד שלא תהיה לבעל השליטה הרלוונטי מעורבות פעילה בניהול אותו נכס; (ג) רכישת החזקות בתאגיד אשר היקף נכסיו בתחומי הפעילות של החברה אינו עולה על 10% מסך היקף נכסיו, והיקף הכנסותיו מפעילות בתחומי הפעילות של החברה בשנה שחלפה למועד הרכישה אינו עולה על 10% מסך היקף הכנסותיו; (ד) החזקה בתאגיד כאמור בס"ק (ג) לעיל, גם אם לאחר הרכישה, אשר נעשתה בהתאם לאמור בס"ק (ג) לעיל, היקף הנכסים בתחומי הפעילות של החברה ו/או היקף הכנסותיו מפעילות בתחומי הפעילות של החברה עולה על 10% מסך היקף הכנסותיו.

כן יובהר כי לא תהיה כל מגבלה על בעלי השליטה לבצע כל פעילות שאינה במסגרת תחומי הפעילות של החברה, כהגדרתם לעיל.

ההתחייבות כל אחד מבעלי השליטה בהתאם לאמור בסעיף זה תפקע במאוחר מבין המקרים הבאים (א) 12 חודשים לאחר שחדל להיות מועסק, בין במישרין ובין בעקיפין, בחברה ו/או בחברה בשליטת החברה, או (ב) מקרה בו יחדל להיות בעל שליטה בחברה, כמשמעות המונח 'שליטה' בחוק ניירות ערך.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת האמונים של דירקטור כלשהו בחברה, לפי סעיף 254 לחוק החברות.

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה

תקנה 24:

לפירוט, למיטב ידיעת החברה, של החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במניות החברה או בניירות ערך אחרים שלה, ראו דוח מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 4 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-002125) ודוח מידי מיום 6 בינואר 2022 בדבר שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (מס' אסמכתא: 2022-01-003679), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המימים בסמוך למועד פרסום הדוח

תקנה 24א:

1. הון המניות הרשום של החברה הינו 900,000,000 מניות רגילות של החברה, מחולק ל- 900,000,000 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב.

2. הון המניות המונפק של החברה הינו 357,252,341 מניות רגילות של החברה מחולק ל- 357,252,341 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב.

3. **ניירות הערך ההמירים של החברה הינם כמפורט להלן:**

812,505 אופציות (לא סחירות) שהוענקו לעובדים ונושאי משרה בקבוצה, מכח תוכנית האופציות של החברה מיום 25 בנובמבר 2014 (כפי שתוקנה בחודשים פברואר ומאי 2015);

15,326,886 אופציות לא סחירות שהוענקו מכח תוכנית האופציות של החברה מחודש נובמבר 2020.

לפרטים נוספים ראו סעיף 15.6 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

תקנה 24ב : מרשם בעלי המניות של החברה

שם בעל המניות	כתובת בעל המניות	ת.ז. / מספר חברה	כמות מניות	סוג המניות	מועד הקצאה לראשונה
חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	רחוב אחוזת בית 2, תל אביב	515736817	357,252,341	מניות רגילות ללא ע"נ	14 ביוני 2015

תקנה 26 : הדירקטורים של התאגיד

להלן פרטים אודות חברי דירקטוריון החברה, נכון למועד הדוח :

שם :	יהודה שגב
מספר זיהוי :	076042738
תאריך לידה :	21/07/1951
מען להמצאת כתבי בי-דין :	ברקת 12 פתח תקוה
נתינות :	ישראלית
חברות בועדות הדירקטוריון :	לא
דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה :	לא
עובד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה והתפקיד אותו ממלא :	יו"ר דירקטוריון החברה, חבר בועדת תרומות, ובוועדת השקעות ;
תאריך תחילת כהונה כדירקטור :	25 בפברואר 2015
השכלה :	בוגר לימודים כלליים במדעי הרוח, אוניברסיטת חיפה ; מוסמך מדעי המדינה, אוניברסיטת חיפה ; בוגר משפטים (L.L.B) המכללה האקדמית קריית אונו ; מוסמך משפטים (L.L.M), אוניברסיטת בר-אילן.
תעסוקה בחמש השנים האחרונות :	מנכ"ל נשיאות הארגונים הכלליים 2015-2019 וכהונה כדירקטור בחברות שונות (כמפורט להלן).
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור :	רב בריח (08) תעשיות בע"מ ; אברות תעשיות בע"מ ;
קירבה משפחתית עם בעל עניין אחר בחברה (אם יש) :	אין
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית :	בעל כשירות מקצועית

שם :	הראל שפירא
מספר זיהוי :	054896519
תאריך לידה :	26/07/1957
מען להמצאת כתבי בי-דין :	ברקת 12 פתח תקוה
נתינות :	ישראלית
חברות בועדות הדירקטוריון :	לא
דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה :	לא
עובד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה והתפקיד אותו ממלא :	מנכ"ל החברה ודירקטור
תאריך תחילת כהונה כדירקטור :	14 במרס 2013
השכלה :	תואר ראשון בהנדסת תעשייה וניהול מאוניברסיטת תל אביב
תעסוקה בחמש השנים האחרונות :	מנכ"ל הקבוצה
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור :	חברות שונות בקבוצה, א.ש חצב ניהול והשקעות (2011) בע"מ, לב - גשר בע"מ, א.ש. עפרוני ניהול והשקעות בע"מ, ה.ש. עיט ניהול והשקעות בע"מ, ליימסטון ה.ש. - ניהול נכסי נאמנות בע"מ, לבה א.ש. בע"מ, דלתון ה.ש. בע"מ.
קירבה משפחתית עם בעל עניין אחר בחברה (אם יש) :	אחיהם של ישראל גיל ורחן שפירא, בעלי שליטה ודירקטורים בחברה.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית :	בעל כשירות מקצועית

שם:	ישראל שפירא
מספר זיהוי:	054896501
תאריך לידה:	26/07/1957
מען להמצאת כתבי בי-דין:	ברקת 12 פתח תקווה
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות הדירקטוריון:	לא
דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא
עובד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה והתפקיד אותו ממלא:	דירקטור, מנכ"ל פעילות התשתיות
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	14 במרס 2013
השכלה:	תואר ראשון בהנדסה אזרחית מאת הטכניון
תעסוקה בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל תחום התשתיות בקבוצה
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	חברות שונות בקבוצה, א.ש. חצב ניהול והשקעות (2011) בע"מ, א.ש. עפרוני ניהול והשקעות בע"מ, י.ש. יסעור ניהול והשקעות בע"מ, בזלת 3 י.ש. ניהול נכסי נאמנות בע"מ, בזלת 4 י.ש. ניהול נכסי נאמנות בע"מ, לבה א.ש. בע"מ, גברון י.ש. בע"מ, גברון 4 י.ש. בע"מ.
קירבה משפחתית עם בעל עניין אחר בחברה (אם יש):	אחיהם של הראל, גיל וחוץ שפירא, בעלי שליטה ודירקטורים בחברה.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית

שם:	גיל שפירא
מספר זיהוי:	058343534
תאריך לידה:	31/08/1963
מען להמצאת כתבי בי-דין:	ברקת 12, פתח תקווה
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות הדירקטוריון:	לא
דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא
עובד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה והתפקיד אותו ממלא:	דירקטור, מנכ"ל פעילות התעשייה
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	14 במרס 2013
השכלה:	השכלה תיכונית
תעסוקה בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל תחום התעשייה בקבוצה
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	חברות שונות בקבוצה, א.ש. חצב ניהול והשקעות (2011) בע"מ, א.ש. עפרוני ניהול והשקעות בע"מ, ג.ש. סייפן בע"מ, דולומיט ג.ש. - ניהול נכסי נאמנות בע"מ, לבה א.ש. בע"מ, גירזי בע"מ.
קירבה משפחתית עם בעל עניין אחר בחברה (אם יש):	אחיהם של הראל, ישראל וחוץ שפירא, בעלי שליטה ודירקטורים בחברה.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית

שם:	חן שפירא
מספר זיהוי:	023948169
תאריך לידה:	11/07/1968
מען להמצאת כתבי בי-דין:	ברקת 12, פתח תקווה
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות הדירקטוריון:	לא
דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא
עובד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה והתפקיד אותו ממלא:	דירקטור, מנכ"ל פעילות הזכיינות ופעילות ייזום הנדל"ן למגורים
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	14 במרס 2013
השכלה:	תואר ראשון במשפטים וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב
תעסוקה בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל תחום הזכיינות והנדל"ן בקבוצה
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	חברות שונות בקבוצה, א.ש. חצב ניהול והשקעות (2011) בע"מ, א.ש. עפרוני ניהול והשקעות בע"מ, ח.ש. אנפה ניהול והשקעות בע"מ, גרניט ח.ש. - ניהול נכסי נאמנויות בע"מ, לבה א.ש. בע"מ, מואב ח.ש. בע"מ.
קירבה משפחתית עם בעל עניין אחר בחברה (אם יש):	אחיהם של הראל, ישראל וגיל שפירא, בעלי שליטה ודירקטורים בחברה.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית

שם:	ירון קליין
מספר זיהוי:	056750037
תאריך לידה:	10/12/1960
מען להמצאת כתבי בי-דין:	פרופ' חיים קציר 26, רחובות
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	חבר בוועדת הביקורת, ועדת התגמול, ועדת השקעות, ויו"ר הועדה לבחינה דוחות כספיים.
דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	דירקטור חיצוני (מומחה)
עובד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה והתפקיד אותו ממלא:	לא
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	11 במרס 2021
השכלה:	בוגר PHD ביחסים בין לאומיים, אוניברסיטת בבש-בוייל-קלויז', רומניה; בוגר MA מדיניות ציבורית, אוניברסיטת תל-אביב; בוגר BA במנהל עסקים בינלאומי, אוניברסיטת המברסייד, בריטניה; בוגר תואר LLB במשפטים, הקריה האקדמית אונו.
תעסוקה בחמש השנים האחרונות:	החל משנת 2014 ועד היום, מנכ"ל קבוצת אתרים, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ.
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	-
קרבה משפחתית עם בעל עניין אחר בחברה (אם יש):	אין
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

שם:	מאיר בר אל
מספר זיהוי:	045545035
תאריך לידה:	15/5/1944
מען להמצאת כתבי בי-דין:	ברקת 12, פתח-תקווה
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	מכהן כיו"ר ועדת הביקורת, יו"ר ועדת התגמול, חבר בוועדה לבחינה דוחות כספיים וועדת תרומות.
דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	דירקטור חיצוני (מומחה)
עובד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה והתפקיד אותו ממלא:	לא
תאריך תחילת כהונתו כדירקטור:	8 במרס 2015
השכלה:	בוגר BA בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים
תעסוקה בחמש השנים האחרונות:	פעילות ציבורית: מכהן כחבר בחבר הנאמנים ובוועדת הביקורת של בית הספר להנדסה ועיצוב בשנקר, חבר בהנהלה הציבורית של קרן המקור לקולנוע ולטלוויזיה.
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	מכהן כיו"ר חברת תים "תערוכות וירידים" בע"מ.
קרבה משפחתית עם בעל עניין אחר בחברה (אם יש):	אין
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

שם:	עינת צפרי
מספר זיהוי:	22233035
תאריך לידה:	21/2/1966
מען להמצאת כתבי בי-דין:	ברקת 12, פתח-תקווה
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	חברה בוועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת השקעות, והועדה לבחינה דוחות כספיים.
דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	דירקטור בלתי תלוי
עובד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה והתפקיד אותו ממלא:	לא
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	26 בינואר 2015
השכלה:	בוגרת תואר ראשון בכלכלה בהצטיינות ותואר שני מוסמך בכלכלה מאוניברסיטת תל-אביב.
תעסוקה בחמש השנים האחרונות:	עצמאית, ייעוץ וליווי פיננסי לחברות ולפרטים.
פירוט תאגידים נוספים בהם משמשת כדירקטור:	מכהנת כדירקטורית בחברות הבאות: חברת חילן בע"מ – דח"צ;

קרבה משפחתית עם בעל עניין אחר בחברה (אם יש):	אין
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעלת כשירות מקצועית:	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה בחברה

להלן פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה שאינם דירקטורים, למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח:

שם:	אמיר שקד
תאריך לידה:	13/8/1970
מספר זיהוי:	027842905
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	יועץ משפטי ראשי ומזכיר החברה
תאריך תחילת כהונה:	מרס 2013
השכלה:	תואר ראשון במשפטים, המרכז הבינתחומי הרצליה תואר ראשון במנהל עסקים, המרכז הבינתחומי הרצליה
תעסוקה בחמש שנים אחרונות:	יועץ משפטי של הקבוצה
האם "בן משפחה" של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:	לא

שם:	שי לינדנר
תאריך לידה:	30/07/1978
מספר זיהוי:	032911463
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	סמנכ"ל כספים
תאריך תחילת כהונה:	5 באפריל 2021
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה וניהול, אוניברסיטת תל אביב תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל אביב תואר שני בכלכלה, אוניברסיטת תל אביב תואר שני במנהל עסקים, INSEAD
תעסוקה בחמש שנים אחרונות:	מנכ"ל פרויקטי זכיינות בחברות בנות של החברה
האם "בן משפחה" של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:	לא

שם:	משה סבוסקי
תאריך לידה:	13/11/1963
מספר זיהוי:	011539095
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	משנה לסמנכ"ל כספים בחברה וחשב החברה
תאריך תחילת כהונה:	מרס 2013 כחשב החברה
השכלה:	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת חיפה חשב ראשי של הקבוצה
תעסוקה בחמש שנים אחרונות:	לא
האם "בן משפחה" של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:	לא

שם:	אלי גולדשטיין
תאריך לידה:	4/6/1954
מספר זיהוי:	052342888
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	מבקר פנים
תאריך תחילת כהונה:	2 באפריל 2015
השכלה:	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת בר אילן רואה חשבון מוסמך
תעסוקה בחמש שנים אחרונות:	אפריל 2019 - כיום: שותף, פאהן קנה ושות', רואי חשבון; 2018 עד מרס 2019 - שותף מנהל, אלי גולדשטיין ושות', רואי חשבון; 2015 ועד היום - משתתף קבוע בוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות; 2012 ועד 2021 - חבר הדירקטוריון (הועד המרכזי) של לשכת רואי חשבון בישראל (להלן: "הלשכה"); 2015-2018 - סגן נשיא הלשכה;

חבר (החל מ-2014) ויו"ר (2018 והחל מ-11/2021 ועד היום) המועצה המקצועית של הלשכה; דח"צ ב-IFPI ישראל בע"מ ודירקטור במועצת המנהלים הכללית של קיבוץ דן.	
לא	האם "בן משפחה" של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:

תקנה 26: מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד

לעניין זה ראו סעיף 9 לחלק ב' (דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2021) לדוח זה.

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

החל מיום 1 במאי 2015 משרד דלוייט, ברייטמן, אלמגור, זהר משמש כרואה החשבון המבקר של החברה ושל חברות ושותפויות נוספות בקבוצת שפיר.

למיטב ידיעת החברה, רואה החשבון או שותפו אינו בעל עניין או בן משפחה של בעל עניין או של נושא משרה בכירה בחברה.

תקנה 28: שינויים בתקנון החברה

לא היו שינויים בתקנון החברה במהלך שנת 2021.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים ואסיפות כלליות

א. החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית (בעניינים המנויים בתקנה 29(א))

לעניין חלוקת דיבידנד על ידי החברה, בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה מיום 21 במרס 2021, לבעלי מניותיה בסך כולל של 70 מיליוני ש"ח, ראו סעיף 6.3.1 לחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח זה וכן דוח מיידי של החברה מיום 22 במרס 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-040737), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ב. החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון (בעניינים המנויים בתקנה 29(א)(ב))

אין.

ג. החלטות אסיפה כללית מיוחדת

ביום 11 במרס 2021 התכנסה אסיפה כללית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה אשר במסגרתה הוחלט לאשר את ההחלטות הבאות: (א) מינוי מחדש של כל הדירקטורים החיצוניים המכהנים בדירקטוריון החברה; (ב) תיקון מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה; (ג) עדכון תגמול ליו"ר דירקטוריון החברה, מר יהודה שגב, החל מיום 1 בינואר 2021. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 2 לפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2021-01-013579) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 29א: החלטות החברה

פטור, שיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה

(1) הסדרי השיפוי בחברה

בהתאם לקבוע בתקנון החברה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 25 בנובמבר 2014, הענקת כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה המכהנים בחברה וכפי שיכנהו בה מעת לעת (לרבות בעלי השליטה בחברה) (להלן בסעיף זה: "נושא המשרה"), בהתאם

להחלטת הדירקטוריון בעניין זה מיום 25 בנובמבר 2014. כתבי פטור ושיפוי אלו החליפו כל התחייבות קודמת שנתנה החברה טרם מועד אישור האסיפה לפטור ושיפוי, למי מנושאי המשרה, הדירקטורים ובעלי העניין בה, ככל שניתנו.

בנוסף, ביום 8 במרס 2015 אישרה אסיפת בעלי המניות בחברה, בהמשך לאישור דירקטוריון החברה מיום 26 בינואר 2015 ומיום 25 בפברואר 2015, הענקת כתבי שיפוי לה"ה יהודה שגב, יעקב בן משה, מאיר בר אל ועינת צפירי, בגין כהונתם כדירקטורים בחברה וביום 7 בנובמבר 2019 אישרה אסיפת בעלי המניות בחברה, בהמשך לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מימים 26 בספטמבר 2019 ו- 3 באוקטובר 2019 (בהתאמה), הענקת כתבי שיפוי לה"ה הראל שפירא, ישראל שפירא, גיל שפירא וכן שפירא בגין כהונתם כנושאי משרה ודירקטורים בחברה (להלן ביחד: "**כתבי השיפוי החדשים**").

כתבי השיפוי שהעניקה החברה הינם בהתאם לנוסח כתב השיפוי המפורט להלן (אלא אם צוין מפורשות אחרת).

(2) להלן יובאו עיקרי כתב השיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה:

החברה התחייבה, עד כמה שהדבר מותר לה ע"פ דין, לשפות את נושא המשרה מראש בשל חבות או הוצאה כמפורט בסעיפים קטנים 1-5 להלן, שתוטל עליו או שיוציא עקב פעולות אשר ביצע בתוקף היותו נושא משרה בחברה (או בחברה קשורה לחברה), ככל שהחבות או ההוצאה לא שולמו בפועל מכוח פוליסת ביטוח או מכוח שיפוי מטעם מי שאינו החברה ו/או אחד מבעלי המניות בחברה ו/או מי מטעם (להלן: "**צד ג'**") ובלבד שסכום השיפוי לא יעלה על סכום השיפוי המרבי שהגדרתו בסעיף זה להלן².

לעניין סעיף זה "**פעולה**" או "**פעולה בתוקף תפקיד כנושא משרה**" - פעולה משפטית, בין במעשה ובין מחדל, של נושא משרה בתוקף תפקידו כנושא משרה בחברה, לרבות פעולה כאמור שהתרחשה לפני כניסתו לתוקף של כתב השיפוי.

בכפוף לתנאים בכתב השיפוי, אין בהתחייבות החברה לשפות את נושא המשרה מראש כאמור בסעיף זה לעיל, בכדי לפגוע בזכות נושא המשרה לקבל, במישרין או באמצעות החברה, תשלומים מכוח פוליסת ביטוח או מכוח שיפוי מטעם צד ג', ככל שנושא המשרה זכאי לתשלומים כאמור בגין חבות או הוצאה המפורטת בסעיפים קטנים 1-5 להלן.

התחייבות החברה בהתאם לכתב השיפוי, מותנית בכך שנושא המשרה נקט בכל האמצעים הסבירים לקבלת תשלומים מכוח פוליסת ביטוח או מכוח התחייבות לשיפוי וביטוח מטעם תאגיד קשור בגין כהונתו כנושא משרה בתאגיד זה, אם וככל שהינו זכאי לתשלומים כאמור, וניתן לתובעם בנסיבות העניין.

התחייבות החברה לשיפוי נושא המשרה תבוא רק ביחס ליתרת התחייבויות נושא המשרה לאחר מיצוי זכויותיו לביטוח ושיפוי בתאגיד קשור בגין כהונתו בתאגיד קשור ולאחר מיצוי זכויותיו לביטוח נושא משרה של החברה.

ההתחייבות לשיפוי כאמור בסעיף זה לעיל, תחול בשל חבות או הוצאה, שהוטלו או הוצאו ע"י נושא המשרה כדלקמן:

2 בכתב השיפוי הובהר כי ככל שהשירותים כנושא משרה יוענקו באמצעות חברה בשליטת נושא המשרה, וחברה זו תחוב בחבות או בהוצאה שהינה ברת שיפוי תחת כתב השיפוי, וזאת בגין כהונת נושא המשרה, תהיה זכאית החברה האמורה בשיפוי ויחולו הוראות כתב השיפוי בהתאם.

1. חבות כספית שתוטל על נושא המשרה לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, עקב פעולות שביצע נושא המשרה בתוקף תפקידו כנושא משרה, ואשר קשורות, במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי ובלבד שסכום השיפוי לא יעלה על הסכום או אמת המידה המפורטים להלן.

2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, אשר נושא המשרה יוציא עקב הליך שיתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר יסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שתוטל עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שיסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי.

לעניין סעיף זה "סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית" - סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 (להלן: "חוק סדר הדין הפלילי"), או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי.

לעניין סעיף זה "חבות כספית כחלופה להליך פלילי" - חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מינהלי לפי חוק העבירות המנהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר.

3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, אשר נושא המשרה יוציא או יחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שיוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו יזוכה, או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

4. חבות כספית שתוטל על נושא המשרה בשל תשלום עבור נפגע מן ההפרה בהליך מנהלי, כאמור בסעיף 52 נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך.

5. הוצאות שהוצאו ע"י נושא המשרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

הסכום המצטבר שתשלם בפועל החברה לכלל נושאי המשרה בכל שנה קלנדרית, על פי כל כתבי שיפוי שהוצאו ו/או יוצאו להם על ידי החברה בגין חבויות כספיות כמפורט לעיל, לא יעלו על הגבוה מבין: (1) 25% (עשרים וחמישה אחוזים) מן ההון העצמי המאוחד של החברה כפי שיהיה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, שהיו קיימים נכון למועד התשלום בפועל בגין השיפוי (סקורים או מבוקרים) או (2) 5 (חמישה) מיליון דולר ארה"ב (להלן: "סכום השיפוי המרבי"), מעבר לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת ביטוח במסגרת ביטוח בו התקשרה החברה, אם התקשרה. יצוין, כי בכתב השיפוי שהוענק לה"ה יהודה שגב, יעקב בן משה, מאיר בראל ועינת צפריר נקבע, כי סכום השיפוי המרבי ייקבע בהתאם לס"ק (1) לעיל בלבד. ביחס לכתבי השיפוי החדשים, לרבות ביחס למר ירון קליין, לא תחול החלופה השניה ביחס לסכום השיפוי המרבי, וסכום השיפוי יעמוד על סכום קבוע של 25% (עשרים וחמישה אחוזים) מן ההון העצמי המאוחד של החברה כפי שיהיה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, שהיו קיימים נכון למועד התשלום בפועל בגין השיפוי (סקורים או מבוקרים).

אם וככל שסך כל הסכומים שהחברה תידרש לשלם במועד כלשהו, בתוספת סך כל הסכומים ששילמה החברה עד אותו מועד, בגין חבויות כספיות כמפורט בסעיפים קטנים 1-5 לעיל, לפי כל כתבי שיפוי שהוצאו ו/או יוצאו לכל נושאי המשרה במצטבר, יעלה על סכום השיפוי המרבי, יחולקו סכום השיפוי המרבי או יתרתו, לפי העניין, בין נושאי המשרה שיהיו זכאים לסכומים כאמור בגין דרישות שהגישו לחברה בהתאם לכתבי השיפוי ולא שולמו להם לפני אותו מועד, באופן שהסכום שיקבל בפועל כל אחד מנושאי המשרה האמורים, יחושב על פי היחס שבין הסכום שיגיע לכל אחד מנושאי המשרה לבין הסכום שיגיע לכל נושאי המשרה האמורים במצטבר, באותו מועד בגין דרישות אלה. היה ויתחוויר במועד מאוחר יותר, כי התפנו סכומים אשר החברה נדרשה לשלם, תגדל יתרת הסכום לשיפוי בגובה הסכומים שהתפנו, וכל נושאי המשרה אשר קיבלו רק את חלקם היחסי כאמור לעיל יהיו זכאים לחלקם היחסי, פרו רטה, מהסכומים שהתפנו.

בכל מקרה לא יעלה סכום השיפוי שישולם לנושא המשרה ע"י החברה, ביחד עם הסכומים ששולמו לו במסגרת פוליסת ביטוח ו/או על פי התחייבות לשיפוי של צד ג' כלשהו, על סכום החבות הכספית ו/או ההוצאות כאמור בסעיף זה לעיל שנשא או חויב בהן נושא המשרה.

עם בקשת נושא המשרה לביצוע תשלום בקשר לאירוע כלשהו על פי כתב השיפוי תנקוט החברה בכל הפעולות הנחוצות על פי דין לתשלום, ותפעל להסדרתו של כל אישור שיידרש בקשר לכך, אם יידרש. היה ויידרש אישור כלשהו כאמור לתשלום כנזכר לעיל, ואותו תשלום לא יאושר מכל סיבה שהיא, יהיה תשלום זה או כל חלק ממנו שלא יאושר כאמור, כפוף לאישור בית המשפט (אם הדבר רלוונטי), והחברה תפעל להשגתו לאלתר, ותישא בכל ההוצאות והתשלומים הדרושים לשם השגתו כאמור.

במסגרת כיסוי הוצאות ההתדיינות האמורות בסעיפים 2, 3 ו-5 לעיל, התחייבה החברה אף להעמיד בטחונות ו/או ערובות שתחויב להעמיד על פי החלטת ביניים של בית משפט או בורר, לרבות לצורך החלפת עיקולים שיוטלו על נכסי נושא המשרה, ותשלם הוצאות אלה באופן שלא יידרש נושא המשרה לשלמן או לממן בעצמו.

ההתחייבות לשיפוי כפופה לתנאים שנקבעו בכתב השיפוי, לעניין הטיפול בהליכים משפטיים ו/או מנהליים, שיתוף פעולה מצד מקבל השיפוי, השבת סכומים ששולמו בעודף וכיוצא בזה.

ההתחייבות החברה לפי כתב השיפוי תעמודנה לזכות נושא המשרה ו/או לזכות עזבונו ו/או לזכות דירקטורים חליפים שמונו על ידי נושא המשרה כדין, ללא הגבלת זמן, גם לאחר סיום כהונתו של נושא המשרה, ובלבד שהפעולות בגינן יינתן השיפוי נעשו בתקופת כהונתו כנושא משרה בחברה.

אין באמור בכתב השיפוי, בכדי לגרוע מזכותה של החברה לשפות את נושא המשרה בדיעבד בכפוף להוראות תקנון החברה ולהחלטות האורגנים המוסמכים של החברה.

החברה לא תשפה את נושא המשרה בגין כל אחד מאלה:

1. הפרת חובת אמונים שבוצעה שלא בתום לב וזמן מבלי שהיה לנושא המשרה יסוד סביר להניח שפעולתו לא תפגע בטובת החברה ו/או תאגיד קשור.
2. הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד.
3. פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין.
4. קנס או כופר שהוטל על נושא המשרה.

בהתאם לכתב השיפוי, החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכל עת, לבטל את התחייבותה לשיפוי, או להפחית את סכום השיפוי המרבי על פיו, או לצמצם את האירועים עליהם השיפוי חל, בין בנוגע לכל נושאי המשרה ובין בנוגע לחלק מהם, ככל שביטול או שינוי כאמור מתייחסים לאירועים שיחולו לאחר מועד הביטול או השינוי, ובלבד שניתנה לנושא המשרה הודעה מוקדמת על כוונתה זו, בכתב, לפחות 30 יום לפני המועד בו תכנס החלטתה לתוקף. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי כל החלטה כאמור, אשר יש בה כדי להרע את תנאי כתב השיפוי, לא תהא בעלת תחולה רטרואקטיבית מכל סוג שהוא וכתב השיפוי טרם שינויו או ביטולו, לפי העניין, ימשיך לחול ולהיות תקף לכל דבר ועניין בנוגע לכל אירוע אשר התרחש טרם השינוי או הביטול, אף אם ההליך בגינו נפתח כנגד נושא המשרה לאחר שינויו או ביטולו של כתב השיפוי. בכל מקרה אחר, כתב השיפוי אינו ניתן לשינוי אלא אם נחתם על ידי החברה ועל ידי נושא המשרה.

(3) הסדרי הפטור בחברה

ביום 25 בנובמבר 2014, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שנתקבל לכך אישור דירקטוריון החברה, לפטור דירקטורים ונושאי משרה בחברה המכהנים בחברה וכפי שיכחנו בה מעת לעת (לרבות בעלי השליטה בחברה) (להלן בסעיף זה: "**נושא המשרה**") מראש, במידה המותרת על פי כל דין מכל אחריות בשל כל נזק שייגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה בפעולות נושא המשרה בתוקף תפקידו ככזה. כתבי הפטור הוענקו לנושאי משרה בחברה, כפי שביטולו במועד ההנפקה לציבור, יחד עם כתבי השיפוי המתוארים בסעיף קטן (1) לעיל.

ביום 6 בפברואר 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מימים 25 ו- 30 בדצמבר 2018, בהתאמה, להעניק כתב פטור לדירקטורים בחברה שאינם בעלי השליטה בחברה, וביום 7 בנובמבר 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הענקת כתבי הפטור גם לדירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה, וזאת לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מימים 26 בספטמבר 2019 ו- 3 באוקטובר 2019 (להלן: "**כתב הפטור לדירקטורים**").

במסגרת כתב הפטור לדירקטורים הובהר, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל עוד הדבר אינו מותר על פי דין, החברה אינה פוטרת את נושא המשרה ביחס ל:

1. הפרת חובת אמונים כלפי החברה או כלפי חברת הבת שלה או חברה שלובה או גוף אחר, אלא אם כן פעל נושא המשרה בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה או חברות בנות שלה.
2. הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או פזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד.
3. פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין.
4. פטור מראש מאחריות כלפי החברה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, ככל שתחול על נושא המשרה, אם בכלל.
5. החלטה או עסקה שלבעל שליטה בחברה או לנושא משרה בחברה, ענין אישי בה.

אין בהתחייבותה של החברה לפטור נושא משרה מראש, כמפורט לעיל, כדי לגרוע מהתחייבות החברה לשפותו בהתאם לסעיף קטן (1) לעיל.

עוד הובהר בכתב הפטור, כי ככל שהדבר יותר על פי כל דין, החברה תפטור את נושא המשרה מכל אחריות בשל כל נזק שייגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה בפעולותיו בתוקף תפקידו כנושא משרה בטרם כניסתו לתוקף של כתב הפטור.

למעט הסייג הקיים בכתב הפטור לדירקטורים בדבר אי תחולתו של הפטור ביחס להחלטה או עסקה שלבעל שליטה בחברה או לנושא משרה בחברה עניין אישי בה (ראו ס"ק 5 לעיל), כתב הפטור לדירקטורים זהה לכתב הפטור שניתן ליתר נושאי המשרה בחברה מכח ההחלטה שאושרה בשנת 2014 כמפורט לעיל.

(4) פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 30 בנובמבר 2021 אישרה ועדת התגמול רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות בשליטתה, כפי שיכחנו מעת לעת, לרבות נושאי משרה מקרב בעלי השליטה בחברה זאת, לתקופה בת 12 חודשים מיום 4 בדצמבר 2021. העלות השנתית הכוללת לחברה הינה כ- 646,875 דולר ארה"ב והכיסוי הביטוחי הכולל בהתאם לפוליסה, למקרה ולתקופה, עומד על 60 מיליון דולר ארה"ב.

תנאי הפוליסה הינם זהים ביחס לכל נושאי המשרה בחברה, לרבות ביחס למי מקרב בעלי השליטה בחברה. ועדת התגמול אישרה כי הפוליסה עומדת בתנאים שנקבעו במדיניות התגמול המאושרת של החברה, כי היא בתנאי שוק וכי אין ברכישת הפוליסה ו/או בתנאיה כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

23 במרס 2022

תאריך

יהודה שגב
יו"ר הדירקטוריון

הראל שפירא
מנכ"ל



חלק ה'

**דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי**

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוח תקופתי לשנת 2021

דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) :

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן - התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם :

1. הראל שפירא, מנהל כללי ;
2. שי לינדנר, סמנכ"ל כספים ;

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

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה. ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה הבדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה ; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה :

- א. מיפוי וזיהוי החשבוניות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים לדיווח הכספי. רכיבי הבקרה הפנימית שזוהו הינם : (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע (2) בקורות על תהליך ההכנסות וההכרה בהכנסה מעבודות בביצוע בחברה (3) בקורות על תהליך צבירת עלויות עבודות ביצוע ובקרה תקציבית בחברה (4) בקורות על תהליך ההכנסות וממכירת חומרי בנייה בחברה (5) בקורות על תהליך ההכנסות וההכרה בהכנסה ממכירת דירות בחברה. (6) בקורות על תהליך עלות מכירת דירות בחברה (7) בקורות על תהליך נכסים פיננסיים ונכסים בלתי מוחשיים בחברה.
- ב. מיפוי ותיעוד הבקורות הקיימות בתאגיד אשר נועדו לתת מענה לסיכונים הדיווח והגילוי, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקורות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקורות מפצות.
- ג. הערכת אפקטיביות התפקוד של בקורות המפתח.

במהלך הרבעון הרביעי של שנת הדיווח השיגה החברה שליטה בחברת עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסייה המבוגרת בע"מ (להלן : החברה הנרכשת) המהווה יחידה עסקית מהותית לחברה, בהתאם להגדרות לעיל. תאגיד הנרכש במהלך שנת הדיווח בתקופה שממועד השגת השליטה בו, לא עלה בידי החברה להשלים את תהליך הערכת האפקטיביות עד למועד מתן דוח הערכת האפקטיביות בתאגיד הנרכש אשר נכסיו והכנסותיו הכלולים באיחוד מהווים כ-20% ו-כ-1%, בהתאמה, מהסכומים המתייחסים בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. על כן, דוח הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית אינו כולל תאגיד זה.

עיקר ההשפעה של התאגיד הנרכש על הדוחות הכספיים הינם כדלקמן :

השפעה על סעיפים בדוח על המצב הכספי : נדל"ן להשקעה ופקדונות דיירים.

השפעה על סעיפים בדוח על הרווח או הפסד : עליית ערך נדל"ן להשקעה.

לצורך הערכת אפקטיביות הבקורות בחברה הנרכשת, נבדק ונמצא כי לגבי נכסי נדל"ן להשקעה נערכות

הערכות שווי על ידי מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים, הערכות השווי נבדקות על ידי החברה ונבדקת סבירות הנתונים ושינוי ערך הנדליין. לגבי התחייבות לדיירים בגין פקדונות, התאגיד הנרכש מבצע בקרות לבחינת נאותות רישום תקבולי והחזרי פקדונות דיירים מול הסכמים עם דיירים וכן השוואה בין היתרה בספרים לדוח ייעודי לניהול הפקדונות. לדעת החברה הפעולות המתבצעות על ידי התאגיד הנרכש הינן מספקות, יחד עם זאת מכיוון שטרם הושלם ניתוח מלא והסדרת מלוא הבקרות, דוח הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית אינו כולל תאגיד זה.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2021 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים: הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

אני, הראל שפירא, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2021 (להלן – "הדוחות").
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון והנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

23 במרס 2022

הראל שפירא, מנכ"ל

הצהרת מנהלים: הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

אני, שי לינדנר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2021 (להלן – "הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.