



שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2019



שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2019

חלק א' -	תיאור עסקי החברה
חלק ב' -	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
חלק ג' -	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.12.2019 ומידע כספי נפרד ליום 31.12.2019.
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**

תוכן עניינים

1-א	מבוא	1.
1-א	הגדרות ומקרא	2.
2-א	פעילות החברה והתפתחות עסקיה	3.
4-א	שינויים בעסקי החברה	4.
4-א	תחומי פעילות	5.
5-א	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	6.
8-א	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה	7.
9-א	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים ביחס לקבוצה	8.
13-א	תחום התשתיות	9.
32-א	תחום הזכיינות	10.
71-א	תחום התעשייה	11.
101-א	תחום ייזום נדל"ן	12.
128-א	פעילויות נוספות	13.
132-א	פעילות מופסקת בתחום התשתיות ברומניה	14.
143-א	הון אנושי	15.
146-א	נכסים לא מוחשיים	16.
146-א	מימון	17.
156-א	הון חוזר	18.
157-א	מיסוי	19.
157-א	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	20.
162-א	מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה	21.
162-א	הסכמים מהותיים	22.
164-א	הליכים משפטיים	23.
164-א	רכוש קבוע ומתקנים	24.
165-א	יעדים ואסטרטגיה עסקית	25.
166-א	דיון בגורמי סיכון	26.

חלק א' - תיאור עסקי החברה

1. מבוא

חלק א' זה כולל את תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2019, ואת התפתחות עסקיה, כפי שחלו בשנת 2019 (להלן: "תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.

2. הגדרות ומקרא

לשמות ולמונחים המפורטים להלן בדוח זה תהיה המשמעות המופיעה לצידם:

"אירו" -	המטבע האחיד של המדינות החברות באיחוד האירופאי;
"דולר" -	דולר ארה"ב;
"דסאל" -	דסאל מרחבים הובלה בתפזורת שותפות מוגבלת;
"הבורסה" -	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"החברה" או "שפיר" -	שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ;
"החברה לרישומים" -	החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ;
"הנתיב המהיר" -	הנתיב המהיר בע"מ;
"הקבוצה" -	החברה, חברות בת שלה וחברות קשורות של החברה, במישרין ו/או בעקיפין, כמשמעות הגדרות אלה בחוק ניירות ערך;
"חוק החברות" -	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"חוק ניירות ערך" -	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"מניה רגילה" -	מניה רגילה אחת של החברה ללא ע"נ;
"רמ"י" או "המינהל" -	רשות מקרקעי ישראל;
"שפיר מבנים 1991" -	שפיר מבנים 1991 בע"מ;
"שפיר הנדסה אזרחית" -	שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ;
"שפיר חניון הלאום" -	שפיר חניון הלאום בע"מ;
"שפיר מגורים" -	שפיר מגורים ובניין בע"מ;
"שפיר מחצבות ותעשיות" -	שפיר מחצבות ותעשיות בע"מ;
"אחים רויכמן תשתיות" -	אחים רויכמן (שומרון) תשתיות 1993 בע"מ;
"שפיר תעשיות" -	שפיר תעשיות בע"מ (לשעבר חברה מחצבת ורד בע"מ);
"שפיר מבנים רומניה" -	Shapir Structures SRL.
"תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים" -	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970;
"תשקיף" או "תשקיף החברה" -	תשקיף החברה מיום 28 בנובמבר 2014 (לרבות הודעה משלימה מכוחו מיום 1 בדצמבר 2014), לפיו הונפקו לראשונה מניות החברה לציבור.
"תשקיף המדף" -	תשקיף מדף של החברה מיום 28 בפברואר 2019.

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, ייזום נדל"ן וכן בפעילויות נוספות המשיקות ו/או משלימות לתחומי הפעילות של הקבוצה.

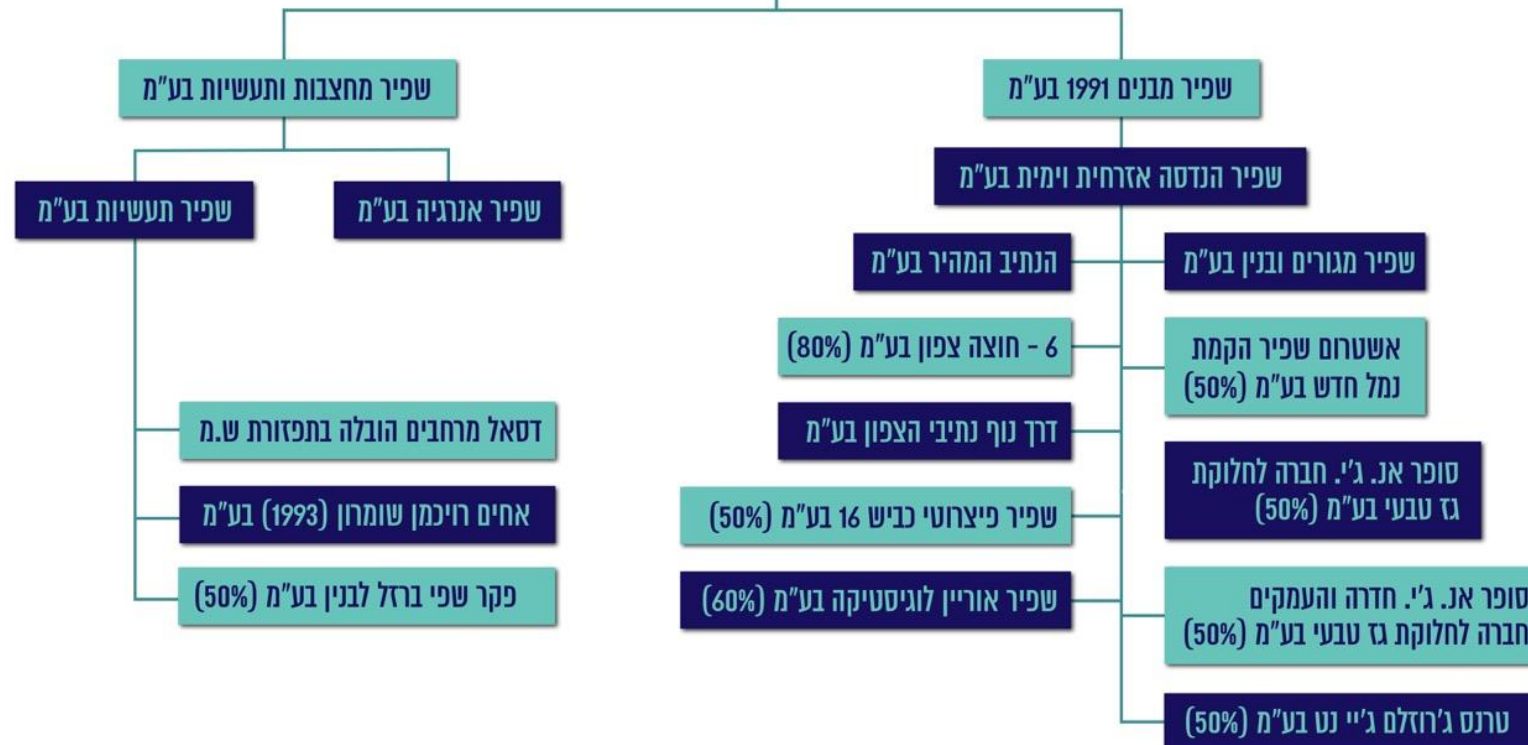
הקבוצה החלה בפעילות בשנת 1968, בביצוע פרויקטים מורכבים בכל תחומי הבניה, הפיתוח והתשתיות. במסגרת פעילותה, הקבוצה מעורבת בביצוע פרויקטים מגוונים להקמת תשתיות בארץ כגון: סלילת כבישים, בניית מחלפים, מנהרות, גשרים ועבודות משולבות. לפרטים אודות פעילות הקבוצה בתחום התשתיות ראו סעיף 9 להלן. כחלק מפעילות זו, 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 ומלט. לפרטים אודות פעילות הקבוצה בתחום התעשייה ראו סעיף 11 להלן. כמו כן, לקבוצה פעילות בתחום ייזום פרויקטים של נדל"ן למגורים. לפרטים אודות פעילות הקבוצה בתחום ייזום נדל"ן למגורים ראו סעיף 12 להלן.

עד למועד ההנפקה פעלה הקבוצה באמצעות מספר חברות החזקה פרטיות אשר היו בבעלותם המלאה של בעלי השליטה בחברה. עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף החברה הושלם ונכנס לתוקפו תהליך רה ארגון אשר מטרתו הייתה כינוס כלל פעילות הקבוצה תחת החברה (להלן: "רה הארגון"). לפרטים אודות תהליך הרה ארגון ראו סעיף 4.1 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 עם השלמתה של ההנפקה לציבור הושלם הליך הרה ארגון בחברה, כמפורט להלן. עד למועד השלמת הליך הרה ארגון 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 וכן שפירא, אשר היה מותנה בהשלמת ההנפקה¹, 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 279,999,600² 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.

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 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019):

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 ואלמנטים טרומיים.

5.4 **ייזום נדל"ן למגורים** - ייזום, תכנון, בניה ומכירה של דירות למגורים.

בנוסף, לקבוצה פעילויות עסקיות נוספות אשר אינן עולות לכדי מגזרים ברי דיווח, הכוללות, בין היתר, פעילות בתחום חיפוש נפט, פעילות השכרת נכסי נדל"ן בהיקפים זניחים 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

1 בנוסף, השלמת הסכם הרה ארגון הייתה כפופה לקבלת הסכמות מצדדים שלישיים, אשר נתקבלו כנדרש.
2 נכון למועד הדוח, בבעלות בעלי השליטה בחברה סך כולל של 215,370,000 מניות רגילות בחברה (בחלקים שווים).

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 להיות יעילה יותר בפעילותה העסקית בזכות ראייה רחבה ואינטרדיסציפלינרית של הדרישות והאתגרים בכל פרויקט ופרויקט, עובדה המאפשרת לצמצם, בין היתר, את אי הודאות המצויה בכל הצעה אותה 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 במגה – מכרזים (מכרזים ביחס לפרויקטי ענק) הדורשים מגוון כישורים וניסיון קודם.

6. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בשנתיים שקדמו למועד הדוח, לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת על ידי בעלי עניין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן:

6.1. מכירת מניות על ידי בעלי השליטה

6.1.1. ביום 31 בדצמבר 2018 מכרו בעלי השליטה בחברה (ה"ה: ישראל שפירא, הראל שפירא, גיל שפירא וזון שפירא) בעסקה מחוץ לבורסה 19,140,000 מניות רגילות של החברה, במחיר של 11.5 ש"ח למניה (ובאופן שווה) כך שלאחר המכירה כאמור החזיקו ביחד 63.59% מהונה של החברה ומזכויות ההצבעה בה (15.9% כל אחד). לפרטים נוספים בדבר עסקת מכירת המניות כאמור, ראו דיווח מיידי מיום 31 בדצמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-130089) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

6.1.2. ביום 17 בינואר 2019 הושלם ביצועה של הצעה פרטית של מניות החברה לגוף מוסדי לפיה הונפקו לגוף כאמור 3,100,200 מניות רגילות של החברה, שהיוו כ- 0.88% מהונה של החברה ומזכויות ההצבעה בה, במחיר של 11.29 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של כ- 35 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ההצעה הפרטית כאמור ראו דיווח מיידי מיום 16 בינואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-006594) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

6.1.3. ביום 9 בפברואר 2020 מכרו בעלי השליטה בחברה (ה"ה: ישראל שפירא, הראל שפירא, גיל שפירא וזון שפירא) בעסקה מחוץ לבורסה 7,690,000 מניות רגילות של החברה, במחיר של 26.10 ש"ח למניה (ובאופן שווה) כך שלאחר המכירה כאמור החזיקו ביחד 60.52% מהונה של החברה ומזכויות ההצבעה בה (15.13% כל אחד). לפרטים נוספים בדבר עסקת מכירת המניות כאמור, ראו דיווח מיידי מיום 9 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-014493) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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 2018	הנפקת מניות בעקבות מימוש אופציות עובדים (לא סחירות)	ללא תמורה – על פי מנגנון מימוש נטו (cashless)	-	675,839	900,000,000	350,775,839
ינואר 2019	הצעה פרטית של מניות החברה לגוף מוסדי	כ-35 מיליון ש"ח	-	3,100,200	900,000,000	353,876,039
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
ינואר – 17 במרס 2020	הנפקת מניות בעקבות מימוש אופציות עובדים (לא סחירות)	ללא תמורה – על פי מנגנון מימוש נטו (cashless)	-	960,872	900,000,000	356,245,695

סה"כ הון המניות ליום 17 במרס 2020:

הון רשום - 900,000,000 מניות רגילות.

הון מונפק ונפרע – 356,245,695 מניות רגילות.

6.3. דיבידנדים ומדיניות חלוקת דיבידנדים

6.3.1. דיבידנדים שהחברה הכריזה עליהם וחילקה בשנתיים האחרונות:

ביום 21 במרס 2018, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך כולל של 60 מיליון ש"ח (כ-0.1711135 ש"ח למניה רגילה של החברה). הדיבידנד כאמור שולם ביום 8 באפריל 2018, כמפורט בדוח המידי של החברה מיום 21 במרס 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-027793).

ביום 22 במרס 2019, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך כולל של 70 מיליון ש"ח (כ-0.1974783 ש"ח למניה רגילה של החברה). הדיבידנד כאמור שולם ביום 11 באפריל 2019, כמפורט בדוח המידי של החברה מיום 24 במרס 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-025330).

לפרטים בדבר יתרת עודפי החברה הראויים לחלוקה ליום 31 בדצמבר 2019, 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'" ויחד עם שטר נאמנות סדרה א' יקראו להלן: "שטרי הנאמנות"). לפרטים נוספים אודות שטרי הנאמנות ראו סעיף 17.1 להלן.

כמו כן, חלות על החברה מגבלות חיצוניות על יכולתה לחלק דיבידנדים מכוח הסכם מימון שנחתם בין החברה לבין מספר גופים מוסדיים ביום 31 ביולי 2018 (להלן בסעיף זה: "הסכם המימון") שלא לבצע חלוקות אלא במגבלות הקבועות בהסכם המימון אשר דומות במהותן למגבלות על פי שטר נאמנות סדרה ב'. לפרטים נוספים אודות הסכם המימון ראו סעיף 17.5.1 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 2018-2019, 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 2019, הינו כ- 1,366,018 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. נכון למועד הדוח, החברה לא ביצעה רכישות עצמיות של מניות תחת התכנית. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווחים מיידים של החברה מימים 29 במאי 2019, 15 בספטמבר 2019 ו- 3 במרס 2020 (מס' אסמכתאות: 2019-01-052753, 2019-01-096130 ו- 2020-01-021186, בהתאמה) וכן דיווח מידי המפורסם במקביל לפרסומו של דוח זה.

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 2017, 2018 ו-2019 (הנתונים באלפי ש"ח):

	תשתיות			זכיינות			תעשייה			ייזום נדל"ן למגורים		
	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
הכנסות												
הכנסות מחיצוניים	763,288	1,204,838	1,711,888	170,496	93,782	82,451	1,623,348	1,572,462	1,588,986	366,118	214,905	181,094
הכנסות בין מגזרים ³	571,840	162,461	121,314	-	-	-	141,871	196,218	262,802	-	-	-
עלויות												
עלויות המהוות הכנסות תחום אחר	141,798	196,198	253,776	-	858	1,910	12,500	11,186	5,942	292,704	150,437	88,217
עלויות אחרות	1,054,817	1,015,548	1,404,537	116,182	76,963	65,588	1,408,060	1,430,741	1,489,510	26,677	13,964	70,293
רווח (הפסד) מגזרי	138,514	157,553	174,889	54,314	15,961	14,953	344,659	326,753	356,336	46,737	50,504	22,584
סך הנכסים	474,256	501,436	496,920	3,445,238	3,723,678	3,095,498	1,337,887	1,205,515	1,108,217	1,448,959	937,728	654,229
סך ההתחייבויות	617,740	476,160	522,976	2,872,811	3,406,903	2,866,454	365,425	217,567	240,881	415,867	269,108	268,561

להסברים בדבר השינויים שחלו בנתונים הכספיים של כל תחום פעילות, ראו דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2019 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 ייזום הנדל"ן. המכירות כאמור מבוצעות על סמך מחירונים של יחידות הפעילות הרלוונטיות, במחירי שוק בהם נמכרים המוצרים או השירותים לצדדי ג' שאינם קשורים לקבוצה.

3 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 ייזום הנדל"ן למגורים בישראל (לפרטים אודות תחום ייזום הנדל"ן למגורים 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 הדבקה של נגיף חדש מסוג קורונה שאין כנגדו חיסון 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). כך, נכון למועד הדוח, במדינת ישראל (כמו גם במדינות רבות בעולם) לאור התגלות מאות מקרי הדבקה בנגיף (שמספרם עולה מיום ליום) ננקטו על ידי מדינת ישראל צעדים חסרי תקדים של צמצום למינימום הפעילות העסקית ותרבות הפנאי, בידוד חשודים בהידבקות, צמצום תחבורה ציבורית, סגירה כוללת של מערכת החינוך, הנחיה להימנע מלהגיע למקומות עבודה מקום שאין צורך חיוני בכך, כאשר כלל הצעדים האמורים הביאו להאטה (עד כדי חשש לעצירה מוחלטת) 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.

במסגרת עדכון בנק ישראל בעקבות התפרצות הנגיף עדכן הבנק כי הינו ערוך לכל התפתחות בכל מצב של החמרה או סימנים לכשלי שוק בשווקים הפיננסיים וכי חטיבת המחקר בבנק מבצעת הערכות שוטפות ביחס להשפעת משבר הקורונה על הכלכלה הישראלית. לגישת בנק ישראל, על-פי תרחיש הבסיס, בהתאם להתפתחויות עד כה ובהנחה שהאירוע יסתיים עד סוף הרבעון השני, המשבר צפוי להביא לפגיעה של כ-0.7 אחוזי תוצר בצמיחה השנה. עם זאת, מדובר באירוע מתגלגל, וקיימת אי ודאות גדולה באשר להמשך התפשטות הנגיף והמשמעותיות הנובעות מכך, וכפועל יוצא ישנם תרחישים נוספים שבהם הפגיעה תהיה משמעותית יותר.

יחד עם זאת, להערכת בנק ישראל, כאשר תיבלם התפשטות הנגיף, צפויה חזרה של התוצר לתוואי ששרר לפני המשבר, והדבר יתבטא בהאצה זמנית בצמיחה. קצב ההתאוששות יושפע מצעדי המדיניות שיינקטו במהלך המשבר כדי למתן את נזקיו. בנק ישראל עדכן כי המדיניות המוניטרית בה הוא נוקט תמשיך להיות מאוד מרחיבה; הריבית הנמוכה תומכת בפעילות הכלכלית וכי בנק ישראל ימשיך ללוות את ההתפתחויות הכלכליות ולא יהסס לפעול במסגרת סמכותו כדי להוסיף ולתמוך בפעילות הכלכלית והפיננסית במשק⁴.

⁴ <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/9-3-20a.aspx>

כלל הפרמטרים המובאים בהמשך סעיף זה אודות הסביבה הכללית בישראל ובעולם, יושפעו עמוקות ממצב המשק בישראל והשוק העולמי בעקבות משבר הקורונה כאשר כאמור, טרם ניתן לצפות את היקף ההשפעות כאמור ואת אופיין.

בקשר עם המגבלות שהוטלו בישראל ביחס לפעילות עסקית והעסקת עובדים במגזר הפרטי יצויין כי מרבית פעילויות הקבוצה (לרבות בתחומי הבנייה ועבודות תשתית, פעילות התעשייה, חלוקת גז טבעי, תפעול ואחזקת כבישי אגרה ואחרות) הוחרגו ממגבלות מספר עובדים במקום העבודה במסגרת חקיקת תקנות חירום וכן התקבל ביום 17 במרס 2020 התקבל אצל החברה אישור 'מפעל חיוני' על פי צו שהוצא מכח חוק שירות עבודה בשעת חירום, תשכ"ז-1967 לפיו מוחרגים מרבית פעילויות הקבוצה מן המגבלות כאמור.

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

8.1.2. כללי⁵

מצבו הכלכלי הטוב של המשק הישראלי טרום פרוץ משבר הקורונה התבטא בהעלאת דירוג האשראי של ישראל שפורסם באוגוסט 2018 על ידי סוכנות דירוג האשראי Standard & Poor's לרמה של AA מינוס, שהיא רמת הדירוג הגבוהה ביותר שקיבלה מדינת ישראל עד כה – דירוג זה אושרר בחודש אוגוסט 2019.

חטיבת המחקר של בנק ישראל פירסמה תחזיות במקביל להודעות הריבית – ביולי ובאוקטובר 2019 ובינואר 2020. בתחזית שפורסמה בינואר, העריכה החטיבה שהתוצר בשנת 2019 צפוי לצמוח ב-3.3% ובשנים 2020 ו-2021 ב-2.9% ו-3.2% בהתאמה. האינפלציה הצפויה, בניכוי מיסוי ואסדרה, צפויה בשנים 2020 ו-2021 להיות 1.0% ו-1.4% בהתאמה. החטיבה העריכה שהריבית המוניטרית תעמוד על 0.25% בעוד שנה או תרד ל-0.1%. בהשוואה לתחזיות שפורסמו ביולי ובאוקטובר 2019, עדכנה החטיבה בעיקר את התחזית לאינפלציה ולריבית כלפי מטה.

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 ההגבלים 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 11.1.2 להלן.

כמו כן, בחודש דצמבר 2013, פורסם ברשומות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 (להלן - "חוק הריכוזיות"), הכולל, בין היתר, התייחסות לשקילת תחרותיות ענפית בהקצאת זכויות ולשקילת ריכוזיות כלל משקית בהקצאת זכויות. לפרטים נוספים אודות חוק הריכוזיות ובדבר החלטה שלא לכלול את הקבוצה ובעלי השליטה בה ברשימת הגורמים הריכוזיים מכח החוק כאמור (למעט שתי חברות בשליטה משותפת עם צד שלישי), ראו סעיף 26.3.2 להלן.

⁵ מתוך דוח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל <http://www.boi.org.il/>

8.1.4. המדיניות המוניטרית

הוועדה המוניטרית של בנק ישראל הותירה בתקופה הנסקרת את הריבית ללא שינוי, ברמה של 0.25%, אולם בחודשים האחרונים של 2019 היא נקטה במדיניות מרחיבה על ידי רכישות מט"ח בהיקף משמעותי של כ-3.8 מיליארד דולר. בנוסף, הבנק השתמש ב"הכוונה לעתיד" (Forward Guidance) ושינה את הנוסח שלה במרוצת התקופה בהתאם להתפתחויות בישראל ובעולם. בתחילת המחצית העריכה הוועדה שתוואי העלות הריבית בעתיד יהיה הדרגתי וזהיר, באופן שיתמוך בתהליך שבסופו האינפלציה תתייצב בסביבת מרכז היעד וכן בפעילות הכלכלית. עם הזמן, בעיקר לאור השינויים בסביבה הכלכלית העולמית ובסביבת האינפלציה, הערכת הוועדה לתוואי הריבית העתידי עודכנה כלפי מטה ואף הצביעה על הורדה אפשרית של הריבית, בד בבד עם הצהרה של הוועדה שבמידת הצורך יעשה שימוש בכלים נוספים כדי להשיג את יעדי הבנק.

8.1.5. סביבת האינפלציה

במחצית השניה של 2019 נרשמה ירידה בסביבת האינפלציה. מחודש יולי 2019 שיעור האינפלציה השנתי ירד מתחת לגבול התחתון של היעד, לאחר שבמחצית הראשונה של השנה הוא היה בתחום היעד. גם הציפיות מהמקורות השונים לאינפלציה לשנה קדימה, ירדו מתחת לגבול התחתון של היעד, תוך התחזקות ההערכה שריבית בנק ישראל צפויה לרדת בשנה הקרובה. הציפיות לאינפלציה לטווח מעל לשנה קדימה, ירדו בשיעור מתון אך נשארו לאורך התקופה הנסקרת מעוגנות בתוך תחום היעד.

8.1.6. המדיניות הפיסקלית

הגירעון הפיסקלי ב-2019 צפוי לסטות משמעותית כלפי מעלה ביחס ליעד הגירעון שנקבע. קיימת אי-וודאות גבוהה בתחום הפיסקלי שצפויה להימשך עוד זמן רב, עקב אי-הוודאות הפוליטית וחוסר הבהירות לגבי צעדים שהממשלה לכשתקום צפויה לנקוט כדי להתמודד עם הגירעון הגדול.

8.1.7. שוק הדיור למגורים

הנתונים שהתפרסמו במהלך המחצית השניה של 2019 הצביעו על עלייה בהיקף הפעילות בשוק הדיור, שהשתקפה בעלייה משמעותית בהיקף העסקאות, בעיקר של רוכשי דירה ראשונה ובהתרחבות בהיקף המשכנתאות החדשות על רקע ירידה בריבית המשקללת על המשכנתאות. קצב העלייה השנתי של מחירי הדירות בתקופה זו עמד על כ-1.6%, אולם הנתונים שהגיעו בתום התקופה הנסקרת הראו עלייה בקצב השנתי ל-2.6%. קצב העלייה השנתי של מדד שירותי הדיור בבעלות, שנמדד באמצעות שכר הדירה, התמתן מעט במהלך התקופה מ-2.5% ל-1.9%.

8.1.8. פרויקטים בתחום התשתיות במימון המגזר הפרטי

בתקופת הדוח המשיכה מגמת העברת פעילויות מרכזיות בידי הממשלה לידי המגזר הפרטי, וזאת כדי להוסיף מקורות מימון לתשתיות ובכך להגביר את מספרן, יעילותן והפעלתן. זאת, בין היתר בפרויקטים כדוגמת פרויקטי מעבר צה"ל לנגב ופרויקט התיבים המהירים המצויים בשלבי מכרז שונים (לפרטים בדבר זכיית הקבוצה במכרז המרה"ס, ראה סעיף 10.19 להלן). בנוסף, החלטת ממשלה מספר 1838 מיום 11 באוגוסט 2016 בנושא תכנית השקעה רב שנתית לפיתוח התחבורה הציבורית במטרופולינים, קובעת כי המכרזים לפרויקטי התשתית הגדולים בתחום התחבורה הציבורית ייערכו במתכונת של PPP, ביניהם הרכבת הקלה בת"א, מערך הסעת המונים בחיפה והרכבת הקלה בירושלים (לפרטים בדבר זכיית הקבוצה בפרויקט הרכבת הקלה

בירושלים וחתימה על הסכם הזיכיון, ראה סעיף 10.18 להלן). תוכנית ממשלת ישראל "תשתית לצמיחה 2017" מפרטת גם היא שורה ארוכה של פרויקטים שיבוצעו בשיתוף המגזר הפרטי.

8.1.9. עלויות חומרי גלם

לקבוצה עלויות מהותיות בגין חומרי גלם, בעיקר נפט וברזל לסוגיהם. שנת 2020 נפתחת עם ירידות במחירי האנרגיה במשק⁷. כאשר מדד האנרגיה רושם ירידה של כ-1.7% ועומד על רמה של 83.9 נקודות, בדומה לרמתו בתחילת שנת 2019.

מבחינת משק הדלק, הרי שלמעט ירידה קלה במחיר הבנזין והגפ"מ, יתר תזקי הדלקים רשמו עלייה בעקבות הקפיצה שחלה במחיר הנפט בחודש האחרון של 2019 מרמה של 62 דולר לחבית בתחילת חודש דצמבר 2019 לרמה של 68 דולר לחבית בסיומו.

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

במהלך המחצית השניה של 2019 חלה האטה משמעותית בפעילות הגלובלית בפועל ובציפיות לפעילות בעתיד והסיכונים כלפי מטה התגברו על רקע מלחמת הסחר בין ארה"ב לסין והברקזיט. כתוצאה מכך, חלה תפנית במדיניות המוניטרית בעולם ובנקים מרכזיים רבים הורידו ריביות, ביניהם ארה"ב וגוש האירו. קיימת השפעה אפשרית של ההתפתחויות השליליות בעולם על היצוא הישראלי אשר יוצרות סיכון לפגיעה, במיוחד אם הפגיעה תתבטא בענף הטכנולוגיה העילית. בתום התקופה הנסקרת פחתה אי-הוודאות סביב מאזן הסיכונים בעקבות התבהרות המצב הפוליטי לאחר הבחירות בבריטניה ובעקבות הדיווחים באשר להסכמה על החלק הראשון בהסכם הסחר בין ארה"ב לסין. בראשית 2020, עם התפשטות משבר הקורונה, קיים כמעט קונצנזוס בקרב כלכלנים בכירים בעולם כי הפעילות הכלכלית הגלובלית צפויה להאטה משמעותית ביותר, לכל הפחות בחצי הראשון של 2020.

⁶ מתוך אתר משרד ראש הממשלה בכתובת: <http://www.pmo.gov.il/Documents/tzmicha040917.pdf>

⁷ מתוך אתר המכון הישראלי לאנרגיה וסביבה בכתובת: <http://energy.org.il>

כתיאור 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 וזאת בכפוף לעמידה בתנאי סף מקצועיים ופיננסיים המתפרסמים בגוף המכרז, או בהליך מיון מוקדם (Pre-Qualification) ולהלן: "הליכי PQ". למרבית ההתקשרויות בחוזה, המתבססים על הצעה במכרז, מצורפים תנאים מיוחדים להתקשרות הכוללים תיאור ומאפייני העבודה וכן תכנון מפורט של המזמין הכולל כתב כמויות ומפרטים טכניים, ובאלו תקנים יש לבצע את הפרויקט.

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

תחום הפעילות כולל גם פעילות ביצוע של פרויקטים הנכללים בתחום הזכינות, כאשר שפיר הנדסה אזרחית מתקשרת עם הזכיין בפרויקטים אלו (לרוב באמצעות חברה ייעודית) 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 למגורים עבור פעילות ייזום הנדל"ן למגורים של הקבוצה, כאשר שפיר הנדסה אזרחית מתקשרת בהסכמי קבלנות ביצוע עם שפיר מגורים, זרוע הייזום של הקבוצה. לפרטים אודות תחום פעילות ייזום נדל"ן למגורים בישראל 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 ליוני 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 המשבר שהתפתח בישראל בעקבות נגיף הקורונה עלול 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. 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 מדיניות 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 (לשעבר מע"צ ולהלן: "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 (להלן: "רכבת ישראל") ונת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים (האחראית על מיזם הרכבת הקלה ופרויקט המטרו העתידי בגוש דן); (ג) נמלים – באמצעות חברת נמלי ישראל בע"מ (להלן: "חנ"י") ורשות שדות התעופה ו- (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 וגופים נוספים.

הגופים האמורים פועלים בהתאם לתכניות השקעה ועבודה רב שנתית¹ המאפשרות ומתקצבות על ידי משרדי האוצר והתחבורה. תכניות העבודה הרב שנתית כוללות מגוון התמחויות ותחומים, ביניהן: פיתוח רשת הכבישים הבינעירונית, פרויקטים בטיחותיים ונקודתיים, פיתוח מסילות רכבת, אחזקה שוטפת ואחזקה מונעת של דרכים, תכנון וקידום זמינות לפרויקטים עתידיים, ותפעול מערכת בקרת תנועה.

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 חשבוניות בגין העבודה שביצע על פי מדדים שנקבעו מראש. בשנים האחרונות התגברה ונפוצה מגמה של פרסום מכרזים לביצוע פרויקטים 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 כנגד עמידה באבני דרך בפרויקט (לדוגמא: השלמת מקטע מסויים 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 על מחיר הביצוע שנקבע על ידי המזמין וכן על בסיס לוחות הזמנים שמציג הקבלן להשלמת הפרויקט. יצויין בהקשר זה, כי קיימים פרויקטים גדולים בהם קיימת הגבלה על כמות המכרזים (בקרב 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 ועוד. כן התפרסמו מכרזים רחבי היקף להקמת תשתית הרכבת הקלה בגוש דן ("הקו האדום"), מכרז להקמת תחנת הרכבת הקלה (תחנת קרליבך), מכרזים להקמת מתקני התפלה, מכרז להתקנת מערכות ברכבת קלה תל אביב. 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) בעלות הקמה משוערת של כ- 4.4 מיליארד ש"ח (לפרטים אודות פרויקט זה ראו סעיף 10.7 להלן) (2) בניית כביש החיבור בין כביש 531 לבין כביש 20 בהיקף

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

2 לפרטים אודות תוכנית הפיתוח של רכבת ישראל לשנים 2013 - 2020 ראו בין היתר דיווח פומבי של רכבת ישראל במערכת המגנ"א - ראה http://maya.tase.co.il/bursa/report.asp?report_cd=1017623

של כ-749 מיליון ש"ח (באמצעות מיזם משותף לקבוצה ולצד ג' שאינו קשור) וכן חיבור כביש 531 עם כביש 4 באזור רעננה בהיקף של כ-685 מיליון ש"ח; (3) הקמת כביש עוקף קריות בהיקף של כ-833 מיליון ש"ח; (4) הקמת מקטע 4 של קטע 21/2 בכביש חוצה ישראל (לקיה-שוקת) בהיקף של כ-265 מיליון ש"ח. בנוסף, זכתה הקבוצה, ביחד עם שותף, במכרז להקמת הנמל החדש בחיפה (לפרטים אודות פרויקט זה ראו סעיף 9.4 להלן) ובמכרז 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). כמו כן, בחודש ינואר 2020, זכתה הקבוצה, ביחד עם שותף, במכרז לתכנון, מימון, הקמה, הפעלה, תחזוקה ומסירה של מרכז הספקה 'אחוד' של צה"ל (לפרטים נוספים ראו סעיף 10.19 להלן).

בנוסף, למועד הדוח החברה מתמודדת, או שבכוונתה להתמודד (בכפוף לבחינת מסמכי המכרז), בין היתר, במכרז להקמת והפעלת נתיבים מהירים בגוש דן, במכרז אופק רחב (פינוי בסיסי צהל מאזור גוש דן לבסיס מרכזי אחד באזור לוד) של משרד הבטחון, במכרז להקמה ותחזוקת קרית המודיעין של צה"ל בנגב, במכרזים ביחס להקמת הקווים הירוק והסגול של הרכבת הקלה בתל אביב, במכרז להקמת תחנת כח פוטו-וולטאית בדימונה ובמכרז להקמת מתקן התפלה בגליל המערבי.

9.1.2. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום התשתיות והשינויים החלים בהם

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 ושינויים החלים בהם

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.

9.1.4. מבנה התחרות בתחום התשתיות

לפרטים אודות התחרות בתחום התשתיות ואופן ההתמודדות של הקבוצה עימו, ראו סעיף 9.11 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.

רישוי - בנוסף, פעילות הקבוצה בתחום התשתיות כרוכה בקבלת רישיונות וסיווגים קבלניים מתאימים לצורך פעילותה בתחום. חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות 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 בנאות, תשכ"ט-1969 ורשאית, על פי רישיון הקבלן

שהינו בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020 לבצע עבודות הנדסה בנאיות בענפים ובסיווג כדלקמן. שפיר הנדסה אזרחית אף מחזיקה ברשיון קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות למרבית הסיווגים, שהינו בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020. 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, אגרת העסקה שנתית וכן היטל העסקה. הכבדה נוספת במסים וההיטלים האמורים (וכן נוספים, 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 של שש חברות בנייה זרות (מסין ופורטוגל), 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 הדוח מספר העובדים הזרים בעלי היתרים חוקיים בענף הבנין בישראל מוערך ב- בכ – 16,000 עובדים זרים⁴.

הקשחת התנאים להעסקת עובדים זרים מחד והגידול במספרם מאידך כתוצאה מן ההסכמים הבילטרליים, 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 מלכניסתן 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 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,

3 https://www.gov.il/he/Departments/policies/dec3516_2018

4 לעניין זה ראו פרסום רשות האוכלוסין וההגירה מחודש יוני 2019 בכתובת:

https://www.gov.il/BlobFolder/reports/foreign_workers_stats_q2_2019/he/foreign_workers_stats_q2_2019.pdf

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 פרויקטי מגורים (לרבות כאלו המשולבים בהם רכיבי מסחר ומשרדים) כקבלן ביצוע ראשי עבור שפיר מגורים. לפרטים אודות שפיר מגורים ופעילות ייזום נדל"ן למגורים בישראל, ראו סעיף 12 להלן.

9.3. הכנסות, מוצרים ושירותים

בסעיף 9.3 זה:

"הכנסות מצטברות / עלויות שהוכרו במצטבר" – הכנסות או 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 2019 ונתונים אודות

פרויקטים אלו בשנת 2018, אשר נזקפו לדוח רווח והפסד:

הכנסות לקבל (אלפי ש"ח) ליום 31.12.19	לשנת 2018			לשנת 2019			
	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)	
177,049	0%	18,465	3,104,013	1%	62,573	4,635,129	קבלנות תשתיות ואחרת*
14,920	16%	22,973	216,134	16%	2,026	227,063	קבלנות בניה למגורים
191,969		41,438	3,320,147		64,599	4,862,193	סה"כ:

לפרטים אודות סכומים אשר התקבלו בשנת 2019 בקשר עם פרויקט הרכבת המהירה לירושלים, אשר הושלם במהלך הרבעון הראשון של שנת 2016, מכוח הסכם פשרה

שנחתם ביום 25 במרס 2019 בין שותפות בהחזקת החברה וצד ג' לבין חברת רכבת ישראל בע"מ, ראו ביאור 26(ו) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 בפרק ג' לדוח זה.

9.3.2. להלן יובאו נתונים מצרפיים (באלפי ש"ח) ליום 31 בדצמבר 2019 אודות פרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע בשנים 2017, 2018 ו- 2019 *:

קבלנות תשתיות ואחרת	מס' פרויקטים בביצוע בשנה הרלוונטית			הכנסות מצטברות עד לתום שנת (בגין פרויקטים שהיו בביצוע באותה שנה)			הכנסות צפויות ליום 31 בדצמבר 2019	סה"כ הכנסות בפועל+צפויות	שיעור השלמה ליום 31 בדצמבר בשנת			מקדמות שהתקבלו ליום 31.12.2019	סך ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים בשנת 2019	שיעור ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים מכלל הכנסות החברה במאוחד לשנת 2019
	2017	2018	2019	2017	2018	2019			2017	2018	2019			
קבלנות תשתיות ואחרת	8	8	9	4,062,882	5,179,002	5,794,987	1,375,325	7,170,313	68.94%	79.04%	81.12%	122,716	716,546	19.70%
קבלנות בניה למגורים**	4	4	4	248,477	348,627	909,406	1,055,234	1,964,640	29.64%	16.79%	45.15%	-	560,779	15.42%
סה"כ	12	12	13	4,311,360	5,527,629	6,704,393	2,430,560	9,134,953	-	-	-	122,716	1,277,324	35.12%

שיעור רווח גולמי מצטבר			סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל+צפוי	יתרת רווח גולמי צפוי ליום 31 בדצמבר 2019	רווח גולמי מצטבר עד לתום שנת			סה"כ עלויות בפועל+צפוי	עלויות צפויות ליום 31 בדצמבר 2019	עלויות שהוכרו במצטבר עד לתום שנת (בגין פרויקטים שהיו בביצוע באותה שנה)			
2017	2018	2019			2017	2018	2019			2017	2018	2019	
4.80%	4.36%	4.30%	308,580	79,874	214,024	188,598	228,706	6,861,733	1,295,452	3,848,859	4,990,404	5,566,281	קבלנות תשתיות ואחרת
7.10%	3.42%	3.65%	71,640	16,829	15,083	40,154	54,811	1,893,000	1,038,405	233,395	308,473	854,595	קבלנות בניה למגורים**
5.09%	4.15%	4.16%	380,220	96,703	229,106	228,752	283,517	8,754,733	2,333,857	4,082,253	5,298,877	6,420,876	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 למגורים מבוצעת לחברות בתוך הקבוצה בלבד. לפיכך הכנסות והוצאות קבלנות בניה למגורים מקבלות ביטוי בדוח הכספי המאוחד של החברה במסגרת תחום ייזום הנדל"ן למגורים בעת מסירת הדירות בכל פרויקט.

9.3.3. להלן פרטים אודות שיעורי הרווחיות הגולמית הממוצעת בשנים 2017, 2018 ו-2019 של הפרויקטים אשר היו בביצוע במשך כלל התקופות האמורות:

	מס' פרויקטים רלוונטיים	שיעור רווח גולמי מצטבר ליום 31.12.2019	שיעור רווח גולמי מצטבר ליום 31.12.2018	שיעור רווח גולמי מצטבר ליום 31.12.2017
קבלנות תשתיות ואחרת	6	4.62%	5.36%	5.57%
קבלנות בניה למגורים*	2	14.69%	12.64%	8.32%
סה"כ	8	5.20%	5.86%	5.76%

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

לפרטים אודות פרויקטים אותם מגדירה החברה כמהותיים ראו ס"ק 9.3.4 להלן וסעיפים 9.4 - 9.7 להלן.

9.3.4. להלן יובאו נתונים ליום 31 בדצמבר 2019 אודות הפרויקטים המהותיים⁵ של הקבוצה בתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר 2019:

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.

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 2019	שיעור רווחיות גולמית גבוה/נמוך משיעור הממוצע בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2019	נתונים רלוונטיים נוספים
נמל המפרץ – נמל חיפה	הקמת נמל ימי בחיפה	ינואר 2015	אפריל 2021	כתב כמויות	1,867,881	89.77%	גבוה	לפרטים נוספים ראו סעיף 9.4
חריש – שכונת מגורים	בניית 1,196 יח"ד, שטחי מסחר, מוסדות חינוך, פיתוח ותשתיות ביישוב חריש	פברואר 2018	פברואר 2022	תכנון ביצוע	1,226,101	37.36%	נמוך*	לפרטים נוספים ראו סעיף 9.5
נמל הדרום	ביצוע עבודות בניה, פיתוח וחשמל בנמל הדרום באשדוד	דצמבר 2018	דצמבר 2021	משולב - תכנון ביצוע וכתב כמויות	770,394	23.78%	גבוה	לפרטים נוספים ראו סעיף 9.6
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	טרם החל	ספטמבר 2024	מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה	2,177,912	טרם החל ביצוע	גבוה	לפרטים נוספים ראו סעיף 9.7

* לעניין רווחיות הפרויקט בראיה קבוצתית ראו סעיף 12.9.6 להלן.

להלן יובאו נתונים נוספים ליום 31 בדצמבר 2019 אודות הפרויקטים המהותיים של הקבוצה בתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר 2019 אשר שיעור ההשלמה לגביהם למועד האמור גבוה מ- 25% (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	אומדן הכנסות כולל בפרויקט (מצטברות וצפויות) (חלק הקבוצה)	שיעור השלמה ליום 31 בדצמבר 2019	הכנסות מצטברות ליום 31 בדצמבר 2019	יתרת תקבולים צפויה מן הפרויקט מיום 1 בינואר 2020 ועד למועד סיום הפרויקט	יתרת תשלומים צפויה בפרויקט מיום 1 בינואר 2020 ועד למועד סיום הפרויקט	נתונים רלוונטיים נוספים
נמל המפרץ – נמל חיפה	הקמת נמל ימי בחיפה	1,867,881	89.77%	1,676,735	201,163	306,379	לפרטים נוספים ראו סעיף 9.4
חריש - שכונת מגורים	בניית 1,196 יח"ד, שטחי מסחר, מוסדות חינוך, פיתוח ותשתיות ביישוב חריש	1,226,101	37.36%	458,011	976,101	870,403	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.

להלן פרטים נוספים אודות הפרויקטים המהותיים של הקבוצה:

9.4. פרויקט נמל המפרץ - נמל חיפה החדש

כללי

ביום 30 באוקטובר 2014, נמסרה לקבוצה הודעה מועדת המכרזים של חברת נמלי ישראל בע"מ (להלן: "חנ"י" או "המזמין") ולפיה, ההצעה אותה הגישו החברה וקבוצת אשטרום בע"מ⁷ (להלן: "השותף") לחנ"י, באמצעות תאגיד ייעודי (להלן: "התאגיד הייעודי") (חלקה של החברה בתאגיד הייעודי 50%), במכרז להקמת "נמל המפרץ" בנמל חיפה ובכלל זה לביצוע עבודות להקמת שוברי גלים, מזחים, עבודות חפירה ימית ועבודות תשתית נוספות (להלן: "ההצעה", "המכרז" ו-"הפרויקט"), נבחרה כהצעה זוכה במכרז בתמורה לסך של כ-4 מיליארד ש"ח (חלק החברה כ-2 מיליארד ש"ח) (להלן: "התמורה הצפויה"). בחודש ינואר 2015 נחתם הסכם הביצוע בין התאגיד הייעודי למזמין בקשר עם ביצוע הפרויקט (להלן: "הסכם הביצוע").

בהתאם לתנאי המכרז, תקופת ביצוע הפרויקט צפויה להימשך כ-75 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות, אשר התקבל בחודש ינואר 2015 ובו החלו העבודות במסגרת ביצוע הפרויקט. במועד הדוח מעריכה החברה כי סיומו של הפרויקט יתרחש ברבעון הרביעי של שנת 2020. תנאי המכרז כוללים הוראות בדבר הטלת קנסות בשל אי עמידה בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט כמקובל במכרזים מסוג זה ובכפוף לתנאי המכרז.

התאגיד הייעודי יהיה רשאי לבצע את עבודות הקמת הפרויקט באמצעות קבלני משנה בכפוף לתנאי המכרז. בהתאם לתנאי המכרז, תשולם התמורה הצפויה בהתאם להתקדמות העבודות בפרויקט ותהא צמודה למדדים שנקבעו במכרז⁸.

במסגרת הפרויקט העמיד התאגיד הייעודי ערבות ביצוע בסך של כ-401 מיליון ש"ח (בחלקים שווים בין הקבוצה לשותף) בחודש ינואר 2015 (להלן: "ערבויות הביצוע") (לפרטים נוספים ראו סעיף 'מימון' להלן). ערבויות הביצוע יהיו בתוקפן עד בסמוך לאחר העברת הפרויקט לידי חנ"י. בנוסף, התחייב התאגיד הייעודי להעמדת ערבויות בדק ואחריות לתקופה של עד 3 שנים (עם אפשרות להארכתה בשנתיים נוספות) בהיקף של 5% מהתמורה הצפויה, לאחר מסירת הפרויקט לידי חנ"י.

תכנון הפרויקט בוצע ע"י המזמין והביצוע בפועל הינו על פי כתב הכמויות בהצעת התאגיד הייעודי שהוגשה בהליך המכרז. התאגיד הייעודי יהא רשאי להגיש למפקח הפרויקט מטעם חנ"י, בקשות לשינוי תכנון אשר תהיינה כפופות לאישור חנ"י, כמקובל במכרזים מסוג זה.

בהתאם לתנאי המכרז יחוייב התאגיד הייעודי בקנסות בגין איחורים בהשלמת אבני דרך שנקבעו במכרז⁹ ויהיה זכאי למענקים במקרים מסויימים בגין הקדמת לוחות הזמנים להשלמת אבני דרך מסויימות.

7 למיטב ידיעת החברה השותף הינו צד ג' שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה.
8 55% מהתמורה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ו-45% מהתמורה תהיה צמודה לשער החליפין אירו/ש"ח.
9 בחלק מן המקרים נקבעו קנסות בסכומים של 200 עד 300 אלפי ש"ח ליום איחור, החל מהיום ה-45 לאיחור ובסכומים נמוכים יותר לתקופה שקדמה לכך. למועד הדוח החברה אינה צופה איחורים בעמידה באבני הדרך כאמור.

יצוין כי בהתאם לתנאי המכרז, הקבוצה¹⁰ והשותף אחראים ביחד ולחוד כלפי המזמין לביצוע והשלמת הפרויקט.

במסגרת המכרז התחייבה שפיר הנדסה אזרחית כי לא תעביר מניות או ני"ע אחרים של התאגיד הייעודי וכן התחייבה כי לא תחדל מלשלוט בתאגיד הייעודי ושפיר מבנים 1991 התחייבה כי לא תחדול מלשלוט בשפיר הנדסה אזרחית (כבעלת מניות של התאגיד הייעודי) אלא בהסכמת חנ"י מראש.

המידע המפורט לעיל בדבר תקופת ביצוע הפרויקט והתמורה הצפויה מהפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך ומבוסס על הערכות החברה על בסיס תנאי המכרז במועד זה. עם זאת, המידע האמור עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה מן הצפוי, היה ויחולו שינויים בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, ובכלל זה שינוי במועדי ביצוע הפרויקט וכן שינויים בהיקף העבודות שיתבקש ע"י חנ"י, ואשר לכולם עשויים להיות השפעה על התמשכות העבודות בפרויקט והכנסות החברה מהפרויקט.

הסכם בעלי המניות

החברה והשותף התקשרו בהסכם בעלי מניות בתאגיד הייעודי, המסדיר את יחסיהן בקשר עם אחזקותיהם בתאגיד הייעודי וניהול הפרויקט (להלן: "**הסכם בעלי המניות**"). הסכם בעלי המניות כולל הוראות כמקובל בקשר עם מינוי דירקטורים לחברה הייעודית (אשר יעשה באופן יחסי להחזקותיהם בחברה הייעודית), וכן בקשר עם קבלת ההחלטות בנוגע לניהול השוטף של הפרויקט ובכלל זאת בחירת קבלני משנה, ספקים והעמדת מימון על ידי הצדדים להסכם לתאגיד הייעודי (החלטות אשר יתקבלו פה אחד). במסגרת הסכם בעלי המניות הוסכם כי הצדדים להסכם בעלי המניות יהיו אחראים בחלקים שווים ביניהם, ביחד ולחוד, כלפי צדדים שלישיים ויישאו באופן שווה בכל הסיכונים (לרבות תביעות, קנסות, ערבויות וכו') של התאגיד הייעודי.

יצוין כי בנוסף, הוסכם בין הצדדים כי הקבוצה תספק לפרויקט חומרי מחצבה לביצוע העבודות בפרויקט, בהתאם למחירים שסוכמו בין הצדדים.

מימון

ביום 6 בספטמבר 2015, התקשרו שפיר הנדסה אזרחית והשותף באמצעות התאגיד הייעודי (להלן: "**הלוות**") בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי ישראלי לצורך הקמת הפרויקט (להלן בהתאמה: "**הסכם המימון**" ו- "**התאגיד הבנקאי**"), להלן עיקריו:

הסכם המימון כולל בתוכו מסגרות אשראי להעמדת ערבויות (ערבויות שוטפות, ביצוע ובדק), לביצוע עסקאות גידור והגנה, להמצאת מכתבי אשראי וכיוצ"ב, בסך כולל של כ-450 מיליון ש"ח ולתקופה שעד תום תקופת ההקמה של הפרויקט (חלק ממסגרת זו בשיעור שלא יעלה על כ-200 מיליון ש"ח תועמד לטובת ערבות בדק לפרויקט לתקופה של 37 חודשים נוספים ממועד סיום הקמת הפרויקט). העמלות שישלם התאגיד הייעודי בגין הערבויות כאמור (אשר מרבית המסגרת בגין תפקע עד תום תקופת ההקמה) לא תעלינה על שיעור של 12%¹¹. כל סכום מתוך ערבויות הפרויקט אשר ימומש או יחולט יישא ריבית פיגורים בהתאם להוראות הסכם המימון. כמו כן כל חיוב בגין עסקאות הגידור יהיה בהתאם להוראות הסכם הגידור.

מסגרות האשראי המתוארות לעיל יקראו להלן יחדיו - "**מסגרות האשראי**". ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת מסגרת האשראי המנוצלת בגין ערבויות ושימושים כמפורט לעיל עומדת על כ-393 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי יפרעו בהתאם

10 באמצעות שפיר הנדסה אזרחית, שהינה בעלת המניות הישירה בתאגיד הייעודי ובאמצעות שפיר מבנים 1991, עליה נשענה שפיר הנדסה אזרחית לצורך העמידה בתנאי הסף הפיננסיים בהליך המיון המוקדם.

11 מובהר כי, הסכומים והשיעורים עשויים להשתנות בהתאם לסלי מדדים שונים ובהתאם להצמדות שונות ולפיכך במועדים הרלוונטיים סביר שהסכומים יהיו שונים מאלה הנקובים.

לשימושים בהן ועל פני תקופת ההסכם (כאמור) ובהתאם להכנסות הצפויות לחברה ולשותפה מהפרויקט ובהתאם לקבוע בהסכם המימון. סכומי מסגרות האשראי המפורטים לעיל, אינם צמודים למדד, למעט סכומי המסגרת להמצאת ערבויות הפרויקט, כמפורט לעיל.

הסכם המימון קובע תנאים כמקובל בעסקאות דומות שעל התאגיד הייעודי, שפיר הנדסה אזרחית והשותף לעמוד בהם לצורך שימוש במסגרות האשראי ובין היתר, שהתאגיד הייעודי, שפיר הנדסה אזרחית והשותף עמדו בכל התחייבויותיהם, שלא ארעה הפרה או הפרה צפויה שעילתה נמשכת במועד השימוש בכספים הנדרש, שהשימוש לא יגרום להפרה או הפרה צפויה, ושההצהרות והמצגים של שפיר הנדסה אזרחית והשותף על פי מסמכי המימון נכונים במועד השימוש במסגרות האשראי. בנוסף, קובע הסכם המימון עילות מקובלות בהסכמים מסוג זה אשר בהתקיים מי מהן תעמוד לתאגיד הבנקאי הזכות להעמיד לפירעון מידי כל סכום שהועמד לתאגיד הייעודי מכוח מסגרות האשראי.

התאגיד הייעודי, שפיר הנדסה אזרחית והשותף (לפי העניין) התחייבו בהסכם המימון בהתחייבויות מקובלות שונות המגבילות, בין היתר, אפשרות של התאגיד הייעודי לבצע חלוקת דיבידנד או פירעון הלוואות בעלים, בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם המימון וכן מגבילות את שפיר הנדסה אזרחית והשותף ביחס ליכולת להעביר את מניותיהן בתאגיד הייעודי ושינוי שליטה בהם והכל כפי שנקבע בהסכם המימון.

להבטחת קיום התחייבות התאגיד הייעודי בהסכם המימון, שיעבדו שפיר הנדסה אזרחית והשותף לטובת התאגיד הבנקאי את כלל הכספים והפיקדונות בחשבון המשותף של החברה והשותף ובחשבון התאגיד הייעודי ללא הגבלה בסכום וכן כל צד שיעבד את זכויותיו בקשר עם הסכם בעלי מניות של התאגיד הייעודי כלפי השותף לטובת התאגיד הבנקאי. כמו כן ישועבדו כספי החזרי מיסים (ככל שיתקבלו) של התאגיד הייעודי וכן ניתנה ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום להבטחת מסגרות האשראי של התאגיד הייעודי במקרה של אי פרעון המסגרות שתועמדה.

אחריות כל אחת מהלוות לפירעון מסגרות האשראי הינה 65% מהאשראי הבלתי מסולק וכן מכל הוצאה או עלות או תשלומים אחרים כמפורט בהסכם המימון לרבות עמלות, אגרות וכיו"ב. יצוין כי הלוות התקשרו בהסכמי שיפוי הדדיים למקרה בו אחת מהלוות תחוב בשיעור גבוה משיעורי אחזקותיה בפרויקט.

9.5. פרויקט חריש

בחודש דצמבר 2017 זכה מיזם משותף של שפיר הנדסה אזרחית ושפיר מגורים (להלן: "**המיזם המשותף**") במכרז שפרסמה ממשלת ישראל (להלן: "**המזמין**") לפרויקט מסוג "תכנן ובנה" ביישוב חריש. הפרויקט כולל בניית כ- 1,500 יח"ד, שטחי מסחר (בהיקף של כ- 5,800 מ"ר), מוסדות חינוך, פיתוח ותשתיות בשכונת אור המזרח שביישוב חריש. ביום 8 בפברואר 2018 נחתם חוזה תכנון, פיתוח ובניה עם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "**הסכם הביצוע**").

בהתאם להסכם הביצוע, התקופה לביצוע הפרויקט עומדת על 40 עד 50 חודשים ממועד הזכיה, לחלקיו השונים של הפרויקט. הסכם הביצוע כולל הוראות בדבר הטלת קנסות בשל אי עמידה בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט כמקובל במכרזים מסוג זה. עם השלמתם, יימסרו מבני הציבור בפרויקט לידי הרשות המקומית, יחידות הדירור יימסרו לרוכשי הדירות, בעוד שבשטחי המסחר מתכוונת במועד זה הקבוצה להחזיק כנדל"ן מניב.

הכנסות תחום הפעילות מן הביצוע תלויות בהתקדמות ביצוע פרויקט וישולמו בהתאם להתקדמות ביצוע הפרויקט ובהתאם להסכמות שייקבעו בין המיזם המשותף לשפיר הנדסה אזרחית.

במסגרת הפרויקט העמידה הקבוצה ערבות ביצוע בסך של כ- 40 מיליון ש"ח, שתקטן עם התקדמות הפרויקט (להלן: "**ערבות הביצוע**") וכן ערבות להבטחת תשלום בגין נזקי תשתיות אם וככל שייגרמו במהלך הפרויקט בסך של כ- 3 מיליון ש"ח. הערבויות כאמור הועמדו בחודש פברואר 2018 והיו בתוקפן עד בסמוך לתום תקופת הביצוע. טרם השלמת עבודות הפיתוח בפרויקט וכתנאי לאישור השלמת העבודות, תמציא הקבוצה למזמין ערבות בדק בסך של כ- 6 מיליון ש"ח שתקטן בהתאם לקבוע בהסכם הביצוע.

המידע המפורט לעיל בדבר תקופת ביצוע הפרויקט והתמורה הצפויה מהפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך ומבוסס על הערכות החברה על בסיס תנאי המכרז במועד זה. עם זאת, המידע האמור עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה מן הצפוי, היה ויחולו שינויים בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, ובכלל זה שינוי במועדי ביצוע הפרויקט וכן שינויים בהיקף העבודות, ואשר לכולם עשויים להיות השפעה על התמשכות העבודות בפרויקט והכנסות החברה מהפרויקט.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט ומימונו ראו סעיף 12.9 בחלק זה להלן.

9.6. פרויקט "נמל הדרום"

בחודש אוקטובר 2018, התקשרה חברה בת של החברה בהסכם לביצוע עבודות פיתוח, בניה וחשמל (העבודות כוללות עבודות תשתית וסלילה, עבודות חשמל והקמת מבנים) באתר 'נמל הדרום' באשדוד עם חברה בת ישראלית של חברה בינלאומית (להלן: "המזמינה") אשר זכתה במכרז להפעלת נמל הדרום שפורסם על ידי חברת נמלי ישראל בע"מ (להלן: "ההסכם"). היקף העבודות נשוא הקמת הפרויקט מוערך במועד זה 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). ביצוע העבודות ייעשה באמצעות החברה בת וכן באמצעות קבלני משנה ייעודיים בתחומי הבניה והחשמל. יצוין כי במקביל לחתימת ההסכם ובקשר לחלק מעבודות הבניה והחשמל בפרויקט התקשרה החברה הבת עם קבלן משנה עיקרי (צד ג' לא קשור) בהסכם גב-אל-גב לביצוע עבודות אלה. ביצוע העבודות צפוי להימשך כ- 36 חודשים ממועד מתן צו להתחלת העבודות אשר ניתן ביום 25 באוקטובר 2018.

בנוסף, ההסכם כולל הוראות הנהוגות בסוג הסכמים מעין אלה ביחס להתחייבויות הצדדים להסכם ובין היתר הוראות בענין - העמדת ערבות ביצוע (העומדת על 10% מהיקף ביצוע העבודות האמור, המופחתת לאורך ביצוע הפרויקט), תשלום מקדמות כנגד ערבות בנקאית, עכבון, פיצוי בגין איחורים בלוחות זמנים והסדרי תשלומים (אשר ככלל יהיו בהתאם לאבני דרך הקבועים בהסכם).

יצוין כי ההסכם כפוף לדין הישראלי אך כולל (לאור זהות המזמינה) מנגנון יישוב סכסוכים בהתאם לכללי ה- ICC (International Chamber of Commerce).

במסגרת הפרויקט, העמידה הקבוצה בחודש נובמבר 2018 ערבות מקדמה בסך 36 מיליון ש"ח, אשר תוחזר לשיעורין במהלך השנים 2019 - 2020 וכן ערבות ביצוע בסך של כ- 73 מיליון ש"ח, שתקטן עם התקדמות הפרויקט (להלן: "ערבות הביצוע"). ותוחזר בסמוך לתום תקופת הביצוע. טרם השלמת העבודות בפרויקט תמציא הקבוצה למזמין ערבות בדק בסך של כ- 36 מיליון ש"ח שתקטן בהתאם לקבוע בהסכם.

ביום 14 באוקטובר 2018 הגישה חברה צד ג' (להלן: "המבקשת") לבית המשפט המחוזי בתל-אביב תובענה על דרך של המרצת פתיחה דחופה כנגד המזמינה בה התבקשה להצהיר כי היא הזוכה כדין במכרז (לכאורה) פרטי שפורסם על ידי המזמינה לביצוע חלק מעבודות בנייה נשוא ההסכם לעיל בנמל אשדוד, ולהוציא את זכייתה לפועל בהקדם האפשרי. כמו כן ביקשה המבקשת מבית המשפט להורות כי על המשיבות להימנע מלקדם ו/או לממש ו/או להוציא לפועל כל התקשרות ו/או הסכם לביצוע העבודות הרלוונטיות עם צד שלישי שאיננו המבקשת. לגישת המזמינה היא לא ביצעה הליך של הזמנה להציע הצעות ובהתאם לא חלים עליו דיני המכרזים. בחודש דצמבר 2018, לאחר קבלת עמדות הצדדים להמרצת הפתיחה החליט בית המשפט על צירוף החברה הבת של החברה וקבלן המשנה כמשיבות נוספות לתובענה. ביום 2 באפריל 2019, ניתן פסק דין של בית המשפט לפיו (לבקשת התובעת צד ג'), נמחק ההליך המשפטי שנפתח על ידי אותה חברה צד ג'.

9.7. 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 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).

עלות הקמת הפרויקט (תקופת ההקמה) מוערכת על ידי החברה במועד זה בסך של כ- 4.4 מיליארד ש"ח. מענק ההקמה לו יזכה הזכיין, אשר נקבע בהתאם להוראות המכרז, עומד על סך של כ- 3.8 מיליארד ש"ח (צמוד לסך מדדים) אשר ישולמו לזכיין בהתאם לאבני דרך לאורך תקופת ההקמה של הפרויקט.

לפרטים נוספים אודות פרויקט זה, ראו סעיף 10.18 להלן.

9.8. לקוחות

9.8.1. 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 9.8.3 להלן.

9.8.2. לקוחות עיקריים

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

לקוח	שנת 2019 (אלפי ש"ח)			שנת 2018 (אלפי ש"ח)			שנת 2017 (אלפי ש"ח)	
	הכנסות	אחוז מסך ההכנסות	יתרת חוב (התחייבות) לסוף שנה	הכנסות	אחוז מסך ההכנסות	יתרת חוב לסוף שנה	הכנסות	אחוז מסך ההכנסות
חברת נמלי ישראל בע"מ	166,838	5.1%	(96,474)	328,844	10.66%	(47,951)	429,517	12.10%
								(16,645)

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.

9.8.3. אופן ההתקשרות באמצעות מכרזים פומביים

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

(א) 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"; תפקידיו 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.

(ב) נספחים לתנאי החוזה הכוללים, בין היתר, תנאים מיוחדים, אופן ביצוע הפרויקט ועוד.

(ג) 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 ראויה 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 ביחד ובסמוך לקבלני תשתיות אחרים** - במרבית מהתקשרויותיה, רשאית 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 ולאכיות הביצוע" שלהלן).

יתרת הערבויות הבנקאיות שהעמידה הקבוצה בגין פרויקטים שבתחום התשתיות, ליום 31 בדצמבר 2019 עמדה על סך של כ- 1,073 מיליון ש"ח מתוכן כ- 68 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, כ- 704 מיליון ש"ח בגין ערבויות ביצוע, כ- 12 מיליון ש"ח בגין ערבויות בדק או ערבויות טיב, כ- 73 מיליון ש"ח בגין ערבויות מקדמה וכ- 216 מיליון ש"ח בגין ערבויות אחרות.

יתרת הערבויות הבנקאיות שהעמידה הקבוצה בגין פרויקטים שבתחום התשתיות, ליום 31 בדצמבר 2018 עמדה על סך של כ- 951 מיליון ש"ח מתוכן כ- 51 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, כ- 710 מיליון ש"ח בגין ערבויות ביצוע, כ- 106 מיליון ש"ח בגין ערבויות בדק או ערבויות טיב, כ- 10 מיליון ש"ח בגין ערבויות מקדמה וכ- 74 מיליון ש"ח בגין ערבויות אחרות.

למועד סמוך למועד הדוח עומדות סך הערבויות הבנקאיות שהעמידה הקבוצה בגין פרויקטים שבתחום התשתיות על כ- 1,095 מיליון ש"ח מתוכן כ- 93 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, כ- 709 מיליון ש"ח בגין ערבויות ביצוע, כ- 20 מיליון ש"ח בגין ערבויות טיב או בדק, כ- 107 מיליון ש"ח בגין ערבויות מקדמה, וכ- 166 מיליון ש"ח בגין ערבויות אחרות.

מתן אחריות לפרויקט ולאכיות 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 מחדל 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 מההתקשרויות 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 בקיום 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 וכל ספקי התשתיות הרלבנטיים (לדוגמה בזק, חברת חשמל, תש"ן, תאגיד מים וחברות הסלולר).

9.9 שיווק והפצה

פעילות הקבוצה בתחום זה נובעת כתוצאה 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.

9.10 צבר הזמנות

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

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	צבר הזמנות במגזר התשתיות ליום 31 בדצמבר 2018	צבר הזמנות במגזר התשתיות ליום 31 בדצמבר 2019	צבר הזמנות במגזר התשתיות ליום 17 במרס 2020 (סמוך למועד הדוח)
סה"כ 2019	1,136,586	-	-
רבעון ראשון 2020	-	346,064	123,241
רבעון שני 2020	-	352,250	373,250
רבעון שלישי 2020	-	328,459	339,459
סה"כ 2020	1,232,084	1,701,346	1,527,523
סה"כ שנת 2021	1,106,930 (שנת 2021 ואילך)	1,455,511	1,874,618
שנת 2022 ואילך	-	1,451,614	3,523,605
סה"כ	3,475,600	4,608,472	6,925,746

^א 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 2019 עמד ביום 31 בדצמבר 2018 על כ- 1,137 מיליון שקלים, לעומת ההכנסות בפועל של מגזר התשתיות שעמדו בשנת 2019 על סך כולל של כ- 1,359 מיליון שקלים.

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.

9.11. תחרות

מבנה התחרות בתחום התשתיות תלוי בסוג והיקף הפרויקט המבוצע. מטבע הדברים התחרות מצטמצמת ככל שהיקף הפרויקט גדל, כך שביחס לפרויקטים בהיקף גדול מתחרים בישראל מספר גופים גדולים, ביניהם שיכון ובינוי (סולל בונה), אשטרום (דרכים), אלקטרה (חופרי השרון), מנרב ואפריקה ישראל (דניה סיבוס) בעוד שביחס לפרויקטים בהיקפים קטנים קיים מספר רב יותר של מתחרים, כגון: א.י.ל. סלע (1991) בע"מ, אוליפקי עבודות עפר כבישים ופיתוח בע"מ, קבוצת אורון בע"מ וטר-ארמה בע"מ.

הקבוצה מדורגת בדירוג BDI¹² לשנת 2019, 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 בנאיות 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 בהיבטי 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.

9.12. 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 קיימים חומרי גלם נוספים הנרכשים ישירות על ידי קבלני משנה של הקבוצה כגון אלמנטים שונים מבטון טרום (לדוגמא צינורות בטון), אבני שפה וקירות תומכים.

הקבוצה מייצרת בעצמה חלק מחומרי הגלם אותם היא צורכת בפועל ובעיקר בטון על מוצריו, חומרי מחצבה ואספלט, לרבות באמצעות מפעלי בטון זמניים המוקמים במסגרת חלק מהפרויקטים, אד הוק.

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'. מובן כי ייתכנו מקרים בהם למרות שיקולי כדאיות כלכליות כאמור יסופקו

12 מתוך אתר BDI בכתובת: <https://www.bdicode.co.il/category/%d7%91%d7%a0%d7%99%d7%94/>

חומרי גלם בייצור עצמי למפעלים ופרויקטים של הקבוצה עקב בעיות זמינות ואיכות החומרים האמורים אצל יצרנים אחרים (שמונעות רכישת החומרים מהם). 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 12 להלן. מפעלי הבטון הזמניים המוקמים לצורך פרויקט ספציפי, כאמור לעיל, כלולים בתוך תוצאותיו העסקיות של אותו פרויקט ולפיכך כלולים בתחום פעילות התשתיות של החברה ציון, כי אין הכרח שבכל פרויקט ירכשו כל חומרי הגלם הדרושים לו מהקבוצה. רכישת חומרי גלם נעשית, על בסיס יעילות, כדאיות כלכלית ואופטימיזציה בקבוצה.

כמו כן רוכשת הקבוצה חומרי גלם כגון אפר פחם ממקורות חיצוניים. בנוסף, צורכת הקבוצה כמויות גדולות של דלקים מדי שנה.

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 מסוימת 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.

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

חומר גלם	31.12.2019	31.12.2018
מלט	9.7%	(3%)
אספלט	(1.7%)	7%
ברזל	(9.5%)	1%
ביטומן	(7.5%)	13%
אפר פחם	6%	6%

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 2019	שנת 2018	שנת 2017	
83	80	73	ימי אשראי ממוצעים

להלן התפלגות רכישות הקבוצה מספקים וקבלני משנה (חיצוניים לקבוצה) עיקריים לשנים 2017, 2018 ו-2019:

התפלגות סך (באלפי ש"ח) ושיעור (%) הרכישות מספקים עיקריים מתוך כלל הרכישות מספקים בתחום הפעילות						ספק
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019		
שיעור	סך	שיעור	סך	שיעור	סך	
8.03%	125,362	11.00%	115,654	6.22%	38,933	
8.14%	127,099	7.28%	76,538	1.21%	7,581	
3.67%	57,330	5.63%	59,177	2.50%	31,274	
0%	0	1.26%	13,235	8.20%	51,296	
0%	0	0%	0	11.06%	69,180	
0%	0	0%	0	8.40%	52,555	
0%	0	0%	0	7.30%	45,658	

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.

9.13. כושר יצור

להערכת הנהלת החברה אין לקבוצה הגבלה מהותית בכושר ייצור בתחום פעילות זה, בין היתר לאור העובדה שהיא נוהגת להתקשר גם עם קבלני משנה לצורך ביצוע עבודות (ראו סעיף 9.12 לעיל). יחד עם זאת, החברה עלולה להתקל 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 (כגון חניון רוטשילד, מרכז ספורט גבעת שמואל, חלוקת גז), בחלקם ההכנסות בתקופת התפעול מתקבלות מהגוף מזמין הפרויקט (PFI- Private Finance Initiative) (פרויקט הכנסת, כביש 16, מרכז הספקה 'אחוד', רק"ל ירושלים JNET), ובחלקם שילוב של שני המסלולים (להלן: "פרויקטים משולבים") שלעיתים מגובה ברכישות מינימום מובטחות (חניון הלאום, מעונות הסטודנטים) או רשת ביטחון (הנתיב המהיר, חניון הדסה, כביש 6 צפון) מטעם המזמין. לעיתים, כדי לאפשר את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט, ולהקל על המימון, משלם מזמין העבודה תשלומים שונים במהלך תקופת ההקמה (חניון רוטשילד, חניון הלאום).

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, הינם כביש 6 (הקטע המרכזי והצפוני) 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, Procurement and Construction); (4) הסכם תפעול עם קבלן תפעול (O&M-Operation and Maintenance). ההתקשרויות נעשות כך שהזכיון מקבל מקבלי 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: פרוייקט 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).

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

על פי רוב, המימון לפריקטיים 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 לפריקט על ידי הקבוצה (כהשקעה בהון המניות בזכיון ו/או כהלוואות בעלים המוגדרות חוב נחות לחוב הבכיר). לרוב בפריקטי 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 הפריקט, ובין היתר, גם על מנגנוני רשת בטחון ו/או תשלומים קבועים מובטחים מצד המזמין, לפי העניין.

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

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

ביחס לפעילותה של החברה בתחום פעילות זה יודגש כי 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 בפריקטים שטרם החלה הקמתם וכן עלולים לגרום לקשיים מסויימים בהפעלת פריקטים שהקמתם הסתיימה. למועד זה אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשלכות של תוצאות כאמור. 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 וברווחיותו

היקף הפעילות בתחום זה מושפע ככלל ממדיניות ממשלתית, מתקציב המדינה ומהחלטות התקצוב השונות הנגזרות ממדיניות הממשלה וממידת הנכונות של גורמים כגון עיריות או מוסדות 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 מהפריקטים.

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

דוגמא למגמה זו ניתן למצוא בהחלטת הממשלה הנוגעת לסוגיית פיתוח התחבורה הציבורית במטרופולינים¹, אשר התקבלה ביום 11 באוגוסט 2016, שם נקבע כי המכרזים לפריקטי התשתית הגדולים בתחום התחבורה הציבורית ייערכו במתכונת של P.P.P, ביניהם הרכבת הקלה בת"א, מערך הסעת המונים בחיפה והרכבת הקלה בירושלים, כמו גם בתוכנית ממשלת ישראל "תשתית לצמיחה 2017"².

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 2019" שפורסם על ידי משרד ראש הממשלה בחודש פברואר 2019³), המשך תהליך מעבר צה"ל לנגב, התכניות להמשך הרחבת כביש 6 וכן לאור תוכניות של רשויות

1 החלטת ממשלה מספר 1838 מיום 11.8.2016, בנושא תכנית השקעה רב שנתית לפיתוח התחבורה הציבורית במטרופולינים,

<http://www.pmo.gov.il/Secretary/GovDecisions/2016/Pages/dec1838.aspx>

2 לפרטים ראו: <http://www.pmo.gov.il/Documents/tzmicha040917.pdf>

3 https://www.gov.il/BlobFolder/news/spoke_book030219/he/Spoke_tashtit030219.pdf

מקומיות להתחיל להשתמש במודל, עשויה להתגבר מגמת השימוש במודל ה-P.P.P. בביצוע פרויקטים מטעם המדינה, ומטעם גורמים חצי ממשלתיים (כגון: חברות ממשלתיות, רשויות מקומיות, חברות עירוניות וכו').

מנגד, דרישות המפקח על הבנקים לעמידה בפרמטרים מחמירים של הלימות הון ומגבלות על מתן אשראי לפרויקטים בענף הבניה, עלולות להקשות בקבלת אשראי חיצוני ממוסדות בנקאיים. קושי זה עשוי להתבטא בצמצום מספר הגורמים המממנים המסוגלים להתחייב להעמדת מימון בהיקפים נרחבים וכן בעלייה בעלויות המימון של פרויקטים חדשים. לפרטים אודות מגבלות אשראי בישראל כגורם סיכון לפעילות הקבוצה, ראו סעיף 26 להלן.

10.1.3. גורמי הצלחה קריטיים

למיטב ידיעת 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 בפרויקטי 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 פרויקטי 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. 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). פרויקטי 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 הזכיינות להתקשרות עם לקוחות בתחום התשתיות כמתואר בסעיף 9.7.3 לעיל. עם זאת, בהתקשרויות הקבוצה במכרזים לפרויקטים במודל ה-PPP קיים לעיתים גם תנאי מוקדם של ביצוע סגירה פיננסית ליווי ומימון הפרויקט לאחר הזכייה במכרז, שכן הזכייין 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 הזכייין 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 הזכייין לאורך תקופת ההפעלה.

10.3. תחרות

בישראל קיים מספר מצומצם יחסית של חברות בעלות ניסיון ומומחיות לביצוע פרויקטים בתחום הזכיינות. 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 שיכון ובינוי, דניה סיבוס, אלקטרה, אשטרום ומנרב וכן, קרנות לתשתיות ישראליות (סחירות ולא סחירות) וחברות זרות שהחלו לפעול בשנים האחרונות בישראל כגון: חברות ממשלתיות בבעלות ממשלת סין וחברות אירופיות.

10.4. הון חוזר

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

10.5. ספקים וחומרי גלם

פרויקטי הזכיינות מבוצעים, כאמור בסעיף 10.1 לעיל, על ידי הזכייין (חברת SPC או שפיר הנדסה אזרחית, לעיתים בשיתוף צדדי ג'), אשר הינו בעל הזיכיון או הרישיון לביצוע הפרויקט. להקמת הפרויקט הזכייין מתקשר עם קבלן ביצוע (EPC), אשר מקים את הפרויקט (כקבלן משנה של הזכייין) 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 9.12 לעיל. בנוסף, לשם עמידה בהתחייבות הזכייין במסגרת תקופת ההפעלה בכל אחד מהפרויקטים, מתקשר הזכייין 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 (משפטי, פיננסי, חשבונאי וכיוצא"ב) בסכומים לא מהותיים ביחס להיקף הפרויקטים. נכון למועד הדוח, בתחום הזכיינות, אין לקבוצה תלות במי מספקיה. יצויין אולם בהקשר זה כי החלפתם של חלק מן הספקים ו/או ספקי המשנה של הזכייין (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 2018 וליום 31 בדצמבר 2019:

שם הפרויקט	תיאור	שיעור החזקות הקבוצה	עלות הקמה (במליוני ש"ח)	יתרת נכס פיננסי ליום		יתרת נכס בלתי מוחשי ליום (במליוני ש"ח)		תחילת תקופת הפעלה	משך תקופת הפעלה (בשנים)	סעיף בדוח
				31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19			
הנתיב המהיר	נתיב אגרה בכניסה לת"א וחניון יחנה וסעי'	100%	4756	663	672	4.3	45	2011	25	10.7
חניון הלאום	חניון משרדי ממשלה + מיתחם סינמה סיטי	100%	55	14	17	6.3	15	2004	24	10.8
הכנסת ⁵	הקמה ותפעול מבני חכ"ים, ועדות וחניון הכנסת	100%	372	323	330	6.2	-	2008	25	10.9
חניון הדסה	מבנה חניה סגור ושטחי חניה פתוחים במתחם ביי"ח הדסה עין כרם	100%	53	-	-	-	22	2010	16.75	10.10
מרכז ספורט גבעת שמואל	מרכז ספורט ונופש וכן שטחי מסחר	100%	58	-	-	-	39	2011	25	10.11
חניון רוטשילד	מבנה חניה סגור בשדרות רוטשילד בתל אביב	100%	55	-	-	-	7	2013	7.5	10.12
מעונות סטודנטים – בית אגרון	בנייני מעונות סטודנטים בירושלים	85%	78	23	24	3.3	47	2016	24.9	10.13
כביש 6 צפון (קטעים 7 ו- 3)	כביש אגרה בחלק הצפוני של כביש חוצה ישראל	80%	2,409	1,843	2,242	4.8	20	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"מ⁶ (להלן: "הזכיון") למימון,

4 עלות ההקמה של הנתיב המהיר כוללת את התמלוג המשוקלל ששילמה הקבוצה למזמין בהתאם להוראות הסכם הזיכיון, כמפורט בסעיף 10.7 להלן.

5 יתרת הנכס בגין הכנסה כוללת נכון ליום 31.12.18 וליום 31.12.19 הכנסות לקבל בגובה 170 מיליון ש"ח. לפרטים ראו באור 11(ב) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019.

6 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.

הקמה, תפעול ותחזוקה⁷ של נתיב מהיר בכניסה לתל אביב.

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 לכ-2,000 כלי רכב ושירותי הסעות למשתמשי החניון למרכזי העסקים בתל אביב ורמת גן, ללא תשלום. 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 פי כמות החונים העושים שימוש בשירותי ההסעה מחניון 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 הזיכיון⁸ 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 מינימאלי שנקבע להכנסה בפועל, בתוספת: (1) בין השנים 2020-2026: תשלום בסך השווה ל-95% מהפער שבין יעד הפדיון המינימאלי לאותה שנה ליעד הפדיון הממוצע לאותה שנה; (2) משנת 2027 ואילך תשלום בסך השווה ל-55% או 85% מהפער שבין יעד הפדיון המינימאלי 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

7 ביום 21 באוגוסט 2007 התקשרה חברת הנתיב המהיר בע"מ עם שפיר הנדסה אזרחית, בהסכם ביצוע הקמה (EPC) והסכם אחזקה והפעלה (O&M) עבור הזיכיון.

8 הסכם הזיכיון תוקן ועודכן במסגרת הדיונים בין הצדדים באמצעות מספר תיקונים שנחתמו בין המדינה לבין הזכיין בימים 17 במרס 2008, 28 במרס 2010, 28 בדצמבר 2010, 22 בספטמבר 2011 ו-1 באפריל 2012. 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.

וקונסורציום המימון) וכן את תשלום יתרת החוב של הזכיון למעמידי הלוואות הבעלים (שפיר הנדסה אזרחית, כמפורט להלן), ואילו ביחס לחלק אחר מהעילות (ביטול מטעמי כח עליון, ביטול עקב הפרות מסויימות של הזכיון), לא קיימת התחייבות דומה מצד המדינה לגבי יתרת החוב של הזכיון בגין הלוואות הבעלים כאמור, ובמקרים אלה לא תיפרע הלוואת הבעלים על ידי המדינה.

על פי הוראות הסכם הזכיון המדינה רשאית לסרב, מטעמים סבירים, לבקשת הזכיון לבצע כל שינוי בהון הזכיון 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 הזכיון (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), לזכיון את תעודת הגמר וזאת כנגד הסדרת תשלום יתרת התמלוג שעל הזכיון היה לשלם למדינה בהתאם להסכם הזכיון (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 לזכיון מהמדינה (כ- 110 מיליון ש"ח) וכן פריסת חלק נוסף מהתמלוג המשוקלל (כ- 115 מיליון ש"ח) כחוב של הזכיון למדינה להחזר בתקופה המקבילה לתקופת חיי החוב הבכיר בגין הפרויקט, (להלן: "**חוב הזכיון בגין התמלוג**"). חוב הזכיון בגין התמלוג יישא, החל ממועד החתימה על התוספת להסכם, הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וכן ריבית שנתית בשיעור של 3.98%. ריבית, קרן והפרשי הצמדה ישולמו אחת לרבעון, החל מחודש אוקטובר 2013 ועד לחודש אפריל 2035, בהתאם ללוח סילוקין שצורף לתוספת להסכם.

במסגרת התוספת השלישית להסכם הזכיון (כהגדרתה להלן) סוכם כי הזכיון יפרע למזמין סך של 30 מיליון ש"ח מתוך חוב הזכיון בגין התמלוג (שעומד לפני הפרעון על סכום של כ- 107 מיליון ש"ח), סכום אשר נפרע בחודש מרס 2020. בנוסף, במסגרת התוספת השלישית להסכם הזכיון, 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 הזכיון כמפורט בתוספת להסכם, יתרת חוב הזכיון 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 לזכיון באותן נסיבות⁹. כן תהא המדינה רשאית להשתמש בהתחייבות לשיפוי, כהגדרתה להלן.

במסגרת התוספת השלישית להסכם העמיד הזכיון למדינה את הערבויות והבטוחות הבאות:

(א) ערבות אוטונומית של מוסד פיננסי על סך (צמוד) של 15 מיליון ש"ח כבטוחה לתשלום חוב הזכיון בגין התמלוג (להלן: "**הערבות לתשלום התמלוג**"). הערבות לתשלום התמלוג תוחזר לזכיון לאחר תשלום מלא וסופי למדינה של חוב הזכיון בגין התמלוג להנחת דעת המדינה; היה וחולטה הערבות על ידי המדינה, כולה או חלקה, התחייב הזכיון למלא ולהעמיד את הערבות על מלוא סכומה עובר לחילוט כאמור¹⁰. יצוין כי בנוסף, בהתאם לחוזה הזכיון העמיד הזכיון למדינה ערבות אוטונומית של מוסד פיננסי על סך (צמוד) של 10 מיליון ש"ח כבטוחה לקיום התחייבויות הזכיון בתקופה ההפעלה. ערבות זו תושב לזכיון 15 חודשים לפני תום תקופת הזכיון ותוחלף בערבות על סך 30 מיליון ש"ח כבטוחה להבטחת התחייבות הזכיון להפעלת המיזם ולמסירתו עם תום תקופת הזכיון.

9 במקרים של ביטול החוזה על ידי הזכיון וביטול על ידי המדינה מטעמי נוחות, קיזוז כאמור יתאפשר ובלבד שתשלום המדינה לזכיון לא יפחת מיתרת החוב הבכיר.
10 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 הזכיון בגין התמלוג ולהבטחת התחייבות הזכיון לביצוע עבודות תחזוקה שנקבעו בתוספת להסכם¹¹ (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 הזכיון. במקביל ויתרה המדינה באופן סופי ומוחלט במסגרת התוספת להסכם על כלל התביעות כנגד הזכיון שעילתן נולדה עד למועד חתימת התוספת להסכם.

ביום 22 באוגוסט 2016 נחתמה תוספת נוספת להסכם הזכיון, בקשר עם הפעלת קווי שירות מחניון הנתבי המהיר על ידי חברת אגד תעבורה בע"מ (להלן: "**התוספת השניה**" ו- "**המפעיל**", בהתאמה), 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, תקופת התוספת השניה להסכם תהיה תקפה עד ליום 22 בפברואר 2023. לצורך קיום התחייבויות לפי הסכם זה, הוסכם כי הזכיון יתקשר בהסכם עם קבלן ההפעלה של הזכיון, שפיר הנדסה אזרחית וימית אשר לפיו תתחייב שפיר הנדסה אזרחית וימית כלפי הזכיון לקיים גב אל גב את כל ההתחייבויות הקיימות בהסכם זה לזכיון כלפי המדינה וכלפי המפעיל בקשר עם הפעלת קווי השירות. הזכיון יקבל מהמדינה תשלום קבוע בגין כל נוסע שנסע בקווי השירות לחניון.

ביום 30 בינואר 2020 נכנסה לתוקף (עם תחולה אשר בעיקרה הינה מיום 31 בדצמבר 2019) תוספת שלישית להסכם הזכיון (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, וזאת תוך המשך תפעול המיזם (להלן: "**עבודות ההקמה**"). כמו כן, הוסכם כי הזכיון יעמיד לטובת המיזם שירותים נוספים¹² ובכלל זה שירותי תפעול (מעבר לאלו שהוגדרו בהסכם הזכיון 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) הזכיון 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 הזכיון יהא זכאי לתמורה נוספת בגין השירותים הנוספים בתמורה שנתית שאינה בסכומים מהותיים לחברה. במסגרת התוספת השלישית 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, שאף תעמיד את ערבות הביצוע.

בנוסף, הצהיר הזכיון 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 הזכיון).

11 במסגרת התוספת הראשונה הוסכם כי הזכיון יתחזק על חשבונו, לאורך כל תקופת הזכיון, את מעקה הבטיחות המפריד בין הנתבי המהיר ליתר הנתבים החופשיים בכביש. בגין נזקים שנגרמו למעקה הבטיחות מצד משתמשים בנתבים החופשיים תשלם המדינה לזכיון סכום הנגזר מפרמטרים שנקבעו בתוספת להסכם.

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

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

10.7.3. תביעות ייצוגיות

בחודש מרס 2015, הוגשה בקשה לאישור תובענה כתובענה ייצוגית לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד, במסגרתה טענה המבקשת טענות ביחס להצגת מידע מטעה לכאורה במסגרת שילוט בנתיב המהיר אודות מספר הנוסעים ברכב הנדרש לשם גיבוש זכאות לפטור מחיוב באגרת הנסיעה. ביום 8 במאי 2019, ניתן פסק דין של בית המשפט הנ"ל הדוחה את הבקשה לאישור תובענה ייצוגית, ובכך נדחתה התובענה כנגד הזכיון.

בחודש ינואר 2018 הוגשה בקשה לאישור תובענה כתובענה ייצוגית כנגד הזכיון וכנגד חברת כביש חוצה ישראל בע"מ, חברת נתיבי איילון ומדינת ישראל - החשב הכללי, בבית המשפט המחוזי תל אביב, בסך כולל (משוער על ידי המבקשת) של כ- 605 מיליון ש"ח על ידי חברה שעובדיה עושים לכאורה שימוש בפרויקט הנתיב המהיר (להלן: "**המבקשת**"). בבקשתה לאישור טענה המבקשת כי במסגרת הקמת הפרויקט והפעלתו, שונתה תכנית הפרויקט באופן בו צומצמו שלושה נתיבי נסיעה, בנקודת ההתחברות לנתיבי איילון, לשני נתיבי נסיעה, ובכך נפגעו, לטענת המבקשת, צרכנים העושים שימוש בפרויקט. ביום 19 באפריל 2019 ניתנה החלטת בית המשפט הנ"ל לפיה סולקה התובענה על הסף, בהתאם לבקשת הזכיון ויתר המשיבים, ובכך נדחתה התובענה כנגד הזכיון ויתר המשיבים.

בקשה שלישית התקבלה אצל הזכיון בחודש ינואר 2019, אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים כנגד הזכיון וכנגד חברת כביש חוצה ישראל בע"מ, בסך כולל (משוער על ידי המבקשת) העולה על 5 מיליון ש"ח, על ידי חברה אשר מנהלה ובעליה עושה לכאורה שימוש בפרויקט (להלן: "**המבקשת**"). בבקשתה לאישור טענה המבקשת (בעיקר ובין היתר) כי מערכת השילוט הקיימת בפרויקט לא מספקת את המידע הנדרש לציבור המשתמשים בו כדי להחליט האם לעשות שימוש בפרויקט (הנתיב המהיר) או בקטע המקביל בכביש מספר 1 (בעיקר – מידע לגבי זמני נסיעה בכל אחת מהאפשרויות). עוד טענה המבקשת כי המידע המוצג בשילוט כיום אינו עומד בדרישות חוזה הזיכיון והדין. ביום 16 בדצמבר 2019 אישר בית המשפט הנ"ל בקשת הסתלקות אשר הוגשה על ידי המבקשת (באופן בו הבקשה נמחקה) וכן דחה את התובענה האישית של המבקשת כנגד הזכיון וכנגד חברת כביש חוצה ישראל בע"מ.

נכון למועד הדוח, לא מתנהלות כנגד הזכיון בקשות לאישור תביעות כתובענות ייצוגיות.

לפרטים נוספים אודות הליכים משפטיים נוספים בהם מעורבת הקבוצה, ראו ביאור 26(א) לדוחות הכספיים בחלק ג' להלן.

10.7.4. הסכמי המימון

ביום 21 באוגוסט 2007 נחתמו הסכמי מימון בין הזכיון לבין מארגן המימון, תאגיד בנקאי (להלן בסעיף זה: "**הבנק**") ויתר המממנים הכלולים בקונסורציום המימון של פרויקט הנתיב 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 המימון¹³. ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת יתרת ההלוואה על סך של כ- 516 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 המימון¹⁴).

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; יחס של 115% בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב החזוי (נחזה על פי מודל פיננסי) כשהוא מהווה כמפורט בהסכם המימון, לבין היתרה התלויה ועומדת של הלוואת הזכייין במועד החישוב. 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 2019, 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 היותה 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")¹⁵, 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 והביטוחונות שהועמדו על ידי הקבוצה במועד ביטול חוזה הזכיון כאמור), אשר תעמוד בתוקפה עד למועד בו תבוטל ערבות שירות החוב¹⁶, וכן ערבות בגין תשלומי מס הכנסה גבוהים מהצפוי במודל הפיננסי (המלווים בפיגור בתשלום לגופים המממנים), בגובה של 10 מיליון ש"ח (ערבות זו תעמוד בתוקפה עד תום 12 שנים ממועד גמר ההקמה).

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

14 במסגרת התיקון להסכם המימון ניתנו לזכייין הקלות בקשר עם תנאי הסף לביצוע חלוקות.
15 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

16 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 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 הזכייין בהתאם להסכם המימון (בניכוי שיעור מסויים) והכל אם סכומים כאמור לא שולמו על ידי הזכייין.

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, על גג 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 מיום 22 בינואר 2001, 25 באפריל 2002 ומיום 15 בספטמבר 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 והתוספת להסכם הזכיון מיום 30 בדצמבר 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, המחתה שפיר הנדסה אזרחית את זכויותיה לקבלת כספים על פי ההסכם לזכיון שהינו חברת SPC בשם שפיר חניון הלאום בע"מ (המוחזקת במלואה על ידי שפיר הנדסה אזרחית, להלן: "שפיר חניון הלאום") 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)¹⁷. לקבוצה מספר הסכמים נוספים עם גופים שונים להשכרת חניות בהיקפים זניחים. כמו כן התקשרה הקבוצה עם מספר חברות תקשורת סלולארית השוכרות מתקנים בחניון הלאום להצבת מתקני קליטה ושידור.

על פי ההסכם, מפעילה הקבוצה שירותי הסעות מחניון הלאום אל משרדי הממשלה השונים, כאשר המזמין משתתף בחלק מעלויות התפעול של שירותי 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

17 יצויין כי בהסכם נקבעו הוראות בדבר תשלום שעל הקבוצה להעביר למזמין במקרה של תפוסה מלאה בחניון שאינה מאפשרת ביצוע חניה במועד מסויים.

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 2019 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. אי מסירת חניון הלאום בתום תקופת השכירות או עם ביטולו של הסכם חניון הלאום, לפי המוקדם מביניהם, תחייב את הקבוצה בדמי נזק קבועים ומוסכמים בסך של כ- 500 אלפי ש"ח בגין כל חודש ואו חלק ממנו (בגין שטח החניון) ובסך של 50 אלפי ש"ח בגין כל יום ואו חלק ממנו בגין השטח המסחרי.

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. 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 המבקרים¹⁸ 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 רבית שנתית קבועה בשיעור של 5.4%, צמודה למדד המחירים לצרכן. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת יתרת הלוואה האמורה על סך של כ- 25 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 המחאת 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).

10.8.4. 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")¹⁹, 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; (2) סכומים הנגזרים ממספר הכרטיסים שימכרו מעבר לכמות מינימאלית הקבועה בהסכם; (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.

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.

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

הליכים משפטיים

בחודש אפריל 2014 נפתח הליך משפטי, במסגרת ועדת ערר מחוזית לענייני תכנון ובניה בירושלים, נגד הקבוצה וניו לינאו על ידי צד המחזיק בזכויות במתחם צמוד למקרקעי הפרויקט (להלן: "המחזיק במתחם השכן"), בקשר עם השימוש והבניה שבוצעו במקרקעין תוך תביעה למתן צו עשה להריסת בניה בחלק קטן מהמקרקעין.

בחודש מרס 2015 ניתנה החלטת ועדת הערר שעיקרה ביטול היתר הבניה בנוגע לקירוי המתחם. על החלטה זו עתרו הקבוצה וניו לינאו לבית המשפט המחוזי בירושלים, אשר קבע כי יש להשיב את הדיון לוועדת הערר, בה התקיים דיון משלים. בחודש דצמבר 2015 התקבלה החלטתה של ועדת הערר בדיון המשלים במסגרתה דחתה את עיקר טענותיה של החברה, וקבעה כי אין מקום לשנות מן ההחלטה מחודש מרס 2015 למעט דחיית מועד ביטולו של היתר הבניה.

בהמשך להחלטה, פעלה החברה להגשת תכנית מקומית (תב"ע) לאישור הועדה המחוזית בירושלים אשר תאפשר הוצאת היתר בניה כדין בנוגע לקירוי המתחם והבינוי בגגות הפרויקט. ביום 13 ביוני 2017 ניתנה החלטת הועדה המחוזית (שהתקבלה אצל החברה בתחילת חודש יולי 2017) להפקדת התכנית בתנאים ובשינויים תוך שנקבע בין היתר כי היקף השטחים המסחריים בתחום התכנית לא יעלה, בכל מקרה, על היקף השטחים המסחריים כפי שנקבעו בהיתר שניתן וכן כי שטח מרכז המבקרים (המפורט לעיל) ייקבע לשימושים ציבוריים בלבד למעט השטח שבקומת מפלס הכיכר אשר ישמש למסחר. ביום 18 בדצמבר 2017, התקבלה החלטת ועדה מחוזית נוספת באותו ענין, לאחר דיונים נוספים שנערכו בוועדה המחוזית במהלך חודש נובמבר 2017, לפיה השימוש בכל שטחי מרכז המבקרים לרבות מפלס הכיכר יהא לשימושים ציבוריים בלבד (בשים לב כי נכון למועד הדוח נעשה שימוש מסחרי בשטחי מרכז המבקרים). יצוין כי החלטות הועדה המחוזית, אגב דיוניה להפקדת התכנית האמורה, בנוגע לאיסור השימושים המסחריים כאמור מנוגדות להסכמי הזיכיון החתומים אל מול המזמין. ביום 18 בנובמבר 2018 הופקדה התכנית האמורה להתנגדויות ובחודש ינואר 2019 הוגשו מטעם המזמין ומטעם החברה התנגדותן לתכנית כפי שאושרה להפקדה בכל הנוגע לסתירה אל מול הסכמי הזיכיון של הפרויקט כמפורט לעיל.

יצוין כי תוקפו של ההיתר הקיים בכל הנוגע לקירוי המתחם ולבינוי מכוחו הוארך עד לחודש יוני 2019 על ידי ועדת הערר לתכנון ובניה ובקשה להארכת תוקפו תלויה ועומדת בפני ועדת הערר וקשורה לענין קידום התכנית הנ"ל המצויה בדיונים מול הועדה המחוזית בירושלים.

בחודש מאי 2018 ובחודש אוקטובר 2019 התקשרו הקבוצה, ניו לינאו והמחזיק במתחם השכן בהסכם (ותוספת לו) המסיימים את כלל המחלוקות ביניהם במסגרתם, בין היתר, הוסכם כי החברה וניו לינאו ישלמו למחזיק סך של 2.675 מיליון ש"ח (תשלום לא מהותי מתוך הסכום הנ"ל טרם שולם עד להתקיימותם של תנאים מתלים ובהתאם למועדים בהסכם זה) ויאפשרו את הפעלת המתחם הצמוד, כאשר המחזיק מצידו ישלם תשלום חודשי בגין השתתפותו בהוצאות תפעול ותחזוקה וכן ימנע מהגשת התנגדות ו/או הליך משפטי כלשהו כנגד הותרת קירוי המתחם של החברה וניו לינאו בפרויקט חניון הלאום על כנו.

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"ר²), 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 הצדדים²¹. לפרטים על המחלוקות 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 הפרויקט²². 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 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. תקופת ההתקשרות המקורית, בהתאם למסמכי המכרז, הינה ל - 12 חודשים שתחילתה במועד החתימה על הסכם ההתקשרות. 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

21 במסגרת דיון שהתקיים בבית המשפט בחודש נובמבר 2014 הסכימו הצדדים כי עד למתן פסק דין בתביעה המתנהלת בין הצדדים, ישולם לקבוצה סך של 10 מיליון ש"ח על ידי הכנסת ויתרת הסכום עד לתקרת הסכום הנטען כחוב על ידי הכנסת - 61 מיליון ש"ח, תקוזה על ידי הכנסת. מתוך הסכום האמור כבר קוזה על ידי הכנסת עד וכולל ביחס לשנת 2020, כ- 47.7 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

22 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.

אינה מתחייבת לגבי היקף העבודות אשר יוזמנו על ידה או להזמנת שירותים בהיקף כלשהו, והכל ייעשה בהתאם לצורכי הכנסת ושיקול דעתה הבלעדי.

ביום 13 באוגוסט 2019, התקבלה הודעת הכנסת לפיה מוארכת תקופת ההתקשרות עד ליום 16 בספטמבר 2020, וזאת בהתאם לזכותה של הכנסת להורות על הארכת ההתקשרות כאמור. לאור האמור, הוארך תוקף הערבות הבנקאית שהעמידה הקבוצה עד ליום 16 בספטמבר 2025.

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 בבטחונו).

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עמדה יתרת ההלוואה שהועמדה לקבוצה במסגרת הסכם המימון על סך של כ- 263 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.

עד לשנת 2013 הצדדים ניהלו משא ומתן בנוגע לדרישותיה הכספיות של הקבוצה במסגרתו חתמו הצדדים על שלושה כתבי פשרה וויתור על תביעות, אשר במסגרתם יושבו באופן חלקי בלבד תביעות וטענות הצדדים. 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 (כאשר מתוכם קיזוז הכנסת עד למועד זה סך של כ-48 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) במסגרת ההליך המתואר בה"ש 21 לעיל). בהסכמת הצדדים בשנת 2016 ביהמ"ש מינה מומחה מטעמו שידון בחלק מטענות הצדדים.

בחודש אוגוסט 2017 העביר המומחה לצדדים חוות דעת חלקית, בקשר עם המחלוקות שנדונו בפניו עד לאותו מועד. במסגרת חוות הדעת החלקית 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. כמו כן, קבע המומחה בחוות הדעת החלקית האמורה, כי הכנסת זכאית לקזז מהתשלומים המגיעים לקבוצה עבור ביצוע הפרויקט סך של כחצי מיליון ש"ח, במדד ההסכם וללא תקורות יזם - וזאת מתוך תביעות לקיזוזים שהגישה הכנסת (ושאינם קשורים לסוגיית לוחות הזמנים) בסך של כ-10 מיליון ש"ח.

בחודש דצמבר 2018 העביר המומחה חלק נוסף לחוות דעתו, בקשר עם סוגיית לוחות הזמנים בפרויקט, כמו- גם בקשר עם תביעתה של שפיר לזכאותה לתשלום תקורות בגין ביצוע עבודות נוספות ו/או שינויים בפרויקט. באשר לסוגיית התקורות, המומחה חיווה דעתו, בתמצית, כי הינו ממליץ לבית המשפט כי עלות התקורה והרווח היזמי להם זכאית שפיר תהיה בין 3% ל-7%. באשר לקיזוזים שביצעה הכנסת, נוכח טענתה לזכאות לפיצוי מוסכם בגין פיגורים של שפיר בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט בסך של למעלה מ-30 מיליון שקלים, קבע המומחה כי אלו יועמדו על סך כולל של כ-15.1 מיליון ש"ח בלבד. בנוסף, חיווה המומחה דעתו בקשר עם לוחות הזמנים ומועדי הסיום בהם נדרשה שפיר להשלים את הקמת המבנים השונים והשלבים השונים בפרויקט, בהתחשב בארכות המשך להן הייתה שפיר זכאית, נוכח אחריותה של הכנסת לעיכובים שונים בפרויקט. נכון למועד זה, הצדדים מנהלים בהמלצת בית המשפט הליך גישור אצל מגשר מוסכם. הליך הגישור מצוי בעיצומו ולפיכך מועד סיום ניהול התביעה בכללותה אינו ידוע, זאת גם בשים לב לבקשות שונות שוהגשו בתיק בית המשפט וליתר הנושאים הכלולים בתביעה שטרם נדונו על ידי בית המשפט.

לפרטים נוספים אודות התביעה האמורה ראו ביאור 11(ב) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 בפרק ג' להלן.

10.10. חניון הדסה

10.10.1. כללי

הקבוצה, באמצעות שפיר הנדסה אזרחית, התקשרה עם הסתדרות מדיצינית הדסה (להלן בסעיף זה: "**הדסה**") ביום 5 בדצמבר 2006 בהסכם (לרבות נספחי שינויים 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 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 ההשתתפות"**) ובנוסף מרשת ביטחון הניתנת על ידי הדסה בהתאם להוראות הסכם הזיכיון (בסכום שאינו מהותי).

בתמורה לשימוש בחניון, מחויבת הקבוצה בתשלום תמלוג חודשי להדסה של 140 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ ועדכון לפי מנגנון הצמדה שנקבע בהסכם) בהתאם להוראות הסכם הזיכיון.

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 הועלה 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.

בחודש פברואר 2018 אושרה על ידי חברת מוריה (חברה עירונית להקמת תשתיות תחבורה של עיריית ירושלים) התקשרות עם שפיר הנדסה אזרחית בהסכם להתאמת תשתיות הכניסות ומערך החניונים בבי"ח הדסה לפרויקט הארכת קו הרכבת הקלה בירושלים – בהתאם להסכם עבודות ההתאמה כאמור יבוצעו על ידי שפיר הנדסה אזרחית, כנגד תמורה בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח.

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.

10.10.2. הסכם מימון

לצורך מימון הקמת והפעלת הפרויקט התקשרה הקבוצה עם תאגיד בנקאי בהסכם מימון לפרויקט בסכום של 44 מיליון ש"ח. ההלוואה הינה לתקופה של 13 שנים ממועד העמדתה בפועל (חודש מאי 2008) ונושאת רבית שנתית בשיעור של 5.2%. תשלומי הקרן והריבית צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד העמדת ההלוואה. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת יתרת ההלוואה האמורה על סך של כ-8 מיליון ש"ח.

הקבוצה העמידה לטובת הבנק בטוחות שונות להבטחת התחייבויותיה על פי הסכם המימון ובין היתר, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה לטובת הבנק של זכויותיה החוזיות של הקבוצה על פי הסכם ההקמה והסכם ההפעלה בפרויקט, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה לטובת הבנק של זכויותיה של הקבוצה מהסכמים עם מנויים בחניון הדסה ושעבוד של כל זכויותיה של הקבוצה בחשבון המיוחד דרכו מופעל הפרויקט.

10.11. מתחם נופש וספורט גבעת שמואל

10.11.1. כללי

בחודש דצמבר 2006 זכתה הקבוצה (באמצעות שפיר הנדסה אזרחית) במכרז שפורסם על ידי הרשות המקומית גבעת שמואל (להלן: **"המזמין"**) לתכנון, הקמה, הפעלה ומסירה בשיטת DBOT 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, מחוייבת 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"**)²³, 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. יצוין כי בין החברה לבין הרשות המקומית קיים הסכם משנת 2011 אשר התגבש כתוצאה מממ"מ בין הצדדים בנוגע למחלוקות שנתגלו בנוגע להקמת הפרויקט אשר אושר על ידי מועצת הרשות שעיקרו דחיית מועד תחילת תקופת הזיכיון כמפורט לעיל וכן הוראות נוספות בענין תפעול המתחם. התקשרות זו לא אושרה על ידי משרד הפנים ובכוונת החברה לבחון ולפעול בענין זה אל מול הרשות המקומית ו/או למצות את זכויותיה על פי דין.

10.11.2 הסכם מימון

ביום 19 בנובמבר 2008 ולצורך מימון ביצוע הפרויקט כאמור, התקשרה הקבוצה עם תאגיד בנקאי לקבלת הלוואה בסך של 30 מיליוני ש"ח לתקופה של 144 חודשים בריבית שנתית בשיעור השווה לריבית פריים בצרוף מרווח של 1.8%. ההלוואה נפרעת (קרן וריבית) בהחזרים רבעוניים שווים. להבטחת ההלוואה שעבדה הקבוצה וכן המחיתה (בהמחאה בלתי חוזרת) לטובת התאגיד הבנקאי את מלוא זכויותיה לקבלת כספים מהולמס פלייס בגין הסכם השכירות המתואר לעיל. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת יתרת ההלוואה האמורה על סך של כ- 3 מיליון ש"ח.

10.12 חניון רוטשילד

10.12.1 כללי

הקבוצה התקשרה באמצעות שפיר הנדסה אזרחית, עם עיריית תל אביב - יפו (להלן: **"העירייה"**), בהסכם מיום 2 בפברואר 2009 להקמה והפעלה (בשיטת BOT) (להלן: **"הסכם 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 הינה 133 חודשים החל מחודש פברואר 2010 ובתקופה זו לחברה הזכות לחכור ולהפעיל את הפרויקט. הקבוצה העמידה לטובת הפרויקט ערבויות ביצוע וחכירה, אשר נכון למועד הדוח עומדות על סך מצטבר של 3.85 מיליון ש"ח. יצוין, כי בהתאם להסכם החכירה בין המזמין לקבוצה ביחס לפרויקט, המסדיר

את הפעילות בפרויקט בתקופת הפעלתו²⁴, העברת הזכויות המקנות שליטה בשפיר הנדסה אזרחית לצד ג', מהווה הפרה יסודית של הסכם החכירה.

יצוין כי בקשר עם פרויקט זה מנהלת שפיר הנדסה אזרחית הליך גישור מוסכם מול העירייה בפני שופט מחוזי (בדימוס) בכל הנוגע למחלוקות שנתגלו בין הצדדים, בקשר לעיכובים בלוחות הזמנים, שינויים ועבודות נוספות שבוצעו בפרויקט וכפועל יוצא - גם אי חתימת העירייה על הסכם החכירה כמפורט בה"ש 24. למועד הדוח הליך הגישור טרם הסתיים.

10.12.2. מימון

ביום 11 בפברואר 2013 התקשרה הקבוצה עם תאגיד בנקאי בהסכם (כפי שתוקן בספטמבר 2013) להעמדת הלוואה לקבוצה לטובת הפרויקט, בגובה של 24 מיליון ש"ח. קרן הלוואה נפרעת ב-32 תשלומים רבעוניים החל מיום 1 בנובמבר 2013. הלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי של פריים בתוספת 2.25%. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת יתרת הלוואה האמורה על סך של כ-5 מיליון ש"ח.

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"מ²⁵ (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), תקופת הזכיון תסתיים בתום 24 שנים ו-11 חודשים ממועד סיום ההקמה או מיום 1 באוקטובר 2016, המוקדם מביניהם. 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). 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 בתוספת להסכם הזכיון כי בגין הקמת השטחים בפרויקט הזכיון זכאי למענק חד פעמי בסך כ-8 מיליון ש"ח. כבטוחות לקיום התחייבויות הזכיון בהתאם להסכם הזכיון והתוספת לו העמיד הזכיון ערבויות תפעול ובדק בסך של 1.7 מיליון ש"ח, כל אחת, אשר יישארו בתוקף עד לחודש אפריל 2020 ועד לתום תקופת התפעול, בהתאמה.

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.

24 בהתאם לתנאי הסכם ההקמה, עם סיום הפרויקט ותחילת ההפעלה היה אמור להיחתם על ידי הצדדים הסכם חכירה ביחס לפרויקט המסדיר את השימוש בו. למועד הדוח נחתם הסכם החכירה על ידי הקבוצה אולם טרם נחתם על ידי המזמין. לעמדת הקבוצה, היא קיימה את כל התנאים לחתימתו גם על ידי המזמין. בפועל, החל מחודש אוגוסט 2013 ועם תחילת הפעלתו של הפרויקט, מתנהלת הפעילות בפרויקט בהתאם להסכם החכירה. הקבוצה מעריכה שככל שקיימת לה חשיפה בגין אי חתימת המזמין על הסכם החכירה כאמור, היא אינה מהותית.

25 צד ג' בלתי קשור.

10.13.2. הסכם מכללת הדסה

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.

10.13.3. 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 הלוואת 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"מ²⁶ (להלן: "6 חוצה צפון" או "הזכיון") חברה יעודית למימוש הסכם הזכיון (SPC), על הסכם זכיון עם מדינת ישראל (להלן: "הסכם הזכיון") למימון, תכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה (D.B.O.T) למשך 34 שנים החל מיום 10 בספטמבר 2015²⁷ (להלן: "תקופת הזכיון"), 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 הזכיון.

10.14.1. הסכם הזכיון

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

26 לשעבר: "שפיר הנדסה חוצה ישראל צפון בע"מ".
27 כפי שעודכן במסגרת תוספת להסכם הזכיון 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 חובות²⁸. 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).

בנוסף, עם תחילת תקופת ההפעלה החלקית של הכביש (שהתרחשה בחודש נובמבר 2018), הקבוצה זכאית להכנסה הנובעת מגביית אגרה ממשתמשי הכביש וכן לתשלום מהמדינה כאמור להלן - במהלך תקופת ההפעלה החלקית (החל מסיום ביצוע קטע 7 ועד לסיום ביצועו של קטע 3) ועד תחילת תקופת ההפעלה המלאה (סיום ביצוע שני הקטעים) הקבוצה היתה זכאית לתשלומים רבעוניים מהמדינה בגובה 15 מיליון ש"ח לכל תשלום. 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)²⁹. 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 בהתחייבויותיה 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 מסויימות 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 מסויימים ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכם הזיכיון, בהם חל שינוי דין מסויימים הפוגעים בזכיון ואשר לא רופאו על ידי המדינה.

28 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 מסויימים יהיה רשאי להשתמש בו לפעילות מסחרית.

29 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).

במסגרת הפרויקט נדרש הזכיין 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 הופחתה לסכום של כ- 6.6 מיליון ש"ח לאחר קבלת אישור הפעלה לכביש, 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 שתועמד החל משלוש שנים לפני תום תקופת הזכיון ובכל 6 חודשים לאחר סיום תקופת הזכיון תופחת בסכום של 15 מיליון ש"ח.

פתיחה לתנועה

ביום 13 בנובמבר 2018 אישרה המדינה לזכיין לבצע פתיחה חלקית של הפרויקט לתנועה (פתיחת קטע 7) החל מיום 14 בנובמבר 2018. במסגרת האישור כאמור נחתמה תוספת להסכם הזיכיון בין הזכיין למדינה (להלן: "התוספת") לפיה הוסדר שימוש הזכיין במבנה בקרה זמני לפרויקט (אשר נרכש על ידי הקבוצה וצד ג' לצורך זה). במסגרת זו, הזכיין התחייב להשלים את הקמת מבנה הבקרה הקבוע (להלן: "המבנה הקבוע") בתוך 24 חודשים ממועד חתימת התוספת. להבטחת התחייבותיו על פי התוספת, העמיד הזכיין לטובת המדינה ערבות בנקאית בסך של כ- 22 מיליון ש"ח, אשר תופחת במחצית עם קבלת אישור אכלוס למבנה הקבוע ותבוטל במועד הפעלתו של המבנה. למועד הדוח טרם התקבל אישור אכלוס כאמור.

בנוסף, בהתאם לתנאי הסכם הזיכיון, בתקופת ההפעלה החלקית, זכאי היה הזכיין לגבות אגרת נסיעה ממשתמשי הדרך בתעריפים שנקבעו בהסכם הזיכיון ופורסמו ברשומות וכן זכאי היה לתשלום של 40% ממענק ההקמה (סך כולל של כ- 202 מיליון ש"ח שהתקבל בחודש ינואר 2019); בנוסף, הזכיין היה זכאי לתקבול של 15 מיליון ש"ח לכל רבעון של הפעלה חלקית מן המדינה, וזאת עד לפתיחת כלל הכביש לתנועה.

ביום 28 מרס 2019, נפתח כלל הכביש לתנועה והחלה תקופת ההפעלה המלאה. בהמשך לאמור, בחודש מאי 2019 העבירה המדינה לזכיין את חלקו השני של מענק ההקמה (בסך של כ- 298 מיליון ש"ח) בתוספת התאמות בגין שינויים בריבית ושינויים בטיב הקרקע, בהתאם להוראות הסכם הזיכיון. מסכום החלק השני של מענק ההקמה הופחתו סך של כ- 32 מיליון ש"ח בגין השלמות שהזכיין התחייב לבצע במסגרת ההקמה. מתוך סכום ההפחתה כאמור, הועברו לזכיין עד מועד הדוח כ- 13 מיליון ש"ח. מן המועד כאמור נכנס לתוקפו מנגנון התשלום הרבעוני המפורט לעיל.

10.14.2 מימון

עלות הקמת הפרויקט, בסך של כ- 2.5 מיליארד ש"ח³⁰, 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 הזיכיון, לזכיין הגנה מימונית בגין ייקור עלויות עקב עליית מדדים, מט"ח ושינויים בריביות³¹.

ביום 12 באוגוסט 2015, השלים הזכיין 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"):

30 הסכום כולל את הוצאות ההקמה, ריבית בתקופת ההקמה עמלות והוצאות בנקאיות, קרן לשירות חוב והפרשי הצמדה.
31 במידה והזכיין 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.

תקופות המימון

מימון החוב הבכיר של הפרויקט נחלק לשתי תקופות עיקריות:

מימון לטווח קצר - מסגרת המימון לטווח הקצר היתה בגובה של כ-3,100 מיליון ש"ח, מתוכם סך של כ-555 מיליון ש"ח הועמדו כהלוואות מענק הקמה במטבע חוץ, כאשר מחציתו בדולר ומחציתו באירו, אשר תיפרע במועדים המקבילים למועדים הקבועים לקבלת מענק המדינה (להלן: "מענק המדינה"). בחודש ינואר 2019, עם קבלת חלקו של מענק ההקמה מהמדינה, נפרע בהתאמה חלקה של הלוואת מענק ההקמה ובחודש מאי 2019, עם קבלת יתרת מענק ההקמה מהמדינה, נפרעה הלוואת מענק ההקמה. יתר המימון לטווח קצר הועמד כהלוואות שקליות ויפרע במועדים שונים, אך לא יאוחר מ-66 חודשים ממועד המשיכה הראשון או שנתיים מתחילת ההפעלה המלאה (להלן: "מועד ההמרה"), לפי המוקדם. מובהר, כי המימון לטווח קצר נועד לכסות את עלויות הקמת הפרויקט. ליום 31 בדצמבר 2019 עמדה יתרת החוב בגין המימון לטווח קצר על סך של כ-1,574 מיליון ש"ח.

מימון לטווח ארוך - מסגרת המימון לטווח ארוך היא בגובה של כ-1,680 מיליון ש"ח. במועד ההמרה, שצפוי לחול בחודש מרס 2021, יחליף המימון לטווח ארוך את המימון לטווח קצר, בהלוואה צמודת מדד (לטווח ארוך), שתיפרע בהתאם ללוח סילוקין רבעוני בתקופה של 27 שנים.

מימון בדרגת ביניים (Mezzanine)

מימון הביניים מורכב ממספר הלוואות בסך כולל של כ-210 מיליון ש"ח, אשר הועמדו על ידי מספר מלווים ההלוואות תיפרענה בהתאם ללוח סילוקין חצי שנתי החל מחודש ספטמבר 2020. למלווים במימון הביניים לא מוקנית זכות עצמאית להעמדת החוב לפירעון מיידי, אלא לאחר העמדת החוב הבכיר לפירעון מיידי ואולם במקרים מסוימים (כגון: קיום עילה להעמדת החוב הבכיר וירידה בדירוג החוב) קיימת סנקציה של עלייה בריבית ההלוואה. ליום 31 בדצמבר 2019 עמדה יתרת החוב בגין מימון הביניים על סך של כ-202 מיליון ש"ח.

הון עצמי

במסגרת ההסכמים נקבע כי ההון העצמי של הזכיון, יהיה בסך כולל של כ-256 מיליון ש"ח, אשר הועמד על ידי בעלי המניות כהלוואות 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. יצויין כי חלק מההון העצמי הועמד לזכיון בהלוואה בנקאית אשר נפרעה ביום 30 בדצמבר 2019. עוד יצויין 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).

בטוחות

להבטחת קיום התחייבות הזכיון, ישעבד 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 המציאו קבלן ההקמה, קבלן התפעול, חלק ממלווי מימון הביניים, ובעלי המניות בטוחות שונות, כמפורט להלן: (א) ערבות ביצוע של קבלן ההקמה, אשר תעמוד על סך של 10% מתמורת הסכם ההקמה. ערבות זו הופחתה במועד קבלת האישור להפעלה מלאה לסך של 5%, והינה בתוקף עד לתום 24 חודשים ממועד האישור להפעלה המלאה; (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 הזיכיון (כהגדרתה בהסכם הזיכיון); (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, בסך של 125 מיליון ש"ח אשר פחתו לסך של כ- 84 מיליון ש"ח, במועד ההפעלה החלקית ופחתו עוד בסמוך למועד ההפעלה המלאה כך שלמועד הדוח יתרת הערבות הינה כ- 6.6 מיליון ש"ח; (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 קצר ניתן בתמחיל שקלי, דולרי ויורו. המרכיב הדולרי נושא ריבית בשיעור LIBOR בתוספת מרווח, מרכיב היורו נושא ריבית בשיעור EURIBOR בתוספת מרווח והמרכיב השיקלי נושא ריבית לפי ריבית הפריים בתוספת מרווח. במימון לטווח הקצר המרווחים נעו בטווח של בין 1.9% ל- 2.3%; מימון הביניים צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית הנעה בטווח של בין 6% ל- 13%; המימון לטווח ארוך יישא ריבית צמודת מדד בשיעור אג"ח מדינה בתוספת מרווח שנע בין 2.5% ל- 2.9% בהתאם לדירוג הפרויקט כפי שייקבע, ובכפוף לריבית מינימום הקבועה בהסכם המימון.

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 1.13:1. 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.

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 לכל הפחות על יחס של 1.3:1 ב- 24 החודשים הראשונים ממועד ההפעלה המלאה. החל מתום המועד האמור ועד לסיום החזרי הלוואת החוב הבכיר, נדרש לעמוד לכל הפחות על יחס של 1.2:1.

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

עילות להעמדות לפירעון מיד

המימון לטווח קצר ולטווח ארוך עלול להיות מועמד לפירעון מידי במספר אירועים, בין היתר במקרים של הפרת התחייבויותיו של הזכייין 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 הזכין יכול שיעמוד לפירעון מידי, כאשר צד רלוונטי להסכם המימון³² 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 הזכין כלפי המלווים :

במסגרת הסכם המימון והלוואת מימון הביניים (להלן: "**ההסכמים**"), התחייב הזכין 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 הזכין להתקשר בהסכמי הלוואה אחרים (כלווה או כמלווה); בנוסף לכך, הסכם המימון 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. כן הוטלו חובות הודעה וכן מגבלות בקשר עם העברת מניות בזכין 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, שלהלן תמציתו (יובהר כי תוכן הדירוג עומד בתנאים הקבועים בהסכמי המימון). הדירוג כאמור אושר בחודש נובמבר 2019 :

סוג	תקופת הדירוג	דירוג	אופק
חוב בכיר	דירוג לכלל הפרויקט	A1.il	יציב
	דירוג לתקופת התפעול	Aa3.il	יציב
חוב נחות	דירוג לכלל הפרויקט	Baa1.il	יציב
	דירוג לתקופת התפעול	A3.il	יציב

10.14.3. שינויי מבנה ההחזקות בזכין – הסכם בעלי המניות והסכם הזרמת ההון

כאמור, כחלק מהסגירה הפיננסית הוקצו בזכין מניות למשקיעים חיצוניים, כך שלאחר ההקצאה המחזיקים בהון הזכין הינם שפיר הנדסה אזרחית - 80%, קרן נוי להשקעה בתשתיות ואנרגיה (שותפות מוגבלת) (להלן: "**קרן נוי**") - 10% ולאומי פרטנרס בע"מ (להלן: "**לאומי פרטנרס**") - 10% (יחדיו: "**בעלי המניות**"). בעלי המניות התקשרו בהסכם הזרמת הון והסכם בעלי מניות, הכולל הוראות מקובלות בדבר קבלת החלטות ברוב מיוחד, מינוי בעלי תפקיד בזכין, 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 הזכין, 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 הזכין, שינויים בהסכמי הסגירה הפיננסית, השקעות הוניות חריגות ושינוי בזכויות הוניות).

בנוסף ההסכמים קובעים מצבים בהם מתחייבת שפיר הנדסה אזרחית להגדיל את סכום ההון שיוזרם לזכין על ידה בלבד: (1) ככל שבמועד שיחול טרם מועד ההמרה, סכום החוב הבכיר אל מול סכום ההון העצמי

32 הזכין, או צד עיקרי אחר לפרויקט, לרבות קבלני התפעול וההקמה, קבלני המשנה העיקריים, בעלי המניות בזכין, המלווים במסגרת הסכמי המימון.

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 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 יחיד השותפות דלעיל, שניהם, יחד ולחוד.

10.14.5. הסכם תפעול

בנוסף, התקשר הזכיין במסגרת הסגירה הפיננסית בהסכם תפעול (Operation and Maintenance-O&M) 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 הגיאולוגי ובעלויות עודפות בגין שינויים שנדרש הזכיין ליישם בתכנון ובביצוע באלמנטים שונים בפרויקט. יצוין, כי אין כל ודאות כי תתקבלנה טענות הזכיין בתביעות האמורות.

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.

פרויקטים אשר נמצאים בשלבי הקמה שונים ליום 31 בדצמבר 2019

10.15. חלוקת גז טבעי- איזור מרכז

10.15.1. כללי

הקבוצה, באמצעות חברת סופר אנ.ג'י חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ (להלן: "אנ.ג'י מרכז"), חברה המוחזקת בחלקים שווים (50%) על ידי הקבוצה ועל ידי חברת סופרגז – חברה ישראלית להפצת גז בע"מ (להלן: "סופרגז")³³, זכתה ביום 1 בנובמבר 2009 במכרז שפרסם משרד האנרגיה והמים (לשעבר משרד התשתיות הלאומיות) לרישיון הקמה תחזוקה ותפעול של רשת חלוקת גז טבעי באזור המרכז³⁴.

33 סופרגז הינה הינה צד ג' בלתי קשור.
34 לאחר ביצוע סקר מקיף של צרכני גז טבעי פוטנציאליים במגזרי התעשייה והשירותים, החליט שר האנרגיה והמים לחלק את ישראל ל-6 אזורים רישיונות. בכל אזור ייבחר במכרז פומבי בעל רישיון חלוקה אחד, שיהנה מבלעדיות בהקמה, הפעלה ותחזוקה של רשת החלוקה למשך 25-20 שנה. המערכת תיבנה על תקן ישראלי המבוסס על תקן אירופי (EN12007). לפרטים נוספים ראו באתר האינטרנט של משרד האנרגיה והמים בכתובת:

<http://energy.gov.il/Subjects/NG/Pages/GxmsMniNGDistributionNetwork.aspx>

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 צפויות להתקבל מדמי חיבור חד פעמיים לרשת החלוקה ומתעריף דמי חלוקה על פי גודלו של הלוקח (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 שרשאית אנ.ג'י מרכז לגבות מלקוחותיה בהתאם לרישיון נעים בין כ-0.18 ש"ח למטר מעוקב גז טבעי ללוקח קטן מאוד ועד כ-0.05 ש"ח למטר מעוקב גז טבעי ללוקח גדול מאוד (בגין 25 מיליון מטר מעוקבים ראשוניים בשנה וסך של כ-0.0054 ש"ח בגין כל כמות נוספת באותה שנה). התעריפים המפורטים לעיל צמודים לסל מדדים³⁵.

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.

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 2019, הושקעו סך של כ-115 מיליון ש"ח.

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, 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"ח³⁶.

בהקשר זה, בחודש נובמבר 2018 התקבלה אצל אנ.ג'י מרכז (כמו גם אצל אנ.ג'י צפון – ראו סעיף 10.15 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. סכומי המענקים יועברו לבעלות הרישיון עם עמידתן באבני דרך לביצוע אשר נקבעו בקול הקורא. מימוש הזכיה כאמור היה כפוף לחתימה על הסכמים מול המשרד ואלו נחתמו למועד הדוח.

35 "סל המדדים" לעניין הרישיון הוא אינדקס משולב (במשקולות שנקבעו ברישיון) המורכב ממדד תשומות הבניה, מדד המחירים לצרכן ושער האירו.
36 ראה ה"ש 35 להלן.

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 (חלקה של הקבוצה - 4 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"**)³⁷, עימה התקשרה אנ.גיי מרכז בהסכם בחודש נובמבר 2010. ההסכם כאמור עם נתיבי גז³⁸ 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, בין אם באמצעות הערכות שווי חיצוניות ובין אם בדרכי מכרז.

10.15.2 הסכם שיתוף פעולה עם סופרגז

בחודש ינואר 2012 התקשרו החברה וסופרגז בהסכם לשיתוף פעולה בנושא הגז הטבעי (להלן: **"ההסכם"**). במסגרת ההסכם והנספחים לו הוסדרו: (א) שיתוף הפעולה, הניהול ומערכת היחסים בין הצדדים כבעלי המניות באנ.גיי מרכז; (ב) הוסדרה מערכת היחסים בין הצדדים בחברת ההקמה (ראו סעיף 10.15.4 להלן) ובחברת תפעול משותפת, ככל שיבוצע בה שימוש בעתיד; (ג) הוסדרה מערכת היחסים בין הצדדים בחברה חדשה שתוקם על ידי הצדדים (שתוחזק בשיעור של 30% על ידי הקבוצה ו-70% על ידי סופרגז) שתהא החברה שתעסוק בשיווק גז טבעי שיסופק באמצעות רשת החלוקה ללקוחות קצה באזור הרישיון (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 – ראו להלן בסעיף 10.16). בנוסף, במועדים שונים מאז חתימת ההסכם, התקשרו הצדדים בהסכמי בעלי מניות של החברות השונות הקשורות לפעילות האמורה (חברות הרישיון, הקמה, תפעול ושיווק) הכוללים מנגנוני היפרדות (BMBY, בוררות וכיוצ"ב), לרבות במקרה של שינוי שליטה במי מהצדדים.

10.15.3 מימון

נכון למועד הדוח, מקימה ומתפעלת אנ. גיי מרכז את הפרויקט ללא מימון בנקאי, בעיקר באמצעות שטרי הון והלוואות המועמדות לה על ידי בעלי מניותיה.

10.15.4 הסכם ההקמה

בחודש אפריל 2015 התקשרה אנ.גיי מרכז עם סופר אנ.גיי הקמה בע"מ (להלן: **"קבלן ההקמה"**), חברה אשר 70% מהון מניותיה מוחזק על ידי שפיר הנדסה אזרחית ו-30% הנותרים על ידי סופרגז, בהסכם לביצוע עבודות

37 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 נתג"ז ראו באתר האינטרנט בכתובת: <http://www.ingl.co.il>

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

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 בתמורה מקסימלית של כ- 142 מיליון ש"ח לכל המקטעים של רשת החלוקה במצטבר.

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 האחזקות 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 על ידי הקבוצה וסופרגו בחלקים שווים, במכרז לרישיון הקמה תחזוקה ותפעול של רשת חלוקת גז טבעי באזור הצפון (חדרה והעמקים)³⁹. תקופת הרישיון הינה 25 שנים המתחילה ביום הענקת הרישיון (21 באפריל 2013), בכפוף לאפשרות ביטול הרישיון לפני תום התקופה כמפורט בחוק וברישיון⁴⁰. 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 צפויות להתקבל 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 המדדים⁴¹.

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 2019, הושקעו סך של כ-64 מיליון ש"ח.

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

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, סטוטוטוריים והנדסיים כמו גם שדרוגים שנדרשה אנ.גיי צפון להטמיע ברשת החלוקה החורגים מתנאי הרישיון וההתחייבויות אותן נטלה על עצמה אנ.גיי צפון במכרז (בהתאם גם הוגשה בקשה מתאימה על ידי החברה להארכת לוחות הזמנים) וכן כתוצאה מקשיים משמעותיים עימם נאלץ

39 משרד האנרגיה חילק את איזור צפון המדינה לשני אזורי רישיונות ופרסם עבור כל איזור מכרז בהתאם: איזור חיפה והגליל ואיזור חדרה והעמקים.

40 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.

41 "סל המדדים" לעניין הרישיון הוא אינדקס משולב (במשקולות שונים לאורך התקופה) המורכב ממדד תשומות הבניה, מדד המחירים לצרכן ושער האירו.

להתמודד שוק הגז הטבעי בישראל בשנים האחרונות על רקע שינויים בתנאים המשפטיים 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 הרישיון⁴². להערכת החברה במועד הדוח, 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"ח⁴³. אודות הודעת ועדת המכרזים במשרד האנרגיה מחדש נובמבר 2018 ראו סעיף 10.15.1 לעיל.

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 (חלקה של הקבוצה - 5 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, בין אם באמצעות הערכות שווי חיצוניות ובין אם בדרכי 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 (שהינה שותפה של החברה בפרויקטים נוספים) - שפיר-פיצרוטי כביש 16 בע"מ (להלן: "הזיכיון"), 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 כמיליארד ש"ח.

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

10.17.1. **הסכם הזיכיון**

ביום 25 באוקטובר 2018 התקשר הזיכיון בהסכם זיכיון עם מדינת ישראל ביחס לפרויקט (להלן: "הסכם הזיכיון"), כפי שועדכן במסגרת תוספת להסכם הזיכיון (להלן: "התוספת")⁴⁴, שלהלן תמצית תנאיו:

42	במסגרת רישיון לסוּפְרָג חדרה הוסף סעיף של "ביטול מטעמי נוחות" – להערכת יועציה המשפטיים של החברה תוספת סעיף זו מחזקת את הערכת החברה לזכאותה לפיצוי האמור.
43	יצויין 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.
44	במועד השלמת הסגירה הפיננסית ביחס לפרויקט (בחדש נובמבר 2019), התקשרו הצדדים בתוספת להסכם הזיכיון במסגרתה עודכנו ותוקנו מספר נושאים בקשר עם הפרויקט, הקמתו ותפעולו, ביניהם: (א) עדכון חלק מלוחות הזמנים ביחס לפרויקט - כגון: עדכון למועד העמדת אישורי בעלי תשתית מסוימים והשלמת תוצרי תכנון מסוימים (ב) ויתור על תביעות עד לאותו מועד; (ג)

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

זכיית הזכיון בפרויקט כפופה הייתה להשלמת סגירה פיננסית של הפרויקט, אשר הושלמה בחודש נובמבר 2019 (להלן: "הסגירה הפיננסית"). לפרטים נוספים אודות תנאי הסגירה הפיננסית ומימון הפרויקט, ראו סעיף 10.17.3 להלן.

על מנת להשמיש חלקים מסוימים מתוך הפרויקט לטובת הציבור בהקדם האפשרי, הזכיון 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, הזכיון יהיה אחראי להגיש בקשה להיתר זמני עם השלמת כל חלק מהפרויקט עבור פתיחת אותו חלק לתנועה (להלן: "היתר זמני").

במסגרת ההסכם נקבע כי הזכיון יקבל מהמדינה מענק הקמה בגובה של כ - 50 מיליון ש"ח (להלן: "מענק המדינה"). מענק המדינה יועבר לזכיון על פי עמידה באבני דרך, כאשר 40% מהמענק יועברו עם קבלת ההיתר הזמני הראשון (להלן: "מועד תחילת תקופת ההפעלה החלקית"), ו- 60% הנותרים יועברו לזכיון 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 הזכיון זכאי לתשלומים רבעוניים מהמדינה בגובה של 2.5 מיליון ש"ח לכל תשלום. החל במועד תחילת תקופת ההפעלה המלאה יהיה הזכיון זכאי לתשלומים רבעוניים מהמדינה בגובה של 21 מיליון ש"ח לכל תשלום צמודים לסל מדדים בהתאם להוראות 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 40 מיליון ש"ח או אם יהפוך חדל פירעון, אם הזכיון 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) אם ארעו לפני המצאת היתר התפעול המלא, יחוייב הזכיון בפיצוי 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 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 40 מיליון ש"ח תוך 90 ימים ממועד ההודעה על החוב, עיכוב משמעותי במועד מסירת האתר לזכיון (שלא בשל מעשיו או מחדליו) וכן, במקרים מסוימים ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכם הזיכיון, בהם חלו שינויי דין מסוימים הפוגעים בזכיון ואשר לא רופאו על ידי המדינה.

במסגרת הפרויקט נדרש הזכיון או מי מטעמו להנפיק את הערבויות הבנקאיות לטובת המדינה כמפורט להלן: ערבות ביצוע עבודות בניה בסך של 70 מיליון ש"ח, אשר הועמדה עם תחילת ביצוע העבודות ותישאר

שינוי לוחות הזמנים למסירת חלקים מאתר הפרויקט; (ד) הסכמות ביחס להוראות שינוי בפרויקט. מועד חתימת התוספת כאמור מהווה מועד תחילת ביצוע הפרויקט (NTP).

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 ותשוחרר במלואה 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 מיליוני 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 לזכין 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 תהינה על בסיס ריבית שקלית צמודה, בתוספת מרווח הנע בין 1.5%-3.5%⁴⁵.

פירעון מיידי :

הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים שבגינם יועמד חובו של הזכין לפירעון מיידי. 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 מיידי כאשר צד רלוונטי להסכם המימון⁴⁶ 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 שבחס 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.

הסכם הזרמת הון

הסכם הזרמת ההון נחתם בין הזכין לבין בעלי המניות של הזכין : שפיר הנדסה אזרחית ו- Impresa Pizzarotti & C. S.p.A. (להלן : "**חברת פיצרוטי**") ולבין המלווים. במסגרת ההסכם, התחייבו בעלי המניות של הזכין, להזרים הון בסך של עד כ- 150 מיליון ש"ח לטובת הזכין, שיהווה 15% מהיקף הפרויקט בנוסף להתחייבויות להעמיד ערבויות כנדרש בהתאם לתנאי ההסכם.

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

שפיר הנדסה אזרחית תעמיד את חלקה בהון 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%.

הסכם בעלי מניות

שפיר הנדסה אזרחית ופיצרוטי 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 (כל צד להסכם רשאי למנות דירקטור אחד מטעמו ואולם ביחס לחלק מהנושאים, החלטות הדירקטוריון יתקבלו פה אחד). 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 ההחלטות בנוגע למינויים של אנשי מפתח בצוות ההנהלה של הזכיון (אשר ככלל, חלקם ימונו בהמלצת צד אחד להסכם וחלקם בהמלצת הצד השני).

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 חברת 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.

בנוסף לאמור, התקשר הזכיון גם בהסכם תפעול ותחזוקה עם קבלן תפעול (חברה בבעלות משותפת של שפיר הנדסה אזרחית וחברת פיצרוטי). 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 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.

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 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 והזכיין על הסכם הזיכיון, לפיו הזכיין 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). הזכיין 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 הזכיין, אשר נקבע בהתאם להוראות המכרז, עומד על סך של כ- 3.8 מיליארד ש"ח (צמוד לסך מדדים) אשר ישולמו לזכיין בהתאם לאבני דרך לאורך תקופת ההקמה של הפרויקט.

במסגרת הפרויקט, יבצע הזכיין את הארכות "הקו האדום", אשר יכלול הצבה של כ- 7.7 ק"מ של מסילות רכבת בין הר הצל 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 בנייה של 41 תחנות.

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

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 הקבועים בהסכם הזיכיון.

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

במסגרת הפרויקט נדרש הזכיין או מי מטעמו להנפיק את הערבויות הבנקאיות הבאות לטובת המדינה: ערבות פיתוח בסך של 90 מיליון ש"ח (אשר הועמדה בפועל בסמוך לפני מועד חתימת ההסכם ואשר תישאר בתוקף

עד מועד מתן צו התחלת עבודה (NTP), ערבות מקדמת פיתוח בסך של כ- 68 מיליון ש"ח (ערבות זו תישאר בתוקף עד מועד מתן צו התחלת עבודה (NTP)). בנוסף, יידרש הזכיין להנפיק ערבות ביצוע ותחזוקה של "הקו האדום" הקיים בסך של 30 מיליון ש"ח, אשר תועמד עם מסירת "הקו האדום" הקיים לזכיין (ערבות זו תישאר בתוקף עד מתן ערבות הפעלה ותחזוקה (ראו בהמשך סעיף זה להלן)). כמו כן, טרם מתן צו התחלת עבודה (NTP), יידרש הזכיין להנפיק ערבות ביצוע בנייה בסכום של 180 מיליון ש"ח (אשר תפקע בתום 12 חודשים מתחילת שלב התחזוקה של הפרויקט), וכן ערבות הפעלה ותחזוקה, כאשר סכום הערבות יתעדכן בהתאם לאבני דרך הקשורות לתחילת ההפעלה של מקטעים מסוימים של הפרויקט (ווגיע 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 הזכיין לא השלים 'סגירה פיננסית' תוך 18 חודשים ממועד החתימה על הסכם הזיכיון, אם הזכיין לא קיבל צו התחלת עבודה (NTP) בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על הסכם הזיכיון, אם הזכיין 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 בזכיין), יחוייב הזכיין 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 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 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 בזכיין ואשר לא רופאו על ידי המדינה.

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 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.

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) ושאין 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.

10.18.2. הליכים משפטיים

ביום 25 בספטמבר 2019 הומצאה לחברה עתירה מינהלית אשר הוגשה באותו יום לבית המשפט המחוזי בירושלים (הכוללת בקשה למתן צו ביניים/צו ארעלי), על ידי מתמודדת אחרת במכרז, גי"י לינקס בע"מ (להלן בסעיף זה: "העתירה", "הבקשה" ו-"העותרת" בהתאמה). העתירה, אשר הוגשה כנגד מדינת ישראל - משרד האוצר וכנגד הזכיין, והבקשה במסגרתה, ביקשה להורות על מתן צו ביניים או צו ארעי המורה, בין היתר,

למשרד האוצר להשהות לאלתר את תוצאות המכרז ולהימנע מכל צעד להתקשרות עם הזכיין וזאת עד להכרעה בעתירה, ולזכיון - לחדול מביצוע כל פעולה שהיא בקשר עם המכרז או שנועדה לממש את זכיון המכרז. בין יתר הטעמים שפורטו בעתירה ובבקשה נטען כי הצעת הזכיון לא עומדת לכאורה בתנאי הסף המקצועיים כפי שהופיעו בתנאי המיון המוקדם וכי בהליכי המכרז שנוהלו על ידי משרד האוצר נפלו פגמים. ביום 26 לספטמבר 2019 ניתנה החלטת בית המשפט לפיה על המדינה - משרד האוצר והזכיון להשיב לבקשה לצו ביניים עד ליום 3 באוקטובר 2019 וזאת מבלי שניתן צו מניעה ארעי כפי שהתבקש על ידי העותרת.

ביום 27 באוקטובר 2019 התקבלה אצל החברה החלטת בית המשפט בנ"ל בכתב לפיה דחה בית המשפט את בקשת העותרת למתן צו ביניים קבוע לעיכוב קידום הפרויקט, תוך חיוב העותרת בהוצאות. דיון בעתירה גופה טרם נקבע.

פרויקטים אשר נודע לקבוצה על זכיותם לאחר יום 31 בדצמבר 2019

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 חברה בת של החברה (60%) וחברה צד ג' (40%) בלתי קשור⁴⁷ (להלן: "הזכיון"), 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 הזכיון יתכן, 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, 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).

הזכיון יממן, יתכן, 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 הזכיון ובכפוף לעמידת הזכיון 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 המוזמין. ערבות הקמה זו עתידה להיות מופחתת בעתיד בהתאם להתקדמות העבודות וקבלת 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.

להלן עיקרי התשלומים 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 מוערך במועד זה של כ - 5.5 מיליארד ש"ח.

ג. 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.

ד. יצוין כי זכאות הזכיין לקבלת ההכנסות המפורטות לעיל תלויה בהתקדמות הפרויקט, אופן הפעלתו והשלמתו על ידי הזכיין. תשלומים תקופתיים אלה צמודים לסלי מדדים ומטבעות הקבועים בהסכם הזיכיון.

זכיות 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 ותפעולו.

הערכות ותחזיות החברה (והזכיין) 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 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, שינויים במחירי תשומות ועלויות מימון ושינויים בגורמים חיצוניים נוספים המשפיעים על פעילות הזכיין ו/או החברה.

11.1. כללי

11.1.1. מידע כללי על תחום הפעילות

החברה, באמצעות חברות בנות, עוסקת בפעילות בתחום החציבה, הייצור, ההובלה והמכירה של מוצרים לענף התשתיות והבניה לצדדים שלישיים וכן, בין היתר, לחברות הקבוצה. במסגרת תחום זה לקבוצה מספר מוצרים מרכזיים: חומרי מחצבה (תוצרי אבן בגדלים שונים כגון: חצץ וחול מחצבה), אספלט, בטון מובא (תערובות בטון המיוצרות במפעל ומשוונות במערבלים לאתרי הבנייה) לרבות מוצרי טיט וטיח (מוצרי גמר), ברזל לבניין, מלט ואלמנטים טרומיים. 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. הביקושים 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 ומפעלי ייצור הברזל של הקבוצה. נכון למועד הדוח, לקבוצה 5 מחצבות פעילות, 19 מפעלי בטון קבועים (וכן שני מפעלי בטון ניידים בפרויקטי תשתית), 3 מפעלי אספלט פעילים, 2 מפעלים לעיבוד וייצור ברזל, מפעל לייצור מלט, מפעל לייצור אלמנטים טרומיים ומפעל לייצור מוספים למוצרי הבטון (להלן ביחד: "**מפעלי הקבוצה**"). בנוסף, נכון למועד הדוח, לקבוצה אמצעי תובלה מסוגים שונים כמפורט בסעיף 11.2.7 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.

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. למועד זה אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשלכות של תוצאות כאמור. 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

משק החציבה, הוא המקור העיקרי של חומרי הגלם הדרושים לענף הבנייה והתשתיות – צרכן חומר הגלם. חומרי הגלם הדרושים לענף הבניה והתשתיות הינם, בנוסף לחומרי חציבה, בין היתר, חומרים הנדרשים לייצור תערובות בטון, אספלט, מלט, סיד, טיח, מוואיקה, אבן לחיפוי וריצוף ועוד. חומר הגלם העיקרי לייצור תערובות בטון ואספלט הינו האגרגט. האגרגט הינו תוצר המחצבות הנפוץ ביותר והינו אחד מחומרי הגלם העיקריים 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 מהביקושים בענפים אלו ותפוקת המחצבות השונות, ולפיכך תואם בעיקרו את המגמות בשוקי הבנייה והתשתיות. לפרטים בדבר המגמות בענפי הבניה והתשתית בשנת 2019 ראו סעיף 8.1 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 כאשר ככלל, כל ק"מ הובלה מייקר בכ-1% את עלות מוצר החציבה. יצוין, כי קיימת תנודתיות בעלויות הייצור והתפעול, התלויות במשתנים שונים.

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)¹.

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.

בשטחי יהודה ושומרון (באיזור 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 לצדק² 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 החברה בנטוף ראו סעיף 11.12.1.4 להלן.

בחודש יוני 2013, מונתה ועדת ששינסקי 2 אשר פרסמה בחודש אוקטובר 2014 את מסקנותיה המתייחסות, בין היתר, לחומרי החציבה הרלוונטיים לקבוצה. לטענת הועדה, בחינת הרווחים הנובעים מפעילות בענף המחצבות העלתה כי, בפועל, קיימים, לגישת הועדה, רווחי יתר בענף אשר נובעים מעלייה חדה במחירי חומרי החציבה הנובעת ממבנה השוק הקיים. על אף החשיבות בטיפול ברווחים כאמור, סבורה הועדה, כי בשלב זה אין מקום להטיל מס רווחי יתר על חומרי חציבה.

לפי מסקנות הועדה, כאמור לעיל, על המדינה להחיל רגולציה שמטרתה להביא לידי כך שמחירי חומרי החציבה ישקפו את העלות הכלכלית של המשאב. בהתאם, סבורה ועדת ששינסקי 2, כי המהלך הנכון ביחס לענף החציבה הינו מהלך רגולטורי אשר יגדיל את היצע חומרי הגלם ובכך ישנה את מצב הדברים בשוק ועמו את רווחי היתר הקיימים בענף (לדעתה של הועדה) ולא מהלך מיסוי שתכליתו למסות את רווחי היתר. יחד עם זאת, צוין כי במידה ומהלכים רגולטורים אלו לא יביאו לתוצאה המבוקשת יש לבחון פעם נוספת את הנושא בכללותו. באשר לגובה התמלוג הרצוי, בעיני ועדת ששינסקי 2, חלק המדינה הראוי בסקטור זה, בהינתן תנאי שוק אופטימאליים, הוא כזה אשר ישקף שלושה מרכיבים: (א) היטל סביבתי אשר ישקף את ההשפעות

1 בג"ץ 4189/18 טורעאן נגד ממשלת ישראל - במהלך שנת 2019 הודיעה המדינה במסגרת הליך זה כי עד להודעה חדשה לא תאושרנה תכניות סטטוטוריות מפורטות לפי תמ"א 14ב'.
2 בג"ץ 2164/09 יש דין נ' מפקד כוחות צה"ל בגדה המערבית (פורסם בנבו 2011).

החיצוניות השליליות של פעילות החציבה³; (ב) דמי שימוש בקרקע המשקפים את הערך האלטרנטיבי של הקרקע; ו-ג) תמלוג המשקף את הגריעה של חומרי החציבה (נדירות המשאב) - על פי המלצות הועדה, נדירות המשאב תגולם בתשלום המועבר למינהל באמצעות התמלוג.

יצוין, כי בחודש נובמבר 2015, אושרו המלצות הועדה בחקיקה וזאת במסגרת חוק ההסדרים לשנת 2015 בדרך של תיקון חוק מיסוי רווחי נפט, התשע"א - 2011. יצוין כי, בשלב זה, אין תחולה לחוק האמור על חומרי הגלם אותם מפיקה החברה בתחום פעילות זה.

בנוסף, בחודש ינואר 2014, מינה שר השיכון ועדה מיוחדת שמטרתה לקבוע את הדרך והנהלים הראויים להקצאת זכויות במחצבות והכללים הראויים למניעת ריכוזיות בענף (להלן: **"ועדת בלינקוב"**). ביום 26 באפריל 2015 פרסמה ועדת בלינקוב דו"ח סופי של המלצותיה (להלן בסעיף זה: **"הדו"ח"**).

במסגרת הדו"ח התייחסה ועדת בלינקוב, בין היתר, לקיומן של אינדיקציות לריכוזיות אזורית בענף המחצבות באזורים מסוימים (לרבות באזור ירושלים, אשר כפי שצוין בדו"ח, לקבוצה יש במסגרתו שתי מחצבות) וכי לפיכך ראוי שתיערך בחינה מדויקת לריכוזיות גיאוגרפית בענף על ידי הרשות להגבלים עסקיים (ראו להלן בסעיף זה).

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.

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, שיוק 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 שיוק מכרז להקצאת הרשאה לחציבה (לרבות הקצאת מקרקעין והרשאות חציבה עתידיות לגורמים שאינם ריכוזיים בענף ושינוי שיטת המכרזים על מנת ליצור 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.

3 יצוין, כי לשם כך מונה, בחודש דצמבר 2014, צוות בין משרדי בראשות מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה, אשר עליו הוטלה המשימה לגבש המלצות לקביעת גובה ההיטל הסביבתי האמור. צוות בין משרדי זה טרם הגיש המלצותיו.

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.

כמו כן, להערכת החברה, ככל שהמסקנות ו/או הבחינות המתוארות לעיל (בענין דו"ח ועדת בלניקוב והצוות הבין משרדי לקביעת היטל סביבתי) 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.

לפרטים בדבר חוק הריכוזיות, לרבות בדבר החלטה שלא לכלול את הקבוצה (למעט שתי חברות בשליטה משותפת, בעקיפין, של החברה) ברשימת הגורמים הריכוזיים, ראו סעיף 26.3.2 להלן.

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 ערבוב וטחינת 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.

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 ומכששים), מיכליות ונגררים שונים. צי הרכבים האמור משמש את הקבוצה ולקוחות חיצוניים. 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. לפרטים נוספים בדבר הסכם המסגרת, ראו סעיף 11.10.1 להלן.

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 וברווחיותו

הביקוש לחומרי מחצבה לענף הבניה והתשתיות, מוצרי בטון (לרבות מוצרי גמר), מוצרי ברזל לבנין 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 2019 – חלק 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 האגרנטים, הביטומן והצמנט (מלט), לפי העניין.

11.1.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום ושינויים החלים בהם

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

- 11.1.5.1 איכות חומר הגלם המופק ממחצבות הקבוצה ויתרת עתודות חומרי הגלם.
- 11.1.5.2 מיקום מפעלי הקבוצה – למיקום מפעלי הקבוצה חשיבות לצורך צמצום בעלויות ההובלה.
- 11.1.5.3 יתרונות לגודל ולמספר רב של מפעלים ומחצבות ואיתנות פיננסית.
- 11.1.5.4 בעלות על צי משאיות ואמצעי תובלה מתאימים להקטנת תלות בספקים.
- 11.1.5.5 ידע, ניסיון וותק בתחום, מוניטין אמינות ומקצועיות, תוך בקרה קפדנית על תהליכי העבודה.
- 11.1.5.6 איכות אמצעי הייצור וחומרי הגלם בהם משתמשת הקבוצה וציוד מתאים.
- 11.1.5.7 כח אדם מקצועי וניהולי מתאים.
- 11.1.5.8 תודעת שירות גבוהה והצעת סל מוצרים מגוון ללקוחות תוך הקפדה על לוחות זמנים ואיכות המוצרים השונים.
- 11.1.5.9 מערכת מחשוב כוללת לייצור, שליטה ובקרה.

11.1.6 מחסומי כניסה ויציאה עיקריים ושינויים החלים בהם

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 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 מחצבות ומפעלי בטון ואספלט חדשים. לאור האמור לעיל, קיים מחסור בתכניות סטטוטוריות מתאימות לייעוד תעשייתי מתאים.
- 11.1.6.4 הון ראשוני- עלויות ההקמה וההכשרה הראשוניות, וכן ציוד 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. חומרי חציבה (לענף הבנייה והתשתיות)

לקבוצה חמש מחצבות פעילות נכון למועד הדוח: (א) מחצבת עצינה הממוקמת בנחל עצינה, 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 ו- (ה) מחצבת כחל הממוקמת מזרחית לבאר שבע. 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).

האגרגטים המופקים ממחצבות הקבוצה משמשים בעיקר כחומר גלם ביצור מוצרי בניה שונים, ביניהם אספלט, בטון, אלמנטים טרומיים, בלוקים, אבני שפה, אבנים משתלבות, צנרת בטון ואלמנטים יצוקים אחרים. האגרגטים משמשים גם ליצור חומרי בניה הכוללים תערובות של אגרגטים 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 ביקושים. תוצרי החציבה השונים משוועים ללקוחות הקבוצה על ידי משאיות הלקוח או על ידי משאיות הקבוצה. לפרטים אודות הובלה עתידית של חומרי גלם באמצעות רכבת ישראל בהתאם להסכם ההתקשרות של הקבוצה עם רכבת ישראל ראה סעיף 11.10.1 להלן.

11.2.1.1. פרטים בדבר המחצבות הפעילות של הקבוצה:

שם המחצבה	הסכמי הרשאה לחציבה מול המינהל/המינהל האזורי ⁴	קצב מכירה ממוצע שנתי ⁵	כיוון 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 2019 עומדת על כ-4.2 מיליון טון ⁶ , לפי המוקדם מבין השניים. בנוסף, לחברה זכות שימוש לכריה ולחציבה לתקופה של כ-17 שנה בשטח פרטי צמוד למחצבה ⁷ , שיתרת העתודות המוערכות בו ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת על כ-45 מיליון טון ⁸ .	כ-2.8 מיליון טון. החברה צופה הקטנת קצב המכירה השנתי (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 2019 עומדת על כ-25 מיליון טון ⁹ , לפי המוקדם מבין השניים ¹⁰ . 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 מיליון טון. החברה צופה הגדלת קצב המכירה השנתי לאור ביקוש בשוק.	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 החברה (באמצעות חברות בנות) לבין המנהל ביחס להליכים משפטיים אשר ניהלה הקבוצה 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.

- 4 במהלך החודשים ינואר - מרץ 2018 פנתה הקבוצה בכתב למינהל ולמינהל האזורי בענין הפעלת זכותה של הקבוצה בהתאם להסכמים עם גופים אלה להעברת זכויות ההרשאה בין חברות בנות של החברה (אשר הינן חברת אם ובת) במחצבות עציונה ונטוף וכן בדבר מיזוג חברות פנימי שנעשה בחברה ביום 31/12/2017 וכן בדבר שינוי שמה של חברה מחצבת ורד בע"מ לשפיר תעשיות בע"מ. בהתאם אף אושר שינוי שם בעל הרישיון המופק על ידי המינהל האזורי והממונה על המכרות למחצבות אלה לשם שפיר תעשיות בע"מ.
- 5 כפי שנמכר בפועל בממוצע שנה במהלך התקופה שבין ה-1 בינואר 2017 ועד ליום 31 בדצמבר 2019. יודגש, כי אין כל וודאות באשר לקצב המכירה הממוצע השנתי בפועל, כאמור לעיל, אשר יכול ויהיה בעתיד שונה מהותית מהאמור.
- 6 בהתייחס לנתונים אותם דיווחה הקבוצה למינהל החל ממועד תחילת תוקפו של הסכם ועדת השניים מיולי 2007.
- 7 השטח לפי הסכם ההרשאה הינו 1032.87 דונם. לקבוצה רישיון חציבה במחצבת ורד (לגיר ודולומיט לחצץ) מהמפקח על המכרות במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, עד ליום 31 במרס 2021. רישיון זה עודכן בחודש מאי 2017 כך שהוספו שטחים בבעלות פרטית בייעוד לחציבה בתחום התכנית החלה במחצבה. לפרטים נוספים אודות עדכון רישיון החציבה כאמור ראו סעיף 11.2.1.3 להלן. לפרטים בדבר רישיונות חציבה להם נדרשת הקבוצה במסגרת פעילותה, ראו סעיף 11.11.1.2 להלן.
- 8 בהתאם לאמדן אגף מחצבות ומכרות במשרד התשתיות. אמדן 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.
- 9 ראו הערת שוליים 5 לעיל.
- 10 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, האנרגיה והמים, עד ליום 31 במרס 2021.

שם המחצבה	הסכמי הרשאה לחציבה מול המינהל/המינהל האזרחי ⁴	קצב מכירה ממוצע שנתי ⁵	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 2019 מוערכת בכ-67 מיליון טון ¹¹), לפי המוקדם מבין השניים ¹² . 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 מיליון טון.	כ-3.5 מיליון טון.	מפעל צמנט, מפעל בטון, 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 המסתיימת ביום 31 באוקטובר 2015. רישיון חציבה לתקופה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2020 ¹³ .	כ- 2 מיליון טון.	כ-3 מיליון טון.	מפעל בטון.		לפרטים נוספים בעניין מחצבת נטוף ראו סעיף 11.12.1.4.
מחצבת כחל (ליד באר שבע)	הסכם הרשאה לתקופה המסתיימת ביום 1 באפריל 2022. רישיון חציבה לתקופה המסתיימת ביום 31 במרס 2021. להערכת החברה כמות העתודות במחצבה מספקת עד לתום תקופת ההרשאה.	כ- 0.4 מיליון טון.	כושר ייצור משתנה לפי גורמי הארעיים במחצבה	אין	שטח מתקנים למחצבה בהתאם להסכם הרשאה לתקופה המסתיימת ביום 26 ביולי 2022.	לפרטים נוספים בעניין מחצבת כחל ראו סעיף 11.12.1.5 להלן.

- 11 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.
- 12 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 30 ביוני 2020.
- 13 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 31 בדצמבר 2020

התפתחויות בזכויות ביחס למחצבות הקבוצה:

11.2.1.2. **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.

בנוסף, בחודש אוקטובר 2016 הוגשה עתירה נוספת לבית המשפט העליון למתן צו על תנאי ע"י תושבי ישוב הסמוך לאזור המחצבה כנגד שר הבטחון, המינהל האזרחי וכן כנגד החברה לפיה על המדינה לבטל צו תפיסה של קרקעות הישוב גיתית/רשפים עליהן הוקם הישוב לרבות ביטול צו תפיסה הנוגע למקרקעי המחצבה. ביום 1 במרץ 2017 וביום 12 בספטמבר 2018 הורה בית המשפט העליון על דחיה בהחלטה לגבי העתירה נוכח חקיקת חוק ההסדרה¹⁴ והעתירות המופנות כלפיו עקב השלכות אפשריות של חוק ההסדרה על העתירה. יצוין כי בית המשפט פסק כי אין מניעה להמשיך בטיפול גורמי המדינה בנושא המחצבה, בכפוף לכך שלא יתבקש ולא יינתן רישיון ככל שהמדובר בקרקע פרטית ולא ייחצב בה עד להכרעה בעתירה.

11.2.1.3. **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 (להלן: "**שטח החציבה הנוסף**"). שטח החציבה הנוסף הינו קרקע בבעלות פרטית של צד ג' לא קשור לחברה, הגובלת במחצבה ואשר לגביה חלה תכנית סטטוטורית מתאימה לחציבה ולחברה היתר לשימוש בה לתקופה של כ-17 שנים מאת בעלי הקרקע האמורים. היקף הכרייה בפועל בשטח החציבה הנוסף ייגזר מקצב המכירה, ממגבלות הקבועות בתכנית הסטטוטורית, בהסכם השימוש וברישיון החציבה ומצורכי החברה.

הערכת החברה ביחס לכמות העתודות כאמור בסעיף 11.2.1 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 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.

11.2.2. רישיון חיפוש לפצלי שמן - אתר אורון

לקבוצה הוענק רישיון חיפוש, באתר אורון הממוקם בנגב, למחצב מסוג פצלי שמן¹⁵ מאת הממונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, לפי פקודת המכרות אשר הינו בתוקף עד ליום 16 בינואר 2021; בנוסף, לחברה הרשאה מתאימה לאתר אורון מאת מינהל מקרקעי ישראל. בתוקף עד ליום 30 ביוני 2020 ובכוונת החברה לבקש הארכת תקופת הרשאה זו כך שתתאם לתקופת רישיון החיפוש.

מובהר, כי רישיון החיפוש, המתואר לעיל אינו מאפשר לקבוצה לבצע כל שימוש מסחרי בממצאי ו/או בחומרי הגלם הנאספים על ידיה במסגרת פעילותה ואין כל וודאות באשר לחידוש רישיון החיפוש כאמור, ו/או לקבלת הרשאת חציבה על ידי הקבוצה בהמשך. לפיכך, אין כל וודאות באשר לשיווק מסחרי ו/או קבלת כל זכות מסחרית שהיא במחצב האמור על ידי הקבוצה.

11.2.3. אספלט

11.2.3.1. 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). למיטב ידיעת החברה, כנגד יצרן חומר הגלם עומד צו סגירה מותנה מאת המשרד להגנת הסביבה לפיו, אם לא יעמוד עד חודש אפריל 2020 בתנאים שנקבעו, ייסגר המפעל המייצר. יצוין כי היצרן דיווח כי התקשר בהסכם לרכישת מערכת זמנית שתבטיח עמידה בתנאים שנקבעו, עד להתקנת מערכת קבועה כאמור. ככל שצו הסגירה ייכנס לתוקף, לא תוכל לייצר החברה אספלט לפרק הזמן בו לא יבוצע ייצור של ביטומן או עד למציאת תחליף מתאים.

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.

11.2.3.2. 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. כמו כן, בשנת 2017 הקימה החברה 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.

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

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 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
נחל 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

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.

11.2.4. מלט

11.2.4.1 לצרכי פעילות ייצור הבטון של הקבוצה וכן לצרכים נוספים עושה הקבוצה שימוש נרחב בצמנט - מלט. בשנת הדוח כלל המלט שנצרך על ידי הקבוצה הינו מלט שנרכש מצדדים שלישיים: (א) מלט מיובא על ידי צדדי ג' ; (ב) מלט אותו מייבאת החברה ביבוא עצמי ישיר ; וכן (ג) מלט המיוצר על ידי צדדי ג' בישראל (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.

11.2.4.2 בהמשך לאמור לעיל, הקימה החברה¹⁶ מתקנים המשמשים, בין היתר, לשינוע, אחסון, ערבוב, ייצור ועיבוד חומרי גלם כגון צמנט בתצורותיו השונות וכן מוספים המשמשים בתעשיית הבטון. בכוונת החברה להמשיך בביצוע השקעות במתקנים כאמור, במטרה להוזיל את עלויות חומרי הגלם הנדרשים לפעילות החברה, וכחלק מן הצעדים הננקטים על מנת להתמודד עם התחרויות הגוברת בתחום זה.

11.2.4.3 במסגרת זו, בתחילת שנת 2019 החלה החברה בהפעלת מפעל 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 וללקוחות החברה.

11.2.4.4 יצוין כי בכוונת החברה להמשיך לרכוש מלט וחומרי גלם לייצור מחו"ל, תוך יצירת מלאי זמין בחברה של החומרים האמורים אשר בין היתר, יפחית את הסיכונים הנובעים מהשפעות חיצוניות (כגון שביתה בנמלים או במפעלי הייצור) על מלאי חומר הגלם הנדרש לחברה.

11.2.4.5 מפעל ייצור המלט של החברה מבוסס על עקרון טחינה, גריסה, ערבוב ועיבוד חומרי גלם (בעיקר של קלינקר וסיגים מיובאים). כלל מערכות המפעל נרכשו ויובאו מאירופה והותקנו בישראל על ידי חברות בינלאומיות מתמחות.

11.2.4.6 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,

16 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 מכרזי).

המצויות בסמוך למפעל. מן הממגורות מובל המלט באמצעות מכליות ייעודיות למפעלי הבטון של החברה בהתאם לדרישה ולצרכים של מפעלים אלה.

11.2.4.7. נכון למועד הדוח הטיל שר הכלכלה בהתאם לסמכותו היטל היצף בשיעור של 0.5% על מלט מיובא. ביום 14 באוגוסט 2019, הודיע הממונה על היטלי סחר במשרד הכלכלה על פתיחת הליך של בחינה מחדש של שיעור ההיטל האמור על מלט מיובא, שכן לטענת הממונה, ישנן ראיות, לכאורה, לכך שההיטל שהוטל אינו מספיק כדי למנוע נזק לענף היצרני המקומי. להיטל היצף בשיעור האמור השפעה זניחה ואין בו להשפיע על ייבוא המלט על ידי החברה. ככל שהיטל יגדל יתייקר מחיר המלט המיובא ואולם, מאחר ולחברה מפעל לייצור מלט, השפעת ההתייקרות על תוצאות החברה לא תהיה משמעותית.

11.2.5. בטון

11.2.5.1. 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 11.2.5.6 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.

11.2.5.2. 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 בטון – בטון קל) ומוצרי גמר: טיט וטיח¹⁷ (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 2019, מפעלי הבטון של הקבוצה עושים שימוש בכארבע מאות ותשעים משאיות (אשר חלקן מופעלות על ידי קבלני משנה) באופן בו מרבית תופי ערבול בטון (מיקסרים) המורכבים על משאיות אלה הינם בבעלות הקבוצה (כמאתיים חמישים תופי ערבול). 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 11.2.5.6 להלן.

11.2.5.3. יצוין, כי מרבית מפעלי הבטון של הקבוצה מצויים על קרקעות אשר לגביהם התקשרה הקבוצה בהסכמי חכירה או שכירות ארוכי טווח¹⁸. יצוין כי לעיתים מוקמים מפעלי בטון זמניים בתוך תחום פרויקטי תשתיות פעילים המספקים תוצרתם לפרויקט עצמו.

17 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.
18 לפרטים בדבר פעילות הקבוצה, ככל שנדרש, להסדרת זכויותיה בנכסי המקרקעין המשמשים לפעילותה, ראו סעיף 24.1 להלן.

11.2.5.4. להלן פרטים על מפעלי הבטון הקבועים של הקבוצה :

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

11.2.5.5. 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 מפעל בטון מובא קבוע בעיר חדרה, ובעיר טייבה.

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 שמניותיו נרכשו על ידי הקבוצה) עברה לבעלותה המלאה של הקבוצה. למועד הדוח הקבוצה בוחנת אפשרות להפעלת מסוף לאספקת חומרי גלם לצריכה עצמית ומכירה לצדדי ג'.

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

מפעל האלמנטים הטרומיים של הקבוצה ממוקם באתר מחצבת עציונה ובמסגרתו מייצרת הקבוצה קורות בטון דרוך²⁰ לפעילות גישור, אלמנטים נוספים (כגון: חדרי ביטחון וממ"דים), מבנים ניידים ועמודי בטון. מוצרי הקבוצה האמורים משווקים הן לחברות הקבוצה והן לצדדים

19 ראש הטענה הינו מערך עצמאי להטענת המערבלים בחומרי הגלם של הבטון.
20 מוצרי בטון דרוך הינם מוצרים הדרושים לייצור מבנים הנדרשים לשאת בעומסי משקל כבדים במיוחד דוגמת גשרים.

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 בעיקר את הקבוצה עצמה אך גם לקוחות חיצוניים. למוספי הבטון תפקיד חשוב בשיפור תכונות התערובת, ייצוב תוצאות הבטון, וחיסכון בעלויות התערובת.

11.2.6. ברזל לבניין

11.2.6.1. ביום 3 באפריל 2019, נבחרה הצעה שהגישה חברת בת של החברה ביחד עם צד שלישי לא קשור בחלקים שווים (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 המוסמך לפקר (להלן בסעיף זה: "**הנאמנים**") בתמורה לסך של כ- 16.4 מיליון ש"ח כנגד הפעילות וסך נוסף של כ- 59.5 מיליון ש"ח תמורת המלאי והלקוחות אשר הותאמה בהתאם ליתרתם במועד השלמת המכירה, ובסה"כ סכום תמורה כוללת של כ- 75.9 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "**ההצעה המשותפת**") ו"סכום התמורה", בהתאמה). 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 ("**שפי**"), בה מחזיקים הצדדים בחלקים שווים, אשר אליה תועבר הפעילות שנרכשה.

11.2.6.2. ביום 5 ביוני 2019, התקבל אצל החברה הבת אישור הממונה על התחרות לביצוע הרכישה, ובהתאם, פעילות פקר, לרבות המלאי והלקוחות הועברו במהלך החציון השני של שנת 2019 לחברה המשותפת, נקיים מכל חוב, בהתאם לסעיף 34 לחוק המכר התשכ"ח-1968.

11.2.6.3. 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.

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

11.2.6.5. 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.

11.2.6.6. 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.

11.2.6.7. 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 ה ייצור, עיבוד ומסחר במוצרי פלדה לזיון בטו, הן: יהודה פלדות בע"מ, חד אסף תעשיות בע"מ, קבוצת נוימן, ש. כהן בע"מ.

11.2.7. שירותי הובלה

11.2.7.1. לקבוצה מערך הובלה המופעל על ידי דסאל, הכולל נכון ליום 31 בדצמבר 2019, כ- 82 משאיות תובלה ומיכליות (תובלה בתפזורת), כ- 27 מערבלי בטון (משאיות בלבד), 7 משאיות להובלת צמ"ח (ציוד מכני הנדסי דוגמת דחפורים ומכששים), 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.

11.2.7.2. נכון למועד הדוח, לקבוצה כ- 100 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.

11.2.8. קציר מלח

11.2.8.1. בחודש ינואר 2020, מימשה החברה אופציה לרכישת 60% ממניותיה של החברה הקפריסאית (SSDC) Shallow Seas Dredging Co. Ltd., אשר מחזיקה במחצית מהונה של החברה הקפריסאית (HSSD) Holland Shallow Seas Dredging Limited, 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.

11.2.8.2. 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)²¹. 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

²¹ הסכם לבניית הציוד הייעודי לצורכי הפרויקט, הבאתו לאתר, תפעול וביצוע חפירת מלח למשך 11 שנים כאשר בסיום התקופה הציוד עובר לבעלות המזמין.

חברת מפעלי ים המלח (בחודש מרס 2030). הקמת הציוד הייעודי והתקנתו החלה במהלך הרבעון האחרון לשנת 2019 ופעולת הקציר עתידה להתחיל בפועל במהלך הרבעון השני של שנת 2020.

11.2.8.3 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**").

11.2.8.4 בהתאם להסכמים בין הצדדים דירקטוריון חברת הפרויקט מורכב מארבעה (4) דירקטורים, כאשר כל בעל מניות יהיה ראוי 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.

11.2.8.5 היקף כלל העבודות שיבוצעו על ידי חברת הפרויקט (עד למועד סיומו בשנת 2030) מוערך במועד זה בסכום של כ- 250 מיליון אירו (כאמור, החברה מחזיקה בשרשור כ- 30% בחברת הפרויקט).

11.3 פילוח הכנסות ממוצרים ושירותים

להלן פירוט אודות הכנסות החברה (במאוחד) מחיצוניים בגין המוצרים המיוצרים על ידיה במסגרת תחום הפעילות, אשר שיעור ההכנסות מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה (במאוחד), בשנים 2019, 2018 ו- 2017:

מוצר	2019		2018		2017	
	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)	שיעור מסך הכנסות החברה (במאוחד)
מוצרי בטון (לרבות מוצרי גמר)	1,215,412	41.58%	1,114,589	36.17%	1,122,904	31.63%

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 וקבלני 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).

11.4.3 לקוחות הקבוצה בתחום הפעילות נחלקים לחברות הקבוצה וצדדים שלישיים.

11.4.4 סך מכירות פעילות התעשייה אל חברות הקבוצה הסתכם בשנת 2019 לסך של כ-141,871 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של כ-196,218 אלפי ש"ח בשנת 2018 ולסך של כ-262,802 אלפי ש"ח בשנת 2017.

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 2019 ל- 108 ימים, בהשוואה ל-106 ימים בשנת 2018 ול-109 ימים בשנת 2017.

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 הברזל 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 הינם: 'רדימיקס' ('אבן וסיד'), 'הנסוף', 'סולל בונה' (מקבוצת שיכון ובינוי), 'אשטרום תעשיות' (מקבוצת אשטרום). בנוסף, פועלים בתחום מספר רב של גופים נוספים הפועלים בפריסה גיאוגרפית משתנה, הן במתקנים קבועים והן במתקנים ניידים. לפרטים אודות תחרות בתחום הברזל ראו סעיף 11.2.6.7 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 בארץ באשר 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, וזאת 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 ייעול 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 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 11.2.1.1 לעיל.

11.9.2. אספלט, מלט, ברזל ובטון מובא (לרבות מוצרי גמר):

11.9.3. כושר הייצור של הבטון המובא, הברזל והאספלט על ידי הקבוצה מושפע ממספר מפעלי הייצור ומכמות אמצעי הייצור שבבעלות חברות הקבוצה. פעילות הייצור של הבטון המובא, האספלט והברזל נעשית בהתאם לקבלת הזמנות, בסמוך לצורך בשימוש במוצרים על ידי לקוחות הקבוצה. לפרטים בדבר מפעלי הבטון והאספלט של הקבוצה ראו סעיפים 11.2.5.4 ו- 11.2.3.2 לעיל. 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 11.2.4 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 לייצור 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.

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. הסכמי ההתקשרות עם המובילים החיצוניים האמורים נעשים, מעת לעת, בהתאם לצרכי הקבוצה כאשר הסכמי ההתקשרות עם מובילי הבטון המובא מאופיינים בטווח התקשרות ארוך יחסית, בלעדיות, ובחובת הודעה מוקדמת של 6 חודשים מראש. כמו כן, במסגרת פעילות ההובלה של הקבוצה, הקבוצה מתקשרת, מעת לעת, ועל פי צרכיה המשתנים, כמפורט בסעיף 11.2.7 לעיל, עם נהגים חיצוניים אשר ברשותם משאיות קבלני משנה לפעילותה של דסאל.

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. הסכם זה ביטל הסכם קודם ודומה בין הצדדים להובלת מטענים שנחתם בחודש מרס 2019 ואשר לא נכנס לתוקף בפועל.

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) תזיקי נפט (ביטומן) לצורך ייצור תערובות אספלטיות (לפרטים ראו סעיף 11.2.3.1 לעיל) .

11.10.3. שיעורי רכישותיה של הקבוצה בתחום הפעילות מספקיה החיצוניים העיקריים (מעל 5% מסך עלות המכר בתחום הפעילות) היו בשנים 2019, 2018 ו- 2017 כ-7%, כ-22% וכ-32%, בהתאמה, מכלל רכישותיה של הקבוצה בתחום הפעילות.

11.10.4. ממוצע ימי אשראי ספקים הסתכם בשנת 2019 ל- 75 ימים בהשוואה ל-72 ימים בשנת 2018 ול-78 ימים בשנת 2017.

11.10.5. 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 וכן בשל העובדה שהחברה מבצעת מעת לעת גידור פיננסי של החשיפה לשינויים בשערי מט"ח.

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 הרשאות 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, בעניין 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 בעניין 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 11.1.2 לעיל.

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 מפרישה כנדרש על פי דין לקרן שיקום 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).

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 ושלילת 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. 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.
- 11.11.8. להוראות הנוגעות לסיכונים סביבתיים ראו סעיף 20.2 להלן.

11.12. הסכמים מהותיים

11.12.1. הסכמי הרשאה לכרייה וחציבה בעניינין של מחצבות הקבוצה

יצוין כי, ככלל, ההסדרים הקבועים בהסכמי ההרשאה בעניינין של כלל מחצבות הקבוצה (פרט למחצבת נטוף) מתבססים על וכפופים לסיכום הקבוצה עם ועדות הפטור, לפיו תינתן לקבוצה הרשאות לכרייה ולחציבה ביחס לכמחצית מעתודות האבן הניתנות לניצול או שתהינה 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

כאמור בסעיף 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 המסתיימת ביום 30 ביוני 2033 ו/או בתום כריית כמות החומרים הנ"ל, אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת על כ-4.2 מיליון טון²², לפי המוקדם מבין השניים.

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 וזנוח לצרכי התאמתן, ככל שיידרש, לעקרון החלוקה השווה. גישה זו של החברה הסתמכה, בין היתר, על הוראות סיכום ועדת הפטור, מסמכים תומכים נוספים, התנהלות המינהל בעניין 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 ודיון בערעור התקיים ביום 3 ביולי 2019. במסגרת דיון זה הוסכם בין הצדדים על העברת הסכסוך להליך גישור בפני מגשר מוסכם. הליכי הגישור החלו בתחילת שנת 2020.

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 המינהל) בהתאם להסכמי סיכום ועדת הפטור למחצבת ורד וזנוח; (2) העתודות הקיימות לחברה בשטח החציבה הנוסף (ראה לענין שטח זה סעיף 12.2.1.1 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 באמצעות, בין היתר, נקיטת הליכים משפטיים מתאימים וזאת במקביל להתקדמות המגעים המפורטים להלן בענין זה. בהתאם, החל מהמחצית השניה של שנת 2019 ונכון למועד הדוח נקטה החברה במספר הליכים משפטיים כנגד המינהל בכל הנוגע למיצוי זכויותיה במחצבת ורד.

היה ולא יתממשו הגורמים שלעיל או חלקם (דהיינו לא יאושר ניוד 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) 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; 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 2019 עומדת על כ- 25 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 השלמות 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 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, 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 2017 ליום 31 בדצמבר 2019).

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; 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 2019 מוערכת בכ- 67 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 ידה, תישקל בחיוב הארכת תקופת ההרשאה לתקופה נוספת, בכפוף לאישורים הנדרשים על פי כל דין ועל מנת לקיים את עקרון החלוקה השווה, כאמור לעיל.

23 ראו הערת שוליים 4 לעיל.

24 בהתאם לנתונים אותם דיווחה הקבוצה למינהל ובהתאם להיקף המוערך שנקבע במסגרת הסיכום עם ועדת הפטור בעניינה של מחצבת עציונה ובהתאם לתוצאת הליך בדיקת העתודות האמור בסעיף זה. למועד הדוח הליך בדיקת העתודות שהחל בין החברה לבין המפקח על המכרות הוקפא על ידו לאור מחלוקות שנתגלו בין החברה לבין המינהל ביחס לאופן הליך הבדיקה.

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 לשלביות 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 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"**).

להערכת החברה, בהתבסס על האמור לעיל, במחצבת עציונה עתודות לחציבה על ידי הקבוצה, לתקופה של לפחות כ-22 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 מיליון טון בשנה (כפי שנמכר בפועל בממוצע לשנה במהלך התקופה שבין ה-1 בינואר 2017 ועד ליום 31 בדצמבר 2019).

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 27 להלן.

בכל הנוגע להעברת הזכויות במחצבה זו לרבות רישיון החציבה לחברת שפיר תעשיות בע"מ (לשעבר מחצבת ורד בע"מ) שהינה בבעלות מלאה של הקבוצה ראה ה"ש 3 לעיל.

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 ולחברה לפיתוח 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 12.12.2 להלן. לחברה הבת רישיון לכריה וחציבה למחצבה זו בתוקף עד לתום שנת 2020, 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.

בכל הנוגע להעברת הזכויות במחצבה זו לרבות רישיון החציבה לחברת שפיר תעשיות בע"מ (לשעבר מחצבת ורד בע"מ) שהינה בבעלות מלאה של הקבוצה ראו ה"ש 3 לעיל.

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 2020 (ראו סעיף 11.2.1.1 לעיל).

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.

בנוסף, ביום 14 בינואר 2018 נחתם בין החברה לבין המינהל הסכם הרשאה למגרש בשטח של כ- 18 דונם למטרת מתקנים בתחומי המחצבה לתקופה שעד ליום 26 ליולי 2022.

החברה החלה בהפעלתה הסדירה של מחצבת כחל באופן הדרגתי בשנת 2018.

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

יצוין כי 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 חשבונה, להסדרת דרכי גישה למחצבה. במועד הדוח, החברה פועלת להסדרת דרכי גישה מתאימים למחצבה בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

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 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.

11.12.1.6. הוראות כלליות

להלן תובא תמצית עיקרי הסכמי ההרשאה המפורטים לעיל על נספחיהם (המכילים גם את עיקר החלטות ועדות הפטור בעניינן 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 הרשאה לכרייה וחציבה נחתמו מכח החלטות ועדות פטור ממכרז של המינהל שניתנו במהלך השנים לרבות כלל מחצבות הקבוצה הכלולים בקטגוריה זו) באופן בו החל מיום 1 ביולי 2020 יועלה התמלוג מכ- 5 שקלים ל- 8 שקלים לטון חצץ ולמשך שנה. בהמשך, החל מיום 1 ביולי 2021 יועלה התמלוג ל- 11 שקלים לטון חצץ ויהא צמוד למדד חומרי החציבה הידוע בחודש יוני 2020. להערכת החברה במועד זה, בהעלאת התמלוג, ככל שתצא אל הפועל כאמור, אין כדי להשפיע באופן מהותי על תוצאות תחום הפעילות.

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

המורשת 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 המורשת והמינהל בנושא. כחלק מהתחייבויותיה של המורשת 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).

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. יתר השטר, 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 24 לעיל).

(ג) הוראות נוספות בעניין מחצבת עצינה (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 עסקה עם הקבוצה ביחס לחלק מהשטחים האמורים, וזאת לתקופה של 49 שנים (חלק השטחים הנותר ישמש את המינהל) עם אופציה להארכתה ב-49 שנים נוספות. שפיר

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.

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 הפרשה החלות על מחצבת עציונה ראו סעיף 11.12.1.3 לעיל. למעט כמפורט בהסדר הפרשה יתר הוראות הסכמי ועדת הפטור של החברה בעניין מחצבת עציונה יעמדו בעינם 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.

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

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.

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 ביטול 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 המורשות 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 הנזיקית 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 האזורי 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 האזורי 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.

11.13. מיסוי

לפרטים בדבר הליכים משפטיים בעניין שומות ארנונה שהוצאו לחברה בענייניהן של מחצבת כחל, מחצבת ורד, מחצבת עציונה ומחצבת זנוח, ראו ביאור 26(ד) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

11.14. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר ההליכים המשפטיים שהקבוצה צד להם, לרבות בתחום הפעילות, ראו ביאור 26(ב) ו-(ג) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

12.1. מידע כללי על תחום הנדל"ן בישראל

בתחום זה פועלת הקבוצה כיזמית בניה למגורים ולמסחר, בעיקר באמצעות שפיר מגורים. תחום ייזום הנדל"ן למגורים ומסחר כולל איתור ורכישה של מקרקעין, השבחה ופיתוח של המקרקעין לרבות תכנון ומימוש המקרקעין בדרך של מכירת יחידות למגורים או שטחים מסחריים (וכן השכרה של שטחים מסחריים). יצוין כי ככלל, משמשת שפיר הנדסה אזרחית כקבלן הבניה של הפרויקטים אותם מבצעת הקבוצה.

נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בעיקר במרכז הארץ ובשטחי הפריפריה הקרובה ועוסקת בייזום, תכנון, הקמה ושיווק של יחידות דיור ושטחי מסחר (לרבות שטחי מסחר להשכרה) בפרויקטים בראש העין, מודיעין, חריש, כפר סבא, אור יהודה, הוד השרון ונס ציונה. כמו כן, הקבוצה מקדמת פרויקטים של פינוי ובינוי במספר ערים במרכז הארץ. 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 ובינוי ו/או בעסקאות קומבינציה, לפי העניין. בנוסף, משתתפת הקבוצה במכרזי נדל"ן במסלול "מחיר למשתכן" של המינהל ומשרד הבינוי והשיכון. לפרטים אודות הפרויקטים של הקבוצה, נכון למועד הדוח, ראו סעיפים 12.7.4-12.7.1 וסעיף 12.9 להלן. לפרטים בדבר קרקע בישראל ושלוש קרקעות ברומניה המוחזקות בידי הקבוצה, ראו סעיף 12.7.5 להלן.

בחודש מרס 2020 הגישה הקבוצה בקשה לאישור תכנית לבניין להשכרה מכח חוק עידוד השקעות הון תשי"ט-1959 (בקשר עם פרויקט חריש). אישור הבקשה יאפשר לחברה להשכיר את יחידות הדיור כאמור תוך זכיה בהקלות מס כגון: פחת מואץ ושיעורי מס חברות מופחתים ביחס להכנסה מהתכנית. בכוונת החברה להגיש בקשות להכרה בתכניות נוספות של החברה.

בנוסף, החברה החלה בייזום והקמת יחידות לדיור מוגן (במסגרת פרויקט בנס ציונה ומכרז בו זכתה ביחס לקרקע בירושלים). לפרטים ראו סעיף 12.15.2 ו-12.15.3 להלן.

הקבוצה נוהגת לממן את רכישת המקרקעין כאמור, כמו את שאר פעילותה בתחום הפעילות, בעיקר באמצעות הון עצמי, מימון בנקאי ו/או חוץ בנקאי. לפרטים נוספים אודות אופן מימון הפרויקטים על ידי החברה ראו סעיף 12.6.2 להלן.

ביחס לפעילותה של החברה בתחום פעילות זה יודגש כי המשבר שהתפתח בישראל בעקבות התפשטות נגיף הקורונה 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. לפרטים נוספים אודות השפעות המשבר האמור על החברה ופעילותה ראו סעיף 8.1.1 לעיל וסעיף 26.1.6 להלן.

12.1.1. מבנה תחום הפעילות 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.

1 הנתונים והערות 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/mediarelease/Pages>

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 ומחירם, שינויים בחוקי מיסוי מקרקעין ושינויים במחירי תשומות הבנייה ומצב כלכלי כללי 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.

ענף הנדל"ן למגורים מאופיין בשנים האחרונות, ככלל, בצמיחה הבאה לידי ביטוי הן בהיקפי הבנייה והן במחירי המכירה. בין היתר, הדבר בא לידי ביטוי בכך שבסוף ספטמבר 2019 נמצאו כ-120 אלפי דירות בשלבי בנייה פעילה. הכמות המבוקשת של דירות חדשות בשנת 2019, עמדה על כ-50.3 אלפי דירות אשר הינו שיעור גבוה בכ-31.7% מהתקופה המקבילה שנה לפני כן. בנוסף התחלות הבנייה בשניים עשר החודשים שהסתיימו בחודש ספטמבר 2018 היו בסך של כ-51.5 אלפי דירות, שמהווה עלייה של כ-5.7% מהתקופה המקבילה שנה לפני כן.

העלייה החדה בשנים האחרונות במחירי הדיור, הביאה להתערבות הרגולטורים במשק לרבות בנק ישראל, משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון וכל זאת בניסיון "לצנן" את שוק הנדל"ן למגורים. כך לדוגמא, משרד הבינוי והשיכון הציג תכנית לפיתוח ושיווק קרקעות מאסיבי במסלול "מחיר למשתכן" על מנת להתמודד עם המחסור במלאי הדירות, מינהל התכנון הציג מסלול מקביל לאישור תב"עות על ידי הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור כדי להגדיל את היצע הדירות, והמפקח על הבנקים נקט שורה של צעדים הנוגעים למימון פעילות הגורמים בשוק ובצד נוטלי המשכנתאות הוטלו, בין היתר, מגבלות על הלוואות בריבית משתנה, על שיעור המימון (LTV) וכן על שיעור ההחזר מהכנסה (PTI). בנוסף, הועלו שיעורי מס הרכישה על רכישת דירה שנייה ומעלה ובוצעו שינויים במדיניות הפטור ממס שבח, כל זאת, בין היתר, במגמה להקטין את היקף הביקוש לדירות להשקעה בשוק (יצוין כי בשנת 2019 רכשו המשקיעים בעסקאות החדשות כ-14 אלפי דירות, בדומה לרמתן בשנת 2018, שהינה הרמה הנמוכה ביותר משנת 2003). סך העסקאות של דירות "במחירי שוק" בשנת 2019 עמד על כ-93 אלף, עלייה של 4% בהשוואה לשנת 2018.

על אף האמור לעיל, יצוין, כי שינויים פוליטיים כמו גם שינויים רגולטורים וסביבת הריבית, עשויים, לדעת החברה, להשפיע על חוסר הודאות שבתחום ובהתאם על תנודתיות וחוסר בהירות בביקושים ובהשפעתם על המחירים. יודגש, כי תוכניות וצעדים חדשים נוספים מצד גורמי השלטון השונים מקומי ומרכזי (כאחד) על ענף הנדל"ן למגורים או על ענף משיק לו (כגון: ענף הבנקאות), עלולים להתגבש באופן בלתי צפוי ולהשפיע על היקפי הביקושים, ההיצע והמחירים בענף הפעילות.

הערכות החברה, כאמור לעיל, ביחס להיקף הביקושים, מחירי המכירה, האומדנים והתחזיות בעניין הסביבה הכללית החלה על תחום הפעילות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בידי הנהלת הקבוצה, נכון למועד הדוח, וניסיונה המקצועי של הקבוצה וכולל תחזיות, הערכות ואומדנים אשר עשויים שלא להתממש כולם או חלקם, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנחזה.

12.1.2. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

בשנת 2019 חל גידול בהיקפי הפעילות של הקבוצה בתחום הפעילות בישראל, בעיקר בשל התחלת מכירות ובנייה בפרויקט חריש. הגידול בהיקף הפעילות לעומת שנת 2018 נובע בעיקרו ממכירת דירות והכרה בהכנסה בפרויקט חריש. מספר יחידות הדירור בביצוע ובתכנון של הקבוצה עומד על כ-2,231 יח"ד, לעומת 2,572 ו-791 נכון למועד הדוח השנתי 2018 ו-2017, בהתאמה. הירידה נובעת בעיקר מסיום פרויקט ראש העין פסגות שפיר.

12.1.3. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום ייזום הנדל"ן למגורים בישראל ושינויים החלים בהם

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

- 12.1.3.1. ניסיונה הרב של הקבוצה בתחום הבניה למגורים, איתנות פיננסית וידע תכנוני עשיר ;
- 12.1.3.2. איכות התכנון וביצוע הבניה ;
- 12.1.3.3. צוות מנהלים ועובדים מנוסה ;
- 12.1.3.4. בחירה איכותית של הפרויקטים ומיקומם ;
- 12.1.3.5. מערך שיווק מנוסה.

12.1.4. מחסומי כניסה ויציאה עיקריים ושינויים החלים בהם

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 הינו ביכולת המימוש והמכירה של פרויקטים על שלביהם השונים וכן בהתחייבויות לאחריות החלה על הקבוצה מכוח חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן : "חוק המכר") כלפי רוכשי דירות.

12.2. תמצית תוצאות פעילות ייזום הנדל"ן למגורים בישראל (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
181,094	214,905	366,118	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
22,584	50,504	46,737	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
22,584	50,504	46,737	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
654,229	937,686	1,446,663	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)
מדדים פיננסיים נוספים			
146.9853	149.8958	151.4835	מדד תשומות הבנייה

12.3. נתונים מצרפיים

פרויקטים בהקמה (ליום 31 בדצמבר 2019)	
31.12.2019	
2,003	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
630,775	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)
319,590	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
645	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
1,263	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
96	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 31 בדצמבר 2019 ועד סמוך למועד פרסום הדוח (17 במרס 2020) (לגבי פרויקטים בהקמה)

12.4. צבר הזמנות ומקדמות²

להלן פילוח צבר ההזמנות ומקדמות, ליום 31 בדצמבר 2019, בחתך של רבעונים עוקבים (בשנת 2020) ובחתך של שנים לתקופות שלאחר מכן (באלפי ש"ח):

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
145,478	52,182	רבעון 1	שנת 2020
44,758	64,053	רבעון 2	
84,968	58,916	רבעון 3	
64,838	59,163	רבעון 4	
266,019	183,962		שנת 2021
9,311	8,643		שנת 2022
-	-		שנת 2023
-	-		שנת 2024 ואילך
615,373	426,920		סה"כ

ציון, כי למועד הדוח סך ההכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים עומד על סך של כ- 534,262 אלפי ש"ח. השינוי בהתייחס ליום 31 בדצמבר 2019, נובע כתוצאה מהתקשרות בחוזי מכירה מחייבים.

12.5. ספקים וקבלני משנה

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום ייזום הנדל"ן למגורים 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.

זיהוי הספק/ קבלן המשנה	האם צד קשור [כן/לא]	היקף רכישות מהספק (באלפי ש"ח) בשנת 2019	משקל הספק מכלל רכישות המגזר (%)	תלות מיוחדת בספק [כן/לא]	נושאים נוספים
שפיר הנדסה אזרחית	כן	560,561	95%	כן	(1)

(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.

2. הנתונים מוצגים בהתאם לשיטת ההכרה בהכנסות שמדווחות בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

12.6.1. הקבוצה יוזמת ומקימה פרויקטים למגורים, למסחר ולדיור מוגן, כאשר הקמת הפרויקטים למגורים כוללת לרוב גם פיתוח מלא של הסביבה הציבורית במגרש (להבדיל מגינות פרטיות שמוצמדות לדירות, גינון 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, מימון בנקאי ו/או חוץ בנקאי. על פי רוב כנגד העמדת אשראי בנקאי 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 והחוץ בנקאית 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 15% ל-25% מסך העלויות הצפויות באותו שלב ממומן.

12.6.3. הבניה למגורים מאופיינת בשונות בין יחידות הדיור בתוך הפרויקט, תוך התאמת הדירה המתוכננת לצרכי הרוכש ולרצונותיו.

בהתאם למדיניותה, שואפת הקבוצה להתחיל בשיווק יחידות הדיור עוד בטרם קבלת היתרי הבניה 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.

12.6.4. 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 שירות 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.

12.6.5. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, היו בקבוצה בשלבי תכנון, ביצוע ושיווק שונים כ-2,231 יחידות דיור וכ-15,300 מ"ר מסחרי, 12,000 מ"ר תעסוקה ומשרדים ו-21,250 מ"ר דיור מוגן בישראל המיועדים להיכלל בסעיף נדל"ן להשקעה.

12.7. נתונים אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

12.7.1. פרויקטים בהקמה

(א) להלן יובאו נתונים כלליים בדבר פרויקטים בהקמה ביום 31 בדצמבר 2019:

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 2019 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים:			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.19	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 17 במרס 2020	ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 בדצמבר 2018					
ראש העין- מחיר למשתכן- יח"ד	שכונת פסגות אפק במתחם B בראש העין	2015	2016	2022	100%	288	118	26%	-	-	-	256	275,399	266,314	9,085	3%
פרויקט נופי שפיר מודיעין ⁴	שכונת נופים במודיעין	2014	2017	2022	100%	228	116	57%	173	162	95	66	452,226	331,274	120,952	27%

3 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-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 (במפורט בסעיף 12.15.2 להלן). בחודש יוני 2016 התקבל היתר חפירה לפרויקט, בחודש יוני 2017 התקבל היתר לבניית יסודות ורצפת מרתף לפרויקט, בחודש פברואר 2018 התקבל היתר לבניית מרתף ומסחר באחד משני המגרשים, בחודש מאי 2018 התקבל היתר לבניית מרתף ומסחר במגרש השני. בחודש אפריל 2018 ובחודש יוני 2018 התקבלו היתרי בניה בשני המגרשים בסה"כ ל-256 יח"ד. החברה פעלה מול רשויות התכנון הרלוונטיות להגדלת מספר יח"ד בפרויקט ל-288 במסגרת הקלת שבס. בקשות החברה להגדלת מספר יח"ד נדחו.

4 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 אפריל 2017 התקבל היתר חפירה לכל הפרויקט, 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, הפרויקט מצוי בהליכי ביצוע ושינוק. יצוין, כי בחודש ספטמבר 2016, התקשרה שפיר מגורים עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי, וזאת כנגד, בין היתר, הבטחות הבאות: (א) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות שפיר מגורים לגבי המקרקעין; ו-ב) שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה על כל הכספים שיועמדו לזכות שפיר מגורים, מפעם לפעם, מתקבולים ו/או הכנסות הקשורות במקרקעין ובחשבון הפרויקט.

(ב) להלן יובאו נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים השונים אשר הינם בשלבי הקמה ביום 31 בדצמבר 2019 :

פרויקטים בהקמה - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח):				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31 בדצמבר 2019 (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 2019 (באלפי ש"ח)			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)			סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
	קרקע היטלים פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	אחרות		מיום 1 בינואר 2020 עד ליום 17 במרס 2020	בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	הכנסות שהוכרו:	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:		עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי 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	66,295	58,976	1,930	7,889	131,225	-	-	-	-	-	-	135,089	275,399	9.1	275,399	3% ⁵
פרויקט נופי שפיר מודיעין	97,583	117,776	3,058	8,320	104,537	17.2	17.1	16.6	183,298	123,716	174,377	87,120	154,132	17.8	268,928	27%

5 הנתונים הנ"ל אינם כוללים פרטים לגבי קרקע למטרת מסחר להשכרה, כמתואר בסעיף 12.15.2 להלן, שנרכשה יחד עם הקרקע למגורים במסגרת התוכנית "מחיר למשתכן".

12.7.2. פרויקטים בתכנון

(א) להלן יובאו נתונים כלליים בדבר פרויקטים בתכנון ביום 31 בדצמבר 2019 ו/או במועד הדוח:

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 בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
פרויקט אוריון 2 – אור יהודה ⁶	שכונת "נווה רבין" באור יהודה	2018	64,780	2020	2024	מימון קרקע	100%	180	118	228	114

(ב) להלן יובאו נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים השונים אשר הינם בשלבי תכנון ביום 31 בדצמבר 2019 ו/או במועד הדוח:

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט											
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31 בדצמבר 2019			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			חוזים חתומים (ככל שנתחמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח:		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים:	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהיוונו לפרויקט	תכנון ואחרות					הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו:	מספר חוזים מוקדמים חתומים		
								מקדמות יתרת סכומים לקבל לפי חוזים: (ב)	שנתקבלו: (א)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות הבלתי מכור (ג)	
פרויקט אוריון 2 – אור יהודה	63,070	-	1,710	225,050	-	-	-	-	-	421,662	421,662
										16.2	31.3%

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 כולל בניית 180 יח"ד ב-3 מגדלים בני 15 קומות (על פי תב"ע קיימת). החברה הגישה בקשה להגדלת מספר יחידות הדירור ל-228 יחידות דירור (הבקשה כפופה לאישור הקלה). לפרטים נוספים אודות ההסדר במסגרתו נרכשה הקרקע, ראו הפירוט הניתן ביחס לתקנה 22 (סעיף 6) בחלק ד' לדוח תקופתי זה.

12.7.3. פרויקט שנתיים במהלך שנת הדיווח

להלן יובאו נתונים כלליים בדבר פרויקט שנתיים במהלך שנת 2019 :

פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים															
שם	מיקום	מועד רכישת קרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	יח"ד ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)
								תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט
פרויקט "פסגות שפיר" ראש העין	ראש העין	2011	2014	2019	100%	300	112	60,801	431,843	41,479	364,338	19,322	67,505	32%	15.1
														16%	12.7

12.7.4. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31 בדצמבר 2019		
אלפי ש"ח/יח"ד	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה (במונחי עלות)
-	0-6	
4,534	6-12	
-	12-18	
-	18-24	
-	מעל 24	
4,534	סך הכל	
0	0-6	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה (במונחי מספר יח"ד)
7	6-12	
0	12-18	
0	18-24	
0	מעל 24	
7	סך הכל	
4,063		רווח גולמי צפוי
1		מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה ליום 31 בדצמבר 2019)

12.7.5. פרטים בדבר עתודות קרקע של הקבוצה

12.7.5.1. עתודות קרקע בישראל:

עתודות קרקע - נתונים כלליים												
מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום 31.12.19 (באלפי ש"ח)								שטח (מ"ר)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	
		מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן			זכויות בנייה					
		יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	סטטוס הליכי תכנון				
		עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31 בדצמבר 2019 (א)+(ב)-(ג)-(ד)						
כפר סבא ⁷	2017	48,297	0	25	0	48,322	100%	26,857	שימוש חקלאי	130-200 יח"ד וכ- 4,700 מ"ר מסחר ומשרדים	כ-110 מ"ר הי"ש 9	
הוד השרון ⁸	2019	39,791	0	2,388	0	42,179	100%	29,330	שימוש חקלאי	150 יח"ד	כ-110 מ"ר הי"ש 10	

- 7 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 תב"ע לשימוש חקלאי (אשר נכון למועד הדוח, מושכרת לצד ג' למטרת עיבוד חקלאי. במסגרת הסכם המכר, הומחו לשפיר מגורים כל הזכויות על פי הסכם שכירות זה) 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 תב"ע 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. ביום 19 בפברואר 2018 הועמדה הלוואה על ידי תאגיד בנקאי, בסך של 30.5 מיליון ש"ח למשך 3 שנים ובהתאם שועבדה הקרקע לטובת התאגיד הבנקאי.
- 8 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 הבלעדית של המוכר במקרקעין בשטח של כ- 146.5 דונם בחוד 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 להשבתת 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. 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 באיזור שעל פי תכנון עיריית הוד השרון מיועד לבניה רוויה, כאשר בחודש פברואר 2020 התקיים דיון בתכנית המתאר המקומית במועצה הארצית. "דירה להשכיר", באמצעות יועצים חיצוניים, מקדמת את התוכנית בהתאם להנחיות.

בחודש דצמבר 2013, התקשרה שפיר תעשיות בהסכם עם שפיר מבנים ונכסים בע"מ, חברה בבעלות בעלי השליטה בחברה⁹, 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 (לשעבר - Shapir Pipera S.R.L) (להלן: "פיפרה") ו-Zephir Park Sibiu S.R.L (לשעבר: ו- Shapir 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. פיפרה וסיביו מחזיקות בשלוש קרקעות ברומניה אשר יועדו לבנייה למגורים אולם נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד הדוח לא מתקיימת בנכסים אלו כל פעילות למעט כמפורט בסעיף זה להלן. להלן פרטים בגין עתודות הקרקע כאמור:

9 נכון למועד הדוח, החברה מצויה בהליכי פירוק מרצון.

עתודות קרקע - נתונים כלליים

מיקום	מועד רכישה (1)	עלות מקורית (2) (א)	עלויות מימון שהונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31 בדצמבר 2019 (א)+(ב)+(ג)-(ד)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח (מ"ר)	זכויות בנייה			
									מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	
									יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
וולנטרי- פיפרה רומניה ¹⁰	18.12.2013	45,845	-	-	11,189	34,656	100%	*80,406	350	120	350	120
אלכסנדריה ¹¹	7.3.2016	462	-	-	-	462	100%	35,108	תעשייה	תעשייה	תעשייה	תעשייה
סיביו - רומניה ¹²	18.12.2013	15,795	-	-	-	15,795	100%	**29,728	349	70	539	93
											מרכז מסחרי	8,700

- (1) מועד רכישת מניות פיפרה וסיביו על ידי שפיר תעשיות (לשעבר חברה מחצבת ורד בע"מ), כמפורט לעיל.
- (2) העלות הינה ערך הקרקע נכון למועד רכישת מניות פיפרה וסיביו על ידי חברת מחצבת ורד, כמפורט לעיל ובתוספת הפרשי שער.
- * כולל גם כביש גישה בשטח של כ-4,676 מ"ר המצוי בגבול המגרש.
- ** כולל דרך גישה בשטח כולל של כ-3,280 מ"ר.
- *** בתכנון לבניית מרכז מסחרי ו-7 בניינים למגורים בני 11 קומות כל אחד – סה"כ 539 יח"ד. נכון למועד הדוח, טרם הוגשה בקשה בעניין.

10 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 בוולנטרי-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. ליום 31 בדצמבר 2019, מוצגת הקרקע בדוחותיה הכספיים של החברה בשווי של כ-35 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראו ביאור 10(א)(5) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019).

11 בחודש מרס 2016, נרכשה הקרקע בתמורה לסך של 120 אלפי יורו, הקרקע נרכשה על ידי חברת פיפרה שהינה ביעוד תעשייתי. נכון למועד הדוח, אין לחברה תוכניות פיתוח ביחס לקרקע האמורה.

12 בחודש אפריל 2007, התקשרה סיביו בהסכמים לרכישת מקרקעין בשטח כולל של 29,728 מ"ר (הכולל גם דרך גישה בשטח כולל של כ-3,280 מ"ר), בכניסה לעיר סיביו מכיוון ברשנוב/בוקרשט המצויה במרכז רומניה (להלן בסעיף זה: "**המקרקעין**" ו- "**ההסכמי הרכישה**"), בהתאמה, בתמורה לסך של כ-5.3 מיליון אירו. מטרת הפרויקט ורכישת המקרקעין הייתה הקמת שכונת מגורים ושטחי מסחר ולשם כך הושגו כל אישורי התכנון והבנייה הרלוונטיים באותה עת. אולם לאור משבר האשראי העולמי בשנים 2007-2009 והירידה בביקושים ברומניה הוקפא פרויקט סיביו עד להתייצבות המצב הכלכלי. נכון למועד הדוח, לא מתקיימת כל פעילות בסיביו. ליום 31 בדצמבר 2019, מוצגת הקרקע בדוחותיה הכספיים של החברה בשווי של כ-16 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראו ביאור 10(א)(6) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019). רכישת הנכס מומנה באמצעות הלוואת בעלים.

12.7.6. פרטים נוספים לעניין הפרויקטים של הקבוצה בישראל

מידע נוסף על הפרויקטים של החברה												
קבלן ביצוע				מידע על אשראי לליווי הפרויקט ¹³								
שם	תקרת אשראי פיננסי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול אשראי פיננסי ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)	תקרת אשראי ערבויות (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול ערבויות ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)	סה"כ מסגרת אשראי (באלפי ש"ח)	Non-Recourse	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד פרוסום הדוח	התאגיד המשמש כקבלן ראשי	סוג התקשרות עם קבלן ראשי	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי
פרויקט "פסגות שפיר" ראש העין ¹⁴	-	-	302,700	44,884	302,700	לא	-	-	כן	שפיר הנדסה אזרחית	פאושלי	כן
נופי שפיר - מודיעין	94,000	41,800	410,000	220,131	410,000	לא	-2% 2.15%	ריבית פריים	כן ¹⁶	שפיר הנדסה אזרחית	פאושלי	כן
שפיר בראש העין – מחיר למשתכן ¹⁷	84,386	-	10,583	-	94,969	לא	-2% 2.15%	ריבית פריים	כן	שפיר הנדסה אזרחית	פאושלי	כן

- 13 לשם השלמת התמונה יצוין, כי חברות שונות בקבוצה העמידו כלפי גורמים המממנים את פעילותה של שפיר מגורים ערבויות בלתי מותנות וללא הגבלה בסכום, לכל חיוביה של שפיר מגורים כלפי אותם גורמים מממנים.
- 14 ביום 29 בינואר 2014, התקשרה הקבוצה, באמצעות שפיר מגורים, בהסכם לוו עם תאגיד בנקאי ומבטח (להלן בהערת שוליים זו: **"הבנק"** ו**"המבטח"**, בהתאמה) לליווי פיננסי של פרויקט "פסגות שפיר" בראש העין. מסגרת המימון כאמור כוללת בעיקרה העמדת אשראי פיננסי והעמדת ערבויות ו/או פוליסות ביטוח שתשמשנה כבטוחות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. הסכם הליווי כולל הוראות מקובלות להסכמים מסוג זה, לרבות עמידה באבני דרך בפרויקט, דרישה להעמדת הון עצמי, מגבלות בדבר משיכות ושימושים, עילות לפירעון מיידי וביטול אשראי, והתחייבות, כי כל הפעולות, התקבולים בגין הדירות בפרויקט וכל הוצאות הפרויקט יבוצעו אך ורק באמצעות חשבון ליווי הפרויקט בבנק, בהתאם להוראות הסכם הליווי. להבטחת התחייבויותיה על פי הסכם הליווי כאמור, העמידה שפיר מגורים לטובת הבנק והמבטח בטוחות שונות, ובין היתר ולפי העניין: (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ובלעדי ללא הגבלה בסכום, של כל זכויותיה במקרקעין; (2) שעבוד קבוע וצף של כל זכויותיה בהסכמי הרכישה בפרויקט וכלפי רוכשי יח"ד; (3) שעבוד קבוע ספציפי ראשון בדרגה וצף על כל זכויות שפיר מגורים בחשבון הליווי בבנק; (4) שעבוד קבוע וצף על כל פירות המקרקעין, הזכויות במקרקעין, הביטחונות וטובות ההנאה, לרבות כספים שיגיעו מצדדים שלישיים, כמפורט בהסכם; (5) שעבוד קבוע וצף על כל זכויות שפיר מגורים בפרויקט, לרבות ציוד וזכויות כלפי קבלנים ונותני שירותים בפרויקט, כמפורט בהסכם; (6) הסדר שיפוי בו מחויבת שפיר מגורים בגין תשלומים ונזקים, כמפורט בהסכם, וכן הוראות בדבר ויתור על טענות הקבוצה והגבלת אחריות המלוות; (7) ערבות והתחייבות לשיפוי של שפיר הנדסה אזרחית לכל התחייבויות שפיר מגורים; ו- (8) התחייבות שפיר הנדסה אזרחית כערבה שלא לשעבד בשעבוד צף או קבוע, מכל סוג או מדרגה שהיא, את כלל נכסיה הקיימים ו/או שיהיו קיימים, מעת לעת, ללא הסכמת המלוות מראש ובכתב, וזאת כל עוד יתרת האשראי הכספי של שפיר מגורים תעלה על סך של 30 מיליון ש"ח, למעט יצירת שעבודים ספציפיים לנכסים שונים ו/או שעבוד צף של פרויקטים סגורים, כמפורט בהסכם. שפיר הנדסה אזרחית התחייבה, כי כל עוד יתרת האשראי הכספי של שפיר מגורים תעלה על סך של 30 מיליון ש"ח, שפיר הנדסה אזרחית לא תמכור ו/או תעביר בכל דרך שהיא את נכסיה לאחרים בלא קבלת הסכמת המלוות מראש ובכתב, למעט במהלך עסקיה השוטף והרגיל. נכון למועד הדוח אין יתרת אשראי בפרויקט.
- 15 ביום 29 ביוני 2011, התקשרה הקבוצה עם משרד הבינוי והשיכון בהסכם, לפיו תבצע הקבוצה את עבודות פיתוח התשתיות הצמודות ואת עבודות הבינוי של פרויקט "פסגות שפיר" ואילו משרד הבינוי והשיכון יבצע את עבודות פיתוח תשתיות בסמוך למקרקעין.
- 16 לקבוצה קיים הסכם ליווי בנקאי לפרויקט בתוקף. לפרטים נוספים ראו ה"ש 4 לעיל.
- 17 בחודש אפריל 2016, התקשרה שפיר מגורים עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה למימון הקרקע, וזאת כנגד, בין היתר, הבטחות הבאות: (א) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות שפיר מגורים לגבי המקרקעין; ו- (ב) שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה על כל הכספים שיועמדו לזכות שפיר מגורים, מפעם לפעם, מתקבולים ו/או הכנסות הקשורות במקרקעין ובחשבון הפרויקט.

מידע נוסף על הפרויקטים של החברה													
קבלן ביצוע				מידע על אשראי לליווי הפרויקט ¹³									שם
הצמדת תמורה	כיסוי אחריות בגין בדיק על ידי קבלן ראשי	סוג התקשרות עם קבלן ראשי	התאגיד המשמש כקבלן ראשי	עמידה בתנאי הסכם הליווי ליום 31 בדצמבר 2019 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 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)	תקרת אשראי ערבויות (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול אשראי פיננסי ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)	תקרת אשראי פיננסי (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	כן	ריבית פריים	-1.60% 1.75%	לא	82,894	-	894	19,146	82,000	אוריון 2
-	-	-	-	כן	ריבית פריים	-2.70% 2.85%	לא	30,500	-	-	-	30,500	כפר סבא
-	-	-	-	כן	ריבית פריים	2.75%	כן	26,026	-	-	-	26,026	הוד השרון

בגין ערבויות אותן מקבלת הקבוצה מגורמים מממנים בקשר עם פעילותה בתחום ייזום הנדל"ן משלמת הקבוצה עמלות/פרמיות בשיעור הנע בין 0.7% 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.

12.7.7. פרויקטי פינני 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. 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 (פיצויים), התשס"ו-2006, כאשר רוב מיוחס (80% לפחות מן הדיירים במקבץ, אשר 75% לפחות 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.

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	
36,625	22,855	9,085	(4,685)	(18,455)	פרויקטים בהקמה ביום 31 בדצמבר 2019
87,864	80,158	72,451	64,744	57,038	
124,489	103,013	81,536	60,059	38,583	
סך הכל					

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה					
השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על שטרם הוכר	
5,155	4,609	4,063	3,517	2,917	פסגות שפיר - ראש העין
סך הכל	5,155	4,609	4,063	3,517	2,917
129,645	107,622	85,600	63,577	41,555	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 הבניה					
השפעת עליה של 10% בתשומות הבניה על שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% בתשומות הבניה על שטרם הוכר	
ראש העין - מחיר למשתכן	(4,037)	2,524	9,085	15,647	22,208
פרויקט נופי שפיר - מודיעין	61,997	67,224	72,451	77,678	82,905
סך הכל	57,960	69,748	81,536	93,325	105,113
פסגות שפיר - ראש העין	3,831	3,947	4,063	4,179	4,296
סך הכל	3,831	3,947	4,063	4,179	4,296
סך הכל	61,791	73,696	85,600	97,504	109,408

12.8.2. יצויין בהקשר זה כי, כפי שמפורט בסעיף 12.1 לעיל, המשבר שהתפתח בישראל בעקבות התפשטות נגיף הקורונה 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 או לכמת את ההשלכות האפשריות של תוצאות כאמור.

פרויקט חריש - פרויקט בהקמה

12.9.1. הצגת הפרויקט :

הצגת הפרויקט - כללי	
סעיף	פרטים
שם הפרויקט	שכונת בצוותא
מיקום הפרויקט	שכונת בצוותא (לשעבר אור המזרח) בחריש
תיאור קצר של הפרויקט ¹⁸	פרויקט "תכנן ובנה", הפרויקט כולל בניית תשתיות, מבני מגורים, שצ"פ ומבני ציבור בשכונה.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	הפרויקט מוחזק על ידי 2 חברות מאוחדות בקבוצה (50% כל אחת).
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות.
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	2018
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-143 דונם.
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן ¹⁹	2022
מועד התחלת שיווק הפרויקט בפועל	2019
מועד סיום שיווק צפוי	2023
הסכמים עם קבלני ביצוע	שפיר הנדסה אזרחית (חברה מאוחדת ובעלים של 50% מהפרויקט) הינה קבלן הביצוע – היקף העבודות של שפיר הנדסה אזרחית ורויכמן תשתיות כ-1.1 מיליארד ש"ח.
מועד התחלת עבודות הקמה בפועל	2018
זכויות משפטיות בקרקע ²⁰	חוזה פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	-
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 בגין איחורים עד לסך של 30 מיליון ש"ח. החברה צופה כי היא תעמוד בתנאי המכרז, עם זאת הגבלות על כניסת פועלים ועל תנועת אנשים וסחורות בשל מצב בריאותי כללי עלולים לשנות את ההערכה כאמור.

12.9.2. מצב תכנוני :

מצב תכנוני לפרויקט חריש, ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	168,129	1,519	התקבלו היתרים בגין כל יחיד.

18 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".

19 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.

20 חוזה פיתוח מתאריך 26 במרץ 2019. במהלך חודש דצמבר 2019 נודע לחברה כי נתגלע סכסוך בין רשות מקרקעי ישראל לבין חברת הימנותא בע"מ (חברה בת של קק"ל) בקשר לזכויות הקנייניות בחלק מהמקרקעין נשוא פרויקט זה וכי בחודש ינואר 2020 התקבלה אצל רשות התכנון המקומית של חריש הודעת חברת הימנותא בקשר עם הסכסוך האמור לפיה התבקשה רשות התכנון האמורה שלא לקדם הליכי תכנון ולהימנע מהוצאת טפסי 4 ליחיד אותם בונה החברה על המקרקעין האמורים נשוא הפרויקט וזאת עד לקבלת אישור הימנותא כי המחלוקת הקניינית הוסדרה מול המינהל. נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, הסכסוך האמור טרם הסתיים. החברה פנתה בכתב למינהל ולמשרד השיכון (עורך המכרז נשוא הפרויקט) אך טרם התקבל מענה בעניין זה. לגישת החברה האחריות לעניין זה מוטלת על המינהל ועל משרד השיכון.

12.9.3. עלויות :

עלויות ²¹					
שנת 2018	שנת 2019				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
125,460	125,460	125,461	126,945	127,645	עלויות מצטברות בגין קרקע, פיתוח בתום התקופה ²²
2,289	9,931	10,238	10,419	11,417	עלויות מצטברות בגין אגרות ואחרות
32,193	70,297	165,793	281,335	444,313	עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
159,942	205,688	301,492	418,699	583,249	סה"כ עלות מצטברת
159,942	205,688	301,492	418,699	583,249	סה"כ עלות מצטברת בספרים
(4,570)	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע ופיתוח שטרם הושקעו (אומדן)
47,488	21,809	21,502	21,321	20,269	עלויות בגין אגרות שטרם הושקעו (אומדן)
989,928	1,016,351	920,854	803,828	640,330	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
1,032,845	1,038,160	942,356	825,149	660,599	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
2%	6%	15%	26%	41%	שיעור השלמה [הנדסי] (לא כולל קרקע) (%)
2022	2022	2022	2022	2022	מועד השלמת בנייה צפוי

12.9.4. שיווק הפרויקט :

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
-	-	51	106	195	226	578	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	6,023	10,976	20,382	23,113	60,494	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	9.2	9.8	7.7	8.0	8.4	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	51	157	352	578	578	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
-	-	6,023	16,999	37,381	60,494	60,494	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	9.2	9.6	8.6	8.4	8.4	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	1,433,401	1,433,401	1,433,401	1,433,401	1,433,401	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	55,258	162,650	320,346	505,803	505,803	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)

21 המידע בנוגע לעלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנתורה 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 ממוקדם 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.

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-	-	4%	11%	22%	35%	35%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	1,468	1,362	1,167	941	941	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	-	162,106	151,130	130,748	107,635	107,635	יחידות דיור (מ"ר)	
-	159,942	157,916	169,227	155,089	127,054	127,054		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
							85	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
							8.3	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים 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)	עד ליום האחרון של שנת 2019
54,612	193,678	שנת 2020
245,698	151,241	שנת 2021
205,493	151,741	שנת 2022
-	8,643	שנת 2023
-	-	שנת 2024 ואילך
505,803	505,803	סה"כ

12.9.6 אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט:

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	
-	1,417,953	1,433,401	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)
-	1,192,787	1,243,848	עלויות פרויקט צפויות (אלפי ש"ח)
-	225,166	189,553	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)
-	-	18,996	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (אלפי ש"ח)
-	225,166	170,557	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (אלפי ש"ח)
-	16%	13%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	8.4	8.5	מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי
-	-	-	שטרם 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%	
76,755	123,656	170,557	217,457	264,358	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
237,658	204,108	170,557	137,006	103,455	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	
189,553	רווח גולמי צפוי :
551,575	התאמות לעודפים, סה"כ :
741,128	סה"כ עודפים צפויים למשיכה :
374,000 אלפי ש"ח נמשכו בחודש 2/2020, והיתרה בשנת 2023.	מועד צפוי למשיכת עודפים
אישור המבטח.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

12.9.9. מימון ספציפי שנקלח לפרויקט :

מימון ספציפי שנקלח לפרויקט ²⁴			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	-
מוסד מלווה :		גוף מוסדי (מבטח)	
מועד חתימה על הסכם הליווי :		14 בנובמבר 2019	
סה"כ מסגרת (ערבויות+אשראי פיננסי) :		עד 1 מיליארד ש"ח.	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :		948,508 אלפי ש"ח.	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :		ריבית משתנה (לא צמודה) במרווח משתנה מעל ריבית הפריים הנע בין 0.8% ל- 1.0%.	
יתרת ההלוואה בספרים (לרבות ריבית) למועד הדוח :			
מועדי פירעון קרן וריבית :			
התניות פיננסיות מרכזיות :		התחייבות לפיה הונה העצמי של החברה הבת, שפיר הנדסה אזרחית לא יפחת מ-40% מסך המאזן שלה.	
התניות מרכזיות אחרות [לרבות : קצב מכירות וכדומה] :		התחייבות ביחס לקצב מכירת יח"ד, הזרמת הון עצמי, התחייבות ביחס לעמידה בלוחות זמנים בקשר עם השלמת הבניה וקבלת טפסי 4 וכן מגבלות על העברת השליטה בחברה	
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 :		-	
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).

שעבודים			
הסכום המובטח ליום 31.12.2019	פירוט	סוג	
ללא הגבלה.	לטובת הגוף המוסדי המממן נרשמו השעבודים כמפורט בטבלה לעיל.	דרגה ראשונה	שעבודים
		דרגה שניה	
		אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

12.10. **מאפייני התקשרות עם רוכשי הדירות**

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 12.7.7 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: "**הבטחות**") או ברישום הערות אזהרה ולעיתים בהפקדת תשלומים ראשוניים אצל נאמן עד לקבלת שוברי התשלום מהגורם המממן. יצוין, כי הבטחות 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 2019, עמדה על כ- 252 מיליוני ש"ח לעומת כ- 372 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.²⁵

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

25 יצוין, כי הסכומים האמורים כוללים גם ערבויות בגין פרויקטים של הקבוצה אשר נסתיימו.

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 בבית משותף. יצוין, כי הקבוצה אינה נוהגת להתחייב בפרק זמן נקוב לעניין השלמת הליכי האיחוד והחלוקה ורישום הבית בבית משותף, וזאת לאור מורכבות ההליכים האמורים והיותם תלויים בגורמים ממשלתיים, עירוניים ואחרים. יחד עם זאת, בחוזי המכר מתחייבת הקבוצה, כי מעת שנרשמה הקרקע בבית 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.

12.11. **תחרות**

תחום הבניה ובפרט תחום ייזום הנדל"ן למגורים בישראל מאופיין בתחרותיות רבה. הענף רווי בגופים רבים העוסקים בייזום, 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 מבוסס 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 הבניה 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.

12.12. **כושר ייצור**

"כושר הייצור" של הקבוצה בתחום פעילות ייזום הנדל"ן למגורים בישראל מוגבל ביכולת המימון של הקבוצה, זמינותן של קרקעות בייעוד מתאים, ובכמות הפרויקטים המתאפשרת לביצוע על ידי הקבוצה בהתחשב בעומס הניהולי על מוטת השליטה המתחייבת מהגדלת מספר הפרויקטים.

12.13. **מגבלות ופיקוח על פעילות ייזום הנדל"ן למגורים בישראל**

על תחום יזמות הנדל"ן חלות מערכות דינים שונות, בעיקר מתחום דיני המקרקעין כדוגמת, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") 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 והבניה, 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.

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.

יצוין, כי תחום ייזום הנדל"ן למגורים מושפע ממדיניות הממשלה ובנק ישראל בתחומים שונים אשר עיקריהם מדיניות שיווק קרקעות, היקפי אשראי, זמינות משכנתאות ועלותם, 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.

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" ממשרד השיכון לגבי המתחם הספציפי.

להערכת החברה, היא עומדת בכל הוראות התקינה והרגולציה המהותיות שחלות עליה בתחום הפעילות.

12.14. **הסכמים מהותיים**

לפרטים בדבר ההסכמים בהם קשורה הקבוצה בקשר לפרויקטים השונים בתחום הפעילות ראו סעיף 12.7 ובפרט סעיפים 12.7.1-12.7.2 ו-12.7.5-12.7.6, וכן, סעיף 12.9 לעיל.

לחברה פעילות עסקית נוספת בתחום הנדל"ן המניב אשר נכון למועד הדוח הינה בהיקפים שאינם מהותיים לפעילות הקבוצה ואשר אינה עולה כדי מגזר בר דיווח כמפורט להלן:

12.15.1. פרויקטי נדל"ן מניב

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 שווי 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											שנה	שם הנכס ומאפייניו		
0.07	100%	3.99	ל.ר	22%	12%	9%	0.851	1.057	7.150	11.14	2019	אזור פתח תקוה	ציון המטבע המסחרי	בית שפיר (*)
												ש"ח	שימוש עיקרי	
0.07	100%	(0.05)	ל.ר	22%	12%	15%	0.842	1.045	7.15	7.15	2018	משרדים	עלות מקורית במיליוני ש"ח	
												3.8	חלק התאגיד	
0.06	100%	-	ל.ר	20%	11%	13%	0.763	0.965	7.20	7.20	2017	100%	שטח מושכר במ"ר	
												1,245		

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 שווי 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)				
0.02	100%	(1.1)	-	5.2%	6%	6%	0.4	0.5	7.2	7.2	2019	יקנעם (*)	אזור	צפון ישראל
0.02	86%	-	-	4.1	4.7	4.1	0.3	0.6	8.25	8.25	2018 (נרכש ב- 12/2017)		ציון המטבע המסחרי	ש"ח
													שימוש עיקרי	משרדים
													עלות מקורית במיליוני ש"ח	8.3
													חלק התאגיד	50%
													שטח מושכר במ"ר	4,062

(*) מתייחס לחלק המושכר לצדדים שלישיים. יתר הנכס, משמש לפעילות הקבוצה ונכלל תחת סעיף רכוש קבוע.

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 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 חווי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)
								נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, 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)			
ראש העין מחיר למשתכן- מסחרי ²⁶	2019	2015	8,000 מ"ר בייעוד מסחרי	100%	166,684	מלאי קרקעות לבנייה, מגורים ומסחר	2022	85,066	101,400	101,362	15,613	35%	8%
	2018				160,749		2021	54,732	54,732	54,732	-	11%	8%
	2017				160,749		2020	45,014	45,014	45,014	-	5%	0%
נס ציונה ²⁷	2019	2018	35,250 מ"ר, מתוכם : 21,250 מ"ר - לבניית 250 יחידות דיור מוגן ; 3,000 מ"ר בייעוד מסחרי ; ו- 12,000 מ"ר בייעוד לתעסוקה ומשרדים	100%	653,378	שווי הוגן	צפי לתחילת הקמה - 2020 צפי לסיום הקמה - 2023	179,349	167,700	167,700	(4,025)	פרויקט בתכנון	
	2018				510,000			176,237	168,613	168,613	(7,624)		
חריש – שכונת "בצוותא" ²⁸	2019	2018	כ-4,200 מ"ר בייעוד מסחרי	100%	45,052	שווי הוגן	2021	8,852	11,000	11,000	2,142	37%	0%
	2018				40,495			5,842	5,842	5,842	-	3%	0%

26 פרויקט "ראש העין מחיר למשתכן" של החברה, בחלקו מיועד למגורים, כמפורט לעיל, ובחלקו האחר לייעוד מסחרי כנכס מניב. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, במגרש אחד, הסתיימה בניית השלד של השטח המסחרי והמרתף ובביצוע עבודות הגמר ובמגרש השני הסתיימו עבודות השלד והמרתף.

27 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 לדיור 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.

28 פרויקט חריש – שכונת "בצוותא" של החברה, ברובו מיועד למגורים, כמפורט לעיל, ובחלקו האחר לייעוד מסחרי כנכס מניב. השטחים המסחריים כוללים מרכז מסחרי ושטחים מסחריים הנמצאים מתחת לשני בניינים בפרויקט. נכון למועד הדוח, התקבלו היתרים לכל השטחים המסחריים. המרכז המסחרי הינו בשלב השלד והשטחים המסחריים בשלב עבודות גמר.

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 לדירור 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. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, טרם הושלמה רכישת הקרקע כאמור. בחודש פברואר 2020 הושלם התשלום בגין הקרקע והפיתוח. טרם התקבלו חוזה החכירה מרמ"י וחוזה הפיתוח ממוריה חברה לפיתוח ירושלים.

13.1. לחברה פעילות עסקית נוספת בתחום הנדל"ן המניב אשר נכון למועד הדוח הינה בהיקפים שאינם מהותיים לפעילות הקבוצה ואשר אינה עולה כדי מגזר בר דיווח. לפרטים נוספים ראו סעיף 12.6 לעיל. בנוסף, לקבוצה מספר נכסי נדל"ן בהיקפים זניחים המושכרים לחברות תקשורת שונות, המשתמשות בהם לצורך הצבת אנטנות סלולריות, לתקופות שונות עד לשנת 2021 עם אופציה להארכה של 5 שנים נוספות. בשנת 2018 ובשנת 2019, הכנסות החברה בגין השכרת נכסים אלו עמדו על סך כ- 410 אלפי ש"ח וכ- 449 אלפי ש"ח, בהתאמה¹.

13.2. במהלך שנת 2018 התקשרה החברה (באמצעות חברה בת) במסגרת שותפות יזמית עם צד ג' שאינו קשור לחברה (הפועל במספר שותפויות עם החברה בפרויקטים ונכסים שונים בישראל) בהסכם 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 השותפות היזמית בשותפות המוגבלת יועמד על כ- 70%. כניסת ההסכם של השותפות היזמית עם בעל הזכויות לתוקף כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים, אשר נכון למועד הדוח טרם התמלאו ובכלל זה תנאים בדבר אישור תכנית סטטוטורית מתאימה לייעוד 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 אי אישור תכנית סטטוטורית מתאימה לייעוד 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. השקעה בגבעות עולם נפט

13.3.1. במחצית השנייה של שנת 2017 התקשרה החברה בהסכמים במסגרתם הוקצו לה 22% ממניות חברת גבעות עולם נפט בע"מ (להלן: "**מניות ההקצאה**" ו- "**השותף הכללי**"), בהתאמה, אשר הינה השותף הכללי בגבעות עולם חיפושי נפט - שותפות מוגבלת (1993) (להלן: "**השותפות**"), כנגד תשלום כולל בסך של 3 מיליון דולר ארה"ב (להלן: "**תמורת ההקצאה**"). בנוסף, במהלך שנת 2018 העמידה החברה לטובת השותף הכללי, הלוואות בסך של 2.1 מיליון דולר ארה"ב.

13.3.2. לאור הודעת הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה (להלן: "**הממונה**"), לפיו בוטלה החזקה הקיימת לשותפות בראש העין (להלן: "**חזקת מגד**"), ביום 31 באוקטובר 2018 מסרה החברה הודעת מימוש בקשר לאופציית המכר שהוקנתה לחברה בקשר למכירת החזקותיה (22%) בשותף הכללי, וזאת בתמורה לסך של 3.3 מיליון דולר ארה"ב. בנוסף, דרשה החברה את פירעון ההלוואות שהעמידה לשותף הכללי בסך של 2.1 מיליון דולר ארה"ב (בצירוף ריבית). ביום 25 בדצמבר 2018 הוסכם על הסדר לפריסת התשלומים, שישולמו לחברה, על ידי חברת מלון נאות דקלים בע"מ (להלן: "**רוכשת המניות**") בגין תשלום תמורת אופציית המכר בסך של 3.3 מיליון דולר ארה"ב, וכן על ידי השותף הכללי בגין פירעון הלוואות בעלים, בסך כולל של 2.1 מיליון דולר ארה"ב. הסכומים כאמור ישולמו לחברה ב- 36 תשלומים ויישאו ריבית כפי שנקבעה בין הצדדים. פירעון הלוואות הבעלים הובטח בבטוחות כפי שנקבעו בין הצדדים כאשר פרעון תמורת מימוש אופציית המכר מובטח, בין היתר, במניות נשוא האופציה כאמור באופן בו רק לאחר פירעון מלוא תמורת המימוש, תעביר החברה

1 בנוסף, בבעלות הקבוצה החזקות בקרקע חקלאית בפרדס חנה - כרכור בשטח של כ- 20 דונם, שאינה מושכרת למועד הדוח.

לרכשת המניות את המניות נשוא אופציית המכר (בהקשר זה נקבע כי לאחר כל תשלום שיפרע על חשבון אופציית המכר, חלק יחסי ומתאים של המניות נשוא אופציית המכר לא יקנה לחברה זכויות בשותף הכללי). למועד הדוח, התשלומים מכח ההסדר האמור משולמים כסדרם.

13.3.3. כמו כן, ביום 31 באוקטובר 2018, התקשרה החברה בהסכם לקבלת אופציה להשקעה משותפת, לפיו הוקנתה לחברה אופציה חד צדדית (אשר תמומש בהתאם לשיקול דעתה של החברה) להצטרף להשקעה משותפת בשותפות (להלן: "**הסכם לקבלת אופציה להשקעה משותפת**") ו- "**אופציית ההשקעה**", בהתאמה) עם חברת Alberta-Texas Energy Ventures Inc. (להלן: "**A-TEV**"), וזאת בהמשך להצעת ההשקעה של A-TEV לשותפות, כפי שאושרה על ידי השותפות ביום 12 בספטמבר 2018, על פיה A-TEV תתחייב להשקיע בשותפות כ- 50 מיליון דולר ארה"ב כנגד הקצאה של 40% מהזכויות בשותפות (להלן: "**הצעת ההשקעה של A-TEV**").

13.3.4. ביום 21 בפברואר 2019 נמסר לחברה כי ניתנה החלטת שר האנרגיה בערר שהגישה השותפות על החלטת הממונה לפיה דחה השר את הערר ואישר את החלטת הממונה לבטל את החזקה שכן השותפות לא עמדה בחובותיה בהתאם לשטר החזקה ובהתאם להוראות חוק הנפט. למרות האמור לעיל, הודיע השר לשותפות כי בשל שינוי נסיבות ובעיקרן הסכמות אליה הגיעה השותפות עם משקיע חדש אשר השקעתו, לטענת השותפות, עשויה לאפשר פיתוח ראוי של החזקה (ראו בסעיף זה לעיל), השר משהה את החלטתו תוך מתן הזדמנות אחרונה לשותפות לפתח את החזקה תוך שהשר מתנה את השבת החזקה בתנאים ובמחויבויות שעל השותפות להשלים תוך 12 חודשים. אי עמידה של השותפות באחד או יותר מתנאים אלה תוביל לביטול ההשהיה של ביטול החזקה ובאם תעמוד השותפות בכל התנאים לעיל תושב החזקה בזכות הנפט לשותפות. ביום 12 במרס 2020 הודיעה השותפות כי הממונה על הנפט השיב את החזקה לשותפות בהתאם לאמור לעיל ואולם למרות האמור – אין בכוונת החברה לממש את אופציית ההשקעה כמפורט לעיל.

13.4. רישיון יבשתי לחיפוש נפט - 'איה':

13.4.1. ביום 5 באפריל 2018 התקשרה החברה במזכר הבנות עם חברת גוליבר אנרג'י 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 13.4 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.

13.4.2. 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 ליתמלוג על מנפט שיופק בשטח הרישיון.

13.4.3. ביום 21 ביוני 2018 הגישו חברה פרטית ייעודית בבעלות גוליבר, ארבל חיפושי נפט וגו 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 ממועד מתן הרישיון - עד ליום 16 בפברואר 2022 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. ביום 3 במרס 2020, עדכן הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה את מועדי ביצוע תכנית העבודה בשטח הרישיון (לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי מיום 4 במרס 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-021231), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה).

להלן יוצגו פרטים כלליים אודות אודות נכס הנפט, שהיקפו זניח לפעילות החברה.

13.4.4. 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 2022
תאריכים שבהם הוחלט על הארכה של תקופת נכס הנפט:	-
תאריך נוכחי לפקיעת נכס הנפט:	16 בספטמבר 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 חיפושי נפט (50%), חברה פרטית ייעודית בבעלותה של חברת גוליבר אנרג'י בע"מ, והחברה (50%).

13.4.5. להלן תיאור תמציתי של הפעולות העיקריות שבוצעו בפועל מכוח רישיון איה בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, 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
2019	עיבוד מחדש של הקווים הסיסמיים הקיימים, באמצעים מתקדמים. פענוח תוצאות העיבוד מחדש. הכנת והגשת דו"ח מסכם בנושא.	300,000 ש"ח	150,000 ש"ח
2020	תאום וקבלת אישורים לביצוע סקר סייסמי. ביצוע סקר סייסמי (D3) בשטח הרישיון. עיבוד הנתונים הסייסמיים 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
2021	הכנת פרוספקט לקדיחה. הגשת דוח משאבים פרוספקטיביים. הגשת בקשה לקידוח. הגשת מסמך סביבתי למוסדות התכנון.	1.5 מיליון ש"ח	750,000 ש"ח
2022 ואילך	קבלת אישור משרד האנרגיה ומוסדות התכנון לביצוע הקידוח. ביצוע הקידוח. הכנת והגשת 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 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 יבשתי לחיפוש נפט 'אחינעם':

13.5.1. ביום 27 במאי 2019, העניק הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה לחברה רישיון יבשתי לחיפוש נפט - רישיון 'אחינעם' (להלן, בסעיף 13.5 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:

13.5.2. 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%)

13.5.3. להלן תיאור תמציתי של הפעולות העיקריות שבוצעו בפועל מכוח רישיון אחינעם בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, 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	היקף השתתפות בפועל של מחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד בתקציב (ש"ח)
2019	תכנון בלבד	סכומים זניחים
2020	עיבוד ופענוח נתוני סקר מגנטי	170,000
	איסוף נתונים סטרוקטורליים	40,000
	אינטגרציה ובניית מודל תת-קרקע ראשוני	250,000
	תכנון סקר סייסמי תלת ממדי	50,000
	בחירת קבלן לביצוע הסקר הסייסמי וחתימה על חוזה	50,000
	ניהול צוות	120,000
	הנדסה	1,500,000
	ביצוע סקר סייסמי תלת ממדי (חלק)	5,000,000
	הוצאות ביטחון	30,000
	ביצוע סקר סייסמי תלת ממדי (חלק)	10,000,000
2021	עיבוד נתונים סייסמיים תלת ממדיים	2,500,00
	גיאולוגיה (פענוח סייסמי, אינטגרציה, ניתוח)	2,000,000
	דו"ח משאבים	350,000
	הערכת השפעה על הסביבה	150,000

אחינועם- פרטים כלליים אודות נכס הנפט – פעולות לביצוע			
150,000	150,000	הכנת תכנית HSE	2022 ואילך
120,000	120,000	ניהול צוות	
350,000	350,000	דו"ח משאבים	
100,000	100,000	הכנת פרוספקט	
100,000	100,000	קבלת היתר קידוח (בניה)	
35,000,000	35,000,000	הכנת משטח קידוח וקידוח	
120,000	120,000	ניהול צוות	

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.

13.6. 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 13.6 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, שהינו בתוקף עד לתום חודש יוני 2020 ואשר מאפשר את השימוש בשטח הרישיון למטרות החיפוש כאמור.

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 כמפורט להלן.

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.

14.1.5. לאור הפסקת הפעילות העסקית של הקבוצה ברומניה והחלטת הדירקטוריונים של חברות הקבוצה במהלך חודש יוני 2014 שלא להמשיך בפעילות זו, מוצגת פעילות הקבוצה בתחום התשתיות ברומניה בדוחות הכספיים של הקבוצה כפעילות מופסקת.

14.1.6. ביום 2 ביולי 2014 נכנסה שפיר מבנים רומניה להליכי הקפאת הליכים זמניים ומונה לה מנהל מיוחד, זאת עד לקבלת החלטה אחרת על ידי בית המשפט כאשר בחודש ספטמבר 2015 מונה לה מפרק. בהתאם לכך, עברו הניהול והשליטה בכל ענייני שפיר מבנים רומניה לסמכותו של המנהל המיוחד, כאשר נדרש לקבל אישור לכל פעולותיה מבית המשפט ו/או נציגות הנושים לפי העניין. בנוסף, בחודש דצמבר 2014, הושלמה מכירת לרטון על ידי הקבוצה, לצד ג' בלתי קשור לקבוצה בכפוף לשיפוי אותו צד ג' בלתי קשור בגין הוצאות משפטיות ואחרות לספקים חיצוניים שהיו לרטון עד למועד המכירה בסכום שלא יעלה על 10,000 יורו.

14.2. פרויקט DN-18 והליכים משפטיים בעניינו

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. בשנת 2013 ביקש המזמין להפסיק את העבודות עקב עצירת המימון הממשלתי לפרויקט, ובהתאם לכך נחתמה תוספת להסכם הפרויקט בדבר 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 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 בוררות 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"). הודעת ביטול של ההסכם מצד המזמין התקבלה בסמוך לאחר מכן, תוך טענה להפרות לכאורה של שפיר מבנים 1991 את ההסכם בשל ביצוע לקוי וטענות נוספות.

14.2.3. עם מתן הודעה זו נקטה שפיר מבנים 1991 בהליכים משפטיים אל מול המזמין, הגורם הממשלתי, בתחילה במסגרת מנגנון ה-DAB, אשר הסתיים בפסיקה לפיה החליט ה-DAB, במעמד צד אחד כי על המזמין להשיב לידי שפיר מבנים 1991 את ערבויות הביצוע שהופקדו בידיו במסגרת הפרויקט כפי שהוצאו בידי בנק, Banca Comerciala Romana S.A (להלן: "הבנק" או "BCR"), בסך כולל של כ-37.6 מיליון RON (כ-32.3 מיליון ש"ח) (להלן: "ערבויות הביצוע"), וכן, כי על המזמין לשלם לידי שפיר מבנים 1991 סך של כ-53 מיליון RON (כ-45.5 מיליון ש"ח) בגין תביעות שהוגשו על ידי החברה המאוחדת כנגד המזמין בקשר עם הפרויקט. לשם אישור ההחלטה האמורה, הגישה שפיר מבנים 1991 בקשה לפתיחת הליך בוררות ב-ICC, אשר דן בתביעה מראשיתה (לא כערעור).

14.2.4. בחודש אוקטובר 2015 התקבלה החלטת ביניים בידי הערכאות לבוררות של ה-ICC לפיה על ערבויות הביצוע להיוותר בתוקפן עד לסיום הליכי הבוררות ועל מזמין העבודה חל איסור לחלט את הערבויות עד לאותו המועד. בנוסף, ערכאת הבוררות דחתה את טענות המזמין שהוגשו כתביעה נגדית.

14.2.5. ביום 13 ביוני 2017 התקבל אצל החברה עדכון מצד עורכי הדין המקומיים ברומניה, של שפיר מבנים 1991, לפיו במסגרת תשובת המזמין והתביעה שכנגד לתביעת שפיר מבנים 1991 במסגרת הליך הבוררות האמור, העלה המזמין, בין יתר הטענות, טענה שכנגד, אשר לא הועלתה קודם לכן על ידי המזמין בהליכים הקודמים, לפיה שפיר מבנים 1991 הפרה הפרה יסודית את חוזה ההתקשרות שבין הצדדים לביצוע הפרויקט, עת הסבה

את ביצוע העבודות נשוא ההסכם, במלואן, לשפיר מבנים רומניה, בניגוד לחוזה ההתקשרות ובניגוד לדין החל על חוזה זה. יצוין כי לגישת החברה טיעונו זה של המזמין מנוגד כליל להסכמות שבין שפיר מבנים 1991 למזמין ומנוגד להתנהגות המזמין בזמן אמת, בו הסכים להסבה האמורה והעביר בפועל את התשלומים בגין העבודות לשפיר מבנים רומניה בגין עבודות שבוצעו על ידי שפיר מבנים 1991 בשעתו במסגרת הפרויקט. זאת, בנוסף לטענות נגד נוספות שיש לשפיר מבנים 1991 כנגד טענה זו של המזמין. לעמדת עורכי הדין המקומיים טענה זו של המזמין, הגם שהיא מוערכת בסיכון נמוך על ידם, עלולה להוות בסיס להגשת תביעת השבה כנגד שפיר מבנים 1991 ו/או שפיר מבנים רומניה להשבת כלל הכספים אשר שולמו בגין ביצוע הפרויקט בתקופה שעד ביטולו על ידי הצדדים המוערכים בסך של כ- 43 מיליון RON (39.6 מיליון ש"ח).

14.2.6. בחודש אוגוסט 2018 ניתן פסק בוררות סופי בהליך הנ"ל בו נקבעו, בין היתר, הקביעות הבאות:

14.2.6.1. המזמין נדרש להשיב באופן מיידי את הערבויות הבנקאיות² המוחזקות על ידו במסגרת הפרויקט לשפיר מבנים 1991 כאשר ערבויות בנקאיות אלה בסכום השווה לכ- 37 מיליון RON הוכרוזו בפסק הבוררות כבטלות בפועל ובלתי ניתנות למימוש.

14.2.6.2. ביטול חוזה ההתקשרות בין הצדדים לביצוע הפרויקט על ידי שפיר מבנים 1991 נעשה כדין, בעוד ביטולו על ידי המזמין נעשה שלא כדין.

14.2.6.3. הסבת ביצוע עבודות בפרויקט משפיר מבנים 1991 לשפיר מבנים רומניה נעשתה כדין.

14.2.6.4. נדחו טענות המזמין בדבר הונאה לכאורה מצד שפיר מבנים 1991 במסגרת חוזה העבודות.

14.2.6.5. שפיר מבנים 1991 זכאית לתשלום או פיצוי בהתאם לפסק הבוררות בהיקף של 5% מכלל התשלומים או הפיצויים שזכאיות להם שפיר מבנים 1991 ושפיר מבנים רומניה³ כקבלן העבודות בהתאם לפסק הבוררות.

14.2.6.6. לאור האמור לעיל, חויב המזמין לשלם לשפיר מבנים 1991 סך השווה לכ- 8.7 מיליון ש"ח (כולל הוצאות הבוררות) בתוספת ריבית שנתית.

14.2.7. לאחר קבלת פסק הבוררות הסופי, שחייב את המזמין להשיב את הערבויות ולשלם סכום כספי, הגישה שפיר מבנים 1991 בקשה לאכיפת פסק הבוררות אשר אושרה ובמסגרתה מונה ע"י בית המשפט הרומני מוציא לפועל מקומי לשם גביית הסכום שנפסק לטובתה ולשם השבת הערבויות הבנקאיות מידי המזמין לבנק שהנפיק אותן.

14.2.8. במהלך חודש אוקטובר 2018 הגיש המזמין התנגדות לאכיפת פסק הבוררות (ההתנגדות הומצאה במהלך חודש נובמבר 2018) ובמקביל הפקיד את הסכום שנפסק לטובת שפיר מבנים 1991 בחשבון נאמנות נפרד בבנק ברומניה (BCR), וביקש מן המוציא לפועל שיעכב את הליכי הגביה. הבקשה כאמור נדחתה אך נכון למועד דוח זה הליכי הגביה מעוכבים עקב בקשה שהוגשה על ידי המזמין לביטול חלקי של פסק הבוררות כמפורט להלן.

2 בקשר עם העמדת ערבויות שפיר מבנים 1991 לטובת מוסד פיננסי רומני בקשר עם הפרויקט, בחודש אוקטובר 2016, שפיר מבנים 1991 התקשרה בהסכם עם המוסד הפיננסי האמור להסדרת מערכת הבטוחות שיועמדו למוסד הפיננסי על ידי שפיר מבנים 1991. על-פי ההסכם, התחייבה שפיר מבנים 1991 להעמיד ערבויות בנקאיות בסכום מצטבר השווה ליתרת האשראי הפיננסי, כאשר ערבויות בסכום של כ-17 מיליון RON הועמדו בסמוך למועד חתימת ההסכם וערבויות בגובה יתרת הסכום הועמדו על ידי שפיר מבנים 1991 באופן מדורג עד לסוף שנת 2018. בנוסף, העמידה שפיר מבנים 1991 ערבויות בנקאיות נוספות בסכום השווה ליתרת הערבויות למזמין הפרויקט, וזאת בפריסה עד לסוף שנת 2018. כמו כן התחייבה שפיר מבנים 1991 לשלם למוסד הפיננסי ריבית ועמלות בקשר עם מסגרת האשראי. הסכם זה הוארך עד ליום 30 ליוני 2020 ובכוונת שפיר מבנים 1991 להאריכו לתקופה נוספת רק בנוגע לסכום האשראי הפיננסי בסך של כ- 5 מיליון RON (ראו בהקשר זה גם בסעיף 14.2.11 להלן).

3 יצוין בעניין זה כי שפיר מבנים רומניה מצויה בהליך חדלות פרעון ובניהול מפרק ואינה בבעלות החברה או בשליטתה מאז חודש יולי 2014.

14.2.9. 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. בתקופת הדיווח הכירה החברה בנכס בסך של כ- 7.1 מיליוני ש"ח בגין התקבול הצפוי בדוח על המצב הכספי (למעט בגין רכיב המע"מ) ומנגד הכירה ברווח במסגרת רווח מפעילות שהופסקה בדוח על הרווח או הפסד.

14.2.10. בנוסף, במהלך חודש ינואר 2019 נודע לחברה כי בחודש דצמבר 2018 פנה מפרק שפיר מבנים רומניה בבקשה לבית המשפט ברומניה (במסגרת בקשת המזמין לביטול פסק הבוררות כאמור לעיל) לצירופה של שפיר מבנים רומניה כצד לפסק הבוררות ובתוך כך להכיר בזכותה לקבלת כספים המגיעים לה מאת המזמין בהתאם לפסק הבוררות ולהורות למזמין להעביר למפרק כספים אלה. בחודש פברואר 2020 דחה בית המשפט הרומני את הבקשה כאמור ועל החלטה זו הגישה שפיר מבנים רומניה ערעור.

14.2.11. בהמשך לאמור בסעיף זה ובהערת שוליים 2 לעיל בחודש דצמבר 2018 התקשרה שפיר מבנים 1991 בתיקון להסכם עם הבנק שעניינו הארכה והסדרה של הבטוחות שיועמדו למוסד הפיננסי על ידי שפיר מבנים 1991. זאת, לנוכח הליכי האכיפה, ההתנגדות להם מצד המזמין ומחלוקות שהתגלעו בין שפיר מבנים 1991 והבנק באשר לזכויות הצדדים מכח ההסכם בקשר עם מימוש הפסק ואכיפתו. על פי ההסכם המתוקן, הוארך ההסכם עד ליום 30 ביוני 2020 (בכוונת החברה להאריך תוקפו של הסכם זה עם הבנק בנוגע לאשראי בלבד לאור השבת ערבויות הביצוע כמפורט להלן). כן הוסכם כי כספים שייגבו על פי הפסק ישולמו לחשבון שפיר מבנים 1991 בבנק בלבד, וכי הצדדים מסכימים על ויתור תביעות הדדי ביחס להליכי אכיפת הפסק לרבות ביחס להליכי אישור עיקול שהוגשו כנגד הבנק ביחס לכספים מעוקלים של המזמין.

14.2.12. ביום 31 בינואר 2020 התקבלה אצל החברה הודעה מאת באי כוחה המקומיים כי מזמין העבודות בפרויקט השיב את ערבויות הביצוע (האמורות בסעיף 14.2.6.1 לעיל) אשר הועמדו לטובתו במסגרת הפרויקט בסכום של כ - 37 מיליון רון (כ - 30 מיליון ש"ח) לידי הבנק המלווה (BCR), ובהתאם הבנק המלווה השיב לחברה את הערבות הבנקאית הנגדית אותה הפקידה החברה בידו (באמצעות שפיר מבנים 1991) כנגד ערבות הביצוע, בסכום זהה.

תביעות המזמין כנגד שפיר מבנים 1991 במסגרת בורות ICC

14.2.13. במהלך חודש מאי 2018 הפנה המזמין לבוררות ICC מספר תביעות ודרישות תשלום בגין טענות לתשלום יתר של המזמין בגין אי תשלום קנסות, אי תשלום פרמיות ביטוח, עבודות תיקונים שנאלץ המזמין לשאת בהם במקום שפיר מבנים 1991 והכל בסך כולל של כ- 38 מיליון RON (כ- 35 מיליון ש"ח למועד דוח זה) בתוספת ריבית ומע"מ. לטענת שפיר מבנים 1991 יש לדחות דרישות אלו בעילות של השתק, התיישנות וכן בשל העובדה שרוב הדרישות נדונו והוכרעו בהליך הבוררות הנ"ל לטובת שפיר מבנים 1991. להערכת עורכי הדין המקומיים מרבית דרישות המזמין צפויות להידחות לאור הטעמים לעיל למעט דרישה בסך של כ- 3.4 מיליון RON (כ- 3.2 מיליון ש"ח למועד דוח זה). בחודש יוני 2019 ניתן פסק בורות חלקי לפיו נדחו חלק מתביעות המזמין למעט תביעות הנוגעות לקנסות שהוטלו על שפיר מבנים 1991 (בהיקף של כ - 22 מיליון RON) שיידונו לגופן במסגרת הבוררות.

14.2.14. יובהר, כי ככל שיתקבלו תמורות אצל הקבוצה במסגרת כלל ההליכים האמורים לעיל, אלו עלולות להיתבע בחלקן העיקרי ע"י שפיר מבנים רומניה (באמצעות מנהלה המיוחד) מאת שפיר מבנים 1991.

14.2.15. ביום 20 בפברואר 2019 התקבלה אצל שפיר מבנים 1991, באמצעות מנהלה (שהינו אחד מבעלי השליטה בחברה), פנייה בכתב מטעם OLAF (European Anti-Fraud Office) שהינו גוף של הנציבות האירופאית, לפיה נפתחה על ידו חקירה בקשר עם פעולות הונאה לכאורה בביצוע פרויקט DN-18, אשר בנק ההשקעות האירופי השתתף במימונו, וזאת בדבר הפרת החוזה לביצוע הפרויקט עקב הסבה לכאורה של ביצוע העבודות נשוא

הפרוייקט לשפיר מבנים רומניה בניגוד להוראות החוזה (להלן: "הטענה"), ובהתאם ניתנה לשפיר מבנים 1991 ההזדמנות להגיב בכתב על טענה זו בטרם סיכום מסקנות החקירה.

יצוין כי, כאמור בסעיף 14.2.5 לעיל, 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"), כאמור בסעיף 14.2.6.3 לעיל.

ביום 6 במרס 2019 השיבה החברה 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 בפרוייקט ולכל היותר שימשה נציג פיסקלי, כי ממילא העבודות בפרוייקט לא הומחו לשפיר מבנים רומניה והחוזה לא הופר וכי המזמין היה מודע היטב בזמן אמת למהותה של שפיר מבנים רומניה ולמעורבותה בפרוייקט והתנהל מול שפיר מבנים 1991 ושפיר רומניה בהתאם וללא התנגדות ולפיכך לא היתה שום התנהלות הונאתית של שפיר מבנים 1991. 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.

ביום 30 ביולי 2019 התקבלה תשובת הגוף הנ"ל ובה, בין היתר, הודיע הגוף האמור כי החקירה בקשר עם פרויקט DN – 18 נסגרה (closed) וכי תוכן מענה החברה כאמור יילקח בחשבון לעת הכנת הדו"ח הסופי (Final Report) שלמועד הדוח טרם התקבל בידי החברה.

נכון למועד הדו"ח, לא ברורה השפעת ההליך על החברה, אם בכלל.

14.2.16. בנוסף, ביום 23 ביוני 2019 התקבלה אצל שפיר מבנים 1991, באמצעות מנהלה (שהינו אחד מבעלי השליטה בחברה) ובאמצעות עובד של החברה, פנייה בכתב מטעם OLAF, לפיה נפתחה על ידו חקירה בקשר עם אפשרות לאי סדירות או הונאה לכאורה בביצוע פרויקט נוסף ברומניה (להלן בסעיף זה: "הפרוייקט"), אשר הסתיים בשנת 2013 ובנק ההשקעות האירופי השתתף חלקית במימונו, וזאת בקשר עם הפרת החוזה לביצוע הפרוייקט עקב הסבה לכאורה של ביצוע העבודות נשוא הפרוייקט לחברת שפיר מבנים רומניה בניגוד להוראות החוזה ובהתייחס לחשבונית שהוצאה לכאורה משפיר מבנים 1991 לחברת שפיר מבנים רומניה בסך של כ- 390,000 אירו (להלן: "הטענה"), ובהתאם ניתנת לשפיר מבנים 1991 ההזדמנות להגיב בכתב על טענה זו בטרם סיכום מסקנות החקירה. 14. ביום 7 ביולי 2019 השיבה החברה בכתב לפניית OLAF שעיקרה זהה לתשובה שניתנה לגוף זה ביחס לפנייתו בקשר עם פרויקט DN – 18 (כמפורט בסעיף 14.2.5 לעיל).

14.2.17. לפרטים אודות הליך בקשר עם פרויקט תשתיות נוסף בו היתה מעורבת הקבוצה ברומניה ראו ביאור 35(ג) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 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-50 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 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 המנהל לשעבר).

14.3.3. בחודש פברואר 2017 התקבלה החלטת בימ"ש 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 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 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).

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.

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 ההליכים משפטיים אלה אינה צפויה להשפיע על החברה מעבר לסוגיית חילוט הערבות בנקאית אשר הופקדה במסגרת ההליך המשפטי בערכאה הנמוכה וחולטה בשנת 2017.

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.

14.3.6. **חילוט הערבות הבנקאית המקורית** - בראשית חודש ספטמבר 2017 פנתה רשות המס ברומניה לבנק מנפיק הערבות בדרישה לחילוט מלוא סכום הערבות. באמצע חודש ספטמבר 2017 חולטה הערבות במלואה וסכומה הועבר לידי רשות המס ברומניה.

14.3.7. 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.

14.3.8. כאמור לעיל, נכון למועד דוח זה, החברה בוחנת את כלל האפשרויות המשפטיות הנוספות העומדות בפניה לאור ההליכים המתנהלים ברומניה, להשבת מלוא כספי הערבות הבנקאית לרבות הגשת תביעת השבה של כספי הערבות. במסגרת זו, החברה נקטה מספר הליכים משפטיים הן אל מול מפרק שפיר רומניה והן במסגרת בקשות לבית המשפט המוסמך ברומניה שמטרתן הגדלת סכום הנשיה הכולל של שפיר מבנים 1991 ביחס לכלל הנושים ובמקביל בכוונתה לפעול לקבלת סכומים נוספים לקופת הפירוק של שפיר רומניה. בשלב זה, אין באפשרותה של החברה להעריך את סיכויי ההצלחה להשבת כספי הערבות הבנקאית ולסכום שיושב, אם וככל שיושב.

14.3.9. במקביל לאירועים המתוארים לעיל, בחודש יולי 2017 (מספר שבועות לפני מתן פסק הדין המפורט בסעיף 14.3.5 לעיל) הוגשה על ידי החברה, באמצעות חברות בנות שלה, פניה לנשיא וראש ממשלת רומניה, מכח סעיף 7 להסכם בין ממשלת רומניה לממשלת מדינת ישראל לעידוד והגנה הדדיים של השקעות, אשר נכרת ביום 3 באוגוסט 1998 (להלן: "**האמנה להגנה על השקעות**"). במסגרת פניה זו, המהווה שלב מקדים לבירור הסוגיה בבוררות בינלאומית במוסד לבוררות בינלאומית שבווינגטון - ארה"ב (ICSID), נטען כי האירועים במדינת רומניה (הקשורים לחברה) הינם תוצאה של התעמרות הממסד הרומני בחברה הרומנית ובמנהלה לשעבר, כתוצאה ממחלוקות עסקיות שבין הצדדים בקשר עם פעילות הקמת תשתיות כבישים ברומניה. בראשית חודש ינואר 2018 השיבה ממשלת רומניה לפניה וטענה כי אין כל התעמרות בפעולות האורגנים השונים בממשלה וברשויות אכיפת החוק, וכי הליכי חקירה והעמדה לדין כלפי שפיר מבנים רומניה ומנהלה לשעבר בוצעו כדין ותוך מתן זכות להתגונן לנאשמים, ומבלי להפר את הוראות האמנה להגנה על השקעות. החברה בוחנת את המשך פעולתה במסלול משפטי זה לאור ההליכים שנקטים על ידי הרשויות ברומניה ובשים לב לפעולות בהן נוקטת החברה ברומניה בקשר עם הליכי הפירוק של שפיר רומניה.

14.3.10. 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 2018 ו- 2019 השפעה מהותית נוספת עקב חילוט מלוא סכום הערבות הערבות הבנקאית המקורית בפועל כאמור לעיל. יודגש כי אין באמור לעיל, ו/או בעצם ההפרשה החשבונאית 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. ביום 22 בפברואר 2017 התקבלה דרישה בכתב לפי סעיף 194 לחוק החברות (להלן: "**מכתב הדרישה**"), מטעם משרד עורכי דין המייצג גורם פרטי אשר לטענתו הינו בעל מניות בחברה (להלן: "**הפונה**" או "**המבקש**"), לפי העניין). טענתו העיקרית של הפונה במכתב הדרישה, נוגעת להתנהלות החברה וחברות בשליטתה המלאה לכאורה של החברה (להלן: "**הקבוצה**") וכן של נושאי משרה בחברות אלו, בקשר עם ההליכים הפליליים המתנהלים כנגד שפיר מבנים רומניה וכנגד מנהלה לשעבר כמפורט בסעיף 14 זה לעיל (להלן: "**ההליכים ברומניה**") ואשר גרמו, לטענת הפונה, נזק לחברה ולקבוצה. במכתב הדרישה נדרשת החברה לפתוח בהליך משפטי כנגד נושאי משרה בחברה ובקבוצה שניהנו בשנים הרלוונטיות להליכים ברומניה ואשר היו שותפים ישירים למעשים נשוא ההליכים ברומניה או שבמחדלם ו/או בשתיקתם ו/או בחוסר פיקוחם אפשרו את ביצוע הפעולות הפליליות המתוארות ובכך הביאו, לטענת הפונה, לגרימת נזק לחברה ולקבוצה, כמו כן נטען במכתב הדרישה כנגד העמדת הערבות המפורטת בסעיף 14.3.2 שלעיל. במכתב הדרישה מצוין הפונה כי במידה והחברה לא תפעל כאמור, בכוונתו לפעול למיצוי זכויותיה של החברה לרבות הגשת בקשה לתביעה נגזרת כנגד הגורמים הרלבנטיים.

14.4.2. ביום 2 במרס 2017, במסגרת מכתב תשובה לפונה, הודיעה החברה כי אין ממש בפנייתו, בין היתר, הואיל ומכתב הדרישה לוקה בהעדר פירוט וציון של עניינים הנדרשים על פי חוק לרבות פירוט של עובדות רלבנטיות, זהות נתבעים פוטנציאליים, עילות תביעה, נזקים נטענים ועוד. בנוסף, הדגישה החברה כי בהעדר פסק דין חלוט בנוגע להליכים ברומניה, פניה כאמור הינה מוקדמת מידי. עוד ציינה החברה כי היענות למכתב הדרישה בשלב זה עלולה לגרום נזקים לניהול ההליכים ברומניה, לחברה, לשפיר מבנים רומניה ולמנהלה לשעבר. בנוסף, הודיעה החברה כי לאחר שימוצו ההליכים ברומניה ובכל ערכאה מוסמכת אחרת ויתבררו נסיבותיהם, תישקל אפשרות מינוי ועדה בלתי תלויה לדיון בשאלת נקיטת הליכים משפטיים בעקבות ההליכים האמורים.

בתגובה לפנייה נוספת מאת הפונה, לפיה לאור תגובת החברה בכוונתו לנקוט בהליכים, השיבה החברה כי לא הודיעה כלל ועיקר שלא תפעל ולא תנקוט הליכים (וגם לא הודיעה ההיפך מכך), אלא כי לאחר שיתקבל מלוא המידע הרלוונטי ותתגבש התמונה במלואה, לרבות בירור השאלה האם נגרם נזק כלשהו, יבורר עניין זה.

14.4.3. 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 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.

14.4.4. 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 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.

14.4.5. 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 אישר בית המשפט את עיכוב ההליכים עד לחודש מאי 2018 ובחודש אפריל 2018 אישר בית המשפט הארכה של עיכוב ההליכים כאמור עד לחודש יולי 2018, כל זאת עוד בטרם הגישו המשיבים תגובתם לתביעה.

14.4.6. 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.

14.4.7. 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.

14.4.8. 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 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 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 בקשת ביניים ביקש התובע מתן צו לגילוי ועיון במסמכים כאשר בחודש מרס 2020 נענה בית המשפט באופן חלקי לבקשה.

14.5. חשדות בגין מתן שוחד לעובד ציבור זר בקשר עם פרויקט ברומניה

14.5.1. בחודש אפריל 2014 החלה חקירה פלילית על ידי רשויות ברומניה כנגד המנהל לשעבר של שפיר מבנים רומניה בקשר עם חשד לכאורה למתן שוחד לעובד ציבור זר בקשר עם פרויקט שבוצע על ידי שפיר מבנים רומניה למזמינה שהינה רשות עירונית (להלן: "**הפרויקט העירוני**"). בהמשך, ביום 31 במרס 2016 הוגש כנגד המנהל לשעבר של שפיר מבנים רומניה כתב אישום בגין עבירה של מתן שוחד בקשר עם פרויקט זה.

14.5.2. בחודש יוני 2018 התקבלה הודעה מאת עורכי הדין המקומיים ברומניה המייצגים בהליך האמור כי ניתן פסק דין על ידי בית המשפט העליון המקומי ברומניה, בהרכב של שלושה שופטים, לפיו זוכה המנהל לשעבר פה אחד מעבירה של מתן שוחד לפקיד ציבור מקומי בהליך המשפטי האמור. ביום 9 ביולי 2018 עדכנו עורכי הדין המקומיים כי הוגש ערעור על פסק הדין המזכה על ידי הרשות התובעת המקומית לאותו בית משפט, כאשר נימוקי הערעור מטעם הרשות יוגשו לאחר קבלת פסק הדין המלא נשוא הערעור.

14.5.3. ביום 8 בפברואר 2018, הגיעו למשרדי הנהלת החברה בישראל, חוקרים ממשטרת ישראל, לביצוע חיפוש ותפיסת מסמכים בהתאם לצו שיפוטי. בנוסף, ארבעת בעלי השליטה בחברה (ה"ה: הראל שפירא, חן שפירא, גיל שפירא וישראל שפירא), קרי מנכ"ל החברה ומנכ"לי פעילויות החברה, נחקרו באזהרה ושחררו בסיום חקירתם ללא תנאים מגבילים, כאשר סמנכ"ל הכספים של החברה, חשב החברה ועובד נוסף, זומנו למסירת עדות בלבד. למיטב ידיעת החברה, החיפוש שנערך והחקירה שהתבצעה התמקדו בפרויקט העירוני והחדשות שנחקרו היו למתן שוחד לעובד ציבור זר בקשר לפרויקט זה. לפרטים אודות סגירת חקירה זו ללא הגשת כתבי אישום ראו סעיף 14.5.7 להלן.

14.5.4. עוד נודע לחברה באותו מועד כי על חשבונות בנק שונים של החברה ועל נכסים נוספים שונים שלה, כמו גם על נכסים של נושאי המשרה שהינם בעלי השליטה שזומנו לחקירה כאמור, הוטלו מגבלות שאינן מאפשרות את השימוש השוטף בהם. החברה הגיעה להסדר שהוצע על ידי משטרת ישראל (אשר אושר בבית המשפט) לפיו הפקידה החברה סכום של 50 מיליון ש"ח בקרן חילוט של האפוטרופוס הכללי לתקופה של 180 ימים, אשר ישמש כערבון למקרה בו יורה בית המשפט על חילוט כספים, אם וככל שתוגש בקשה מתאימה על ידי המדינה, וזאת לאחר וככל שהחברה תורשע בדיון. כנגד הפקדת הסכום האמור, הוסרו כלל המגבלות שהוטלו על חשבונות הבנק והנכסים כאמור.

14.5.5. 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 כמפורט בסעיף 14.3.2 לעיל וזאת ככל שהערובה שימשה את עניינו של מי מנושאי המשרה האמורים.

14.5.6. לאחר שסך של 12 מיליון ש"ח מן הסכום שהופקד בקרן החילוט שוחרר לחברה במחצית השניה של 2018, ביום 29 בספטמבר 2019 התקבלה החלטת בית המשפט המוסמך המאשרת בקשה לחילוט אזרחי אשר הוגשה לבית המשפט, בהתאם לסעיף 22 לחוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000 (להלן: **"ההחלטה"**, **"הבקשה"** ו-**"חוק איסור הלבנת הון"**, בהתאמה), והוגשה בהסכמה על ידי המדינה (באמצעות פרקליטות מחוז תל-אביב – מיסוי וכלכלה) ושפיר הנדסה אזרחית וימית כמתואר להלן:

14.5.6.1. במסגרת הבקשה צוין כי כחלק מהחקירה כאמור, נבחנו, בין היתר, גם העברות כספים שונות שבוצעו בין השנים 2006 ל-2014 בין לרטון, חברה קפריסאית שהוחזקה בעקיפין עד לחודש נובמבר 2014 בידי החברה, לבין צדדים שלישיים מחוץ לישראל. עוד צוין כי מתוך הכספים שהצטברו אצל לרטון, לרטון העבירה בשנת 2011 סכום של מיליון אירו לידי שפיר הנדסה אזרחית וימית (להלן: **"כספי לרטון"**). במסגרת הבקשה טענה המדינה כי קיים חשד שכספי לרטון הושגו בעקיפין על ידי לרטון בעבירה לפי סעיף 4 לחוק איסור הלבנת הון, אולם המדינה אינה יכולה להגיש כתב אישום כנגד לרטון ו/או מי מטעמה בשל כך שנציגי לרטון אינם נמצאים בארץ דרך קבע ו/או לא ניתן לאתר מי הם בעליה. בהקשר זה צוין בבקשה כי שפיר הנדסה אזרחית וימית הצהירה שבכל המועדים הרלוונטיים ובכלל, אף לא אחד מנושאי המשרה הנוכחיים בה היה נושא משרה בחברת לרטון

14.5.6.2. כאמור לעיל ביום 29 בספטמבר 2019, בית המשפט אישר ונתן תוקף של פסק דין להסכמה אליה הגיעו המדינה ושפיר הנדסה אזרחית, לפיה המדינה תחלט באופן סופי את כספי לרטון מתוך סכום העירבון (סכום שקלי השווה ל-4.386 מיליון ש"ח), וזאת בהתאם להוראות סעיף 22 לחוק איסור הלבנת הון, ואילו היתרה, לאחר החילוט כאמור, בסך של 37.4 מיליון ש"ח תשוחרר לידי החברה. כמו כן, שפיר הנדסה אזרחית וימית התחייבה לשאת באחריות ביחס לתביעות, ככל שתוגשנה, מצד צדדים שלישיים שיטענו לזכויות בכספי לרטון.

14.5.7. ביום 7 בינואר 2020 התקבלה אצל החברה הודעת פרקליטות מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה) כי תיקי החקירה כנגד החברה וכנגד ארבעת בעלי השליטה בה נגנזו ללא הגשת כתב אישום.

14.6. 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 35 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 בחלק ג' להלן.

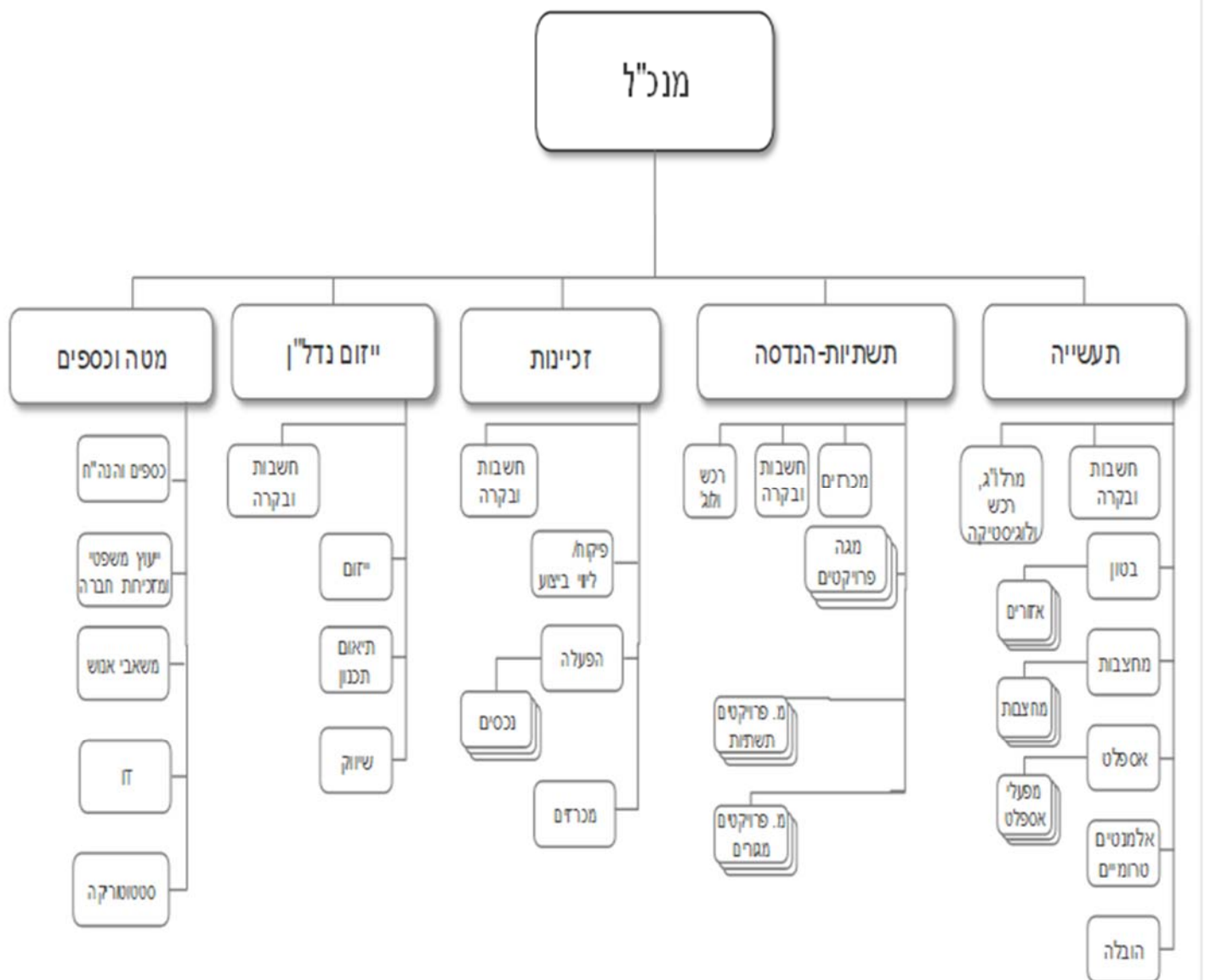
מידע נוסף ברמת הקבוצה

15. הון אנושי

15.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, מועסקים בקבוצה 1,633 עובדים. להלן התפלגות העובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 31 בדצמבר 2018, בהתאם לתחומי הפעילות:

תחום פעילות	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2018
תשתיות	296	318
זכיינות	139	113
תעשייה	1013	914
נדל"ן למגורים	39	31
הנהלה ומטה	146	174
סה"כ	1,633	1,550

15.2. תרשים המבנה הארגוני של הקבוצה



15.3. השקעת התאגיד באימונים והדרכה

הקבוצה מקיימת מערך הדרכה מבוסס על לומדות המהוות חלק מתהליך הקליטה של עובדים חדשים 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.

15.4. 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 2019, קיימות הפרשות נאותות בגין התחייבויות הקבוצה לעובדי הקבוצה.

לתנאי העסקה 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.

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.

15.5. 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 בחברה⁵, ללא תמורה, הניתנות למימוש לעד 8,133,006 מניות רגילות של החברה⁶, במחיר מימוש השווה לממוצע מחירי הסגירה של מניית החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר הראשונים מתחילת המסחר במניית החברה בבורסה (קרי, 5.71 ש"ח), כפוף להתאמות (להלן: "האופציות"). יובהר, כי על פי תנאי התוכנית, בעת מימוש האופציות תוקצינה לניצול מניות רגילות של החברה המשקפות את ערך ההטבה בלבד, ללא כל תשלום מצד הניצע.

לאור מימוש אופציות למניות החברה ולאור פקיעת אופציות עקב עזיבת עובדים בהתאם להוראות התוכנית, ליום 17 במרס 2020, קיימות 2,345,809 אופציות שטרם מומשו.

5 96,667 אופציות הוענקו למר עמית בירמן, סמנכ"ל הכספים של החברה; 84,000 אופציות הוענקו למר משה סבוסקי, חשב החברה;

ו-77,000 אופציות הוענקו למר אמיר שקד, יועמ"ש ראשי ומזכיר החברה.

6 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 (cashless).

בהנחה תיאורטית של מימוש כל האופציות שנותרו למניות רגילות של החברה, יהיו המניות כאמור כ- 0.5% מהונה המונפק של החברה בדילול מלא⁷.

15.5.1. תקופת ההבשלה (vesting) ותקופת מימוש האופציות

15.5.1.1. האופציות תבשלנה, תהיינה ניתנות למימוש וזכויות הניצע אליהן תפקע, בהתאם ללוח הזמנים המפורט להלן ובתנאי שהניצע יהיה מועסק על ידי החברה או חברה קשורה, במועד האמור:

15.5.1.2. ביחס ל- 7,386,624 אופציות:

(א) רבע (25%) מהאופציות (להלן: "**המנה הראשונה**") ניתנות למימוש החל מתום שלוש (3) שנים ממועד הענקתן ועד לתום תקופת האופציה (כהגדרתה להלן);

(ב) רבע (25%) מהאופציות (להלן: "**המנה השנייה**") תהיינה ניתנות למימוש החל מתום ארבע (4) שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה (כהגדרתה להלן);

(ג) רבע (25%) מהאופציות (להלן: "**המנה השלישית**") תהיינה ניתנות למימוש החל מתום חמש (5) שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה (כהגדרתה להלן);

(ד) רבע (25%) מהאופציות (להלן: "**המנה הרביעית**") תהיינה ניתנות למימוש החל מתום שש (6) שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה (כהגדרתה להלן).

15.5.1.3. ביחס ליתרת 746,382 האופציות: אופציות אלו תהיינה ניתנות למימוש, כולן, החל מתום ארבע (4) שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה (כהגדרתה להלן).

15.5.1.4. 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) (להלן בגין כל אופציה: "**תקופת האופציה**"). בתום תקופת האופציה כאמור תפקע ותבוטל כל האופציה שהוענקה, אך לא מומשה וזאת אלא אם כן פקעה קודם לכן על פי הוראות התוכנית.

15.5.1.5. 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 (כגון: עסקת מיזוג או ארגון מחדש), הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד ואירועים הוניים אחרים (כגון: פיצול או איחוד הון מניות החברה).

15.6. הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה

על חלק מעובדי הקבוצה חלים מספר צווי הרחבה בתחומי הפעילות השונים כמפורט להלן:

15.6.1. 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.

7 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).

15.6.2. צו הרחבה בענף הבנייה מיוני 2010, מכח הסכם קיבוצי של ענף הבנייה. צו ההרחבה כאמור חל על חלק מעובדי הקבוצה, ומיושם בהתאם.

15.6.3. הסכם קיבוצי בתחום התובלה משנת 2007.

15.6.4. 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.

15.6.5. 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.

15.7. מדיניות תגמול

ביום 7 בנובמבר 2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בקבוצה בהתאם להוראות סעיף 267 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).

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 2019.

יצוין, כי לוגו הקבוצה "שפיר" רשום כסימן מסחרי החל מחודש יוני 2013 בתוקף עד אוקטובר 2021 ולוגו 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 412,303,200 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. נכון למועד הדוח, כוללת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה 482,090,866 ש"ח ערך נקוב.

נכון למועד דוח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') מיום 29 ביולי 2015 ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') מיום 17 בספטמבר 2017 (להלן: "שטרי הנאמנות"), לא התקיימו תנאים כלשהם המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') ו-(סדרה ב') לפירעון מידי החברה 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, הזכינות, ייזום הנדל"ן למגורים 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 2019 (שאינן מיועדות לשימוש ייחודי):

המקור	סוג הריבית	ריבית ממוצעת (משוקללת)	ריבית אפקטיבית
הלוואות לזמן ארוך (לרבות חלויות שוטפות)			
ממקורות בנקאים	שאינם	ריבית קבועה	2.58%
הלוואות לזמן קצר			
ממקורות בנקאיים	ריבית משתנה ע"ב פריים	2.15%	2.15%

17.3. להלן פרטים אודות אשראי והלוואות בריבית משתנה שהיו לחברה (במאוחד) ליום 31 בדצמבר 2019 וסמוך למועד הדוח:

בסיס השינוי	שיעור התוספת למנגנון השינוי	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)	טווח הריבית ליום 31 בדצמבר 2019	טווח הריבית ליום 17 במרץ 2020 (סמוך למועד הדוח)
פריים	0.73%	1,969,694	3.55% - 1.75%	3.55% - 1.75%
EURIBOR (EURO)	-	-	-	-
LIBOR	-	-	-	-

17.4. להלן פרטים אודות מסגרות האשראי הכלליות (שאינן משויכות פרויקט) של החברה (במאוחד):

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד סמוך למועד הדוח, סך מסגרות האשראי הפיננסיות (שאינן משויכות פרויקט) שקיבלה החברה וחברות הקבוצה מתאגידים בנקאיים ופיננסיים עמד על כ-250 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2019 לא נוצלה מסגרת אשראי זו. לאחר מועד הדוח הכספי, ביום 16 במרץ 2020 הגישה החברה למעמיד מסגרת האשראי הפיננסית כאמור בקשה משיכה לניצול יתרת המסגרת (קרי – 250 מיליון ש"ח) וביום 22 במרץ 2020 הועבר הסך האמור לחשבון החברה. לפרטים אודות תנאי מסגרת האשראי האמורה ראו הפירוט הניתן ביחס למסגרת אשראי בטבלה שבסעיף 17.5.1 להלן.

17.5. הסכמי מימון מהותיים

17.5.1. להלן פירוט טבלאי אודות הסכמי מימון של החברה וחברות הקבוצה המהותיים⁸ לחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2019:

שם הפרויקט/האשראי	הגוף הלווה	מעניק המימון	היקף האשראי/הערבות המקורי	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר 2019	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- 516 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, לרבות בנוגע לאמות מידה פיננסיות ועילות הנוגעות להפרת הסכם המימון ראו סעיף 10.7 לעיל.
פרויקט הכנסת	שפיר הנדסה אזרחית	תאגיד בנקאי	310 מיליון ש"ח	כ- 263 מיליון ש"ח	ריבית שנתית בשיעור של 5.65%. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן.	ההלוואה נפרעת, קרן וריבית בתשלומים שנתיים החל מיום 15 בפברואר 2009 לתקופה של 22 שנה	-	לפרטים בדבר עיקריות לפירעון מידי ראו סעיף 10.9 לעיל. לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות רלוונטיות ראו סעיף 17.7.1 להלן.
כביש 6	6 חוצה צפון בע"מ	תאגיד בנקאי וגופים מוסדיים	מסגרת אשראי לזמן קצר - 3,100 מיליון ש"ח. מסגרת מימון ביניים - 117 מיליון ש"ח. בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (הלוואות בעלים של שותפים בזכיהן) - כ- 163 מיליון ש"ח.	אשראי לזמן קצר - 1,574. מימון ביניים - 202 מיליון ש"ח. ערבויות - כ- 117 מיליון ש"ח. בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (הלוואות בעלים של שותפים בזכיהן) - כ- 163 מיליון ש"ח.	זמן קצר: ריבית משתנה (לא צמודה) בשיעור ריבית פריים בתוספת מרווח בשיעור של 0.8%, מימון ביניים: ריבית בשיעור של 6.7%, צמודה למדד המחירים לצרכן. בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה: ריבית בשיעור של	זמן קצר: ההלוואה נפרעת, קרן וריבית בתשלומים רבעוניים החל מחודש ספטמבר 2019, בהתאם ללוח סילוקין, כאשר יתרת ההלוואה תומר להלוואה לזמן ארוך בחודש מרס 2021.	עיקר יתרת הערבויות תפקענה עד מרס 2021. כ- 30 מ' תישאר בתוקף עד סמוך לסוף תקופת הזיכיון.	לפרטים בדבר התחייבויותיה של הלווה כלפי המלווים, לרבות בנוגע לאמות מידה פיננסיות ועילות עיקריות לפירעון מידי ראו סעיף 11.14.2 לעיל.

8 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 2019, 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 והאשראי	הגוף הלווה	מעניק המימון	היקף האשראי/הערבות המקורי	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר 2019	תנאי ההלוואה			בטוחות	התחייבויות פיננסיות ועילות ספציפיות להעמדה לפירעון מידי	הערות
					שיעור הריבית המשולמת ותנאי הצמדה	מועדי פירעון הקרן והריבית	מועד פקיעת הערבות			
					10.5%, צמודה למדד המחירים לצרכן. עמלת מסגרת ערבויות בשיעור שלא יעלה על 2.25%	מימון ביניים וזכויות שאינן מקנות שליטה: ההלוואות נפרעות, קרן וריבית בתשלומים חצי שנתיים, בהתאם ללוח סילוקין, החל מחודש ספטמבר 2020. הלוואות המזנין הועמדו לתקופה של 27 שנים והלוואות זכויות שאינן מקנות שליטה הועמדו לתקופה של 29 שנים.				
פרויקט נמל המפרץ	שפיר הנדסה אזרחית?	תאגיד בנקאי	מסגרת אשראי שוטפת – 70 מיליון ש"ח מסגרת ערבות מקדמה – 100 מיליון ש"ח מסגרת להעמדת ערבויות נוספות – עד 450 מיליון ש"ח	ערבויות נוספות- 393 מיליון ש"ח	עמלת ערבות בשיעור של עד 1%	--	מרבית מסגרת הערבויות הנוספות- בתום תקופת ההקמה	לפרטים בדבר בטחונות שהוענקו על ידי שפיר הנדסה אזרחית והשותף בפרויקט ראו סעיף 9.4 לעיל.	לפרטים בדבר התחייבויות עיקריות בהן על שפיר הנדסה אזרחית והשותף לעמוד ראו סעיף 9.4 לעיל.	אחריות שפיר הנדסה אזרחית הינה עד לשיעור של 65% מהאשראי הבלתי מסולק. לפרטים נוספים בדבר המימון לפרויקט נמל המפרץ, ראו סעיף 9.4 לעיל.

הגוף הלווה בפועל הינו תאגיד ייעודי כהגדרתו בסעיף 9.4 לעיל, אשר חלקה של שפיר הנדסה אזרחית בתאגיד הייעודי – 50%.

שם הפרויקט /האשראי	הגוף הלווה	מעניק המימון	היקף האשראי/הערבות המקורי	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר 2019	תנאי ההלוואה			בטוחות	התחייבויות פיננסיות ועילות ספציפיות להעמדה לפירעון מדי	הערות
					שיעור הריבית המשולמת ותנאי הצמדה	מועדי פירעון הקרן והריבית	מועד פקיעת הערבות			
אגרות החוב (סדרה א')	החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')	כ- 687.5 מיליון ש"ח	כ- 412.3 מיליון ש"ח	ריבית שנתית קבועה לא צמודה בשיעור של 3.35%	קרן – קרן אגרות החוב 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.	התחייבויות פיננסיות: (1) הונה העצמי של החברה לא יפחת מסכום של 450 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. ליום 31.12.19 עומד ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות על סך של כ- 1,832 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המאזן נטו של החברה לא יעלה על שיעור של 60% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. ליום 31.12.19 עומד היחס האמור על 25.1%	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 א') כפי שפירסמה החברה ביום 29.7.15 כחלק מתיקון תשקיף להשלמה.
אגרות החוב (סדרה ב')	החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')	כ- 503.1 מיליון ש"ח	482.1 מיליון ש"ח	ריבית שנתית קבועה לא צמודה בשיעור של 2.62%	קרן – קרן אגרות החוב תיפרע בשניים עשר תשלומים שנתיים רצופים שיושלמו 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, פעמיים בשנה, ביום 5 בינואר וביום 5 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2030 כולל.	-	אגרות החוב (סדרה ב') אינן מובטחות.	התחייבויות פיננסיות: (1) הונה העצמי של החברה לא יפחת מסכום של 550 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. ליום 31.12.19 עומד ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות על סך של כ- 1,832 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המאזן נטו של החברה לא יעלה על שיעור של 55% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. ליום 31.12.19 עומד היחס האמור על 25.1%	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 ב') כפי שפירסמה החברה ביום 17.9.2017 במסגרת דו"ח הצעת מדף (להלן: "שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')").

שם הפרויקט /האשראי	הגוף הלווה	מעניק המימון	היקף האשראי/הערבות המקורי	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר 2019	תנאי ההלוואה			בטוחות	התחייבויות פיננסיות ועילות ספציפיות להעמדה לפירעון מידי	הערות
					שיעור הריבית המשולמת ותנאי הצמדה	מועדי פירעון הקרן והריבית	מועד פקיעת הערבות			
מסגרת אשראי	החברה	גופים מוסדיים	250 מיליון ש"ח	0 ש"ח	ריבית משתנה, לא צמודה, בתוספת מרווח משתנה מעל ריבית הפריים הנע בין 0.9%-2.0%.	קרן האשראי שיועמד על חשבון המסגרת תיפרע לא יאוחר מיום 31 ביולי 2021. הריבית בגין אשראי שהועמד ועמלת אי הניצול (בשיעור מקובל) ישולמו מדי חצי שנה	-	מסגרת האשראי אינה מגובה בבטוחות	התחייבויות פיננסיות זהות להתחייבויות הקבועות במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'). כמו כן, ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדת האשראי לפרעון מיידי, לרבות ביחס לשינוי בשליטה בחברה, העמדה לפרעון מיידי של חוב מהותי אחר של החברה וירידה בדירוג החוב של החברה מתחת לדירוג שנקבע בהסכם.	עוד התחייבה החברה, בין היתר, בהתחייבויות המגבילות ביצוע חלוקות אשר דומות במהותן למגבלות על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), וכי לא תשעבד בשעבוד שוטף את כל נכסיה או חלק מהותי מהם (התחייבות לשעבוד שוטף שלילי)
פרויקט חריש	חברות בנות של החברה	גוף מוסדי	1 מיליארד ש"ח (מתוכו עד 200 מיליון אשראי פיננסי והיתר - פוליסות (ערבויות) לפי חוק המכר (דירות)	51.5 מיליון ש"ח	ריבית משתנה, לא צמודה, בתוספת מרווח משתנה מעל ריבית הפריים הנע בין 0.5%-1.5%	שוטף	-	לפרטים בדבר בטוחות שניתנו בקשר עם התחייבויות הקבוצה מכח ההסכם ראו סעיף 12.9.9 לעיל.	לפרטים בדבר התחייבויות עיקריות שעל חברות הבנות לעמוד בהן, לרבות עילות להעמדה לפרעון מיידי, ראו סעיף 12.9.9 לעיל.	לפרטים נוספים בדבר הסכם הליווי לפרויקט חריש, ראו סעיף 12.9.9 לעיל.

17.5.2. לשם השלמת התמונה יצוין, כי במסגרת פעילות ייזום הנדל"ן למגורים של הקבוצה, הקבוצה נוהגת, ככלל, להתקשר בהסכמי לווי פיננסיים עם תאגידים בנקאיים ו/או מוסדיים לצרכי קבלת אשראי פיננסי ולצרכי העמדת ערבויות לרוכשי הדירות. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, הסתכמה יתרת האשראי כאמור לסך של כ- 452 מיליוני ש"ח (מתוכה סך של כ- 252 מיליוני ש"ח לטובת ערבויות לרוכשי דירות). לפרטים נוספים בעניין הליווי הפיננסי של הפרויקטים השונים אותם מבצעת הקבוצה בפעילות ייזום הנדל"ן למגורים, ראו סעיף 12.7.6 לעיל.

17.6. 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 2019, לסך של כ- 2,889 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 2019 לסך של כ- 2,501 מיליוני ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה השקעות לזמן קצר הכוללות פקדונות משועבדים וכן מזומנים בחשבונות ליווי בנקאיים בסך של כ- 180 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות שעבודים מכח הסכמי המימון המהותיים לחברה ראו סעיף 17.5.1 לעיל. לפרטים נוספים אודות שעבודים על נכסי הקבוצה ראו ביאור 27(ג) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

17.7. התחייבויות פיננסיות

להלן יובאו התחייבויות עיקריות בהן קשורות חברות הקבוצה אשר ניתנו על ידן לטובת גופים בנקאיים כנגד קבלת מימון מהותי¹⁰ (מובהר, כי חברות הקבוצה השונות קשורות ומתקשרות, מעת לעת, בהתאם לצרכיהן המשתנים, בהתחייבויות פיננסיות נוספות כנגד קבלת מימון לצרכי פעילותן):

17.7.1. 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 כדלקמן¹¹:

10 ראו הערת שוליים 9 לעיל.

11 כתב התחייבות זה עומד כנגד אשראי וערבויות לצרכי פרויקטים של הקבוצה ובגין אשראי כללי (סה"כ אשראי וערבויות ליום 31 בדצמבר 2019: 313 מיליוני ש"ח).

- 17.7.1.1 סכום ההון העצמי (המוחשי)¹² של שפיר מבנים 1991 לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-12% מסך המאזן; נכון ליום 31 בדצמבר 2019, שיעור ההון העצמי המוחשי מסך כל המאזן של שפיר מבנים 1991 עמד על 15.6%.
- 17.7.1.2 סכום ההון העצמי (המוחשי) של שפיר מבנים 1991 לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 150 מיליון ש"ח, כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן, החל מהמדד הידוע במועד ההתקשרות עם הבנק (מדד חודש דצמבר 2009); נכון ליום 31 בדצמבר 2019, סכום ההון העצמי (המוחשי) של שפיר מבנים 1991 עמד על כ- 878 מיליון ש"ח.
- 17.7.1.3 יחס כיסוי החוב¹³ של שפיר מבנים 1991 לא יעלה על 4 שנים; נכון ליום 31 בדצמבר 2019, יחס כיסוי החוב של שפיר מבנים 1991 הינו 0.
- 17.7.1.4 יחס המינוף¹⁴ לא יעלה על 80%. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, יחס המינוף של שפיר מבנים 1991 עמד על 35%.
- 17.7.1.5 בנוסף להתחייבויותיה של שפיר מבנים 1991 כאמור בסעיף זה לעיל, התחייבה שפיר מבנים 1991 כלפי הבנק כדלקמן:

כל שינוי שליטה בחברות בקבוצת שפיר המפורטות בהסכם¹⁵, 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 פיזול, 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

- 12 "הון עצמי מוחשי" לעניין סעיף זה לעיל, משמעו – 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 המיעוט 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 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) משמעו- 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" משמעו- העודף הנוצר לאחר כיסוי התחייבויות בגין פרויקטי PPP מתקבולים המוגדרים בדוחות הכספיים של שפיר מבנים 1991 (מאוחד) כהכנסות מימון בגין פרויקטי PPP.
- 13 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 לשרות החוב (כהגדרת מונח זה לעיל).
- 14 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 PPP.
- 15 שפיר מבנים 1991, שפיר הנדסה אזרחית, אחים רויכמן תשתיות, שפיר תעשיות ודסאל.

ממנה חברה רוכשת, במישרין או בעקיפין, עיקר נכסי תאגיד אחר או מניות של תאגיד אחר המקנות לה שליטה באותו תאגיד ;

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 שפיר¹⁶ 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 2019 ולמועד הדוח שפיר מבנים 1991 עומדת בכל התחייבויותיה כאמור לעיל כלפי הבנק.

17.7.2. כתב התחייבות מאת שפיר מבנים 1991 לתאגיד בנקאי ב' מיום 16 באוגוסט 2016 :

ביום 16 באוגוסט 2016, התקשרה שפיר מבנים 1991 עם תאגיד בנקאי ב' (להלן בסעיף זה: "**הבנק**"), בכתב התחייבות בלתי חוזר (הבא במקומו של כתב ההתחייבות מוקדם יותר משנת 2008) וזאת כנגד מתן אשראים, הלוואות, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים (להלן: "**שירותים בנקאיים**") המועמדים מעת לעת, לשפיר מבנים 1991 ו/או לשפיר הנדסה אזרחית. להלן יובאו עיקר הוראות כתב ההתחייבות¹⁷:

17.7.2.1. אמות מידה פיננסיות

במסגרת כתב ההתחייבות, התחייבה שפיר מבנים 1991 כי תעמוד בכל עת באמות המידה הפיננסיות הבאות: (א) סכום ההון העצמי (המוחשי)¹⁸ של שפיר מבנים 1991 לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-12% מסך המאזן¹⁹ של שפיר מבנים 1991, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 סכום ההון העצמי (המוחשי) של שפיר מבנים 1991 עמד על 15.6% מסך המאזן; (ב) סכום ההון העצמי (המוחשי) של שפיר מבנים 1991 לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 150 מיליון ש"ח, כאשר סכום זה צמוד למדד, החל מהמדד הידוע (מדד חודש פברואר 2010 כפי שפורסם ביום 15 במרס

16 ראו הערת שוליים 15 לעיל.

17 כתב התחייבות זה עומד כנגד אשראי וערבויות לצרכי פרויקטים של הקבוצה ובגין אשראי כללי (סה"כ אשראי וערבויות ליום 31 בדצמבר 2019: כ-397 מיליון ש"ח).

18 "**הון עצמי מוחשי**" משמעו - הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים, 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 לא ינוכו נכסים בלתי מוחשיים אשר נוצרו ישירות כתוצאה מפעילות ריאלית של שפיר מבנים 1991 לרבות מפעילות P.P.P. ובניכוי חייבים לשפיר מבנים 1991 שהינם בעלי השליטה, וכן בניכוי ערבויות שניתנו על ידי שפיר מבנים 1991 להבטחת חובותיהם של בעלי שליטה ובניכוי חוב של חברות קשורות כהגדרתן בכתב ההתחייבות לשפיר מבנים 1991 ו/או לחברות הבנות שלה, ובלבד שחוב זה אינו חוב מסחרי שנוצר במהלך העסקים הרגיל. בנוסף לאמור לעיל בחישוב ההון העצמי המוחשי: (א) לא יכלול זכויות המיעוט 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 תיכלול קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע שנוצרה עקב אימוץ מודל הערכה מחדש בתקופה שלאחר גיבוש ההתניות הפיננסיות.

19 "**סך המאזן**", "**רווח נקי**", "**נכסים שוטפים**", "**התחייבויות שוטפות**", "**הוצאות מימון**" משמעם - כפי הגדרתם בדוחות הכספיים השנתיים והרבעוניים של שפיר מבנים 1991 על בסיס מאוחד (להלן: "**דוחות כספיים**").

(2010), נכון ליום 31 בדצמבר 2019 סכום ההון העצמי (המוחשי) של שפיר מבנים 1991 עמד על כ- 878 מיליון ש"ח; (ג) יחס כיסוי החוב²⁰ של שפיר מבנים 1991 לא יעלה על 4 שנים, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 יחס כיסוי החוב של שפיר מבנים 1991 עומד על 0 שנים; ו-(ד) יחס המינוף²¹ לא יעלה על 80%, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 יחס המינוף של שפיר מבנים 1991 עמד על 35%.

17.7.2.2. התחייבויות נוספות

(א) שפיר מבנים 1991 ובעלי השליטה בה, התחייבו כי לא יחול שינוי בשליטת קבוצת שפיר לעומת המצב הקיים ביום חתימת כתב ההתחייבות, אלא בהסכמת הבנק בכתב ומראש (שינוי אחוזי האחזקות בין בעלי השליטה הקיימים לא יהווה שינוי שליטה ולא יחייב באישור הבנק).

(ב) הלוואות אשר שפיר מבנים 1991 קיבלה ו/או תקבל מבעלי השליטה בחברה (להלן: "הלוואות הבעלים"), תהיינה נחותות ונדחות מחובותיה והתחייבויותיה לבנק, ולחובות והתחייבויות שפיר מבנים 1991 כלפי הבנק יהיה דין קדימה לעומת הלוואות בעלים אלו, כפי שיהיו מעת לעת.

(ג) שפיר מבנים 1991 התחייבה שלא ליצור ולא להתחייב ליצור כל שעבוד שוטף על כלל נכסיה, מכל מין וסוג שהוא, כפי שהם היום וכפי שיהיו בעתיד לטובת אדם או גוף כלשהו, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש, למעט אם יינתן לבנק שיעבוד דומה. בנוסף, שפיר מבנים 1991 התחייבה, כי לא ישועבדו לגורמים אחרים פרויקטים בגינם הוצאה ערבות על ידי הבנק.

(ד) כתב ההתחייבות כולל הוראות מקובלות נוספות, לרבות התחייבות לאי ביצוע מיזוג וכיו"ב.

(ה) לפי הוראות כתב ההתחייבות, הפרת מי מהוראותיו מקימה לבנק (בנוסף לכל סעד אחר לפי דין או התחייבות) הזכות להעמיד לפירעון מיידי כל או חלק מחובות והתחייבויות שפיר מבנים 1991 ו/או שפיר הנדסה אזרחית כלפי הבנק.

(ו) כתב ההתחייבות יעמוד בתוקפו כל עוד מגיעים לבנק משפיר מבנים 1991 ו/או משפיר הנדסה אזרחית סכומים כלשהם על חשבון השירותים הבנקאיים וכל עוד שההתחייבויות והערבויות כלפי הבנק הינן בתוקף.

17.7.2.3. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד הדוח, שפיר מבנים 1991 עומדת בכל התחייבויותיה האמורות לעיל כלפי הבנק.

20 "יחס כיסוי החוב" (debt service ratio) משמעו - יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים ובניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות בתאגידים בנקאים ובניכוי נכסים פיננסיים אשר תקופת ההקמה בגינם הסתיימה (על אף האמור, לא ינוכו מזומנים ושווי מזומנים המשועבדים להבטחת הלוואות/התחייבויות שאינן כלולות במאזן שפיר מבנים 1991) ובניכוי חוב המיוחס לפעילות PPP של שפיר מבנים 1991, מחולקת בעודף התפעולי לשרות החוב (כהגדרת מונח זה בכתב ההתחייבות). למען הסר ספק, יחס כיסוי החוב יחושב גם על בסיס הדוחות הכספיים החצי שנתיים, כהגדרתם של אלו בכתב ההתחייבות, כאשר במקרה כזה יחושב החוב ביחס לעודף התפעולי לשרות החוב בגין השנה שנתיימה במועד הדוחות הכספיים החצי שנתיים.

21 "יחס מינוף" משמעו - יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות בתאגידים בנקאים ובניכוי נכסים פיננסיים אשר תקופת ההקמה בגינם הסתיימה ובניכוי חובות ללא זכות חזרה לשפיר מבנים 1991 ("החוב") מחולקת בחוב, כפי שמוגדר בכתב ההתחייבות, בתוספת הון עצמי מוחשי.

17.8. ערבויות והלוואות בין-חברתיות

17.8.1. ערבויות מתאגידים בנקאיים וחוץ בנקאיים: סך הערבויות הבנקאיות והחוץ בנקאיות שהועמדו על ידי חברות הקבוצה (למעט ערבויות להבטחת רוכשי דירות בתחום הייזום למגורים - לפרטים בעניין זה ראו סעיף 12.7.6 לעיל) הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2019 לסך של כ- 1,155 מיליוני ש"ח (מתוכם כ- 180 מיליוני ש"ח בגין ערבויות פיננסיות).

17.8.2. 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.

17.9. ביום 25 במרס 2015, קבעה Standart & Poor's Maalot (להלן: "מעלות") דירוג של ilA+/Stable לחברה. ביום 16 בדצמבר 2019 פירסמה מעלות, דוח אשרור לדירוג ilA+/Stable של החברה ושל סדרות אגרות החוב א' ו- ב' שלה כמפורט בסעיפים 17.10 – 17.11 להלן.

17.10. 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.

17.11. 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 אישרה מעלות את הדירוג האמור גם להרחבת הסדרה שבוצעה על ידי החברה.

17.12. מובהר, כי חברות הקבוצה יכול שתידרשנה, מעת לעת, ובמהלך העסקים הרגיל לקבל אשראי בנקאי ו/או חוץ בנקאי לזמן קצר ו/או ארוך לביצוע פרויקטים שונים אותם מבצעת ו/או תבצע הקבוצה ולצורך תפעול עסקיה השוטפים של הקבוצה.

17.13. לפרטים נוספים אודות מימון החברה, ראו באורים 18, 21, 22 ו- 23 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

18. הון חוזר

הרכב ההון החוזר והתאמות לתקופה של 12 חודשים ליום 31 בדצמבר 2019

סך הכל	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	נכסים שוטפים
2,574,934	312,284	2,887,218	התחייבויות שוטפות
1,707,268	37,360	1,735,649	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
867,666	274,924	1,151,569	

ליום 31 בדצמבר 2019, לקבוצה הון חוזר חיובי בסך של כ- 1,152 מיליון ש"ח, אשר לאחר התאמה לתקופה של 12 חודשים מסתכם להון חוזר חיובי (לתקופה של 12 חודשים) בסך של כ- 868 מיליון ש"ח. עיקר ההתאמה כאמור מיוחסת ליתרות הנובעות מתחום ייזום הנדל"ן: בתחום ייזום הנדל"ן 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

2019, נוטרלו מתוך סך הנכסים השוטפים. באופן דומה, בוצעה התאמה ליתרות המקדמות מרוכשי דירות, מתוך סך ההתחייבויות השוטפות. יציין בהקשר זה כי פרויקטי יזום הנדל"ן למגורים הינם פרויקטים בליווי בנקאי 'סגור' – לעניין זה ראו סעיף 12.6.2 לעיל.

19. מיסוי

לפרטים אודות דיני המס הרלבנטים לחברה ולחברות הקבוצה ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

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. הקבוצה משקיעה משאבים לצורך עמידה בתנאים הקבועים בהיתרים וברישיונות האמורים.

20.2. סיכונים סביבתיים וחקיקה סביבתית

בשנים האחרונות ישנה הרחבה משמעותית בתחולה, בפיקוח 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: חוק 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 יוגבלו גם תוקפם של רישיונות העסק שניתנו למחצבות ומפעלי האספלט והבטון של הקבוצה. ההוראה בדבר שינוי תוקף רישיונות העסק כאמור תכנס לתוקפה ב-31 לדצמבר של השנה השלישית שלאחר השנה בה יפורסם מפרט אחיד בנוגע למחצבות ומפעלי הבטון, והכל כאמור בסעיף 10 לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשע"ג - 2013. נכון למועד הדוח, טרם פורסם מפרט אחיד כהגדרתו בצו.

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 ופעילות החברה בתחום הגז הטבעי בה מחזיקה סופר א.נ.גי חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ בהיתר רעלים. ההיתר קובע, בין היתר, את תנאי ההחזקה ואת הכמות המרבית המותרת להחזקה של כל אחד מהחומרים המסוכנים. בעתיד, עם התקדמות הקמתה של רשת חלוקת גז טבעי על ידי הקבוצה, ייתכן שהקבוצה תידרש בעדכונן של היתר הרעלים, האמור לעיל, מכוח חוק החומרים המסוכנים לצורך פעילות זו.

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 מציד 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

כמפורט בסעיף 20.2.5 להלן, 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 ברישיונות 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 חיו של הפרט והגנה על הסביבה. חוק אויר נקי מתנה את פעילותם של מפעלים העוסקים בסוגי פעילויות או תהליכים המנויים בתוספת השלישית לחוק ("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 כוון מסד נתונים סביבתי של כלל החומרים בעלי פוטנציאל זיהום הנפלט 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, יוגשו במועדס 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 3(8) ו-6(8) 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. הליכים משפטיים, נכון למועד הדוח, בקשר עם איכות הסביבה

בחודש אוקטובר 2017 הוגש על ידי רשות הטבע והגנים כנגד מיזם משותף להקמת פרויקט תשתיות בו חברים חברה בת בקבוצה וחברה זרה וכנגד שלושה עובדים שעבדו בפרויקט אשר הסתיים בשנת 2015, כתב אישום לבית המשפט השלום בירושלים בגין עבירות שביצעו לכאורה הנ"ל כנגד "ערכי טבע מוגנים" וביחס ל"שמורת טבע", כהגדרתם של אלו בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998 ("חוק שמורות הטבע"). כתב האישום מייחס לנאשמים אחריות להזרמת מים שהיו מעורבים לכאורה בחומרי חציבה וכריה, ואשר הגיעו לשטח שמורת טבע ופגעו במספר עצים וצמחים. ביום 18 במאי 2019 התקיים דיון הקראה בתיק ובמסגרתו כפרו הנאשמים באמור בכתב האישום. ביום 22 בדצמבר 2019 התקיים דיון הוכחות בתיק, וקבוע דיון הוכחות נוסף ליום 9 ביולי 2020. על פי הערכת היועצים המשפטיים של החברה, בשלב זה לא ניתן להעריך את סיכויי ההליך ומה שיעור הקנסות שיגזרו על הנאשמים, או מי מהם, באם יורשעו.

20.5. 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.

20.6. 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 וכן בפוליסת ביטוח בגין חבויות אפשריות כתוצאה מהצעת מניות החברה לראשונה על פי תשקיף החברה משנת 2014 (פוליסת "POSI") (לפרטים נוספים אודות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בקבוצה וכן בגין פוליסת ה-POSI, 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. 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

22.1. הסכם חיתום

ביום 1 בדצמבר 2014, בסמוך לפני הנפקת מניותיה של החברה לראשונה לציבור, התקשרה החברה בהסכם חיתום (להלן: "**הסכם החיתום**") עם פועלים אי.בי.אי. חיתום והנפקות בע"מ, איפקס הנפקות בע"מ ואקסלנס נשואה חיתום (1993) בע"מ (להלן ביחד: "**החתמים המתמחרים**") וכן עם לאומי פרטנרס חתמים בע"מ (להלן: "**החתם**" וביחד עם **החתמים המתמחרים: "החתמים"**). בהתאם להסכם החיתום רכשו החתמים בהנפקה לפי התשקיף, סך כולל של 82,634 יחידות, לפי חלקם, מתוך היחידות שהוצעו בתשקיף ההנפקה הראשונית של החברה, וזאת במחיר המינימאלי ליחידה (בניכוי מיסים והיטלים).

שיפוי החתמים

על פי הסכם החיתום, החברה תשפה את החתמים או כל אחד מהם בשל חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, מחמת שהיה בתשקיף החברה פרט

מטעה (כהגדרתו בחוק ניירות ערך (להלן: "**פרט מטעה**")), וכן בגין הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורכי דין סביר שהוציא מי מהחתימים או שחויב בהן בידי בית משפט בהליכים כאמור או בקשר לחבות כספית שהוטלה על חתם במסגרת הליך אכיפה מנהלית לטובת נפגע ההפרה ו/או בשל הוצאות שהוציא החתם בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין. "**הליך אכיפה מנהלית**" משמעו הליך לפי פרקים ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), או ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים) לחוק ניירות ערך, וכן הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות וכן כל הליך דומה לאלו, יהיה שמו אשר יהיה או בקשר לאישום פלילי ממנו זוכה החתם או בו הורשע בעבירה שאיננה דורשת מחשבה פלילית או עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי (כהגדרתה בחוק החברות) או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאיננה דורשת הוכחת מחשבה פלילית, והכל מחמת שהיה בתשקיף החברה פרט מטעה.

הוסכם בין הצדדים, כי על כל אחד מיחיד החתימים להודיע לחברה על כל תביעה ו/או דרישה לתשלום כאמור לעיל, וכן לפעול לצירוף החברה כצד לתביעה באופן שהחתימים, במידה שהחברה תבקש זאת מהם, יפנו בבקשה (אף אם זו תדחה) לצרף את החברה כצד לתביעה. כל אחד מהחתימים יהיה רשאי לדרוש מהחברה בכתב כי היא תנהל בשמו כל משא ומתן או הגנה נגד תביעה כנ"ל ולצורך כך ייתן לחברה את מלוא הסיוע הנדרש. אם החברה לא תמלא אחר הדרישה הנ"ל בתוך חמישה עשר (15) ימים מיום שהתקבלה אצל החברה דרישה כאמור, יוכל אותו חתם להתפשר עם התובע על כל סכום שיראה לו והחברה תהיה חייבת לשפוטו על סכום הפרשה ועל כל סכום סביר שהוצא על ידו במהלך הטיפול בתביעה ובקשר ישיר אליה ובלבד שניתנה לחברה הודעה בכתב חמישה עשר (15) ימים מראש על הכוונה להתפשר כאמור והחברה לא קבלה על עצמה את ניהול התביעה.

על פי הוראות הסכם החיתום, התחייבות החברה לשיפוי, כמתואר לעיל, הינה עד לסך השווה לתמורת ההנפקה המיידית לפי תשקיף החברה (צמוד למדד המחירים לצרכן החל במדד הידוע במועד חתימת הסכם החיתום) (להלן: "**סכום השיפוי המירבי**"). למרות האמור לעיל, לא ישולם בגין השיפוי הנ"ל סכום העולה במצטבר על 25% מהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים של החברה בעת הדרישה לשיפוי על ידי החתימים בהתאם להסכם החיתום (להלן: "**סכום הביניים**"), היה וקיים חשש סביר כי תשלומי ימנע מהחברה את היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות במועד הדרישה לשיפוי על ידי החתימים (למעט התחייבויות החברה כלפי בעלי השליטה בה) (להלן: "**התנאי**"). יובהר, כי משעה שהחשש הסביר, כאמור לעיל, חדל מלהתקיים, החתימים יהיו זכאים להשלמת השיפוי עד לגובה ההפרש בין סכום השיפוי המירבי לסכום הביניים. עוד יובהר, כי תשלום שיפוי עד לסכום הביניים אינו כפוף לתנאי, כי אין בתנאי כדי לגרוע מזכויות החתימים לסעדים כלפי החברה בהתאם ובכפוף לכל דין, וכי התנאי לא יחול במקרה והוצא לחברה צו פירוק או נתמנה לה מפרק זמני בהליך שניזום שלא על ידי מי מהחתימים בעילות על פי הסכם החיתום. שיפוי כאמור לא יינתן אם לא הוכח כי החתם האמין בתום לב שאין בתשקיף החברה פרט מטעה. כמו כן, לא יינתן השיפוי בשל פעולה שעשה החתם בכוונה או בפזיזות.

חובת השיפוי דלעיל לא תחול כלפי חתם כלשהו בקשר לקיומו של פרט מטעה בתשקיף החברה שהיה מבוסס על מידע שנמסר לחברה בכתב על ידי אותו חתם לשם שימוש במידע זה לצורך הכנת התשקיף.

22.2. לתיאור כתבי השיפוי והפטור שניתנו לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, ראו הפירוט הניתן ביחס לתקנה 29א' בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה.

22.3. לתיאור הסכמים מהותיים בתחומי הפעילות של החברה ראו תיאור תחומי הפעילות בסעיפים 12-9 לעיל.

לפרטים אודות הליכים משפטיים מהותיים בהם מעורבת הקבוצה ראו ביאור 26 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

24. **רכוש קבוע ומתקנים**

24.1. 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 12.15.1 לעיל).

24.1.2. מבנה תעשייה ומשרדים בן 2 קומות בשטח של כ-4,700 מ"ר (המצוי בבעלות משותפת בחלקים שווים ביחד עם צד ג' שאינו קשור לחברה אשר הינו שותף של חברה בת בשותפות להקמת פרויקט זכיינות ותשתיות באזור המבנה – פרויקט כביש 6 צפון) 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 12.15.1 לעיל) ויתרת הנכס משמש חברה קשורה כחדר בקרה לפרויקט.

24.1.3. לצורך ביצוע עבודות שונות בתחומי התשתיות והזכיינות מחזיקה הקבוצה ציוד הדרוש לביצוע הפעילות בתחום ובכלל זה ציוד הנדסי קל וכבד, כלי רכב, ציוד ביסוס וקידוח, ציוד מכני לבנייה וכן מפעלי אספלט ובטון. הקבוצה אף עושה שימוש בציוד של קבלני משנה לפי הצורך. הקבוצה פועלת מעת לעת על מנת להחליף ולשדרג את הציוד שברשותה על מנת להתאים את הציוד לביצוע העבודות השונות.

24.1.4. 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 סעיפים 11.2.5 – 11.2.3 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.

24.1.5. בנוסף, הקבוצה מחזיקה בזכויות במספר מגרשים (בעיקר קרקעות חקלאיות) ברחבי הארץ שאינם משמשות לפעילויות הקבוצה ואינן מושכרות לצדדים שלישיים.²² שווי הזכויות האמורות זניח לפעילות הקבוצה.

24.1.6. 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

22 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 12.7.5.1 לעיל.

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.

24.1.7. 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.

24.1.8. לפרטים נוספים אודות רכוש קבוע של הקבוצה (לרבות נכסי מקרקעין) ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

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 ופרויקטי 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. לעניין רישיונות חיפוש וחקירה בתחום התעשייה ראו סעיף 11.2.2 לעיל.

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 לייצור חומרי הגלם הדרושים לקבוצה לצרכי פעילותה בתחום, כמו גם שיפור והוזלת עלויות שינוע החומרים בין מפעלי הקבוצה וללקוחותיה.

25.2. תשתיות

בכוונת הקבוצה לשמור על הובלה בתחום זה (בעיקר בתחום התחבורה היבשתית 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 פינני-בינוי, דיור להשכרה ומחיר למשתכן).

כמו כן בכוונת הקבוצה להמשיך לפעול ולבחון רכישת ו/או הקמת מיזמי נדל"ן בתחומים אחרים כגון: דיור מוגן, מעונות דיור לסטודנטים, מרכזים מסחריים ועוד.

החברה תבחן ניצול הזדמנויות והצעות עסקיות למימוש נכסים שבעלותה או חלק מהם.

25.5. תחומים נוספים וחדשים

בכוונת החברה להרחיב ולממש את פוטנציאל חיבור הגז למפעלים בישראל, פיתוח פעילויות חיפוש והפעלה בתחומי הנפט בישראל, כמו גם כניסה לפעילות הקשורה לאנרגיה מתחדשת אחרת.

בנוסף, החברה מתכוונת לבחון אפשרות כניסה לתחומי הלוגיסטיקה בהם לקבוצה יתרון יחסי לרבות בתחום המרכזים הלוגיסטיים והובלה וזאת בשים לב לזכיית החברה במכרז מרכזי הספקה – ראו סעיף 10.19 לעיל.

בנוסף בכוונת החברה לבחון אפשרויות והזדמנויות בנושא החדשנות בתחום הבניה והתשתיות.

26. דיון בגורמי סיכון

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.

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.

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

26.1.4. חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית

עלייה בשיעור הריבית בהלוואות בריבית משתנה, אותן לקחה 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 ונערכת להתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) בישראל. 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 בשלמות 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 10.1.5 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 פעילויות 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 להתייקרות חומרי הגלם בפועל, או קבלת ביטוי מאוחר, עלול להשפיע לרעה על רווחיות 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 וסיכוני 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 עויינים לחברה ועוד. התממשות סיכון כאמור עלול להוביל לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

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 לרעה 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 הבטחת השקעות (בפעילות ייזום הנדל"ן למגורים), אשר לשינויים בהם עלולה להיות השפעה על רווחיות הפעילות.

בתחום התשתיות פעילות הקבוצה חשופה, בין היתר, לשינויים בתקציבים ממשלתיים ולמדיניות הממשלה בתעדוף יעדים ואיזורים בהם מתבצעים הפרויקטים המתקציבים. הקטנת התקציבים המופנים לפרויקטי 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 11.1.2 לעיל. נכון למועד הדוח, המסקנות והבחינות המתוארות בסעיף 11.1.2 לעיל 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 מאסדר²³ 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 וזכויות לגביהן מוענק רישיון חיצוב ו/או חיפוש.

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.

שיקולי ריכוזיות כלל משקית בהקצאת זכויות 26.3.2.2

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 (להלן: "חלופות הריכוזיות").

יובהר, כי סופר אנג'י חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ וסופר אנג'י חדרה והעמקים חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ, חברות בשליטה משותפת של החברה בעקיפין (50%²⁴) (לפרטים נוספים בעניין של החברות כאמור ראו סעיפים 10.15 ו- 10.16 לעיל), נכללות במסגרת רשימת הגורמים הריכוזיים ובמסגרת רשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים. להערכת החברה, נכון למועד הדוח, להכללתן של החברות כאמור ברשימת הגורמים הריכוזיים והתאגידים הריאליים המשמעותיים אין השלכה מהותית על החברה ופעילותה.

ביום 17 בינואר 2017 פרסמה רשות התחרות טיוטת מתודולוגיה לבחינת ריכוזיות כלל משקית אשר נועדה לשמש ככלי מנחה להפעלת שיקול דעתה של הוועדה עת היא נדרשת לייעץ 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

23 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.

24 בעלת השליטה הנוספת בחברות האמורות (שהינה צד ג' שאינו קשור לקבוצה) נכללת ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים כתאגיד ריאלי משמעותי.

המשק, ובזמן 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.

להערכת החברה, נכון למועד הדוח, אין השפעה על החברה בכל הנוגע לשקילת שיקולי תחרות כלל משקית בהקצאת זכויות לקבוצה שכן הקבוצה (למעט בתחום חלוקת הגז הטבעי) לא הוכרזה כגורם ריכוזי על פי החוק.

יובהר, כי אם תוכרז הקבוצה כ"גורם ריכוזי" על פי החוק עלולה היא להיות מוגבלת ביכולתה להשתתף במכרזים המתפרסמים על ידי מדינת ישראל וזרועותיה הנוגעים לקבלת זכויות ו/או רישיונות בתחום תשתיות חיוני (כהגדרת מונח זה בחוק הריכוזיות). יצוין אולם כי גם אם תוכרז הקבוצה כגורם ריכוזי על פי החוק בשל התקיימותה של מי מחלופות הריכוזיות הרי שבהתבסס על החלטות ועדת הריכוזיות בנוגע לגופים אחרים שהוכרזו כגורמים ריכוזיים, כפי שניתנו ופורסמו מאז מועד כניסת החוק לתוקף ועד למועד דוח זה, להערכת החברה במועד זה לא צפויה לדבר השפעה מהותית על הקבוצה בכל הנוגע לשקילת שיקולי תחרות כלל משקית בהקצאת זכויות לקבוצה. יחד עם זאת, ככל שתבוצע הכרזה כאמור וועדת הריכוזיות תקבל החלטה כי על מאסדר רלוונטי לשקול שיקולי ריכוזיות ביחס לקבוצה ביחס להענקת רישיון או זכות ואף להימנע מהענקתו עקב כך, עלולה להיות לדבר השפעה על החברה, שכן הדבר עשוי למנוע ממנה קבלת זכויות בתחומים הכלולים בגדרו של החוק.

הערכת החברה ביחס להשפעה של הכרזתה כ"גורם ריכוזי" לעיל, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה למועד הדוח בהתבסס על החלטות ועדת הריכוזיות שהתפרסמו בענין זה לגבי גופים אחרים, כאשר לחברה אין שליטה על החלטותיה של ועדת הריכוזיות שהינו גוף שלטוני בלתי תלוי. הערכה זו עלולה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת, אם וככל שועדת הריכוזיות תקבל החלטות שונות מן ההחלטות שהתקבלו עד עתה או שתקבל החלטה שונה ספציפית ביחס לקבוצה.

26.3.3. ביטול או אי חידוש רישיונות וזכויות

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 והזיכיונות כתוצאה מגורמים שונים, לרבות שינוי 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 בתקנות איכות הסביבה עלולה להביא לנקיטת פעולות מצד המשרד לאיכות הסביבה ולפגיעה בתוצאות פעילותה של הקבוצה בכל אחד מתחומי הפעילות.

26.3.5. שונות גאולוגית 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 בתנאי הסף לרבות מגבלות על מספר המכרזים והפרויקטים שיורשו לקבוצה להתקשר בהם

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	השפעה
סיכונים מקרו			
	X		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	התפרצות נגיף ה"קורונה"
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 וסיכונים 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 בתנאי הסף לרבות מגבלות על מספר המכרזים והפרויקטים שיורשו לקבוצה להתקשר בהם



חלק ב'

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
ליום 31.12.2019**

שפיר הנדסה ותעשייה

בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב

ענייני התאגיד

ליום 31 בדצמבר 2019

דירקטוריון שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, 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 2019 (להלן: "חלק א'"), המצורף לדוח זה וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 (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

1.1 כללי

החברה פועלת באמצעות חברות בנות (החברה והחברות הבנות להלן: "הקבוצה") 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 במאוחד. הקבוצה החלה בפעילותה בשנת 1968, בביצוע פרויקטים מורכבים בכל תחומי הבנייה, הפיתוח והתשתיות.

המגזרים המובילים של הקבוצה הם: (א) **מגזר התעשייה**, הפועל בתחום תעשיית החציבה להפקת חומרי מחצבה, בייצור מלט וכן בייצור והובלה של בטון מובא ואספלט; (ב) **מגזר התשתיות** הכולל ביצוע פרויקטים מגוונים להקמת תשתיות בארץ כגון: סלילת כבישים, בניית מחלפים, מנהרות, גשרים ועבודות משולבות.

כחלק מפעילותה מתמודדת הקבוצה במכרזים רחבי היקף להקמת פרויקטים ותפעולם לתקופות זמן ארוכות, של פרויקטים בהיקפים שונים, במודל של זכינות. בנוסף, לקבוצה פעילות בתחום ייזום פרויקטים של נדל"ן למגורים ברחבי הארץ.

1.2 תחומי פעילות של הקבוצה

הקבוצה פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים, המדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה (לפרטים ראו באור 33 לדוחות הכספיים):

- א. **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 ואלמנטים טרומיים.
- ב. **תשתיות** - ביצוע פרויקטים של הקמת תשתיות ומבנים בארץ, לרבות בנית גשרים, מחלפים, סלילת כבישים, עבודות ימיות, בניה ציבורית, בניה מסחרית ועוד.
- ג. **זכינות** - הקמה והפעלת פרויקטים רחבי היקף הממומנים על ידי המגזר הפרטי, חלף מימון ממשלתי (פרויקטים במודל PPP במתכונת BOT ו/או PFI) בדרך של זכינות (Concession).
- ד. **ייזום נדל"ן למגורים** - ייזום, תכנון, בניה ומכירה של דירות למגורים.

בנוסף, לקבוצה פעילויות עסקיות זניחות נוספות אשר אינן עולות לכדי מגזרים ברי דיווח, המדווחות תחת סעיפים אחרים, פעילות בתחום חיפושי נפט, פעילות השכרת נכסי נדל"ן בהיקפים זניחים והתקשרות באופציה להשקעה בגבעות עולם נפט בע"מ העוסקת בתחום הנפט. לפרטים נוספים אודות פעילויות נוספות של הקבוצה ראו סעיף 14 לדוח התקופתי השנתי.

לפרטים אודות הפעילות המופסקת של הקבוצה ברומניה, ראו סעיף 15 לדוח התקופתי השנתי וכן ביאור 35 לדוחות הכספיים השנתיים.

1.3. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח הכספי

א. התפרצות נגיף הקורונה

הקבוצה עוקבת ונערכת להתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) בישראל. 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. 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.

החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא זה ותמשיך ותעדכן בדבר השלכות מהותיות של התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה, ככל שתהיינה. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.1.1 לדוח התקופתי.

ב. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח הכספי

לפרטים ואירועים מהותיים נוספים לאחר תאריך הדוח הכספי ראו בדוחות הכספיים:

- (1) באור 11ד : אישור הגורמים המלווים בקשר עם תוספת להסכם בגין פרויקט הנתיב המהיר וכניסת התוספת לתוקף
- (2) באור 15ב : השלמת רכישת זכויות חכירה בירושלים בקשר לזכייה בפרויקט דיור מוגן
- (3) באור 26א5 : תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בקשר עם פרויקט כיבש 6 חוצה צפון
- (4) באור 29א : קבלת רישיון חיפוש לפצלי שמן באתר אורון בנגב
- (5) באור 29ב : קבלת אשראי במסגרת ליווי בפרויקט חריש
- (6) באור 29ג : זכייה במכרז פרויקט "מרכז הספקה אחוד" (מרה"ס) של צה"ל

- (7) באור 29 יד : מימוש אופציה לרכישת חברה ב פרויקט הגנות ים המלח
- (8) באור 30 : דיבידנד שהוכרז
- (9) באור 30 : אופציות שמומשו למניות
- (10) באור 35 : פעילות מופסקת - השבת ערבויות מבנק ברומניה
- (11) באור 35 : גניזת תיקי החקירה כנגד החברה ונגד בעלי השליטה

2. המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי מאזן הקבוצה :

2.1 נכסים שוטפים

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		סך השינוי השנתי		הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2018
	2019	2018			
	במיליוני ש"ח		ב- %		
מזומנים ושווי מזומנים	280	409	(129)	(32%)	ראה סעיף 4 להלן
פקדונות בתאגידיים בנקאיים ואחרים	358	181	177	98%	עיקר הגידול נובע מהפקדות לפקדונות קצרי מועד וממזומנים בחשבונות ליווי פרויקטים למגורים (ברובו בגין פרויקט חריש)
לקוחות והכנסות לקבל	1,190	1,003	187	19%	הגידול נובע בעיקר מעלייה ביתרת הלקוחות בשל העליה בהיקפי הפעילות בתעשייה ומעליה בהכנסות לקבל מפרויקטים ביזמות למגורים (בעיקר מפרויקט חריש)
מלאי בניינים ודירות למכירה	635	410	225	55%	עיקר הגידול הינו בגין פרויקט חריש
נכסים פיננסיים לזמן קצר	232	729	(497)	(68%)	חלויות שוטפות של נכסים פיננסיים. הקישור נובע מקבלת מענק ההקמה בגין כביש 6 צפון
חייבים ויתרות חובה ואחרים	192	202	(10)	(5%)	
סה"כ נכסים שוטפים	2,887	2,934	(47)	(2%)	

2.2. נכסים לא שוטפים

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		סך השינוי השנתי		הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2018
	2019	2018			
	במיליוני ש"ח		ב- %		
מלאי קרקעות לבניה	206	231	(25)	(11%)	הקיטון בעיקר בגין סיווג המרכז המסחרי בפרויקט ראש העין – מחיר למשתכן מסעיף מלאי קרקעות לבניה לנדל"ן להשקעה ולאחר רכישת קרקע בהוד השרון. ראה באור 10 לדוחות הכספיים
נכסים פיננסים	2,466	2,388	78	3%	הגידול בגין השלמת הקמת כביש 6 צפון
הכנסות לקבל	170	170	-	-	בגין פרויקט הרחבת הכנסת ראה באור 11ב' לדוחות הכספיים השנתיים
נכס זכות שימוש	104	-	104	-	בגין יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (IFRS16). ראה באור 3 בדוחות הכספיים
נכסים בלתי מוחשיים	195	215	(20)	(9%)	
רכוש קבוע	629	542	87	16%	עיקר הגידול מהשקעה במערך ייצור חומרי גלם בתעשייה
נדל"ן להשקעה	305	192	113	59%	עיקר הגידול הינו בגין סיווג המרכז המסחרי בפרויקט ראש העין – מחיר למשתכן מסעיף מלאי קרקעות לבניה לסעיף זה
השקעה בחברות מוחזקות	104	76	28	37%	עיקר הגידול בגין רכישות בתקופת הדיווח. ראה באור 16ב'3 ובאור 29 בדוחות הכספיים
השקעות לזמן ארוך	82	40	42	105%	הגידול הינו בגין הפקדה לקרן לשרות חוב, כחלק מהסכם המימון בפרויקט כביש 6 צפון
מסים נדחים	59	54	5	9%	
סה"כ נכסים לא שוטפים	4,320	3,908	412	11%	
סה"כ נכסים	7,207	6,842	365	5%	

2.3. התחייבויות שוטפות

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		סך השינוי השנתי		הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2018
	2019	2018			
	במיליוני ש"ח		ב- %		
אשראי מתאגידים בנקאיים	438	247	191	77%	הגידול הינו בעיקר בגין אשראי בפרויקטים בליווי במגזר המגורים
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	251	903	(652)	(72%)	הקטון הינו בעיקר בגין פרעון ההלוואה בגין מענק ההקמה כמתוכנן כחלק מהסכם המימון כביש 6 צפון במקביל לקבלת מענק ההקמה ופרעון הלוואות הגישור להון עצמי באותו פרויקט
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	136	87	49	56%	רוב הגידול מתקבולים בגין פרויקט נמל חיפה
מקדמות מרוכשי דירות	25	31	(6)	(19%)	
ספקים ונותני שירותים	571	452	119	26%	
זכאים ויתרות זכות	214	137	77	56%	עיקר הגידול הינו בגין יתרת חוב מע"מ שוטף. כמו כן בגין יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (IFRS16). ראה באור 3 בדוחות הכספיים.
התחייבויות שוטפות ויתרות זכות אחרות	101	134	(33)	(25%)	עיקר הירידה הינה בגין קטון ביתרת המסים לשלם
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,736	1,991	(255)	(13%)	

2.4. התחייבויות לא שוטפות

הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2018	סך השינוי השנתי		יתרה ליום 31 בדצמבר		סעיף
			2018	2019	
	ב- %	במיליוני ש"ח			
	(100%)	(2)	2	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
עיקר הגידול עקב נטילת הלוואות למימון פרויקט כביש 6 צפון כמתוכנן בהתאם להסכם המימון	6%	142	2,555	2,697	הלוואות לפרויקטי זכיינות
בחודש ספטמבר 2019, הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה, 250 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'). ראה באור 22 בדוחות הכספיים וכן סעיף 5 להלן	22%	142	647	789	אגרות חוב
בגין יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (IFRS16). ראה באור 3 בדוחות הכספיים	-	70	-	70	התחייבות בגין חכירה
	33%	14	43	57	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
	58%	7	12	19	התחייבויות לא שוטפות אחרות
	11%	373	3,259	3,632	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	2%	118	5,250	5,368	סה"כ התחייבויות

2.5. הון

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		סך השינוי השנתי		הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2018
	2019	2018			
	במיליוני ש"ח		ב- %		
סה"כ הון	1,839	1,592	247	16%	השינוי נובע בעיקר מצבירת רווחים שוטפים והנפקת מניות מחד וחלוקת דיבידנד מאידך

3. תוצאות הפעילות העסקית

א. להלן תמצית נתונים אודות התוצאות העסקיות מפעולות נמשכות :

השינוי השנתי בין 2019 ל-2018	
מיליוני ש"ח	ב- %
(163)	(5%)
(213)	(8%)
50	9%
11	138%
27	21%
29	580%
41	10%
32	15%
(23)	(383%)
(29)	(17%)
21	6%
6	-
15	4%
1	1%
14	5%

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2017	2018	2019		
מיליוני ש"ח				
3,564	3,086	2,923	א	הכנסות
2,998	2,537	2,324		עלות ההכנסות
566	549	599	ב	רווח גולמי
15.9%	17.8%	20.5%		אחוז הרווח הגולמי
7	8	19	ג	הוצאות מכירה ושיווק
132	130	157	ד	הוצאות הנהלה וכלליות
(11)	(5)	24	ה	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
416	406	447	ו	רווח תפעולי
(117)	(209)	(177)	ז	הוצאות מימון
(1)	6	(17)	ז	הכנסות (הוצאות) מימון בגין מכשירים פיננסיים נגזרים
79	170	141	ז	הכנסות מימון
377	373	394		רווח לאחר מימון
-	-	6		חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות
377	373	388		רווח לפני מיסים על ההכנסה
96	89	90	ח	מיסים על ההכנסה
281	284	298	ט	רווח מפעילויות נמשכות

(10)	(333%)
4	1%

(7)	3	(6)	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה
291	287	275	רווח נקי

להלן תמצית נתונים אודות התוצאות העסקיות מפעילות שהופסקה :

דוח בדבר מגזרי הפעילות (מיליוני ש"ח)

שיעור הרווח		רווח		הכנסות		מגזר
2018	2019	2018	2019	2018	2019	
18%	19%	326	344	1,768	1,765	תעשייה
11%	10%	156	139	1,367	1,336	תשתיות
23%	13%	50	46	215	366	ייזום נדל"ן למגורים
17%	32%	16	55	94	170	זכיינות
16%	16%	548	584	3,444	3,637	סה"כ לפני התאמות
						בניכוי הכנסות בינמגזריות:
				196	142	תעשייה
				162	572	תשתיות
		2	-			כללי
18%	20%	546	584	3,086	2,923	סה"כ

באורים לטבלת תוצאות הפעילות העסקית:

השינויים העיקריים בשנת 2019 לעומת שנת 2018

א. הכנסות

היקף ההכנסות במגזר התשתיות דומה להיקפם אשתקד, כאשר ההכנסות מלקוחות חיצוניים ירדו כתוצאה מסיום ביצוע כביש 6 צפון, ובמקביל חלה עליה במכירות המגזר למגורים אחרים בעיקר בגין ביצוע פרויקט חריש.

במגזר התעשייה אין שינוי מהותי בהכנסות.

עיקר העלייה בהכנסות במגזר ייזום הנדל"ן למגורים היא בגין מכירת דירות בפרויקט חריש, שבו נמכרו 611 דירות במהלך שנת 2019.

במגזר הזכיינות קיימת עלייה בהכנסות הנובעת בעיקר מתחילת ההפעלה של כביש 6 צפון.

ב. רווח גולמי

העלייה ברווח הגולמי נובעת בעיקר מרישום הכנסות בגין פרויקטים שבנייתם הסתיימה בשנים קודמות. בנוסף במגזר הזכיינות עלה הרווח בעקבות תחילת תקופת ההפעלה של כביש 6 צפון ובמגזר התעשייה כתוצאה מעלייה בכמות הנמכרת.

ג. הוצאות מכירה ושיווק

העלייה נובעת בעיקר מהוצאות שווק ופרסום פרויקט חריש.

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

העלייה בהוצאות הנהלה וכלליות נובעת מהגדלת פעילות החברה ובכלל זה עליה בהוצאות שהושקעו להכנת מכרזים במגזרי הזכיינות והתשתיות וכן מהפרשה למענקים למנהלים בגין רווחיות עודפת. בנוסף, עם תחילת הפעלת כביש 6 צפון, רשמה החברה לראשונה הפרשה לחומ"ס במקביל לרישום לראשונה של חוב לקוחות בפרויקט.

ה. הכנסות (הוצאות) אחרות נטו

הסעיף כולל הכנסות של כ-17 מיליון ש"ח בגין עליית ערך נדלן להשקעה.

ו. רווח תפעולי

העלייה ברווח התפעולי נובעת בעיקר מהעלייה ברווחיות הגולמית כאמור לעיל.

ז. מימון

הוצאות המימון נטו לשנת 2019, ללא מכשירים פיננסיים נגזרים, הסתכמו בכ-36 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מימון נטו של כ-39 מיליון ש"ח בשנה הקודמת וכ-38 מיליון ש"ח בשנת 2017. בשנת 2019 היו הוצאות נטו בגין מכשירים פיננסיים נגזרים של כ-17 מיליון ש"ח ובשנת 2018 היו לחברה הכנסות נטו בגין מכשירים פיננסיים נגזרים של כ-6 מיליון ש"ח.

ח. מיסים על ההכנסה

ראה באור 28 בדוחות הכספיים.

ט. רווח מפעילויות נמשכות

העלייה ברווח נובעת בעיקר מהעלייה ברווחיות הגולמית כאמור לעיל.

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 2018		31 בדצמבר 2019		
מסד % המאזן	מיליוני ש"ח	מסד % המאזן	מיליוני ש"ח	
3.6%	249	6.1%	440	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות בגין הלוואות)
1.4%	98	1.7%	124	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
11.8%	803	1.7%	125	חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך לפרויקט זכיינות
0%	2	-	-	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
9.5%	647	10.9%	789	אגרות חוב
37.4%	2,555	37.4%	2,697	הלוואות לזמן ארוך לפרויקט זכיינות
63.8%	4,354	57.9%	4,175	סה"כ

4.1. במהלך התקופה חלה ירידה בחלויות השוטפות בגין האשראי לפרויקט זכיינות בשל פירעון הלוואות למימון מענק ההקמה בפרויקט הזכיינות כביש 6 - הקטע הצפוני בהתאם להסכמי הליווי הפיננסי וזאת מתוך כספי מענק ההקמה שהתקבלו ממזמין העבודה ופרעון הלוואות הגישור להון עצמי באותו פרויקט.

4.2. בחודש ספטמבר 2019, הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה, 250 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'). ראה באור 22 בדוחות הכספיים וכן סעיף 5 להלן.

4.3. העליה באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הינה בעיקר למימון פרויקטים למגורים עם הגדלת היקפי הפעילות במגזר.

4.4. בשנת 2019 עמד ההיקף הממוצע של האשראי מספקים ושל האשראי ללקוחות על כ-512 מיליון ש"ח וכ-985 מיליון ש"ח, בהתאמה. בשנת 2018 עמד ההיקף הממוצע של האשראי מספקים ושל האשראי ללקוחות על כ-493 מיליון ש"ח וכ-913 מיליון ש"ח, בהתאמה. הפער בין אשראי הספקים לאשראי הלקוחות נובע מתנאי האשראי המקובלים בתחומי הפעילות בהם פועלת הקבוצה.

4.5. ניתוח תזרים המזומנים בשנת 2019 לעומת שנת 2018

א. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת – תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בשנת 2019 הסתכם בסך של כ-190 מיליון ש"ח לעומת כ-132 מיליון ש"ח בשנת 2018. התזרים מפעילות שוטפת בשנת 2019 הושפע מקבלת סכומי הפשרה שהושגה עם חברת רכבת ישראל בע"מ (ראה באור 126 לדוחות הכספיים).

ב. תזרים מזומנים מפעילות השקעה – תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה בשנת 2019 הסתכם לסך של כ-55 מיליון ש"ח לעומת תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה סך של כ-912 מיליון ש"ח בשנת 2018. בשנת 2019 ירדו התשלומים בגין השקעה בנכסים פיננסיים וזאת סיום ההקמה בפרויקט הזכינות כביש 6 צפון. לבד מזאת עם סיום שלב ההקמה בפרויקט זה שולם לחברה מענק הקמה בסך של כ-482 מיליון ש"ח בגינו.

ג. תזרים המזומנים מפעילות מימון – תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בשנת 2019 הסתכם בסך של כ-374 מיליון ש"ח. לעומת זאת בתקופה המקבילה אשתקד תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון הסתכם בכ-336 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים מפעילות מימון בשנת 2019 הושפע מפירעון הלוואות למימון מענק ההקמה בפרויקט הזכינות כביש 6 - הקטע הצפוני בסך של כ-471 מיליון ש"ח בהתאם להסכמי הליווי הפיננסי וזאת מתוך כספי מענק ההקמה שהתקבלו כאמור.

בחודש ספטמבר 2019, הנפיקה החברה 250 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה נטו של כ-258 מיליון ש"ח וזאת בדרך של הרחבת סדרה ב'. בשנת 2019 שולם דיבידנד בסך כ-70 מיליון ש"ח לעומת תשלום דיבידנד בסך של כ-60 מיליון ש"ח בשנת 2018.

4.6. הון חוזר

ההון החוזר של החברה ביום 31 בדצמבר 2019 עומד על סך חיובי של כ-1,151 מיליון ש"ח וביום 31 בדצמבר 2018 עמד ההון החוזר על סך חיובי של כ-943 מיליון ש"ח.

בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה הון חוזר לתקופה של 12 חודשים בסך של כ-876 מיליון ש"ח (בשנת 2018 כ-767 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 והרחבת הסדרה ביום 19 בספטמבר 2019
ערך נקוב במועד ההנפקה	382,351 ו-304,821 (סה"כ 687,172)	253,098 ו-250,000 (סה"כ 503,098)
הערך הנקוב ליום 31/12/2019	412,303	482,091
תנאי הצמדה	לא צמוד	לא צמוד
סכום הריבית שנצברה ליום 31/12/2019	3,453	6,194
יתרת אגרות החוב כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 31/12/2019	420,409	492,482
השווי הבורסאי ליום 19/03/2020 (סמוך למועד פרסום הדוח)	429,785	483,151
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.	
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 בדבר אי 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 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	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 ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') מיום 17 בספטמבר 2017.

ג- היבטי ממשל תאגידי

6. דירקטוריון החברה

6.1. 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 יעקב בן משה, מאיר בר אל ועינת צפרי, אשר בהסתמך עלייהם 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.

6.2. דירקטורים בלתי תלויים בתאגיד

נכון למועד הדוח, מכהנים בחברה, שני דירקטורים חיצוניים: ה"ה יעקב בן משה ומאיר בר אל ודירקטורית בלתי תלויה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"): ה"ה עינת צפרי. החברה לא אימצה הוראה בדבר עצמאות הדירקטוריון בתקנונה.

7. מבקר פנים

7.1. שם המבקר: רו"ח אלי גולדשטיין.

7.2. תאריך תחילת כהונה: 2 באפריל, 2015.

7.3. 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.

7.4. נותן שירותים חיצוני

המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנימית כמינוי אישי במיקור חוץ ואינו עובד של החברה או ממלא תפקידים אחרים בחברה. המבקר הפנימי הינו עצמאי והחל ביום 1 באפריל, 2019 הוא העניק את שירותיו המקצועיים באמצעות משרד רואי החשבון פאהן קנה ושות' (לפרטים נוספים, אודות מבקר הפנים, ראו תקנה 26 א' לפרק ד').

7.5. 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.

7.6. 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.

7.7. תוכנית הביקורת

בחודש מרץ 2019 הציג המבקר הפנימי את תוכנית עבודתו לשנת 2019, אשר הוכנה תוך התייעצות עם מנכ"ל החברה, וועדת הביקורת ויו"ר דירקטוריון החברה. תכנית זו אושרה על ידי וועדת הביקורת של החברה ביום 19 במרץ 2019.

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, וכן בהתחשב בגורמים הבאים:

- א. החשיפה לסיכון של פעילויות נושאים ופעולות;
- ב. קיום בקורות רלוונטיות בנושא האמור והמידע המצוי על יעילות או חולשות בקורות אלו;
- ג. הסתברות לגבי קיומם של ליקויים תפעוליים, ניהוליים ומנהלתיים;
- ד. ממצאים של ביקורת קודמת והזמן שחלף מביקורת קודמת באותו נושא או בנושא רלוונטי אחר;
- ה. 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.

7.8. 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.

7.9. היקף העסקה ותגמול

בגין תוכנית הביקורת הפנימית לשנת 2019 ביצע המבקר הפנימי עבודה בהיקף כולל של כ-1,100 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- 248 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ). דירקטוריון החברה סבור כי אין לתגמול הניתן למבקר הפנימי כל השפעה על שיקול דעתו המקצועי.

7.10. עסקאות מהותיות:

המבקר הפנימי לא נדרש, בשנת 2019, לבחון עסקאות חריגות שלבעלי שליטה עניין אישי בהן.

7.11. 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.

7.12. 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 3/2018	מאי 2019
דוח 4/2018	ספטמבר 2019
דוח 1/2019	דצמבר 2019
דוח 2/2019	פברואר 2020
דוח 3/2019	דצמבר 2019
דוח 4/2019	מרץ 2020
דוח 5/2019	מרץ 2020

7.13. 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.

7.14. 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.

8. 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.

9. 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 2019 תרמה הקבוצה סך של כ-791 אלפי ש"ח.

10. גילוי בדבר שכר רואה חשבון מבקר

רואי החשבון המבקרים של הקבוצה הינם ברייטמן אלמגור זוהר ושות'.

להלן הוצאות שכר הטרחה ושעות שהושקעו בשנים 2018-2019 ביחס לחברה וחברות בנות שלה :

סה"כ		שירותי אחרים		שירותי ביקורת		
שעות	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	
9,800	1,339	400	64	9,400	1,275	שנת 2018
9,993	1,550	895	206	9,098	1,344	שנת 2019

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 2018 אושר על ידי דירקטוריון החברה בהתאם להמלצת ועדת הביקורת.

הראל שפירא, דירקטור ומנכ"ל

יהודה שגב, יו"ר הדירקטוריון

22 במרץ 2020



חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31.12.2019

מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג'

ליום 31.12.2019

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019

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
13-106	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**

ביקורנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2019. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", (להלן - "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה 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 וההכרה בהכנסה מכירת 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 (כל אלה יחד מכונים להלן - "רכיבי הבקרה המבוקרים").

לא בדקנו את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהווים כ-1% וכ-6% בהתאמה, מהסכומים המתייחסים בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אותן חברות בוקרה על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחווה דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לאפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בתאגיד 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 ודוחות רואי חשבון המבקרים האחרים 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 ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2019.

ביקורנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 והדוח שלנו, מיום 22 במרץ 2020, כלל חוות דעת בלתי מסיגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 22 במרץ, 2020

2

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

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

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-ellat@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האנרגיה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גבי ים נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

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

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

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

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדיקטוריון 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-2% וכ-3% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-7%, כ-12% וכ-15%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 הסתכמה לסך של כ-102,189 אלפי ש"ח וכ-76,245 אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק ברווחיהן/הפסדיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017, הסתכם לסך של כ-6,979 אלפי ש"ח, כ-1,306 אלפי ש"ח וכ-160 אלפי 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 ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדיקטוריון 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 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 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 2019 והדוח שלנו מיום 22 במרץ 2020 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 22 במרץ, 2020

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
אלפי ש"ח			<u>נכסים</u>
			<u>נכסים שוטפים</u>
408,622	280,150	5	מזומנים ושווי מזומנים
181,084	357,554	6	פקדונות בתאגידים בנקאיים ואחרים
1,003,118	1,190,381	7	לקוחות
199,559	190,064	8	חייבים ויתרות חובה
410,649	635,309	9	מלאי בניינים ודירות למכירה
728,602	232,279	11	נכסים פיננסיים
2,664	1,481	2א25	מכשירים פיננסיים נגזרים
2,934,298	2,887,218		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
231,451	206,194	10	מלאי קרקעות לבניה
2,387,883	2,466,000	11	נכסים פיננסיים
169,945	169,945	ב11	הכנסות לקבל
-	103,510	12	נכס זכות שימוש
214,619	195,316	13	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
542,478	628,828	14	רכוש קבוע, נטו
191,569	305,271	15	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
76,245	103,853	ב16	השקעה בחברות מוחזקות
39,868	81,934	17	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
53,963	58,777	ד28	מסים נדחים
3,908,021	4,319,628		
6,842,319	7,206,846		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		ביאור	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
247,009	437,714	18	אשראי מתאגידים בנקאיים
2,147	2,145		חלויות שוטפות וריבית צבורה של הלוואות מתאגידים בנקאיים
803,019	124,675	21	חלויות שוטפות וריבית צבורה של הלוואות לפרויקטי זכיינות
98,210	124,121	22	חלויות שוטפות וריבית צבורה של אגרות חוב
86,857	136,451	ג7	התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
31,220	24,695	9	מקדמות מרוכשי דירות
452,457	571,417	19	ספקים
137,139	214,436	20	זכאים ויתרות זכות
12,307	7,956	2א25	מכשירים פיננסיים נגזרים
3,440	1,303	26	הפרשה לתביעות ודרישות משפטיות
108,469	84,803	28	מסים לשלם
9,046	5,933	35	הפרשה בגין פעילות מופסקת
1,991,320	1,735,649		
התחייבויות לא שוטפות			
2,143	-		הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,554,946	2,697,028	21	הלוואות לפרויקטי זכיינות
647,418	788,770	22	אגרות חוב
-	69,891	12	התחייבות בגין חכירה
43,266	57,237	24	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
2,734	616	3א25	מכשירים פיננסיים נגזרים
872	-	28ד	מסים נדחים
7,292	18,955		התחייבויות אחרות
3,258,671	3,632,497		
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
-	-	30	הון מניות
413,823	454,322		פרמיה על מניות
18,640	15,297		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
(1,037)	20		קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים
2,392	(3,426)		התאמות הנבעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
1,157,582	1,366,018		עודפים
1,591,400	1,832,231		הון המיוחס לבעלים של החברה האם
928	6,469		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,592,328	1,838,700		סה"כ הון
6,842,319	7,206,846		סה"כ התחייבויות והון
22 במרץ 2020			
עמית בירמן	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	
2017	2018	2019		
	אלפי ש"ח			
3,564,419	3,085,987	2,923,250	א31	הכנסות
2,998,586	2,536,941	2,324,552	ב31	עלות ההכנסות
565,833	549,046	598,698		רווח גולמי
6,578	8,212	18,975	ו31	הוצאות מכירה ושיווק
131,584	129,481	157,031	ז31	הוצאות הנהלה וכלליות
11,323	4,889	(23,884)	ח31	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
416,348	406,464	446,576		רווח תפעולי
117,344	209,339	176,533	ט31	הוצאות מימון
731	(6,002)	16,624	י25	הוצאות (הכנסות) מימון בגין מכשירים פיננסיים
(78,796)	(169,994)	(140,977)	י31	נגזרים
377,069	373,121	394,396		הכנסות מימון
160	(465)	(6,156)	ב16	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
377,229	372,656	388,240		רווח לפני מסים על ההכנסה
96,278	89,452	90,522	28	מסים על ההכנסה
280,951	283,204	297,718		רווח מפעילויות נמשכות
(6,450)	3,581	(7,003)	ט35	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
274,501	286,785	290,715		רווח נקי לשנה
274,192	284,900	285,174		רווח נקי לשנה מיוחס ל:
309	1,885	5,541		בעלי מניות החברה
274,501	286,785	290,715		בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה בש"ח:				
0.80	0.80	0.82	32	מפעילויות נמשכות
(0.02)	0.01	(0.02)		מפעילות שהופסקה, נטו
0.78	0.81	0.80		סה"כ רווח בסיסי למניה
רווח נקי (הפסד) מדולל למניה המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה בש"ח:				
0.78	0.79	0.81		מפעילויות נמשכות
(0.02)	0.01	(0.02)		מפעילות שהופסקה, נטו
0.76	0.80	0.79		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
2017	2018 אלפי ש"ח	2019	
274,501	286,785	290,715	רווח נקי לשנה
			רווח (הפסד) כולל אחר
			<u>סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</u>
			מדידות מחדש של התחייבות נטו בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
(5,469)	53	(6,738)	ב24
			<u>סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</u>
			רווח בגין גידור תזרים מזומנים, נטו ממס
10,713	4,098	1,057	ד25
1,187	7,093	(5,818)	
280,932	298,029	279,216	סה"כ רווח כולל לשנה
			רווח כולל לשנה מיוחס ל:
280,623	296,144	273,675	בעלי מניות החברה
309	1,885	5,541	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
280,932	298,029	279,216	

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								
-	409,784	12,311	(15,848)	(5,888)	815,745	1,216,104	(1,266)	1,214,838
-	-	-	-	-	(162,000)	(162,000)	-	(162,000)
-	-	6,283	-	-	-	6,283	-	6,283
-	-	-	-	-	274,192	274,192	309	274,501
-	-	-	10,713	1,187	(5,469)	6,431	-	6,431
-	-	-	10,713	1,187	268,723	280,623	309	280,932
-	409,784	18,594	(5,135)	(4,701)	922,468	1,341,010	(957)	1,340,053

יתרה ליום 1 בינואר 2017

דיבידנד ששולם

תשלום מבוסס מניות

רווח נקי לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

סה"כ רווח כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

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								
-	409,784	18,594	(5,135)	(4,701)	922,468	1,341,010	(957)	1,340,053
-	-	-	-	-	10,161	10,161	-	10,161
-	409,784	18,594	(5,135)	(4,701)	932,629	1,351,171	(957)	1,350,214
-	4,039	(4,039)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	-	(60,000)
-	-	4,085	-	-	-	4,085	-	4,085
-	-	-	-	-	284,900	284,900	1,885	286,785
-	-	-	4,098	7,093	53	11,244	-	11,244
-	-	-	4,098	7,093	284,953	296,144	1,885	298,029
-	413,823	18,640	(1,037)	2,392	1,157,582	1,591,400	928	1,592,328

יתרה ליום 1 בינואר 2018

השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ
לראשונה של תקן דיווח כספי
בינלאומי 15

יתרה ליום 1 בינואר 2018

מימוש כתבי אופציה למניות

דיבידנד ששולם

תשלום מבוסס מניות

רווח נקי לשנה

רווח כולל אחר לשנה

סה"כ רווח כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

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 תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
274,501	286,785	290,715
(6,450)	3,581	(7,003)
280,951	283,204	297,718

רווח נקי לשנה
בניכוי, רווח (הפסד) מפעילות מופסקת, נטו
רווח מפעילויות נמשכות

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

התאמות לסעיפי רווח והפסד:		
109,515	110,079	140,294
(160)	465	6,156
6,283	4,085	2,324
(14,306)	(21,840)	(497)
2,058	3,173	5,224
14,496	(836)	(3,501)
578	7,679	(16,670)
(3,722)	(1,562)	(3,291)
39,279	33,343	52,180
96,278	89,452	90,522
250,299	224,038	272,741

פחת והפחתות
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות
תשלום מבוסס מניות
רווח מהקמת פרויקטי זכיינות
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
ירידת (ביטול ירידת) ערך מלאי קרקעות לבניה
ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
רווח מממוש רכוש קבוע וקרקעות והכנסות אחרות, נטו
הוצאות מימון, נטו
מסים על ההכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:		
49,617	(24,910)	(124,508)
(21,007)	55,162	(21,180)
17,920	(220,980)	(283,766)
59,164	(108,422)	118,907
(117)	515	(2,137)
6,243	(72,022)	35,274
7,888	65,937	32,718
9,062	(31,493)	(6,525)
128,770	(336,213)	(251,217)

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עלייה) במלאי בניינים, דירות למכירה וקרקעות לבנייה
עלייה (ירידה) בספקים ולנותני שירותים
עלייה (ירידה) בהפרשה לתביעות ודרישות משפטיות
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עלייה בהתחייבויות בגין עבודות בחו"ז הקמה
עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות

מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:		
113	14,394	2,914
(141,098)	(47,901)	(130,086)
(140,985)	(33,507)	(127,172)

מסים שהתקבלו
מסים ששולמו

519,035	137,522	192,070
(55,554)	(5,958)	(2,296)
463,481	131,564	189,774

מזומנים נטו - פעילות שוטפת נמשכת
מזומנים נטו - פעילות שוטפת בגין פעילות מופסקת
מזומנים נטו - פעילות שוטפת

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
36,648	568	6,166
(5,450)	(33,930)	(231,221)
(806,028)	(584,148)	(149,947)
62,478	72,204	640,612
(19,945)	(20,619)	(16,572)
-	17,883	-
(8,255)	(203,989)	(11,283)
(172,251)	(191,293)	(219,795)
34,995	30,392	33,175
(18,053)	(606)	-
1,038	1,743	4,746
(894,823)	(911,855)	55,881
(162,000)	(60,000)	(70,000)
-	-	34,832
(7,831)	(10,643)	(2,143)
799,675	598,424	202,832
(48,601)	(112,800)	(750,228)
(29,530)	93,596	189,992
-	-	(20,104)
250,635	-	257,731
(68,717)	(68,717)	(89,724)
(95,686)	(103,965)	(127,315)
637,945	335,895	(374,127)
206,603	(444,396)	(128,472)
646,415	853,018	408,622
853,018	408,622	280,150
15,390	6,422	783

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

החזר הלוואות שניתנו לזמן ארוך ופדיון פקדונות מתן הלוואות לזמן ארוך והפקדת פקדונות השקעה בנכסים פיננסיים תקבולים בגין נכסים פיננסיים השקעות ומתן הלוואות לחברות מוחזקות מוסדות בגין רכישת נדל"ן להשקעה השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה רכישת רכוש קבוע תמורה ממימוש רכוש קבוע השקעה בנכסים בלתי מוחשיים ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

דיבידנד ששולם לבעלי המניות הנפקת מניות פרעון הלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים קבלת הלוואות לפרויקטי זכיינות פרעון הלוואות שהתקבלו לפרויקטי זכיינות אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו פרעון התחייבות בגין חכירה תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב פרעון אגרות חוב ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

גידול (קיטון) ביתרת המזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

פעילות שאינה במזומן

השקעה ברכוש קבוע ובנכסים בלתי מוחשיים באשראי

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 1 - כללי

א. תאור כללי של החברה ופעילותה

שפיר הנדסה ותעשיה 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, מלט, ברזל ובטון מובא ואספלט, וכן בביצוע עבודות אספלט (להלן - "הקבוצה").

ראה ביאור 33 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 30.

לחברה אגרות חוב סדרה א' וסדרה ב' הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. ראה ביאור 22.

ב. פעילות מופסקת

לפרטים בנוגע לפעילות המופסקת של החברה בתחום התשתיות ברומניה, ראה ביאור 35.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

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, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 3.

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 ונכסים והתחייבויות פיננסיים (כולל מכשירים 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 והזכיינות, המחזור התפעולי הינו שנה. בהתייחס לפעילות מגזר התשתיות והמגורים, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך עד שלוש שנים. לפיכך, ביחס לפעילות מגזר התשתיות והמגורים, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. 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 שיגיע 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.

ד. 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.

ה. 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.

ו. 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 ושאין עונים להגדרת שווי מזומנים, מסווגים במסגרת סעיף פקדונות בתאגידים בנקאיים ואחרים במסגרת רכוש שוטף.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות 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 והחברה הכלולה ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה 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.

ח. 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 שווייה 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 מדיבדנדים שיתקבלו מההשקעה ומהמימוש הסופי שלה.

ט. 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 מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שער חליפין ממוצע בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר. 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.

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 במהלכה תנודתיות 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 נוצרו הפרשי התרגום וכן בעת מימוש חלקי של פעילות החוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מלאי קרקעות, בניינים ודירות למכירה

עלות זכויות במקרקעין, קרקעות, בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. כמו כן עד ליום 31 בדצמבר 2017 הונו לעלות מלאי בניינים ודירות למכירה עלויות אשראי (ראה גם סעיף יד).

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 נזקף 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 שינבעו מהבניין כולו.

יא. מלאי חומרים

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.

יב. חכירות

המדיניות החשבונאית שלהלן יושמה עד ליום 1 בינואר 2019:

הסדרי חכירה מסוגים כחכירה מימונית כאשר תנאי החוזה מעבירים את כל הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות לחוכר. יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות.

הקבוצה כחוכר

חכירה מימונית

נכסים אשר כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס הועברו לקבוצה, מסווגים כחכירה מימונית. הנכס החוכר נמדד בתחילת תקופת החכירה לפי הנמוך מבין השווי ההוגן של הנכס החוכר או הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים.

הנכס בחכירה מופחת לאורך תקופת החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה כנמוך שבהם.

חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החוכר, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. חכירות (המשך)

מדיניות חשבונאית חכירות החל מיום 1 בינואר 2019: (המשך)

הקבוצה כחוכר (המשך)

חכירה תפעולית

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה. בהסדרי חכירה תפעולית בהם בתחילת תקופת החכירה לא מקבלים דמי חכירה, או מתקבלים דמי חכירה מופחתים, וכן כאשר ניתנות הטבות נוספות לחוכר, מכירה הקבוצה בהכנסה על בסיס קו ישר, על פני תקופת החכירה.

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

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 לתיק 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 החוכר יחד עם:

- 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 ליום 1 בינואר 2019 אין זה ודאי באופן סביר שימומשו על ידה.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה. אם לא ניתן לקבוע בנקל שיעור זה, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי שלה. ראה ביאור 3 בדבר שיעורי ההיוון ששימשו במועד היישום לראשונה.

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 שייך;
- 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.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. חכירות (המשך)

מדיניות חשבונאית חכירות החל מיום 1 בינואר 2019: (המשך)

הקבוצה כחוכר (המשך)

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 שייך. 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 שימוש 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 שימוש 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.

לעניין השפעת יישום תקן IFRS 16 "חכירות" - ראה ביאור 3.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. 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:

אורך החיים השימושיים	שיעור הפחת העיקרי	
50 שנים	2	בניינים (למעט רכיב הקרקע)
5-20 שנים	20	מבנים, מפעלי בטון, מכונות וציוד
5-10 שנים	20	כלי רכב
3-16 שנים	15	מחשבים, ריהוט וציוד משרדי

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינויי אומדן באופן של "מכאן-ולהבא".

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

יד. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימושם 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.

החל מיום 1 בינואר 2018 בהמשך ליישום תקן דיווח כספי בינלאומי 15 הקבוצה אינה מהוונת עלויות אשראי המתהוות בגין אשראי ששימש לפרויקטי מגורים.

לעניין אופן ההצגה בדוח על תזרימי המזומנים בגין ריבית שהוונה ראה ביאור 2 כח.

טו. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים המוקמים על ידי החברה נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות ובתוספת מרווח קבלני.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על כך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי נבחנות לפחות בכל סוף שנה קלנדרית.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-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. הפסד מירידת ערך של נכס מבוטל 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.

ז. 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 (SPPI- Solely Payments of Principal and Interest) (להלן - "קריטריון ה-SPPI").

בדוחות הקבוצה, נכללים תחת סיווג זה בעיקר נכסים פיננסיים הנובעים מחוזי זכיינות (ראה ביאור 11), לקוחות וחייבים.

(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.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מכשירים פיננסיים (המשך)

1. נכסים פיננסיים (המשך)

בחירת 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 הפסד 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 לכלל 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. 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.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מכשירים פיננסיים (המשך)

1. נכסים פיננסיים (המשך)

ירידת ערך נכסים פיננסיים: (המשך)

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 לפרויקטי 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 מהחוזת המארח, אם המאפיינים והסיכונים הכלכליים אינם קשורים באופן הדוק (closely related) למאפיינים ולסיכונים הכלכליים של החוזת המארח, אלא אם החוזת 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 25ד).

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מכשירים פיננסיים (המשך)

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.

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 עסקת חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

במקרים בהם עסקת 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 העסקת 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.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מכשירים פיננסיים (המשך)

6. גרעית 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 לקבלת 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

התחייבויות פיננסיות נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבויות פיננסיות מסולקת כאשר החייב (הקבוצה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטי 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 כגרעיה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

יח. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית 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. הפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

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.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. 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).

כ. 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 ההפרשות 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.

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.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. 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 הוניים 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 הוניים 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 שמיטיב עם העובד/נותן השירות האחר לפי השווי ההוגן במועד השינוי.

כב. 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 בונוס במזומן 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 המתחייבות 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 מהונות לעלות נכסי התכנית בהתאם לשיטת יחידת הזכאות החזויה (Projected Unit Credit Method), תוך שימוש בהערכות אקטואריות המתבצעות בתום כל תקופת דיווח. הערך הנוכחי של מחויבות הקבוצה בגין תכנית להטבה מוגדרת ליום 31 בדצמבר 2019 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.

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 לשלמם 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.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. 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 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 (Public-Private Partnership (PPP) מסוג פריוקטים ציבוריים במימון פרטי - Private Finance Initiative (PFI).

הקבוצה התקשרה בהסדרים מבוססי זיכיון בשיטות ה-BOT (Build, Operate, Transfer) או DBOT (Design, Build, Operate, Transfer) 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 תקבולים 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 התקבולים 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 מהתקבולים 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 הפריוקט. 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. בפריוקטים 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)

כד. 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 שצפויה 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 שצפויה 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 ותעשיה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. 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 העלות 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 עלות 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 עלות 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.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. הכרה בהכנסה (המשך)

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 בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

להלן התנאים (לפי חלוקת התחומים) בדבר הכרה בהכנסה אשר נדרש שיתקיימו לפני ההכרה בהכנסה:

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 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 הקמה, במידה והוסכם לגביהם עם מזמין העבודה.

כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד הצפוי מוכר מיידית ללא התחשבות בשיעור ההשלמה.

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 החל מיום 1 בינואר 2018

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדירור 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.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. הכרה בהכנסה (המשך)

ההכנסה ממכירת דירות לתקופות שקדמו ליום 1 בינואר 2018 הוכרה בהתקיים כל התנאים הבאים:

- הקבוצה העבירה לקונה את הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנובעים מהבעלות על הדירות. העברת הסיכונים וההטבות מתקיימת, בדרך כלל, עם מסירת הדירה לרוכש;
- הקבוצה אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת ברמה המאפיינת, בדרך כלל, בעלות ואינה שומרת את השליטה האפקטיבית על הדירות 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.

כה. 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 הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד 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.

כו. 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.

כז. 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.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כח. סיווג ריבית, דיבידנדים ומיסים ששולמו / שהתקבלו בדוחות על תזרימי המזומנים:

תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה ודיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה

תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים 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 עקיף 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.

ביאור 3 - תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שפורסמו המשפיעים על התקופה הנוכחית

IFRS 17 "חכירות"

התקן החדש אשר נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2019 ('מועד היישום לראשונה') מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר'). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר. התקן החדש מבטל את ההבחנה אשר הייתה קיימת בעבר לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חכור, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין הערך הנוכחי של דמי החכירה. הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים). ראו ביאור 2'ב בדבר המדיניות החשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2019. הקבוצה בחרה לא ליישם את התקן למפרע (לא להתאים למפרע את נתוני ההשוואה) וליישום לראשונה של התקן לא הייתה השפעה על יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2019. נתוני ההשוואה המתייחסים לתקופות שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018 ולשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2018 ו-31 בדצמבר 2017 מוצגים בהתאם להוראות IAS 17 והפרשנויות הנלוות לו.

במועד היישום לראשונה, חכירות של כלי רכב וזכות שימוש בקרקעות בקבוצה אשר טופלו כחכירות תפעוליות, הוכרו כנכסים ובהתחייבויות בדוח על המצב הכספי של הקבוצה כדלקמן: התחייבויות החכירה הוכרו ונמדדו במועד היישום לראשונה בערך הנוכחי של תשלומי החכירה שנתו, מהווים על ידי שימוש בשיעור הריבית התוספתי של הקבוצה בכל חכירה במועד היישום לראשונה. נכסי זכות השימוש הוכרו ונמדדו במועד היישום לראשונה בסכום השווה להתחייבויות החכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה כלשהם ששולמו מראש או שנצברו. הממוצע המשוקלל של שיעור הריבית התוספתי של הקבוצה שיושם להתחייבויות חכירה שהוכרו בדוח על המצב הכספי במועד היישום לראשונה בגין כלי רכב ובגין זכות שימוש בקרקעות הינו 1.8% ו-2.6% בהתאמה. שיעורי ההיוון מבוססים על שיעור הריבית התוספתי של החוכר בכל חכירה, כתלות בסכום החכירה, משך החיים הממוצע שלה וטיב הנכס החכור.

הקבוצה בחרה ליישם את התקן תוך יישום ההקלות המתאפשרות בהוראות המעבר לתקן כדלקמן:

1. הקבוצה משתמשת בשיעור היוון אחד לתיק חוזי חכירה בעלי מאפיינים דומים באופן סביר.
2. הקבוצה אינה מיישמת את הוראות התקן לגבי חכירות שתקופת החכירה שלהן מסתיימת תוך 12 חודש ממועד היישום לראשונה (בעיקר בגין חכירת ציוד משרדי).
3. הקבוצה אינה כוללת עלויות ישירות ראשוניות במדידת הנכס זכות שימוש במועד היישום לראשונה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שפורסמו המשפיעים על התקופה הנוכחית (המשך)

IFRS 16 "חכירות" (המשך)

ההשפעות על הדוח על המצב הכספי של הקבוצה ליום 1 בינואר 2019:

<u>הנכס החכור</u>		נכס בגין זכות שימוש	התחייבות בגין חכירה
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מראש קרקעות כלי רכב		16,870	-
		77,422	77,422
		13,844	13,844
		108,136	91,266

ההשפעות על הדוח על המצב הכספי של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2019:

<u>הנכס החכור</u>		נכס בגין זכות שימוש	התחייבות בגין חכירה	מסים נדחים	סך השינוי נטו בהון
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
קרקעות ומבנים כלי רכב		90,708	72,639	265	934
		12,802	12,556	57	189
		103,510	85,195	322	1,123

ההשפעות על הדוח על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

<u>הנכס החכור</u>		גידול בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת	קיטון בתזרים המזומנים מפעילות מימון
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
קרקעות ומבנים כלי רכב		10,964	10,964
		9,141	9,141
		20,105	20,105

ההשפעות על הדוח על הרווח או הפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

<u>הנכס החכור</u>		קיטון בהוצאות לפי IAS 17	גידול בהוצאות לפי IFRS 16	סה"כ גידול (קיטון) ברווח (הפסד) מפעילות רגילות	גידול בהוצאות לפי IFRS 16	גידול בהוצאות לפי IFRS 16	סה"כ גידול (קיטון) ברווח (הפסד) לדוח
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
קרקעות ומבנים כלי רכב		10,964	7,914	3,050	1,903	265	882
		9,141	8,733	408	162	57	189
		20,105	16,647	3,458	2,065	322	1,071

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 4 - 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 המשפטיים. 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 הנכס 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 זכויות 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 סיכויי הקמה ומרווח סיכויי תפעול.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - 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 שלרלוונטי, 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 כולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
391,707	248,422
16,915	31,728
<u>408,622</u>	<u>280,150</u>

מזומנים ופקדונות בש"ח (*)
מזומנים במטבע חוץ

(*) הפקדונות בתאגידים בנקאיים אינם צמודים ונושאים ריבית שוטפת של 0.01%-0.23%.

ביאור 6 - פקדונות בתאגידים בנקאיים ואחרים

הרכב:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
77,381	177,189
103,703	180,365
<u>181,084</u>	<u>357,554</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 0.02%-0.35%.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - לקוחות

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2019	2018
אלפי ש"ח	
638,181	505,557
96,780	110,299
331,188	349,843
177,747	85,515
1,243,896	1,051,214
(53,515)	(48,096)
1,190,381	1,003,118

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	
2019	2018
אלפי ש"ח	
3,991,720	4,850,765
(3,660,532)	(4,500,922)
331,188	349,843

עלויות שהתהוו בתוספת רווחים שהוכרו
 בניכוי - חשבונות על התקדמות העבודה

ג. התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה

31 בדצמבר	
2019	2018
אלפי ש"ח	
1,911,706	1,467,306
(2,034,422)	(1,551,789)
(13,735)	(2,374)
(136,451)	(86,857)

עלויות שהתהוו בתוספת רווחים שהוכרו
 בניכוי - חשבונות על התקדמות העבודה
 הפרשות להפסדים שהוכרו

ד. להלן ניתוח יתרת הלקוחות, נטו (לאחר ניכוי הפרשה לחובות מסופקים), לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך הדיווח:

לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו					לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם	
סה"כ	מעל 90 יום	60-90 יום	30-60 יום	עד 30 יום		
אלפי ש"ח						
681,446	17,355	6,490	18,853	26,078	612,670	31 בדצמבר 2019
567,760	13,845	6,889	9,440	7,748	529,838	31 בדצמבר 2018

31 בדצמבר 2019

31 בדצמבר 2018

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - לקוחות (המשך)

ה. ניהול סיכון אשראי 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 המגורים, התשתיות ובמגזר הזכיינות. סיכון אשראי 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 והנהלה.

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			
עד שנה	שנה עד שנתיים	שנתיים עד חמש	
		שנים	אלפי ש"ח
31 בדצמבר, 2019	1,935,661	1,641,769	1,447,612
			5,025,042

31 בדצמבר, 2019

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

31 בדצמבר		
2019	2018	
אלפי ש"ח		
55,128	44,321	מקדמות לספקים
52,973	21,059	מוסדות ממשלתיים
37,124	53,649	הוצאות מראש
20,142	58,569	שותפים בפעילויות משותפות
7,239	6,752	חלויות שוטפות של הלוואות שניתנו
3,602	4,011	עובדים
13,856	11,198	חייבים ויתרות חובה אחרים
190,064	199,559	

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי בניינים ודירות למכירה ומקדמות מרוכשי דירות

א. ההרכב:

מקדמות מרוכשי דירות		מלאי בניינים ודירות למכירה		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח				
11,743	-	32,615	4,534	פסגות שפיר ראש העין (ב1)
-	-	110,651	135,089	ראש העין, מחיר למשתכן (ב2)
19,477	19,355	107,441	87,120	מודיעין (ב3)
-	5,340	159,942	408,566	חריש (ב4)
31,220	24,695	410,649	635,309	

ב. פירוט בדבר הפרויקטים השונים:

הכנסות שהוכרו בדוחות על הרווח או הפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מס' יחידות שנמכרו עד ליום 31 בדצמבר 2019	מס' יחידות בפרויקט	
2017	2018	2019			
אלפי ש"ח					
1,903	-	-	420	420	אוריון, אור יהודה
32,774	140,935	60,919	300	307	פסגות, ראש העין
146,417	2,193	-	92	92	סימפוני, רעננה
-	71,777	111,521	162	228	מודיעין
-	-	-	-	256	ראש העין, מחיר למשתכן
-	-	-	-	180	אור יהודה ב'
-	-	193,678	611	1,519	בצוותא, חריש
<u>181,094</u>	<u>214,905</u>	<u>366,118</u>			

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי בניינים ודירות למכירה ומקדמות מרוכשי דירות (המשך)

ב. פירוט בדבר הפרויקטים השונים: (המשך)

1. פסגות שפיר ראש העין

במאי 2011 רכשה חברה מאוחדת קרקע בראש העין בשטח של כ-12 אלף מ"ר. בפרויקט 4 בניינים, מתוכם 2 בניינים בני 12 קומות אשר נמכרו במלואם, קיבלו טפסי 4 ונמסרו לרוכשים עד ליום 31.12.2018. 2 בניינים נוספים בני 20 קומות קיבלו טפסי 4 במהלך ינואר ומאי 2019 והדירות המכורות נמסרו לרוכשים במהלך 2019. בדבר עסקאות עם בעלי ענין ראה ביאור 1n34.

2. ראש העין מחיר למשתכן

ביום 30 בנובמבר 2015, זכתה הקבוצה, באמצעות חברה מאוחדת, 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. לעניין שטחים מסחריים בפרויקט - ראה ביאור 1n10.

3. פרויקט בשכונת נופים במודיעין

ביום 31 בדצמבר 2014, זכתה הקבוצה, באמצעות חברה מאוחדת, 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 שוקו כל הבניינים שבפרויקט. בדבר עסקאות עם בעלי ענין ראה ביאור 1n34.

4. 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 685 יחידות דיור מתוכן משווקות במתכונת של "מחיר למשתכן" והיתר בשוק החופשי. 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.

ג. לגבי שעבודים, ראה ביאור 27.

ד. חלוקה בין סכומים שקבלתם (סילוקים) 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		
2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח				
31,220	18,018	140,628	417,753	
-	6,677	270,021	217,556	
31,220	24,695	410,649	635,309	

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - מלאי קרקעות לבניה

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
54,734	-	קרקע בראש העין מחיר למשתכן (1)
48,316	48,322	קרקע בכפר סבא (2)
63,719	64,780	קרקע באור יהודה (3)
14,442	42,179	קרקע בהוד השרון (4)
36,586	35,118	קרקע בפיפרה, רומניה (5)
13,654	15,795	קרקע בסיביו, רומניה (6)
<u>231,451</u>	<u>206,194</u>	

1. פרויקט מכרז במסלול "מחיר למשתכן", ראש העין

ביום 30 בנובמבר 2015, זכתה הקבוצה, באמצעות חברה מאוחדת, במכרז של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, לרכישת זכויות חכירה במתחם לבניה רוויה ומסחר בראש העין. לעניין יחידות הדיור ראה ביאור 2ב9.

במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2016, התקבלה החלטה בחברה המאוחדת, לגבי שטחי המסחר, שלא לממשם עם סיום ההקמה אלא להחזיק בהם כנדל"ן מניב. לאור האמור, בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2018, נכללו עלויות הבניה המתייחסות לשטחי המסחר, לרבות עלויות המתייחסות לקרקע, לסעיף מלאי קרקעות לבניה למגורים ולמסחר לשטחי המסחר, למסגרת נכסים לא שוטפים. בשנת 2019 חתמה החברה המאוחדת על הסכמי שכירות עם שוכרים והחלה במו"מ מול תאגיד בנקאי לקבלת מימון ארוך טווח ולפיכך בוצע שינוי בשימוש (כהגדרתו בתקן חשבונאות בינלאומי מס' 40) ובהתאם סיווגה החברה את יתרת העלויות בגין שטחי המסחר מסעיף מלאי קרקעות לבניה לסעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.

2. קרקע בכפר סבא

בחודש יולי 2017 רכשה חברה מאוחדת 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.

3. קרקע באור יהודה

במהלך הרבעון הראשון של 2018 שולמו על ידי חברה מאוחדת 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. החברה הגישה בקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל-228 יחידות דיור, הבקשה כפופה לאישור הקלה.

4. קרקע בהוד השרון

ביום 12 בדצמבר 2018 התקשרה, חברה מאוחדת, 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 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 שילמו הרוכשות יחד למוכר סך של כ-198 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה: כ-40 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ).

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - מלאי קרקעות לבניה (המשך)

א. ההרכב:

4. קרקע בהוד השרון (המשך)

עד ליום 31.12.2018 שולם סך של כ-14 מיליוני ש"ח. ביום 2 בינואר 2019 נכנס ההסכם לתוקף (לאחר קבלת אישור מאת הממונה על ההגבלים העסקיים) ושולמה יתרת תמורת הרכישה בסך של כ-26 מיליוני ש"ח.

5. קרקע בפירה, רומניה

קרקע בשטח של כ-80 אלפי מ"ר בשכונת פירה 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 הקרקעות אשר נרשמו במועד קבלתן לפי שוויין ההוגן. ביום 11 במרס 2016 רכשה הקבוצה קרקע נוספת בשטח של כ-35 אלפי מ"ר במחוז טלאורמן בעיר אלכסנדריה ברומניה, בתמורה לכ-513 אלפי ש"ח (119 אלפי אירו).

6. 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 הקרקעות אשר נרשמו במועד קבלתן לפי שוויין ההוגן. בשנת 2019 הכירה החברה ברווח מביטול הפרשה לירידת ערך (שבוצעה בעבר) בסך של כ-3.5 מיליוני ש"ח שנכלל במסגרת סעיף הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו בדוח על הרווח או הפסד.

ב. לגבי שעבודים - ראה ביאור 27.

ביאור 11 - נכסים פיננסיים

הקבוצה מתקשרת בהסכמי זכיונות ארוכי טווח המבוססים על שיתוף פעולה עסקי בין המגזר הציבורי למגזר הפרטי (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		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
159,770	152,745	כנסת ישראל (ב)
16,756	14,039	חניון הלאום (ג)
671,824	663,321	הנתיב המהיר (ד)
26,183	25,478	מעונות סטודנטים - בית אגרון (ה)
2,241,952	1,842,696	כביש 6 - צפון (ו)
3,116,485	2,698,279	
728,602	232,279	ההצגה בדוח על המצב הכספי:
2,387,883	2,466,000	נכסים פיננסיים במסגרת נכסים שוטפים
		נכסים פיננסיים במסגרת נכסים לא שוטפים
3,116,485	2,698,279	

לגבי ערבויות ושעבודים, ראה ביאור 27.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - נכסים פיננסיים (המשך)

ב. כנסת ישראל

ביום 30 ביולי, 2001 זכתה חברה מאוחדת במרכז 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 כתיבי 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.

כמו-כן, קבע המומחה בחוות הדעת החלקית האמורה, כי הכנסת זכאית לקזז מהתשלומים המגיעים לקבוצה עבור ביצוע הפרויקט סך של כחצי מיליון ש"ח, במדד ההסכם וללא תקורות יזם וזאת מתוך תביעות לקיזוזים שהגישה הכנסת (ושאינם קשורים לסוגיית לוחות הזמנים) בסך של כ-10 מיליון ש"ח. ביום 30 בדצמבר 2018, המציא המומחה לצדדים את חלק ב' לחוות דעתו, בקשר עם סוגיית לוחות הזמנים בפרויקט, כמו-גם בקשר עם תביעתה של החברה המאוחדת לזכאותה לתשלום תקורות בגין ביצוע עבודות נוספות ו/או שינויים בפרויקט (להלן - "חלק ב' לחוות 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 פיצויים 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 לוחות הזמנים ומועדי הסיום בהם נדרשה החברה המאוחדת להשלים את הקמת המבנים השונים והשלבים 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.

נכון למועד זה, הצדדים מנהלים בהמלצת בית המשפט הליך גישור אצל מגשר מוסכם. הליך הגישור מצוי בעיצומו ולפיכך מועד סיום היהול התביעה בכללותה אינו ידוע, זאת גם בשים לב לבקשות שונות שהוגשו בתיק בית המשפט וליתר הנושאים הכלולים בתביעה שטרם נדונו על ידי בית המשפט.

חלק מהעלויות בגין הרחבת הפרויקט והנזקים שנגרמו לחברה במהלך ההקמה, מוצגות בדוח על המצב הכספי בסעיף הכנסות לקבל במסגרת נכסים לא שוטפים בסכום המהווה 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 2019 ו-2018 סך של כ-40.7 מיליון ש"ח, מתוך כספי התשלום השנתי המגיעים לחברה המאוחדת בהתאם להסכם שבין הצדדים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - נכסים פיננסיים (המשך)

ב. כנסת ישראל (המשך)

הכנסות לקבל מעבודות בחו"י הקמה - במסגרת נכסים לא שוטפים

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
189,048	189,048	הכנסות שהוכרו
59,852	59,852	בניכוי - תקבולים על חשבון ביצוע עבודות
129,196	129,196	
40,749	40,749	בתוספת - סכומים שקוזזו ע"י כנסת ישראל
<u>169,945</u>	<u>169,945</u>	

הסכם עבודות בינוי נוספות 2018

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 13 באוגוסט 2019, התקבלה הודעת הכנסת לפיה מוארכת תקופת ההתקשרות עד ליום 16 בספטמבר 2020, וזאת בהתאם לזכותה של הכנסת להורות על הארכת ההתקשרות כאמור. לאור האמור, הוארך תוקף הערבות הבנקאית שהעמידה הקבוצה עד ליום 16 בספטמבר 2025.

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 חניה (צמוד למדד המחירים לצרכן). בנוסף להתחייבויותיה 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 ההפעלה של חניון הלאום. נכון למועד הדוח מפעילה ומתחזקת הקבוצה בקרית הממשלה 2 חניונים המכילים כ-250 מקומות חניה בהכנסה שנתית של כ-1 מיליון ש"ח. כמו כן, התקשרה הקבוצה עם מספר חברות תקשורת סולארית 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 ברך 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 ההפעלה לחניון הלאום על ידי החברה המאוחדת, כמפורט לעיל. החברה המאוחדת התחייבה לפעול למימוש אופציית הארכת תקופת ההפעלה, כקבוע בהסכמי הזיכיון.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 11 - נכסים פיננסיים (המשך)

ד. הנתבי המהיר

ביום 3 בספטמבר, 2006 נחתם בין משרד האוצר בשם מדינת ישראל ובין חברת הנתבי המהיר בע"מ חוזה זיכיון למימון, הקמה, תפעול ותחזוקה של הנתבי המהיר בכניסה לתל אביב במקביל לכביש מס' 1 וכן הפעלת נתבי מהיר בכניסה לירושלים והקמת והפעלת חניון חנה וסע (להלן - מיזם הנתבי המהיר). חוזה הזיכיון נחתם בעקבות זכייתה של החברה במכרז שפרסמה המדינה למימון, הקמת, תפעול ותחזוקת מיזם הנתבי המהיר. בהתאם לחוזה הזיכיון התחייבה החברה להקמת והפעלת מיזם הנתבי המהיר עד ליום 17 בדצמבר 2036. מיזם הנתבי המהיר כלל הקמת נתבי אגרה דינמית אשר לצורך הפעלתו פותח אלגוריתם לניהול ביקושי התנועה כתלות בנפח התנועה באותה עת. תחילתו של הנתבי המהיר בכניסה לתל אביב, סך הכל 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 הזכייין לסכומים מסוימים במידה שהפדיון בפועל לא יגיע ליעד הפדיון הנ"ל, לפי המנגנון האמור בחוזה הזיכיון (להלן - רשת הביטחון). 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 בשרותי ההסעות ובנוסף משלמת עבור הרכבים הפטורים, בהתאם לתנאים שנקבעו בחוזה הזיכיון.

תעודת הגמר וחוב הזכייין בגין התמלוג

ביום 17 בספטמבר 2013 נחתמה תוספת המתקנת את הסכם הזיכיון בהמשך לדיונים שנהלו בין הצדדים בקשר עם מספר תביעות ודרישות הודיות. 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:

סך של כ-155 מיליון ש"ח עם החתימה על התוספת להסכם (חלק מהסכום בדרך של קיזוז מתוך תשלומים אשר הגיעו לזכייין מהמדינה), וסך של 115 מיליון ש"ח הועמד כחוב של הזכייין 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 לזכייין לביצוע שירותי תכנון מפורט בקשר לפרויקט הרחבת חניון החנה וסע בפרויקט הנתבי 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, הנתבי המהיר בע"מ (להלן בסעיף זה - "הזכייין"), והמזמין, חתמו על תוספת לחוזה הזיכיון, (להלן - "התוספת"), אשר נכנסה לתוקף ביום 31 בינואר 2020 עם התקיימות התנאים המתלים, שעיקריה מפורטים להלן:

1. על פי התוספת, הזכייין 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 הזכייין לטובת המיזם שירותים נוספים ובכלל זה שירותי תפעול (מעבר לאלו שהוגדרו בהסכם הזיכיון 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) הזכייין 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 הזכייין יחזיר לתמורה נוספת בגין השירותים הנוספים בתמורה שנתית שאינה בסכומים מהותיים לחברה. בהקשר זה יצוין כי במסגרת התוספת נקבע כי הזכייין יעמיד לטובת המדינה ערבות ביצוע בסך של כ-20 מיליון ש"ח.
- לשם ביצוע עבודות ההקמה והשירותים הנוספים הזכייין יתקשר בהסכם עם שפיר הנדסה ואזרחית ומימית בע"מ (חברה בת, בבעלות מלאה של החברה).
3. בנוסף יצהיר הזכייין במסגרת התוספת על העדר תביעות מול המזמין בגין אובדן הכנסה קיים או עתיד מהמיזם.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 11 - נכסים פיננסיים (המשך)

ד. התיב המהיר (המשך)

4. במסגרת התוספת הוסכם על שינוי בהסדרי התשלום הקיימים מתוקף הסכם הזיכיון בקשר לתפעול המיזם על ידי הזכ"ן, 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 הזכ"ן יפרע למזמין סך של 30 מיליון ש"ח מתוך חוב הזכ"ן למזמין בגין התמלוג (היתרה נפרעה ביום 22 במרס 2020), אשר יתרתו נכון למועד דיווח זה הינה כ- 107 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 הזכ"ן בגין התמלוג.
6. התוספת תכנס לתוקף רק עם קבלת אישור התאגיד הבנקאי שהינו נציג המלווים של החוב הבכיר לזכ"ן (להלן - "אישור הגורמים המלווים"), וזאת לאחר שיסוכמו בין הזכ"ן לבין הגורמים המלווים נוסחים לתיקונים של מסמכי המימון הרלוונטיים ביחס למימון שהועמד בקשר עם המיזם. עם קבלת אישור הגורמים המלווים וחתימת 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 הזכ"ן, 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 לזכ"ן.

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 לזכ"ן לבצע חלוקה בהתקיימות תנאים אלה.

הוסכם כי, במועד סיום עבודות ההקמה ובלבד שבמועד זה לא התרחשה הפרה כלשהי על ידי הזכ"ן, ערבות שירות החוב, תבוטל ותושב לחברות הקבוצה.

להערכת החברה, ההתקשרות בתוספת (ועדכון הסכמי המימון כאמור), צפויה, לאורך תקופת הזיכיון, לשפר את רווחיות הזכ"ן מהפרויקט, בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

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.

ה. מעונות סטודנטים - בית אגרון

ביום 6 בדצמבר 2012 קיבלה הקבוצה באמצעות מיזם משותף לחברה מאוחדת ולצד ג' (להלן - "הזכ"ן"), 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 הזכ"ן 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 הזכ"ן בהתאם להסכם הזיכיון והתוספת לו העמיד הזכ"ן ערבויות תפעול ובדק בסך של 1.7 מיליון ש"ח, כל אחת.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - נכסים פיננסיים (המשך)

ו. כביש 6 - צפון

ביום 12 בפברואר 2014 חתמה חברה מאוחדת (להלן בסעיף זה - "6" - חוצה צפון" או "הזכיון") חברה יעודית למימוש הסכם הזכיון (SPC), על הסכם זכיון עם מדינת ישראל (להלן - "הסכם הזכיון") למימון, תכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה (DBOT) למשך 34 שנים החל מיום 10 בספטמבר 2015 (להלן - "תקופת הזכיון"), 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 הזכיון. במהלך תקופת הזכיון, תקנה המדינה לזכיון את הזכות להקמת ולהפעלת הפרויקט לרבות גביית כספים מהמשתמשים בכביש, כאשר בתום תקופת הזכיון יחזיר הזכיון את המיזם למדינה ללא תמורה. לזכיון אחריות מלאה להתקין, להפעיל ולתחזק את מערכות גביית האגרה של כביש חוצה ישראל צפון, ולאכוף תשלום חובות. תקופת הזכיון יכולה להתארך או להתקצר בכפוף להוראות הסכם הזכיון (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 הזכיון, 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 הזכיון ופורסמו ברשומות.

מענק הקמה

כפי שנקבע במסגרת הסכם הזכיון, 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 התחשבויות ותקבול בהתאם למנגנון התאמת מענק ההקמה בהסכם הזכיון בכל הנוגע לביצוע עבודות מינהור במנהרות 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. בהתאם לתנאי הסכם הזכיון, עם תחילת תקופת ההפעלה המלאה, מדי רבעון תערך התחשבויות 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 הזכיון. 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 הזכיון ובניכוי סכומים בגין השלמות שהזכיון התחייב לבצע במסגרת ההקמה.

הוראות הסכם הזכיון קובעות כי סכומי התשלום האמורים יהיו התרופה היחידה של הזכיון אף במקרה של אובדן הכנסות עקב אי עמידת המדינה בהתחייבותיה על פי הסכם הזכיון. בהתאם להסכם וכנהוג בהסכמי זכיון דומים, המדינה זכאית לסיים את הסכם הזכיון, בגין מספר עילות כמפורט בהסכם הזכיון. בנוסף, למדינה נתונה הזכות לסיים את הסכם הזכיון 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.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - נכסים פיננסיים (המשך)

ו. כביש 6 - צפון (המשך)

במסגרת הפרויקט נדרש הזכיין או מי מטעמו להנפיק את הערבויות הבנקאיות הבאות לטובת המזמינה:

- ערבות ביצוע עבודות בניה בסך של 125 מיליון ש"ח, אשר הועמדה עם תחילת ביצוע העבודות ותישאר בתוקפה עד שלושה חודשים לאחר קבלת אישור הפעלה לכביש. בסמוך לקבלת האישור להפעלה חלקית (של קטע 7 בלבד) הופחתה הערבות הביצוע האמורה לסך של כ- 84 מיליון ש"ח. בסמוך לקבלת אישור להפעלה מלאה הופחתה ערבות הביצוע האמורה לסך של כ- 6.6 מיליון ש"ח.
- 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;
- כמו כן תועמד ערבות תחזוקה סופית בסכום של 100 מיליון ש"ח, זאת החל משלוש שנים לפני תום תקופת הזכיין ובכל 6 חודשים לאחר סיום תקופת הזכיין 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

עלות הקמת/היקף הפרויקט הסתכם לכ- 2.4 מיליארד ש"ח. הפרויקט מומן בדרך של: (א) מענק המדינה האמור לעיל; (ב) הלוואות בעלים שיועמדו על ידי בעלי המניות בזכיון; ו- (ג) מימון חיצוני, לרבות הלוואות מזנין, כמפורט להלן. יציין כי על פי הסכם הזכיון, לזכיון הגנה מימונית בגין ייקור עלויות עקב עליית מדדים, מט"ח ושינויים בריביות.

עיקרי הסכם המימון:

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.

יתרת החוב למועד הדוח על המצב הכספי בגין המימון לזמן קצר הינה בסך של כ- 1,574 מיליון ש"ח, אשר הועמדה בהלוואות שקליות ותפרע במועדים שונים, אך לא יאוחר מסוף חודש יולי 2021 או שנתיים מתחילת ההפעלה המלאה (להלן - "מועד ההמרה"), לפי המוקדם. הזכיון יפרע את המימון לטווח הקצר מהלוואות הבעלים, מחלק מההלוואות במימון הביניים (המפורט להלן) ומההלוואות לטווח הארוך כמפורט להלן. מובהר, כי המימון לטווח קצר נועד לכסות את עלויות הקמת הפרויקט.

ב. מימון חוב בכיר לטווח ארוך

מסגרת המימון לטווח ארוך היא בגובה של כ- 1,680 מיליון ש"ח. במועד ההמרה יחליף המימון לטווח ארוך חלק מהמימון לטווח קצר, בהלוואה צמודת מדד (לטווח ארוך), שתפרע בהתאם ללוח סילוקין רבעוני בתקופה של 27 שנים.

2. מימון בדרגת ביניים (Mezzanine)

למועד הדוח על המצב הכספי יתרת חוב בדרגת ביניים הינה כ- 202 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.

למלווים במימון בדרגת ביניים לא מוקנית זכות עצמאית להעמדת החוב לפרעון מיד, אלא לאחר העמדת החוב הבכיר לפרעון מיד ואולם במקרים מסוימים (כגון: קיום עילה להעמדת החוב הבכיר וירידה בדירוג החוב) קיימת סנקציה של עלייה בריבית ההלוואה.

יציין, 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. נטילת האשראי בהתאם להסכם המימון בוצעה לראשונה בחודש ינואר 2016.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - נכסים פיננסיים (המשך)

ו. כביש 6 - צפון (המשך)

3. הון עצמי

הון העצמי של הזכ"ן (אשר יתרתו למועד הדוח כ- 256 מיליון ש"ח), הועמד על ידי בעלי המניות כהלוואת בעלים לזכ"ן ושיעור ההון העצמי בתוספת מימון בדרגת הביניים בתקופת ההקמה לא יפחת מיחס של 20:80 בין ההון העצמי וחוב דרגת הביניים לבין החוב הבכיר. חלק מההון העצמי הועמד לזכ"ן בהלוואה בנקאית (הלוואת גישור) אשר למועד הדוח נפרעה על ידי בעלי המניות. בנוסף, במצבים מסויימים התחייבה חברה מאוחדת להגדיל את סכום ההון שיוזרם לזכ"ן על ידה בלבד.

4. בטוחות

להבטחת קיום התחייבות הזכ"ן, ישעבד הזכ"ן לטובת מלווי החוב הבכיר את כלל נכסיו בשעבודים ספציפיים ובשעבוד שוטף כללי ללא הגבלה בסכום, מדרגה ראשונה, על כל הנכסים, הזכויות וההכנסות מהנכסים של הזכ"ן, ולרבות חשבונות הבנק של הזכ"ן והיתירות הכלולות בהם וכן שאר זכויות המוקנות לזכ"ן במסגרת הפרויקט או הנובעות ממנו. בנוסף, לשם הבטחת קיום מלוא ההתחייבויות הפיננסיות של הזכ"ן במסגרת הפרויקט ימציאו קבלן ההקמה, קבלן התפעול, חלק ממלווי מימון הביניים, ובעלי המניות בטוחות שונות, כמפורט בהסכמים. מובהר, כי הלוואות הזכ"ן הינן הלוואות ללא זכות חזרה לבעלי המניות של הזכ"ן (Non recourse), למעט מקום בו מצוין במפורש בדבר הלוואות או בטוחות שמועמדות על ידי גופים חיצוניים לזכ"ן, 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 אג"ח מדינה בתוספת מרווח שנע בין 2.5% ל- 2.9% בהתאם לדירוג אשראי לפרויקט כפי שייקבע, ומוגבלת בריבית מינימום.

הסכם הקמה

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר הזכ"ן 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 הזכ"ן לקבלן ההקמה, באופן שבו האחריות לביצוע עבודות הבנייה בפרויקט מוטלת על יחיד השותפות דלעיל, שניהם, יחד ולחוד.

הסכם תפעול

בנוסף, התקשר הזכ"ן במסגרת הסגירה הפיננסית בהסכם תפעול (O&M - Operation and Maintenance) עם קבלן תפעול (חברה מאוחדת). הסכם זה מסדיר את מערכת היחסים בין הזכ"ן לקבלן התפעול, באופן שבו קבלן התפעול יספק את השירותים הנדרשים לשם הפעלת הכביש ואחזקתו למשך תקופת הזכ"ן.

דרישות המזמין לקיזוז סכומים

במהלך תקופת הדיווח 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 הזכ"ן לבוררות

במהלך שנת 2017, ובהתאם להוראות הסכם הזכ"ן מונה צוות של שלושה בוררים מוסכמים לדון במחלוקות שנתגלו ו/או יתגלו בעתיד בין הצדדים. נכון למועד הדוח הוגשו מספר תביעות כספיות העוסקות בעיקרן ביישום המנגנון הפיננסי הגיאולוגי ובעלויות עודפות בגין שינויים שנדרש הזכ"ן ליישם בתכנון ובביצוע באלמנטים שונים בפרויקט.

לפרטים בדבר תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית שהתקבלה לאחר תאריך המאזן ראה באור 26א5.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - נכס זכות שימוש

א. לחברה מספר התקשרויות לחכירת קרקעות למפעליה, הסכמים עם בעלי קרקעות לשימוש בקרקעות לצורכי חציבה והתקשרות עם חברות ליסינג לחכירת רכבים.
 ליום 31 בדצמבר 2019 סכום המחויבות בגין חכירות לטווח קצר של הקבוצה הינו 15,304 אלפי ש"ח.
 לפרטים נוספים ראה באור 3.

ב. נכס זכות שימוש

סה"כ	כלי רכב אלפי ש"ח	קרקעות ומבנים
-	-	-
108,136	13,844	94,292
12,021	7,691	4,330
<u>120,157</u>	<u>21,535</u>	<u>98,622</u>
-	-	-
16,647	8,733	7,914
16,647	8,733	7,914
<u>103,510</u>	<u>12,802</u>	<u>90,708</u>

עלות

ליום 1 בינואר, 2019
 יישום לראשונה IFRS 16
 תוספות

ליום 31 בדצמבר 2019

פחת שנצבר

ליום 1 בינואר, 2019
 הוצאות פחת

ליום 31 בדצמבר 2019

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - נכסים בלתי מוחשיים, נטו

א. ההרכב:

נתיב מהיר (ביאור 11ד)	חניון הדסה (ב)	גבעת שמואל (ד)	חניון הלאום (ביאור 11ג)	חניון הרחבה (ביאור 11ג)	חניון רוטשילד (ג)	מעונות בצלאל (ביאור 11ה)	כביש 6 (ביאור 11ו)	סה"כ
אלפי ש"ח								

105,114	52,855	57,573	12,483	17,109	54,909	51,786	20,098	371,927
-	-	-	-	-	-	-	-	-

עלות
יתרה ליום 1 בינואר, 2019
תוספות במשך השנה

105,114	52,855	57,573	12,483	17,109	54,909	51,786	20,098	371,927

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

57,073	27,509	16,065	7,281	5,608	41,182	2,590	-	157,308
2,669	3,168	2,295	520	1,141	6,864	2,152	494	19,303

הפחתה שנצברה
יתרה ליום 1 בינואר, 2019
הפחתה שהוכרה במשך השנה

59,742	30,677	18,360	7,801	6,749	48,046	4,742	494	176,611

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

45,372	22,178	39,213	4,682	10,360	6,863	47,044	19,604	195,316

יתרה, נטו ליום 31 בדצמבר 2019

נתיב מהיר (ביאור 11ד)	חניון הדסה (ב)	גבעת שמואל (ד)	חניון הלאום (ביאור 11ג)	חניון הרחבה (ביאור 11ג)	חניון רוטשילד (ג)	מעונות בצלאל (ביאור 11ה)	כביש 6 (ביאור 11ו)	סה"כ
אלפי ש"ח								

105,114	52,855	57,573	12,483	17,109	54,909	51,668	19,492	371,203
-	-	-	-	-	-	118	606	724

עלות
יתרה ליום 1 בינואר, 2018
תוספות במשך השנה

105,114	52,855	57,573	12,483	17,109	54,909	51,786	20,098	371,927

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

54,404	24,341	13,770	6,761	4,563	34,318	438	-	138,595
2,669	3,168	2,295	520	1,045	6,864	2,152	-	18,713

הפחתה שנצברה
יתרה ליום 1 בינואר, 2018
הפחתה שהוכרה במשך השנה

57,073	27,509	16,065	7,281	5,608	41,182	2,590	-	157,308

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

48,041	25,346	41,508	5,202	11,501	13,727	49,196	20,098	214,619

יתרה, נטו ליום 31 בדצמבר 2018

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 13 - נכסים בלתי מוחשיים, נטו (המשך)

ב. 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 החניה 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 החניה 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, 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 הועלה ל-154 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ והצמדה) החל מיום 1 בינואר 2020.

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.

ג. 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.

יצוין כי, בקשר עם פרויקט זה מנהלת חברה מאוחדת הליך גישור מוסכם מול העירייה בפני שופט מחוזי (בדימוס) בכל הנוגע למחלוקות שנתגלו בין הצדדים, בקשר לעיכובים בלוחות הזמנים, שינויים ועבודות נוספות שבוצעו בפרויקט וכפועל יוצא גם אי חתימת העירייה על הסכם החכירה כמפורט לעיל. יצוין, כי אין כל וודאות כי תתקבלנה טענות החברה, כולן או חלקן, בעניין זה.

ד. 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.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - נכסים בלתי מוחשיים, נטו (המשך)

ד. גבעת שמואל - מתחם נופש וספורט (המשך)

יצוין כי בין החברה לבין העירייה קיים הסכם משנת 2011 אשר התגבש כתוצאה ממו"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.

ה. הוצאות הפחתה

הוצאות הפחתת נכסים בלתי מוחשיים נכללות במסגרת סעיף עלות תפעול ואחזקת נכסים בדוח על הרווח או הפסד.

ביאור 14 - רכוש קבוע, נטו

31 בדצמבר 2019

משרדים	ומתקני בטון מפעלים (*)	מכונות וציוד	כלי רכב	ציוד וריהוט משרדי	סה"כ	
אלפי ש"ח						
עלות						
30,653	287,893	629,156	208,790	25,581	1,182,073	יתרה ליום 1 בינואר, 2019
1,378	66,743	102,834	46,992	2,631	220,578	תוספות במשך השנה
-	(3,748)	(61,728)	(37,908)	(2,004)	(105,388)	גריעות במשך השנה
32,031	350,888	670,262	217,874	26,208	1,297,263	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
פחת שנצבר						
13,080	105,624	370,178	128,850	21,863	639,595	יתרה ליום 1 בינואר, 2019
1,636	20,970	53,072	26,404	1,925	104,007	תוספות במשך השנה
-	(1,130)	(54,526)	(18,106)	(1,405)	(75,167)	גריעות במשך השנה
14,716	125,464	368,724	137,148	22,383	668,435	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
17,315	225,424	301,538	80,726	3,825	628,828	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019

(*) יתרת הנכס כוללת סך של כ-125 מיליון ש"ח בגין קרקעות בחכירה לתקופה שנעה בין 49-98 שנים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

31 בדצמבר 2018

משרדים	קרקעות, מפעלים ומתקני בטון (*)	מכונות וציוד	כלי רכב	ציוד וריהוט משרדי	סה"כ	
אלפי ש"ח						עלות
29,315	271,867	523,464	205,744	32,718	1,063,108	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
1,338	17,328	147,127	29,531	2,273	197,597	תוספות במשך השנה
-	(1,302)	(41,435)	(26,485)	(9,410)	(78,632)	גרועות במשך השנה
30,653	287,893	629,156	208,790	25,581	1,182,073	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
פחת שנצבר						
11,998	86,728	354,297	115,384	29,625	598,032	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
1,082	18,899	44,928	24,810	1,646	91,365	תוספות במשך השנה
-	(3)	(29,047)	(11,344)	(9,408)	(49,802)	גרועות במשך השנה
13,080	105,624	370,178	128,850	21,863	639,595	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
<u>17,573</u>	<u>182,269</u>	<u>258,978</u>	<u>79,940</u>	<u>3,718</u>	<u>542,478</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018

(*) יתרת הנכס כוללת סך של כ-96 מליון ש"ח בגין קרקעות בחכירה לתקופה שנעה בין 49-98 שנים.

לפרטים נוספים לגבי שעבודים ראה ביאור 27.

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. תנועה

2019	2018	
אלפי ש"ח		
191,569	15,455	יתרה ליום 1 בינואר
11,996	183,793	תוספות במשך השנה (ב)
85,036	-	עלויות שסווגו מסעיף מלאי קרקעות לבניה (ג)
16,670	(7,679)	התאמת שווי הוגן
<u>305,271</u>	<u>191,569</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. תוספות במשך השנה

ביום 27 בנובמבר 2019 התקבלה אצל החברה הודעת רשות מקרקעי ישראל לפיה, חברה בת בשליטתה זכתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה במתחם בשטח של כ- 7 דונם לתקופה של 98 שנים ואופציה ל- 98 שנים נוספות, בעיר ירושלים, המיועדים לבניית 200 יח"ד לדיור מוגן עם חזית מסחרית בתמורה לסך של כ- 51 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן תשלום סך של כ- 49 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח במתחם. במהלך חודש דצמבר 2019 שולם סך של 4.9 מיליוני ש"ח והיתרה שולמה לאחר תאריך המאזן במהלך חודש פברואר 2020.

ג. ראה גם ביאור 10א.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
168,613	172,564
5,841	112,362
17,115	20,345
<u>191,569</u>	<u>305,271</u>

קרקעות
נדל"ן להשקעה בהקמה
נדל"ן מניב

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות

א. השקעה בפעילויות משותפות

זכויות הקבוצה בפעילות המשותפת	
ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
ב-%	
50	50
50	50
50	50
50	50
-	50

(1) פעילות משותפת
(2) פעילות משותפת
(3) פעילות משותפת
(4) פעילות משותפת
(5) פעילות משותפת

- חברה מאוחדת וצד ג' ביצעו פרויקט משותף בחלקים שווים לכריית מנהרות רכבת בפרויקט הרכבת המהירה לירושלים (קטע ג'). הפרויקט הסתיים בתחילת שנת 2016. ראה גם ביאור 126.
- חברה מאוחדת וצד ג' התקשרו לביצוע פרויקט משותף בחלקים שווים להקמה וסלילה של חלק מכביש 20 וחיבור דרך 531. במהלך 2019 הסתיים הפרויקט.
- 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 הסתיים הפרויקט.
- חברה מאוחדת וצד ג' התקשרו בשנת 2014 לביצוע פרויקט משותף בחלקים שווים להקמת נמל המפרץ בחיפה. ראה גם ביאור 29.
- חברה מאוחדת וצד ג' התקשרו בשנת 2019 לביצוע פרויקט משותף בחלקים שווים להקמת פרויקט דרך מהירה מס' 16. ראה גם באור 29.

ב. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
79,957	113,721
(3,712)	(9,868)
<u>76,245</u>	<u>103,853</u>

השקעות, שטרי הון והלוואות שניתנו
הפסדי אקוויטי שנצברו

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 (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.

ביום 20 בנובמבר 2012 נחתם הסכם בעלי מניות בין הקבוצה לבין חברת סופרגז – חברה ישראלית להפצת גז בע"מ (להלן – סופרגז) בכל הנוגע לבעלות ושליטה משותפת באנג'י מרכז. כל צד מחזיק ב-50% מהונה המונפק של אנג'י מרכז וזכות למנות דירקטורים במספר שווה. החלטות אנג'י מרכז מתקבלות בהחלטות רוב רגיל למעט החלטות מהותיות אשר נקבעו בהסכם, אשר מתקבלות פה אחד. במסגרת הרשיון, לרבות תיקון בנושא זה מחודש מאי 2013, נקבעו לוחות זמנים להקמת הרשת ופרישתה ולחיבור הצרכנים באופן בו סיום פרישת הרשת ללקוחות השונים יתרחש בין ספטמבר 2013 לדצמבר 2017. בפועל רק ברבעון הרביעי של שנת 2016 התחברו שלושת הלקוחות הראשונים של הרשת והזרמת הגז אליהם החלה. במסגרת הרשיון, התחייבה אנג'י מרכז להשקיע בהקמת רשת החלוקה סך שלא יפחת מ-160 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ, צמודים לסל מדדים). ההשקעות האמורות יתפרסו בעיקרן על פני שמונה שנים בהתאם לאבני דרך כפי שנקבעו ברישיון. לכל אבן דרך נקבע מועד לסימומה וסכום מינימלי אותו התחייבה אנג'י מרכז להשקיע. מתוך ההשקעות האמורות, אנג'י מרכז מחויבת להשקיע סכום מינימאלי (כ-76.5 מיליון ש"ח), ברשת החלוקה עד ליום 31 בדצמבר 2014 וסכום נוסף של כ-32 מיליון ש"ח עד ליום 31 בדצמבר 2015.

נכון למועד הדוח, חל עיכוב מסוים בלוחות הזמנים של פרישת הרשת ביחס להנחת קצב הפרישה שעליה מבוססים תנאי הרשיון, עיכוב הנובע בעיקרו מעיכובים ושינויים רגולטוריים, סטטוטוריים והנדסיים כמו גם שדרוגים שנדרשה אנג'י מרכז להטמיע ברשת החלוקה החורגים מתנאי הרשיון וההתחייבויות אותן נטלה על עצמה אנג'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 הרשיון לשינויים שהתחוללו בשוק וברשתות החלוקה, בהתאם לכלים המשפטיים הקבועים בהוראות הדין ובתנאי הרשיון, בשים לב כי בהתאם להוראות הדין ותנאי הרשיון, שדרוגה של רשת החלוקה ושינויים בתנאי הרשיון מקימים לבעל הרשיון זכות לקבל תוספת תשלום ולהתאמת תנאי הרשיון לשינויים שנכפו עליו. עם זאת, עיכוב כאמור עלול, בנסיבות מסוימות, להקים טענה בידי מעניק הרשיון, לביטול הרשיון. להערכת החברה במועד הדוח, גם במקרה בו יבוטל הרשיון, ובשים לב לאמור לעיל בענין זכאות החברה, היות והעיכובים אינם באשמת החברה, החברה תהיה זכאית לפיצויים מן המזמין בהיקף של כעשרות מיליוני ש"ח. בחודש נובמבר 2019 קיבלה אנג'י מרכז הודעה מרשות הגז, לפיה עיקר טענותיה לגבי לוחות הזמנים התקבלו ולפיכך עודכנו לוחות הזמנים לפרישת רשת החלוקה.

לצורך הבטחת מילוי תנאי הרשיון, המציאה אנג'י מרכז ערבות אוטונומית בלתי מותנית לטובת המדינה. ערבות זו תעמוד בתוקף למשך כל תקופת הרשיון ולמשך 6 חודשים לאחר המועד שבו יסתיים או יבוטל הרשיון. סכום הערבות עומד על 8 מיליון ש"ח (חלקה של הקבוצה - 4 מיליון ש"ח). הערבות תופחת בשלבים לאורך תקופת הרשיון.

בהתאם לתנאי הרשיון, העברה או רכישה של שליטה באנג'י מרכז טעונה אישור שר האנרגיה והמים. העברה או רכישה של אמצעי שליטה באנג'י מרכז טעונה מתן הודעה מוקדמת לרשות הגז הטבעי ובמידה וזו תסתייג מההעברה - תהא טעונה את אישור השר כאמור.

בנוסף להתחייבויותיה של אנג'י מרכז בנוגע להקמת והפעלת רשת חלוקת גז טבעי, מחויבת אנג'י 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"), עימה התקשרה אנג'י מרכז בהסכם בחודש נובמבר 2010. ההסכם כאמור עם נתיבי גז מסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים בכל הנוגע לחיבור מתקני הגז המופעלים על ידי אנג'י מרכז לרשת ההולכה שהוקמה על ידי נתיבי גז, באופן אשר יאפשר לאנג'י מרכז לספק שירותי גז בהתאם לרישיון שקיבלה.

עם תום תקופת הרשיון תהיה הקבוצה זכאית לשווי השוק של הנכסים שהושקעו ברשת החלוקה, כאשר המדינה תקבע את דרך קביעת הסכום, בין אם באמצעות הערכות שווי חיצוניות ובין אם בדרכי מכר. ביום 18 לנובמבר 2018 התקבל אצל אנג'י מרכז הודעות ועדת המכרזים במשרד האנרגיה כי התקבלה בקשת אנג'י מרכז במסגרת קול קורא שפורסם על ידו במהלך שנת 2018, לקבלת מענקים כספיים לצורכי האצת פרישת רשת החלוקה לגז טבעי באזורים אלה. למועד הדוח ההסכמים האמורים נחתמו על ידי אנג'י מרכז בכפוף להסתייגויות שנרשמו על ידי הצדדים.

שפיר הנדסה ותעשיה 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") (המשך)

הסכם שיתוף פעולה עם סופרגז

בחודש ינואר 2012 התקשרו אנג'י מרכז וסופרגז 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 בשיעור גז טבעי שיספק באמצעות רשת החלוקה ללקוחות קצה באזור הרישיון (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 2).

מימון

למועד הדוח, אנג'י מרכז מקימה את הפרויקט ללא מימון בנקאי, בעיקר באמצעות הלוואות המועמדות 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 בתמורה מקסימלית של כ- 142 מיליון ש"ח לכל המקטעים של רשת החלוקה במצטבר. 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.

2. 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 המתכונת המפורטת בקשר לאנג'י. מרכז כמפורט לעיל תהא זהה גם להסכם אנג'י. צפון. ביום 6 בדצמבר 2012 זכתה אנג'י. צפון במרכז 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.

על פי תנאי הרישיון מחויבת אנג'י. 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 מדדים. בפועל נכון למועד הדוח, הושקעו סך של כ- 64 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.

נכון למועד הדוח, חל עיכוב מסוים בלוחות הזמנים של פרישת הרשת ביחס להנחת קצב הפרישה שעליה מבוססים תנאי הרישיון, עיכוב הנובע בעיקרו מעיכובים ושינויים רגולטוריים, סטטוטוריים והנדסיים כמו גם שדרוגים שדרשה אנג'י. צפון להטמיע ברשת החלוקה החורגים מתנאי הרישיון וההתחייבויות אותן נטלה על עצמה אנג'י. צפון במרכז (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.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני: (המשך)

2. סופר אנג'י. חדרה והעמקים חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ (להלן - "אנג'י צפון") (המשך)

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, 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"ח. בחודש נובמבר 2019 קיבלה אנג'י צפון הודעה מרשות הגז, לפיה עיקר טענותיה לגבי לוחות הזמנים התקבלו ולפיכך עודכנו לוחות הזמנים לפרישת רשת החלוקה.

בנוסף להתחייבויותיה של אנג'י צפון בנוגע להקמת והפעלת רשת חלוקת גז טבעי, התקשרה אנג'י צפון עם נתיבי גז בהסכם לחיבור למערכת ההולכה אשר תאפשר לספק שירותי גז בהתאם לרישיון שקיבלה. לצורך הבטחת מילוי תנאי הרישיון, המציאה אנג'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 (חלקה של הקבוצה - 5 מיליון ש"ח). הערבות תופחת בשלבים לאורך תקופת הרישיון. בהתאם לתנאי הרישיון, העברה או רכישה של שליטה באנג'י צפון טעונה אישור שר האנרגיה והמים. עד לתום חמש שנים ממועד הענקת הרישיון טעונה העברה או רכישה של אמצעי שליטה באנג'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, בין אם באמצעות הערכות שווי חיצוניות ובין אם בדרכי מכרז.

ביום 18 לנובמבר 2018 התקבל אצל אנג'י צפון הודעות ועדת המכרזים במשרד האנרגיה כי התקבלה בקשת אנג'י צפון במסגרת קול קורא שפורסם על ידו במהלך שנת 2018, לקבלת מענקים כספיים לצורכי האצת פרישת רשת החלוקה לגז טבעי באזורים אלה. מימוש הזכיה כאמור כפוף לחתימה על הסכמים אלה מול המשרד האמור.

למועד הדוח ההסכמים האמורים נחתמו על ידי אנג'י צפון בכפוף להסתייגויות שנרשמו על ידי הצדדים.

3. השקעה בחברת פקר שפי - ברזל לבניין בע"מ

ביום 3 באפריל 2019 נבחרה הצעה שהגישה חברה בת של החברה, ביחד עם צד שלישי לא קשור בחלקים שווים (להלן: "השותפה") כהצעה זוכה לרכישת פעילות פקר ברזל שותפות רשומה (בעיכוב הליכים), (להלן - "פקר") לרבות מלאי ולקוחות קיימים, כולם במצבם כפי שהם ובמקום שהם במועד השלמת הרכישה, וזאת בתמורה לסך של כ- 16.7 מיליון ש"ח כנגד הפעילות וסך נוסף של כ- 67 מיליון ש"ח תמורת המלאי והלקוחות אשר תותאם בהתאם ליתרתם במועד השלמת המכירה, ובסה"כ סכום תמורה כוללת של כ- 83 מיליון ש"ח (להלן: "ההצעה המשותפת" ו- "סכום התמורה", בהתאמה). לצורך הגשת ההצעה והרכישה, התקשרה החברה בת עם השותפה בהסכם, אשר מסדיר את היחסים בין הצדדים לרבות הקמת חברה משותפת, בה יחזיקו הצדדים בחלקים שווים, אליה תועבר הפעילות הנרכשת כאמור לעיל. ביום 27 ביוני 2019 ניתנה על ידי בית המשפט המוסמך החלטת פסיקתא לפיה התקיימו כל התנאים להשלמת עסקת המכר. עם קבלת מלוא האישורים כאמור, פעילות פקר לרבות המלאי והלקוחות הועברו לחברה המשותפת, נקיים מכל חוב.

4. השקעות, שטרי הון והלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

ליום 31.12.2019 יתרת ההלוואות שניתנו לאנג'י מרכז ולאנג'י צפון מסתכמת לסך של כ-38 מיליון ש"ח (ליום 31.12.2018 - כ-30 מיליון ש"ח). ההלוואות הללו אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.56% (2018: 2.61%). להלוואות טרם נקבע מועד פרעון.

בנוסף, שטרי הון בסך של 50 מיליון ש"ח שהונפקו לאנג'י מרכז אינם צמודים ואינם נושאים ריבית ומועד פרעונם נתון להחלטת אנג'י מרכז, בהתאם לשיקול דעתה ועל פי החלטות האורגנים האחראים בה, אך בכול מקרה שטרי ההון לא יפרעו לפני תום 5 שנים מיום 1 בינואר 2017.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - הלוואות וחייבים לזמן ארוך

ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
21,247	71,350	פקדונות בתאגידים בנקאיים (1) הלוואות שניתנו (2) חייבים אחרים
19,989	12,941	
5,384	4,882	
46,620	89,173	
6,752	7,239	בניכוי - חלויות שוטפות
39,868	81,934	

1. פקדונות בגין פרויקטי זכיינות אשר בהתאם להסכמי המימון מוגבלים עד לפירעון הסופי של ההלוואות.
2. במהלך חודש דצמבר 2018 נחתם הסכם ובו פריסת תשלומים, שישולמו לחברה, על ידי חברת מלון נאות דקלים בע"מ בסך של 3.3 מיליון דולר ארה"ב, וכן על ידי חברת גבעות עולם נפט בע"מ בסך של 2.1 מיליון דולר ארה"ב. הסכומים כאמור ישולמו לחברה ב- 36 תשלומים חודשיים שווים החל מיום 31.12.2018 ויישאו ריבית כפי שנקבעה בין הצדדים.

ביאור 18 - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל	
2018	2019	%	
אלפי ש"ח			
232,545	387,692	2.05	הלוואות בגין קרקעות ופרויקטים של בנייה למגורים (1) הלוואות לזמן קצר בש"ח
14,464	50,022	2.15	
247,009	437,714		

- (1) ליום 31.12.2019 הלוואה בסך של כ- 131.5 מיליוני ש"ח עומדת לפירעון ביום 25.4.2021 והלוואה בסך של כ- 31 מיליוני ש"ח עומדת לפירעון ביום 15.2.2021, יתר ההלוואות עומדות לפירעון במהלך 2020.

- ב. באשר לבטחונות ושעבודים, ראה ביאור 27.
באשר להתחייבות לתאגידים בנקאיים לעמידה באמות מידה פיננסיות ראה ביאור 23.

ביאור 19 - ספקים

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
293,923	374,307	חובות פתוחים שטרות לפירעון
158,534	197,110	
452,457	571,417	

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
11,717	57,702
70,805	50,573
33,681	40,822
5,120	20,981
-	15,304
10,062	11,656
-	8,464
5,754	8,934
<u>137,139</u>	<u>214,436</u>

מוסדות - מס ערך מוסף
 הפרשה לתיקונים אחריות ובדק
 התחייבויות לעובדים בגין שכר ומשכורת
 הוצאות לשלם
 התחייבות בגין חכירה
 בעלי מניות
 שותפים בפעילויות משותפות
 זכאים ויתרות זכות אחרים

ביאור 21 - הלוואות לפרויקטי זכיינות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2019

יתרה בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	שיעור ריבית משוקלל %
1,490,360	1,541,420	2.55
1,206,668	1,280,283	4.90
<u>2,697,028</u>	<u>2,821,703</u>	

הלוואות שאינן צמודות, נושאות ריבית פריים
 הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן, נושאות
 ריבית קבועה

ליום 31 בדצמבר 2018

יתרה בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	שיעור ריבית משוקלל %
1,465,807	1,699,869	2.37
1,089,139	1,152,739	4.90
-	277,456	3.28
-	227,901	1.57
<u>2,554,946</u>	<u>3,357,965</u>	

הלוואות שאינן צמודות, נושאות ריבית פריים
 הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן, נושאות
 ריבית קבועה
 הלוואות צמודות לדולר
 הלוואות צמודות לאירו

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2019	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית ואילך	סה"כ
הלוואות לפרויקטי זכיינות יתרתבניכוי	124,675	151,865	84,483	90,153	96,162	2,318,990	2,866,328 (44,625) <u>2,821,703</u>

ג. אמות מידה פיננסיות - ראה ביאור 23.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - אגרות חוב

א. אגרות חוב (סדרה א')
 ביום 4 באוגוסט 2015 הונפקו 382,351 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'). התמורה שנתקבלה במסגרת המכרז בגין אגרות החוב מסתכמת בכ- 382.4 מיליון ש"ח. אגרות החוב הונפקו ללא נכיון. עמלות והוצאות ההנפקה הסתכמו בכ- 2.8 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגיוס זה היה כ- 3.48%.
 אגרות החוב נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב החל מ- 6 באוגוסט 2015.
 ביום 7 באוגוסט 2016, במסגרת הרחבת הסדרה, הונפקו עוד 304,821 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'). התמורה, נטו, שהתקבלה במסגרת המכרז בגין אגרות החוב הסתכמה בכ- 321.6 מיליון ש"ח. אגרות החוב הונפקו בפרמיה, נטו (בניכוי עלויות הנפקה) של כ- 16.8 מיליון ש"ח. עמלות והוצאות ההנפקה הסתכמו בכ- 2.4 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית הינו כ- 2.34%.
 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 412,303,200 ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ב')
 ביום 17 בספטמבר 2017, הנפיקה החברה על פי דוח הצעת מדף, 253,098 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'). אגרות החוב הונפקו בערך הנקוב. עמלות והוצאות ההנפקה הסתכמו בכ- 2.5 מיליון ש"ח. התמורה נטו שהתקבלה במסגרת המכרז בגין אגרות החוב הסתכמה לכ- 250.6 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית הינו כ- 2.79%.
 אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות ונושאות ריבית קבועה, לא צמודה, בשיעור שנתי של 2.62%.
 ביום 19 בספטמבר 2019, הנפיקה החברה על פי דוח הצעת מדף (בדרך של הרחבת סדרה), 250 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'). התמורה נטו שהתקבלה במסגרת המכרז בגין אגרות החוב הסתכמה לכ- 257.7 מיליון ש"ח. אגרות החוב הונפקו בפרמיה, נטו (בניכוי עלויות הנפקה) של כ- 6.4 מיליוני ש"ח. עמלות והוצאות הנפקה הסתכמו בכ- 2 מיליוני ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית הינו כ- 2.15%.
 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 482,090,866 ש"ח.

ב. אמות מידה פיננסיות - ראה ביאור 23 להלן.

ג. דרוג אגרות החוב

ביום 15 בספטמבר 2019 אישרה Standard & Poor's Ma'alot (להלן - "מעלות") דירוג ilA+/Stable לחברה ולאגרות חוב סדרה א' וסדרה ב'.

ד. הצגה בדוחות על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2018
אלפי ש"ח	
124,121	98,210
788,770	647,418
<u>912,891</u>	<u>745,628</u>

התחייבויות שוטפות - חלויות שוטפות וריבית צבורה של אגרות חוב
התחייבויות לא שוטפות - אגרות חוב

מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן ליום 31 בדצמבר 2019						
שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית ואילך	סה"כ
אלפי ש"ח						
124,121	112,352	112,352	112,352	112,352	330,509	904,038
אגרות חוב						
פרמיה						
					8,853	<u>912,891</u>

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - אמות מידה פיננסיות

א. שפיר מבנים 1991 בע"מ (להלן - "שפיר מבנים 1991")

לצורך קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומסגרות אשראי, התחייבה חברת 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.

תאגיד בנקאי א'	תאגיד בנקאי ב'	תאגיד בנקאי ג'	תאגיד בנקאי ד'	תאגיד בנקאי ה'
הון עצמי מינימלי ליום 31.12.2019 (במיליוני ש"ח)	109	163	165	165
שיעור הון עצמי מוחשי מינימלי	-	12%	12%	12%
יחס כיסוי חוב מקסימלי	-	4	4	4
יחס מינוף מקסימלי	-	80%	80%	-
יתרת אשראי וערבויות ליום 31.12.2019 (במיליוני ש"ח)	88	313	397	155
	56			

להלן פירוט ההתניות ויתרת הלוואות ומסגרות אשראי בחלוקה לפי תאגידים בנקאיים:

ליום 31.12.2019 יתרת ההון העצמי המוחשי (כהגדרתו בהסכמים) הסתכמה לכ- 878 מיליוני ש"ח. ליום 31.12.2019 שיעור ההון העצמי המוחשי (כהגדרתו בהסכמים) עמד על כ- 15.6%.

ליום 31 בדצמבר 2019 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 2019 הינה כ- 515 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 - כ- 529 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** יחס של 1.15 בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב החזוי (בהתאם למודל הפיננסי) כשהוא מהוון כמפורט בהסכם המימון, לבין היתרה של הלוואות הנתיב המהיר במועד החישוב. והכול בכפוף לתנאים המופיעים בהסכם המימון.

ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת הנתיב המהיר באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ג. 6 - חוצה צפון בע"מ (להלן בסעיף זה – חוצה צפון)

1. **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.
2. **פיננסי, יחסי כיסוי** - התחייבות לעמוד ביחס של 1.05 לפחות בין תזרים המזומנים הזמין לשירות חוב לבין שירות החוב במהלך תקופה נתונה 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. והכול בכפוף לתנאים המופיעים בהסכם המימון.

ליום 31 בדצמבר 2019, עומדת חוצה צפון באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל.

ד. התחייבויות החברה

התחייבות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א')

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') התחייבה החברה, בין היתר, כמפורט להלן:

1. **מגבלת חלוקת דיבידנד** - התחייבות כי סכום החלוקה, בצירוף חלוקות אחרות שבוצעו 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, בנטול 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.
2. **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.
3. **הון עצמי** - התחייבות כי הונה העצמי של החברה לא יפחת מסכום של 450 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
4. **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 זכויות החברה, הקיימים או העתידיים, להבטחת כל חוב או התחייבות לכל גורם שהוא.

הפרת ההתחייבויות דלעיל תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי.

ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ד. התחייבויות החברה (המשך)

התחייבות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') התחייבה החברה, בין היתר, כמפורט להלן:

1. **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.
2. **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.
3. **הון עצמי** - התחייבות כי הונה העצמי של החברה לא יפחת מסכום של 550 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
4. **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 2019 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל.

התחייבות למוסדות פיננסיים בגין מסגרת אשראי

ביום 31 ביולי 2018, התקשרה החברה בהסכם עם מספר גופים מוסדיים לפיו יעמידו לה מסגרת אשראי (לשימוש לא ייחודי) בסך כולל של 250 מיליון ש"ח לתקופה של שלוש שנים (להלן: "ההסכם"). האשראי שיועמד לחברה (ככול שיועמד) יישא ריבית משתנה (לא צמודה) במרווח משתנה מעל ריבית הפריים הנע בין 0.9% ל-2%. בגין היתרה הבלתי מנוצלת של סכום המסגרת תשולם עמלת אי ניצול בשיעור מקובל בהסכמים מסוג זה. במסגרת ההסכם התחייבה החברה, בין היתר, כי לא תשעבד בשעבוד שוטף את כל נכסיה או חלק מהותי מהם (שעבוד שוטף שלילי) וכי תעמוד באמות מידה פיננסיות זהות לאמות המידה הקבועות במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה. ההסכם כולל עילות בהן רשאים המלווים להעמיד את האשראי לפירעון מיידי המקובלות בהסכמים מסוג זה.

ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל.

ביום 16 במרס 2020 הגישה החברה למעמיד מסגרת האשראי הפיננסית כאמור בקשה משיכה לניצול יתרת המסגרת (250 מיליון ש"ח), כאשר למועד הדוח הסכום התקבל בחשבון החברה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - 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 ובונוסים, הטבות לאחר ההעסקה כוללות בעיקרן פיצויי פיטורין, והטבות אחרות לטווח ארוך כוללות בעיקרן התחייבות בגין ימי חופשה.

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	

30,570	41,732	הטבות לאחר סיום העסקה
		בגין פיצויי פיטורין, נטו
12,696	15,505	הטבות אחרות לטווח ארוך
		בגין חופשה
<u>43,266</u>	<u>57,237</u>	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

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדונית השוטפות של החברה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות 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		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
<u>3,329</u>	<u>4,568</u>	<u>5,512</u>

הוצאות בגין תכניות להפקדה מוגדרת

2. השינויים בערך הנוכחי של ההתחייבויות בגין תכנית להטבה מוגדרת

2018	2019
אלפי ש"ח	
91,194	96,332
3,012	3,607
7,714	8,134
(3,726)	(3,284)
<u>(1,862)</u>	<u>12,172</u>
<u>96,332</u>	<u>116,961</u>

התחייבויות לתחילת תקופה
הוצאות ריבית
עלות שירות שוטף
הטבות ששולמו
הפסד (רווח) אקטוארי בגין שינויים בהנחות
פיננסיות ובגין שינויים בפועל

התחייבויות לסוף שנה

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - 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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
62,272	65,762
1,856	2,173
5,957	6,030
(2,528)	(2,155)
(1,795)	3,419
<u>65,762</u>	<u>75,229</u>

נכסי התוכנית לתחילת השנה
תשואה על נכסי תכנית (בניכוי העברת
תשואה ריאלית מרכיב הפיצויים לרכיב
התגמולים) (*)
הפקדות לתוכנית על ידי המעביד
הטבות ששולמו
רווח (הפסד) אקטוארי בגין שינויים בהנחות
פיננסיות וסטיות בניסיון
שווי הוגן של נכסי התוכנית לסוף השנה

(*) סך שיעור התשואה הצפויה על נכסי התוכנית נקבע בהתבסס על סוגי הנכסים.

4. ההנחות העיקריות בקביעת ההתחייבות האקטואריות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
%		
<u>3.4%</u>	<u>3.8%</u>	<u>2.4%</u>
<u>2.6%</u>	<u>2.9%</u>	<u>2.6%</u>

שיעור ההיוון

שיעור עליית שכר צפויה

ג. ניתוחי רגישות להנחות אקטואריות עיקריות

אם שיעור ההיוון היה גדל (קטן) ב-0.1%, המחויבות להטבה מוגדרת הייתה קטנה ב- 1,062 אלפי ש"ח (גדלה ב-1,104 אלפי ש"ח).

אם שיעור העלאת משכורות חזוי היה גדל (קטן) ב-0.1%, המחויבות להטבה מוגדרת הייתה גדלה ב- 1,093 אלפי ש"ח (קטנה ב-1,053 אלפי ש"ח).

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים

א. ההרכב:

1. נכסים פיננסיים

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
4,391,137	4,156,417
79,957	113,721
4,471,094	4,270,138
2,664	1,481
4,473,758	4,271,619
1,835,973	1,521,953
2,637,785	2,749,666

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:

הלוואות וחייבים
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	
2018	2019
אלפי ש"ח	
247,009	437,714
805,166	126,820
98,210	124,121
1,150,385	688,655
2,557,089	2,697,028
647,418	788,770
3,204,507	3,485,798
4,354,892	4,174,453

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 שוטפים (ראה פרוט בסעיף 3 להלן)
נגזרים משובצים לא שוטפים (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 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. ההרכב (המשך):

2. הרכב מכשירים פיננסיים נגזרים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	

ההרכב:

נכסי נגזרים שוטפים

נגזרים משובצים
עסקאות פורוורד

1,021	1,420
1,643	61

2,664	1,481

נכסי נגזרים לא שוטפים

נגזרים משובצים

-	-

2,664	1,481

סה"כ נכסי נגזרים

התחייבויות נגזרים שוטפים

נגזרים משובצים
עסקאות פורוורד

(11,309)	(7,174)
(998)	(782)

(12,307)	(7,956)

התחייבויות נגזרים לא שוטפים

נגזרים משובצים

(2,734)	(616)

(15,041)	(8,572)

סה"כ התחייבויות נגזרים

(12,377)	(7,091)

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, ולפיכך הכירה החברה במכשירים פיננסיים נגזרים משובצים אלה על פי שווים ההוגן ביום 31 בדצמבר 2019.

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 25 - 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 בשווי הוגן ומסווגים לרמה 2 במדרג השווי הוגן, וכן נגזרים משובצים (ראה להלן).

שווי הוגן של נגזרים משובצים

הנגזרים המשובצים נמדדים ומוצגים בשווי הוגן, ומסווגים לרמה 3 במדרג השווי הוגן. זאת בעיקר מכיוון שהם מבוססים על תחזיות עיתוי הכרה בהכנסות או בהוצאות אליהם הם מתייחסים. הקבוצה אומדת את שווי הוגן בסיוע מערכי 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 4). הפרמטרים הקריטיים ששימשו הערכות השווי הם עקומים של שערי פורוורד למטבעות ולמרכיבי ההצמדה השונים, כמו גם תחזית ההכנסות ועיתוי הכרה בהן.

1. רמות שווי הוגן - להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשווי הוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 31 בדצמבר 2019				רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח							
נכסים פיננסיים בשווי הוגן							
נגזרים:							
עסקאות אקדמה על שערי מט"ח וסחורות				-	61	-	61
נגזרים משובצים				-	-	1,420	1,420
סה"כ נכסים פיננסיים				-	61	1,420	1,481
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן							
נגזרים:							
עסקאות אקדמה על שערי מט"ח וסחורות				-	(782)	-	(782)
נגזרים משובצים				-	-	(7,790)	(7,790)
סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן				-	(782)	(7,790)	(8,572)
סה"כ נכסים (התחייבויות) פיננסיות בשווי הוגן, נטו				-	(721)	(6,370)	(7,091)

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן (המשך)

1. רמות שווי הוגן - להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשווים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 31 בדצמבר 2018	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח				
נכסים פיננסיים בשווי הוגן				
נגזרים:				
עסקאות אקדמה על שערי מט"ח וסחורות	-	1,642	-	1,642
נגזרים משובצים	-	-	1,022	1,022
סה"כ נכסים פיננסיים	-	1,642	1,022	2,664
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן				
נגזרים:				
עסקאות אקדמה על שערי מט"ח וסחורות	-	(998)	-	(998)
נגזרים משובצים	-	-	(14,043)	(14,043)
סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן	-	(998)	(14,043)	(15,041)
סה"כ נכסים (התחייבויות) פיננסיות בשווי הוגן, נטו	-	644	(13,021)	(12,377)

2. תנועה במכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019				
	נגזרים משובצים	נגזרים משובצים	נגזרים משובצים	נגזרים משובצים
	עסקאות אקדמה	עסקאות אקדמה	עסקאות אקדמה	עסקאות אקדמה
	בגין גידור שווי הוגן	בגין גידור שווי הוגן	בגין גידור שווי הוגן	בגין גידור שווי הוגן
אלפי ש"ח				
יתרה ליום 1 בינואר, 2019	(14,042)	1,021	644	(12,377)
זקיפה להון בגין גידור תזרימי מזומנים	1,375	-	-	1,375
הכנסות (הוצאות) מימון בגין מכשירים פיננסיים	(14,387)	2,787	(5,024)	(16,624)
נגזרים	19,264	(2,388)	3,659	20,535
מימוש הפסדים (מימוש רווחים)	(7,790)	1,420	(721)	(7,091)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	(14,042)	1,021	644	(12,377)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018				
	נגזרים משובצים	נגזרים משובצים	נגזרים משובצים	נגזרים משובצים
	עסקאות אקדמה	עסקאות אקדמה	עסקאות אקדמה	עסקאות אקדמה
	בגין גידור שווי הוגן	בגין גידור שווי הוגן	בגין גידור שווי הוגן	בגין גידור שווי הוגן
אלפי ש"ח				
יתרה ליום 1 בינואר, 2018	(37,183)	11,323	(2,949)	(28,809)
זקיפה להון בגין גידור תזרימי מזומנים	5,319	-	-	5,319
הכנסות (הוצאות) מימון בגין מכשירים פיננסיים	(4,048)	3,473	6,577	6,002
נגזרים	21,870	(13,775)	(2,984)	5,111
מימוש הפסדים (מימוש רווחים)	(14,042)	1,021	644	(12,377)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	(14,042)	1,021	644	(12,377)

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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 2019, 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 להלן הוא המחיר המצוטט ליום 31 בדצמבר 2019.

הטבלה שלהלן משווה בין היתרה בספרים לבין השווי ההוגן של מכשיריה 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		
2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח				
3,384,923	3,320,277	3,116,485	2,698,279	נכסים פיננסיים
				נכסים פיננסיים בפרויקט BOT
1,254,394	1,276,673	1,133,320	1,110,790	התחייבויות פיננסיות
				הלוואות נושאות ריבית
742,569	957,297	745,628	912,891	אגרות חוב

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 מזילות. 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 ריביות השוק.

החשיפה של הקבוצה לסיכון של שינויים בשיעורי ריביות 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 בשערי החליפין.

החשיפה של הקבוצה לסיכון מטבע חוץ קשורה בעיקר לפעילות החברה בפרויקטים מסויימים. החברה מנהלת סיכונים מטח על בסיס פרויקטלי.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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 2019 לחברה יש 350 לקוחות (ליום 31 בדצמבר 2018 - 235) שיתרת חובו של כל אחד עולה על 250 אלפי ש"ח, המהווים כ- 44% (2018 - 64%) מסך יתרת הלקוחות. מתוכם, ישנם 116 לקוחות (2018 - 93 לקוחות) בעלי יתרה הגדולה ממיליון ש"ח, המהווים כ- 33% (2018 - 43%) 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 מפוזרת על מספר 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.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר, על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים:

ליום 31 בדצמבר 2019						
עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-4 עד 5 שנים	מ-4 עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח						
407,031	30,683	-	-	-	-	437,714
237,416	248,493	174,579	177,237	179,814	3,142,517	4,160,056
138,830	135,350	131,905	128,460	125,036	359,282	1,018,863
15,304	14,709	14,544	10,383	10,374	19,881	85,195
571,417	-	-	-	-	-	571,417
199,132	-	-	-	-	-	199,132
<u>1,569,130</u>	<u>429,235</u>	<u>321,028</u>	<u>316,080</u>	<u>315,224</u>	<u>3,521,680</u>	<u>6,472,377</u>

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים כולל ריבית
 הלוואות מתאגידים בנקאיים ולפרויקטי זכיינות כולל ריבית
 אגרות חוב כולל ריבית
 התחייבות בגין חכירה
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

3. סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2018	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			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים כולל ריבית	153,477	62,854	30,678	-	-	-	247,009
הלוואות מתאגידים בנקאיים ולפרויקטי זכינות כולל ריבית	844,845	173,945	217,621	160,043	161,598	2,983,666	4,541,718
אגרות חוב כולל ריבית	112,470	109,634	106,765	103,912	101,060	308,014	841,855
ספקים ונותני שירותים	452,457	-	-	-	-	-	452,457
זכאים ויתרות זכות	137,139	-	-	-	-	-	137,139
	<u>1,700,388</u>	<u>346,433</u>	<u>355,064</u>	<u>263,955</u>	<u>262,658</u>	<u>3,291,680</u>	<u>6,220,178</u>

**ז. מידע נוסף לגבי השקעות מהותיות בנכסים פיננסיים
מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים, שאינם מהווים נגזר:**

ליום דצמבר 2019	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 פרעון	סה"כ	
									אלפי ש"ח
לקוחות והכנסות לקבל	1,095,653	94,728	-	-	-	-	-	1,190,381	
הכנסות לקבל חייבים ויתרות חובה	-	-	-	-	-	-	169,945	169,945	
נכסים פיננסיים	206,196	205,445	206,929	207,586	207,904	1,664,219	-	2,698,279	
	1,399,661	300,173	206,929	207,586	207,904	1,664,219	169,945	4,156,417	

ליום 31 דצמבר 2018	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 פרעון	סה"כ
אלפי ש"ח								
לקוחות והכנסות לקבל	1,003,118	-	-	-	-	-	-	1,003,118
הכנסות לקבל	-	-	-	-	-	-	169,945	169,945
חייבים ויתרות חובה	101,589	-	-	-	-	-	-	101,589
נכסים פיננסיים	728,602	207,104	206,367	207,753	208,381	1,558,278	-	3,116,485
	1,833,309	207,104	206,367	207,753	208,381	1,558,278	169,945	4,391,137

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2019	2,229	(2,229)	
ליום 31 בדצמבר 2018	2,016	(2,016)	
מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן (להלן - "המדד"):		רווח (הפסד) מהשינוי	
		עליית מדד של 5%	ירידת מדד של 5%
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2019	60,410	(101,943)	
ליום 31 בדצמבר 2018	66,905	(108,529)	

(*) לקבוצה הלוואות הצמודות למדד אשר בחלקן אין חשופות לשינויים מתחת למדד הבסיס של אותן הלוואות.

ביאור 26 - 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. תביעה שהוגשה בחודש יוני 2012 לבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד חברה מאוחדת ובקשה לאשר את התביעה כתביעה ייצוגית בגין טענה, שהחברה המאוחדת סיפקה בטון ללקוחות התובע, שאינו עומד בדרישות התקן. סכום התביעה מסתכם להערכת התובע לסך של כ-170 מיליון ש"ח בגין תקופה של 7 שנים, בהתאם לתקופת ההתיישנות בתביעות אזרחיות. ביום 9 ביולי 2019 ניתן פסק דין של בית המשפט הנ"ל הדוחה את הבקשה לאישור, ובכך נדחתה התובענה.

2. בחודש מרס 2015 הוגשה תביעה לבית המשפט המחוזי בלוד (מחוז מרכז) כנגד חברה מאוחדת ובקשה לאשר את התביעה כתביעה ייצוגית בגין טענה להטעיה של הנהגים הנכנסים אל הנתיב המהיר. במסגרת הבקשה לאישור נטען, בין היתר, כי הנתיב המהיר בע"מ מציגה במסגרת שילוט בנתיב המהיר מידע מטעה לכאורה אודות מספר הנוסעים ברכב הנדרש לשם גיבוש זכאות לפטור מחיוב באגרת נסיעה, וכן מידע מטעה לעניין עצם הזכאות לשימוש בנתיב המהיר. הסכום הנתבע באופן אישי על ידי התובע הינו 1,000 ש"ח, והסך הכולל המשוער על ידי המבקש, במידה והתובענה תוכר כיייצוגית, הינו כ-115 מיליון ש"ח. ביום 8 במאי 2019 ניתן פסק דין של בית המשפט הנ"ל הדוחה את הבקשה לאישור, ובכך נדחתה התובענה.

3. בחודש ינואר 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב תביעה כנגד חברה מאוחדת, כנגד המדינה וכנגד חברות נוספות ובקשה לאשר את התביעה כתביעה ייצוגית בגין טענה כי החברה המאוחדת פעלה לשינוי תכניות הנתיב המהיר וזאת על מנת ליצור "צוואר בקבוק" תנועתו בכדי ליצור לה רווחים מגביית האגרה בנתיב המהיר. במסגרת הבקשה לאישור נטען, בין היתר, כי החברה המאוחדת הרוויחה במספר מובנים, ובכלל זה, מכר שסלילת הנתיב המהיר התקצרה, ומכר שעומסי התנועה בכביש שאינו נתיב מהיר גדול, וכתוצאה מכך זרם המשתמשים בנתיב המהיר, גדל גם כן. הנזק שנגרם למשתמשי הדרך לטענת התובע עומד על 504 מיליון ש"ח, ובתוספת רווחי החברה המאוחדת אשר לדעת התובע הסתכמו לסכום של כ-101 מיליון ש"ח. על כן, המבקשת העריכה כי סכום התביעה, אותה מתבקשת בית המשפט לאשר כתביעה ייצוגית, הינו כ-605 מיליון ש"ח. ביום 19 באפריל 2019 ניתנה החלטת בית המשפט הנ"ל לפיה סולקה התובענה על הסף, בהתאם לבקשת החברה המאוחדת ויתר המשיבים, ובכך נדחתה התובענה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - התחייבויות תלויות (המשך)

א. בקשות לאישור תביעה כתביעה ייצוגית (המשך)

4. ביום 19 בדצמבר 2018 הוגשה תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים כנגד חברה מאוחדת וזכיינית פרויקט הנתיב המהיר בכניסה לתל אביב (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"), וכנגד צדדים שלישיים, בסך כולל (סכום משוער על ידי המבקשת כהגדרתה להלן) העולה על 5 מיליון ש"ח, על ידי חברה אשר מנהלה ובעליה עושה לכאורה שימוש בפרויקט (להלן: "המבקשת"). בבקשתה לאישור טוענת המבקשת (בעיקר ובין היתר) כי מערכת השילוט הקיימת בפרויקט לא מספקת את המידע הנדרש לציבור המשתמשים בו כדי להחליט האם לעשות שימוש בפרויקט או בקטע המקביל בכביש מספר 1 (בעיקר - מידע לגבי זמני נסיעה בכל אחת מהאפשרויות). עוד טוענת המבקשת כי המידע המוצג בשילוט כיום אינו עומד בדרישות חוזה הזיכיון והדין. החברה המאוחדת לומדת את הבקשה ותגיש את תשובתה לבית המשפט במועדים שייקבעו.

ביום 16 בדצמבר 2019 ניתן פסק דין המאשר את הסתלקות המבקש מבקשת האישור וכן על דחיית תביעתו האישית של המבקש ובכך נדחתה התובענה.

5. ביום 27 בפברואר 2020 הומצאה לחברה מאוחדת וזכיינית פרויקט כביש 6 חוצה צפון במקטעים 3 ו-7 (יקנעם-סומר) (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, שולחת חוצה צפון דרישות תשלום ללא בסיס לחברי הקבוצה. בשלב מקדמי זה אין ביכולתה של החברה להעריך את סיכוייה של הבקשה.

ב. תביעות והליכים משפטיים כנגד החברה

נגד חברות מאוחדות הוגשו מספר תביעות על ידי לקוחות, ספקים, עובדים, קבלני משנה וגופים אחרים שסכומם הכולל עומד על סך של כ- 35 מיליון ש"ח. בגין תביעות אלה נכללה בדוחות הכספיים הפרשה בסך של כ- 1 מיליון ש"ח, סכום שלדעת הנהלת החברה, בהתבסס בין היתר על חוות דעת יועציה המשפטיים ונסיונה בעבר, יסכה את סכומי התביעות בהן עלולות החברות בקבוצה להתחייב.

להלן פרטים בדבר תביעות עיקריות:

1. ביום 8 במרס 2017 הגישו 6 תובעים תביעה כספית נגד חברה מאוחדת, על סך של כ- 11.4 מיליון ש"ח, בגין דמי שימוש במקרקעין שבבעלותם לכאורה בגין שימוש שעשתה החברה מאוחדת לצרכי עירום עודפי עפר בפרויקט תשתיות המבוצע על ידי החברה המאוחדת ו/או עשיית עושר ולא במשפט בגין עירום עודפי העפר במקרקעין שבבעלותם כאמור. במהלך 2018 התקיימו ישיבות קדם משפט, במסגרתם החליט השופט על מינוי שמאי שיקבע מה הם דמי השימוש הראויים. בהתאם לחוות דעת השמאי דמי השימוש הראויים (חלק התובעים) מסתכמים לסכום של כ- 113 אלפי ש"ח. במהלך רבעון ראשון של שנת 2020 התקיימו דיוני הוכחות בתיק. החברה כללה הפרשה נאותה כפי שהוערכה על ידה.

2. כנגד ישויות שונות בקבוצת שפיר הוגשו תביעות של עובדים לשעבר, עובדים לשעבר שהועסקו באמצעות קבלני משנה ואחרים בסך כולל של כ- 5 מיליוני ש"ח שעיקרן תביעה לקבלת סכומי פיצויים ותגמולים סוציאליים שונים. החברה מכירה בהפרשה בגין התביעות השונות בהתאם להערכת הנהלת החברה.

3. ביום 7 בינואר 2019 הומצאה לחברה המרצת פתיחה דחופה שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב ביום 14 באוקטובר 2018, על ידי חברה צד ג' (להלן: "המבקשת") במסגרתה ביקשה המבקשת מבית המשפט להצהיר כי הינה הזוכה במכרז אשר פורסם על ידי המזמינה לביצוע עבודות הבנייה בפרויקט נמל הדרום באשדוד (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"), ובהתאמה להוציא לפועל את הזכייה של המבקשת במכרז הנ"ל אל הפועל, וכי על המזמינה להימנע מלקדם ו/או לממש את ההתקשרות לביצוע עבודות הבנייה בלבד בפרויקט עם צד שלישי כלשהו שאינו המבקשת. ביום 2 באפריל 2019 ניתן פסק דין של בית המשפט המחוזי בתל אביב לפיו (לבקשת התובעת צד ג'), נמחק ההליך המשפטי שנפתח על ידי אותה חברה צד ג' כנגד התקשרות חברה בת (בבעלות מלאה של החברה) בהסכם כולל לביצוע עבודות פיתוח, בניה וחשמל באתר 'נמל הדרום' באשדוד.

4. בדבר בקשה לאישור תובענה כנגזרת ראה ביאור 35'.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. איכות הסביבה

פעילות החברה חשופה לסיכונים של פגיעה באיכות הסביבה בעיקר בתחומים של רעש, זיהום אוויר ופליטת פסולת מוצקה, זיהום קרקע וחומרים מסוכנים. החברה משקיעה משאבים לצורך קיום התנאים הקבועים בהיתרי החציבה וברישיונות וכן לצורך קיום הוראות החוקים והתקנות הסביבתיות. להערכת הנהלת החברה היא עומדת בהוראות אלו. בחודש אוקטובר 2017 הוגש על ידי רשות הטבע והגנים כנגד מיזם משותף להקמת פרויקט תשתיות בו חברים חברה בת בקבוצה וחברה זרה וכנגד שלושה עובדים שעבדו בפרוייקט אשר הסתיים בשנת 2015. כתב אישום לבית המשפט השלום בירושלים בגין עבירות שביצעו לכאורה כנגד "ערכי טבע מוגנים" וביחס ל"שמורת טבע", כהגדרתם של אלו בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998. כתב האישום מייחס לנאשמים אחריות להזרמת מים שהיו מעורבים לכאורה בחומרי חציבה וכריה, ואשר הגיעו לשטח שמורת טבע ופגעו במספר עצים וצמחיה.

על פי הערכת היועצים המשפטיים של החברה, בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי ההליך ומה שיעור הקנסות שיגזרו על הנאשמים, או מי מהם, באם יורשעו.

ד. דרישות לתשלומי ארנונה

כנגד חברות מאוחדות ופעילות משותפת הוגשו דרישות לתשלומי ארנונה, אגרות והיטלים לשנים 2015-2019 בסכום כולל של כ- 129 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.

ה. פעילות מופסקת - לעניין תביעות בקשר לפעילות מופסקת ולעניין מכתב דרישה בהתאם לסעיף 194 לחוק החברות - ראה ביאור 35.

ו. הליכים משפטיים בקשר עם סיום פרויקט תשתיות שהקבוצה ביצעה

במסגרת מחלוקות שהתגלו בנוגע לסיום פרויקט תשתיות אשר בוצע על ידי החברה במסגרת מיזם משותף עם חברה זרה צד ג' (חלקה של החברה הינו 50%), במהלך הרבעון הרביעי של 2016 הגישה החברה למזמין חשבון סופי. ביום 25 במרס 2019 התקבל אצל השותפות נוסחו החתום והמאושר של הסכם פשרה (להלן - "הסכם הפשרה") לפיו כנגד ויתור תביעות הדדי כולל ישלם המזמין לשותפות, בקשר עם הפרוייקט האמור, סך כולל וסופי של 244 מיליון ש"ח בתוך כ- 45 ימים ממועד החתימה על הסכם הפשרה, כאשר חלקה של החברה בסך האמור הינו - 50%. בנוסף, במסגרת הסכם הפשרה נקבעו הוראות שונות, בין היתר ביחס לאחריות, בדק, חבות משותפת לתשלום כספים לצדדי ג' (בסכומים שאינם מהותיים) וכן מנגנון לבירור מחלוקות.

בנוסף, התקבלו באותו מועד אצל החברה גם הסכמי פשרה חתומים ומאושרים בגין פרויקטי תשתיות נוספים כנגד ויתור תביעות הדדי כולל ישלם המזמין לחברה (לבדה), בקשר עם פרויקטי התשתיות הנוספים, סך כולל וסופי של כ- 46 מיליון ש"ח. במהלך חודש מאי 2019 התקבלה מלוא התמורה.

ביאור 27 - ערבויות ושעבודים

א. ערבויות שניתנו

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
372,031	252,150
1,052,872	1,203,333
1,424,903	1,455,483

ערבויות בנקאיות לפי חוק מכר דירות
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 מזמיני 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, בפרוייקט הנתב המהיר העמידה הקבוצה עם גמר ההקמה "ערבות שירות חוב" לטובת המממנים.

(2) בדבר ערבויות חברה שהועמדו בקשר עם הפעילות המופסקת ברומניה ראה ביאור 35.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - ערבויות ושעבודים (המשך)

ב. שעבודים

התחייבויות מובטחות בשעבודים:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
232,545	387,692
<u>3,145,308</u>	<u>2,501,472</u>
<u><u>3,377,853</u></u>	<u><u>2,889,164</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 והמחאות זכויות של חוזים עם מזמיני עבודה.
3. שעבודים קבועים וצפים על רכוש, הנכסים וזכויות הקבוצה בפרויקטים וכן שעבודים על תקבולים מרוכשי דירות ופרויקטים בליווי בנקאי.
4. 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.
5. להבטחת התחייבויות חברות הקבוצה לבנקים חתמו חברות בקבוצה על התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיהן.
6. להבטחת התחייבויות של חברות מאוחדות בפרויקטים אשר נחתמו בגינם הסכמי מימון וליווי פיננסיים ספציפיים שיעבדו חברות מאוחדות נכסים על פי הסכמי הליווי הספציפיים.

ביאור 28 - 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 תעשיתיות" בהתאם לחוק עידוד התעשייה (מסים), התשכ"ט-1969 ומתוקף חוק זה הן זכאיות לתבוע ניכוי פחת בשיעורים מוגדלים.

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

1. שיעור מס החברות בישראל בשנים 2019, 2018 ו- 2017 הינו 23%, 23% ו- 24%, בהתאמה.
2. שיעורי המס העיקריים החלים על חברות מאוחדות שמקום התאגדותן מחוץ לישראל הינם:
שיעור מס חברות ברומניה - 16%.
שיעור מס חברות בקפריסין - 12.5%.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
90,186	78,166	84,205	מסים שוטפים
6,118	13,913	3,576	מסים נדחים
(26)	(2,627)	2,741	מסים בגין שנים קודמות
<u>96,278</u>	<u>89,452</u>	<u>90,522</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		הרכב המסים הנדחים	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
(16,591)	(20,233)	נכסים קבועים	
7,208	11,304	הפרשי עיתוי בגין פרויקטים	
7,789	8,213	הפרשה לחובות מסופקים	
26,419	33,148	הפסדי הון	
11,693	13,163	הפרשה לזכויות עובדים	
10,680	7,415	הפסדים לצורכי מס	
5,279	5,042	הפרשי עיתוי בגין מכשירים פיננסיים נגזרים	
614	725	אחרים	
<u>53,091</u>	<u>58,777</u>	נכסי מסים נדחים, נטו	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			תנועה ברווח והפסד	
2017	2018	2019		
אלפי ש"ח				
236	(1,184)	(3,642)	נכסים קבועים	
3,160	(1,526)	4,096	הפרשי עיתוי בגין פרויקטים	
899	(4,499)	424	הפרשה לחובות מסופקים	
(4,399)	(7,323)	(842)	הפסדי הון	
1,850	2,264	1,470	הפרשה לזכויות לעובדים	
(6,237)	(3,267)	(3,265)	הפסדים לצורכי מס	
(4,421)	1,098	(1,928)	הפרשי עיתוי בגין מכשירים פיננסיים נגזרים	
(4,248)	524	111	אחרים	
<u>(13,160)</u>	<u>(13,913)</u>	<u>(3,576)</u>	הוצאות מסים נדחים	
<u>3,596</u>	<u>(1,240)</u>	<u>(1,691)</u>	הפרשי עיתוי בגין מכשירים פיננסיים נגזרים ושערוכים אקטואריים ברווח כולל אחר	

ה. הפסדים להעברה בגינם לא נוצרו מסים נדחים בחברות מאוחדות

לחברות מאוחדות הפסדי הון והפסדים עסקיים להעברה בסך של כ- 268 מיליון ש"ח, בגינם לא נוצרו מסים נדחים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)

1. שומות מס

לחברות הקבוצה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014.

2. 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			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
377,229	372,656	388,240	רווח לפני מסים על ההכנסה
24.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס הסטטוטורי
90,535	85,711	89,295	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
2,624	2,803	1,765	הוצאות שאינן מוכרות בניכוי לצורכי מס
2,068	1,798	569	הפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מסים נדחים
1,550	1,381	(2,888)	הפסדים (רווחים) בגינם לא נוצרו מסים נדחים
585	207	(154)	הבדלים בשיעורי המס בחברות זרות
(109)	(495)	-	הפסדים שנוצלו בגינם לא נוצרו מסים בשנים קודמות
(975)	(1,953)	1,935	מסים (כולל מיסים נדחים) בגין שנים קודמות ואחרים
96,278	89,452	90,522	מסים על ההכנסה
25.5%	24.0%	23.3%	שיעור המס האפקטיבי

ביאור 29 - התקשרויות ורגולציה

א. מחצבות הקבוצה

לקבוצה 5 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 שאינם 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 הסטטוטוריות 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 ודין 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;

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 29 - התקשרויות ורגולציה (המשך)

א. מחצבות הקבוצה (המשך)

הליכים משפטיים ואחרים בקשר עם המחצבות (המשך)

1. מחצבת ורד (המשך)

(2) העתודות הקיימות לחברה בשטח החציבה הנוסף; (3) צפי החברה להפחתת קצב הכרייה 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 רמ"י בעניין מחצבה זו (לרבות הערעור שהוגש על פסק הדין כאמור לעיל) נכון למועד הדוח פועלת החברה לאכיפת באמצעות, בין היתר, נקיטת הליכים משפטיים מתאימים וזאת במקביל להתקדמות המגעים המפורטים לעיל. יחד עם זאת, היה ולא יתממשו הגורמים שלעיל או חלקם (דהיינו לא יתקבל אישור רמ"י לניוד עתודות ממחצבות הקבוצה אל מחצבת ורד ו/או לא יתקבלו ערעור 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 נשאו 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"). שטח החציבה הנוסף הינו קרקע בבעלות פרטית של צד ג' לא קשור לחברה, הגובלת במחצבה ואשר לגביה חלה תכנית סטטוטורית מתאימה לחציבה ולחברה היתר לשימוש בה לתקופה של 17 שנים לפחות מאת בעלי הקרקע האמורים.

ביום 29 במאי 2019, הגישה חברת מאוחדת לבית המשפט המחוזי מרכז תביעה בגין נזקים בגובה של כ- 1,520 מיליוני ש"ח (התביעה 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.

2. מחצבת זנוח

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 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. יתר 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 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 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 מכוח הונפק הסכם ההרשאה, ככל שלא יעלה ביד 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.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 29 - התקשרויות ורגולציה (המשך)

א. מחצבות הקבוצה (המשך)

הליכים משפטיים ואחרים בקשר עם המחצבות: (המשך)

3. מחצבת עציונה (המשך)

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"). 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 לתכנן 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. למועד הדוח הליך בדיקת העתודות שהחל בין החברה לבין המפקח על המכרות הוקפא על ידו לאור מחלוקות שנתגלו בין החברה לבין רמ"י ביחס לאופן הליך הבדיקה.

4. מחצבת נטוף

לגבי מחצבה זו של הקבוצה טרם הוארך תוקף הסכם ההרשאה, מסיבות שאינן קשורות בקבוצה, אך עם זאת הוענק רישיון לחציבה עד לתום שנת 2020 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 2019, 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 שימשו את המחצבה, נחתם הסכם הרשאה לשימוש בתוקף עד ליום 26.7.2022.

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 איפת 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. 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. ביום 1 במרס 2017 וביום 12 בספטמבר 2018 הורה בית המשפט העליון על דחייה בהחלטה לגבי העתירה נוכח חקיקת "חוק ההסדרה" להתיישובות באזורי יהודה ושומרון והעתירות המופנות כלפיו. בנוסף, פסק בית המשפט כי אין מניעה להמשיך בטיפול גורמי המדינה בנושא המחצבה, בכפוף לכך שלא יתבקש ולא יינתן רישיון ככל שהמדובר בקרקע פרטית ולא ייחצב בה עד להכרעה בעתירה.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - התקשרויות ורגולציה (המשך)

ב. רגולציה בענף החציבה

ועדת ששינסקי 2

בחדש יוני 2013, מונתה ועדת ששינסקי 2 אשר פרסמה בחודש אוקטובר 2014 את מסקנותיה המתייחסות, בין היתר, לחומרי החציבה הרלוונטיים לקבוצה. לפי מסקנות הועדה, על המדינה להחיל רגולציה שמטרתה להביא לידי כך שמחירי חומרי החציבה ישקפו את העלות הכלכלית של המשאב. בהתאם סבורה הועדה, כי המהלך הנכון ביחס לענף החציבה הינו מהלך רגולטורי אשר יגדיל את היצע חומרי הגלם ובכך ישנה את מצב הדברים בשוק ועמו את רווחי היתר הקיימים בענף (לדעתה של הועדה) ולא מהלך מיסוי שתכליתו למסות את רווחי היתר. באשר לגובה התמלוג הרצוי, בעיני הועדה, חלק המדינה הראוי בסקטור זה, בהינתן תנאי שוק אופטימליים, הוא כזה אשר ישקף שלושה מרכיבים: (א) היטל סביבתי אשר ישקף את ההשפעות החיצוניות השליליות של פעילות החציבה; (ב) דמי שימוש בקרקע המשקפים את הערך האלטרנטיבי של הקרקע; ו- (ג) תמלוג המשקף את הגריעה של חומרי החציבה (נדירות המשאב) - על פי המלצות הועדה, נדירות המשאב תגולם בתשלום המועבר למינהל באמצעות התמלוג. יצוין, כי בחודש נובמבר 2015, אושרו המלצות הועדה בחקיקה וזאת במסגרת חוק ההסדרים לשנת 2015 בדרך של תיקון חוק מיסוי רווחי נפט, התשע"א - 2011. יצוין כי, בשלב זה, אין תחולה לחוק האמור על חומרי הגלם אותם מפיקה החברה.

ועדת בלינקוב

בחדש ינואר 2014, מינה שר השיכון ועדה מיוחדת שמטרתה לקבוע את הדרך והנהלים הראויים להקצאת זכויות במחצבות והכללים הראויים למניעת ריכוזיות בענף (להלן - "ועדת בלינקוב"). ביום 26 באפריל 2015 פרסמה ועדת בלינקוב דו"ח סופי של המלצותיה (להלן - "הדו"ח").

במסגרת הדו"ח התייחסה הועדה, בין היתר, לקיומן של אינדיקציות לריכוזיות אזורית בענף המחצבות באזורים מסוימים (לרבות באזור ירושלים, אשר כפי שצוין בדו"ח, לקבוצה יש במסגרתו שתי מחצבות) וכי לפיכך ראוי שתיערך בחינה מדויקת לריכוזיות גיאוגרפית בענף על ידי הרשות להגבלים עסקיים. בעניין זה, על פי הדו"ח יש לשקול נקטות צעדים שונים בקשר עם צמצום ו/או ביטול הריכוזיות האזורית האמורה לעיל, ככל שתימצא, כדלקמן: (א) פנייה לחברות אשר ייצא כי הינן בעלות ריכוזיות בשוק אזורי מסוים, שבבעלותן יותר ממחצבה אחת, כדי שאלה ישיבו לידי המדינה מחצבה, אחת או יותר, מתוך המחצבות שבבעלותן באותו האזור כנגד מתן הרשאה לחציבת יתרת הכמות המאושרת לחציבה במחצבה/ות שיישאר בידיהן של אותן חברות, וזאת בדרך של משא ומתן או חקיקה; (ב) באזורים שבהם כבר פועל יזם מסוים, השתתפותו במכרזים על מחצבות חדשות תתקיים בכפוף לאישור רשות ההגבלים העסקיים; (ג) תישקל האפשרות שלא להאריך תוקפם של הסכמי חכירה קיימים לגורמים בעלי ריכוזיות בשוק אזורי, כפי שתוגדר על ידי הממונה על הגבלים העסקיים; ו- (ד) תישקל האפשרות להטיל פיקוח על המחירים (כצעד חריג ולתקופה מוגבלת) וזאת רק לאחר שכל הצעדים האחרים שננקטו לא ישיגו את התוצאה המבוקשת.

בנוסף, המליצה ועדת בלינקוב על קביעת גורם ממשלתי אחד שיהיה אחראי על פעולת ענף המחצבות במשרד התשתיות הלאומיות. בנוסף, לצד הגורם כאמור תפעל ועדה בין-משרדית, מקצועית קבועה שמתפקידה יהיה להנחות ולטפל ביישום המלצות הדו"ח. לפי הדו"ח, על הועדה הבין משרדית להיוועץ, מעת לעת, עם הממונה על ההגבלים העסקיים בעניין אשר יש בו משום קביעת מדיניות שלרשות ההגבלים העסקיים ישנו הידע המקצועי והניסיון לאותו עניין.

בנושא הקצאת זכויות במחצבות המליצה ועדת בלינקוב, בין היתר, כי לא יקוימו עוד מכרזים על בסיס גובה התמלוג הנגבה בידי המדינה, אלא שעיקר התחרות, בשנים הקרובות, תהא על המחיר המירבי המינימאלי שתגבה המחצבה מלקוחותיה בשער המחצבה. עוד המליצה ועדת בלינקוב, כי יגבה תשלום נוסף לטון חומר מחצבה מראש, אשר ישקף את השווי הכלכלי הנובע ממתן הזכות לחצוב ולשווק אגרגטים.

ביום 9 באוקטובר 2017 פרסמה רשות ההגבלים דוח סופי בדבר "הגברת התחרות בענף מחצבות האגרגטים - מתודולוגיה לבחינת ריכוזיות גיאוגרפית והמלצות מדיניות" (להלן - "הדוח" או "הדוח הסופי").

במסגרת הדוח הסופי נפרסה תמונת המצב התחרותית בענף מבחינת הריכוזיות ש'רואים' מפעלי בטון בקרב המחצבות באזור וכן גובשה מתודולוגיה שתשמש את הממונה על הגבלים עסקיים ואת הרשות במתן ייעוץ בדבר הקצאת מחצבת חדשות, שיווק מחדש של מחצבות קיימות או ייעוץ בנושאים אחרים הנוגעים לריכוזיות בענף 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 הרשות 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).

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 29 - התקשרויות ורגולציה (המשך)

ב. רגולציה בענף החציבה (המשך)

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 הרשות (כפי שהובעה בדוח), הדוח מתמקד בזיהוי האזורים הסובלים מריכוזיות גבוהה אך לא בחן באופן פרטני את מכלול הנסיבות התחרותיות בכל אזור וכי תיידרש בדיקה מלאה בהיבט זה, לרבות בחינת אופן הפעלת המחצבות על ידי בעלי הזכויות בהן, בטרם ינקטו הליכים להפרדת בעלות. בשלב זה אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות על החברה, וזאת לאור העובדה כי טרם התבטאה השפעה בפועל של המסקנות כאמור על השוק הרלוונטי לענף הפעילות ובשים לב לקביעת הרשות לפיה יישום המתודולוגיה בנסיבות קונקרטיות יתבצע בכפוף לבחינת הנסיבות הפרטניות והעדכניות בכל מקרה. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפרסמה הצעת החלטה של רמ"ל לפיה בכוונתה להעלות את התמלוג המשולם לה בגין חציבה ב'מחצבות הפטור' בישראל (מחצבות שהסכמי הרשאה לכריה וחציבה נחתמו מכח החלטות ועדות פטור ממכרז של רמ"ל שניתנו במהלך השנים לרבות כלל מחצבות הקבוצה הכלולים בקטגוריה זו) באופן בו החל מיום 1 ביולי 2020 יועלה התמלוג מכ- 5 שקלים ל- 8 שקלים לטון חצץ ולמשך שנה. בהמשך, החל מיום 1 ביולי 2021 יועלה התמלוג ל- 11 שקלים לטון חצץ ויהא צמוד למדד חומרי החציבה הידוע בחודש יוני 2020. להערכת החברה במועד זה, בהעלאת התמלוג, ככל שתצא אל הפועל כאמור, אין כדי להשפיע באופן מהותי על תוצאות תחום הפעילות.

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 העסקיים במסגרת שיקולי תחרותיות בהקצאת זכויות שעל כל מאסדר לשקול בטרם הקצאת זכויות כאמור. במסגרת הזכויות הרלוונטיות לקבוצה כלל הממונה, בין היתר, בזכויות להחזקת כביש ומתן שירות בו לרבות של כבישי אגרה וזכויות לגביהן מוענק רישיון חיצוב ו/או חיפוש.

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 הרכבת הקלה בירושלים – JNET

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 זרה ספרדית (50%) (להלן: "הזכין"), נבחרה כזוכה במכרז להתקשרות בהסכם זיכיון למימון, הקמה, תפעול ותחזוקה (PPP) של פרויקט רשת קווי הרכבת הקלה בירושלים - רשת ה-JNET.

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). הזכין 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 הזכין, אשר נקבע בהתאם להוראות המכרז, עומד על סך של כ- 3.8 מיליארד ש"ח אשר ישולמו לזכין בהתאם לאבני דרך לאורך תקופת ההקמה של הפרויקט.

בנוסף, החל ממועד הפעלת הפרויקט ולאורך כל תקופתו, הזכין יהיה זכאי לתשלומים קבועים ומשתנים מאת המדינה בגין ההקמה, התפעול והתחזוקה של הפרויקט, בסכום כולל של עד כ- 8 מיליארד ש"ח. יצוין כי זכאות הזכין לקבלת הכנסות אלה תלויה בהתקדמות הפרויקט, אופן הפעלתו והשלמתו על ידי הזכין. בתקופה שממועד החתימה על הסכם הזיכיון ועד לתום תקופת הזיכיון יפקיד הזכין בידי המדינה ערבויות בנקאיות להבטחת ביצוע התחייבותיו 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 תיידרש החברה הייעודית, בין היתר, להתקשר בהסכמים מחייבים למימון הנדרש לצורך הקמת הפרויקט ותפעולו.

ביום 26 בספטמבר 2019 חתמו המדינה והזכין על הסכם הזיכיון לפרויקט.

ביום 25 בספטמבר 2019 הומצאה לחברה עתירה מינהלית אשר הוגשה באותו יום לבית המשפט המחוזי בירושלים הכוללת בקשה למתן צו ביניים/צו ארעי, על ידי מתמודדת אחרת במכרז, ג"י לינקס בע"מ (להלן: העתירה), "הבקשה" ו"העותרת" בהתאמה). העתירה, אשר הוגשה כנגד מדינת ישראל - משרד האוצר וכנגד הזכין, והבקשה במסגרתה, ביקשה להורות על מתן צו ביניים או צו ארעי המורה, בין היתר, למשרד האוצר להשהות לאלתר את תוצאות המכרז ולהימנע מכל צעד להתקשרות עם הזכין וזאת עד להכרעה בעתירה, ולזכין - לחדול מביצוע כל פעולה שהיא בקשר עם המכרז או שנועדה לממש את זכיית הזכין במכרז. בין יתר הטעמים שפורטו בעתירה ובבקשה נטען כי הצעת הזכין לא עומדת לכאורה בתנאי הסף המקצועיים כפי שהופיעו בתנאי המיון המוקדם וכי בהליכי המכרז שנוהלו על ידי משרד האוצר נפלו פגמים.

ביום 27 באוקטובר 2019 התקבלה אצל החברה החלטת בית המשפט בכתב לפיה דחה בית המשפט את בקשת העותרת למתן צו ביניים קבוע לעיכוב קידום הפרויקט, תוך חיוב העותרת בהוצאות ובנוסף קבע דיון בעתירה לחודש מרס 2020.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - התקשרויות ורגולציה (המשך)

ה. פרויקט נמל המפרץ - חיפה

ביום 30 באוקטובר 2014, נמסרה לחברה הודעה מועדת המכרזים של חברת נמלי ישראל ולפיה, ההצעה אותה הגישו חברה מאוחדת וחברה נוספת (להלן - "השותף") לחברת נמלי ישראל (להלן - "חנ"י" או "המזמין"), באמצעות תאגיד ייעודי (להלן - "התאגיד הייעודי") (חלקה של החברה בתאגיד הייעודי 50%), במכרז להקמת "נמל המפרץ" בנמל חיפה ובכלל זה לביצוע עבודות להקמת שוברי גלים, מזחים, עבודות חפירה ימית ועבודות תשתית נוספות (להלן - "ההצעה", "המכרז" ו-"הפרויקט"), נבחרה כהצעה זוכה במכרז בתמורה לסך של כ-4 מיליארד ש"ח (חלק החברה כ-2 מיליארד ש"ח) (להלן - "התמורה הצפויה"), כמפורט להלן:

המזמין והתאגיד הייעודי חתמו ביום 6 בינואר 2015 על ההסכם לביצוע הפרויקט. בהתאם לתנאי המכרז תקופת ביצוע הפרויקט צפויה להימשך כ-75 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות. התאגיד הייעודי יהיה רשאי לבצע את עבודות הקמת הפרויקט באמצעות קבלני משנה בכפוף לתנאי המכרז. בהתאם לתנאי המכרז, תשולם התמורה הצפויה בהתאם להתקדמות העבודות בפרויקט ותהא צמודה למדדים שנקבעו במכרז (55% מהתמורה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ו-45% מהתמורה תהיה צמודה לשער החליפין אירו/ש"ח).

בנוסף, תנאי המכרז כוללים הוראות בדבר הטלת קנסות בשל אי עמידה בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט כמקובל במכרזים מסוג זה ובכפוף לתנאי המכרז.

במסגרת הקמת הפרויקט ולשם הבטחת קיום מלא התחייבות התאגיד הייעודי על פי תנאי המכרז, העמידו השותפים עם תחילת ביצוע הפרויקט ערבויות ביצוע בהיקף של 10% מן התמורה הצפויה (כ-401 מיליון ש"ח - חלק החברה 50%) (להלן - "ערבויות הביצוע"). ערבויות הביצוע יהיו בתוקפן עד בסמוך לאחר העברת הפרויקט לידי חנ"י. בנוסף התחייבה החברה הייעודית להעמדת ערבויות בדק ואחריות לתקופה של עד 3 שנים (עם אפשרות להארכתה בשנתיים נוספות), לאחר מסירת הפרויקט לידי חנ"י. תכנון הפרויקט בוצע על ידי המזמין והביצוע בפועל יהיה על פי כתב הכמויות בהצעת התאגיד הייעודי למכרז שהוגשה בהליך המכרזי והתאגיד הייעודי יהא רשאי להגיש למפקח הפרויקט מטעם חנ"י, בקשות לשינוי תכנון אשר תהיינה כפופות לאישור חנ"י, כמקובל במכרזים מסוג זה. החברה והשותף חתמו על הסכם בעלי מניות בתאגיד הייעודי, המסדיר את יחסיהן בקשר עם אחזקותיהם בתאגיד הייעודי וניהול הפרויקט (להלן - "הסכם בעלי המניות"). הסכם בעלי המניות כולל הוראות כמקובל בקשר עם מינוי דירקטורים לחברה הייעודית (אשר יעשה באופן יחסי לאחזקותיהם בחברה הייעודית), וכן בקשר עם קבלת ההחלטות בנוגע לניהול השוטף של הפרויקט ובכלל זאת בחירת קבלני המשנה, ספקים והעמדת מימון על ידי הצדדים להסכם לתאגיד הייעודי. לחברה מאוחדת התקשרות עם הפעילות המשותפת בהסכם לאספקת אבן לפרויקט.

התקשרות בהסכם מימון:

ביום 6 לספטמבר 2015 התקשרו חברה מאוחדת, והשותף בפרויקט (להלן - "השותף") וכן התאגיד הייעודי (המוחזק בחלקים שווים על ידי החברה המאוחדת והשותף) (להלן - "התאגיד הייעודי" ולהלן יחד - "הלוות", בהתאמה), בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי ישראלי לצורך הקמת הפרויקט (להלן בהתאמה: "הסכם המימון" ו-"התאגיד הבנקאי"), להלן עיקריו:

- (1) מסגרות אשראי שוטפות לצרכי הפרויקט, בשיעור ריבית שנתית שלא תעלה על כ-2%.
- (2) מסגרות אשראי להעמדת ערבויות (ערבויות שוטפות, ביצוע ובדק) (אשר שיעור העמלות השנתיות בגין הערבויות הנ"ל אינו מהותי לחברה), לביצוע עסקאות גידור והגנה, להמצאת מכתבי אשראי וכיוצא בזה, בסך כולל של כ-450 מיליון ש"ח ולתקופה שעד תום תקופת ההקמה של הפרויקט. (חלק ממסגרת זו בשיעור שלא יעלה על כ-200 מיליון ש"ח תועמד לטובת ערבות בדק לפרויקט לתקופה של 37 חודשים נוספים ממועד סיום הקמת הפרויקט).

עוד יציין, כי אחריות כל אחת מהלוות (החברה המאוחדת והשותף) לפירעון מסגרות האשראי הינה 65% מהאשראי הבלתי מסולק וכן מכל הוצאה או עלות או תשלומים אחרים כמפורט בהסכם המימון לרבות עמלות, אגרות וכיו"ב. יציין, כי הלוות התקשרו בהסכמי שיפוי הדדיים למקרה בו אחת מהלוות תחוב בשיעור גבוה משיעור אחזקותיה בפרויקט.

הסכם המימון קובע תנאים והוראות שונות הנהוגות בסוג הסכמים מעין אלה ובכללם שעבודים שיוטלו לטובת התאגיד הבנקאי.

מובהר כי, הסכומים והשיעורים שבביאור זה עשויים להשתנות בהתאם לסלי מדדים שונים ובהתאם להצמדות שונות ולפיכך במועדים הרלוונטיים סביר שהסכומים יהיו שונים מאלה הנקובים לעיל.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - התקשרויות ורגולציה (המשך)

1. פרויקט דרך מהירה מס' 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 ערבויות בנקאיות להבטחת ביצוע התחייבויותיה 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 ותפעולו ("הסגירה הפיננסית"). תקופת הזיכיון הכוללת של הפרויקט הינה בת 25 שנים ממועד הסגירה הפיננסית, מתוכם כ- 4 שנים הוקצו לצורך השלמת עבודות ההקמה של הפרויקט.

ביום 25 באוקטובר 2018, חתמה החברה הייעודית (חברת שפיר-פיצורטי 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 שפיר - פיצורטי כביש 16 בע"מ, זכיית הפרויקט והלוואה (להלן: "הזכיון" או "הלוואה"). 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 מיליון ש"ח, באמצעות מספר מסגרות אשראי, כמפורט להלן, ובהמשך - מסגרת ארוכת טווח (להלן: "החוב הבכיר"). מסגרות האשראי תישאנה ריבית שנתית משתנה, כאשר הלוואות ביוזמה תהיינה על בסיס ריבית יוריבור, ההלוואות בדולר תהיינה על בסיס ריבית הליבור, וההלוואות 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 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%-3.5%. הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים שבגינם יועמד חובו של הזכיון לפירעון מדי.

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 מיליון 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 ההחלטות בנוגע למינויים של אנשי מפתח בצוות ההנהלה של הזכיון.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - התקשרויות ורגולציה (המשך)

ו. פרויקט דרך מהירה מס' 16 (המשך)

בטוחות

להבטחת קיום התחייבויות הזכיין במסגרת ההסכמים לעיל, שעבד הזכיין לטובת המלווים נכסים וזכויות והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב.

הסכמי הקמה ותפעול

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר הזכיין בהסכם הקמה עם קבלן הקמה (שהינו מיזם משותף של חברה מאוחדת ושל חברת צד ג'). 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, קבלן ההקמה התקשר עם חברת צד ג' כקבלן מערכות. בנוסף לאמור, התקשר הזכיין גם בהסכם תפעול ותחזוקה עם קבלן תפעול (חברה בבעלות משותפת של חברה מאוחדת ושל חברת צד ג'). ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין הזכיין לקבלן התפעול, באופן שבו קבלן התפעול יספק את השירותים הנדרשים לשם הפעלת הכביש ואחזקתו על בסיס גב אל גב. בין קבלן הקמה לקבלן ההפעלה יחתם 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 הזכיין 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.

ז. 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. ביצוע העבודות ייעשה באמצעות החברה המאוחדת וכן באמצעות קבלני משנה ייעודיים בתחומי הבניה והחשמל. יצוין כי במקביל לחתימת ההסכם ובקשר לחלק מעבודות הבניה והחשמל בפרויקט התקשרה החברה המאוחדת עם קבלן משנה עיקרי (צד ג') בהסכם גב אל גב, לביצוע עבודות אלה. ביצוע העבודות צפוי להימשך כ- 36 חודשים ממועד מתן צו להתחלת העבודות אשר ניתן ביום 25 באוקטובר 2018.

בנוסף, ההסכם כולל הוראות הנהוגות בסוג הסכמים מעין אלה ביחס להתחייבויות הצדדים להסכם ובין היתר הוראות בעניין העמדת ערבות ביצוע (העומדת על 10% מהיקף ביצוע העבודות האמור, המופחתת במשך ביצוע הפרויקט), תשלום מקדמות כנגד ערבות בנקאית, עכבון, פיצוי בגין איחורים בלוחות זמנים והסדרי תשלומים (אשר ככלל יהיו בהתאם לאבני דרך הקבועים בהסכם).

ח. פרויקט פיניו בינוי

הקבוצה מקדמת מספר פרויקטים של "פינו-בינו", במסגרת פרויקטים אלו הקבוצה מתקשרת במסגרת חוזית עם דיירים במתחמים אשר בהם ניתן לדעתה להקים פרויקטים של "פינו-בינו", 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 (פיצויים), התשס"ו-2006, כאשר רוב מיוחס (80% לפחות מן הדיירים במקבץ, אשר 75% לפחות 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.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 29 - התקשרויות ורגולציה (המשך)

ט. מזכר הבנות עם חברת גוליבר אנרג'י בע"מ

ביום 5 באפריל 2018 התקשרה החברה במזכר הבנות עם חברת גוליבר אנרג'י בע"מ (חברה ציבורית הרשומה בבורסה בתל אביב, להלן: "גוליבר") המסדיר הגשה משותפת של בקשה לממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה ("הבקשה" ו-"הממונה", בהתאמה) לקבלת רישיון לחיפוש נפט ביבשה, באזור הדרום (להלן: "הרישיון"). במסגרת מזכר ההבנות נקבע בין היתר, כי חלקם של הצדדים בבקשה וברישיון (ככל שיוענק) 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 משא ומתן בתום לב לחתימה על הסכם תפעול משותף. הצדדים או מי מטעמם יישמשו כמפעילים במשותף של הפרויקט. כל אחד מהצדדים יישא בחלקו היחסי, הנגזר משיעור אחזקותיו ברישיון (ובבקשה), בכל ההוצאות בקשר עם הבקשה, קבלת הרישיון וביצוע תכנית העבודה ברישיון, לרבות העמדת ערבויות בנקאיות לפי דרישת הממונה (להלן: "ערבויות הרישיון"). כמו כן נקבעו הסכמות בין הצדדים בדבר אופן דילול חלקה של גוליבר ברישיון במקרים בהם גוליבר לא תעמיד את ערבויות הרישיון כמתחייב.

בנוסף התקשרו הצדדים (החברה וגוליבר) בהסכם עם הגאולוג יוסף לנגוצקי (להלן: "לנגוצקי"), שהינו יזם פרויקט חיפושי הנפט בשטח הרישיון המבוקש, אשר עיקריו הינם: לנגוצקי מונה כגאולוג ומנהל החיפוש של הפרויקט. במסגרת זו, תכנית העבודה בשטח הרישיון המבוקש לתקופה שממועד קבלת הרישיון ועד קבלת החלטת קידוח (ככל שתתקבל) ותקציבה יקבע על ידי לנגוצקי. בתמורה לשירותיו יהיה 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. כמו כן יהיה לנגוצקי זכאי "לתמלוג על" מנפט שיופק בשטח הרישיון. ביום 21 ביוני 2018 הגישה חברה פרטית ייעודית בבעלות גוליבר, בקשה לממונה לקבלת רישיון לחיפוש נפט באזור הדרום, ש- 50% ממנו יוחזק על ידי החברה ו- 50% על ידי החברה הפרטית כאמור.

רישיון 413/איה

ביום 17.2.2019 העניק הממונה את הרישיון לחברה ולחברת ארבל חיפושי 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.

י. 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.

יא. 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 חיפושם ובדיקות באתר, בשטח של כ- 1,785 דונם, כדי לוודא האם המחצב פצלי שמן קיים בשטח בכמויות מסחריות. בחודש פברואר 2020 התקשרה החברה בחוזה הרשאה לחיפוש פצלי שמן מול המינהל ביחס לשטח הרישיון, שהינו בתוקף עד לתום חודש יוני 2020 ואשר מאפשר את השימוש בשטח הרישיון למטרות החיפוש כאמור.

יב. הסכם ליווי לפרויקט חריש

ביום 14 בנובמבר 2019 התקשרו חברות בנות של החברה בהסכם עם גוף מוסדי (מבטח) (להלן: "המממן") לפיו יעמיד מסגרת אשראי ביחס לפרויקט חריש (להלן: "הפרויקט") בצורת הסכם ליווי, בסכום כולל (אשראי וערבויות) של עד 1 מיליארד ש"ח (להלן: "ההסכם") כמפורט להלן: סך האובליגו: עד 200 מיליון ש"ח אשראי פיננסי (בכפוף לבטוחות שונות שהועמדו לטובת המממן) ועד 1 מיליארד ש"ח בגין פוליסות (פוליסות ביטוח על פי חוק מכר) ובכל מקרה לא יותר מסך כולל של 1 מיליארד ש"ח (להלן: "סכום המסגרת הכולל").

ריבית: האשראי יועמד בריבית משתנה (לא צמודה) במרווח משתנה מעל ריבית הפריים הנע בין 0.5% ל- 1.5%. סכומי האשראי שיועמדו ייפרעו באופן שוטף מתקבולי הפרויקט, כמקובל בהסכמים מסוג זה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 29 - התקשרויות ורגולציה (המשך)

יב. הסכם ליווי לפרויקט חריש (המשך)

התחייבויות עיקריות: במסגרת ההסכם נכללו, בין היתר ובנוסף להתחייבויות מקובלות בהסכמים מסוג זה, התחייבויות ביחס לקצב מכירות של יח"ד בפרויקט, התחייבות לעמידה בלוחות זמנים בקשר עם השלמת הבניה וקבלת טפסי 4, התחייבות לפיה הונה העצמי של החברה הבת 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. בין הצדדים הוסכם כי לחברות הבנות תעמוד האפשרות להגדיל את סך האשראי הפיננסי לסך של 300 מיליון ש"ח (ללא הגדלת סכום המסגרת הכולל) ובתנאי שתועמד על ידי החברה ערבות להבטחת התחייבויות החברות הבנות בהתאם להסכם, בסך של 100 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2019 עומדות החברות באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל. למועד הדוח, כוונת החברה והחברות הבנות לפעול להגדלת סך האשראי הפיננסי בהתאם למנגנון האמור. עילות להעמדה לפירעון: ההסכם כולל עילות בהן רשאי המממן להעמיד את האשראי לפירעון מידי המקובלות בהסכמים מסוג זה, לרבות העמדה לפירעון מוקדם של חוב לנושה פיננסי אחר, שינוי בשליטה כמפורט לעיל ופגם או ביטול הבטוחות שהועמדו לטובת המממן. במהלך חודש פברואר 2020 הועמד האשראי בהתאם להסכם.

יג. מרכז 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 המממן. 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 למממן 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 ומטבעות הקבועים בהסכם הזיכיון.

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

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - התקשרויות ורגולציה (המשך)

יד. קציר מלח

בחודש ינואר 2020, מימשה החברה אופציה לרכישת 60% ממניותיה של החברה הקפריסאית Shallow Seas Dredging Co. Ltd. (להלן - SSDC), אשר מחזיקה במחצית מהונה של 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 אידי 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). מימוש האופציה נעשה בהתאם להסכם הלוואה ומימוש האופציה שחתמה החברה עם חברת SSDC ובעלי מניותיה בחודש נובמבר 2019, ובתמורה לסך כולל של 4 מיליון אירו. 1.6 מיליון אירו שולמו בחודש נובמבר 2019 והיתרה בחודש פברואר 2020. היקף כלל העבודות שיבוצעו על ידי חברת הפרויקט (עד למועד סיומו בשנת 2030) מוערך במועד זה בסכום של כ- 250 מיליון אירו. הקמת הציוד הייעודי והתקנתו באתר החלה במהלך הרבעון האחרון לשנת 2019 ופעולת הקציר עתידה להתחיל בפועל במהלך הרבעון השני של שנת 2020.

טו. התפרצות נגיף הקורונה

הקבוצה עוקבת ונערכת להתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) בישראל. 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 תעשיה 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 בקידומם של פרויקטים קיימים ו/או מתוכננים כתוצאה מקשיים שונים עימם יתמודדו לקוחות, ספקים ו/או שותפים של הקבוצה וכתוצאה מההשפעות המפורטות לעיל; עיכוב בהתקדמות מרכזים שונים בהם מתמודדת הקבוצה ו/או שבהם זכתה. 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 התעשיה, לעיכוב במסירת דירות מגורים בפרויקטים של הקבוצה והאטת קצב המכירות. כלל האמור עלול להוביל להשפעה מהותית לרעה על תוצאותיה הכספיות של הקבוצה. בקשר עם המגבלות שהוטלו בישראל ביחס לפעילות עסקית והעסקת עובדים במגזר הפרטי יצוין כי ביום 17 במרס 2020 התקבל אצל החברה אישור 'מפעל חיוני' על פי צו שהוצא מכוח חוק שירות עבודה בשעת חירום, תשכ"ז-1967 לפיו מותרים מרבית פעילויות הקבוצה מן המגבלות כאמור.

ביאור 30 - הון

א. הרכב הון המניות:

מונפק ונפרע	רשום	
355,285,923	900,000,000	מספר מניות רגילות ללא ערך נקוב, ליום 31 בדצמבר 2019
350,775,839	900,000,000	מספר מניות רגילות ללא ערך נקוב, ליום 31 בדצמבר 2018

ביום 16 בינואר 2019 הוקצו לגוף מוסדי במסגרת הצעה פרטית, 3,100,200 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב, בתמורה לסך כולל ברוטו של כ-35 מיליון ש"ח. 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 22.3.2019 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 70 מיליון ש"ח (0.1974 ש"ח למניה) אשר שולם ביום 11.4.2019.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - הון (המשך)

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 ההנהלה. ביום 15 בספטמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקף תכנית הרכישה שלעיל עד ליום 31 במרס 2020. ביום 26 בפברואר 2020 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקף תכנית הרכישה שלעיל עד ליום 31 בדצמבר 2020.

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, 8,133,006 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 תוקצינה לניצע 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 ל- 7,386,624 אופציות:

1. רבע מהאופציות (להלן - "המנה הראשונה") תהיינה ניתנות למימוש החל מתום שלוש שנים ממועד הענקתן ועד לתום תקופת האופציה.
2. רבע מהאופציות (להלן - "המנה השנייה") תהיינה ניתנות למימוש החל מתום ארבע שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה.
3. רבע מהאופציות (להלן - "המנה השלישית") תהיינה ניתנות למימוש החל מתום חמש שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה.
4. רבע מהאופציות (להלן - "המנה הרביעית") תהיינה ניתנות למימוש החל מתום שש שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה.

ביחס ליתרת 746,382 האופציות: אופציות אלו תהיינה ניתנות למימוש, כולן, החל מתום ארבע שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה. בהתאם למועדי הבשלה 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.

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 2019 הינה כ- 4.582 ש"ח.

עד ליום 31 בדצמבר 2019 חולטו כ-1,276 אלפי אופציות. במהלך 2019 מומשו כ-2,147 אלפי כתבי אופציה שהוענקו לעובדים לכ-1,410 אלפי מניות החברה. ליום 31 בדצבר 2019 קיימות במחזור סך של כ-3,602 אלפי אופציות. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד סמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים מומשו כ-1,309 אלפי אופציות לכ-960 אלפי מניות החברה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
א. הכנסות			
1,588,986	1,572,462	1,623,348	הכנסות ממכירת חומרי בניה
1,711,888	1,204,838	763,288	הכנסות מעבודות בביצוע
181,094	214,905	366,118	הכנסות ממכירת דירות
82,451	93,782	170,496	הכנסות מתפעול ואחזקת נכסים
<u>3,564,419</u>	<u>3,085,987</u>	<u>2,923,250</u>	
ב. עלות ההכנסות			
1,232,650	1,245,709	1,278,689	עלות מכירת חומרי בנייה (סעיף ג')
1,543,854	1,051,765	625,502	עלות ביצוע העבודות (סעיף ד')
154,584	161,646	304,179	עלות דירות שנמכרו
67,498	77,821	116,182	עלות תפעול ואחזקת נכסים (סעיף ה')
<u>2,998,586</u>	<u>2,536,941</u>	<u>2,324,552</u>	
ג. עלות מכירת חומרי בנייה			
707,213	705,147	715,971	חומרים וקבלני משנה
177,253	205,364	211,351	הובלות
165,279	166,277	165,597	שכר עבודה ונלוות
58,595	40,082	47,338	היטל חציבה
47,173	50,454	48,497	כלי עבודה ואחזקת מפעל
77,137	78,385	89,935	פחת
<u>1,232,650</u>	<u>1,245,709</u>	<u>1,278,689</u>	
ד. עלות ביצוע העבודות			
1,402,204	912,524	470,783	חומרים, קבלני משנה והוצאות בניה
131,455	132,254	148,294	שכר עבודה ונלוות
10,195	6,987	6,425	פחת
<u>1,543,854</u>	<u>1,051,765</u>	<u>625,502</u>	
ה. עלות תפעול ואחזקת נכסים			
39,296	46,893	80,480	הוצאות אחזקה
17,095	18,714	19,303	פחת
11,107	12,214	16,399	שכר עבודה ונלוות
<u>67,498</u>	<u>77,821</u>	<u>116,182</u>	
ו. הוצאות מכירה ושיווק			
3,310	4,123	5,144	שכר עבודה ונלוות
3,268	4,089	13,831	פרסום
<u>6,578</u>	<u>8,212</u>	<u>18,975</u>	

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח והפסד (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
			ז. הוצאות הנהלה וכלליות
73,876	74,669	82,723	שכר עבודה ונלוות (*)
30,283	23,413	24,910	שירותים מקצועיים ואחזקה
5,114	8,817	14,674	הוצאות מכרזים
7,531	7,879	12,025	משרדיות
2,038	2,196	3,646	פחת
7,771	3,486	10,996	חובות מסופקים ואבודים, נטו
508	3,875	2,607	תביעות משפטיות
4,463	5,146	5,450	אחרות
<u>131,584</u>	<u>129,481</u>	<u>157,031</u>	
			(*) ראה גם ביאור 34ב.
			ח. הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
578	7,679	(16,670)	ירידת (עליית) ערך נדלן להשקעה
(3,751)	(1,562)	(3,291)	רווח מממוש רכוש קבוע וקרקעות
14,496	(836)	(3,501)	ירידת (ביטול הפרשה לירידת) ערך מלאי קרקעות
-	(392)	(422)	לבניה
			הכנסות אחרות
<u>11,323</u>	<u>4,889</u>	<u>(23,884)</u>	
			ט. הוצאות מימון
24,840	27,314	26,992	הוצאות מימון בגין אשראי לזמן קצר ואחרות
77,054	158,961	124,746	הוצאות מימון בגין הלוואות לזמן ארוך
20,212	23,018	22,001	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
3,117	1,229	3,507	הפרשי שער
(7,879)	(1,183)	(713)	היוון מימון למלאי בניינים ודירות למכירה ונדלן
			להשקעה בהקמה
<u>117,344</u>	<u>209,339</u>	<u>176,533</u>	
			י. הכנסות מימון
76,389	165,957	134,718	הכנסות מימון מפרויקטי PPP
775	484	3,278	ריבית מפקדונות בתאגידים בנקאיים
1,267	1,548	1,964	הכנסות מריבית ואחרים, נטו
365	2,005	1,017	הפרשי שער ואחרים
<u>78,796</u>	<u>169,994</u>	<u>140,977</u>	

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - רוח למניה

כמות המניות המשוקללת ששימשה לחישוב הרווח למניה, הבסיסי והמדולל הינה כדלקמן:

בשנת 2019 - 354,586 אלפי מניות.

בשנת 2018 - 350,588 אלפי מניות.

בשנת 2017 - 354,440 אלפי מניות.

ביאור 33 - 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 תעשיה	- ייצור, 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 מגורים	- יזום, תכנון, בניה ומכירה של דירות למגורים.
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 והשקעה בנכסים בלתי מוחשיים.

מחירי העברה של מוצרי החברה ועבודות ביצוע ותשתית בין מגזרי הפעילות מתומחרים לפי תנאי שוק בדומה לעסקאות עם צדדים שלישיים.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 33 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום					
31 בדצמבר 2019					
תעשיה	תשתיות	מגורים	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
רווח מגזרי					
הוצאות משותפות בלתי מוקצות					
הכנסות אחרות, נטו					
הוצאות מימון, נטו					
חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו					
רווח לפני מסים על ההכנסה					
160,804					(160,804)
23,884					23,884
(52,180)					(52,180)
(6,156)					(6,156)
<u>388,240</u>					<u>388,240</u>
לשנה שהסתיימה ביום					
31 בדצמבר 2018					
תעשיה	תשתיות	מגורים	זכיינות	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח					
1,572,462	1,204,838	214,905	93,782	-	3,085,987
196,218	162,461	-	-	(358,679)	-
<u>1,768,680</u>	<u>1,367,299</u>	<u>214,905</u>	<u>93,782</u>	<u>(358,679)</u>	<u>3,085,987</u>
326,753	155,553	50,504	15,961	(2,480)	546,291
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					
(134,938)					(134,938)
(4,889)					(4,889)
(33,343)					(33,343)
(465)					(465)
<u>372,656</u>					<u>372,656</u>
לשנה שהסתיימה ביום					
31 בדצמבר 2017					
תעשיה	תשתיות	מגורים	זכיינות	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח					
1,588,986	1,711,888	181,094	82,451	-	3,564,419
262,802	121,314	-	-	(384,116)	-
<u>1,851,788</u>	<u>1,833,202</u>	<u>181,094</u>	<u>82,451</u>	<u>(384,116)</u>	<u>3,564,419</u>
356,336	174,889	22,584	14,953	(6,855)	561,907
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					
(134,236)					(134,236)
(11,323)					(11,323)
(39,279)					(39,279)
160					160
<u>377,229</u>					<u>377,229</u>

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 33 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרי פעילות (המשך)

תעשייה	תשתיות	מגורים	זכיינות	לא מיוחס	סה"כ
אלפי ש"ח					
200,001	18,074	13,003	-	-	231,078
90,378	12,922	1,044	19,303	16,647	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
תעשייה	תשתיות	מגורים	זכיינות	לא מיוחס	סה"כ
אלפי ש"ח					
179,073	9,760	206,449	606	-	395,888
79,241	12,061	63	18,714	-	110,079
1,205,515	501,436	937,686	3,723,678	460,032	6,828,389
217,567	476,160	269,108	3,406,903	866,323	5,236,061
תעשייה	תשתיות	מגורים	זכיינות	לא מיוחס	סה"כ
אלפי ש"ח					
150,680	12,424	-	28,792	-	191,896
77,366	15,054	-	17,095	-	109,515

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2019

השקעות הוניות

פחת והפחתות

ליום 31 בדצמבר 2019

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2018

השקעות הוניות

פחת והפחתות

ליום 31 בדצמבר 2018

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2017

השקעות הוניות

פחת והפחתות

ג. מידע נוסף על הכנסות

הכנסות מלקוחות עיקריים האחראים, כל אחד, ל-10% ומעלה מסך ההכנסות המדווחות בדוחות הכספיים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
750,280	328,844	-

לקוח במגזר התשתיות

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 34 - בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר	
2019	2018
אלפי ש"ח	
6,778	5,090
11,297	9,488
330	372
181	185

יתרות זכות

התחייבויות לזמן ארוך בגין זכויות עובדים
התחייבויות בגין שכר ונלוות
גמול דירקטורים לשלם
יתרות זכות אחרות

ב. הטבות בגין העסקת בעלי שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2019		2018		2017	
מספר אנשים	אלפי ש"ח	מספר אנשים	אלפי ש"ח	מספר אנשים	אלפי ש"ח
4	20,045	4	18,204	4	18,881

משכורות ונלוות

ג. הסכמי העסקה עם בעלי השליטה

ביום 25 בנובמבר 2014, התקשרה הקבוצה עם ארבעת בעלי השליטה בקבוצה, בהסכמי העסקה מעודכנים, בקשר עם תפקידיהם הנוכחיים בקבוצה.
תקופת ההסכם נקבעה לתקופה קצובה של שלוש שנים מהמועד בו הנפיקה החברה את מנייתיה לציבור, וניתנת לסיום בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים על ידי נושא המשרה ובת 4 חודשים על ידי החברה, טרם סיום התקופה האמורה. 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. עוד הובהר במסגרת ההסכם, כי יראו באי חידוש ההסכם על ידי החברה בתום תקופת ההסכם, כפיטורי נושא המשרה.
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 שפורסם ביום 15 בספטמבר 2014.
- 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.
- היה והעסקתו של נושא המשרה תסתיים, מכל סיבה שהיא, במהלך חלק משנה קלנדרית, יהיה המנהל זכאי למענק בגין החלק היחסי של השנה, כולל תקופת ההודעה המוקדמת.
- 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.
- נושא המשרה זכאי להודעה מוקדמת בכתב בת שישה חודשים. החברה תהיה זכאית להודעה מוקדמת בת ארבעה חודשים.
- נושא המשרה זכאי להודעה מוקדמת בכתב בת שישה חודשים. החברה תהיה זכאית להודעה מוקדמת בת ארבעה חודשים. נושא המשרה יהיה זכאי, בנוסף לתקופת ההודעה המוקדמת, לחופשת הסתגלות, בת שישה חודשים. במהלך חופשת ההסתגלות יהיה נושא המשרה זכאי למלוא תנאי עבודתו.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 34 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. הסכמי העסקה עם בעלי השליטה (המשך)

7. תיחום פעילות - כל אחד מבעלי השליטה בחברה התחייב שלא לפעול בתחומי הפעילות של החברה, בין במישרין ובין בעקיפין, אלא בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם ההעסקה.
8. נושא המשרה התחייב לשמירה על סודיות בתקופת עבודתו בחברה ולאחר סיום עבודתו בחברה, מכל סיבה שהיא, ללא כל הגבלת זמן.
9. במסגרת ההסכמים נקבע כי כל אחד מנושאי המשרה רשאי להודיע לחברה על הענקת השירותים באמצעות חברת ניהול בבעלותו. התקבלה הודעה כאמור אצל החברה, יסתיימו יחסי עובד מעסיק בין החברה לנושא המשרה בסמוך לאותו מועד, וחברת הניהול תתקשר בהסכם עם החברה. סך עלות ההעסקה של נושא המשרה כעובד בסמוך לפני מועד ההודעה כאמור, תהא שווה לסכום דמי הניהול שישולם לחברת הניהול. יתר תנאי ההעסקה יחולו בשינויים המחויבים.

ביום 7 בנובמבר 2019 התכנסה האסיפה כללית של החברה, בה אושרו כל הנושאים שעלו על סדר היום, וביניהם אישור הסכמי העסקה חדשים של הדירקטורים בעלי השליטה בחברה. תמצית תנאי הסכמי ההעסקה החדשים:

שכר חודשי קבוע בסך של 135 אלפי ש"ח ברוטו, צמוד לשיעור עליית המדד ביחס למדד שפורסם ביום 15 באוגוסט 2019.

נושא המשרה יהיה זכאי לקבלת מענק שנתי בגין כל שנה קלנדרית, בהתאם לעקרונות הבאים:

- א. תנאי סף - בגין שנה בה הרווח הנקי השנתי יעמוד על 160 מיליון ש"ח או פחות, לא ישולם מענק.
- ב. 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.
- ג. תקרת מענק - בכל מקרה לא יעלה סך המענק השנתי על סך של 3 מיליון (שלושה מיליון) ש"ח לשנה לכל אחד מבעלי השליטה.

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).

בשנת 2019 מסתכם המענק (ל-4 בעלי השליטה) לסך של 10,596 אלפי ש"ח (2018 – 8,810 אלפי ש"ח)

לאחרונה נערכה ביקורת בחברה על ידי מחלקת ביקורת והערכה של רשות ניירות ערך בנושא תגמולים לבעלי שליטה, לקרוביהם ולמנכ"ל החברה. במסגרת הביקורת עלה כי לעניין פדיון ימי חופשה (בהמשך לסעיף 4 לעיל) קיים נוהג בחברה לפיו נושאי המשרה בחברה ממירים יום חופש שמומש באמצע השבוע (ימים א'-ה') ביום עבודה ביום שישי, תוך צבירתם ופדיונם של ימי החופשה במועד מאוחר יותר. בהתאם, בחישוב השנתי של ימי החופשה שנוצלו על ידי נושא המשרה, נוכח ימי שישי בהם נושא המשרה עבד. נוכח ספק שהתעורר כי נוהג זה אינו עולה בקנה אחד עם הסכמי ההעסקה שאושרו על ידי אורגני החברה, הוחלט לבטל את הנוהג כאמור ובעלי השליטה התחייבו להשיב לחברה את כל הכספים ששולמו בגין פדיון ימי חופשה שנבעו ממנגנון ההמרה כאמור החל מחודש דצמבר 2014 ועד לתום 2019, בסך כולל (מצטבר, לארבעת בעלי השליטה) של כ- 1.8 מיליון ש"ח. בנוסף, לאור טעות טכנית שהתגלתה בחישוב המענקים לבעלי השליטה בשנים 2016 - 2018, שבעקבותיה בחלק מן השנים שולמו סכומים עודפים בגין המענק ובחלק אחר סכומים חסרים, בוצעה בסמוך למועד הדוח התחשבות סופית במסגרתה ישולם לכל אחד מבעלי השליטה סך של כ- 26 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, כאשר לעיל, תשלם החברה ליו"ר הדירקטוריון החל מיום 1 בינואר 2018 סכום קבוע של 40 אלפי ש"ח בחודש.

עד ליום 31.12.2017 התגמול בגין השירותים נקבע כדלהלן:

1. גמול השתתפות בגובה הסכום המרבי לפי תקנות החברות (להלן - "תקנות הגמול"), וכפל הסכום המרבי כאמור בהתייחס לגמול שנתי (תוך התחשבות במומחיות), כפי שיתעדכן סכומים אלו מעת לעת ובהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהא מעת לעת.
2. סכומים נוספים בהתאם לשעות עבודה בפועל, כאשר בכל מקרה התמורה החודשית הכוללת שתשולם בגין השירותים לעיל לא תעלה על סך כולל של 40,000 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.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 34 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

1. מדיניות תגמול

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.
ביום 15 בנובמבר 2016 התכנסה אסיפה כללית של החברה, בה אושרו כל הנושאים שעלו על סדר היום, וביניהם אושר תיקון מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה.

2. אופציות לנושאי משרה

לעניין אופציות לעובדים ולנושאי משרה - ראה ביאור 30.

ח. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
	אלפי ש"ח	
7,263	1,702	1,602
113	107	108
143	397	399
1,365	1,591	1,500

הכנסות ממכירת דירות לבעלי השליטה (1)

הכנסות מדמי שכירות (2)

הכנסות מדמי ניהול (3)

גמול דירקטורים שאינם בעלי שליטה

1. מכירת דירות לבעלי שליטה

א. בשנת 2014 נמכרו שתי דירות לבעלי שליטה ובני משפחתם בפרויקט סימפוני רעננה בתמורה כוללת של 4.7 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) שמהווה מחירי שוק.

ב. 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.

ג. ביום 23 ביוני 2015 התקשרה חברה מאוחדת בהסכמי מכר מותנים עם בעל שליטה, שהינו גם דירקטור ומנכ"ל תחום הזכיינות ותחום יזום הנדל"ן, למכירת שתי דירות מגורים לבעל השליטה האמור בפרויקט של החברה במודיעין - נופים, בתמורה כוללת של כ- 3.63 מיליון ש"ח, אשר עודכנה בחודש מרס 2017 בהתאם להסדר עמו כפי שאושר על ידי האורגנים הרלוונטיים בחברה, לסך של כ- 4.23 מיליון ש"ח (2.12 מיליון ש"ח בגין אחת מהדירות וכ- 2.11 מיליון ש"ח בגין השנייה, הסכומים כוללים מע"מ).

ביום 28 ביולי 2015 אישר דירקטוריון החברה, בהמשך לאישור ועדת הביקורת של החברה, את התקשרות החברה המאוחדת בעסקאות האמורות. אישור ההתקשרות היה כפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה.

ביום 10 בספטמבר 2015 אישרה אסיפת בעלי המניות את ההתקשרות האמורה.

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 בציוד.

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) שלוחיות 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

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 34 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ח. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

3. (המשך)

(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.

לאחרונה 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 שנדרש 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 ושגור במהלך פעילותה השוטפת של החברה כעסקאות נפרדות העומדות בפני עצמן. לפיכך עמדת סגל הרשות היא כי הענקת שירותי מטה על-ידי החברה לבעלי השליטה אינה חלק ממהלך העסקים הרגיל שלה וכנזו 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 יישומן של הסכם השירותים בפועל וכי מידי שנה ועדת הביקורת אישרה את אופן יישומן 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. בחודש יולי 2015 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרות חברה מאוחדת בהסדר עם חברת צ. לנדאו בע"מ (בפירוק) באמצעות הנאמן שמונה לה ועם בעלי השליטה בחברה. ביום 10 בספטמבר 2015 ההתקשרות אושרה על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה, לפרטים ראה גם ביאור 3א10.

5. לפרטים אודות התחייבויות של בעלי השליטה בחברה בקשר עם כתבי התחייבויות שנתנה הקבוצה לתאגידים בנקאיים. ראה ביאור 23א.

6. במהלך ינואר 2018 אישרו ועדת תגמול והדירקטוריון את תנאי העסקתה של בתו של אחד מבעלי השליטה בחברה, אשר תועסק בהיקף משרה שלא יעלה על 40% וזאת בתמורה לשכר השווה לשכר המינימום. במהלך חודש מאי 2018 הסתיימה העסקתה בחברה.

7. במהלך אוגוסט 2018 אישרו ועדת תגמול והדירקטוריון את תנאי העסקתה של בתו של אחד מבעלי השליטה בחברה, אשר תועסק בהיקף משרה חודשי שלא יעלה על 120% וזאת בתמורה לשכר שלא יעלה על השכר הממוצע במשק בתוספת הפרשות על פי חוק. במהלך חודש אוקטובר 2018 הסתיימה העסקתה בחברה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 35 - פעילות מופסקת של החברה

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 (הכול כמפורט להלן) ובפרויקטים נוספים, 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 והחלטת הדירקטוריונים של חברות הקבוצה במהלך חודש יוני 2014 שלא להמשיך בפעילות זו, מוצגת פעילות הקבוצה בתחום התשתיות ברומניה בדוחות הכספיים 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 ומונה לה מנהל מיוחד, זאת עד לקבלת החלטה אחרת על ידי בית המשפט. בהתאם לכך, עברו הניהול והשליטה בכל ענייני שפיר מבנים רומניה לסמכותו של המנהל המיוחד, כאשר נדרש לקבל אישור לכל פעולותיה מבית המשפט ו/או נציגות הנושים לפי העניין.

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 בוררות 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").

יצוין כי הודעת ביטול של ההסכם מצד המזמין התקבלה בסמוך לאחר מכן, תוך טענה להפרות לכאורה של שפיר מבנים 91 (להלן בסעיף זה "החברה הבת") את ההסכם בשל ביצוע לקוי וטענות נוספות.

עם מתן הודעה זו נקטה שפיר מבנים 91 בהליכים משפטיים אל מול המזמין, הגורם הממשלתי, בתחילה במסגרת מנגנון ה- DAB, אשר הסתיים בפסיקה לפיה החליט ה-DAB, במעמד צד אחד כי על המזמין להשיב לידי שפיר מבנים 91 את ערבויות הביצוע שהופקדו בידיו במסגרת הפרויקט כפי שהוצאו בידיו בנק, Banca Comerciala Romana S.A (להלן: "הבנק" או "BCR"), בסך כולל של כ-37.6 מיליון RON (כ-31 מיליון ש"ח) (להלן - "ערבויות הביצוע"), וכן, כי על המזמין לשלם לידי שפיר מבנים 91 סך של כ-53 מיליון RON (כ-43 מיליון ש"ח) בגין תביעות שהוגשו על ידי החברה המאוחדת כנגד המזמין בקשר עם הפרויקט.

לשם אישור ההחלטה האמורה, הגישה שפיר מבנים 91 בקשה לפתיחת הליך בוררות ב- ICC אשר דן בתביעה מראשיתה (לא כערעור).

בחודש אוקטובר 2015 התקבלה החלטת ביניים בידי הערכאות לבוררות של ה- ICC לפיה על ערבויות הביצוע להיוותר בתוקפן עד לסיום הליכי הבוררות ועל מזמין העבודה חל איסור לחלט את הערבויות עד לאותו המועד. בנוסף, ערכאת הבוררות דחתה את טענות המזמין שהוגשו כתביעה נגדית.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 35 - פעילות שהופסקה (המשך)

ב. פרויקט DN-6 ו DN-18 רומניה (המשך)

הליכים משפטיים שנקטה הקבוצה כנגד המזמין (המשך)

ביום 13 ביוני 2017 התקבל אצל החברה עדכון מאת עורכי הדין המקומיים (רומניה) של החברה הבת לפיה במסגרת תשובת המזמין והתביעה שכנגד לתביעת חברת הבת במסגרת הליך הבוררות האמור, העלה המזמין, בין יתר הטענות, טענה שכנגד, אשר לא הועלתה קודם לכן על ידי המזמין בהליכים הקודמים, לפיה שפיר מבנים 91 הפרה הפרה יסודית את חוזה ההתקשרות שבין הצדדים לביצוע הפרויקט, עת הסבה את ביצוע העבודות נשוא ההסכם, במלואן, לשפיר מבנים רומניה בניגוד לחוזה ההתקשרות ובניגוד לדין החל על חוזה זה. יצוין כי לגישת החברה טיעונו זה של המזמין מנוגד כליל להסכמות שבין שפיר מבנים 91 למזמין ומנוגד להתנהגות המזמין בזמן אמת, בין היתר, העבירה בפועל את התשלומים בגין העבודות לשפיר מבנים רומניה בגין עבודות שבוצעו על ידי שפיר מבנים 91 בשעתו במסגרת הפרויקט. זאת, בנוסף לטענות נגד נוספות שיש לשפיר מבנים 91 כנגד טענה זו של המזמין.

לעמדת עורכי הדין המקומיים טענה זו של המזמין, הגם שהיא מוערכת בסיכון נמוך על ידם, עלולה להוות ביד המזמין בסיס להגשת תביעת השבה כנגד שפיר מבנים 91 ו/או שפיר מבנים רומניה להשבת כלל הכספים אשר שולמו בגין ביצוע הפרויקט בתקופה שעד ביטולו על ידי הצדדים המוערכים בסך של כ- 43 מיליון רון (35 מיליון ש"ח). במהלך חודש אוגוסט 2018 ניתן פסק בוררות סופי (להלן: "פסק הבוררות") בהליך הנ"ל בו נקבע, בין היתר, הקביעות הבאות: המזמין נדרש להשיב באופן מיידי את הערבויות הבנקאיות המוחזקות על ידו במסגרת הפרויקט לשפיר מבנים 91 כאשר ערבויות בנקאיות אלה בסכום השווה לכ- 30 מיליון ש"ח הוכרזו בפסק הבוררות כבטלות בפועל ובלתי ניתנות למימוש.

ביטול חוזה ההתקשרות בין הצדדים לביצוע הפרויקט על ידי שפיר מבנים 91 נעשה כדין, בעוד ביטולו על ידי המזמין נעשה שלא כדין. הסבת ביצוע עבודות בפרויקט משפיר מבנים 1991 לשפיר מבנים רומניה נעשתה כדין. נדחו טענות המזמין בדבר הונאה לכאורה מצד שפיר מבנים 1991 במסגרת חוזה העבודות. שפיר מבנים 91 זכאית לתשלום או פיצוי בהתאם לפסק הבוררות בהיקף של 5% מכלל התשלומים או הפיצויים שזכאיות להם שפיר מבנים 91 ושפיר מבנים רומניה כקבלן העבודות בהתאם לפסק הבוררות. לאור האמור לעיל, חויב המזמין לשלם לשפיר מבנים 91 סך השווה לכ- 8.7 מיליון ש"ח (כולל הוצאות הבוררות) בתוספת ריבית שנתית.

בהתאם, החלה שפיר מבנים 91 בהליכים למימוש פסק הבוררות, שחייב את המזמין להשיב את הערבויות ולשלם סכום כספי והגישה בקשה לאכיפת פסק הבוררות במסגרתה מונה ע"י ביהמ"ש הרומני מוציא לפועל מקומי לשם גביית הסכום שנפסק לטובתה ולשם השבת הערבויות הבנקאיות מידי המזמין לבנק שהנפיק אותן. במהלך חודש אוקטובר 2018 הגיש המזמין התנגדות לאכיפת פסק הבוררות ובמקביל הפקיד את הסכום שנפסק לטובת שפיר מבנים 91 בחשבון נאמנות נפרד בבנק ברומניה (BCR), וביקש מן המוציא לפועל שיעבד את הליכי הגביה. הבקשה כאמור נדחתה אך נכון למועד דוח זה הליכי הגביה מעוכבים עקב בקשה שהוגשה על ידי המזמין לביטול חלקי של פסק הבוררות.

במקביל להליכי האכיפה כאמור לעיל, הגיש המזמין בקשה לבית המשפט לערעורים ברומניה לביטול חלקי של פסק הבוררות, המתייחסת לחלק בפסק הבוררות הנוגע לרכיב המע"מ בתביעה, בטענה לפיו פסק הבוררות מוטעה לעניין רכיב המע"מ שחל, ככל שחל, על סכומי התביעה.

בשנת 2018 הכירה החברה בנכס בסך של כ- 7.1 מיליון ש"ח בגין התקבול הצפוי בדוח על המצב הכספי (למעט בגין רכיב המע"מ) ומנגד הכירה ברווח במסגרת רוח מפעילות שהופסקה בדוח על הרווח או הפסד. במהלך חודש ינואר 2019 נודע לחברה כי בחודש דצמבר 2018 פנה מפרק שפיר מבנים רומניה בבקשה לבית המשפט ברומניה לביטול פסק הבוררות במובן זה שתתאפשר צירופה של שפיר מבנים רומניה כצד לפסק הבוררות ובתוך כך להכיר בזכות שפיר מבנים רומניה לקבלת כספים המגיעים לה מאת המזמין בהתאם לפסק הבוררות ולהורות למזמין להעביר למפרק כספים אלה.

בנוסף, במהלך חודש מאי 2018 הפנה המזמין לבוררות ICC מספר תביעות ודרישות תשלום בגין טענות לתשלום יתר של המזמין, בגין אי תשלום קנסות, אי תשלום פרמיות ביטוח, עבודות תיקונים שנאלץ המזמין לשאת בהם במקום שפיר מבנים 1991 והכל בסך כולל של כ- 38 מיליון רון (כ- 31 מיליון ש"ח) בתוספת ריבית ומע"מ. לטענת שפיר מבנים 1991 יש לדחות דרישות אלו בעילות של השתק, התיישנות וכן בשל העובדה שרוב הדרישות נדונו והוכרעו בהליך הבוררות הנ"ל לטובת שפיר מבנים 1991.

להערכת עורכי הדין המקומיים מרבית דרישות המזמין צפויות להידחות לאור הטעמים לעיל למעט דרישה בסך של כ- 3.4 מיליון רון (כ- 3 מיליון ש"ח) שלגביה לעוה"ד המקומיים אין אפשרות לתת הערכה ביחס לתוצאותיה במועד זה, לאור מקדמיות ההליך. בחודש יוני 2019 ניתן פסק בוררות חלקי לפיו נדחו חלק מתביעות המזמין למעט תביעות הנוגעות לקנסות שהוטלו על שפיר מבנים 1991 (בהיקף של כ- 22 מיליון רון) שיידינו לגופן במסגרת הבוררות. יובהר, כי ככל שיתקבלו תמורות במסגרת ההליכים האמורים לעיל, אלו עלולות להיתבע בחלקן העיקרי ע"י שפיר מבנים רומניה מאת שפיר מבנים 91.

במסגרת פעילות הקבוצה ברומניה בקשר עם פרויקט DN-18 כאמור לעיל, העמידה שפיר מבנים 91 ערבויות (להלן - "ערבויות החברה") לטובת בנק ברומניה (להלן - בנק) להבטחת קווי אשראי וערבויות שהועמדו על ידי הבנק לשפיר מבנים רומניה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 35 - פעילות שהופסקה (המשך)

ב. פרויקט DN-18 ו DN-6 רומניה (המשך)

הליכים משפטיים שנקטה הקבוצה כנגד המזמין (המשך)

בחודש אוקטובר 2016 התקשרה שפיר מבנים 91 בהסכם עם הבנק, להסדרת מערכת הבטוחות בגין התחייבויות אלו. על פי ההסכם, הועמדו בנוסף לערבויות שפיר מבנים 91, ערבויות בנקאיות. כמו כן, התחייבה שפיר מבנים 91 לשלם לבנק ריבית ועמלות בקשר עם מסגרת האשראי.

בחודש דצמבר 2018 התקשרה שפיר מבנים 91 בתיקון להסכם עם הבנק שעניינו הארכה והסדרה של הבטוחות שיועמדו למוסד הפיננסי על ידי שפיר מבנים 91. זאת, לנוכח הליכי האכיפה, ההתנגדות להם מצד המזמין ומחלוקות שהתגלו בין שפיר מבנים 91 והבנק באשר לזכויות הצדדים מכוח ההסכם בקשר עם מימוש הפסק ואכיפתו. כן הוסכם כי כספים שייגבו על פי הפסק ישולמו לחשבון שפיר מבנים 1991 בבנק בלבד, וכי הצדדים מסכימים על ויתור תביעות הדדי ביחס להליכי אכיפת הפסק לרבות ביחס להליכי אישור עיקול שהוגשו כנגד הבנק ביחס לכספים מעוקלים של המזמין.

הסכם זה הוארך עד ליום 30 ביוני 2020 ובכוונת שפיר מבנים 91 להאריכו לתקופה נוספת רק בנוגע ליתרת סכום האשראי הפיננסי בסך של כ- 7 מיליוני רון.

ביום 31 בינואר 2020 התקבלה אצל החברה הודעה מאת באי כוחה המקומיים כי מזמין העבודות בפרויקט השיב את ערבויות הביצוע אשר הועמדו לטובתו במסגרת הפרויקט בסכום של כ- 37 מיליוני רון (כ- 30 מיליון ש"ח) לידי הבנק המלווה (BCR), ובהתאם הבנק המלווה השיב לחברה את הערבות הבנקאית הנגדית אותה הפקידה החברה בידי (באמצעות שפיר מבנים 91) כנגד ערבות הביצוע, בסכום זהה.

ביום 20 בפברואר 2019 התקבלה אצל שפיר מבנים 91, באמצעות מנהלה (שהינו אחד מבעלי השליטה בחברה), פנייה בכתב מטעם OLAF (European Anti-Fraud Office) שהינו גוף של הנציבות האירופאית, לפיה נפתחה על ידו חקירה בקשר עם פעולות הונאה לכאורה בביצוע פרויקט DN - 18, אשר בנק ההשקעות האירופי השתתף במימונו, וזאת בדבר הפרת החוזה לביצוע הפרויקט עקב הסבה לכאורה של ביצוע העבודות נשוא הפרויקט לשפיר מבנים רומניה בניגוד להוראות החוזה (להלן: "הטענה"), ובהתאם ניתנה לשפיר מבנים 91 ההזדמנות להגיב בכתב על טענה זו בטרם סיכום מסקנות החקירה.

יצוין כי, בנוגע לפרויקט זה התנהלה בוררות בהתאם למנגנון ה- ICC בין שפיר מבנים 91 למזמין העבודות, במסגרתה הועלתה הטענה הנ"ל ונדחתה בפסק הבוררות ביום 8 באוגוסט 2018.

ביום 6 במרס 2019 השיבה החברה 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, כי ממילא העבודות בפרויקט לא הומחו לשפיר מבנים רומניה והחוזה לא הופר וכי המזמין היה מודע היטב בזמן אמת למהותה של שפיר מבנים רומניה ולמעורבותה בפרויקט והתנהל מול שפיר מבנים 1991 ושפיר רומניה בהתאם וללא התנגדות ולפיכך לא הייתה שום התנהלות הונאתית של שפיר מבנים 1991. 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.

ביום 30 ביולי 2019 התקבלה תשובת הגוף הנ"ל ובה, בין היתר הודיע הגוף האמור כי החקירה נסגרה (CLOSED) וכי תוכן מענה החברה כאמור יילקח בחשבון לעת הכנת הדו"ח הסופי (FINAL REPORT) שלמועד זה טרם התקבל בידי החברה.

מעבר לאמור לעיל, ולאור ראשוניות ההליך, לא ברורה השפעת ההליך על החברה, אם בכלל. ביום 23 ביוני 2019 התקבלה אצל חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן - "החברה הבת") באמצעות מנהלה (שהינו אחד מבעלי השליטה בחברה) ובאמצעות עובד של החברה, פנייה בכתב מטעם OLAF (European Anti-Fraud Office) שהינו גוף של הנציבות האירופאית, לפיה נפתחה על ידו חקירה בקשר עם אפשרות לאי סדירות או הונאה לכאורה בביצוע פרויקט DN - 6 ברומניה (להלן - "הפרויקט") אשר הסתיים בשנת 2013 ובנק ההשקעות האירופי השתתף חלקית במימונו, וזאת בקשר עם הפרת החוזה לביצוע הפרויקט עקב הסבה לכאורה של ביצוע העבודות נשוא הפרויקט לחברת שפיר מבנים רומניה בניגוד להוראות החוזה ובהתייחס לחשבונית שהוצאה לכאורה מהחברה הבת לחברת שפיר מבנים רומניה בסך של כ- 390 אלפי אירו (להלן - "הטענה") ובהתאם ניתנת לחברה הבת, ככל שתוצאה בכך, ההזדמנות להגיב בכתב על טענה זו בטרם סיכום מסקנות החקירה. (יצוין כי חברת שפיר מבנים רומניה הינה חברה שהוקמה ברומניה ומצויה בהליך חדלות פירעון ובניהול מפרק ואינה בבעלות החברה או בשליטתה מאז חודש יולי 2014).

יצוין כי לגבי פרויקט אחר שביצעה החברה הבת ברומניה עבור אותו מזמין (פרויקט DN - 18) התנהלה בוררות במסגרת מוסד ה- ICC בין החברה הבת למזמין הנ"ל, במסגרתה הועלתה טענה דומה לטענה הנ"ל ע"י המזמין ונדחתה בפסק בוררות ביום 8 באוגוסט 2018. ביום 7 ביולי 2019 השיבה החברה בכתב לפניית OLAF שעיקרה זהה לתשובה שניתנה לגוף זה ביחס לפנייתו בקשר עם פרויקט DN - 18.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 35 - פעילות שהופסקה (המשך)

ג. פרויקט עוקף אלכסנדריה (רומניה)

בחודש פברואר 2011 התקשרה שפיר מבנים 91, בתום הליך מכרזי, בהסכם עם הרשות הממשלתית הרומנית לסלילת כבישים - CNADNR (להלן - "המזמין") לביצוע סלילת כביש עוקף אלכסנדריה (רומניה). הפרויקט הסתיים בשנת 2013. בקשר עם פרויקט זה ולאחר שהמזמין דחה את דרישת תשלום החשבון הסופי אותו הגישה שפיר מבנים 91, החלה שפיר מבנים 91, באוקטובר 2016, בהליכי בוררות 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"). לבוררות ה - DAB הופנו, בשלב זה, תביעות שפיר מבנים 91 בסכום של כ - 7 מיליון RON. בחודש ינואר 2017 התקבלה החלטת ה - DAB לפיה שפיר מבנים 91 זכאית לתשלום של כ - 4 מיליון RON. שני הצדדים הודיעו על אי קבלת החלטת ה - DAB באופן בו לשני הצדדים קיימת הזכות לפנות להליך בוררות במסגרת ה - ICC.

ד. הליכים משפטיים ברומניה שננקטו 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 לייעוץ משפטי שניתן לקבוצה על ידי עורך דין מקומי, הועמדה ערבות זו אף בקשר עם מיצוי הזכות הקיימת לנאשמים בדיון הפלילי הרומני לתשלום הנזק שנגרם לרשויות המס הרומניות ואגב כך להפחית במחצית את העונשים הקבועים בדיון הפלילי לנאשמים (הן שפיר מבנים רומניה והן המנהל לשעבר).

ביום 2 בפברואר 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 הודע, כי שפיר מבנים רומניה כמו גם המנהל לשעבר הורשעו בדיון וחויבו בסכום הכולל של עבירות המס הנטענות (54 מיליון רון) וכן כי המנהל לשעבר נידון למאסר בגין עבירות אלה. בנוסף, חויבה שפיר מבנים רומניה בקנס בסך 400 אלף רון.

ביום 17 במרס 2017 התקבלה אצל החברה חוות דעת עורכי הדין המקומיים ביחס לתיאור פסק הדין לאחר שבית המשפט ברומניה פרסם 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 למיצוי הזכות הקיימת לנאשמים בדיון הפלילי הרומני לתשלום הנזק שנגרם לכאורה לרשויות המס הרומניות ואגב כך להפחית עד בכחצית את העונשים הקבועים בדיון 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 פי הבהרות שמסרו עורכי הדין המקומיים, ביחס להחלטה שניתנה, הובהר כי פסק הדין בכללותו ניתן לערעור בפני ערכאת הערעור ברומניה, וערעור אכן הוגש על ידי עורכי הדין המקומיים.

מהודעה שהתקבלה אצל החברה מאת עורכי הדין המקומיים עולה כי ביום 11 באוגוסט 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 חילוטם לאכיפת התביעות האזרחיות של רשות המס האזרחית השוות לסכום הערבות, כפי שאושרו בהחלטת בית המשפט כנגד החברה נינה לשעבר ומנהלה לשעבר בהליך הערעור. בשים לב כי נימוקי פסק הדין בערעור טרם הומצאו לחברה עד למועד דוח זה, הגישה החברה (בשם שפיר מבנים רומניה) בחודש פברואר 2018 ערעור על החלטה זו בבית משפט מקומי ברומניה בערכאה גבוהה יותר. הערעור טרם נשמע עד למועד זה. החברה בוחנת את המשך פעולתה במסלול משפטי זה. בראשית חודש ספטמבר 2017 פנתה רשות המס ברומניה לבנק מנפיק הערבות בדרישה לחילוט מלוא סכום הערבות. באמצע חודש ספטמבר 2017 חולטה הערבות במלואה (בסך של 49.2 מיליון ש"ח) וסכומה הועבר לידי רשות המס ברומניה.

נכון למועד דוח זה, החברה בוחנת את כלל האפשרויות המשפטיות הנוספות העומדות בפניה לאור ההליכים המתנהלים ברומניה, להשבת מלוא כספי הערבות הבנקאית לרבות הגשת תביעת השבה של כספי הערבות. במסגרת זו, החברה נקטה מספר הליכים משפטיים הן אל מול מפרק שפיר רומניה והן במסגרת בקשות לבית המשפט המוסמך ברומניה שמטרתן הגדלת סכום הנשיה הכולל של שפיר מבנים 1991 ביחס לכלל הנושים ובמקביל כוונתה לפעול לקבלת סכומים נוספים לקופת הפירוק של שפיר רומניה.

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 35 - פעילות שהופסקה (המשך)

ד. הליכים משפטיים ברומניה שננקטו על ידי רשויות ברומניה כנגד שפיר מבנים רומניה ומנהלה (המשך)

בשלב זה, אין באפשרותה של החברה להעריך את סיכויי ההצלחה להשבת כספי הערבות הבנקאית ולסכום שיושב, אם וככל שיושב.

ביום 22 במאי 2019 התקבלה אצל החברה הודעה עורכי הדין המקומיים כי פורסמו נימוקי פסק הדין בערעור אשר אישר 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 ומנהלה בחודש פברואר 2018 ועוכב עד לקבלת נימוקי פסק הדין. 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. במקביל לאירועים המתוארים לעיל, בחודש יולי 2017 הוגשה על ידי החברה, באמצעות חברות בנות שלה, פניה לנשיא וראש ממשלת רומניה, מכוח סעיף 7 להסכם בין ממשלת רומניה לממשלת מדינת ישראל לעידוד והגנה הדדיים של השקעות. במסגרת פניה זו, המהווה שלב מקדים לבירור הסוגיה בבורות בינלאומית במוסד בבורות בינלאומית שבוויניגטון - ארה"ב, נטען כי האירועים במדינת רומניה הינם תוצאה של התעמרות הממסד הרומני בחברה הרומנית ובמנהלה לשעבר, כתוצאה ממחלוקות עסקיות שבין הצדדים בקשר עם פעילות הקמת תשתיות כבישים ברומניה.

בראשית חודש ינואר 2018 השיבה ממשלת רומניה לפניה וטענה כי אין כל התעמרות בפעולות האורגנים השונים בממשלה וברשויות אכיפת החוק, וכי הליכי חקירה והעמדה לדין כלפי שפיר מבנים רומניה ומנהלה לשעבר בוצעו כדין ותוך מתן זכות להתגונן לנאשמים, ומבלי להפר את הוראות האמנה להגנה על השקעות. בהתאם החברה בוחנת את המשך פעולותיה בנוגע להמשך פעולתה במסלול משפטי זה.

ה. בגין חשיפות הקיימות לחברה עקב הפעילות המופסקת, המפורטות לעיל, רשמה החברה נכון למועד הדוח הפרשה כוללת שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה כ-6 מיליון ש"ח. (31 בדצמבר 2018 - 9 מיליון ש"ח).

ו. בקשה לאישור תובענה כנגזרת

בנוסף, ביום 22 בפברואר 2017, התקבלה דרישה בכתב (להלן - "מכתב הדרישה"), מטעם משרד עורכי דין המייצג גורם פרטי אשר לטענתו הינו בעל מניות בחברה. טענתו העיקרית של הפונה במכתב הדרישה, נוגעת להתנהלות החברה וחברות בשליטתה המלאה לכאורה של החברה (להלן - "הקבוצה") וכן של נושאי משרה בחברות אלו, בקשר עם ההליכים הפליליים המתנהלים כנגד שפיר מבנים רומניה וכנגד מנהלה לשעבר כמפורט בביאור 34. לעיל (להלן - "ההליכים ברומניה") ואשר גרמו, לטענת הפונה, נזק לחברה ולקבוצה. כמו כן נטען במכתב הדרישה כנגד העמדת הערבות כמפורט בסעיף ד' לעיל. במכתב הדרישה נדרשת החברה לפתוח בהליך משפטי כנגד נושאי משרה בחברה ובקבוצה שניהנו בשנים הרלוונטיות להליכים ברומניה ואשר היו שותפים ישירים למעשים נושא ההליכים ברומניה או שבמחדלם ו/או בשתיקתם ו/או בחוסר פיקוחם אפשרו את ביצוע הפעולות הפליליות המתוארות ובכך הביאו, לטענת הפונה, לגרימת נזק לחברה ולקבוצה, כמו כן נטען במכתב הדרישה כנגד העמדת הערבות המפורטת לעיל.

במכתב הדרישה מציין הפונה כי במידה והחברה לא תפעל כאמור, בכוונתו לפעול למיצוי זכויותיה של החברה לרבות הגשת בקשה לתביעה נגזרת כנגד הגורמים הרלבנטיים.

ביום 2 במרץ, 2017 במסגרת מכתב תשובה לפונה, הודיעה החברה כי אין ממש בפנייתו, בין היתר, הואיל ומכתב הדרישה לוקה בהעדר פירוט וציון של עניינים הנדרשים על פי חוק לרבות פירוט של עובדות רלבנטיות, זהות נתבעים פוטנציאליים, עילות תביעה, נזקים נטענים ועוד.

בנוסף, הדגישה החברה כי בהעדר פסק דין חלוט בנוגע להליכים ברומניה, פניה כאמור הינה מוקדמת מידי. עוד ציינה החברה כי היענות למכתב הדרישה בשלב זה עלולה לגרום נזקים לניהול ההליכים ברומניה, לחברה, לשפיר מבנים רומניה ולמנהלה לשעבר. בנוסף, הודיעה החברה כי לאחר שימוצו ההליכים ברומניה ובכל ערכאה מוסמכת אחרת ויתבררו נסיבותיהם, תישקל אפשרות מינוי ועדה בלתי תלויה לדיון בשאלת נקיטת הליכים משפטיים בעקבות ההליכים האמורים.

בתגובה לפנייה נוספת מאת הפונה, לפיה לאור תגובת החברה בכוונתו לנקוט בהליכים, השיבה החברה כי לא הודיעה כלל ועיקר שלא תפעל ולא תנקוט הליכים (וגם לא הודיעה להיפך מכך), אלא כי לאחר שיתקבל מלוא המידע הרלוונטי ותתגבש התמונה במלואה, לרבות בירור השאלה האם נגרם נזק כלשהו, יבורר עניין זה.

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 לפיקוח על פעולותיה 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.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 35 - פעילות שהופסקה (המשך)

ו. בקשה לאישור תובענה נגזרת (המשך)

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 שתישאו.

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. להערכת החברה כתב השיפוי מכסה את הנושאים העולים מהבקשה לאישור תובענה נגזרת. יודגש כי החברה פועלת במקביל לקבלת סכומים מכוח פוליסה לביטוח אחריות נושאי המשרה והדירקטורים שנרכשה על ידיה וסכומים שישולמו, אם וככול שישולמו בעתיד מכוח הפוליסה האמורה יועברו לחברה, ככל שיתייחסו לסכומים ששולמו על ידה.

ביום 31 באוקטובר 2017 אישר דירקטוריון החברה מינויה של ועדת תביעות מיוחדת מייעצת בלתי תלויה (להלן - הועדה), לבחינת הדרישות או עליות תביעה בהתחשב, בין השאר, בטענות שהועלו בבקשה. בהתאם, הגישה החברה בקשה מתאימה לבית המשפט במסגרת התובענה הנגזרת לעיכוב הליכי התובענה עד לקבלת המלצת הועדה. ביום 29 ביולי 2018, הגישה הועדה את דוח הועדה לדירקטוריון החברה (להלן: "דוח הועדה").

בדוח הועדה נקבע, בין היתר, כי לדעת הועדה אין הצדקה להגשת תביעה כנגד בעלי השליטה בחברה בגין התנהלותם בתקופה שלפני הנפקת החברה. בנוסף, לדעת הועדה לחברה אין עליות 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 הועדה כי לא ניתן לייחס להם עניין אישי בהעמדת הערבות.

לפיכך, לדעת הועדה הגשת תביעה בעניין זה לא תשרת את טובת החברה. יצוין כי הועדה ראתה לנכון להמליץ לחברה על בחינת הצורך בתיקונים במספר נושאים נקודתיים בתהליך קבלת ההחלטות. לאור האמור לעיל, הועדה 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 הועדה 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, 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 מבקש להוסיף תיאור של ההתפתחויות שהתרחשו לאחר בקשת האישור לרבות בקשר עם ההליכים המשפטיים ברומניה בעניין המס וחילוט הערבות שהופקדה על ידי החברה. לטענת המבקש התיקונים המבוקשים מעצימים את טענותיו בבקשת האישור כנגד המשיבים.

ביום 3 במרס 2019 הגישה החברה את תגובתה לבית המשפט, לפיה דין בקשת התיקון להידחות.

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) לבקשת האישור תביעה נגזרת. בנוסף, במסגרת בקשת ביניים ביקש התובע מתן צו לגילוי ועיון במסמכים, תשובת החברה והמשיבים (בעלי השליטה) הוגשה בעניין זה וטרם ניתנה החלטה בעניין.

בסוף חודש מרס 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו (המחלקה הכלכלית) בקשה (להלן: "הבקשה") על ידי בעל מניות (אותו בעל מניות שהגיש את הבקשה המפורטת לעיל) להורות לחברה למסור למבקש מידע ומסמכים שונים שפורטו בבקשה וזאת לשם בחינת הגשת בקשה לאישור תובענה נגזרת וזאת בקשר עם עליות שונות המתייחסות לנזק שנגרם כביכול לחברה בקשר עם העובדות והאירועים הקשורים בחקירות ביחס למתן שוחד לעובד ציבור זר, לרבות הפקדת ערבון בסך 50 מיליון ש"ח בקשר עימן.

ביום 24 בדצמבר 2018 ניתן פסק דין על ידי בית המשפט, המאשר את הסכמת המבקש והחברה לפיה, מבלי לגרוע מכל זכות או טענה של מי מהצדדים, הבקשה האמורה תימחק ללא צו להוצאות וכן כי לאחר כל החלטה שתחייב את החברה בתשלום סכום כספי כלשהו בגין האירועים נשוא הבקשה, יא המבקש רשאי להגיש בקשה לגילוי מסמכים בהתאם לקבוע בחוק.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 35 - פעילות שהופסקה (המשך)

ז. בחודש אפריל 2014 החלה חקירה פלילית על ידי רשויות ברומניה כנגד המנהל לשעבר של שפיר מבנים רומניה בקשר עם חשד לכאורה למתן שוחד לעובד ציבור זר בקשר עם פרויקט שבוצע על ידי שפיר מבנים רומניה למזמינה שהינה רשות עירונית (להלן: הפרויקט העירוני). בהמשך, ביום 31 במרס 2016 הוגש כנגד המנהל לשעבר של שפיר מבנים רומניה כתב אישום בגין עבירה של מתן שוחד בקשר עם פרויקט זה.

בחודש יוני 2018 התקבלה הודעה מאת עורכי הדין המקומיים ברומניה המייצגים בהליך האמור (להלן: "עוה"ד המקומיים") כי ניתן פסק דין על ידי בית המשפט העליון המקומי ברומניה, בהרכב של שלושה שופטים, לפיו זוכה המנהל לשעבר פה אחד מעבירה של מתן שוחד לפקיד ציבור מקומי בהליך המשפטי האמור.

ביום 9 ביולי 2018 התקבלה הודעה מאת עוה"ד המקומיים כי הוגש ערעור על פסק הדין המזכה ע"י הרשות התובעת המקומית לאותו בית משפט, כאשר נימוקי הערעור מטעם הרשות יוגשו לאחר קבלת פסק הדין המלא נשוא הערעור. ביום 8 בפברואר 2018, הגיעו למשרדי הנהלת החברה בישראל, חוקרים ממשטרת ישראל, לביצוע חיפוש ותפיסת מסמכים בהתאם לצו שיפוטי. בנוסף, ארבעת בעלי השליטה בחברה, נחקרו באזהרה ושוחררו בסיום חקירתם ללא תנאים מגבילים, כאשר סמנכ"ל הכספים של החברה, חשב החברה ועובד נוסף, זומנו למסירת עדות בלבד.

למיטב ידיעת החברה, החיפוש שנערך והחקירה שמתבצעת מתמקדים בפרויקט העירוני וכן כי החשדות הנחקרים הם למתן שוחד לעובד ציבור זר בקשר לפרויקט זה.

עוד נודע לחברה באותו מועד כי על חשבונות בנק שונים של החברה ועל נכסים נוספים שונים שלה, כמו גם על חשבונות בנק של נושאי המשרה שהינם בעלי השליטה שזומנו לחקירה כאמור, הוטלו מגבלות שאינן מאפשרות את השימוש השוטף בהם. החברה הגיעה להסדר שהוצע על ידי משטרת ישראל (אשר אושר בבית המשפט) לפיו הפקידה החברה סכום של 50 מיליון ש"ח בקרן חילוט של האפטרופוס הכללי לתקופה של 180 ימים, אשר ישמש כערבון למקרה בו יורה בית המשפט על חילוט כספים, אם וככל שתוגש בקשה מתאימה על ידי המדינה, וזאת לאחר שהחברה תורשע בדיון. כנגד הפקדת הסכום האמור, הוסרו כלל המגבלות שהוטלו על חשבונות הבנק והנכסים כאמור.

בנוסף, ביום 21 במרס 2018 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, לאחר קבלת ייעוץ משפטי ובהמשך לפניה מצד ארבעת בעלי השליטה, 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 האפטרופוס הכללי, כמפורט לעיל, וזאת ככל שהערובה שימשה את ענייניו של מי מנושאי המשרה האמורים.

לאחר שסך של 12 מיליון ש"ח מן הסכום שהופקד בקרן החילוט שוחרר לחברה במחצית השניה של 2018, ביום 29 בספטמבר 2019 התקבלה החלטת בית המשפט המוסמך, המאשרת בקשה מוסכמת לחילוט אזורי אשר הוגשה לבית המשפט. הבקשה הוגשה על ידי המדינה וחברה מאוחדת, לפיה המדינה תחלט באופן סופי סך של כ-4.4 מיליון ש"ח מתוך סכום העירבון, ואילו היתרה תשוחרר לידי החברה. כמו כן, החברה המאוחדת התחייבה לשאת באחריות ביחס לתביעות, ככל שתוגשנה, מצד צדדים שלישיים שיטענו לזכויות בסכום שחולט כאמור. בהתאם, חולט הסך האמור מתוך סכום העירבון ויתרתו הושבה במהלך חודש נובמבר 2019 לידי החברה.

בנוסף ביום 7 בינואר 2020 התקבלה הודעת פרקליטות מחוז תל-אביב (מיסוי וכלכלה) כי תיקי החקירה כנגד החברה וכנגד בעלי השליטה בה נגנזו ללא הגשת כתב אישום.

ח. בחודש מרס 2018 הובא לידיעת חברה מאוחדת כי עליה להגיש כתב הגנה בתביעה אזרחית שהוגשה נגדה בקפריסין על ידי שתי חברות זרות, בבית משפט בקפריסין וזאת בהתאם להמצאה שבוצעה בפועל לחברה המאוחדת והכל בהתאם לדין הקפריסאי. התביעה הוגשה כנגד החברה המאוחדת וכן כנגד חברה נינה לשעבר קפריסאית (שאיננה עוד בבעלות החברה) וכן כנגד מנהלי החברה הנינה לשעבר ומנהלי החברה המאוחדת (טרם בוצעה המצאה לחלק ממנהלים אלה). התובעים טוענים, בין היתר, כי הנתבעים הציגו באופן מוטעה את מצבה הכספי של החברה הרומנית שפיר מבנים רומניה ותובעים פיצוי בסך של 1.5 מיליון אירו (כ-5.8 מיליון ש"ח). בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

ט. להלן נתונים על תוצאות הפעילות המופסקת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2017	2018	2019
	אלפי ש"ח		
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	4,343	1,707	873
הוצאות (הכנסות) אחרות	-	(6,534)	5,081
רווח (הפסד) תפעולי	(4,343)	4,827	(5,954)
הוצאות מימון, נטו	(1,971)	(1,226)	(1,030)
מסים על ההכנסה	(136)	(20)	(19)
רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו	(6,450)	3,581	(7,003)

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

נספח - רשימת ישויות מוחזקות מהותיות

שיעור החזקה		
2018	2019	
%		
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
50	50	אשטרום שפיר הקמת נמל חדש - פעילות משותפת
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 Pipera S.R.L
50	50	סופר אנג'י. חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ
50	50	סופר אנג'י. חדרה והעמקים חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ
100	100	שפיר הנדסה לפיתוח חריש - מיזם משותף
100	100	שפיר מבנים 1991 בע"מ
-	50	פקר שפי - ברזל לבנין בע"מ
-	50	שפיר הנדסה אזרחית וימית - אימפרזה פיצרוטי כביש 16
-	50	טראנס ג'רוזלם ג'יי-נט בע"מ

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2019

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2019

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 ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה 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-12 מיליוני ש"ח וכ-29 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 בהתאמה, ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-1.5 מיליוני ש"ח, וכ-18 מיליוני ש"ח וכ-37 מיליוני ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017 בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 22 במרץ, 2020

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 16593 ת.ד. 6701101 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

Seker - Deloitte גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	Deloitte מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	משרד באר שבע אלמות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101
טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eliat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

14,245	7,639
38,054	48,016
7,656	7,950
<u>102,163</u>	<u>122,000</u>
162,118	185,605

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות בתאגידים בנקאיים ואחרים
חייבים ויתרות חובה
צדדים קשורים

נכסים לא שוטפים

13,237	5,702
613,614	822,716
1,339	1,688
<u>1,572,920</u>	<u>1,757,147</u>
2,201,110	2,587,253
<u>2,363,228</u>	<u>2,772,858</u>

הלוואות שניתנו לזמן ארוך
צדדים קשורים
מסים נדחים
השקעה בחברות מוחזקות

התחייבויות שוטפות

98,210	124,121
9,438	6,156
<u>10,939</u>	<u>14,239</u>
118,587	144,516

חלויות שוטפות וריבית צבורה של אגרות חוב
צדדים קשורים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

647,418	788,770
5,823	7,341
653,241	796,111
1,591,400	1,832,231
<u>2,363,228</u>	<u>2,772,858</u>

אגרות חוב
התחייבויות בגין הטבות לעובדים

הון מיוחס לבעלי המניות של החברה

22 במרץ 2020			
עמית בירמן	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			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
45,671	31,340	33,781	הכנסות מדמי ניהול מחברות מוחזקות
144	397	399	הכנסות ממתן שירותים לבעלי שליטה
(32,856)	(32,687)	(33,397)	הוצאות הנהלה וכלליות
14,847	20,950	24,856	הכנסות מימון
(20,214)	(23,389)	(24,349)	הוצאות מימון
7,592	(3,389)	1,290	
269,803	288,453	284,683	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
277,395	285,064	285,973	רווח לפני מסים על הכנסה
(3,203)	(164)	(799)	הוצאות מסים על ההכנסה
274,192	284,900	285,174	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		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
274,192	284,900	285,174
(117)	281	(1,024)
(5,352)	(228)	(5,714)
11,900	11,191	(4,761)
280,623	296,144	273,675

רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

רווח (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.

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2017	2018	2019
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

התאמות לסעיפי רוח והפסד:

(269,803)	(288,453)	(284,683)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
6,283	4,085	2,324	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
5,367	2,439	(507)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
3,203	164	799	הוצאות מסים על ההכנסה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות

279	(608)	258	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(10,769)	14,034	(1,351)	ירידה (עלייה) בצדדים קשורים ובעלי שליטה
(241)	495	190	עלייה (ירידה) בהתחייבות בגין הטבות לעובדים
5,323	2,464	(1,353)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, בעלי עניין וצדדים קשורים

מסים שהתקבלו
מסים ששולמו

סה"כ תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

21,962	31,957	(14,386)	שינוי בפקדונות בתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
-	-	70,000	דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת
(204,196)	48,087	(181,541)	החזר הלוואות (השקעות ומתן הלוואות) לחברות מוחזקות, נטו
-	568	6,166	החזר הלוואות שניתנו
723	335	2,673	ריבית שהתקבלה

סה"כ תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

-	-	34,832	הנפקת מניות
(162,000)	(60,000)	(70,000)	דיבידנד ששולם לבעלי המניות
250,635	-	257,731	תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב
(68,717)	(68,717)	(89,724)	פרעון אגרות חוב
(20,721)	(24,084)	(23,348)	ריבית ששולמה

סה"כ תזרימי מזומנים - פעילות מימון

סה"כ שינוי במזומנים
יתרת המזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

פעילות מהותית שלא במזומן

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 32 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' וסדרה ב' 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	
2018	2019
אלפי ש"ח	
682	7,121
562	518
13,001	-
14,245	7,639

מזומנים בש"ח
מזומנים במטבע חוץ
פקדונות בש"ח

ביאור 4 - צדדים קשורים

התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

1. החברה התקשרה עם חברות מוחזקות בהסכם בגין שירותי ניהול הניתנים על ידה 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 2.56%-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, 2018 ו- 2017 הינו 23%, 23% ו- 24%, בהתאמה.

22 במרץ, 2020

לכבוד
הדירקטוריון של שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ("החברה")
ברקת 12
פתח תקווה

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת "שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ" (להלן – החברה) מיום 28 בפברואר 2019

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהקשר לתשקיף המדף מיום 28 בפברואר 2019 ולדוחות הצעת מדף שיתפרסמו מכוחו:

- (1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 22 במרץ 2020, על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019, ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2019.
- (2) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 22 במרץ 2020, על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 לדצמבר 2019.
- (3) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 22 במרץ 2020, על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 לימים 31 בדצמבר 2019, ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2019.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

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
מרג' 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 באר שבע
רחוב האנגיה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גב ים נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@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



חלק ד'

פרטים נוספים על החברה

חלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה	-	שפיר הנדסה ותעשייה 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 2019
תאריך הדו"ח	-	22 במרס 2020

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 2019 (באלפי ש"ח)

סה"כ לשנת 2019	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
2,923,250	810,748	676,595	716,455	719,452	סה"כ הכנסות
2,324,552	673,290	526,411	594,455	530,396	סה"כ עלות ההכנסות
598,698	137,458	150,184	122,000	189,056	רווח גולמי
18,975	3,927	5,209	3,765	6,074	הוצאות מכירה ושיווק
157,031	41,533	41,370	38,960	35,168	הוצאות הנהלה וכלליות
23,884	22,451	186	1,554	(307)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
446,576	114,449	103,791	80,829	147,507	רווח תפעולי
176,533	60,179	38,311	54,715	23,328	הוצאות מימון
16,624	1,656	2,269	4,470	8,229	הוצאות מימון בגין מכשירים פיננסיים נגזרים
140,977	27,874	15,907	80,388	16,808	הכנסות מימון
(6,156)	(4,956)	346	(920)	(626)	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות
388,240	75,532	79,464	101,112	132,132	רווח לפני מסים על ההכנסה
90,522	18,060	13,872	25,029	33,561	מסים על ההכנסה
297,718	57,472	65,592	76,083	98,571	רווח מפעילויות נמשכות
7,003	268	4,953	996	786	הפסד מפעולות שהופסקו, נטו
290,715	57,204	60,639	75,087	97,785	רווח נקי
(11,499)	2,276	(6,560)	(2,605)	(4,610)	רווח (הפסד) כולל
279,216	59,480	54,079	72,482	93,175	סה"כ רווח כולל

תקנה 11:
השקעות בחברות בת ובחברות כלולות עיקריות ליום 31 בדצמבר 2019

שם חברה	סוג מניה	כמות	סה"כ ע.נ.	שיעור החזקה ב- % ליום 31.12.19				שווי השקעה מותאם ליום 31.12.19 (אלפי ש"ח)	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31.12.19 (באלפי ש"ח)
				בהון	בהצבעה	בזכות למנות דירקטורים	בני"ע המירים		
שפיר מבנים 1991 בע"מ	נדחות רגילות	43 520	43 ש"ח 520 ש"ח	100%	100%	100%	-	885,692	885,692
שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ	נדחות רגילות	105,000 10,000	105 ש"ח 1 ש"ח	100%	100%	100%	-	948,049	948,049
הנתיב המהיר בע"מ	רגילות	9,999	9,999 ש"ח	99.99%	99.99%	99.99%	-	(113,414)	(113,414)
שפיר מגורים ובניין בע"מ	רגילות	100	100 ש"ח	100%	100%	100%	-	71,174	71,174
6 - חוצה צפון בע"מ	רגילות	120	120 ש"ח	80%	80%	80%	-	22,115	17,692
שפיר תעשיות בע"מ	רגילות יסוד	12,144,920	1,214.492 ש"ח 0.008 ש"ח	100%	100%	100%	-	826,420	826,420

תקנה 11 (המשך): הלוואות ושטרי הון שניתנו לחברות בת וחברות כלולות עיקריות ליום 31 בדצמבר 2019

נותן הלוואה	מקבל הלוואה	יתרת הלוואות ושטרי הון, כולל ריבית צבורה ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	שיעור הריבית	סוג ההצמדה	מועד פירעון *
שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ	שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ	190,069	3.65%	ללא הצמדה	31.12.2022
שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ	שפיר מגורים ובניין בע"מ	294,569	4.35%	ללא הצמדה	31.12.2022
שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ	שפיר תעשיות בע"מ	280,233	3.15%	ללא הצמדה	31.12.2022
שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ	שפיר מבנים 1991 בע"מ	173,303	4.25%	ללא הצמדה	31.12.2022
שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ	אופק מימון הון חוזר בע"מ	14,204	2.56%	ללא הצמדה	31.12.2020 **

* בכלל הלוואות קיים תנאי המאפשר ללווה לפרוע את הלוואה, כולה או חלקה, בפרעון מוקדם בכל שלב.

** שטרי הון, ייפרעו לא לפני 26 במאי 2020.

תקנה 12:
שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות עיקריות בשנת 2019 ועד למועד הדוח

לפרטים בדבר השקעת החברה בחברת פקר שפיר - ברזל לבניין בע"מ ראה ביאור 16(ב)(3) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 בחלק ג' 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 2019				
ריבית שקיבלה החברה או שהיא זכאית לה	השתתפות בהוצאות	דמי ניהול	דיבידנד	סך רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד) כולל אחר	אחרי מס	לפני מס	שם החברה
באלפי ש"ח								
1,724	-	-	-	(3,928)	-	(3,928)	(3,928)	שפיר מבנים 1991 בע"מ
1,948	-	13,097	-	58,663	(646)	59,309	82,313	שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ
-	-	-	-	(5,700)	-	(5,700)	(5,700)	הנתיב המהיר בע"מ
7,226	-	3,378	-	7,746	-	7,746	8,566	שפיר מגורים ובניין בע"מ
-	-	-	-	25,159	-	25,159	32,675	6 - חוצה צפון בע"מ
10,495	-	17,306	-	160,993	(3,550)	164,543	214,417	שפיר תעשיות בע"מ

תקנה 20:

מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר – מועדי וסיבות הפסקת מסחר

ביום 16 בינואר 2019 ביצעה החברה הצעה פרטית שאינה מהותית או חריגה, של 3,100,200 מניות רגילות של החברה, ללא ערך נקוב, המהוות כ- 0.88% מזכויות ההצבעה ומהון המניות המונפק של החברה (0.87% בדילול מלא), נכון לאותו מועד (להלן: "המניות המוצעות"). המניות המוצעות הוקצו לגוף מוסדי בתמורה לסך כולל של כ- 35 מיליון ש"ח, ונרשמו למסחר בבורסה.

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. נכון למועד הדוח, כוללת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה 482,090,866 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.

תקנה 21:

תשלומים לנושאי משרה בכירה בשנת הדיווח

להלן פירוט התגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2019, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 (במונחי עלות לחברה ו/או לחברה בשליטתה):

- 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;
- 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;
- 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;

תגמולים בעבור שירותים											פרטי מקבל התגמולים			
נתונים בש"ח														
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות*	ניהול דמי ייעוץ דמי	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ	
ישראל שפירא (1)	דירקטור ומנכ"ל תחום התשתיות	90%	15.12%	2,358,391	2,675,350	-	-	-	-	-	-	-	5,033,741	
הראל שפירא (2)	דירקטור ומנכ"ל	90%	15.12%	2,258,192	2,675,350	-	-	-	-	-	-	-	4,933,542	
גיל שפירא (3)	דירקטור ומנכ"ל תחום התעשייה	90%	15.12%	2,364,759	2,675,350	-	-	-	-	-	-	-	5,040,109	
חן שפירא (4)	דירקטור ומנכ"ל תחום הזכיינות והנדל"ן	90%	15.12%	2,362,892	2,675,350	-	-	-	-	-	-	-	5,038,242	
אבי פנטורין (5)	מהנדס ראשי	100%	0%	1,055,098	2,000,000	45,101	-	-	-	-	-	-	3,100,199	

* הפירוט כולל את סכום ההוצאה שנרשמה בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 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 34(ג) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 בחלק ג' לדוח זה.

(5) להלן תמצית תנאי העסקתו של מר אבי פנטורין, המהנדס הראשי של הקבוצה, כפי שהיו לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 :

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. נלווים : 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 המכהנים כדירקטורים ונושאי משרה:

ביום 25 בנובמבר 2014, התקשרה הקבוצה עם ארבעת בעלי השליטה בקבוצה בהסכמי העסקה, בקשר עם תפקידיהם בקבוצה (להלן: "**הסכמי העסקה המקוריים**"), כמפורט בתקנה 26 להלן. עם תום חמש שנים ממועד הפיכתה של החברה לציבורית, קרי בחודש דצמבר 2019, פקעו הסכמי העסקה המקוריים. לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 26 בספטמבר 2019 ו- 3 באוקטובר 2019 (בהתאמה), וכן אישור האסיפה הכללית של החברה ביום 7 בנובמבר 2019, ביום 1 בדצמבר 2019, נכנסו לתוקף הסכמי העסקה מעודכנים.

להלן פירוט עיקרי תנאי העסקה, כפי שמפורטים בהסכמים האמורים, אשר הינם זהים במהותם (למעט אם צוין מפורשות אחרת), ביחס לכל אחד מארבעת בעלי השליטה בקבוצה:

תוקף ההסכם: תקופת ההסכם הינה החל מחודש דצמבר 2019 ועד למועד בו יידרש להיות מאושר שוב באסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות הדין.

במסגרת ההסכם 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 הובהר במסגרת ההסכם, כי יראו באי חידוש ההסכם על ידי החברה בתום תקופת ההסכם, כפיטורי נושא המשרה.

סיום ההתקשרות והתשלומים הנובעים ממנה: נושא המשרה זכאי להודעה מוקדמת בכתב בת שישה חודשים. החברה תהיה זכאית להודעה מוקדמת בת ארבעה חודשים. החברה רשאית לוותר על עבודת נושא המשרה בתקופת ההודעה המוקדמת אך תהיה מחויבת לשלם שכר ותנאים סוציאליים מלאים בתקופה זו. נושא המשרה יהיה זכאי, בנוסף לתקופת ההודעה המוקדמת, לחופשת הסתגלות, בת שישה חודשים. במהלך חופשת ההסתגלות יהיה נושא המשרה זכאי למלוא תנאי עבודתו, אם כי ישהה בחופשה על חשבון החברה. היה והחברה תוותר על עבודת נושא המשרה במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, תחל חופשת ההסתגלות האמורה מהיום בו חדל נושא המשרה לעבוד בפועל בחברה ותסתיים בתום שישה חודשים. אם יבקש נושא המשרה להתחיל לעבוד במקום אחר במהלך חופשת ההסתגלות, תשלם החברה לנושא המשרה מענק חד פעמי בגובה המשכורת אותה היה זכאי לקבל ממועד סיום יחסי העבודה ועד למועד תום חופשת ההסתגלות, אך ללא תנאים נלווים והפרשות סוציאליות.

היקף המשרה: היקף של 90% משרה.

שכר קבוע: שכר חודשי (ברוטו) קבוע בסך של 135 אלפי ש"ח (משכורת) בתוספת זכויות סוציאליות ותנאים נלווים כמפורט להלן. השכר צמוד לשיעור עליית המדד ביחס למדד שפורסם ביום 15 באוגוסט 2019 (להלן: "**מדד בסיסי**").

מענק שנתי:

נוסף על השכר הקבוע יהיה נושא המשרה זכאי לקבלת מענק שנתי בגין כל שנה קלנדרית, בהתאם לעקרונות הבאים: תנאי סף - בגין שנה בה הרווח הנקי השנתי קטן מ-160 מיליון ש"ח, לא ישולם מענק שנתי לנושא המשרה.

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 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 והעסקתו של נושא המשרה תסתיים, מכל סיבה שהיא, במהלך חלק משנה קלנדרית, יהיה המנהל זכאי למענק בגין החלק היחסי של השנה (כולל תקופת ההודעה המוקדמת).

ככל שיתברר כי מענק שנתי או חלק ממנו ששולם לנושא משרה חושב על בסיס נתונים שהתבררו לאחר מכן כמוטעים, תוך פרק זמן של שלוש (3) שנים ממועד פרסום הדוחות הרלוונטיים, ישיב נושא המשרה לחברה, או תשלם החברה לנושא המשרה, לפי העניין, את ההפרש בין סכום המענק שקבל לזה שהיה זכאי לו עקב התיקון האמור (תוך שקלול הפרשים, ככל שקיימים, בתשלומים וחבויות מס החלים על נושא המשרה ו/או ששולמו על ידיו).

בהתאם לקריטריונים הקבועים בהסכמי העסקה שהיו בתוקף ביחס לנושאי המשרה עד לחודש דצמבר 2019 (לפרטים ראו הפירוט הניתן ביחס לתקנה 21 בחלק ד' לדוח השנתי של החברה לשנת 2018, כפי שפורסם ביום 24 במרס 2019 מס' אסמכתא: 2019-01-025303, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה) לאור שיעור הרווח הנקי השנתי (כהגדרתו שם) בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בוצעה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הפרשה בגין מענק לבעלי השליטה בחברה (קרי, להראל, ישראל, גיל וחוה שפירא) בגין כהונתם כנושאי משרה בחברה בשנת 2019, בסך של 10,596,000 ש"ח לכל אחד (בסה"כ 2,649,000 ש"ח).

בנוסף, לאור טעות טכנית שהתגלתה בחישוב המענקים לבעלי השליטה בשנים 2016 - 2018, שבעקבותיה בחלק מן השנים שולמו סכומים עודפים בגין המענק ובחלק אחר סכומים חסרים, בוצעה בסמוך למועד הדוח התחשבות סופית במסגרתה שולם לכל אחד מבעלי השליטה סך של כ- 26 אלפי ש"ח.

חופשה שנתי: נושא המשרה יהיה זכאי ל- 30 ימי חופשה שנתית, הניתנים לצבירה במשך 36 חודשים בלבד (להלן: "תקופת הצבירה המותרת"). נושא המשרה יהיה רשאי לפדות את יתרת החופשה הצבורה בכל עת (בתום תקופת הצבירה ו/או במהלכה).

לאחרונה נערכה ביקורת בחברה על ידי מחלקת ביקורת והערכה של רשות ניירות ערך בנושא תגמולים לבעלי שליטה, לקרוביהם ולמנכ"ל החברה (להלן: "ביקורת הרשות"). במסגרת ביקורת הרשות, עלה כי קיים נוהג לפיו נושאי המשרה בחברה נוהגים להמיר יום חופש שמומש באמצע השבוע (ימים א' -ה') ביום עבודה ביום שישי, תוך צבירתם ופידייתם של ימי החופשה במועד מאוחר יותר. בהתאם, בחישוב השנתי של ימי החופשה שנוצלו על ידי נושא המשרה, נוכח ימי שישי בהם נושא המשרה עבד. נוכח ספק שהתעורר כי נוהג זה אינו עולה בקנה אחד עם הסכמי ההעסקה שאושרו על ידי ארגוני החברה, הוחלט לבטל את הנוהג כאמור ובעלי השליטה התחייבו להשיב לחברה את כל הכספים ששולמו בגין פדיון ימי חופשה שנבעו ממנגנון ההמרה כאמור החל מחודש דצמבר 2014 ועד לתום 2019, בסך כולל (מצטבר, לארבעת בעלי השליטה) של כ- 1.8 מיליון ש"ח.

רכב צמוד (שימוש ברכב): נושא המשרה זכאי להעמדת רכב חברה (מדרגה 7) לרבות גילום שווי זקיפת ההטבה לצורכי מס.

ביטוח מנהלים וביטוח אבדן כושר עבודה: החברה תפריש לטובת פוליסת ביטוח מנהלים המנוהלת על שם נושא המשרה 15.83% ממשכורתו של נושא המשרה (8.33% לפיצויים, 7.5% לתגמולים והבטחת אובדן כושר עבודה). בנוסף, החברה תנכה ותעביר לפוליסה האמורה 6% ממשכורתו של נושא המשרה.

קרן השתלמות: החברה תפריש שיעור של 7.5% מהמשכורת החודשית של נושא המשרה לקרן השתלמות, ותנכה ותעביר 2.5% ממשכורתו החודשית של נושא המשרה לקרן האמורה.

חופשת מחלה: נושא המשרה זכאי לשני ימי מחלה בחודש, ללא מגבלת צבירה. 50% מימי המחלה יהיו ניתנים לפדיון.

החזר הוצאות: החברה תישא בעלויות הטלפון הסלולארי שהעמידה לנושא המשרה, בתשלום עבור מנוי שנתי לשלושה עיתונים כלכליים. כן, זכאי נושא המשרה להחזר הוצאות מן החברה בגין הוצאות ממשיות שנגרמו לו במסגרת תפקידו,

בהתאם לנוהלי החברה כפי שייקבעו מעת לעת על ידי ועדת הביקורת של החברה, אשר אף תבקר יישומם של נהלים אלה מעת לעת ולכל הפחות אחת לשנה.

הבראה: נושא המשרה זכאי לתשלום בגין 20 ימי הבראה בשנה לפי תעריף של 750 ש"ח ליום (צמוד למדד).

ביטוח שיפוי ופטור: נושא המשרה ייכלל בפוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה וכן יהיה זכאי להסדרי שיפוי ופטור המקובלים בחברה, בהתאם למדיניות התגמול שלה וכפוף לאישורים הנדרשים על פי כל דין. כחלק מתנאי הכהונה והעסקה המעודכנים כאמור לעיל, 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).

תיחום פעילות: להסדר בדבר תיחום פעילות ראו תקנה 22 להלן.

סודיות: נושא המשרה התחייב לשמירה על סודיות בתקופת עבודתו בחברה ולאחר סיום עבודתו בחברה, מכל סיבה שהיא, ללא כל הגבלת זמן.

העסקה באמצעות חברת ניהול: במסגרת ההסכמים נקבע 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 האמור. למועד הדוח החברה פועלת ליישום הבקשה.

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, ולהחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול. לפרטים בדבר פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה בחברה, ראו תקנה 29א' להלן.

לפרטים בדבר תנאי כהותם 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). בתמורה למתן השירותים תשלם החברה למר שגב תמורה כדלקמן: גמול השתתפות בגובה הסכום המרבי לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 בהתאם למספר ישיבות הדירקטוריון בהן ישתתף מר שגב, וכפל הסכום המרבי כאמור בהתייחס לגמול שנתי (תוך התחשבות במומחיות), כפי שיתעדכנו סכומים אלו מעת לעת ובהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהא מעת לעת; עבור חצי יום עבודה (שאינו במסגרת ישיבות דירקטוריון ואינו במסגרת תפקידו כיושב ראש הדירקטוריון בנושאים להם יידרש לטפל לבקשת הנהלת החברה, ככל שיידרש) סך של 2,000 ש"ח או תעריף שעת של 500 ש"ח. על פי הסכם השירותים, בכל מקרה התמורה החודשית הכוללת שתשולם למר שגב בגין כלל השירותים לא תעלה על סך כולל של 40,000 ש"ח לחודש. 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. מר שגב ימשיך להיכלל בהסדר ביטוח האחריות הקיים בחברה, וכפי שיהיה מעת לעת, לדירקטורים ונושאי משרה בחברה וימשיך ליהנות מהסדרי השיפוי הנהוגים.

ביום 4 במרס 2018, לאחר קבלת אישור של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה עדכון למנגנון התמורה המפורט בהסכם השירותים לפיו בגין מתן השירותים על ידי מר שגב תשולם לו, החל מחודש נואר 2018, תמורה חודשית קבועה בסך של 40 אלפי ש"ח (כנגד חשבונית).

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. לפרטים נוספים בקשר עם מדיניות התגמול של החברה ראו דוח מיידי על זימון אסיפה מיום 3 באוקטובר 2019 ודוח משלים על זימון אסיפה מיום 3 באוקטובר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-085884 ו- 2019-01-086007, בהתאמה).

ד. תוכנית אופציות

לפרטים בדבר תוכנית האופציות של החברה ואופציות שהוענקו לעובדים ונושאי משרה של החברה, ראו סעיף 15.5 לחלק א' לדוח זה וביאור 29' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 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-60.48% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה וכ-60.04%, 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**").

1 בהנחה תיאורטית של מימוש 2.4 מיליוני אופציות לא סחירות שהוענקו לעובדים ונושאי משרה בקבוצה, מכח תוכנית האופציות של החברה מיום 25 בנובמבר 2014 (כפי שתוקנה בחודש פברואר 2015) וטרם מומשו או פקעו, ל- 1.7 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).

2. לעניין הצבעות באסיפה הכללית, הצדדים התחייבו לתאם ביניהם מראש את אופן הצבעתם בכל החלטה באסיפה הכללית של החברה, בהתאם להחלטה שתקבל 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 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 הנתיב המהיר בסמוך למחלף שפירים בכביש ת"א-ירושלים (כביש 1). לפרטים אודות פרויקט הנתיב המהיר ראו סעיף 10.7 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה. במסגרת הסכם ההרשאה תפעיל המורשה בשטח ההרשאה, בית קפה וחנות נוחות. הסכם ההרשאה הינו לתקופה של 24 חודשים מתחילת פעילות פרויקט הנתיב 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 2018, לסכום זניח לחברה. הקבוצה רשאית לבטל את הסכם ההרשאה במקרים המפורטים בהסכם ההרשאה. במקרה של ביטול הסכם ההפעלה או הסכם הזיכיון של הקבוצה בפרויקט הנתיב המהיר, יתבטל 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 להתקשרות 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 נקבע 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.

במסגרת ביקורת הרשות, הודיעה רשות ניירות ערך לחברה כי לעמדתה, העסקה כאמור הינה עסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה ולפיכך הינה עסקה חריגה שנדרש היה להביאה לאישור בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות גם באסיפת בעלי המניות ברוב מיוחד (מקרב מי שאינו בעל עניין 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. 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 כרלוונטיות, 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 בפעילות העסקית השוטפת של החברה. לעמדת החברה אין ספק כי עסקאות אלו הינן חוזרות, במסגרת פעילותה השוטפת ואין החברה היתה מחוייבת בביצוען; (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 עצמה על ידי בעלי השליטה, של כ- 400 אלפי ש"ח).

4. ביום 23 ביוני 2015, התקשרה הקבוצה בהסכמי מכר מותנים עם מר חן שפירא, מבעלי השליטה בחברה, לפיהם ירכוש מר חן שפירא מחברה בת של החברה שתי דירות מגורים בפרויקט מודיעין - נופים של החברה בעיר מודיעין (להלן: "**הפרויקט**") (לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 12.7.1 לחלק א' לדוח זה). בהתאם להסכמים כאמור, ובהמשך לאישור דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה מחודש ספטמבר 2015, נרכשו על ידי מר חן שפירא שתי דירות מגורים בנות 5 חדרים בפרויקט כנגד תמורה כוללת של כ- 3.63 מיליון ש"ח, אשר עודכנה בחודש מרס 2017 בהתאם להסדר עמו כפי שאושר על ידי האורגנים הרלוונטיים בחברה, לסך של 4.23 מיליון ש"ח (2.12 מיליון ש"ח בגין אחת מהדירות וכ- 2.11 מיליון ש"ח בגין השנייה). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 27 באוגוסט 2015 ו- 11 בספטמבר 2015, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. יצוין, כי למועד הדוח טרם הושלמה בניית הדירות האמורות וטרם שולמה מלוא התמורה בגינן.

5. בחודש יולי 2015 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה, אשר התקבל ביום 10 בספטמבר 2015, את התקשרות שפירא מגורים, בהסדר עם צ. לנדאו בע"מ (בפירוק) (להלן: "**לנדאו**"), באמצעות הנאמן שמונה לה (להלן: "**הנאמן**"), ועם בעלי השליטה בחברה לביטול התקשרויות קודמות בין הצדדים בעניין מקרקעין המצוי בחלקות הידועות כחלקות 50 ו-51 בגוש 7408 באור יהודה, באופן שבו הבעלות בחלקות האמורות תועבר לשפירא מגורים. הנכס הינו 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 (להלן: "**הנכס**"). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 27 באוגוסט 2015 ו- 11 בספטמבר 2015 (מס' אסמכתאות 2015-01-107289 ו- 2015-01-119379), בהתאמה, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 22 בנובמבר 2017 אושרה על ידי בית המשפט המחוזי (להלן: "**מועד האישור**") בקשת הנאמן לפיה יבוצע עדכון מוסכם למתווה העסקה כפי שסוכם בין הצדדים בשנת 2015 וזאת בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מחודש נובמבר 2016 את עקרונות המתווה המעודכן, ככל שהוא נוגע לחברה (להלן: "**המתווה המעודכן**").

בהתאם למתווה המעודכן הבעלות המלאה בנכס תועבר לידי שפיר מגורים, כאשר בעלי השליטה יוותרו על כלל הזכויות שלהם בנכס לרבות מחיקת המשכנתא אשר נרשמה לטובתם וזאת כנגד תשלום בסך של 51 מיליון ש"ח (ממנו יופחת סך של 4 מיליון ש"ח כמפורט להלן) שישולם לבעלי השליטה (בחלקים שווים) (בתוספת מע"מ, ככל שיחול) (להלן: "**התשלום לבעלי השליטה**") על ידי שפיר מגורים. בנוסף, תישא שפיר מגורים בתשלום בסך של 10 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ, ככל שיחול) לקופת הנאמן וכן בסכום של 4 מיליון ש"ח נוספים, שיופחתו מהתשלום שעל שפיר מגורים לשלם לבעלי השליטה (להלן: "**התשלום לקופת הנאמן**") ובסכומים בגין היטלי השבחה בקשר לנכס וכן, אם וככל שיחולו, תשלומים בגין מס רכישה. עוד התחייבה שפיר מגורים להעניק שיפוי מוגבל בסכום של עד 2.5 מיליון ש"ח ללנדאו, בקשר עם חיוב שיוטל עליה, ככל שיוטל, בגין שומת מס רכישה ביחס לקרקע לגביה התנהל ערר במועד האישור (שיפוי ביחס לסכום העולה על 2.5 מיליון ש"ח ינתן ללנדאו על ידי בעלי השליטה בחברה). למיטב ידיעת החברה, לאחר מועד האישור הגיעו הצדדים לערר האמור להסדר מיסוי אשר להערכת החברה במועד הדוח, יוביל לכך שככל שתמומש התחייבות השיפוי האמורה של החברה, יהיה זה בסכומים זניחים ביחס למגבלת השיפוי האמורה.

בחודש מרס 2018, המתווה המעודכן הושלם, כאשר הנכס נרכש תמורת 61 מיליון ש"ח (מתוכם 47 מיליון ש"ח המהווים את התשלום לבעלי השליטה ו- 14 מיליון ש"ח ללנדאו, המהווים את התשלום לקופת הנאמן) ונכון למועד הדוח נמצא תחת בעלות של שפיר מגורים, ללא זכות צד ג' סותרת כלשהי.

6. 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.

7. בחודש דצמבר 2018 אושרה התקשרות של שפיר מגורים בהסכם אל מול חברה בבעלות משותפת של קרובו של בעל שליטה בחברה (להלן: "**המפעיל**"), להפעלת עמדת שתיה חמה וכיבוד קל במשרד המכירות של שפיר מגורים בפרויקט חריש. תמורת הפעלת העמדה כאמור ישולם למפעיל סך של כ- 2,200 ש"ח ליום בתוספת מע"מ. ההתקשרות האמורה אושרה במוסדות החברה כעסקה זניחה.

8. 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.

9. התקשרויות המתוארות לעיל, אשר אירעו טרם הנפקת מניות החברה לראשונה לציבור לפי תסקיף החברה מחודש נובמבר 2014, אושרו בידי דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות בה, ביום 25 בנובמבר 2014, טרם השלמת ההנפקה כאמור.

10. לפרטים אודות הסכמי ההעסקה של בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים ונושאי משרה בחברה, ראו תקנה 22(א) לעיל.

11. 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 וזון שפירא, בעלי השליטה בחברה, התחייב שלא לפעול בתחומי הפעילות של החברה, כהגדרתם להלן, וזאת בדרך של רכישה, השקעה, ייעוץ, ניהול ו/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 ו/או PFI) בדרך של זכיונות (Concession) בישראל; (3) ייצור ואספקה של חומרי מחצבה, בטון מובא, אספלט, מלט, ברזל, אלמנטים טרומיים מבטון דרוך וטרום 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.

תקנה 24 :

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה

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 7 בינואר 2020 (מס' אסמכתא : 2020-01-002964), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 24א :

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המורים בסמוך למועד פרסום הדוח

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 356,245,695 מניות רגילות של החברה מחולק ל- 356,245,695 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב.
3. ניירות הערך ההמורים של החברה הינם כמפורט להלן :

2,345,809 אופציות (לא סחירות) שהוענקו לעובדים ונושאי משרה בקבוצה, מכח תוכנית האופציות של החברה מיום 25 בנובמבר 2014 (כפי שתוקנה בחודש פברואר 2015 ובחודש מאי 2015). לפרטים נוספים ראו סעיף 15.5 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 בנק הפועלים בע"מ	יהודה הלוי 62, תל אביב	510356603	356,245,695	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

25 בפברואר 2015	תאריך תחילת כהונה כדירקטור:
בוגר לימודים כלליים במדעי הרוח, אוניברסיטת חיפה; מוסמך מדעי המדינה, אוניברסיטת חיפה; ובוגר משפטים (L.L.B) המכללה האקדמית קריית אונו.	השכלה:
מנכ"ל התאחדות התעשיינים (2006-2011, 2015-2017) וכהונה כדירקטור בחברות שונות (כמפורט להלן).	תעסוקה בחמש השנים האחרונות:
בית התעשייה – יו"ר דירקטוריון, קאנומד תעשיות קאנביס רפואי בע"מ	פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:
אין	קירבה משפחתית עם בעל עניין אחר בחברה (אם יש):
בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:

הראל שפירא	שם:
054896519	מספר זיהוי:
26/07/1957	תאריך לידה:
ברקת 12 פתח תקוה	מען להמצאת כתבי בי-דין:
ישראלית	נתינות:
לא	חברות בועדות הדירקטוריון:
לא	דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:
מנכ"ל החברה ודירקטור	עובד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה והתפקיד אותו ממלא:
14 במרס 2013	תאריך תחילת כהונה כדירקטור:
תואר ראשון בהנדסת תעשייה וניהול מאוניברסיטת תל אביב	השכלה:
מנכ"ל הקבוצה	תעסוקה בחמש השנים האחרונות:
חברות שונות בקבוצה, א.ש. חצב ניהול והשקעות (2011) בע"מ, לב – גשר בע"מ, א.ש. עפרוני ניהול והשקעות בע"מ, ח.ש. עיט ניהול והשקעות בע"מ.	פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:
אחיהם של ישראל גיל וחוץ שפירא, בעלי שליטה ודירקטורים בחברה.	קירבה משפחתית עם בעל עניין אחר בחברה (אם יש):
בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:

ישראל שפירא	שם:
054896501	מספר זיהוי:
26/07/1957	תאריך לידה:
ברקת 12 פתח תקווה	מען להמצאת כתבי בי-דין:
ישראלית	נתינות:
לא	חברות בועדות הדירקטוריון:
לא	דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:
דירקטור, מנכ"ל פעילות התשתיות	עובד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה והתפקיד אותו ממלא:
14 במרס 2013	תאריך תחילת כהונה כדירקטור:
תואר ראשון בהנדסה אזרחית מאת הטכניון	השכלה:
מנכ"ל תחום התשתיות בקבוצה	תעסוקה בחמש השנים האחרונות:
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.	פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:
אחיהם של הראל, גיל וחוץ שפירא, בעלי שליטה ודירקטורים בחברה.	קירבה משפחתית עם בעל עניין אחר בחברה (אם יש):
בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:

גיל שפירא	שם:
058343534	מספר זיהוי:
31/08/1963	תאריך לידה:
ברקת 12, פתח תקווה	מען להמצאת כתבי בי-דין:
ישראלית	נתינות:
לא	חברות בועדות הדירקטוריון:
לא	דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:
דירקטור, מנכ"ל פעילות התעשייה	עובד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה והתפקיד אותו ממלא:
14 במרס 2013	תאריך תחילת כהונה כדירקטור:

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. תור כסוף ניהול והשקעות בע"מ.
קירבה משפחתית עם בעל עניין אחר בחברה (אם יש):	אחיהם של הראל, ישראל וכן 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 בוועדות 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.
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:	יעקב בן משה
מספר זיהוי:	056633944
תאריך לידה:	30/1/1961
מען להמצאת כתבי בי-דין:	ברקת 12, פתח-תקווה
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	מכהן כחבר ועדת הביקורת, ועדת התגמול והועדה 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:	8 במרס 2015
השכלה:	בוגר תואר ראשון בכלכלה ויחסים בינ"ל ובחשבונאות מהאוניברסיטה העברית בירושלים (מוסמך כרו"ח). מוסמך, בהצטיינות, במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית בירושלים (M.B.A).
תעסוקה בחמש השנים האחרונות:	שותף משקיע בחברות נדל"ן תאילנדיות המקימות פרויקטי נדל"ן בתאילנד ועיסוק בייעוץ פיננסי ועסקי לחברות נדל"ן תאילנדיות בתאילנד ; החל מנובמבר 2014, מייסד שותף של חברת בניה ותשתיות בתאילנד (בשותפות, בין היתר, עם קבוצת דניה סיבוס), TMD Construction Company Ltd. חבר במועצת רו"ח בישראל.
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	מכהן כדירקטור בחברות פרטיות בתאילנד והונג קונג.
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 כחבר בוועדת הביקורת, ועדת התגמול והועדה 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 כהונתו כדירקטור:	8 במרס 2015
השכלה:	בוגר BA בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים
תעסוקה בחמש השנים האחרונות:	כיהן כמשנה למנכ"ל התאחדות התעשיינים בישראל ומנהל איגוד תעשיות מוצרי בנייה וצריכה, וכן כיו"ר איגוד חומרי מחצבה, מנהל איגוד יצרני הפלסטיקה והגומי, איגוד יצרני הרהיטים, איגוד יצרני האבן ואיגוד יצרני תחנות הקמח ויו"ר מרכז הפלסטיקה והגומי בשנקר (ה"ה מאיר בר אל סיים את תפקידיו כאמור במהלך שנת 2013).
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	מכהן כנציג מעסיקים במוותבי בין הדין האזורי לעבודה בתל אביב.
קרבה משפחתית עם בעל עניין אחר בחברה (אם יש):	פעילות ציבורית: מכהן כחבר בחבר הנאמנים ובוועדת הביקורת של בית הספר להנדסה ועיצוב בשנקר, חבר בהנהלה הציבורית של קרן המקור לקולנוע ולטלוויזיה.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	מכהן כיו"ר חברת תים "תערוכות וירידים" בע"מ.
	אין
	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

שם:	ענת צפיר
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 והועדה לבחינה דוחות כספיים
דירקטורית בלתי תלויה או חיצונית או דירקטורית חיצונית מומחית:	דירקטורית בלתי תלויה
עובדת של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה והתפקיד אותו ממלאת:	לא
תאריך תחילת כהונה כדירקטורית:	26 בינואר 2015
השכלה:	בוגרת תואר ראשון בכלכלה בהצטיינות ומוסמכת בכלכלה מאוניברסיטת תל-אביב.
תעסוקה בחמש השנים האחרונות:	עצמאית, ייעוץ וליווי פיננסי לחברות ולפרטים.
פירוט תאגידים נוספים בהם משמשת כדירקטורית:	מכהנת כדירקטורית בחברות הבאות: בחברת אלטשולר שחם ניהול תיקי השקעות בע"מ – דח"צ; חברת מגדלי הים התיכון 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 אשר אינם דירקטורים, לפי מיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח:

שם:	עמית בירמן
תאריך לידה:	23/11/1968
מספר זיהוי:	024053746
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	סמנכ"ל כספים
תאריך תחילת כהונה:	מרס 2013
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן
תעסוקה בחמש שנים אחרונות:	מפברואר 2010 - סמנכ"ל הכספים של הקבוצה

2007 – 2010 – מנהל כספים, חטיבת מל"ט – אלביט מערכות בע"מ	
לא	האם "בן משפחה" של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:

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:	משה סבוסקי
תאריך לידה:	13/11/1963
מספר זיהוי:	011539095
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	חשב החברה
תאריך תחילת כהונה:	מרס 2013
השכלה:	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת חיפה
תעסוקה בחמש שנים אחרונות:	חשב ראשי של הקבוצה
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 היום – חבר הדירקטוריון (הועד המרכזי) של לשכת רואי החשבון בישראל (להלן: "הלשכה"); 2015-2018 – סגן נשיא הלשכה, חבר ויו"ר (2018) המועצה המקצועית של הלשכה; 2010-2017 – שותף ומנהל מקצועי במשרד רו"ח רווח רביד ושות'; דח"צ ב-IFPI ישראל בע"מ, דירקטור בנכסי אורג בע"מ ודירקטור במועצת המנהלים הכללית של קיבוץ דן.
האם "בן משפחה" של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:	לא

תקנה 26: מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד

לעניין זה ראו סעיף 8 לחלק ב' (דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2019) 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 2019.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים ואסיפות כלליות

א. החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית (בעניינים המנויים בתקנה 29(א))

(1) לעניין חלוקת דיבידנד על ידי החברה, בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה מיום 21 במרס 2018, לבעלי מניותיה בסך כולל של 60 מיליוני ש"ח, ראו סעיף 6.3.1 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה וכן דוח מיידי של החברה מיום 21 במרס 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-027793), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ב. החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון (בעניינים המנויים בתקנה 29(א))

אין.

ג. החלטות אסיפה כללית מיוחדת

(1) ביום 6 בפברואר 2019 התכנסה אסיפה כללית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה אשר במסגרתה הוחלט לאשר את ההחלטות הבאות: (א) התקשרות החברה בפוליסת ביטוח לכיסוי אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כפי שיהיו מעת לעת, בחברה ובחברות בשליטתה (למעט לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה), לתקופה של 12 חודשים שתחילתה ביום 20 בנובמבר 2018; (ב) הענקת כתבי פטור לדירקטורים בחברה אשר אינם נמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, המכהנים בחברה כיום וכפי כפי שיכהנו מעת לעת. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 2 בינואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-001110), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה וכן, תקנה 29א להלן.

(2) ביום 7 בנובמבר 2019 התכנסה אסיפה כללית, שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה אשר במסגרתה הוחלט לאשר את ההחלטות הבאות: (א) מינויים מחדש של כל הדירקטורים המכהנים (שאינם דירקטורים חיצוניים) בדירקטוריון החברה; (ב) מינויו מחדש של משרד רואי חשבון בריטמן אלמגור זהר ושות', כרואה חשבון המבקר של החברה; (3) אישור מדיניות התגמול של החברה; (4) אישור הסכמי העסקה חדשים של בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים ונושאי משרה בחברה והענקת כתבי שיפוי פטור. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 3 באוקטובר 2019 ודוח משלים מיום 3 באוקטובר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-085884 ו- 2019-01-086007, בהתאמה), הנכללים 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 שיכחנו 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 צפריר, 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).

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 מטעמם (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.

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.

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 נושאי משרה של החברה.

ההתחייבות לשיפוי כאמור בסעיף זה לעיל, תחול בשל חבות או הוצאה, שהוטלו או הוצאו ע"י נושא המשרה כדלקמן:

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"ו-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 1982, 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 הגבחה 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 בר איל ועינת צפריר נקבע, כי סכום השיפוי המרבי ייקבע בהתאם לס"ק (1) לעיל בלבד. ביחס לכתבי השיפוי החדשים, 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 5-1 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 בגין ייתן 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 וזכך 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 לתקוף. 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.

(2) 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 ענין 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.

(3) פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 6 בפברואר 2019 אישרה האסיפה כללית של בעלי המניות של החברה, זאת לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בימים 25 ו-30 בדצמבר 2018, בהתאמה, את רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות בשליטתה, כפי שיכנהנו מעת לעת, לרבות נושאי משרה מקרב בעלי השליטה בחברה (להלן: "**הפוליסה**"). הפוליסה נרכשה מצד שלישי, לתקופה של 12 חודשים מיום 20 בנובמבר 2018.

ביום 15 בדצמבר 2019, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, אישר דירקטוריון החברה את חידוש הפוליסה לתקופה בת 12 חודשים מיום 4 בדצמבר 2019. העלות השנתית הכוללת לחברה הינה כ-136 אלפי 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 ודירקטוריון החברה אישרו כי הפוליסה עומדת בתנאים שנקבעו במדיניות התגמול המאושרת של החברה, כי היא בתנאי שוק וכי אין ברכישת הפוליסות ו/או בתנאיה כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.

בנוסף, ביום 25 בנובמבר 2014, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בהמשך לאישור דירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נוספת ונפרדת המכסה את חבותם של החברה, הדירקטורים, נושאי המשרה, עובדיה ובעלי השליטה בחברה, בגין תביעות אפשריות, במהלך תקופה של 7 שנים, כתוצאה מהצעת ניירות הערך של החברה לפי התשקיף, וזאת בסכום כיסוי ביטוחי בסך של 50 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה (להלן: "**פוליסת POSI**").

פוליסת ה-POSI תקפה לתקופה של 84 חודשים (7 שנים) החל מיום 20 בנובמבר 2014 ובגינה שילמה החברה פרמיה בסך כולל של 108,900 דולר ארה"ב כאשר סכום ההשתתפות העצמית של החברה עומד על 35 אלפי דולר ארה"ב.

22 במרץ 2020

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 2019

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, בפקוח 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. עמית בירמן, 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, בפקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה. ההנהלה, בפקוח 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 בפקוח הדירקטוריון כללה: (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 מעבודות ביצוע 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.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2019 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 2019 (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 לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת מנהלים: הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

אני, עמית בירמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2019 (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.