



תשתית לחיים טובים יותר

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2024



תשתית לחיים טובים יותר

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ דוח תקופתי לשנת 2024

חלק א' -	תיאור עסקי החברה
חלק ב' -	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
חלק ג' -	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.12.2024 ומידע כספי נפרד ליום 31.12.2024
חלק ד' -	פרטים נוספים על החברה
חלק ה' -	דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



תשתית לחיים טובים יותר

חלק א'

**שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו
בעסקי התאגיד**

חלק א' - תיאור עסקי החברה

1. מבוא

חלק א' זה כולל את תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ואת התפתחות עסקיה, כפי שחלו בשנת 2024 (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:

"אברות" או "אברות תעשיות" -	אברות תעשיות בע"מ;
"אירו" -	המטבע האחיד של המדינות החברות באיחוד האירופאי;
"דולר" -	דולר ארה"ב;
"דסאל" -	דסאל מרחבים הובלה בתפוזרת שותפות מוגבלת;
"הבורסה" -	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"החברה" או "שפיר" -	שפיר הנדסה ותעשייה 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;
"עד 120" -	עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסיה מבוגרת בע"מ;
"פריץ" -	פריץ לוגיסטיקה ושילוח בע"מ
"רמ"י" או "המינהל" -	רשות מקרקעי ישראל;
"שפיר מבנים 1991" -	שפיר מבנים 1991 בע"מ;
"שפיר הנדסה אזרחית" או "שפיר הנדסה אזרחית וימית" -	שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ;
"שפיר מגורים" -	שפיר מגורים ובניין בע"מ;
"שפיר מחצבות ותעשיות" -	שפיר מחצבות ותעשיות בע"מ;
"שפיר תעשיות" -	שפיר תעשיות בע"מ;
"תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים" -	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970;

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

3.1. כללי

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

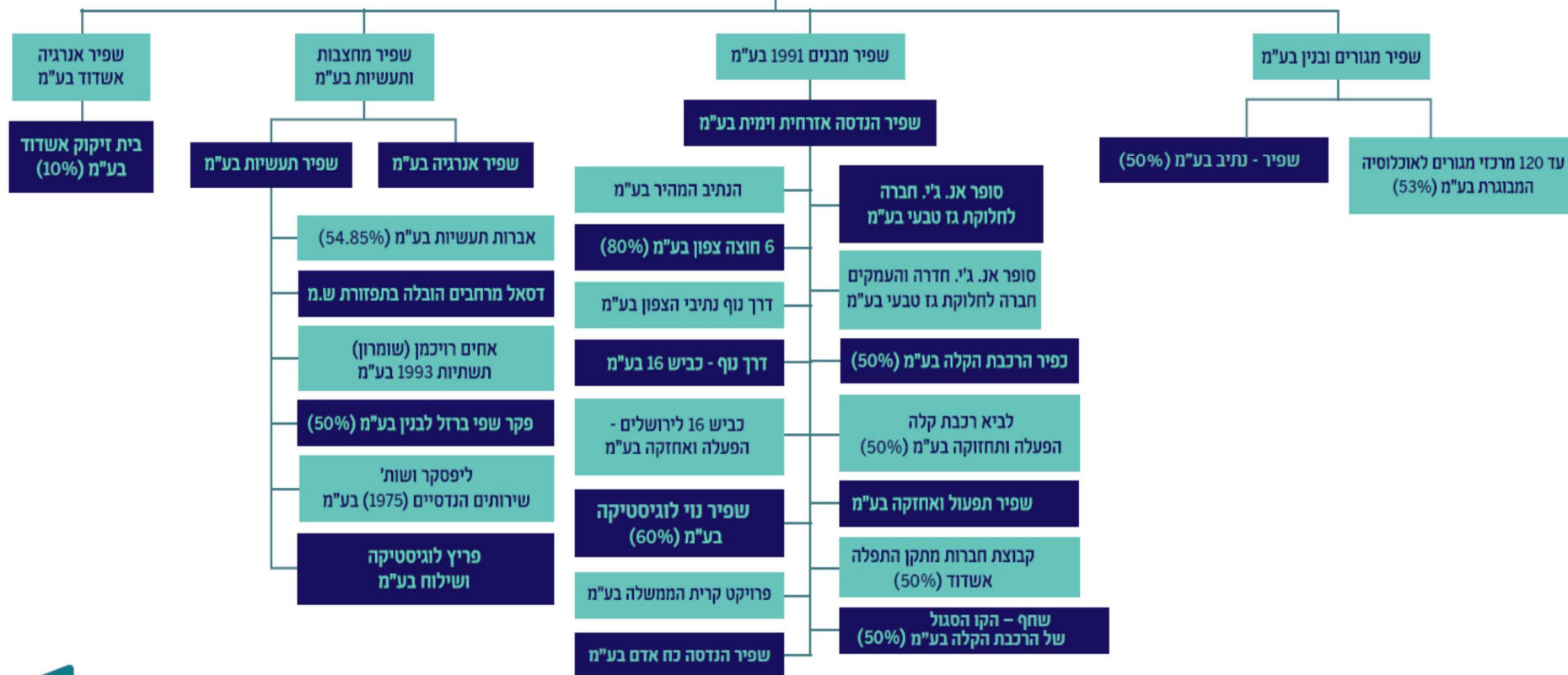
נכון למועד הדוח, החברה פועלת באמצעות חברות בנות (החברה וחברות הבנות להלן: "הקבוצה") בתחומי התשתיות, הזכיינות, התעשייה, הנדל"ן, הלוגיסטיקה וכן בפעילויות נוספות המשיקות ו/או משלימות לתחומי הפעילות של הקבוצה.

הקבוצה החלה בפעילות בשנת 1968, בביצוע פרויקטים מורכבים בכל תחומי הבניה, הפיתוח והתשתיות. במסגרת פעילותה כיום, הקבוצה מעורבת בביצוע פרויקטים מגוונים להקמת תשתיות בארץ כגון: הקמת מסילות ומערכות לרכבות קלות והפעלתן, סלילת כבישים, בניית מחלפים, מנהרות, גשרים ועבודות משולבות. לפרטים אודות פעילות הקבוצה בתחום התשתיות ראו סעיף 9 להלן. כחלק מפעילות זו, מתמודדת הקבוצה במכרזים להקמתם ולתפעולם לתקופות זמן ארוכות, של פרויקטים בהיקפים שונים, במודל של זכיינות. לפרטים אודות פעילות הקבוצה בתחום הזכיינות ראו סעיף 10 להלן. בנוסף, פועלת הקבוצה בתחום התעשייה, בכרייה וחציבה להפקת חומרי מחצבה וכן בייצור והובלה של מוצרי בטון ואספלט, ברזל לבנין, מלט וצנרת ייעודית. לפרטים אודות פעילות הקבוצה בתחום התעשייה ראו סעיף 11 להלן. כמו כן, לקבוצה פעילות בתחום הנדל"ן, בעיקר ייזום נדל"ן למגורים ופעילות בתחום הדיור המוגן. לפרטים אודות פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן ראו סעיף 12 להלן. לפרטים אודות פעילות הקבוצה בתחום הלוגיסטיקה, לרבות שירותי שילוח בינלאומי מסוגים שונים, עמילות מכס, שירותי ניהול מלאי, אחסנה והפצה, ראו סעיף 13 להלן.

3.2. 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



^ לפרטים אודות שיעור הזכויות המדויק בקבוצת חברות מתקן התפלה אשדוד ראו סעיף 10.19 להלן.
^^ לעניין הודעתה של שפיר מגורים על דילול החזקות השותף בחברת שפיר נתיב בע"מ ראו סעיף 12.6 להלן.

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

4.1 שינוי מבני בקבוצה

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

4.1.2 הליך הרה ארגון בוצע על פי הסכם, מיום 25 בנובמבר 2014, בין החברה לבין בעלי השליטה בחברה, ה"ה ישראל, הראל, גיל וחוץ שפירא, אשר היה מותנה בין היתר בהשלמת ההנפקה, לפיו הועברו מלוא הזכויות שהוחזקו על ידי בעלי השליטה בחברה בכל אחת מהחברות - שפיר מבנים 1991, שפיר מחצבות ותעשיות, שפיר הנדסה אזרחית ושפיר מחצבות 1991 בע"מ אל החברה, תמורת הקצאתן של 279,999,600¹ מניות רגילות בחברה לבעלי השליטה בחברה (להלן: "**הסכם הרה ארגון**"). ההעברות המפורטות לעיל בוצעו AS-IS וללא חבות במס, בהתאם להוראות חלק ה'2 לפקודת מס הכנסה. הסכם זה הושלם עם השלמתה של ההנפקה לציבור.

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

4.1.4 בחודש אוגוסט 2023 השלימה החברה הליך שינוי מבני נוסף לשם ייעול הפעילות העסקית, במסגרתו: (1) שפיר מגורים הפכה לחברה בת של החברה, חלף חברה בת של חברה נכדה של החברה (שפיר הנדסה אזרחית וימית); (2) פריץ לוגיסטיקה ושילוח בע"מ הפכה לחברה בת של חברת שפיר תעשיות בע"מ, חלף חברה בת של שפיר מחצבות ותעשיות בע"מ.

5. תחומי פעילות

נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בחמישה תחומי פעילות עיקריים, המדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה (לפרטים ראו ביאור 34 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024):

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

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

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

5.4 **נדל"ן** - פעילות בתחום ייזום, תכנון הקמה ומכירה או השכרה של דירות למגורים, שטחי מסחר ומשרדים ופעילות בתחום הדיור המוגן.

1 נכון למועד הדוח, בבעלות ארבעת בעלי השליטה בחברה סך כולל של 209,470,000 מניות רגילות בחברה (בחלקים שווים).

5.5. **לוגיסטיקה - פעילות בתחום מתן שירותי שילוח בינלאומי מסוגים שונים, עמילות מכס, משלוחים קריטיים, שירותי ניהול מלאי, אחסנה והפצה.**

בנוסף, לקבוצה פעילויות עסקיות נוספות אשר אינן עולות לכדי מגזרים ברי דיווח, הכוללות, בין היתר, פעילות בתחום חיפוש נפט (לפרטים ראו סעיף 14 להלן). עד ליום 30 ביוני 2014, פעלה הקבוצה בתחום התשתיות (ובהיקפים זניחים - גם בתחום התעשייה) גם ברומניה אולם במועד האמור הוחלט על הפסקת הפעילות ולפיכך, הפעילות האמורה מוצגת בדוחותיה הכספיים של החברה כפעילות מופסקת (לפרטים אודות פעילות זו ראו סעיף 15 להלן).

5.6. יתרונות הנובעים ממגוון תחומי הפעילות בהם עוסקת הקבוצה

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

6. הון החברה

6.1. השקעה בהון ועסקאות במניות

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

ביום 31 בדצמבר 2024 השלימו ארבעת בעלי השליטה בחברה מכירה של 5.9 מיליון מניות רגילות של החברה (בחלקים שווים ביניהם) בעסקאות מחוץ לבורסה, במחיר למניה של 26 ש"ח ובתמורה כוללת של 153.4 מיליון ש"ח. לאחר השלמת המכירה כאמור מחזיק כל אחד מבעלי השליטה בחברה ב- 14.65% מהונה המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה.

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) לתום התקופה	
			הרשום	המונפק והנפרע	הרשום	המונפק והנפרע
שנת 2022	הנפקת מניות בעקבות מימוש אופציות עובדים (לא סחירות)	ללא. מנגנון מימוש נטו (cashless)	-	104,529	900,000,000	357,304,762
שנת 2023	הנפקת מניות בעקבות מימוש אופציות עובדים (לא סחירות)	ללא. מנגנון מימוש נטו (cashless)	-	53,745	900,000,000	357,358,507

תאריך	מהות הפעולה	תמורה (אלפי ש"ח)	השינוי בהון המניות (במניות)		סה"כ הון מניות (במניות) לתום התקופה	
			הרשום	המונפק והנפרע	הרשום	המונפק והנפרע
שנת 2024	הנפקת מניות בעקבות מימוש אופציות עובדים (לא סחירות)	ללא. מנגנון מימוש נטו (cashless)	-	111,110	900,000,000	357,495,115
שנת 2025 – עד ליום 12 במרס 2025	הנפקת מניות בעקבות מימוש אופציות עובדים (לא סחירות)	ללא. מנגנון מימוש נטו (cashless)	-	34,447	900,000,000	357,504,065

6.3. דיבידנדים ומדיניות חלוקת דיבידנדים

6.3.1. דיבידנדים שהחברה הכריזה עליהם וחילקה בשנתיים האחרונות:

ביום 22 במרס 2023, הכריזה החברה על חלוקה דיבידנד בסך כולל של 70 מיליון ש"ח (כ-0.1959421 ש"ח למניה רגילה של החברה). הדיבידנד כאמור שולם ביום 11 באפריל 2023, כמפורט בדוח המידי של החברה מיום 22 במרס 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-030129).

החברה לא חילקה דיבידנד בשנת 2024.

לפרטים בדבר יתרת עודפי החברה הראויים לחלוקה ליום 31 בדצמבר 2024, ראו סעיף 6.3.4 להלן.

6.3.2. מגבלות חיצוניות על יכולת התאגיד לחלק דיבידנד

נכון למועד הדוח, על החברה לא חלות מגבלות חיצוניות המשפיעות על יכולתה לחלק דיבידנדים, למעט המגבלות מכוח סעיף 5.5 לשטר הנאמנות כפי שנחתם ופורסם ביום 28 ביולי 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-083973) כחלק מהנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה (להלן: "שטר נאמנות סדרה א'"), המגבלות מכוח סעיף 5.6 לשטר הנאמנות כפי שנחתם ופורסם ביום 17 בספטמבר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-082333) כחלק מהנפקת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה (להלן: "שטר נאמנות סדרה ב'") והמגבלות מכוח סעיף 5.6 לשטר הנאמנות כפי שנחתם ופורסם ביום 11 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-115320) כחלק מהנפקת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (להלן: "שטר נאמנות סדרה ג'"). שטר נאמנות סדרה א', שטר נאמנות סדרה ב' ושטר נאמנות סדרה ג' יקראו להלן ביחד: "שטרי הנאמנות". לפרטים נוספים אודות שטרי הנאמנות ראו סעיף 18 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 18.5 ו-18.7 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 2022-2024, 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 2024, הינו כ- 2,587 מיליוני ש"ח.

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 2022, 2023 ו-2024 (הנתונים במליוני ש"ח):

תשתיות			זכיינות			תעשייה			נדל"ן			לוגיסטיקה		
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
הכנסות														
1,815	1,918	1,646	280	258	218	2,210	2,299	2,215	340	282	262	440	450	207
181	93	182	-	-	-	147	144	100	-	-	-	6	3	-
עלויות														
132	138	99	-	-	-	5	-	1	110	99	86	-	-	-
1,741	1,759	1,563	184	164	145	1,996	2,062	1,927	116	106	99	416	418	187
123	114	166	97	94	73	356	381	387	114	77	78	30	35	20
סך הנכסים														
760	689	860	4,379	4,441	4,359	2,178	2,146	2,216	6,436	5,842	5,265	456	426	512
753	542	755	3,788	3,882	3,837	805	976	909	4,049	3,333	3,194	274	242	280

להסברים בדבר השינויים שחלו בנתונים הכספיים של כל תחום פעילות, ראו דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בחלק ב' לדוח זה.

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

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

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

8.1. הסביבה המקרו כלכלית בישראל:

8.1.1. כללי

על פי תחזית בנק ישראל מינואר 2025, בשנת 2025 התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 4%, שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 2.6% והריבית המוניטרית צפויה לעמוד ברבעון הרביעי של שנת 2025 על 4% - 4.25%. בהתאם להערכות של מוסדות בין-לאומיים בשנת 2024 התוצר במשקים המפותחים צמח בשיעור של 1.4% והוא צפוי להמשיך ולצמוח בשיעור של 1.5% בשנת 2025.

בהתאם להערכת בנק ישראל, ההשפעה הכלכלית הישירה של מלחמת חרבות ברזל על המשק תימשך עד סוף הרבעון הראשון של 2025. הנחה זו מגלמת רמת עצימות מתונה של הלחימה גם בתחילת 2025. הסתברות לתרחישים ביטחוניים בעלי השלכות כלכליות חמורות יותר פחתה נוכח ההתפתחויות הגיאו-פוליטיות ברבעון האחרון של 2024 ובפרט עקב הרגיעה היחסית בחזית לבנון. עם זאת, הסיכון עדיין מצוי ברמה גבוהה מאוד, לפיכך רמת אי הוודאות לגבי תחזיות הצמיחה, האינפלציה, הריבית וגרעון הממשלה עדיין גבוהה.

בנוגע להשקעה בנכסים קבועים, בנק ישראל העריך כי ההאטה בצמיחה צפויה להימשך גם ב-2025 עקב המשך המחסור בעובדים בענף הבניה (בשל הגבלות משמעותיות של כניסת עובדים פלסטינאים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה). להערכת בנק ישראל, המחסור בעובדים ייפתר רק במהלך 2026, ובהתאם צפויה האצה של ההשקעה בנכסים קבועים החל משנה זו. בנוסף, ב-2025 הצריכה הפרטית תושפע לטובה מהתפתחויות הגיאו-פוליטיות והיצוא יושפע מהביקושים ליצוא ביטחוני. צמצום מספר המשרתים במילואים ב-2025 אמור להקל את מגבלות ההיצע בשוק העבודה ויתמוך בהתאוששות היקף התעסוקה.

באשר לתקציב המדינה, אומדן הגרעון התקציבי בשנת 2024 עומד על כ-7% תוצר. יעד הגרעון לשנת 2025 בהצעת התקציב עומד על 4.4% תוצר, אך בנק ישראל מעריך כי הגרעון בפועל יסתכם ב-4.7% תוצר, בין היתר בשל התוספות הזמניות לתקציב הביטחון הנדרשות לשיקום מלאים והחזרת הצבא לכשירות, לצד גידול בבסיס תקציב הביטחון המקורי. החוב הציבורי צפוי לעלות לרמה של 67% תוצר ב-2024 ולכ-69% תוצר ב-2025.

בשונה ממשבר הקורונה, שביציאה ממנו שיעורי הצמיחה היו חסרי תקדים, התחזית לשנת 2026 משקפת התאוששות איטית של המשק מהשפעת המלחמה והתכנסות מתונה אל מגמות ארוכות טווח שאפיינו את המשק טרום המלחמה. בשנת 2026 התוצר צפוי לצמוח ב-4.5% ושיעור האינפלציה לעמוד על כ-2.3%. להערכת בנק ישראל, ב-2026 נראה התאוששות מלאה בענף התיירות הנכנסות שצפוי לתרום לצמיחת היצוא. הגרעון התקציבי ב-2026 צפוי לרדת בחזרה ל-67% לאור ירידה בנטל ההוצאה הביטחונית.

8.1.2. 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, 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. לפרטים נוספים בעניין הדוח הסופי לרבות הערכות החברה בעניינו, ראו סעיף 11.2.2.8 להלן.

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

לפרטים נוספים אודות חוק הריכוזיות ובדבר הכללת החברה ברשימה הנ"ל ראו סעיף 27.3.2 להלן.

8.1.3. המדיניות המוניתרית

על רקע המשך הלחימה, מדיניות המוניתרית של בנק ישראל מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. התאוששות בפעילות הכלכלית נמשכת בקצב מתון, על רקע ההתפתחויות הגיאוגרפיות. מגבלות ההיצע בחלק מענפי המשק ממשיכות לעכב את צמצום הפער בין רמת התוצר בפועל לבין רמתו הצפויה לפי המגמה ארוכת הטווח. לאור השיקולים האלה, במהלך השנה האחרונה ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי, לאחר שבינואר 2024 החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל להפחיתה מ-4.75% ל-4.5%. גם בינואר 2025 החליטה הוועדה המוניתרית להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%. עם זאת, בנק ישראל מעריך כי עד סוף שנת 2025 ריבית בנק ישראל תרד ב-0.25%-0.5%, לצד התמתנות באינפלציה וצמצום הדרגתי בעודף הביקוש, על רקע דעיכה הדרגתית במגבלות על ההיצע.

8.1.4. סביבת האינפלציה⁴

על פי תחזית בנק ישראל, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי לעמוד על 2.6% והריבית המוניתרית צפויה לעמוד ברבעון הרביעי של שנת 2025 על 4% - 4.25%.

שיעור האינפלציה בתקופה האחרונה נותר יציב מעל הגבול העליון של היעד. שינויי מיסוי, ובפרט העלאת המע"מ ל-18%, לצד המשך מגבלות ההיצע, בשילוב עודף ביקוש, צפויים להעלות את שיעור האינפלציה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025, והוא צפוי להתמתן לתוך היעד במהלך המחצית השנייה של 2025. ייסוף השקל מול דולר תורם להפחתת קצב האינפלציה ב-2025.

4 מתוך אתר בנק ישראל - תחזית מקרו כלכלית ינואר 2025.

בשנת 2024 נמשכה מלחמת חרבות ברזל לאורך כל השנה, כתוצאה מכך התמתנו ההכנסות ממסים בהמלך השנה. בשנת 2025 חל צימצום בהטבה במס הקניה על כלי רכב משמליים, עודכנה נוסחת מיסוי ירוק ועודכן מתווה מס קניה יבוא, בנוסף נכנסו לתוקף מספר שינויי חקיקה בתחום המיסוי (בין היתר, העלאת שיעור המע"מ מ-17% ל-18%, מס נוסף על הכנסות שמקורן מהון, מיסוי רווחים לא מחולקים). שינויים אלה השפיעו על התנהגות הצרכנים והמגזר העסקי במשך כבר ברבעון הרביעי 2024. הקדמה מסיבית של יבוא כלי רכב, גידול בצריכה פרטית, חלוקת דיבידנדים בהיקפים גדולים מהרגיל – כל אלו גרמו לגידול בהכנסות המדינה ממסים ברבעון הרביעי לשנת 2024 ולשיפור נתוני הגרעון בשנת 2024. יעד הגרעון לשנת 2025 נקבע על 4.4% תוצר, תוך הקצאת רזרבה תוספתית מיוחדת של חצי אחוז תוצר שתשמש למקרה של המשך לחימה עצימה. עם זאת, התוספות שיינתנו לתקציב הביטחון במסגרת ועדת נגל ושינויים שהוכנסו במהלך החקיקה בכנסת יכולים להביא לעלייה בגרעון מעבר ליעד. בשנת 2026 צפוי הגרעון לעמוד על 3.2% תוצר, בעיקר בשל ירידה בנטל ההוצאה ביטחונית.

על פי תחזית בנק ישראל, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 0.6% בשנת 2024, 4% ב-2025 ו-4.5% ב-2026.

8.1.6 שוק הדיור למגורים⁷

הפעילות בענף הבינוי מתאוששת בהדרגה אך המגבלות על הפעילות נוכח המלחמה, בעיקר מגבלות כוח האדם, עדיין משמעותיות. גם סביבת הריבית שנותרת גבוהה מעכבת את ההתאוששות בענף.

מספר העסקאות נמצא במגמת עלייה ומספר הדירות שנמכרו בחודשים ינואר – אוקטובר 2024 עלה בכ-36% לעומת התקופה המקבילה ב-2023. העלייה במכירות הייתה מהותית יותר בשוק הדירות החדשות, שם נרשמה עלייה של כ-54% לעומת התקופה המקבילה ב-2023.

ההתאוששות בצד הביקוש הביאה לעלייה במדד המחירי הדירות. קצב העלייה השנתי במחירי הדירות (עד ספטמבר – אוקטובר 2024) עומד על 6.7%. מניתוח של חטיבת המחקר של בנק ישראל עולה כי עליית מחירי דירות יד שניה היא שהובילה את עליית מחירי הדירות בשנה האחרונה. מדד מחירי הדירות החדשות היה תנודתי יותר, וב-12 חודשים שהסתיימו באוקטובר 2024 רשם עליה מתונה של כ-3.6%.

מנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לרבעון השלישי של שנת 2024 עולה כי חלה עלייה בנתוני התחלות הבנייה, גמר הבנייה ומספר ההיתרים שניתנו, ביחס לרבעון הקודם. אולם, בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, טרם המלחמה, חלק ירידה. סך הכל בשלושת הרבעונים הראשונים של 2024 היקף התחלות הבניה למגורים היה נמוך בכ-9% ביחס לשלושת הרבעונים הראשונים של 2023, לפני פרוץ המלחמה.

בחודש דצמבר 2024 עמד מספר העסקאות על 11,261, גידול של 85% בהשוואה לדצמבר 2023 ו-52% בהשוואה לדצמבר 2022. הגידול בא בעיקר על רקע רמה גבוהה של רכישת דירות חדשות, טרם העלאת שיעור המע"מ בינואר 2025. זוהי הרמה הגבוהה ביותר של מכירות אלו מאז חודש מרץ 2022⁸.

5 מתוך אתר בנק ישראל - תחזית מקרו כלכלית ינואר 2025.
6 אתר משרד האוצר:

https://www.gov.il/BlobFolder/news/press_13012025/he/PressReleases_files_press_13012025-file2.pdf

7 מתוך אתר בנק ישראל - <https://www.boi.org.il/media/xjrfkhez/mpr202202h.pdf>

8 סקירת ענף הנדל"ן למגורים – דצמבר 2024 (פורסם בפברואר 2025) – אגף הכלכלן הראשי – משרד האוצר.
https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/review-real-estate-122024/he/reviews-and-publishes_review-real-estate-122024.pdf

מכירות הקבלנים בחודש דצמבר הסתכמו ב-5,881 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. בהשוואה לדצמבר 2023 שהו גידול חריג של 111%, ואף שיעור גידול גבוה יותר בהשוואה לדצמבר 2022 (118%). הגידול החד במכירות הקבלנים חל במקביל בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר", כאשר אלו הגיעו ל-68% מסך הדירות שמכרו הקבלנים בשוק החופשי, הרמה הגבוהה ביותר מאז מרץ 2023.

8.1.7 פרויקטים בתחום התשתיות במימון המגזר הפרטי

בתקופת הדוח המשיכה מגמת הוצאת פרויקטים לאומיים על ידי הממשלה לביצוע בשותפות עם המגזר הפרטי, וזאת כדי לשפר את רמות הפרויקטים ולוחות הזמנים שלהם, להוסיף מקורות מימון לתשתיות ובכך להגביר את מספרם, יעילותם והפעלתם. זאת, בין היתר בפרויקטים כדוגמת כבישי אגרה ונתיבים מהירים, פרויקטים של התפלת מי ים, פרויקטים של תחנות כח וטיפול בפסולת ועוד. כמו כן, המדינה ממשיכה לקדם את תכנון ופיתוח המטרו בגוש דן.

כחלק מהשלכות מלחמת "חרבות ברזל" פרסם בנק ישראל מספר צעדי הקלה בנושא משכנתאות, הלוואות, אשראי עסקי ועוד לנפגעים ישירים ועקיפים מהמלחמה. לפרטים אודות מגבלות אשראי בישראל כגורם סיכון לפעילות הקבוצה, ראו סעיף 27 להלן.

8.1.8 עלויות חומרי גלם

לקבוצה עלויות מהותיות בגין חומרי גלם, בעיקר נפט ומוצרי וברזל לסוגיו. במהלך שנת 2024 נרשמה תנודתיות רבה במחירי הנפט והתזקיקים, אך בסופו של דבר לא חל שינוי מהותי, כאשר לקראת סוף שנת 2024 ירדו מחירי הנפט ל-72 דולר לחבית.

שנת 2025 נפתחה בזינוק חד במחירי האנרגיה במשק, זינוק שנובע מעלייה תקופתית במס הבלו בצירוף הטלת מס פחמן על גז טבעי, מזוט וגפ"מ, עלייה בשיעור המע"מ וכן התייקרות תעריף החשמל. כל אחד ממוצרי האנרגיה במשק התייקר ומדד האנרגיה לחודש ינואר 2025 עלה בכ-3.2% ל-99.6 נקודות (לעומת 96.5 נקודות בדצמבר 2024 ו-95.6 נקודות בינואר 2024).⁹

בתחילת 2025 מחיר המזוט עלה בכ-6%, מחיר הגפ"מ עלה בכ-3% ומחיר הגז הטבעי לתעשייה עלה בכ-2%, בעיקר בשל החלת מס הפחמן, ויתר הדלקים וביניהם סולר, בנזין וקרוסין התייקרו בכ-1% בממוצע. מחיר הבנזין לתחבורה רשם אף הוא עלייה של 8 אג' לליטר ונכון לתחילת ינואר 2025 מחירו עמד על 7.20 שקלים לליטר.

תעריף החשמל התייקר בתחילת 2025 ב-3.5% מכמה סיבות, ביניהן אי וודאות ותנודתיות בסביבה המקרו כלכלית, השפעת המלחמה על עלויות משק החשמל והצורך ההולך וגדל בפיתוח תשתית משק החשמל.

סמוך לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" באוקטובר 2023, הודיעה טורקיה על השעיית כלל היצוא המסחרי לישראל. עד לאותו מועד ייבאה החברה חומרי גלם שונים, בין היתר, מטורקיה. עצירת היבוא כאמור הובילה לצורך באיתור מקורות ייבוא חלופיים תוך זמן קצר באופן בו לא היתה לאמור השלכה מהותית על הפעילות השוטפת. לעניין השפעת המשבר המסחרי מול טורקיה על תחום הלוגיסטיקה, ראו סעיף 13.1.2 להלן.

9 מתוך אתר המכון הישראלי לאנרגיה וסביבה: <https://energy.org.il/index/%d7%99%d7%a0%d7%95%d7%90%d7%a8->

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.

8.1.9. **בניה למגורים**

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

8.1.10. **מצב מדיני-ביטחוני ומלחמת חרבות ברזל**

למצב המדיני-ביטחוני בישראל יש השפעה מכרעת על המצב הכלכלי בישראל. עסקאות הקבוצה הן מטבען בעלות אופי ארוך טווח ובשל כך בעלות רגישות גבוהה 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.

ביום 7 באוקטובר 2023, פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת פתע רצחנית ונשפעת נגד מדינת ישראל. המתקפה מרצועת עזה כללה חדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל תוך שהם מבצעים מעשי רצח המוניים וחטיפת אזרחים ישראלים וזרים. בעקבות המתקפה נכנסה ישראל למלחמת "חרבות ברזל" ופתחה במתקפה על רצועת עזה. במקביל, החלה מתיחות שהולכת וגוברת בגבולה הצפוני של המדינה אל מול ארגון הטרור חיזבאללה, המשגר תקיפות נקודתיות לשטח ישראל כמו גם, החלו מתקפות על ספינות ישראליות ו/או ספינות המיועדות להגיע לישראל העוברות בים אדום, על ידי כוחות חות"ים בתימן. בעקבות אירועים קשים אלו, הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי, בוצע גיוס מילואים נרחב, פונו ישובים רבים הן מעוטף עזה והן מגבול הצפון וכן, ננקטו פעולות לשם שמירה על הבטחון הציבורי, ביניהן, הטלת מגבלות על מקומות עבודה, מוסדות חינוך, בהתאם לקרבתם לאזורי המלחמה. המלחמה נמשכה בעצימות לאורך כל שנת 2024, כאשר הפסקת אש אל מול לבנון נכנסה לתוקף בסוף חודש נובמבר 2024 והפסקת אש זמנית ברצועת עזה נכנסה לתוקף ב- 19 בינואר 2025. במחצית השנייה של 2024 החלה חזרה הדרגתית וחלקית של תושבים ליישובים מסוימים בעוטף עזה, כאשר ברבעון האחרון של 2024 חלה ירידה בהיקף גיוס המילואים. ברבעון הראשון של 2025 החלה חזרה הדרגתית וחלקית של תושבים ליישובים בגבול הצפון. לאורך כל שנת 2024 וכן בחודשים הראשונים של 2025 התנועה הימית בים האדום חווה פגיעה קשה בשל המתקפות כאמור של ארגוני הטרור מתימן. ביום 18 במרס 2025 הסתיימה הפסקת האש בגזרת עזה והלחימה התחדשה.

ההשפעה השלילית של המצב הביטחוני כאמור, הובילה לפגיעה במידה שונה בכלל תחומי הפעילות של החברה. ככלל, השלכות המצב הביטחוני הובילו לצמצום בהיקף המכירות והביצוע בתחומי הפעילות, לעיכובים בלוחות זמנים ביחס לפרוייקטים שהינם בשלבי ביצוע וכן לגידול בעלויות פרויקטים: בתחומי התשתיות הזכיינות והתעשייה, הואטה הפעילות כתוצאה ממחסור בכוח אדם בשל גיוס המילואים הנרחב, מחסור בעובדים ומומחים זרים (אשר חלק עזבו לארץ מוצאם) וכן הגבלה על כניסת עובדי השרות הפלשתינאית לשטחי ישראל. לכך נלוותה היעדר פעילות או פעילות חלקית של קבלני משנה. בנוסף לאור המגבלות שהוטלו כתוצאה ממצב החירום, בתחילת המלחמה נאלצה החברה להשבית (או להפעיל באופן חלקי), מספר אתרי בנייה וחלק ממפעלי התעשייה של החברה. בנוסף, כפועל יוצא מהאטה הכללית של ענף הבניה והתשתיות הורגשה ירידה גם בביקוש לחומרי תעשייה הנמכרים ומשווקים על ידי החברה וחלק מלקוחות החברה התקשו לעמוד בתנאי התשלום המוסכמים ופנו לחברה בבקשה לבצע פריסת חוב. הימשכות המלחמה בתקופת הדוח וכן התקיפות בים אדום, השפיעו גם על פעילות השילוח בתחום

הלוגיסטיקה והובילו לצמצום בקיבולת המטענים המגיעה ויוצאת מישראל וכן לעליית מחירים - הן בשילוח ימי והן בשילוח אווירי. יצוין עם זאת, כי ברבעון הרביעי של 2024 וברבעון הראשון לשנת 2025 חלה התאוששות מסויימת בפעילות הכלכלית בתחומי פעילותה של החברה. התאוששות כאמור עלולה להיבלם אם וככל שתחול התדרדרות בטחונות.

לפרטים נוספים אודות השפעות המלחמה ביחס לכל אחד מתחומי הפעילות של החברה ראו בהרחבה בחלק הרלוונטי בפרק זה להלן.

לפרטים אודות השפעות של המלחמה על תוצאותיה הפיננסיות של החברה ברבעון הרביעי, ראו ההסברים בדוח הדירקטוריון בחלק ב' לדוח שנתי זה.

יודגש, כי על אף חוסר הוודאות הבטחונית, לא מסתמן במועד זה חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה, נוכח יתרות המזומנים הגבוהות שלה ויכולתה לגייס חוב/הון נוסף ככל שידרש (בין היתר לאור העובדה שלחברה נכסים משמעותיים חופשיים משעבוד).

8.1.11. הכלכלה העולמית¹⁰

בשנת 2024 הפעילות הכלכלית בארה"ב נותרה איתנה בהובלת הצריכה הפרטית. בגוש האירו הצמיחה ברבעון השלישי 2024 הפגיעה כלפי מעלה, אך במבט קדימה ההתאוששות בגוש צפויה היתה מתונה. מגמות האינפלציה בעולם הצביעו על התמתנות מסוימת. בארה"ב קצב השינוי השנתי של מדד המחירים לצרכן עמד על 2.7% בסיום המחצית השנייה של 2024, ובגוש האירו הוא עמד על 2.2%. בהתאם לכך, מרבית הבנקים המרכזיים, ובניהם המשקים העיקריים – ארה"ב, גוש האירו, בריטניה וסין, החלו בתהליך הפחתת ריבית.

לפי התחזית של הבנק העולמי - Global Economic Prospects - הצמיחה הכלכלית ברוב הכלכלות, מתקדמות כמו גם מתפתחות, צפויה להתייצב על כ-2.7% בשנים 2025-2026. קצב צמיחה זה איטי מדי כדי להבטיח פיתוח כלכלי ארוך טווח, נוכח נזקים שנעשה לכלכלה העולמית בשנים של זעזועים כלכליים, עם השלכות מזיקות ביוחד למדינות לא יציבות. כמו כן, קיימת אי וודאות רבה סביב התחזית עקב סיכון מוגבר לשינויים שליליים במדיניות הכלכלית ובתנאי הסחר העולמי. סיכונים אחרים כוללים הסלמת קונפליקטים ומתחים גיאוגרפיים, האצת אינפלציה ואירועי טבע. מנגד, הפחתת לחצים אינפלציוניים והגדלת ביקוש בכלכלות מפותחות יכולים להביא לצמיחה עולמית גבוהה מהצפוי.

נכון למועד פרסום הדוח אי הוודאות בעולם עדיין גבוהה יחסית בסוגיות של מחירי האנרגיה והסחורות לאור התמשכות המלחמה באוקראינה והתמשכות הסכסוך במזרח התיכון.

בהקשר זה, בראשית מרס 2025 הטילה ארה"ב מכסים גבוהים (של כ- 20%-25%) על יבוא סחורות מקנדה, מקסיקו וסין (מדינות בעלות היקף סחר משמעותי מול ארה"ב). בתגובה הטילו המדינות האמורות מכסי גומלין על יבוא מארה"ב, באופן בו מתפתח בשווקים חשש למלחמת סחר עולמית. במועד זה קיים קושי להעריך את ההשלכות של אירוע כאמור, ככל שיתפתח, על ישראל ועל החברה.

פרסום הבנק העולמי מיואר 2025 - <https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/2dd83cfd-b0b8-4c73-b338-d436cb8c2d34/content>

בשנת 2023 קידמה הממשלה בכנסת חקיקה הכוללת שינויים משמעותיים בהיבטים הקשורים במערכת המשפט וממשקיה עם הכנסת והממשלה. חלק קטן מן החקיקה כאמור השינויים כאמור עוררו מחלוקות בציבור בישראל. בהקשר זה יצוין כי בראשית מרס 2023 הודיעו פיץ' ומודיס, סוכנויות דירוג בינלאומיות המדרגות את ישראל, לאחר שאישרו את דירוג האשראי של ישראל ללא שינוי, כי לשינויים כאמור ככל שיהפכו לסופיים יכולה להיות השפעה שלילית על הדירוג בעתיד בשל החלטות פקטור הממשל או אם החלטת האיזונים המוסדיים תוביל להשלכות מדיניות שליליות או לסנטימנט שלילי בקרב משקיעים.

עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל בחודש אוקטובר 2023 הושעה קידום של חלק גדול מן השינויים כאמור כאשר קידום חלק מהם חודש לקראת סוף 2024 ובתחילת 2025. למועד זה אין ביכולתה של החברה להעריך את השלכות השינויים כאמור, ככל שיאושרו סופית בחקיקה, כולם או חלקם. עם זאת, ובמידה ואזהרות סוכנויות הדירוג יתממשו עלולה להתחדש מגמת היחלשות השקל, עליית האינפלציה והתייקרות גיוס החוב.

תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

תחום התשתיות

9.

9.1 מידע כללי על תחום התשתיות

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

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

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

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

9.1.1 מבנה תחום התשתיות והשינויים החלים בו

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

פעילותה של הקבוצה בתחום התשתיות מושפעת במידה רבה ממדיניות הממשלה בקשר עם בניה ציבורית ופיתוח תשתיות, לרבות סכומים שיועדו לכך בתקציב המדינה, וכן מהיקף המכרזים המפורסמים על ידי המדינה ועל ידי רשויות מקומיות. נוסף על מכרזים המתפרסמים על ידי ובהתאם למדיניות הממשלה, מתפרסמים מכרזים על ידי חברות ממשלתיות ומכרזים אחרים במימון הסקטור הממשלתי, המוניציפאלי או הפרטי.

ההשקעה הממשלתית והעירונית בתשתיות מתפרשת על כל הארץ, לרבות במרכזים בעלי צפיפות אוכלוסין גדולה. באזורים אלו נדרשות פעולות שיקום, שיפוץ ותחזוקה 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 תחבורה בע"מ (להלן: "נתיבי ישראל"), חברת כביש חוצה ישראל בע"מ וחברות תשתיות אזוריות כגון נתיבי אילון בע"מ (גוש דן),

מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ (ירושלים) ויפה נוף (חיפה), (ב) הסעת המונים - באמצעות רכבת ישראל בע"מ (להלן: "רכבת ישראל"), צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים (האחראי על מיזמי הרכבת הקלה בירושלים) ונת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (האחראית על מיזמי הרכבת הקלה ופרויקט המטרו העתידי בגוש דן (להלן: "נת"ע"); (ג) נמלים - באמצעות חברת נמלי ישראל בע"מ (להלן: "חנ"י") ורשות שדות התעופה; (ד) רשויות ממשלתיות נוספות - בעיקר משרד הבטחון וצה"ל, המבצעים ומתכננים המשך ביצוע של העתקת בסיסי צה"ל ופיתוח בסיסים חדשים, רשות הגז הטבעי האחראית על רשת חלוקת הגז הטבעי, רשות המים האחראית על מתקני ההתפלה וגופים נוספים ו- (ה) הקמה של שכונות מגורים שלמות במסגרת פרויקט "תכנן ובנה" במסגרתם מבוצעות עבודות תשתית רחבות היקף (כדוגמת פרויקט "חריש בצוותא" אותו הקימה החברה ופרויקט "רמת בית שמש" - ראו במסגרת תאור תחום הנדל"ן בסעיף 12 להלן).

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

התחום מאופיין בהתקשרות על בסיס מכרזים, כאשר עד לפני כעשור, רובם של מכרזים אלו כללו ביצוע פרויקטים בשיטת "כמויות למדידה" בה מקבל הקבלן מהמזמין תכנון מפורט לביצוע ומגיש למזמין על בסיס תקופתי חשבונות בגין העבודה שביצע על פי מדדים שנקבעו מראש. בעשור האחרון, רובם של המכרזים לביצוע פרויקטים הינם מכרזים בשיטת תכנון-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-ביצוע משולמת לקבלן המבצע בדרך כלל בהתאם לעמידה באבני דרך חוזיות 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 ממחיר 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 (במסגרת אותו פרויקט) בהם יכול לזכות קבלן יחיד.

למיטב ידיעת החברה, במהלך השנים האחרונות, התפרסמו מספר רב של מכרזים בשיטת תכנון-ביצוע כגון: ביצוע מסילת 431, עבודות שלבים מוקדמים (אינפרה 1) כהכנה לפרויקטי הרכבת הקלה בתל אביב ובירושלים ועוד. כן התפרסמו מכרזים רחבי היקף להקמת תשתית הרכבת הקלה בגוש דן ("הקו האדום", "הקו הירוק", "הקו הסגול"), מכרזי רכבת קלה בירושלים, מכרז רכבת קלה "חיפה נצרת" ומכרזים להקמת מתקני התפלה. במהלך השנים האחרונות, זכתה החברה, בין היתר, במכרזים הבאים: (1) זכיה, ביחד עם שותף, במכרז להארכת הקו האדום הקיים של הרכבת הקלה בירושלים והקמת הקו הירוק (לרבות הפעלה ותחזוקה של שני הקווים) (לפרטים אודות פרויקט זה ראו סעיף 10.17 להלן); (2) זכיה, ביחד עם שותף, במכרז לתכנון, הקמה, מימון ותפעול של כביש 16 (כניסה חדשה לירושלים) (לפרטים

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

2 תכנית תשתית לצמיחה 2025 פורסמה בחודש דצמבר 2024: <https://govextra.gov.il/media/f2lj5xr4> תשתית-לצמיחה-pdf.2025

נוספים ראו סעיף 10.14 להלן); (4) זכיה, ביחד עם שותף, במכרז לתכנון, מימון, הקמה, הפעלה, תחזוקה ומסירה של מרכז הספקה 'אחוד' של צה"ל (לפרטים נוספים ראו סעיף 10.18 להלן); (5) זכיה, ביחד עם שותף, במכרז לרכישת ושדרוג מתקן התפלת מים באשדוד (לפרטים נוספים ראו סעיף 10.19 להלן); (6) זכיה, ביחד עם שותף, במכרז להקמת "הקו הסגול" של הרכבת הקלה בגוש דן (לפרטים נוספים ראו סעיף 10.20 להלן); (7) זכיה במכרז למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של מבנה ג'ני 3 בירושלים (לפרטים נוספים ראו סעיף 10.21 להלן). בנוסף, נכון למועד הדו"ח, החברה מתמודדת, בין היתר, במכרז להארכת כביש 6 צפונה, במכרז להקמת נתיבים מהירים בכביש 5, מכרזים בתחום האנרגיה הסולארית והטיפול בפסולת, מכרזים למתקנים להתפלת מים, מכרז אגרות גודש בגוש דן, מכרזי בינוי ממשלתיים וכן במכרזי ביצוע שונים המתפרסמים מעת לעת על ידי חברות התשתית הממשלתיות והעירוניות ועוד.

9.1.2 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום התשתיות

למיטב ידיעת הנהלת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום התשתיות הינם:

א) יכולת תכנון וביצוע של פרויקטים באופן יעיל, תוך הקצאה נכונה של משאבים 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; (ה) איכות ביצוע העבודה.

9.1.3 מחסומי כניסה ויציאה עיקריים

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

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

9.1.4 מבנה התחרות בתחום התשתיות

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

9.1.5 מגבלות, חקיקה ותקינה החלות על תחום התשתיות

מכרזים - תחום הפעילות מאופיין בהתקשרות לביצוע פרויקטים עבור גופים ציבוריים הכפופים לחוק חובת מכרזים, תשנ"ב-1992 והתקנות לפיו וכן כפופים למגבלות התמודדות במכרזים מכח החוק לקידום התחרות וצמצום הריכוזיות, התשע"ד - 2013. להכללת החברה (חברות בנות ובעלי השליטה בה) במסגרת רשימת הגורמים הריכוזיים מכח החוק האמור ראו סעיף 27.3.2.2 להלן.

רישוי - בנוסף, פעילות הקבוצה בתחום התשתיות כרוכה בקבלת רישיונות וסיווגים קבלניים מתאימים לצורך פעילותה בתחום. חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק רישום קבלנים") מסדיר את נושא רישוי קבלנים, סיווגם והפרויקטים בהם קבלנים יכולים ליטול חלק. שפיר הנדסה אזרחית רשומה בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים ורשאית, על פי רישיון הקבלן שהינו בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2026, לבצע עבודות הנדסה בנאיות בענפים ובסיווג כדלקמן. שפיר הנדסה אזרחית אף מחזיקה ברישיון קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות למרבית הסיווגים, שהינו בתוקף עד

ליום 24 בדצמבר 2026. 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 המבנה	500	

* קיים בנוסף גם רישיון קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות בסיווג זהה
 ** בנוסף, פועלת החברה במועד הדוח לקבלת הכרה בסיווגים גבוהים בתחום החשמל, מערכות תאורה ותקשורת.

עובדים זרים - נכון ליום 30 בספטמבר 2024, מספר העובדים הזרים בעלי היתרים חוקיים בענף הבנין בישראל מוערך בכ- 44.2 אלף עובדים זרים³. החל מפרוץ מלחמת "חרבות ברזל" בחודש אוקטובר 2023, חל איסור על העסקת עובדים פלשתינאים וגורמים ממשלתיים הצהירו כי יש כוונה להאריך איסור זה לתקופה ארוכה וכחלופה לכך, בין היתר, לפעול להגדלת מכסת העובדים הזרים שיורשו להיכנס לישראל בענפי הבניה והתשתיות. לנושא החלטות הממשלה לייבוא עובדים זרים באמצעות תאגידי כח אדם פרטיים והקמת תאגיד כח אדם פרטי על ידי החברה ראו סעיף 16.5 להלן.

9.2. מוצרים ושירותים

להלן פירוט השירותים העיקריים הניתנים על ידי הקבוצה בתחום זה: עבודות סלילת כבישים ומסילות חדשות, שיקום והרחבה של כבישים ומחלפים, הקמת מחלפים, בניית גשרים, מנהור, קירות תומכים, מעקות בטיחות, עבודות פיתוח והכנה לבניה, עבודות תשתית לקווי רכבת, עבודות עפר לרבות חציבה והכשרת שטחים באזורים הרריים, עבודות אספלט הכוללות קרצוף, פיזור וריבוד כבישים, רימזור, שילוט והתקנת מערכות אגרה, איתות, חשמל ומיזוג. כמו כן, עבודות תשתית שונות כגון: תשתיות מים, ניקוז, ביוב, חשמל, תאורה, ביסוס, 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 הקמת מרלוגיים ופרוייקטים יזמיים בתחום הנדל"ן - בעיקר פרויקטי מגורים (לרבות כאלו המשולבים בהם רכיבי מסחר ומשרדים) כקבלן ביצוע ראשי עבור שפיר מגורים. לפרטים אודות שפיר מגורים ופעילות הנדל"ן, ראו סעיף 12 להלן.

3 לעניין זה, ראו פרסום רשות האוכלוסין וההגירה מחודש אוקטובר 2024 בכתובת :
https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/foreign_workers_stats/he/zarim_q3_2024.pdf

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. בשנת 2024 לא הסתיים ביצועם של פרויקטים בתחום הפעילות.

9.3.2. להלן יובאו נתונים מצרפיים (במליוני ש"ח) ליום 31 בדצמבר 2024 אודות פרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע בשנים 2022, 2023, ו-2024*:

מס' פרויקטים בביצוע בשנה הרלוונטית	הכנסות מצטברות עד לתום שנת (בגין פרויקטים שהיו בביצוע באותה שנה)			הכנסות צפויות ליום 31 בדצמבר 2024	סה"כ הכנסות בפועל+צפויות	שיעור השלמה ליום 31 בדצמבר בשנת			מקדמות שהתקבלו ליום 31.12.2024	סך ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים בשנת 2024	שיעור ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים מכלל הכנסות החברה במאוחד לשנת 2024			
	2022	2023	2024			2022	2023	2024						
קבלנות תשתיות ואחרת	12	13	11	5,029	4,553	3,694	4,011	9,040	55.39%	47.27%	48.61%	169	1,620	31.89%
קבלנות בניה נדל"ן**	5	4	5	377	205	1,801	1,345	1,722	20.86%	20.22%	71.33%	-	172	3.39%
סה"כ	17	17	16	5,406	4,758	5,495	5,356	10,762				169	1,792	35.28%

עלויות שהוכרו במצטבר עד לתום שנה (בגין פרויקטים שהיו בביצוע באותה שנה)	רווח גולמי מצטבר עד לתום שנה			סה"כ עלויות בפועל+צפויות	עלויות צפויות ליום 31 בדצמבר 2024	סה"כ עלויות בפועל+צפויות	יתרת רווח גולמי צפוי ליום 31 בדצמבר 2024	סה"כ רווח גולמי בפועל+צפוי	שיעור רווח גולמי מצטבר		
	2022	2023	2024						2022	2023	2024
קבלנות תשתיות ואחרת	4,934	4,356	3,379	3,974	8,908	95	197	315	1.45%	2.34%	6.30%
קבלנות בניה נדל"ן**	352	200	1,712	1,334	1,686	25	5	89	2.07%	3.73%	5.42%
סה"כ	5,286	4,556	5,091	5,308	10,594	120	202	404	1.55%	2.47%	6.08%

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

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

9.3.3. להלן פרטים אודות שיעורי הרווחיות הגולמית הממוצעת בשנים 2022, 2023 ו- 2024 של הפרויקטים אשר היו בביצוע במשך כלל התקופות האמורות :

מס' פרויקטים רלוונטיים	שיעור רווח גולמי מצטבר ליום 31.12.2024	שיעור רווח גולמי מצטבר ליום 31.12.2023	שיעור רווח גולמי מצטבר ליום 31.12.2022
קבלנות תשתיות ואחרת	8	1.84%	1.76%
קבלנות בניה למגורים*	2	4.51%	6.71%
סה"כ	10	2.14%	2.37%
		4.45%	6.52%
		4.72%	

* 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 - 9.5 להלן.

9.3.4. להלן יובאו נתונים אודות הפרויקטים המהותיים⁴ של הקבוצה בתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר 2024 :

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד תחילת ביצוע	מועד סיום חוזי	סוג החוזה	אומדן הכנסות כולל בפרויקט (מצטברות וצפויות) (חלק הקבוצה, במליוני ש"ח)	שיעור השלמה ליום 31 בדצמבר 2024	שיעור רווחיות גולמית גבוה/נמוך משיעור הרווחיות הגולמית הממוצע בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2024 ⁵	נתונים רלוונטיים נוספים
רשת קווי הרכבת הקלה בירושלים (J-NET)	תפעול ותחזוקה של "הקו האדום" הקיים, וכן תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של הארכת "הקו האדום" הקיים ו- "הקו הירוק" של הרכבת הקלה בירושלים	נובמבר 2020	דצמבר 2025*	מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה	2,596	77.61%	נמוך	לפרטים נוספים ראו סעיף 9.4
מרה"ס - מרכז הספקה אחוד	תכנון הקמה, תפעול ותחזוקה של שלושה מרכזים לוגיסטיים לצה"ל בשלושה אתרים.	אוגוסט 2021	פברואר 2027*	מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה	2,517	66.22%	נמוך	לפרטים נוספים ראו סעיף 9.5
הקו הסגול – רכבת קלה תל אביב	תכנון, הקמה ותחזוקה של פרויקט "הקו הסגול" של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב	יוני 2023	ספטמבר 2027*	מימון, הקמה, ותחזוקה	2,189	15.40%	נמוך	לפרטים נוספים ראו סעיף 9.6
מבנה ג'ירי 3 ירושלים	תכנון, הקמה ותחזוקה של קומפלקס משרדי ממשלה (י-ם)	אוגוסט 2023	אוגוסט 2027*	מימון חלקי, הקמה, תחזוקה	633	1.59%	נמוך	לפרטים נוספים ראו סעיף 9.7

* במועד הדוח החברה מצויה במגעים מול המזמין ביחס לעדכון מועד הסיום

4 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.

5 שיעור הרווחיות הגולמית המצטבר הממוצע בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2024 הוא 1.45%.

9.3.5. להלן יובאו נתונים נוספים ליום 31 בדצמבר 2024 אודות הפרויקטים המהותיים של הקבוצה בתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר 2024 אשר שיעור ההשלמה לגביהם למועד האמור גבוה מ- 25% (במליוני ש"ח) :

שם הפרויקט	אומדן הכנסות כולל בפרויקט (מצטברות וצפויות) (חלק הקבוצה)	שיעור השלמה ליום 31 בדצמבר 2024	הכנסות מצטברות ליום 31 בדצמבר 2024	יתרת תקבולים צפויה מן הפרויקט מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד סיום הפרויקט	יתרת תשלומים צפויה בפרויקט מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד סיום הפרויקט	נתונים רלוונטיים נוספים
רשת קווי הרכבת הקלה בירושלים (J-NET)	2,596	77.61%	2,015	815	745	לפרטים נוספים ראו סעיף 9.4
מרה"ס - מרכז הספקה אחוד	2,517	66.22%	1,667	920	962	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 ובהתבסס על דרישות החשבונאות בענין הכרה בהכנסות. 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 התשומות 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 מאוחרים 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. 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 ירושלים, לפיה הצעתה של חברה ייעודית (SPC) שהוקמה לצורך ההליך המכרזי על ידי חברה בת של החברה (50%) וחברה ספרדית (50%) (להלן: "הזכיין"), נבחרה כזוכה במכרז להתקשרות בהסכם זיכיון למימון, הקמה, תפעול ותחזוקה (PPP) של פרויקט רשת קווי הרכבת הקלה בירושלים - רשת ה-JNET (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט, הזכיין מפעיל ומתחזק את "הקו האדום" הקיים (החל מחודש אפריל 2021), ובמקביל יממן, יקים, יפעיל ויתחזק את הארכות "הקו האדום" הקיים ואת "הקו הירוק" החדש (סה"כ כ- 40 ק"מ).

חלק החברה בעבודות ההקמה של הפרויקט עומד על סכום משוער של כ-2.6 מיליארד ש"ח (מתוך סך עלות הקמתו הכוללת של הפרויקט העומדת על סכום משוער של כ-5 מיליארד ש"ח).

לפרטים נוספים אודות פרויקט זה, ראו סעיף 10.17 להלן.

9.5. מרכז הספקה אחוד (מרה"ס)

ביום 22 בינואר 2020, התקבלה אצל החברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים של משרד הבטחון, לפיה הצעתה של חברה ייעודית (SPC) שהוקמה לצורך ההליך המכרזי על ידי חברה בת של החברה (60%) וצד ג' (40%) בלתי קשור (להלן: "הזכיין"), נבחרה כזוכה במכרז להתקשרות בהסכם זיכיון למימון, תכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה (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.

עלות הקמתו הכוללת של הפרויקט (תקופת ההקמה) מוערכת על ידי החברה במועד זה בסך של כ-2.5 מיליארד ש"ח.

לפרטים נוספים אודות פרויקט זה, ראו סעיף 10.18 להלן.

9.6. הקו הסגול של הרכבת הקלה בתל אביב

ביום 30 בינואר 2022, התקבלה אצל החברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים של חברת נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (להלן: "המזמיין"), לפיה הצעתה של חברה ייעודית (SPC) שהוקמה לצורך ההליך

המכרזי על ידי חברה בת של החברה (50%) וחברה זרה ספרדית (50%)⁶ (להלן: "הזכיין"), נבחרה כזוכה במכרז להתקשרות בהסכם זיכיון למימון, תכנון, הקמה ותחזוקה (PPP) של פרויקט הקו הסגול של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב (להלן: "הפרויקט"). ביום 12 במאי 2022, חתמו המזמין והזכיין על הסכם הזיכיון ביחס לפרויקט כאשר ביום 4 ביולי 2023, השלים הזכיין את הסגירה הפיננסית של הפרויקט וכן קיבל צו התחלת עבודות לפרויקט (NTP) ליום 14 ביוני 2023. בהתאם להסכם הזיכיון, הזכיין יממן, יקים ויתחזק את הפרויקט, שהינו קו רכבת קלה באורך של כ- 27 ק"מ ואשר יכלול 45 תחנות. הזכיין יתחזק את הפרויקט למשך כ- 21 שנה מתחילת הפעלת הקו. תקופת ההקמה הקבועה בהסכם הזיכיון הינה כ- 51 חודשים מחודש יוני 2023.

חלק החברה בעבודות ההקמה של הפרויקט עומד על סכום מוערך במועד זה של כ- 2.2 מיליארד ש"ח (מתוך סך היקף הפרויקט בתקופת ההקמה והתחזוקה המוערך נכון למועד זה בסכום משוער של כ- 5 מיליארד ש"ח).

לפרטים נוספים אודות פרויקט זה, ראו סעיף 10.20 להלן.

9.7. מבנה ג'נרי 3 ירושלים

בחודש מרס 2023, התקבלה אצל החברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים מטעם ממשלת ישראל - החשב הכללי במשרד האוצר - חטיבת הנכסים ולוגיסטיקה - הבינוי הממשלתי (להלן: "המזמין"), לפיה הצעתה של חברה ייעודית שהוקמה על ידי שפיר הנדסה אזרחית (ומוחזקת 100%) (להלן: "הזכיין"), נבחרה כזוכה במכרז להתקשרות בהסכם למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של מבנה ג'נרי 3 בירושלים (להלן: "הפרויקט"). בחודש אוגוסט 2023 נחתם הסכם הזיכיון לפרויקט (להלן: "הסכם הזיכיון"), לפיו הזכיין יממן (באופן חלקי), יתכנן, יקים ויתחזק את הפרויקט שהינו מבנה משרדים המורכב ממספר אגפים ובניינים המיועד עבור משרדי ממשלה ראשיים, שימושים נלווים וכן שטחים מסחריים בהיקף כולל של כ- 82,000 מ"ר. בהתאם להסכם הזיכיון יפעיל ויתחזק את הפרויקט למשך כ- 21 שנים, ממועד סיום תקופת ההקמה. תקופת ההקמה הקבועה בהסכם הזיכיון עומדת על 48 חודשים מחודש אוגוסט 2023. בחודש אוקטובר 2024 השלים הזכיין את הסגירה הפיננסית ביחס לפרויקט.

עלות הקמתו הכוללת של הפרויקט (תקופת ההקמה) מוערכת על ידי החברה במועד זה בסך של כ- 0.6 מיליארד ש"ח.

לפרטים נוספים אודות פרויקט זה, ראו סעיף 10.21 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, נת"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.

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

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.

אין בתחום הפעילות לקוח אשר ההכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה.

9.8.3. **אופן ההתקשרות באמצעות מכרזים פומביים**

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

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

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

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

9.8.3.4. להלן יפורטו עיקרי התנאים אשר ככלל נכללים בחוזי הביצוע:

(א) **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 ראוייה של אמצעי בטיחות לשמירה וגידור אתר העבודה ולשמירה על שלום הציבור. הסכמי תכנון ביצוע כוללים גם התחייבות לתכנון הפרויקט.

(ב) **מעמד הקבלן המבצע**- ההסכמים כוללים התייחסות לעובדה כי הקבוצה, כמבצע הפרויקט הינה קבלן עצמאי, וכי לא מתקיימים בינה לבין מזמין העבודה יחסי עובד - מעביד.

(ג) **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.

(ד) 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+14 ימים עד שוטף+60 ימים.

(ה) 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.

(ו) 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 (בנוסף) במקרה של סיום העבודות מוקדם מן המתוכנן. כמו כן, בחלק מהחוזים קיים מנגנון פיצוי בגין הפסקת עבודה על ידי מזמין העבודה.

(ז) **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.

(ח) **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.

(ט) **ערבויות** - במרבית החוזים נדרשת הקבוצה, במסגרת פעילותה כקבלן מבצע, להפקיד ערבויות שונות. בהתאם לכך, בדרך כלל מצורפת להצעה המוגשת במכרז "ערבות מכרז" להבטחת ההתחייבות לעמידה בתנאי המכרז, בדרך כלל בשיעור של 3% עד 7% מערך ההצעה. כמו כן, עם זכייה במכרז ולהבטחת מילוי ההתחייבויות על פי החוזה, מוחזרת לקבוצה ערבות המכרז וניתנת על ידי הקבוצה "ערבות ביצוע", בדרך כלל בשיעור של 3% עד 15% מהתמורה הצפויה בגין ביצוע הפרויקט. כמו כן במכרזים בהם משלם המזמין מקדמות על חשבון התשלום הסופי, נדרשת הקבוצה להעמיד "ערבויות מקדמה" כנגד תשלומי מקדמה אלו.

בחלק מהפרויקטים, נדרשת הקבוצה להתאים מפעם לפעם את סכום הערבויות לשינוי בהיקף הפרויקט. עם סיום העבודות וסיכום החשבון הסופי, מוחזרת לקבוצה ערבות הביצוע ומוחלפת ב-"ערבות בדק", לתקופת הבדק והאחריות כפי שנקבע בחוזה בשיעור של כ-5% מהיקף הפרויקט (ראו לעניין זה גם סעיף "מתן אחריות לפרויקט ולאיכות הביצוע" שלהלן).

(י) יתרת הערבויות הבנקאיות שהעמידה הקבוצה בגין פרויקטים שבתחום התשתיות, ליום 31 בדצמבר 2024 עמדה על סך של כ-2,503 מיליון ש"ח מתוכם כ-43 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, כ-1,471 מיליון ש"ח בגין ערבויות ביצוע, כ-69 מיליון ש"ח בגין ערבויות בדק או ערבויות טיב, כ-90 מיליון ש"ח בגין ערבויות מקדמה וכ-830 מיליון ש"ח בגין ערבויות אחרות.

יתרת הערבויות הבנקאיות שהעמידה הקבוצה בגין פרויקטים שבתחום התשתיות, ליום 31 בדצמבר 2023 עמדה על סך של כ-2,506 מיליון ש"ח מתוכם כ-56 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, כ-1,385 מיליון ש"ח בגין ערבויות ביצוע, כ-205 מיליון ש"ח בגין ערבויות בדק או ערבויות טיב, כ-58 מיליון ש"ח בגין ערבויות מקדמה וכ-802 מיליון ש"ח בגין ערבויות אחרות.

למועד סמוך למועד הדוח עומדות סך הערבויות הבנקאיות שהעמידה הקבוצה בגין פרויקטים שבתחום התשתיות על כ-2,447 מיליון ש"ח מתוכם כ-56 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, כ-1,483 מיליון ש"ח בגין ערבויות ביצוע, כ-69 מיליון ש"ח בגין ערבויות טיב או בדק, כ-88 מיליון ש"ח בגין ערבויות מקדמה וכ-751 מיליון ש"ח בגין ערבויות אחרות.

(יא) **מתן אחריות לפרויקט ולאיכות 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.

(יב) **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.

(יג) **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.

(יד) **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.

(טו) **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.

(טז) 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.

(יז) **ביצוע במקום קבלן** - במרבית מהתקשרויות הקבוצה, ניתנת הסכמתה כקבלן מבצע כי במקרים בהם לא תמלא חוב ו/או הצהרה בהתאם לתנאי החוזה, לרבות חיוב לביצוע פעולה או לתשלום כספים, רשאי מזמין העבודה לקיימו בין בעצמו ובין באמצעות אחרים זולתו, על חשבון הקבוצה והקבוצה תשפה את מזמין העבודה עקב כל הוצאה שנשא בה בגין קיום אותו חיוב או הצהרה, בצירוף הוצאות מנהליות.

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

9.9. שיווק והפצה

פעילות הקבוצה בתחום זה נובעת מזכיה 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.

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

צבר הזמנות במגזר התשתיות ליום 12 במרס 2025 (סמוך למועד הדוח)	צבר הזמנות במגזר התשתיות ליום 31 בדצמבר 2024	צבר הזמנות במגזר התשתיות ליום 31 בדצמבר 2023	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
-	-	2,297	סה"כ 2024
611	610	-	רבעון ראשון 2025
601	580	-	רבעון שני 2025
603	580	-	רבעון שלישי 2025
1,883	2,295	1,910	סה"כ 2025
2,149	1,995	1,496 (2026 ואילך)	סה"כ שנת 2026
1,435	1,065		שנת 2027 ואילך
5,467	5,355	5,703	סה"כ

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

צבר ההזמנות הכולל לשנת 2024 עמד ביום 31 בדצמבר 2023 על כ- 2,297 מיליון ש"ח, לעומת ההכנסות בפועל של מגזר התשתיות שעמדו בשנת 2024 על סך כולל של כ- 1,815 מיליון ש"ח.

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 וחתימה על הסכמי הקמה בהם, כמו גם מגידול בהיקף הפרויקטים שבביצוע. עיקר ההפרש בין הצבר להכנסות בפועל בשנת 2024 מיוחס להשפעות מלחמת חרבות ברזל כאמור בסעיף 8.1.10 לעיל.

9.11. **תחרות**

מבנה התחרות בתחום התשתיות תלוי בסוג והיקף הפרויקט המבוצע.

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

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

הקבוצה מדורגת בדירוג BDI⁷ לשנת 2024, 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 בקבלן 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

7 מתוך אתר BDI בכתובת:

https://www.bdicode.co.il/category/%d7%91%d7%a0%d7%99%d7%94/heb_construction_infra/?rank_year=2024

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, צורכת הקבוצה כמויות גדולות של דלקים מדי שנה.

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 וברזל. חלק אחר מחומרי הגלם רוכשת הקבוצה ממקורות חיצוניים.

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

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

החברה תלויה באספקה סדירה של חומרי גלם לשם פעילותה בתחום התשתיות. החברה מקפידה על רכישת חומרי גלם ממספר ספקים תחליפיים על מנת להמנע מתלות בספק חומרי גלם אחד. בתחום התשתיות אין לקבוצה כל תלות במי מספקיה. בחלק גדול מהפרויקטים התמורה המשולמת לקבוצה, צמודה למדדים שונים על מנת להבטיח הגנה מסויימת בפני תנודות במחירי חומרי הגלם. 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 הגלם	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023
מלט	(6.8)%	(1.3)%
אספלט	(1.7)%	2.3%
ברזל	2.1%	(13.3)%
ביטומן	(5.6)%	13.1%

לפרטים אודות תנודות במדדי תשומות אותם רוכשת הקבוצה, כגורם סיכון, ראו סעיף גורמי סיכון לפעילות הקבוצה בפרק זה להלן (סעיף 27).

להלן פרטים אודות ימי האשראי הממוצעים מספקים בתחום התשתיות:

ימי אשראי ממוצעים	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
	57	63	70

בשנת הדוח לא עלה שיעור רכישות הקבוצה מספק או קבלן משנה (חיצוני לקבוצה) כלשהו על 5% מהוצאות תחום הפעילות.

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 מגבלה 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 להיתקל במגבלות חיצוניות כגון תנאי במכרז המגביל קבלן אחד (יישות משפטית אחת) במספר המכרזים בהם הוא יכול לזכות בקשר עם פרויקט אחד או מגבלה ביחס למספר הפרויקטים אותם הוא יכול לבצע במקביל עבור אותו מזמין או אירועים חיצוניים של כח עליון או מלחמה (הגורמים למחסור בחומרי גלם ו/או עובדים וכיו"ב).

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 משויכים למגזר התשתיות, ואילו בתקופת ההפעלה, תוצאות תפעול הפרויקט משויכות למגזר הזכינות. לפירוט על תחום פעילות התשתיות ראו סעיף 9 לעיל.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 לזיום ולפתח שירותים נוספים בתחומי העיר או המוסד. כמו כן מושפעת הפעילות בתחום זה מרמת הזמינות של מקורות מימון חיצוניים וכן מהתממשות ההערכות בנוגע להכנסות מהפרויקטים.

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

הקבוצה מעריכה כי לאור תהליכי פיתוח תשתית רחבי היקף שהינם בשלבי תכנון ו/או ביצוע בכל תחומי התשתיות בישראל (לענין זה ראו "ספר תשתיות לצמיחה 2025" שפורסם על ידי משרד ראש הממשלה בחודש ינואר 2025¹), וביתר שאת עם תום מלחמת "חרבות ברזל" (בהנחה שזו תסתיים במהלך שנת 2025), התכניות להמשך הארכת כביש 6, התכנית להקמת מערכת מטרו בגוש דן, הגדלת ייצור החשמל באמצעות אנרגיות ירוקות וכן לאור תוכניות של רשויות מקומיות להתחיל להשתמש במודל, עשויה להתגבר מגמת השימוש במודל ה-P.P.P בביצוע פרויקטים מטעם המדינה, ומטעם גורמים חצי ממשלתיים (כגון : חברות ממשלתיות, רשויות מקומיות, חברות עירוניות וכו').

לפרוץ מלחמת חרבות ברזל בחודש אוקטובר 2023 והתמשכותה בשנת 2024 השפעה שלילית על ההתקדמות בהקמת הפרויקטים בתחום הפעילות, בין היתר, בעקבות גיוס מנהלים ועובדים בצוות ההקמה למילואים, אי הגעה או עזיבה של מומחים זרים מחו"ל הנדרשים לנושאים ספציפיים בהקמת הפרויקטים או הפעלתם, ומחסור בפועלים כתוצאה מעזיבת פועלים זרים את ישראל והפסקת הכניסה של פועלי בניין משטחי יהודה ושומרון. לאור אופיה ומשכה של המלחמה והשפעותיה על הפרויקטים

1 כפי שנצפה באתר הממשלה – תשתיות לישראל : <https://www.gov.il/he/pages/plan-infrastructure-2025>

בתחום הפעילות, נמצאים הזכיינים בדיונים מול חלק מהמזמינים, על מכלול ההשפעות כאמור והפיצוי בגין (ראו לדוגמא התוספת להסכם הזיכיון מול מזמין פרויקט ה – JNET בסעיף 10.17.1 להלן).

לאור התמשכות הלחימה במשך כל שנת 2024 ותחילת שנת 2025 ולדיונים הממושכים מול מזמיני העבודה, אין באפשרות הזכיינים להעריך במועד זה את מכלול השפעות המלחמה על הקמת הפרויקטים, בין היתר בהיבטי לוחות הזמנים ועלויות ההקמה ואולם, ככל שתסתיים המלחמה קיים צפי סביר בנסיבות הענין להגעה להסדרים מול מזמיני העבודה, ככל שלא קיימים הסדרים כגון אלה, לרבות בענין עדכון לוחות זמנים ועלויות הקמה.

10.1.3 גורמי הצלחה קריטיים

להערכת הנהלת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הזכיינות הינם:

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

10.1.4 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים על תחום הפעילות

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

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 הזכייין ולעיתים גם בעלי המניות בזכייין 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 הזיכיון הינם גופים ממשלתיים או גופים ציבוריים אחרים אשר ביכולתם, בין השאר, להעניק זיכיונות 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 להתקשרות עם לקוחות בתחום הזכיינות להתקשרות עם לקוחות בתחום התשתיות כמתואר בסעיף 9.8.3 לעיל. עם זאת, בהתקשרויות הקבוצה במכרזים לפרויקטים במודל ה-P.P.P קיים לרוב גם תנאי מוקדם של ביצוע סגירה פיננסית לליווי ומימון הפרויקט לאחר הזכייה במכרז, שכן הזכיין אחראי גם על מימון הקמת הפרויקט. בדרך כלל, לבד מהמימון מגופי המימון כאמור, מקורות נוספים הם הון עצמי ומענק מן המזמין עבור הקמת הפרויקט. הסגירה הפיננסית נעשית בדרך כלל מול קונסורציום של מלווים ומורכבת בדרך כלל ממספר הלוואות אשר מסדירות ליווי פיננסי לשלבים השונים בפרויקט. בנוסף, כוללת ההתקשרות גם את התחייבות הזכיין לסוג השירותים אותם הוא מחוייב לספק למשתמשים בפרויקט, לטיב השירותים ולרמתם לאורך כל תקופת ההפעלה. ככל שמדובר בפרויקט מסוג P.F.I או בפרויקט משולב, מוסדר גם האופן בו המזמין משלם עבור השירותים אותם מספק הזכיין לאורך תקופת ההפעלה.

10.3. תחרות

בשנים האחרונות גדל מאוד מספרן של חברות בעלות ניסיון ומומחיות לביצוע פרויקטים בתחום הזכיינות והתשתיות. החברות המתמודדות במכרזים בתחום הינן, בדרך כלל, חברות גדולות בעלות איתנות פיננסית ויכולת גיוס הון וכן בעלות יכולת מוכחת בתחומים הספציפיים, נשוא המכרזים. להערכת החברה, המתחרות העיקריות שלה בתחום הפעילות הינן הקבוצות שיכון ובינוי, דניה סיבוס, אלקטרה, אשטרום, חברת IDE, חברות תחבורה להסעת המונים וכן, קרנות תשתיות ישראליות (סחירות ולא סחירות).

10.4. הון חוזר

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

10.5. ספקים וחומרי גלם

פרויקטי הזכיינות מבוצעים, כאמור בסעיף 10.1 לעיל, על ידי הזכיין (חברה ייעודית (SPC) או על ידי שפיר הנדסה אזרחית, לעיתים בשיתוף צדדי ג'), אשר הינו בעל הזיכיון או הרישיון לביצוע הפרויקט. להקמת הפרויקט הזכיין מתקשר עם קבלן ביצוע (EPC), אשר מקים את הפרויקט (כקבלן משנה של הזכיין) והקבלן הוא הגורם אשר מתקשר עם ספקים שונים וצורך חומרי גלם, בדומה למערך הספקים וחומרי הגלם בתחום פעילות התשתית של הקבוצה. לפרטים נוספים אודות מערך הספקים וחומרי הגלם ראו סעיף 9.12 לעיל. בנוסף, לשם עמידה בהתחייבות הזכיין במסגרת תקופת ההפעלה בכל אחד מהפרויקטים, מתקשר הזכיין עם חברת הפעלה (O&M), שבתורה מתקשרת גם היא בהסכמים עם ספקי משנה (בעיקר בתחום השירותים והמערכות) וכן עם מספר מצומצם של יועצים ייעודיים לכל פרויקט (משפטיים, פיננסיים, חשבונאיים 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 הזכיין (בעיקר ספקיהם של חברות ההקמה (EPC) וחברות ההפעלה (O&M)), דורשת אישור מקדים של המזמין.

להלן נתונים תמציתיים אודות הפרויקטים אותם מפעילה הקבוצה בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2024 ואשר לגביהם מיוחסים נכסים ספציפיים בדוחותיה הכספיים של הקבוצה:

שם הפרויקט	תיאור	שיעור החזקות הקבוצה בזכיון הפרויקט	עלות הקמה (במיליוני ש"ח)	יתרת נכס פיננסי ליום (במיליוני ש"ח)		שיעור היוון נכס פיננסי ליום	יתרת נכס בלתי מוחשי ליום (במיליוני ש"ח)		משך תקופת הפעלה (בשנים)	סעיף בדוח
				31.12.23	31.12.24		31.12.23	31.12.24		
הנתיב המהיר	נתיב אגרה בכניסה לת"א וחניון חנה וסעי'	100%	756	695	705	4.3%	-	-	25	10.7
חניון הלאום	חניון משרדי ממשלה + מיתחם סינמה סיטי	100%	55	3	4	6.3%	7	8	24	10.8
הכנסת	הקמה ותפעול מבני ח"כים, ועדות וחניון הכנסת	100%	372	205	228	4.0	-	-	25	10.9
חניון הדסה	מבנה חניה סגור ושטחי חניה פתוחים במתחם ב"ח הדסה עין כרם	100%	53	-	-	-	6	9	16.75	10.10
מרכז ספורט גבעת שמואל	מרכז ספורט ונופש וכן שטחי מסחר	100%	58	-	-	-	28	30	25	10.11
מעונות סטודנטים בית אגרון	בנייני מעונות סטודנטים בירושלים	85%	78	24	24	3.4%	36	38	24.9	10.12
כביש 6 צפון (קטעים 3 ו-7)	כביש אגרה בחלק הצפוני של כביש חוצה ישראל	80%	2,555	1,842	1,836	4.8%	16	17	30	10.13
כביש 16	כביש כניסה לירושלים	100%	1,023	846	895	5.25%	-	-	22.2	10.14

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

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"מ² (להלן: "הזכיון") למימון, הקמה, תפעול ותחזוקה³ 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 שפירם), כגון עמדות לתשלום אגרה, עמדת רישום כמנוי לנתיב המהיר, חניון חנה וסע ללא תשלום ושירותי הסעות למשתמשי החניון למרכזי העסקים בתל אביב ורמת גן, ללא תשלום (לפרטים אודות הרחבת חניון חנה וסע ראו בסעיף זה להלן). בנוסף קיימים בפרויקט גם שטחי מסחר, אותם משכירה הקבוצה לגופים שונים בתמורה לדמי שכירות בהיקפים זניחים לפעילות הקבוצה.

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

10.7.2. הזכיון

תקופת הזכיון של הקבוצה בפרויקט הנתיב המהיר הינה עד ליום 17 בדצמבר 2036 (להלן: "תקופת הזכיון") שבמהלכה המדינה מקנה לזכיון 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 הזכיון תחזיר הקבוצה את המיזם למדינה ללא תמורה. תקופת הזכיון יכולה להתקצר בכפוף לסיום הזכיון על פי הוראות חוזה הזכיון ו/או על פי דין.

חוזה הזכיון⁴ כולל רשת בטחון של תשלום שנתי, מינימאלי ומובטח על פי טבלת יעדי פדיון שנתי. בעקבות חתימה על התוספת השלישית להסכם הזכיון (כהגדרתה להלן), הזכיון יהא זכאי לתשלום בגובה הפער בין יעד מינימלי שנקבע להכנסה בפועל, בתוספת: (1) בין השנים 2020-2026: תשלום בסך השווה ל-95% מהפער שבין יעד הפדיון המינימלי לאותה שנה ליעד הפדיון הממוצע לאותה שנה; (2) משנת 2027 ואילך תשלום בסך השווה ל-55% או 85% מהפער שבין יעד הפדיון המינימלי ליעד הפדיון הממוצע לשנה הרלוונטית (להלן: "רשת הביטחון"). במידה והפדיון השנתי עבר את יעד הפדיון הממוצע יחולקו ההכנסות העודפות בין המדינה לקבוצה בחלוקה שווה. רשת הביטחון צמודה לסל מדדים שנקבע בחוזה הזכיון.

הזכיון 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 הזכיון אף קובע הוראות המסדירות את התשלום לקבוצה מהמדינה, בעבור כלי הרכב הפטורים מתשלום אגרה שנסעו בנתיב המהיר.

2 חברת הנתיב המהיר בע"מ הינה חברת ייעודית שמטרתה היחידה הינה קיום חוזה הזכיון (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.

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

4 הסכם הזכיון תוקן ועודכן במסגרת הדיונים בין הצדדים באמצעות מספר תיקונים שנחתמו בין המדינה לבין הזכיון. ביום 17 בספטמבר 2013 נחתמה תוספת להסכם הזכיון, ביום 22 באוגוסט 2016 נחתמה התוספת השנייה להסכם הזכיון, ביום 30 בינואר 2020 נחתמה התוספת השלישית להסכם הזכיון וביום 21 בפברואר 2023 נחתמה התוספת הרביעית להסכם הזכיון, כפי שיפורט להלן.

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 הזכייין בשל הפרות מסויימות של המדינה, ביטול על ידי המזמין מטעמי נוחות), מתחייבת המדינה ליטול על עצמה את תשלום יתרת החוב של הזכייין על פי הסכמי המימון לחוב הבכיר (שהועמד כאמור להלן על ידי הבנק וקונסורציום המימון) וכן את תשלום יתרת החוב של הזכייין למעמדי הלוואות הבעלים (שפיר הנדסה אזרחית, כמפורט להלן), ואילו ביחס לחלק אחר מהעילות (ביטול מטעמי כח עליון, ביטול עקב הפרות מסויימות של הזכייין), לא קיימת התחייבות דומה מצד המדינה לגבי יתרת החוב של הזכייין בגין הלוואות הבעלים כאמור, ובמקרים אלה לא תיפרע הלוואת הבעלים על ידי המדינה.

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

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

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

בנסיבות של ביטול חוזה הזיכיון כמפורט בתוספת להסכם, יתרת חוב הזכייין 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 לזכייין באותן נסיבות⁵. כן תהא המדינה רשאית להשתמש בהתחייבות לשיפוי, כהגדרתה להלן.

במסגרת התוספת להסכם העמיד הזכייין למדינה את הערבויות והבטוחות הבאות:

(א) ערבות אוטונומית של מוסד פיננסי על סך (צמוד) של 15 מיליון ש"ח כבטוחה לתשלום חוב הזכייין בגין התמלוג (להלן: "**הערבות לתשלום התמלוג**"). הערבות לתשלום התמלוג תוחזר לזכייין לאחר תשלום מלא וסופי למדינה של חוב הזכייין בגין התמלוג להנחת דעת המדינה; היה וחולטה הערבות על ידי המדינה, כולה או חלקה, התחייב הזכייין למלא ולהעמיד את הערבות על מלא סכומה עובר לחילוט כאמור⁶. יצויין כי בנוסף, בהתאם לחוזה הזיכיון העמיד הזכייין למדינה ערבות אוטונומית של מוסד פיננסי על סך (צמוד) של 10 מיליון ש"ח כבטוחה לקיום התחייבויות הזכייין בתקופה

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

ההפעלה. ערבות זו תושב לזכיון 15 חודשים לפני תום תקופת הזיכיון ותוחלף בערבות על סך 30 מיליון ש"ח כבטחון להבטחת התחייבות הזכיון להפעלת המיזם ולמסירתו עם תום תקופת הזיכיון.

(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 להסכם⁷ (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 הזיכיון, בקשר עם הפעלת קווי שירות מחניון הנתיב המהיר על ידי מפעיל על פיה תינתן למפעיל זכות שימוש לא בלעדית בחניון חנה וסע, כמו גם שירותים נדרשים אחרים, לצורך הפעלה של קווי שירות של תחבורה ציבורית מהחניון לירושלים ובחזרה. הזכיון יקבל מהמדינה תשלום קבוע בגין כל נוסע שנסע בקווי השירות לחניון (בהיקפים זניחים לפעילות הקבוצה).

ביום 30 בינואר 2020 נכנסה לתוקף (עם תחולה אשר בעיקרה הינה מיום 31 בדצמבר 2019) תוספת שלישית להסכם הזיכיון (להלן: "**התוספת השלישית**"), בקשר עם הרחבה של חניון החנה וסע, הכוללת הקמת מבנה חנייה (בניית קומה נוספת על החניון הקיים) שיביא להוספה של כ- 1,800 מקומות חנייה בנוסף לכ- 2,000 מקומות החנייה הקיימים, וזאת תוך המשך תפעול המיזם (להלן: "**עבודות ההקמה**"). כמו כן, הוסכם כי הזכיון יעמיד לטובת המיזם שירותים נוספים⁸ ובכלל זה שירותי תפעול (מעבר לאלו שהוגדרו בהסכם הזיכיון המקורי), הסעות כפי שנקבעו בתוספת השלישית והפעלת חניון זמני, בתקופת ההקמה, שהוכשר בסמוך לחניון הקיים (להלן ביחד: "**השירותים הנוספים**").

בתמורה לעבודות ההקמה (אשר נסתיימו בחודש אפריל 2023) הזכיון קיבל תמורה (צמודה) בסך של 325 מיליון ש"ח אשר שולמה בהתאם לאבני דרך. בנוסף הזכיון זכאי לתמורה נוספת בגין השירותים הנוספים בתמורה שנתית שאינה בסכומים מהותיים לחברה.

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 הזיכיון).

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.

בחודש פברואר 2023 נחתמה תוספת רביעית להסכם הזיכיון אשר הסדירה שינויים ועבודות נוספות בקשר עם החניון ומערכת קווי השירות ממנו, אשר בעיקרה הסדירה תוספת של קו שירות נוסף על שני

7 במסגרת התוספת הראשונה הוסכם כי הזכיון יתחזק על חשבונו, לאורך כל תקופת הזיכיון, את מעקה הבטיחות המפריד בין הנתיב המהיר ליתר הנתיבים החופשיים בכביש. בגין נזקים שנגרמו למעקה הבטיחות מצד משתמשים בנתיבים 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 בתנאים שנקבעו בתוספת השלישית וזאת בתוך 5 שנים ממועד אישור המזמין בדבר סיום עבודות ההקמה.

קווים קיימים, הגברת תדירות הקווים, החלפת האוטובוסים המשמשים את קווי השירות לאוטובוסים חשמליים ושילוב מערכות טכנולוגיות למעקב בהם, וכן - הקמת תשתית טעינה לאוטובוסים בחניון, תחזוקתה והפעלתה. השרות באמצעות אוטובוסים חשמליים החל לפעול בינואר 2024 ויימשך 7 שנים (בשלושת הקווים). לאחר תקופה זו, תחדל הפעלת הקו השלישי. על תוספת הפעלת הקו השלישי תשלם המדינה בנפרד בתשלום שנתי למשך שבע שנות פעילותו.

10.7.3. הסכמי המימון

ביום 21 באוגוסט 2007 נחתמו הסכמי מימון בין הזכיין לבין מארגן המימון, תאגיד בנקאי (להלן בסעיף זה: **"הבנק"**) ויתר המממנים הכלולים בקונסורציום המימון של פרויקט הנתבי 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 המימון⁹. ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת יתרת ההלוואה על סך של כ- 479 מיליון ש"ח.

במסגרת הסכם המימון התחייב הזכיין כלפי המלווים בהתחייבויות שונות הכוללות, בין היתר, התחייבויות של הזכיין שלא לבצע חלוקת דיבידנד או חלוקה אחרת (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ללא אישור מראש של המלווים (למעט אם הזכיין עומד בתנאים ספציפיים שהוגדרו בהסכם המימון¹⁰).

הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים אשר יהוו הפרה של הסכמי המימון. בין היתר, נקבעו כאירועי הפרה, האירועים הבאים: חבות פיננסית של הזכיין בסך של מעל 100 אלפי ש"ח אשר אינה משולמת במועד או מועמדת לפירעון מיידי; אי עמידה באמות מידה פיננסיות הבאות: יחס של 110% לפחות בין תזרים המזומנים הזמין לשירות חוב לבין שירות החוב במהלך תקופה נתונה (ליום 31 בדצמבר 2024 עומד היחס על 1.23), 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 הזכיין במועד החישוב (ליום 31 בדצמבר 2024 עומד היחס על 1.35). והכל בכפוף לתנאים המופיעים בהסכם המימון; שינוי בזהות בעלי המניות בזכיין או בזהות מעמידי הלוואת הבעלים ללא אישור מראש וכן אירועים שונים המתייחסים לגורמים שונים הקשורים לזכיין ולפרויקט (כגון: בעלי מניות, קבלנים עיקריים). ליום 31 בדצמבר 2024, הקבוצה עומדת באמות המידה האמורות.

להבטחת קיום התחייבויות הזכיין במסגרת הסכמי המימון שיעבד הזכיין לטובת המלווים (באמצעות נאמן - להלן: **"הנאמן"**) את כל נכסיו בשעבודים קבועים ובשעבוד צף. בנוסף, שיעבדה שפיר הנדסה אזרחית את כל זכויותיה בהון הזכיין, את זכויותיה מכח הסכם הלוואות הבעלים וכל נכס אחר של הזכיין ששפיר הנדסה אזרחית זכאית או עשויה להיות זכאית לו מכח זכויותיה בזכיין או מכח היותיה נושה של הזכיין במסגרת הלוואות הבעלים שהעמידה. בנוסף להסכמי המימון בהם התקשר הזכיין מול הגופים המממנים ובאותו מועד, נחתמו בין שפיר הנדסה אזרחית והזכיין לבין הבנק כנציג הגופים המממנים והנאמן הסכם הזרמת הון והתחייבויות בעלים לפיו העמידה שפיר הנדסה אזרחית לזכיין, הלוואות בעלים.

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

10 במסגרת התיקון להסכם המימון ניתנו לזכיין הקלות בקשר עם תנאי הסף לביצוע חלוקות.

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 מהשנים 2001 – 2003) (להלן: "הסכם חניון הלאום"). הזכות לתכנן, להקים לשכור ולתפעל את שטחי המסחר האמורים (בשיטת D.B.O.T), מעל לחניון מעוגנת במסגרת הסכם זכיון שנחתם בין הצדדים ביום 8 ביולי 2008 ותוספת לו משנת 2010 המסדירה שימוש בשטחי המסחר לטובת מתחם בתי קולנוע, כמפורט להלן (להלן: "הסכם הזכיון"). הסכם ההקמה, הסכם חניון הלאום והסכם הזכיון יקראו להלן בסעיף קטן זה: "ההסכם". לאחר סיום הקמת החניון, כמפורט להלן, המחלתה שפיר הנדסה אזרחית את זכויותיה לקבלת כספים על פי ההסכם לזכיון - שפיר חניון הלאום שהינה חברה בבעלותה המלאה, כאשר הפעלת החניון ממשיכה להתבצע על ידי שפיר הנדסה אזרחית. הקבוצה השלימה את הקמת החניון ביום 31 במרס 2004 והחל ממועד זה הפעילה הקבוצה את החניון עד ליום 28 בפברואר 2023 (להלן ובסעיף זה: "תקופת ההפעלה"). לקבוצה עמדה אופציה להארכת תקופת ההפעלה בעוד 60 חודשים (להלן: "תקופת ההפעלה הנוספת"), אופציה אשר מומשה על ידי החברה, כך שלמועד זה תום תקופת ההפעלה הינו ביום 28 בפברואר 2028. בגין תקופת ההפעלה הנוספת תשלם הקבוצה למזמין סך של 4.5 מיליון ש"ח (צמוד למדד) בגין כל שנה, 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 ש"ח. בתמורה לקבלת הזכיון 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)¹¹. לקבוצה מספר הסכמים נוספים עם גופים שונים להשכרת חניות בהיקפים זניחים. בנוסף, משרת החניון משתמשים מזדמנים.

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 גם את חניוני מרכז האנרגיה ומשרד החוץ.

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

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

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

10.8.2. הסכם סינמה סיטי

על פי הסכם הזכיון זכאית 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")¹², 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. ניו לינאו תנהל, תפעיל ותתחזק לבדה את הפרויקט, תהא זכאית לכל הכנסה מהפרויקט, ותהא אחראית באופן מלא לכל חבות או הוצאה שתנבע מהפרויקט, ניהולו והפעלתו.

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

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

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

במסגרת תוספת להסכם הזיכיון, כפי שנחתמה בחודש יוני 2013 (להלן: "התוספת"), נוספה להסכם הזיכיון הזכות לתכנון, להקים ולתפעל מרכז מבקרים, אשר יהווה חלק ממתחם בתי הקולנוע (להלן: "מרכז המבקרים"). במסגרת זו התחייבה שפיר הנדסה אזרחית לתכנון, להקים, להפעיל ולתחזק את מרכז המבקרים ולהחזירו למזמין בתום תקופת הסכמי הזיכיון (קרי פברואר 2028). מרכז המבקרים¹³ הינו מבנה בן שלוש קומות מעל 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 לעיל) 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.

יצוין כי עקב החלטות שונות שניתנו במהלך השנים האחרונות עקב הליכים משפטיים שהתנהלו, במסגרת מוסדות התכנון והבניה הרלוונטיות לפרויקט ובתי המשפט המוסמכים, בקשר עם המתחם כולו, הושפעו לרעה אפשרויות השימוש במלוא הזכויות במתחם. בהתאם, בחודש אפריל 2023 הגישו שפיר הנדסה אזרחית וניו לינאו תביעה כספית לבית המשפט המחוזי בירושלים, בסך של כ- 270 מיליון שקל, נגד יחיד המזמין, בדרישה לפיצוי בגין טענות שונות לרבות הסתמכות של התובעות על מצגים שהופרו תוך שינוי מהותי של הפרויקט לרבות הוראות שהגבילו, באופן קיצוני, את השימושים המסחריים בפרויקט; שינויים שגרמו לנזקים כבדים לתובעות, נזקים נוספים שנגרמו כתוצאה מהפרת הבטחה מנהלית מפורשת לפיצוי עקב אי-פתיחת המתחם בשבתות וחגים (בעקבות עתירה לבג"צ שהוגשה בענין זה) וביחס לתניה המגבילה את הפעלת המתחם בשבתות וחגים; נזקים שנגרמו למתחם עקב המגבלות במהלך מגיפת הקורונה אשר לא ניתן להן פיצוי כשלחו בגינו ועוד. במסגרת כתבי הגנה שהוגשו על ידי כל אחד מבין יחיד המזמין, טענו כי יש לדחות את התביעה, לרבות על הסף. בנוסף, הגישו חלק מן הנתבעות הודעת צד שלישי (נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, רשות הרישוי המקומית ועיריית ירושלים וכן נגד הועדה המחוזית לתכנון ובניה, חברות הביטוח של העיריה ומתכנן הפרויקט). בנוסף, במהלך שנת 2024, הגישו הצדדים השלישיים כתבי הגנה בטענות הגנה, בין היתר, של מניעות יחיד המזמין והעדר עילה להגשת הודעות כאמור כנגדם, בנוסף אחד מיחיד המזמין הגיש הודעות צד ד' כנגד צדדים נוספים ובין היתר כנגד חברת ביטוח ואורגנים של מדינת ישראל. צדדי ד' אלה אף הם הגישו כתבי הגנה בטענות סף ומניעות. דיון קדם משפט קבוע ליום 2 ביולי 2025. בשלב מוקדם זה לא ניתן להעריך את סיכוייה של התביעה כאמור.

בחודש דצמבר 2023 הגישה עיריית ירושלים כתב תביעה שכנגד כנגד התובעות, כתביעה למתן חשבונות. במסגרת התביעה שכנגד, טוענת העיריה כי שפיר הנדסה אזרחית וניו לינאו הפעילו ומפעילות בשטח הפרויקט פעילות מסחרית אסורה בניגוד להסכמים ולהיתר הבניה החל על הפרויקט וכי הפרו התחייבות לבניית חלקים בפרויקט. במסגרת תביעה זו התבקש סעד של מתן חשבונות, ליתן לעירייה מלוא המידע הנוגע לפעילויותיהן בשטח כיכר הלאום וחניון הלאום, כאשר לטענת העירייה בכוונתה לעתור לבית המשפט לפסוק לטובתה מחצית מכלל התקבולים, ההכנסות והרווחים שהפיקו הנתבעות מהנכס. בחודש אפריל 2024 הוגש כתב הגנה מטעם התובעות. בשלב מוקדם זה לא ניתן להעריך את סיכוייה של התביעה שכנגד כאמור.

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"ר⁴⁴), 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 והתחזוקה

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.

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 הפרויקט¹⁵. שירותי התחזוקה על פי הסכם הכנסת כוללים את מכלול פעולות האחזקה (פעולות בדק, 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.

במהלך תקופת ההקמה ולאחר מכן במהלך תקופת ההפעלה, התגלעו בין הקבוצה לבין הכנסת חילוקי דעות בנושא התמורה המגיעה לקבוצה בגין הפרויקט. חילוקי הדעות נגעו, בין היתר, לדרישות מצד הכנסת לביצוע שינויים והרחבות בפרויקט מעבר למה שנדרש במסמכי המכרז, לתמורה בגין אכלוס מוקדם של המבנים וכן בנושאי מנגנוני הצמדה למדד של התמורה, המגיעה לקבוצה. ביום 22 ביוני 2023, אישר בית המשפט המחוזי, הסכם פשרה שגובש בין הכנסת לבין שפיר הנדסה אזרחית בהליכים המשפטיים, הכולל, בין היתר, הפסקת ההליכים המשפטיים וסילוק כל התביעות והטענות שהועלו על ידי שני הצדדים בהליכים הנ"ל, ביחס ובקשר עם הקמת הפרויקט. במסגרת הסכם הפשרה ישולמו לשפיר הנדסה אזרחית בגין ובמסגרת חוזה ההקמה, סכומים בסך כולל של כ- 80 מיליון ש"ח (מתוכם 25 מיליון ש"ח ישולמו על ידי הכנסת כמקדמה בשנת 2020, סך של כ- 15 מיליון ש"ח ישולמו בעשרה תשלומים שנתיים שווים נושאי ריבית והצמדה והיתרה תשולם במהלך 12 החודשים ממועד חתימת הסכם הפשרה במועדים הקבועים בהסכם האמור).

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

בנוסף ההסכם כולל ביצוע פעולות תחזוקה ותיקון ליקויים במערכות ובתשתיות המבנים כמפורט בהסכם בהתאם לסקר מערכות שהוכן על ידי הכנסת, עדכון מועד תום תקופת ההפעלה ביחס לכל חלקי המבנה המצויים בתחזוקת שפיר עד לתום שנת 2033 וכן עדכון מנגנון ההצמדה של תעריפי התחזוקה השנתיים.

10.9.2. הסכם מימון לפרויקט הכנסת

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

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

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עמדה יתרת ההלוואה שהועמדה לקבוצה במסגרת הסכם המימון על סך של כ- 186 מיליון ש"ח.

10.9.3. הסכם עבודות בינוי נוספות 2024

בחודש אוקטובר 2024 נחתם הסכם התקשרות (במסגרת הליך מכרזי) בין כנסת ישראל לשפיר הנדסה אזרחית לביצוע עבודות בינוי ושיפוץ עבור הכנסת. ההתקשרות הינה לשנה אחת המוארכת לפי שיקול דעת הכנסת ל- 4 שנים נוספות. הכנסת אינה מתחייבת לגבי היקף העבודות אשר יוזמנו על ידה או להזמנת שירותים בהיקף כלשהו, והכל ייעשה בהתאם לצורכי הכנסת ושיקול דעתה הבלעדי כאשר היקף העבודות הנקוב בהסכם הינו עד לסכום של 300 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ לכל תקופת ההתקשרות (5 שנים). להבטחת מילוי התחייבויות שפיר הנדסה אזרחית הופקדה בידי הכנסת ערבות בנקאית אוטונומית בסכום שאינו מהותי.

10.10. חניון הדסה

הקבוצה, באמצעות שפיר הנדסה אזרחית, התקשרה עם הסתדרות מדיצינית הדסה (להלן בסעיף זה: "**הדסה**") ביום 5 בדצמבר 2006 בהסכם (לרבות נספחי שינויים להסכם) בשיטת B.O.T להזמנת שירותי תכנון הקמה והפעלה של מבנה חניה אשר יוקם במרכז הרפואי של הדסה עין כרם בירושלים (להלן ובהתאמה: "**מבנה חניון הדסה**" ו- "**הסכם ההקמה**") וכן להפעלה ואחזקה של שטחי החנייה הפתוחים הסמוכים למבנה חניון הדסה (להלן: "**שטחי 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 הקבוצה זכאית להפעלתו של מבנה חניון הדסה ושל שטחי החניה הפתוחים עד לחודש אוקטובר 2026 (בהתאם לנספח להסכם שנחתם במאי 2011) (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 (כ- 154 אלפי ש"ח בחודש, צמוד למדד ובתוספת מע"מ) (להלן: "תשלום ההשתתפות") ובנוסף מרשת ביטחון הניתנת על ידי הדסה בהתאם להוראות הסכם הזיכיון (בסכום שאינו מהותי). בהסכם נקבע 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 לזים ככל שתידרש לפרויקט. בהתאם למסמכי ההתקשרות בין הצדדים, שינוי בשליטה בשפיר הנדסה אזורית (במישרין או בעקיפין) מהווה הפרה יסודית של ההסכמים.

במסגרת פרויקט רשת קווי הרכבת הקלה בירושלים (רשת ה-JNET), המתואר בסעיף 10.17 להלן, תוקם תחנה של הרכבת הקלה בסמוך לחניון הדסה.

יצוין כי בחודש יולי 2024 הוגשה תובענה ובקשה לאשרה כייצוגית לבית משפט השלום בפתח תקווה בטענה להטעיה (בשילוט) בנוגע לתעריף המקסימלי לחניה רצופה של עד 24 שעות בחניון הדסה. במסגרת התובענה נתבע פיצוי של 11 ש"ח לכל משתמש ואולם לא ניתנת הערכה של הסכום ביחס לכלל חברי הקבוצה. תשובת החברה לבקשה כאמור הוגשה בינואר 2025. בשלב מוקדם זה לא ניתן להעריך את סיכוייה של התביעה כאמור.

10.11 מתחם נופש וספורט גבעת שמואל

בחודש דצמבר 2006 זכתה הקבוצה (באמצעות שפיר הנדסה אזורית) במכרז שפורסם על ידי הרשות המקומית גבעת שמואל (להלן: "המזמין") לתכנון, הקמה, הפעלה ומסירה בשיטת D.B.O.T של מתחם נופש וספורט בהיקף של כ- 11,000 מ"ר מתוכם 3,600 מ"ר בנויים לטובת שטחי מסחר ושירותים (להלן: "המתחם" או "מרכז הספורט"). בעקבות הזכייה במכרז התקשרו הצדדים בהסכם הרשאה מיום 12 בדצמבר 2006. הקבוצה זכאית להפעיל את המתחם לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, מנובמבר 2007, מועד אישור ההתקשרות (להלן: "תקופת התפעול"). תמורת התכנון, הקמת והפעלת המתחם זכאית הקבוצה לקבלת ההכנסות הנובעות מהפעלת המתחם וכן שטחי מסחר נוספים. כמו כן התחייבה הקבוצה לשלם למזמין החל ממועד הקמת המתחם ובכל תקופת ההתקשרות תשלום חודשי בסך 10 אלפי ש"ח ו/או 0.2% מסך כל ההכנסות החודשיות לפי הגבוה מביניהם שתתקבלנה מהפעלת מרכז הספורט בגין הפעלת מתקני הספורט, וכן תשלום חודשי בסך של 10 אלפי ש"ח ו/או 0.5% מסך ההכנסות החודשיות, לפי הגבוה מביניהם, שתתקבלנה מהעסקים במתחם בגין הפעלת שטחי המסחר. בהתאם להסכם בין הקבוצה למזמין, העברת 25% או יותר מהשליטה בשפיר הנדסה אזורית, או ברכושה או בזכויות בה (בין אם ההעברה בוצעה בעסקה אחת או בחלקים), כמו גם שעבוד זכויותיה מכח ההסכם, מחויבת 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")¹⁶, 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.

ביום 14 בספטמבר 2023, הגישה שפיר הנדסה אזרחית תביעה כספית בסך של כ- 53 מיליון שקלים לבית-המשפט המחוזי בלוד, נגד עיריית גבעת שמואל (להלן: "העירייה") בגין רווחים שנמנעו ונזקים שנגרמו לה בשל התנהלות העירייה ממועד זכייתה במכרז ועד למועד הגשת התביעה. בין היתר, בשל שדרוגים רבים שבוצעו למתחם, אי עמידת העירייה במצגים, בהסכמים והתנהלות העירייה במשך השנים. בכתב ההגנה שהוגש על ידי העירייה נטען כי יש לדחות את התביעה, לרבות מחמת התיישנות. בד בבד, הגישה העירייה כתב תביעה שכנגד, במסגרתו דרשה סעד של סילוק ידה של שפיר הנדסה אזרחית מאזור בשטח של כ-6 דונם בפרויקט, שכן לטענת העירייה שפיר הנדסה אזרחית לא פיתחה בשטח זה מתקנים שונים, חרף מחויבות חוזית לעשות כן. דיון קדם משפט בתיק התקיים בחודש מאי 2024. דיון קדם משפט נוסף נקבע לחודש אפריל 2025. בשלב מקדמי זה, לא ניתן לאמוד את סיכוייה של התביעה ואת סיכויי התביעה שכנגד.

10.12. פרויקט מעונות סטודנטים - בית אגרון

10.12.1 כללי

ביום 6 בדצמבר 2012 קיבלה הקבוצה באמצעות מיזם משותף (להלן: "הזכיין") לשפיר הנדסה אזרחית, שבבעלותה 85% מסך הפרויקט, ולחברת מעיין פרויקטים ותשתיות לאומיות בע"מ¹⁷ (להלן: "מעייין") 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 הזיכיון (לרבות תוספת להסכם הזיכיון שנכנסה לתוקף ביולי 2015 ותוספת מחודש אוקטובר 2020), תקופת הזיכיון תסתיים בחודש אוגוסט 2042. במהלך תקופת ההפעלה של הפרויקט ישכיר המיזם המשותף את השטחים בפרויקט ויגבה את דמי השכירות בגינם (העומדים על 1,250 ש"ח לחודש ליחידת לינה, צמוד מדד ויכולים, כפוף לתנאים שנקבעו בהסכם, לעלות עד לסכום של 1,400 ש"ח). במהלך תקופה זו מתחייבת בצלאל כי סטודנטים מטעמה ישכרו כמות מינימלית של 150 יחידות לינה מתוך כלל יחידות הלינה שהקבוצה תתכנן ותקים בפרויקט (לקבוצה הסכם נוסף להשכרת 150 יחידות לינה בפרויקט עם מכללת הדסה - ראו להלן). הפרויקט כולל הקמה של כ- 410 יחידות לינה (ב- 15 קומות בשני מבנים). עוד נקבע כי בגין הקמת השטחים בפרויקט הזכיין זכאי למענק בסך כ- 8 מיליון ש"ח (להלן: "מענק ההקמה"). כבטוחות לקיום התחייבויות הזכיין בהתאם להסכם הזיכיון והתוספת לו העמיד הזכיין ערבות תפעול בסך של 1.7 מיליון ש"ח, בתוקף עד לתום תקופת התפעול. הקמת הפרויקט הסתיימה בחודש אוקטובר 2017 במקביל לאכלוס הפרויקט. בחודש פברואר 2019 אושרה במוסדות התכנון הרלוונטיים הוספת שימוש של משרדים לקומות המסחר בפרויקט.

בהתאם להסכם הזיכיון, שינוי בשליטה ביחיד המיזם המשותף (במישרין או בעקיפין) וכן שינויים בבעלי העניין ביחיד המיזם המשותף, יחייבו קבלת אישור המזמין מראש.

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

בחודש אוקטובר 2020 ובעקבות טענות שהועלו על ידי הזכיין כלפי המזמין, נחתמה בין הצדדים תוספת נוספת להסכם הזיכיון לפיה, בין היתר, קיבל הזכיין השלמת סכומים בגין מענק ההקמה, עודכנה תקופת ההפעלה כמפורט לעיל, בוצע עדכון לשכר הדירה בגין יחידות הלינה, נקבעה אפשרות לזכיין להסב שטחים

נוספים בפרויקט לטובת מעונות סטודנטים (בכפוף לאישור המזמין) וכן הוסכם ויתור סופי ומוחלט על תביעות של הזכין כלפי המזמין.

10.12.2 הסכם המיזם המשותף

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

כאמור, על פי הסכם המיזם המשותף נקבע בין היתר כי שפיר הנדסה אזרחית היא זו שתהא אחראית למימון הפרויקט ולפיכך, אופן חלוקת העודפים מהמיזם המשותף נקבע כדלהלן: המיזם המשותף יחשב אחת לשנה את תזרים המזומנים הזמין בפרויקט לאחר שירות חוב (ככל שיהיה) וכמפורט בהסכם המיזם המשותף. לאחר חישוב תזרים המזומנים הזמין יוחזרו לקבוצה, באמצעות החזר 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.

10.13 כביש 6 - החלק הצפוני קטעים 3, 7 (יקנעם-סומך)

ביום 12 בפברואר 2014 חתמה חברת 6 - חוצה צפון בע"מ¹⁸ (להלן: "**6 חוצה צפון**" או "**הזכין**") חברה יעודית למימוש הסכם הזיכיון (SPC), על הסכם זכיון עם מדינת ישראל (להלן: "**הסכם הזיכיון**") למימון, תכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה (D.B.O.T) למשך 34 שנים החל מיום 10 בספטמבר 2015¹⁹ (להלן: "**תקופת הזיכיון**"), של המקטע הצפוני של כביש 6 בין יקנעם לצומת סומך (קטע 3 ו-7) (להלן: "**כביש 6 צפון**"). הקמת הפרויקט כללה סלילת כ-15 ק"מ (לא כולל המחלפים) של כביש וכן ביצוע 5 מחלפים, הקמת 3 גשרים וכריית 3 מנהרות כפולות. המעבר במנהרות כרוך בתשלום אגרה בהתאם להוראות הסכם הזיכיון.

10.13.1 הסכם הזיכיון

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

הסכם הזיכיון קבע לוחות זמנים להקמת הפרויקט וכן כי לזכין תהיה אחריות מלאה להתקין, להפעיל ולתחזק את מערכות גביית האגרה של כביש 6 צפון, ולאכוף תשלום חובות²⁰. ביום 14 בנובמבר 2018 החלה תקופת ההפעלה החלקית, כהגדרתה להלן, והחל מיום 18 במרץ 2019 החלה תקופת ההפעלה המלאה, כהגדרתה להלן.

18 לשעבר: "שפיר הנדסה חוצה ישראל צפון בע"מ".

19 כפי שעודכן במסגרת תוספת להסכם הזיכיון מחודש נובמבר 2015 כמפורט בסעיף זה להלן.

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

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

עם תחילת תקופת ההפעלה המלאה (שהחלה בסוף חודש מרס 2019) עורכת הקבוצה התחשבות רבעונית עם המדינה בקשר עם הכנסות הקבוצה מגביית אגרה באותו רבעון בפועל ובהתייחס ליעד סך ההכנסות (40 מיליון ש"ח) וליעד ההכנסות מאגרות שקבעה המדינה (משתנה לאורך תקופת ההפעלה)²¹. הסכומים הנ"ל צמודים בהתאם למנגנונים המצויים בהסכם הזיכיון. הוראות הסכם הזיכיון קובעות כי סכומי התשלום האמורים לזכיין יהיו התרופה היחידה של הזכיין אף במקרה של אובדן הכנסות עקב אי עמידת המדינה בהתחייבותיה על פי הסכם הזיכיון.

במסגרת ההסכם התחייב הזכיין, 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 הזכיין שלא למכור, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת כל התחייבות או זכות על פי הסכם זיכיון זה ללא הסכמת המדינה מראש.

בהתאם להסכם וכנהוג בהסכמי זיכיון דומים, המדינה זכאית לסיים את הסכם הזיכיון, בין היתר, במקרים הבאים: אם הזכיין לא יפרע במועדו חוב העולה על סך של 80 מיליון ש"ח או אם יהפוך חדל פירעון, אם הזכיין 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 לזכיין. עוד נקבע כי למדינה ולזכיין זכות לסיים את הסכם הנסיבות מסוימות מטעמי כח עליון.

לזכיין 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.

במסגרת הפרויקט הנפיק הזכיין את הערבויות הבנקאיות הבאות לטובת המזמינה כמפורט להלן (ערבויות נוספות הועמדו לטובת המממנים): ערבות הפעלה ותחזוקה אשר עומדת נכון למועד הדוח על סך של 20 מיליון ש"ח וכן ערבות תחזוקה סופית בסכום של 100 מיליון ש"ח שתועמד החל משלוש שנים לפני תום תקופת הזיכיון ובכל 6 חודשים לאחר סיום תקופת הזיכיון תופחת בסכום של 15 מיליון ש"ח.

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

הסכם פשרה:

במהלך שנת 2017, ובהתאם להוראות הסכם הזיכיון מונה צוות של שלושה בוררים מוסכמים לדון במחלוקות שנתגלו ו/או יתגלו בעתיד בין המדינה והזכיין. בהמשך לתביעות שונות שהוגשו לצוות

21 בהתאם לתנאי הסכם הזיכיון, בנוסף להכנסות הזכיון מגביית אגרה, המדינה תעביר לזכיין 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).

הבוררים על ידי הזכיין בעיקר בקשר עם יישום מנגנון הפיצוי הגאולוגי ועלויות עודפות בשל שינויים ועל ידי המדינה, בקשר עם מנגנון התאמות ריבית וסכומים נוספים, נחתם בחודש דצמבר 2023 הסכם פשרה בין המדינה והרשות הממונה לזכיין.

בהתאם להסכם, כנגד ויתור הזכיין על מלוא טענותיו ותביעותיו כנגד המדינה והרשות הממונה, שעילתן נולדה וניתן היה לדעת עליהן עד מועד חתימת הסכם הפשרה, בכל נושא הקשור בפרויקט ו/או בהסכם הזכיין, יהיה זכאי הזכיין לסכום של 80 מיליון ש"ח, אשר הועבר לו בסמוך לאחר חתימת ההסכם (יצוין כי הזכיין העביר את מרבית סכום הפשרה לקבלן ההקמה ויתרתו לקבלן התפעול בהתאם להסדרים פנימיים ביניהם). במקביל ויתרו המדינה והרשות הממונה על טענות שהעלו טרם חתימת הסכם הפשרה ביחס לפרויקט ואשר פורטו בהסכם הפשרה. הצדדים הודיעו במסגרת ההסכם על סיום המחלוקות המשפטיות ביניהם כפי שנדונו בפני הרכב הבוררים ובבית המשפט.

10.13.2 מימון

עלות הקמת הפרויקט, בסך של כ- 2.5 מיליארד ש"ח²², 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 מזינין, כמפורט להלן.

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 עיקריו של הסכם המימון שנחתם במועד האמור (להלן: "**הסכם המימון**"):

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

מימון לטווח ארוך - בחודש מרס 2021 החליפה הלוואת צמודת מדד בסכום של כ- 1,633 מיליון ש"ח את המימון לטווח קצר שהועמד עד אותו שלב. ההלוואה נפרעת (תשלומי קרן וריבית) בהתאם ללוח סילוקין רבעוני בתקופה של 27 שנים. ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת יתרת החוב בגין המימון לטווח ארוך על סכום של 1,698 מיליון ש"ח.

מימון בדרגת ביניים (Mezzanine)

מימון הביניים מורכב ממספר הלוואות בסך כולל של כ- 210 מיליון ש"ח, אשר הועמדו על ידי מספר מלווים ההלוואות נפרעות בהתאם ללוח סילוקין חצי שנתי החל מחודש ספטמבר 2020. למלווים במימון הביניים לא מוקנית זכות עצמאית להעמדת החוב לפירעון מדי, אלא לאחר העמדת החוב הבכיר לפירעון מידי ואולם במקרים מסוימים (כגון: קיום עילה להעמדת החוב הבכיר וירידה בדירוג החוב) קיימת סנקציה של עלייה בריבית ההלוואה. ליום 31 בדצמבר 2024 עמדה יתרת החוב בגין מימון הביניים על סך של כ- 156 מיליון ש"ח.

הון עצמי

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

22 הסכום כולל את הוצאות ההקמה, ריבית בתקופת ההקמה עמלות והוצאות בנקאיות, קרן לשירות חוב והפרשי הצמדה.

הביניים כמפורט לעיל). ליום 31 בדצמבר 2024 עמדה יתרת החוב בגין ההון העצמי, לרבות הלוואות הבעלים הנוספת כאמור לעיל, על סך של כ- 222 מיליון ש"ח.

בטוחות

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

בנוסף, לשם הבטחת קיום מלוא ההתחייבויות הפיננסיות של הזכיה במסגרת הפרויקט המציאו קבלן ההקמה, קבלן התפעול, חלק ממלווי מימון הביניים, ובעלי המניות בטוחות שונות, כמפורט להלן: (א) ערבות ביצוע של קבלן ההקמה, אשר בוטלה נכון למועד דוח זה; (ב) ערבות ביצוע של קבלן התפעול, אשר תעמוד על סך של 10 מיליון ש"ח. ערבות זו בתוקף החל ממועד קבלת האישור להפעלה החלקית ועד לתום תקופת הזכיה (כהגדרתה בהסכם הזכיה); (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 (שבוטלה למועד הדוח), כמו גם קבלן ההפעלה (כמפורט לעיל); (ו) כמו כן, שעבדו בעלי המניות של הזכיה בשעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, את מניות הזכיה וכן את הזכויות הנלוות להן, והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב.

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

ריביות

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

אמות מידה פיננסיות ומגבלות

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

יחס הכיסוי השנתי (ADSCR) – היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשרות החוב לבין התחייבות שרות החוב באותה שנה לתקופה שהחל ממועד ההפעלה המלאה ועד 24 חודשים ממועד ההפעלה המלאה יהיה לפחות 1.30:1. החל מתום המועד האמור ועד לסיום החזרי הלוואות החוב הבכיר, היחס יהיה לפחות 1.18:1, כאשר בתנאים מסוימים תיתכן חלוקה גם ביחס של 1.15:1. ליום 31 בדצמבר 2024 עומד היחס האמור על 1.8.

יחס הכיסוי החזוי לתקופת ההלוואה (LLCR) – היחס בין תזרים המזומנים החזוי והפנוי לשרות החוב כשהוא מהווה כמפורט בהסכם המימון לבין יתרת ההלוואה במועד החישוב נדרש לעמוד החל ממועד ההפעלה המלאה ועד לסיום החזרי הלוואות החוב הבכיר, לכל הפחות על יחס של 1.2:1. ליום 31 בדצמבר 2024 עומד היחס האמור על 1.5.

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

עילות להעמדות לפירעון מידי

המימון לטווח קצר ולטווח ארוך עלול להיות מועמד לפירעון מידי במספר אירועים, בין היתר במקרים של הפרת התחייבויותיו של הזכיין 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 הזכיין יכול שיעמוד לפירעון מידי, כאשר צד רלוונטי להסכם המימון²³ 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 הזכיין כלפי המלווים:

במסגרת הסכם המימון והלוואות מימון הביניים (להלן: "ההסכמים"), התחייב הזכיין 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 הזכיין להתקשר בהסכמי הלוואה אחרים (כלווה או כמלווה); בנוסף לכך, הסכם המימון מגביל את יכולתו של הזכיין להנפיק או להעביר הון מניות כלשהו (הגבלה על שינוי הבעלות בזכיון), להתקשר בהסכמים מהותיים וכן את יכולתו לבצע השקעות, הכל בכפוף לתנאים הקבועים בהסכמים. כן הוטלו חובות הודעה וכן מגבלות בקשר עם העברת מניות בזכיון ובעלי השליטה בו (לרבות מגבלה ביחס לשינוי שליטה בחברה).

ביום 1 בדצמבר 2016 ובהמשך להתחייבות לפעול לדירוג החוב, התקבל דירוג כאמור מאת חברת מדרוג בע"מ. הדירוג כאמור אושר ועודכן בשנת 2024 ולהלן תמציתו (יובהר כי תוכן הדירוג עומד בתנאים הקבועים בהסכמי המימון):

סוג	דירוג	אופק
חוב בכיר	Aa2	יציב
חוב נחות	A2	יציב

10.13.3. הסכם בעלי המניות והסכם הזרמת ההון

כאמור, כחלק מהסגירה הפיננסית הוקצו בזכיון מניות למשקיעים חיצוניים, כך שלאחר ההקצאה המחזיקים בהון הזכיון הינם: 80% - שפיר הנדסה אזרחית, 10%- קרן נוי להשקעה בתשתיות ואנרגיה (שותפות מוגבלת) (להלן: "קרן נוי"), ו- 10% - ולאומי פרטנרס בע"מ (להלן: "לאומי פרטנרס") (יחדיו: "בעלי המניות"). בעלי המניות התקשרו בהסכם הזרמת ההון והסכם בעלי מניות, הכולל הוראות מקובלות בדבר קבלת החלטות ברוב מיוחד, מינוי בעלי תפקיד בזכיון, 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 הזכיון, 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,

23 הזכיון, או צד עיקרי אחר לפרויקט, לרבות קבלני התפעול וההקמה, קבלני המשנה העיקריים, בעלי המניות בזכיון, המלווים במסגרת הסכמי המימון.

שינויים בתקנון הזכיין, שינויים בהסכמי הסגירה הפיננסית, השקעות הוניות חריגות ושינוי בזכויות הוניות).

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

10.13.4. הסכם הקמה

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר הזכיין בהסכם הקמה (EPC - Engineering, Procurement and Construction) עם קבלן הקמה (שותפות של הקבוצה ושל חברת תשתיות איטלקית). הסכם זה מסדיר את מערכת היחסים בין הזכיין לקבלן ההקמה, באופן שבו האחריות לביצוע עבודות הבנייה בפרויקט הוטלו על יחיד השותפות דלעיל, שניהם, יחד ולחוד.

10.13.5. 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 הזכיין.

10.13.6. הליכים משפטיים - תובענות ייצוגיות

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

בהמשך להליך גישור שנערך בין הצדדים מחוץ לכותלי בית המשפט, ביום 15.8.2024 הגישו הצדדים בקשה לאישור הסדר פשרה (חלקי) (רק בכל הקשור לטענת הפיצוי והחזר ההוצאות), אשר במסגרתו תיידרש החברה לשלם לקרן תובענות ייצוגיות סך של מיליון ש"ח, להשיב כספים לפונים מסוימים שיפנו באופן יזום ויתברר כי חלה לגביהם אינדיקציה כי הכתובת אליה נשלחה הודעת הפיצוי והחזר ההוצאות אינה תקינה (והכול כפי שמוגדר בהסכם הפשרה) ולשלם שכ"ט וגמול בסכומים שייקבעו על ידי ביהמ"ש אחרי טיעוני הצדדים. עוד הסכימו הצדדים כי בכל הקשור לטענת דמי הגביה - הצדדים ישלימו טיעון בנושא וטענה זו תימסר להכרעת בית המשפט. באותו היום (15.8.2024) בית המשפט נתן החלטה אודות פרסום ההסדר להתנגדויות וכן קבע כי על הצדדים להודיע כיצד בכוונתם להמשיך ולנהל את בקשת האישור בכל הנוגע לטענת דמי הגביה. להסדר הפשרה החלקי לא הוגשו התנגדויות ונציג היועצת המשפטית לממשלה הודיע ביום 30 בינואר 2025 כי אין לו התנגדות להסדר

האמור. בהמשך, ביום 20 בפברואר 2025 ניתן פסק דין חלקי המאשר את הסדר הפשרה החלקי לרבות מתן הוראות המקובלות בעניינים אלה למימוש ההסדר כאמור, כאשר ענין שכיט וגמול תובע ייפסק בהתאם לטיעונים שיוגשו על ידי הצדדים לבית המשפט בענין זה. עילת התביעה בכל הנוגע לטענת דמי הגביה תמשיך להתנהל בפני בית המשפט.

10.13.6.2. בחודש ינואר 2021 הומצאה לזכיון הפרויקט תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה בבית המשפט השלום בחיפה, בסך כולל (מוערך למועד הגשת הבקשה) של 2 מיליון ש"ח. בבקשה טוען המבקש (להלן: "הצדדים") כי במסגרת הפעלת הפרויקט, על 6 חוצה צפון היה להדגיש בהדגשת יתר בשלטים בכביש לנהגים כי הינם נכנסים לכביש אגרה המחויב בתשלום תוך פירוט התשלומים הנגבים. בהמשך להליכים קודמים בתיק, בחודש נובמבר 2022 הגישה החברה בקשה לעיכוב ההליך עד להכרעה בבקשת האישור בתיק בניש, בקשה שהתקבלה תוך שהעיכוב מוארך מעת לעת. בחודש דצמבר 2024 המבקש עדכן את בית המשפט כי הוא מעוניין להמשיך ולנהל את ההליך, מאחר שלשיטתו הבקשה בענין **בניש** אינה חופפת לבקשתו. בית המשפט קבע דיון קדם משפט ליום 23 באפריל 2025, במסגרתה בית המשפט עתיד להידרש גם לסוגיית עיכוב ההליכים. בשלב מקדמי זה אין ביכולת הזכיון ו/או החברה להעריך את סיכוייה של הבקשה.

10.13.6.3. ביום 6 ביוני 2021 נודע לזכיון הפרויקט אודות תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה בבית המשפט המחוזי מרכז על ידי גורם פרטי. במסגרת הבקשה מעריך המבקש כי סכום הפיצוי שיהיו זכאים לו חברי הקבוצה אם תתקבל הבקשה והתביעה, יעלה על סך של 2.5 מיליון ש"ח. בבקשה טוען המבקש כי במסגרת הפעלת הפרויקט, זכיון הפרויקט פועל לגבייתו (במסגרת תיקי הוצאה לפועל) של פיצוי והחזר הוצאות, מבלי שמשתמשי הכביש קיבלו, לכאורה, הודעה על קיומו של החוב. בנוסף, לטענת המבקש, זכיון הפרויקט אינו מציג אישורי מסירה בתיקי ההוצאה לפועל. 6 חוצה צפון הגישה תשובתה לבקשה לבית המשפט בחודש דצמבר 2021, כאשר בחודש אוקטובר 2022 הגיש המבקש נוסח מתוקן של בקשת האישור ובחודש פברואר 2023 הגישה חוצה צפון את תשובתה לבקשה המתוקנת. דיון הוכחות בתיק התקיים בחודש חודש מאי 2024 וסיכומי הצדדים הוגשו במהלך הרבעון האחרון של שנת 2024. בהתאם נקבע דיון קדם משפט מסכם ליום 24 במרס 2025.

10.14. כביש 16

בחודש אוקטובר 2018 חתמה חברה ייעודית שהוקמה במקור עם שותף ואשר בחודש אוגוסט 2021 הועברו כלל ההחזקות בה לידי החברה (להלן: "הזכיון"), על הסכם זיכיון לתכנון, מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה (P.F.I) של פרויקט "דרך מהירה מס' 16", שהינה כביש כניסה נוסף לעיר ירושלים (להלן: "הפרויקט") וזאת בעקבות זכייתה במכרז PPP ביחס לפרויקט.

ביום 7 בנובמבר 2019, הגיע הזכיון לסגירה פיננסית כנדרש בהסכם הזיכיון (להלן: "הסגירה הפיננסית"), אשר כללה חתימה על הסכם מימון לביצוע הפרויקט, הסכם הקמה, הסכם הפעלה והסכמים נוספים כמתואר להלן. כמו כן, במועד זה התקבלה הודעת ה-NTP (Notice To Proceed), אשר מציינת את תחילת תקופת ההקמה. הקמתו של הפרויקט הסתיימה ברבעון השלישי לשנת 2022 וביום 1 בספטמבר 2022 נפתח הכביש לתנועה.

10.14.1. הסכם הזיכיון

ביום 25 באוקטובר 2018 התקשר הזכיון בהסכם זיכיון עם מדינת ישראל ביחס לפרויקט (להלן: "הסכם הזיכיון"), כפי שעודכן במסגרת תוספת להסכם הזיכיון מחודש נובמבר 2019 (להלן: "התוספת

הראשונה) ותוספת מחודש אוגוסט 2022 בסמוך לפתיחת הכביש לתנועה כמפורט להלן (להלן: **"התוספת השניה"**), שלהלן תמצית תנאיו:

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"**).

במסגרת ההסכם נקבע כי הזכיון יקבל מהמדינה מענק הקמה בגובה של כ- 50 מיליון ש"ח (להלן: **"מענק המדינה"**), אשר התקבל בסמוך לפתיחת הכביש לתנועה. החל במועד תחילת תקופת ההפעלה המלאה 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 חודשים 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 הבאות לטובת המדינה כמפורט להלן: ערבות ביצוע עבודות בניה בסך של 70 מיליון ש"ח אשר הופחתה במלואה, ערבות הפעלה ותחזוקה בסכום של 25 מיליון ש"ח אשר בחלוף 3 שנים ממועד קבלת אישור ההפעלה, תופחת לסכום של 10 מיליון ש"ח וכן ערבות תחזוקה סופית שתועמד לטובת המדינה חמש שנים טרם סיום תקופת הזיכיון בחלוף 16 שנים ממועד קבלת היתר התפעול המלא, ואשר תעמוד על סכום (צמוד) שיגדל מ- 15 מיליון ש"ח ל- 60 מיליון ש"ח במועד סיום תקופת הזיכיון ותעמוד בתוקפה במשך שנתיים לאחר מכן.

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

במסגרת התוספת השניה להסכם נקבע כי הזכיון יקבל אישור הפעלה מותנה לכביש (Permit to Operate) הכפוף למספר השלמות מינוריות, מענק ההקמה יעודכן בהתאם למנגנונים שונים המצויים בהסכם הזכיון, וכן תאושרנה מספר הוראות שינוי ושינויים לסעיפים הביטוח.

ביום 13 באוקטובר 2024 העניק המזמין אישור הפעלה מלא לזכיון בתוקף מ- 31 באוגוסט 2024.

הסכם פשרה :

בהמשך למחלוקות שעלו בין הזכיון למדינה ולרשות הממונה ביחס להקמת הפרויקט, נחתם בחודש דצמבר 2023 הסכם פשרה בין הצדדים. בהתאם להסכם, כנגד ויתור הזכיון על מלוא טענותיו ותביעותיו כנגד המדינה והרשות הממונה, שעילתן נולדה וניתן היה לדעת עליהן עד מועד חתימת הסכם הפשרה, בכל נושא הקשור בפרויקט ו/או בהסכם הזכיון, קיבל הזכיון סכום של 160 מיליון ש"ח (יצוין כי הזכיון העביר את מרבית סכום הפשרה לקבלת ההקמה). במקביל ויתרו המדינה והרשות הממונה על טענות שהעלו טרם חתימת הסכם הפשרה ביחס לפרויקט ואשר פורטו בהסכם הפשרה.

מימון 10.14.2

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

הסכם מימון החוב הבכיר

הסכם המימון החוב הבכיר נחתם בין הזכיון לבין קונסורציום של מממנים, בראשותו של בנק ישראלי (להלן: "**המלווים**"). הסכם המימון קובע מסגרת מימון חוב בכיר לזמן קצר בהיקף כולל של כ-900 מיליון ש"ח, באמצעות מספר מסגרות אשראי, אשר הוחלפו בהמשך - במסגרת ארוכת טווח (כמפורט להלן) (להלן: "**החוב הבכיר**") מסגרות האשראי לזמן הקצר נשאו ריבית שנתית משתנה, בתוספת מרווח הנע בין 2%-3%.

מסגרת אשראי ארוכת טווח :

בחודש ספטמבר 2024 הומרו המסגרות קצרות הטווח להלוואה ארוכת טווח בסך כולל של 856 מליון ש"ח. בריבית שנתית צמודת מדד של 3.74%. פירעון ההלוואה (קרן וריבית) ייעשה על בסיס רבעוני, החל ממועד משיכת ההלוואה. מועד פירעונה הסופי הוא 6 חודשים לפני מועד תוספת הזכיון או 19.5 שנים ממועד ההמרה (לפי המוקדם).. ליום 31 בדצמבר 2024 עמדה יתרת החוב בגין מסגרת האשראי לזמן ארוך על סך של כ- 855 מיליון ש"ח.

פירעון מיידי :

הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים שבגינם יועמד חובו של הזכיון לפירעון מיידי. בין היתר, נקבעו כאירועים מסוג זה האירועים הבאים: הפרת התחייבויותיו של הזכיון ביחס להסכם המימון והסכם הזכיון, 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 הזכיון יועמד לפירעון מיידי כאשר צד רלוונטי להסכם המימון²⁴ לא עומד באחת ההתחייבויות הפיננסיות ו/או הביצועיות האחרות שלו (שלא במסגרת הסכם

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

מימון זה), או כאשר אחת ההתחייבויות הפיננסיות ו/או הביצועיות שלו כאמור מועמדת (או שיש זכות לנושה להעמידה) לפירעון מיד, ובלבד שביחס לצד הרלוונטי שאינו הזכין (כגון קבלני משנה מהותיים ו/או בעל מניות) הפרת התחייבות זו הינה מהותית עבור הפרויקט ו/או להסכמי המימון ו/או מסמכי המימון.

התחייבויות שונות של הזכין כלפי המלווים

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

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

בחודש דצמבר 2020 ניתן על ידי חברת מידרוג בע"מ דירוג של A1 לכלל הפרויקט ודירוג של Aa2 לתקופת התפעול של הפרויקט. לאור מועד ההמרה, נקבע לפרויקט דירוג Aa2 באופק יציב.

הסכמי הזרמת ההון

הסכם הזרמת ההון נחתם במקור בין הזכין לבין בעלי המניות של הזכין לבין המלווים. במסגרת ההסכם (ומבנה ההחזקות הנוכחי בזכין) התחייבה שפיר הנדסה אזרחית, להזרים הון בסך של עד כ- 150 מיליוני ש"ח לטובת הזכין, שיהווה 15% מהיקף הפרויקט בנוסף להתחייבויות להעמיד ערבויות כנדרש בהתאם לתנאי ההסכם. שפיר הנדסה אזרחית העמידה את ההון העצמי לזכין באמצעות הלוואת גישור מבנקים ישראליים שהועמדה ישירות על ידם לזכין והינה מגובה בערבות בנקאית שהועמדה על ידי שפיר הנדסה אזרחית. בסמוך למועד ההמרה, נפרעה הלוואת הגישור באמצעות הזרמת הון של הבעלים בסך של כ- 105 מיליון ש"ח כאשר ליתרה שימשה חלק מן ההלוואה לזמן ארוך.

בטוחות

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

הסכמי הקמה ותפעול

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר הזכין בהסכם הקמה עם קבלן הקמה (מיזם משותף של שפיר הנדסה אזרחית ושל חברת תשתיות איטלקית). ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין הזכין לקבלן ההקמה, באופן שבו האחריות לביצוע עבודות הבנייה בפרויקט מוטלת על קבלן ההקמה על בסיס גב אל גב, באמצעות שני השותפים בקבלן ההקמה, יחד ולחוד. בנוסף, קבלן ההקמה התקשר עם חברת צד ג' קבלן

מערכות. בנוסף לאמור, התקשר הזכיין גם בהסכם תפעול ותחזוקה עם קבלן תפעול (חברה בבעלות מלאה של שפיר הנדסה אזרחית). 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 ההקמה לקבלן ההפעלה נחתם הסכם ממשק שמסדיר את המעבר בין תקופת ההקמה לתקופת ההפעלה. קבלן ההפעלה יתקשר בהסכם עם קבלן המערכות הנ"ל, שימשיך לספק שירותים גם בתקופת ההפעלה.

10.14.3. הליכים משפטיים

ביום 21 בפברואר 2022 הומצאה לחברה תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים כנגד הזכיין, קבלן ההקמה, שפיר הנדסה אזרחית וכן כנגד מזמינת הפרויקט, חברת נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ (יחד - "המשיבות"), במסגרתה טוענים המבקשים, אשר הינם לכאורה תושבי אזור הפרויקט, כי המשיבות, האחראיות, לטענת המבקשים, לתכנון המפורט ולביצוע הפרויקט, יצרו, שלא כדיון, מפגעי רעש וזיהום אוויר בעת ביצוע הפרויקט, אשר גרמו נזקים לכל תושבי אזורי המגורים שבסמוך לביצוע הפרויקט (תושבי שכונות ו/או יישובים סמוכים בירושלים ובמועצה האזורית מטה יהודה) ולאלה השוהים בו מכח עבודתם או מכל טעם אחר, בסכום העולה על 2.5 מיליון ש"ח - המבקשים הותירו את חישוב הנזק לכל חבר קבוצה למועד אישור התובענה הייצוגית אך הצהירו כי סכום הנזק הכולל מצוי בסמכות בית המשפט האמור. בקשת האישור תוקנה בחודש יולי 2022 בעקבות בקשת החברה שאושרה על ידי בית המשפט. בחודש פברואר 2023 הגישה החברה תשובת לבקשה לבית המשפט. דיוני קדם משפט נערכו בחודש מאי 2024 ופברואר 2025. במסגרת הדיון האחרון הופנו הצדדים להליך של גישור. בשלב מקדמי זה, אין ביכולתה של החברה ו/או חברות הבת להעריך את סיכוייה של הבקשה.

פרויקטים אשר נמצאים בשלבי הקמה שונים ליום 31 בדצמבר 2024

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 במלואה (100%) על ידי הקבוצה, זכתה ביום 1 בנובמבר 2009 במכרז שפרסם משרד האנרגיה לרישיון הקמה ותפעול של רשת חלוקת גז טבעי באזור המרכז. תקופת הרישיון הינה 25 שנים המתחילה ביום הענקת הרישיון הרלוונטי (1 בנובמבר 2009), בכפוף לאפשרות ביטול הרישיון לפני תום התקופה כמפורט בחוק וברישיון.

בהתאם לכך, אנ.ג'י מרכז הינה בעלת הזכות הבלעדית באזור המרכז (האזור תחום בין נתיניה בצפון לגדרה בדרום) להקים ולהפעיל רשת חלוקה של גז טבעי במשך כל תקופת הרישיון כאשר היא נושאת בכל עלויות התכנון, ההקמה וההפעלה של רשת החלוקה. הכנסות אנ.ג'י מרכז מתקבלות מדמי חיבור חד פעמיים לרשת החלוקה ומתעריף דמי חלוקה על פי גודלו של הלקוח (היקף צריכת הגז) כמפורט ברישיון, כאשר על פי רשיון 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-0.17 ש"ח למטר מעוקב גז טבעי ללקוח קטן מאוד ועד כ-0.05 ש"ח למטר מעוקב גז טבעי ללקוח גדול מאוד (בגין 25 מיליון מטר מעוקבים ראשונים בשנה וסך של כ-0.0057 ש"ח בגין כל כמות נוספת באותה שנה). התעריפים המפורטים לעיל צמודים לסל מדדים²⁵.

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

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). בפועל, ליום 31 בדצמבר 2024, הושקעו סך של כ-212 מיליון ש"ח.

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

נכון למועד הדוח, חלים עיכובים מסויימים בלוחות הזמנים של פרישת הרשת ביחס להנחת קצב הפרישה שעליה מבוססים תנאי הרישיון, עיכוב הנובע בעיקרו מעיכובים אקסוגניים ושינויים רגולטוריים, סטטוטוריים והנדסיים כמו גם שדרוגים שנדרשה אנ.ג'י מרכז להטמיע ברשת החלוקה החורגים מתנאי הרישיון וההתחייבויות אותן נטלה על עצמה אנ.ג'י מרכז במרכז 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 מעריכה כי תהיה זכאית לפיצויים מן המזמין בהיקף של כעשרות מיליוני ש"ח. לענין תביעת החברה שהוגשה כנגד המזמין ראו להלן.

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

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

במהלך השנים 2023 - 2024 רשות הגז הגישה בקשות שונות לחילוט סכומים של מאות אלפי ש"ח (ובמסגרת זו אף חולטו בשנת הדוח ערבויות בסך נמוך ממיליון ש"ח) לאור עיכובים במועדי החיבור, לעמדתה. חברות אנ.ג'י. מנהלות הליכים משפטיים כנגד החילוטים כאמור.

בהתאם לתנאי הרישיון, העברה או רכישה של שליטה באנ.ג'י מרכז טעונה אישור שר האנרגיה והמים. העברה או רכישה של אמצעי שליטה באנ.ג'י מרכז טעונה מתן הודעה מוקדמת לרשות הגז הטבעי ובמידה וזו תסתייג מההעברה – תהא טעונה את אישור השר כאמור. בנוסף להתחייבויותיה של אנ.ג'י מרכז בנוגע להקמת והפעלת רשת חלוקת גז טבעי, מחויבת אנ.ג'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**"²⁶, עימה התקשרה אנ.ג.י מרכז בהסכם בחודש נובמבר 2010. ההסכם כאמור עם נתיבי גז²⁷ מסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים בכל הנוגע לחיבור מתקני הגז המופעלים על ידי אנ.ג.י מרכז לרשת ההולכה שהוקמה על ידי נתיבי גז, באופן אשר יאפשר לאנ.ג.י מרכז לספק שירותי גז בהתאם לרישיון שקיבלה.

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

יצוין, כי במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023, רשות הגז הטבעי פנתה לקבוצה בטענה, כי השלמת העסקה במסגרתה השקיעה הקבוצה בהונה של פז בית זיקוק אשדוד בע"מ (להלן: "**בז"א**") מעלה חשש לגישתה להפרה לכאורה של הוראות הדין החל על חברות אנ.ג.י מכח הרישיונות שהוענקו להם, בהיותה של בז"א מזקק נפט ולאור הוראה בחוק הקובעת מגבלות על מתן רישיון חלוקה לבעל זיקה למזקק. בהתאם לאמור לעיל, ביקשה הרשות הבהרות עובדתיות מחברות אנ.ג.י. וכן ככל שהבהרות אינן מסירות את החשש האמור, התייחסות לאופן בו תפעלנה חברות אנ.ג.י לתיקון ההפרה כאמור. בחודש אפריל 2024 הודיעה הרשות לחברה כי היא דוחה את עמדתה של החברה בדבר אי הפרת תנאי הרישיונות וקבעה כי עליה לתקן את ההפרה בתוך מספר חודשים (להלן: "**ההחלטה**"). ביום 9 ביוני 2024 הגישו חברות החלוקה (חברות אנ.ג.י) והחברה (להלן: "**העותרות**") עתירה לבית המשפט העליון ובקשה למתן צו על תנאי (להלן: "**העתירה**") כנגד מנהל רשות הגז הטבעי (להלן: "**המנהל**") בגין מתן ההחלטה. ביום 30 בספטמבר 2024 ניתן על ידי בית המשפט העליון תוקף של פסק דין להסכמות הצדדים בעתירה, לפיהן, העותרות התחייבו כי בתוך שנה מיום מתן פסק הדין הן ירפאו את ההפרה נשוא ההליך המשפטי ולשם כך תפעלנה העותרות באחת משתי אפשרויות - (א) מכירת רישיונות החלוקה של חברות החלוקה במלואם, או - (ב) החברה תרד להחזקה נמוכה מ- 10% מהון המניות של בז"א וכן תבוטל זכאותה של החברה למנות דירקטור בבז"א. עוד הוסכם כי ככל שהעותרות עדיין תימצאנה בהפרה ביום 30 בספטמבר 2025, יוכל המנהל לפעול לביטול הרישיונות ולא תהיינה לעותרות טענות נגד היותן של העותרות בהפרה או נגד הליכי ביטול הרישיונות, ככל שיינקטו.

בחודש אפריל 2023 הגישה אנ.ג.י מרכז תביעה כספית לביהמ"ש המחוזי מרכז כנגד, בין היתר המדינה ורשות הגז הטבעי (להלן: "**הנתבעות**"), לתשלום סך של כ- 202 מיליון ש"ח בגין נזקים שנגרמו לה במסגרת הפרויקט, וזאת, בשל כשלים שנוצרו על-ידי המדינה ורשויותיה - במסגרת ניהולן את הפרויקט ובמסגרת תפקידן כמאסדרות של תחום משק הגז הטבעי בישראל. התרשלות זו נוגעת הן בכל הנוגע לאסדרת הדרישות החלות על צרכני רשת החלוקה, הן בכשלים ובחסמים שיצרו המדינה ורשויותיה בכל הנוגע לפעולתן של חברות החלוקה והן בקשר עם דרישות נוספות ושינויים שהוכתבו על-ידי המדינה ורשויותיה במסגרת ביצוע הפרויקט, אשר הובילו, בין היתר, לעיכובים בפריסת רשת החלוקה. במהלך שנת 2024 הגישו הנתבעות כתב הגנה וכן, בין היתר, בקשה לסילוק על הסף של התביעה. בקשת הנתבעות נדחתה על ידי בית המשפט והנתבעות הגישו בגינה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון. בקשת רשות הערעור נדונה בדיון שהתקיים ביום 19 בפברואר 2025 וטרם ניתנה החלטה בבקשה זו. בשלב מקדמי זה של התביעה, ובשים לב לבקשת רשות הערעור כאמור, לא ניתן לאמוד את סיכוייה.

אנ.ג.י מרכז הגישה במהלך הרבעון האחרון של 2023, הודעה לרשות הגז בדבר עיכובים בלוחות הזמנים עקב פרוץ מלחמת חרבות ברזל בחודש אוקטובר 2023, אשר משפיעה על הפרויקט הן לעניין עיכובים

26 חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ ("**נתג"ז**" 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.ג.י מתחברת אל מערך הולכת הגז הטבעי באמצעות מתקני הפחתת לחץ המאפשרים חלוקת גז טבעי לצרכני גז טבעי בלחץ נמוך (נמוך מ-16 BAR). לפרטים אודות נתג"ז ראו באתר האינטרנט בכתובת: <http://www.ingl.co.il>

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

בשרשרת האספקה והן בהיבטי כח אדם שגויס לשירות מילואים. נכון למועד זה לא ניתן לכמת את היקף ההשפעה של המלחמה על לוחות הזמנים.

מימון

נכון למועד הדוח, מקימה ומתפעלת אנ. ג'י מרכז את הפרויקט, בעיקר באמצעות שטרי הון והלוואות בעלים וכן באמצעות הלוואות אונקול לזמן קצר.

חלוקת גז טבעי - איזור חדרה והעמקים 10.16

ביום 6 בדצמבר 2012 זכתה חברת סופר אנ. ג'י חדרה והעמקים-חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ (להלן: "אנ.ג'י צפון") המוחזקת במלואה על ידי הקבוצה, במכרז לרישיון הקמה תחזוקה ותפעול של רשת חלוקת גז טבעי באזור הצפון (חדרה והעמקים)²⁸. תקופת הרישיון הינה 25 שנים המתחילה ביום הענקת הרישיון (21 באפריל 2013), בכפוף לאפשרות ביטול הרישיון לפני תום התקופה כמפורט בחוק וברישייון²⁹. בהתאם לכך, אנ.ג'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.

הכנסות אנ.ג'י צפון מתקבלות מדמי חיבור חד פעמיים לרשת החלוקה ומתעריף דמי חלוקה על פי גודלו של הלקוח (היקף צריכת הגז) כמפורט ברשיון. כאשר על פי רשיון אנ.ג'י צפון, דמי חיבור חד פעמיים עשויים לנוע בין כ-1.6 אלפי ש"ח לחיבור של צרכן קטן מאוד (שצריכת הגז שלו נמוכה מ-10 אלפי מטר מעוקב של גז טבעי בשנה) ועד לסכום של 1.6 מיליון ש"ח עבור צרכן גדול מאוד (שצריכת הגז שלו עולה על 12 מיליון מטר מעוקב של גז טבעי בשנה). דמי החלוקה שרשאית אנ.ג'י צפון לגבות מלקוחותיה בהתאם לתנאי הרישיון ינועו בין כ-0.2 ש"ח למטר מעוקב גז טבעי ללקוח קטן מאוד ועד כ-0.056 ש"ח למטר מעוקב גז טבעי ללקוח גדול מאוד (בגין 25 מיליון מטר מעוקבים ראשוניים בשנה וסך של כ-0.0062 ש"ח בגין כל כמות נוספת באותה שנה). הסכומים האמורים יוצמדו לסל המדדים³⁰.

על פי תנאי הרישיון מחויבת אנ.ג'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 המדדים. בפועל, ליום 31 בדצמבר 2024, הושקעו סך של כ-226 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.

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

נכון למועד הדוח, חלים עיכוב מסויימים בלוחות הזמנים של פרישת הרשת ביחס להנחת קצב הפרישה שעליה מבוססים תנאי הרישיון, עיכוב הנובע בעיקרו מעיכובים אקסוגניים ושינויים רגולטוריים, סטוטוריים והנדסיים כמו גם שדרוגים שנדרשה אנ.ג'י צפון להטמיע ברשת החלוקה החורגים מתנאי הרישיון וההתחייבויות אותן נטלה על

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

29 בין היתר נקבע, כי למדינה שמורה הזכות לבטל את הסכם הרישיון על פי שיקול דעתה בכל עת "מטעמי נוחות", כאשר במקרה כזה אנ.ג'י צפון תהיה זכאית לפיצוי על בסיס שווי השוק של הפרויקט שייקבע ע"י מנהל רשות הגז הטבעי על בסיס הערכת שווי חיצונית.

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

עצמה אנ.גיי צפון במכרז וכן כתוצאה מקשיים משמעותיים עימם נאלץ להתמודד שוק הגז הטבעי בישראל בשנים האחרונות על רקע שינויים בתנאים המשקיים לרבות על רקע פערים משמעותיים בין תחזיות הביקוש לגז טבעי לבין הביקושים בפועל. בגין האמור לעיל, לגישת החברה, היא תהא זכאית להתאמה ועדכון של תנאי הרישיון לשינויים שהתחוללו בשוק וברשתות החלוקה, בהתאם לכלים המשפטיים הקבועים בהוראות הדין ובתנאי הרישיון, בשים לב כי בהתאם להוראות הדין ותנאי הרישיון, שדרוגה של רשת החלוקה ושינויים בתנאי הרישיון מקימים לבעל הרישיון זכות לקבל תוספת תשלום ולהתאמת תנאי הרישיון לשינויים שנכפו עליו (כפי שאף בוצע על-ידי רשות הגז הטבעי במספר מועדים). עם זאת, עיכוב כאמור עלול, בנסיבות מסוימות, להקים טענה בידי מעניק הרישיון, לביטול הרישיון³¹. 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 מיליוני ש"ח³². כאמור לעיל, חברות החלוקה פועלות לעדכון תנאי הרישיונות. פעילות זו תהא תלויה, בין היתר, אך לא באופן בלעדי, בתוצאות התביעה שהגישה סופר אנ. גיי מרכז המפורטת בסעיף 10.15 לעיל.

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

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

במהלך השנים 2023 - 2024 רשות הגז הגישה בקשות שונות לחילוט סכומים של מאות אלפי ש"ח (ובמסגרת זו אף חולטו בשנת הדוח ערבויות בסך נמוך ממיליון ש"ח) לאור עיכובים במועדי החיבור לעמדתה. חברות אנ.גיי. מנהלות הליכים משפטיים כנגד חילוטים כאמור.

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

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

לפרטים אודות פניה שקיבלה אנ.גיי מרכז מרשות הגז הטבעי ברבעון השלישי של 2023 בקשר עם עסקה להשקעה בהונה של בז"א, ראו סעיף 10.15.1 לעיל.

אנ.גיי צפון הגישה במהלך הרבעון האחרון של 2023, הודעה לרשות הגז בדבר עיכובים בלוחות הזמנים עקב פרוץ מלחמת חרבות ברזל בחודש אוקטובר 2023, אשר משפיעה על הפרויקט הן לעניין עיכובים בשרשרת האספקה והן בהיבטי כח אדם שגויס לשירות מילואים. נכון למועד זה לא ניתן לכמת את היקף ההשפעה של המלחמה על לוחות הזמנים.

31 במסגרת רישיון לסופרג חדרה הוסף סעיף של "ביטול מטעמי נוחות" - להערכת יועציה המשפטיים של החברה תוספת סעיף זו מחזקת את הערכת החברה לזכאותה לפיצוי האמור.

32 יצויין בהקשר זה כי בג"צ (בהליך 4838/17 אוניפארם נ' מנהל רשות הגז הטבעי ואנ. גיי 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.

נכון למועד הדוח, מקימה ומתפעלת אג. גיי צפון את הפרויקט, בעיקר באמצעות שטרי הון והלוואות בעלים וכן באמצעות הלוואות אונקול לזמן קצר.

10.17. 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%)³³ - כפיר רכבת קלה בע"מ (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).

10.17.1. 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").

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 12 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 ודיפו נוסף בגבעת רם.

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.

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

33 חלק שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ בזכיון - 50%. 50% הנותרים בבעלות הזכיין של חברה בת של חברת CAF - חברת רכבות ותשתיות רכבת ספרדית.

ביום 27 בפברואר 2025 החל הזכיין, לאחר קבלת אישור הפעלה, להפעיל את הארכות הקו האדום, וכן השלים את החלפת המערכות הרכבתיות בתוואי הקו האדום המקורי תוך הכנסה לשירות של קרונות הרכבת החדשים. אורכו של הקו האדום המוארך הינו כ-21 ק"מ והוא כולל 35 תחנות.

עם תחילת הפעלתו ותחזוקתו של הקו האדום המוארך כאמור, הושלם השלב השני של הפרויקט. במועד האמור הועמדה על ידי הזכיין ערבות הפעלה מעודכנת וכן התגבשה זכאות הזכיין לקבלת תשלומים על חשבון מענק ההקמה מאת המזמין בהתאם לקבוע בהסכם הזיכיון.

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

(א) מענק הקמה, אשר נקבע בהתאם להוראות המכרז, העומד על סך של כ-3.8 מיליארד ש"ח, אשר ישולם לזכיין בהתאם לאבני דרך לאורך תקופת ההקמה של הפרויקט (למועד הדוח התקבל על חשבון המענק סך של כ-1,070 מיליון ש"ח).

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

הערכות ותחזיות החברה (והזכיין) ביחס להיקף הפרויקט וההכנסות הצפויות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, המבוסס על מידע המצוי בידי החברה נכון למועד 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 זה ובכלל זאת עקב, בין היתר, תלות הזכיין (והחברה) בצדדים שלישיים עימם יתקשר (ו/או התקשר) הזכיין, שינויים והתפתחויות בסביבה הכללית של הפרויקט ובגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות הזכיין ו/או החברה.

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

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

בהתאם להסכם וכנהוג בהסכמי זיכיון דומים, המדינה זכאית לסיים את הסכם הזיכיון, בין היתר, במקרים הבאים: אם 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 ההסכם 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 ההסכם זיכיון זה ללא הסכמת המדינה מראש.

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

עם השלמת הליך הסגירה הפיננסית וקבלת צו תחילת עבודות (NTP) עפ"י ההסכם הזיכיון, הסכימו הרשות הממונה והזכיין על רשימת אבני דרך שבהן נדרש הזכיין לעמוד, תוך הגדרת תאריכי יעד להשלמתן (זאת בנוסף על אבני הדרך הקבועות בהסכם הזיכיון) (להלן: **"מכתב אבני הדרך"**). בתקופה שחלפה מאז הושגו ההסכמות כאמור, שלחה המדינה מעת לעת לזכיין מכתבי קנסות בגין אי עמידה באבני דרך הקבועות במכתב אבני הדרך בהיקף מצטבר של עשרות מיליוני ש"ח, כאשר במקביל הגיש קבלן ההקמה תביעות הנוגעות לעבודות שנדרש קבלן ההקמה לבצע מעבר לתכולת ההסכם הזיכיון. בחודש מרס 2022 הגיעו הזכיין והמדינה להסכם שבמסגרתו ויתרה על מדינה על רובם המכריע של הקנסות כאמור והזכיין ויתר על חלק מהתביעות שהגיש בעניין העבודות שביצע מעבר לתכולת ההסכם הזיכיון.

בחודש אוקטובר 2024 נחתמה תוספת להסכם הזיכיון ביחס לפרויקט במסגרתה עודכנו סעיפים מסוימים בהסכם הזיכיון תוך שמירה על התחייבויות הקבלן לבנות, לתחזק ולהפעיל את הפרויקט בהתאם להוראות ההסכם הזיכיון. בין היתר הוסדרו בתוספת האמורה הנושאים הבאים:

א. עדכון לוחות הזמנים: הפעלת הארכות "הקו האדום" נקבעה לרבעון הראשון של שנת 2025. המועד להפעלת שני השלבים הראשונים של הקו הירוק (שלבי הפעלה 3 ו-4 להסכם הזיכיון) נקבע לרבעון הראשון לשנת 2026. המועד להפעלת השלב השלישי והאחרון של "הקו הירוק" ייקבע על ידי הצדדים במועד מאוחר יותר.

ב. תשלום שיפוי כללי לזכיין בגין עיכובים שחלו בפרויקט (ובאמצעותו לקבלן ולמפעיל הפרויקט בהתאם לחלוקה שנקבעה בתוספת) על ידי המדינה וכן תשלומים בגין תביעות שהוגשו ע"י קבלן ההקמה ומפעיל הפרויקט בגין הוראות שינוי שניתנו בפרויקט ושישולמו בהתאם לאבני דרך ותנאים שנקבעו בתוספת.

ג. עדכון לוחות הזמנים של ההקמה ומועדי אבני דרך לתשלום, בהתאם למועדים מוסכמים שנקבעו בתוספת להסכם לרבות קביעת קנסות או מענקים בגין איחור או הקדמה של לוחות הזמנים האמורים. בנוסף, נכללו בתוספת הוראות הנוגעות לעבודות תחזוקה, שדרוגי תשתיות, ושיתוף פעולה בין המדינה לזכיין בעבודות עתידיות בפרויקט שצפויות לגרום לשיבושים בשירות המסחרי לנוסעים.

ד. ויתור הדדי על תביעות בגין עיכובים ואירועים שהתרחשו עד למועד החתימה על התוספת, למעט חריגים שהוסכמו בתוספת.

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

הסכם מימון החוב הבכיר

הסכם המימון של החוב הבכיר נחתם בין הזכיון לבין קונסורציום של מממנים, בראשותו של בנק ישראלי (להלן: "המלווים"). הסכם המימון קובע מסגרת מימון חוב בכיר עד למועד ההמרה (שיחול 24 חודשים לאחר קבלת אישור הפעלה מלא לפרויקט, להלן: "מועד ההמרה") בהיקף כולל של כ-2.8 מיליארדי ש"ח, באמצעות מספר מסגרות אשראי, כמפורט להלן, ובמועד ההמרה - העמדה של הלוואה לזמן ארוך (כמפורט להלן) (להלן ביחד: "החוב הבכיר"). מסגרות האשראי תישאנה ריבית שנתית משתנה, כאשר הלוואות ביורו תהיינה על בסיס LIBOR, וההלוואות בש"ח תהיינה על בסיס ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח הנע בין 2%-2.6% (אחוזים):

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת יתרת ההלוואות על סך של כ-293 מיליון אירו, וכ-1,393 מיליון ש"ח

מסגרת אשראי לאחר מועד ההמרה

מסגרת החוב הבכיר עד מועד ההמרה וכן חלק ממסגרת ה- Stand-By תומרנה במועד ההמרה להלוואה שבסיס הריבית שלה הינו קבוע. בנוסף, במועד שעד 24 חודשים ממועד ההמרה, תינתן אפשרות לזכיון ליטול הלוואה נוספת מתוך המסגרת ארוכת הטווח, באופן שבו סכום החוב הבכיר אל מול סכום ההון הנדרש לפרויקט יעמוד על יחס של 90% חוב ו-10% הון. סך היקפה של מסגרת האשראי לאחר מועד ההמרה הוא כ-220 מיליון יורו. שיעור הריבית בגין המסגרת ארוכת הטווח מבוסס על שקלול דירוג החוב של הזכיון ושיעורן המצטבר של ריבית בסיס בתוספת מרווח ריבית נוסף על ההלוואות כמפורט להלן. פירעון ההלוואה (קרן וריבית) ייעשה על בסיס רבעוני, החל ממועד ההמרה. מועד פירעונה הסופי הוא 9 חודשים לפני מועד תום תקופת הזיכיון או 17.25 שנים ממועד ההמרה (לפי המוקדם). ריביות מסגרת זו תהיינה על בסיס ריבית יורו קבועה על בסיס עסקת החלף בין ש"ח ליורו למח"מ המתאים, בתוספת מרווח הנע בין 2.25%-2.5%³⁴.

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

בנוסף לאמור, מוסדרת במסגרת ההסכם עילת cross default, אשר קובעת כי חובו של הזכין יועמד לפירעון מידי כאשר צד רלוונטי להסכם המימון³⁵ לא עומד באחת ההתחייבויות הפיננסיות ו/או הביצועיות האחרות שלו (שלא במסגרת הסכם מימון זה), או כאשר אחת ההתחייבויות הפיננסיות ו/או הביצועיות שלו כאמור מועמדת (או שיש זכות לנושה להעמידה) לפירעון מידי, ובלבד שביחס לצד הרלוונטי שאינו הזכין (כגון קבלני משנה מהותיים ו/או בעל מניות) הפרת התחייבות זו הינה מהותית עבור הפרויקט ו/או להסכמי המימון ו/או מסמכי המימון.

התחייבויות שונות של הזכין כלפי המלווים

במסגרת הסכם מימון החוב הבכיר ("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 (כלוה או כמלווה).

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

הסכמי הזרמת ההון ובעלי המניות

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

שפיר הנדסה אזרחית תעמיד את חלקה בהון העצמי לזכין באמצעות הלוואה ישירה או בהלוואת גישור מבנקים ישראליים שתועמד על ידם ישירות לזכין ותגובה בערבות בנקאית שתועמד על ידי שפיר הנדסה אזרחית. ההלוואה כאמור תיפרע לאורך תקופת ההקמה ועד פירעונה הסופי במועד ההמרה. הריבית של

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

מסגרת זו מבוססת, ביחס לחלק השקלי, על בסיס ריבית בנק ישראל, וביחס לחלק ביוור - על בסיס LIBOR, בתוספת מרווח הנע בין 1.3%-1.85%.

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

בטוחות

להבטחת קיום התחייבויות הזכיון במסגרת ההסכמים לעיל, שעבד הזכיון לטובת המלווים (באמצעות נאמן) את נכסיו כמפורט להלן: (א) שעבוד שוטף כללי, יחיד, ללא הגבלה בסכום, מדרגה ראשונה, על כל הנכסים, הזכויות וההכנסות מהנכסים והזכויות של הזכיון בכפוף להחרגות מקובלות המפורטות באגרת החוב, והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב; (ב) שעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, על כל זכויותיו של הזכיון מכוח הסכם 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. בנוסף, שעבדו בעלי המניות בזכיון בשעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, את החזקותיהם בזכיון ואת הזכויות הנלוות להן, והכל בהתאם לקבוע באגרות החוב.

10.17.3 הסכמי הקמה ותפעול

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

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

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

במהלך שנת 2024, הוגשו מספר בקשות לאישור תובענות ייצוגיות כנגד הזכיון (בסכום מצטבר שאינו מהותי לחברה) במסגרתן טוענים המבקשים טענות שעיקרן נוגע לגביית דמי הנסיעה והפיצוי הכספי, מקור סמכות הגביה וחוקיותו.

ביום 13 בינואר 2025 מסר נציג הסתדרות העובדים הכללית החדשה - מרחב ירושלים (להלן: "ההסתדרות") התראה על שביתת נהגי הרכבת הקלה החל מיום 28.1.2025 ואילך. מועד זה הוארך על ידי ההסתדרות לצורך ניסיונות הידברות שלא צלחו. המניע להודעה זו הינו הפתיחה הצפויה של הארכות הרכבת הקלה כמפורט בסעיף 10.17.1 לעיל וטענות נהגי הרכבת בין היתר, צעדים חד צדדיים שנוקטת הזכיינית ללא הסכמת ועד העובדים וההסתדרות, ניסיון להטמיע תוכנית תוך שינוי מתכונת העסקה באופן חד צדדי ללא הסכמת הוועד וההסתדרות, נקיטת צעדים חד צדדיים מצד החברה שיש בהם לפגוע בתנאי העבודה ושינויים חד צדדיים העלולים לפגוע בטיחות הנהגים וציבור הנוסעים. ביום 5 לפברואר 2025 פנתה חברת התפעול והתחזוקה לבית הדין האזורי לעבודה בבקשה לצו מניעה כנגד צעדים ארגוניים של ועד העובדים. בבקשה צוין, בין היתר, כי הסכם קיבוצי שמסדיר את פתיחת הארכות הקו האדום נחתם בשנת 2023 ועודנו בתוקף. ביום 25 בפברואר 2025 ניתנה החלטת בית הדין האזורי לפיה ניתן צו מניעה למניעת השבתת הרכבת הקלה, מלאה או חלקית, עד ליום 27 במרס 2025. כן קבע בית הדין כי לא שוכנע שהתוכנית החדשה (להפעלת הרכבת הקלה) מהווה סיכון בטיחותי המצדיקה צעדים ארגוניים וכי במועד ההחלטה עדיין עומד בתוקפו ההסכם הקיבוצי שנחתם בשנת 2023.

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

ביום 22 בינואר 2020, התקבלה אצל החברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים של משרד הבטחון, לפיה הצעתה של חברה ייעודית (SPC) שהוקמה לצורך ההליך המכרזי על ידי שפיר הנדסה אזרחית (60%) וחברה צד ג' (40%) בלתי קשור³⁶ (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 יתכנן, יממן, יקים, יפעיל יתחזק וימסור את הפרויקט הכולל שלושה מרכזים לוגיסטיים של צה"ל הפזורים ברחבי המדינה, הכל בהתאם לתנאי הסכם הזיכיון ולאבני הדרך הקבועות בו.

10.18.1. הסכם הזיכיון

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

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

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

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

(ב) בנוסף, החל ממועד הפעלת הפרויקט (לרבות באופן חלקי ביחס להפעלה חלקית) ולאורך כל תקופתו, בהתאם לתנאי הסכם הזיכיון, הזכיון יהיה זכאי לתשלומים קבועים הוניים ותפעוליים ותשלומים משתנים בהיקף כולל המוערך במועד זה במעל 5 מיליארד ש"ח.

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

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

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

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

יצוין כי נכון למועד הדוח, קיימים עיכובי לוחות זמנים בחלקים מן הפרויקט, הנובעים בעיקרם מאי קבלת אישורי רשויות לקידום הבניה, מסיבות שאינן נעוצות בחברה, מתוספות לתכולת הפרויקט ומהיבטים שונים של השלכות פרוץ מלחמת חרבות ברזל. החברה מצויה במועד זה במשא ומתן עם המזמין לעדכון לוחות הזמנים ולמתן פרונוט להשלכות העיכובים כאמור.

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

10.18.2. הסכם המימון (הסכם מימון החוב הבכיר)

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת יתרת הלוואת הגישור על סך של כ- 251 מיליון אירו, וכן כ- 169 מיליון אירו בגין ההלוואה לזמן קצר.

מסגרת אשראי לזמן ארוך:

מסגרת החוב הבכיר לזמן קצר וכן חלק ממסגרת ה- Stand-By תומרנה במועד ההמרה להלוואה לזמן ארוך שבסיס הריבית שלה הינו קבוע. בנוסף, במועד שעד 12 חודשים ממועד ההמרה, תינתן אפשרות לזכיין ליטול הלוואה נוספת מתוך המסגרת ארוכת הטווח, באופן שבו סכום החוב הבכיר אל מול סכום ההון הנדרש לפרויקט יעמוד על יחס של 90% חוב ו- 10% הון. סך היקפה של מסגרת האשראי לאחר מועד ההמרה הוא כ- 295 מיליון יורו. שיעור הריבית בגין המסגרת ארוכת הטווח מבוסס על שקלול דירוג החוב של הזכיין ושיעורן המצטבר של ריבית בסיס בתוספת מרווח ריבית נוסף על ההלוואות כמפורט להלן. פירעון ההלוואה (קרן וריבית) ייעשה על בסיס רבעוני, החל ממועד ההמרה. מועד פירעונה הסופי של המסגרת ארוכת הטווח הוא 9 חודשים לפני מועד תום תקופת הזיכיון או אוקטובר 2047 (לפי המוקדם). ריביות מסגרת זו תהיינה על בסיס ריבית יורו קבועה על בסיס עסקת החלף בין ש"ח ליורו למח"מ המתאים, בתוספת מרווח הנע בין 2.1 ל- 2.6 אחוזים³⁷.

העמדה לפירעון מיידי:

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

בנוסף לאמור, מוסדרת במסגרת ההסכם עילת cross default, אשר קובעת כי חובו של הזכיין יועמד לפירעון מיידי כאשר צד רלוונטי להסכם המימון³⁸ לא עומד באחת ההתחייבויות הפיננסיות (שלא במסגרת הסכם מימון זה), או כאשר אחת ההתחייבויות הפיננסיות כאמור מועמדת (או שיש זכות לנושה להעמידה) לפירעון מיידי, ובלבד שביחס לצד הרלוונטי שאינו הזכיין (כגון קבלני משנה מהותיים ו/או בעל מניות) הפרת התחייבות זו הינה מהותית עבור הפרויקט ו/או להסכמי או מסמכי המימון.

37 בכפוף לדירוג החוב.

38 הזכיין, או צד עיקרי אחר לפרויקט, לרבות קבלני התפעול וההקמה, קבלני המשנה, בעלי המניות בזכיין, או המלווים במסגרת הסכמי ההלוואה הנחותה, כהגדרתם בהסכמים הרלוונטיים.

10.18.3. התחייבויות שונות של הזכייין כלפי המלווים

במסגרת הסכם מימון החוב הבכיר, התחייב הזכייין כלפי המלווים בהתחייבויות שונות הנהוגות בהסכמים מסוג זה, הכוללות, בין היתר, התחייבות של הזכייין שלא לבצע חלוקת דיבידנד או חלוקה אחרת (למעט אם הזכייין עומד בתנאים ספציפיים שהוגדרו בהסכמים), התחייבות שלא להתקשר בעסקת מיזוג או פיצול והתחייבות לפעול לדירוג החוב. כמו כן, ההסכמים מגבילים את יכולתו של הזכייין להתקשר בהסכמי הלוואה אחרים (כלווה או כמלווה). בנוסף לכך, הסכם מימון החוב הבכיר מגביל את יכולתו של הזכייין להנפיק או להעביר הון מניות כלשהו (הגבלה על שינוי הבעלות בזכייין), להתקשר בהסכמים מהותיים וכן מגביל את יכולתו לבצע השקעות, הכל בכפוף לתנאים הקבועים בהסכמים.

10.18.4. הסכם הזרמת ההון והסכם הלוואת הגישור להון העצמי

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

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

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

10.18.5. בטוחות

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

10.18.6. הסכמי הפעלה ותפעול

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

בנוסף לאמור, התקשר הזכייין גם בהסכם תפעול ותחזוקה עם קבלן תפעול ותחזוקה (חברה בבעלות של שפיר הנדסה אזרחית (60%) והשותף (40%)). ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין הזכייין לקבלן

התפעול והתחזוקה, באופן שבו קבלן התפעול והתחזוקה יספק את השירותים הנדרשים לשם הפעלת הפרויקט ואחזקתו על בסיס גב אל גב. בין הזכין, קבלן ההקמה וקבלן ההפעלה והתחזוקה נחתם הסכם ממשיק שמסדיר את יחסייהם והאחריות לביצוע הפרויקט בתקופת ההקמה ובתקופת ההפעלה והתחזוקה.

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

10.18.7. הסכם רכישת החזקות אוריינ

ביום 5 בספטמבר 2023 (להלן: "מועד החתימה") התקשרה שפיר הנדסה אזרחית בהסכם עם אוריינ, לרכישת החזקותיה בזכין (40%) ובחברת התפעול (40%) של הפרויקט (להלן: "הסכם הרכישה"), כך שלאחר ובכפוף להשלמת עסקת המכירה (שהיתה כפופה לקבלת אישורים והסכמות מאת המזמין והגורמים המממנים), תחזיק שפיר הנדסה אזרחית ב-100% הן בזכין והן בחברת התפעול (להלן: "העסקה"), לפיו שפיר הנדסה אזרחית תרכוש את מניותיה של אוריינ ובחברת התפעול בתמורה לסך זניח ותיכנס בנעליה של אוריינ כבעלת מניות בחברת הזכין ובחברת התפעול באופן בו תחוב בכלל התחייבויות בעלי המניות בזכין ובחברת התפעול לרבות מכח הסכמי המימון והסכם הפרויקט, לרבות התחייבויות להזרמת הון, הלוואות בעלים, והעמדת ערבויות כמפורט לעיל. במסגרת זו יבטל הסכם בעלי המניות בין שפיר הנדסה אזרחית ואוריינ. שפיר הנדסה אזרחית התחייבה במסגרת ההסכם לשפות את אוריינ וכל מי מטעמה בגין כל הוצאה או חבות שתהיה לאוריינ בקשר עם הפרויקט ו/או הסכם הזיכיון ו/או הסכמי המימון ו/או חברת התפעול ו/או הזכין (לרבות תביעות צד ג'). העסקה כאמור הושלמה ביום 30 בדצמבר 2024 כמפורט להלן.

10.18.8. הסכם להשקעה בזכין ובחברת התפעול

ביום 4 בדצמבר 2023 התקשרה שפיר הנדסה אזרחית במזכר הבנות עם קרן נוי 4 להשקעה בתשתיות ואנרגיה, שותפות מוגבלת (להלן: "נוי" ו-"מזכר ההבנות") לפיו כפוף להשלמת עסקת רכישת החזקות אוריינ כמפורט לעיל ולהתקיימות תנאים מתלים נוספים, תרכוש נוי אחזקות בפרויקט, בהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים במזכר ההבנות ובהסכמים בין הצדדים (להלן: "עסקת נוי"), שלהלן עיקריהם: שפיר הנדסה אזרחית תעביר את אחזקות אוריינ בחברת הזכין ובחברת התפעול (40% בכל אחת מהחברות בהתאמה), לנוי; נוי תעמיד הלוואת preferred לזכין ותשלם את תמורת המניות, בסכומים שאינם מהותיים לחברה; נוי ושפיר הנדסה אזרחית יהיו זכאים לזכויות נוספות כבעלי מניות בזכין ובחברת התפעול, בהתאם להסכמי בעלי מניות ומסמכי התאגדות מעודכנים שיוכמו.

ביום 21 במרס 2023 נחתם בין הצדדים הסכם מפורט המשקף את הסכמות הצדדים כפי שסוכמו במסגרת מזכר ההבנות כאמור לעיל. במסגרת ההסכם המפורט נוספו הוראות הנוגעות לניהול החברה ובכלל זה מנגנוני החלטות ויישוב מחלוקות כמקובל בהסכמים אלה. כך, נקבע בהסכם כי כל עוד מחזיקה נוי 40% לפחות מהון הזכין והמפעיל, החלטות יתקבלו בהסכמת שני הצדדים. זאת, למעט הליכים שונים מול המזמין ונושאים אחרים אשר העדר הכרעה ממושכת בהם עלולה להוביל לקיפאון או לנוק מהותי, בהם - תוכל החברה לקבל את ההחלטה. בין הצדדים נקבעו מנגנוני שיפוי ביחס להחלטות כאמור.

בהמשך לאמור בסעיפים 10.18.7 ו-10.18.8 לעיל, ביום 30 בדצמבר 2024, לאחר שהתקיימו כלל התנאים המתלים להשלמת שתי מערכות ההסכמים (רכישת מניות אוריינ ומכירת מניות במסגרת עסקת נוי), לרבות קבלת אישורי המזמין, רשות התחרות ונציגי המלווים לפרויקט, הושלמו כלל ההסכמים כאמור.

בנוסף, במועד ההשלמה כאמור, נחתם ונכנס לתוקפו הסכם בין חברת התפעול של הפרויקט לבין החברה הבת בבעלות מלאה של החברה, פריץ, אשר לפיו תשמש פריץ כקבלן המשנה לתפעול הפרויקט (גב אל גב מול חברת התפעול). לפרטים אודות פעילות פריץ ראו סעיף 13 להלן.

יצוין כי לאחר השלמת ההסכמים, מחזיקה החברה (באמצעות שפיר הנדסה אזרחית וימית), ב- 60% מהון המניות של זכיין הפרויקט ושל חברת התפעול (להלן ביחד: "**החברות**"), כאשר נוי מחזיקה ב- 40% הנותרים בחברות כאמור. כן נכנסו לתוקפם במועד ההשלמה ההסכמים בין החברה לבין נוי ביחס לאופן ניהול החברות, כמפורט בסעיף 10.18.8 לעיל. כתוצאה מכלל המהלכים לעיל, ובכלל זה כניסת חברת פריץ כקבלן משנה לפרויקט זה והשלמת ההסכמים כאמור רשמה החברה בדוחותיה הכספיים לרבעון הרביעי של שנת 2024 רווח חד פעמי בסך של כ- 87 מיליון ש"ח (לפני מיסים), כאשר רווח נוסף בסך 6 מיליון ש"ח נדחה עד להתקיימות התנאים המתלים בגינו.

10.19. מתקן ההתפלה באשדוד

ביום 20 באוקטובר 2021 התקבלה אצל החברה הודעת ועדת המכרזים של מקורות פיתוח וייזום בע"מ ("**הודעת הזכייה**" ו- "**מקורות ייזום**", בהתאמה), לפיה נבחרה הצעתה של קבוצה המורכבת משפיר הנדסה אזרחית וחברה בת של ג'ניריישן קפיטל בע"מ ("**הקבוצה**" ו- "**השותפה**", בהתאמה) (המחזיקות בקבוצה בשיעור של 54% ו- 46%, בהתאמה, כאשר הזכויות הכלכליות שוות), כהצעה הזוכה במכרז לרכישה של חברות הזכיין והמפעיל של מתקן להתפלת מי ים באשדוד מידי מקורות ייזום, שיפוצו ושיקומו ("**מתקן ההתפלה**" או "**המתקן**" ו- "**המכרז**", בהתאמה), כמפורט בתמצית להלן. ביום 18 באוגוסט 2022, נחתמה הסגירה הפיננסית לפרויקט (להלן: "**הסגירה הפיננסית**") וזאת באמצעות השותפות המוגבלת (להלן: "**הרוכשת**") בבעלות החברה הבת שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ (להלן: "**שפיר הנדסה אזרחית**") וחברת בלוג'ן בע"מ (להלן: "**GES**" או "**בלוג'ן**"). הפרויקט כולל גם הקמת תחנת כח באתר ההתפלה (אשר תספק אנרגיה למתקן ולמנהל רשת החשמל (להלן: "**שפיר GES**" או "**זכיין תחנת הכח**"). במסגרת הסגירה הפיננסית התקשרו הרוכשת, הזכיין ושפיר GES במספר הסכמים שתמציתם מובאת להלן. ביום 25 באוגוסט 2022 השלימה השותפות את רכישת מתקן ההתפלה (להלן: "**מועד ההשלמה**") ומתקן ההתפלה נמסר לידיה, במסגרת רכישת חברות הזכיין והתפעול של הפרויקט, כנגד תשלום של 870 מיליון ש"ח. בנוסף לאמור, באותו יום, התקבל מאת המדינה (באמצעות מנהלת ההתפלה ברשות המים ומשרדי האוצר והאנרגיה), אישור Notice to Proceed (NTP) לעבודות שיקום מתקן ההתפלה.

מתקן ההתפלה באשדוד הינו בעל קיבולת ייצור מקסימלית של 140 מיליון מ"ק וזיכיון לייצור של 100 מיליון מ"ק בשנה, על פי הסכם זיכיון שמסתיים בסוף שנת 2038. במסגרת הפרויקט הרוכשת תשפץ ותשקם את המתקן, תוך תקופה של 24 חודשים ממועד השלמת הרכישה, ובכלל זה החלפה של אופן הטיפול המקדים במים הנשאבים מהים, החלפת מערכות הבקרה של המתקן ועוד. כמו כן, מתכננת שפיר GES הקמה של תחנת כוח בחצר המתקן, שתשמש את מתקן ההתפלה, על פי תנאי המכרז, ואשר צפויה להוזיל משמעותית את עלויות האנרגיה של המתקן. הזיכיון להפעלת תחנת הכוח יהיה לתקופה שתעמוד על המוקדם מבין 20 שנים ממועד הפעלת תחנת הכוח או 25 שנים ממועד השלמת הרכישה (כהגדרתו לעיל).

לאור, בין היתר, עיכובים בלוחות הזמנים בפרויקט, הנובעים בעיקרם מהיבטים שונים של השלכות פרוץ מלחמת חרבות ברזל מצוי הזכיין במועד זה במשא ומתן מול המזמין ביחס ללוחות הזמנים להשלמת ההקמה וביחס לתקופת ההפעלה.

ביום 17 באפריל 2023 התקבלה אצל הרוכשת שומה מטעם רשות מקרקעי ישראל ("**הרשות**"), בסכום של כ-162.5 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ ("**השומה**"), עקב שינוי ייעוד לקרקע בשטח מתקן ההתפלה בשטח של כ-7.4 דונם (מתוך שטח כולל של כ-83 דונם), אותה מייעדת הרוכשת להקמת תחנת הכוח. היקפה של השומה נובע, לגישת הרשות, בעיקר, עקב שינוי ייעוד הקרקע הנ"ל מייעוד של מתקן ההתפלה לייעוד של מתקן תחנת כח. בכוונת השותפות לנקוט בהליכי השגה, ערר ו/או ערעור לערכאות המוסמכות בהתאם לדין וכן אל מול החשב הכללי במשרד האוצר. יובהר

כי במועד זה, בטרם מיצוי ההליכים על ידי הרוכשת, אין באפשרותה של החברה להעריך את הסיכוי שתתקבל עמדת הרשות כאמור, או להעריך את ההשלכות של קבלת עמדת הרשות על הפרויקט. ביום 28 בספטמבר 2023 התקבלה אצל הרוכשת שומה מטעם רשות מקרקעי ישראל ("הרשות"), שומה מעודכנת בסכום של כ-88 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ ("השומה המעודכנת"). לאחר קבלת השומה המעודכנת פעלה השותפות בהליכי השגה, ערר ו/או ערעור לערכאות המוסמכות בהתאם לדין וכן אל מול החשב הכללי במשרד האוצר.

המידע האמור לעיל אודות שיקום המתקן ומסירתו והמועד הצפוי לכך, אופן הביצוע, קיבולת פוטנציאלית, הקמת תחנת כח והוזלת עלויות האנרגיה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו אינה ודאית ומתבססת, בין היתר, על אומדנים והערכות בדבר קבלת אישורי צדדים שלישיים, הסכמים שטרם נחתמו מול צדדים שלישיים, עלות והצלחת שיקום המתקן, שינויים בעלויות תשומות אנרגיה בשוק העולמי ועוד. לאור האמור ובשל, בין היתר, תלות בגורמים חיצוניים שונים אשר אינם בשליטת החברה אין כל ודאות כי מידע זה יתממש בחלקו ו/או במלואו.

הסכמי מימון

במועד הסגירה הפיננסית נחתמו שני מערכים של מסמכי מימון בהתאם למתואר לעיל:

10.19.1 מערך מימון הרוכשת

10.19.1.1 הרוכשת חתמה על הסכם המימון עם קונסורציום מממנים, הקובע מספר מסגרות אשראי בסכום כולל של כ-670 מיליון ש"ח (לפרטים אודות מימון להעמדת חלקה של שפיר הנדסה אזרחית בהון העצמי שנדרש לרוכשת להשלמת הרכישה, בסך 100 מיליון ש"ח, ראו פירוט להלן). פירעון ההלוואות מכל מסגרות כאמור צפוי להיות בתוך תקופה של עד כ-30 חודשים לאחר מועד המשיכה. מסגרות האשראי תישאנה ריבית שנתית משתנה, על בסיס ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 1.2% עד 2.65%. יצוין כי מתוך הסך האמור, סכום של 440 מיליון ש"ח יומחה לזכיין בסמוך לאחר קבלתו (ומאותו מועד יחולו עליו התנאים הרלוונטיים לחוב זה – כמפורט בסעיף 10.19.2 להלן).

ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת יתרת ההלוואה כאמור שנטלה הרוכשת על סך של כ-490 מיליון ש"ח.

10.19.1.2 הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים שבגינם יועמד חוב הרוכשת לפירעון מידי ואשר במהותם דומים לאירועי ההפרה המתוארים בסעיף 10.19.3 להלן, כאשר העמדה לפירעון מיידי של חוב הזכיין מהווה גם היא אירוע הפרה של הסכם המימון של הרוכשת (cross default). במסגרת הסכם המימון התחייבה שפיר הנדסה אזרחית לעמוד בהתחייבויות פיננסיות. ליום 31.12.2024 קיימת עמידה בהתניות שנקבעו.

10.19.1.3 בין המלווים, הרוכשת, והשותפות ברוכשת (שפיר הנדסה אזרחית ו-בלוגין) נחתם הסכם הזרמת הון במסגרתו התחייבות האחרונות, בין היתר, להזרים לרוכשת כספים, ככל שלא יהיו לה מקורות אחרים לכך, לצרכים שונים לרבות: לתשלומי ריבית או פרעון קרן למלווים (לרבות פרעון עד מחצית מסכום הגדלת מינוף שיועמד בנסיבות מסוימות) ולתשלום עד מחצית מסכום ההשתתפות העצמית באירועי ביטוח חריגים.

10.19.2.1. במסגרת הסגירה הפיננסית הוחלף החוב הקודם שנטל זכיון הפרויקט בחוב חדש שהועמד על ידי קונסורציום של מממנים. כמו כן, העומד במקביל לשפיר GES מימון לתקופת ההקמה של תחנת הכוח, אשר צפוי להפוך למימון ארוך טווח כשנה לאחר סיום הקמת תחנת הכוח (הזכיון ושפיר GES ביחד להלן: "היזמים").

10.19.2.2. הסכמי המימון קובעים מסגרות מימון חוב בכיר לטווח קצר ולטווח ארוך בהיקף כולל של כ-1,350 מיליון ש"ח ו-175 מיליון אירו ביחס למתקן ההתפלה ותחנת הכוח ומסגרת המיועדת להגדלת המינוף וכן מספר מסגרות נוספות כמקובל בפרויקטים מסוג זה כגון מסגרת שירות חוב, מסגרת הון חוזר ומסגרת מע"מ, כמפורט להלן (להלן וביחד: "החוב הבכיר"). מסגרות האשראי תישאנה ריבית שנתית מבוססת ריבית הפריים (או היורבור) בתקופת ההקמה, ועל האג"ח ממשלתי צמוד מדד וריבית יורו על בסיס SWAP Rate בתוספת מרווח של 2.15% עד 2.75%. היקף חלק מן המסגרות המפורטות לעיל מוצמד למדדים שונים.

10.19.2.3. האשראי לטווח הארוך לזכיון כאמור לעיל ייפרע לא יאוחר מ-3 חודשים לפני תום תקופת הזיכיון ביחס למתקן ההתפלה (דצמבר 2038) כאשר פירעון האשראי יחל במהלך תקופת השיקום של מתקן ההתפלה וייעשה על בסיס רבעוני.

10.19.2.4. האשראי ביחס לתחנת הכוח יהיה לתקופה של עד כ-6 חודשים לפני תום תקופת ההפעלה של תחנת הכוח (כ-19.5 שנות הפעלה) ויחל להיפרע על בסיס רבעוני לאחר השלמת ההקמה של תחנת הכוח.

ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת יתרת ההלוואות כאמור שנטל הזכיון על סך של כ-1,179 מיליון ש"ח ועוד כ-87 מיליון אירו.

10.19.3. העמדה לפירעון מיידי

הסכמי המימון מסדירים שורה של אירועים שבגינם יועמד חובת של כל אחד מהיזמים לפירעון מיידי. בין היתר, נקבעו כאירועים מסוג זה האירועים הבאים: הפרת התחייבויות שונות ביחס להסכם הזיכיון והסכם המימון לרבות התחייבויות פיננסיות הכוללות התחייבות כי יחס הכיסוי ההיסטורי, שהינו היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשירות החוב במשך 12 החודשים הקודמים למועד החישוב לבין החזר החוב בתקופה זו, לא ירד מ-1.05; יחס הכיסוי החזוי המינימלי לא ירד מ-1.05; היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשירות החוב עד לתום הפרויקט כשהוא מהווה בריבית החוב הבכיר לבין יתרת החוב הבכיר למועד החישוב (LLCR) לא ירד מ-1.05, כאשר בתרחישים מסוימים של כמויות מים מופחתות נקבעו יחסים אחרים (יחסים אלו טרם החלו להיבחן). כן נקבעה עילת הפרה צולבת (cross default), אשר קובעת זכות העמדה לפירעון מיידי של חובו משל היזם הרלוונטי כאשר צד רלוונטי להסכם המימון³⁹ לא עומד בהתחייבות פיננסית אחרת שלו, או כאשר יש זכות לנושה להעמיד חוב של צד רלוונטי כאמור לפירעון מיידי, ובלבד שביחס לצד הרלוונטי שאינו היזם (כגון קבלני משנה מהותיים ו/או בעל מניות) הפרת התחייבות זו הינה מהותית עבור הפרויקט ו/או למסמכי המימון.

יצוין כי מערך המימון לזכיון ולשפיר GES הינו מסוג Limited Recourse ולפיו למלווים זכות חזרה מוגבלת לבעלי המניות בגוף הרלוונטי והוא מוגבל למצבים מסוימים שהוגדרו בהסכם (לפרטים אודות ערבויות שהועמדו על ידם ראו להלן).

39 היזם, או צד עיקרי אחר לפרויקט, לרבות קבלני התפעול וההקמה, קבלני המשנה, בעלי המניות בזכיון ובמקרים מסוימים יזם תחנת הכוח עבור אשדוד התפלה, כהגדרתם בהסכמים הרלוונטיים.

10.19.4. התחייבויות נוספות של היזמים כלפי המלווים

במסגרת הסכמי המימון, התחייבו היזמים כלפי המלווים הרלוונטיים בהתחייבויות שונות הנהוגות בהסכמים מסוג זה, הכוללות, בין היתר, התחייבות שלא לבצע חלוקת דיבידנד או חלוקה אחרת (למעט בתנאים ספציפיים שהוגדרו בהסכמים), התחייבות שלא להתקשר בעסקת מיזוג או פיצול והתחייבות לפעול לדירוג החוב. כמו כן, ההסכמים מגבילים את יכולתם של היזמים להתקשר בהסכמי הלוואה אחרים (כלווה או כמלווה). בנוסף, הסכם מימון החוב הבכיר מגביל את יכולתו של היזם לבצע שינויים בהון, מגביל שינוי בעלות בזכיון וכן קובע מגבלות על התקשרות בהסכמים מהותיים וביצוע השקעות, הכל בכפוף לתנאים הקבועים בהסכמים.

10.19.5. מימון גישור לשפיר הנדסה אזרחית

לשפיר הנדסה אזרחית תועמדה בנוסף הלוואות גישור מתאגיד בנקאי ביחס לסכומים אותם היא נדרשת להעמיד לרוכשת ולשפיר GES (בין היתר, כחלקה בהון העצמי הנדרש). הלוואות אלו תועמדה חלקן באופן מיידי וחלקן בסמוך לתחילת הקמת תחנת הכח, תהיינה בסך כולל של עד 268 מיליון ש"ח (מתוכו כ- 38 מיליון ש"ח ביחס לתחנת הכח והיתר למתקן ההתפלה) ותיפרענה עד לא יאוחר מחודש אפריל 2025. ההלוואות תשאנה ריבית על בסיס בנק ישראל, בתוספת מרווח בשיעור של 1.20% עד 2.65%. ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת יתרת ההלוואה כאמור שנטל הזכיון על סך של כ- 241 מיליון ש"ח.

10.19.6. בטוחות

להבטחת קיום התחייבויות היזמים במסגרת ההסכמים לעיל, שעבד כל אחד מן היזמים לטובת המלווים (באמצעות נאמן) את נכסיו כמפורט להלן: (א) שעבוד שוטף כללי, יחיד, ללא הגבלה בסכום, מדרגה ראשונה, על בסיס כל הנכסים, הזכויות וההכנסות מהנכסים והזכויות של היזם בכפוף להחרגות מקובלות המפורטות באגרת החוב; (ב) שעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, על כל זכויות הזכיון מכוח הסכם הזכיון ושל שפיר GES את כל זכויותיה מכל הסכמי הפרויקט השונים. כמו כן שעבוד כל אחד מהיזמים את זכויותיו בחשבונות הפרויקט למעט חשבון החלוקות, זכויות קניין רוחני ומוניטין, וזכויות נוספות המוקנות לזכיון במסגרת הפרויקט או נובעות ממנו, והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב. בנוסף, שעבדו בעלי המניות ביזמים בשעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, את אחזקותיהם ביזמים ואת הזכויות הנלוות להן.

הרוכשת שעבדה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה את חשבון הבנק שלה ואת אחזקותיה בזכיון.

מעבר לכך, העמידו, בחלקים שווים, שפיר הנדסה אזרחית ו-GES ערבויות חברה (כל אחת בסכום של כ- 115 מיליון ש"ח), כאשר בנוסף העמידה שפיר הנדסה אזרחית ערבות בנקאית בסכום של 110 מיליון ש"ח להבטחת מימון הגישור כאמור לעיל. כמו כן בקשר עם קבלן ההקמה (המוחזק בחלקים שווים על ידי GES ושפיר הנדסה אזרחית) יועמדו על ידי כל אחד מהצדדים ערבות לזכיון בסך של 100 מיליון ש"ח וערבות למדינה בסך 50 מיליון ש"ח. בקשר עם המימון להקמת תחנת הכח יועמדו על ידי שפיר הנדסה אזרחית ערבות גישור הון עצמי בסך 38 מיליון ש"ח, וכן תועמד בחלקים שווים על ידי הצדדים ערבות בסך 20 מיליון ש"ח למדינה (כן גם ערבויות שונות נוספות בסכומים שאינם מהותיים).

10.19.7. הסכם שותפות ובעלי מניות

שפיר הנדסה אזרחית ו- בלוגין התקשרו בהסכם שותפות, המסדיר את יחסיהן בקשר עם אחזקותיהן ברוכשת. הסכם השותפות כולל הוראות שונות לרבות מגבלות בקשר להעברת מניות לצדדים שלישיים, הוראות בקשר עם מינוי דירקטורים (כאשר לכל צד הזכות למנות מחצית מחברי הדירקטוריון) ורוב נדרש לקבלת החלטות בדירקטוריון השותף הכללי. כמו כן, החלטות באסיפת השותפים של הרוכשת יתקבלו

פה אחד, הכל בכפוף למפורט בהסכם. הוראות אלו התקבלו בשינויים המחוייבים גם ביחס להסכם בעלי המניות בשפיר GES ובכוונת הצדדים לעדכן בהתאם אף בהסכם בעלי המניות של הזכייין.

10.19.8. הסכמי שיקום, הקמה ותפעול (לתחנת הכח ולמתקן ההתפלה)

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר הזכייין בהסכם שיקום עם קבלן הקמה ובמקביל התקשרה שפיר GES בהסכם הקמה של תחנת הכוח עם קבלן הקמה (קבלן ההקמה בשני המקרים הינו מיזם משותף של שפיר הנדסה אזרחית ו-GES, להלן: "קבלן ההקמה" ו-"הסכמי ההקמה").

הסכמי ההקמה מסדירים את מערכת היחסים בין הזכייין ושפיר GES (בהתאמה ויחד: "היזמים") לקבלן ההתאמה הרלוונטי, באופן שבו האחריות לביצוע עבודות השיקום של מתקן ההתפלה ועבודות ההקמה של תחנת הכח בפרויקט מוטלת על קבלן ההקמה על בסיס גב אל גב, באמצעות שני השותפים, יחד ולחוד.

בנוסף לאמור, התקשרו היזמים גם בהסכמי תפעול ותחזוקה עם קבלני תפעול בהסכמי תפעול (קבלן תפעול הזכייין מוחזק על ידי הרוכשת כאשר קבלן תפעול תחנת הכח מוחזק באופן שווה על ידי שפיר הנדסה אזרחית ו-GES) המסדירים את מערכת היחסים בין היזם הרלוונטי לקבלן התפעול הרלוונטי, באופן שבו קבלן התפעול יספק את השירותים הנדרשים לשם הפעלת הפרויקט ואחזקתו על בסיס גב אל גב.

בין היזמים, קבלני ההקמה וקבלני התפעול נחתם הסכם ממשק שמסדיר את יחסיהם והאחריות לביצוע הפרויקט בתקופות השונות.

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

10.19.9. הסכמי מכירת החשמל

בין שפיר GES לקבלן התפעול של הזכייין נחתם הסכם למתן שירותים שונים לרבות מכירת אנרגיה ופחמן דו חמצני על ידי שפיר GES לקבלן תפעול כאמור ומנגד - מתן שירותי בקרה ושירותים נוספים לשפיר GES.

10.19.10. תחנת הכח - הליכים משפטיים

במהלך חודש אוקטובר 2024 הוגשו כנגד זכייין תחנת הכח והמשרד להגנת הסביבה – הממונה לפי חוק אויר נקי, שלוש עתירות מינהליות לבית המשפט המחוזי בירושלים, אשר עניינן בהחלטת הממונה לפי חוק אוויר נקי, התשס"ח - 2008, ליתן לזכייין תחנת הכח היתר פליטה לפי חוק זה, להפעלת תחנת כוח במתקן התפלה אשדוד, שהיא "מקור פליטה טעון היתר" כמשמעותו בחוק אוויר נקי. העותרות הינן עיריית אשדוד ויבנה, איגודי ערים וכן מספר גופים ירוקים. לטענת הזכיינית, החלטת הממונה לתת את היתר הפליטה ניתנה לאחר שהתקיים הליך שיתוף ציבור בהתאם לחוק אוויר נקי. בהליך שיתוף הציבור הוגשו הערות מטעם גורמים שונים לטיטות ההיתר שפורסמה, והממונה בחן אותן ונתן להן התייחסות מנומקת במסגרת מתן היתר הפליטה. תגובת הזכייין לבית המשפט הוגשה במהלך חודש ינואר 2025. דיון מאוחד בעתירות נקבע לחודש אפריל 2025. בשלב מקדמי זה, לא ניתן לאמוד את סיכוייהן של העתירות.

ביום 30 בינואר 2022, התקבלה אצל החברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים של חברת נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ, לפיה הצעתה של חברה ייעודית (SPC) שהוקמה לצורך ההליך המכרזי על ידי חברה בת של החברה (50%) וחברה זרה ספרדית (50%)⁴⁰ (להלן: "הזכיין"), נבחרה כזוכה במכרז להתקשרות בהסכם זיכיון למימון, תכנון, הקמה ותחזוקה (PPP) של פרויקט הקו הסגול של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב (להלן: "הפרויקט"). ביום 12 במאי 2022 חתמו נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן: "המזמין") והזכיין על הסכם הזיכיון ביחס לפרויקט.

10.20.1. הסכם הזיכיון

בהתאם להסכם הזיכיון הזכיין יממן, יקים ויתחזק את הפרויקט, שהינו קו רכבת קלה באורך של כ- 27 ק"מ ואשר יכלול 45 תחנות. הזכיין יתחזק את הפרויקט למשך כ- 21 שנה מתחילת הפעלת הקו (התפעול של קו זה ייעשה בידי זוכה שייבחר במסגרת הליך מכרזי נפרד). תקופת ההקמה הקבועה בהסכם הזיכיון הינה כ- 51 חודשים מקבלת צו תחילת העבודות (שהתקבל כמפורט להלן בחודש יוני 2023), כאשר לאחר 48 חודשים תחל תקופת הרצה של הקרונות הצפויה להימשך כ- 3 חודשים.

ביום 4 ביולי 2023, השלים הזכיין את הסגירה הפיננסית של הפרויקט וכן קיבל צו התחלת עבודות לפרויקט ליום 14 ביוני 2023 (להלן: "הסגירה הפיננסית" ו- "צו תחילת העבודות", בהתאמה), בהתאם להוראות הסכם הזיכיון.

מבנה ההכנסות בפרויקט:

1. מענק ההקמה לו יזכה הזכיין, אשר נקבע בהתאם להוראות המכרז, עומד על סך של כ- 2.2 מיליארד ש"ח צמוד לסל הצמדות, אשר ישולם לזכיין בהתאם לאבני דרך לאורך תקופת ההקמה של הפרויקט. בסמוך לחתימה על הסכם הזיכיון, שילמה המדינה לזכיין סך של כ- 76 מיליון ש"ח מתוך המענק הנ"ל.

2. תשלומי תחזוקה חודשיים קבועים ומשתנים (על פי ק"מ מסחרי אותו יסעו הקרונות), אשר יעברו לקבלן התחזוקה בפרויקט (חברה אחות של חברת הזכיין)⁴³, לכיסוי עלויות התחזוקה כאמור.

3. תשלום חודשי קבוע (הוני) בסך כ- 13.75 מיליון ש"ח (צמוד לסל מדדים), אשר ישולם לאורך תקופת התחזוקה, (כאשר בתקופת ההרצה, ישולם 50% ממנו מדי חודש). יובהר כי לזכיין אין סיכוני ביקוש הנובעים מתלות בכמות הנוסעים בקו.

בהתאם להסכם הזיכיון, במועד קבלת צו תחילת העבודות העמיד הזכיין ערבות לתקופת ההקמה בסך של 180 מיליון ש"ח. זו תעמוד עד שנה לאחר קבלת אישור מוכנות להפעלה. בתקופת תחזוקת הפרויקט תועמד על ידי הזכיין ערבות בסך של 55 מיליון ש"ח אשר תופחת לסך של 20 מיליון ש"ח עם הפעלה רצופה של הפרויקט במשך 4 שנים ממועד קבלת אישור ההפעלה המלאה (הפעלה כאמור על ידי זוכה שייבחר במכרז נפרד לענין ההפעלה). שנתיים לפני תום תקופת הזיכיון יעמיד הזכיין למזמין ערבות על סך של 180 מיליון ש"ח אשר תהא בתוקף עד תום שנתיים מסיום תקופת הזיכיון.

בהתאם להסכם וכנהוג בהסכמי זיכיון דומים, המזמין זכאי לסיים את הסכם הזיכיון, בין היתר, במקרים הבאים: אם הזכיין יהפוך חדל פירעון; לא קיים דרישות דיווח מסוימות הקיימות בהסכם; יבצע שינוי מבנה בזיכיון שלא באישור המזמין בהתאם להוראות הסכם הזיכיון; יבצע הפרה מהותית של התחייבות;

40 חלק שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ בזיכיון ובחברת התחזוקה - 50%. 50% הנותרים בבעלות חברה בת של חברת CAF - חברת רכבות ותשתיות רכבת ספרדית.

ו/או יבצע 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 למזמין. בנוסף, למזמין נתונה הזכות לסיים את הסכם הזיכיון כעבור שנה מיום קבלת היתר ההפעלה של הפרויקט ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (ביטול מטעמי נוחות), כפוף להודעה מוקדמת שתינתן לפחות חודשיים לפני מועד הסיום הרצוי, אך לא יותר מ- 24 חודשים לפני מועד הסיום האמור. כמו כן, סיום הזיכיון כאמור כרוך בתשלום פיצוי לזכיין כמפורט בהסכם הזיכיון. עוד נקבע כי למזמין ולזכיין זכות לסיים את ההסכם בנסיבות מסוימות מטעמי כח עליון ובמקרה זה ביטול כאמור יהיה כרוך בתשלום לפיצוי לזכיין כמפורט בהסכם הזיכיון. לזכיין נתונה הזכות לסיים את הסכם הזיכיון, בין היתר, אם המזמין לא ישלם לזכיין חוב שאינו שנוי במחלוקת בסך מצטבר של לפחות 80 מיליון ש"ח תוך 90 ימים ממועד הודעת הזכיין על החוב שלא שולם במועדו וכן, במקרים מסוימים ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכם הזיכיון, בהם חלו שינויי דין מסוימים הפוגעים בזכיין ואשר לא רופאו על ידי המזמין. 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) וכן שלא למכור, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת כל התחייבות או זכות על פי הסכם הזיכיון ללא אישור המזמין מראש.

10.20.2 מימון

במסגרת הסגירה הפיננסית שבוצעה בחודש יולי 2023 התקשרו הזכיין וחברה בת של החברה (בבעלות מלאה) במספר הסכמים שתמציתם מובאת להלן:

10.20.2.1 הסכם מימון החוב הבכיר

הסכם המימון של החוב הבכיר נחתם בין הלווה לבין קונסורציום של מממנים, בראשותו של בנק ישראלי ובנק זר (להלן: "המלווים"). הסכם המימון קובע מסגרת מימון חוב בכיר עד למועד ההמרה (שיחול 27 חודשים לאחר קבלת תעודת ההשלמה לפרויקט, להלן: "מועד ההמרה") בהיקף כולל של כ-4 מיליארדי ש"ח, באמצעות מספר מסגרות אשראי, כמפורט להלן, ובמועד ההמרה - המרת ההלוואות בהלוואה לזמן ארוך (להלן ביחד: "החוב הבכיר"). מסגרות האשראי תישאנה ריבית שנתית משתנה, כאשר הלוואות ביורו תהיינה על בסיס אירובור, וההלוואות בש"ח תהיינה על בסיס ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח הנע בין 0.8 לבין 3.0 אחוזים:

שם המסגרת	היקף מקסימאלי (ש"ח)*	מועדי פירעון
הלוואת גישור למענק ההקמה	כ-1.5 מיליארד	הלוואה מתגלגלת ⁴¹ הנפרעת לאורך תקופת ההקמה באמצעות תקבולים של אבני דרך המענק על ידי המזמינה.
הלוואת חוב בכיר עד מועד ההמרה (לרבות, מסגרת Stand - By)	כ-1.5 מיליארד כ-0.15 מיליארד	פירעונות רבעוניים החל מתחילת תקופת התחזוקה, כאשר במועד ההמרה בסיס הריבית יתחלף לריבית יורו קבועה על בסיס ריביות של עסקת החלף בין ריבית משתנה לריבית קבועה באירו למח"מ המתאים בגין חלק מההלוואות.
הלוואת חוב בכיר עד מועד ההמרה מכוסה ביטוח מסוג ECA ⁴²	כ-0.7 מיליארד	פירעונות רבעוניים החל מתחילת תקופת התחזוקה כאשר במועד ההמרה בסיס הריבית יגודר לריבית יורו קבועה על בסיס ריביות של עסקת החלף בין ריבית משתנה לריבית קבועה באירו למח"מ המתאים.

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

ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת יתרת ההלוואות על סך של כ-173 מיליון אירו וכ-470 מיליון ש"ח.

מסגרת אשראי לאחר מועד ההמרה

מסגרות החוב הבכיר עד מועד ההמרה תומרנה במועד ההמרה להלוואה שבסיס הריבית שלה הינו קבוע וכן תתבצע בעסקת החלף בין ריבית קבועה לריבית משתנה בגין חלק מההלוואות. בנוסף, במועד הסמוך למועד ההמרה, תינתן אפשרות לזכיהן ליטול הלוואה נוספת מתוך המסגרת ארוכת הטווח, באופן שבו סכום החוב הבכיר אל מול סכום ההון הנדרש לפרויקט יעמוד על יחס של 90% חוב ו-10% הון. סך היקפה של מסגרת האשראי לאחר מועד ההמרה הוא כ-550 מיליון אירו. שיעור הריבית בגין המסגרת ארוכת הטווח מבוסס על שקלול דירוג החוב של הזכיהן ושיעורן המצטבר של ריבית בסיס בתוספת מרווח ריבית נוסף על ההלוואות כמפורט להלן. פירעון ההלוואה (קרן וריבית) ייעשה על בסיס רבעוני, החל ממועד ההמרה. מועד פירעונה הסופי הוא 6 חודשים לפני מועד תום תקופת הזכיהן או כ-18.25 שנים ממועד ההמרה (לפי המוקדם). ריביות מסגרת זו תהיינה בתוספת מרווח הנע בין 0.8 לבין 2.9 אחוזים⁴³

העמדה לפירעון מיידי

הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים שבגינם יועמד חובו של הזכיהן לפירעון מיידי. בין היתר, נקבעו כאירועים מסוג זה האירועים הבאים: הפרת התחייבויות של הלווה ביחס להסכם המימון והסכם הפרוייקט, הפרת התחייבויותיו ביחס לקבלת דירוג לחוב, אי עמידה בהגבלות שהוטלו עליו בנוגע ליכולתו לבצע חלוקות והשקעות והפרת התחייבויות פיננסיות, הפרות מהותיות של המזמינה ללא ריפוי של המדינה, ובין היתר, יחס הכיסוי ההיסטורי (Historic DSCR), שהינו היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשירות חוב במשך 12 החודשים הקודמים למועד החישוב לבין החזר החוב לתקופה זו, לא ירד מ-1:1.05; יחס הכיסוי הצפוי (Projected DSCR) ל-12 החודשים הבאים לא ירד מ-1:1.05; היחס בין תזרים המזומנים הפנוי לשירות חוב עד לתום הפרוייקט כשהוא מהווה בריבית החוב הבכיר לבין יתרת החוב הבכיר למועד החישוב (LLCR) לא ירד מ-1:1.05. למועד הדוח טרם החלו להיבחן יחסים אלו.

בנוסף לאמור, מוסדרת במסגרת ההסכם עילת cross default, אשר קובעת כי חובו של הזכיהן יועמד לפירעון מיידי כאשר גוף פרויקט עיקרי⁴⁴ לא עומד באחת מהתחייבויותיו הפיננסיות (שלא במסגרת הסכם מימון זה) מעבר לרף מסוים (כקבוע בהסכם המימון), או כאשר אחת מהתחייבויותיו הפיננסיות כאמור מועמדת (או שיש זכות לנושה להעמידה) לפירעון מיידי, למעט אם נציג החוב הבכיר קבע כי אין בכך משום השפעה מהותית לרעה ביחס לפרוייקט ו/או להסכמי המימון ו/או מסמכי המימון.

43 בכפוף לדירוג החוב.
44 הזכיהן, או גוף פרויקט עיקרי, לרבות, כל אחד מהשותפים בקבלן ההקמה, קבלן התחזוקה, בעלי המניות בזכיהן, או המלווים במסגרת הסכמי ההלוואה הנחותה, כהגדרתם בהסכמים הרלוונטיים.

10.20.2.2 התחייבויות שונות של הזכייין כלפי המלווים

במסגרת הסכם מימון החוב הבכיר (להלן: "**ההסכם**"), התחייב הזכייין כלפי המלווים בהתחייבויות שונות הנהוגות בהסכמים מסוג זה, הכוללות, בין היתר, התחייבות של הזכייין שלא לבצע חלוקת דיבידנד או חלוקה אחרת (למעט אם הזכייין עומד בתנאים ספציפיים שהוגדרו בהסכמים), התחייבות שלא להתקשר בעסקת מיזוג או פיצול והתחייבות לפעול לדירוג החוב. כמו כן, ההסכמים מגבילים את יכולתו של הזכייין להתקשר בהסכמי הלוואה אחרים (כלווה או כמלווה). בנוסף לכך, הסכם מימון החוב הבכיר מגביל את יכולתו של הזכייין להנפיק או להעביר הון מניות כלשהו (הגבלה על שינוי הבעלות בזכייין), להתקשר בהסכמים מהותיים וכן מגביל את יכולתו לבצע השקעות, הכל בכפוף לתנאים הקבועים בהסכמים.

10.20.2.3 הסכם הזרמת ההון

הסכם הזרמת ההון נחתם בין המלווים, הזכייין ובעלי המניות של הזכייין. במסגרת ההסכם, התחייבו בעלי המניות של הזכייין להזרים הון, במועד ההמרה, בסך של עד כ-380 מיליוני ש"ח לטובת הזכייין, שיהווה 15% מהיקף הפרויקט נטו במועד ההמרה (לאחר תשלום המענק) בנוסף להתחייבויות להעמיד ערבויות כנדרש בהתאם לתנאי ההסכם עם אפשרות להגדלת מינוף שיהווה 5% מהיקף הפרויקט נטו במועד הגדלת המינוף. עד למועד ההמרה, ההון העצמי הנדרש הינו לפי התקדמות שלבי הפרויקט, ונע בין כ-380 מיליוני ש"ח במועד הסגירה הפיננסית לבין כ-250 מיליוני ש"ח במועד ההמרה כאמור לעיל (חלקה של שפיר הנדסה אזרחית 50%).

שפיר הנדסה אזרחית תעמיד את חלקה בהון העצמי לזכייין באמצעות הלוואה ישירה או בהלוואת גישור מבנקים ישראליים שתועמד על ידם ישירות לזכייין ותגובה בערבות בנקאית שתועמד על ידו. ההלוואה כאמור תיפרע לאורך תקופת ההקמה ועד פירעונה הסופי במועד ההמרה. הריבית של מסגרת זו מבוססת, ביחס לחלק השקלי, על בסיס ריבית בנק ישראל, וביחס לחלק ביורו - על בסיס אירובור, בתוספת מרווח הנע בין 1.25 לבין 2.6 (אחוזים).

10.20.2.4 הסכם בעלי מניות

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

10.20.2.5 בטוחות

להבטחת קיום התחייבויות הזכייין במסגרת ההסכמים לעיל, שעבד הלווה 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 הלווה בכפוף להחרגות מקובלות המפורטות באגרת החוב, והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב; (ב) שעבוד

קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, על כל זכויותיו של הזכיין מכוח הסכם הפרוייקט, וכן על כל זכויותיו בחשבונות הפרוייקט למעט חשבון החלוקות, ושאר זכויות המוקנות לזכיין במסגרת הפרוייקט או הנובעות ממנו, והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב. בנוסף, שעבדו בעלי המניות בזכיין בשעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, את אחזקותיהם בזכיין ואת הזכויות הנלוות להן, והכל בהתאם לקבוע באגרות החוב.

10.20.3 הסכמי הקמה ותחזוקה

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר חברת הזכיין בהסכם הקמה עם קבלן הקמה (שהינו קונסורציום, על בסיס אחריות ביחד ולחוד, של שפיר הנדסה אזרחית ושל CAF SA⁴⁵, בחלקים שווים). ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין הזכיין לקבלן ההקמה, באופן שבו האחריות לביצוע עבודות הבנייה בפרוייקט מוטלת על קבלן ההקמה על בסיס גב אל גב, באמצעות שני השותפים בקבלן ההקמה.

בנוסף לאמור, התקשר הזכיין גם בהסכם תחזוקה עם קבלן תחזוקה (חברה בבעלות משותפת בחלקים שווים של שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ ו-CAF SA). ההסכם התחזוקה יכלול שירותי תחזוקה למשך כ- 25 שנים, כאשר עיקר התחזוקה תחל לאחר קבלת אישור גמר הקמה⁴⁶ לאחריו יוותרו כ-20 שנות תחזוקה⁴⁷. ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין הזכיין לקבלן התחזוקה, באופן שבו קבלן התחזוקה יספק את השירותים הנדרשים לשם תחזוקת המערכות והקרונוט על בסיס גב אל גב.

בין הזכיין, קבלן ההקמה וקבלן התחזוקה נחתם הסכם ממשק שמסדיר את יחסייהם והאחריות לביצוע הפרוייקט בתקופת ההקמה ובתקופת התחזוקה.

הסכמי ההקמה והתחזוקה מסדירים את אופן התקשרות הקבלנים הראשיים עם קבלני משנה, זכויות המממנים, גובה הערבויות שיש להעמיד, זכויות עיכוב, הוראות שינוי, אורכות, אישור עבודות, מבחני קבלה ומסירה, זכויות חליף של המלווים, פיצויים מוסכמים, גבולות האחריות, תקופת בדק ואחריות, הסדרת עבודות הקמה שיתבצעו במקביל לשירותי תחזוקה ככל שידרשו, זכויות ביטול, ועבודה וממשק מול קבלן התחזוקה בפרוייקט שייבחר על ידי המזמין בהמשך, והסדרים נוספים כנהוג בפרוייקטים מסוג זה.

10.20.4 הסכמות נוספות

במסגרת ובמקביל לסגירה הפיננסית כאמור לעיל, עודכנו במסגרת הסכם הפרוייקט מספר נושאים בקשר עם הפרוייקט, הקמתו, תחזוקתו ומימונו, הכוללים בין היתר: (א) עדכון חלק מלוחות הזמנים ביחס לשלבי הקמת הפרוייקט; (ב) ויתור תביעות חלקי של חברת הפרוייקט והמזמין (ג) וכן הסכמות עם המזמין בקשר עם יישום הוראות הסכם הפרוייקט.

יצוין כי למועד הדוח קיים עיכוב בלוח הזמנים לגמר הקמת הקו הסגול. העיכוב כאמור נובע בעיקרו מהיבטים שונים של השלכות פרוץ מלחמת חרבות ברזל. בשלב זה, לאור הנסיבות בבסיס העיכוב, לא ניתן לאמוד את ההשפעה על הפרוייקט בכללותו והחברה מצויה במגעים אל מול המזמין בעניינים אלה.

10.21 מבנה ג'ירי 3 בירושלים

ביום 19 במרס 2023, התקבלה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים מטעם ממשלת ישראל - החשב הכללי במשרד האוצר - חטיבת הנכסים ולוגיסטיקה - הבינוי הממשלתי (להלן: "המזמין"), לפיה הצעתה של חברה ייעודית (SPC)

45 CAF SA הינה חברת האם של CAF IP שמחזיקה ב-50% בזכיין.
46 Certificate of Final Acceptance.
47 כפוף לתנאי הסכם הזכיין.

שהוקמה לצורך ההליך המכריז על ידי שפיר הנדסה אזרחית וימית ומוחזקת על ידיה בשיעור של 100% (להלן: "הזכיין"), נבחרה כזוכה במכרז להתקשרות בהסכם למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של מבנה ג'נרי 3 בירושלים (להלן: "הפרויקט").

10.21.1. הסכם הזכיין

ביום 29 באוגוסט 2023, נחתם הסכם הזכיין לפרויקט (להלן: "הסכם הזכיין").

בהתאם להסכם הזכיין, הזכיין יממן (באופן חלקי), יתכנן, יקים ויתחזק את הפרויקט שהינו מבנה משרדים המורכב ממספר אגפים ובניינים (הכל כמפורט במסמכי המכרז) המיועד עבור משרדי ממשלה ראשיים ושימושים נלווים וכן שטחים מסחריים בהיקף כולל של כ- 82,000 מ"ר. בהתאם להסכם הזכיין הזכיין יפעיל ויתחזק את הפרויקט למשך כ- 21 שנים, ממועד סיום תקופת ההקמה. תקופת ההקמה הקבועה במכרז הינה כ- 48 חודשים ממועד צו התחלת עבודה, אשר ניתן ביום 24 באוגוסט 2023.

מענק ההקמה לו יזכה הזכיין, אשר נקבע בהתאם להוראות הסכם הזכיין, עומד על סך של 402 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, אשר ישולם לזכיין בהתאם לאבני דרך לאורך תקופת ההקמה של הפרויקט.

בנוסף, החל מתום השלמת הפרויקט ומסירתו למזמין וכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של הזים, ישלם המזמין לזכיין 84 תשלומים רבעוניים שווים בסך כ- 7 מיליון ש"ח כל אחד, צמודים למדד המחירים לצרכן (להלן: "התמורה הרבעונית").

בנוסף לתמורה הרבעונית כאמור, ישולמו לזכיין תשלומים בגין שירותי ניקיון, שמירה ושירותים נוספים במתכונת של תשלום העלות בתוספת דמי ניהול בשיעורים המפורטים בהסכם ההתקשרות. התשלומים כאמור ישולמו לזכיין על ידי כל אחד מהמשתמשים שיאכלסו את המתחם, כל עוד מספק הזכיין את השירותים כאמור ויעודכנו בהתאם לשינויים בשיעורי המדדים המפורטים בהסכם. כמו כן הזכיין יהיה רשאי להפעיל שטחים מסחריים תמורת סכומים שאינם מהותיים לחברה.

כנהוג בהסכמי זיכיון דומים, המזמין זכאי לסיים את הסכם הזיכיון, בין היתר, במקרים הבאים: אם הזים יתפוך חדל פירעון, לא יקיים דרישות דיווח הקיימות בהסכם ו/או יפר הפרה מהותית של התחייבות לרבות באשר לביצוע הוראות שינויים בהתאם לתנאי ההסכם, העמדת ערבויות, רכישת ביטוחים, וכיו"ב. במקרים מסוימים, יחויב הזים בפיצוי מוסכם למזמין כפי שמפורט בהסכם הזיכיון, וזאת מבלי לגרוע מזכויות המזמין לתרופות אחרות הנתונות במסגרת ההסכם או על פי כל דין, במקרים אלו. עוד נקבע כי בשלבי ההקמה למזמין זכות להפסיק את העבודות לצמיתות, בנסיבות מסוימות, לרבות נסיבות התלויות במזמין, נסיבות התלויות בזים (כדין ביטול בגין הפרת הזים) ונסיבות שאינן תלויות במזמין או בזים (לרבות אירוע כח עליון), כאשר כל תרחיש נושא בצידו מנגנון פיצוי ייעודי בהתאם לסיבה להפסקת העבודות.

במסגרת ההסכם התחייב הזים, בין היתר, לא להסב, להמחות או להעביר זכות מזכויותיו או חובה מחובותיו, בין בדרך של העברת מניות, מיזוג חברות, ולבצע כל שינוי בבעלות בזים או בכל דרך אחרת, אלא אם קיבל את הסכמת המזמין מראש ובכתב לכך ובתנאים שיקבעו על ידו. בנוסף, התחייב הזים שלא לשעבד, למשכן או להמחות כל נכס, זכות או רכוש אחרים, אשר יש בשעבוד שלהם או במימוש השעבוד שלהם כדי להשפיע על ביצוע הפרויקט על ידי הזים, זהותו, זכויות המזמין לפי ההסכם, הון המניות או מניות הזים.

במועד קבלת צו תחילת העבודות העמיד הזכיין ערבות לתקופת ההקמה בסך של 25 מיליון ש"ח. זו תעמוד עד לקבלת אישור מוכנות להפעלה. בתקופת הפעלת הפרויקט תועמד על ידי הזכיין ערבות בסך של 1.5 מיליון ש"ח אשר תעלה לסך של 2.5 מיליון ש"ח עם הפעלה רצופה של הפרויקט במשך 10 שנים ממועד

קבלת אישור ההפעלה המלאה, והיא תישאר בתוקפה עד 6 חודשים לאחר תום תקופת הזיכיון. כמו כן, תועמד ערבות לשימוש בשטחים המסחריים בסך של 2 מיליון ש"ח מסיום ההקמה ועד 9 חודשים לאחר תום תקופת הזיכיון.

יצוין כי למועד הדוח קיים עיכוב בלוח הזמנים של פרויקט ג'נרי 3. העיכוב כאמור נובע בעיקרו מהיבטים שונים של השלכות פרוץ מלחמת חרבות ברזל. בשלב זה, לאור הנסיבות בבסיס העיכוב, לא ניתן לאמוד את ההשפעה על הפרויקט בכללותו והחברה מצויה במגעים אל מול המזמין בעניינים אלה.

10.21.2 מימון

ביום 8 באוקטובר 2024 השלים הזכייין את הסגירה הפיננסית של הפרויקט (להלן: "הסגירה הפיננסית"). במסגרת הסגירה הפיננסית התקשרו הזכייין ושפיר הנדסה אזרחית במספר הסכמים שתמציתם מובאת להלן:

10.21.2.1 הסכם המימון (הסכם מימון החוב הבכיר)

הסכם מימון של החוב הבכיר נחתם בין הזכייין לבין מלווה שהינו גוף מוסדי ישראלי (להלן: "הסכם המימון" "המלווה", בהתאמה). הסכם המימון קובע מסגרת מימון חוב בכיר בהיקף כולל של כ- 450 מיליון ש"ח, באמצעות מספר מסגרות אשראי אשר העיקריות שבהן הן הלוואת גישור למענק ההקמה (אשר נפרעת באמצעות תקבולים ממענק ההקמה המשולם על ידי המזמין) הנושאת ריבית משתנה ומסגרת הלוואת חוב בכיר לזמן ארוך (שתפרע החל מתקופת ההפעלה המלאה) הנושאת ריבית קבועה המשולמת באופן שוטף. ליום 31 בדצמבר 2024 עומד סך החוב בגין סך המסגרות כאמור על סך של 69 מיליון ש"ח.

10.21.2.2 העמדה לפירעון מיידי והתחייבויות נוספות

הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים שבגינם יועמד חובו של הזכייין לפירעון מיידי. בין היתר, נקבעו כאירועים מסוג זה האירועים הבאים: הפרת התחייבויות של הזכייין ביחס להסכם המימון והסכם הזיכיון, אי עמידה בהגבלות שהוטלו עליו בנוגע ליכולתו לבצע חלוקות והשקעות, הפרת התחייבויות פיננסיות לרבות קובננטים ביחס ליחסי כיסוי ושירות חוב.

במסגרת הסכם המימון, התחייב הזכייין כלפי המלווה בהתחייבויות שונות הנהוגות בהסכמים מסוג זה, הכוללות, בין היתר, התחייבות של הזכייין שלא לבצע חלוקת דיבידנד או חלוקה אחרת (למעט אם הזכייין עומד בתנאים ספציפיים שהוגדרו בהסכמים), הגבלות על יכולתו של הזכייין להתקשר בהסכמים מהותיים, לרבות בהסכמי הלוואה אחרים (כלווה או כמלווה), וכן הגבלות על היכולת להנפיק או להעביר הון מניות כלשהו, כנהוג בפרויקטים מסוג זה, והכל בכפוף לתנאים הקבועים בהסכמים.

10.21.2.3 הסכם הזרמת ההון והסכם הלוואת הגישור להון העצמי

הסכם הזרמת ההון נחתם בין המלווה, מלווה הלוואת הגישור להון העצמי (כהגדרתו להלן), הזכייין ושפיר הנדסה אזרחית וימית (להלן: "הסכם הזרמת ההון"). במסגרת הסכם הזרמת ההון, התחייבה שפיר הנדסה אזרחית וימית, בין היתר, להעמיד ערבות שתגבה את הלוואת הגישור להון העצמי אשר תוחלף בהזרמת הון אשר ישמש לפירעון הלוואת הגישור להון העצמי (כאמור בהסכם הלוואת הגישור להון העצמי, כהגדרתו מטה) במועד שיחול 24

חודשים מסיום ההקמה לטובת הזכיין, בנוסף להתחייבויות להעמיד ערבויות כנדרש בהתאם לתנאי הסכם הזרמת הון.

הסכם הלוואת הגישור להון העצמי בין הלווה לגוף מוסדי ישראלי (לעיל ולהלן: **"הסכם הלוואת הגישור להון העצמי"** ו- **"מלווה הלוואת הגישור להון העצמי"**, בהתאמה), מפרט את התנאים להעמדת מסגרת זו, שתישא ריבית משתנה.

סך הערבויות הבנקאיות שהעמידה החברה מכוח ההסכמים המפורטים בסעיף 10.21.2.3 זה (באמצעות בנק ישראלי כאמור), מסתכם לכ- 55 מיליון ש"ח.

10.21.2.4. בטוחות

להבטחת קיום התחייבויות הזכיין במסגרת ההסכמים לעיל, שעבד הזכיין 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 הזכיין בכפוף להחרגות מקובלות והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב; (ב) שעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, על כל זכויותיו של הזכיין מכוח הסכם הזיכיון, הסכמי הפרויקט, חשבונות הפרויקט (למעט חשבון החלוקות), ושאר זכויות המוקנות לזכיין במסגרת הפרויקט או הנובעות ממנו, והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב. בנוסף, שעבדה בעלת המניות בזכיין בשעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, את אחזקותיה בזכיין ואת הזכויות הנלוות להן, והכל בהתאם לקבוע באגרות החוב.

10.21.3. הסכמי הקמה ותפעול

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר הזכיין בהסכם הקמה עם קבלן הקמה והסכם תפעול עם קבלן התפעול. קבלן ההקמה וקבלן התפעול הינם שפיר הנדסה אזרחית. הסכמים אלו מסדירים את מערכת היחסים בין הזכיין לקבלן ההקמה ובין הזכיין לקבלן התפעול, בהתאמה, לפיהם יספק כל קבלן את העבודות או השירותים (לפי העניין) הנדרשים לשם הקמת והפעלת הפרויקט על בסיס גב אל גב. בנוסף כוללים הסכמים אלו הסדרים ותנאים נוספים כנהוג בפרויקטים מסוג זה.

11.1. כללי

11.1.1. מידע כללי על תחום הפעילות

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

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

הקבוצה פועלת בתחום הפעילות באמצעות מפעל המלט, מחצבות הקבוצה, מפעלי הבטון, מפעלי האספלט, מפעל הצינורות ומפעלי עיבוד הברזל של הקבוצה. נכון למועד הדוח, לקבוצה מפעל לייצור צמנט (מלט), 3 מחצבות פעילות, 22 מפעלי בטון קבועים (וכן מספר מפעלי בטון ניידים/זמניים בפרויקטי תשתית), 3 מפעלי אספלט פעילים, 2 מפעלים לעיבוד ברזל, מפעל לייצור אלמנטים טרומיים, מפעל ליצור קורות דרוכות, מפעל לייצור מוספים למוצרי הבטון ומפעל לפעילות יצור צנרת (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 "**רמ"י**") 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.

11.1.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

חומרי הגלם הדרושים לענף הבניה והתשתיות הינם, בנוסף לחומרי חציבה, בין היתר, חומרים הנדרשים לייצור תערובות בטון, אספלט, מלט, סיד, טיח, מוזאיקה, אבן לחיפוי וריצוף ועוד. חומר הגלם העיקרי לייצור תערובות בטון ואספלט הינו האגרנט. האגרנט הינו תוצר המחצבות הנפוץ ביותר והינו אחד מחומרי הגלם העיקרים המשמשים את ענף הבניה והתשתיות.

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

היקף הצריכה של מוצרי החציבה לבניה ותשתיות נגזר בעיקר מהביקוש בענפים אלו ותפוקת המחצבות השונות, ולפיכך תואם בעיקרו את המגמות בשוקי הבנייה והתשתיות. לפרטים בדבר המגמות בענפי הבניה והתשתית בשנת 2024 ראו סעיפים 8.1.7 - 8.1.8 לעיל.

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

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

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

המלט, הנדרש לפעילות הבטון של הקבוצה, חלקו מיובא מחו"ל בייבוא ישיר וחלקו מיוצר בהליך של טחינה וערבוב של חומרי גלם (בעיקר קלינקר המיובא מחו"ל על ידי החברה או נרכש מצדדי ג') במפעל המלט של הקבוצה.

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 פקד שפי ברזל לבנין המתמחה בעיבוד ברזל לבניין, עיבוד וייצור ברזל לכלונסאות ורשתות לזיון בטון.

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

בנוסף, תחום הפעילות כולל מערך הובלה המופעל על ידי דסאל, הכולל משאיות הובלה בתפזורת, משאיות להובלת בטון (באמצעות מערבלי בטון), משאיות להובלת צמ"ח (ציוד מכאני הנדסי דוגמת דחפורים ומכבשים), מיכליות, משאיות מנוף ונגררים שונים. צי הרכבים האמור משמש את הקבוצה ולקוחות חיצוניים. 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 למלט, חומרי מחצבה לענף הבנייה והתשתיות, מוצרי בטון (לרבות מוצרי גמר), מוצרי ברזל לבניין ומוצרי אספלט מגיע מכל ענפי הבניה והתשתיות השונים ונובע מהם.

לשינויים בהיקף הפעילות והרווחיות בתחום ראו דוח הדיסקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2024 - הכלול בחלק ב' לדוח זה.

11.1.4. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע על תחום הפעילות

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

11.1.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום

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

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

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

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

11.1.5.4. גודל ומספר רב של מפעלים ומחצבות ואיתנות פיננסית.

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

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

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

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

11.1.5.9. כח אדם מקצועי וניהולי מתאים.

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

11.1.5.11. מערכת מחשוב כוללת לייצור, שליטה ובקרה.

למיטב הערכת הנהלת החברה, חסמי 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 : אזורי המתאימים לייצור צמנט ואזורים בעלי איכות אבן נדרשת) ובעלי קרבה למרכזי הביקוש.
- 11.1.6.2. עמידה בתנאים לקבלת רישיונות והיתרים לחציבה מהמפקח על המכרות במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים וקבלת הרשאות לחציבה מהמינהל או מהמינהל האזרחי.
- 11.1.6.3. רגולציה ענפה בתחום הגנת הסביבה והתנגדות מצד רשויות מקומיות, גופי הגנת סביבה ותושבים להקמת מפעלי צמנט, 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 ייצור המלט, הבטון, החציבה והציוד הנוסף המשמש בתחום התעשייה הינם עתירי הון והשקעה.
- 11.1.6.5. יכולת הפעלת מערכות טכניות ולוגיסטיות מורכבות הדורשות ידע ומיומנות גבוהה, ועמידה בתקנים של איכות המוצרים אשר מחייבת רמה גבוהה של מקצועיות.

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

11.2. מוצרים ושירותים

11.2.1. מלט

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

מפעל לייצור ועיבוד צמנט (מלט) - בשנת 2019 החלה החברה בהפעלת המפעל לייצור ועיבוד צמנט (מלט) שהוקם על ידי החברה בשטח התעשייה באתר מחצבת עציונה באזור עמק האלה. למועד הדוח, כושר הייצור של המפעל מוערך בכ- 700,000 טון לשנה המשווק הן לצריכה עצמית והן עבור לקוחות החברה (צדדי ג'). מפעל ייצור המלט של החברה מבוסס על עקרון טחינה, גריסה, ערבוב ועיבוד חומרי גלם (בעיקר של קלינקר וסיגים מיובאים).

במסגרת הליך הייצור במפעל, מוזנים חומרי הגלם, המאוחסנים בסמוך למפעל, באמצעות מסועים ייעודיים למגרסה - שם מבוצע הליך הטחינה לאבקה דקה ולאחר ערבוב עם תוספים שונים (כגון אפר פחם ו/או סיגים) מועבר המוצר המוגמר לאחסנה בממגורות תואמות לחומר, המצויות בסמוך למפעל. מן

הממגורות מובל המלט באמצעות מכליות ייעודיות למפעלי הבטון של החברה ושל לקוחות החברה בהתאם לדרישה ולצרכים של מפעלים ולקוחות אלה.

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

בנוסף, להובלת חומרי הגלם מנמלי ישראל למפעלי הקבוצה ובין מפעלי הקבוצה, הקבוצה עושה שימוש במערך מכליות ייעודיות להובלת מלט (באמצעות בין היתר חברת דסאל).

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

11.2.2. חומרי חציבה (לענף הבנייה והתשתיות)

לקבוצה שלוש מחצבות פעילות נכון למועד הדוח: (א) מחצבת עציונה הממוקמת בנחל עציונה, עמק האלה; (ב) מחצבת ורד הממוקמת בואדי ערה; (ג) מחצבת נטוף הממוקמת ליד היישוב ניל"י שבשטחי יהודה ושומרון.

מוצרי המחצבות, הינם אגרגטים, קרי תוצרי אבן מעובדת בגדלים שונים מאיכות גבוהה ומסוגים שונים, חול מחצבה (המהווה את האגרגט הקטן ביותר) וחומרי חציבה נחותים באיכותם: אגו"ם (אגרגט גרוס וממוין), מצעים וחומר נברר (חומרים המשמשים בדרך כלל כשכבות מילוי ותשתית במבנה הכביש לפני הנחת האספלט).

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 לייצור 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 ביקוש. תוצרי החציבה השונים משוועים ללקוחות הקבוצה על ידי משאיות הקלוח או על ידי משאיות הקבוצה.

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

11.2.2.1. פרטים בדבר המחצבות הפעילות של הקבוצה למועד הדוח:

שם המחצבה	הסכמי הרשאה לחציבה מול המינהל/המינהל האזרחי	נושר ייצור מרבי לשנה	מפעלים סמוך לשטח המחצבה	שטחי תעשייה והרשאות לתכנון	הערות
מחצבת ורד (בואדי ערה)	לחברה הסכם הרשאה לתקופה המסתיימת בשנת 2042 ללא מגבלת כרייה לענין היקף העתודות וכפוף לתכנית המתאר התקפה. בנוסף, לחברה זכות שימוש לכרייה ולחציבה לתקופה מקבילה לתקופת ההרשאה בשטחים פרטיים צמודים למחצבה. להערכת החברה במועד הדוח בשטח המחצבה ובשטחים הפרטיים לעיל עתודות מספקות ביחס ליתרת תקופה ההרשאה וכושר הייצור. ² סה"כ יתרת העתודות המוערכות במחצבה על ידי החברה, בהתאם לתכנית בנין עיר תב"ע 375א (בשטח ההרשאה ובשטחים הפרטיים, ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת על כ- 125 מיליון טון.	כ- 6 מיליון טון.	מפעל בטון ומפעל אספלט.	שטח של 25 דונם מכח הסכם חכירה עד לשנת 2038 ("שטח התעשייה הקיים") - כפוף להסדר מול הרשות מחודש מאי 2023 : עד מאי 2026 יוקצו לחברה שטחי תעשייה בשטח המחצבה בהיקף של כ- 123 דונם בחכירה לתקופה של 49 שנים (עם אפשרות להארכה של 49 שנים נוספות בהתאם לנהלי הרשות) וזאת תמורת ויתור על שטח התעשייה הקיים אשר יושב על ידי החברה לרשות וכן תמורת תשלום כספי הנגזר מפערי השוויו.	לפרטים נוספים בעניין מחצבת ורד ראו סעיף 11.12.1 להלן.
מחצבת עציונה (עמק האלה)	הסכם הרשאה להפעלת מחצבת עציונה בתחום תכנית תקפה בשטח של כ- 672 דונם (כולל שטח מתקנים בשטח של 26 דונם) לתקופה המסתיימת במוקדם מבין – אוגוסט 2043 או במועד מיצוי העתודות על פי קביעת המפקח. תקופת ההרשאה ניתנת להארכה ב- 4 שנים נוספות בכפוף לאישור ועדת הכספים של הכנסת. בהתאם להערכות ואומדנים שנכללו במסמכי המכרז שפרסמה רמ"י בשנת 2023, קיימות בשטח המחצבה (הקיימת) עתודות בהיקף של כ- 170 מיליון טון. ³ להערכת החברה במועד הדוח בשטח המחצבה עתודות מספקות ביחס ליתרת תקופה ההרשאה וכושר הייצור.	כ- 6 מיליון טון.	מפעל צמנט, מפעל אספלט ומפעל לאלמנטים טרומיים.	שטח תעשייה של כ- 155 דונם מכח הסכם חכירה מול המינהל עד פברואר 2054 עם אופציה להארכת תקופת החכירה לשימוש "תעשייה רב תכליתית". הרשאה לתכנון ליעוד תעשייה בהיקף של 37 (כולל הסכם שימוש בשטח זה ביעוד הקיים) דונם הצמודים לשטח התעשייה לעיל אשר עם אישור התכנון יצורפו להסכם שטח התעשייה הנ"ל על פי תנאיו ושימושיו (הליך עדכון שטח התעשייה הקיים וקבלת הסכם ההרשאה לתכנון צפוי להתבצע עד סוף שנת 2025). הרשאה לתכנון ("ההרשאה") להרחבת המחצבת בשטח כולל של כ- 1,025 דונם (כולל שטח המחצבה הקיימת) ("תכנית ההרחבה") למשך 6 שנים וניתנת (בשק"ד הרשות) להארכה בשנתיים נוספות. בהתאם להערכות ואומדנים שנכללו במסמכי המכרז שפרסמה המדינה בשנת 2023, קיימות בתכנית ההרחבה (מעבר לשטח המחצבה הקיימת) עתודות נוספות בהיקף של כ- 180 מיליון טון. הרשאה מותנית להפעלת מחצבה בתכנית ההרחבה, לאחר שתקבל תוקף סופי ומחייב בהתאם להרשאה לתכנון ואולם תקופת ההרשאה הכוללת להפעלת המחצבה תהא בהתאם למפורט בהסכם ההרשאה בעמודת "הסכמי הרשאה".	לפרטים נוספים בעניין מחצבת עציונה, ראו סעיף 11.12.2.
מחצבת נטוף (ליד היישוב ניל"י)	הסכם הרשאה לתקופה שהסתיימה ביום 31 באוקטובר 2015. רישיון חציבה לתקופה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2025. ⁴	כ- 3 מיליון טון.	מפעל בטון.		לפרטים נוספים בעניין מחצבת נטוף ראו סעיף 11.12.3.

- 2 השטח לפי הסכם ההרשאה (אשר הוענק לחברה בהתאם להסדר הפשרה מול המינהל והתקבל אצלה במחצית הראשונה של שנת 2024) הינו כ- 1,000 דונם. לקבוצה רישיון חציבה במחצבת ורד (לגיר ודולומיט לחצץ) מהמפקח על המכרות במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, בתחום תב"ע מ / 375א וכן ביחס לשטח הפרטי עד ליום 31 במרס 2025 לפרטים בדבר רישיונות חציבה להם נדרשת הקבוצה במסגרת פעילותה, ראו סעיף 11.11.1 להלן.
- 3 בנוסף, לקבוצה רישיון חציבה במחצבת עציונה (לגיר ודולומיט לחצץ) מהמפקח על המכרות במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, עד ליום 31 במרס 2025.
- 4 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.

11.2.2.2. **מחצבת גיתית** - לקבוצה זכויות ביחס למחצבת גיתית הממוקמת באזור יהודה ושומרון אשר נכון למועד הדוח אינה פעילה. החברה ניהלה הליכים משפטיים בפני בית המשפט המוסמך בירושלים בנוגע לזכויות החברה במחצבת מול רשפים אגודה שיתופית בע"מ (להלן: "רשפים"), בעלי ההרשאה דאז מהמינהל האזרחי להפעלת המחצבה, לשפיר הנדסה אזרחית. תכליתו של הבירור המשפטי (ערעור לאחר שבית משפט בערכאה קודמת פסק כנגד החברה), הינה אכיפת הסכמים שנחתמו בין החברה לבין רשפים. ביום 20 בספטמבר 2023 ניתן פסק הדין המקבל את הערעור ומעניק לשפיר הנדסה אזרחית את סעד האכיפה שהתבקש, תוך שהאכיפה הותנתה בכך שהתנאים המתלים שנקבעו בהסכם יתקיימו בתוך 9 חודשים מיום מתן פסק הדין. ביום 20 בנובמבר 2023 הודיעה החברה על מימוש האופציה לרכישת זכויות רשפים במחצבה ובהתאם פועלת החברה אל מול רשפים ואל מול המינהל האזרחי למימוש זכויותיה האמורות.

11.2.2.3. בנוסף, בשנת 2016 הוגשה עתירה לבית המשפט העליון למתן צו על תנאי ע"י תושבי ישוב הסמוך לאזור המחצבה שר הבטחון, המינהל האזרחי וכן כנגד החברה לפיה על המדינה לבטל צו תפיסה של קרקעות הישוב גיתית/רשפים עליהן הוקם הישוב לרבות ביטול צו תפיסה הנוגע למקרקעי המחצבה. ביום 20 באוקטובר 2024 נמחקה העתירה לבקשת המבקשים ובהסכמת המשיבים לה.

הערכת החברה ביחס לכמות העתודות כאמור בסעיף 11.2 זה לעיל, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה למועד הדוח. הערכה זו עלולה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת, בין היתר, כתוצאה מתוצאותיהם של הליכים משפטיים, כתוצאה מכך שבפועל ימצא כי היקף העתודות בטיב ראוי לייצור מוצרי חציבה נמוך או גבוה מהמשוער; שינויים בשיקולים מסחריים של החברה בניצול העתודות לטווח ארוך, מכשולים תכנוניים ו/או רגולטורים ו/או גיאולוגיים ו/או סביבתיים, לרבות קיום תנאים גיאולוגיים שאינם ידועים (כגון שברים, מערות ותופעות אחרות), ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 27 להלן.

התפתחויות ברגולציה ביחס למחצבות הקבוצה:

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

11.2.2.5. בשטחי יהודה ושומרון (באזור C) ועדת המשנה לכרייה וחציבה של מועצת התכנון העליונה היא הגורם המוסמך לקבל ולאשר בקשות סטטוטוריות להקמת מחצבות. המדובר בגורם אשר הינו תחת סמכותו של המינהל האזרחי ביהודה ושומרון, הכפוף למשרד הביטחון. בעקבות הליכים שהתנהלו בבית המשפט הגבוה לצדק⁵ 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 נתוף ראו סעיף 11.12.3.1 להלן.

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

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

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

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

ביחס לבחינת השתתפות הקבוצה במכרזים עתידיים באזורים בהם לחברה קיימת מחצבה, הדוח כאמור וההמלצות בגינו, כפי שיושמו על ידי הועדה, עלולות לפגוע בסיכויי השתתפותה של החברה במכרזים אלה. מעבר לאמור, בשלב זה אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות על החברה, בשים לב כי שינויים במשק המחצבות עשויים להשפיע על המלצות עתידיות של ועדת הריכוזיות וכן בשים לב לקביעת רשות התחרות, לפיה יישום המתודולוגיה בנסיבות קונקרטיות יתבצע בכפוף לבחינת הנסיבות הפרטניות והעדכניות בכל מקרה.

בהקשר זה יצויין כי החברה זכתה במהלך שנת 2023 במכרז להפעלת מחצבת עציונה וזאת ללא שהשתתפותה נמנעה, בין היתר, בהתאם להוראות הסדר הפשרה שבין המינהל לבין החברה.

במהלך חודש ינואר 2025 העבירה רמ"י לחברה את המלצת רשות התחרות בקשר עם השתתפות החברה במכרז להרשאת כריה וחציבה במחצבה במחוז חיפה. במסגרת ההמלצה האמורה, הותירה רשות התחרות לשיקול דעת רמ"י לשקול פסילה של החברה מזכייה במכרז, ככל שפסילה זו לא תפגע בתחרות על המכרז. כמו כן, נוספת המלצה כללית להעדיף זוכה שאינו מצוי בקשרי בעלות עם מפעל בטון. בנוסף, רשות התחרות הסבה את תשומת לבו של רמ"י כי במקרה של הקצאה של הזכות נשוא המכרז לגורם ריכוזי (החברה הוכרזה כגורם ריכוזי לפי חוק הריכוזיות) נדרשת רמ"י לשקול שיקולי ריכוזיות כלל משקית וכן להיוועץ בוועדה לצמצום הריכוזיות.

בהמשך לאמור, הודיעה רמ"י לחברה, כי הליכי המכרז יימשכו כסדרם. יחד עם זאת, ככל והחברה תימצא כבעלת ההצעה הגבוהה ביותר, ועדת המכרזים ברמ"י תידרש להמלצות רשות התחרות על כל המשתמע מכך. בפועל הצעת החברה לא זכתה במכרז.

11.2.2.8. בשנים האחרונות, נבחנו על ידי הגורמים הממשלתיים העוסקים בתחום הכרייה והחציבה בישראל (כגון: המינהל, משרד האנרגיה, המשרד להגנת הסביבה וכיו"ב) שינויים ו/או עדכוני מדיניות בכל הנוגע לתחום הכרייה והחציבה אשר נכון למועד הדוח טרם התגבשו לכדי תיקוני חקיקה ו/או רגולציה. להערכת החברה, ככל שתיוקוני חקיקה ו/או רגולציה כאמור ייכנסו לתוקף בעתיד, באופן הפוגע בפעילות החברה, עלולות להיות לכך השפעות שליליות על פעילות הקבוצה. לפרטים בדבר חוק הריכוזיות ראו סעיף 27.3.2 להלן.

11.2.3. בטון

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

11.2.3.2. נכון למועד הדוח, לקבוצה 22 מפעלי בטון קבועים הממוקמים בפריסה רחבה (מחיפה בצפון, באר שבע בדרום וגוש עציון במזרח), כאתרים קבועים לייצור בטון מובא על סוגיו (לרבות בטקל - בטון קל) ומוצרי גמר: טיט וטיח⁶ (בחלק מהמפעלים). מרבית מפעלי הבטון של הקבוצה הינם חדישים כאשר תהליך הייצור ממוחשב ברובו ונעשה כמעט ללא מגע יד אדם. לענין פריסת מפעלי הבטון הקבועים של הקבוצה ראו סעיף 11.2.3.4 להלן.

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 2024, מפעלי הבטון של הקבוצה עושים שימוש בכחמש מאות ושישים משאיות (אשר מעל

6 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.

למחציתן מופעלות על ידי קבלני משנה) באופן בו חלק ניכר מתופי ערבול בטון (מיקסרים) המורכבים על משאיות אלה הינם בבעלות הקבוצה. בהתאם, הקבוצה מתקשרת עם קבלני משנה לצורך קבלת שירותי הובלה לשינוע הבטון המובא ולהשכרת תופי ערבול, וכן עושה שימוש במשאיות של דסאל לצרכי שינוע הבטון המובא. הבטון מאופיין בחיי מדף קצרים של כמספר שעות, ולפיכך החברה אינה מייצרת למלאי, אלא לפי הזמנות, וישנה חשיבות למיקומם של מפעלי הייצור.

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

11.2.3.3. יצוין, כי מרבית מפעלי הבטון של הקבוצה מצויים על קרקעות אשר לגביהם התקשרה הקבוצה בהסכמי חכירה או שכירות ארוכי טווח⁷. יצוין כי לעיתים מוקמים מפעלי בטון זמניים בתוך תחום פרויקטי תשתיות פעילים המספקים תוצרתם לפרויקט עצמו.

11.2.3.4. להלן פרטים על מפעלי הבטון הקבועים של הקבוצה:

מפעל	מיקום	כושר ייצור מרבי
1. חצב	אזור ראש העין	4 ראשי הטענה ⁸ . 320 מ"ק בשעה
2. רמלה	רמלה	5 ראשי הטענה - 350 מ"ק בשעה
3. ורד	מחצבת ורד- ואדי ערה	3 ראשי הטענה - 240 מ"ק בשעה
4. קרית גת	קרית גת	2 ראשי הטענה - 160 מ"ק בשעה
5. מגדל עוז	קיבוץ מגדל עוז	2 ראשי הטענה - 160 מ"ק בשעה
6. עטרות	ירושלים	2 ראשי הטענה - 180 מ"ק בשעה
7. זנוח	מחצבת זנוח - בית שמש	2 ראשי הטענה - 160 מ"ק בשעה
8. נטוף	מחצבת נטוף - אזור מודיעין	4 ראשי הטענה - 360 מ"ק בשעה
9. עד הלום	מועצה מקומית באר טוביה	2 ראשי הטענה - 180 מ"ק בשעה
10. חיפה	חיפה	3 ראשי הטענה - 240 מ"ק בשעה
11. ראשון לציון	ראשון לציון	2 ראשי הטענה - 180 מ"ק בשעה
12. עמק חפר	א.ת עמק חפר	3 ראשי הטענה - 240 מ"ק בשעה
13. בית יהושע	בית יהושע	4 ראשי הטענה - 360 מ"ק בשעה
14. באר שבע (עמק שרה)	באר שבע	3 ראשי הטענה - 240 מ"ק בשעה
15. חדרה	חדרה	1 ראשי הטענה - 70 מ"ק בשעה
16. בארות יצחק	בארות יצחק	2 ראשי הטענה - 160 מ"ק בשעה
17. אשקלון	אשקלון	3 ראשי הטענה - 240 מ"ק בשעה
18. טייבה	טייבה	2 ראשי הטענה - 150 מ"ק בשעה
19. עכו	עכו	3 ראשי הטענה - 180 מ"ק בשעה
20. עציונה	עמק האלה	2 ראשי הטענה*
21. אופקים	אופקים	2 ראשי הטענה*
22. ערד	ערד	1 ראש הטענה*

* מפעלים 20 - 22 יופעלו במהלך שנת 2025 בתפוקה מלאה כאשר טווח תפוקתם הצפויה הינה דומה למפעלים אחרים של הקבוצה בהתאם למספר ראשי ההטענה.

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

11.2.3.5. יצוין, כי במהלך פעילותה העסקית הרגילה החברה מאתרת קרקעות ו/או מפעלים (בין בדרך של רכישה ו/או השכרה ו/או מכרזים ו/או הקצאות של משרד הכלכלה) המיועדים לשימוש

7 לפרטים בדבר פעילות הקבוצה, ככל שנדרש, להסדרת זכויותיה בנכסי המקרקעין המשמשים לפעילותה, ראו סעיף 25 להלן.
8 ראש הטענה הינו מערך עצמאי להטענת המערבלים בחומרי הגלם של הבטון.

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.

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

מפעלי האלמנטים הטרומיים של הקבוצה ממוקמים באתר מחצבת עציונה ובאתר זנוח ובמסגרתם מייצרת הקבוצה קורות בטון דרוך² לפעילות גישור, אלמנטים נוספים (כגון: חדרי ביטחון וממ"דים), מבנים ניידים ועמודי בטון. מוצרי הקבוצה האמורים משווקים הן לחברות הקבוצה והן לצדדים שלישיים. פעילות ייצור האלמנטים הטרומיים מסייעת, בין היתר, לקבוצה להחזיק בשרשרת אספקת מוצרים לפעילותה בתחום התשתיות.

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

11.2.4. אספלט

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

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

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

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

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

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

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
מפעל עציונה	עמק האלה	320 טון לשעה	אספלט חם
מפעל חצב	באזור ראש העין	240 טון לשעה	אספלט חם
מפעל ורד	ואדי ערה	220 טון לשעה	אספלט חם

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

11.2.5. ברזל לבניין

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

11.2.5.2. במסגרת פעילות זו, שפי עוסקת בעיקר בעיבוד ברזל לזיון בטון לתשתיות ולבניין, יצור רשתות מרותכות וייצור כלונסאות ואלמנטים מרותכים לביסוס ודיפון מבנים בישראל וכן בשיווק מוצרים כאמור אשר עובדו או יוצרו על ידה, וכל זאת על פי צרכי הלקוח. פעילות זו מתנהלת במפעל באזור התעשייה באר טוביה ובמפעל נוסף בראשון לציון. כושר הייצור של המפעלים הינו כ-16,000 טון בחודש, כאשר חומרי הגלם לצורכי ייצור ועיבוד הברזל מיובאים לישראל ומעובדים במפעלי שפי.

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

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

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

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

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

11.2.6. מוצרי צנרת

בחודש נובמבר 2021 הושלמה עסקה במסגרתה רכשה החברה שליטה (למועד זה, כ- 54.85% מהון המניות המונפק) של אברות תעשיות, חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה בתל אביב¹⁰, כנגד תמורה בסך כולל של כ- 87.6 מיליון ש"ח (רובו המכריע של הסכום הושקע בהונה של אברות והיתרה ברכישת מניות מבעלי מניות קיימים). במועד ההשלמה אושרו גם עסקאות בין אברות לבין החברה לקבלת ומתן שירותים וחומרי גלם ומוצרים, בתנאים שהוסכמו.

11.2.6.1. מפעלה העיקרית של אברות ממוקם בשטחי קיבוץ בארות יצחק ומושכר ממנו בשכירות ארוכת טווח.

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

(א) ציפוי ועטיפת צנרת פלדה ואביזרי צנרת פלדה מסוגים וקטרים שונים על מנת להעניק לצנרת הגנה פנימית וחיצונית וליצירת בידוד וחסיונות מפני קורוזיה, פגעים מכניים, פגעי טבע ואחרים; מוצרי אברות משמשים, בין השאר, להולכת מי שתייה (צנרת ביתית וחוף ביתית), מי השקיה, שפכים וביוב. אברות רוכשת את חומרי הגלם, לרבות את צנרת ואביזרי הפלדה ומבצעת את תהליכי הציפוי והעטיפה השונים. אברות מייצרת מגוון רחב של מוצרי צנרת מצופה על פי מפרטים ותקנים שונים הנקבעים על בסיס קוטר הצינור, עובי דופן הצינור, סוג הציפוי הפנימי, סוג ועובי העטיפה החיצונית וכן סוג החיבור, המשתנים על פי יעוד הצנרת, תנאי פעולת הצנרת ומקום התקנתה. תחליפי המוצר, בקטרים קטנים בעיקר (עד 16 צול) הם מוצרי צנרת פלסטיק מלאה. לקוחותיה העיקריים של אברות בתחום זה הינם חברות ממשלתיות, תאגידי מים ומשוקי צינורות. התחרות העיקרית בישראל למוצריה של אברות בתחום הינה מול קבוצת גאון, המחזיקה בנתח שוק העולה על 60%. את צנרת הפלדה רוכשת אברות בעיקר מיצרנים בחו"ל וכמו כן מיצרנים מקומיים ומחירים מושפע מהותית ממחיר הפלדה, שנרשמות בו בשנים האחרונות עליות משמעותיות.

(ב) ייצור ושיווק צנרת פלסטיק (מסוג פלדקס): בתחום זה פועלת אברות בייצור ושיווק צנרת פלסטיק להובלת נוזלים בגרביטציה (לצרכי ניקוז וביוב) מסוג פלדקס, שהינו צינור ספיראלי המיוצר מפוליאתילן משוריין בפלדה, המשמש לניקוז גרביטציוני ולהובלת שפכים בגרביטציה. בשל הרכבו, צינור זה בעל משקל קל יחסית לתחליפיו, גמיש, אך עם זאת חזק ומאפשר בשל תכונותיו עבודת התקנה נוחה, מהירה וזולה יותר לקבלני ומבצעי תשתיות. המוצר מיוצר ומשווק הן בישראל והן לייצוא, בעיקר לאירופה. בתחום זה הקימה אברות קו ייצור נוסף במפעל באיטליה. לקוחות אברות

10 לפרטים נוספים אודות פעילותה של אברות, ניתן לעיין בדוח השנתי של אברות תעשיות אשר פורסם ביום 13 במרס 2025 (מסי אסמכתא: 2025-01-017003).

בתחום זה בישראל הינם בעיקר בתי מסחר וקבלני תשתיות בתחומי המים, הביוב והניקוז. אברות הינה היצרנית היחידה בישראל של מוצרי פלדקס, כאשר עיקר התחרות בישראל נכון למועד זה הינה מול יצרני צנרת בטון המציעים מוצרים תחליפיים (פלסים, אקרשטיין תעשיות, וולפמן, רדימיקס וסלע). בנוסף, קיימת תחרות מיבוא.

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

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

11.2.7. שירותי הובלה

11.2.7.1. לקבוצה מערך הובלה המופעל על ידי דסאל, הכולל כ- 142 משאיות כ- 152 נגררים, כ- 57 משאיות להובלת חומרי מחצבה וכ- 38 מכליות להובלת צמנט (תובלה בתפוזרת), 28 מערבלי בטון (משאיות בלבד), 4 משאיות להובלת צמ"ח (ציוד מכני הנדסי דוגמת דחפורים ומכשבים), 4 מיכליות לשימוש מפעל המוספים של הקבוצה, 11 משאיות מנוף ונגררים שונים המיועדים להובלת מכולות ושרשרת אספקה. 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 בתפוזרת (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. יצויין כי במהלך שנת 2025 צפויה דסאל מרחבים להגדיל את הצי בכ- 40 משאיות נוספות, בעיקר בתחום הובלת חומרי המחצבה.

11.2.7.2. לקבוצה כ- 150 עובדים 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, כנגד תשלום של 4 מיליון אירו, 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 (HDC) Holland Dredging Contracting B.V., אשר למיטב ידיעת החברה הינה חברה

בקבוצת Boskalis הבינלאומית אשר בסיסה בהולנד. זאת, בהתאם להסכם הלוואה ומימוש אופציה בו התקשרה החברה עם SSDC ובעלי מניותיה בחודש בנובמבר 2019.

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)¹¹. 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 מבוצע בבריכת אידוי האשלג מספר 5 בים המלח אשר כולל, בין היתר, בנייתו של מחפר ייחודי המיועד לקציר המלח. הסכם העבודה מסדיר, בין היתר, את אופן בניית הציוד הייעודי לביצוע הקציר והבאתו לאתר, ואת אופן התפעול והביצוע של קציר המלח עד תום תקופת הזיכיון של חברת מפעלי ים המלח (בחודש מרס 2030). פעולת הקציר החלה בפועל במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020.

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

11.2.8.4 היקף הפרויקט (עד למועד סיומו בשנת 2030) מוערך במועד זה בסכום של כ- 265 מיליון אירו, כאשר עד ליום 31 בדצמבר 2024 בוצעו עבודות בהיקף משוער של כ- 105 מיליון אירו (כאמור, החברה מחזיקה בשרשור כ- 30% בחברת הפרויקט). נכון למועד הדוח הושלמו כ- 39.6% מהפרויקט.

11.2.9 רישיון חיפוש לפצלי שמן - אתר אורון

לקבוצה הוענק רישיון חיפוש, באתר אורון הממוקם בנגב, למחצב מסוג פצלי שמן¹² מאת הממונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים (להלן: "**הממונה**"), לפי פקודת המכרות.

בחודש מרס 2023 הוענקה לשפיר תעשיות תעודת תגלית מותנית לפי פקודת המכרות, ביחס לאתר ולפצלי שמן. התעודה ניתנה על ידי הממונה כאמור על מנת לאפשר לחברה להתקדם בהליכי תכנון במוסדות התכנון והינה כפופה להצלחה באישור תכנית מפורטת לכריה וחציבה (להלן: "**התכנית**"), תוך עמידה במועדים שנקבעו בתעודה, שבעיקרם: (א) קבלת הסכם הרשאה לתכנון מאת המינהל בתוך שנה ממועד מתן התעודה; (ב) בסמוך לאחר מכן - הגשת תחשיב כלכלי בדבר כדאיות ההפקה; (ג) בתוך שנה ממועד אישור תחשיב הכדאיות - קבלת יתר האישורים לקבלת רישיון ההפקה. בנוסף מותנית התעודה בהקמת מפעל באתר. בהתאם לבקשת החברה תוקף תעודת התגלית הוארך עד ליום 2 ביוני 2025. בנוסף, ביום 26 לספטמבר 2024 נחתם בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל הסכם ההרשאה לתכנון אשר הינו בתוקף עד ליום 18 באוגוסט 2027.

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

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

יצויין כי למועד הדוח אין כל וודאות כי ניתן יהיה לקבל רישיון הפקה באתר ומה לוחות הזמנים להליך כאמור וזאת בין היתר לאור חוסר וודאות ביחס לתוצאות בדיקת ההיתכנות הכלכלית וכדאיות ההפקה, ולקבלת אישורים נוספים מרשויות מקומיות וממשלתיות וצדדי ג' נוספים.

11.2.10. הסכם להשקעה בערבה מיינס בע"מ (להלן: "ערבה")

בחודש יולי 2022 התקשרה שפיר תעשיות בהסכם עם צד ג' לא קשור (ביחד: "המשקיעות") ועם ערבה, לפיו יבצעו המשקיעות השקעה בערבה באופן בו יחזיקו כל אחת ב- 45% מהונה עם השלמת ההשקעה (או ב- 37.5% כל אחת עם עדיפות בזכויות הוניות). ביום 6 באוגוסט 2024 הושלם ההסכם. ערבה פועלת החל משנת 2005 במכרות נחושת תמנע שבערבה בתחומי הכרייה והכנת התשתית להפקה מסחרית של נחושת באמצעות מפעל שבשטחה. במהלך שנות פעילותה החזיקה ערבה בהסכמי פיתוח עם המינהל ובאישורי כרייה. יתר הונה של ערבה מוחזק על ידי תאגיד זר אשר קיבל במסגרת ההסכם זכויות הגנה מדילול לתקופה מסויימת מתחת לרף שנקבע, זכות לרכוש מניות נוספות בתנאים מסויימים וכן אופציית מכר ביחס להחזקותיו לתקופה ולתנאים שהוסכמו.

עוד טרם השלמת ההסכם העמידה החברה (כמו גם המשקיעה הנוספת) לערבה הלוואות לצרכים שוטפים בסכום של עד כ- 5 מיליון ש"ח ותוכל לפי שיקול דעתה, להעמיד הלוואות נוספות הלוואות בסכומים מצטברים שאינם מהותיים לחברה. הלוואות אלו הפכו להלוואות בעלים עם השלמת העסקה נשוא ההסכם כאמור (ועומדות ליום 31 בדצמבר 2024 על סך של 8 מיליון ש"ח).

בחודש ספטמבר 2023 התקבלה אצל ערבה החלטת רמ"י לפיה תפרסם מכרז המייעד את מקרקעי הפרויקט להקמת חוות שרתים וייצור אנרגיה מתחדשת. זאת, בניגוד לדעת כלל גורמי המקצוע עד לאותו מועד, אשר המליצו להקצות את המקרקעין לערבה לצורך קידום פרויקט בתחום הנחושת. בחודש אוקטובר 2023 הגישה ערבה מיינס עתירה מנהלית כנגד החלטתה זו של רמ"י תוך צירוף משרדי האנרגיה והכלכלה כמשיבים לעתירה. לאחר דיון שנערך בבית המשפט בענין העתירה קבע בית המשפט כי יש ליתן לכלל המשיבים שהות את לבצע הבירור הנדרש ביניהם (משרדי הממשלה), אשר על פי הנמסר לבית המשפט מחזיקים בעמדות שונות בנוגע להקצאת המקרקעין האמורים. ביום 26 ביוני 2024 אישר בית המשפט הסכמה של הצדדים לדחיית מועדי ניהול ההליך המשפטי, לצורכי ניהול משא ומתן, אשר הוארכה מעת לעת עד ליום 23 במרס 2025.

11.3. פילוח הכנסות ממוצרים ושירותים

להלן פירוט אודות הכנסות החברה (במאוחד) מחיצוניים בגין המוצרים המיוצרים על ידה במסגרת תחום הפעילות, אשר שיעור ההכנסות מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה (במאוחד), בשנים 2023 ו- 2022 :

2022		2023		2024		מוצר
שיעור מסך הכנסות החברה (במאוחד)	סך הכנסות (אלפי ש"ח)	שיעור מסך הכנסות החברה (במאוחד)	סך הכנסות (אלפי ש"ח)	שיעור מסך הכנסות החברה (במאוחד)	סך הכנסות (אלפי ש"ח)	
36.46%	1,658,263	33.83%	1,761,768	30.97%	1,612,761	מוצרי בטון (לרבות מוצרי גמר)

11.4. לקוחות

11.4.1. רובם המכריע של לקוחות הקבוצה בתחום פעילות התעשייה הינם גופים הפועלים בתחומי הבניה והתשתית כגון: מפעלי בטון, מפעלים לאלמנטים טרומיים, מפעלי אספלט ומפעלים לייצור בלוקים, אבני שפה וכיו"ב כמו גם קבלני ביצוע או קבלני משנה המבצעים פרויקטים בתחום הבניה והתשתיות. בהתאם, מושפע הביקוש למוצרי הקבוצה ממצבם של שווקי הבניה והתשתית בישראל. על לקוחות הקבוצה בפעילות התעשייה נמנים חברות הבנייה 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 2024 לסך של 147,011 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של כ- 144,413 אלפי ש"ח בשנת 2023 וסך של כ- 99,837 אלפי ש"ח בשנת 2022.

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 2024 ל-99 ימים בהשוואה ל-106 ימים בשנת 2023 ול-99 ימים בשנת 2022.

11.5 שיווק והפצה

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

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

11.6 צבר הזמנות

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

11.7 תחרות

11.7.1. נכון למועד הדוח, קיימת תחרותיות בפעילות הקבוצה בתחום התעשייה:

למיטב ידיעת החברה, המתחרים המשמעותיים הפועלים בתחום הבטון והאספלט בישראל הינם: 'רדימיקס' ('אבן וסיד'), 'הנסון', 'סולל בונה' (מקבוצת שיכון ובינוי) וקבוצת אשטרום. בנוסף, פועלים בתחום מספר רב של גופים נוספים הפועלים בפריסה גיאוגרפית משתנה, הן במתקנים קבועים והן במתקנים ניידים.

בתחום חומרי החציבה המתחרים העיקריים הינם 'רדימיקס', 'הנסון' וקבוצת אשטרום.

בתחום המלט המתחרות העיקריות של הקבוצה בישראל הינן נשר מפעלי מלט ישראלים בע"מ וסימנט (מקבוצת מספנות ישראל).

לפרטים אודות תחרות בתחום הברזל, בתחום הצינורות ובתחום ציוד הגריסה ראו סעיפים - 11.2.5.6 - 11.2.6.2 לעיל.

11.7.2. להערכת החברה, אין אפשרות להעריך במדויק את נתח השוק של הקבוצה בתחום הפעילות אולם היא מעריכה, כי הקבוצה נמנית על שלושת הגורמים המובילים בישראל ביחס לפעילותה העיקרית בתחום הפעילות.

11.7.3. להערכת החברה, בין הגורמים החיוביים המשפיעים על מעמדה התחרותי של הקבוצה בתחום התעשייה ניתן לכלול כושר ייצור גבוה במפעלי הקבוצה; פיזור גיאוגרפי רחב התואם את אזורי הביקוש העיקריים במדינת ישראל: גוש דן, מטרופולין חיפה ומטרופולין ירושלים. פריסה רחבה של מפעלי הקבוצה מקנה יתרון לקבוצה מאחר שעלויות השינוע של המוצרים מאתרי הייצור אל הצרכנים מהווה חלק משמעותי מהעלויות 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, להצעת מוצרים חדשים ולפיזור תיק לקוחותיה לשם מניעת תלות.

11.8. עונתיות

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

11.9. כושר ייצור

11.9.1. חציבה:

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

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

11.9.2. יתר מוצרי תחום הפעילות:

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

בפעילות מוצרי הצנרת מתבצע ייצור למלאי (בדרך כלל לתקופה של עד 3-4 חודשים), בנוסף לייצור לפי הזמנה. כושר הייצור בפעילות זו, משתנה בהתאם לאתר הייצור וסוג המוצר, כאשר נכון למועד הדוח עיקר מוצרי תחום זה מצויים בניצולת של כ- 60% - 75% מכושר הייצור המקסימלי.

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

11.10.1. למועד הדוח, חומרי הגלם העיקריים בהם עושה הקבוצה שימוש לצרכי פעילותה בתחום התעשייה הינם כדלקמן: (א) צמנט (מלט) וקלינקר- לפרטים אודות רכישת וייצור מלט על ידי הקבוצה ראו סעיף 11.2.1 לעיל, הקלינקר הינו חומר הגלם העיקרי לייצור המלט על ידי הקבוצה ואותו מייבאת החברה ממספר ספקים בחו"ל; (ב) ביטומן (תוצר תעשייתי המופק מנפט גולמי) - המסופק על ידי מספר ספקים הרוכשים את חומרי הגלם לייצורו מבית הזיקוק; (ג) אגרגטים וחול מחצבה ממחצבות הקבוצה ומספקים נוספים; (ד) חול דיונות המסופק על ידי מספר ספקים הפועלים בדרום הארץ; (ה) אגרגטים מאבן בזלת לצרכי ייצור אספלט באיכות גבוהה הנרכשים ממחצבות בצפון הארץ; (ו) אפר פחם המשמש לצרכי ייצור הבטון הנרכש מחברת החשמל המהווה ספק יחיד לעניין זה; (ז) חומרי נפץ לצרכי פעילות החציבה. את חומרי הנפץ רוכשת הקבוצה מחברת תעשיות חרושת חומרי נפץ (1997) בע"מ; (ח) סולר, חשמל ומזוט (דלק נוזלי שהינו תוצר של נפט מזוקק); (ט) מוספים לבטון; (י) סילי ומוטות ברזל; (יא) צנרת פלדה ופוליאטילן המשמשים לפעילות ייצור וציפוי הצנרת. 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.

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.

11.10.3. שיעורי רכישותיה של הקבוצה בתחום הפעילות מספקיה החיצוניים העיקריים (מעל 5% מסך עלות המכר בתחום הפעילות) היו בשנים 2023, 2024 ו-2022 כ- 13.6% כ- 8% וכ- 7.6% בהתאמה, מכלל רכישותיה של הקבוצה בתחום הפעילות.

11.10.4. ממוצע ימי אשראי ספקים הסתכם בשנת 2024 ל- 61 ימים, בהשוואה ל- 76 ימים בשנת 2023, ול- 69 ימים בשנת 2022.

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

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

נוכח המחסור והייקור הצפוי בחומרי חציבה ממקורות בתחום מדינת ישראל הנובעים ממספר גורמים הקשורים בניהול שוק הכריה והחציבה בישראל לרבות - מיעוט המחצבות בישראל, העלאת התמלוג המשולם למינהל בגין חומרי חציבה ועוד, החברה מקדמת התקשרויות לרכישת חומרי חציבה מאזור

יהודה ושומרון, במסגרת הסדרי רכישה ארוכי טווח (התלויים, בין היתר, בהצלחה בפיתוח מחצבות באיזורים שלו) המלווה בתשלום מקדמות. בכוונת החברה להמשיך בבחינת וביצוע התקשרויות כאמור, בשים לב לתנאי השוק המשתנים, כאשר היקף המקדמות שישולמו במסגרת הסדרים כאמור עשוי להגיע לעשרות מיליוני ש"ח. התקשרויות אלה מבוצעות בשים לב לסיכונים הנובעים מהתקשרויות כאמור לאור מורכבות המצב הגיאוגרפי-פוליטי הלא יציב באזורים אלו, העלול להשתנות באופן מהיר בכל עת בשל מתיחות ביטחונית ו/או צעדים מדיניים, שינויים אפשריים במצב המשפטי באזור וכיו"ב.

11.11. מגבלות ופיקוח על הפעילות

11.11.1. פעילות החציבה

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

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

11.11.1.2. **רישוי מחצבות בישראל:** פעילות הקבוצה במחצבות אותן היא מפעילה מחייבת קבלת רישיון חציבה מהמפקח על המכרות במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, מכח פקודת המכרות (רישיון החציבה ניתן לתקופות קצובות - לרוב מחודש מרס של שנה מסוימת עד לסוף חודש מרס של השנה העוקבת, ולפיכך יש לחדשו מעת לעת). כמו כן, פעילות הקבוצה במחצבות טעונה גם רישיונות והיתרים נוספים שעיקרם כדלקמן: (א) רישיון עסק - פקודת המכרות וצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשנ"ה-1995, מחייבים קבלת רישיון עסק על ידי הרשות המקומית באישור המשרד להגנת הסביבה; (ב) רישיון לשימוש ואחזקה של חומרי נפץ - הרישיון ניתן על ידי המפקח על העבודה במשרד הכלכלה והתעשייה, 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, בעניינין של מחצבות הקבוצה ובהתאם לסמכותן, הסכימו על הענקת הרשאות לחציבה למחצבות הקבוצה האמורות. החל מחודש מאי 2023, קבועים ההסדרים ביחס

למחצבות הקבוצה בתחומי הקו הירוק בהסדרים שעוגנו בהסכם הפשרה בין החברה למינהל (ראו להלן בסעיף 11.12.1) ובהסכם הרשאה שייחתם בעקבותיו (ביחס למחצבת ורד), או בהסכם הרשאה שנחתם בעקבות הליך מכרזי בו זכתה החברה (ביחס למחצבת עצינה) לפרטים נוספים ראו סעיף 11.12.1 להלן.

מחצבות הממוקמות בשטחי יהודה ושומרון: מתן הרשאה לחציבה לרבות הפיקוח הרגולטורי על מחצבה מעבר לתחומי הקו הירוק מצויים תחת סמכותו של המינהל האזרחי ביהודה ושומרון ויחידותיו. בנוסף, לצרכי הפעלתן של המחצבות נדרשים אישורים שונים, בדומה לאישורים הנדרשים להפעלתן של מחצבות בישראל, לרבות רישיון חציבה המונפק על ידי המינהל האזרחי בהתאם לצו בדבר ניצול אוצרות טבע (יהודה ושומרון) (מס' 389) התש"ל-1970 הניתן לתקופה ככלל של עד שנה קלנדרית אחת, ולפיכך יש לחדשו מעת לעת. לפרטים בדבר נוהל אותו גיבש המינהל האזרחי הקובע קריטריונים להרחבת מחצבות קיימות בשטחי יהודה ושומרון ראו סעיף 11.2.2.5 לעיל.

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

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

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

יצוין, כי בחודש ינואר 2020 הודיע המינהל האזרחי על התקנת צו בדבר שיקום מחצבות במסגרתו הוקמה קרן לשיקום מחצבות באזור יהודה ושומרון וכן חובת תשלום בתוקף החל מיום 1 בינואר 2020 לקרן זו על בעלי המחצבות באזור בדומה לנהוג בישראל. כספי קרן זו מיועדים לשיקום מחצבות באזור בהתאם לתנאי הצו.

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. פעילות מוצרי הצנרת (באמצעות אברות) כפופה להוראות חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 והתקנות מכוח¹³, לרבות תנאים ברישיון העסק ביחס להיבטי איכות סביבה, תקינה רלוונטית למוצרים (ישראלית וזרה), להוראות חוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג-1993 (בקשר עם שימוש בחומרי גלם מסוכנים לצרכי ייצור ואחזקה), ובפעילות הקבלנית בתשתיות מים וביוב, אף לחקיקה בתחום המים (חוק המים, תשי"ט-1959) ולפקודת בריאות העם 1940 וזאת בקשר עם היבטים בפעילות הקשורים להגנה על מקורות מים, מניעת זיהום מים וטיפול בשפכים.

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

11.11.9. להוראות הנוגעות לסיכונים סביבתיים ראו סעיף 21.2 להלן.

11.12. הסכמים מהותיים

הסדר הפשרה בין החברה למינהל

במשך מספר שנים ועד לחודש מאי 2023, ניהלה החברה שורה של הליכים משפטיים מול המינהל ביחס למימוש ואכיפת זכויותיה במחצבות הקבוצה וביחס לאפשרויות הכרייה בהן. ביום 2 במאי 2023 (להלן: "**מועד האישור**"), בהמשך למשא ומתן שנוהל בין הצדדים, אישר בית המשפט העליון הסדר פשרה שנכרת בין החברה למינהל בנוגע למחצבות ורד, עציונה וזנוח של החברה (להלן: "**הסדר הפשרה**") כנגד סילוק סופי, מלא ומוחלט של כל התביעות והטענות של שני הצדדים, ביחס ובקשר עם שלוש המחצבות האמורות, מושא ההליכים המשפטיים שנתגלו בין הצדדים, שלהלן עיקריו.

11.12.1. **מחצבת ורד**

11.12.1.1. בהתאם להסדר הפשרה ולרישיון החציבה שתוקן בהתאמה, ובעקבות התמלאות התנאים הקבועים בהסדר הפשרה, החל מיום 20 בדצמבר 2023 החברה זכאית להרשאה לכריה וחציבה במחצבת ורד עד לשנת 2042 (להלן: "**תקופת ההרשאה לורד**") במלוא שטח המחצבה

13 ביחס למפעל הייצור של אברות, מצויה אברות למועד הדוח בהליכים לחידושו של רישיון עסק אשר הינו בתוקף עד ליום 30 בספטמבר 2025.

בתחום לתכנית המתאר הרלוונטית (מ/375א) לרבות שטחים בבעלות משותפת כאמור, ללא מגבלת כרייה לענין היקף העתודות וכפוף לתכנית המתאר.

11.12.1.2. בנוסף, המינהל התחייב ליישום ההסכמות קודמות באופן בו, תוך 24 חודשים ממועד האישור (בתוספת 12 חודשים ארכה לפי שק"ד החברה) יוקצו לחברה, בין היתר, שטחי תעשייה בסמוך לשטח הרשאה למחצבת ורד בהיקף של כ- דונם בחכירה לתקופה של 49 שנים (עם אפשרות להארכה של 49 שנים נוספות בהתאם לנהלי הרשות) וזאת תמורת ויתור על שטח של כ- 25 דונם בחכירה בתחומי המחצבה אשר יושב על ידי החברה למינהל וכן תמורת תשלום כספי בהתאם לנוסחה שנקבעה ביחס לפער השווי בין השטחים שיוחלפו כאמור בהתאם לשומה שתופק לחברה על ידי הרשות. בהתאם להסכם הוארכה התקופה לעיל בשנה נוספת וזאת עד לחודש מאי 2026.

11.12.1.3. כאמור, למועד הדוח ממתונה החברה לקבלת הסכם הרשאה קבוע ביחס לשטח המחצבה בהתאם להסדר הפשרה ומבצעת עבודות כריה וחציבה בהתאם לרישיון החציבה המעודכן שבתוקף עד ליום 31 במרס 2025.

11.12.2 מחצבת עציונה

11.12.2.1. עד לחודש דצמבר 2023 פעלה החברה במחצבת עציונה מכח הסכם הרשאה לחציבת גיר ודולומיט שהתקבל אצלה בחודש מרס 2020.

11.12.2.2. ביום 2 באוגוסט 2023 התקבלה הודעת ועדת המכרזים המינהל בדבר החלטתה מיום 1 באוגוסט 2023 (להלן: "**מועד ההחלטה**") בדבר זכיית שפיר תעשיות במכרז להתקשרות בחוזה הרשאה לתכנון והפעלת מחצבת עציונה (להלן: "**הסכם ההרשאה החדש**"). הסכם ההרשאה החדש נחתם ביום 20 בדצמבר 2023 וכולל שלוש הרשאות נפרדות:

(א) הרשאה להפעלת מחצבת עציונה בתחום תכנית תקפה בשטח של כ- 672 דונם (כולל שטח מתקנים בשטח של 26 דונם) לתקופה של 20 שנה ממועד ההחלטה או במועד מיצוי העתודות על פי קביעת המפקח על המכרות, המוקדם מביניהם. תקופת ההרשאה ניתנת להארכה ב- 4 שנים נוספות בכפוף לאישור ועדת הכספים של הכנסת. בהתאם למסמכי המכרז, המהווים אמצע והערכה בלבד, קיימות בשטח המחצבה (הקיימת) עתודות בהיקף של כ- 170 מיליון טון.

(ב) הרשאה לתכנון להרחבת מחצבת עציונה בשטח כולל של כ- 1,025 דונם (כולל שטח המחצבה הקיימת) בתחום אתר 104 לפי תמ"א 14ב' ומחוצה לו (להלן: "**תכנית ההרחבה**"). תקופת ההרשאה לתכנון נקבעה על 6 שנים בתוספת ארכה של שנתיים הכפופה לשיקול דעת הרשות. בהתאם למסמכי המכרז, המהווים אמצע והערכה בלבד, קיימות בתכנית ההרחבה (מעבר לשטח המחצבה הקיימת) עתודות נוספות בהיקף של כ- 180 מיליון טון.

(ג) הרשאה מותנית להפעלת מחצבה בתכנית ההרחבה, לאחר שזו קיבלה תוקף סופי ומחייב בהתאם להרשאה לתכנון נשוא ס"ק ב' לעיל. בכל מקרה תקופת ההרשאה הכוללת להפעלת המחצבה תהא בהתאם למפורט בס"ק א'.

11.12.2.3. יצוין כי לא קיימת במסמכי ההרשאה מגבלת מקסימום להפקת עתודות. מגבלת תפוקת מינימום תיקבע במסגרת רישיון החציבה שיוענק על ידי המפקח על המכרות.

11.12.2.4 דמי ההרשאה - תמורת רכישה הזכות לתכנון והפעלת מחצבת עציונה כאמור לעיל, תשלם שפיר תעשיות בע"מ לרשות, דמי הרשאה כוללים בסך של כ - 1.18 מיליארד ש"ח בתוספת מע"מ (צמודים למדד כמפורט להלן) (להלן: "דמי ההרשאה"), בהתאם לחלוקת התשלומים המפורטת להלן: תשלום ראשון של 15% מדמי ההרשאה שולם עד למועד חתימת הסכם ההרשאה; תשלומים שני עד רביעי, בסך 20% מדמי ההרשאה ישולמו בינואר של כל אחת מהשנים 2029, 2031 ו- 2033 (בהתאמה); תשלום חמישי של 15% מדמי ההרשאה ישולם בינואר 2035 ותשלום שישי של 10% מדמי ההרשאה ישולם בינואר 2037. דמי ההרשאה יהיו צמודים למדד החצץ (להלן בסעיף זה: "המדד"), למעט התשלום הראשון, כאשר תשלום דמי ההרשאה אינו תלוי בתפוקות המחצבה בפועל.

11.12.2.5 במעמד חתימת חוזה ההרשאה העמידה החברה ערבות ביצוע בנקאית לטובת הרשות לצורך עמידה בתנאי חוזה ההרשאה בסכום של 15 מיליון ש"ח (צמוד מדד) אשר תהא בתוקף עד לתום 6 חודשים ממועד סיום חוזה ההרשאה.

11.12.2.6 תמלוגים חודשיים - בנוסף, בגין החציבה במחצבת עציונה בתקופת חוזה ההרשאה ישולמו תמלוגים לרשות על פי משקל, בסכום קבוע של 5.6 ש"ח לטון נכון ליום 31 בדצמבר 2024, כאשר סכום זה צמוד למדד ויעודכן מידי שנה בחודש ינואר. בנוסף שפיר תעשיות בע"מ תשלם לרשות, עבור הקרן לשיקום מחצבות, סכום העומד נכון למועד הדוח על 0.46 ש"ח לטון.

11.12.2.7 חוזה ההרשאה כולל תנאים והתחייבויות נוספים הנהוגים בכלל ההתקשרויות של הרשות עם בעלי מחצבות בישראל לענין הפעלת המחצבה, שיקומה והשבתה לרשות בתום תקופת ההרשאה.

11.12.3 מחצבת נטוף

11.12.3.1 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 כאשר נושא חידוש הסכמי ההרשאה לכריה לכלל המחצבות המצויות בבעלות ישראלית באיו"ש מצוי תחת בחינה וגיבוש מדיניות ע"י המינהל האזרחי. עוד יצוין, כי ההרשאה לחציבה במחצבת נטוף ניתנה לראשונה לקבוצה ולצד ג' בשנת 2007, ומאז שנה זו התחדשה ההרשאה לחציבה כאמור, מעת לעת, ולתקופות קצובות. לפרטים בדבר הסכם בין הקבוצה וצד השלישי בעניינה של מחצבת נטוף ראו סעיף 11.12.3.3 להלן. לחברה הבת רישיון לכריה וחציבה למחצבה זו בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025, 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.

להלן יובאו הסדרים עקרוניים הכלולים על פי רוב בכלל הסכמי ההרשאה ביחס למחצבות בהם מתקשר המינהל, לרבות בהסכמים שהינם בתוקף מול החברה (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 המוסכם במפורש בהסכם ההרשאה. בנוסף, המורשות מחויבות בהפרשות לקרן לשיקום מחצבות בהתאם להיקפי החציבה ולדרישות הקרן לשיקום מחצבות כמתחייב מפקודת המכרות, כפי שתתוקן מעת לעת (התמלוגים עבור הקרן נגבים על ידי המינהל ומועברים על ידה לקרן).

(ב) **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. בנוסף ומבלי לפגוע באמור לעיל, חל איסור למורשות לבצע במשך כל תקופת ההרשאה כל פעולה באיגוד¹⁴, 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.

(ג) **רישיונות:** על המורשות להחזיק בכל ההיתרים והרישיונות הנדרשים להפעלת המחצבות ולא לבצע כל פעולה בשטח מבלי שיש בידיהן את ההיתרים והרישיונות כאמור.

(ד) **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 ולאחר מתן התראה. בין היתר כוללים הסעיפים האמורים מצב בו המורשות תשננה או תגרומנה לשינוי מטרת ההרשאה מהקבוע בהסכם וביצוע חציבה ללא רישיון חציבה בתוקף. למינהל הזכות להביא את ההסכמים לסיום במקרה של הפרת כל תנאי בהסכם שלגביו ניתנה למורשה התראה ולא תוקן בתוך התקופה שנקבעה. בין הצדדים הוסכם, כי במקרה שההסכמים יבוטלו עקב הפרה מצד המורשות, תשלמנה המורשות למינהל פיצויים מוסכמים בשיעורים הקבועים בהסכמים.

14 "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 ביטולם לא תבואנה המורשות ו/או מי מטעמן למינהל או לכל גורם אחר בכל תביעה, כספית או אחרת, לרבות תביעה בגין הוצאות, הפסדים או השקעות בקשר עם ההסכמים.

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.

(ה) **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. היקף האחריות הנזיקית זהה לאחריות בעלים או מחזיק. כל נזק שייגרם למינהל או למורשה ואינו בר כיסוי בפוליסת ביטוח שהמורשה ערכה – יחולו על המורשה בלבד.

(ו) 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.

(ז) אין בהסכם ההרשאה בעניין מחצבת נטוף כדי לגרוע מסמכויותיו של מפקד האזור או ראש המינהל האזרחי באזור, ליתן הוראות בצו בכל הנוגע לתוקפם של חוזים ובכל הקשור בזכות, חובה או חבות של צד מהצדדים להם. כמו כן, אין בהסכם ההרשאה האמור, כדי לגרוע מכוחם של מפקד צה"ל באזור ו/או ראש המינהל האזרחי להפעיל סמכויותיהם בנוגע למחצבה.

11.12.3.3. 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.

עד לחודש נובמבר 2023 הפעילה החברה מחצבת גיר ודולומיט בזנוח בהתאם להסכמי הרשאה ורישיונות חציבה שהוענקו לה. במסגרת הסדר הפשרה שאושר בין החברה למינהל בחודש נכללה התניה לפיה ככל שהחברה תזכה במכרז להפעלת מחצבת עציונה (כמפורט לעיל) היא תשיב למינהל את מחצבת זנוח זמן קצר לאחר ההתקשרות בהסכם הרשאה ביחס למחצבת עציונה. בעקבות ההודעה על זכייתה של החברה במכרז ביחס למחצבת עציונה, הסתיימה הכרייה במחצבת זנוח בחודש נובמבר 2023 ובחודש דצמבר 2023 הושבה המחצבה למינהל והחל מאותו מועד אין לחברה זכויות כלשהן לחציבה בשטח המחצבה.

שטחי תעשייה בסמוך למחצבת זנוח

בהמשך להליכים משפטיים שניהלה החברה נגד המינהל בדרישה שיקצה לקבוצה שטח של כ-180 דונם לתעשייה בסמוך למחצבת זנוח, בחכירה ארוכת טווח, במסגרת הסכם פשרה שנחתם בין החברה למינהל ביחס למחצבות הקבוצה בשנת 2018 הוסכם כי החברה תוותר על חלק מזכויותיה בשטח לגביו קיימת תב"ע בתוקף לתעשייה ומלאכה בהיקף של כ-180 דונם באופן בו מתוך השטח האמור הוקצה לחברה שטח של כ-107 דונם בשנת 2020 בהסכם חכירה לתעשייה לתקופה של 49 שנים עם אופציה להארכתו ב-49 שנים נוספות. יתרת השטח, לגביו ויתרה החברה על זכויותיה כאמור, התתווסף לשטח הכרייה של מחצבת זנוח ונמסר למינהל בחודש דצמבר 2023 כמפורט לעיל.

עם ויתור החברה על זכויותיה כאמור בשנת 2020, לחברה ניתנה בחודש פברואר 2020 הרשאה לתכנון ליעוד לתעשייה בתוקף לחמש שנים (עם אופציה להארכתו) ביחס לשטח אחר סמוך למחצבת זנוח בהיקף של כ-80 דונם, אשר אם יאושר התכנון לגביו, יוקצה לחברה בהסכם חכירה לתקופה של 49 שנים, עם אופציה להארכתו ב-49 שנים נוספות (כאשר אם לא יאושר התכנון, לא תהיה לחברה טענה כלשהי). במסגרת הסדר הפשרה מחודש מאי 2023, הוסכם בין הצדדים כי המרבית המכריעה של השטח כאמור, בהיקף של 77 דונם, יקודם תכנונית בהמשך להרשאה האמורה לתכנון.

11.13. מיסוי

לפרטים בדבר הליכים משפטיים בעניין שומות ארנונה שהוצאו לחברה בענייניהן של מחצבת עציונה ומחצבת זנוח, אשר הסתיימו בפשרה בתקופת הדוח, ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

11.14. הליכים משפטיים

ביום 18 במרס 2025 הומצאה לחברה, תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים כנגד שפיר תעשיות בקשר עם החזקתו של מפעל זמני לייצור בטון מובא באזור התעשייה עטרות ירושלים, וכן כנגד 3 משיבים נוספים צדדי ג' המפעילים ו/או הפעילו תחנת מעבר לטיפול בפסולת בנין ומפעל לייצור בטון מובא באזור התעשייה הנ"ל (להלן: "המשיבות"). במסגרת הבקשה טוענים המבקשים, אשר הינם לכאורה חיללים אשר שירתו בבסיס מג"ב עטרות ירושלים, כי המשיבות, ביחד ולחוד, אחראיות, לטענת המבקשים לכאורה, ליצירה, שלא כדין, של מטרדי זיהום אוויר ו/או אבק ו/או חלקיקים שמקורם בפעילות המשיבות, בכל אזורי ההשפעה שבאזור התעשייה עטרות בעיר ירושלים וסביבתו, לרבות תושבי הסביבה, העובדים באזור התעשייה, העוברים והשוהים בו ובסביבתו, במהלך שבע השנים שקדמו להגשת בקשת האישור, בסכום נזק העולה על 2.5 מיליון ש"ח. בכוונת שפיר תעשיות להגיש את תשובתה לבקשה לבית המשפט בהתאם לדין. עוד יצוין כי בשלב מקדמי זה, אין ביכולתה של החברה ו/או חברת הבת להעריך את סיכוייה של הבקשה.

לפרטים נוספים בדבר ההליכים המשפטיים שהקבוצה צד להם, לרבות בתחום הפעילות, ראו ביאור 31 א לדוחות
הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

12.1. מידע כללי

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן כיזמית ומפעילה של נדל"ן למגורים, דיור מוגן, תעסוקה ומסחר, בעיקר באמצעות שפיר מגורים ועד 120. תחום ייזום הנדל"ן כולל איתור ורכישה של מקרקעין, השבחה ופיתוח מקרקעין, לרבות תכנונו ומימוש המקרקעין בדרך של מכירה או השכרת יחידות דיור (יח"ד) למגורים (לרבות יח"ד של דיור מוגן), שטחים לתעסוקה או שטחים מסחריים וכן הפעלת ואחזקת שטחי תעסוקה ומסחר. יצוין כי לרוב, משמשת שפיר הנדסה אזרחית וימית כקבלן הבניה של הפרויקטים אותם מבצעת הקבוצה ושפיר תפעול ואחזקה משמשת לרוב כקבלן ההפעלה והאחזקה של שטחי התעסוקה והמסחר.

בתחום זה פועלת הקבוצה בענפים הבאים:

נדל"ן למגורים – במסגרת פעילות זו מבוצע איתור ורכישה של מקרקעין (מבעלים פרטיים של קרקעות, מכרזים שונים לרבות של עיריות, רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון או פרויקטים של פינוי בינוי), תכנון והשבחה המקרקעין, ניהול הבנייה ומכירה של יח"ד ללקוחות פרטיים. למועד הדוח כוללת הפעילות גם השכרה של דירות גמורות שטרם נמכרו בפרויקט חריש כמפורט להלן.

דיור מוגן – בחודש אוקטובר 2021 השלימה הקבוצה עסקה במסגרתה רכשה והוקצו לה מגירות המהוות כ- 53% מהונה המונפק של חברת עד 120 העוסקת בתחום ייזום הפעלה והקמה של בתי דיור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת. לפרטים נוספים אודות הסכם הרכישה וההקצאה ראו סעיף 12.12.1 להלן.

בבעלות הקבוצה שלושה בתי דיור מוגן פעילים בראשון לציון, הוד השרון ותל אביב וכן ארבעה בתי דיור מוגן בשלבי הקמה שונים במודיעין, בקרית מוצקין, בירושלים ובנס ציונה. כמו כן, במהלך דצמבר 2024 התקשרה עד 120 בהסכם לרכישת בית דיור מוגן בכפר סבא ("גיל פז"). נכון למועד הדוח עיסקת הרכישה טרם הושלמה והינה כפופה לתנאים מתלים שונים. לפירוט נוסף ראה סעיף 12.14.1

את ענף הדיור המוגן לאוכלוסיה המבוגרת בישראל מקובל לחלק לשתי קבוצות עיקריות: (א) הפלח הציבורי-ממשלתי: במסגרת זו נכללים בעיקר חברות ממשלתיות או חצי-ממשלתיות, המפעילות "בתי אבות" בתשלום נמוך יחסית ובמימון (חלקי) של המדינה לאוכלוסיות זכאיות; (ב) הפלח הפרטי: ענף זה התפתח בעשורים האחרונים, עם העליה בתוחלת החיים וברמת החיים בישראל, והוא כולל חברות פרטיות המפעילות "בתי דיור מוגן" לאוכלוסיית הגיל השלישי, המאופיינים בפתרון נוח יותר, הכולל מגוון רחב של שירותים ומהווה פתרון דיור מלא לאוכלוסיה זו.

היקף הפעילות בתחום הדיור המוגן בישראל נמצא במגמת גידול עקבית בשנים האחרונות וזאת בשל צירוף מספר סיבות עיקריות: (א) עליה ברמת החיים בישראל באופן כללי בצירוף עליה במודעות של בני הגיל השלישי לשירותים השונים המוצעים להם; (ב) העליה בתוחלת החיים בישראל והגידול בקבוצת בני הגיל השלישי אשר השירותים פונים להם - כך, בסוף שנת 2023 מנתה אוכלוסיית ישראל בני 65 ומעלה כ- 1.25 מיליון איש, המהווה 12.9% מהאוכלוסיה במדינת ישראל. תוחלת החיים בגיל 65 עמדה באותו מועד על 22.9 שנים בקרב נשים ו- 20.3 שנים בקרב גברים. בשנת 2023 כ- 4% (כ- 52 אלף) מבני 65 ומעלה גרו במוסדות, מהם כ- 66% - בבתי אבות ובדיור מוגן, כ- 32% - במוסדות אשפוז ובהוסטלים וכ- 2% במוסדות אחרים. הצפי הוא שעד שנת 2045 תמנה אוכלוסיית ישראל בני 65 ומעלה כ- 2.123 מיליון איש¹. העליה בתוחלת החיים של האוכלוסיה המבוגרת מייצרת צורך לפתרונות דיור משולבים, המתאימים גם לסיטואציות בריאותיות שונות, למשך תקופות ארוכות; (ג) שכלול שוק הדיור המוגן - כניסת שחקנים חדשים לתחום פיתחה את ההיצע הקיים - הן בהיבטי כמות יחידות הדיור הזמינות, מיקומן הגאוגרפי, איכות ומגוון השירותים הניתנים לדיירים ועוד.

1 נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כפי שהתפרסמו בספטמבר 2024 וכפי שנצפו בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/311/11_24_311b.pdf

נדל"ן מניב – פעילות זו מתבצעת הן כפעילות עצמאית והן כפעילות משולבת בתחומי הנדל"ן האחרים, שכן בחלק מהפרויקטים שהקבוצה יוזמת למגורים או לדירור מוגן קיימים שטחים מסחריים ושטחים לתעסוקה אשר הקבוצה מפתחת ומשכירה. בנוסף, הקבוצה מאתרת שטחים לפיתוח כשטחים מסחריים, שטחים לתעסוקה ולכל שימוש אחר. הפעילות כוללת נכון למועד הדוח השכרת מספר שטחי מסחר ומשרדים בנכסים קיימים של הקבוצה וכן ייזום פרויקטים למסחר ולתעסוקה.

נכון למועד הדוח, במסגרת פעילות הקבוצה בייזום, תכנון, הקמה ושיווק של יחידות דיור (לרבות דיור מוגן) ושטחי מסחר ומשרדים (לרבות שטחי מסחר ומשרדים להשכרה) פועלת הקבוצה בעיקר במרכז הארץ ובשטחי הפריפריה הקרובה בפרויקטים באור יהודה, בת ים, בית שמש, באר יעקב, רמת השרון, יהוד-מונסון, נתניה, קרית אונו, ראשון לציון, נס ציונה, ירושלים, מודיעין וקרית מוצקין. כמו כן, הקבוצה מקדמת פרויקטים של התחדשות עירונית במספר ערים במרכז וצפון הארץ כגון בת ים, חולון, נתניה, פתח תקווה, ירושלים, חיפה והקרית, רחובות, גבעתיים וחדרה. לפרטים נוספים ראו להלן בפרק זה.

כמו כן, נכון למועד הדוח, במסגרת פעילות הקבוצה בהפעלת ובהחזקת שטחי תעסוקה ומסחר בבעלות הקבוצה מספר נכסים בעיקר במרכז הארץ ובשטחי הפריפריה הקרובה בפרויקטים בראש העין, חריש ויקנעם.

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 התחדשות עירונית ו/או בעסקאות קומבינציה, לפי העניין. בנוסף, משתתפת הקבוצה במכרזי נדל"ן, לרבות במכרזי מסלול "תכנן ובנה", "מחיר למשתכן", "מחיר מופחת" או "מחיר מטר" בהם מתקשרת החברה בהסכם בניה, של המינהל ומשרד הבינוי והשיכון. לפרטים אודות הפרויקטים של הקבוצה, ראו להלן בפרק זה.

לפרטים בדבר קרקע ברומניה המוחזקת בידי הקבוצה, ראו סעיף 12.6.3.2 להלן.

בחודש אפריל 2021 התקבלו בקשות הקבוצה לאישור תכניות לבניין להשכרה (להלן: "**התכנית**") מכח חוק עידוד השקעות הון תשי"ט-1959 (בקשר עם פרויקט חריש בו הוקמו על ידי הקבוצה דירות מגורים). אישור הבקשות כאמור איפשר לזכות בהקלות מס כגון: פחת מואץ על הדירות המושכרות, פטור ממע"מ על מכירת הדירות במסגרת הבניין להשכרה כהגדרתו בתכנית ושיעורי מס חברות מופחתים ביחס להכנסות מהתכנית, בכפוף להשכרת הדירות שאושרו בתכנית ובהתאם לכלל התנאים על פי חוק עידוד השקעות הון תשי"ט-1959. ככלל, ליום 31 בדצמבר 2024 ובסמוך למועד הדוח, כלל הדירות הושכרו, למעט תחלופת שוכרים במהלך עסקים רגיל. למועד הדוח הדירות מוצגות בדוחותיה הכספיים של הקבוצה כמלאי דירות להשכרה בנכסים הלא שוטפים.

הקבוצה נוהגת לממן את רכישת המקרקעין עליהם מוקמים הפרויקטים, כמו את שאר פעילותה בתחום הפעילות באמצעות הון עצמי, מימון בנקאי ומימון מגופים מוסדיים. לפרטים נוספים אודות אופן מימון הפרויקטים על ידי החברה ראו סעיף 12.5.2 להלן.

12.1.1 מבנה התחום ושינויים החלים בו²

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.

2 הנתונים והערות בסעיף זה להלן מתבססים, בין היתר, על פרסומים מאתר משרד האוצר - אגף הכלכלן הראשי - סקירת ענף הנדל"ן למגורים, דצמבר 2024 בכתובת: https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/review-real-estate-122024/he/reviews-and-publishes_review-real-estate-122024.pdf;

מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - הודעה לתקשורת בעניין שינוי במחירי שוק הדירות, פרסום מיום 14/02/2025 בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2025/051/10_25_051b.pdf; ופרסומים מאתר בנק ישראל - דוח המדיניות המוניטרית, המחצית השנייה של 2024 בכתובת: <https://www.boi.org.il/media/thoieghy/mpr202402h.pdf>

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 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 כפי שבא לידי ביטוי בפרמטרים כלכליים שונים, לרבות שיעור האינפלציה השנתי, שיעור התעסוקה במשק, שיעור הצמיחה במשק, שיעור ריבית בנק ישראל והריבית הבין בנקאית (פריים), שערי חליפין, שיעורי המע"מ ותנאי מימון וזמינות אשראי, וכן זמינות עובדי כפיים בענף הבניה וזמינות כח האדם הניהולי, כמו גם זמינות חומרי הגלם.

במהלך שנת 2024, מחירי הדירות עלו בממוצע (ממוצע ארצי) בכ-7.3%. עליות המחירים בשנת 2024 התחדשו לאחר ירידה בכ-2% בשנת 2023. מפילוח נתוני מכירת דירות חדשות ודירות יד שנייה עולה כי קצב עליית מחירי דירות חדשות היה מתון יותר ביחס למחירי דירות יד שנייה. מהשוואת העסקאות שבוצעו בנובמבר – דצמבר 2024, לעומת נובמבר – דצמבר 2023, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-4.4%.

סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן – המבטא את עלויות שכר הדירה, עלה בקצב מתון יחסית. בנובמבר 2024 עמד קצב העליה השנתי על כ-4.0%.

במקביל לעליית מחירי הדירות, חלה עליה בהיקף משכנתאות, זאת למרות סביבת הריבית הגבוהה ותוך עליה בריבית במרבית המסלולים. בדצמבר 2024 היה היקף הפעילות הריג עקב העלאת מע"מ מ-17% ל-18% החל מינואר 2025. לפי האומדנים הראשוניים, שנת 2024 צפויה להסתיים עם משכנתאות חדשות בהיקף של כ-90 מיליארד שקל. מדובר אמנם בעלייה של יותר מ-25% לעומת נתוני 2023, שהיתה שנה חלשה בשל עליית הריבית והמלחמה, אך עדיין אלה נתונים נמוכים לעומת שנות השיא של 2021-2022, אז נלקחו בכל שנה משכנתאות בהיקף של יותר מ-115 מיליארד שקל.

במהלך שנת 2024 חלה התאוששות במספר העסקאות בשוק החופשי. מספר הדירות שנמכרו בחודשים ינואר – אוקטובר 2024 עלה בכ-36% לעומת מספרן בתקופה המקבילה ב-2023. בדצמבר 2024 חלה עליה של 85% במספר הדירות שנרכשו בהשוואה לדצמבר 2023, כאשר גם בהשוואה לדצמבר 2022 מדובר בגידול חד של 58%. הגידול החד היה על רקע רמה גבוהה של רכישות דירות חדשות, טרם העלאת שיעור המע"מ בינואר 2025.

במכירות הקבלנים נרשמה עלייה של 54% בחודשים ינואר – אוקטובר 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2023. בדצמבר 2024 חל גידול חריג של 111% ביחס לדצמבר 2023, ואף גידול גבוה יותר בהשוואה לדצמבר 2022 (118%).

לפי ההערכות, קצב המכירות ימשיך לעלות בשנת 2025 בהינתן המבנה הדמוגרפי בישראל וככל שיתמתנו הסיכונים הביטחוניים והגיאוגרפיים. בנק ישראל מעריך כי שוק הדיור ימשיך להוות סיכון כלפי מעלה לתחזית האינפלציה ככל שיתממש סיכון מצד ההיצע בגלל בעיית המחסור בעובדים בענף הבנייה.

12.1.2 שינויים בהיקף הפעילות בתחום

בשנת 2024 לא חל שינוי מהותי בהיקפי הפעילות של הקבוצה בתחום הפעילות בישראל לעומת שנת 2023. בשנת 2024 פעלה הקבוצה הן בהקמה ושיווק של יחידות דיור (לרבות דיור מוגן) ושטחי מסחר ומשרדים (לרבות שטחי מסחר ומשרדים להשכרה) והן בתכנון והשבתת מקרקעין במלאי הקרקעות אשר בבעלותה

- פעילות אשר לא באה לידי ביטוי משמעותי בהיקפי הפעילות, טרם תחילת מכירת יח"ד באותם הפרויקטים במקביל לביצועם. מספר יחידות הדיור בביצוע ובתכנון של הקבוצה עומד על כ- 2,263 יח"ד (חלק הקבוצה) למועד הדוח לעומת 2,263 יח"ד נכון למועד הדוח השנתי לשנת 2023, ו- 2,209 יח"ד נכון למועד הדוח השנתי לשנת 2022. לעניין שוק המגורים בישראל ראו סעיף 12.1.1 לעיל.

להשלכות שונות של פרוץ מלחמת חרבות ברזל בחודש אוקטובר 2023 ביטוי בעיכובים הנגרמים לביצוע והקמת מרבית יח"ד המצויות בהקמה במועד זה. זאת, לאור הגיוס הנרחב למילואים של עובדי הקבוצה ומנהלים, בעיקר עד תום הרבעון השלישי של שנת 2024, מחסור חמור עובדים בכלל ענף הבניה והתשתיות מאז פרוץ המלחמה בשל מניעת עבודת עובדי יו"ש וקשיים בגיוס עובדים זרים, עיכובים בהספקת חומרים ומערכות בשל קשיי הספקה אצל ספקים חיצוניים ועוד. למועד הדוח אין באפשרותה של החברה להעריך את משך העיכובים כאמור ואת ההשפעה העתידית, לאור אי הוודאות ביחס למשך והיקף המצב הבטחוני השביר, העובדה שטרם גובשו הסדרים ממשלתיים ביחס ליכולת לדרוש פיצוי (מצד רוכשי הדירות ומצד היזמים), אי הוודאות ביחס להיקף ההגעה של פועלים זרים לענף הבניין ועוד.

גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום

למיטב הערכת הנהלת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות הנדל"ן הינם:

- (א) ניסיון בתחום הבניה, איתנות פיננסית וידע תכנוני עשיר;
- (ב) איכות התכנון וביצוע הבניה;
- (ג) צוות מנהלים ועובדים מנוסה;
- (ד) בחירה איכותית של הפרויקטים ומיקומם;
- (ה) מערך שיווק מנוסה ומוניטין הגוף המשווק והגוף המפעיל את המרכזים המסחריים ובתי הדיור המוגן;
- (ו) רמת השירותים המוענקת ללקוחות ולדיירים.
- (ז) זמינות כח אדם ביצועי וניהולי.

12.1.3 חסמי כניסה ויציאה עיקריים

סף הכניסה לתחום הנדל"ן למגורים הינו נמוך באופן יחסי אם כי נדרשת יכולת העמדת הון עצמי ואיתנות פיננסית לצרכי נגישות למקורות מימון בעלויות נמוכות יחסית. נכון למועד הדוח, מהווים גם מחירי הקרקעות הגבוהים, מחסור בקרקעות זמינות, התחרות הגבוהה, מגמת עליה מתמשכת של עלויות המימון והדרישות הרגולטוריות המתגברות ביחס להון עצמי נדרש, מחסור בכח אדם ביצועי וניהולי, כחסמי כניסה לתחום. יצוין, כי קיימת גם חשיבות למוניטין, לידע ולניסיון של היזם. מחסום היציאה המשמעותי לפעילות זו הינו ביכולת המימוש והמכירה של פרויקטים על שלביהם השונים וכן בהתחייבויות לאחריות החלה על היזם מכוח חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר**") כלפי רוכשי דירות.

חסמי הכניסה העיקריים לתחום הדיור המוגן הינם בעיקר: (א) הצורך בהשקעות הוניות גדולות וביכולות מימון – להקמת הבתים ותפעולם; (ב) הצורך באנשי מקצוע בעלי ידע וניסיון בהקמה, ניהול ותפעול של בתי דיור מוגן, על ההיבטים השונים הנלווים לכך לרבות סיעוד; (ג) הצורך בכח אדם להקמת והפעלת הבתים (ד) מגבלות רגולטוריות – הצורך ברישיון, חובת העמדת ערבויות ובטחונות לדיירים וכו'. חסמי

היציאה מתחום זה כוללים בעיקר את העובדה שהסכמי דיירים הינם הסכמים לטווח ארוך (ומוגנים ברגולציה) וקושי במימוש ההשקעות ההוניות הגדולות בתחום.

12.2 תמצית תוצאות תחום הפעילות (באלפי ש"ח)

לשנה שנתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
262,179	281,606	339,968	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
77,683	77,153	114,167	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
35,346	49,639	79,889	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
5,524,876	5,842,275	6,436,419	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)
מדדים פיננסיים נוספים			
168.4179	171.7254	176.2236	מדד תשומות הבנייה
108.0231	111.6348	115.4586	מדד המחירים לצרכן

12.3 נתונים מצרפיים

פרויקטים בהקמה – נדל"ן יזמי (ליום 31 בדצמבר 2024)	
31.12.2024	
1,368	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
667,846	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)
325,948	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
69	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
1,132	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
25	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 31 בדצמבר 2024 ועד סמוך למועד פרסום הדוח (12 במרס 2025) (לגבי פרויקטים בהקמה)

* חלק הקבוצה

12.4 צבר הזמנות ומקדמות³

להלן פילוח צבר ההזמנות ומקדמות, ליום 31 בדצמבר 2024, בפעילות הנדל"ן היזמי בחתך של רבעונים עוקבים (בשנת 2025) ובחתך של שנים לתקופות שלאחר מכן (באלפי ש"ח):

הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים		
55,861	8,883	רבעון 1	שנת 2025
46,429	10,563	רבעון 2	
38,240	68,849	רבעון 3	
38,240	108,922	רבעון 4	
70,688	123,398		שנת 2026
16,831	68,799		שנת 2027
6,616	24,359		שנת 2028 ואילך
272,905	413,773		סה"כ

יצוין, כי בסמוך למועד הדוח סך ההכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים עומד על סך של כ- 322,138 אלפי ש"ח. השינוי בהתייחס ליום 31 בדצמבר 2024, נובע כתוצאה מהתקשרות ב- 25 חוזי מכירה מחייבים נוספים.

12.5 ספקים וקבלני משנה

ספקיה העיקריים של הקבוצה בפעילות ייזום הנדל"ן בישראל, הינם ספקי שירותי תכנון, רישוי, יעוץ, פרסום, שיווק ומימון וכן- הנדסה וקבלני ביצוע, עימם מתקשרת הקבוצה לשם הקמת הפרויקטים. לרוב, 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, קבלן מפתח של הפרויקטים, מתקשרת, בהתאם לצרכיה המשתנים, עם קבלני משנה או עם קבלני מפתח אחרים לביצוע העבודות השונות. לקבוצה לא קיימת תלות בספק או בקבלן מסוימים בתחום הפעילות וזאת, בין היתר, לאור העובדה כי לקבוצה זרוע הנדסית לבניית פרויקטים כאשר רק מיעוט מבין

הפרוייקטים אינו מבוצע על ידי שפיר הנדסה אזרחית. יחד עם זאת, הקבוצה מושפעת מגורמים רוחביים בענף כגון היצע עובדים במסגרת מלחמת "חרבות ברזל", ראה התייחסות בסעיף 12.1.2 לעיל.

זיהוי הספק/ קבלן המשנה	האם צד קשור	היקף רכישות (באלפי ש"ח) בשנת 2024	משקל הספק מכלל רכישות המגזר (%)	תלות מיוחדת בספק
שפיר הנדסה אזרחית	כן	162,323	32%	כן

ככלל, כאמור לעיל, ההתקשרויות עם שפיר הנדסה אזרחית הינן כקבלן ראשי (קבלן מפתח) פאושלי. במסגרת ההתקשרות תמורת סכום קבוע מראש, שפיר הנדסה אזרחית מתחייבת לבצע את כל שלבי הבנייה עד לגמר הפרויקט ואכלוסו הסופי על ידי הדיירים. במסגרת ההתקשרות שפיר הנדסה אזרחית נושאת באחריות לתיקון ליקויים בתקופת הבדק והאחריות ומבטחת את הפרויקט. בנוסף, נקבע מנגנון לביצוע שינויים ולתשלום בגינם. לרוב, התשלום לשפיר הנדסה אזרחית מתבצע לאחר אישור העבודה, בהתאם ללוחות זמנים מוסכמים ולפי התקדמות הבנייה.

ספקיה העיקריים של הקבוצה בפעילות הדיור המוגן ביחס לפרויקטים בהקמה דומים בעיקרם לאלו המפורטים לעיל ביחס לפעילות ייזום הנדל"ן. ביחס לבתי הדיור המוגן שהינם בהפעלה או לקראת הפעלה, הספקים העיקריים הינם קבלני שירותים הנדרשים להפעלת הבתים כגון: שירותי אחזקה ותפעול, שירותי ניקיון ושמירה, שירותי רפואה וסיעוד, שירותי תרבות ופנאי, שירותי הסעדה וכן קבלני בינוי ושיפוצים. ככלל, שפיר תפעול ואחזקה בע"מ (להלן: "שפיר תפעול"), חברה בבעלות מלאה של הקבוצה, משמשת כקבלן הפעלה ותחזוקה ראשי לנכסים המניבים אותם מחזיקה הקבוצה, למעט לפעילות הדיור המוגן.

פרויקטים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי

12.5.1. הקבוצה יוזמת ומקימה פרויקטים למגורים, למסחר, למשרדים ולדיור מוגן, כאשר הקמת הפרויקטים כוללת לרוב גם פיתוח מלא של הסביבה הציבורית במגרש (להבדיל מגינות פרטיות שמוצמדות לדירות, גינון השטחים המשותפים), מעברים ואזורי חניה.

12.5.2. 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 התחדשות עירונית ו/או בעסקאות קומבינציה, לפי העניין. הקבוצה נוהגת לממן את רכישת המקרקעין כאמור, כמו את שאר פעילותה בתחום הפעילות, בעיקר באמצעות הון עצמי וכן מימון בנקאי ו/או אשראי מגופים מוסדיים. על פי רוב כנגד העמדת אשראי כאמור משעבדת הקבוצה את זכויותיה במקרקעין שבגינם ניתן האשראי. ככלל, הסכמי ליווי פיננסי לפרויקטים של נדל"ן יזמי בישראל, הכוללים בעיקרם אשראי פיננסי לצרכי הפרויקט ומסגרת ערבויות לרוכשים, מתבצעת במערכת הבנקאית והמוסדית בשיטת פרויקט סגור (באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינו), כאשר, ככלל, משועבדים לגורם המממן, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות לקבלת תקבולים או פקדונות מרוכשי הדירות. ככלל, סך ההון העצמי הנדרש במסגרת הסכמי ליווי כאמור מהווה בין 10% ל-25% מסך העלויות הצפויות באותו שלב.

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

12.5.4. בהתאם למדיניותה, שואפת הקבוצה להתחיל בשיווק יחידות הדיור בטרם או בד בבד עם קבלת היתרי הבנייה בכל פרויקט וכן למכור את מרבית יחידות הדיור בפרויקט במהלך הבניה. במקביל, בפרויקטים הכוללים בניית היקף גדול של יחידות דיור, שואפת החברה לבצע את מכירת והקמת הפרויקט בשלבים, על מנת להקטין את הסיכונים הגלומים בפרויקט, וזאת באופן שתחילת הקמתו של כל שלב בפרויקט קשורה בהתקדמות העבודות וקצב מכירת יחידות הדיור של השלב הקודם, והכל בהתאם להסכמים הרלוונטיים ומצב השוק.

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 לפני מסירת הדירה לדייר ולאחריה. מערך שירות הלקוחות כולל מחלקת שרות לקוחות המספקת מענה לכל ההיבטים הקשורים ברכישת הדירה (אישורים למשכנתא, ערבויות, תשלומים, מועדי מסירה, העברת זכויות, רישום זכויות וכיו"ב) וקבלת פניות מכל סוג של הדיירים.

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 2024	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים:			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.24	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 12 במרס 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023					
פרויקט אוריון 2 – אור יהודה ⁴	אור- יהודה	2018	2021	2025-2026	100%	228	114	72%	141	135	110	93	572,342	355,856	216,486	37.8%
בת ים ⁵	בת ים	2021	2022	2026	100%	73	120	37%	45	44	30	29	272,380	249,718	22,662	8.3%
באר יעקב ⁶	באר יעקב	2021	2023	2027	100%	538	102	9%	22	4	-	534	1,038,950	952,151	86,799	8.4%

- 4 בחודש נובמבר 2017 אישר בית המשפט חסדר 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). בחודש מרס 2021 התקבלו היתרים בפרויקט, במסגרתו אושרה בקשת החברה להגדלת מספר יחידות הדיור בפרויקט ל-228. בחודש מרס 2022, התקשרה שפיר מגורים בהסכם עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי הכולל מסגרת אשראי של עד 454 מיליון ש"ח, מתוכו עד 156 מיליון ש"ח אשראי פיננסי (למימון הקרקע וההקמה) ועד 298 מיליון ש"ח לטובת ערבויות חוק מכר, במהלך שנת 2024 הוגדלה מסגרת האשראי הפיננסי לעד 250 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות ההסכם ראו דוח מידי של החברה מיום 9 במרס 2022 (מס' אסמכטא: 0027838-01-2022) שתוכנו מובא על דרך ההפניה.
- 5 ביום 2 בספטמבר 2021 התקשרה שפיר מגורים, בהסכם לרכישת זכויות בקרקע, במבלי זכויות צדדי ג' (להלן: "המכרזים") בשטח של כ-2 דונם בעיר בת-ים, המיועדים לבניה רוויה (להלן: "הזכויות הנרכשות"). בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין ניתן לבנות עליה 62 יח"ד, אולם רשויות התכנון אישרו תוספת של 11 יח"ד ושטחים נוספים בכפוף למילוי ועמידה בתנאים, אשר עם השלמתם על ידי שפיר מגורים התקבל ההיתר להקמת הפרויקט (להלן: "היחידות הנוספות" ו-"הפרויקט", בהתאמה). תמורת הזכויות הנרכשות שילמה שפיר מגורים למוכרים סך של 110 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בחודש ספטמבר 2022, התקשרה שפיר מגורים עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי הכולל מסגרת אשראי של עד 234 מיליון ש"ח, מתוכו עד 82.5 מיליון ש"ח אשראי פיננסי (למימון הקרקע וההקמה) ועד 151 מיליון ש"ח לטובת ערבויות חוק מכר. האשראי הכספי הועמד בריבית משתנה במרווח שלא יעלה על 1% מעל ריבית הפריים. עמלת ערבויות חוק מכר תועמד על שיעור קבוע שלא יעלה על 0.9%. סכומי האשראי שיועמדו ייפרעו באופן שוטף מתקבולי הפרויקט, כמקובל בהסכמים מסוג זה. 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 המוחשי (כנגדרתו בהסכם) של שפיר מגורים לא יפחת מ-25% מסך המאזן שלה ומסכום של 500 מיליון ש"ח וכן התחייבויות בדבר אי שינוי שליטה בשפיר מגורים. במסגרת הבטוחות שהועמדו למממן הועמדו לטובתו, בין היתר, השעבודים הבאים, שהינם כולם מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום: (א) משכנתא על קרקע הפרויקט; (ב) שעבוד על הזכויות לפי הסכמים מול רוכשי יחידות בפרויקט; (ג) שעבוד קבוע על חשבון הפרויקט ועל כל המצוי ו/או שיימצא בו; (ד) שעבוד על זכויות מכח הסכמים מול צדדי ג' ביחס לפרויקט; (ה) שעבוד שוטף על נכסי הפרויקט, לרבות הסכמים ספקים, קבלנים, ציוד, כלים וחומרים; (ו) שעבוד קבוע על פוליסת הביטוח של הפרויקט. כמו כן, ההסכם כולל עילות בהן רשאי המממן להעמיד את האשראי לפרעון מידי המקובלות בהסכמים מסוג זה, לרבות, חריגות מהותיות בקצב התקדמות ובתקציב הפרויקט והפרת ההתחייבות לאי שינוי בשליטה כאמור לעיל.
- 6 ביום 14 ביולי 2021 התקבלה אצל החברה הודעה בדבר זכיות שפיר מגורים בכרז פומבי שפרסמה רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה ל-98 שנים (עם אופציה להארכתה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש), לתכנון, פיתוח ובניית 486 יח"ד לבניה רוויה (מתוכן מחצית לשיווק שבמתכונת של "מחיר מופחת") וחצית מסחרית במתחם אחד בשטח של כ-23 דונם, בתוכנית "תלמים מזרח" בעיר באר יעקב (להלן: "הזכויות הנרכשות" ו-"הפרויקט", בהתאמה). "מחיר מופחת" - שיטת מכרז בה המתמודדים מתחרים על מחירו של מ"ר בניי בדירות המיועדות לשיווק לתושבי ישראל אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירה במחיר מופחת. בהתאם לתנאי המכרז, שטח ממוצע של יח"ד בפרויקט עומד על כ-110 מ"ר. תמורת הזכויות שילמה שפיר מגורים לרשות סך של כ-352 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף של כ-32 מיליון ש"ח בגין היטלי פיתוח. בנוסף שילמה שפיר מגורים תשלומים נוספים, בסך לא מהותי, לרשות המקומית. בנוסף הועמדה גם ערבות ביצוע בסכום של כ-37 מיליון ש"ח להבטחת התחייבויות שפיר מגורים. במסגרת המכרז נקבעה תקופה של כ-25 חודשים לביצוע הפרויקט, שיתחילו להימנות ממועד קבלת החזקה במקרקעין בפועל מאת רשות מקרקעי ישראל. התקבל מהרשות המקומית אישור לעלייה לקרקע לתחילת התארגנות, משרדי מכירות ועבודות מקדמיות. בהתאם להחלטת הועדה המוסמכת, התקבלו ביחס לפרויקט הקלות שאפשרו את הגדלת כמות יח"ד הדיור ל-538, מתוכן – 269 יח"ד ישווקו במתכונת "מחיר מופחת" ו-269 יח"ד נוספות יימכרו בשוק החופשי. נכון למועד הדוח התקבלו היתרים ל-9 מגרשים מתוך 15, וכן החלה עבודה באתר. נכון למועד הדוח, החברה משלמה תנאים שבהחלטות הועדה לגבי 6 המגרשים הנותרים. ביום 7 באוקטובר 2021 התקשרה שפיר מגורים בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המממן") לפי יעמיד לה המממן מסגרת אשראי למימון רכישת הזכויות במקרקעי הפרויקט ועלויות נלוות (להלן: "ההסכם"). סכומי האשראי שהועמדו ייפרעו מאשראי אשר יתקבל במסגרת הסכם הליווי שייחתם בעתיד לפרויקט, כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכל מקרה לא יאוחר מיום 30 ביוני 2023. נכון למועד דוח זה, עודכן מועד פרעון האשראי ליום 1 באפריל 2026. במסגרת ההסכם נכללו, בין היתר ובנוסף להתחייבויות מקובלות בהסכמים מסוג זה, התחייבות לביטוח זמנים הקבועים בהוראות המכרז ועם קבלת היתר הבניה לפרויקט, התחייבות לפיה הונה העצמי המוחשי (כנגדרתו בהסכם) של שפיר מגורים לא יפחת מ-25% מסך המאזן שלה ומסכום של 500 מיליון ש"ח. עוד הוסכם על מנגלות בענין העברת שליטה בשפיר מגורים. לטובת המממן הועמדו, בין היתר, השעבודים הבאים, שהינם כולם מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום: (א) שעבוד קבוע על חשבון הפרויקט ועל כל המצוי ו/או שיימצא בו; (ב) שעבוד קבוע על כל הזכויות מכח הסכמים מול רשויות ביחס לזכויות בפרויקט; (ג) שעבוד שוטף על כל נכסי שפיר מגורים וזכויותיה בפרויקט. בנוסף, הועמדה לטובת המממן ערבות מתמדת מוגבלת לסכום של כ-61 מיליון ש"ח על ידי החברה. בין העילות בהן רשאי המממן להעמיד את האשראי לפרעון מידי נכללות הפרה של ההתחייבות לאי שינוי בשליטה כמפורט לעיל, גם או ביטול הבטוחות שהועמדו לטובת המממן וכן עילות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה.

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 2024	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים:			סה"כ יח"ד נמכרו ליום 31.12.24	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (באלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי (%)
									ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 12 במרס 2025					
בית שמש ⁷ (נתונים לפי 100% חלק הקבוצה: 50%)	בית שמש	2021	2022	2028	50%	1,057	106	20%	54	106	93	951	1,784,770	1,663,807	120,963	6.8%

7 ביום 23 בנובמבר 2021 הושלמה עסקה במסגרתה רכשה שפיר מגורים, מחצית (50%) מהון המניות המונפק והנפרע, בחברת מטרה (להלן: "חברת המטרה"), שזכתה במכרז לתכנון, פיתוח ובניה רוויה במתכונת "מחיר מופחת" ובנית שטחי תעסוקה ומסחר במסגרתו עתידות להיות מוקמות 836 יחידות דיור. במהלך שנת 2023, אושרה תב"ע המרחיבה את מספר יחידות הדיור בפרויקט מ- 836 ל- 1,057 יחידות דיור (מתוך 625 יחידות דיור במחיר מופחת ו- 432 יחידות דיור בתנאי ומחירי שוק חופשי) ובשטחים למסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 8,000 מ"ר, מבני ציבור, מוסדות חינוך, שטחים למתקנים הנדסיים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים נוספים בשכונה ד'5 ברמת בית שמש בעיר בית שמש (להלן: "הפרויקט"). סכום התמורה עמד על סך של 12 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, והעמדת הלוואת בעלים לחברת המטרה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח, כאשר שפיר מגורים פרעה ו/או נטלה בנוסף הלוואות בעלים קיימות בחברת המטרה בסך של כ- 22 מיליון ש"ח. בעקבות המלחמה, ומאחר ותוקף הסכם הפיתוח ביחס לפרויקט פג בחודש אפריל 2024, פנתה החברה לרמ"י ולמשרד השיכון בבקשה להאריך את הסכם הפיתוח וכן בבקשה לביצוע התאמות שונות בפרויקט בעקבות המצב המלחמתי במדינה. בהמשך לפקיעת הסכם הפיתוח ביחס לשטח נשוא הפרויקט בסוף חודש אפריל 2024, מצויה חברת הפרויקט מול הרשות הרלוונטית (משרד הבינוי והשיכון) בדיונים בקשר לבקשת חברת הפרויקט להאריך את תוקף הסכם הפיתוח עד לסוף שנת 2028 ולהתאמות אחרות הנדרשות בשל המצב המשתנה. רכישת הקרקע לפרויקט (בעלות של כ- 280 מיליון ש"ח) מומנה על ידי חברת המטרה באמצעות אשראי בנקאי בסך של 235 מיליון ש"ח והלוואות בעלים (אותן נטלו ו/או העמידו שפיר מגורים והשותף, בחלקים שווים). בקשר עם המימון כאמור נטלה שפיר מגורים התחייבויות מקבילות לשיעור החזקתה בפרויקט. בין שפיר מגורים לשותף בחברת המטרה נקבעו מנגנונים שונים ביחס לניהול ולשליטה המשותפת בחברת המטרה, לרבות, במידת הצורך, העמדת מימון נוסף לחברה, מנגנוני חלוקת רווחים וסדרם, זכויות חתימה, מגבלות על העברת הזכויות, חלוקת אחריות בין הצדדים לחלקים שונים בפרויקט, ומנגנוני קבלת החלטות. בהתאם לתחזית במועד דוח זה, חלק הקבוצה ברווח מהפרויקט צפוי לעמוד על 60% מסך הרווח בפרויקט. עד ליום 31 בדצמבר, 2024 העמידה שפיר מגורים הלוואות בעלים לחברת המטרה בסך כולל של כ- 120 מ' שח. בהתאם להסכם העקרונות בגין הזרמות עודפות נוספות שבוצעו במקום השותף היתרה מוצגת כהלוואות שניתנו לשותף בסך של 76.3 מ' שח. סך הריבית הצבורה בגין ההלוואה לשותף ליום 31 בדצמבר, 2024 הינה 4.9 מ' שח. במהלך שנת 2024 נתגלעו בין שפיר מגורים לבין השותף בחברת המטרה מחלוקות בקשר עם נושאים שונים הקשורים בפרויקט לרבות בדבר יישום התחייבויות השותף להעמדת מימון לחברת המטרה, שבעקבותיהן פתחה שפיר מגורים, בחודש יולי 2024, בהליך בוררות אל מול השותף, במסגרתו מונתה דירקטורית מכריעה לדירקטוריון חברת המטרה. בנוסף, הוגשו על ידי שפיר שתי תביעות כספיות כנגד השותף, לרבות לאישור דילול החזקותיו של השותף בחברת המטרה, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם העקרונות בין הצדדים כך ששפיר מגורים תחזיק ב- 55% מהון חברת המטרה (חלף 50%), והכל בכפוף לאישור רשות התחרות (שהתקבל בחודש דצמבר 2024). במהלך דצמבר 2024 וינואר 2025 הוגשו כתבי הגנה ותשובה בתיק ונכון למועד הדוח הצדדים נמצאים בעיצומו של ההליך כאמור. בנוסף, בחודש אוקטובר 2024 הוגשה על ידי שפיר מגורים תביעה עצמאית נוספת בהליך הבוררות, שעניינה פיצוי כספי בגין נזקים שנגרמו לשפיר מגורים בשל מצגים מטעים שניתנו לה על ידי השותף וכן בקשה לקביעת חובת שיפוי בגין נזקים עתידיים. בחודשים ינואר ופברואר 2025 הוגשו כתבי הגנה ותשובה בתביעה זו, ונכון למועד הדוח הצדדים נמצאים בעיצומו של ההליך כאמור. בשל העיכוב בהקמת הפרויקט, עד למועד הדוח, 13 הסכמי מכר דירות בפרויקט (מתוך 106 שנחתמו עד ליום 31.12.24), בוטלו על ידי הרוכשים. יצוין כי במועד הדוח בוחנת החברה אפשרות לרכישת חלקו של השותף בחברת המטרה וסיום השותפות בין הצדדים.

12.6.1. פרויקטים בהקמה

(א) להלן יובאו נתונים כלליים בדבר פרויקטים בהקמה ביום 31 בדצמבר 2024:

(ב) להלן יובאו נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים השונים אשר הינם בשלבי הקמה ביום 31 בדצמבר 2024:

פרויקטים בהקמה - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):				יתרת עלויות שטרם הושקעו ליום 31 בדצמבר 2024 (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 2024: (באלפי ש"ח)			מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31 בדצמבר 2024: (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 2025 עד ליום 12 במרס 2025	בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	הכנסות שהוכרו:	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו: יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	מקדמות שנתקבלו (א)	עלות של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור		
פרויקט אוריון 2 – אור יהודה	98,945	172,012	-	10,577	74,321	18.8	21.3	20.9	240,303	19,006	62,692	114,836	250,341	22.5	127,330	37.8%
בת ים	119,100	42,810	328	6,999	80,480	29.1	30	28.2	55,694	2,643	97,535	67,231	116,509	32.9	20,280	8.3%
באר יעקב	395,500	49,340	-	14,476	492,835	25.1	24.6	-	904	-	9,212	433,159	1,028,833	19.1	85,971	8.4%
בית שמש (נתונים לפי 100% חלק הקבוצה: 50%)	220,784	241,146	-	56,140	1,145,737	-	21.3	20.3	58,521	-	203,106	438,675	1,523,143	15.3	66,408	6.8%

(א) להלן יובאו נתונים כלליים בדבר פרויקטים בתכנון ביום 31 בדצמבר 2024 :

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים									
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ ליווי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מצב תכנוני נכון ליום 31.12.2024	
								מצב תכנוני מתוכנן	
								מ"ר ממוצע ליח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
יהוד – נווה מונסון ⁸	יהוד מונסון	2022	379,748	2025	2027	כן	100%	204 יח"ד ו- 1,065 מ"ר מסחר	109
ראשון לציון ⁹	ראשון לציון	2022	635,892	2025	2029	כן	100%	552 (402 לשיווק)	100

ביום 4 בינואר 2022 שפיר מגורים זכתה במכרז פומבי שפרסמה רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה, לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכתה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש, לתכנון, פיתוח ובניית 204 יח"ד לבניה רוויה עם חזית מסחרית במתחם אחד בשטח של כ- 8 דונם בעיר יהוד מונסון (להלן: "הזכויות הנרכשות" ו- "הפרויקט" בהתאמה). תמורת הזכויות הנרכשות כאמור לעיל, שילמה שפיר מגורים לרשות סך של כ- 331 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף של כ- 27 מיליון ש"ח בגין היטלי פיתוח. במסגרת הסכם החכירה נקבעה תקופה של כ- 4 שנים להשלמת הפרויקט, עד ולא יאוחר מיום 28 בדצמבר 2025. בעקבות מלחמת חרבות ברזל והשפעותיה השונות על שוק הנדלן בכלל ועל העיכובים בהתקדמות הבניה בפרט, פנתה חברת שפיר מגורים לרשות מקרקעי ישראל בבקשת ארכה להסכם החכירה. נכון למועד הדוח החברה ממתנה לתשובת הרשות הרלוונטית בנושא. הקרקע בפרויקט נמסרה לשפיר מגורים בחודש נובמבר 2023. נכון למועד הדוח התקבל היתר חפירה וביטוס, החברה החלה בעבודות גידור בשטח ונערכת לעליה על הקרקע בחודש מרץ, 2025 כאשר במקביל פועלת החברה לקבלת היתר בניה מלא לפרויקט. ביום 27 במרס 2022 התקשרה שפיר מגורים בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המממן") לפיו יעמיד לה המממן מסגרת אשראי למימון רכישת הזכויות במקרקעי הפרויקט ועלויות נלוות (להלן: "ההסכם"). סכומי האשראי שהועמדו, ייפרעו מאשראי אשר יתקבל במסגרת הסכם הליווי שייחתם בעתיד לפרויקט, כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכל מקרה לא יאוחר מיום 31 במרס 2024. נכון למועד דוח זה, עודכן מועד פירעון האשראי ליום 1 באפריל, 2026. במסגרת ההסכם נכללו, בין היתר ובנוסף להתחייבויות מקובלות בהסכמים מסוג זה, התחייבות לעמידה בלוחות זמנים הקבועים בהוראות המכרז ועם קבלת היתר הבניה לפרויקט, התחייבות לפיה הונה העצמי המוחשי (כחגדרתו בהסכם) של שפיר מגורים לא יפחת מ- 25% מסך המאזן שלה, ומסכום של 500 מיליון ש"ח. וכן התחייבות לשימור סכום הלוואות בעלים מיימלי. עוד הוסכם על מגבלות בענין העברת שליטה בשפיר מגורים במשיקין או בעקיפין. לטובת המממן הועמדו, בין היתר, השעבודים הבאים, שהינם כולם מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום: (א) שעבוד קבוע על חשבון הפרויקט ועל כל המצוי ו/או שיימצא בו; (ב) שעבוד קבוע של כל הזכויות מכח הסכמים מול רשויות ביחס לזכויות בפרויקט; (ג) שעבוד שוטף על כל נכסי שפיר מגורים וזכויותיה בפרויקט. בין העילות בהן רשאי המממן להעמיד את האשראי לפרעון מידי נכללות הפרה של ההתחייבות לאי שינוי בשליטה כמפורט לעיל, גם או ביטול הבטוחות שהועמדו לטובת המממן וכן עילות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה.

ביום 14 באוגוסט 2022 זכתה שפיר מגורים, במכרז פומבי שפרסמה עיריית ראשון לציון (להלן: "הרשות") לרכישת זכויות בעלות בחלקת קרקע בשטח של כ- 17.8 דונם ב"מתחם ה- 1,000" בעיר ראשון לציון, לבניית 552 יח"ד (מתוכן 402 יח"ד לשיווק בשוק החופשי), 7,100 מ"ר למסחר (שיוותרו בבעלות היום) ו- 950 מ"ר למבני ציבור (שימסרו לרשות) (להלן: "הזכויות הנרכשות" ו- "הפרויקט" בהתאמה). במסגרת הפרויקט ייבנו, בין היתר, 552 יח"ד בבניה רוויה, כאשר 150 יח"ד מתוכן יימסרו לדיירים שיופנו על ידי הרשות, ללא תמורה, וזאת במסגרת תכנית בינוי פינוי עירונית (להלן: "דירות הזכאים") ו- 402 יח"ד יימכרו בשוק החופשי בהתאם לתנאי המכרז. כמו כן תישא שפיר מגורים בתשלום היטלי פיתוח לרשות בהתאם לחקיקה העירונית והממשלתית התקפה כמקובל בעסקאות כאמור. יצוין כי, בסמוך למקרקעין קיים אתר עירוני לאיסוף פסולת (להלן: "אתר הפסולת") אשר פינויו הושלם למועד הדוח. תנאי לקבלת היתר בניה לפרויקט הינו קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה על פינוי הפסולת עד לשכבת הקרקע הטבעית. עוד יודגש כי במסגרת המכרז נקבעה תקופה של כ- 60 חודשים להשלמת ביצוע הפרויקט, החל ממועד הכרזת הזוכה במכרז, כאשר בתקופה זו כלולה התקופה שעד לפינוי אתר הפסולת, אשר פינויו אינו באחריות או בשליטת שפיר מגורים אלא של עיריית ראשון לציון. יחד עם זאת, במסגרת המכרז נקבע כי ככל שכתוצאה מעיכוב העירייה מביצוע האמור תתעכב קבלת היתר הבניה מעבר לקבוע במכרז, יוארכו לוחות הזמנים האמורים על ידי הרשות - על פי הצורך ובהתאם לשיווק דעתה. תמורת הזכויות במקרקעין כאמור לעיל, שילמה שפיר מגורים לרשות סך של כ- 445 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן תבנה את דירות הזכאים (ללא תמורה). בנוסף, שילמה שפיר מגורים תשלום בסך של כ- 25 מיליון ש"ח על חשבון מע"מ שירותי הבניה בגין בניית דירות הזכאים ושטחי הציבור בפרויקט. סכום נוסף זה יוחזר לשפיר מגורים על ידי הרשות במועד קבלת טופס 4 לדירות הזכאים. כמו כן תישא שפיר מגורים בתשלום היטלי פיתוח לרשות בהתאם לחקיקה העירונית והממשלתית התקפה כמקובל בעסקאות כאמור. בנוסף, הועמדה ערבות אוטונומית בסכום של 15 מיליון ש"ח להבטחת התחייבויות שפיר מגורים לפי המכרז והסכם ההתקשרות על נספחיו וכן ערבות בנקאית נוספת בסך של 354 מיליון ש"ח בגין דירות הזכאים (ערבות הצמודה למדד תשומות הבניה למגורים). ערבות זו תושב לשפיר מגורים לאחר שיקומו מלוא התנאים הקבועים בחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות להשבת הערבויות ו/או פקיעתן ולאחר מסירת ערבות בדיק לבא כוח רוכשי דירות הזכאים. ביום 15 בנובמבר 2022 הושלמה העסקה נשוא הפרויקט כאמור, כך ששולמה על ידי שפיר מגורים התמורה לרשות בגין הזכויות הנרכשות וכן הועמדו לרשות הערבויות הנדרשות וזאת בהמשך להשלמת התקשרות שפיר מגורים בהסכם עם תאגיד בנקאי ("המממן") לפיו העמיד לה המממן מסגרת אשראי למימון רכישת הזכויות במקרקעי הפרויקט וכן העמיד ערבויות בקשר עם הפרויקט ("ההסכם"), אשר עיקרי תנאיו להלן. (1) סך האשראי: עד כ- 732 מיליון ש"ח אשראי, מתוכו 345 מיליון ש"ח אשראי פיננסי ("האשראי הפיננסי") והיתר בגין ערבויות הבטחת השקעות להשבת הערבויות ו/או פקיעתן ולאחר מסירת ערבות בדיק לבא כוח רוכשי דירות הזכאים. (2) רכיבית: האשראי הפיננסי יועמד בריבית משתנה (לא צמודה) במרווח משתנה על בסיס ריבית הפריים במרווח של עד 1.1%. הערבויות יועמדו כנגד עמלות ערבות בשיעור שנתי בטווח שבין 0.5% ל- 1.5%; (3) סכומי האשראי הפיננסי שיועמדו ייפרעו מאשראי אשר יתקבל במסגרת הסכם הליווי שייחתם בעתיד לפרויקט, כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכל מקרה לא יאוחר מיום 31 בינואר, 2027. (4) בטחונות: במסגרת ההסכם הועמדו לטובת המממן, בין היתר, השעבודים הבאים, שהינם כולם מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום: (א) שעבוד קבוע על חשבון הפרויקט ועל כל המצוי ו/או שיימצא בו; (ב) שעבוד קבוע של כל הזכויות מכח הסכמים ביחס לזכויות בפרויקט; (ג) שעבוד קבוע על זכויותיה של שפיר מגורים הקיימות והעתידיות בקשר עם המקרקעין נשוא הפרויקט (לרבות

(ב) להלן יובאו נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים השונים אשר הינם בשלבי תכנון ביום 31 בדצמבר 2024 :

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט												
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31 בדצמבר 2024			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח:		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים:		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהונו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו:		מחיר הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)			
							שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי מהמלאי			סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)
יהוד מונסון	377,902	-	1,846	247,742	-	-	-	712,278	32	712,778	104,868	15%
ראשון לציון	621,108	5,609	9,175	572,323	-	-	-	1,280,255	30	1,280,255	222,139	17%

התחייבות לרישום משכנתא על מקרקעי הפרויקט; (5) עילות להעמדה לפרעון: ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפרעון מידי בהסכמים מסוג זה לרבות שינוי בשליטה בשפיר מגורים ללא קבלת הסכמת המממן וכן העמדה לפרעון מידי של חוב אחר של שפיר מגורים בסכום העולה על 1 מיליון ש"ח שלא בוטלה.

12.6.3 פרטים בדבר עתודות קרקע של הקבוצה

12.6.3.1 עתודות קרקע בישראל:

עתודות קרקע - נתונים כלליים											
מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח (מ"ר)	זכויות בנייה		
		עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31 בדצמבר 2024 (א)+(ב)+(ג)-(ד)			מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי
									יח"ד	מ"ר	ממוצע ליח"ד
כפר סבא ¹⁰	2017	48,297	-	176	-	48,473	100%	26,857	שימוש חקלאי	130-200 יח"ד וכ- 4,700 מ"ר מסחר ומשרדים	כ-110 מ"ר
הוד השרון ¹¹	2019	39,791	-	2,448	-	42,239	100%	29,330	שימוש חקלאי	כ-200 יח"ד	כ-110 מ"ר
נתניה – אזור נופש הבננה ¹²	2025	-	-	-	-	-	100%	34,320	מגורים ומסחר	כ-317 יח"ד וכ- 1,131 מ"ר מסחר	כ-108 מ"ר

- 10 בחודש יולי 2017 רכשה שפיר מגורים בעלות על קרקע בשטח כולל של כ- 26,857 מ"ר הנמצאת בכפר סבא, בתמורה לסך של כ- 45.5 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, על הקרקע חלה תב"ע לשימוש חקלאי ואולם במועד הדוח מקודמת במוסדות התכנון (ע"י דירה להשכיר- חברה ממשלתית) תכנית לשינוי ייעוד של הקרקע למגורים ותעסוקה כאשר עם השלמת הליך שינוי הייעוד, בכוונת החברה לתכנן ולהקים על הקרקע פרויקט הכולל עירוב שימושים (מגורים, מסחר, תעסוקה) ובמסגרת זו לבצע תכנון ואישור תב"ע מפורטת מכוחה. בחודש פברואר 2020 התקיים דיון בוועדה המחוזית בקשר לתוכנית המתארת. בשלב זה, מסמכי התוכנית המתארת בהליכי תיקון בוועדה המקומית לאחר שמיעת התנגדויות בוועדה המחוזית ולאחר שיתוקנו, יוחזרו לוועדה המחוזית להמשך טיפול. יצוין, כי חברת "דירה להשכיר" הממשלתית, קיבלה תקציב ומנדט לקדם את תכנון מתחם 6 שבו מצויה הקרקע שנרכשה, כאשר התהליך מצוי בתחילתו. החברה ובעלי קרקע נוספים, פועלים מול מנהל התכנון והועדה המחוזית בניסיון לורז את קידום התב"ע למתחם. נכון למועד הדוח, התכנית קיבלה אישור להכרזה ע"י מוסדות התכנון, והתכנית העברו להמשך הכנתן לדיון להפקדה. ביום 27 במרס 2022 התקשרה שפיר מגורים בהסכם עם תאגיד בנקאי, להעמדת אשראי בסכום של כ- 30.55 מיליון ש"ח כנגד שעבוד הקרקע. נכון למועד דוח זה, עודכן מועד פרעון האשראי ליום 1 באפריל, 2026.
- 11 ביום 12 בדצמבר 2018 רכשה שפיר מגורים, ביחד עם חברות בלתי קשורות נוספות (להלן יחד: "הרוכשות") בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "ההסכם" ו-"המוכר", בהתאמה) לרכישת הבעלות והחזקה הבלעדית של המוכר במקרקעין בשטח של כ- 146.5 דונם בהוד השרון המיועדים לשימוש חקלאי, באופן בו חלקה של החברה במקרקעין (במושע) הינו כ- 20%, אשר נכון למועד הדוח, מושכרת לצד ג' למטרת עיבוד חקלאי. במסגרת הסכם המכר, הומחו לשפיר מגורים כל הזכויות על פי הסכם שכירות זה. 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). ביום 27 בדצמבר 2018 התקיימו מלוא התנאים המתלים לכניסתו של ההסכם לתוקף, עת התקבל אישור מאת הממונה על התחרות. יצוין, כי המדינה, באמצעות חברת "דירה להשכיר" מקדמת תוכנית מתאר שבסמכות המועצה הארצית לתכנון ובניה. על פי הערכות, התוכנית מתוכננת לפי בסיס של 5-6 יח"ד לדונם. הקרקע נמצאת באזור שעל פי תכנון עיריית הוד השרון מיועד לבנייה רוויה, כאשר בחודש פברואר 2020 התקיים דיון בתכנית המתאר המקומית במועצה הארצית, והיא הועברה להמשך טיפול בוועדה המחוזית. ניהול הטיפול בתב"ע ממשיך בחב' הממשלתית "דירה להשכיר" אשר באמצעות יועצים חיצוניים, מקדמת את התוכנית המתארית בהתאם להנחיות. יצוין, כי חברת "דירה להשכיר" הממשלתית, קיבלה תקציב ומנדט לקדם את תכנון התב"ע שבו מצויה הקרקע שנרכשה וסביבתה, כאשר התהליך מקודם בסמכות הועדה המחוזית. ביום 28 בדצמבר 2021 התקשרה שפיר מגורים בהסכם עם תאגיד בנקאי לקבלת הלוואה בסך של כ-26 מיליון ש"ח למימון הרכישה. נכון למועד דוח זה, עודכן מועד פרעון האשראי ליום 1 באפריל, 2026. במסגרת זו שועבדו הקרקע והסכם השיתוף לטובת אותו תאגיד בנקאי.
- 12 ביום 30 דצמבר 2024 התקבלה אצל החברה הודעה רשמית בדבר זכיות שפיר מגורים במכרז פומבי שפרסמה רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה, לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכתה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש, לתכנון, פיתוח ובניית 317 יח"ד לבניה רוויה עם חזית מסחרית בשני מתחמים בשטח של כ-13 דונם, בתוכנית "נתניה – אזור נופש הבננה" בעיר נתניה (להלן: "הזכויות הנרכשות" ו-"הפרויקט" בהתאמה). במסגרת הפרויקט ייבנו 317 יח"ד בבנייה רוויה שישווקו במתכונת שוק חופשי. על פי התב"ע הרלוונטית למתחמים במועד זה, סך השטח העיקרי לבנייה למגורים עומד על כ-31 אלף מ"ר וסך השטח העיקרי למסחר על כ-900 מ"ר. תמורת הזכויות הנרכשות כאמור לעיל, תשלם שפיר מגורים לרשות סך כולל של כ-193 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף של כ-79 מיליון ש"ח בגין היטלי פיתוח תוך 90 ימים ממועד אישור ועדת המכרזים. סכומים כאמור שולמו במהלך חודש מרץ, 2025. להבטחת התחייבות הרכישה של שפיר מגורים הועמדה ערבות מכרז בסכום של כ-23 מיליון ש"ח. במסגרת המכרז נקבעה תקופה של כ-60 חודשים לביצוע הפרויקט, שיתחילו להימנות ממועד קבלת הודעת הזכייה במקרקעין מאת הרשות. נכון למועד הדוח טרם התקבלו ההיתרים הדרושים לבניית הפרויקט וטרם נמסרו המקרקעין כאמור. נכון למועד זה התב"ע הומלצה להפקדה, וחברת דירה להשכיר משלימה תנאים להמשך קידומה.

בחודש דצמבר 2013, התקשרה שפיר תעשיות בהסכם לרכישת מלוא ההחזקות, בין היתר, בחברת North Park Pipera S.R.L (להלן: "פיפרה") לרבות זכויות לקבלת הלוואות בעלים, וזאת במסגרת הליך הסדרת יתרות חו"ז בין הקבוצה לבין חברות בבעלות בעלי השליטה בחברה. למועד הדוח מחזיקה פיפרה בקרקע ברומניה אשר יועדה לבנייה למגורים אולם נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד הדוח לא מתקיימת בה כל פעילות. בחודש ינואר 2022 הושלמה עסקה במסגרת הליך פירוק במסגרתה רכשה חברה בת של החברה חברה סרבית המחזיקה בקרקע בעיר בלגרד, בה מקודמת תב"ע ל- 360 יח"ד. להלן פרטים אודות הקרקעות כאמור:

עתודת קרקע - נתונים כלליים												
מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום 31 בדצמבר 2024 (באש"ח)						זכויות בנייה				
		עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31 בדצמבר 2024 (א)+(ב)+(ג)-(ד)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח (מ"ר)	מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	
									יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
וולנטרי-פיפרה רומניה ¹³	18.12.2013 (1)	43,783 (2)	-	-	-	43,783	100%	*80,406	1100	120	1,100	120
סרביה-דורצ'ה ¹⁴	12.2022	30,822	-	-	-	30,822	100%	8,446	220	90	360	90

(1) מועד רכישת מניות פיפרה על ידי שפיר תעשיות, כמפורט לעיל.

(2) העלות הינה ערך הקרקע נכון למועד רכישת מניות פיפרה על ידי שפיר תעשיות, כמפורט לעיל ובתוספת הפרשי שער.

* כולל גם כביש גישה בשטח של כ-4,676 מ"ר המצוי בגבול המגרש.

13 בפברואר 2007, רכשה פיפרה זכויות בעלות במגרש בשטח כולל של כ- 80,406 מ"ר (הכולל גם כביש גישה בשטח של כ- 4,676 מ"ר המצוי בגבול המגרש) הנמצא בוולונטרי-פיפרה, הצמודה לגבולה הצפוני של בוקרשט, בתמורה לסך של כ-21 מיליון אירו (כ- 112.3 מיליון ש"ח) (להלן בהערת שוליים זו: "המקרקעין"). מטרת הפרויקט ורכישת המקרקעין הייתה הקמת שכונת מגורים ולשם כך הושגו כל אישורי התכנון והבנייה הרלוונטיים באותה עת. אולם לאור משבר האשראי העולמי בשנים 2007 - 2009 והירידה בביקושים שנבעה ממנו, הוקפא פרויקט פיפרה עד להתייצבות המצב הכלכלי. נכון למועד הדוח, לא מתקיימת כל פעילות בפיפרה (לפרטים נוספים ראו ביאור 9(א)-(4) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024).

14 בעבר החזיקה הקבוצה במשכנתא כנגד קרקע בסרביה בקשר עם פרויקט שלא יצא לפועל, כאשר לימים נכנסה החברה החייבת לפי המשכנתא להליכי פירוק. בחודש דצמבר 2021 זכתה חברה בת סרבית של הקבוצה במכרז לרכישת החברה החייבת, אשר מחזיקה בקרקע ומבנה המיועד לפירוק במרכז בלגרד. בחודש ינואר 2022, הושלמו כל התנאים המתלים בעסקה והחברה הועברה לבעלות הקבוצה כאשר היא נקיה מכל התחייבות. נכון לתאריך פרסום הדוח, לקרקע זכויות לבניית 27,000 מ"ר מסחר תעסוקה ומגורים בהתאם לתב"ע אזורית בתוקף. במהלך חודש מרס 2025 אושרה לחברה הגדלת זכויות ושימושים בקרקע, כך שתתאפשר הקמתן של 360 יח"ד, חלף 220. תב"ע כאמור נמצאת בשלב הליך לקבלת תוקף.

12.6.4. פרטים נוספים לעניין הפרויקטים של הקבוצה בישראל

שם	יתרה לניצול אשראי פיננסי (ש"ח)		תקרת אשראי ערבויות (באלפי ש"ח)	סה"כ מסגרת אשראי (באלפי ש"ח)	Non-Recourse	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בהסכם ליום 31.12.24 ולמועד פרסום הדוח	קבלן ביצוע			
	תקרת אשראי פיננסי (ש"ח)	יתרה לניצול אשראי פיננסי ליום 31.12.24 (באלפי ש"ח)							התאגיד המשמש כקבלן ראשי	סוג התקשרות ראשי	כיסוי בגין בדק ע"י קבלן ראשי	הצמדת תמורה
אוריון 2 – אור יהודה ¹⁵	250,000	54,000	298,000	548,000	לא	7%-6%	ריבית פריים	כן	שפיר הנדסה אזרחית	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה
כפר סבא ¹⁶	30,550	-	-	30,550	לא	7%-6%	ריבית פריים	כן	-	-	-	-
הוד השרון ¹⁷	26,000	-	-	26,000	לא	7%-6%	ריבית פריים	כן	-	-	-	-
באר יעקב ¹⁸	404,000	50,100	37,500	441,500	לא	7%-6%	ריבית פריים	כן	שפיר הנדסה אזרחית	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה
בית-שמש (נתונים לפי 100% חלק הקבוצה 50%) ¹⁹	400,000	93,625	ערבויות חוק מכר- 250,000 ערבויות ביצוע – 50,000	700,000	לא	7%-6%	ריבית פריים	כן	-	-	-	-
בת ים ²⁰	108,400	3,000	151,000	259,400	לא	7%-6%	ריבית פריים	כן	שפיר הנדסה אזרחית	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה
יהוד – נוה מונסון ²¹	304,300	450	800	305,100	לא	7%-6%	ריבית פריים	כן	-	-	-	-
ראשון לציון ²²	345,000	-	ערבויות חוק מכר- ; 354,000 ביצוע - 15,000 ; ערבויות בדק - 17,800	731,800	לא	7%-6%	ריבית פריים	כן	-	-	-	-

- 15 לפרטים ביחס למימון הפרויקט ראו ה"ש 4 לעיל.
16 לפרטים ביחס למימון ראו ה"ש 8 לעיל.
17 לפרטים ביחס למימון ראו ה"ש 9 לעיל.
18 לפרטים ביחס למימון הפרויקט ראו ה"ש 6 לעיל.
19 לפרטים ביחס למימון הפרויקט ראו ה"ש 7 לעיל.
20 לפרטים ביחס למימון הפרויקט ראו ה"ש 5 לעיל.
21 לפרטים ביחס למימון הפרויקט ראו ה"ש 10 לעיל.
22 לפרטים ביחס למימון הפרויקט ראו ה"ש 11 לעיל.

12.6.5. בגין ערבויות אותן מקבלת הקבוצה מגורמים מממנים בקשר עם פעילותה בתחום ייזום הנדל"ן משלמת הקבוצה עמלות/פרמיות בשיעור הנע בין 0.5% ל- 2.0%.

הערכות החברה בסעיף 12.6 לעיל ולהלן, 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 חושים 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, השלכות ישירות ועקיפות של מלחמת "חרבות ברזל", 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 27 להלן.

12.6.6. פרויקטי התחדשות עירונית ("פינוי בינוי")

הקבוצה מקדמת מספר פרויקטים של "פינוי-בינוי", במסגרת פרויקטים אלו הקבוצה מתקשרת במסגרת חוזית עם דיירים במתחמים אשר בהם ניתן לדעתה להקים פרויקטים של "פינוי-בינוי", לפיה הדיירים יפנו את דירותיהם הישנות, יקבלו מימון לשכירת דירה לתקופת הפינוי, ולאחר מכן יקבלו דירות חדשות בפרויקט שיוקם. ביצוע הפרויקטים מותנה, בין היתר, בקבלת אישור תב"ע חדשה קבלת הסכמת כל הדיירים, הסדר מיסוי וקבלת פטור מתשלום דמי היוון לרשות מקרקעי ישראל ופטור מתשלום היטל השבחה לוועדה מקומית.

למועד הדוח, למעט פרויקט מתחם דליה בבת ים, פרויקט הרב קוק-שלמה המלך בנתניה ופרויקט שפינוזה בפתח תקווה (מקודם בהליך תמ"א 38 הריסה ובניה) כמפורט להלן, טרם התקבלו אישורים לתב"ע חדשה במי מבין הפרויקטים השונים (לרבות לא ביחס לפרויקטים בהם התקבלו הסכמות מדיירים).

על פי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, כאשר רוב מיוחס (בעלי דירות שבעלותם לפחות שני שלישים מן הדיירים במקבץ, בתנאי שבעלותם, בכל בית משותף במקבץ, למעלה ממחצית הדירות ובנוסף, יותר מ- 50% מן הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם) מבין בעלי דירות מסכים לעסקה, אך בעל דירה באותו הבניין או באותו המקבץ מסרב סירוב לא סביר לעסקה, רשאי הרוב המיוחס להגיש נגד בעל הדירה המסרב תביעת נזיקין. למרות האמור לעיל, עד כה, הרוב המוחלט של הדיירים נוהגים להסכים להסכם הפינוי בינוי לאחר קבלת פס"ד לפיצוי נזיקי, אך אין בכך ערובה להסכמות שינתנו בעתיד.

פרויקט מתחם דליה – בת ים:

שפיר מגורים מקדמת פרויקט התחדשות עירונית במתווה של "פינוי בינוי" בשכונת רמת הנשיא בעיר בת ים. התב"ע מאושרת וקיימת הכרזה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כמתחם פינוי בינוי.

בפרויקט קיימות כיום 168 דירות בשישה מבנים על שטח של 36 דונם. בהתאם לתב"ע שאושרה חלף הבניינים הקיימים שיהרסו, יבנו 8 בניינים (מתוכם 4 רבי קומות) הכוללים כ- 780 יח"ד (בשטח עיקרי כולל של כ- 115 אלפי מ"ר), שטחי מסחר בשטח של כ- 2,200 מ"ר, שטחים פתוחים ומבני ציבור.

במהלך חודש נובמבר, 2024 התקבל אישור בועדה המקומית לתכנית העיצוב ונכון למועד הדוח החברה ממתינה לקבלת אישור חתום, להמשך קידומה והגעה להסכם מול הרשות המקומית בעניין התשתיות והמטלות הציבוריות.

כמו כן, החברה מקדמת בקשה להיתר בנייה (החברה ממתינה לקליטת הבקשה להיתר בועדה המקומית). יצוין כי להמשך קידום הפרויקט ברמה התכנונית נדרש גם להגיע להסכם מול הרשות המקומית (התומכת בפרויקט) בעניין התשתיות והמטלות הציבוריות. בנוסף, על החברה לקבל חזקה בקרקע בת 2 דונם מן הרשות המקומית (במסגרת הליך החלפה), אשר תמורת השימוש בה שולמה עלות בסך 7.5 מיליון ש"ח.

הקרקע במתחם הינה ברובה פרטית ולשם הוצאת היתר הריסה ובניה לכל בניין, נדרשת הסכמה כאמור לעיל של כלל בעלי הדירות באותו בניין לפינוי וכלל בעלי הזכויות במגרש עליו יבנה הבניין החדש. למועד דוח זה לחברה הסכמות בשיעור של 72% מבעלי הדירות במתחם.

להערכת החברה במועד הדוח, בכפוף לחתימת 100% מהדיירים, החברה תוכל להתחיל בהקמת הפרויקט בתוך תקופה של כ- 18 חודשים.

בהתאם למצוין לעיל, על פי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, רשאי הרוב המיוחס להגיש נגד בעל הדירה המסרב תביעת נזיקין. בפרויקט זה, במהלך חודש פברואר 2025 הוגשה תביעה ע"י חלק מבעלי הדירות החתומים עם החברה כנגד בעלי הדירות שסרבו לחתום. נכון למועד הדוח, החברה מצויה בקשר עם הדיירים הנתבעים וכן מבצעת מעקב אחר ההליך המשפטי בשים לב להשפעותיו על הפרויקט האמור. נכון למועד הדוח אין ביכולתה של החברה להעריך את תוצאות סיומו ובכלל זה את ההשפעות בגינו על תוצאת החברה.

הערכת החברה לגבי המועד בו תוכל להתחיל בהקמת הפרויקט כאמור הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. ההערכה כאמור מתבססת על מידע הקיים בידי הקבוצה, נכון למועד הדוח, וניסיונה של הקבוצה. ההערכה מתבססת, 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, השלכות ישירות או עקיפות של מלחמת "חרבות ברזל", שינוי מדיניות של רשויות התכנון או הרשויות המקומיות, שינויים בביקוש והיצע לדירות, שינויים במחירי תשומות הבניה ובמחירי מכירת דירות, סירוב בעלי דירות להתקשר עם החברה בהסכמות ו/או להסבת הסכמות עם צדדי ג' לחברה ו/או בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 27 להלן.

פרויקט מתחם הרב קוק- שלמה המלך – נתניה:

שפיר מגורים מקדמת פרויקט התחדשות עירונית במתווה של "פינוי בינוי" באזור צפון מערב שכונת רמת הנשיא בעיר נתניה. התב"ע מאושרת וקיימת הכרזה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כמתחם פינוי בינוי. בפרויקט במצבו הקיים כיום ישנן כ- 230 יח"ד ומספר חנויות בשישה מבנים על שטח של כ- 36 דונם.

בהתאם לתב"ע שאושרה לאחרונה (ע"י העירייה), חלף הבניינים הקיימים שיהרסו, יבנו 8 בניינים (מתוכם 4 רבי קומות) הכוללים כ- 670 יח"ד (בשטח עיקרי כולל של כ- 70 אלפי מ"ר), שטחי מסחר בשטח של כ- 1,000 מ"ר, שטחים פתוחים ומבני ציבור.

כלל התכנית מחלוקת ל- 5 תתי מתחמים אשר בהם פועלים שלושה יזמים שונים. שפיר מגורים חתומה עם דיירים בתתי מתחמים 4 ו-5 הכוללים כ- 108 דירות במצב הקיים ו- 324 יחידות ו- 800 מ"ר מסחר בתב"ע שאושרה. שלושת היזמים מקדמים במשותף את תכנית העיצוב לצורך הסכמות מול הרשות המקומית (התומכת בפרויקט) בעניין התשתיות והמטלות הציבוריות.

הקרקע במתחם הינה ברובה פרטית ולשם הוצאת היתר הריסה ובניה לכל בניין, נדרשת הסכמה כאמור לעיל של כלל בעלי הדירות באותו בניין לפינוי וכלל בעלי הזכויות במגרש עליו יבנה הבניין החדש. למועד דוח זה לחברה הסכמות בשיעור של כ- 80% מבעלי הדירות במתחם.

להערכת החברה במועד הדוח, מן המועד בו תקבל הסכמות דיירים בשיעור הנדרש (לרבות באמצעות הגעה להסכמות מול היזמים הנוספים כאמור), תוכל להתחיל בהקמת הפרויקט בתוך תקופה של כ- 30 חודשים.

הערכת החברה לגבי המועד בו תוכל להתחיל בהקמת הפרויקט כאמור הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. ההערכה כאמור מתבססת על מידע הקיים בידי הקבוצה, נכון למועד הדוח וניסיונה של הקבוצה. ההערכה מתבססת, 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, השלכות ישירות או עקיפות של מלחמת "חרבות ברזל", שינוי מדיניות של רשויות התכנון או הרשויות המקומיות, שינויים בביקוש והיצע לדירות, שינויים במחירי תשומות הבניה ובמחירי מכירת דירות, סירוב בעלי דירות להתקשר עם החברה בהסכמות ו/או להסבת הסכמות עם צדדי ג' לחברה ו/או בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 27 להלן.

פרויקט מתחם שפינוזה – פתח תקוה :

שפיר מגורים מקדמת פרויקט התחדשות עירונית במתווה של "תמ"א 38 - הריסה ובניה" בשכונת אחדות בעיר פתח תקוה. התב"ע מאושרת וקיימת הכרזה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כמתחם פינוי בינוי. בפרויקט קיימות כיום 64 דירות בארבעה מבנים על שטח של כ-4 דונם.

בהתאם למדיניות תמ"א 38 בעיר פתח תקוה, חלף הבניינים הקיימים שיהרסו, יבנו 4 בניינים הכוללים 184 יח"ד (בשטח עיקרי כולל של כ- 18 אלפי מ"ר). החברה מקדמת בקשה להיתר בניה וממתינה לדיון בועדה המקומית.

הקרקע במתחם הינה פרטית ולשם הוצאת היתר הריסה ובניה לכל בניין, נדרשת הסכמה כאמור לעיל של כלל בעלי הדירות באותו בניין לפינוי וכלל בעלי הזכויות במגרש עליו יבנה הבניין החדש. למועד דוח זה לחברה הסכמות בשיעור של 75% מבעלי הדירות במתחם.

להערכת החברה במועד הדוח, מן המועד בו תקבל הסכמות דיירים בשיעור הנדרש (לרבות באמצעות הגעה להסכמות מול היזמים הנוספים כאמור), תוכל להתחיל בהקמת הפרויקט בתוך תקופה של כ- 12 חודשים.

הערכת החברה לגבי המועד בו תוכל להתחיל בהקמת הפרויקט כאמור הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. ההערכה כאמור מתבססת על מידע הקיים בידי הקבוצה, נכון למועד הדוח וניסיונה של הקבוצה. ההערכה מתבססת, 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, השלכות ישירות או עקיפות של מלחמת "חרבות ברזל", שינוי מדיניות של רשויות התכנון או הרשויות המקומיות, שינויים בביקוש והיצע לדירות, שינויים במחירי תשומות הבניה ובמחירי מכירת דירות, סירוב בעלי דירות להתקשר עם החברה בהסכמות ו/או להסבת הסכמות עם צדדי ג' לחב לחברה ו/או בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 27 להלן.

פרויקטי פינני-בינוי בתכנון שהתקבלה עבורם תב"ע (נתונים כלליים ליום 31 בדצמבר 2024):

מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי									שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הקרקע	עלות בספרים ליום 31.12.24	מועד תחילת בנייה משוער	מועד סיום מתוכנן	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בבניין	יח"ד	מחיר ממוצע לדירה
יח"ד	מחיר ממוצע לדירה	יח"ד	מחיר ממוצע לדירה																	
טרם הוערך	780	טרם הוערך	168	100%	לא	2032	2027	20,255	פינני בינוי	שכונת רמת הנשיא, בת-ים	מתחם דליה, בת-ים									
טרם הוערך	184	טרם הוערך	64	100%	לא	2029	2026	-	פינני בינוי	פתח תקוה	מתחם שפינוזה, פתח תקוה									
טרם הוערך	324	טרם הוערך	108	100%	לא	2030	2027	-	פינני בינוי	נתניה	מתחם הרב קוק, נתניה									

12.7. 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		
8,629	14,454	20,280	26,105	31,930	בת ים	פרויקטים
(16,913)	34,529	85,971	137,412	188,854	באר יעקב	בהקמה ביום
102,296	114,813	127,330	139,847	152,364	אוריון 2- אור יהודה	31 בדצמבר 2024
94,012	163,796	233,581	303,364	373,148	סך הכל	(פרויקטים מאוחדים)

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 הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
28,328	24,304	20,280	16,256	12,231	בת ים	פרויקטים
135,254	110,612	85,971	61,329	36,687	באר יעקב	בהקמה ביום
134,762	131,046	127,330	123,614	119,898	אוריון 2- אור יהודה	31 בדצמבר 2024
298,344	265,962	233,581	201,199	168,816	סך הכל	(פרויקטים מאוחדים)

12.8. מאפייני התקשרות

מכירת יחידות דיור נעשית לרוכשי הדירות. הקבוצה מתרכזת בבניית דירות למגורים באזורי הביקוש המרכזיים בישראל, המאופיינים בדרישה לרמת בניה גבוהה. רוכשי הדירות מאופיינים כלקוחות חד פעמיים, שלרוב לא ירכשו

נכס מקרקעין נוסף בסמוך למועד הרכישה, עם זאת החברה שואפת בכל עת להעלות את רמת שביעות הרצון של רוכשי הדירות. יצוין כי, מרבית רוכשי הדירות נוטלים משכנתאות בהיקפים שונים על מנת לממן את רכישת הדירות.

12.8.1. **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, יפוי 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 (אשר לגביו מתנהל הרוכש מול הקבלן המבצע).

12.8.2. **התמורה** - נכון למועד הדוח, בכל חוזי מכירת הדירות של הקבוצה (למעט בהסכמי פינוי ובינוי כמפורט בסעיף 12.6.6 להלן) התמורה החוזית נקובה בשקלים, לרוב תוך הצמדת 40% מהתמורה למדד תשומות הבניה למגורים, בהתאם לחוק. 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. ראו בהקשר זה גם סעיף 12.12 להלן. יצוין כי במהלך שנת 2024, ובהמשך למגמה בשוק הדיור למגורים בישראל, חלק מהדירות נמכרו במבצעים שונים וללא הצמדה למדד תשומות הבניה למגורים.

12.8.3. **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 הערת 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 2024, עמדה על כ- 283 מיליוני ש"ח לעומת כ-1,395 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.²³

12.8.4. **רישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין** - במסגרת חוזה הרכישה מתחייבת הקבוצה כלפי רוכשי הדירות להעביר את הזכויות שרכשו בדירה על שמם בלשכת רישום המקרקעין ובמקביל מתחייבת הקבוצה כלפי בנקים למשכנתאות וגורמים מממנים אחרים של הרוכשים לרישום 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.

12.8.5. **אחריות לליקויי בניה** – על פי חוק המכר, מתחלקת האחריות לטיב הבנייה לשתי תקופות עיקריות. הראשונה, תקופת הבדק, שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש וסיומה בין שנה לשבע שנים בהתאם למהות הליקוי (להלן: "**תקופת הבדק**"). השנייה, תקופת האחריות המתפרסת על תקופה של שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק.

בתחום הדיור המוגן הסכם הדייר מעניק לדייר בבית הדיור המוגן את הזכות למגורים בלבד ביחידת הדיור לתקופה בלתי מוגבלת. עם ההתקשרות בהסכם מפקיד בדרך כלל הדייר לתקופת ההסכם, פקדון בסכום שנקבע בהסכם. בהתאם להסכם, מחולט שיעור מסוים מן הפקדון (לרוב בין 3.3% ל- 3.9% בשנה, בתוספת מע"מ) לתקופה של עד 15 שנים, שלאחריה מסתיים חילוט הפקדון, גם אם הדייר ממשיך להתגורר בבית. עם סיום ההסכם, זכאים הדייר או שאריו להחזר של יתרת הפיקדון המופחת כשיתרנו מוצמדת למדד המחירים לצרכן. בנוסף לחילוט הפקדון משלם הדייר דמי אחזקה חודשיים (צמודי מדד) בגין שירותים הניתנים לו בבית הדיור המוגן.

עד 120 מאפשרת לדייריה בחירה בין מספר מסלולים הכוללים חלופות שונות ביחס לגובה הפקדון הראשוני, תקופת ההפחתה ושיעור ההפחתה המותאמים לנוהג בשוק ולזהות הדייר הפוטנציאלי.

יצויין כי במסגרת תחום הדיור המוגן הקבוצה מספקת ללקוחותיה שירותים שונים נוספים כגון: שירותי שמירה, שירותי רפואה, תחזוקה, ניקיון, הסעדה וחיית תרבות וחברה.

בבתי הדיור המוגן מופעלות גם מחלקות סיעודיות פרטיות, בהן שוהים לקוחות הנזקקים לשירותים סיעודיים רציפים (24/7). התמורה עבור השירותים הסיעודיים משולמת בתשלום חודשי.

12.9. 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 מבוזר מאוד 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 להלן, עלולה להיות השפעה על גופים בעלי איתנות פיננסית נמוכה, וכפועל יוצא על מידת התחרותיות השוררת בענף.

להערכת החברה, איתנותה הפיננסית, ניסיונה בייזום פרויקטים של נדל"ן למגורים, בביצוע עסקאות נדל"ן, בניהול, תכנון וביצוע של פרויקטי נדל"ן, בהפעלת דיור מוגן במגוון תחומים ואזורים מקנים לה יתרון מול מתחריה השונים.

בתחום הדיור המוגן ומרכזי המגורים הפרטיים לאוכלוסיה המבוגרת פועלות בישראל מספר רשתות גדולות וכן מספר גופים קטנים יותר. יצויין כי בשנים האחרונות עובר התחום תהליך של גידול כוחן של רשתות גדולות יותר (תוך כניסת גופים מבוססים לתחום). למיטב ידיעת החברה, החברות הגדולות בתחום הינן רשתות משען, מגדלי הים התיכון, אחוזת רובינשיין, בית בכפר ופאלאס מקבוצת עזריאלי. להערכת החברה חלקה בשוק אינו מהותי. יצויין כי

התחרות בתחום הינה בעיקר גאוגרפית – קרי כל בית מתחרה עם הבתים המצויים בסביבתו הגאוגרפית. להערכת החברה, המוניטין שצברה רשת עד 120, איכות ומגוון השירותים והמתקנים שהיא מספקת, הפריסה הגאוגרפית של הבתים בבעלותה ואיתנותה הפיננסית הינם הגורמים העיקריים המסייעים להתמודד עם התחרות בתחום.

12.10. כושר ייצור

"כושר הייצור" של הקבוצה בתחום הפעילות מוגבל ביכולת המימון של הקבוצה, זמינותן של קרקעות ביעוד מתאים, ובכמות הפרויקטים המתאפשרת לביצוע על ידי הקבוצה בהתחשב בעומס הניהולי על מוטת השליטה המתחייבת מהגדלת מספר הפרויקטים.

12.11. מגבלות ופיקוח

12.11.1. על תחום יזמות הנדל"ן חלות מערכות דינים שונות, בעיקר מתחום דיני המקרקעין כדוגמת, חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבנייה**") על תקנותיו השונות. חוק זה אוסר, בין היתר, על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות תוך הטלת אחריות פלילית על המפר. יצוין, כי מעת לעת עולות קריאות לתיקונו של חוק התכנון והבנייה, כאשר להערכת החברה, תיקונו של החוק עלול בנסיבות מסוימות להביא לייקור הוצאות הייזום וההקמה של הפרויקטים באופן העלול להשפיע על רווחיות הפרויקטים השונים. בנוסף, פעילות הקבוצה בתחום הפעילות כפופה לחוקי עזר שונים לאגרות ולהיטלי פיתוח. חוקי עזר עירוניים, בין היתר, לגביית היטלי סלילה, ביוב ומים (דמי הקמה), ניקוז וכיו"ב, משפיעים על תעריפי היטלי הפיתוח ולשינוי התעריפים כאמור עלולה להיות השפעה על רווחיות הפרויקטים, וכפועל יוצא מכך על מחירי המכירה של הדירות.

12.11.2. בנוסף, פעילות הקבוצה בתחום היזמות והנדל"ן 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"ח-2008.

12.11.3. בנוסף, פעילות הקבוצה בתחום היזמות והנדל"ן 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"ח-2008.

ביום 7 ביולי 2022 נכנס לתוקף תיקון מס' 9 לחוק המכר העוסק בשני נושאים בעיקרו:

(א) קביעת הגבלות על הצמדת מחיר דירה לפיו ניתן להצמיד רק חלק ממחירה של דירה למדד תשומות הבניה, כך שלכל היותר מחצית מכל תשלום יוצמד למדד כאמור, למעט 20% הראשונים שלא יוצמדו כלל (באופן בו ביחס לכלל מחיר הדירה, ניתן להצמיד רק שיעור של 40% ממחירה למדד תשומות הבניה); (ב) הגדרת סכומי הפיצוי להם זכאי רוכש דירה במקרה של איחור במסירת הדירה שלא נגרם בשל הקונה ו/או שנגרם בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן היה לצפותן מראש - פיצוי בשווי דמי שכירות של דירה דומה (להלן: "דמ"ש") החל מחודש האיחור השני, פיצוי של 125% מדמ"ש בגין חודש חמישי עד עשירי של איחור ופיצוי של 150% מדמ"ש בגין חודש 11 של איחור ואילך. בגין מרכיבים שונים של התיקון האמור

לחוק, לרבות על תחולתו (ביחס למחיר הדירה) בקשר עם פרויקטים של "מחיר למשתכן" (אשר שפיר מגורים מקימה פרויקטים במסגרתו) בהם ננקב מחיר קבוע, הוגשו עתירות לבתי המשפט המוסמכים, לרבות על ידי שפיר מגורים, אשר תלויות ועומדות במועד הדוח. ככל שלאור העתירות כאמור לא ימצא פתרון לפגיעה הכלכלית ביחס לפרויקטים מסוג "מחיר למשתכן" כאמור, הדבר עלול לגרום לפגיעה ברווחיות פרויקטים אלה, שבהם שפיר מגורים חתמה על חוזה מול רשויות המדינה, אך טרם חתמה על חוזים מול הדיירים, בסכומים שהחברה מעריכה במועד זה, כלא מהותיים לחברה (אך עלולים, כאמור, להביא לפגיעה ברווחיות פרויקטים אלה).

בחודש ינואר 2024 הוגשה הודעה משותפת לבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק (בג"ץ 4939/22) מטעם התאחדות הקבלנים בוני הארץ והקרן לעידוד ופיתוח ענף הבניה (להלן: "העותרות"), משרד הבינוי והשיכון ומועצת מקרקעי ישראל (להלן: "המשיבים"). במסגרת ההודעה, הודיעו העותרות והמשיבים כי הגיעו להסכמה ולהסדרת המחלוקת ביניהם, אשר בעיקרם כוללים התאמה לפי אופן נורמטיבי של מחירי דירות, בשל הגבלת הצמדת מחירי הדירות בעקבות תיקון מס' 9 לחוק המכר, וחלוקה שווה בשווי ההתאמה האמורה בין המדינה, הקבלנים ורוכשי הדירות והכל בכפוף לכל המפורט בהסכם הפשרה ביניהם. במסגרת הסכם הפשרה, סוכם שההסדר ייכנס לתוקף רק בכפוף לכך שבתוך המועד המוסכם תתקבל הסכמה של מספר קבלנים מצטרפים, כך שסך הדירות שנחתמו לגביהם כתי קבלה וסילוק עולה על 90% מסך הדירות שבהסדר. נכון למועד הדוח, החברה בוחנת את הצטרפותה להסדר הפשרה בפרויקט בית שמש ד'5 (ראה גם ה"ש 7) והמשך מו"מ על פי פסק הדין שהתקבל בפרויקט באר יעקב (ראה גם ה"ש 6). המועד האחרון להצטרפות לפשרה כאמור, לאחר ארכה שהתקבלה, הינו 9 באפריל 2025.

12.11.4 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. יצוין, כי מאז פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" בחודש אוקטובר 2023 חל איסור על העסקת עובדים פלסטינאים. החברה פועלת להגדלת מכסות העובדים הזרים שאושרו לה, על מנת לפצות, גם אם באופן חלקי, על המחסור כאמור. להקמת תאגיד כח אדם לעובדים זרים על ידי החברה ראו סעיף 16.5.8 להלן.

12.11.5 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 הוועדה המקומית ובכפוף לקבלת "הכרזה" ממשרד השיכון לגבי המתחם הספציפי.

12.11.6 בתחום הדיור המוגן כפופה הפעילות לחוק הדיור המוגן תשע"ב-2012 (להלן: "חוק הדיור המוגן") הקובע חובת רישוי לבתי דיור מוגן ובמסגרת זו נקבעו תנאים לעניין זכויות מפעיל בית הדיור המוגן במקרקעין, דרישות ביחס למתקנים הפיזיים, דרישות בטיחות ודרישות ביחס לגורמי ניהול במפעיל (לרבות היבטי אכיפה וענישה). בנוסף מסדיר החוק נושאים עליהם לא ניתן להתנות במסגרת הסכמי ההתקשרות עם הלקוחות כגון תנאים לפינוי של דייר, חובת העמדת בטוחה להשבת כספי פקדונות דיירים ועוד. במסגרת תיקון לחוק נקבע כי קבלת פקדון מדייר בסכום העולה על 70 אלפי ש"ח או 7% מהפקדון (לפי הנמוך), מחייב מתן ערבות בנקאית או מבטח לדייר, הפקדת חלק מהסכום (40%) בידי נאמן או רישום משכנתא

לטובת הדייר על היחידה. עוד נקבע כי מפעיל יהא מחויב להפריש לקרנות ענפיות בתחום סכומים בגין כל דייר להבטחת הוצאות (לרבות הוצאות בריאות) במצב של חדלות פרעון של המפעיל. מחלקות לדיור סיעודי מחייבות רישיון מיוחד ונתונות לפיקוח משרד העבודה והרווחה ומשרד הבריאות. לעד 120 רישיון הפעלה למחלקות סיעודיות.

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

12.12. הסכמים מהותיים

לפרטים בדבר ההסכמים בהם קשורה הקבוצה בקשר לפרויקטים השונים בתחום הפעילות ראו סעיף 12.6 ובפרט סעיפים 12.6.1-12.6.2 וכן, סעיף 12.8 לעיל.

12.12.1. הסכם לרכישת השליטה בחברת עד 120

12.12.1.1. ביום 19 בספטמבר 2021 התקשרה שפיר מגורים בהסכם עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ

(להלן: "הפניקס") בהסכם לרכישת השליטה בחברת עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסיה מבוגרת בע"מ (להלן: "עד 120"), אשר בבעלותה רשת בתי דיור מוגן, מהפניקס. העסקה הושלמה ביום 27 באוקטובר 2021 כאשר בתמורה ל 44.1% מהונה של עד 120, ו- 53% מהלוואות הבעלים ושטר ההון הקיימים, שולם במזומן סך של כ- 604 מיליון ש"ח.

12.12.1.2. בנוסף לרכישת המניות, במועד השלמת העסקה שפיר מגורים העבירה לעד 120 שתי קרקעות

שהיו בבעלותה, האחת בירושלים והאחרת בנס ציונה, אשר מיועדות לדיור מוגן, משרדים ומסחר (להלן: "הקרקעות") בשווי של כ- 245 מיליון ש"ח (לפרטים אודות פרויקטים אלו ראו סעיף 12.14.6 לעיל). בתמורה לקרקעות הוקצו לשפיר מגורים מניות חדשות בעד 120, כך שלאחר השלמת רכישת המניות וההקצאה כאמור (להלן: "העסקה"), שפיר מגורים מחזיקה בכ- 53% מעד 120, והפניקס בכ- 47% מעד 120.

12.12.1.3. הסכמי רכישת הקרקעות כללו מנגנון התאמת תמורה, לפיו התקבלו אצל שפיר מגורים 54

מיליון ש"ח והיתרה תתקבל עם השלמת התנאים בהסכם. בנוסף, בהתאם להסכמים נוספים שנחתמו בין עד 120 ושפיר מגורים, שפיר מגורים תהא זכאית לתשלום דמי ייזום בקשר עם השבחה עתידית של הקרקעות, ככל שיעלה בידה להביא להשבחה עתידית עד לסוף שנת 2027. הסכום הכולל של דמי הייזום, ביחד עם התשלום מכוח מנגנון התאמת התמורה האמור, לא יעלה על 205 מ"ח בתוספת הצמדה חלקית למדד המחירים לצרכן של עד 1% ממוצע לשנה, בהתאם להגדרות ולתנאים הקבועים בהסכמים. במהלך שנת 2022 קמה לשפיר מגורים (במסגרת השבחת הקרקעות), זכות לתשלום ראשון בגין דמי ייזום בסך של כ- 20 מיליון ש"ח, אשר התקבל בשנת 2023.

12.12.1.4. בנוסף, במועד השלמת העסקה נחתם הסכם בעלי מניות בעד 120 אשר מסדיר את היחסים

בין בעלי המניות בעד 120, לרבות זכויות המיעוט שיוענקו להפניקס. הסכם בעלי המניות כולל בין היתר הוראות בנוגע לקבלת החלטות בדירקטוריון עד 120 כאשר ההצבעה בו תהיה לפי רוב האחזקות (במישרין ובעקיפין) בעד 120, זכויות וטו מסוימות שהוענקו להפניקס בין היתר בקבלת החלטות בנושאים הקשורים לשינויים בתקנון, הקצאת ניירות ערך, מכירת מניות לצד שלישי, שינויים מהותיים בעסקי עד 120 ועסקאות בעלי עניין. כמו כן כולל הסכם בעלי המניות זכות סירוב ראשונה בקשר עם מכירת החזקות בעד 120 (למעט מכירות מותרות לגופים מוסדיים, בתנאים המפורטים בהסכם בעלי המניות).

בחודש אוקטובר 2022 הוגשה על ידי מבקש תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית וזאת באותן עילות (קרי חיובי יתר, לשיטת המבקש, במנגנון הצמדת תמורת הדירות) בקשר עם דירות שנמכרו על ידי החברה בכלל הפרויקטים ששווקו על ידי למעט בקשר עם פרויקט חריש. המבקש מעריך כי סכום הפיצוי לו יהיו זכאים חברי הקבוצה יעלה על 2.5 מיליון ש"ח. בחודש מרס 2023 הגישה החברה את תגובתה לבקשה בה דחתה את טענות המבקש. בתיק זה התקיימו שני דיוני קדם וטרם נקבע מועד דיון נוסף. אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את סיכויי הבקשה.

12.14. נתונים ופרויקטים בתחום הנדל"ן המניב

כמפורט לעיל, בנוסף לפעילות העיקרית בתחום, לחברה פעילות בתחום הדיור המוגן וכן פעילות של השכרת שטחי מסחר ומשרדים בפרויקטים שהוקמו על ידיה. יצויין בנוסף כי החברה משכירה אף יחידות דיור למגורים, במסגרת פרויקט חריש, ואולם דירות אלו מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי ואינן מסווגות כנדל"ן להשקעה, שכן למועד הדוח בכוונת החברה למכור את הדירות בעתיד.

להלן ריכוז נתונים אודות נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה, הכוללים בעיקרם את פעילות הדיור המוגן ופעילות השכרת נכסי משרדים ומסחר. יצויין ביחס לכלל הטבלאות מטה כי לאור העובדה שכלל נכסיה המניבים (בפועל) של הקבוצה מאוחדים בדוחותיה הכספיים, הנתון המאוחד שווה לנתון "חלק החברה" (ולפיכך אינו מובא בנפרד). עוד יצוין כי כלל הפעילות מבוצעת בישראל וכי החברה אינה בוחנת באופן שונה מהותית תתי אזורים בתוך ישראל.

12.14.1. ביום 16 בדצמבר 2024 התקשרה עד 120 הסכם לרכישת בית דיור מוגן בכפר סבא ("גיל פז"). הבית כולל 248 יח' דיור, מחלקה סיעודית בהפעלה חיצונית, וכן שטחים מסחריים. נכון למועד הדוח עיסקת הרכישה טרם הושלמה והינה כפופה לתנאים מתלים שונים. התמורה המלאה, בהנחה ויתקיימו התנאים המתלים, תסתכם בכ- 126 מיליוני ש"ח. במועד החתימה שילמו הרוכשות מקדמה בסך 5 מיליון ש"ח המוחזקת בידי נאמן.

12.14.2. נתונים אודות מספר, שטח, שווי ודמ"ש הנכסים

ליום 31 בדצמבר 2024:

סה"כ	מסחר	משרדים	דיור מוגן	מספר הנכסים
6	2	1	*3	שטח הנכסים (באלפי מ"ר)
106.34	16.3	4.3	85.74	שווי הוגן ליום 31.12.24 (במיליוני ש"ח)
2,436.5	386.5	28.9	2,021	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח) ^א
181.22	173.61	54.37	189	

^א ביחס לפעילות הדיור המוגן, מוצג נתון של החיוב השנתי הממוצע של דיירים ליחידת דיור כולל הכנסות מחילוט פקדונות והכנסות מדמי אחזקה ושימוש חודשיים.

* בתים פעילים.

ליום 31 בדצמבר 2023:

סה"כ	מסחר	משרדים	דיור מוגן	מספר הנכסים
6	2	1	*3	שטח הנכסים (באלפי מ"ר)
106.27	16.2	4.3	85.74	שווי הוגן ליום 31.12.23 (במיליוני ש"ח)
2230	364.1	26.6	1,839	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח) ^א
161.89	137.04	53.89	172	

^א ביחס לפעילות הדיור המוגן, מוצג נתון החיוב השנתי הממוצע של דיירים ליחידת דיור כולל הכנסות מחילוט פקדונות והכנסות מדמי אחזקה ושימוש חודשיים.

* בתים פעילים.

ליום 31 בדצמבר 2022 :

סה"כ	מסחר	משרדים	דיוור מוגן	
7	2	2	*3	מספר הנכסים
107.4	16.4	5.3	85.74	שטח הנכסים (באלפי מ"ר)
2,088	319	35	1,734	שווי הוגן ליום 31.12.22 (במיליוני ש"ח)
161	120.9	173	167.4	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח) ^א

* הנתון המוצג הינו ביחס לחלק מהפרוייקט שהסתיימה הקמתו והחל להניב הכנסות בשנת הדוח.
^א ביחס לפעילות הדיוור המוגן, מוצג נתון החיוב השנתי הממוצע של דיירים ליחידת דיוור כולל הכנסות מחילוט פקדונות והכנסות מדמי אחזקה ושימוש חודשיים.

12.14.3. נתונים אודות NOI*, רווחי שערך ושיעורי תפוסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 :

סה"כ	מסחר	משרדים	דיוור מוגן	
83,421	30,565	2,326	50,587	NOI (באלפי ש"ח)
134,569	20,026	2,300	* 112,243	רווחי/הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
85%	90%	100%	83%	שיעור תפוסה

* עבור בתים פעילים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 :

סה"כ	מסחר	משרדים	דיוור מוגן	
70,469	23,409	2,178	44,883	NOI (באלפי ש"ח)
97,543	46,756	1,300	49,487	רווחי/הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
84%	90%	100%	82.5%**	שיעור תפוסה

** הקיטון בשיעור התפוסה נובע מעבודות בניה בבית בתל אביב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 :

סה"כ	מסחר	משרדים	דיוור מוגן	
62,532	10,682	3,047	48,803	NOI (אלפי ש"ח)
80,287	6,633	1,620	72,034	רווחי/הפסדי שערך (אלפי ש"ח)
88%	86%	100%	87%	שיעור תפוסה

.12.14.4

שם הנכס ומאפייניו	שנה	ערך בספרים / שווי הוגן בסוף שנה (מאוחד)	יתרת פקדונות לסוף שנה (מאוחד)	הוגן בנטרול (פקדונות דיירים)	הכנסות בשנה (מאוחד)	NOI בפועל בשנה	שיעור התשואה בפועל	רווחי שערך (מיליוני ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף השנה
הבית בתל אביב ²⁴	2024	1,148	285	863	52.5	21.04	2.43%	51	69.3%
	2023	רמת החיל	מיקום						
		דיור מוגן	שימוש עיקרי						
	2022	אוקטובר 2021	רכישה מועד						
		53%	חלק התאגיד						
		238	מספר יח"ד						

לפרטים נוספים אודות הערכת השווי לבית בתל אביב, ראו סעיף 7 לדוח הדירקטוריון בחלק ב' לדוח תקופתי זה.

שם הנכס ומאפייניו	שנה	ערך בספרים / שווי הוגן בסוף שנה (מאוחד)	יתרת פקדונות דיירים לסוף שנה (מאוחד)	שווי נטו (שווי הוגן בנטרול פקדונות דיירים)	הכנסות בשנה (מאוחד)	NOI בפועל בשנה	שיעור התשואה בפועל	רווחי (הפסדי) שערך (מיליוני ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף השנה			
מיליוני ש"ח												
הבית הראשון לציון	2024	280.6	117	163.6	36.27	10.83	6.62%	11.9	90.85%	מיקום	ראשון לציון	
	2023	260.80	114.07	146.73	35.60	9.46	6.45%	(1.18)	86.75%	שימוש עיקרי	דיר מוגן	
	2022	258.3	116.45	141.85	34.83	10.4	7.33%	27.47	93.5%	מועד רכישה	אוקטובר 2021	
										חלק התאגיד	53%	
										מספר יח"ד	166	

24 הבית בן 7 קומות, אוכלס בשנת 2010 על מגרש בשטח 12,740 מ"ר. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 בבית 238 יחידות דיור מוגן, מחלקה סיעודית ומחלקת החלמה. במהלך שנת 2019 החלו עבודות להרחבת בית הדיור המגן באמצעות תוספת גובה של 2 קומות חדשות. התוכנית כוללת תוספת של כ- 8,724 מ"ר עליהם ייבנו 48 יחידות דיור, משרדים וחדרי חוגים. הבניה צפויה להסתיים ברבעון ראשון לשנת 2025 כאשר בתום הבניה ימנה הבית 286 יחידות דיור. שווי הוגן לסוף השנה כולל את השווי של 2 קומות נוספות, לפרטים נוספים אודות הערכת השווי לבית בתל אביב ראו סעיף 7 לדוח הדירקטוריון בחלק ב' לדוח זה.

שם הנכס ומאפייניו	שנה	ערך בספרים/שו וי הוגן בסוף שנה (מאוחד)	יתרת פקדונות דיירים לסוף שנה (מאוחד)	שווי נטו (שווי הוגן בנטרול פקדונות דיירים)	הכנסות בשנה (מאוחד)	NOI בפועל בשנה	שיעור התשואה בפועל	רווחי שערך (מיליוני ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף השנה
הבית בהוד השרון ²⁵	2024	592.5	274.6	317.9	47.44	18.72	5.89%	50	91.81%
	2023	536.6	249.78	286.82	45.4	16.37	5.71%	17.05	89.1%
	2022	512.40	229.82	282.58	42.02	15.2	5.38%	31.35	91.2%
		238							

12.14.5. נכסי נדל"ן מניב – משרדים ומסחר:

שם הנכס ומאפייניו	שנה	ערך בסוף שנה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף שנה (מאוחד)	הכנסות בשנה (מאוחד)	NOI בפועל בשנה (מאוחד)	שיעור התשואה על המותאם	שיעור התשואה בפועל	יחס שווי (LTV)	רווחי שערך (מאוחד) (מיליוני ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף השנה	דמי שכירות ממוצעים למ"ר באלפי ש"ח
יקנעם (*)	2024	28.9	28.9	2.8	2.33	8%	8%	9%	2.3	100%	0.055
	2023	26.6	26.6	2.77	2.18	8%	8%	9%	1.3	100%	0.054
		25.23									
	2022	25.3	25.3	1.77	1.20	5%	5%	5%	2	100%	0.034
שפיר סנטר חריש ²⁶	2024	57.1	57.1	3.92	3.27	5.7%	5.7%	6.7%	(2)	70%	0.09
	2023	57.1	57.1	3.27	2.39	4.2%	4.2%	5.4%	(1.42)	68%	0.08
		48.56									
	2022	56.8	56.8	1.87	0.92	1.6%	1.6%	2.1%	0.39	66%	0.05
שפיר סנטר	2024	329.4	329.4	28.3	27.3	8.3%	8.3%	13.9%	22.03	99%	0.21

25 הבית בן 6 קומות אוכלס בשנת 1992 על מגרש בשטח 8,200 מ"ר וכולל נכון ליום 31.12.24, 232 יחידות דיור (לאחר חיבורי יח"ד ומסירת יח"ד חדשות), מחלקה סיעודית ומחלקת החלמה.
26 פרויקט חריש – שכונת "בצוותא" שהוקמה על ידי החברה והקמתה הושלמה בשנת 2022 השטחים המסחריים בבעלות החברה כוללים מרכז מסחרי ושטחים מסחריים הנמצאים מתחת לשני בניינים בפרויקט. המרכז המסחרי והשטחים המסחריים הושכרו ברובם.

ראש העין	שם הנכס ומאפייניו		שנה	פריט מידע										
				ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף שנה (מאוחד)	הכנסות בשנה (מאוחד)	NOI בפועל בשנה (מאוחד)	שיעור התשואה ה המותאם	שיעור תשואה על העלות	יחס שווי הנכס לשוב (LTV)	רווחי שערך (מאוחד) (מיליוני ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף השנה	דמי שכירות ממוצעים למ"ר באלפי ש"ח	
	שימוש עיקרי	מסחרי	2023											
				196.16	עלות מקורית (מיליון ש"ח)									
				100%	חלק התאגיד									
	שטח מושכר במ"ר	11,263		307	307	21.92	21.01	6.8%	10.7%	59.6%	48.18	100%	0.16	

12.14.6. נתונים אודות דירות שהשכירה החברה במסגרת פרויקט חריש :

פרויקט חריש הינו פרויקט במסגרתו הקימה החברה את שכונת "בצוותא" בעיר חריש הכוללת 1,519 יח"ד. מתוכן נכון ליום 31 בדצמבר 2024 נמכרו כ- 1,230 יח"ד. 289 יח"ד שטרם נמכרו ומושכרות על ידי החברה, מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי ואינן מסווגות כנדל"ן להשקעה, שכן למועד הדוח בכוונת החברה למכור את הדירות בעתיד.

הנתון	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022
כמות יח"ד שנחתמו לגביהן חוזים מחייבים	277	279	260
כמות יח"ד שהקמתן הסתיימה וטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים	12	10	29
שטח ממוצע של יח"ד (במ"ר)	124	123	118
מחיר חודשי ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח)	27	26	26
יתרת תקופת חוזה ממוצעת בחוזים קיימים (בחודשים)	7	8	14
ערך בדוח הכספי לסוף השנה (באלפי ש"ח)	336,584	336,584	336,584
סך הכנסות מדמי שכירות לתום שנה (באלפי ש"ח)	10,630	10,351	6,612

הסכם מימון – דירות חריש :

בחודש מרס 2024 התקשרו שפיר מגורים ושפיר הנדסה אזרחית וימית (להלן: "הלוות") בהסכם עם גוף מוסדי (להלן: "המממן") לנטילת הלוואה בסך של 375 מיליון ש"ח מתוכם 187.5 מליון ש"ח בריבית קבועה וכן 187.5 מיליון ש"ח בריבית קבועה צמודה. ההלוואה ניטלה כנגד שעבוד 289 דירות בבעלות משותפת של החברות בפרויקט המושכרות בשוק החופשי בהתאם לחוק עידוד השקעות הון. לוח הסילוקין נקבע כך ש- 10% מקרן ההלוואה תפרע בתום הרבעונים ה- 12 עד ה- 15 ממועד נטילת ההלוואה ויתרת קרן ההלוואה תפרע בתום הרבעון ה- 16 ממועד נטילת ההלוואה. במסגרת הסכם ההלוואה התחייבו הלוות שסך האשראי לא יעלה על 80% משווי הבטוחה, שיעור תפוסה מינימלי של הדירות המושכרות וכן הסכמת המממן לשינוי שליטה או שינוי מבנה. כמו כן, התחייבו הלוות באמות מידה פיננסיות כדלקמן: ביחס לשפיר מגורים: התחייבות לפיה הונה העצמי המוחשי (כהגדרתו בהסכם) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח ומשיעור של 20% מסך המאזן שלה. ביחס לשפיר הנדסה אזרחית וימית:

התחייבות לפיה הונה העצמי המוחשי (כהגדרתו בהסכם) לא יפחת מסך של 800 מיליון ש"ח ומשיעור של 30% מסך המאזן שלה. ליום 31 בדצמבר 2024 קיימת עמידה באמות המידה כאמור.

12.14.7. פרויקטי נדל"ן מניב בשלבי הקמה ותכנון ביום 31 בדצמבר 2024 :

שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו	תקופת הדיווח	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הנכס	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)	חלק התאגיד בפועל (%)	סך כל ההשקעה צפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (במיליוני ש"ח)	שיטת הצגה בדוח המאוחד	מועד סיום בניה משוער	נתונים כספיים				שיעור השלמה בתום שנה (הנדסי) (%)	שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)
								נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (במיליוני ש"ח)		
								שווי הוגן בתום שנה (במיליוני ש"ח)	ערך בספרים בתום שנה (במיליוני ש"ח)	רווחי (הפסדי) שערוך לשנה (במיליוני ש"ח)			
נס ציונה ²⁷	2024		35,250 מ"ר, מתוכם:	53%	873	שווי הוגן	2028	262	241	(15)	6%	0%	
	2023		21,250 מ"ר לבניית 284 יח"ד מוגן; 3,000 מ"ר מסחרי ו- 12,000 מ"ר לתעסוקה ומשרדים	53%	757			217	205	0	0%	0%	
	2022	2018		53%	674		2028	201	189	189	0	0%	0%
							2029	163	154	154	(3)	2%	0%
ירושלים ²⁸	2024		33,600 מ"ר לבניית 340 יח"ד מוגן ו- 2,100 מ"ר בייעוד מסחרי	53%	802	שווי הוגן	2028	148	140	0	0%	0%	
	2023							139	133	133	19	0%	0%
	2022	2019		53%	693		2028	139	133	133	19	0%	0%
מודיעין – דיור מוגן ²⁹	2024		41,230 מ"ר (250 יח"ד מוגן), מסחר ומחלקות סיעודיות	53%	481	שווי הוגן	2026	297	366	(1)	60%	12%	
	2023	2016		53%	520		2025	171	245	245	22	14%	0.9%
	2022				493		2025	109	160	160	35	5%	0%
	2024			53%	710		2028	144	149.8	149.8	(9)	5%	0%
	2023	2018		53%	635	שווי הוגן	2027	135	149	2	0%	0%	

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 דיור מוגן ובחלקו האחר מיועד לשימוש מסחרי, תעסוקה ולמשרדים (בנוסף, כולל המתחם מבנה לשימור), כמפורט לעיל. עלות הרכישה הינה כ-127 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וסכום נוסף של כ-41 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח. הפרויקט מכיל שלושה מגרשים. נכון למועד הדוח, התקבלו היתרי חפירה ודיפון לכל שלושת המגרשים (למעט שטח על קרקעי של מחלקה סיעודית – צפי להתקבל עד לחודש ינואר, 2026) והחלו עבודות שצפויות להסתיים בסוף הרבעון הראשון לשנת 2025.

28 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, בייעוד לדיור מוגן בתמורה לסך של כ-44 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן תשלום סך של כ-49 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח במתחם. בחודש פברואר 2020 הושלם התשלום בגין הקרקע והפיתוח. בחודש מרס 2020 נחתמו חוזה החכירה (מול המינהל) וחוזה הפיתוח (מול מוריה חברה לפיתוח ירושלים). בשנת 2023 אושרה תוכנית בסמכות ועדה מחוזית להגדלת הזכויות ל-340 יחידות דיור מוגן ו-22 חדרים למחלקות סיעודיות בשטח עיקרי כולל לדיור מיוחד וסיעודי של 33,600 מ"ר, שטח עיקרי למסחר 2,100 מ"ר. בחודש דצמבר 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון, העבודות חפירה ודיפון, החברה הגישה בקשה להיתר בניה לשטח של 57,675 מ"ר, אשר עברה אישור רשות הרישוי ונמצאת בהשלמת תנאים להיתר.

29 בשנת 2016 נחכרה קרקע במודיעין ששטחה 4,789 מ"ר לתקופה של 49 שנים עם אופציה ל-49 שנים נוספות. בשנת 2019 אושרו לבקשת החברה הגדלת זכויות המאפשרות הקמה של בניית דיור מוגן עם 250 יח"ד, מחלקה סיעודית ורצועת מסחר בשטח כולל של 41,230 מ"ר. נכון למועד הדוח הפרויקט נמצא בשלב בניה מתקדם וצפוי להסתיים בסוף שנת 2025.

שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו	תקופת הדיווח	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הנכס	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)	חלק התאגיד בפועל (%)	סך כל ההשקעה צפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (במיליוני ש"ח)	שיטת הצגה בדוח המאוחד	מועד סיום בניה משוער	נתונים כספיים			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)
								נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים		עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (במיליוני ש"ח)	
								שווי הוגן (במיליוני ש"ח)	ערך בספרים בתום שנה (במיליוני ש"ח)		
קרית מוצקין – דיוור מוגן ³⁰	2022		59,935 מ"ר יח"ד מוגן) מסחר ומחלקות סיעודיות		580		2027	101	101	14	0%
בית שמש - מסחרי ³¹	2024	2021	מסחר ותעסוקה- 8,000 מ"ר	50%	164	שווי מאזני	2028	26	26	(37)	9.3%
	2023				35		36	1	6.2%		
	2022				25		25	1	1.4%		
רמת השרון ³²	2024	2021	מסחר- 4,000 מ"ר	100%	223	שווי הוגן	2027	136	136	(0)	0%
	2023				163		136	(4)	0%		
	2022				163		140	(23)	0%		
קרית אונו ³³	2024	2022	מסחר ומשרדים – 50,000 מ"ר	100%	916	שווי הוגן	2028	147	147	(27)	0%
	2023				199		169	(19)	0%		

- 30 בשנת 2019 נכרה קרקע ששטחה 12,223 מ"ר במשכנות האומנים בקרית מוצקין לתקופה של 98 שנים ולתקופת חכירה נוספת של 98 שנים נוספות עם זכויות לבניית 250 יח"ד דיוור מוגן, וכן מסחר ותעסוקה בשטח של 44,273 מ"ר. בשנת 2023 אושרה תוכנית בסמכות ועדה מחוזית לתכנון ולבניה להגדלת זכויות הבניה במקרקעין ולהקמת עד 360 יח"ד כולל 2 מחלקות סיעודיות ורצועת מסחר. נכון למועד הדוח החברה בשלבי מילוי תנאים לקבלת היתר לפי תב"ע קיימת. היתר לפי תב"ע חדשה יטופל לאחר קבלת היתר לפי תב"ע קיימת. כמו כן, מתנהל מכרז לבחירת קבלן ראשי לפרוייקט. למועד חתימה על הדוח התקבל היתר בניה התואם לתב"ע הראשונה. היתר לפי תב"ע חדשה נקלט ברשות המקומית, ונמצא בשלבי בקרת תכן, לפני כניסה לרשות רישוי. בנובמבר 2024 נחתם הסכם עם קבלן ראשי להקמת בית הדיוור המוגן, ועבודות קבלן ראשי החלו במהלך חודש ינואר 2025.
- 31 בחודש נובמבר 2021 השלימה שפיר מגורים עסקה במסגרתה רכשה 50% מהזכויות בחברת מטרה שזכתה במכרז לתכנון, פיתוח ובניה רווייה במתכונת "מחיר מופחת" ובנית שטחי תעסוקה ומסחר במסגרתו עתידות להיות מוקמות יחידות דיוור ושטחים למסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 8,000 מ"ר וכן מבני ציבור, מוסדות חינוך, שטחים למתקנים הנדסיים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים נוספים כמפורט בתכנית הסטוטורית התקפה. לפרטים נוספים ראו הי"ש 7 לעיל. למועד הדוח נמצא השטח המסחרי בשלבי תכנון.
- 32 ביום 3 בנובמבר 2021 התקבלה אצל החברה הודעה בדבר זכיית שפיר מגורים, במכרז פומבי שפרסמה רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה (לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש) במקרקעין בשטח של כ- 3 דונם, עליהם מותרת בניה של מבנה בהיקף של כ- 4,000 מ"ר לרבות חניון תת קרקעי, ביעוד למסחר, במסגרת תכנית בנין עיר מאושרת ברמת השרון (להלן: "הזכויות הנרכשות" ו- "הפרוייקט" בהתאמה) תמורת סך של כ- 138 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (אשר שולם לאחר תאריך המאזן) וכן תשלום בסכום נוסף שאינו מהותי לחברה, בגין הוצאות פיתוח. במסגרת המכרז נקבעה תקופה של כ- 48 חודשים ממועד הזכייה להשלמת הפרוייקט. למועד הדוח מצוי הפרוייקט בשלבי תכנון והכנת בקשה להיתר עם אופציה לתב"ע מקומית לתוספת שטחי מסחר כ- 500 מ"ר סה"כ.
- 33 ביום 30 במרס 2022 התקבלה אצל החברה הודעה בדבר זכיית שפיר מגורים במכרז פומבי שפרסמה רמ"י לרכישת זכויות חכירה (לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 98 שנים (בתנאים שיהיו נהוגים במועד החידוש) במתחם בשטח של כ- 13 דונם בקרית אונו, שהינו ביעוד תעסוקה ומסחר, בשטח בניה עילי כולל של כ- 50,000 מ"ר, וזאת במסגרת תכנית בנין עיר מאושרת (להלן: "הזכויות הנרכשות" ו- "הפרוייקט", בהתאמה). תמורת הזכויות שילמה שפיר מגורים לרשות סך של כ- 175 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף, בסכום שאינו מהותי לחברה, בגין הוצאות פיתוח. במסגרת המכרז נקבעה תקופה של כ- 48 חודשים ממועד הזכייה לביצוע הפרוייקט. נכון למועד הדוח החברה בוחנת חלופה לתוספת ייעודים קרקע בתב"ע בסמכות מחוזית למסחר, תעסוקה, מגורים, דיוור מוגן ומבני ציבור.

13.1. כללי

13.1.1. מידע כללי על תחום הפעילות

ביום 31 ביולי 2022 השלימה חברה נכדה של החברה את רכישת מרבית הפעילות של פריץ קומפניס ישראל טי. בע"מ (להלן: "פריץ") ומאותו מועד הפך תחום הפעילות למגזר בר דיווח בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

במסגרת העסקה, רכשה החברה את מרבית הפעילות של פריץ (באמצעות חברה שהוקמה לצורך כך) ובכלל זאת הועברו (בעיקר על דרך של המחאת הסכמים עם לקוחות, עובדים, ספקים ומשכירים) פעילויות למתן שירותים שונים בתחומי השילוח הבינלאומי והלוגיסטיקה ופתרונות לניהול שרשרת האספקה. בתמורה לפעילות שהועברה כאמור, שילמה החברה תמורות בסך של כ- 238.5 מיליון ש"ח. בנוסף, למועד הדוח העמידה החברה, על פי הסכם הרכישה כאמור, הלוואות לגופים קשורים למוכרי הפעילות בסך כולל של כ- 35 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 1 באוגוסט 2022 (מסי' אסמכתא: 01-097498-2022)).

לפרטים אודות תוצאות המגזר ראו ביאור 34 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, בחלק ג' לדוח זה.

במסגרת תחום פעילות זה, פועלת החברה בשני תחומים, במתן ארבעה שירותים מרכזיים המוענקים ללקוחות: בתחום השילוח: (א) שירותי שילוח בינלאומי מסוגים שונים ועמילות מכס; (ב) שירותי ביצוע משלוחים קריטיים מקומיים ובינלאומיים; בתחום הלוגיסטיקה: (ג) שירותי ניהול מלאי, אחסנה והפצה מרכזיים; (ד) שירותי ניהול מלאי ושירותים לוגיסטיים באתר הלקוח.

13.1.2. שינויים בהיקף הפעילות בתחום והתפתחויות בשווקים

תחום השילוח: השירותים בתחום השילוח אותם מעניקה החברה ללקוחותיה מגוונים וכוללים בין היתר שילוח הטובין בים או באוויר, שירותי עמילות מכס, שירותי אחסנה במחסנים לוגיסטיים, במחסני ערובה ו/או במחסנים חופשיים, הענקת כיסוי ביטוחי מתאים ושירותי הובלה יבשתית בארץ ובעולם. לעיתים, כולל השירות גם מתן פתרונות מימון כחלק מהעסקה הכוללת עם הלקוח.

בשנים האחרונות חל גידול בשירותים הניתנים ביחס למשלוחי צד ג' בין מדינות שונות בעולם, שאינם עוברים דרך ישראל. כך, יותר ויותר חברות ישראליות מוכרות ציוד הנרכש בחו"ל לחברות אחרות בחו"ל. מגמה זו מצריכה הערכות לוגיסטיות מתאימה ופריסת סוכנים בעולם.

יצוין, כי במהלך שנת 2023 חלה האטה בתחום השילוח הבינלאומי, האטה אשר קיבלה ביטוי גם בישראל. עם פרוץ מלחמת "חברות ברזל", מרבית חברות התעופה, הודיעו על הפסקה או הקפאה של טיסות לישראל ומישראל, וכתוצאה מכך חלה עליה במחירי ההובלה האווירית. מנגד חל קיטון נוסף בהיקפי היצוא והיבוא האווירי של מטענים בשל האטה בפעילות העסקית במשק בעקבות המלחמה, כך שתמחור שירותי השילוח התאפיין בתמחור אד הוק בהתאם לצרכי הלקוח. במהלך רוב שנת 2024 כלל חזיתות המלחמה היו פעילות באופן שבו המגמה כאמור לא השתנתה, תוך ירידה הדרגתית במחירי השילוח החל מהרבעון השני של 2024, וללא עליה בהיקפי המטענים, ביבוא וביצוא עד סוף שנת 2024. גם השעיות פעילות המסחר מול טורקיה תרמה לצימצום בהיקפי המטענים מול ישראל.

בנוסף, לאור מתקפות החות'ים בים האדום, שהמשיכו גם לאורך שנת 2024, מספר חברות ספנות הודיעו גם הן כי הן מפסיקות את פעילות קווי השייט שלהן לישראל וממנה העוברים באיזור הים האדום, כאשר יתר חברות הספנות ביצעו שינויים בנתיבי השייט אשר הובילו להארכת מסלולי השייט. בעקבות צמצום הפעילות של חברות הספנות הפועלות בישראל והארכת מסלולי השייט כאמור, חל גידול בעלויות ההובלה הימית לישראל, תוך ירידה בהיקף המשלוחים הימיים, הנובעים, בין היתר, מפגיעה בכושר הייצור של לקוחות ואף כתוצאה מהעברה של פעילות ייצור של לקוחות אל מחוץ לישראל.

תחום הלוגיסטיקה: פעילות החברה בתחום הלוגיסטיקה כוללת הפעלה של שטחי אחסנה בהם היא מעניקה שירותי אחסנה איכותיים בהתאמה לצורכי הלקוחות. שירותים אלו כוללים ניהול מלאי, ליקוט פרטני (ולא רק משטחים) ופעילויות ערך מוסף כגון קיטים, מדבקות וכו'.

במהלך שנת 2023 השקיעה החברה בפתרון לאחסון מבוקר טמפרטורה לטובת מוצרי מדיקל, בו קיים היצע מצומצם יותר בשוק, פתרון אחסון שהורחב גם במהלך שנת 2024.

בראשית שנת 2024 השלימה החברה ביצוע של התאמות למחסן המרכזי של החברה בקרית גת, באופן שאיפשר את הרחבת קיבולת בשיעור של כ- 50% במחסן זה, תוך קבלת תקן איכות לאחסנת ציוד רפואי במחסנים בקרית גת.

עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", חלה האטה בהיקפי האחסנה של מלאי הלקוחות ובפעולות שמבצעים הלקוחות במלאי המאוחסן במחסני החברה, בדגש על מחסני החברה בקרית גת הרגישים יותר להשפעות המלחמה בשל קירבתם לאזורי הלחימה. עם זאת, למעט בימי הלחימה הראשונים, החברה לא חוותה קושי בתפעול המחסנים שלה. בשל האטה זו שנמשכה במהלך כל שנת 2024, ובשל הרחבת קיבולת האחסנה במחסן העיקרי בקרית גת, בחודש ספטמבר 2024 סיימה החברה שכירות של מחסן בקרית גת. מנגד, בסוף שנת 2024 התקשרה החברה בהסכם להפעלת מחסן לוגיסטי חדש בכפר מסריק, בקיבולת של כ-25,000 ממק'. הסכם ההתקשרות הינו לתקופה של 10 שנים, תוך שלחברה יש זכות יציאה מההסכם מידי שנה בהודעה מוקדמת של 6 חודשים. החברה החלה להפעיל את המחסן בראשית שנת 2025. כפועל יוצא, במהלך 2024 החברה הגדילה את קיבולת האחסנה שלה במחסניה, מ-54 אלפי ממק' ל-82 אלפי ממק'.

לעומת פעילות המחסנים של החברה, היות וחלק ניכר מפעילות החברה באתרי הלקוח מבוצעת עבור לקוחות מהתעשיות הבטחוניות, הרי שמהרבעון האחרון של שנת 2023, ובמהלך שנת 2024 כולה, חלה עליה בהיקף הדרישה לשירותי הלוגיסטיקה המנוהלים שמספקת החברה באתרי הלקוח. כחלק משירותי הלוגיסטיקה המנוהלים של החברה באתרי לקוח, בסוף שנת 2024 התקשרה פריץ בהסכם מול חברת התפעול של פרויקט מרכז ההספקה האחוד של צה"ל של החברה למתן שירותים לוגיסטיים מנוהלים במרכזי ההספקה האחודים של צה"ל, אותם יפעיל הזכיין. על פי ההסכם, תפעל החברה כקבלן משנה לוגיסטי, ותפעיל באמצעות עובדיה מתחמים לוגיסטיים, כמפורט בהסכם. לפרטים נוספים ראה סעיף 13.10.4 להלן.

13.1.3 שינויים טכנולוגיים המשפיעים על תחום הפעילות

במסגרת תחום הפעילות מבוצעת פעילות שוטפת להטמעה של כלים טכנולוגיים אשר ישפרו וייעלו את הפעילות ואת איכות השירות ללקוחות בתחומים השונים, ואשר יתרמו, בין היתר לשיפור בתהליכי המעקב והבקרה על הפעילות.

תחום השילוח:

א. החברה משתמשת במערכת תפעוליות ממוחשבות תוך הטמעת תהליכי התממשקות ובקרה מותאמים מול מערכות מקבילות, לרבות מערכת מעקב המשלוחים, מערכת הכספים של החברה וכיו"ב. בנוסף, במסגרת הפעילות מבוצע שימוש במערכת לניהול פעילות ובממשקי עבודה טכנולוגיים משלימים מול לקוחות המאפשרת להם לבצע פניות יזומות לחברה, לעקוב אחר משלוחים, לצפות בנתונים ולהעביר מסמכים באופן דיגיטלי. מערכות אלו משפרות משמעותית את רציפות התהליכים, זמן העיבוד, התיאום, איכות השירות הניתן ללקוח וכן את הליכי הבקרה וניתור.

ב. מערכת שער עולמי – תוכנה אשר הוטמעה בתהליכי היבוא של מדינת ישראל בשנת 2018. המערכת מרכזת תחתיה את פעילות המחשוב של סחר החוץ של רשויות המדינה והעוסקים בתחום, והיא משרתת את אגף המכס, ואת ציבור סוכני המכס והמשלחים הבינלאומיים. בינואר 2023 הושקה מערכת שער עולמי בתהליכי היצוא של מדינת ישראל, תהליך שכרוך בהשקעות, בשינויים טכנולוגיים, ובהתאמה של תהליכי עבודה בתחום היצוא אשר הושלמו במהלך שנת 2023.

תחום הלוגיסטיקה:

א. החברה מפעילה במרכזים הלוגיסטיים שלה מערכת WMS לניהול מחסנים, באמצעותה היא מנהלת את מערך האחסנה במרכזים הלוגיסטיים, וכן את ניהול פקודות הביצוע של לקוחותיה, את תהליכי הביקורת בהם ואת המלאי של הלקוחות לרבות ממשקי עבודה של הלקוחות מול המערכת המאפשרים קבלת הוראות לביצוע ביחס למלאי ומעקב דיגיטלי של לקוחות.

ב. לחברה מערכת אוטומציה לביצוע אחסנה וליקוט אוטומטים של המוצרים של לקוחותיה, אשר מאפשרת הרחבת קיבולת האחסנה במסגרת שטחי האחסון של החברה במרכזים הלוגיסטיים ונותנת מענה תפעולי יעיל לפעולות ליקוט תוך צמצום התלות בכח אדם. בשנת 2023 הוסיפה החברה מערכות אוטומציה נוספות אשר הרחיבו את קיבולת האחסנה במרכזים הלוגיסטיים בהם ביצעה החברה שימוש במהלך שנת 2024.

13.1.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום השילוח הבינלאומי כוללים:

(א) יכולת אנושית, מסחרית וטכנולוגית למתן מענה מקצועי וכולל למגוון שירותים משתנים על פי צרכי הלקוחות. מגוון השירותים עשוי לכלול בין היתר שירותים מורכבים במדינות היעד, כגון שירותי הובלה יבשתית בחו"ל, תיאום מול סוכני מכס בחו"ל וכיו"ב.

(ב) פריסה גיאוגרפית בינלאומית רחבה – פריסה המאפשרת מתן שירותים ברמה גלובלית. כך למשל, במסגרת הסכם סוכן של החברה בבלעדיות עם חברת FedEx Trade Networks (להלן: "FTN"), לחברה גישה למעל כ-130 תחנות קצה של FTN ברחבי העולם, המאפשרים לה להעניק שירותי שילוח בינלאומיים בפריסה בינלאומית רחבה ובאמצעות סוכן גלובלי.

(ג) יכולות מסחריות גבוהות וכוח קניה משמעותי של הסוכן, אשר עשויים לשמש מנוע צמיחה המהווה גורם קריטי להצלחה.

(ד) זמינות גבוהה – שהינה קריטית ללקוחות בתחום זה, בייחוד בכל הנוגע למשלוחים רגישים. לחברה חטיבה ייעודית לביצוע משלוחים קריטיים, הן לטובת ביצוע של שירותי משלוח בתזמון מידי, והן לביצוע משלוחים רגישים, כגון משלוחים מבוקרי טמפרטורה, משלוחים מבוקרי תנודה וכדומה.

(ה) מוניטין ומומחיות בתחום השילוח הבינלאומי. אלו מאפשרים לחברה ליצור קשרי עבודה הדוקים עם נותני השירותים בתחום, תוך מיצוי כח הקניה של החברה, בשל היקפי פעילותה הרחבים.

(ו) אוטומציה של מערכות מידע – שילוב שירותים טכנולוגיים מתקדמים בתחום השילוח הבינלאומי, מסייע ביעול ושיפור השירות ללקוח, תוך זמינות לשקיפות של המידע לתועלת הלקוחות והחברה.

(ז) מערכות יחסים ארוכות שנים עם לקוחות עוגן.

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הלוגיסטיקה כוללים:

(א) שטחי אחסון - שטחי אחסון גדולים מעניקים יתרון לגודל, הן במישור העלויות, והן בגמישות לטובת היקפי פעילות משתנים של הלקוחות.

(ב) פריסה גיאוגרפית - מרכזים לוגיסטיים הממוקמים באזורים בעלי נגישות לצירי תנועה והפצה מרכזיים, וכן פריסה ארצית תוך יצירת גישה למרחבי פעילות של לקוחות.

(ג) כח אדם מיומן בהפעלה של מרכזים לוגיסטיים או במתן שרות באתרי הלקוח.

(ד) מערכות מידע מתקדמות המאפשרות ניהול יעיל של מערך הלוגיסטיקה וגישה ישירה ושקופה ללקוחות.

(ה) אוטומציה במרכזים לוגיסטיים להגברת ניצול השטח, והורדת התלות בכח אדם.

(ו) יכולת למתן שירותי אחסון מבוקרי טמפרטורה למוצרים בתחום המדיקל.

13.1.5 חסמי כניסה ויציאה עיקריים מהתחום

חסמי הכניסה העיקריים בתחום השילוח:

(א) צורך ברשיונות והיתרים - תחום השילוח הבינלאומי הינו עתיר רגולציה הנדרשת לצורך הפעלתו, לרבות רישום התאגיד כסוכן מכס בפנקס המשלחים, רישום כחבר באיגון התעופה העולמי (IATA) ואיגון הספנות העולמי (FIATA), מכון תקנים, רישיון עמילות מכס, העסקה של עמילי מכס ופקידי רישוי, ועוד.

(ב) שירותי סוכן גלובלי בעל הסכמים מסחריים עם ספקים ויכולת קניה טובה – הצורך בהתקשרות עם סוכן בפריסה גלובלית או עם ריבוי של סוכנים בפריסה עולמית, על מנת לאפשר מתן שירותי שילוח ללקוחות במגוון רחב של יעדים בעולם.

(ג) כח קניה – היקפי פעילות נרחבים המאפשרים כח קניה גבוה מול חברות התעופה וחברות הספנות.

(ד) השקעה במערכות מידע – על מנת לתפעל היקפים גדולים של פעילות שילוח, נדרשת השקעה גבוהה במערכות מידע ותפעוליות, המאפשרות ביצוע מעקב ובקרה על פעילות השילוח באופן דיגיטלי.

חסמי היציאה העיקריים מן התחום כוללים בעיקר חובות רגולטוריות החלות על תאגיד משלח ו/או עמיל מכס לתעד ולשמור את מסמכי המכס של לקוחותיו למשך 7 שנים, גם במקרה בו חדל התאגיד מפעילותו בתחום, השילוח ועמילות המכס.

חסמי הכניסה העיקריים בתחום הלוגיסטיקה :

(א) צורך בהשקעה גבוהה בנדל"ן והתאמתו לפעילות הלוגיסטיקה, לרבות השקעה בנכס והתאמתו, רכישת ציוד, השקעה במידוף, כלי שינוע ועוד.

(ב) דרישה למציאת נדל"ן איכותי וזמין באיזורי הביקוש, בסמיכות לצירי תנועה מרכזיים אשר ישמש שוכרים פוטנציאלים

(ג) דרישה להשקעות הוניות גבוהות באוטומציה לטובת מיצוי שטחי האחסון והורדת התלות בכח אדם.

(ד) דרישה לניסיון ומיומנויות ניהול לוגיסטי של מלאי באתרי לקוח.

חסמי היציאה מתחום הפעילות כוללים מגבלות על יציאה מהתקשרויות ארוכות טווח מול לקוחות ו/או משכירי נכסים המשמשים את תחום הפעילות.

13.2. שירותים ומוצרים

13.2.1. שירותי שילוח בינלאומי ועמילות מכס

במסגרת פעילות זו פועלת החברה במתן שירותי שילוח בינלאומי, עמילות מכס, ביטוח מטענים, הובלה בינלאומית, ניהול שרשרת אספקה, סחר ושירותים נלווים נוספים בתחומים האמורים. במסגרת זו, החברה הינה נציגתה הבלעדית של FTN בישראל שהינה זרוע השילוח הבינלאומי וחברת בת בבעלות מלאה של FedEx העולמית (במהלך שנת 2024 חתמה החברה על הארכת הסכם הסוכן עם FTN ב-3 שנים נוספות). במסגרת שירותי השילוח ניתנים השירותים העיקריים הבאים :

(א) שילוח ימי

במסגרת פעילות זו רוכשת החברה שירותי הובלה ימית מקבלני משנה, בעיקר שירותי הובלה מחברות ספנות על גבי אוניות מכולות, בקווים סדירים המגיעים והיוצאים מ/אל נמלי ישראל. החברה מציעה ללקוחות שילוח של מכולות מלאות וכן שילוח של מטענים חלקיים אשר מאפשרים ללקוח להוזיל את שירות ההובלה הימית באמצעות חלוקת עלות הובלה במכולה בין מספר לקוחות. כמו כן רוכשת החברה שירותי הובלה באוניות מסוגים נוספים למטענים מסוגים שונים וכן שירותי הובלה ימית באוניות קונבנציונאליות (שאינן אוניות מכולה) מסוכני אוניה, אשר חוכרים את האוניות מבעל האוניה כאשר מהסוכן נרכשת חלק מקיבולת האוניה או כולה.

(ב) שילוח אווירי

במסגרת זו ניתנים שירותי תיאום הובלה אווירית ללקוחות. השירותים נרכשים באופן ישיר מחברות התעופה (ו/או מנציגיהם) הפוקדות את נמלי ישראל, והן מסוכנים שונים בחו"ל.

(ג) שירותי עמילות מכס

במסגרת זו ניתנים ללקוחות שירותים לטיפול הנדרש ביבוא ויצוא טובין מישראל ולישראל אצל רשויות המכס, הנמלים הימיים והאוויריים, המעברים היבשתיים ובמשרדי הממשלה השונים.

(ד) הובלה יבשתית בחו"ל

במסגרת שירותי השילוח החברה רוכשת באמצעות סוכנים ברחבי העולם שירותי הובלה, בעיקר להעברת מטענים יבשתיים מנמלי ההגעה ליעדם הסופי של המטענים או לחילופין, מפתח היצרנים היצואנים בחו"ל ועד לנמלי היציאה.

(ה) שירותים נלווים

החברה מאפשרת ללקוחות מעקב אחרי משלוחים באמצעות אתר אינטרנט ומערכת ממוחשבת לקבלת מידע בזמן אמת לגבי מיקום המטענים בשרשרת הלוגיסטית. כמו כן ניתנים, באמצעות חברת בת, שירותי רכישת ביטוח עבור מטען פרטי או מכלול מטעני הלקוח ביבוא ויצוא.

13.2.2 שירותי שילוח - משלוחים קריטיים

במסגרת זו נכללים שירותי משלוחים קריטיים בארץ ולחו"ל בתחומים שונים ללקוחות. במסגרת זו ניתנים השירותים מסביב לשעון (בשיטות NFO, SAME DAY) וזאת בעיקר עבור משלוחים מתחום הקנאביס, הפארמה, שירותים עבור ציוד מכאני וחלקי חילוף אשר נדרש להפעלת קווי ייצור הכרחיים, שירותים וציוד למשלוחים מבוקרי טמפרטורה וכן משלוחי פרויקטים עבור תערוכות ודרופים (שיטה קמעונאית בה המוכר אינו שומר את המוצרים במלאי ובעת מכירה, המוכר רוכש את הפריט מצד שלישי אשר שולח את המוצר ישירות ללקוח). לפעילות מערכת איכות העומדת בסטנדרטים רלוונטיים של GDP, לרבות בקרת משלוחים בזמן אמת באמצעים טכנולוגיים יחודיים.

13.2.3 שירותי לוגיסטיקה - ניהול מלאי ואחסנה

כחלק משרשרת הערך הלוגיסטית, ניתנים ללקוחות שירותי אחסנה, ניהול מלאי, שירותי ערך מוסף, הפצה ועוד. השירותים כאמור ניתנים בעיקר מ- 5 מרכזים לוגיסטיים בפריסה ארצית המשמשים את הפעילות, בשטח כולל של כ- 50 אלפי מ"ר.

13.2.4 שירותי לוגיסטיקה - שירותים באתר הלקוח

נוסף על שטחי האחסנה, החברה נותנת פתרונות שירותי לוגיסטיקה מנוהלים באתרי לקוחות החברה. שירותים אלו באתרי הלקוח ניתנים בעיקר ללקוחות מתחום הביטחון וההיטק וכוללים שירות מנוהל של קבלת סחורה, עיתוד תנועות מלאי וניפוק חומר לפקודות עבודה לצרכי ייצור מכונות ורכיבים מורכבים. השירות נצרך בעיקר בתעשיות המפורטות מעלה לאור שווי המוצרים הגבוה ורגישותם, המחייבת מקצועיות רבה לאורך כל השרשרת הלוגיסטית. פעילות זו הינה נטולת עלויות קבועות גבוהות (הנדרשות

לתחום המרלו"גים) ודורשת בעיקר כוח אדם מיומן, גורם שמביא לידי מיצוי את היכולות והידע שקיים בפעילות ביחס לניהול מלאי ולוגיסטיקה באתרי הלקוח.

13.3. לקוחות

הלקוחות העיקריים של החברה בתחום הפעילות הינם מתחומי תעשייה שונים כגון תעשיות ההיטק, המדיקל, הפארמה, הביטחון, מוצרי הצריכה, הטקסטיל, מוצרי ההשקיה והתשתיות. לתחום הפעילות לא קיימת תלות בלקוח בודד ואולם קיימים מספר לקוחות גדולים אשר אובדנם במקביל עלול להשפיע באופן מהותי לרעה על הכנסות תחום הפעילות בטווח הקצר. לתחום הפעילות ממשיך משמעותי עם לקוחות בתחום הדפוס הדיגיטלי, ובפילוח לפי ענפים – בתחום השילוח קיימת פעילות ענפה בתעשיית הפארמה, ובתחום הלוגיסטיקה קיימת פעילות ענפה אל מול התעשיות הביטחוניות.

13.4. שיווק ומכירה

תחום השילוח: פעילות השיווק והמכירה בתחום השילוח מבוצעת ב-3 ערוצים עיקריים: (א) צוות מכירות של החברה, לרבות מנהלי תיקי לקוחות - המרכזים את פעילות השילוח מול הלקוחות, ומצויים בקשר שוטף עימם; (ב) פריילנסרים – נכון לתאריך פרסום הדוח לחברה התקשרות בלעדית עם 7 פריילנסרים אשר לכל אחד מהם רשימת לקוחות פעילים, להם הם מעניקים שירותי שילוח באמצעות החברה, תוך חלוקת הכנסות מפעילות הלקוחות האמורים במודל שנקבע בין הצדדים; (ג) סוכן FTN – במסגרת התקשרות החברה עם FTN, כאמור בסעיף 13.2.1 לעיל, FTN מייצג לקוחות גלובליים, להם פעילות שילוח מול ישראל, אשר מתבצעת באמצעות החברה. לחברה אין תלות בגורם בודד מתוך ערוצי השיווק שלה.

יצויין כי הפסקת התקשרות במקביל עם מספר פריילנסרים עלול להשפיע לרעה על פעילות החברה בטווח הקצר כמו גם הפסקת ההתקשרות עם FTN כסוכן (זאת בעיקר במישור התפעולי של שירותי השילוח).

תחום הלוגיסטיקה: פעילות השיווק והמכירות בתחום הלוגיסטיקה מתבצעת על ידי החברה באופן ישיר באמצעות צוותי המכירות של החברה וצוותי הלוגיסטיקה במרכזים הלוגיסטיים השונים. לחברה אין תלות במי מערוצי השיווק שלה בתחום זה.

13.5. תחרות וההתמודדות עימה

13.5.1. בתחום השילוח הבינלאומי והלוגיסטיקה, פועלים כיום בישראל מאות ספקי שירות בגדלים שונים, מתוכן כעשר חברות המשמשות כנציגות של חברות ענק זרות. הענף מתאפיין בתחרותיות רבה המתמקדת הן ברמת השירות והן ברמת המחירים.

13.5.2. לאור התגברות משמעותית של התחרות בתחום ההובלה הימית בשנים האחרונות, בוצעו שינויים משמעותיים בניהול הפעילות בתחום זה, לרבות הרחבת היקף השירותים שהחברה מספקת ללקוחותיה בתחום השילוח, כמו גם בניהול עסקאות אד הוק - מצב בו לקוח, מבקש מספר הצעות מחיר ממספר ספקים שונים לביצוע השירות הנדרש. החברה נערכה כך שתוכל לתת מענה תחרותי ורווחי וזאת בטווח זמן קצר.

13.5.3. יצויין כי לאור מלחמת חרבות ברזל ומתקפות החותיים בים האדום, במהלך שנת 2024 ניכר מחסור בקיבולת מטענים בשוק התעופה והספנות וירידה משמעותית בכמות החברות הפועלות בישראל, מחסור אשר השפיע במישרין על ענף השילוח הבינלאומי והביא לעליית מחירים ביחס למשלוחים אל ישראל וממנה, בעיקר במחצית הראשונה של תקופת הלחימה. לאור העובדה שהמחיר עדיין מהווה אחד מהגורמים המשפיעים ביותר על קבלת ההחלטות אצל הלקוחות, בשילוב עם זמינות משלוחים ירודה

והאטה בפעילות העסקית במשק, כמפורט להלן, חל קיטון בהיקפי פעילות השילוח בשנת 2024. יודגש בהקשר זה כי עצם היכולת לספק מכולות במדינת היעד ומקום על גבי האונייה ואו המטוס המיועדים לישראל ומישראל מהווה גורם קריטי אף הוא בשוק התחרותי. הקשרים העסקיים הטובים של הפעילות מול חברות התעופה והספנות המרכזיות, כמו גם היכולת להציע את הנגישות לקווים ולסוכנויות המיוצגים על ידי תחום הפעילות, מהוות יתרון תחרותי לפעילות החברה בעת הזו.

13.5.4. בהיבטי המחיר המוצע ללקוחות, יצוין כי לצורך מתן שירותי השילוח, ההתקשרות עם הלקוחות מבוצעת פרק זמן מסוים (משתנה) לפני השלמת ההתקשרויות עם ספקי השילוח והספנות השונים שיספקו את השירות. זאת, באופן בו אף לאחר סיכום המחיר מול הלקוח, מבוצעת פעילות לצמצום עלויות תוך חיפוש החלופה היעילה ביותר בעיני החברה.

בעקבות מלחמת חרבות ברזל, חל צמצום בקיבולת המטענים המגיעים לישראל ויוצאים ממנה, הן דרך האוויר והן דרך הים כאמור לעיל, באופן אשר הביא לעלייה במחירי השילוח הבינלאומיים, וגרם לכך שהצעות המחיר נקבעות אד הוק והן ונגזרות ישירות מהעלויות המשתנות המתקבלות מחברות התעופה/ספנות בהתאם למשלוח המבוקש. תחום שילוח הפרויקטים מאופיין בדגש של הלקוחות על התמחות וניסיון מצטבר. בנוסף לניסיון המצטבר והמוניטין הרב של החברה בתחום זה, יתרון תחרותי נוסף הינו שילוב מכלול של שירותים רלוונטיים הניתנים ללקוח (הכוללים, מלבד שירותי השילוח גם שירותי לוגיסטיקה והובלה).

13.5.5. כאמור, בתחום השילוח פועלות חברות מתחרות רבות אשר העיקריות שבהן הן: DHL, DSV, פרידנזון, אוריין, אמקס, קריאף, ICL, Cargo Amerford, פליינג קרגו ועוד. אין לחברה יכולת להעריך את חלקה בשוק זה. יצוין כי מלבד מתחרות ישירות, תחרות נוספת קיימת מצד חברות הספנות עצמן, הפונות ישירות ללקוחות הקצה ומציעות להם אפשרות לשירות וקשר ישיר מול חברת הספנות - ללא שירותי סוכנות הובלה.

13.5.6. בתחום הלוגיסטיקה והאחסנה, פועלים להערכת החברה עשרות מתחרים בגדלים שונים בישראל. להערכת החברה, המתחרים הראשיים בתחום הינם החברות Flying Cargo, אוריין, גלובוס ולוגיסטיקה.

במסגרת הפעילות לחברה מספר מרכזים לוגיסטיים בעלי שטחים משמעותיים בקיסריה וקרית גת, בסמיכות לעורקי תחבורה ראשיים ובסמיכות ללקוחות מובילים, והחל משנת 2025 גם בכפר מסריק. להערכת החברה, מעמדה בתחום הינו מבוסס ומושפע לטובה בין היתר מן הוותק והמוניטין החיובי של הפעילות, רמת השירותים והיכולת לספק ללקוחות שירות כולל (One Stop Shop) בתחומי שרשרת הערך הכוללים את השילוח, האחסנה, והשירותים הנלווים. שיטות נוספות להתמודדות עם התחרות בתחום כוללת התייעלות פנימית, בין היתר, על ידי הוספת אוטומציה, מקסום שטחי האחסון והתייעלות ארגונית, וכן שיפור הסינרגיה בין פעילויות ומחלקות שונות לאורך שרשרת הערך. בתחום השירותים הלוגיסטיים המנוהלים באתרי לקוח, לחברה מומחיות ייחודית, בדגש על התעשיות הבטחוניות, הפארמה וההיטק.

13.6. עונתיות

ככלל, ניכר גידול בהיקף הפעילות, בעיקר בתחום השילוח הבינלאומי, לקראת תקופת החגים - הן חגי ישראל, והן עונת החגים הנוצריים. כמו כן, ניכר גידול בפעילות השילוח הבינלאומי בסמוך לפני סיום רבעונים. יחד עם זאת, אין בכך כדי להצביע על עונתיות מובהקת בתחום הפעילות.

בתחום השילוח מעניקה החברה שירותי סוכנות הובלה. משכך – המגבלה העיקרית בהיבט היקף היקף השירותים שהיא יכולה להעניק ללקוחותיה, נוגעת להיצע בתחום ההובלה הקיים בשוק באותו מועד.

היקף השירותים של החברה בתחום הלוגיסטיקה: (א) שירותי לוגיסטיקה במרכזים הלוגיסטיים – בערוץ זה היקף השירותים של החברה מוגבל בטווח הקצר והבינוני בקיבולת האחסנה של המרכזים הלוגיסטיים שלה. להרחבה שבוצעה בראשית שנת 2024, ולהתקשרות להפעלת מרלוג נוסף בכפר מסריק, ראו לעיל. הרחבה משמעותית נוספת של היקף השירותים בערוץ זה כרוך, בהרחבת שטחי המרכזים הלוגיסטיים ו/או שינוי מבני של אופן הפעלתם. (ב) שירותי לוגיסטיקה באתר הלקוח – בערוץ זה החברה מעניקה ללקוחותיה שירותי לוגיסטיקה באתרי הלקוח, ולפיכך, פוטנציאל היקף השירותים תלוי בהיקף הפעילות של לקוחותיה. למועד הדוח החברה אינה קרובה למיצוי כח האדם המעניק בפועל את השירותים כאמור.

13.8. ספקים

13.8.1. לצורך הפעילות בתחום השילוח, מתקשרת החברה בעיקר עם ספקי הובלה ימית, הובלה אווירית וספקי הובלה יבשתית. הפעילות מתבצעת מול מרבית חברות ההובלה הימיות והאוויריות להן קווים ושירותים בישראל, כמו גם מול הנמלים הימיים והאוויריים בארץ ומסופים עורפיים. החברה מתקשרת מעת לעת ולפי הצורך עם חברות ספנות בינ"ל גם בהתקשרויות חד פעמיות וכן מתקשרת מידי פעם עם סוכני אוניות בישראל למתן שירותי הובלה בים מיעדים אשר בינם לבין ישראל אין קווי ספנות לישראל, או שהקווים הקיימים אינם מספקים את צרכי הפעילות במועד מסוים.

13.8.2. התשלומים נקבעים במשא ומתן מול הספקים במהלך העסקים הרגיל, בהתאם לסוגי המטענים, קווי ההובלה והיקפי הרכישות מהם. לא קיימות התחייבויות לבלעדיות עם מי מהספקים ולמעט FTN, כמפורט להלן, תלות במי מהם.

13.8.3. יצוין כי על פי רוב מבוצעת התקשרות עם הסוכנים וחברות השילוח בחו"ל המאוגדות תחת המותג אותו מייצגת החברה בישראל (FTN), למעט במקרים בהן נדרשת סוכנות במדינה בה ל- FTN אין נציגות. יחד עם זאת וכאמור לעיל – מבוצעת עבודה שוטפת אף עם סוכנים אחרים ברחבי העולם, על בסיס הצעות מחיר מעת לעת.

13.8.4. ספק עיקרי: בהתאם להוראות ההסכם מול FTN, החברה הינה נציגת הבלעדית של FTN בישראל בכל הקשור לתחום השילוח (אווירי, ימי) של סחורות לישראל, ומישראל לכל אחת מהמדינות בהן יש ל- FTN נציגות. ההסכם, אשר הוארך במהלך שנת 2024 ב-3 שנים נוספות, כולל התחייבות הדדית של החברה ושל FTN להשתמש האחת בשירותי השנייה לצורך מתן שירותים בתחום השילוח. לאור היקף הפעילות בתחום הפעילות מול FTN, האחרון מהווה ספק קיימת בו תלות בתחום הפעילות.

סיום ההתקשרות עם FTN עלול לפגוע בתוצאות הכספיות של תחום הפעילות, מאחר שבמקרה כאמור תינדרש התקשרות עם משלח בינלאומי גלובלי אחר ו/או התקשרות עם משלחים בינלאומיים בכל מדינת יעד - הליך שעשוי להיות ממושך ולצורך משאבים, תוך אפשרות לפגיעה ביכולות התחרותיות של הפעילות בתקופת הביניים.

13.8.5. שירותי ההובלה היבשתית מסופקים על ידי ספקי הובלה חיצוניים ושירותי האחסנה מסופקים לרוב על ידי החברה עצמה כפעילות משלימה.

13.8.6. יצויין בהקשר זה כי תעריפי ההובלה הימית והאווירית משתנים מעת לעת בהתאם למגמות העולמיות בתחום זה ועשויה להיות תנודתיות חדה במחירים בתקופות שונות, כפי שקרה עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל". במסגרת הפעילות מנהלת החברה משא ומתן לקביעת מחירים שיאפשרו לה להתמודד מול מתחרותיה ולהציע שירותים במחירים תחרותיים ללקוחותיה.

13.8.7. לפרטים אודות ספק תוכנה מהותי בו לתחום הפעילות תלות, ראו סעיף 13.10.2 להלן.

13.8.8. הספקים העיקריים בפעילות הלוגיסטיקה והאחסנה הינם בעלי הנכסים אותם שוכרת החברה לצורך הפעלת ששת המרכזים הלוגיסטיים בקיסריה, בקרית גת, והחל משנת 2025 גם בכפר מסריק. הסכמי השכירות ביחס לנכסים כאמור הינם הסכמי שכירות מקובלים בתחום. רוב נכסי החברה מושכרים לטווח ארוך של מספר שנים וכן קיימות ביחס לרובם אופציה להארכה אוטומטית של ההסכם תוך עדכון המחיר בתקופת ההארכה. החברה פועלת בהיבט זה הן להרחבת השטחים המושכרים באזורים אלו וכן, ככל שנדרש, להארכת ההסכמים. לפרטים נוספים ראו סעיף 13.10.3. להלן.

13.9. מגבלות ופיקוח

13.9.1. תחום השילוח:

13.9.1.1. פעילות החברה בתחום שירותי השילוח כפופה, בין היתר, לחוק סוכני המכס, התשכ"ה-1964 (להלן: "**חוק סוכני המכס**") לפיו פעילות החברה כמשלח בינלאומי מותנית ברישום בפנקס המשלחים הבינלאומיים, רישום המתחדש מדי שנה.

קיימות הוראות חוק ותקנות נוספות הנוגעות לשילוח סחורות וטובין מסוימים כגון מוצרי פארמה, תוצרת חקלאית, ציוד תקשורת וכד', העשויות להיות רלבנטיות לשילוח טובין עבור לקוחות מסוימים של החברה בהתאם לסיווג הטובין המשולח. למיטב ידיעת החברה ועל פי ניסיונה, הוראות חוק ותקנות אלה מטילות את האחריות לקבלת האישורים, הרשיונות וההיתרים הנדרשים בדין על היבואן.

בפעילות החברה בשילוח בינלאומי כפופה החברה, בנוסף להוראות הדין בארץ, להוראות אמנות בינלאומיות, אשר חלקן אומצו גם על ידי מדינת ישראל.

13.9.1.2. פעילות החברה בעמילות מכס כפופה, בין היתר, לפקודת המכס ותקנותיה, פקודת היבוא והייצוא (נוסח חדש), התשל"ט-1979, חוק סוכני המכס, והוראות חוק נוספות. על פי חוק סוכני המכס, תאגיד שהוא סוכן מכס, המייצג יבואנים ויצואנים בפני רשויות המכס, רשאי לבצע פעולות מכס באמצעות יחיד שהוא סוכן מכס או פקיד רישוי מטעמו בלבד. תאגיד רשאי להירשם כסוכן מכס אם הוא רשום בישראל, רשאי לבצע פעולות מכס במסגרת המטרות שנקבעו לו, ויש בו לפחות מנהל פעיל אחד או פקיד אחד שאחראי לפעולות מכס שהוא סוכן מכס, ובלבד שאותו סוכן מכס לא יבצע פעולות מכס בתאגיד נוסף או כעצמאי. בהתאם לדינים הנ"ל, החברה הינה תאגיד סוכן מכס, היא רשומה בפנקס סוכני המכס כמתחייב בחוק והיא מבצעת את פעולות המכס עבור לקוחותיה באמצעות עובדים שהינם סוכני מכס או פקידי רישוי בלבד.

13.9.1.3. פקודת הנמלים (נוסח חדש), התשל"א-1971 והתקנות שהותקנו מכוחה מגדירות את סוכן המכס כשילוח של בעל הטובין לעשות כל פעולה שבעל הטובין היה חייב לעשות לפי הפקודה ומטילה עליו אחריות אישית לתשלום כל האגרות וההיטלים שבעל הטובין חייב בתשלום

(וזאת מבלי לגרוע מאחריותו של בעל הטובין). בהתאם, החברה נושאת באחריות לסיווג הטובין בפעולה כסוכן מכס.

13.9.1.4. פעילות סוכנות הביטוח לביטוח מטענים של לקוחותיה שמבצעת החברה באמצעות פ.ר.ג. סוכנות לביטוח בע"מ ("פ.ר.ג."), חברה בשליטה משותפת, כפופה, בין היתר, לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א - 1981 (להלן: "**חוק הפיקוח**") ותקנותיו, המחייב תאגיד המספק שירותי ביטוח, לעמוד במספר דרישות לשם קבלת רישיון סוכן ביטוח, ובין היתר, כי מנהל העסקים של התאגיד יהא בעל רישיון סוכן ועיקר עיסוקו בניהול התאגיד. נכון למועד הדוח, לפ.ר.ג. רישיון סוכן ביטוח בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025. החברה מעניקה ללקוחות השילוח שלה, שירות ביטוח מטענים, כשרות משלים לשירותי השילוח שלה.

13.9.2. תחום הלוגיסטיקה

פעילות החברה במסגרת המרכזים הלוגיסטיים כפופה להוראות הדין בכל הנוגע לדיני עבודה, וכן לפקודת הבטיחות בעבודה. למיטב ידיעת החברה היא פועלת בהתאם להוראות הדין האמורות.

13.9.3. תקינה

החברה הינה בעלת מספר תקני איכות בינלאומיים החלים על השירותים שהיא מעניקה, הן בתחום השילוח והן בתחום הלוגיסטיקה, כדלקמן:

תקן בינלאומי ISO9001 – תקן בינלאומי הכולל מערכת הנחיות עבודה ונהלים להבטחת מערכת איכות יעילה בארגון

תקן בינלאומי ISO14001 – תקן בינלאומי לניהול סביבתי שמטרתו מזעור האופן בו תהליכים ופעולות בארגון משפיעים לרעה על הסביבה.

תקן בינלאומי IS45001 – תקן בינלאומי לניהול בטיחות ובריאות תעסוקתית ליצירת סביבת עבודה בטוחה ובריאה עבור העובדים והמבקרים באתרי החברה.

תקן בינלאומי ISO13485 – תקן בינלאומי לניהול מערכת איכות בארגונים העוסקים בייצור של מיכשור רפואי.

תקן בינלאומי ISO27001 – תקן בינלאומי לניהול מערכות אבטחת מידע

ההסמכה לתקנים האמורים מאושרת באופן תקופתי על ידי מכון התקנים הישראלי, והינם בתוקף עד לחודשים מרץ ויוני 2027.

על מנת לעמוד בדרישות התקן, החברה מקיימת הליכי בקרה שוטפים, לרבות בדיקות תקופתיות של מכון התקנים, ומינתה גורם אחראי על ניהול האיכות בחברה.

13.9.4. רישיונות עסק

פעילות החברה כפופה לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח- 1968 (להלן: "**חוק רישוי עסקים**") והתקנות שהותקנו מכוחו. בהתאם לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשע"ג-2013, נדרשת החברה להשגת רישוי להיבטים שונים של פעילותה ובכלל זה, פעילות האחסנה שלה. במסגרת זו הוענקו למרכזים

הלוגיסטיים של החברה בקרית גת ובקיסריה רישיונות עסק על ידי עיריית קרית גת ומשרד הפנים (בהתאמה), שהינם בתוקף למועד הדוח.

13.10. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

13.10.1. הסכם סוכן שילוח בינלאומי - FedEx Trade Networks

החברה הינה הנציגה הבלעדית של חברת FedEx Trade Networks (להלן: "FTN") בישראל, שהינה חברת בת בבעלות מלאה של FedEx העולמית ומהווה את זרוע השילוח הבינלאומי שלה, על פי הסכם שנחתם בשנת 2010 בין פריץ קומפניס ישראל טי בע"מ ל- FTN. הסכם זה, המתחדש מעת לעת, הוסב לחברה במסגרת רכישת פעילות פריץ והוארך בשנת 2024 ב-3 שנים נוספות, כך שנכון למועד הדוח הינו בתוקף עד לחודש מאי 2027.

יצוין, כי בהתאם להסכם, כל צד יכול להודיע על סיום ההסכם בהודעה מוקדמת בכתב בת ששה חודשים.

לחברת FTN נציגויות במעל 130 מדינות ברחבי העולם, והיא נחשבת כאחת החברות המובילות בתחום השילוח הבינלאומי בעולם.

במסגרת ההסכם, הצדדים משמשים כסוכני שילוח האחד עבור השני לתיאום שינוע משלוחי יבוא לישראל ומשלוחי יצוא מישראל, עבור לקוחות FTN ולקוחות החברה. תיאום שינוע המשלוחים כולל בין היתר הסדרת שירותים במדינות היעד כגון, שירותי הובלה יבשתית, אחסנה, עמילות מכס, שירותי נמל, תיאום הובלה למדינות היעד מול חברות ספנות ותעופה ועוד.

ההסכם קובע בנוסף את אופן ההתחשבות הכספית בין הצדדים בגין שירותים אלו וכולל גם חלוקת רווחים בין הצדדים.

13.10.2. הסכם מחשוב - עמיטל דאטה

החברה מנהלת את פעילות השילוח והעמילות של לקוחותיה באמצעות תוכנת מחשב ייעודית בשם "יוניפרייט" מבית עמיטל דאטה בע"מ (להלן: "עמיטל"). התוכנה משמשת לניהול פעילות שילוח בינלאומי ביבוא אווירי וימי ויצוא אווירי וימי וכן ניהול עמילות מכס. על פי ההסכם בין הצדדים, ניתן לחברה רישיון משתמש בתוכנת היוניפרייט, ללא הגבלת משתמשים, אשר אינו מוגבל בזמן ואינו ניתן להעברה לצד ג' או לצדדים קשורים. במסגרת ההסכם עמיטל מספקת שירותי פיתוח ותחזוקה שוטפת של התוכנה, בהתאם לצרכים של לקוחות החברה ודרישות המכס. החברה, בהיותה גם בעלת מניות בעמיטל (מחזיקה כ- 9.8% מהונה של עמיטל), משתתפת בכל שנה במימון פעילות הפיתוח של התוכנה ('פיתוח שותפים'), כאשר סדר עדיפויות הפיתוח נקבע על ידי הנהלת עמיטל, ובהתייעצות עם השותפים.

לחברה קיימת תלות בעמיטל, בשל היעדר חלופות זמינות ויעילות בתחום, וכן בשל העלות הגבוהה, בזמן והמשאבים, של פיתוח פתרון חליפי יעיל לשירותים הנדרשים לחברה ולקוחותיה.

13.10.3. הסכמי שכירות מרכזים לוגיסטיים

החברה מפעילה חמישה מרכזים לוגיסטיים בשטח כולל של כ- 50 אלפי מ"ר, הממוקמים בשלושה מוקדים מרכזיים בקריית גת ובקיסריה, והחל משנת 2025 גם בכפר מסריק, בהם ניתנים שירותי האחסון והלוגיסטיקה ללקוחות החברה.

יתרת תקופת הסכמי השכירות של שני מרכזים לוגיסטיים עיקריים בקריית גת, למועד הדוח, כולל מימוש אופציה שקיימת לחברה, נעה בין 9 חודשים לשלוש שנים ודמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. בשני הסכמי השכירות העיקריים רשאית החברה לסיים את ההתקשרות לפני תום תקופת השכירות שנקבעה בהסכם, ובתנאי שתמצא שוכר חליפי במקומה אשר זהותו תאושר מראש ובכתב על ידי המשכירה לפי שיקול דעתה ובאותם תנאים. בחודש ספטמבר 2024 סיימה החברה התקשרות בהסכם השכירות של מרכז שלישי בקריית גת, בהסכמת המשכיר.

יתרת תקופת הסכמי השכירות לזמן ארוך של שני מרכזים לוגיסטיים עיקריים בקיסריה, למועד הדוח, נעה בין שמונה לתשע שנים ודמי השכירות בגינם צמודים למדד המחירים לצרכן. החברה רשאית לסיים את ההתקשרות של כל אחד מהמרכזים לפני תום תקופת השכירות שנקבעה ובתנאי שתקבל מראש את הסכמת המשכירה לכך.

בחודש דצמבר 2024 חתמה החברה על הסכם לשכירות מחסן לוגיסטי בכפר מסריק בשטח של כ-10 אלפי ממ"ר. יתרת תקופת הסכם השכירות בכפר מסריק עומדת על 10 שנים, תוך שלחברה קיימת הזכות להביא את ההסכם לידי סיום מידי שנה בהודעה מוקדמת של 6 חודשים. דמי השכירות על פי ההסכם צמודים למדד המחירים לצרכן.

13.10.4. הסכם קבלן משנה – פרויקט מרכז ההספקה

בחודש דצמבר 2024 נחתם ונכנס לתוקפו הסכם בין חברת התפעול של פרויקט מרכז ההספקה האחד של צה"ל (להלן: "הפרויקט") לבין פריץ, אשר לפיו תשמש פריץ כקבלן המשנה לתפעול הפרויקט במסגרתו תפעיל פריץ מתחמים לוגיסטיים בפרויקט באמצעות עובדיה (וזאת בתנאי גב אל גב מול חברת התפעול של הפרויקט). תקופת הפרויקט הינה כ- 23 שנים, ושירותי פריץ על פיו צפויים להתחיל באופן הדרגתי, החל משנת 2025. עם הפעלת הפרויקט במלואו, סך ההכנסות השנתיות של פריץ מוערכות במועד זה בהיקף של כ- 35 מיליון ש"ח לשנה. לפרטים אודות הפרויקט, אותו מקים זכיין בשליטת החברה (60%) ביחד עם שותף, ראו גם סעיף 10.18 לחלק זה לדוח.

14.1. רישיון יבשתי לחיפוש נפט - 'איה':

14.1.1. 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 14.1 זה: "הרישיון"). במסגרת מזכר ההבנות 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 הכמות בין הצדדים בדבר אופן דילול חלקה של גוליבר ברישיון במקרים בהם גוליבר לא תעמיד את ערבויות הרישיון כמתחייב.

14.1.2. בנוסף התקשרו הצדדים (החברה וגוליבר) בהסכם עם הגיאולוג יוסי לנגוצקי, שהינו יזם פרויקט חיפושי הנפט בשטח הרישיון המבוקש, אשר מונה כגיאולוג ומנהל החיפושים של הפרויקט בתמורה לדמי יעוץ ומענקים במקרים שהוגדרו וכן 'תמלוג על' מנפט שיופק באתר והכל בתנאים שהוגדרו בהסכם.

14.1.3. 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 (אשר תקופתו הוארכה עד לחודש דצמבר 2025) ובגין שטח יבשתי של כ- 275,000 דונם. במסגרת התנאים המיוחדים של הרישיון נקבע, בין היתר, כי בתקופת הרישיון על בעלי הרישיון לעמוד באבני דרך מסוימות. במסגרת הארכת תקופת הרישיון, עדכן הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה את מועדי ביצוע תכנית העבודה בשטח הרישיון. בחודש ינואר 2025 הודיע הממונה על דחיית בקשת החברה לקבלת ארכה לפקיעת הרישיון בתום שנת 2024, בהתבסס על אי קיומם של שלבים בתכנית העבודה ובחינת תוצאות סקר ססמי, שמסקנתן שלילית לעמדתו. לפיכך הודיע לחברה כי הרישיון פקע בתום חודש דצמבר 2024. החברה בוחנת את יכולתה לפעול למיצוי זכויותיה בהקשר זה. להלן יוצגו פרטים כלליים אודות נכס הנפט, שהיקפו זניח לפעילות החברה.

14.1.4. 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 2023
תאריכים שבהם הוחלט על הארכה של תקופת נכס הנפט:	מרס 2020, ינואר 2021, פברואר 2022, יוני 2023
תאריך נוכחי לפקיעת נכס הנפט:	להודעת הממונה על פקיעת הרישיון ביו 31.12.24 ראו לעיל.

לא רלוונטי	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):
ארבל חיפושי נפט (50%), חברה פרטית ייעודית בבעלותה של חברת גוליבר אנרג'י בע"מ ושפיר אנרגיה בע"מ (50%).	שמות השותפים הישירים וחלקם הישיר בנכס הנפט וכן, למיטב ידיעת השותפות, שמות בעלי השליטה בשותפים האמורים:

14.1.5. להלן תיאור תמציתי של הפעולות העיקריות שבוצעו בפועל מכוח רישיון איה בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, וכן תיאור תמציתי של פעולות מתוכננות:

איה - פרטים כלליים אודות נכס הנפט - פעולות לביצוע (כפוף לקבלת הבקשה להארכת מועדים)			
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
2024	הכנת פרוספקט לקדיחה. הגשת דוח משאבים פרוספקטיביים. הגשת בקשה לקידוח. הגשת מסמך סביבתי למוסדות התכנון.	3.5 מיליון ש"ח	1,750,000 ש"ח
2025	קבלת אישור משרד האנרגיה ומוסדות התכנון לביצוע הקידוח. ביצוע סקרים סיסמיים	6 מיליון ש"ח	3 מיליון ש"ח (חלק החברה)

הערכת החברה כאמור לעיל לעניין עלויות ולוחות זמנים של הפעולות המתוכננות מכוח רישיון איה, הינה מידע צופה פני עתיד, המבוסס על תוכנית העבודה שאישר הממונה והערכות ראשונות של השותף הכללי לגבי עלויות העבודות השונות בפרויקט. לוחות הזמנים והעלויות בפועל עשויים להיות שונים מההערכות לעיל והם מותנים, בין היתר, בעדכון של לוחות הזמנים בתוכנית העבודה, בהשלמת התכנון המפורט של מרכיבי הפרויקט אשר טרם בוצעו, בקבלת הצעות מקבלנים, בשינויים בשוק הספקים וחומר הגלם בעולם ובגורמים נוספים שאינם בשליטת החברה.

14.2. רישיון יבשתי לחיפוש נפט 'אחינעם':

14.2.1. ביום 27 במאי 2019, העניק הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה לחברה רישיון יבשתי לחיפוש נפט - רישיון 'אחינעם' (להלן, בסעיף 14.2 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, בין 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. למועד הדוח הוארך מועד פקיעתו של הרישיון מחודש דצמבר 2023, כך שיפקע בחודש דצמבר 2025.

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

אחינועם - פרטים כלליים אודות נכס הנפט	
שם נכס הנפט:	רישיון 414/אחינועם
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 הענקת 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:	יוני 2023, דצמבר 2023
תאריך נוכחי לפקיעת נכס הנפט:	25 בדצמבר 2025
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 אנרגיה בע"מ (100%)

להלן תיאור תמציתי של הפעולות העיקריות שבוצעו בפועל מכוח רישיון אחינועם בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, וכן תיאור תמציתי של פעולות מתוכננות:

אחינועם - פרטים כלליים אודות נכס הנפט - פעולות לביצוע (כפוף לקבלת הבקשה להארכת מועדים)			
תקופה	תיאור תמציתי של פעולות שבוצעו בפועל לתקופה / תיאור תמציתי של תוכנית העבודה המתוכננת	עלות כוללת בפועל / תקציב כולל משוער לפעולה ברמת נכס הנפט (ש"ח)	היקף השתתפות בפועל של מחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד בתקציב (ש"ח)
2024	תכנון סקר סייסמי תלת ממדי	50,000	50,000
	בחירת קבלן לביצוע הסקר הסייסמי וחתימה על חוזה	50,000	50,000
	ניהול צוות	120,000	120,000
	הנדסה	100,000	100,000
	הוצאות ביטחון	30,000	30,000
2025	ביצוע סקר סייסמי דו מימדי (חלק)	2,500,000	2,500,000
	עיבוד נתונים סייסמיים דו ממדיים	100,000	100,000
	גיאולוגיה (פענוח סייסמי, אינטגרציה, ניתוח)	100,000	100,000
2026	דו"ח משאבים	350,000	350,000
	הערכת השפעה על הסביבה	150,000	150,000
	הכנת תכנית HSE	150,000	150,000
	ניהול צוות	120,000	120,000
	דו"ח משאבים	350,000	350,000
	הכנת פרוספקט	100,000	100,000
2027 ואילך	קבלת היתר קידוח (בניה)	100,000	100,000
	הכנת משטח קידוח וקידוח	35,000,000	35,000,000
	ניהול צוות	120,000	120,000

הערכת החברה כאמור לעיל לעניין עלויות ולוחות זמנים של הפעולות המתוכננות מכוח רישיון אחינועם, הינה מידע צופה פני עתיד, המבוסס על תוכנית העבודה שאישר הממונה והערכות ראשונות של השותף הכללי לגבי עלויות העבודות השונות בפרויקט. לוחות הזמנים והעלויות בפועל עשויים להיות שונים מההערכות לעיל והם מותנים, בין היתר, בעדכון של לוחות הזמנים בתוכנית העבודה, בהשלמת התכנון המפורט של מרכיבי הפרויקט אשר טרם בוצעו, בקבלת הצעות מקבלנים, בשינויים בשוק הספקים וחומר הגלם בעולם ובגורמים נוספים שאינם בשליטת החברה.

14.3. השקעה בחברת פז בית זיקוק אשדוד בע"מ

ביום 9 בנובמבר 2022 התקשרה שפיר אנרגיה בהסכם לרכישת מניות שתמציתו מובאת להלן), אשר תוקן בחודש יוני 2023 (להלן: "**הסכם הרכישה**" או "**ההסכם**"), עם פז חברת נפט בע"מ (להלן: "**פז**"), ו- פז בית זיקוק אשדוד בע"מ (שנכון למועד ההתקשרות היתה חברה פרטית בבעלות מלאה של פז) (להלן: "**בזא**") לפיו תרכוש שפיר אנרגיה סך של מניות המהוות 10% מההון המונפק והנפרע של בזא (להלן: "**המניות הנרכשות**"), בדרך של הקצאת מניות, כמפורט להלן (להלן: "**העסקה**"). לאחר שהושלמו כלל התנאים המתלים, הושלמה העסקה ביום 28 באוגוסט 2023.

העסקה בוצעה כחלק מפעולות החברה להרחבת פעילותה בתחום האנרגיה והחשמל כחלק מאסטרטגיית ביזור פעילות החברה בתחומים שונים בישראל.

14.3.1. כללי

במועד השלמת העסקה בזא הקצתה ומכרה את המניות הנרכשות לשפיר, וזאת בד בבד עם השלמת הליך של פיצול בזא מפז (באמצעות חלוקה בעין של מניות בזא), רישום מניותיה של בזא למסחר והפיכתה של בזא לחברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הפיצול**"), והכול לפי המנגנון שנקבע בהסכם, באופן בו לאחר הפיצול וההקצאה מחזיקה פז ב- 4.9% מההון המונפק והנפרע של בזא (בדילול מלא לא כולל אופציות הרכישה כמשמען להלן), ואילו שפיר מחזיקה ב-10% מההון המונפק והנפרע של בזא (בדילול מלא לא כולל אופציות הרכישה כמשמען לעיל), כאמור לעיל.

14.3.2. אופציות רכישה

בנוסף קיבלה החברה אופציות רכישה (לא רשומות), שבכפוף להתקיימות תנאיהן, תוכל לרכוש מניות נוספות של בזא, כמפורט להלן:

14.3.2.1. אופציית הרכישה א' - פז העניקה לשפיר אופציה לרכוש מפז את מניות בזא שבבעלותה של פז לאחר השלמת העסקה, שיהיו 4.9% מהון המניות המונפק והנפרע של בזא במועד ההשלמה. האופציה ניתנת למימוש למשך תקופה של 36 חודשים ממועד השלמת העסקה, במחיר המימוש השווה לנמוך מבין: (א) מחיר למניה הנגזר משווי בזא בסך של 1,555,555,555 ש"ח בניכוי תשלום דיבידנדים ובתוספת הון שיוזרם לבזא ממועד השלמת העסקה ועד מועד מימוש האופציה, או (ב) מחיר למניה לפי שווי ממוצע מחירי הסגירה של מניית בזא בבורסה ב-90 הימים הקלנדריים שקדמו להודעה על מועד מימוש האופציה, כפול כמות מניות אופציית הרכישה א' אשר ממומשת (להלן: "**נוסחת מימוש האופציה**"). במועד בו הרוכשת תחזיק 45.1% או יותר מההון המונפק של בזא כתוצאה ממימושי האופציות על פי ההסכם תפקע אוטומטית אופציית הרכישה א' ולאחר מכן, פז תהיה רשאית למכור ולבצע דיספוזיציה במניותיה בחברה ללא כל הגבלה.

בנוסף הסכימו הצדדים כי, על אף האמור לעיל בסעיף זה (אופציית רכישה א'), ככל ששפיר תפנה לבעלי המניות של בזא בהצעת רכש מיוחדת לפי סעיף 328 לחוק החברות (להלן: "**ההצעת רכש מיוחדת**") טרם המועד האחרון למימוש אופציית הרכישה א', מתחייבת פז להסכים

להצעת הרכש המיוחדת ולמכור את מניות אופציית הרכישה א' במסגרת הצעת הרכש המיוחדת שנתקבלה (או חלקן הרלוונטי ככל שבעלי מניות נוספים של בזה מוכרים מניות לשפיר במסגרת הצעת הרכש המיוחדת), וכן, בכפוף לכל דין, מתחייבת פז לא להצביע בעד הצעת רכש מיוחדת מתחרה או כל עסקה אחרת העשויה לסכל את קבלת הצעת הרכש המיוחדת, וזאת בכפוף לכך שהמחיר למניה שישולם לפז במסגרת הצעת הרכש המיוחדת לא יפחת ממחיר המימוש של אופציית הרכישה א' המוסכם לעיל. עם השלמת הצעת הרכש המיוחדת וככל שהתקבלה תבטל אופציית הרכישה א' במלואה, גם אם פז לא מכרה את כל מניותיה בבזה במסגרת הצעת הרכש המיוחדת. לשפיר לא תהיה טענה אם לא יובא בחשבון קולה של פז במנין קולות בעלי מניות בזה.

14.3.2.2. אופציית הרכישה ב' - בזה העניקה לחברה אופציה נוספת, אשר תעמוד לתקופה של 60 חודשים ממועד השלמת העסקה, להגדיל את החזקתה בבזה בדרך של הקצאת מניות על ידי בזה, שתביא את שפיר להחזקה של 45.1% מהון המניות המונפק והנפרע של בזה (על בסיס דילול מלא בכפוף להוראות חישוב שנקבעו בהסכם), במחיר מימוש השווה לנוסחת מימוש האופציה כאמור בסעיף א' לעיל. מובהר, כי, בכפוף לכל דין, שפיר תוכל לממש חלקים מאופציית רכישה ב' עוד בטרם מימוש אופציית רכישה א'. יובהר כי בכל מקרה מימוש כל אופציית רכישה א' וכל אופציית רכישה ב' ביחד לא יביא את שפיר לאחזקה של יותר מ-45.1% ממניות בזה, למעט מניות של בזה אשר ירכשו ע"י שפיר שלא במסגרת ההסכם.

14.3.2.3. אופציית הרכישה ג' - בזה העניקה לחברה אופציה נוספת, אשר תעמוד לתקופה של 60 חודשים ממועד השלמת העסקה, להגדיל את החזקתה בבזה בדרך של הקצאת מניות על ידי בזה, שתביא את שפיר להחזקה של 65% מהון המניות המונפק והנפרע של בזה (על בסיס דילול מלא בכפוף להוראות חישוב שנקבעו בהסכם), במחיר מימוש השווה לנוסחת מימוש האופציה כאמור בסעיף א' לעיל בתוספת פרמיה של 5%.

יצוין כי מימוש האופציות האמורות כפוף לכל דין, לרבות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, וכן להוראות צו החברות הממשלתיות (הכרזה על אינטרסים חיוניים למדינה בחברת בית הזיקוק לנפט - אשדוד בע"מ), תשס"ו-2006 (להלן: "**צו האינטרסים**"). יובהר כי, אם לאחר מימוש איזה מן האופציות הנ"ל שפיר תחזיק (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) למעלה מ-19.9% מהון המניות המונפק של בזה, המימוש יהיה כפוף לכך ששפיר קיבלה היתר/אישור לפי צו האינטרסים או אישור בכתב מרשות החברות הממשלתיות שאישור כאמור אינו נדרש.

עוד הוסכם כי, שפיר תהיה רשאית לעבור סף אחזקה של 15.9% מההון המונפק של בזה רק באמצעות עליה לאחזקה של למעלה מ-19.9% מהון המניות המונפק של בזה ויותר (מדרגה של לפחות 4%). בחישוב אחוזי האחזקה וכמות המניות בכל אחת מהאופציות לא יובאו בחשבון מניות שירכשו על ידי שפיר שלא על פי ההסכם.

יצוין כי עמדת רשות ניירות ערך היא כי מימוש האופציות שיינתנו לשפיר לפי הסכם ההשקעה, כך שיביא לעליה של מעל 25% ועליה של מעל 45% מהון המניות המונפק של בזה (חציית הספים הקבועים בסעיף 328 לחוק החברות), כפוף להצעת רכש מיוחדת לבעלי המניות של בזה או באישור אסיפת בעלי המניות של בזה להנפקת מניות בזה בעקבות מימוש האופציות, לפי העניין.

יצוין כי בהסכם נקבעו הסדרים בנוגע לאופן קבלת החלטות מסוימות בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של בזה, שיחולו בעתיד ולאחר מועד ההשלמה, אם וככל שיוענק היתר שליטה בבזה לפי צו האינטרסים.

14.3.3. התמורה

בתמורה לרכישת המניות הנרכשות השקיעה החברה בבזא סך כולל של 155,555,555 ש"ח, אשר שולם לבזא במלואו במועד ההשלמה (סכומים שמומנו במועד ההשלמה ממקורותיה העצמיים של החברה).

14.3.4. שיפוי ואי תחרות

ההסכם כולל התחייבויות לשיפוי מצד פז ובזא בקשר למצגים והתחייבויות שנכללו בהסכם.

בנוסף, ההסכם כולל התחייבות של פז שלא לבצע פעילות של זיקוק נפט, לרבות ייבוא נפט גולמי לצורך זיקוק נפט, במישרין ובעקיפין, למשך שלוש שנים ממועד השלמת העסקה. מובהר כי פז תהיה רשאית לייבא ולרכוש תזקי ומוצרי נפט מצדדים שלישיים, מבלי לגרוע מהתחייבויותיה בהסכם דלקים ותזקים שייחתם בינה לבין בזא ביחס לתקופה שלאחר הפיצול.

14.3.5. השלמת העסקה

ביום 28 באוגוסט 2023 הושלם ההסכם האמור בהתאם לתנאיו, לאחר שהתקיימו כלל התנאים המתלים להשלמתו. טרם השלמת ההסכם, ביום 3 באוגוסט 2023, נחתם הסכם המחאה אשר מכוחו המחתה שפיר אנרגיה בע"מ (אשר חתמה על ההסכם כרוכשת) את כל זכויותיה והתחייבויותיה לפי ההסכם לשפיר אנרגיה אשדוד בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, ובהתאם רכשה שפיר אנרגיה אשדוד בע"מ את מניות בזא בהתאם להסכם. במסגרת זו המחתה שפיר אנרגיה בע"מ את זכויותיה והתחייבויותיה לחתום על הסכם שירותים והסכם שכירות עם בזא לשפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ, חברה נכדה בבעלות מלאה של החברה.

עם השלמת ההסכם מחזיקה החברה (באמצעות שפיר אנרגיה אשדוד בע"מ) ב-10% מהונה המונפק ומזכויות ההצבעה בבזא, אשר הינה חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה בתל אביב במועד ההשלמה מינתה שפיר אנרגיה אשדוד בע"מ דירקטור מטעמה בדירקטוריון בזא.

14.3.6. הסכמי שכירות ושירותים בין החברה לבין בזא

במועד ההשלמה כאמור חתמו בזא ושפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ על הסכם שירותים ועל הסכם שכירות, כמפורט להלן:

הסכם השירותים הינו לתקופה של שלוש שנים, ובתמורה שאינה מהותית לחברה. בהתאם להסכם, תספק החברה לבזא שירותי ייעוץ ביחס לאופן ודרכי פעילותה בתחומי השקעות וגיוס הון, פיתוח עסקי, ניהול פרויקטים, תחזוקת תחנת הכח בבעלותה וליווי של הליך ההיפרדות מפז וממערכות המידע שלה.

בהתאם להסכם השכירות, תשכיר בזא לחברה למשך תקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, שטח בהיקף של כ-54 דונם, הממוקם במקרקעי בזא באשדוד ואשר למועד ההתקשרות לא שימש את בזא לפעילותה. התמורה התבססה על הערכת שווי שמאי לקרקע ובכפוף לעקרונות שנקבעו בהסכם. התמורה כאמור הינה בסכום שאינו מהותי לחברה.

14.3.7. תיאור כללי ונתונים כספיים עיקריים בקשר לבזא

14.3.7.1. בזא מייבאת ומזקקת נפט גולמי וחומרי ביניים לתזקי נפט המיועדים לשיווק בשוק המקומי וליצוא. בנוסף בזא מפעילה מסוף דלקים וניפוק בשטח בית הזיקוק שלה וכן שתי תחנות כוח לשימוש במסגרת פעילות בית הזיקוק ולמכירת חשמל ללקוחות חיצוניים.

14.3.7.2. בזא נכללת ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים שפרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות בחודש פברואר 2025. לפרטים נוספים בנוגע לבזא, ניתן לעיין בדוח הרבעוני של בזא ליום 30 בספטמבר 2024, כפי שפורסם ביום 26 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-618745).

14.3.7.3. להלן נתונים כספיים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים של בזא ליום 31.12.2023 וליום 30.9.2024, כפי שנכללים בדוחותיה הכספיים המפורסמים של בזא ונמסרו על ידה:

דוחות כספיים ליום 31.12.2023 (במיליוני דולר)	דוחות כספיים ליום 30.9.2024 (במיליוני דולר)	
1,377	1,319	סך נכסים
812	835	סך התחייבויות
3,774 (לשנה)	2,505 (ל-9 חודשים)	מחזור הכנסות
194 (לשנה)	(2) (ל-9 חודשים)	רווח (הפסד) תפעולי
116 (לשנה)	(26) (ל-9 חודשים)	רווח נקי (הפסד)

ביום 22 בפברואר 2024 קיבלה החברה, בגין החזקותיה במניות בזא, דיבידנד מבזא בסך של כ- 5.49 מיליון דולר ארה"ב.

14.3.8. ביום 28 בנובמבר 2024 הומצאה לחברה בקשה לאישור תובענה נגזרת (להלן: "הבקשה") שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, הכוללת בקשה לאשר לבעל מניות בחברה (להלן: "המבקש") לשמש תובע נגזר בשם החברה נגד כלל הדירקטורים שניהנו בדירקטוריון החברה בחודש נובמבר 2022 ונגד סמנכ"ל הכספים של החברה (להלן: "הנתבעים") וזאת על רקע ההתקשרות בעסקה לרכישת מניות בז"א והפרת חובות על פי דין של נושאי המשרה כאמור ביחס אליה. זאת, על רקע הוראות חוק משק הגז הטבעי, החזקת החברה ברישיונות לחלוקת גז טבעי ועל רקע הפשרה שהושגה בין החברה לרשות הגז ביחס להחזקות כאמור. במסגרת התובענה טוען המבקש לנזקים לכאורה בסך מיליוני שקלים (ללא נקיבה בסכום) ביחס להתקשרות בעסקה כאמור ולהליכים משפטיים בהקשר עימה וכן מציין נזקים פוטנציאליים שעלולים לעמדו להיגרם לחברה בעתיד בשל האמור. החברה לומדת את האמור בבקשה ותגיש את תגובתה לבית המשפט בהתאם למועדים הקבועים בדין ו/או שהוסכמו בין הצדדים ואושרו על ידי בית המשפט. לפרטים אודות פנייתו של רשות הגז לחברה ולחברות סופר אנ. ג'י, תגובת החברה והפשרה שהושגה בין החברה לרשות הגז ביחס להחזקות כאמור ראו סעיף 10.15.1 לדוח זה בחלק א' לעיל.

15. פעילות מופסקת בתחום התשתיות ברומניה

15.1. כללי

15.1.1. 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").

15.1.2. שפיר מבנים רומניה היתה בבעלות מלאה של חברת Larton Consultants Limited (להלן: "לרטון"), חברה קפריסאית אשר הייתה חברה בת של חברה בבעלות מלאה של החברה, בעקיפין עד למכירת לרטון לצד ג' בלתי קשור בחודש דצמבר 2014.

- 15.1.3. 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.
- 15.1.4. עקב הפסקת תקבולים בגין ביצוע פרויקטים, נקלעה שפיר מבנים רומניה לקשיים כלכליים באופן בו, נוצרו לה, בין היתר, חובות לספקים וקבלני משנה בסכום של כ- 40 מיליון RON בערכי קרן ובחודש יולי 2014 נכנסה להליכי הקפאת הליכים כאשר בחודש ספטמבר 2015 מונה לה מפרק. לאור הפסקת הפעילות העסקית של הקבוצה ברומניה ביוני 2014, מוצגת פעילות הקבוצה בתחום התשתיות ברומניה בדוחות הכספיים של הקבוצה כפעילות מופסקת.
- 15.1.5. נכון למועד הדו"ח קיימים הליכים משפטיים בסכומים שאינם מהותיים לחברה המתנהלים במסגרת תיק הפירוק של חברת שפיר מבנים רומניה ובמסגרת תביעות של החברה נגד מזמין העבודות.
- 15.1.6. בנוסף, מפרק שפיר מבנים רומניה (בה לחברה אחוז נשיה) מנהל הליכים משפטיים לקבלת הסכומים שאושרו לחברה הרומנית בפסק דין בורות בינלאומית שנוהל בין החברה לבין מזמין העבודות בפרויקט תשתיות ברומניה (DN - 18). בשלב זה, אין באפשרותה של החברה להעריך את סיכויי ההצלחה להשבת כספים אלה (השווים בקירוב לסכום הערבות הבנקאית אותה הפקידה החברה במסגרת ההליכים המשפטיים ברומניה, אשר חולטה כמפורט להלן), ולסכום שיושב, אם וככל שיושב.
- 15.1.7. יובהר, כי ככל שיתקבלו תמורות נוספות אצל הקבוצה במסגרת הליכים המנוהלים ברומניה, אלו עלולות להיתבע בחלקן העיקרי ע"י שפיר מבנים רומניה (באמצעות מנהלה המיוחד) מאת שפיר מבנים 1991.
- 15.1.8. לפרטים אודות הליך בקשר עם פרויקט תשתיות נוסף בו היתה מעורבת הקבוצה ברומניה ראו ביאור 28(ב) לדוחות הכספיים של החברה בחלק ג' להלן.
- 15.2. הליכים משפטיים שננקטו ברומניה על ידי רשויות ברומניה כנגד שפיר מבנים רומניה ומנהלה לשעבר בעבירות מס
- 15.2.1. בחודש פברואר 2015, הוגש כתב אישום כנגד שפיר מבנים רומניה, אשר איננה עוד בבעלות חברה בבעלות מלאה של החברה, בעקפין, כאמור לעיל (ומצויה בהליכי פירוק) וכנגד מנהלה לשעבר בגין ביצוע, לכאורה, של עבירות מס בסכום כולל המוערך בסך של כ- 54 מיליון RON (כ- 44 מיליון ש"ח נכון למועד הדוח).
- 15.2.2. מתוך רצון הקבוצה למזער חשיפות (ישירות ועקיפות), אשר הוערכו בסיכון נמוך ובהתבסס על חוות דעת אשר התקבלה מעורך דין מקומי, בחודש אוקטובר 2015 הופקדה ערבות בנקאית אוטונומית מותנית במתן פסק דין סופי וחלוט על סך של כ- 54 מיליון RON בבית המשפט ברומניה וזאת עד לתום ההליכים וקבלת פסק דין חלוט (להלן: "הערבות"). בנוסף, בהתאם לייעוץ משפטי שניתן לקבוצה על ידי עורך דין מקומי, הועמדה ערבות זו אף בקשר עם מיצוי הזכות הקיימת לנאשמים בדין הפלילי הרומני לתשלום הנזק שנגרם לרשויות המס הרומניות ואגב כך להפחית במחצית את העונשים הקבועים בדין הפלילי לנאשמים (הן שפיר מבנים רומניה והן המנהל לשעבר).
- 15.2.3. בחודשים פברואר-מרס 2017 התקבלה החלטת בית המשפט ובה פירוט העונשים של הערכאה הראשונה 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 וכן הוטלו קנסות כספיים על שפיר מבנים רומניה. במסגרת נימוקיו קבע בית המשפט 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 בכמחצית את העונשים הקבועים בדין הפלילי לנאשמים כמפורט לעיל. על החלטה זו של בית המשפט (בערכאה ראשונה) הוגש ערעור.

15.2.4. בחודש אוגוסט 2017 ניתן פסק הדין של ערכאת הערעור 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, אך הופחתו הקנסות וקוצר 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**"), 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, כאשר בסמוך לכך חולטה הערבות הבנקאית.

15.2.5. 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.

15.2.6. למיטב ידיעת החברה מפרסומים בתקשורת, החל משנת 2017 המנהל לשעבר לא התייצב לדיוני הערעור והוצא נגדו צו מעצר ברומניה. עוד נודע לחברה מפרסומים כאמור, כי באותה שנה אותר המנהל לשעבר בארגנטינה על ידי רשויות החוק שם. למיטב ידיעת החברה, במועד דוח זה מתנהלים הליכי בקשת הסגרה של המנהל לשעבר מארגנטינה לרומניה.

15.2.7. 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 לסיוכין וכפי שנצפה בשעתו, לחלוט הערבות הבנקאית המקורית לרשום בדוחותיה הכספיים הפרשה כוללת שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2016 היתה כ- 61.2 מיליון ש"ח. לפיכך, אין בדוחות הכספיים לשנים 2021 - 2024 השפעה מהותית נוספת עקב חילוט מלוא סכום הערבות הבנקאית המקורית בפועל כאמור לעיל. יודגש כי אין בכל התיאור האמור 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.

15.3. בקשה לאישור תובענה נגזרת נגד בעלי השליטה בחברה ונגד המנהל לשעבר של שפיר מבנים רומניה

15.3.1. בימים 7 ו- 8 במאי 2017 התקבלה בידי החברה בקשה לאישור תובענה כנגזרת (להלן בסעיף זה: "**הבקשה**") שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו (המחלקה הכלכלית) (להלן: "**בית המשפט**"), על ידי בעל מניות לכאורה בחברה באותו מועד (להלן: "**המבקש**"). במסגרת הבקשה מתבקש בית המשפט, בין היתר, לקבוע כי ה"ה הראל שפירא, חן שפירא, גיל שפירא וישראל שפירא (בעלי השליטה בחברה

(ביחד), אשר גם כיהנו ומכהנים כנושאי משרה בחברה) ומנהלה לשעבר בתקופת האירועים הרלוונטיים, של שפיר מבנים רומניה, (כולם ביחד: "**המשיבים**"), הפרו את חובותיהם על פי הדין כלפי החברה, והינם אחראים לפעולותיה של שפיר מבנים רומניה, אשר בגינם, היא הורשעה בדין על ידי בית המשפט ברומניה בעבירות של התחמקות מתשלומי מס (לרבות ביחס לערבות שהועמדה על ידי החברה בקשר עם ההליך). נוכח זאת, עתר המבקש לאישור התובענה כתביעה נגזרת, וביקש בין היתר, כי בית המשפט יורה למשיבים לשלם לחברה, פיצוי כספי בגובה הנזק שארע לה, אשר הוערך על ידי המבקש בסך של 51 מיליון ש"ח, פיצוי כספי נוסף בגובה מלוא ההוצאות שנגרמו לחברה בגין האירועים נשוא הבקשה לרבות הוצאות משפט של החברה ושל מנהלה לשעבר וכן סנקציות נוספות בהן תישא החברה במסגרת ההליכים ברומניה, ככל שתישא. בנוסף, במהלך חודש יולי 2017 אישר בית המשפט למבקש לתקן את הבקשה כך שהוסיף המבקש טענות בנוגע לכתב הפטור שניתן לבעלי השליטה עובר להנפקת מניות החברה בבורסה.

15.3.2 ביום 22 ביוני 2017 אישרה ועדת הביקורת של החברה ביצוע תשלומים בקשר עם כתבי שיפוי שהוענקו על ידי החברה בחודש נובמבר 2014 לארבעת בעלי השליטה בחברה, הראל שפירא, חן שפירא, גיל שפירא וישראל שפירא, מתוקף כהונתם כנושאי משרה בחברה (להלן: "**כתב השיפוי**"), לצורך ביצוע תשלומים בגין ייצוג משפטי לארבעת בעלי השליטה בהליך וזאת בהמשך לקביעתה כי למועד זה התקיימו התנאים למימוש התחייבות החברה בכתב השיפוי. יודגש כי החברה פועלת במקביל לקבלת סכומים מכח פוליסה לביטוח אחריות נושאי המשרה והדירקטורים שנרכשה על ידה וסכומים שישולמו בעתיד מכוח הפוליסה האמורה יועברו לחברה, ככל שיתייחסו להוצאות ששולמו על ידה. לפרטים נוספים אודות כתב השיפוי ראו הפירוט הניתן ביחס לתקנה 29א בחלק ד' לדוח השנתי.

15.3.3 בהמשך למינוי ועדת תביעות מיוחדת מייעצת בלתי תלויה בהתאם לסעיף 110(ג) לחוק החברות (להלן: "**הועדה**"), הגישה ביום 29 ביולי 2018 הועדה דוח מסכם לדירקטוריון החברה ("**דוח הועדה**"). בדוח הועדה נקבע, בין היתר, כי לדעת הועדה אין הצדקה להגשת תביעה כנגד בעלי השליטה בגין התנהלותם בתקופה שלפני הנפקת החברה. בנוסף, לדעת הועדה, לחברה אין עילת תביעה בגין העמדת הערבות ולא קיימת תשתית ראייתית המצדיקה הגשת תביעה על ידי החברה כנגד נושאי המשרה שלה בגין ההחלטה להעמיד את הערבות, שכן קיים בסיס לעמדה לפיה ההחלטה להעמיד את הערבות חוסה תחת כלל שיקול הדעת העסקי. בהתייחס לבעלי השליטה, קבעה הועדה כי לא ניתן לייחס להם עניין אישי בהעמדת הערבות. לפיכך, לדעת הועדה הגשת תביעה בעניין זה לא תשרת את טובת החברה. לאור האמור לעיל, הועדה המליצה לחברה שלא להגיש תביעה נגד בעלי השליטה בחברה, האחים שפירא ו/או כנגד נושאי משרה אחרים בגין העמדת הערבות. ביום 9 באוגוסט 2018 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את דוח הועדה ואת ההמלצות הכלולות בו, במלואן, לדחות את דרישות המבקש בבקשת האישור; וכן להנחות את החברה להגיש התנגדות לבקשת האישור.

15.3.4 ביום 25 באוקטובר 2018 הגיש המבקש בקשה לתיקון הבקשה לאישור תובענה נגזרת (להלן: "**בקשת התיקון**") אשר 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. ביום 20 במרס 2019 קיבל בית המשפט את בקשת התיקון. במהלך חודש נובמבר 2021 התקיימו דיוני הוכחות בתיק ולאחריהם התיק נקבע לסיכומים ומתן פסק דין.

15.3.5 ביום 28 במרס 2023 התקבלה אצל החברה החלטת בית המשפט (אשר ניתנה ביום 27 במרס 2023) לאשר את בירור התביעה כנגד ארבעת בעלי השליטה, שהינם גם נושאי משרה בה, הנוגעת להחלטת דירקטוריון החברה מחודש אוגוסט 2015 בנוגע להעמדת ערבות בסך 54 מיליון ש"ח בקשר עם ההליכים הפליליים ברומניה נגד החברה הרומנית ומנהלה לשעבר, וזאת בעילות של הפרת חובת אמונים והפרת חובת הזהירות. בית המשפט אישר את הבקשה לאחר שקבע כי הגשת התביעה כנגזרת תהיה לטובת החברה, עם זאת ציין כי אין מדובר בהכרעה סופית בטענות הצדדים או בסוגיות הדורשות הכרעה, אשר יתבררו לעומק במסגרת בירור התביעה הנגזרת עצמה. בקשה לדיון חוזר שהוגשה על ידי החברה ביחס להחלטה

זו, בהתאם לסדרי הדין המיוחדים בתיקים כגון אלה (ערכאת ערר בפני מותב תלתא באותו בית משפט) תלויה ועומדת.

15.3.6. מחודש פברואר 2024 ואילך ניתנו על ידי בית המשפט מספר החלטות הנותנות תוקף להסכמת הצדדים לקיים גישור ולארכות מועדים (עד לחודש מרס 2025) ביחס לסוגיות נשוא ההליך. למועד הדוח מצויים הצדדים בהליך גישור כאמור.

15.4. 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 28 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בחלק ג' להלן.

מידע נוסף ברמת הקבוצה

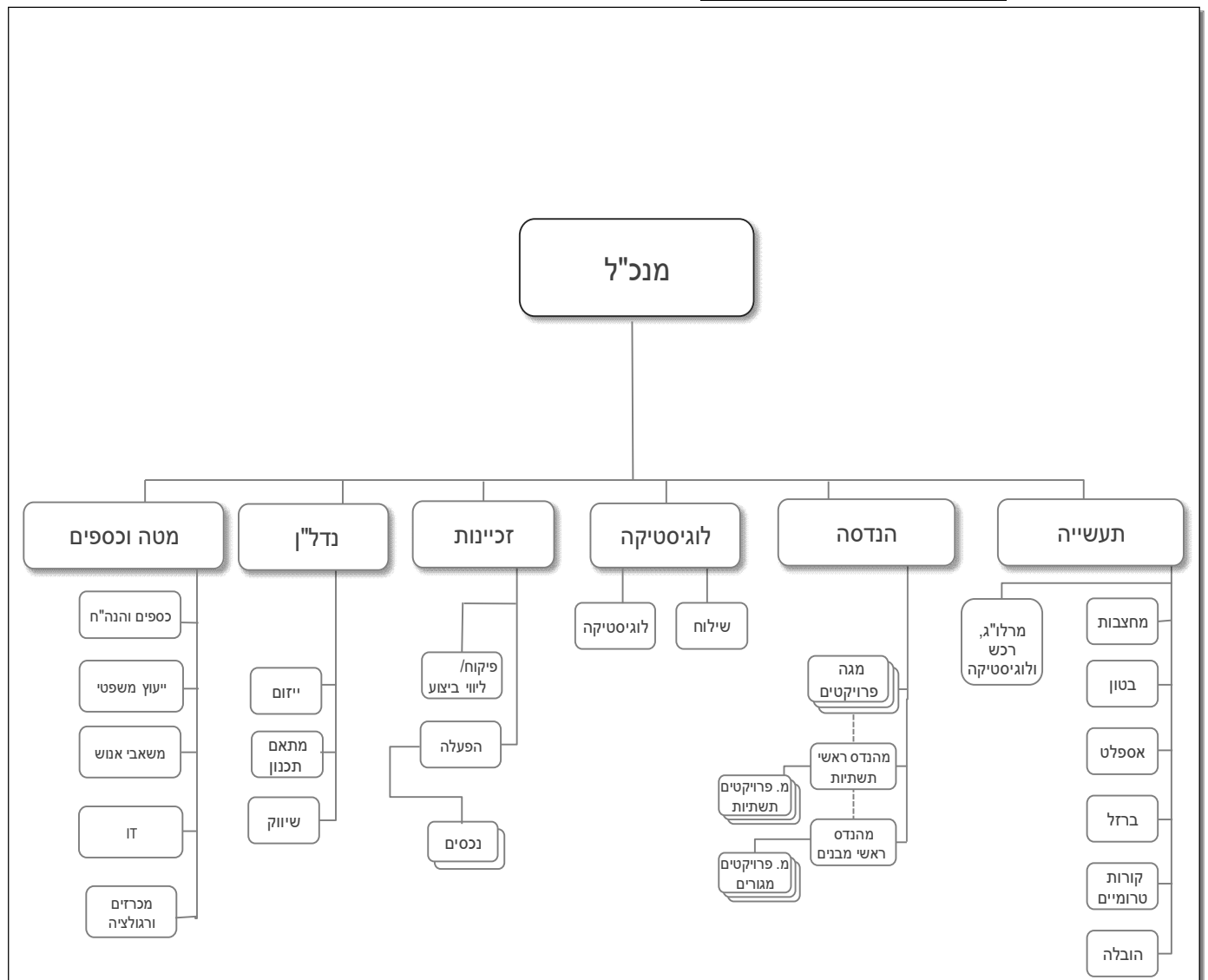
16. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, מועסקים בקבוצה 3,500 עובדים. להלן התפלגות העובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023, בהתאם לתחומי הפעילות:

תחום פעילות	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023
תשתיות	708	460
זכיינות	196	208
תעשייה	1,163	1,093
נדל"ן	285	321
לוגיסטיקה	705	678
הנהלה ומטה	443	390
סה"כ	3,500	3,150

עיקר הגידול במצבת העובדים מיוחס לתחום התשתיות וזאת בעיקר בשל השיפור במצב הבטחוני לקראת תום 2024 וגיוס עובדים לתגבור בפרויקטים בתחום.

16.1. תרשים המבנה הארגוני של הקבוצה



הקבוצה מקיימת מערך הדרכה מבוסס על לומדות המהוות חלק מתהליך הקליטה של עובד חדש בקבוצה בהתאם לתפקידו. בנוסף משקיעה הקבוצה מאמצים בניהול ושימור הידע הארגוני הנצבר בקבוצה.

עובדי הקבוצה יוצאים להשתלמויות מקצועיות מעת לעת ועל פי שיקול הדעת של מנהלם הישיר של אותם עובדים. בנוסף, מנהלים בכירים בקבוצה יוצאים לקורסים ייעודיים באוניברסיטה הפתוחה.

בנוסף מקיימת הקבוצה הדרכות תקופתיות לעובדיה בענפים ובתחומי פעילותה השונים ואלו משתתפים גם בכנסים מקצועיים בתחומים רלוונטיים.

16.3. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

מרבית 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 2024, קיימות הפרשות נאותות בגין התחייבויות הקבוצה לעובדי הקבוצה.

לתנאי הכהונה של בעלי השליטה בחברה המכהנים כנושאי משרה בחברה ובחברות הקבוצה, ראו הפירוט הניתן ביחס לתקנה 21 בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה.

הקבוצה נוהגת לתמרץ את עובדיה באמצעות מענקים, מרמת העובד הזוטר 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 ההעסקה של עובדי הקבוצה והוא נתון לשינוי משנה לשנה. סכומי המענקים, עיתוי המענקים והפרמטרים לקבלת המענקים נתונים לשיקול דעת הנהלת הקבוצה, בכפוף להוראות כל דין. בנוסף, נוהגת הקבוצה לתמרץ שכבה משמעותית מכלל עובדיה, אחת לתקופה, באמצעות רכיב הוני - אופציות למניות המובשלות לאורך תקופה של מספר שנים ואשר שוויין הכלכלי משתנה בהתאם לשינוי בשער מניית החברה (ראו סעיף 16.4 להלן).

לפרטים בדבר תגמולים ומענקים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה, כנדרש לפי תקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970, ראו הפירוט הניתן ביחס לתקנה 21 בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה.

16.4. תוכניות אופציות לעובדים ונושאי משרה

ביום 25 בנובמבר 2014, אימץ דירקטוריון החברה תוכנית אופציות לעובדים ונושאי משרה (כפי שתוקנה ביום 25 בפברואר 2015 וביום 31 במאי 2015), בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה - מסלול מס רווח הון (להלן: "התוכנית"). ביום 4 במרס 2015, הוענקו מכח התוכנית (ותשקיף החברה), 8,133,006 אופציות (לא סחירות) ל-635 עובדים ונושאי משרה בחברה, ללא תמורה, הניתנות למימוש לעד 8,133,006 מניות רגילות של החברה (להלן: "אופציות 2014"), במחיר מימוש של 5.71 ש"ח, כפוף להתאמות.

ביום 22 בנובמבר 2020 אימץ דירקטוריון החברה תוכנית אופציות חדשה לעובדים ונושאי משרה (להלן: "התוכנית החדשה" ו-"אופציות 2021"), על פיה החברה תהיה רשאית להקצות ללא תמורה כספית במזומן אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה. באותו המועד אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה) הקצאה של עד 14,667,195 אופציות לכ-850 עובדים ומנהלים של החברה ושל חברות קשורות לחברה, במסגרת

1 יודגש, כי כמות המניות שתוקצינה כתוצאה ממימוש האופציות, כאמור, מבוססת על הנחה תיאורטית בלבד, הואיל ועל פי תנאי התוכנית מניות המימוש יוקצו בכמות אשר תשקף את שווי ההטבה הכספי הגלום באופציות בהתאם למנגנון מימוש נטו (cashless).

מתאר אשר פורסם על ידי החברה ביום 23 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-117259) וכן, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה) הצעה פרטית מהותית ולא חריגה של 580,285 אופציות (לא סחירות), אשר תוקצינה ל-13 נותני שירותים של החברה ו/או חברות קשורות של החברה, ללא תמורה, הניתנות למימוש לעד 580,285 מניות רגילות של החברה² במחיר מימוש של 24.02 ש"ח, כפוף להתאמות³. ביום 24 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה) הקצאה נוספת של עד 86,692 אופציות ל-11 עובדים ומנהלים של החברה ושל חברות בנות של החברה, שאינם דירקטורים או מנכ"ל ושאנם בעלי עניין בחברה במסגרת מתאר אשר פורסם על ידי החברה ביום 24 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-170706) בהתאם לתוכנית החדשה ובמחיר מימוש של 28.08 ש"ח, כפוף להתאמות⁴. כל האופציות שהוקצו בהתאם לתוכנית החדשה כאמור לעיל יקראו ביחד: "אופציות 2021".

ביום 18 ביולי 2024 בהמשך לתוכנית החדשה, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של עד 5,129,237 אופציות לכ-230 עובדים ומנהלים של החברה ושל חברות בנות של החברה, שאינם נושאי משרה בחברה, לחברה הניתנות למימוש לעד 5,129,237 מניות של החברה², במסגרת מתאר אשר פורסם על ידי החברה ביום 18 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-075859) בהתאם לתוכנית החדשה ובמחיר מימוש של 21.97 ש"ח, כפוף להתאמות⁵. יובהר, כי על פי תנאי התוכנית, בעת מימוש האופציות תוקצינה לניצעים מניות רגילות של החברה המשקפות את ערך ההטבה בלבד, ללא כל תשלום מצד הניצעים (מנגנון מימוש נטו). לפרטים נוספים בדבר אופציות 2021 ראו דוח מידי מיום 20 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-182259) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

לאור מימוש אופציות למניות החברה ולאור פקיעת אופציות עקב עזיבת עובדים בהתאם להוראות התוכנית, ליום 12 במרס 2025, קיימות 492,457 אופציות 2014 שטרם מומשו וכן 17,808,198 אופציות 2021 שטרם מומשו. בהנחה תיאורטית של מימוש כל האופציות שנותרו למניות רגילות של החברה, יהיו המניות כאמור כ- 4.9% מהונה המונפק של החברה בדילול מלא⁶.

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.

16.5. הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה

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

16.5.1. צו הרחבה משנת 2006 מכח הסכם קיבוצי של ענף התעשייה - מסגרת לביטוח פנסיוני מקיף בתעשייה. צו ההרחבה כאמור חל על חלק מעובדי הקבוצה, ומיושם בהתאם.

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

16.5.3. הסכם קיבוצי בתחום התובלה משנת 2007.

2 ראו ה"ש 1 לעיל.
3 מחיר שחושב כעולה ב-5% על הגבוה מבין: (א) ממוצע המשוקלל של שער הנעילה של מניית החברה בבורסה בשלושים ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה או - (ב) שער הנעילה של מניית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד אישור הדירקטוריון את ההענקה.
4 ראו ה"ש 3 לעיל.
5 ראו ה"ש 3 לעיל.
6 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).

16.5.4. חוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 אשר נועד להגביר ולייעל את אכיפתם של דיני העבודה בקרב ענפי השמירה והאבטחה, הניקיון וההסעדה. החוק מטיל אחריות רחבה על מזמין השירות בגין הפרות חוק שבוצעו על ידי קבלן השירות ומאפשר הטלת אחריות אישית על מנכ"ל מזמין השירות בהתקיים תנאים המפורטים בחוק. החוק כאמור חל על חלק מעובדי הקבוצה, בעיקר בענפי השמירה והאבטחה. ביום 1.1.2024 נכנסו לתוקף תקנות להגברת האכיפה של דיני העבודה (רכיבי השכר המרכיבים את ערך שעת עבודה וערך שעת עבודה לעובד קבלן), תשפ"ג-2023 המסדירות את אופן החישוב של רכיבי שכר שונים ביחס לעובדים שונים, בין היתר בתחום השמירה והאבטחה.

16.5.5. הסכם קיבוצי מיוחד בהתקשרויות קבלניות של המדינה בתחומי הניקיון והשמירה משנת 2012 - הסכם קיבוצי מיוחד זה מסדיר תנאי שכר והעסקה של עובדי ניקיון ושמירה המועסקים על ידי קבלנים שהתקשרו עם המדינה בהסכמים למתן שירותים. הסכם זה חל על קבלני שירותים בענף הניקיון. הקבוצה מתמודדת מעת לעת עם דרישה להחלת ההסכם על עובדי הניקיון והשמירה המועסקים על ידי הקבוצה בפרויקטים בהם מעניקה שירותי תחזוקה כגון פרויקט הכנסת (לפרטים נוספים אודות פרויקט הכנסת ראו סעיף 10.9 לעיל), כאשר לטענת הקבוצה אין להחיל עליה הסכמים ענפיים בתחומי הניקיון ו/או השמירה מכיוון שאינה מהווה 'קבלן שירותים' בענפים אלה.

16.5.6. תוספת להסכם קיבוצי כללי בענף הבניה והתשתיות צמ"ה, עבודות ציבוריות ושיפוצים - נספח מנופאים משנת 2017, המסדיר עניינים הקשורים בתנאי העבודה של מנופאים.

16.5.7. צו הרחבה בענף הבנייה, התשתיות, צמ"ה, עבודות ציבוריות ושיפוצים - נספח מנופאים, משנת 2017.

16.5.8. חקיקה ורגולציה הנוגעת לתאגיד ייעודי להעסקת כוח אדם זר לבניין (שהוקם ופועל החל משנת 2024) – חוק עובדים זרים, תשנ"א - 1991 והתקנות מכוחו, חוק העסקת עובדים באמצעות חברות כח אדם; עיקרי הרגולציה בעניין כלולה בנוהל העסקת עובדים זרים בענף הבניין על ידי קבלני כוח אדם (נוהל של רשות האוכלוסין וההגירה). כאמור, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024 התקבל אצל חברה בת ייעודית (בבעלות מלאה) של החברה היתר קבלן כוח אדם להעסקת עובדים זרים בענף הבניין מאת רשות האוכלוסין וההגירה לשנת 2024. החברה מימשה את ההיתר לפי תנאיו. נכון למועד הדוח לתאגיד כ - 250 עובדים זרים בהתאם להקצאות שאושרו על ידי הרשות.

16.5.9. הקבוצה מעסיקה מומחים זרים וכן עובדים זרים בתחום התעשייה, אשר העסקתם כפופה לנהלי הרשות והוראות הדין הנוגעות להעסקת עובדים זרים.

16.6. מדיניות תגמול

ביום 30 בנובמבר 2022, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בקבוצה בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות. לפרטים בדבר מדיניות התגמול שאושרה ראו, דוח מידיי על זימון אסיפה מיום 25 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא : 105243-01-2022).

17. 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 2024.

יצוין, כי לוגו הקבוצה "שפיר" רשום כסימן מסחרי החל מחודש אוקטובר 2021 בתוקף עד אוקטובר 2031. לוגו פרויקט 'הנתיב המהיר' של הקבוצה רשום כסימן מסחרי החל מחודש יוני 2016 (אושר לרישום בדצמבר 2017) בתוקף עד יוני 2026. בנוסף, החברה הגישה מספר בקשות לרישום סימני מסחר בתחום הבטון המובא ואספקתו - בקשות אשר אושרו ביולי 2019 ובתוקף עד ספטמבר 2028.

18. מימון

18.1. 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 68,717,200 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, וביום 1 באפריל 2020, במסגרת הרחבה נוספת, הונפקו על ידי החברה 151,363,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), כנגד תמורה ברוטו בסך של כ-150 מיליון ש"ח. בנוסף, ביום 7 באפריל 2020 אישר דירקטוריון החברה הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה ל-10 גופים מוסדיים של 151,362,260 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, כנגד תמורת ברוטו בסך של כ-150 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, כוללת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה 429,637,620 ש"ח ערך נקוב.

ביום 12 ביולי 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ג') של החברה לציבור בערך נקוב כולל של 350,000,000 ש"ח (וכנגד תמורה ברוטו בסך של כ-350 מיליון ש"ח). ביום 10 ביולי 2022, במסגרת הרחבת סדרה, הונפקו על ידי החברה 350,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג'), כנגד תמורה ברוטו בסך של כ-309 מיליון ש"ח. ביום 3 באוגוסט 2023, במסגרת הרחבת סדרה נוספת, הונפקו על ידי החברה 400,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג'), כנגד תמורה ברוטו בסך של כ-335 מיליון ש"ח. נכון למועד דוח זה, כוללת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה 915,416,667 ש"ח ערך נקוב.

נכון למועד דוח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') מיום 29 ביולי 2015, שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') מיום 17 בספטמבר 2017 ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום 11 ביולי 2021 (להלן: "שטרי הנאמנות"), לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א'), (סדרה ב') ו- (סדרה ג') לפירעון מיידי והחברה לא קבלה הודעה מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאים ובהתחייבויות שלפי שטרי הנאמנות. לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב של החברה ראו סעיף 5, "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב", לחלק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה.

לפרטים אודות הסכמי מימון הקשורים לפרויקטים שמבצעת הקבוצה בתחומי התשתיות, הזכינות והנדל"ן ראו סעיפים 9, 10 ו-12 לעיל.

18.2. להלן נתונים לגבי שיעורי ריבית ממוצעת וריבית אפקטיבית בהתאם לסוג האשראי בגין הלוואות שהיו לחברה (במאוחד) ליום 31 בדצמבר 2024 שאינן מיועדות לשימוש ייחודי:

המקור	סוג הריבית	ריבית ממוצעת (משוקללת)	ריבית אפקטיבית
הלוואות לזמן ארוך (לרבות חלויות שוטפות)			
ממקורות שאינם בנקאים	ריבית קבועה	3.80%	4.11%

המקור	סוג הריבית	ריבית ממוצעת (משוקללת)	ריבית אפקטיבית
ממקורות שאינם בנקאים	ריבית משתנה	5.84%	5.84%
ממקורות בנקאיים	ריבית קבועה	3.58%	3.63%
ממקורות בנקאיים	ריבית משתנה	6.43%	6.43%
ממקורות בנקאיים	ריבית קבועה דולר	ל.ר.	ל.ר.
ממקורות בנקאיים	ריבית קבועה יורו	ל.ר.	ל.ר.
הלוואות לזמן קצר			
ממקורות שאינם בנקאיים	ריבית משתנה ע"ב פריים	6.87%	6.87%
ממקורות בנקאיים	ריבית משתנה ע"ב פריים	6.40%	6.40%

18.3. להלן פרטים אודות אשראי והלוואות בריבית משתנה שהיו לחברה (במאוחד) ליום 31 בדצמבר 2024 וסמוך למועד הדוח:

בסיס השינוי	שיעור התוספת למנגנון השינוי	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	טווח הריבית ליום 31 בדצמבר 2024		טווח הריבית סמוך למועד פרסום הדוח	
פריים	0.42%	2,785	5.70%	7.00%	5.70%	7.00%

18.4. הסכמי מימון מהותיים

18.4.1. להלן פירוט טבלאי אודות הסכמי מימון של החברה וחברות הקבוצה המהותיים⁷ לחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024:

שם הפרויקט/האשראי	הגוף הלווה	מעניק המימון	היקף האשראי/הערבות המקורי	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר 2024	תנאי ההלוואה		הערות
					שיעור הריבית המשולמת ותנאי הצמדה	מועדי פירעון הקרן והריבית	
כביש 6	6 חוצה צפון בע"מ	תאגיד בנקאי וגופים מוסדיים	הלוואה ארוכת טווח בסכום של 1,633 מיליון ש"ח	כ-1,698 מיליון ש"ח	ריבית קבועה בשיעור של 3% ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן.	ההלוואה נפרעת, קרן וריבית בתשלומים רבעוניים עוקבים, החל מחודש יוני 2021 ועד לחודש יוני 2048.	לפרטים בדבר התחייבויותיה של הלווה כלפי המלווים, לרבות בנוגע לאמות מידה פיננסיות ועילות עיקריות לפרעון מיידי ראו סעיף 10.13.2 לעיל.
כביש 16	דרך נוף – כביש 16 בע"מ	תאגיד בנקאי וגופים מוסדיים	הלוואה ארוכת טווח בסכום של 856 מיליון ש"ח	כ- 855 מיליון ש"ח	ריבית קבועה בשיעור של 3.74% ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן.	ההלוואה נפרעת, קרן וריבית בתשלומים רבעוניים עוקבים, החל מחודש דצמבר 2024 ועד 6 חודשים לפני מועד תום תקופת הזיכיון או חודש מרס 2044 (לפי המוקדם)	לפרטים בדבר התחייבויותיה של הלווה כלפי המלווים ועילות עיקריות לפרעון מיידי ראו סעיף 10.14.2 לעיל.
אגרות החוב (סדרה א')	החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')	687 מיליון ש"ח	כ- 69 מיליון ש"ח	ריבית שנתית קבועה לא צמודה בשיעור של 3.35%	קרן - קרן אגרות החוב (סדרה א') תיפרע בעשרה תשלומים שנתיים שווים ביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2016 עד 2025. ריבית - הריבית תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 באפריל ו- 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2025	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.

7 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 2024, נשוא ההסכם מהווה 5% או יותר מסך ההתחייבויות של החברה (במאוחד) לאותו מועד, או שמתקיימים בהסכם שיקולים איכותיים המצדיקים, להערכת החברה, את סיווגו ככזה.

שם הפרויקט/האשראי	הגוף הלווה	מעניק המימון	היקף האשראי/הערבות המקורי	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר 2024	תנאי הלוואה		בטוחות	התחייבויות פיננסיות ועילות ספציפיות להעמדה לפירעון מידי	הערות
					שיעור הריבית המשולמת ותנאי הצמדה	מועדי פירעון הקרן והריבית			
אגרות החוב (סדרה ב')	החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')	806 מיליון ש"ח	כ-435 מיליון ש"ח	ריבית שנתית קבועה לא צמודה בשיעור של 2.62%	קרן אגרות החוב (סדרה ב') תיפרע בשנים עשר תשלומים שנתיים רצופים שישולמו ביום 5 ביולי בכל אחת מהשנים 2019 עד 2030 באופן שכל אחד מאחד עשר התשלומים הראשונים יהווה 8.3% מהערך הנקוב והתשלום השניים עשר והאחרון יהווה 8.7% מהערך הנקוב. 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 31.12.24 עומד ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות על סך של כ-3,121 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 31.12.24 עומד היחס האמור על 39.2%.	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.
אגרות החוב (סדרה ג')	החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')	כ-1,100 מיליון ש"ח	כ-824 מיליון ש"ח	ריבית שנתית קבועה לא צמודה בשיעור של 2.34%	קרן אגרות (סדרה ג') החוב תיפרע בשישה עשר תשלומים שנתיים שווים שישולמו ביום 30 בנובמבר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2037 באופן שכל אחד מ-16 התשלומים יהווה 6.25% מהערך הנקוב. הריבית תשולם ב-33 תשלומים החל מחודש נובמבר 2021, פעמיים בשנה, ביום 31 במאי וביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2037 כולל.	אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות.	התחייבויות פיננסיות: (1) הונה העצמי של החברה לא יפחת מסכום של 700 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. ליום 31.12.24 עומד ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות על סך של כ-3,121 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 31.12.24 עומד היחס האמור על 36.9%.	עוד התחייבה החברה, בין היתר, בהתחייבויות המגבילות ביצוע חלוקה והתחייבות (כפוף לתנאים הקבועים בשטר הנאמנות) לאי יצירת שעבוד כללי צף על כלל נכסיה. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון וכן שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') כפי שפירסמה החברה ביום 11.7.2021 במסגרת דו"ח הצעת מדף.

18.4.2. לשם השלמת התמונה יצוין, כי במסגרת פעילות ייזום הנדל"ן למגורים של הקבוצה, הקבוצה נוהגת, ככלל, להתקשר בהסכמי ליווי פיננסיים עם תאגידים בנקאיים ו/או מוסדיים לצרכי קבלת אשראי פיננסי ולצרכי העמדת ערבויות לרוכשי הדירות. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הסתכמה יתרת האשראי כאמור לסך של כ- 2,207 מיליוני ש"ח (ובנוסף סך של כ- 283 מיליוני ש"ח לטובת ערבויות לרוכשי דירות). לפרטים נוספים בעניין הליווי הפיננסי של הפרויקטים השונים אותם מבצעת הקבוצה בפעילות הנדל"ן היזמי, ראו סעיף 12.6.4 לעיל.

18.5 שעבודים

הקבוצה נוהגת, מעת לעת, ובמהלך העסקים הרגיל שלה לשעבד בשעבודים שונים נכסים וזכויות, לפי העניין, לטובת גורמים המממנים את פעילותה (בנקאיים וחוף בנקאיים), לרבות תקבולים, זכויות, נכסים והון מניות בפרויקטים השונים אותם מבצעת הקבוצה, זכויות החציבה של הקבוצה על פי הסכמי הרשאה, ושעבודים ספציפיים לנכס (שסל"ן) לצרכי מימון רכישת ציוד וצמ"ח. כמו כן, החברה וחלק 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 2024, לסך של כ- 6,143 מיליוני ש"ח, כאשר מתוך התחייבויות אלה, יתרת ההתחייבויות המשויכות ספציפית לפרויקטי הזכיינות ואשר אינה בעלת זכות חזרה לקבוצה (non-recourse) הסתכמה ליום 31 בדצמבר 2024 לסך של כ- 3,390 מיליוני ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה השקעות לזמן קצר הכוללות פקדונות משועבדים וכן מזומנים בחשבונות ליווי בנקאיים בסך של כ- 121 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות שעבודים מכח הסכמי המימון המהותיים לחברה ראו סעיף 18.4.1 לעיל. לפרטים נוספים אודות שעבודים על נכסי הקבוצה ראו ביאור 29(ב) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

18.6 התחייבויות פיננסיות

להלן יובאו התחייבויות עיקריות בהן קשורות חברות הקבוצה אשר ניתנו על ידן לטובת גופים בנקאיים כנגד קבלת מימון אשר למועד הדוח אינו מהותי⁸ אולם בשנים מסויימות הינו ו/או היה משמעותי ביחס להתחייבויות הקבוצה לבנקים (מובהר, כי חברות הקבוצה השונות קשורות ומתקשרות, מעת לעת, בהתאם לצרכיהן המשתנים, בהתחייבויות פיננסיות נוספות כנגד קבלת מימון לצרכי פעילותן):

18.6.1 **כתב התחייבות של שפיר מבנים 1991 כלפי תאגיד בנקאי א' מיום 11 בפברואר 2010 (כפי שתוקן)**

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 כדלקמן⁹:

8 ראו הערת שוליים 7 לעיל.
9 כתב התחייבות זה עומד כנגד אשראי וערבויות לצרכי פרויקטים של הקבוצה ובגין אשראי כללי (סה"כ אשראי וערבויות ליום 31 בדצמבר 2024: כ- 192 מיליוני ש"ח).

- 18.6.1.1 סכום ההון העצמי (המוחשי)¹⁰ של שפיר מבנים 1991 לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-12% מסך המאזן; נכון ליום 31 בדצמבר 2024, שיעור ההון העצמי המוחשי מסך המאזן של שפיר מבנים 1991 עמד על כ-21.3%.
- 18.6.1.2 סכום ההון העצמי (המוחשי) של שפיר מבנים 1991 לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 450 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 בדצמבר 2024, סכום ההון העצמי (המוחשי) של שפיר מבנים 1991 עמד על כ-1,319 מיליון ש"ח.
- 18.6.1.3 יחס כיסוי החוב¹¹ של שפיר מבנים 1991 לא יעלה על 4 שנים; נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יחס כיסוי החוב של שפיר מבנים 1991 הינו שלילי.
- 18.6.1.4 יחס המינוף¹² לא יעלה על 80%. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יחס המינוף של שפיר מבנים 1991 הינו 9%.
- 18.6.1.5 בנוסף להתחייבויותיה של שפיר מבנים 1991 כאמור בסעיף זה לעיל, התחייבה שפיר מבנים 1991 כלפי הבנק כדלקמן:

כל שינוי שליטה¹³ בחברות בקבוצת שפיר המפורטות בהסכם¹⁴, יעשה אך ורק לאחר הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש; לא לבצע, לא להתחייב לבצע ולא לנקוט הליכים כלשהם לביצוע מיזוג עם תאגיד אחר או פיצול, מבלי לקבל את הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש, פרט לשינוי כלשהו בחברות בקבוצת שפיר המוגדרות בכתב ההתחייבות. מיזוג לעניין זה - לרבות פעולות אשר תוצאתן רכישת עיקר נכסי חברה או כל פעולה אשר כתוצאה ממנה נרכשות מניות של

- 10 **"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 המיועדות המופיעות במסגרת ההון העצמי (לגבי דוחות מאוחדים); (ב) ההון העצמי יכלול גם את כתבי האופציה שתוספת המימוש בגינם צמודה (יופיעו במסגרת ההתחייבויות); (ג) ההון העצמי יכלול גם את מרכיב ההמרה בגין אג"ח להמרה שמחיר המימוש שלהם צמוד (במידה שיופיעו בנפרד במסגרת ההתחייבויות במאזן); (ד) לא תיכלל קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע שנוצרה עקב אימוץ מודל הערכה מחדש בתקופה שלאחר גיבוש התניות הפיננסיות. "העודף התפעולי לשירות החוב" (EBITDA) 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 PPP. 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 PPP" משמעו - העודף הנוצר לאחר כיסוי התחייבויות בגין פרויקטי PPP מתקבולים המוגדרים בדוחות הכספיים של שפיר מבנים 1991 (מאוחד) כהכנסות מימון בגין פרויקטי PPP.
- 11 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).
- 12 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.
- 13 **"שינוי שליטה בחברה"** - כל פעולה שכתוצאה ממנה, אף לא אחד מבעלי השליטה הנוכחיים (לרבות בני משפחתם ו/או יורשיהם ו/או תאגידים בשליטת מי מהמנויים לעיל), ימנה על בעלי השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין. **"שליטה"** - כמשמעותה בחוק ניירות ערך, במישרין או בעקיפין, בעצמו ו/או ביחד עם אחרים ובלבד שכלל שהחזקה הינה במסגרת דבוקת שליטה, מוחזקים על ידי בעלי השליטה הנוכחיים בחברה (כולם, או חלק מהם) במישרין או בעקיפין, לפחות 25% מדבוקת השליטה.
- 14 שפיר מבנים 1991, שפיר הנדסה אזרחית, אחים רויכמן תשתיות, שפיר תעשיות ודסאל.

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

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 שפיר¹⁵ 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. 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 2024 ולמועד הדוח שפיר מבנים 1991 עומדת בכל התחייבויותיה כאמור לעיל כלפי הבנק.

18.6.2. כתב התחייבות של שפיר מבנים 1991 כלפי תאגיד בנקאי ב' מיום 12 ביוני 2006 (כפי שתוקן)

על שפיר מבנים 1991 חלות מגבלות מכח התחייבות בלתי חוזרת שהעניקה לתאגיד בנקאי ג' (להלן בסעיף זה: "הבנק") בקשר לשירותים בנקאיים (כהגדרתם להלן) אותם מעניק הבנק (או יעניק מעת לעת) לשפיר מבנים 1991 ו/או לצדדים שלישיים כנגד קבלת ערבות ו/או שיפוי משפיר מבנים 1991 (להלן בסעיף זה: "כתב ההתחייבות"). להלן יובאו עיקר המגבלות האמורות על פי כתב ההתחייבות¹⁶:

לעניין זה "שירותים בנקאיים" משמעים- אשראי, הלוואות שונות, משיכות יתר בחשבונות שונים ושירותים בנקאיים נוספים אחרים.

18.6.2.1. התחייבות לכך שלא יחול כל שינוי בשליטה, כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך בשפיר מבנים 1991, ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש.

18.6.2.2. איסור שיעבוד של כלל רכושה ו/או של כלל נכסיה של שפיר מבנים 1991, בין שהינם בבעלותה כיום ובין שהיו בבעלותה בכל מועד בעתיד בשעבוד צף, לטובתו של צד שלישי כלשהו, ואיסור שיעבוד המוניטין של שפיר מבנים 1991 ו/או את הון מניותיה שטרם נדרש ו/או שנדרש וטרם נפרע, כפי שיהיו בכל עת, ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש.

18.6.2.3. שפיר מבנים 1991 התחייבה, כי לא תייסד ולא תהיה בעלת מניות בחברות בנות ו/או חברות קשורות, כהגדרתן בחוק ניירות ערך, ללא קבלת הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב. הסכמת הבנק האמורה לא תידרש לצורך הקמת חברות בנות ו/או חברות קשורות שהינן חברות B.O.T (Build Operate Transfer) ו/או שהינן חברות פרויקט בניה (SPC) הממומן על ידי בנק תוך התחייבות חברת הפרויקט לבנק המממן, כי כל הכנסות הפרויקט ישמשו רק לביצוע הפרויקט ופירעון האשראי לבניית הפרויקט. על פי כתב ההתחייבות, האמור בסעיף זה לעיל, לא יחול ככל שהחברה שתקום תחתום על כתב התחייבות כלפי הבנק בנוסח כתב ההתחייבות בו קשורה שפיר מבנים 1991 או כל נוסח אחר אשר ייקבע על ידי הבנק.

15 ראו הערת שוליים 12 לעיל.
16 כתב התחייבות זה עומד כנגד אשראי וערבויות לצרכי פרויקטים של הקבוצה ובגין אשראי כללי בסך כולל של כ- 573 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

18.6.2.4. איסור מכירה ו/או העברה ו/או החכרה ו/או השכרה של נכסים כלשהם, כפי שיהיו מעת לעת, כולם או מקצתם, אשר בבעלותה של שפיר מבנים 1991 שלא במהלך העסקים הרגיל ובעד תמורה מלאה, לאחרים לרבות לחברות בנות ו/או לחברות קשורות, כהגדרת מונחים אלו בחוק ניירות ערך, ללא הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש.

18.6.2.5. איסור להלוות לבעלי המניות סכום מצטבר ביחס לכל בעלי המניות שיעלה בכל עת עבור שנה קלנדרית על 2 מיליון ש"ח, וכן איסור לפרוע לבעלי המניות הלוואות כל עוד לא נפרעו התשלומים המגיעים לבנק, ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש.

18.6.2.6. להלן אמות המידה הפיננסיות בהן נדרשת שפיר מבנים 1991 לעמוד :

(א) שיעור ההון העצמי (המוחשי) של שפיר מבנים 1991, לא יפחת בכל עת שהיא מ-12% מסך המאזן; נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עומד השיעור האמור על כ-21.3%.

(ב) סכום ההון העצמי (המוחשי) של שפיר מבנים 1991 לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 188 מיליון ש"ח (הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן); נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עומד הסכום כאמור על כ-1,319 מיליון ש"ח.

(ג) יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA¹⁷ של שפיר מבנים 1991 לא יעלה על 4 שנים; נכון ליום 31 בדצמבר 2024, היחס האמור הינו שלילי.

(ד) יחס המינוף לא יעלה על 80%. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יחס המינוף של שפיר מבנים 1991 הינו 9%.

הפרת התחייבויותיה של שפיר מבנים 1991 על פי כתב ההתחייבות, מקנה לבנק הזכות להעמיד לפירעון מידי את כלל הסכומים אשר ניתנו במסגרת השירותים הבנקאיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד הדוח, שפיר מבנים 1991 עומדת בכל התחייבויותיה המתוארות לעיל כלפי הבנק.

18.7. ערבויות והלוואות בין-חברתיות

סך הערבויות הבנקאיות והחוץ בנקאיות שהועמדו על ידי חברות הקבוצה (למעט ערבויות להבטחת רוכשי דירות בתחום יזום הנדלין למגורים - לפרטים בעניין זה ראו סעיף 12.8.2 לעיל) הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2024 לסך של כ-3,562 מיליוני ש"ח (מתוכם כ-883 מיליוני ש"ח בגין ערבויות פיננסיות). בנוסף סך הערבויות שהועמדו לדיררים בדיור מוגן הסתכמו לסך של 397 מיליוני ש"ח.

17 **"הון עצמי מוחשי"** לעניין סעיף זה לעיל, משמעו - הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הון מניות נפרע, עודפים, קרנות, שטרי הון ובתוספת הלוואות בעלים אשר לגביהן נחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות ובניכוי: נכסים בלתי מוחשיים כגון: מוניטין פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, זכויות יוצרים וכד', אך ללא ניכוי נכסים בלתי מוחשיים אשר נוצרו ישירות כתוצאה מפעילות ריאלית של שפיר מבנים 1991 לרבות מפעילות P.P.P; ובניכוי חייבים שהינם בעלי שליטה (כהגדרת המונחים הנ"ל בחוק ניירות ערך), וכן בניכוי ערבויות שניתנו על ידי שפיר מבנים 1991 להבטחת חובותיהם של בעלי שליטה; ובניכוי - זכויות מיעוט (ע"פ הדוחות הכספיים), הוצאות נדחות וחוב של גוף בקבוצה קשורה שאינו נובע ישירות מפעילותו העסקית.

18 המנה המתקבלת מהסכום המצטבר, של: (1) סך כל החובות וההתחייבויות של שפיר מבנים 1991 כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים אחרים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים, בניכוי נכסים פיננסיים (קרי: מזומן, שווי מזומן, פקדונות, השקעות לזמן קצר והכל - ככל שאינם משועבדים) ובניכוי חוב המיוחס לפעילות P.P.P של שפיר מבנים 1991, מחולק ב- (2) EBITDA (הכולל גם עודף הכנסות מימון מפעילות PPP).

על מנת להבטיח את התחייבויות חברות הקבוצה השונות כלפי צדדים שלישיים, לרבות כלפי התאגידים הבנקאיים והפיננסיים המממנים את פעילות הקבוצה, ניתנות מעת לעת ובמהלך העסקים הרגיל של הקבוצה, ערבויות צולבות, לא מוגבלות בסכום, בין חברות הקבוצה. נכון למועד הדוח, חלק מחובות הקבוצה לתאגידים בנקאיים מגובים בערבויות צולבות כאמור. בנוסף, במהלך העסקים הרגיל של הקבוצה ניתנות ומתקבלות, מעת לעת, לצרכי גמישות פיננסית ובהתאם לצרכיהן המשתנים של חברות הקבוצה, הלוואות בין החברות השונות בקבוצה.

18.8. דירוג

ביום 25 במרס 2015, קבעה Standart & Poor's Maalot (להלן: "מעלות") דירוג של ilA+/Stable לחברה. ביום 23 בנובמבר 2023 פירסמה מעלות דוח דירוג לחברה ובו הורידה את דירוג החברה לדירוג ilA/Stable. ביום 21 בנובמבר 2024 פירסמה מעלות דוח אשרור לדירוג ilA של החברה אך עדכנה את תחזית הדירוג לשלילית.

ביום 9 ביולי 2015 לקראת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לציבור שביצעה החברה לראשונה (לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות החוב של החברה ראו סעיף 18.1 לעיל), קבעה מעלות, דירוג של ilA+ להנפקת אגרות החוב (סדרה א') כאמור. בחודש אוגוסט 2016 אישרה מעלות את הדירוג האמור גם להרחבת הסדרה שבוצעה על ידי החברה. ביום 21 בנובמבר 2024 פירסמה מעלות דוח אשרור לדירוג ilA+ של סדרת אגרות החוב (סדרה א') אך עדכנה את תחזית הדירוג לשלילית.

ביום 17 בספטמבר 2017 לקראת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') לציבור שביצעה החברה (לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות החוב של החברה ראו סעיף 18.1 לעיל), קבעה מעלות, דירוג של ilA+ להנפקת אגרות החוב (סדרה ב') כאמור. בחודש ספטמבר 2019 ובחודש אפריל 2020 אישרה מעלות את הדירוג האמור גם להרחבות הסדרה שבוצעו על ידי החברה. ביום 21 בנובמבר 2024 פירסמה מעלות דוח אשרור לדירוג ilA+ של סדרת אגרות החוב (סדרה ב') אך עדכנה את תחזית הדירוג לשלילית.

ביום 11 ביולי 2021 לקראת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') לציבור שביצעה החברה (לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות החוב של החברה ראו סעיף 18.1 לעיל), קבעה מעלות, דירוג של ilA+ להנפקת אגרות החוב (סדרה ג') כאמור. בחודש יולי 2022 אישרה מעלות את הדירוג האמור גם להרחבת הסדרה שבוצעה על ידי החברה. בחודש אוגוסט 2023, אישרה מעלות את הדירוג כאמור במסגרת הרחבת סדרה נוספת שבוצעה על ידי החברה. ביום 21 בנובמבר 2024 פירסמה מעלות דוח אשרור לדירוג ilA+ של סדרת אגרות החוב (סדרה ג') אך עדכנה את תחזית הדירוג לשלילית.

לפרטים נוספים אודות מימון החברה, ראו באורים 19, 23, ו-24 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

19. הון חוזר

הרכב ההון החוזר והתאמות לתקופה של 12 חודשים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח):

סך הכל	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
3,759	(211)	3,970	נכסים שוטפים
3,349	(1)	3,350	התחייבויות שוטפות
410	210	620	נכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר 2024, לקבוצה הון חוזר בסך של כ-620 מיליון ש"ח, אשר לאחר התאמה לתקופה של 12 חודשים מסתכם להון חוזר (לתקופה של 12 חודשים) בסך של כ-410 מיליון ש"ח. עיקר ההתאמה כאמור מיוחסת ליתרות הנובעות מתחום

הנדל"ן: בתחום הנדל"ן (ייזום נדל"ן למגורים) מחזור הפעילות הוא עד שלוש שנים. לפיכך, על מנת להגיע להתאמה כאמור, פוצלו יתרות המלאי כך שאותם מלאים שיימסרו ללקוחות בתקופות שהינן מעבר לתקופה של 12 החודשים העוקבים ליום 31 בדצמבר 2024, נוטרלו מתוך סך הנכסים השוטפים. באופן דומה, בוצעה התאמה ליתרות המקדמות מרוכשי דירות, מתוך סך ההתחייבויות השוטפות - לעניין זה ראו גם סעיף 12.5.2 לעיל.

20. מיסוי

לפרטים אודות דיני המס הרלבנטיים לחברה ולחברות הקבוצה ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

21. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

21.1. כללי

פעילות הקבוצה באתריה השונים כרוכה בסיכונים סביבתיים והינה בעלת השפעות על הסביבה. הקבוצה כפופה לחקיקה הנוגעת לתחום איכות הסביבה החלה על פעילויות הקבוצה.

עיקרי הסיכונים וההשפעות על הסביבה הנובעים מפעילות הקבוצה נוגעים לתחומים הבאים: (1) רעש; (2) זיהום אוויר ופליטות לאוויר; (3) שפכים; (4) פסולת מוצקה; (5) זיהום קרקע; (6) חומרים מסוכנים.

הקבוצה מחזיקה ברישיונות ובהיתרים המהותיים הנדרשים עבור פעילויותיה באתרים השונים ומשקיעה משאבים רבים לצורך עמידה בתנאים הקבועים בהיתרים וברישיונות האמורים.

21.2. 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: החוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961 (להלן: "חוק למניעת מפגעים"); התקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה), התשנ"ח - 1998 (להלן: "תקנות למניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה"); תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תש"ן - 1990 (להלן: "תקנות רעש בלתי סביר"); תקנות אוויר נקי (איכות אוויר), תשנ"ב - 1992; חוק החמרים המסוכנים, התשנ"ג - 1993 (להלן: "חוק החמרים המסוכנים"); תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז - 1997; חוק רישוי עסקים, התשכ"ח - 1968 (לרבות התקנות והצווים שהוצאו מכוחו) (להלן: "חוק רישוי עסקים"); חוק הגנת הסביבה (פליטות והעברות לסביבה - חובות דיווח ומרשם), תשע"ב - 2012; חוק אוויר נקי, התשס"ח - 2008 (להלן: "חוק אוויר נקי") והתקנות שהוצאו מכוחו; החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א - 2011 (להלן: "החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק"); חוק משק הגז הטבעי, תשס"ב - 2002, תקנות משק הגז הטבעי (תכנית עבודה לרשת חלוקה) תשע"ז - 2016 ו- תקנות התכנון והבניה (רישוי מתקני גז טבעי), תשס"ג - 2003.

כמו כן, קיימות תקנות נוספות מכוח החוקים המנויים לעיל, החלות על פעילות הקבוצה.

21.2.1. תנאים סביבתיים ברישיון עסק

ככלל, אתרי הקבוצה נדרשים לרישיון עסק בהתאם לחוק רישוי עסקים הניתן על ידי רשות הרישוי הרלוונטית, היא הרשות המקומית בה ממוקם האתר. רישיונות העסק כוללים, בדרך כלל, תנאים מיוחדים לכל אתר, הנקבעים, בין היתר, על ידי המשרד להגנת הסביבה. תנאים אלו כוללים, ככלל, התייחסות לטיפול הנדרש במים ושפכים; תנאים בנושא איכות אוויר; חומרים מסוכנים; פסולת מוצקה; שימוש באפר פחם ואחסונו; פרטים בדבר אופן הדיווח בעת אירוע וטיפול באירועים. הקבוצה פועלת באופן שוטף לעמידה בתנאי רישיונות העסק שברשותה. יצוין, כי בחלק מאתרי הקבוצה עושה הקבוצה שימוש באפר פחם. הקבוצה מחזיקה באישורים הנדרשים לפעילותה מאת מנהלת אפר פחם ופועלת לקיום התנאים, ככל שנקבעים, במסגרת אישורים אלה ומקום בו אין בידי הקבוצה אישורים כאמור היא פועלת להשגתם.

במסגרת הרפורמה ברישוי עסקים, תוקנו צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשע"ג - 2013 ותקנות רישוי עסקים (הוראות כלליות) (תיקון) - התשע"ג - 2012. תיקונים אלה נכנסו לתוקף בחודש נובמבר 2013, ומכוחם, ככלל, יוגבל תוקפם של רישיונות עסק הניתנים למחצבות ולעסקים המכניים, מייצרים או מעבדים חומרי גלם לבנייה, מוצרי בנייה מוגמרים, מלט, בטון, אספלט ומוצריהם - לתקופה מרבית של 10 שנים, ובכלל זה הוגבלו גם תוקפם של רישיונות העסק שניתנו למחצבות ומפעלי האספלט והבטון של הקבוצה. למעט כמפורט להלן, למפעלי ומתקני הקבוצה המחוייבים ברישיון עסק קיים רישיון עסק תקף למועד הדוח: ביחס למיעוט קטן של מפעלי הקבוצה מצויה החברה בהליך להשלמת תנאים ותניות מול הרשויות המוסמכות לצורך הנפקת רישיון עסק - רישיונות הצפויים להתקבל במהלך שנת 2024.

21.2.2. חומרים מסוכנים

ככלל, מפעלי הקבוצה אינם עוסקים בחומרים המוגדרים כחומרים מסוכנים הטעונים היתר רעלים על פי חוק החומרים המסוכנים, למעט מפעל המוספים של הקבוצה המחזיק בהיתר רעלים מכוח חוק החומרים המסוכנים, פעילות החברה בתחום הגז הטבעי בה מחזיקה סופר א.נ.ג.י חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ בהיתר רעלים וכן היתר רעלים להחזקת מחסן דילול לצורכי פעילותה של אברות. ההיתר קובע, בין היתר, את תנאי ההחזקה ואת הכמות המרבית המותרת להחזקה של כל אחד מהחומרים המסוכנים.

21.2.3. רעש וזיהום אוויר ממחצבות וממפעלים

תקנות מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבות קובעות בעיקרן הסדרים למניעת זיהום אוויר ממחצבות. תקנות אלה מגדירות, בין היתר, זיהום בלתי סביר ממחצבה כתוצאה מפליטת אבק ממתקני המחצבה ואבק מרחף בסביבת המחצבה. כמו כן, מסדירות התקנות את האמצעים הנדרשים בכדי למנוע זיהום אוויר כאמור. למיטב ידיעת החברה, המחצבות הפעילות בקבוצה עומדות בהוראות תקנות אלה.

עוד קובעות התקנות למניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבות, כי על מחצבות להימנע מגרימת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תש"ן - 1990. בכלל זה נקבע כי על המחצבות לנקוט בצעדים תפעוליים וטכנולוגיים הנדרשים כדי שהמחצבה ומתקניה לא יגרמו לרעש כאמור.

בנוסף, קובעות התקנות האמורות תנאים להפעלת המתקנים ותחזוקתם, שינוע חומרי גלם, הפעלה וניטור מפגעים, לרבות הגשת דוחות ניטור ופיקוח.

למיטב ידיעת החברה, אתרי המחצבה בקבוצה פועלים בהתאם להוראות התקנות כאמור לעיל.

יצוין, כי גם מפעלי הבטון בקבוצה ומפעל פעילות הברזל כפופים לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תש"ן - 1990 ופועלים, למיטב ידיעת החברה, בהתאם להוראות תקנות אלה.

בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט - 1979 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג - 1992 (להלן יחד: "**תקנות הרעש**"), נקבעו מגבלות בנוגע להפעלתו של ציוד בניה. כן, נקבע בתקנות הרעש שיעור הרעש המקסימאלי המותר מהפעלת ציוד הבנייה. למיטב ידיעת החברה, הקבוצה פועלת בהתאם להוראות תקנות הרעש במסגרת מיזמי הנדל"ן והתשתיות של הקבוצה.

21.2.4. **קרקעות מזוהמות**

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 מזוהמים בקרקע בה מתוכננת להתבצע עבודות בינוי. ביום 28 באוגוסט 2017, פורסמה מדיניות עדכנית של המשרד להגנת הסביבה בתחום קרקעות מזוהמות מיום 31 באוקטובר 2016. מדיניות זו כוללת את המטרות, האמצעים והפעולות שנוקט המשרד להגנת הסביבה בנושא מניעת זיהום קרקע והטיפול במזוהמים 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.

21.2.5. **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.

21.2.6. **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 חייו של הפרט והגנה על הסביבה. חוק אויר נקי מתנה את פעילותם של מפעלים העוסקים בסוגי פעילויות או תהליכים המנויים בתוספת השלישית לחוק (להלן: "**מקורות פליטה טעוני היתר**") בקבלת היתר פליטה כתנאי לפעולתם.

למיטב ידיעת החברה, במסגרת אתרי הקבוצה לא מצויים מקורות פליטה הטעונים היתר לפי חוק אויר נקי, למעט היתר פליטה שניתן לחברה בת במסגרת פרויקט מתקן התפלה אשדוד. פרטים לענין פרויקט זה, היתרי הפליטה שניתנו וכן לגבי עתירות שהוגשו לגבי היתר זה ראו סעיף 10.19.11 לעיל.

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.

21.2.7. חוק דיווח פליטות / PRTR

מנגנון ה-PRTR (Pollutant Release & Transfer Register), נקבע במסגרת חוק הגנת הסביבה (פליטות והעברות לסביבה - חובות דיווח ומרשם), תשע"ב-2012 (להלן: "חוק דיווח פליטות").

מנגנון זה כונן מסד נתונים סביבתי של כלל החומרים בעלי פוטנציאל זיהום הנפלטים לאוויר, למים ולקרקע, או מועברים לאתר אחר, בין היתר, על ידי מקורות תעשייתיים.

חוק דיווח פליטות מטיל חובה על מפעלים בעלי פוטנציאל השפעה סביבתית לדווח למשרד להגנת הסביבה על הכמות השנתית של פליטות והעברות של חומרים מזהמים ופסולת מהמפעלים לסביבה. הדיווח נעשה באמצעות הגשת דו"ח שנתי. בהתאם לחוק דיווח פליטות מידע זה יועמד לעיונו של הציבור ויפורסם באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה.

נכון למועד הדוח, מוגשים במועדס הדוחות השנתיים על פי חוק דיווח פליטות לכל אתרי הקבוצה אשר פעילותם נכללת בתוספת לחוק זה.

21.2.8. הקמת רשת לחלוקת גז טבעי

הקבוצה מחזיקה ברישיונות להקמת והפעלת רשת חלוקה לגז טבעי (להלן: "רשת החלוקה") עבור אזור המרכז ועבור אזור חדרה והעמקים. על מנת לפעול מכוח רישיונות אלה ולטובת הקמתה של רשת החלוקה, נדרשת הקבוצה לקבל היתר בניה.

תקנות התכנון והבניה (רישוי מתקני גז טבעי), תשס"ג - 2003, אשר נערך בהן תיקון בשנת 2016, קובעות הסדר מיוחד לצורך קבלת היתר בניה להקמת רשת חלוקת גז טבעי. אישורה של תוכנית עבודה חדשה לרשת חלוקה כפוף להוראות חוק משק הגז הטבעי, תשס"ב - 2002 ולתקנות משק הגז הטבעי (תכנית עבודה לרשת חלוקה), תשע"ז - 2016 (להלן: "תקנות משק הגז הטבעי"). במסגרת אישורה של תוכנית עבודה ובהתאם להוראות תקנה 8(3) ו-8(6) לתקנות משק הגז הטבעי, נדרש כי יפורטו בהוראות תכנית עבודה לרשת חלוקה תנאים המתייחסים לאמצעים לצמצום מפגעים ופגיעות בערכי טבע ונוף בעת הקמת רשת החלוקה.

נכון למועד הדוח, הקבוצה מקימה רשת חלוקה באזור המרכז ובאיזור 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.

21.3. 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 27 להלן.

21.4. מדיניות התאגיד בניהול סיכונים סביבתיים

הקבוצה רואה עצמה כאחראית וכמחויבת בנקיטת אמצעים להגנה על הסביבה וצמצום מפגעים סביבתיים בתחומי פעילותה השונים. הקבוצה פועלת למזעור ההשלכות הסביבתיות הנובעות מפעילותה, מתוך אחריות לחברה ולסביבה.

הטיפול בכלל היבטי איכות הסביבה בקבוצה מרוכז בידי ממוני תחום הרגולציה בקבוצה בתחום הפעילות הרלוונטי.

לצורך מימוש מדיניות זו של החברה, החברה גיבשה תוכנית אכיפה פנימית בתחום איכות הסביבה, עבור כל אחד ממפעלי הבטון והאספלט וכן המחצבות של הקבוצה. תכנית האכיפה כוללת בחינה מפורטת של כל ההוראות הסביבתיות אשר נמצאו כחלות על האתרים והפעילויות הנ"ל. החברה פועלת ליישום תכנית האכיפה הפנימית בסיוע יועצים בתחום הסביבתי.

21.5. עלויות סביבתיות החלות על התאגיד

הקבוצה משקיעה משאבים על מנת למנוע ו/או להפחית את הפגיעה בסביבה העלולה להיווצר עקב פעילות הקבוצה המתבצעת באתרי הקבוצה השונים. בהקשר זה יצוין, כי עד למועד הדוח לא הושקעו סכומים מהותיים על ידי הקבוצה בקשר עם האמור.

בנוסף, במסגרת פעילות החציבה של הקבוצה, הקבוצה מפרישה כספים לטובת הקרן לשיקום מחצבות, כנדרש על פי הדין. לפרטים נוספים ראו סעיף 11.11.1.4 לעיל.

22. מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה

22.1. 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 - 13 לעיל.

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 צמי"ה, מבנים ומתקנים, ביטוחי צד שלישי, חבות מעבידים, חבות מוצר ואחריות מקצועית, ביטוח אובדן רווחים וביטוחי רכב שונים) הכל בהתאם למאפייני פעילותן של חברות הקבוצה, וכן בהתאם למדיניות ניהול הסיכונים בקבוצה, לתנאי הביטוח המקובלים בתחום הפעילות הרלבנטי ולדרישות הביטוח הספציפיות בפרויקטים השונים. בנוסף, מחזיקה הקבוצה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות הקבוצה בגבול אחריות של 60 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה (לפרטים נוספים אודות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בקבוצה ראו הפירוט הניתן ביחס לתקנה 29א' בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה). מערך הביטוחים, כמפורט לעיל, נקבע על ידי הקבוצה ויועצי הביטוח של הקבוצה (שהינם מהמובילים בשוק) ובהתאם לנהוג ולמקובל בענפים בהם היא פועלת ולגבי עסקים דומים בישראל. להערכת החברה, נכון למועד הדוח, על פי המקובל בשוק הביטוח ובענפים בהם היא פועלת ובשים לב לסיכונים בפניהם היא חשופה, מערך הביטוח שלה נאות.

22.3. פעילות הקבוצה בשטחי יהודה ושומרון

ביום 12 בפברואר 2020 פרסמה נציבות זכויות האדם של האו"ם דוח (להלן בסעיף זה: ה"דוח") הכולל רשימת עסקים המעורבים בפעילויות אשר לטענת הדוח מעלות חשש ספציפי לעניין הפרה של זכויות אדם בשטחי יהודה ושומרון, בחלוקה לפעילויות מסויימות. במסגרת זו נכללה החברה ברשימה כאמור, ביחס לפעילויות המסווגות כ-"אספקת שירותים ואמצעים תומכים לקיום ותחזוק התיישבויות, לרבות תחבורה" וביחס לפעילות מסוג "שימוש במשאבי טבע, בפרט מים ואדמה, למטרות מסחריות". להבנת החברה עיקר הסיווג כאמור נובע מן המחצבה אותה מפעילה הקבוצה בשטחי יהודה ושומרון (מחצבת נטוף) ומפעלי ההמשך בתחומה (לפרטים ראו סעיף 11.11.1 לעיל). להערכת החברה במועד דיווח זה, להכללת החברה ברשימה שבדוח לא צפויה להיות השפעה מהותית על החברה.

23. הסכמים מהותיים

לתיאור כתבי השיפוי והפטור שניתנו לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, ראו הפירוט הניתן ביחס לתקנה 29א' בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה. לתיאור הסכמים מהותיים בתחומי הפעילות של החברה ראו תיאור תחומי הפעילות בסעיפים 9 - 13 לעיל.

24. הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים מהותיים בהם מעורבת הקבוצה ראו ביאור 28 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

25. רכוש קבוע ומתקנים

לקבוצה מקרקעין, רכוש קבוע ומתקנים המשמשים אותה במגוון תחומי פעילותה, כמפורט להלן:

25.1.1. 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.

25.1.2. מבנה תעשייה ומשרדים בן 2 קומות בשטח של כ-4,700 מ"ר 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 המבנה מושכר לצדדי ג' שאינם קשורים לחברה בעבור דמי שכירות חודשיים בהיקף זניח (לפרטים נוספים ראו סעיף 12.14.4 לעיל).

25.1.3. לצורך פעילות הקבוצה בתחום התעשייה, מפעילה הקבוצה, בין היתר, מפעלי בטון, מפעלי אספלט, מפעל ייצור מלט בשיטת ערבוב וטחינת חומרי גלם, מפעל צנרת ומפעל מוצרים טרומיים הממוקמים באתרים קבועים ברחבי מדינת ישראל, על קרקעות אשר את מרביתן חוכרת הקבוצה לתקופות ארוכות (לפרטים נוספים בעניין מפעלי הקבוצה, כאמור ראו סעיף 11.2 לעיל). כמו כן, לקבוצה מספר מפעלי בטון הממוקמים באתרי הבנייה והביצוע בפרויקטים מסויימים. כמו כן, מפעילה הקבוצה ציוד חציבה, גריסה, ניפוי ושיטה. בנוסף מפעילה הקבוצה ציוד לפיזור אספלט וכן משאיות קלות וכבדות לשינוע חומרי גלם.

25.1.4. בנוסף, הקבוצה מחזיקה בזכויות במספר מגרשים (בעיקר קרקעות חקלאיות) ברחבי הארץ שאינן משמשות לפעילויות הקבוצה ואינן מושכרות לצדדים שלישיים.¹⁹ שווי הזכויות האמורות זניח לפעילות הקבוצה.

25.1.5. יצוין, כי זכויות הקבוצה בחלק קטן מנכסי המקרקעין המשמשים את הקבוצה לפעילותה, אינן מוסדרות עד תום. כך למשל, ביחס לחלק מהנכסים האמורים מחזיקה הקבוצה בחוזי חכירה ו/או פיתוח עם המינהל שתוקפם פג ו/או בהסכמי פיתוח ו/או בהסכמים אחרים אשר לא הושלמו כל התנאים ואבני הדרך הנקובים במסגרתם. בנוסף, בחלק מהמקרים לא נסתיימו הליכי הסדרת רישום זכויות הקבוצה במקרקעין המשמשים לפעילותה ו/או הליכי הסדרת רישום זכויות צדדים שלישיים מהם רכשה הקבוצה את זכויותיה בנכסים כאמור וכן טרם נסתיימו הליכים נלווים נוספים מול רשויות שונות. הקבוצה פועלת מול הגורמים הרלוונטיים להסדרת זכויותיה כאמור ולהערכתה במועד הדוח, לקבוצה אין חשיפה מהותית כתוצאה מכך.

25.1.6. בנוסף לקבוצה רכוש קבוע המשמש לפעילותה השוטפת לרבות כלי רכב, ריהוט וציוד משרדי. יצוין, כי מערכות המחשוב בקבוצה כוללת מערכת ERP (מערכת תכנון משאבי הארגון) מתקדמת המאחדת את כלל מערכות המידע של הקבוצה.

25.1.7. לפרטים נוספים אודות רכוש קבוע של הקבוצה (לרבות נכסי מקרקעין) ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

26. 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, פרויקטי PPP ולוגיסטיקה, 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.

19 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 12.6.3.1 לעיל.

26.1. תעשייה

בכוונת הקבוצה לפעול להמשך שיפור איכות המוצרים המיוצרים כיום על ידי חברות הקבוצה וכן לפעול לשיפור איכות השירות והתאמתו לצרכים המשתנים. בנוסף, בכוונת החברה להמשיך ולפתח את תחומי ליבת הפעילות תוך ניסיון להרחבת סל המוצרים בתחום זה כמו גם הרחבת מעגל הלקוחות.

כמו כן, בכוונת הקבוצה להמשיך בפעולות לשיפור הליכי הייצור, מציאת מקורות חלופיים זולים יותר לחומרי הגלם בהם היא עושה שימוש ולפעול להגדלת כושר הייצור שלה בתחום זה בין היתר על ידי הקמת מפעלי תעשייה יעודיים נוספים לייצור חומרי הגלם הדרושים לקבוצה לצרכי פעילותה בתחום, כמו גם שיפור והוזלת עלויות שינוע החומרים בין מפעלי הקבוצה וללקוחותיה.

26.2. תשתיות

בכוונת הקבוצה לשמור על הובלה בתחום זה (בעיקר בתחום התחבורה היבשתית, לרבות הסעת המונים, והימית) תוך התמקדות במספר פרויקטים גדולים בהם דרישות הפרויקט כוללות תכנון וטיפול סטטוטורי, פרויקטים של תכנון-ביצוע ופרויקטים במימון פרטי, ביחס להם, לקבוצה יתרון יחסי.

26.3. 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.

26.4. 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. בכוונת הקבוצה להמשיך לפתח את רשת עד 120 ולהציבה כמותג מוביל בתחום הדיור המוגן, לממש את מלוא הזכויות הגלומות בנכסים שבבעלותה וכן לאתר נכסים נוספים להרחבת הרשת.

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

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

26.5. לוגיסטיקה

בכוונת הקבוצה לפעול להרחבת פעילותה בתחום.

בכוונת החברה להרחיב את פעילותה בתחום האנרגיות המתחדשות, פיתוח פעילויות חיפוש והפעלה בתחומי הנפט בישראל והשתתפות במכרזי תשתיות להתפלת מי ים.

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

27. דיון בגורמי סיכון

27.1. גורמי סיכון מקרו כלכליים

27.1.1. 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, אירועים שעשויים לגרום לפגיעה מהותית בתוצאותיה הכספיות של החברה. לפרטים אודות השפעות התדרדרות המצב הבטחוני בישראל עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל בחודש אוקטובר 2023 והימשכותה בשנת 2024 על תחומי הפעילות ראו התיאור בכל תחום פעילות וסעיף 8.1.10 לחלק זה לעיל.

27.1.2. האטה ומיתון במשק ואי ודאות כלכלית

הפעילות בכל תחומי הפעילות של הקבוצה מושפעת באופן ניכר מהמצב הכלכלי השורר בישראל ובמדינות נוספות בהן פועלת הקבוצה. האטה, מיתון ואי ודאות 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.

27.1.3. מגבלת אשראי בישראל

הקבוצה צורכת אשראי בהיקף ניכר ממוסדות בנקאיים בישראל. הקשחת מדיניות המוסדות הבנקאיים במתן אשראי לתחומי הפעילות של החברה (ובכלל זה נדל"ן ותשתיות), בין מכח רגולציה החלה עליהם ובין מכח החלטה עסקית של הגורמים האמורים, עלולה להוביל להשפעה שלילית על עלויות המימון של הקבוצה, על יכולת גיוס הלוואות חדשות ועל יכולת הקבוצה למחזר הלוואות ומסגרות אשראי קיימות.

27.1.4. חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית

עלייה בשיעור הריבית במשק גורמת לעלייה בשיעור הריבית בהלוואות בריבית משתנה שניטלו על ידי החברה וכן לעליה בשיעור הריבית בהלוואות חדשות בריבית קבועה (לרבות מחזור חוב). הדבר מוביל לעלייה בהוצאות המימון של החברה ועלול להוביל לפגיעה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה וזאת בנוסף להשפעה כוללת של עלייה בריבית על כלל המשק, לרבות לקוחות החברה. יצויין, כי החברה בוחנת אפשרויות למחזור אשראי בהתאם לתנאי השוק.

27.1.5. 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. החברה בוחנת את התקשרויות החברה בהן קיימת חשיפה לעליית המדד, ככל שקיימות (בשל העדר הגנה בהסכם או הגנה חלקית) ותפעל להפחתת הסיכונים בענין זה בדרך של שינוי תנאי התקשרות ו/או עסקאות הגנה.

27.2. גורמי סיכון ענפיים

27.2.1. 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 הפלסטינית ובשל מדיניות הממשלה המשתנה מעת לעת בענין היקף ההעסקה של עובדים זרים במשק בכלל ובענף בפרט. כך לדוגמא וכפי שתואר לעיל, עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל הטילה הממשלה הגבלות חמורות על כניסת פועלים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של כניסת עובדים מעזה. מדיניות זו הביאה לגידול בעלויות שכר עבודת הפועלים בתחום ולהארכת משך הביצוע. צמצום כח האדם או עלייה בעלויות העסקת כח האדם עלולים לפגוע בתוצאות הקבוצה. כמו כן, עלולה להיפגע יכולת הקבוצה לעמוד בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים. לפרטים נוספים והתפתחויות אודות עניין העובדים הזרים ראו סעיף 9.1.5 לחלק זה לעיל.

27.2.2. זמינות חומרי גלם

שיבושים באספקת חומרי גלם שונים לרבות מוצרים מיובאים כתוצאה משביתות בנמלים או מוצרים המיוצרים בארץ, כתוצאה משביתה של ארגוני עובדים ו/או עיכובים אחרים באספקה, עלולים להביא לעיכוב או להפסקה בביצוע של פרויקטים או של פעילויותיה של הקבוצה. יוער כי מרבית חומרי הגלם המיובאים על ידי החברה לצרכיה מיובאים מאזור אגן הים התיכון עם זאת קיימת חשיפה לעליית מחירי היבוא של יתרת חומרי הגלם המיובאים דרך ים סוף, עקב המשבר בים סוף שהחל עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל.

27.2.3. התייקרות חומרי הגלם ותשומות הבנייה ואי קבלת ביטוי מספק במדד תשומות הבנייה והסלילה

עלייה במחירי תשומות עיקריות, לרבות מחיר הנפט ונגזרותיו, מחיר הברזל ומוצרי המתכת, מחירי הבטון, מחירי האבן ועלויות שכר העבודה, גורמים לעלייה במדד תשומות הבנייה וסלילה. לרוב, צמודים חוזי הביצוע של הקבוצה, בין היתר, למדדי תשומות הבנייה והסלילה. יחד עם זאת, אי קבלת ביטוי מספק במדדים אלו להתייקרויות חומרי הגלם בפועל, או קבלת ביטוי מאוחר, עלול להשפיע לרעה על רווחיות הקבוצה.

בנוסף, עלייה במחירי השינוע - ימי, אווירי ויבשתי מובילה להתייקרות תשומות הייצור של הקבוצה ועלולה להוביל לפגיעה בתוצאותיה הכספיות של הקבוצה.

27.2.4. 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.

27.2.5. ירידות מחירים של תוצרי הקבוצה בשוק תחרותי

אסטרטגיית תחרותית אגרסיבית של הורדת מחירים מצד חברות המתחרות בקבוצה (לרבות מצד חברות תשתיות זרות - 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.

27.2.6. **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.

27.2.7. **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 מסויימות, גניבה של נכסים ומידע של החברה, איסוף מודיעין על ידי גורמים עויינים לחברה ועוד. התממשות סיכון כאמור עלול להוביל לפגיעה מהותית בתוצאותיה העסקיות של החברה. יצוין כי בנוסף למחלקה ייעודית פנימית בחברה לנושא אבטחת מידע וסייבר, החברה מקבלת ייעוץ שוטף ממומחים חיצוניים בתחום.

27.3. **גורמי סיכון ייחודיים לקבוצה**

27.3.1. **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 המכר 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 המתוקצבים. 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 ואף פרסמו המלצות בנושא - ראו בהקשר זה סעיף 11.2.2.5 ואילך לעיל.

27.3.2. 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 - "שיקולי ריכוזיות כלל משקית ושיקולי תחרותיות ענפית בהקצאת זכויות", אשר נכנס לתוקף בחודש דצמבר 2014 נחלק בכללותו לשני נושאים עיקריים:

27.3.2.1. 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 מאסדר²⁰ את הזכות האמורה אלא לאחר שהתייעץ עם הממונה על התחרות. בהתאם, מעת לעת מפרסמת הממונה על התחרות את רשימת הזכויות המעודכנת. במסגרת הזכויות הרלוונטיות לקבוצה נקבה הממונה בזכויות להחזקת כביש ומתן שירות בו לרבות של כבישי אגרה, רכבות קלות וזכויות לגביהן מוענק רישיון חיצוב ו/או חיפוש. 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. לפרטים אודות המלצה למנוע את השתתפותה של החברה במכרזים להפעלת מחצבות ראו סעיף 11.2.2.7 לעיל.

27.3.2.2. שיקולי ריכוזיות כלל משקית בהקצאת זכויות

על פי חוק הריכוזיות, מאסדר אשר מוקנית לו על פי הדין הסמכות להקצות "זכות" (רישיון או חוזה או החזקה משמעותית כהגדרתה בחוק) בתחום תשתית חיונית נדרש בעת קבלת החלטה על הקצאת/אי הקצאת זכות כאמור ל"גורם ריכוזי" (כהגדרתו בחוק הריכוזיות) לשקול שיקולים של ריכוזיות כלל משקית. ככל שהמאסדר מבקש להקצות לגורם הריכוזי זכות בתחום תשתית חיונית, הוא נדרש להתייעץ עם הוועדה לצמצום הריכוזיות בנושא זה.

בהתאם לחוק "גורם ריכוזי" הינו גורם המתקיים בו אחד מהתנאים להלן: (1) גוף פיננסי משמעותי (כהגדרתו בחוק הריכוזיות); תאגיד ריאלי משמעותי (כהגדרתו בחוק הריכוזיות);

20 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.

(2) גורם בעל השפעה בתחום השידורים או בעיתונות הכתובה; (3) גורם שהיקף הפעילות המצטבר שלו או של קבוצת המחזיקים שאליה הוא משתייך, בתחום תשתית חיונית, עולה על מחצית מכלל הפעילות באותו תחום; (4) גורם שהוא או קבוצת המחזיקים שאליה הוא משתייך בעלי זכות בלפחות ארבעה תחומי תשתית חיונית, באמצעות לפחות עשרה רישיונות או חוזים.

ביום 3 במרס 2019 פרסמה רשות התחרות מתודולוגיה לבחינת ריכוזיות כלל משקית אשר נועדה לשמש ככלי מנחה להפעלת שיקול דעתה של הוועדה עת היא נדרשת ליעץ למאסדר בהקצאת זכות, במטרה להבטיח שתי תכליות עיקריות: האחת, קבלת החלטות ראויות לאור מטרות חוק הריכוזיות ורוחו - צמצום הריכוזיות הכלל-משקית על השלכותיה השליליות על המשק, ובו-בזמן לאפשר הקצאת זכות לגורם ריכוזי בנסיבות בהן הקצאתה לגורם זה צפויה להועיל לענף ולמשק; והשנייה, הגדלת הוודאות והשקיפות באשר לשיקולים שמנחים את הוועדה כמתחייב מעקרונות הדין המינהלי.

ביום 2 במרס 2021 פרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות (להלן: **"הוועדה"**) עדכון לרשימת הגורמים הריכוזיים (להלן: **"הרשימה"**) ואשר במסגרתו נכללות החברה (ולפיכך אף כלל החברות בקבוצה וכן היחידים בעלי השליטה בחברה) במסגרת הרשימה כגורם ריכוזי בהתאם לחוק. החברה נכללה ברשימה מכח סעיף 4(א)(3) לחוק, המתייחס לגורם ש- "הוא או קבוצת המחזיקים שאליה הוא משתייך בעלי זכות בלפחות ארבעה תחומי תשתית חיונית, באמצעות לפחות עשרה רישיונות או חוזים". למועד דוח זה נכללת החברה ברשימה גם מכח סעיף 4(א)(2) לחוק המתייחס לגורם ש- "היקף הפעילות המצטבר שלו או של קבוצת המחזיקים שאליה הוא משתייך, בתחום תשתית חיונית, עולה על מחצית מכלל הפעילות באותו תחום" (בהתייחס לקו האדום של הרכבת הקלה בירושלים אותו מפעילה הקבוצה, באמצעות חברה בת בבעלות החברה ושותף צד ג' לא קשור בחלקים שווים, החל מחודש אפריל 2021).

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

הכללת החברה ברשימה עלולה להגביל את יכולתה של החברה לזכות במכרזים המתפרסמים על ידי מדינת ישראל וזרועותיה הנוגעים לקבלת זכות (כהגדרת זכות כאמור) בתחום תשתית חיונית (כהגדרת מונח זה בחוק) לאור חובת המאסדר לשקול שיקולי ריכוזיות כלל משקית ולהתייעץ עם הוועדה, כאמור לעיל, בטרם הענקת זכות לחברה עקב הכללתה ברשימה האמורה. ככל שהוועדה תקבל החלטה כי על מאסדר רלוונטי לשקול שיקולי ריכוזיות ביחס לקבוצה בבואו להעניק לה זכות ו/או להתנות הענקה זו בתנאים או להימנע מהענקתה והמאסדר הרלוונטי יחליט כאמור, עקב כך, עלולה להיות לכך השפעה מהותית על החברה, שכן הדבר עשוי למנוע ממנה קבלת זכויות בתחומי תשתית חיונית הכלולים בגדרו של החוק בתחומי פעילותה של החברה ובתחומי תשתית נוספים המפורטים בחוק. לפרטים אודות החלטות ספציפיות של הוועדה ביחס לחברה ראו סעיף 27.3.2.3 להלן.

27.3.2.3. עמדות הועדה לצמצום הריכוזיות בדבר השתתפות החברה במכרזים

בהמשך לאמור בסעיף 27.3.2.2, פרסמה בשנים האחרונות הועדה את עמדתה ביחס להשתתפותה של החברה במכרזים ביחס לביצוע והפעלת או רכישת פרויקטי ומתקני תשתית, בהמשך לפניית להיוועצות שבוצעו אליה, בין היתר על ידי רשות החברות, ועדות מכרזים בינמשרדיות ורשויות רגולטוריות.

במרבית המקרים, לא נמנעה השתתפותה של החברה במכרזים כאמור, אף אם הוטלו על ההשתתפות מגבלות (הקשורות לרוב במצב בו תזכה החברה במכרז רלוונטי אחר).

כך, בשנת הדוח, בחודש מאי 2024 פרסמה הועדה, בהמשך לבקשה שהופנתה אליה על ידי נת"ע, את עמדתה ביחס להשתתפות החברה במכרז להפעלת הקו הירוק ולהפעלת הקו הסגול של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב שפרסמה נת"ע. הועדה קבעה כי על אף העובדה שזכייתה של החברה במכרז צפויה להגדיל את הריכוזיות הכלל משקית שלה ואת הריכוזיות במשק, נוכח חשיבותו של המכרז למשק ולרווחת הציבור - הרי שהיתרונות שבהתמודדותה במכרז של חברה מנוסה כמו החברה, גוברים על החששות מסוגיית הריכוזיות הכלל משקית ומשכך לדעת הועדה יש לאפשר את השתתפותה של החברה במכרז. החברה לא זכתה במכרז הפעלה זה.

בהקשר זה יצוין כי בחודש יולי 2024 פרסמה הועדה, בהמשך לבקשה שהופנתה אליה על ידי ועדת המכרזים של פרויקט הנתיבים המהירים בגוש דן, התייחסות ביחס להשתתפות החברה במכרז למימון, תכנון, הקמה הפעלה ותחזוקה של שלב ב' של פרויקט הנתיבים המהירים בגוש דן - כביש. הועדה המליצה לוועדת המכרזים לשוב ולהיוועץ בה שוב ביחס להשתתפות החברה במכרז, ככל שהחברה תזכה במכרז ההפעלה של הקוויים הירוק והסגול של הרכבת הקלה בגוש דן, מה שיאפשר לוועדה לבחון היבטי ריכוזיות כלל משקית באופן עדכני יותר.

לפרטים אודות המלצה לפסול את השתתפותה של החברה במכרזים להפעלת מחצבות ראו סעיף 11.2.2.7 לעיל.

27.3.3. 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 והזכויות כתוצאה מגורמים שונים, לרבות שינויי חקיקה, שינויים בתכניות סטטוטוריות, הפרת תנאי הרישיונות, שינוי בפרשנות הרישיונות וההיתרים השונים והליכים משפטיים.

27.3.4. 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 וכן עשויות להשית עליה הוצאות כספיות נכבדות לשם עמידה בהן. אי עמידה בחוקים ובתקנות איכות הסביבה עלולה להביא לנקיטת פעולות אכיפה מצד המשרד לאיכות הסביבה ולתביעות אזרחיות, וכתוצאה מכך לפגיעה בתוצאות פעילותה של הקבוצה בכל אחד מתחומי הפעילות.

27.3.5. שונות גיאולוגית באתרי המחצבות של הקבוצה

לקבוצה ידע רב ונרחב באשר לאיכות הקרקע לצורך חציבה במחצבות בהן היא פעילה וזאת מכח הניסיון רב השנים, אופן החציבה ואחידות יחסית של השכבות הגאולוגיות של החומר הנחצב. יחד עם זאת, קיימת שונות בתת הקרקע שלא ניתן לחזותה באופן מוחלט ולפיכך ייתכן כי עם המשך הליך החציבה והעמקה מתחת לשכבות הנחצבות כעת, יסתבר כי טיב החומר הנכרה יהיה שונה מהותית מהחומר הנכרה כיום. ככל שהחומר הנחצב מרוחק יותר מאיזורים הנחצבים כיום, גדל הסיכון לשונות החומר הנכרה. שונות כאמור עלולה להשפיע על הכנסות ו/או רווחיות הקבוצה.

27.3.6. הגבלת היכולת לגשת למכרזי תשתית נוספים בשל מגבלות מטעם המזמין

בפרויקטים רחבי היקף המבוצעים במספר שלבים, קובע לעיתים המזמין מגבלה על כמות המקטעים באותו פרויקט אשר מורשה גוף אחד לבצע. התגברות מגמה זו ו/או מגבלות עתידיות על מספר מכרזים ו/או פרויקטים אשר קבוצה יחידה יכולה להשתתף בהם (אף אם אינם קשורים זה לזה), עלולה לפגוע בהכנסות ו/או ברווחיות הקבוצה.

27.4. להלן הערכת הנהלת הקבוצה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון האמורים בסעיף 27 לעיל על הקבוצה:

מידת ההשפעה של הגורם על הקבוצה			גורם הסיכון
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
			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
			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 של תוצרי הקבוצה
		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



תשתית לחיים טובים יותר

חלק ב'

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
ליום 31.12.2024**



שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב

ענייני התאגיד

ליום 31 בדצמבר 2024

דירקטוריון שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970. דוח הדירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בחלק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2024 (להלן: "חלק א"), המצורף לדוח זה וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "הדוחות הכספיים").

כל ההגדרות אשר נקבעו בפרק א' לדוח שנתי זה חלות גם ביחס לפרק זה, אלא אם צוין במפורש אחרת.

א'- הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. התאגיד וסביבתו העסקית

א. כללי

החברה פועלת באמצעות חברות בנות (החברה והחברות הבנות להלן: "הקבוצה" או "החברה") בתחומי התעשייה, התשתיות, הזכיינות, הנדל"ן, הלוגיסטיקה 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. במסגרת פעילותה כיום, הקבוצה מעורבת בביצוע פרויקטים מגוונים להקמת תשתיות בארץ כגון: הקמת מסילות ומערכות לרכבות קלות והפעלתן, סלילת כבישים, בניית מחלפים, מנהרות, גשרים ועבודות משולבות. כחלק מפעילות זו, מתמודדת הקבוצה במכרזים להקמתם ולתפעולם לתקופות זמן ארוכות, של פרויקטים בהיקפים שונים, במודל של זכיינות. בנוסף, פועלת הקבוצה בתחום התעשייה, בכרייה וחציבה להפקת חומרי מחצבה וכן בייצור והובלה של מלט ושל מוצרי בטון ואספלט, ברזל לבניין וצנרת ייעודית. כמו כן, לקבוצה פעילות בתחום הנדל"ן, מכירה או השכרה של דירות למגורים ושטחי משרדים ומסחר ופעילות בתחום הדיור המוגן. החל משנת 2022 פועלת החברה גם בתחום הלוגיסטיקה, בעיקר במתן שירותי שילוח בינלאומי מסוגים שונים, עמילות מכס, שירותי אחסנה, ניהול מלאי, והפצה.

ב. תחומי פעילות של הקבוצה

הקבוצה פועלת בחמישה תחומי פעילות עיקריים, המדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה (לפרטים ראו באור 34 לדוחות הכספיים):

1. **תעשייה** - ייצור, יבוא, מכירה ושינוע של חומרי גלם - ייצור ואספקה של חומרי גלם שונים לענף הבניה והתשתיות לרבות חומרי מחצבה, בטון מובא, אספלט, מלט, ברזל לבניין, צנרת ואלמנטים טרומיים.
2. **תשתיות** - ביצוע פרויקטים של הקמת תשתיות ומבנים בארץ, לרבות בניית גשרים, מחלפים, סלילת כבישים, מערכות רכבתיות, עבודות ימיות, בניה למגורים, בניה ציבורית, בניה מסחרית ועוד.

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

4. **נדל"ן** - פעילות בתחום ייזום, תכנון, הקמה ומכירה או השכרה של דירות למגורים שטחי מסחר ומשרדים ופעילות בתחום הדיור המוגן.

5. **לוגיסטיקה** - פעילות בתחום מתן שירותי שילוח בינלאומי מסוגים שונים, עמילות מכס, משלוחים רגישים, שירותי אחסון, ניהול מלאי והפצה.

בנוסף, לקבוצה פעילויות עסקיות נוספות אשר אינן עולות לכדי מגזרים ברי דיווח, המדווחות תחת סעיפים אחרים, הכוללות, בין היתר, פעילות בתחום חיפושי נפט וגז. לפרטים נוספים אודות פעילויות נוספות של הקבוצה ראו סעיף 14 לדוח התקופתי השנתי.

ג. ארועים מיוחדים

1. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת פתע רצחנית ונפשעת נגד מדינת ישראל. המתקפה מרצועת עזה כללה חדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל תוך שהם מבצעים מעשי רצח המוניים וחטיפת אזרחים ישראלים וזרים. בעקבות המתקפה נכנסה ישראל למלחמת "חרבות ברזל" ופתחה בתמרון רחב היקף בשטח רצועת עזה. במקביל, בגבול הצפוני של המדינה, לאחר חודשים של התקפות באמצעות טילים וכלי טייס זעירים מאת ארגון הטרור חיזבאללה החלה מדינת ישראל תמרון קרקעי בשטח לבנון. בנוסף לכל אלה החלו מתקפות על ספינות ישראליות ו/או ספינות המיועדות להגיע לישראל העוברות בים אדום, על ידי כוחות חותיים בתימן ולאורך כל שנת 2024 וכן בחודשים הראשונים של 2025 התנועה הימית בים האדום חווה פגיעה קשה בשל כך. עוד בוצעו במהלך 2024 מתקפות באמצעות טילים וכטב"מים על ידי אירן, החותיים ומיליציות עירקיות.

בעקבות אירועי אוקטובר 2023 הקשים הוכרז מצב מלחמה, בוצע גיוס מילואים נרחב, פונו ישובים רבים הן מעוטף עזה והן מגבול הצפון וכן, ננקטו פעולות לשם שמירה על בטחון הציבור, ביניהן, הטלת מגבלות על מקומות עבודה ומערכת החינוך בהתאם לקרבתם לאזורי הלחימה, מגבלות אשר משתנות מעת לעת בהתאם להנחיות המערכת הבטחונית.

המלחמה נמשכה בעצימות לאורך כל שנת 2024, כאשר הפסקת אש אל מול לבנון נכנסה לתוקף בסוף חודש נובמבר 2024 והפסקת אש זמנית ברצועת עזה נכנסה לתוקף ב-19 בינואר 2025. במחצית השנייה של 2024 החלה חזרה הדרגתית וחלקית של תושבים לישובים מסוימים בעוטף עזה, כאשר ברבעון האחרון של 2024 חל קיטון בהיקפי גיוס המילואים.

ההשפעה השלילית של המצב הבטחוני כאמור, הובילה לפגיעה במידה שונה בכלל תחומי הפעילות של החברה. פעילות החברה במגזרי התשתיות והתעשייה הואטה כתוצאה ממחסור בכח אדם בשל גיוס ללחימה של חלק מעובדי החברה לפרקי זמן שונים, מחסור בעובדים זרים (אשר חלקם עזבו לארץ מוצאם), איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלשתינאית בשטחי ישראל והיעדר פעילות או פעילות חלקית של קבלני משנה ושל לקוחות החברה. בנוסף, לאור המגבלות שהוטלו על ידי רשויות המדינה, לא ניתן היה לפעול בתקופות שונות, באופן חלקי או מלא, במספר אתרי בנייה ובחלק ממפעלי התעשייה של החברה. כפועל יוצא מההאטה הכללית של ענף הבנייה והתשתיות הורגשה ירידה בביקוש לחומרי תעשייה ובנוסף חלק מלקוחות החברה התקשו לעמוד בתנאי התשלום המוסכמים ופנו לחברה בבקשה

לביצוע פריסת חוב בהיקפים לא מהותיים, נכון למועד הדוח החברה לא מזהה בהקשר זה ארועים חריגים. השפעות נוספות של המלחמה, על מגזרי פעילות אחרים של החברה, כוללות ירידה בפעילות השילוח הבינלאומי וירידה בהיקף עסקאות הנדל"ן בחודשים הראשונים של המלחמה אשר התאוששה בחודשים האחרונים של השנה.

בעקבות המצב מקיימת החברה מעקב אחר פרמטרים המוגדרים כנקודות מפתח כגון נוכחות עובדים, מצב המכירות, סטטוס הגבייה והבטחות ועוד. בנוסף החברה בוחנת כל העת תרחישים שונים באשר לתזרים המזומנים החזוי, לרבות במצבי קיצון, תוך הקפדה על שמירת כרית מזומנים משמעותית. כמו כן הקימה החברה תאגיד כוח אדם לעובדים זרים בענף הבנייה על מנת להתגבר על המחסור שנוצר.

הצמצום בהיקף המכירות והביצוע כאמור לעיל וההשלכות הצפויות מן האמור על יכולת החברה לעמוד בלוחות זמנים ביחס לפרויקטים המבוצעים על ידה, בעלויות מתוכננות של פרויקטים כאמור ועל פרמטרים נוספים המשפיעים על פעילות החברה, תלויות במידה רבה במשך והתארכות מצב הלחימה. נכון למועד דוח זה, אין פתרון מערכתי של מדינת ישראל לענף הבנייה, וכמו כן, טרם הוסכמו מתווים הנותנים מענים פרטניים לחלק מהפרויקטים הלאומיים אותם מבצעת החברה. עדכון אומדני הפרויקטים השוטף משקף גם את השפעות המלחמה תוך כדי העמסת עלויות צפויות נוספות הנובעות ככל שישנן, בין היתר, מהאמור לעיל כשמנגד עודכנו באופן חלקי הכנסות אשר עשויות לנבוע מאת מזמיני העבודה הרלוונטיים במסגרת פיצוי בשל המלחמה והמגבלות שהוטלו וזאת ככול שביכולתה לאמוד הכנסות אלו ברמת הוודאות הנדרשת.

לאור האמור לעיל להערכת החברה, ככל שהמלחמה תמשך וככל ולא יגובש מתווה לתמיכה מדינית נאותה בענף הבנייה והתשתיות או פתרון נקודתי בפרויקטים הלאומיים, ישנה השפעה לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה שהחלה ברבעון האחרון לשנת 2023, ועלולה להיות לכך השפעה לרעה עד אמצע שנת 2025. יחד עם זאת, לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה, נוכח יתרות המזומנים הגבוהות שלה ויכולתה לגייס חוב/הון נוסף ככל שיידרש (בין היתר לאור העובדה שבבעלות החברה נכסים משמעותיים שאין בגינם חוב).

נכון למועד זה, אומדן השפעות המלחמה על תוצאותיה העסקיות מתעדכן מעת לעת, יחד עם זאת אין ביכולתה לאמוד את היקף ההשפעה של המצב המלחמתי על תוצאות פעילותה ככל ומצב המלחמה יתחדש. החברה תמשיך לנקוט בפעולות משמעותיות, ככל יכולתה, לצמצום ההשפעה, כאמור.

הערכות החברה בקשר עם היבטים פיננסיים בהתמודדות העתידית עם המשבר הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, לרבות קצב ואופן התקדמות הלחימה, עוצמת ומשך המשבר הכלכלי שיתפתח בישראל, שינויים מהותיים בשוקי ההון ובמערכת הבנקאית כתוצאה מן האמור ועוד.

2. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח הכספי

ראה באור 28א' לדוחות הכספיים.

3. המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי מאזן הקבוצה:

א. נכסים שוטפים

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		סך השינוי השנתי		הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2023
	2024	2023			
	במיליוני ש"ח		ב- %		
מזומנים ושווי מזומנים	678	820	(142)	(17%)	ראה סעיף 5 להלן, ניתוח של תזרים המזומנים
פקדונות בתאגידים בנקאיים ופיננסים	121	148	(27)	(18%)	עיקר הירידה בגין פרעון פקדונות אשר מוגבלים במסגרת הסכמי מימון
לקוחות והכנסות לקבל	1,612	1,252	360	29%	העליה נובעת מהתגברות הפעילות בחודשים האחרונים של שנת 2024 אל מול הירידה בפעילות בסוף 2023 לאור מלחמת חרבות ברזל
מלאי בניינים ודירות למכירה	601	242	359	148%	עיקר העליה הינה בגין מיון ההשקעות בפרויקט באר יעקב מסעיף מלאי קרקעות לבנייה עם תחילת העבודות הביצוע והשיווק בפרויקט (ראה באור 8 לדוחות הכספיים)
נכסים פיננסים	378	367	11	3%	ללא שינוי מהותי. היתרה הינה בהתאם למודלים העסקיים של הפרויקטים השונים (ראה באור 10 לדוחות הכספיים)
חייבים ויתרות חובה ואחרים	580	635	(55)	(9%)	עיקר הירידה היא בסעיפי המלאי ובחוב לשותפים בפעילויות הקמה משותפות
סה"כ נכסים שוטפים	3,970	3,464	506	15%	

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		סך השינוי השנתי		הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2023
	2023	2024			
	במיליוני ש"ח		ב- %		
מלאי קרקעות לבניה ודירות להשכרה	1,516	1,834	(318)	(17%)	עיקר הירידה היא לאור מיון השקעות בפרויקט באר יעקב כאמור בסעיף מלאי בניינים ודירות למכירה לעיל (לפרוט ראה באור 9 לדוחות הכספיים
נכסים פיננסיים	3,227	3,313	(86)	(3%)	ללא שינוי מהותי. היתרה הינה בהתאם למודלים העסקיים של הפרויקטים השונים (ראה באור 10 לדוחות הכספיים)
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	67	103	(36)	(35%)	גובה ההשקעה מבוססת על שווי המסחר בבורסה של מניות בית זיקוק אשדוד (ראה באור 17 לדוחות הכספיים)
נכסי זכות שימוש	398	377	21	6%	ראה באור 11 לדוחות הכספיים
נכסים בלתי מוחשיים	580	601	(21)	(3%)	עיקר הירידה היא בגין הפחתה של נכסים בהתאם לאורך החיים שנקבע להם (לפרוט ראה באור 13 לדוחות הכספיים)
מוניטין	298	299	(1)	-	לפרוט ראה באור 12 לדוחות הכספיים
רכוש קבוע	967	932	35	4%	הגידול נובע בגין רכישה וחיידוש של ציוד שוטף לצרכי הפעילות של החברה בכלל המגזרים
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	3,751	3,368	383	11%	הגידול נובע מהשקעות לפיתוח והקמה של בתי דיור מוגן וכן משערוך (נטו) של נכסים מניבים
השקעה בחברות מוחזקות	278	193	85	44%	עיקר הגידול נובע מהשקעות הון, בעיקר בדרך של הלוואות בעלים, בחברות (ראה באור 16 לדוחות הכספיים)
נכסים לא שוטפים אחרים	474	393	81	21%	עיקר הגידול נובע ממתן הלוואות לשותף בחברה מוחזקת (ראה באור 5א16 לדוחות הכספיים)
סה"כ נכסים לא שוטפים	11,556	11,413	143	1%	
סה"כ נכסים	15,526	14,877	649	4%	

ג. התחייבויות שוטפות

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		סך השינוי השנתי		הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2023
	2024	2023			
	במיליוני ש"ח		ב- %		
אשראי מתאגידים פיננסים	606	607	(1)	-	ללא שינוי מהותי
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	739	964	(225)	(23%)	הירידה הינה בעיקר מפרעון אשראי שהתקבל בפרויקטים זכיינים בהתאם ללוחות הסילוקין
התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה	192	302	(110)	(36%)	עיקר הירידה הינו בגין מימוש מקדמות שהתקבלו בפרויקטים בשל התקדמות העבודות
פקדונות מדיירים	663	636	27	4%	השינוי נובע מהחלפת פקדונות ומהצמדת הפקדונות הקיימים למדד
מקדמות מרוכשי דירות	22	37	(15)	(41%)	הירידה נובעת בשל התקדמות הבנייה בגין הפרויקטים באור יהודה ובת ים
ספקים	749	699	50	7%	העליה נובעת מהתגברות הפעילות בחודשים האחרונים של שנת 2024 אל מול הירידה בפעילות בסוף 2023 לאור מלחמת חרבות ברזל
זכאים ויתרות זכות שוטפות אחרות	379	429	(50)	(12%)	מחד ירידה בהתחייבויות משותפים בעסקאות משותפות ושינויים שוטפים במע"מ ומאידך עליה בחבויות המס ובהתחייבויות בגין נגזרים משובצים
סה"כ התחייבויות שוטפות	3,350	3,674	(324)	(9%)	

ד. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		סך השינוי השנתי		הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2023
	2024	2023			
	במיליוני ש"ח		ב- %		
הלוואות מתאגידיים בנקאיים	2,734	1,846	888	48%	עיקר הגידול נובע מאשראי למימון השקעות בהקמת בתים לדיור מוגן ומלקיחת הלוואה בסך 375 מיליון ש"ח כנגד מלאי דירות להשכרה
הלוואות לפרויקטי זכיינות	3,529	3,477	52	1%	העליה הינה בגין שיערוך שוטף של ההלוואות וכן מהגדלת מינוף, בהתאם להסכמי המימון, בפרויקט כביש 16
אגרות חוב	1,124	1,321	(197)	(15%)	ראה באור 24 לדוחות הכספיים וסעיף 6 להלן
התחייבות בגין חכירה	300	275	25	9%	ראה באור 11א לדוחות הכספיים
התחייבות למתן שירותי בניה	155	146	9	6%	התחייבות כחלק מרכישת הקרקע בפרויקט נדל"ן וכן לדיירים בפרויקטים של פינוי בינוי
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	50	54	(4)	(7%)	
מסים נדחים	327	319	8	3%	בעיקר בגין עתודה למס שנוצרה כנגד שיערוך נכסי דיור מוגן ונכסי נדל"ן אחרים
התחייבויות לא שוטפות אחרות	94	63	31	49%	עיקר הגידול הינו בסעיף התחייבויות בגין נגזרים משובצים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	8,313	7,501	812	11%	
סה"כ התחייבויות	11,663	11,175	488	4%	

ה. הון

הסברי החברה לשינויים ביחס לדוח השנתי 2022	סך השינוי השנתי		יתרה ליום 31 בדצמבר		סה"כ הון
			2023	2024	
	ב- %	במיליוני ש"ח			
השינוי נובע בעיקר מצבירת רווחים שוטפים מחד ומאידך ירידה בקרנות הון בגין נגזרים משובצים והשפעה על הרווח הכולל האחר של ההשקעה במניות בית זיקוק אשדוד המבוססת על שווי המסחר של מניות אלו בבורסה לתאריך הדוחות הכספיים	4%	161	3,702	3,863	

4. תוצאות הפעילות העסקית

להלן תמצית נתונים אודות התוצאות העסקיות:

השינוי השנתי בין 2023 ל-2024		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
		2022	2023	2024		
ב- %	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח				
(2%)	(122)	4,548	5,207	5,085	א	הכנסות
(3%)	(138)	3,803	4,483	4,345		עלות ההכנסות
2%	16	745	724	740	ב	רווח גולמי
		16.4%	13.9%	14.6%		אחוז הרווח הגולמי
(8%)	(4)	38	50	46	ג	הוצאות מכירה ושיווק
1%	2	246	290	292	ד	הוצאות הנהלה וכלליות
101%	99	147	98	197	ה	הכנסות אחרות נטו
24%	117	608	482	599		רווח תפעולי
24%	51	108	217	268	ו	הוצאות מימון נטו
25%	66	500	265	331		רווח לאחר מימון
(123%)	(27)	27	(22)	(49)	ז	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות
16%	39	527	243	282		רווח לפני מיסים על ההכנסה
16%	9	100	58	67	ח	מיסים על ההכנסה
16%	30	427	185	215		רווח נקי

דוח בדבר מגזרי הפעילות (מיליוני ש"ח)

שיעור הרווח		רווח		הכנסות		מגזר
2023	2024	2023	2024	2023	2024	
16%	15%	381	356	2,443	2,357	תעשייה
6%	6%	114	123	2,011	1,996	תשתיות
27%	34%	77	114	282	340	ייזום נדל"ן למגורים
36%	35%	94	97	258	280	זכיינות
8%	7%	35	30	453	446	שילוח ולוגיסטיקה
13%	13%	701	720	5,447	5,419	סה"כ לפני התאמות
						בניכוי הכנסות בין מגזריות:
				144	147	תעשייה
				93	181	תשתיות
				3	6	שילוח ולוגיסטיקה
		2	6			כללי
13%	14%	699	714	5,207	5,085	סה"כ

באורים לטבלת תוצאות הפעילות העסקית:

השינויים העיקריים בשנת 2024 לעומת שנת 2023

א. הכנסות

מחזור ההכנסות של הקבוצה ירד בכ-122 מיליון ש"ח לעומת שנת 2023. במגזר התעשייה יש ירידה בהכנסות של כ-89 מיליון ש"ח, שהם כ-4%, לעומת שנת 2023. עיקר הירידה נובעת מירידה בביקוש, בעיקר במחצית הראשונה של השנה, בעקבות מלחמת חרבות ברזל. ההכנסות מלקוחות חיצוניים במגזר התשתיות ירדו לעומת אשתקד בכ-103 מיליון ש"ח, בעיקר בשל האטה בביצועי הפרויקטים לאור השפעות המלחמה, בעיקר בגין המחסור בעובדים בענף. במגזר הנדל"ן יש גידול בהכנסות של 58 מיליון ש"ח, הנובעת מהתקדמות קצב מכירת הדירות בפרויקטים למגורים שהחברה מבצעת וכן מעליה בהכנסות מנכסים מניבים כתוצאה מפתחת מרכזים נוספים במהלך שנת 2023. במגזר הזכיינות ישנה עליה בהכנסות לעומת שנת 2023 של 22 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר של ההכנסות מתפעול כבישים. היקף ההכנסות במגזרי הלוגיסטיקה והזכיינות נותרו ללא שינוי מהותי לעומת אשתקד.

ב. רווח גולמי

הרווח הגולמי השנה גבוה בכ-16 מיליון ש"ח לעומת אשתקד ומסתכם ב-740 מיליון ש"ח. שיעור הרווחיות הממוצע בשנת 2024 עומד על כ-14.6% לעומת כ-13.9% בשנת 2023.

במגזרי התעשייה והתשתיות חלה ירידה בשיעור הרווח הגולמי, זאת בעיקר בשל השפעות ההאטה במשק בעקבות המלחמה וההגבלות שנוצרו בגינה ובכלל זה מחסור בכוח אדם בענף התשתיות וירידה בביקוש לחומרי התעשייה.

במגזר הנדל"ן, ישנה עלייה ברווח הגולמי לאור מהתקדמות קצב מכירת הדירות וכן מעליה בהכנסות מנכסים מניבים.

במגזר הזכיינות והלוגיסטיקה אין שינוי מהותי ברווח הגולמי לעומת אשתקד.

ג. הוצאות מכירה ושיווק

בשנת 2024 הסתכמו לסך של כ-46 מיליון ש"ח לעומת כ-50 מיליון ש"ח אשתקד וזאת כחלק מהתאמת עלויות שבוצעה לאור המלחמה.

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

בשנת 2024 הסתכמו לסך של 292 מיליון ש"ח לעומת סך של 290 מיליון ש"ח בשנת 2023. לפרוט ראה באור 33 לדוחות הכספיים.

ה. הכנסות (הוצאות) אחרות נטו

סך ההכנסות האחרות בשנת 2024 הם כ-197 מיליון ש"ח. הסכום כולל הכנסה בסך 87 מיליון ש"ח הנובעת מהשלמת רכישת חלקה של אוריין בפרויקט המרה"ס ומכירתה לקרן נוי (ראה באור 33 לדוחות הכספיים). בשנת 2024 הסעיף כולל הכנסות נטו בסך של כ-83 מיליון ש"ח בגין עליית ערך נדלן להשקעה (בשנת 2023 כ-95 מיליון ש"ח).

ו. מימון

הוצאות המימון נטו בשנת 2024 מסתכמות לסך של 268 מיליון ש"ח לעומת 217 מיליון ש"ח בשנת 2023.

העלייה בהוצאות המימון נובעת בעיקר מעליית שיעור הריבית במשק אשר החלה באמצע שנת 2022 והגיעה לשיאה במאי 2023, מתוספת הוצאות לאור גיוס אג"ח באוגוסט 2023 וכן מלקיחת הלוואה בתחילת 2024 כנגד מלאי דירות.

ז. רווחים (הפסדים) מחברות מוחזקות

בשנת 2024 החברה רשמה הפסדים נטו של 49 מיליון ש"ח (בשנת 2023 הפסד של 22 מיליון ש"ח). תוצאות השנה הושפעו בעיקר מרישום הפסד בסך 37 מיליון ש"ח בחברה המקימה פרויקט דיור בבית שמש אשר נוצר בין היתר מגידול בהוצאות לאור השפעות המלחמה.

ח. מיסים על ההכנסה

ראה באור 30 לדוחות הכספיים.

5. 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 2023		31 בדצמבר 2024		
% מסך המאזן	מיליוני ש"ח	% מסך המאזן	מיליוני ש"ח	
7.2%	1,073	6.3%	983	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים (כולל חלויות שוטפות בגין הלוואות)
1.4%	206	1.3%	205	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
2.0%	293	1%	157	חלויות שוטפות בגין הלוואות לפרויקטי זכיינות
12.4%	1,846	17.6%	2,734	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
8.9%	1,321	7.2%	1,124	אגרות חוב
23.4%	3,477	22.7%	3,529	הלוואות לזמן ארוך לפרויקטי זכיינות
55.3%	8,216	56.2%	8,732	סה"כ

א. עיקר הגידול נובע מאשראי למימון השקעות בהקמת בתים לדירור מוגן ומלקיחת הלוואה בסך 375 מיליון ש"ח כנגד מלאי דירות להשכרה.

ב. ניתוח תזרים המזומנים בשנת 2024 לעומת שנת 2023

1. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת – תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בשנת 2024 מסתכם ב-183 מיליון ש"ח לעומת תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בסך של 559 מיליון ש"ח בשנת 2023.

התזרים בשנת 2024 מושפע מגידול חוב לקוחות והכנסות לקבל בגין פרויקטים לאור העלייה בפעילות העסקית לקראת סוף השנה.

2. תזרים מזומנים מפעילות השקעה – תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בשנת 2024 הסתכם לסך של כ-254 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-269 מיליון ש"ח בשנת 2023.

השנה שימש התזרים לפעילות השקעה בעיקר להשקעות בדרך מתן הלוואות ישירות ועקיפות בחברות כלולות והשקעה בפיתוח נכסי דירור מוגן.

3. תזרים המזומנים מפעילות מימון – תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בשנת 2024 הסתכם בסך של 71 מיליון ש"ח לעומת תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בשנת 2023 בסך של כ-235 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים מפעילות מימון בשנת 2023 שימש בעיקר לפרעון של חוב פיננסי הן של הלוואות מתאגידים בנקאיים והן של אג"ח והכל בהתאם ללוחות הסילוקין.

תזרים המזומנים מפעילות מימון בשנת 2024 כולל לקיחת הלוואות מתאגידים בנקאיים וקבלת אשראי לזמן קצר בסך של כ-536 מיליון ש"ח וכ-222 מיליון ש"ח, בהתאמה, אשר שימשו בעיקר לפיתוח נכסים במגזר הנדל"ן.

בשנת 2023 הנפיקה החברה (במסגרת הרחבת סדרה קיימת) אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה נטו של כ-332 מיליון ש"ח.

ג. הון חוזר

ההון החוזר של החברה ביום 31 בדצמבר 2024 עומד על סך של 620 מיליון ש"ח וביום 31 בדצמבר 2023 עמד ההון החוזר על סך שלילי של 210 מיליון ש"ח. העליה בהון החוזר מוסברת מעלייה נטו ביתרות לקוחות-ספקים וכן משינוי תנאי הלוואות שמשמשות לרכישת מלאי קרקעות לפרויקטים ופיתוח פרויקטי נדל"ן מניב מחוב שוטף לחוב ארוך זמן.

בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה בהון חוזר לתקופה של 12 חודשים בסך של 410 מיליון ש"ח (בשנת 2023 לחברה גרעון בהון חוזר לתקופה של 12 חודשים של 202 מיליון ש"ח).

ד. תקנה 10

בחברה לא מתקיימים סימני אזהרה לפי התקנה.

ב'- גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

6. תעודות התחייבות של החברה

להלן פרטים בדבר סדרות אגרות החוב (מיליוני ש"ח)

נושא	אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')
מועדי ההנפקה והרחבת הסדרה	4 באוגוסט 2015, 7 באוגוסט 2016	18 בספטמבר 2017, 19 בספטמבר 2019, 1 באפריל 2020, 16 באפריל 2020
ערך נקוב במועד ההנפקה	687	806
הערך הנקוב ליום 31/12/2024	69	430
תנאי הצמדה	לא צמוד	לא צמוד
סכום הריבית שנצברה ליום 31/12/2024	1	6
יתרת אגרות החוב כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 31/12/2024	69	435
השווי הבורסאי ליום 16/03/2025 (סמוך למועד פרסום הדוח)	69	407
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 ריזומתה	קרן : בשנים עשר (12) תשלומים שנתיים רצופים, שישולמו ביום 5 ביולי בכל אחת מהשנים 2019 עד 2030 באופן שכל אחד מאחד עשר התשלומים הראשונים יהווה 8.3% מהערך הנקוב של הקרן והתשלום השניים עשר והאחרון יהווה 8.7% מהערך הנקוב של הקרן). ריבית : משולמת ב-26 תשלומים החל מחודש ינואר 2018, פעמיים בשנה, ביום 5 בינואר וביום 5 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2030 כולל. כמפורט בסעיף 9 לתנאים הרשומים מעבר
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 המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מידי החברה לא קיבלה הודעה מהנאמן לאגרות החוב כאמור בדבר אי	נכון למועד הדוח ופרסומו, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') מיום 17 בספטמבר 2017, לא התקיימו תנאים כלשהם המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מידי החברה לא קיבלה הודעה מהנאמן לאגרות החוב כאמור
פרטי הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל אביב. טלפון: 03-5544553 פקס: 03-5271451. אנשי קשר: מרב עופר-אורן /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 /או דן אבנון; כתובת דואר אלקטרוני hermetic@hermetic.co.il

נושא	אגרות חוב (סדרה ג')
מועדי ההנפקה והרחבת הסדרה	12 ביולי 2021 והרחבת הסדרה ביום 10 ביולי 2022 וביום 3 באוגוסט 2023
ערך נקוב במועד ההנפקה	350, 350 ו- 400 (סה"כ 1,100)
הערך הנקוב ליום 31/12/2024	915
תנאי הצמדה	לא צמוד
סכום הריבית שנצברה ליום 31/12/2024	2
יתרת אגרות החוב כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 31/12/2024	824
השווי הבורסאי ליום 16/03/2025 (סמוך למועד פרסום הדוח)	789
דירוג (נוכחי וכן במועד ההנפקה)	ilA+
סוג הריבית ושיעורה	שנתית בשיעור קבוע של 2.34%
תנאי הצמדה	לא צמוד
תנאי פירעון	קרן : שישה עשר (16) תשלומים שנתיים רצופים ושניים, כל אחד מהם בשיעור של 6.25% מהקרן, אשר ישולמו ביום 30 לחודש נובמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2037 (כולל). ריבית : משולמת ב-33 תשלומים החל מחודש נובמבר 2021, פעמיים בשנה, ביום 31 במאי וביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2037 (כולל), כאשר תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 בנובמבר 2021 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 בנובמבר 2037. כמפורט בסעיף 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), החברה תהא רשאית להעמיד ביזמתה את אגרות החוב (סדרה ג') לפדיון מוקדם.
מהותיות	סדרת אגרות החוב הינה מהותית לחברה
עמידה בתנאים	נכון למועד הדוח ופרסומו, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום 11 ביולי 2021, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעה מהנאמן לאגרות החוב כאמור בדבר אי עמידתה בתנאים ובהתחייבויות שלפי שטר הנאמנות.
פרטי הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל אביב. טלפון: 03-5544553 פקס: 03-5271451. אנשי קשר: מרב עופר-אורן ו/או דן אבנון; כתובת דואר אלקטרוני hermetic@hermetic.co.il

ג- הערכת שווי מהותית

7. הערכת שווי מהותית

להלן פרטים אודות הערכות שווי שדירקטוריון החברה סיווג כהערכת שווי מהותית:

זיהוי נושא ההערכה	בית דיור מוגן "עד 120 רמת החייל" בתל אביב
עיתוי ההערכה	31 בדצמבר 2024
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	כ-1,110 מיליון ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת השווי	כ-1,148 מיליון ש"ח
שם מעריך השווי	ארז כהן, מנכ"ל חברת ז.כ.מחקר וסקרים (1989) בע"מ
השכלה וניסיון בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים או גדולים יותר	מר כהן הינו שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בגיאוגרפיה ומדעי המדינה (BA) מאוניברסיטת תל אביב, ומשפטים (LLB) מהקריה האקדמית אונו, חבר במועצת השמאים ובוועדת לתקינה השמאית, יו"ר לשכת השמאים לשעבר, בעל ניסיון של כ-31 שנים בתחום שמאות מקרקעין והערכות שווי, בדגש על תחום המלונאות והנדל"ן המניב בישראל
תלות במזמין ההערכה	לא מתקיימת תלות של מר כהן במזמין ההערכה, שכן למיטב ידיעת החברה, אף אחת מהחזקות המצוינות בסעיף ג' לחלק א' של עמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015 "גילוי על קיומה של תלות", אינה מתקיימת
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי	לא קיים הסכם שיפוי המותיר למעריך השווי חשיפה של פי שלוש מגובה שכר טרחתו
מודל הערכת השווי	היוון תזרים המזומנים העתידי
הנחות עיקריות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכת השווי	- שיעור היוון להכנסה מתחלופת דיירים של 7.75% - שיעור היוון להכנסה מתחלופת דיירים של 7.75% - שיעור היוון מפעילות הניהול ותשלומי מע"מ ופחת כלכלי של 8.0% - שיעור היוון להכנסות משטחים מושכרים של 7.25% - גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של 1% - תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים) של 10 - שיעור שחיקה ממוצע של 3.6%

ד- היבטי ממשל תאגידי

8. דירקטוריון החברה

א. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

נכון למועד דוח זה, החליט דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרת מונח זה בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות הכשירות**"), בחברה יעמוד על שני דירקטורים. קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין היתר, בגודל החברה, סוג פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון שלה, תחומי פעילותה ומורכבותה.

לפירוט בדבר, השכלתם, ניסיונם ועיסוקיהם של ירון קליין, מוריס דורפמן ואריאלה לזרוביץ', אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרת מונח זה בתקנות הכשירות, ראו הפירוט הניתן ביחס לתקנה 26 בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה.

ב. דירקטורים בלתי תלויים בתאגיד

נכון למועד הדוח, מכהנים בחברה, שני דירקטורים חיצוניים: ה"ה ירון קליין ומוריס דורפמן ודירקטורית בלתי תלויה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"): ה"ה אריאלה לזרוביץ'. החברה לא אימצה הוראה בדבר עצמאות הדירקטוריון בתקנונה.

9. מבקר פנימי

א. שם המבקר: רו"ח אלי גולדשטיין.

ב. תאריך תחילת כהונה: 2 באפריל, 2015.

ג. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות וכן בהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "**חוק הביקורת הפנימית**"). כמו כן, למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה ואין לו כל קשר עסקי מהותי או כל קשר מהותי אחר עם החברה או עם גוף קשור אליה.

ד. נותן שירותים חיצוני

המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנימית כמינוי אישי במיקור חוץ ואינו עובד של החברה או ממלא תפקידים אחרים בחברה. המבקר הפנימי מעניק את שירותיו המקצועיים באמצעות משרד רואי החשבון פאהן קנה ושות' (לפרטים נוספים, אודות המבקר הפנימי, ראו תקנה 26 א' לפרק ד').

ה. דרך המינוי

דירקטוריון החברה אישר את מינוי המבקר הפנימי ביום 2 באפריל, 2015, לאחר אישור וועדת הביקורת. הנימוקים לאישור המינוי כאמור היו, בעיקר, הניסיון שהמבקר הפנימי צבר בתחום הביקורת הפנימית שסייעו לו בביצוע התפקידים המוטלים עליו בהתאם לדיון, בחינה מעמיקה של השכלתו, כישוריו, ניסיונו, ובהתחשב, בין היתר, בסוג התאגיד, גודלו, היקף פעילותו ומורכבות פעילותו.

ו. הממונה הארגוני על המבקר

כממונה ארגוני על המבקר נקבע יו"ר דירקטוריון החברה, אשר מקבל את תכנית הביקורת ומביא אותה לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

ז. תוכנית הביקורת

בחודש מרס 2024 הציג המבקר הפנימי את תוכנית עבודתו לשנת 2024, אשר הוכנה תוך התייעצות עם מנכ"ל החברה, וועדת הביקורת, סמנכ"ל הכספים ויו"ר דירקטוריון החברה. תוכנית זו אושרה על ידי וועדת הביקורת של החברה ביום 31 במרס 2024.

תכנית העבודה, המהווה את המסגרת הפורמאלית המפורטת לעבודת הביקורת, נקבעה, בין השאר, בהתבסס על ממצאי סקר הסיכונים שנערך בחברה עם תחילת עבודתו של המבקר הפנימי, בשנת 2015, ושב ונבחן בהמשך עבודתו בשנת 2023, וכן בהתחשב בגורמים הבאים:

1. החשיפה לסיכון של פעילויות נושאים ופעולות;
 2. קיום בקורות רלוונטיות בנושא האמור והמידע המצוי על יעילות או חולשות בקורות אלו;
 3. הסתברות לגבי קיומם של ליקויים תפעוליים, ניהוליים ומנהלתיים;
 4. ממצאים של ביקורת קודמת והזמן שחלף מביקורת קודמת באותו נושא או בנושא רלוונטי אחר;
 5. משמעות ניהולית תפעולית או כלכלית של הנושא מבחינה בקרה פנימית.
- תכנית העבודה כוללת הקצאת משאבים למשימות ביקורת מיוחדות. המבקר הפנימי, בהתאם לשיקול דעתו, יהיה רשאי לסטות מתוכנית הביקורת השנתית, בתיאום עם יו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר ועדת ביקורת ובהתאם לצרכי החברה.

ח. אחזקות מהותיות בתאגידים

כחלק מהליך הביקורת, המבקר הפנימי של החברה מבצע ביקורת גם בתאגידים מוחזקים שהינם חברות פרטיות בשליטתה של החברה. בתאגידים המוחזקים בהם מבצע המבקר הפנימי ביקורת, אין מבקר פנימי נוסף.

ט. היקף העסקה ותגמול

בגין תוכנית הביקורת הפנימית לשנת 2024 ביצע המבקר הפנימי עבודה בהיקף כולל של כ-1,300 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-292 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ). דירקטוריון החברה סבור כי אין לתגמול הניתן למבקר הפנימי כל השפעה על שיקול דעתו המקצועי.

י. עסקאות מהותיות

המבקר הפנימי לא נדרש, בשנת 2024, לבחון עסקאות חריגות שלבעלי שליטה עניין אישי בהן.

יא. תקנים מקצועיים

בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עורך את הביקורת הפנימית, על פי הודעתו, בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים, כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית. דעתו של דירקטוריון החברה הונחה, בהסתמך על דיווחי המבקר הפנימי, כי המבקר הפנימי עמד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים ובהנחיות, בשים לב למקצועיותו, תקופת העסקתו ולהיכרותו עם החברה.

יב. דוחות המבקר הפנימי ומועדי הגשתם

דוחות הביקורת נערכים בכתב. דוחות הביקורת מוגשים למנכ"ל החברה וליו"ר הדירקטוריון ונדונים בוועדת הביקורת.

להלן פירוט מועדי ההגשה של ממצאי המבקר ומועדי הדיון בוועדת הביקורת של החברה בתקופת הדיווח:

דוח מספר	חודש הגשה
דוח 1/2024	יולי 2024
דוח 2/2024	נובמבר 2024
דוח 3/2024	נובמבר 2024
דוח 4/2024	נובמבר 2024
דוח 5/2024	מרץ 2025
דוח 6/2024	מרץ 2025
דוח 7/2024	מרץ 2025
דוח 8/2024	מרץ 2025

יג. הערכת ועדת הביקורת של הדירקטוריון את פעילות המבקר

למיטב ידיעת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. עובר לפרסום דוח זה, בחנה ועדת הביקורת את מערך הביקורת הפנימית של החברה וכן כי עומדים לרשותו המשאבים והכלים הנחוצים לו לצורך מילוי תפקידו, בהתחשב בהיקף ובמורכבות הפעילות של החברה, זאת בהתבסס על דיווחי החברה והמבקר הפנימי.

יד. גישה למידע שניתנה למבקר הפנימי

למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת, בלתי מוגבלת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה ולתאגידים מהותיים המוחזקים על ידה, לרבות נתונים כספיים.

10. 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.

11. 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 2024 תרמה הקבוצה סך של כ-322 אלפי ש"ח.

12. גילוי בדבר שכר רואה חשבון מבקר

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

להלן הוצאות שכר הטרחה בשנים 2023-2024 ביחס לחברה וחברות בנות שלה:

	שירותי ביקורת	שירותי אחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שנת 2024	2,650	1,190	3,840
שנת 2023	2,600	1,500	4,100

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 2024 אושר על ידי דירקטוריון החברה.

הראל שפירא, דירקטור ומנכ"ל

יהודה שגב, יו"ר הדירקטוריון

19 במרץ 2025



תשתית לחיים טובים יותר

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31.12.2024

מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג'

ליום 31.12.2024

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר - בקרה פנימית על דיווח כספי
3-5	דוח רואה החשבון המבקר
6-7	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
9	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
10-12	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
13-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-107	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 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", (להלן - "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) 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 (3) בקורות על תהליך עלות העבודות בביצוע הכוללות בין היתר צבירת עלויות ובקרה תקציבית (4) בקורות על תהליך ההכנסות וההכרה בהכנסה ממכירת חומרי בנייה (5) בקורות על תהליך ההכנסות וההכרה בהכנסה ממכירת דירות (6) בקורות על תהליך עלות מכירת דירות (7) בקורות על תהליך נכסים פיננסיים ונכסים בלתי מוחשיים (8) בקורות על תהליך נדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן - "רכיבי הבקרה המבוקרים").

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

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו, מיום 19 במרץ 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים.

בריסטן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 19 במרץ, 2025

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

משרד נצרת מרג' אבן עמר 9 נצרת, 16100 משרד אילת מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002 משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502 משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396 משרד יגאל אלון יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201 משרד רעננה - מתחם אינפיניטי הפנינה 8, רעננה משרד ראש"ל - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראש"ל	משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201 משרד רעננה - מתחם אינפיניטי הפנינה 8, רעננה משרד ראש"ל - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראש"ל	משרד יגאל אלון יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201 משרד רעננה - מתחם אינפיניטי הפנינה 8, רעננה משרד ראש"ל - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראש"ל	משרד יגאל אלון יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201 משרד רעננה - מתחם אינפיניטי הפנינה 8, רעננה משרד ראש"ל - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראש"ל

טלפון: 399 4455 (73) 972+ פקס: 637 4455 (73) 972+ info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 637 5676 (8) 972+ פקס: 637 1628 (2) 972+ info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 860 7333 (4) 972+ פקס: 867 2528 (2) 972+ info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 501 8888 (2) 972+ פקס: 537 4173 (2) 972+ info-jer@deloitte.co.il

לבעלי המניות של שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

מבוא

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ("להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-4% וכ-5% מכלל הנכסים בדוחות המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-4%, כ-4% וכ-4%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהפעילויות המשותפות אשר חלק החברה בנכסים שלהן שנכללו בדוחות המאוחדים מהווים כ-1% וכ-1% מכלל הנכסים בדוחות המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 בהתאמה, וחלק החברה בהכנסותיהן אשר נכללו בדוחות המאוחדים מהוות כ-3%, כ-3% וכ-0%, מכלל ההכנסות בדוחות המאוחדים לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה. וכן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 הסתכמה לסך של כ-131 מיליוני ש"ח וכ-51 מיליוני ש"ח בהתאמה, והחלק ברווחיהן והפסדיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, הסתכם לסך של כ- (48) מיליוני ש"ח, כ- (25) מיליוני ש"ח וכ-7 מיליוני ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

הבסיס לחוות הדעת

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

חוות הדעת

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards) 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 2024 והדוח שלנו מיום 19 במרץ 2025 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן ענייני המפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024:

אומדן עלויות עתידיות חזויות לצורך קביעת שיעור ההשלמה בהכרה בהכנסות מפרויקטים של הקמת תשתיות וממכירת דירות למגורים ואומדן של סכום תמורה משתנה בהכרה בהכנסות מפרויקטים של הקמת תשתיות

כמתואר בביאור 2(כב) ובביאור 3(א), וביאור 33(א) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, הכנסות מעבודות על פי חוזי הקמה של תשתיות וממכירת דירות למגורים, מוכרות לאורך זמן על פי קצב התקדמות הביצוע. החברה מיישמת את שיטת התשומות לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. שיעור ההשלמה נקבע על בסיס היחס שבין העלויות שנצברו לתום תקופת הדיווח בגין העבודות שבוצעו לבין אומדן סך כל העלויות החזויות לצורך השלמת הפרויקט. הנהלת החברה מבצעת בחינה מחדש של אומדן העלויות העתידיות החזויות לצורך חישוב שיעור ההשלמה בכל מועד דיווח. האומדנים הללו כוללים את הערכת ההנהלה לגבי העלויות החזויות של פרויקטים להקמת תשתיות ודירות למגורים (כגון: חומרים וקבלני משנה). כמו כן, הנהלת החברה אומדת בכל מועד דיווח, את סכום התמורה המשתנה בהכרה בהכנסות מפרויקטים של הקמת תשתיות על ידי שימוש בשיטת הסכום הסביר ביותר, אשר להערכתה משקפת בצורה הטובה ביותר את התמורה שהיא תהיה זכאית לה. תחזית העלויות העתידיות הנדרשות להשלמת הפרויקט המשמשת לצורך קביעת שיעור ההשלמה בהכרה בהכנסות מפרויקטים להקמת תשתיות וממכירת דירות למגורים וכן אומדן סכום התמורה המשתנה בפרויקטים להקמת תשתיות הינם אומדנים הכרוכים באי ודאויות, המתבססים על שיקול דעת סובייקטיבי של הנהלת החברה. שינויים בהערכת ההנהלה לגבי תחזית העלויות העתידיות הנדרשות להשלמת פרויקטים להקמת תשתיות וממכירת דירות למגורים ולגבי סכום התמורה המשתנה מפרויקטים להקמת תשתיות עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסך העלויות החזויות, בשיעור ההשלמה ובסכום התמורה המשתנה מפרויקטים להקמת תשתיות וכתוצאה מכך לשינויים בהכרה בעלויות ובהכנסות בגין עבודות על פי חוזי הקמה וממכירת דירות מגורים.

מאחר ואומדן יתרת העלויות להשלמה של ביצוע פרויקטים ואומדן סכום תמורה משתנה בהכרה בהכנסות מפרויקטים להקמת תשתיות דורש שיקול דעת סובייקטיבי של הנהלת החברה, הכרוך באי ודאויות, ולאור מורכבות הביקורת של הערכות ההנהלה בקשר עם אומדנים אלה ושיקול הדעת הנדרש מאיתנו להערכת סבירותן, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי אומדן העלויות העתידיות החזויות לצורך קביעת שיעור ההשלמה ואומדן של סכום תמורה משתנה בהכרה בהכנסות מפרויקטים של תשתיות הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שביצענו הקשורים לעניין מפתח זה כללו, בין היתר, את הנהלים הבאים:

ביקרנו את התכנון, היישום והאפקטיביות של הבקורות הפנימיים על דיווח כספי בקשר עם אומדן העלויות העתידיות החזויות הנדרשות להשלמת פרויקט לצורך קביעת שיעור ההשלמה של פרויקטים להקמת תשתיות ודירות למגורים ואומדן סכום התמורה המשתנה בפרויקטים של הקמת תשתיות; קיימנו תקשורת עם האחראים על ניהול ובקרה על התקדמות פרויקטים לרבות סיורים בחלק מאתרי הפרויקטים; בחנו אסמכתאות מבססות, על בסיס מדגמי, בקשר לסבירות הנתונים ששימשו את הנהלת החברה לצורך אומדן העלויות העתידיות החזויות הנדרשות להשלמת הפרויקט וקביעת שיעור ההשלמה; בדקנו על בסיס מדגמי את סכום התמורה מול חוזי הפרויקטים, קיימנו תקשורת עם האחראים עם הגורמים הרלוונטיים בחברה ובחנו אסמכתאות מבססות על בסיס מדגמי, בקשר לסבירות אומדן סכום התמורה המשתנה בפרויקטים להקמת תשתיות; קיבלנו דוחות בקרה תקציבית עבור פרויקטים בביצוע אשר נבחרו באופן מדגמי, ובחנו את השינויים בעלויות העתידיות החזויות הנדרשות לביצוע הפרויקט בהתאם לדוחות בקרה תקציבית בהשוואה לתחזיות החברה בתקופות קודמות וכן בחנו את השינויים בשיעור ההשלמה בהשוואה לתקופות קודמות.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (להלן – "נדל"ן להשקעה")

כמפורט בביאור 2(ז), 3(ז) וביאור 15(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2024 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.

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 בסביבה הקרובה ובדיר מוגן, היוון תזרימי מזומנים בהתחשב במחירי הפיקדונות ועלות ההפעלה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן. בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיוון הנדרש. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה. לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכות שווי שמבוצעות על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

לאור מהותיות יתרת נדל"ן להשקעה ומכיוון שקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מבוססת על אומדנים הכרוכים באי ודאיות, ומתבססת על הערכות שווי הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיות ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, בדגש על סבירות שיעורי התשואה ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שביצענו הקשורים לעניין מפתח זה כללו, בין היתר, את הנהלים הבאים:

ביקרנו את התכנון, היישום והאפקטיביות של הבקורות הפנימיות על דיווח כספי הרלוונטיות לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה; בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושנאמרו מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; בחינת הנחות בסיס שישמשו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, מחירי שוק/ מחירי השוואה ליחידת מ"ר שכירות/ יחידת קרקע, ומחירי פיקדונות בדיר המוגן, וגישת השמאות שננקטה; סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מקרקעין מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; וכן קיימנו תקשורת מול השמאים מטעם החברה.

בריסטון אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 19 במרץ, 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

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

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

טלפון: 399 4455 (73) 972+
פקס: 637 4455 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 637 5676 (8) 972+
פקס: 637 1628 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 860 7333 (4) 972+
פקס: 867 2528 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 501 8888 (2) 972+
פקס: 537 4173 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשלי"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשלי"צ

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)

ליום 31 בדצמבר		ביאור	נכסים
2023	2024		
נכסים שוטפים			
820	678	4	מזומנים ושווי מזומנים
148	121	5	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
1,252	1,612	6	לקוחות ונכסי חוזה
603	515	7	חייבים ויתרות חובה
242	601	8	מלאי בניינים ודירות למכירה
367	378	10	נכסים פיננסיים ונכסי חוזה בגין הסכמי זיכיון
32	65	3א27	מכשירים פיננסיים נגזרים
3,464	3,970		
נכסים לא שוטפים			
1,834	1,516	9	מלאי קרקעות לבניה ודירות מושכרות
3,313	3,227	10	נכסים פיננסיים ונכסי חוזה בגין הסכמי זיכיון
377 (*)	398	11	נכסי זכות שימוש
299	298	12	מוניטין
601	580	13	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
932	967	14	רכוש קבוע, נטו
3,368	3,751	15	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
193	278	16	השקעה בחברות מוחזקות
103	67	17	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
239	284	18	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
17	13	3א27	מכשירים פיננסיים נגזרים
137	177	30ד	מסים נדחים
11,413	11,556		
14,877	15,526		סה"כ נכסים

(* הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2כז).

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	ביאור	התחייבויות והון
התחייבויות שוטפות			
607	606	19	אשראי מתאגידים פיננסיים
465	377	א23	חלויות שוטפות וריבית צבורה של הלוואות מתאגידים פיננסיים
293	157	ב23	חלויות שוטפות וריבית צבורה של הלוואות לפרויקטי זכיינות
206	205	24	חלויות שוטפות וריבית צבורה של אגרות חוב
302	192	ג6	התחייבויות בגין עבודות בחו"זי הקמה
636	663	20	פקדונות מדיירים
37	22	8	מקדמות מרוכשי דירות
699	749	21	ספקים
(*) 420	355	22	זכאים ויתרות זכות
9	24	3א27	מכשירים פיננסיים נגזרים
3,674	3,350		
התחייבויות לא שוטפות			
1,846	2,734	א23	הלוואות מתאגידים פיננסיים
3,477	3,529	ב23	הלוואות לפרויקטי זכיינות
1,321	1,124	24	אגרות חוב
(*) 275	300	א11	התחייבות בגין חכירה
(*) 54	50	26	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
4	25	3א27	מכשירים פיננסיים נגזרים
146	155	7א9	התחייבות למתן שירותי בניה
319	327	ד30	מסים נדחים
59	69		התחייבויות אחרות
7,501	8,313		
הון			
2,986	3,121	32	הון המיוחס לבעלים של החברה האם
716	742		זכויות שאינן מקנות שליטה
3,702	3,863		סה"כ הון
14,877	15,526		סה"כ התחייבויות והון

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2.כז.

19 במרץ 2025			
שי לינדנר	הראל שפירא	יהודה שגב	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון	

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2022	2023	2024		
4,548	5,207	5,085	א33	הכנסות
3,803	4,483	4,345	ב33	עלות ההכנסות
745	724	740		רווח גולמי
38	50	46	ו33	הוצאות מכירה ושיווק
246	290	292	ז33	הוצאות הנהלה וכלליות
(147)	(98)	(197)	ח33	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
608	482	599		רווח תפעולי
463	557	559	ט33	הוצאות מימון
(37)	(29)	(4)	ד27	הוצאות (הכנסות) מימון בגין מכשירים פיננסיים נגזרים
(318)	(311)	(287)	י33	הכנסות מימון
500	265	331		
(27)	22	49	16	חלק הקבוצה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות
527	243	282		רווח לפני מסים על ההכנסה
100	58	67	ג30	מסים על ההכנסה
427	185	215		רווח נקי לשנה
383	158	178		רווח נקי לשנה מיוחס ל:
44	27	37		בעלי מניות החברה
				בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
427	185	215		
1.07	0.45	0.50		רווח בסיסי למניה
1.06	0.44	0.49		רווח מדולל למניה
357,262	357,264	357,329		הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימש לצורך חישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
360,908	358,704	357,878		הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימש לצורך חישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
427	185	215
4	1	4
-	(31)	(37)
33	41	(30)
7	4	(3)
471	200	149
427	171	112
44	29	37
471	200	149

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו
ממס:

מדידות מחדש של התחייבות נטו בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
הפסד בגין השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
רווח (הפסד) בגין גידור תזרים מזומנים, נטו ממס
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לשנה

רווח כולל מיוחס ל:

בעלי מניות החברה
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הונניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ואחרים	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
-	462	28	5	(7)	1,999	-	2,487	650	3,137
-	-	-	-	-	-	(2)	(2)	-	(2)
-	-	-	-	-	(70)	-	(70)	-	(70)
-	-	21	-	-	-	-	21	-	21
-	-	-	-	-	-	-	-	(7)	(7)
-	-	-	-	-	383	-	383	44	427
-	-	-	33	7	4	-	44	-	44
-	-	-	33	7	387	-	427	44	471
-	462	49	38	-	2,316	(2)	2,863	687	3,550

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רכישת מניות באוצר

דיבידנד ששולם

תשלום מבוסס מניות

רכישת מניות בחברה מאוחדת

רווח נקי לשנה

רווח כולל אחר לשנה

סה"כ רווח כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	קרן הון בגין שינויים בשווי ההווגן של השקעות במכשירים הונניים שיועדו לשווי הווגן דרך רווח כולל אחר ואחרים	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר 2023	462	49	38	-	2,316	(2)	2,863	687	3,550
מימוש כתבי אופציה למניות	1	(1)	-	-	-	-	-	-	-
דיבידנד ששולם	-	-	-	-	(70)	-	(70)	-	(70)
תשלום מבוסס מניות	-	22	-	-	-	-	22	-	22
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	158	-	158	27	185
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה	-	-	41	(29)	1	-	13	2	15
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה	-	-	41	(29)	159	-	171	29	200
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	463	70	79	(29)	2,405	(2)	2,986	716	3,702

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הונניים	שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ואחרים	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר 2024	463	70	79	(29)	2,405	(2)	2,986	716	3,702	
מכירת החזקות בחברה בת	-	-	-	-	-	-	-	-	(9)	(9)
מימוש כתבי אופציה למניות	1	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-
דיבידנד ששולם	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)
תשלום מבוסס מניות	-	23	-	-	-	-	23	-	23	23
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	178	-	178	37	215	215
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה	-	-	(30)	(40)	4	-	(66)	-	(66)	(66)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה	-	-	(30)	(40)	182	-	112	37	149	149
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	464	92	49	(69)	2,587	(2)	3,121	742	3,863	

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
427	185	215

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לשנה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

201	264	291	פחת והפחתות
(27)	22	49	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות
21	22	23	תשלום מבוסס מניות
(1)	-	-	רווח מהקמת פרויקטי זכיינות
-	6	4	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(8)	23	-	ביטול ירידת ערך ורווח מממוש מלאי קרקעות לבניה
(111)	(95)	(83)	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(5)	(11)	(94)	רווח מממוש רכוש קבוע והוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
108	217	268	הוצאות מימון, נטו
100	58	67	מסים על ההכנסה
(22)	-	(3)	רווח משערוך החזקות בחברות כלולות ומרכישה הזדמנותית
256	506	522	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(343)	189	(339)	שינוי בלקוחות ונכסי חוזה בגין הסכמי זיכיון
(111)	(185)	87	שינוי בחייבים ויתרות חובה וחייבים לזמן ארוך
(879)	(20)	(44)	שינוי במלאי בניינים, דירות למכירה וקרקעות לבנייה
1	(7)	5	שינוי בפקדונות דיירים
216	(250)	39	שינוי בספקים ולנותני שירותים
62	21	(102)	שינוי בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות
(54)	208	(109)	שינוי בהתחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה
37	(19)	(16)	שינוי במקדמות מרוכשי דירות
(1,071)	(63)	(479)	

מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:

4	23	4	מסים שהתקבלו
(98)	(92)	(79)	מסים ששולמו
(94)	(69)	(75)	

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

(482)	559	183

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
50	19	10
(37)	(24)	(103)
-	(156)	-
(246)	-	-
261	285	282
(47)	(2)	(82)
(527)	(160)	(228)
(209)	(221)	(223)
42	58	25
(130)	(26)	(27)
-	-	93
-	-	(1)
(6)	(48)	(30)
4	6	30
(845)	(269)	(254)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

החזר הלוואות שניתנו לזמן ארוך ופדיון פקדונות
מתן הלוואות והפקדת פקדונות
השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן
השקעה בנכסים פיננסיים
תקבולים בגין נכסים פיננסיים
השקעות ומתן הלוואות לחברות מוחזקות
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממימוש רכוש קבוע
רכישת חברות מאוחדות ופעילות
תמורה מימוש השקעה
תמורה ממימוש חברה מאוחדת
השקעה בנכס בלתי מוחשי
ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

דיבידנד ששולם לבעלי המניות
רכישת מניות אוצר
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה ודיבידנד ששולם לבעלי
זכויות שאינן מקנות שליטה
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואות לפרויקטי זכיינות
פרעון הלוואות שהתקבלו לפרויקטי זכיינות
אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
פרעון התחייבויות בגין חכירה
תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב
פרעון אגרות חוב
פרעון התחייבויות אחרות לזמן ארוך
ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

(70)	(70)	-
(2)	-	-
(7)	-	(2)
1,237	275	536
(6)	(89)	(42)
322	-	87
(130)	(114)	(271)
145	104	322
(51)	(75)	(87)
306	332	-
(184)	(210)	(210)
-	-	(6)
(257)	(388)	(398)
1,303	(235)	(71)

גידול (קיטון) ביתרת מזומנים ושווי מזומנים

(24)	55	(142)
789	765	820
765	820	678

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

פעילות שאינה במזומן

השקעה ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה באשראי
השקעה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה
המרת חו"ז לחברה כלולה לשטרי הון
השקעה בחברה כלולה כנגד חוב
רכישת מלאי קרקעות כנגד התחייבות למתן שירותי בניה
רכישת מניות ופעילויות כנגד חוב

6	26	45
56	59	122
-	-	35
-	-	36
136	-	-
53	-	-

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 1 - כללי

א. תאור כללי של החברה ופעילותה

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל ביום 14 במרס 2013.

ביום 9 בדצמבר 2014, הנפיקה החברה לראשונה את מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל אביב ומניותיה החלו להיסחר בבורסה ביום זה.

החברה באמצעות חברות מוחזקות (להלן - "הקבוצה") עוסקת בביצוע עבודות הנדסיות, אזרחיות וימיות, בבנייה, מכירה או השכרה של דירות למגורים ושטחי משרדים ומסחר, בייזום, הקמה והפעלה של בתי דיוור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, בתפעול חניונים ונתיב אגרה, בהקמה, תחזוקה ותפעול של רשת חלוקת גז טבעי באזור המרכז ובאזור צפון (חדרה והעמקים). בהקמת מבני מסחר וציבור והפעלתם, בייצור, מכירה ושינוע של חצץ, אגרגטים, מלט, ברזל, בטון מובא ואספלט, בביצוע עבודות אספלט בפעילות תעשייתית בתחום ייצור, ציפוי ועטיפת צינורות מתכת ואביזרי צנרת ובפעילות למתן שירותים שונים בתחומי השילוח הבינלאומי והלוגיסטיקה ופתרונות לניהול שרשרת האספקה.

ראה ביאור 34 לגבי מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה.

לחברה אגרות חוב סדרות א', ב' ו-ג' הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. ראה ביאור 24.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות כספיים מאוחדים אלה בעקביות, בכל התקופות המוצגות, פרט לשינוי במדיניות החשבונאית שבנע מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 2 כה להלן.

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS® Accounting Standards)

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards) ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB®).

כמו כן, הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010 (להלן - תקנות דוחות כספיים). החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לפעילות מגזר התעשייה, הזכינות, הלוגיסטיקה והנדל"ן למעט תחום הנדל"ן למגורים המחזור התפעולי הינו שנה. בהתייחס לפעילות מגזר התשתיות ותחום הנדל"ן למגורים במגזר הנדל"ן, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך עד שמונה שנים. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים, המיוחסים לפעילויות אלו, המיועדים והצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של החברה ושל ישויות שלחברה יש שליטה בהן במישרין או בעקיפין. 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 (היכן שרלוונטי), של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. הסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

עסקה משותפת

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר. בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. לעניין שיטת השווי המאזני ראה סעיף ז להלן.

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. עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

ה. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים הינם השקעות לזמן קצר (שלושה חודשים או פחות ממועד ההשקעה) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. שווי מזומנים מוחזקים למטרת עמידה בהתקשרויות לזמן קצר לתשלום מזומנים ולא למטרות השקעה או למטרות אחרות. יתרות בחשבונות בנק ופיקדונות לפי דרישה שהשימוש של הקבוצה בהן כפוף למגבלות חוזיות על ידי צד שלישי נכללות כחלק מהמזומנים ושווי המזומנים, אלא אם המגבלות מביאות לכך שאותן יתרות אינן עומדות בהגדרת מזומנים ושווי מזומנים. כאשר המגבלות החוזיות נמשכות מעבר ל-12 חודשים מתום תקופת הדיווח, סכומי המזומנים ושווי המזומנים מסווגים כנכסים בלתי שוטפים בדוח על המצב הכספי.

מזומנים ושווי מזומנים מיועדים לתשלומי אגרות חוב

יתרות כספיות שהופקדו לפני תום תקופת הדיווח בחשבון הבנק של החברה לרישומים ויועדו לפירעון תשלומי קרן ו/או ריבית של אגרות חוב שהנפיקה החברה ואשר מועד תשלומם חל בסמוך לאחר מועד הדוחות הכספיים נחשבות כמזומנים ושווי מזומנים לצורך הדוח על תזרימי המזומנים של החברה.

ו. מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש

מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו ואשר החברה אינה יכולה לבצע משיכות בפועל מחשבונות אלו, ללא קבלת אישור, וכן פקדונות בתאגידים בנקאיים ואחרים אשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם עולה על תקופת בת שלושה חודשים מסווגים במסגרת סעיף מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש. במסגרת הרכוש השוטף או הלוואות וחייבים לזמן ארוך. הסיווג בין נכסים שוטפים לנכסים לא שוטפים נקבע לפי משך זמן הפיקדון/משך זמן ההגבלה ובשים לב למחזור התפעולי הרלוונטי.

ז. השקעות 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, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. עודף עלות הרכישה של חברה כלולה או עסקה משותפת מעל חלקה של הקבוצה בשווי ההוגן של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות של הכלולה או העסקה המשותפת שהוכרו במועד הרכישה, מוכר כמוניטין. המוניטין נכלל בערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ונבחן לצורך ירידת ערך כחלק של ההשקעה הדוחות הכספיים של החברה וחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה. שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או סיווג כהשקעה המוחזקת למכירה. הפסדים מוכרים לפי שיטת השווי המאזני עד שהזכויות במוחזקת הוקטנו לאפס. לאחר שהזכויות הוקטנו לאפס, הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים של החברה המוחזקת, אלא אם לקבוצה יש מחויבות משפטית או משתמעת לתמיכה בחברה המוחזקת. אם לאחר משיכת ההפסדים הנוספים, החברה המוחזקת מדווחת על רווחים, הקבוצה מתחילה להכיר מחדש בחלקה ברווחים אלו רק לאחר שחלקה ברווחים משתווה לחלק בהפסדים שלא הוכר.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

ט. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

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. לצורך איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מתורגמים לש"ח, שהוא כאמור מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח שהינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה ומרבית חברות הקבוצה.

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. 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. הפרשי שער, למעט אלה הנזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד.

י. מלאי קרקעות, בניינים ודירות למכירה

זכויות במקרקעין, בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, לרבות מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. כמו כן, עלות המלאי כוללת עמלות בגין ערבויות חוק מכר (לרבות עמלות בגין מסגרות כאמור).

מלאי קרקעות, בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. ככלל, שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה, עלויות הדרושות לביצוע המכירה ואומדן עלויות מימון עתידיות המיוחסות באופן ספציפי לפרויקט. במקרים בהם לא ניתן לבצע אומדן מהימן לשווי מימוש נטו של קרקע לאור השלב ההתחלתי בו מצוי הפרויקט, שווי המימוש נטו של הקרקע נאמד על בסיס שווי ההוגן, בניכוי עלויות מכירה. 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, והיטלים 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.

קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין או גורמים מטעמו, מוכרת כנכס בדוח על המצב הכספי בהתאם לשווי ההוגן של שירותי הבניה עבור בעלי הקרקע במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבניה נזקפת להכנסות בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

מלאי דירות מושכרות

מלאי דירות אשר מושכר תחת חוק עידוד השקעות הון לתקופה של עד 7 שנים מסווג במסגרת מלאי דירות מושכרות במסגרת הנכסים הלא שוטפים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י"א. מלאי במגזר התעשייה

כאמור לעיל, מלאי נמדד כנמוך מבין העלות ושווי 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. שווי מימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

- עלות המלאי נקבעת כדלהלן:
- על בסיס "ממוצע משוקלל".
- תוצרת בעיבוד ותוצרת גמורה
- על בסיס הוצאות הייצור.

יב. חכירות

הקבוצה כחומר

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). בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה. מועד ההכרה בהתחייבויות בגין חכירה ובנכסי זכות השימוש הינו רק כאשר נכס הבסיס הפך לזמין לשימוש על ידי הקבוצה.

ככהקלה 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 החכור 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. בבקביעת תקופת החכירה, הקבוצה לא לקחה בחשבון אופציות הארכה אשר למועד תחילת החכירה אין זה ודאי באופן סביר שימומשו על ידה.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהווים תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה. אם לא ניתן לקבוע בנקל שיעור זה, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי שלה. לרוב, שיעור ההיוון נקבע בפועל בהתבסס על שיעור הריבית התוספתי.

התחייבות בגין חכירה מוצגת בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי ("התחייבות בגין חכירה") והחלות 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.

העלות של הנכס זכות שימוש במועד ההכרה לראשונה מורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך.

כאשר קיימת לקבוצה מחויבות לעלויות לפירוק ופינוי של נכס הבסיס, לשיקום האתר בו הנכס ממוקם או להחזרת נכס הבסיס למצב שנדרש לפי התנאים של החכירה, הקבוצה מכירה בהפרשה בהתאם לתקן IAS 37 כנגד עלות נכס זכות שימוש אלא אם כן עלויות אלה מתהוות על מנת לייצר מלאי.

נכס זכות השימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקו ישר (למעט נכסי זכות שימוש בגין חכירות של מחצבות מגורמים פרטיים) על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים של נכס הבסיס. הפחת מתחיל ממועד תחילת החכירה. נכסי זכות שימוש בגין חכירות של מחצבות מגורמים פרטיים מופחתים על פי שיטת התפוקות.

הקבוצה מיישמת את הוראות IAS 36 ירידת ערך נכסים על מנת לקבוע אם נפגם הנכס זכות שימוש ועל מנת לטפל בהפסד מירידת ערך כלשהו שזוהה.

נכסי זכות שימוש מוצגים בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי.

תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער (לדוגמה, תשלומי חכירה שנקבעים כ- % מפדיון או מתפוקה), אינם נכללים במדידת התחייבות החכירה ונכס זכות שימוש. תשלומי חכירה אלה מוכרים כהוצאה תפעולית בתקופה בה התרחש האירוע או התנאי שהפעיל תשלומים אלה ונכללים בסעיף עלות ההכנסות בדוח על הרווח או הפסד.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. חכירות (המשך)

הקבוצה כחוכר (המשך)

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה חוכרת מגורמים פרטיים מספר קרקעות המשמשות את החברה לפעילות כרייה וחציבה. הנהלת החברה הינה בדעה כי קרקעות אלה הינן בתחולת תקן דיווח כספי בינלאומי 16 "חכירות" (להלן "IFRS 16") ומשכך הן מטופלות בהתאם לתקן זה כך שהחברה הכירה בנכס והתחייבות בגין דמי החכירה הקבועים שישולמו לגורמים הפרטיים.

הסכמי הרשאה לתכנון והפעלת מחצבות שנחתמו מול רשות מקרקעי ישראל מוחרגים מתחולת IFRS 16 וכן מתחולת תקן חשבונאות בינלאומי 38 "נכסים בלתי מוחשיים". בהעדר תקן חשבונאי ספציפי החל על הסכמים אלה, החברה מטפלת בהסכמים האמורים כהסכם שירות. בהתאם לכך, דמי הרשאה קבועים מוכרים בדוח על הרווח או הפסד בשיטת הקו הישר על פני תקופת ההרשאה. דמי הרשאה משתנים (המבוססים על התפוקות בפועל מהמחצבה) מוכרים בדוח על הרווח או הפסד במועד התהוותם.

הקבוצה כמחכיר

הקבוצה מתקשרת בהסכמי חכירה כמחכיר של נכסי נדל"ן להשקעה. חכירה מסווגת כחכירה מימונית אם היא מעבירה למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס בסיס לחוכר. יתר החכירות מסווגות כחכירה תפעולית. בפועל, כל הסכמי החכירה בהם התקשרה הקבוצה להחכרת נכסי הנדל"ן להשקעה שלה מטופלים כחכירה תפעולית.

הכנסות מדמי שכירות (לרבות חילוט פיקדונות)

ככלל, הכנסות מדמי חכירה מוכרות בקו ישר על פני תקופת החכירה. בתחום הדיור המוגן, מאחר ובחוזים מול הדיירים לא נקבעת תקופה מינימאלית כלשהי שהדיירים מחויבים לשהות ביחידות הדיור- לא מבוצע מיצוע בגין ההכנסות מדמי השכירות. כמו כן, בהתאם להוראות IFRS 16 "חכירות" לא מופרד רכיב מימון בגין דמי חכירה שהתקבלו מראש במסלולי פיקדון.

יג. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע של הקבוצה 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 וצידוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע. רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים. אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

שיעור הפחת העיקרי	אורך החיים השימושיים בשנים
2	50
2	5-99
2	50
20	5-20
20	5-10
15	3-16

בניינים (למעט רכיב הקרקע)
קרקעות בחכירה
מחלקות סיעודיות
מבנים, מפעלי בטון, מכונות וצידוד
כלי רכב
מחשבים, ריהוט וצידוד משרדי

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

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.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. עלויות אשראי (המשך)

בכל הנוגע למלאי בגין פעילות יזמית, מאחר ובחוזי המכר של החברה השליטה על הדירות הנמכרות מועברת על פני זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו החברה יכולה לבצע מכירות שאינן מותנות, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה. המדיניות החשבונאית של הקבוצה הינה להוון עלויות אשראי לנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן, ככל שמתקיימים התנאים המאפשרים היוון כאמור. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד. לעניין אופן ההצגה בדוח על תזרימי המזומנים בגין ריבית שהוונה ראה ביאור 2כד.

טו. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר מופחתים בקו ישר על פני אורך החיים השימושיים המשוער שלהם בכפוף לבחינת ירידת ערך. שינוי אומדן אורך החיים השימושיים של נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים מוגדר, מטופל בדרך של "מכאן ולהבא". אורך החיים השימושיים בו נעשה שימוש בהפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר הינו כדלקמן:

**אורך החיים
השימושיים בשנים**

נכסים בלתי מוחשיים במגזר הזכיינות	14-31
מותג	10
קשרי לקוחות	10-20
אי תחרות	4-5

נכסים בלתי מוחשיים המוכרים על ידי החברה במסגרת הסדרי זיכיון נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות ובתוספת מרווח קבלני.

טז. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. 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 בדוחותיה הכספיים של הקבוצה נמדדים בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם לסיווגם, כמפורט להלן:

(א) מכשירי חוב הנמדדים 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, לקוחות וחייבים.

בקביעה האם נכסים פיננסיים מקיימים את קריטריון ה-SPPI, הקבוצה לא מביאה בחשבון מאפיינים שעשויה להיות להם השפעה מינימאלית על תזרימי המזומנים החוזיים.

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.

בהסכמי-זיכיון בהם יש למדינה זכות לבטל את חוזה הזיכיון מטעמי נוחות בתמורה לתשלום בגין סיום ההסכם, החברה בוחנת האם מעבר להחזר הקרן והריבית על הנכס הפיננסי, סכום הפירעון המוקדם מייצג באופן מהותי פיצוי סביר בגין הסיום המוקדם של חוזה הזיכיון.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. מכשירים פיננסיים (המשך)

1. נכסים פיננסיים (המשך)

(ב) נכסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

בדוחות הקבוצה, נכללים תחת סיווג זה בעיקר מכשירים פיננסיים נגזרים.

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 תזרים מזומנים). הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי.

(ג) השקעה במניות

השקעות במכשירי הון בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר נמדדים בתקופות עוקבות בשווי הוגן. השינויים בשווי ההוגן מוכרים ברווח כולל אחר ואינם מסווגים מחדש לרווח והפסד וכן מוצגים במסגרת קרן הון בדוח על השינויים בהון. הכנסות מדיבידנדים מוכרות ברווח או הפסד כאשר נוצרת לקבוצה הזכות לקבל תשלומים בגינם, אלא אם הדיבידנד מייצג בבירור השבה של חלק מהעלות של ההשקעה. החברה יעדה את ההשקעה במניות פז בית זיקוק אשדוד בע"מ לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

ירידת ערך נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:

לגבי לקוחות ונכסי חוזה לפי IFRS 15, הקבוצה בחרה ליישם את הגישה 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.

המדידה של הפסדי אשראי צפויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל בגין נכסים פיננסיים הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח. לגבי נכסים פיננסיים, הפסדי אשראי חזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החזויים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי.

הקבוצה מכירה בהפסד מירידת ערך (רווח מביטול ירידת ערך) ברווח או הפסד לכל המכשירים הפיננסיים כנגד התאמה לערכם בספרים באמצעות חשבון הפרשה לירידת ערך. 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. נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים להיות כפופים לפעילויות אכיפה במסגרת הליכי הגביה של הקבוצה, תוך קבלת יעוץ המשפטי לפי הצורך. כל השבה של נכס פיננסי שנמחק נזקפת לרווח או הפסד.

2. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נמדדים בעת ההכרה לראשונה לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו. רכישה עצמית של מכשירי הון של הקבוצה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי הון של הקבוצה. התחייבויות פיננסיות 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:

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים (המשך)

(א) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

ההתחייבויות הפיננסיות שאינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לאחר ההכרה הראשונית (הכוללות לדוגמה הלוואות לפרויקט זכיינות ואגרות חוב), 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

נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית כגידור תזרים מזומנים (ראה גם סעיפים 3 ו-4 להלן). ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללות בעיקר נגזרים משובצים שהופרדו.

3. נגזרים משובצים

נגזרים המשובצים בחוזים מארחים שאינם נגזרים ואינם נכסים פיננסיים מופרדים מהחזקה המארח, אם המאפיינים והסיכונים הכלכליים אינם קשורים באופן הדוק (related) (closely) למאפיינים ולסיכונים הכלכליים של החזקה המארח, אלא אם החזקה המארח בכללותו (כולל הנגזר המשובץ) נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נגזרים משובצים בחוזים מעורבים הכוללים חוזים מארחים אשר מהווים נכסים פיננסיים בתחולת IFRS 9 אינם מופרדים. החזקה המעורב בכללותו מסווג ונמדד לאחר מכן בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לפי הצורך.

שינויים בשווי ההוגן של נגזרים משובצים שהופרדו נזקפים ככלל לרווח או הפסד. עיתוי ההכרה ברווח או הפסד של שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו למטרת גידור, כאשר גידור זה הינו אפקטיבי ועונה לכל התנאים לקביעת יחסי גידור, מותנה באופי ובסוג הגידור, כמפורט בסעיף 4 להלן.

מדיניות הקבוצה הינה לסווג שינויים בשווי ההוגן של נגזרי מט"ח (לרבות נגזרים משובצים שהופרדו) הנזקפים לדוח על הרווח או הפסד במסגרת סעיפי המימון.

מדיניות החברה הינה לראות בנגזרים משובצים כמסולקים בד בבד עם ההכרה בהכנסה או בעלויות.

4. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

לחברה נגזרים משובצים במסגרת הסדרי זיכיון המתייחסים לשערי חליפין אשר הופרדו מהחזקה המארח. על פי רוב, נגזרים משובצים אלו מיועדים כמכשירים מגדרים כאשר מתקיימים הקריטריונים לגידור.

במסגרת התיעוד, מזוהים המכשיר המגדר, הפריט המגודר, מהות הסיכון המגודר והאופן שבו הקבוצה בוחנת אם יחסי הגידור מקיימים את דרישות אפקטיביות הגידור. בנוסף, החל מתחילת יחסי הגידור ולאורך כל תקופתם, מתעדת הקבוצה את המידה בה המכשיר המגדר אפקטיבי. סיווגם של מכשירים פיננסיים נגזרים המשמשים לגידור בדוח על המצב הכספי, נקבע בהתאם למשך הזמן החוזי של המכשיר הפיננסי הנגזר.

אם יתרת הזמן החוזית של הנגזר עולה על תקופת המחזור התפעולי, הנגזר יוצג בדוח על המצב הכספי כפריט לא שוטף, ואם יתרת הזמן אינה עולה על תקופת המחזור התפעולי יסווג הנגזר כפריט שוטף.

הקבוצה מייעדת את מלוא השינוי בשווי ההוגן של חוזה אקדמה (דהיינו, כולל אלמנט המחר העתידי) כמכשיר המגדר את כל יחסי הגידור המעורבים בחוזי אקדמה.

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 באותה השורה. הקבוצה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור רק כאשר יחסי הגידור (או חלק מהם) מפסיקים לעמוד בקריטריונים לאפקטיביות הגידור (לאחר איזון מחדש, אם רלוונטי), לדוגמה מקרים בהם המכשיר המגדר פוקע או נמכר, מסולק או מומש. סיום הגידור מטופל באופן של מכאן ולהבא..

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. מכשירים פיננסיים (המשך)

4. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה) (המשך)

גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מיידית ברווח או הפסד. רוח (הפסד) כולל אחר שהוכר, מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, כאשר ההכנסה או ההוצאה שגודרה מוכרת ברווח או הפסד או כאשר עסקה חזויה מתרחשת. במקרים בהם עסקה חזויה (Forecast Transaction) או התחייבות איתנה (Firm Commitment) כבר לא צפויות להתרחש, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר מועברים לרווח או הפסד. כאשר מכשיר הגידור פקע או נמכר, סולק או מומש, או אם הייעוד כמכשיר גידור בוטל, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר נשארים ברווח (הפסד) כולל אחר עד למועד שבו העסקה החזויה או ההתקשרות האיתנה מתרחשות.

יצוין כי ביום 1 בינואר 2018, מועד כניסתו לתוקף של IFRS 9, בחרה הקבוצה לעבור לשימוש במודל הגידור בהתאם ל- IFRS 9.

5. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

6. גריעת מכשירים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

יז. נדל"ן להשקעה

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 ונכללים במסגרת סעיף "הכנסות/הוצאות אחרות". נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח הכוללת את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה ועלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות.

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 כנדל"ן להשקעה לנדל"ן בשימוש בעלים, העלות הנחשבת של הנדל"ן הינה השווי ההוגן שלו במועד השינוי בשימוש.

בתחום הדיור המוגן, מאחר והפיקדונות שהתקבלו מדיירים מוצגים כהתחייבויות פיננסיות בדוח על המצב הכספי, הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג בהתאם לשווי ההוגן של הנדל"ן בתוספת ההתחייבויות בגין פיקדונות מדיירים וזאת על מנת להימנע ממדידה כפולה.

בתחום הדיור המוגן (למעט מחלקות סיעודיות המתופעלות על ידי הקבוצה) הקבוצה בחנה את היקף השירותים הנלווים הניתנים לדיירי הבתים והגיעה למסקנה כי היקף השירותים הנלווים הניתנים אינו פוגע בהגדרת נדל"ן להשקעה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. 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. הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר מוכר כנכס נפרד עד לגובה ההפרשה, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס וכן ניתן לאומדו באופן מהימן. במקרים אלה, ההוצאה מוכרת בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה. להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

אחריות/ תיקונים/ בדק

לקבוצה קיימת התחייבות כלפי מזמיני עבודות במסגרת מקובלת של אחריות לטיב הבניה וכן אחריות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג (1973). עלויות הבניה של הקבוצה הנכללות בדוח רווח או הפסד כוללות זקיפות תקופתיות של סכומים לכיסוי ההתחייבויות כאמור. 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 נוצרת 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.

יט. 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. הטבות לעובדים לזמן קצר בקבוצה כוללות בעיקר הפרשות בגין חופשה, הבראה, שכר ומשכורות ובנוספים. 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.

ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזויה החברה לשלם. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגין, מוכר כנכס או כהתחייבות.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

לקבוצה תכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד. ההפרש בין סכום ההפקדה העומד לתשלום, לבין סך ההפקדות ששולמו מוצג כהתחייבות.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

2. הטבות לאחר סיום העסקה (המשך)

בנוסף, לקבוצה תכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורים. הוצאות בגין תכנית להטבה מוגדרת (Defined Benefit Plan) נזקפות לרווח או הפסד בהתאם לשיטת יחידת הזכאות החזויה (Projected Unit Credit Method), תוך שימוש בהערכות אקטואריות בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה, עלות הריבית נטו הנזקפת לרווח או הפסד נכללת בהוצאות הנהלה וכלליות ועלות המכר בדוח על הרווח או הפסד.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלם ישירות לקבוצה. נכסי התוכנית נמדדים בשווי הוגן. הכנסת ריבית על נכסי תוכנית נקבעת על בסיס שיעור ההיוון של המחויבות לתחילת התקופה ונזקפת לרווח או הפסד כחלק מעלות הריבית נטו. מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן. רווחים והפסדים אקטואריים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר. התחייבות הקבוצה בגין תכנית הטבה מוגדרת המוצגת בדוח על המצב הכספי כוללת את הערך הנוכחי של המחויבות בגין הטבה מוגדרת בניכוי שווים ההוגן של נכסי התוכנית.

3. הטבות עובד אחרות לטווח ארוך

עובדי הקבוצה זכאים להטבות בגין חופשה. הטבות אלו מטופלות כהטבות אחרות לטווח ארוך כאשר חברה צופה כי הטבות אלו ינוצלו, ומחויבות הקבוצה בגין תסולק, במהלך תקופת ההעסקה ולאחר שנה מתום תקופת הדיווח השנתית בה העובדים סיפקו את השירות המתייחס. ההוצאות בגין הטבות אלו נזקפות לרווח או הפסד, תוך שימוש בהערכות אקטואריות המתבצעות בתום כל תקופת דיווח. מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח או הפסד בתקופה בה הן התהוו.

כ. הסדרי זיכיון למתן שירותים

הסדרי זיכיון למתן שירותים הינם הסדרים בהם המדינה מתקשרת בחוזה עם גוף מהסקטור הפרטי (להלן - הזכיון) שבו אותו זכיון מתחייב לתכנן, לבנות, לממן ולהפעיל רכוש או תשתית כלשהם לשירות הציבור, ובתמורה להקמת הרכוש מקבל הזכיון זיכיון מהמדינה להפעיל את הרכוש לתקופה מוגדרת, וכן לספק שירותים נלווים הקשורים לרכוש. בתום תקופת הזיכיון מחזיר המפעיל את הרכוש למדינה.

הקבוצה מתקשרת בהסכמי זכיונות ארוכי טווח המבוססים על שיתוף פעולה עסקי בין המגזר הציבורי למגזר הפרטי Public-Private Partnership (PPP) מסוג פריוקטים ציבוריים במימון פרטי - Private Finance Initiative (PFI) או בהסדרים מבוססי זיכיון בשיטות ה-BOT Build, Operate, Transfer או Design, Build, Operate, Transfer (DBOT) להקמה, בנייה ותפעול של תשתית מסוג כבישים, רשת חלוקת גז טבעי, חניונים ומבני ציבור ועוד. הסדרים אלו מטופלים לפי הוראות IFRIC 12. בהתאם ל-IFRIC 12, התשתית המוקמת אינה מוכרת כרכוש קבוע בדוחות הכספיים של המפעיל (הקבוצה). לקבוצה הסדרי זיכיון המטופלים כנכס פיננסי, כנכס בלתי מוחשי או כמודל משולב הכולל הן נכס פיננסי והן נכס בלתי מוחשי. זכויות הקבוצה בגין הזיכיון מוכרות כנכס פיננסי, כאשר לקבוצה קיימת זכות בלתי מותנית לקבל ממעניק הזיכיון תקבולים מובטחים תמורת הקמת התשתית. הנכס מוכר בתקופת ההקמה לפי השווי ההוגן של שירותי ההקמה. במדידת הנכס הפיננסי הקבוצה אינה מביאה בחשבון מימוש של אופציות הארכה על ידי המדינה לאור העדר יכולת הערכה האם אופציה כאמור תמומש או לא. 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, כאשר בתמורה לשירותי ההקמה הקבוצה מקבלת 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. השווי ההוגן של שירותי ההקמה במודל נכס פיננסי או נכס בלתי מוחשי נקבע בהתבסס על אומדן העלויות הצפויות בתוספת מרווח.

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.

כאמור לעיל הנכס הפיננסי משקף את התשלומים הבלתי מותנים שעתידיים להתקבל מהגוף הציבורי אשר אינם מותנים בהיקף השימוש בתשתית על ידי המשתמשים ונמדד בין היתר בהתחשב בריבית סיכון מתאימה שנקבעת בהתאם לסיכון של המזמין ושל הפרויקט. הנכס הבלתי מוחשי מייצג את הפער בין השווי ההוגן של שירותי ההקמה לבין הסכום הבלתי מותנה שעתידי להתקבל מהגוף הציבורי (הנכס הפיננסי) כאמור לעיל), המשקף את הזכות לגבות דמי שימוש מציבור המשתמשים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. הסדרי זיכיון למתן שירותים (המשך)

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 מוצג במסגרת הנכסים הבלתי מוחשיים ונמדד בהתאם להוראות IAS38. נכס חוזה במודל נכס פיננסי נמדד בשיטת העלות המופחתת. בפרויקטים המטופלים בהתאם למודל הנכס הפיננסי, כאשר בתום תקופת ההקמה הזכות לקבלת תמורה בגין שירותי ההקמה איננה מותנית (אלא בחלוף הזמן), נכס החוזה מסווג לחיבים (נכס פיננסי) בהתאם לערכו בספרים של נכס החוזה.

בדוח על תזרימי המזומנים הקבוצה מסווגת השקעה ותקבולים בגין נכסים פיננסיים/נכסי חוזה במודל נכס פיננסי במסגרת הסדרי זיכיון בפעילות השקעה.

בחלק מהסדרי הזיכיון של החברה נקבע מנגנון לפיו הקבוצה תקבל/תשלם למזמין סכומים הנגזרים מהריבית בפועל על ההלוואות בנקאיות שנלקחו למימון הפרויקט ביחס לריבית שהוגדרה בהסכם הזיכיון. מנגנון כאמור מטופל על ידי הקבוצה כחלק מהנכס הפיננסי/נכס חוזה כך שהוא מהווה נכס עם שיעור ריבית משתנה. הצמדות (בגין מדדים ומט"ח) של נכסי חוזה במודל נכס פיננסי או נכסים פיננסיים בגין הסדרי זיכיון נזקפים לסעיפי המימון בדוח על הרווח או הפסד.

כא. פיקדונות מדיירים

פיקדונות מדיירים במסגרת הדיור המוגן מהווים התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה. הפיקדונות יוחזרו בהתאם למחירי הפיקדון בניכוי חילוט, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן מיום עדכוןם האחרון. בהתאם ל IFRS 13 שווי הוגן של התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה, אינו נמוך מהסכום שישולם בעת דרישה, מהוון מהמועד הראשון בו ניתן לדרוש את הסכום. לפיכך מוצגים הפיקדונות בערכם המלא. כמו כן, מאחר ואין זכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק של ההתחייבויות בגין הפיקדונות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תאריך הדוח, ומכיוון שדיירי הדיור המוגן זכאים לדרוש החזר הפיקדון בכל עת, מוצגים הפיקדונות כהתחייבויות שוטפות, על בסיס ערכם המלא.

כב. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות בדוח על הרווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או השירות מועברת ללקוח.

שליטה בנכס מועברת ללקוח על פני זמן אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים: הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה ככל שהקבוצה מבצעת; או, ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או, 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. הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון, מסים). הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה. בעת קביעת מחיר העסקה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), מחלוקות, תביעות וקיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה. הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה (בעיקר בגין תביעות, קנסות ושינויים) 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.

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 כאמור לעיל.

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.

הקבוצה בחרה בהקלה הפרקטית שלא להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של רכיב מימון משמעותי, ככל והקבוצה צופה במועד ההתקשרות בחוזה, שהתקופה בין מועד העברת הסחורות/השירותים שהובטחו ללקוח לבין מועד התשלום לא יעלה על שנה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. הכרה בהכנסה (המשך)

שינויים בחוזה

שינוי חוזה הוא שינוי בתכולה או במחיר (או שניהם) של חוזה שאושר על ידי הצדדים לחוזה. בקביעה אם הזכויות והמחויבויות אשר נוצרות או משתנות בשל תיקון החוזה ניתנות לאכיפה, הקבוצה מביאה בחשבון את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות כולל התנאים של החוזה וראיות אחרות. 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). 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). אם יתרת הסחורות או השירותים מובחנים אך השינוי במחיר אינו משקף את המחיר הראוי לתוספת, אזי שינוי החוזה יטופל כביטול החוזה הקיים ויצירה של חוזה חדש, כך שסכום התמורה שטרם הוכרה כהכנסה יוקצה מחדש ליתרת מחויבויות הביצוע בחוזה המעודכן. 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.

מדידת 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 הקמת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. החברה לא כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים, עלויות אשראי וכיוצא בזה.

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, ככל שהשליטה מועברת ללקוח על פני זמן.

אחריות

לצורך ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד הקבוצה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהקבוצה מבטיחה לבצע. במסגרת חוזים בתחום התשתיות והנדל"ן היזמי הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים בלבד, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במצבים אלו הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי בסיס אומדן עלות השירותים האמורים.

נכס חוזה והתחייבות חוזה

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

להלן מדיניות ההכרה בהכנסה של הקבוצה לסוגי שירות ומוצרים שונים:

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. הכרה בהכנסה (המשך)

הכנסות מעבודות על-פי חוזי הקמה במגזר התשתיות

הכנסות מעבודות על-פי חוזה הקמה במגזר התשתיות מוכרות לאורך זמן. שיעור ההשלמה נקבע על בסיס העלות בפועל מול העלות הכוללת החזויה (שיטת התשומות). בנסיבות בהן החברה לא יכולה למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות הביצוע, לדוגמה כאשר הפרוייקט מצוי בשלבים התחלתיים מאוד, מוכרת הכנסה בגובה העלויות שהוצאו, אשר השבתן צפויה (Probable) ("שיטת מרווח אפס"). שינויים בהיקף העבודה, תשלומי תביעות ותמריצים נכללים בהכנסות חוזה ההקמה, בכפוף לכללי תמורה משתנה כמפורט לעיל. על פי רוב, הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה על ידי שימוש בשיטת הסכום הסביר ביותר מאחר ולהערכת החברה שיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה לה היא תהיה זכאית. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת הקבוצה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה. כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד הצפוי מוכר מיידית ללא התחשבות בשיעור ההשלמה.

הכנסות ממכירת חצץ, אגרגטים, אספלט, מלט, ברזל ובטון מובא (להלן - מוצרים)

לצורך קביעת המועד להכרה בהכנסה בגין מכירת המוצרים, הקבוצה בוחנת מהי נקודת הזמן שבה הלקוח משיג שליטה על הנכס שהובטח, ומתחשבת בסימנים להעברת שליטה, אשר כוללים בעיקר אישור הלקוח לקבלת הנכס. בדרך כלל, מועד מסירת המוצרים הינו המועד שבו הועברה השליטה ללקוח.

הכנסות מתפעול נכסים

הכנסות מתפעול בגין הסדרים מבוססי זיכיון מוכרות במועד הספקת השירות.

הכנסות ממכירת דירות

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע. הקבוצה הגיעה למסקנה, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות לתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ובהתאם לחוות דעת משפטית שהתקבלה, שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, מכירה הקבוצה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, החל ממועד החתימה על הסכם מכר מחייב. שיעור ההשלמה נמדד בשיטת התשומות כמפורט לעיל. שיעור ההשלמה, בגין כל חוזה מכר נקבע בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

כמו כן בתחום הנדל"ן היזמי, במקרים בהם לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק משמעותי מהתמורה נדחה לתום הפרוייקט (לדוגמה בהסכמים במסגרתם 20% מהתמורה משולמים במועד החתימה על ההסכם ו- 80% משולמים לקראת סיום ההקמה ומסירת היחידה ללקוח), הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות או בהכנסות מימון בהתאם. כאמור לעיל הקבוצה בחרה בהקלה הפרקטית שלא להתאים את סכום התמורה שהובטח בגין השפעות של רכיב מימון משמעותי, ככל והקבוצה צופה במועד ההתקשרות בחוזה, שהתקופה בין מועד העברת הסחורות/השירותים שהובטחו ללקוח לבין מועד התשלום לא יעלה על שנה.

עסקת קומבינציה דירות:

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה בתמורה למתן שירותי הבניה למוכר הקרקע או גורמים מטעמו, מוכרת בהתאם לשווי ההוגן של שירותי הבניה, במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה בהתאם לקצב התקדמות הביצוע של הבניין בכללותו במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

הכנסות ממתן שירותי דיור מוגן

הכנסות מדמי אחזקה ושירותים נלווים נזקפות לדוח רווח או הפסד עם ביצוע השירות.

הכנסות ממתן שירותי לוגיסטיקה ושילוח

הכנסות ממתן שירותי לוגיסטיקה ושילוח מוכרות באופן הבא:

מעמילות מכס - עם גמר מתן השירות בגין העמלה אותה הקבוצה גובה מהלקוח.
משילוח מטענים - בהתאם למועד הגעת המשלוח ובהתאם לתנאי ההתקשרות בין החברה לבין לקוחותיה דהיינו, במשלוחי היבוא - במועד הגעת המשלוח לארץ ובמשלוחי יצוא - במועד הגעת המשלוח ליעד. לגבי שילוח מטענים בים - החברה בוחנת בכל תקופת דיווח כי הפער הנובע מהכרה בהכנסה משירותי שילוח מטענים בים בנקודת זמן, חלף הכרה בהכנסה על פני תקופת מתן השירות אינם מהותיים. משירותי אחסנה - על פני תקופת מתן השירות ללקוח.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. הכרה בהכנסה (המשך)

הכרה בהכנסה על בסיס ברוטו או על בסיס נטו

בעסקאות בהן פועלת החברה כסוכנת ומהות ההבטחה שלה ללקוח היא לתאם שאותם סחורות או שירותים יסופקו על ידי צד אחר, מוצגות הכנסות החברה מהעסקאות על בסיס נטו, בגובה העמלה לה זכאית החברה. הכנסות בגין עסקאות בהן החברה היא הספק העיקרי, מוצגות על בסיס ברוטו. לפיכך, הכנסות החברה מעסקאות בהן מתקיימים המאפיינים הבאים (כולם או רובם) מוצגות על בסיס ברוטו: החברה אחראית מול הלקוח לאספקת השירות (במגבלות המקובלות), שולטת בשירות לפני העברתו ללקוח (בחירת נותן השירות, קונסולידציות של משלוחים של לקוחות שונים וכדומה) וקובעת את המחירים מול ספקי ההובלה. במשלוחים בינלאומיים בהם הלקוח מתקשר ישירות עם החברה והטיפול מול ספקי ההובלה הינו באמצעותה ובאחריותה, ההכנסה תירשם בברוטו. לעומת זאת, במשלוחים בינלאומיים בהם הלקוח שנדרש לבצע את ההובלה אינו הלקוח של החברה והטיפול אל מול ספקי ההובלה נעשה באמצעות גורם שלישי (לדוגמה, FedEx), אזי ההכנסה תירשם בגובה חלקה של החברה ברווח מהעסקה בהתאם להסכמות עם הגורם השלישי, שהינו הלקוח של החברה במקרים כאלו.

כג. 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. נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

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. ההתחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי. 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.

הקבוצה לא יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מההכרה לראשונה במוניטין, וכן מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים, כאשר במועד העסקה, ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות אינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל ההכנסה החייבת (הפסד לצרכי מס) וכן אינה יוצרת הפרשים זמניים החייבים במס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי בסכומים שווים.

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 וכל עוד הפרשים הזמניים נשואים מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה.

כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדידינדים, מאחר שחלוקת הדידינד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דידינד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי בעת היפוך הפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה ייעשה בדרך של מכירת הנכס.

החברה פועלת באזורי שיפוט אשר בחלקם אומצו כללי ה-Pillar 2 וצפויה להיכנס לתחולתם. החברה מיישמת את החריג הזמני, שהוכנס במאי 2023, לגבי הדרישות החשבונאיות לגבי מסים נדחים ב-IAS 12, כך שהקבוצה אינה מכירה ואינה כוללת גילוי אודות נכסי והתחייבויות מסים נדחים הקשורים למסים על הכנסה הנובעים מכללי ה-Pillar 2.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה, דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה ודיבידנדים שהתקבלו

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. דיבידנדים שהתקבלו מסווגים על ידי הקבוצה כתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת.

תזרימי מזומנים בגין ריבית שהוונה על נכסים, בגין ריבית שהתקבלה ובגין ריבית ששולמה

בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת הקבוצה תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהווים על נכסים כשירים באופן עקבי עם יתר היציאות המשולמות בגין אותם נכסים. בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת הקבוצה תזרימי מזומנים בגין ריבית אשר התקבלה כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה ותזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה (למעט ריבית שהוונה על נכסים, כמתואר לעיל) כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות מימון.

כה. תיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית

תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-1 IAS בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020) התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לישות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכויות אלו. התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות "בלתי מותנית" לדחיית סילוק של התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק כאמור מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיטוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח. לעומת זאת, אמות מידה פיננסיות שישות נדרשת לעמוד בהן למועד מאוחר מסוף תקופת הדיווח אינן משפיעות על קיומה של הזכות כאמור לסוף תקופת הדיווח. בנוסף, תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך. יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. תיקון 2020 ותיקון 2022 נכנסו לתוקף מחייב לתקופת דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו.

כו. תקנים שפורסמו ואינם בתוקף ולא אומצו באימוץ מוקדם ע"י הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18")

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן. התקן מתמקד בתחומים הבאים:

מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כו. תקנים שפורסמו ואינם בתוקף ולא אומצו באימוץ מוקדם ע"י הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות (המשך)

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18") (המשך)

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון. התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025). החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומם, על הדוחות הכספיים.

כז. סיווג והצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של נתוני השוואה

במסגרת הדוח על המצב הכספי סווגו מחדש נתוני השוואה ליום 31.12.2023 כדלהלן:
יתרת הפרשה לחופשה בסך של 24 מיליון שנכללה בסעיף התחייבויות בגין הטבות לעובדים במסגרת התחייבויות לא שוטפות סווגה לסעיף זכאים ויתרות זכות.
בנוסף בוצעה התאמה לא מהותית של נתוני השוואה, גידול ביתרת נכסי זכות שימוש מול יתרת התחייבות בגין חכירה בסך של 17 מיליון. הנהלת החברה סבורה כי מדובר על התאמה לא מהותית וזאת מאחר והסיווג וההתאמה מחדש האמורים לעיל אינם משפיעים על המצגים המשתקפים מהדוחות הכספיים בכללותם והינם זניחים ביחס לדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023.

ביאור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית:

שיקול דעת לגבי העדר השפעה מהותית על חברת פז בית זיקוק אשדוד בע"מ (להלן: פז"א):
כאמור בביאור 17, בשנת 2023 הושלמה עסקה במסגרתה רכשה החברה 10% מהונה המונפק והנפרע של פז"א וכן 3 אופציות לרכישת מניות נוספות של פז"א. החברה שקלה את מכלול השיקולים הרלוונטיים לרבות אי עמידה בסף הכמותי שנקבע בתקן חשבונאות בינלאומי 28 "השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות". מסקנת החברה מביצוע בחינה כאמור הינה כי למועד הדוח על המצב הכספי לא קיימת לה השפעה מהותית בפז"א ומשכך השקעת החברה בפז"א מטופלת כנכס פיננסי בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 9 "מכשירים פיננסיים".

גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה. האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות. 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 בתחום התשתיות וממכירת דירות למגורים

הכנסות מעבודות על-פי חוזה הקמה בתחום התשתיות וממכירת דירות למגורים מוכרות לאורך זמן. החברה מיישמת את שיטת התשומות לצורך מדידת התקדמות הביצוע. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. אומדן זה כולל את העלויות של הספקת תשתיות (חומרים, קבלני משנה), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט וכן עלויות של קיום מחייבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן וכלל שרלוונטי לצורך קביעת מחיר העסקה, הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה (בעיקר בגין תביעות, קנסות ושינויים) 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.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה ונגד חברות מוחזקות שלה, מסתמכות 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.

ג. נכסי מיסים נדחים

נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

ד. נכסים פיננסיים בגין הסדרי זיכיון למתן שירותים

נכסים פיננסיים בגין פרויקטי זכיינות נקבעים בהתבסס על הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים המובטחים. לצורך היוון תזרימי המזומנים האמורים לעיל, מעריכה החברה, באמצעות מערכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים, את שיעור התשואה על הנכסים הפיננסיים. 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.

ה. ירידת ערך מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה ובכל מועד בו קיימים סימנים לירידת ערך כמו כן, הקבוצה בוחנת ירידת ערך של נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים מוגדר בעת קיומם של סממנים לירידת ערך. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים שאליה הוקצה המוניטין. בבחינת ירידת ערך של נכסים בלתי מוחשיים מבצעת ההנהלה אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מאותו נכס בלתי מוחשי שבגינו מבוצעת הבחינה ושל שיעור הניכיון המתאים לתזרימי מזומנים אלה.

ו. נגזרים משובצים

לחברה קיימות חשיפות למטבע חוץ במספר פרויקטים אשר בגינם הופרדו נגזרים משובצים. הנגזרים המשובצים של החברה מוצגים לפי שווים ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות, או נזקפים לרווח כולל אחר במידה והם יועדו לגידור תזרים מזומנים. לצורך קביעת השווי ההוגן של הנגזרים המשובצים מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות אחת לרבעון על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנגזרים משובצים דומים, והיא היוון אומדן הכנסות והעלויות עתידיות במועד המדידה, בפרויקטים השונים. בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, מועדי ההכרה בהכנסה או בעלויות, ועקומי שער החליפין. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או ככולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווים ההוגן של הנגזרים המשובצים כפי שהוערך כאמור לעיל.

ז. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מוצג לפי שוויו ההוגן, כאשר שינויים בשוויו 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. בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מובאים בחשבון בין היתר מידת אכלוס הנכס, מצבו, דמי השכירות הראויים בשוק ובדירוג מוגן, מחירי הפיקדונות ועלות ההפעלה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שוויו ההוגן. בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או ככולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויו ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

31 בדצמבר		
2023	2024	
729	558	מזומנים ופקדונות בש"ח (*) מזומנים במטבע חוץ
91	120	
<u>820</u>	<u>678</u>	

(*) הפקדונות אינם צמודים ונושאים ריבית שוטפת של 0.19%-4.55%.

ביאור 5 - מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש

הרכב:

31 בדצמבר		
2023	2024	
-	1	פקדונות מזומנים ופקדונות מוגבלים ומשועבדים (1)
148	120	
<u>148</u>	<u>121</u>	

(1) מזומנים ופקדונות מוגבלים ומשועבדים במסגרת הסכמי ליווי בנקאיים של פרויקטים לבנייה למגורים ובמסגרת מימון לפרויקטי זכיינות.

ביאור 6 - לקוחות ונכסי חוזה

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2023	2024	
834	972	חובות פתוחים המחאות לגבייה הכנסות לקבל מחוזי הקמה ומאחרים (ראה ב' להלן) נכסים בגין חוזים עם לקוחות רוכשי דירות
88	67	
340	503	
<u>57</u>	<u>135</u>	
1,319	1,677	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
<u>(67)</u>	<u>(65)</u>	
<u>1,252</u>	<u>1,612</u>	

ב. הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה ומאחרים

31 בדצמבר		
2023	2024	
2,741	4,403	עלויות שהתהוו בתוספת רווחים שהוכרו בניכוי - חשבונות על התקדמות העבודה
<u>(2,401)</u>	<u>(3,900)</u>	
<u>340</u>	<u>503</u>	

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 6 - לקוחות ונכסי חוזה

ג. התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה

31 בדצמבר		
2023	2024	
1,254	363	עלויות שהתהוו בתוספת רווחים שהוכרו בניכוי - חשבונות על התקדמות העבודה הפרשות להפסדים שהוכרו
(1,527)	(533)	
(29)	(22)	
<u>(302)</u>	<u>(192)</u>	

ד. להלן ניתוח יתרת הלקוחות, נטו (לאחר ניכוי הפרשה לחובות מסופקים), לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך הדיווח:

לקוחות שמועד פירעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו						
סה"כ	מל 90 יום	60-90 יום	30-60 יום	עד 30 יום	לקוחות שטרם הגיע מועד פירעונם	
974	3	11	21	49	890	31 בדצמבר 2024
<u>855</u>	<u>38</u>	<u>12</u>	<u>20</u>	<u>88</u>	<u>697</u>	31 בדצמבר 2023

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 הנדל"ן, התשתיות, הלוגיסטיקה ובמגזר הזכיינות. סיכון האשראי נובע בעיקר מחובות של לקוחות במגזר התעשייה. במרבית המקרים, להבטחת תשלום חובות לקוחות התעשייה נדרשים הלקוחות להעמיד בטחונות שונים הכוללים בין היתר שטרי חוב, ערבויות אישיות ו/או ערבויות של צדדים שלישיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או המחאות זכות לשביעות רצונה של החברה. במגזר התעשייה קיים תהליך לבחינת העמדת אשראי ללקוח הכולל הנחיות לביצוע בעת פתיחת תיק לקוח חדש או הגדלת היקף האשראי ללקוח קיים. התהליך כולל בין השאר, בדיקת איתנות פיננסית ובקרת אשראי של הלקוח המסתמכת על ניסיון העבר ודירוגים חיצוניים וכן, במידת האפשר, קבלת בטחונות כגון: ערבויות בנקאיות, ערבויות אישיות, שעבודי מקרקעין, שעבודי רכבים ושטרי חוב. כמו כן כולל התהליך היררכיית סמכויות לאישור סכום האשראי המקסימלי ללקוח החל ממנהל האשראי ועד לועדת 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. במגזר הלוגיסטיקה החברה מתבססת בעיקר על ביטוח אשראי לניהול הסיכון. 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. הפרשה 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 שטרם קוימו באופן חלקי

צפי להכרה בהכנסות בגין				
עד שנה	שנה עד שנתיים	שנתיים עד חמש שנים	סה"כ סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי)	
2,685	2,488	1,512	6,685	31.12.2024

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

31 בדצמבר		
2023	2024	
135	120	מקדמות לספקים
138	97	מלאי
130	92	שותפים בפעילויות משותפות
146	137	הוצאות מראש
14	28	מוסדות ממשלתיים
18	10	מסים לקבל
6	7	עובדים
16	24	חייבים ויתרות חובה אחרים
<u>603</u>	<u>515</u>	

ביאור 8 - מלאי בניינים ודירות למכירה ומקדמות מרוכשי דירות

א. ההרכב:

מקדמות מרוכשי דירות		מלאי בניינים ודירות למכירה		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
31	19	115	116	אוריון 2, אור יהודה (ב2)
6	3	127	116	סאנסט, בת ים (ב3)
-	-	-	369	באר יעקב (באור 2ב9)
<u>37</u>	<u>22</u>	<u>242</u>	<u>601</u>	

ב. פירוט בדבר הפרויקטים השונים

הכנסות שהוכרו בדוחות על הרווח או הפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מס' יחידות שנמכרו עד ליום 31 בדצמבר 2024	מס' יחידות בפרויקט	
2022	2023	2024			
15	-	-	228	228	מודיעין
35	-	-	1,230	1,519	בצוותא, חריש (1)
32	-	-	256	256	ראש העין, מחיר למשתכן
25	98	117	135	228	אוריון 2, אור יהודה (2)
-	16	40	44	73	סאנסט, בת ים (3)
-	-	1	4	538	באר יעקב (באור 2ב9)
<u>107</u>	<u>114</u>	<u>158</u>			

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 8 - מלאי בניינים ודירות למכירה ומקדמות מרוכשי דירות (המשך)

ב. פירוט בדבר הפרויקטים השונים (המשך)

1. פרויקט בשכונת "בצוותא" בחריש

ביום 12 בדצמבר 2017 זכתה הקבוצה, באמצעות 2 חברות מאוחדות, במכרז אשר נערך בשילוב רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון להתקשרות בחוזה פיתוח במתכונת של "תכנן 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 (להלן בסעיף זה - "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט נבנו 1,519 יחידות דיור כאשר 680 יחידות דיור מתוכן משווקות במתכונת של "מחיר למשתכן" והיתר בשוק החופשי, ב- 86 בניינים. מבני הציבור נמסרו לרשות המקומית בעוד שטחי המסחר מושכרים בשוק החופשי. שטחי המסחר מוצגים במסגרת הדוח על המצב הכספי בסעיף נדלן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה. במהלך פברואר 2019 החל שיווק הפרויקט. בחודש נובמבר 2022, התקבל אישור השלמה לפרויקט.

במהלך שנת 2020 הגישה הקבוצה, באמצעות החברות האמורות, 4 בקשות לאישור תכנית בניין להשכרה בפרויקט, במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט (1959) (להלן "החוק"). הבקשות כוללות 575 יח"ד אשר מתוכן לפחות 289 יח"ד ייועדו להשכרה (במסגרת החוק) לתקופה של 5 מתוך 7 שנים שלאחר סיום הבנייה. הקבוצה מכרה את יחידות הדיור שלא יועדו להשכרה ובכונות הקבוצה למכור את הדירות שיועדו להשכרה לאחר התקופה הנדרשת להשכרה בהתאם לכתבי האישור. בגין יחידות הדיור שבמסגרת התכנית כאמור, הקבוצה זכאית בין היתר, לשיעור מס של 11% ופטור ממע"מ בגין מכירת יחידות הדיור האמורות. עלותן של 289 הדירות ביעוד להשכרה נכללת במסגרת סעיף מלאי קרקעות בבניה ודירות בבניה להשכרה במסגרת רכוש לא שוטף, ראה גם ביאור 5א9.

2. פרויקט אוריון 2 באור יהודה

במהלך 2018 שולמו על ידי שפיר מגורים 47 מיליוני ש"ח לבעלי השליטה ו-14 מיליוני ש"ח לנאמן שמונה לחברת צ. לנדאו בע"מ (בפירוק) וזאת במסגרת הסכם לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ- 8,960 מ"ר בשכונת "נווה רבין" בעיר אור יהודה, לגביהם תב"ע מאושרת להקמת פרויקט מגורים הכולל 180 יחידות דיור. בקשת החברה להגדלת מספר יחידות הדיור ל-228 יחידות דיור, אושרה. במהלך חודש מרס 2021 התקבל היתר בנייה בגין 3 הבניינים שבפרויקט.

3. פרויקט סאנסט בבת ים

ביום 2 בספטמבר 2021 התקשרה שפיר מגורים, בהסכם לרכישת זכויות בקרקע, מבעלי זכויות צדדי ג' (להלן: "המוכרים") בשטח של כ- 2 דונם בעיר בת- ים, המיועדים לבניה רוויה (להלן: "הזכויות הנרכשות"). בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין ניתן היה לבנות עליה 62 יח"ד אולם רשויות התכנון אישרו תוספת של 11 יח"ד ושטחים נוספים כפוף למילוי ועמידה בתנאים, כאשר באחריות שפיר מגורים היה להשלים את העמידה בתנאים (להלן: "היחידות הנוספות" ו- "הפרויקט", בהתאמה) תמורת הזכויות הנרכשות שילמה שפיר מגורים למוכרים סך של 110 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. במהלך 2022 התקבלו ההיתרים הדרושים לבניית הפרויקט ובניית ושיווק הפרויקט החלו.

ג. לגבי שעבודים, ראה ביאור 29.

ד. חלוקה בין סכומים שקבלתם (סילוקם) חזויה תוך 12 חודשים ממועד הדוח על המצב הכספי ולאחריהם:

מקדמות מרוכשי דירות		מלאי בניינים ודירות למכירה		מימוש ב- 12 החודשים הקרובים מימוש מאוחר מ- 12 החודשים הקרובים ועד ל- 36 חודשים
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
9	20	197	390	
28	2	45	211	
37	22	242	601	

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 9 - מלאי קרקעות לבניה ודירות מושכרות

א. ההרכב

31 בדצמבר		
2023	2024	
48	48	קרקע בכפר סבא (1)
392	67	קרקע בבאר יעקב (2)
42	42	קרקע בהוד השרון (3)
48	44	קרקע בפיפרה, רומניה (4)
337	337	דירות מושכרות, חריש (5)
369	369	קרקע ביהוד מונוסון (6)
552	558	קרקע בראשון לציון (7)
-	-	קרקעות בנתניה (8)
46	51	קרקעות אחרות
<u>1,834</u>	<u>1,516</u>	

ב. 1. קרקע בכפר סבא

בחודש יולי 2017 רכשה שפיר מגורים קרקע בשטח כולל של כ- 27 אלפי מ"ר הנמצאת בכפר סבא בתמורה לסך של כ- 45.5 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, על הקרקע תב"ע לשימוש חקלאי ואולם במועד הדוח מקודמת במוסדות התכנון תכנית לשינוי ייעוד של הקרקע למגורים, כאשר עם השלמת הליך שינוי הייעוד, בכוונת החברה המאוחדת לתכנן ולהקים על הקרקע פרויקט מגורים או מסחר או משרדים לפי הייעוד שיאושר בתב"ע.

2. קרקע בבאר יעקב

ביום 14 ביולי 2021 התקבלה אצל החברה הודעה בדבר זכיית שפיר מגורים במכרז פומבי שפרסמה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") לרכישת זכויות חכירה, לתכנון, פיתוח ובניית 486 יח"ד לבניה רוויה עם חזית מסחרית במתחם אחד בשטח של כ- 23 דונם, בתוכנית "תלמים מזרח" בעיר באר יעקב. (להלן: "הזכויות הרכשיות" ו"הפרויקט", בהתאמה). שטחי המסחר מוצגים במסגרת הדוח על המצב הכספי בסעיף נדלן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה. במסגרת הפרויקט ייבנו, בין היתר 486 יח"ד בבנייה רוויה כאשר 243 יח"ד מתוכן ישווקו במתכונת של "מחיר מופחת" ו-243 יח"ד בשוק החופשי. במהלך חודש אוקטובר 2021 שילמה שפיר מגורים את התמורה במלואה לרשות, אשר הסתכמה לסך של כ- 352 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בגין הזכויות במקרקעין ותשלום נוסף של כ- 32 מיליון ש"ח בגין היטלי פיתוח. במסגרת המכרז נקבעה תקופה של כ- 25 חודשים לביצוע הפרויקט, שיתחילו להימנות ממועד קבלת החזקה במקרקעין בפועל מאת הרשות. שפיר מגורים הגישה את הבקשות להיתרים לפיהן, ככל שיאושרו, הפרויקט יכלול 538 יח"ד. במהלך שנת 2024 התקבלה החלטת ועדה המקומית לתכנון ולבניה בנוגע לאישור הדירות התוספתיות בפרויקט. בשנת 2023 הוכר בדוח על הרווח או הפסד במסגרת סעיף עלות ההכנסות הפסד מירידת ערך בסך של כ- 23 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח התקבלו היתרי בניה עבור 464 יח"ד מתוך 538 יח"ד ובהתאמה בוצע סיווג למלאי בניינים ודירות למכירה. נכון למועד הדוח החברה פועלת לקבלת שאר ההיתרים ולקידום ביצוע הפרויקט.

3. קרקע בהוד השרון

ביום 12 בדצמבר 2018 התקשרה, שפיר מגורים, ביחד עם חברות בלתי קשורות נוספות (להלן יחד: "הרוכשות") בהסכם לרכישת הבעלות והחזקה הבלעדית 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 לקידום תכנון לשינוי ייעוד המקרקעין והגדלת היקף זכויות הבניה במקרקעין. בתמורה לרכישת המקרקעין שילמו הרוכשות יחד למוכר סך של כ- 198 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה: כ- 40 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ).

4. קרקע בפיפרה, רומניה

קרקע בשטח של כ- 80 אלפי מ"ר בשכונת פיפרה בצפון בוקרשט, רומניה. הקרקע מיועדת לבניית שכונת מגורים שתכלול כ- 1,100 יחידות דיור וכן חניון ושטחי מסחר.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 9 - מלאי קרקעות לבניה ודירות מושכרות (המשך)

ב. (המשך)

5. דירות מושכרות, חריש

בנוסף לאמור בביאור 18, בדבר 4 בקשות לאישור תוכנית בניין להשכרה, בפרויקט חריש, במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט (1959) (להלן "החוק") במסגרת ייעדה הקבוצה 289 יח"ד להשכרה לתקופה של 5 מתוך 7 שנים שלאחר סיום הבנייה. בכוונת הקבוצה למכור את יחידות הדיור שיועדו להשכרה לאחר תקופה זו. בגין יחידות הדיור שבמסגרת התכנית כאמור, הקבוצה זכאית בין היתר, לשיעור מס של 11% ופטור ממע"מ בגין מכירת יחידות הדיור האמורות, וכן לפחת מואץ בשיעור של 20% בתקופה האמורה, בגין היחידות המושכרות.

6. קרקע ביהוד מונסון

ביום 4 בינואר 2022 נודע לחברה כי שפיר מגורים זכתה במכרז פומבי שפרסמה הרשות לרכישת זכויות חכירה, לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכתה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש, לתכנון, פיתוח ובניית 204 יח"ד לבניה רוויה עם חזית מסחרית במתחם אחד בשטח של כ- 8 דונם בעיר יהוד מונסון. (להלן: "הזכויות הנרכשות" ו"הפרויקט" בהתאמה). שטחי המסחר מוצגים במסגרת הדוח על המצב הכספי בסעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה. תמורת הזכויות הנרכשות כאמור לעיל, שילמה שפיר מגורים לרשות סך של כ- 331 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף של כ- 27 מיליון ש"ח בגין היטלי פיתוח. במסגרת הסכם החכירה נקבעה תקופה של כ- 4 שנים להשלמת הפרויקט, עד ולא יאוחר מיום 28 בדצמבר 2025. הקרקע בפרויקט נמסרה לשפיר מגורים במהלך חודש נובמבר, 2023. נכון למועד דיווח זה טרם התקבלו ההיתרים הדרושים לבניית הפרויקט. בעקבות מלחמת חרבות ברזל והשפעותיה השונות על שוק הנדל"ן בכלל ועל העיכובים בהתקדמות הבניה בפרט, פנתה חברת שפיר מגורים לרשות מקרקעי ישראל בבקשה לקבלת ארכה להסכם החכירה. נכון למועד הדוח טרם התקבלה תשובתה של רשות מקרקעי ישראל.

7. קרקע בראשון לציון

ביום 14 באוגוסט 2022 התקבלה אצל החברה הודעה בדבר זכיית שפיר מגורים, במכרז פומבי שפרסמה עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה") לרכישת זכויות בעלות בחלקת קרקע בשטח של כ- 17.8 דונם ב"מתחם ה- 1000" בעיר ראשון לציון, לבניית 552 יח"ד (מתוך 402 יח"ד לשיווק בשוק החופשי), 7,100 מ"ר למסחר (שיוותרו בבעלות שפיר מגורים), 950 מ"ר למבני ציבור (שימסרו לרשות) (להלן: "הזכויות הנרכשות" ו- "הפרויקט" בהתאמה). שטחי המסחר מוצגים במסגרת הדוח על המצב הכספי בסעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה. במסגרת הפרויקט יבנו, בין היתר, 552 יח"ד בבניה רוויה, כאשר 150 יח"ד מתוכן יימסרו לדיירים שיופנו על ידי העירייה ללא תמורה וזאת במסגרת תכנית פינוי בינוי עירונית (להלן: "הדירות לזכאים") ו- 402 יח"ד יימכרו בשוק החופשי בהתאם לתנאי המכרז. תמורת הזכויות במקרקעין כאמור לעיל, שילמה שפיר מגורים לעירייה סך של כ- 448 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן תבנה את הדירות לזכאים (ללא תמורה). הקבוצה רואה בשרותי הבנייה עבור דירות התמורה כמחויבות ביצוע נפרדת ולפיכך הכירה בהתחייבות בגין שירותי הבניה ובמקביל הכירה במלאי הקרקעות לבנייה בסך של 136 מיליון ש"ח. כמו כן שילמה שפיר מגורים היטלי פיתוח והוצאות משפטיות בסך של כ- 3 מיליון ש"ח וסכום של כ- 35 מיליון ש"ח בגין מס רכישה. בנוסף לתשלומים האמורים שפיר מגורים הועמידה גם ערבות ביצוע אוטונומית בסכום של 15 מיליון ש"ח ובגין דירות הזכאים ערבות בנקאית בנוסח חוק המכר בסך של 354 מיליון ש"ח וכן ערבות בדיק בסך של כ- 18 מיליון ש"ח.

8. קרקעות בנתניה

ביום 30 בדצמבר 2024, התקבלה אצל החברה הודעה בדבר זכיית שפיר מגורים, במכרז פומבי שפרסמה הרשות לרכישת זכויות חכירה לתקופה של 98 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה דומה בתנאים שיהיו נהוגים במועד המימוש), לתכנון, פיתוח ובניית 317 יח"ד לבניה רוויה עם חזית מסחרית בשני מתחמים בשטח של כ- 13 דונם (להלן: "המתחמים"), בתוכנית "נתניה – אזור נופש הבנה" בעיר נתניה. (להלן - "הזכויות הנרכשות" ו"הפרויקט" בהתאמה). במסגרת הפרויקט יבנו 317 יח"ד בבניה רוויה שישווקו במתכונת שוק חופשי. על פי התב"ע הרלוונטית למתחמים במועד זה, סך השטח העיקרי לבניה למגורים עומד על כ- 31 אלף מ"ר וסך השטח העיקרי למסחר על כ- 900 מ"ר. תמורת הזכויות במקרקעין כאמור לעיל, תשלם שפיר מגורים לרשות סך כולל של כ- 193 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף של כ- 79 מיליון ש"ח בגין היטלי פיתוח תוך 90 ימים ממועד אישור ועדת המכרזים. להבטחת התחייבות הרכישה של שפיר מגורים הועמדה ערבות מכרז בסכום של כ- 23 מיליון ש"ח. במסגרת המכרז נקבעה תקופה של כ- 60 חודשים לביצוע הפרויקט, שיתחילו להימנות ממועד קבלת הודעת הזכייה במקרקעין מאת הרשות. נכון למועד דיווח זה טרם התקבלו ההיתרים הדרושים לבניית הפרויקט וטרם נמסרו המקרקעין כאמור לשפיר מגורים.

ב. לגבי שעבודים - ראה ביאור 29.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 10 - נכסים פיננסיים ונכסי חוזה בגין הסכמי זיכיון

הקבוצה מתקשרת בהסכמי זכיונות ארוכי טווח המבוססים על שיתוף פעולה עסקי בין המגזר הציבורי למגזר הפרטי (PFI) Private Finance Initiative - פרטי (PPP) Public-Private Partnership מסוג פרויקטים ציבוריים במימון פרטי - (BOT) Build, Operate, Transfer הסדרים מבוססי זיכיון בשיטות ה- (DBOT) Design, Build, Operate, Transfer או IFRIC 12. המטופלים לפי הוראות 12.

א. הרכב הנכסים הפיננסיים של החברה:

31 בדצמבר		
2023	2024	
228	205	כנסת ישראל (ב)
4	3	חניון הלאום (ג)
705	695	הנתיב המהיר (ד)
24	24	מעונות סטודנטים - בית אגרון (ה)
1,837	1,844	כביש 6 - צפון (ו)
882	834	כביש 16 (ז)
<u>3,680</u>	<u>3,605</u>	
367	378	ההצגה בדוח על המצב הכספי:
3,313	3,227	נכסים פיננסיים במסגרת נכסים שוטפים
<u>3,680</u>	<u>3,605</u>	נכסים פיננסיים במסגרת נכסים לא שוטפים

לגבי ערבויות ושעבודים, ראה ביאור 29.

ב. כנסת ישראל

ביום 30 ביולי, 2001 זכתה חברה מאוחדת במכרז של כנסת ישראל (להלן - "המזמין" ו/או "הכנסת"), לתכנון, הקמה ותחזוקה כוללת לתקופה של 25 שנה (להלן - "תקופת ההפעלה") של אגף משרדים חדש, חניון תת-קרקעי, מרכז אנרגיה ועבודות סלילה ופיתוח במתחם כנסת ישראל, ירושלים, ובסמוך לו על-פי תוכנית בינוי נקודתית שיזמה הכנסת (להלן - "פרויקט הכנסת"). בתום תקופת ההפעלה ימסר 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.

במהלך תקופת ההקמה ולאחר מכן במהלך תקופת ההפעלה, התגלעו בין הקבוצה לבין הכנסת חילוקי דעות בנושא התמורה המגיעה לקבוצה בגין הפרויקט. חילוקי הדעות נגעו, בין היתר, לדרישות מצד הכנסת לביצוע שינויים והרחבות בפרויקט מעבר למה שנדרש במסמכי המכרז, לתמורה בגין אכלוס מוקדם של המבנים וכן בנושאי מנגנוני הצמדה למדד של התמורה, המגיעה לקבוצה. ביום 22 ביוני 2023, אישר בית המשפט המחוזי, הסכם פשרה שגובש בין הכנסת לבין שפיר הנדסה אזרחית בהליכים המשפטיים, הכולל, בין היתר, הפסקת ההליכים המשפטיים וסילוק כל התביעות והטענות שהועלו על ידי שני הצדדים בהליכים הנ"ל, ביחס ובקשר עם הקמת הפרויקט. במסגרת הסכם הפשרה ישולמו לשפיר הנדסה אזרחית בגין ובמסגרת חוזה ההקמה, סכומים בסך כולל של כ- 80 מיליון ש"ח (מתוכם 25 מיליון ש"ח שולמו על ידי הכנסת כמקדמה בשנת 2020, סך של כ- 15 מיליון ש"ח ישולמו בעשרה תשלומים שנתיים שווים נושאי ריבית והצמדה והיתרה תשולם במהלך 12 החודשים ממועד חתימת הסכם הפשרה במועדים הקבועים בהסכם האמור).

בנוסף כולל ההסכם ביצוע פעולות תחזוקה ותיקון ליקויים במערכות ובתשתיות המבנים כמפורט בהסכם בהתאם לסקר מערכות שהוכן על ידי הכנסת, עדכון מועד תום תקופת ההפעלה ביחס לכל חלקי המבנה המצויים בתחזוקת החברה המאוחדת עד לתום שנת 2033 וכן עדכון מנגנון ההצמדה של תעריפי התחזוקה השנתיים.

בחודש אוקטובר 2024 נחתם הסכם התקשרות (במסגרת הליך מכרזי) בין כנסת ישראל לשפיר הנדסה אזרחית לביצוע עבודות בינוי ושיפוץ עבור הכנסת. ההתקשרות הינה לשנה אחת המוארכת לפי שיקול דעת הכנסת ל- 4 שנים נוספות.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 10 - נכסים פיננסיים ונכסי חוזה בגין הסכמי זיכיון (המשך)

ג. פרויקט חניון הלאום

ביום 20 במרס, 2000 זכתה חברה מאוחדת במכרז להקמת חניון ציבורי ושטחים נלווים בשיטת Design, Build, Operate, Transfer (DBOT) במתחם כיכר הלאום בירושלים (להלן - "חניון הלאום") ולקבלת הזכות לשכור ולהפעיל את חניון הלאום הכולל 1,800 חניות וכן שטחי מסחר ושטחים נוספים על גג החניון בהיקף של כ-6,000 מטר עד ליום 28 בפברואר 2023, לאחר מכן יימסר לידי המדינה. בנוסף, קיימת לחברה המאוחדת האופציה להאריך את תקופת השכירות ב-60 חודשים נוספים, בתמורה לתשלום שנתי בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח ובנוסף הכנסות מעבר לרף מסוים הקבוע בהסכם תזכה את המדינה בתוספת אחוז משתנה מהכנסותיה השנתיות של החברה המאוחדת מהפעלת חניון הלאום. האופציה מומשה במהלך פברואר 2023. 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 הנוגעות 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 בקריית הממשלה 2 חניונים המכילים כ-250 מקומות חניה בהכנסה שנתית של כ-1 מיליון ש"ח. כמו כן, התקשרה הקבוצה עם מספר חברות תקשורת סלולארית השוכרות מתקנים בחניון הלאום להצבת מתקני קליטה ושידור ובנוסף חתמה עם מספר גופים על הסכמים להשכרת שטחי מסחר בחניון הלאום.

הסכם סינמה סיטי

ביום 1 באפריל 2010 נחתם הסכם בין הקבוצה (באמצעות חברה מאוחדת) וניו לינאו סינמה 2006 בע"מ (להלן - "ניו לינאו"), לפיו הקימה ניו לינאו, בחלק מהמקרקעין אשר הזכויות בו הוקנו לחברה המאוחדת, מתחם קולנוע ובו בתי קולנוע בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר, וכן מתחם מסחרי בשטח כולל של כ-6,000 מ"ר, הפועל תחת המותג "סינמה סיטי" (להלן - "הפרויקט"). כן הוסכם, כי ניו לינאו תשכור את הפרויקט מהחברה המאוחדת עד לתום תקופת הסכמי הזיכיון ותפעילו על חשבונה. דמי השימוש מורכבים מדמי שכירות, מפדיון ממכירת כרטיסי קולנוע ומפדיון השטח המסחרי ומובטחים ברף מינימלי כפי שקבוע בהסכם. בנוסף לכך, החברה המאוחדת תהא זכאית לקבלת חלק יחסי מרווחי הניהול של המתחם המסחרי.

עם השלמת הקמת הפרויקט (בחודש פברואר 2014), משכירה החברה המאוחדת, את הפרויקט לניו לינאו לתקופה המסתיימת ביום 28 בפברואר 2028, בכפוף למימוש אופציית הארכת תקופת ההפעלה לחניון הלאום על ידי החברה המאוחדת, כמפורט לעיל. החברה המאוחדת התחייבה לפעול למימוש אופציית הארכת תקופת ההפעלה, כקבוע בהסכמי הזיכיון. כאמור לעיל, האופציה מומשה במהלך פברואר 2023.

יצוין כי עקב החלטות שונות שניתנו במהלך השנים האחרונות עקב הליכים משפטיים שהתנהלו, במסגרת מוסדות התכנון והבניה הרלוונטיות לפרויקט ובתי המשפט המוסמכים, בקשר עם המתחם כולו, הושפעו לרעה אפשרויות השימוש במלוא הזכויות במתחם והחברה בוחנת ופועלת למיצוי זכויותיה בעניין זה ובעניין השלכות מגיפת הקורונה על פעילות המתחם כולו החל ממועד התפרצותו של הנגיף.

בהתאם, בחודש אפריל 2023 הגישו שפיר הנדסה אזרחית וניו לינאו תביעה כספית לבית המשפט המחוזי בירושלים, בסך של כ-270 מיליון שקל, נגד יחיד המזמין, בדרישה לפיצוי בגין טענות שונות לרבות הסתמכות של התובעות על מצגים שהופרו תוך שינוי מהותי של הפרויקט לרבות הוראות שהגבילו, באופן קיצוני, את השימושים המסחריים בפרויקט; שינויים שגרמו לנזקים כבדים לתובעות, נזקים נוספים שנגרמו כתוצאה מהפרת הבטחה מנהלית מפורשת לפיצוי עקב אי-פתיחת המתחם בשבתות וחגים (בעקבות עתירה לבג"צ שהוגשה בעניין זה) וביחס לתניה המגבילה את הפעלת המתחם בשבתות וחגים; נזקים שנגרמו למתחם עקב המגבלות במהלך מגיפת הקורונה אשר לא ניתן להן פיצוי כשלהו בגינו ועוד. במסגרת כתבי הגנה שהוגשו על ידי כל אחד מבין יחיד המזמין, טענו כי יש לדחות את התביעה, לרבות על הסף. בנוסף, הגישו חלק מן הנתבעות הודעת צד שלישי (נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, רשות הרישוי המקומית ועיריית ירושלים וכן נגד הועדה המחוזית לתכנון ובניה, חברות הביטוח של העיריה ומתכנן הפרויקט).

בנוסף, במהלך שנת 2024, הגישו הצדדים השלישיים כתבי הגנה בטענות הגנה, בין היתר, של מניעות יחיד המזמין והעדר עילה להגשת הודעות כאמור כנגדם, בנוסף אחד מיחיד המזמין הגיש הודעות צד ד' כנגד צדדים נוספים ובין היתר כנגד חברת ביטוח ואורגנים של מדינת ישראל. צדד ד' אלה אף הם הגישו כתבי הגנה בטענות סף ומניעות. דיון קדם משפט קבוע ליום 2 ביולי 2025. בשלב מוקדם זה לא ניתן להעריך את סיכוייה של התביעה כאמור.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 10 - נכסים פיננסיים ונכסי חוזה בגין הסכמי זיכיון (המשך)

ג. פרויקט חניון הלאום (המשך)

בחודש דצמבר 2023 הגישה עיריית ירושלים כתב תביעה שכנגד כנגד התובעות, כתביעה למתן חשבונית. במסגרת התביעה שכנגד, טוענת העיריה כי שפיר הנדסה אזרחית וניו לינאו הפעילו ומפעילות בשטח הפרויקט פעילות מסחרית אסורה בניגוד להסכמים ולהיתר הבניה החל על הפרויקט וכי הפרו התחייבות לבניית חלקים בפרויקט. במסגרת תביעה זו התבקש סעד של מתן חשבונית, ליתן לעירייה מלוא המידע הנוגע לפעילויותיהן בשטח כיכר הלאום וחניון הלאום, כאשר לטענת העירייה בכוונתה לעתור לבית המשפט לפסוק לטובתה מחצית מכלל התקבולים, ההכנסות והרווחים שהפיקו הנתבעות מהנכס. בחודש אפריל 2024 הוגש כתב הגנה מטעם התובעות. בשלב מוקדם זה לא ניתן להעריך את סיכוייה של התביעה שכנגד כאמור.

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 זכייתו 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 הכול אורכו כ-12 ק"מ של כביש הכוללים 5 גשרים, וכן חניון חנה וסע לכ-2,000 כלי רכב באזור מחלף שפירים, 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 הזכיון לסכומים מסוימים במידה שהפדיון בפועל לא יגיע ליעד הפדיון הנ"ל, לפי המנגנון האמור בחוזה הזיכיון (להלן - רשת הביטחון). אם הפדיון השנתי בפועל עבר את יעד הפדיון, יחולקו הכנסות עודפות בין המדינה לחברה, לפי המנגנון המצויין בהסכם הזיכיון. רשת הביטחון צמודה לסל מדדים שנקבע בהסכם הזיכיון. כמו כן, המדינה משלמת על פי כמות החונים העושים שימוש בשירותי ההסעות ובנוסף משלמת עבור הרכבים הפטורים, בהתאם לתנאים שנקבעו בחוזה הזיכיון.

תעודת הגמר וחוב הזכיון בגין התמלוג

ביום 17 בספטמבר 2013 נחתמה תוספת המתקנת את הסכם הזיכיון בהמשך לדיונים שנהלו בין הצדדים בקשר עם מספר תביעות ודרישות הדדיות. בהתאם להסכמות שבתוספת קיבלה החברה המאוחדת (להלן "היזם") תעודת גמר וזאת כנגד תשלום יתרת התמלוג בסך של כ-270 מיליון ש"ח אשר שולם כמפורט להלן: סך של כ-155 מיליון ש"ח עם החתימה על התוספת להסכם (חלק מהסכום בדרך של קיזוז מתוך תשלומים אשר הגיעו לזכיון מהמדינה), וסך של 115 מיליון ש"ח הועמד כחוב של הזכיון למדינה אשר יפרע במקביל לתקופת החוב הבכיר כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית שנתי בשיעור של 3.98%. לצורך הבטחת ההתחייבויות הועמדו ערבויות לטובת המדינה ולטובת הגורמים המממנים. ביום 31 בדצמבר 2019, הנתבי המהיר בע"מ (להלן בסעיף זה - "הזכיון"), 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, הזכיון יבצע הרחבה של חניון החנה וסע, הכוללת הקמת מבנה חנייה (בניית קומה נוספת על החניון הקיים) שיביא להוספה של כ-1,800 מקומות חנייה וזאת תוך המשך תפעול המיזם (להלן - "עבודות ההקמה") וכן יעמיד הזכיון לטובת המיזם שירותים נוספים ובכלל זה שירותי תפעול (מעבר לאלו שהוגדרו בהסכם הזיכיון המקורי), הסעות כפי שנקבעו בתוספת והפעלת חניון זמני, בתקופת ההקמה, שהוכשר בסמוך לחניון הקיים (ביחד: להלן - "השירותים הנוספים").
2. בתמורה לעבודות ההקמה הזכיון יהיה זכאי לתמורה בסך של 325 מיליון ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה) אשר תשולם בהתאם לאבני דרך לתשלום שנקבעו בתוספת. בנוסף הזכיון יהא זכאי לתמורה נוספת בגין השירותים הנוספים בתמורה שנתיים שאינה בסכומים מהותיים לחברה. בהקשר זה יצוין כי במסגרת התוספת נקבע כי הזכיון יעמיד לטובת המדינה ערבות ביצוע בסך של כ-20 מיליון ש"ח. בנוסף הצהיר הזכיון במסגרת התוספת על העדר תביעות מול המזמין בגין אובדן הכנסה קיים או עתיד מהמיזם.
3. 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 עדכון של סכום יעדי הפדיון השנתיים (שהינם חלק מתנאי רשת הביטחון).
4. עוד סוכם כי עם כניסת התוספת לתוקף הזכיון יפרע למזמין סך של 30 מיליון ש"ח מתוך חוב הזכיון יתרת החוב תמשיך לצבור ריבית, אך פירעון הקרן והריבית ידחה, ויחל להיפרע בתשלומים רבעוניים החל משנת 2035 ועד לסוף שנת 2036. מובהר כי לא יחול שינוי ביחס ליתר התנאים החלים על חוב הזכיון בגין התמלוג. ליום 31.12.2024 יתרת החוב מסתכמת לסך של כ-108 מיליון ש"ח.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 10 - נכסים פיננסיים ונכסי חוזה בגין הסכמי זיכיון (המשך)

ד. התיב המהיר (המשך)

ביום 30 בינואר 2020 התקבל אישור הגורמים המלווים לתוספת כך שהתמלאו התנאים לכניסתה של התוספת לתוקף. במסגרת זו, נחתמו בין הזכיון, החברה (באמצעות חברות בנות) והגורמים המלווים תיקונים לתוספת, תיקונים להסכמי המימון, ואלה עיקרי ההסכמות נשוא התיקונים כאמור, כמפורט להלן:

תוקן לוח הסילוקין של הפרויקט בהתאם לתזרים התשלומים המעודכן בעקבות עבודות ההקמה והשירותים הנוספים. תוקן הסכם ההקמה לפיו קבלן ההקמה (חברה בת של החברה) תבצע את שירותי ההקמה בתנאי גב אל גב אל מול המזמין לרבות המצאת ערבות הביצוע בהתאם להסכמות שבין המזמין לזכיון.

בוצעו התאמות להסכם התפעול של המיזם בקשר עם התשלומים למפעיל וכן סוכמה הגדלת ערבות התפעול בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

עודכנו התנאים המאפשרים ביצוע חלוקת רווחים באופן בו הוקלו התנאים האמורים וניתנה אפשרות לזכיון לבצע חלוקה בהתקיימות תנאים אלה. הוסכם כי, במועד סיום עבודות ההקמה ובלבד שבמועד זה לא התרחשה הפרה כלשהי על ידי הזכיון, ערבות שירות החוב, תבטל ותושב לחברות הקבוצה.

בחודש פברואר 2023 נחתמה תוספת רביעית להסכם הזיכיון אשר הסדירה שינויים ועבודות נוספות בקשר עם החניון ומערכת קווי השירות ממנו, אשר בעיקרה הסדירה תוספת של קווי שירות נוסף על שני קוויים קיימים, הגברת תדירות הקוויים, החלפת האוטובוסים המשמשים את קווי השירות לאוטובוסים חשמליים ושילוב מערכות טכנולוגיות למעקב בהם, וכן - הקמת תשתית טעינה לאוטובוסים בחניון, תחזוקתה והפעלתה. השרות באמצעות אוטובוסים חשמליים החל לפעול בינואר 2024 וימשך 7 שנים (בשלושת הקוויים). לאחר תקופה זו, תחדל פעולת הקו השלישי. על תוספת הפעלת הקו השלישי תשלם המדינה בנפרד בתשלום שנתי למשך שבע שנות פעילותו.

ה. מעונות סטודנטים - בית אגרון

ביום 6 בדצמבר 2012 קיבלה הקבוצה באמצעות מיזם משותף לחברה מאוחדת ולצד ג' (להלן - "הזכיון"), הודעת זכייה במכרז מסוג DBOT Design, Build, Operate, Transfer של עיריית ירושלים באמצעות עדן-החברה לפיתוח מרכז ירושלים בשיתוף בצלאל אקדמיה לאמנות ועיצוב (להלן - "בצלאל"), לתכנון, הקמה הפעלה ותחזוקה של מעונות סטודנטים ושטחי מסחר נלווים במתחם "בית אגרון" בירושלים.

על פי הסכם הזיכיון ותוספת לו בתוקף מיולי 2015, תקופת הזיכיון תסתיים בתום 24 שנים ו- 11 חודשים מיום 1 באוקטובר 2016.

הפרויקט כלל הקמה של כ- 410 יחידות לינה (ב- 15 קומות בשני מבנים). הקמת הפרויקט הסתיימה בחודש אוקטובר 2017 במקביל לאכלוס הפרויקט והתקבלה תעודת גמר מאת רשויות התכנון. בחודש פברואר 2019 אושרה במוסדות התכנון הרלוונטיים הוספת שימוש של משרדים לקומות המסחר בפרויקט.

במהלך תקופת ההפעלה הזכיון משכיר את השטחים בפרויקט וגובה את דמי השכירות בגינם בהתאם לשיעורם כפי שנקבע במסמכי המכרז והסכם הזיכיון. במסגרת הסכם הזיכיון, בצלאל התחייבה כי במשך תקופת ההפעלה, סטודנטים מטעמה ישכרו כמות מינימאלית של 150 יחידות לינה מתוך כלל יחידות הלינה שהקבוצה הקימה (לקבוצה הסכם נוסף, מעבר להסכם הזיכיון, להשכרת 150 יחידות לינה בפרויקט עם מכללת הדסה). כבטוחות לקיום התחייבויות הזכיון בהתאם להסכם הזיכיון והתוספת לו העמיד הזכיון ערבויות תפעול ובדק בסך של 1.7 מיליון ש"ח, כל אחת.

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

ו. כביש 6 - צפון

ביום 12 בפברואר 2014 חתמה חברה מאוחדת (להלן בסעיף זה - "6" - חוצה צפון" או "הזכיון") חברה יעודית למימוש הסכם הזיכיון (SPC), על הסכם זיכיון עם מדינת ישראל (להלן - "הסכם הזיכיון") למימון, תכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה (DBOT) למשך 34 שנים החל מיום 10 בספטמבר 2015 (להלן - "תקופת הזיכיון"), של המקטע הצפוני של כביש 6 בין יקנעם לצומת סומך (קטעים 3 ו-7) (להלן - "הפרויקט"). הקמת הפרויקט כוללת סלילת כ- 15 ק"מ של כביש (לא כולל המחלפים) וכן הקמת 5 מחלפים, 3 גשרים וכריית 3 מנהרות כפולות. המעבר במנהרות יהיה כרוך בתשלום אגרה בהתאם להוראות הסכם הזיכיון. במהלך תקופת הזיכיון, תקנה המדינה לזכיון את הזכות להקמת ולהפעלת הפרויקט לרבות גביית כספים מהמשתמשים בכביש, כאשר בתום תקופת הזיכיון יחזיר הזכיון את המיזם למדינה ללא תמורה. לזכיון אחריות מלאה להתקין, להפעיל ולתחזק את מערכות גביית האגרה של כביש חוצה ישראל צפון, ולאכופ תשלום חובות. תקופת הזיכיון יכולה להתארך או להתקצר בכפוף להוראות הסכם הזיכיון (ראו להלן) ו/או על פי כל דין. ביום 12 באוגוסט 2015, השלים הזכיון את הסגירה הפיננסית של הפרויקט (להלן - "הסגירה הפיננסית"). באותו מועד נחתם הסכם המימון (להלן - "הסכם המימון"). כמו כן, כחלק מהסגירה הפיננסית הוקצו בזכיון מניות, כך שלאחר ההקצאה המחזיקים בהון הזכיון הינם חברה מאוחדת - 80%, צד שלישי - 10% צד שלישי נוסף 10% (יחדיו - "בעלי המניות").

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 10 - נכסים פיננסיים ונכסי חוזה בגין הסכמי זיכיון (המשך)

ו. כביש 6 - צפון

הפרויקט בוצע בשתי פעימות: ממחלף יקנעם עד מחלף תל קשיש (קטע 7) - ביום 14 בנובמבר 2018, אישרה המדינה את פתיחתו של מקטע זה לתנועה. בהתאם לתנאי הסכם הזיכיון, החל ממועד פתיחת קטע 7 לתנועה, עבור כל רבעון הפעלה של קטע 7 הזכיון קיבל סך של 15 מיליון ש"ח (לפני הצמדות) מן המדינה, וזאת עד לפתיחת כלל הכביש לתנועה. כמו כן, הזכיון זכאי היה לגבות אגרת נסיעה ממשתמשי הדרך בתעריפים שנקבעו בהסכם הזיכיון ופורסמו ברשומות.

מענק הקמה

כפי שנקבע במסגרת הסכם הזיכיון, הזכיון קיבל מהמדינה מענק הקמה. עם פתיחתו לתנועה של קטע 7, כאמור לעיל, הזכיון זכאי לקבלת 40% ממענק ההקמה אשר במועד אישור המדינה הסתכמו לסך של כ- 202 מיליון ש"ח. הסכום האמור התקבל בחודש ינואר 2019.

1. כמו כן, הזכיון זכאי לביצוע התחשבנות ותקבול בהתאם למנגנון התאמת מענק ההקמה בהסכם הזיכיון בכל הנוגע לביצוע עבודות מינהור במנהרת יקנעם. בגין רכיב זה, קיבל הזכיון בדצמבר 2018 כ- 81 מיליון ש"ח.

2. הקמת קטע 3 (עד מחלף סומך) - ביום 28 במרס 2019 אישרה המדינה את פתיחתו של קטע 3 לתנועה וממועד זה הכביש נפתח במלואו לתנועה. ביום 22 באוקטובר 2020 התקבל מטעם הרשות הממונה (חברת כביש חוצה ישראל בע"מ) אישור הפעלה מלא בקשר עם פרויקט כביש 6, קטעים 3 ו-7. ההיתר כאמור התקבל לאחר השלמת כלל עבודות ההקמה בפרויקט. בהתאם לתנאי הסכם הזיכיון, עם תחילת תקופת ההפעלה המלאה, מידי רבעון תערך התחשבנות בין הזכיון לבין המדינה לגבי התמורה לה זכאי הזכיון. תמורה זו מושפעת מהכנסות מגביית אגרה באותו רבעון בפועל, מיעד הגבייה שקבעה המדינה (אשר משתנה לאורך תקופת ההפעלה) ובהתייחס ליעד סך ההכנסות (40 מיליון ש"ח). הסכומים הנ"ל צמודים בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם הזיכיון. במהלך חודש מאי 2019 העבירה המדינה לזכיון את חלקו השני של מענק ההקמה (יתרת 60% ממענק ההקמה) בתוספת התאמות בגין שינויים בריבית ושינויים בטיב הקרקע, בהתאם להוראות הסכם הזיכיון ובניכוי סכומים בגין השלמות שהזכיון התחייב לבצע במסגרת ההקמה.

הוראות הסכם הזיכיון קובעות כי סכומי התשלום האמורים יהיו התרופה היחידה של הזכיון אף במקרה של אובדן הכנסות עקב אי עמידת המדינה בהתחייבותיה על פי הסכם הזיכיון. בהתאם להסכם וכנהוג בהסכמי זיכיון דומים, המדינה זכאית לסיים את הסכם הזיכיון, בגין מספר עלילות כמפורט בהסכם הזיכיון. בנוסף, למדינה נתונה הזכות לסיים את הסכם הזיכיון החל מתום שלוש שנים מתחילת תקופת התפעול המסחרי מכל סיבה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (ביטול מטעמי נוחות), בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם וכפוף

הון עצמי

במסגרת ההסכמים נקבע כי ההון העצמי של הזכיון, יהיה בסך כולל של כ- 202 מיליון ש"ח, אשר הועמד על ידי בעלי המניות כהלוואת בעלים לזכיון. כמו כן נקבע כי שיעור ההון העצמי בתוספת מימון הביניים בתקופת ההקמה לא יפחת מיחס של 20:80 בין ההון העצמי וחוב הביניים לבין החוב הבכיר. עוד יצוין כי בנוסף להלוואת הבעלים שהעמידה הקבוצה לזכיון כחלק מחלקה בהון העצמי שלו כאמור לעיל, העמידה הקבוצה לזכיון סך נוסף של 50 מיליון ש"ח כמימון ביניים נחות (קרי- שהינו נחות למימון בדרגת הביניים כמפורט לעיל). ליום 31 בדצמבר 2024 עמדה יתרת החוב בגין ההון העצמי, לרבות הלוואת הבעלים הנוספת כאמור לעיל, על סך של כ- 222 מיליון ש"ח.

בטוחות

להבטחת קיום התחייבות הזכיון, שיעבד הזכיון לטובת מלווי החוב הבכיר את כלל נכסיו בשעבודים ספציפיים ובשעבוד שוטף כללי ללא הגבלה בסכום, מדרגה ראשונה, על כל הנכסים, הזכויות וההכנסות מהנכסים של הזכיון, ולרבות חשבונות הבנק של הזכיון והיתרות הכלולות בהם וכן שאר זכויות המוקנות לזכיון במסגרת הפרויקט או הנובעות ממנו. בנוסף, לשם הבטחת קיום מלוא ההתחייבויות הפיננסיות של הזכיון במסגרת הפרויקט ימציאו קבלן ההקמה, קבלן התפעול, חלק ממלווי מימון הביניים, ובעלי המניות בטוחות שונות, כמפורט בהסכמים.

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

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 10 - נכסים פיננסיים ונכסי חוזה בגין הסכמי זיכיון (המשך)

ו. כביש 6 - צפון (המשך)

הסכם הקמה

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר הזכיין בהסכם הקמה (EPC - Engineering, Procurement and Construction) עם קבלן הקמה (שהינו מיזם משותף המוחזק בחלקים שווים ע"י חברה מאוחדת, וע"י חברת תשתיות איטלקית). הסכם זה מסדיר את מערכת היחסים בין הזכיין לקבלן ההקמה, באופן שבו האחריות לביצוע עבודות הבנייה בפרויקט מוטלת על יחיד השותפות דלעיל, שניהם, יחד ולחוד.

הסכם תפעול

בנוסף, התקשר הזכיין במסגרת הסגירה הפיננסית בהסכם תפעול (O&M - Operation and Maintenance) עם קבלן תפעול (חברה מאוחדת). הסכם זה מסדיר את מערכת היחסים בין הזכיין לקבלן התפעול, באופן שבו קבלן התפעול יספק את השירותים הנדרשים לשם הפעלת הכביש ואחזקתו למשך תקופת הזיכיון.

הסכם פשרה:

במהלך שנת 2017, ובהתאם להוראות הסכם הזיכיון מונה צוות של שלושה בוררים מוסכמים לדון במחלוקות שנתגלו ו/או יתגלו בעתיד בין המדינה והזכיין. בהמשך לתביעות שונות שהוגשו לצוות הבוררים על ידי הזכיין בעיקר בקשר עם יישום מנגנון הפיצוי הגאולוגי ועלויות עודפות בשל שינויים ועל ידי המדינה, בקשר עם מנגנון התאמות ריבית וסכומים נוספים, נחתם בחודש דצמבר 2023 הסכם פשרה בין המדינה והרשות הממונה לזכיין. בהתאם להסכם, כנגד ויתור הזכיין על מלוא טענותיו ותביעותיו כנגד המדינה והרשות הממונה, שעילתן נולדה וניתן היה לדעת עליהן עד מועד חתימת הסכם הפשרה, בכל נושא הקשור בפרויקט ו/או בהסכם הזיכיון, יהיה זכאי הזכיין לסכום של 80 מיליון ש"ח, אשר הועבר לו בסמוך לאחר חתימת ההסכם. במקביל ויתרו המדינה והרשות הממונה על טענות שהעלו טרם חתימת הסכם הפשרה ביחס לפרויקט ואשר פורטו בהסכם הפשרה. הצדדים הודיעו במסגרת ההסכם על סיום המחלוקות המשפטיות ביניהם כפי שנדונו בפני הרכב הבוררים ובבית המשפט. השפעת הסכם הפשרה על הדוחות הכספיים אינה מהותית.

ז. כביש 16

ביום 16 באוגוסט 2018, התקבלה אצל החברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים שמונתה על ידי החשב הכללי, לפיה הצעתה של חברה ייעודית (SPC) שהוקמה לצורך ההליך המכרזי, 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 ותפעול ("הסגירה הפיננסית"). תקופת הזיכיון הכוללת של הפרויקט הינה בת 25 שנים ממועד הסגירה הפיננסית, מתוכן כ- 4 שנים הוקצו לצורך השלמת עבודות ההקמה של הפרויקט.

ביום 25 באוקטובר 2018, חתמה החברה הייעודית (חברת דרך נוף-כביש 16 בע"מ) על הסכם זיכיון עם מדינת ישראל ביחס לפרויקט המפורט לעיל.

ביום 7 בנובמבר 2019, השלימה החברה את הסגירה הפיננסית של הפרויקט וכן קיבלה צו התחלת עבודות לפרויקט (להלן: "הסגירה הפיננסית") וזאת במסגרת הסכם הזיכיון שהוענק לחברת דרך נוף-כביש 16 בע"מ, זכיינית הפרויקט והלווה (להלן: "הזכיין" או "הלווה"). הקמתו של הפרויקט הסתיימה ברבעון השלישי של שנת 2022 וביום 31 באוגוסט 2022 נפתח הכביש לתנועה.

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשרו הזכיין וחברה בת של החברה במספר הסכמים שתמציתם מובאת להלן:

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 10 - נכסים פיננסיים ונכסי חוזה בגין הסכמי זיכיון (המשך)

ז. כביש 16 (המשך)

הסכם המימון

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

המסגרת קצרת הטווח תומך 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 ושיעורן המצטבר של ריבית בסיס ומרווח ריבית נוסף על ההלוואות. פירעון ההלוואה (קרן וריבית) ייעשה על בסיס רבעוני, החל ממועד משיכת ההלוואה. מועד פירעונה הסופי הוא 6 חודשים לפני מועד תום תקופת הזיכיון או 19.5 שנים ממועד ההמרה (לפי המוקדם). ריביות מסגרת זו תהיינה על בסיס ריבית שקלית צמודה, בתוספת מרווח הנע בין 1.5%-3.5%. הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים שבגינם יועמד חובו של הזכיון לפירעון מיידי.

ביום 3 בספטמבר 2024 הומרו ההלוואות בהלוואה לזמן ארוך בסך של כ-856 מיליון ש"ח. להלוואה נקבעה ריבית שקלית בשיעור 3.74% הצמודה למדד מחירים לצרכן. ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת הלוואות מסתכמת לסך של כ-852 מיליון ש"ח.

במסגרת הסכם המימון החוב הבכיר (להלן: "ההסכם"), התחייב הזכיון כלפי המלווים בהתחייבויות שונות הנהוגות בהסכמים מסוג זה.

הסכם הזרמת ההון

הסכם הזרמת ההון נחתם בין הזכיון לבין בעלי המניות של הזכיון ולבין המלווים. במסגרת ההסכם, התחייבו בעלי המניות של הזכיון, להזרים הון בסך של עד כ-150 מיליוני ש"ח לטובת הזכיון, שיהווה 15% מהיקף הפרויקט בנוסף להתחייבויות להעמיד ערבויות כנדרש בהתאם לתנאי ההסכם.

בטוחות

להבטחת קיום התחייבויות הזכיון במסגרת ההסכמים לעיל, שעבד הזכיון לטובת המלווים נכסים וזכויות והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב.

הסכמי הקמה ותפעול

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר הזכיון בהסכם הקמה עם קבלן הקמה (שהינו מיזם משותף של חברה מאוחדת ושל חברת צד ג'). ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין הזכיון לקבלן ההקמה, באופן שבו האחריות לביצוע עבודות הבנייה בפרויקט מוטלת על קבלן ההקמה על בסיס גב אל גב, באמצעות שני השותפים בקבלן ההקמה, יחד ולחוד. בנוסף, קבלן ההקמה התקשר עם חברת צד ג' כקבלן מערכות. בנוסף לאמור, התקשר הזכיון גם בהסכם תפעול ותחזוקה עם קבלן תפעול (חברה בבעלות מלאה של חברה מאוחדת). 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 הקמה 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.

תוספת להסכם הזיכיון

במסגרת ובמקביל לסגירה הפיננסית כאמור לעיל, נחתמה בין הזכיון לבין מזמין הפרויקט, תוספת (להלן: "התוספת") להסכם הזיכיון שנחתם בין הצדדים. במסגרת התוספת, עודכנו ותוקנו מספר נושאים בקשר עם הפרויקט, הקמתו ותפעולו, אשר העיקריים שבהם הם: (א) עדכון חלק מלוחות הזמנים ביחס לפרויקט - כגון: עדכון למועד העמדת אישורי בעלי תשתית מסוימים והשלמת תוצרי תכנון מסוימים (כך שתקופת הסכם הזיכיון תעמוד על 25 שנים ממועד זה); (ב) ויתור על תביעות; (ג) שינוי לוחות הזמנים למסירת חלקים מאתר הפרויקט; (ד) הסכמות מסוימות ביחס להוראות שינוי בפרויקט.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 10 - נכסים פיננסיים ונכסי חוזה בגין הסכמי זיכיון (המשך)

ז. כביש 16 (המשך)

הסכם פשרה

בהמשך למחלוקות שעלו בין הזכיון למדינה ולרשות הממונה ביחס להקמת הפרויקט, נחתם בחודש דצמבר 2023 הסכם פשרה בין הצדדים. בהתאם להסכם, כנגד ויתור הזכיון על מלוא טענותיו ותביעותיו כנגד המדינה והרשות הממונה, שעילתן נולדה וניתן היה לדעת עליהן עד מועד חתימת הסכם הפשרה, בכל נושא הקשור בפרויקט ו/או בהסכם הזיכיון, יהיה זכאי הזכיון לסכום של 160 מיליון ש"ח, אשר הועבר לו בסמוך לאחר חתימת ההסכם. במקביל ויתרו המדינה והרשות הממונה על טענות שהעלו טרם חתימת הסכם הפשרה ביחס לפרויקט ואשר פורטו בהסכם הפשרה.

ח. ג'נרי 3

ביום 19 במרס 2023, התקבלה אצל החברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים מטעם ממשלת ישראל - החשב הכללי, במשרד האוצר - חטיבת הנכסים ולוגיסטיקה - הבינוי הממשלתי (להלן: "המזמין"), לפיה הצעתה של חברה ייעודית (SPC) שהוקמה לצורך ההליך המכרזי על ידי החברה והינה בבעלותה המלאה (להלן: "הזכיון"), נבחרה כזוכה במכרז להתקשרות בהסכם למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של מבנה ג'נרי 3 בירושלים (להלן - "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט הזכיון יממן (באופן חלקי), יתכנן, יקים ויתחזק את הפרויקט שהינו מבנה משרדים המורכב ממספר אגפים ובניינים (הכל כמפורט במסמכי המכרז) המיועד עבור משרדי ממשלה ושימושים נלווים וכן שטחים מסחריים בהיקף כולל של כ- 82,000 מ"ר. בהתאם להסכם המכרז הזכיון יתחזק את הפרויקט למשך כ- 21 שנים, ממועד סיום תקופת ההקמה. תקופת ההקמה הקבועה במכרז הינה כ- 48 חודשים ממועד צו התחלת עבודה. היקף ההכנסות מן הפרויקט (בתקופה ההקמה והתחזוקה) מוערך על ידי החברה במועד זה בסך של כ- 2.1 מיליארד שקל, כשהם צמודים לסל מדדים בהתאם להוראות המכרז, אשר כוללים בין היתר תשלומים כמפורט בדוח זה להלן. מענק ההקמה לו יזכה הזכיון, אשר נקבע בהתאם להוראות המכרז, עומד על סך של 402 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, אשר ישולם לזכיון בהתאם לאבני דרך לאורך תקופת ההקמה של הפרויקט. בנוסף, החל מתום השלמת הפרויקט ומסירתו למזמין וכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של הזיז על פי מסמכי המכרז, ישלם המזמין לחברה 84 תשלומים רבעוניים שווים בסך של כ-7.2 מיליון ש"ח כאשר כל תשלום צמוד למדד המחירים לצרכן (להלן - "התמורה הרבעונית").

בנוסף לתמורה הרבעונית כאמור, ישולמו לזכיון תשלומים בגין שירותי ניקיון שמירה ושירותים נוספים במתכונת של תשלום העלות בתוספת דמי ניהול בשיעורים המפורטים בהסכם התחזוקה. התשלומים כאמור ישולמו לזכיון על ידי כל אחד מהמשתמשים שיאכלסו את המתחם, כל עוד מספק הזכיון את השירותים כאמור ויעודכנו בהתאם לשינויים בשיעורי המדדים המפורטים בהסכם התחזוקה שייחתם בין הצדדים. בתקופה שממועד החתימה על הסכם הזיכיון ועד לתום תקופת הזיכיון יפקיד הזכיון בידי המזמין ערבויות בנקאיות להבטחת ביצוע התחייבויותיו בכל תקופה, כנהוג בפרויקטים מסוג זה. ביום 29 באוגוסט 2023 נחתם הסכם הזיכיון לפרויקט על ידי המזמין - מדינת ישראל. ביום 8 באוקטובר 2024, השלים הזכיון את הסגירה הפיננסית של הפרויקט (להלן: "הסגירה הפיננסית"). במסגרת הסגירה הפיננסית התקשרו הזכיון ושפיר הנדסה אזרחית במספר הסכמים שתמציתם מובאת להלן:

הסכם המימון (הסכם מימון החוב הבכיר)

הסכם מימון החוב הבכיר נחתם בין הזכיון לבין מלווה שהינו גוף מוסדי ישראלי (להלן: "הסכם המימון" "המלווה", בהתאמה). הסכם המימון קובע מסגרת מימון חוב בכיר בהיקף כולל של כ- 400 מיליון ש"ח, באמצעות מספר מסגרות אשראי אשר העיקריות שבהן הן הלוואות גישור למענק ההקמה (אשר נפרעת באמצעות תקבולים ממענק ההקמה המשולם על ידי המזמין) ומסגרת הלוואות חוב בכיר לזמן ארוך (שתיפרע החל מתקופת ההפעלה המלאה). המסגרות נושאות ריבית משתנה המשולמת באופן שוטף. הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים שבגינם יועמד חובו של הזכיון לפירעון מיידי. בין היתר, נקבעו כאירועים מסוג זה האירועים הבאים: הפרת התחייבויות של הזכיון ביחס להסכם המימון והסכם הזיכיון, אי עמידה בהגבלות שהוטלו עליו בנוגע ליכולתו לבצע חלוקות והשקעות, הפרת התחייבויות פיננסיות לרבות תניות פיננסיות ביחס ליחסי כיסוי ושירות חוב. במסגרת הסכם המימון, התחייב הזכיון כלפי המלווה בהתחייבויות שונות הנהוגות בהסכמים מסוג זה.

הסכם הזרמת ההון והסכם הלוואות הגישור להון העצמי

הסכם הזרמת ההון נחתם בין המלווה, מלווה הלוואות הגישור להון העצמי (כהגדרתו להלן), הזכיון ושפיר הנדסה אזרחית וימית (להלן: "הסכם הזרמת ההון"). במסגרת הסכם הזרמת ההון, התחייבה שפיר הנדסה אזרחית וימית, בין היתר, להעמיד ערבות שתגבה את הלוואות הגישור להון העצמי אשר תוחלף בהזרמת הון אשר ישמש לפירעון הלוואות הגישור להון העצמי (כאמור בהסכם הלוואות הגישור להון העצמי, כהגדרתו מטה) במועד שיחול 24 חודשים מסיום ההקמה לטובת הזכיון. בנוסף להתחייבויות להעמיד ערבויות כנדרש בהתאם לתנאי הסכם הזרמת ההון.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 10 - נכסים פיננסיים ונכסי חוזה בגין הסכמי זיכיון (המשך)

ח. ג'נרי 3 (המשך)

הסכם הזרמת ההון והסכם הלוואות הגישור להון העצמי (המשך)

הסכם הלוואות הגישור להון העצמי בין הלווה לגוף מוסדי ישראלי (לעיל ולהלן: "הסכם הלוואות הגישור להון העצמי" ו-"מלווה הלוואות הגישור להון העצמי", בהתאמה), מפרט את התנאים להעמדת מסגרת זו, שתישא ריבית משתנה. סך הערבויות הבנקאיות שתעמיד החברה מכוח ההסכמים המפורטים בסעיף זה (באמצעות בנק ישראלי כאמור), יסתכם לכ- 55 מיליון ש"ח.

להבטחת קיום התחייבויות הזכיון במסגרת ההסכמים לעיל, שעבד הזכיון לטובת המלווים (באמצעות נאמן) נכסים וזכויות בהתאם לקבוע באגרות החוב.

הסכמי הקמה ותפעול

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר הזכיון בהסכם הקמה עם קבלן הקמה והסכם תפעול עם קבלן התפעול. קבלן ההקמה וקבלן התפעול הינם שפיר הנדסה אזרחית. הסכמים אלו מסדירים את מערכת היחסים בין הזכיון לקבלן ההקמה ובין הזכיון לקבלן התפעול, בהתאמה, לפיהם יספק כל קבלן את העבודות או השירותים (לפי העניין) הנדרשים לשם הקמת והפעלת הפרויקט על בסיס גב אל גב. בנוסף כוללים הסכמים אלו הסדרים ותנאים נוספים כנהוג בפרויקטים מסוג זה.

יצוין כי למועד הדוח קיים עיכוב בלוח הזמנים של פרויקט ג'נרי 3. העיכוב כאמור נובע בעיקרו מהיבטים שונים של השלכות פרוץ מלחמת חרבות ברזל. בשלב זה, לאור הנסיבות בבסיס העיכוב, לא ניתן לאמוד את ההשפעה על הפרויקט בכללותו והחברה מצויה במגעים אל מול המזמין בעניינים אלה.

לפרטים בדבר תביעות ובקשות לאישורן כתובענות ייצוגיות ראה ביאור 28א-1.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 11 - נכסי זכות שימוש

א. לקבוצה מספר התקשרויות לחכירת קרקעות למפעליה, הסכמים עם בעלי קרקעות לשימוש בקרקעות לצורכי חציבה והתקשרות עם חברות ליסינג לחכירת רכבים.
טווח שיעור הריבית התוספת של הקבוצה שיושם להתחייבויות חכירה שהוכרו בדוח על המצב הכספי בגין כלי רכב ומלגזות ובגין זכות שימוש בקרקעות ומבנים הינו 3.6%-6.0% ו-2.6%-6% בהתאמה. שיעורי ההיוון מבוססים על שיעור הריבית התוספתית של החוכר בכל חכירה, כתלות בסכום החכירה, משך החיים הממוצע שלה וטיב הנכס החכור.
לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 סכום המחויבות בגין חכירות לטווח קצר של הקבוצה הינו כ-73 וכ-57 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

ב. נכסי זכות שימוש

עלות	קרקעות ומבנים	כלי רכב ומלגזות	סה"כ
ליום 1 בינואר, 2024	434	75	509
תוספות	81	36	117
גריעות	(6)	(11)	(17)
ליום 31 בדצמבר 2024	509	100	609
פחת שנצבר			
ליום 1 בינואר, 2024	104	28	132
הוצאות פחת	66	26	92
גריעות	(3)	(10)	(13)
ליום 31 בדצמבר 2024	167	44	211
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024	342	56	398
עלות	קרקעות ומבנים	כלי רכב	סה"כ
ליום 1 בינואר, 2023	395	57	452 (*)
תוספות	41	36	77 (*)
גריעות	(2)	(18)	(20) (*)
ליום 31 בדצמבר 2023	434	75	509
פחת שנצבר			
ליום 1 בינואר, 2023	51	26	77 (*)
הוצאות פחת	53	20	73
גריעות	-	(18)	(18) (*)
ליום 31 בדצמבר 2023	104	28	132
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023	330	47	377 (*)

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2כז לעיל.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 12 - מוניטין

31 בדצמבר		
2023	2024	
		מוניטין המיוחס לרכישת מניות בחברת עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסייה המבוגרת בע"מ (1)
202	202	
82	82	מוניטין המיוחס לרכישת פעילות חברת פריץ קומפניס ישראל טי. בע"מ (2)
15	14	מוניטין המיוחס לרכישת חברת אברות תעשיות בע"מ
<u>299</u>	<u>298</u>	

החברה בחנה ירידת ערך של מוניטין ליום 31 בדצמבר, 2024 על ידי בחינת סכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים שאליה הוקצה המוניטין. סכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים, גבוה מהיתרה בדוחות הכספיים לרבות המוניטין המוקצה, לפיכך לא הוכר הפסד מירידת ערך.

(1) הסכום בר השבה של יחידה מניבה מזומנים נקבע באמצעות הערכת שוויה ההוגן בניכוי עלויות עסקה של היחידה, תוך שימוש במתודולוגית היוון תזרימי מזומנים חזויים (DCF) ושיעור היוון של 8.42% (2023) – 8.43%. הנחות המפתח ששימשו בחישוב שווי הוגן הן: הכנסות – צמיחה טרמינלית של 1% (2023) – 1%. הוצאות הפעלה – 41% בשנה הטרמינלית (2023) – 40%. הוצאות מכירה ושיווק קבועות בשנות התחזית.

(2) הסכום בר השבה של יחידה מניבה מזומנים נקבע באמצעות הערכת שוויה השימוש של היחידה, תוך שימוש במתודולוגית היוון תזרימי מזומנים חזויים (DCF) ושיעור היוון של 13.5% (2023) – 14%. הנחות המפתח ששימשו בחישוב שווי השימוש הן: הכנסות – צמיחה שנתית נומינלית ממוצעת של כ- 13.6% בשנים 2025-2028. שיעור צמיחה פרמננטי נומינלי של כ- 3% (בשנת 2023 - צמיחה שנתית נומינלית ממוצעת של כ- 14% בשנים 2024-2028. שיעור צמיחה פרמננטי נומינלי של כ- 3%). שיעור רווח גולמי – עלייה מכ- 18.2% בשנת 2024 לכ- 27.1% בטווח הארוך (בשנת 2023 - עלייה מכ- 20% בשנת 2023 לכ- 20% בטווח הארוך). הוצאות תפעול – כוללות הוצאות מכירה, הוצאות מערכות מידע והוצאות הנהלה וכלליות. הנחנו עלייה הדרגתית בהוצאות התפעול, בשיעור שנתי ממוצע של כ- 2%, בשים לב למבנה ההוצאות, אשר הינו קשיח למחצה.

ביאור 13 - נכסים בלתי מוחשיים, נטו

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2023	2024	
408	410	נכסים בלתי מוחשיים במגזר הזכיינות (ראה פירוט בסעיף ב' להלן)
95	84	מותג
84	73	קשרי לקוחות ואי תחרות
14	13	נכסים בלתי מוחשיים אחרים
<u>601</u>	<u>580</u>	

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 13 - נכסים בלתי מוחשיים, נטו (המשך)

ב. נכסים בלתי מוחשיים במגזר הזכיינות, ההרכב:

עלות	כביש 16 (ביאור 10ז)	חניון הדסה (ג)	גבעת שמואל (ד)	חניון הלאום (ביאור 10ג)	מעונות בצלאל (ביאור 10ה)	כביש 6 (ביאור 10ו)	חלוקת גז מרכז (ה)	חלוקת גז חדרה והעמקים (ו)	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר, 2024 תוספות	50 -	53 -	58 -	30 -	52 -	20 -	179 19	159 8	601 27
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	50	53	58	30	52	20	198	167	628
הפחתה שנצברה יתרה ליום 1 בינואר 2024 הפחתה שהוכרה במשך השנה	2 3	43 3	27 2	21 2	13 2	4 1	40 8	43 4	193 25
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	5	46	29	23	15	5	48	47	218
יתרה, נטו ליום 31 בדצמבר 2024	45	7	29	7	37	15	150	120	410
עלות	כביש 16 (ביאור 10ז)	חניון הדסה (ג)	גבעת שמואל (ד)	חניון הלאום (ביאור 10ג)	מעונות בצלאל (ביאור 10ה)	כביש 6 (ביאור 10ו)	חלוקת גז מרכז (ה)	חלוקת גז חדרה והעמקים (ו)	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר, 2023 תוספות	50 -	53 -	58 -	30 -	52 -	20 -	160 19	134 25	557 44
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	50	53	58	30	52	20	179	159	601
הפחתה שנצברה יתרה ליום 1 בינואר 2023 הפחתה שהוכרה במשך השנה	1 1	40 3	25 2	19 2	11 2	3 1	32 8	39 4	170 23
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	2	43	27	21	13	4	40	43	193
יתרה, נטו ליום 31 בדצמבר 2023	48	10	31	9	39	16	139	116	408

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 13 - נכסים בלתי מוחשיים, נטו (המשך)

ג. חניון הדסה

חברה מאוחדת התקשרה עם הסתדרות מדיצינית הדסה (להלן בסעיף זה - "הדסה") ביום 5 בדצמבר 2006 בהסכם (לרבות נספח שינויים מס' 1 להסכם) בשיטת BOT להזמנת שירותי תכנון הקמה והפעלה של מבנה חניה אשר יוקם במרכז הרפואי של הדסה עין כרם בירושלים (להלן ובהתאמה: "מבנה חניון הדסה" ו- "הסכם ההקמה") וכן להפעלה ואחזקה של שטחי החנייה הפתוחים הסמוכים למבנה חניון הדסה (להלן - "שטחי 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. ביום 9 במאי 2011 נחתם נספח שינויים למסמכי ההתקשרות, אשר 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 2010. בהסכם נקבעה טבלת פדיונות חזויים מעודכנת שעל פיהם תעניק המזמינה רשת ביטחון מוגבלת להבטחת חלק מהפדיון ליזם ככל שתדרש לפרויקט.

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 המשדר) כמתחייב בחוק. בחודש יולי 2011 הסתיימה תקופת ההקמה והפרויקט הופעל. תמורת התכנון, הקמת והפעלת המתחם זכאית החברה המאוחדת לקבלת ההכנסות הנובעות מהפעלת המתחם (באמצעות מפעיל צד ג') וכן שטחי מסחר נוספים המושכרים לצדדי ג' לא קשורים. כמו כן, התחייבה החברה המאוחדת לשלם לעירייה (המזמינה) החל ממועד הקמת המתחם ובכל תקופת ההתקשרות תשלום חודשי בסך 10 אלפי ש"ח ו/או 0.2% מסך כל ההכנסות החודשיות לפי הגבוה מביניהם שתתקבלנה מהפעלת מרכז הספורט בגין הפעלת מתקני הספורט, וכן תשלום חודשי בסך של 10 אלפי ש"ח ו/או 0.5% מסך ההכנסות החודשיות, לפי הגבוה מביניהם, שתתקבלנה מהעסקים במתחם בגין הפעלת שטחי המסחר.

יצוין כי בין החברה המאוחדת לבין העירייה קיים הסכם משנת 2011 אשר התגבש כתוצאה ממ"מ בין הצדדים בנוגע למחלוקות שנתגלו בנוגע להקמת הפרויקט אשר אושר על ידי העירייה שעיקרו דחיית מועד תחילת תקופת הזיכיון כמפורט לעיל וכן הוראות נוספות בעניין תפעול המתחם. התקשרות זו לא אושרה על ידי משרד הפנים ובכוונת החברה לבחון ולפעול בעניין זה אל מול הרשות המקומית ו/או למצות את זכויותיה על פי דין.

ביום 14 בספטמבר 2023, הגישה המאוחדת תביעה כספית בסך של כ-53 מיליון שקלים לבית-המשפט המחוזי בלוד, נגד עיריית גבעת שמואל (להלן: "העירייה") בגין רווחים שנמנעו ונזקים שנגרמו לה בשל התנהלות העירייה ממועד זכייתה במכרז ועד למועד הגשת התביעה. בין היתר, בשל שדרוגים רבים שבוצעו למתחם, אי עמידת העירייה במצגים, בהסכמים והתנהלות העירייה במשך השנים. בכתב ההגנה שהוגש על ידי העירייה נטען כי יש לדחות את התביעה, לרבות מחמת התיישנות. בד בבד, הגישה העירייה כתב תביעה שכנגד, במסגרתו דרשה סעד של סילוק ידה של המאוחדת מאזור בשטח של כ-6 דונם בפרויקט, שכן לטענת העירייה המאוחדת לא פיתחה בשטח זה מתקנים שונים, חרף מחויבות חוזית לעשות כן. דיון קדם משפט בתיק התקיים בחודש מאי 2024. דיון קדם משפט נוסף נקבע לחודש אפריל 2025. בשלב מקדמי זה, לא ניתן לאמוד את סיכוייה של התביעה ואת סיכויי התביעה שכנגד.

ה. סופר אנג'י. חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ (להלן - "אנג'י מרכז")

אנג'י מרכז זכתה ביום 1 בנובמבר 2009 במכרז שפרסם משרד האנרגיה והמים לרישיון הקמה, תחזוקה ותפעול של רשת חלוקת גז טבעי באזור המרכז. תקופת הרישיון הינה 25 שנים המתחילה ביום הענקת הרישיון הרלוונטי (1 בנובמבר 2009), בכפוף לאפשרות ביטול הרישיון לפני תום התקופה כמפורט בחוק וברישיון. בהתאם לכך, 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 הרישיון כאשר היא נושאת בכל עלויות התכנון, ההקמה וההפעלה של רשת החלוקה.

נכון למועד הדוח, חל עיכוב מסוים בלוחות הזמנים של פרישת רשת החלוקה ביחס להנחת קצב הפרישה שעליה מבוססים תנאי הרישיון, עיכוב הנובע בעיקרו מעיכובים ושינויים רגולטוריים, סטטוטוריים והנדסיים כמו גם שדרוגים שנדרשה אנג'י מרכז להטמיע ברשת החלוקה החורגים מתנאי הרישיון וההתחייבויות אותן נטלה על עצמה אנג'י מרכז במכרז (בהתאם גם הוגשה בקשה מתאימה על ידי אנג'י מרכז 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 (במיליוני ש"ח)

ביאור 13 - נכסים בלתי מוחשיים, נטו (המשך)

ה. סופר אנג'י. חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ (המשך)

בגין האמור לעיל, לגישת אנג'י מרכז, 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 אנג'י מרכז במועד הדוח, גם במקרה בו יבוטל הרישיון, ובשים לב לאמור לעיל בעניין זכאות אנג'י מרכז, היות והעיכובים אינם באשמת אנג'י מרכז, אנג'י מרכז תהיה זכאית לפיצויים מן המזמין בהיקף מהותי.

במהלך השנים 2023-2024 רשות הגז הגישה בקשות שונות לחילוט סכומים של מאות אלפי ש"ח (ובמסגרת זו אף חולטו בשנת הדוח ערבויות בסך נמוך ממיליון ש"ח) לאור עיכובים במועדי החיבור, לעמדתה. אנג'י מרכז מנהלת הליכים משפטיים כנגד החילוט כמאמור.

עם תום תקופת הרישיון תהיה אנג'י מרכז זכאית לשווי השוק של הנכסים שהושקעו ברשת החלוקה, כאשר המדינה תקבע את דרך קביעת הסכום באמצעות הערכות שווי חיצוניות או באופן של מכרז. ביום 27 באפריל 2023, הגישה אנג'י מרכז, תביעה נגד מדינת ישראל על סך כ-202 מיליון ש"ח, בגין הסעדים המפורטים בכתב התביעה, המתבטאים, בין היתר, ביצירת כשלים שגרמו לעיכוב בפרישת רשת החלוקה של הגז הטבעי, תחום בו פועלת אנג'י מרכז במסגרת הרישיון שניתן לה.

במהלך שנת 2024 הגישו הנתבעות כתב הגנה וכן, בין היתר, בקשה לסילוק על הסף של התביעה. בקשת הנתבעות נדחתה על ידי בית המשפט והנתבעות הגישו בגינה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון. דיון בבקשת רשות הערעור כאמור נדונה במסגרת דיון שהתקיים ביום 19 בפברואר 2025 וטרם ניתנה החלטה בבקשה זו. בשלב מקדמי זה של התביעה, ובשים לב לבקשת רשות הערעור כאמור, לא ניתן לאמוד את סיכוייה.

במהלך חודש נובמבר 2023, פנתה לקבוצה רשות הגז הטבעי בטענה כי השלמת העסקה במסגרתה השקיעה הקבוצה בהונה של בית זיקוק אשדוד בע"מ (להלן: "בז"א") מעלה חשש לגישתו להפרה לכאורה של הוראות הדין החל על חברות אנג'י מרכז ו אנג'י צפון (להלן: "החברות") מכח הרישיונות שהוענקו להם, בהיותה של בז"א מזקק נפט ולאור הוראה בחוק הקובעת מגבלות על מתן רישיון חלוקה לבעל זיקה למזקק.

ביום 30 בספטמבר 2024 ניתן על ידי בית המשפט העליון תוקף של פסק דין להסכמות הצדדים לעתירה, לפיהן, העותרות התחייבו כי בתוך שנה מיום מתן פסק הדין הן ירפאו את ההפרה נשוא ההליך המשפטי ולשם כך תפעלנה העותרות באחת משתי אפשרויות: (א) מכירת רישיונות החלוקה של חברות החלוקה במלואם, או (ב) החברה תרד להחזקה נמוכה מ-10% מהון המניות של בז"א וכן תבטל זכאותה של החברה למנות דירקטור בבז"א. עוד הוסכם כי ככל שהעותרות עדיין תימצאנה בהפרה ביום 30 בספטמבר 2025, יוכל המנהל לפעול לביטול הרישיונות ולא תהיינה לעותרות טענות נגד היותן של העותרות בהפרה או נגד הליכי ביטול הרישיונות, ככל שיינקטו.

אנג'י מרכז וחברת סופר אנג'י. חדרה והעמקים חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ הגישו במהלך הרבעון האחרון של 2023, הודעה לרשות הגז בדבר עיכובים בלוחות הזמנים עקב פרוץ מלחמת חרבות ברזל בחודש אוקטובר 2023, אשר משפיעה על הפרויקט הן לעניין עיכובים בשרשרת האספקה והן בהיבטי כח אדם שגויס לשירות מילואים. נכון למועד זה לא ניתן לכמת את היקף ההשפעה של המלחמה על לוחות הזמנים.

1. חברת סופר אנג'י. חדרה והעמקים חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ (להלן - "אנג'י צפון")

ביום 6 בדצמבר 2012 זכתה אנג'י צפון במכרז לרישיון הקמה, תחזוקה ותפעול של רשת חלוקת גז טבעי באזור צפון (חדרה והעמקים). תקופת הרישיון הינה 25 שנים המתחילה ביום הענקת הרישיון (21 באפריל 2013), בכפוף לאפשרות ביטול הרישיון לפני תום התקופה כמפורט בחוק וברישיון. בהתאם לכך, אנג'י צפון הינה בעלת הזכות הבלעדית באזור חדרה והעמקים (האזור משתרע, ככלל, בין האזור שמצפון לנתניה לאזור שמדרום לחיפה) להקים ולהפעיל רשת חלוקה של גז טבעי במשך כל תקופת הרישיון כאשר היא נושאת בכל עלויות התכנון ההקמה וההפעלה של רשת החלוקה.

נכון למועד הדוח, חל עיכוב מסוים בלוחות הזמנים של פרישת הרשת ביחס להנחת קצב הפרישה שעליה מבוססים תנאי הרישיון, לפרטים ראה סעיף ה לעיל.

במהלך השנים 2023-2024 רשות הגז הגישה בקשות שונות לחילוט סכומים של מאות אלפי ש"ח (ובמסגרת זו אף חולטו בשנת הדוח ערבויות בסך נמוך ממיליון ש"ח) לאור עיכובים במועדי החיבור, לעמדתה. אנג'י צפון מנהלת הליכים משפטיים כנגד החילוט כמאמור.

עם תום תקופת הרישיון תהיה אנג'י צפון זכאית לשווי השוק של הנכסים שהושקעו ברשת החלוקה, כאשר המדינה תקבע את דרך קביעת הסכום באמצעות הערכות שווי חיצוניות או באופן של מכרז. ראה הערה בסעיף קודם לגבי הסכמות שהושגו בקשר עם השקעת הקבוצה במניות בז"א ובנוגע לעיכובים בלוחות הזמנים עקב פרוץ מלחמת חרבות ברזל.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 14 - רכוש קבוע, נטו

31 בדצמבר 2024

עלות	משרדים	קרקעות, מפעלים ומתקני בטון	מכונות וציוד	מחלקות סיעודיות בבתי דיור מוגן	כלי רכב	ציוד וריהוט משרדי	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	102	672	912	68	216	68	2,038
תוספות	1	118	70	-	26	3	218
גריעות	-	-	(18)	-	(32)	(2)	(52)
יציאה מאיחוד	-	(31)	(10)	-	-	-	(41)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	103	759	954	68	210	69	2,163
פחת שנצבר							
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	61	272	583	8	139	43	1,106
תוספות	4	49	56	2	26	8	145
גריעות	-	-	(13)	-	(18)	(2)	(33)
יציאה מאיחוד	-	(11)	(11)	-	-	-	(22)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	65	310	615	10	147	49	1,196
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024	38	449	339	58	63	20	967

31 בדצמבר 2023

עלות	משרדים	קרקעות, מפעלים ומתקני בטון	מכונות וציוד	מחלקות סיעודיות בבתי דיור מוגן	כלי רכב	ציוד וריהוט משרדי	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר, 2023	90	578	910	68	198	54	1,898
תוספות	12	94	31	-	77	14	228
כניסה לאיחוד	-	2	1	-	-	-	3
גריעות	-	(2)	(30)	-	(59)	-	(91)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	102	672	912	68	216	68	2,038
פחת שנצבר							
יתרה ליום 1 בינואר, 2023	60	230	539	6	134	36	1,005
תוספות	1	42	65	2	26	7	143
הפרשי תרגום	-	1	1	-	-	-	2
גריעות	-	(1)	(22)	-	(21)	-	(44)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	61	272	583	8	139	43	1,106
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023	41	400	329	60	77	25	932

לפרטים נוספים לגבי שעבודים ראה ביאור 29.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א.

2023	2024	
3,092	3,368	יתרה ליום 1 בינואר
190	278	תוספות
(9)	22	מיון
95	83	התאמת שווי הוגן
<u>3,368</u>	<u>3,751</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

הרכב נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר		התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
2,579	2,932	73	84	בייעוד לדירור מוגן
789	819	22	(1)	בייעוד למסחר ותעסוקה
<u>3,368</u>	<u>3,751</u>	<u>95</u>	<u>83</u>	

ב. התקשרויות לרכישת זכויות במקרקעין בתקופת הדיווח

ביום 16.12.2024 חתמה עד 120 על הסכם לרכישת בית דירור מוגן בכפר סבא. הבית כולל 248 יח' דירור, מחלקה סיעודית בהפעלה חיצונית, וכן שטחים מסחריים. נכון למועד הדוח עסקת הרכישה טרם הושלמה והינה כפופה לתנאים מתלים שונים.

ג. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה - תהליכי ההערכה ששימשו את הקבוצה

הקבוצה התקשרה עם שמאים חיצוניים מוסמכים ובלתי תלויים לקביעת שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה. להלן ניתוח של הנדל"ן להשקעה בשווי הוגן, לפי שיטות הערכה שונות. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- מחירים מצוטטים (בלתי מותאמים) בשווקים פעילים בהם נסחרים נכסים זהים (רמה 1).
- נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים) (רמה 2).
- נתונים לגבי הנכס שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה) (unobservable inputs) (רמה 3). כל מדידות השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מסווגות כמדידות ברמה 3.

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

השווי ההוגן של הנדל"ן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי המזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים בין היתר, על ידי הסכמים עם דיירים ושוכרים והערכות הנהלה בהתבסס על ניסיונה של הנהלה בנוגע להפעלת בתי מגורים ובהתבסס על הנתונים ההיסטוריים הקיימים בידי הנהלת החברה בדבר תוחלת השהייה של הדיירים.

מעריך השווי החיצוני קובע את שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים הצפויים בהתחשב, בין היתר, במרכיבי הסיכון ואי הוודאות בביצוע הערכות שווי לנכסים מסוג זה. בהתאם למידע שהצטבר עד כה בענף ובשוק ובהתייחסות עם שמאי מקרקעין.

הנתונים העיקריים שאינם ניתנים לצפייה אשר נעשה בהם שימוש על ידי הקבוצה בקשר לנכסי נדל"ן להשקעה בייעוד לדירור מוגן נקבעו כדלהלן:

הנתונים בדבר תוחלת השהייה של הדיירים ותזרימי המזומנים הצפוי נעשו בהתבסס על המקובל בענף. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 שיעור התחלופה השנתי של הדיירים הינו 10% (2023 - 10%).

בהתבסס על שיעור הצמיחה של האוכלוסייה בכלל ואוכלוסיית המבוגרים בפרט, עפ"י התחזית העדכנית של הלמ"ס שיעורי הצמיחה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הוא 1% (2023 - 1%).

אם שיעור ההיוון ליום 31 בדצמבר 2024 היה שונה ב-0.5% בהשוואה לקביעת השמאי, הערך בדוחות הכספיים של הנדל"ן בייעוד לדירור מוגן היה נמוך ב-23 מיליון ש"ח בקירוב או גבוה ב-26 מיליון ש"ח בקירוב.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לכל הפחות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר בשיטת ההשוואה, ובמקרים מסוימים בשיטת החילוף.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה - תהליכי ההערכה ששימשו את הקבוצה (המשך)

להלן טווח שיעורי ההיוון העיקריים אשר שימשו את מערכי השווי בקביעת שווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
6.5%-7.5%	6.5%-7.7%	נדל"ן להשקעה המיועד למסחר ולמשרדים
7.75%-8%	7.75%-8%	נדל"ן להשקעה המיועד לדיור מוגן

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות

א. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני

31 בדצמבר		
2023	2024	
106	270	השקעות, שטרי הון והלוואות שניתנו
79	49	קרנות הון
8	(41)	ריווחי (הפסדי) אקוויטי שנצברו
<u>193</u>	<u>278</u>	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
960	1,473	1,420	הכנסות מעבודות בביצוע (בגין חברות כלולות)

1. חברת פקר שפי - ברזל לבניין בע"מ (להלן – שפי)

שפי הוקמה ביום 5 ביוני 2019. שפי עוסקת בעיבוד ברזל לזיון בטון לתשתיות ולבניין, ביצור רשתות, כלונסאות ואלמנטים מרותכים לביסוס ודיפון מבנים וכן בשיווק מוצרים כאמור. חברה מאוחדת מחזיקה ב-50% ממניות שפי.

2. פרויקט הרכבת הקלה בירושלים

ביום 7 באוגוסט 2019, התקבלה אצל החברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים הבין-משרדית המשותפת למשרדי האוצר, התחבורה ועיריית ירושלים ובשיתוף צוות תכנית אב לתחבורה, לפיה הצעתה של חברת טראנס ג'רוזלם ג'יי-נט בע"מ, חברה ייעודית (SPC) שהוקמה לצורך ההליך המכרזי על ידי חברה בת של החברה (50%) וחברה זרה ספרדית (50%) (להלן: "הזכ"ן" או "הלווה"), נבחרה כזוכה במכרז להתקשרות בהסכם זיכיון למימון, הקמה, תפעול ותחזוקה (PPP) של פרויקט רשת קווי הרכבת הקלה בירושלים - רשת ה-JNET.

במסגרת הפרויקט הזכ"ן 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). הזכ"ן 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 הזכ"ן, אשר נקבע בהתאם להוראות המכרז, עומד על סך של כ- 3.8 מיליארד ש"ח אשר ישולמו לזכ"ן בהתאם לאבני דרך לאורך תקופת ההקמה של הפרויקט. בנוסף, החל ממועד הפעלת הפרויקט ולאורך כל תקופתו, הזכ"ן יהיה זכאי לתשלומים קבועים ומשתנים מאת המדינה בגין ההקמה, התפעול והתחזוקה של הפרויקט, אשר צמודים לפי סל הצמדות אשר קיים בהסכם, בסכום כולל של עד כ- 8 מיליארד ש"ח. יצוין כי זכאות הזכ"ן לקבלת הכנסות אלה תלויה בהתקדמות הפרויקט, אופן הפעלתו והשלמתו על ידי הזכ"ן. בתקופה שממועד החתימה על הסכם הזכ"ן ועד לתום תקופת הזכ"ן יפקיד הזכ"ן בידי המדינה ערבויות בנקאיות להבטחת ביצוע התחייבויותיו בהיקף כנהוג בפרויקטים מסוג זה.

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

ביום 26 בספטמבר 2019 חתמו המדינה והזכ"ן על הסכם הזכ"ן לפרויקט.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

2. פרויקט הרכבת הקלה בירושלים (המשך)

ביום 5 בנובמבר לשנת 2020, הושלמה הסגירה הפיננסית של הפרויקט וכן התקבל צו התחלת עבודות לפרויקט ליום 5 בנובמבר 2020 (להלן: "הסגירה הפיננסית" ו-"צו תחילת העבודות", בהתאמה). בהתאם להסכם הזיכיון ולאחר קבלת אישור הפעלה, החל הזכיון ביום 16 באפריל 2021 בהפעלה ותחזוקה של הקו האדום הקיים. במסגרת הסגירה הפיננסית התקשרו הזכיון וחברה בת של החברה במספר הסכמים שתמציתם מובאת להלן:

הסכם המימון (הסכם מימון החוב הבכיר)

הסכם המימון של החוב הבכיר נחתם בין הזכיון לבין קונסורציום של מממנים, בראשותו של בנק ישראלי (להלן: "המלווים"). הסכם המימון קובע מסגרת מימון חוב בכיר עד למועד ההמרה (שיחול 24 חודשים לאחר קבלת אישור הפעלה מלא לפרויקט, להלן: "מועד ההמרה") בהיקף כולל של כ-2.8 מיליארדי ש"ח, באמצעות מספר מסגרות אשראי ובמועד ההמרה - העמדה של הלוואה לזמן ארוך (להלן ביחד: "החוב הבכיר"). מסגרות האשראי תישאנה ריבית שנתית משתנה, כאשר הלוואות ביוזמה תהיינה על בסיס LIBOR, והלוואות בש"ח תהיינה על בסיס ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח הנע בין 2%-2.6% (אחוזים).

מסגרת אשראי לאחר מועד ההמרה:

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

העמדה לפירעון מיידי:

הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים שבגינם יועמד חובו של הזכיון לפירעון מיידי כולל עמידה בהתניות פיננסיות. בנוסף לאמור, מוסדרת במסגרת ההסכם עילת cross default, אשר קובעת כי חובו של הזכיון יועמד לפירעון מיידי כאשר צד רלוונטי להסכם המימון לא עומד באחת ההתחייבויות הפיננסיות ו/או הביצועיות האחרות שלו (שלא במסגרת הסכם מימון זה), או כאשר אחת ההתחייבויות הפיננסיות ו/או הביצועיות שלו כאמור מועמדת (או שיש זכות לנושה להעמידה) לפירעון מיידי, ובלבד שביחס לצד הרלוונטי שאינו הזכיון (כגון קבלני משנה מהותיים ו/או בעל מניות) הפרת התחייבות זו הינה מהותית עבור הפרויקט ו/או להסכמי המימון ו/או מסמכי המימון. ליום 31 בדצמבר 2024, עומד הזכיון והמפעיל באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל.

התחייבויות שונות של הזכיון כלפי המלווים

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

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

הסכם הזרמת ההון

הסכם הזרמת ההון נחתם בין המלווים, הזכיון ובעלי המניות של הזכיון: שפיר הנדסה ואזרחית וימית בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "שפיר הנדסה ואזרחית") וחברה מקבוצת החברות CAF - חברת רכבות ותשתיות רכבת ספרדית (להלן: "CAF"). במסגרת ההסכם, התחייב בעלי המניות של הזכיון להזרים הון, במועד ההמרה, בסך של עד כ-153 מיליוני ש"ח לטובת הזכיון, שיהווה 10% מהיקף הפרויקט נטו במועד ההמרה (לאחר תשלום המענק) בנוסף להתחייבויות להעמיד ערבויות נדרש בהתאם לתנאי ההסכם עם אפשרות להגדלת מינוף שיהווה 10% מהיקף הפרויקט נטו במועד הגדלת המינוף. עד למועד ההמרה, ההון העצמי הנדרש הינו לפי התקדמות שלבי הפרויקט, ונע בין כ-320 מיליוני ש"ח במועד הסגירה הפיננסית לבין 153 מיליוני ש"ח במועד ההמרה כאמור לעיל. שפיר הנדסה ואזרחית תעמיד את חלקה בהון העצמי לזכיון באמצעות הלוואה ישירה או בהלוואת גישור מבנקים ישראליים שתועמד על ידם ישירות לזכיון ותגובה בערבות בנקאית שתועמד על ידי שפיר הנדסה ואזרחית. ההלוואה כאמור תיפרע לאורך תקופת ההקמה ועד פירעונה הסופי במועד ההמרה. הריבית של מסגרת זו מבוססת, ביחס לחלק השקלי, על בסיס ריבית בנק ישראל, וביחס לחלק ביוזמה - על בסיס LIBOR, בתוספת מרווח הנע בין 1.3%-1.85%.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

2. פרויקט הרכבת הקלה בירושלים (המשך)

הסכם בעלי מניות

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

בטוחות

להבטחת קיום התחייבויות הזכיון במסגרת ההסכמים לעיל, שעבד הזכיון לטובת המלווים (באמצעות נאמן) את נכסיו ובנוסף, שעבדו בעלי המניות בזכיון בשעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, את אחזקותיהם בזכיון ואת הזכויות הנלוות להן, והכל בהתאם לקבוע באגרות החוב.

הסכמי הקמה ותפעול

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר הזכיון בהסכם הקמה עם קבלן הקמה (שהינו קונסורציום, על בסיס אחריות ביחד ולחוד, של שפיר הנדסה אזרחית ושל CAF, בחלקים שווים). ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין הזכיון לקבלן ההקמה, באופן שבו האחריות לביצוע עבודות הבנייה בפרויקט מוטלת על קבלן ההקמה על בסיס גב אל גב, באמצעות שני השותפים בקבלן ההקמה, יחד ולחוד. בנוסף לאמור, התקשר הזכיון גם בהסכם תפעול ותחזוקה עם קבלן תפעול ותחזוקה (חברה בבעלות משותפת בחלקים שווים של שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ ו- CAF). הסכם התפעול והתחזוקה יכלול שירותי הפעלה ותחזוקה לפחות למשך 15 שנים כאשר לאחר מועד זה, למדינה שמורה הזכות למנות מפעיל חלופי ובמקרה כזה והחל מאותו מועד - חברה הפעלה והתחזוקה תספק שירותי תחזוקה בלבד והתמורה בחוזה והסדרי האחריות יותאמו בהתאם. ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין הזכיון לקבלן התפעול והתחזוקה, באופן שבו קבלן התפעול והתחזוקה יספק את השירותים הנדרשים לשם הפעלת הפרויקט ואחזקתו על בסיס גב אל גב. בין הזכיון, קבלן ההקמה וקבלן התפעול והתחזוקה נחתם הסכם ממשק שמסדיר את יחסיהם והאחריות לביצוע הפרויקט בתקופת ההקמה ובתקופת התפעול והתחזוקה. הסכמי ההקמה והתפעול מסדירים את אופן התקשרות הקבלנים הראשיים עם קבלני משנה, זכויות המממנים, גובה הערבויות שיש להעמיד, הוראות שינוי, אורכות, אישור עבודות, מבחני קבלה ומסירה, זכויות חליף של המלווים, גבולות האחריות, תקופת בדיק ואחריות, הסדרת עבודות הקמה שיתבצעו במקביל לשירותי התפעול, מסירת הקו האדום, זכויות ביטול, והסדרים נוספים כנהוג בפרויקטים מסוג זה. יצוין כי במקביל להקמת הארכות ושלוחות לקו האדום הקיים וכן במקביל להקמת הקו הירוק, הקו האדום הקיים כיום ימשיך לפעול ויימסר להפעלה על ידי חברת הפרויקט וזאת תוך 5 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות. בנוסף - כל שלב בניה אשר יושלם, ייכנס להפעלה מסחרית במקביל לביצוע יתרת עבודות הקמה והכל בהתאם לשלבויות הקבועה בחוזה הזכיון.

עדכון הסכם הזכיון

במסגרת ובמקביל לסגירה הפיננסית כאמור לעיל, עודכנו במסגרת הסכם הזכיון מספר נושאים בקשר עם הפרויקט, הקמתו ותפעולו, אשר העיקריים שבהם הם: (א) עדכון חלק מלוחות הזמנים ביחס לשלבי הקמת הפרויקט; (ב) ויתור תביעות חלקי של הזכיון.

בחודש אוקטובר 2024 נחתמה תוספת להסכם הזכיון ביחס לפרויקט עודכנו סעיפים מסוימים בהסכם הזכיון תוך שמירה על התחייבויות הקבלן לבנות, לתחזק ולהפעיל את הפרויקט בהתאם להוראות הסכם הזכיון. בין היתר הוסדרו בתוספת האמורה הנושאים הבאים:

עדכון ללוחות הזמנים להפעלת הארכות "הקו האדום" לרבעון הראשון של שנת 2025 כאשר המועד להפעלת שני השלבים הראשונים של הקו הירוק (שלבי הפעלה 3 ו-4 להסכם הזכיון) נקבע לרבעון הראשון לשנת 2026. המועד להפעלת השלב השלישי והאחרון של "הקו הירוק" ייקבע על ידי הצדדים במועד מאוחר יותר. תשלום שיפוי כללי לזכיון בגין עיכובים שחלו בפרויקט (ובאמצעותו לקבלן ההקמה ולמפעיל הפרויקט בהתאם לחלוקה שנקבעה בתוספת) על ידי המדינה וכן תשלומים בגין תביעות שהוגשו ע"י קבלן ההקמה ומפעיל הפרויקט בגין הוראות שינוי שניתנו בפרויקט ושישולמו בהתאם לאבני דרך ותנאים שנקבעו בתוספת. עדכון ללוחות הזמנים של ההקמה ומועדי אבני דרך לתשלום, בהתאם למועדים מוסכמים שנקבעו בתוספת להסכם לרבות קביעת קנסות או מענקים בגין איחור או הקדמה של לוחות הזמנים האמורים. ויתור הדדי על תביעות בגין עיכובים ואירועים שהתרחשו עד למועד החתימה על התוספת, למעט חריגים שהוסכמו בתוספת. בנוסף, נכללו בתוספת הוראות הנוגעות לעבודות תחזוקה, שדרוגי תשתיות, ושיתוף פעולה בין המדינה לזכיון בעבודות עתידיות בפרויקט שצפויות לגרום לשיבושים בשירות המסחרי לנוסעים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

2. פרויקט הרכבת הקלה בירושלים (המשך)

ביום 27 בפברואר 2025 החל הזכיין, לאחר קבלת אישור הפעלה, להפעיל את הארכות הקו האדום, וכן השלים את החלפת המערכות הרכבתיות בתוואי הקו האדום המקורי תוך הכנסה לשיירות של קרונות הרכבת החדשים. אורכו של הקו האדום המוארך הינו כ-21 ק"מ והוא כולל 35 תחנות. במהלך שנת 2024, הוגשו מספר בקשות לאישור תובענות ייצוגיות כנגד הזכיין (בסכום מצטבר שאינו מהותי לחברה) במסגרתן טוענים המבקשים טענות שעיקרן נוגע לגביית דמי הנסיעה והפיצוי הכספי, מקור סמכות הגביה וחוקיותו.

3. חברת Holland Shallow Seas Dredging Limited

בחודש ינואר 2020, מימשה החברה אופציה לרכישת 60% ממניותיה של החברה הקפריסאית Shallow Seas Dredging Co. Ltd. (להלן - SSDC), אשר מחזיקה במחצית ממניות חברה קפריסאית Holland Shallow Seas Dredging Limited (להלן: "חברת הפרויקט"). בשנת 2017, התקשרה חברת הפרויקט בהסכם עם חברת מפעלי ים המלח לביצוע השלב הראשון של פרויקט הגנות ים המלח ומימונו (להלן: "הסכם העבודה" ו-"פרויקט קציר המלח", בהתאמה). מטרת הפרויקט הינה לספק פתרון קבע תעשייתי להעלאת מפלס המים בבריכה המשמשת לייצור מלחים וייצוב המפלס על גובה קבוע. זאת לאחר שבשנת 2012 חתמה חברת מפעלי ים המלח עם ממשלת ישראל על הסכם לביצוע הפרויקט. השלב הראשון של הפרויקט יתבצע בבריכת אידיא האשלג מספר 5 בים המלח אשר כולל, בין היתר, בנייתו של מחפר ייחודי המיועד לקציר המלח. הסכם העבודה מסדיר, בין היתר, את אופן בניית היעודי לביצוע הקציר והבאתו לאתר, ואת אופן התפעול והביצוע של קציר המלח עד תום תקופת הזיכיון של חברת מפעלי ים המלח (בחודש מרס 2030). היקף כלל העלויות והעבודות שיבוצעו על ידי חברת הפרויקט (עד למועד סיומו בשנת 2030) מוערך במועד זה בסכום של כ- 233 מיליון אירו. הקמת היעודי והתקנתו החלה במהלך הרבעון האחרון לשנת 2019 ופעולת הקציר החלה בפועל במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020.

4. מכרז פרויקט 'מרכז הספקה אחוד' של צה"ל

ביום 22 בינואר 2020, התקבלה אצל החברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים של משרד הביטחון, לפיה הצעתה של חברה ייעודית (SPC) שהוקמה לצורך ההליך המכרזי על ידי חברה בת של החברה (60%) וחברה צד ג' (40%) בלתי קשור (להלן: "הזכיין"), נבחרה כזוכה במכרז להתקשרות בהסכם זיכיון למימון, תכנון, הקמה, הפעלה ואחזקה (PPP) של פרויקט המרה ס - מרכז הספקה אחוד (להלן - "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט הזכיין יתכנן, יממן, יקים, יפעיל יתחזק וימסור את הפרויקט הכולל שלושה מרכזים לוגיסטיים של צה"ל הפזורים ברחבי המדינה, הכול בהתאם לתנאי הסכם הזיכיון ולאבני הדרך הקבועות בו, במסגרת זמנים כוללת של כ- 26 שנים ממועד החתימה על הסכם הזיכיון מתוכה תקופת הקמת הפרויקט של כ- 5 שנים (בהתאם לאבני דרך הקבועים בהסכם הזיכיון). הזכיין יממן, יתכנן, יקים, יפעיל, יתחזק וימסור את הפרויקט על פני תקופת זיכיון של 26 שנים ממועד החתימה על הסכם הזיכיון.

בתקופת הפעלת הפרויקט תועמד על ידי הזכיין ערבות בסך של 50 מיליון ש"ח אשר תופחת לסך של 30 מיליון ש"ח עם הפעלה רצופה של הפרויקט במשך שלוש שנים ממועד קבלת אישור ההפעלה המלאה. שלוש שנים לפני תום תקופת הזיכיון יעמיד הזכיין למזמין ערבות על סך של 100 מיליון ש"ח אשר תהא בתוקף עד תום תקופת הבדק של הפרויקט, הכול בהתאם ובכפוף להוראות הסכם הזיכיון.

תשלומים המגיעים לזכיין בגין התכנון, ההקמה, התפעול והתחזוקה של הפרויקט: 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. 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. יצוין כי בגין חלק משיירות 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.

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.

ביום 13 ביולי 2020 חתמו המדינה והזכיין על הסכם הזיכיון לפרויקט כמפורט לעיל. ביום 10 באוגוסט 2021, הושלמה הסגירה הפיננסית של הפרויקט (להלן: "הסגירה הפיננסית") וזאת במסגרת הסכם הזיכיון שהוענק לחברת שפיר אורייין לוגיסטיקה בע"מ, חברה בבעלות משותפת לשפיר הנדסה ואזרחית וימית בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "שפיר הנדסה ואזרחית"), (60%) וחברת ש.מ. אורייין בע"מ (להלן: "אורייין"), (40%), זכיינית הפרויקט והלווה (להלן: "הזכיין" או "הלווה"). במסגרת הסגירה הפיננסית התקשרו הזכיין ושפיר הנדסה ואזרחית במספר הסכמים שתמציתם מובאת להלן:

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

4. מכרז פרויקט 'מרכז הספקה אחוד' של צה"ל (המשך)

הסכם המימון של החוב הבכיר נחתם בין הזכיין לבין קונסורציום של מממנים, בראשותו של בנק ישראלי (להלן: "המלווים"). הסכם המימון קובע מסגרת מימון חוב בכיר עד למועד ההמרה (שיחול 6 חודשים לאחר קבלת אישור הפעלה מלא לפרויקט, להלן: "מועד ההמרה") בהיקף כולל של כ- 2.2 מיליארדי ש"ח, באמצעות מספר מסגרות אשראי, ובמועד ההמרה - העמדה של הלוואה לזמן ארוך. שיעור הריבית בגין המסגרת ארוכת הטווח מבוסס על שקלול דירוג החוב של הזכיין ושיעורן המצטבר של ריבית בסיס בתוספת מרווח ריבית נוסף על ההלוואות. פירעון ההלוואה (קרן וריבית) ייעשה על בסיס רבעוני, החל ממועד ההמרה. מועד פירעונה הסופי של המסגרת ארוכת הטווח הוא 9 חודשים לפני מועד תום תקופת הזיכיון או אוקטובר 2047 (לפי המוקדם). מסגרות האשראי עד למועד ההמרה תישאנה ריבית שנתית משתנה, על בסיס EURIBOR בתוספת מרווח של 1.9% - 2.4%.

העמדה לפירעון מיידי:

הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים שבגינם יועמד חובו של הזכיין לפירעון מיידי כולל עמידה בהתניות פיננסיות. בנוסף לאמור, מוסדרת במסגרת ההסכם עילת cross default, אשר קובעת כי חובו של הזכיין יועמד לפירעון מיידי כאשר צד רלוונטי להסכם המימון (הזכיין, או צד עיקרי אחר לפרויקט) לא עומד באחת ההתחייבויות הפיננסיות (שלא במסגרת הסכם מימון זה), או כאשר אחת ההתחייבויות הפיננסיות כאמור מועמדת (או שיש זכות לנושה להעמידה) לפירעון מיידי, ובלבד שביחס לצד הרלוונטי שאינו הזכיין (כגון קבלני משנה מהותיים ו/או בעל מניות) הפרת התחייבות זו הינה מהותית עבור הפרויקט ו/או להסכמי או מסמכי המימון. ליום 31 בדצמבר 2024, עומד הזכיין באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל.

התחייבויות שונות של הזכיין כלפי המלווים

במסגרת הסכם מימון החוב הבכיר, התחייב הזכיין כלפי המלווים בהתחייבויות שונות הנהוגות בהסכמים מסוג זה, הכוללות, בין היתר, התחייבות של הזכיין שלא לבצע חלוקת דיבידנד או חלוקה אחרת (למעט אם הזכיין עומד בתנאים ספציפיים שהוגדרו בהסכמים), התחייבות שלא להתקשר בעסקת מיזוג או פיצול והתחייבות לפעול לדירוג החוב. כמו כן, ההסכמים מגבילים את יכולתו של הזכיין להתקשר בהסכמי הלוואה אחרים (כלווה או כמלווה). בנוסף לכך, הסכם מימון החוב הבכיר מגביל את יכולתו של הזכיין להנפיק או להעביר הון מניות כלשהו (הגבלה על שינוי הבעלות בזכיין), להתקשר בהסכמים מהותיים וכן מגביל את יכולתו לבצע השקעות, הכול בכפוף לתנאים הקבועים בהסכמים.

הסכם הזרמת ההון והסכם הלוואת הגישור להון העצמי

הסכם הזרמת ההון נחתם בין המלווים, מלווה הלוואת הגישור להון העצמי, הזכיין ובעלי המניות של הזכיין: שפיר הנדסה אזרחית ואוריי. במסגרת הסכם הזרמת ההון, התחייבו בעלי המניות של הזכיין, בין היתר, להזרים הון אשר ישמש לפירעון הלוואת הגישור להון העצמי (כאמור בהסכם הלוואת הגישור להון העצמי) במועד ההמרה, בסך של עד כ- 172 מיליוני ש"ח לטובת הזכיין (בהתאם לחלקם היחסי בחברת הזכיין), בנוסף להתחייבויות להעמיד ערבויות כנדרש בהתאם לתנאי הסכם הזרמת ההון עם אפשרות להגדלת מינוף שיהווה 10% מהיקף הפרויקט נטו במועד הגדלת המינוף. שפיר הנדסה אזרחית תעמיד את חלקה בהון העצמי לזכיין בתחילה באמצעות הלוואת גישור מבנק ישראלי מכוח הסכם הלוואת הגישור להון העצמי שתועמד ישירות לזכיין ותגובה בערבות בנקאית שתועמד על ידי שפיר הנדסה אזרחית. הריבית של מסגרת זו מבוססת, ביחס לחלק השקלי, על בסיס פריים, בתוספת מרווח של (-0.1%) עד (-0.4%). סך הערבויות הבנקאיות שתעמיד החברה מכוח הסכמי הזרמת ההון והלוואת הגישור להון העצמי שלעיל (באמצעות בנק ישראלי כאמור), יסתכמו לכ- 120 מיליון ש"ח.

הסכם בעלי מניות

שפיר הנדסה אזרחית ואוריי התקשרו בהסכם בעלי מניות, המסדיר את יחסיהן בקשר עם אחזקותיהן בזכיין. הסכם בעלי המניות כולל הוראות שונות לרבות מגבלות בקשר להעברת מניות לצדדים שלישיים, זכות הצעה ראשונה, זכות מצרנות, הוראות בקשר עם מינוי דירקטורים ורוב נדרש לקבלת החלטות בדירקטוריון, ביחס לחלק מהנושאים, החלטות הדירקטוריון יתקבלו פה אחד.

כמו כן, החלטות באסיפת בעלי מניות של הזכיין יתקבלו ברוב רגיל, למעט החלטות מסוימות אשר תתקבלנה בהסכמה פה אחד של בעלי המניות, הכול בכפוף למפורט בהסכם. ההחלטות על הפעילות הרלוונטית נקבעו מראש פה אחד בהקמת ההסדר ובניית המערכת ההסכמית. וכל החלטה לגבי שינוי או אישור בהקשר לפעילות הרלוונטית נדרשת החלטה פה אחד. בהתאם, לחברה שליטה משותפת על הזכיין והמפעיל וההשקעה בחברות אלו מטופלת לפי שיטת השווי המאזני. ראה גם להלן גילוי בדבר עסקה לרכישת מניות אוריי ומכירתן.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

4. מכרז פרויקט 'מרכז הספקה אחוד' של צה"ל (המשך)

בטוחות

להבטחת קיום התחייבויות הזכייין במסגרת ההסכמים לעיל, שעבד הזכייין לטובת המלווים (באמצעות נאמן) את נכסיו ובנוסף, שעבדו בעלי המניות בזכייין בשעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, את אחזקותיהם בזכייין ואת הזכויות הנלוות להן, והכל בהתאם לקבוע באגרות החוב.

הסכמי הקמה ותפעול

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר הזכייין בהסכם הקמה עם קבלן הקמה (קבלן ההקמה הינו שפיר הנדסה אזרחית). ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין הזכייין לקבלן ההקמה, באופן שבו האחריות לביצוע עבודות הבנייה בפרויקט מוטלת על קבלן ההקמה על בסיס גב אל גב. בנוסף לאמור, התקשר הזכייין גם בהסכם תפעול ותחזוקה עם קבלן תפעול ותחזוקה (חברה בבעלות של שפיר הנדסה אזרחית וימית (60%) ואוריין (40%). ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין הזכייין לקבלן התפעול והתחזוקה, באופן שבו קבלן התפעול והתחזוקה יספק את השירותים הנדרשים לשם הפעלת הפרויקט ואחזקתו על בסיס גב אל גב. בין הזכייין, קבלן ההקמה וקבלן התפעול והתחזוקה נחתם הסכם ממשק שמסדיר את יחסיהם והאחריות לביצוע הפרויקט בתקופת ההקמה ובתקופת התפעול והתחזוקה. הסכמי ההקמה וההפעלה מסדירים את אופן התקשרות הקבלנים הראשיים עם קבלני משנה, זכויות המממנים, גובה הערבויות שיש להעמיד, הוראות שינוי, אורכות, אישור עבודות, מבחני קבלה ומסירה, זכויות חליף של המלווים, גבולות האחריות, תקופת בדיק ואחריות, הסדרת עבודות הקמה שיתבצעו במקביל לשירותי התפעול, זכויות ביטול, והסדרים נוספים כנהוג בפרויקטים מסוג זה. נכון למועד הדוח, קיימים עיכובי לוחות זמנים בחלקים של הפרויקט, הנובעים בעיקרם מאי קבלת אישורי רשויות לקידום הבניה, מסיבות שאינן נעוצות בחברה, מתוספות לתכולת הפרויקט ומהיבטים שונים של השלכות מלחמת חרבות ברזל. החברה בוחנת השלכות עיכובים אלה לרבות הסיבות לעיכובים כאמור אל מול המזמין.

הסכם רכישת החזקות אוריין ומכירתן

ביום 5 בספטמבר 2023 (להלן: "מועד החתימה") התקשרה שפיר הנדסה אזרחית בהסכם עם אוריין (להלן: "הסכם הרכש"), לרכישת החזקותיה של אוריין בחברת הזכייין (40%) ובחברת התפעול (40%) של הפרויקט, כך שלאחר ובכפוף לביצוע עסקת המכירה, תחזיק שפיר הנדסה אזרחית 100% מכל אחת מחברת הזכייין וחברת התפעול (להלן: "העסקה"), שלהלן תמציתה: שפיר הנדסה אזרחית תרכוש את מניותיה של אוריין בחברת הזכייין ובחברת התפעול בתמורה לסכום זניח ותיכנס בנעליה של אוריין כבעלת מניות בחברת הזכייין ובחברת התפעול באופן בו תחוב בכלל התחייבויות בעלי המניות בחברת הזכייין ובחברת התפעול לרבות מכח הסכמי המימון והסכם הפרויקט, לרבות התחייבויות להזרמת הון, הלוואות בעלים, והעמדת ערבויות. במסגרת זו יבוטל הסכם בעלי המניות בין שפיר הנדסה ואוריין. שפיר הנדסה אזרחית התחייבה לשפות את אוריין וכל מי מטעמה בגין כל הוצאה או חבות שתהיה לאוריין בקשר עם הפרויקט ו/או הסכם הזכייין ו/או הסכמי המימון ו/או חברת התפעול ו/או חברת הזכייין (לרבות תביעות צד ג'). העסקה כאמור הושלמה ביום 30 בדצמבר 2024 כמפורט להלן.

ביום 4 בדצמבר 2023 התקשרה חברה מאוחדת במזכר הבנות עם קרן נוי 4 להשקעה בתשתיות ואנרגיה, שותפות מוגבלת (להלן: "נוי" ו-"מזכר ההבנות") לפיו אם וככל שתושלם עסקת אוריין המתוארת לעיל (להלן: "עסקת אוריין"), תרכוש נוי אחזקות בפרויקט, בהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים במזכר ההבנות ובהסכמים בין הצדדים (להלן: "עסקת נוי") שלהלן עיקריהם: שפיר הנדסה אזרחית תעביר את אחזקות אוריין בחברת הזכייין ובחברת התפעול (40% בכל אחת מהחברות בהתאמה), לנוי.

ביום 21 במרס 2024 נחתם בין הצדדים הסכם מפורט המשקף את הסכמות הצדדים כפי שסוכמו במסגרת מזכר ההבנות כאמור לעיל. במסגרת ההסכם המפורט נוספו הוראות הנוגעות לניהול החברה ובכלל זה מנגנוני החלטות ויישוב מחלוקות כמקובל בהסכמים אלה. בין היתר נקבע בהסכם כי כל עוד מחזיקה הקרן 40% לפחות מהון הזכייין והמפעיל, החלטות יתקבלו בהסכמת שני הצדדים. זאת, למעט הליכים שונים מול המזמין ונושאים אחרים אשר העדר הכרעה ממושכת בהם עלולה להוביל לקיפאון או לנזק מהותי, בהן - תוכל החברה לקבל את ההחלטה. בין הצדדים נקבעו מנגנוני שיפוי ביחס להחלטות כאמור.

ביום 30 בדצמבר 2024, לאחר שהתקיימו כלל התנאים המתלים להשלמת שתי מערכות ההסכמים (רכישת מניות אוריין ומכירת מניות במסגרת עסקת נוי), לרבות קבלת אישורי המזמין, רשות התחרות ונציגי המלווים לפרויקט, הושלמו כלל ההסכמים כאמור. בנוסף, במועד ההשלמה כאמור, נחתם ונכנס לתוקפו הסכם בין חברת התפעול של הפרויקט לבין החברה הבת בבעלות מלאה של החברה, פריץ, אשר לפיו תשמש פריץ כקבלן המשנה לתפעול הפרויקט (גב אל גב מול חברת התפעול).

יצוין כי לאחר השלמת ההסכמים, מחזיקה החברה (באמצעות שפיר הנדסה אזרחית וימית), ב- 60% מהון המניות של זכייין הפרויקט ושל חברת התפעול (להלן ביחד: "החברות"), כאשר נוי מחזיקה ב- 40% הנותרים בחברות כאמור. כן נכנסו לתוקפם במועד ההשלמה ההסכמים בין החברה לבין נוי ביחס לאופן ניהול החברות.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

4. מכרז פרויקט 'מרכז הספקה אחוד' של צה"ל (המשך)

הסכם בעלי המניות העדכני מסדיר את היחסים בין החברה וקרן נוי בקשר עם אחזקותיהן בזכיון ובמפעיל. הסכם בעלי המניות כולל הוראות שונות לרבות מגבלות בקשר להעברת מניות לצדדים שלישיים, זכות הצעה ראשונה, זכות מצרנות, הוראות בקשר עם מינוי דירקטורים ורוב נדרש לקבלת החלטות בדירקטוריון ובאסיפה הכללית. כאשר בהקשר זה נקבע כי כל עוד קרן נוי מחזיקה לפחות 40% ממניות הזכיון והמפעיל החלטות בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של הזכיון והמפעיל תתקבלנה בהסכמה פה אחד וזאת למעט מספר החלטות לגביהן הוענקה לשפיר זכות הכרעה והכול בכפוף לנסיבות ולתנאים שנקבעו בהסכמים.

בהתאם, לאחר השלמת עסקת קרן נוי החברה ממשיכה לטפל בהחזקותיה בזכיון ובמפעיל לפי שיטת השווי המאזני לאור קיומה של שליטה משותפת על החברות.

כתוצאה מכלל המהלכים לעיל, ובכלל זה כניסת חברת פריץ כקבלן משנה לפרויקט זה והשלמת ההסכמים כאמור הכירה החברה ברווח בסך של כ- 87 מיליון ש"ח (לפני מיסים) במסגרת סעיף הכנסות (הוצאות) אחרות. רווח בסך של 6 מיליוני ש"ח נדחה עד לעמידה בתנאים המאפשרים להכיר בו.

5. חברת שפיר-נתיב בע"מ

ביום 9 באוגוסט 2021 נכנס לתוקפו מסמך עקרונות מחייב הכפוף לקיומם של תנאים מתלים, שנחתם ביום 24 ביולי, 2021 בו התקשרה שפיר מגורים, עם צד ג' לא קשור שהינו חברה פרטית (להלן: "מעביר הזכויות"), לרכישה, במסגרת הליך התמחרות, מבעל מניות יוצא (להלן: "בעל מניות יוצא"), בנאמנות עבור שפיר מגורים, מחצית (50%) מהון המניות המונפק והנפרע, בחברת מטרה (להלן: "חברת המטרה"), שזכתה במכרז לתכנון, פיתוח ובניה רוויה במתכונת "מחיר מופחת" ובנית שטחי תעסוקה ומסחר במסגרתו עתידות להיות מוקמות 836 יחידות דיור (מתוכן 492 יחידות דיור במחיר מופחת ו- 344 יחידות דיור בתנאי ומחירי שוק חופשי) ושטחים למסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 8,000 מ"ר, מבני ציבור, מוסדות חינוך, שטחים למתקנים הנדסיים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים נוספים כמפורט בתכנית הסטטוטורית התקפה בשכונה ד'5 ברמת בית שמש בעיר בית שמש (להלן: "הפרויקט"), ואשר בכפוף לרכישת המניות בחברת המטרה יהווה הסכם מייסדים מחייב, בקשר עם חברת המטרה, שבין מעביר הזכויות, לו נותרה מחצית מהון המניות המונפק והנפרע בחברת המטרה, לבין שפיר מגורים.

סכום התמורה במזומן בגין המניות הנרכשות בחברת המטרה החל על שפיר מגורים הינו סך של 12 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בנוסף, התחייבה שפיר מגורים לפירעון או לנטילת הלוואות הבעלים הקיימות בחברת המטרה אותן העמיד בעל המניות היוצא בחברת המטרה (כמפורט להלן) והעמדת הלוואות בעלים נוספות לחברה בסכומים שאינם מהותיים לחברה אשר שולמו ממקורותיה העצמיים של שפיר מגורים.

רכישת הקרקע לפרויקט ועלויות הפיתוח, על ידי חברת המטרה (בעלות כוללת בסך של כ- 280 מיליון ש"ח) מומנה באמצעות אשראי בנקאי בסך של כ- 235 מיליון ש"ח והלוואות בעלים בסך של כ- 44 מיליון ש"ח.

כמו כן, נקבעו בין שפיר מגורים למעביר הזכויות מנגנונים שונים ביחס לניהול ולשליטה המשותפת בחברת המטרה, לרבות, במידת הצורך, העמדת מימון נוסף לחברה, מנגנוני חלוקת רווחים וסדרם, דילול, זכויות חתימה, מגבלות על העברת הזכויות, חלוקת אחריות בין הצדדים לחלקים שונים בפרויקט, ומנגנוני קבלת החלטות. ביום 23 בנובמבר 2021, לאחר התקיימות כל התנאים המתלים, ובכלל זה קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון לעניין העברת המניות בחברת המטרה לשפיר מגורים וסיכום עם משרד השיכון בדבר עדכון לוחות הזמנים לפרויקט, הושלמה העסקה מכח מסמך העקרונות כאמור, באופן בו נכון למועד הדוח מחזיקה שפיר מגורים ב- 50% מהונה של חברת המטרה ונכנסו לתוקף ההסדרים מול בעל המניות הנוסף בחברת המטרה. זאת לאחר ששולמה מלוא התמורה לבעל המניות היוצא, לרבות בדרך של נטילת או פירעון הלוואות והתחייבויות, ולרבות בקשר עם מימון הקרקע, כאמור לעיל.

במהלך חודש יוני 2023, אושרה למתן תוקף תב"ע המרחיבה את זכויות הבניה בשתי חלקות למרכזים מסחריים שכונתיים. במהלך חודש יולי 2023, אושרה למתן תוקף תב"ע המרחיבה את מספר יחידות הדיור בפרויקט מ- 836 ל- 1,054 יחידות דיור (מתוכם על פי תנאי המכרז עתידות להיות 625 יחידות דיור במחיר מופחת ו- 429 יחידות דיור בתנאי ומחירי שוק חופשי).

בהמשך לפקיעת הסכם הפיתוח ביחס לשטח נשוא הפרויקט בסוף חודש אפריל 2024, מצויה חברת המטרה מול הרשות הרלוונטית (משרד הבינוי והשיכון) בדיונים בקשר לבקשת חברת המטרה להאריך את תוקף הסכם הפיתוח עד לסוף שנת 2028 ולהתאמות אחרות הנדרשות בשל המצב המשתנה.

במהלך שנת 2024 נתגלעו בין שפיר מגורים לבין השותף בחברת המטרה מחלוקות בקשר עם נושאים שונים הקשורים בפרויקט לרבות בדבר יישום ההתחייבויות השותף להעמדת מימון לחברת הפרויקט. לאור האמור פתחה שפיר מגורים בחודש יולי 2024 בהליך בוררות אל מול השותף, הליך שהוביל, לבקשת שפיר מגורים, למינוי "גורם מכריע" על ידי הבוררת – דירקטורית שמונתה לדירקטוריון חברת המטרה.

במקביל ועל אף המחלוקות ואי העמדת מימון בהתאם להסכם על ידי השותף בחברת המטרה, הועמד על ידי שפיר מגורים אשראי לחברת המטרה כאשר בחודש אוגוסט 2024 הגישה שפיר מגורים תביעת בוררות כספית והצהרתית עצמאית כנגד השותף בדרישה להורות על תשלום סכומים בקשר עם האשראי שהועמד כאמור וכן לדילול החזקותיו של השותף בחברת המטרה, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם העקרונות בין הצדדים כך

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

5. חברת שפיר-נתיב בע"מ (המשך)

שפיר מגורים תחזיק ב- 55% מהון חברת המטרה (חלף 50%), והכל בכפוף לאישור רשות התחרות. במהלך חודש דצמבר 2024 הגיש השותף כתב הגנה בתביעה זו, וביום 1.1.2025 הוגש כתב התשובה בתביעה זו, ונכון למועד הדוח הצדדים נמצאים בעיצומו של ההליך כאמור. בנוסף, בחודש אוקטובר 2024 הוגשה על ידי שפיר מגורים תביעה עצמאית נוספת בהליך הבוררות, שעניינה פיצוי כספי בגין נזקים שנגרמו לשפיר מגורים בשל מצגים מטעים שניתנו לה על ידי השותף וכן בקשה לקביעת חובת שיפוי בגין נזקים עתידיים. בחודש ינואר, 2025 הגיש השותף כתב הגנה בתביעה זו, בחודש פברואר, 2025 הוגש כתב תשובה בתביעה זו, ונכון למועד הדוח הצדדים נמצאים בעיצומו של ההליך כאמור. יצוין כי במועד הדוח בוחנת החברה אפשרות לרכישת חלקו של השותף בחברת המטרה וסיום השותפות בין הצדדים.

לגבי מידע תמציתי בגין חברת המטרה, ראה סעיף ג להלן. הדוחות הכספיים של חברת המטרה לא צורפו לדוחות אלו על אף היותם מהותיים וזאת מכיוון שדוחות חברת המטרה לא היו מהותיים ביחס לשנת הדיווח הקודמת ולא צפויים להיות מהותיים בשנת הדיווח הבאה.

6. חברות הזכין והמפעיל של מתקן להתפלת מי ים באשדוד

ביום 20 באוקטובר 2021 התקבלה אצל החברה הודעת ועדת המכרזים של מקורות פיתוח וייזום בע"מ (להלן: "הודעת הזכיה" ו- "מקורות ייזום", בהתאמה), לפיה נבחרה הצעתה של קבוצה המורכבת מן החברה הבת שפיר הנדסה וחברה בת של ג'נריישן קפיטל בע"מ ("הקבוצה" ו- "השותפה", בהתאמה) (המחזיקות בזכויות הונויות בקבוצה בשיעור של 54% ו- 46%, בהתאמה, כאשר זכויות ההצבעה שוות. השותפה הודיעה כי בהתאם להסכמות בין הצדדים בכוונתה להגיע להחזקה של 50% בקבוצה בכפוף לאישורים הנדרשים בהתאם להוראות המכרז), כהצעה הזוכה במכרז לרכישה של חברות הזכין והמפעיל של מתקן להתפלת מי ים באשדוד מידי מקורות ייזום, שיפוצו ושיקומו ("מתקן ההתפלה" או "המתקן" ו"המכרז", בהתאמה), כמפורט בתמצית להלן.

מתקן ההתפלה הינו פרויקט תשתית לאומית שהוקם במסגרת הסכם זיכיון B.O.T על ידי מקורות ייזום, אשר מנוהל ומופעל באמצעות הזכין והמפעיל, לתכנון, מימון, הקמה, תחזוקה והפעלה של מתקן להתפלת מי ים באשדוד וזיכיון לייצור של 100 מיליון מ"ק לשנה ואספקת מים מותפלים באיכות ובכמות שתידרש על ידי המדינה. תקופת הזיכיון שתסתיים ביום 8 בדצמבר 2038 (להלן: "תקופת הזיכיון").

ביום 18 באוגוסט 2022, נחתמה הסגירה הפיננסית לפרויקט (להלן: "הסגירה הפיננסית") וזאת באמצעות השותפות המוגבלת (להלן: "הרוכשת") בבעלות החברה הבת שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ (להלן: "שפיר הנדסה אזרחית") (50%) וחברת בלוג'ן בע"מ (להלן: "בלוג'ן") (50%). הפרויקט כולל גם הקמת תחנת כח באתר ההתפלה (אשר תספק אנרגיה למתקן ההתפלה ולרשת החשמל) על ידי חברה בבעלות משותפת של שפיר הנדסה אזרחית ו- בלוג'ן בחלקים שווים (להלן: "שפיר GES"). במסגרת הסגירה הפיננסית התקשרו הרוכשת, הזכין ושפיר GES במספר הסכמים שתמציתם מובאת להלן. מתקן ההתפלה באשדוד הינו בעל קיבולת ייצור מקסימלית של 140 מיליון מ"ק וייצור בפועל של 100 מיליון מ"ק בשנה, על פי הסכם זיכיון שמסתיים בסוף שנת 2038. במסגרת הפרויקט הרוכשת תשפץ ותשקם את המתקן, תוך תקופה של עד 18 חודשים ממועד השלמת הרכישה, ובכלל זה מתוכננת החלפה של אופן הטיפול המקדים במים הנשאבים מהים, יוחלפו מערכות הבקרה של המתקן ועוד. כמו כן, מתכננת שפיר GES הקמה של תחנת כוח בחצר המתקן, שתשמש את מתקן ההתפלה, על פי תנאי המכרז, ואשר צפויה להוזיל משמעותית את עלויות האנרגיה של המתקן. הזיכיון להפעלת תחנת הכוח יהיה לתקופה שתעמוד על המוקדם מבין 20 שנים ממועד הפעלת תחנת הכוח או 25 שנים ממועד השלמת הרכישה (כהגדרתו להלן). ביום 25 באוגוסט 2022 (להלן: "מועד השלמת הרכישה") השלימה השותפות את רכישת מתקן ההתפלה ומתקן ההתפלה נמסר לידיה. במסגרתו שילמה הרוכשת את התמורה בגין רכישת חברות הזכין והתפעול של הפרויקט, בסכום של 870 מיליון ש"ח. בנוסף לאמור, התקבל באותו יום מאת המדינה (באמצעות מנהלת ההתפלה ברשות המים ומשרדי האוצר והאנרגיה), אישור NOTICE TO PROCEED (NTP) לעבודות שיקום מתקן ההתפלה. במועד הסגירה הפיננסית נחתמו שני מערכים של מסמכי מימון בהתאם למתואר להלן:

מערך מימון הרוכשת

הרוכשת חתמה על הסכם המימון עם קונסורציום מממנים, בראשות תאגיד בנקאי, הקובע מספר מסגרות אשראי בסכום כולל של כ- 670 מיליון ש"ח (לפרטים אודות מימון להעמדת חלקה של שפיר הנדסה אזרחית בהון העצמי שנדרש לרוכשת להשלמת רכישה, בסך 100 מיליון ש"ח, ראו להלן). פירעון ההלוואות מכח מסגרות כאמור צפוי להיות בתוך תקופה של עד כ-30 חודשים לאחר מועד המשיכה. מסגרות האשראי תישאנה ריבית שנתית משתנה, על בסיס ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 1.2% עד 2.65%. יצוין כי מתוך הסך האמור, סכום של 440 מיליון ש"ח יומחה לזכין בסמוך לאחר קבלתו (ומאותו מועד יוחלו עליו התנאים הרלוונטיים לחוב זה – כמפורט להלן).

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

6. חברות הזכיין והמפעיל של מתקן להתפלת מי ים באשדוד (המשך)

מערך מימון הרוכשת (המשך)

הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים שבגינם יועמד חוב הרוכשת לפירעון מידי ואשר במהותם דומים לאירועי ההפרה המתוארים להלן, כאשר העמדה לפירעון מידי של חוב הזכיין מהווה גם היא אירוע הפרה של הסכם המימון של הרוכשת (CROSS DEFAULT). במסגרת הסכם המימון התחייבה שפיר הנדסה אזרחית לעמוד בהתחייבויות פיננסיות.

ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת שפיר הנדסה אזרחית בהתניות שנקבעו בהסכם. בין המלווים, הרוכשת, והשותפות ברוכשת (שפיר הנדסה אזרחית ובלוג'ן) נחתם הסכם הזרמת הון במסגרתו התחייבות האחרונות, בין היתר, להזרים לרוכשת כספים, ככל שלא יהיו לה מקורות אחרים לכך, לצרכים שונים לרבות: לתשלומי ריבית או פרעון קרן למלווים (לרבות פרעון עד מחצית מסכום הגדלת מינוף שיועמד בנסיבות מסוימות) ולתשלום עד מחצית מסכום ההשתתפות העצמית באירועי ביטוח חריגים.

מערך מימון הזכיין ושפיר GES

במסגרת הסגירה הפיננסית יוחלף החוב שנטל זכיין הפרויקט בחוב חדש שהועמד על ידי קונסורציום של מממנים. כמו כן, הועמד במקביל לשפיר GES מימון לתקופת ההקמה של תחנת הכוח, אשר צפוי להפוך למימון ארוך טווח כשנה לאחר סיום הקמת תחנת הכוח (הזכיין ושפיר GES ביחד להלן: "היזמים"). הסכמי המימון קובעים מסגרות מימון חוב בכיר לטווח קצר ולטווח ארוך בהיקף כולל של כ- 1,350 מיליון ש"ח ו-175 מיליון אירו ביחס למתקן ההתפלה ותחנת הכוח ומסגרת המיועדת להגדלת המינוף וכן מספר מסגרות נוספות כמקובל בפרויקטים מסוג זה. מסגרות האשראי תישאנה ריבית שנתית מבוססת ריבית הפריים (או היורבור) בתקופת ההקמה, ועל אג"ח ממשלתי צמוד מדד וריבית יורו על בסיס EURO SWAP RATE בתוספת מרווח של 2.15% עד 2.75% היקף חלק מן המסגרות המפורטות לעיל מוצמד למדדים שונים. האשראי לטווח הארוך לזכיין כאמור לעיל ייפרע לא יאוחר מ- 3 חודשים לפני תום תקופת הזכיין ביחס למתקן ההתפלה (דצמבר 2038) כאשר פירעון האשראי יחל במהלך תקופת השיקום של מתקן ההתפלה וייעשה על בסיס רבעוני. האשראי ביחס לתחנת הכוח יהיה לתקופה של עד כ-6 חודשים לפני תום תקופת ההפעלה של תחנת הכוח (כ-19.5 שנות הפעלה) ויחל להפרע על בסיס רבעוני לאחר השלמת ההקמה של תחנת הכוח.

העמדה לפירעון מידי

הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים שבגינם יועמד חובו של הזכיין לפירעון מידי כולל עמידה בהתניות פיננסיות. כמו כן נקבעה עילת הפרה צולבת (CROSS DEFAULT), אשר קובעת זכות העמדה לפירעון מידי של חובו של היזם הרלוונטי כאשר צד רלוונטי להסכם המימון לא עומד בהתחייבות פיננסית אחרת שלו, או כאשר יש זכות לנושה להעמיד חוב של צד רלוונטי כאמור לפירעון מידי, ובלבד שביחס לצד הרלוונטי שאינו היזם (כגון קבלני משנה מהותיים ו/או בעל מניות) הפרת התחייבות זו הינה מהותית עבור הפרויקט ו/או למסמכי המימון. יצוין כי מערך המימון לזכיין, לשפיר GES ולרוכשת הינו מסוג LIMITED RECOURSE ולפיכך למלווים זכות חזרה מוגבלת לבעלי המניות בגוף הרלוונטי והוא מוגבל למצבים מסוימים שהוגדרו בהסכם (לפרטים אודות ערבויות שהועמדו על ידם ראו להלן). ליום 31 בדצמבר 2024, עומד הזכיין באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל.

התחייבויות נוספות של היזמים כלפי המלווים

במסגרת הסכמי המימון, התחייבו היזמים כלפי המלווים הרלוונטים בהתחייבויות שונות הנהוגות בהסכמים מסוג זה, הכוללות, בין היתר, התחייבות שלא לבצע חלוקת דיבידנד או חלוקה אחרת (למעט בתנאים ספציפיים שהוגדרו בהסכמים), התחייבות שלא להתקשר בעסקת מיזוג או פיצול והתחייבות לפעול לדירוג החוב. כמו כן, ההסכמים מגבילים את יכולתם של היזמים להתקשר בהסכמי הלוואה אחרים (כלווא או כמלוואה). בנוסף, הסכם מימון החוב הבכיר מגביל את יכולתו של היזם לבצע שינויים בהון, מגביל שינוי בעלות בזכיין וכן קובע מגבלות על התקשרות בהסכמים מהותיים וביצע השקעות, הכל בכפוף לתנאים הקבועים בהסכמים.

מימון גישור לשפיר הנדסה אזרחית

לשפיר הנדסה אזרחית תועמדה בנוסף הלוואות גישור מתאגיד בנקאי ביחס לסכומים אותם היא נדרשת להעמיד לרוכשת ולשפיר GES (בין היתר, כחלקה בהון העצמי הנדרש). הלוואות אלו תועמדה חלקן באופן מידי וחלקן בסמוך לתחילת הקמת תחנת הכוח, תהיינה בסך כולל של עד 268 מיליון ש"ח (מתוכו כ- 38 מיליון ש"ח ביחס לתחנת הכוח והיתר למתקן ההתפלה) ותיפרענה עד לא יאוחר מחודש אפריל 2025. ההלוואות תשאנה ריבית על בסיס ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח בשיעור של 1.20% עד 2.65%.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

6. חברות הזכיין והמפעיל של מתקן להתפלת מי ים באשדוד (המשך)

בטוחות

להבטחת קיום התחייבויות היזמים במסגרת ההסכמים לעיל, שעבד כל אחד מן היזמים 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 היזם בכפוף להחרגות מקובלות המפורטות באגרת החוב; (ב) שעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, על כל זכויות הזכיין מכוח הסכם הזכיין ושל שפיר GES את כל זכויותיה מכוח הסכמי הפרויקט השונים. כמו כן שעבוד כל אחד מהיזמים את זכויותיו בחשבונות הפרויקט למעט חשבון החלוקות, זכויות קניין רוחני ומוניטין, וזכויות נוספות המוקנות לזכיין במסגרת הפרויקט או הנובעות ממנו, והכל בהתאם לקבוע באגרת החוב. בנוסף, שעבדו בעלי המניות ביזמים בשעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, את אחזקותיהם ביזמים ואת הזכויות הנלוות להן. הרוכשת שעבדה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה את חשבון הבנק שלה ואת אחזקותיה בזכיין. מעבר לכך, העמידו, בחלקים שווים, שפיר הנדסה אזרחית ובלוג'ן ערבויות חברה (כל אחת בסכום של כ- 115 מיליון ש"ח), כאשר בנוסף העמידה שפיר הנדסה אזרחית ערבות בנקאית בסכום של 110 מיליון להבטחת מימון הגישור כאמור לעיל. כמו כן בקשר עם קבלן ההקמה (המוחזק בחלקים שווים על ידי בלוג'ן ושפיר הנדסה אזרחית) יועמדו על ידי כל אחד מהצדדים ערבות לזכיין בסך של 100 מיליון ש"ח וערבות למדינה בסך 50 מיליון ש"ח. בקשר עם המימון להקמת תחנת הכח יועמדו על ידי שפיר הנדסה אזרחית ערבות גישור הון עצמי בסך 38 מיליון ש"ח, וכן תועמד בחלקים שווים על ידי הצדדים ערבות בסך 20 מיליון ש"ח למדינה (כמו גם ערבויות שונות נוספות בסכומים שאינם מהותיים).

הסכם שותפות ובעלי מניות

שפיר הנדסה אזרחית ובלוג'ן התקשרו בהסכם שותפות, המסדיר את יחסיהן בקשר עם אחזקותיהן ברוכשת. הסכם השותפות כולל הוראות שונות לרבות מגבלות בקשר להעברת מניות לצדדים שלישיים, הוראות בקשר עם מינוי דירקטורים (כאשר לכל צד הזכות למנות מחצית מחברי הדירקטוריון) ורוב נדרש לקבלת החלטות בדירקטוריון השותף הכללי. כמו כן, החלטות באסיפת השותפים של הרוכשת יתקבלו פה אחד, הכול בכפוף למפורט בהסכם. הוראות אלו התקבלו בשינויים המחוייבים גם ביחס להסכם בעלי המניות בשפיר GES וכוונת הצדדים לעדכן בהתאם אף בהסכם בעלי המניות של הזכיין.

הסכמי שיקום, הקמה ותפעול (לתחנת הכח ולמתקן ההתפלה)

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשר הזכיין בהסכם שיקום עם קבלן הקמה ובמקביל התקשרה שפיר GES בהסכם הקמה עם קבלן הקמה (קבלן ההקמה בשני המקרים הינו מיזם משותף של שפיר הנדסה אזרחית ובלוג'ן, להלן: "קבלן ההקמה" ו-"הסכמי ההקמה"). הסכמי ההקמה מסדירים את מערכת היחסים בין הזכיין ושפיר GES (בהתאמה ויחד: "היזמים") לקבלן ההקמה הרלוונטי, באופן שבו האחריות לביצוע עבודות השיקום של מתקן ההתפלה ועבודות ההקמה של תחנת הכח בפרויקט מוטלת על קבלן ההקמה על בסיס גב אל גב, באמצעות שני השותפים, יחד ולחוד. בנוסף לאמור, התקשרו היזמים גם בהסכמי תפעול ותחזוקה עם קבלני תפעול בהסכמי תפעול (קבלן תפעול הזכיין מוחזק על ידי הרוכשת כאשר קבלן תפעול תחנת הכח מוחזק באופן שווה על ידי שפיר הנדסה אזרחית ובלוג'ן) המסדירים את מערכת היחסים בין היזם הרלוונטי לקבלן התפעול הרלוונטי, באופן שבו קבלן התפעול יספק את השירותים הנדרשים לשם הפעלת הפרויקט ואחזקתו על בסיס גב אל גב.

בין היזמים, קבלני ההקמה וקבלני התפעול נחתם הסכם ממשק שמסדיר את יחסיהם והאחריות לביצוע הפרויקט בתקופות השונות. הסכמי ההקמה וההפעלה מסדירים את אופן התקשרות הקבלנים הראשיים עם קבלני משנה, זכויות המממנים, גובה הערבויות שיש להעמיד, הוראות שינוי, אורכות, אישור עבודות, מבחני קבלה ומסירה, זכויות חליף של המלווים, גבולות האחריות, תקופת בדיק ואחריות, הסדרת עבודות הקמה שיתבצעו במקביל לשירותי ההפעלה, זכויות ביטול, והסדרים נוספים כנהוג בפרויקטים מסוג זה.

הסכם מכירת החשמל

בין שפיר GES לקבלן התפעול של הזכיין נחתם הסכם למתן שירותים שונים לרבות מכירת אנרגיה ופחמן דו חמצני על ידי שפיר GES לקבלן התפעול כאמור ומנגד - מתן שירותי בקרה ושירותים נוספים לשפיר GES.

תחנת הכוח

בנוסף, ביום 31 בדצמבר 2024 התקבל היתר בניה להקמת תחנת הכוח.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

6. חברות הזכיין והמפעיל של מתקן להתפלת מי ים באשדוד (המשך)

במהלך חודש אוקטובר 2024 הוגשו כנגד זכיין תחנת הכח והמשרד להגנת הסביבה – הממונה לפי חוק אויר נקי, שלוש עתירות מינהליות לבית המשפט המחוזי בירושלים, אשר עניינן בהחלטת הממונה לפי חוק אויר נקי, התשס"ח - 2008, ליתן לזכיין תחנת הכח היתר פליטה לפי חוק זה, להפעלת תחנת כוח במתקן התפלה אשדוד, שהיא "מקור פליטה טעון היתר" כמשמעותו בחוק אויר נקי. העותרות הינן עיריית אשדוד ויבנה, איגודי ערים וכן מספר גופים ירוקים. לטענת הזכינית, החלטת הממונה לתת את היתר הפליטה ניתנה לאחר שהתקיים הליך שיתוף ציבור בהתאם לחוק אויר נקי. בהליך שיתוף הציבור הוגשו הערות מטעם גורמים שונים לטיטוט ההיתר שפורסמה, והממונה בחן אותן ונתן להן התייחסות מנומקת במסגרת מתן היתר הפליטה. תגובת הזכיין לבית המשפט הוגשה במהלך חודש ינואר 2025. דיון מאוחד בעתירות נקבע לחודש אפריל 2025. בשלב מקדמי זה, לא ניתן לאמוד את סיכוייהן של העתירות.

יצוין כי למועד הדוח קיים עיכוב בלוח הזמנים בהשלמת פרויקט שיפוץ המתקן. העיכוב כאמור נובע בעיקרו מהיבטים שונים של השלכות פרוץ מלחמת חרבות ברזל. בשלב זה, לאור הנסיבות בבסיס העיכוב, לא ניתן לאמוד את ההשפעה על הפרויקט בכללותו.

7. פרויקט "הקו הסגול", רכבת קלה בתל אביב

ביום 30 בינואר 2022, התקבלה בחברה הודעה בדבר החלטת ועדת המכרזים של חברת נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ, לפיה הצעתה של חברה ייעודית (SPC) שהוקמה לצורך ההליך המכרזי על ידי חברה בת של החברה (50%) וחברה זרה ספרדית (50%) (להלן: "הזכיין"), נבחרה כזוכה במכרז להתקשרות בהסכם זיכיון למימון, תכנון, הקמה ותחזוקה (PPP) של פרויקט "הקו הסגול" של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט הזכיין יממן, יתכנן, יקים ויתחזק את "הקו הסגול", שהינו לפי מסמכי המכרז באורך של כ- 27 ק"מ ואשר יכלול 45 תחנות. בהתאם למסמכי המכרז הזכיין יתחזק את הפרויקט למשך כ- 21 שנה, מתחילת הפעלת הקו. תקופת ההקמה הקבועה במכרז הינה כ- 4 שנים. סך היקף הפרויקט (בתקופה ההקמה והתחזוקה) מוערך על ידי החברה במועד זה בסך של כ- 9.2 מיליארד ש"ח, צמודים לסל מדדים בהתאם להוראות המכרז.

מבנה ההכנסות בפרויקט

מענק ההקמה לו יזכה הזכיין, אשר נקבע בהתאם להוראות המכרז, עומד על סך של כ- 2.2 מיליארד ש"ח צמוד לסל הצמדות אשר ישולם לזכיין בהתאם לאבני דרך לאורך תקופת ההקמה של הפרויקט. תשלומי תחזוקה חודשיים קבועים ומשתנים (על פי ק"מ מסחרי אותו יסעו הקרונות), אשר יעברו לקבלן התחזוקה בפרויקט (חברה אחת של חברת הזכיין). תשלום חודשי קבוע (הוני) בסך כ- 13.75 מיליון ש"ח (צמוד לסל מדדים), אשר ישולם לאורך תקופת התחזוקה, (כאשר בתקופת ההרצה, ישולם 50% ממנו מדי חודש). יובהר כי לזכיין אין סיכוי ביקוש הנובעים מתלות בכמות הנוסעים בקו.

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

ביום 12 במאי 2022, חתמו נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ והזכיין על הסכם הזיכיון ביחס לפרויקט "הקו הסגול". זכיית החברה הייעודית (הזכיין) בפרויקט כפופה להשלמת 'סגירה פיננסית' של הפרויקט בתוך תקופה של עד 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם הזיכיון, במסגרתה תידרש החברה הייעודית, בין היתר, להתקשר בהסכמים מחייבים למימון הנדרש לצורך הקמת הפרויקט ותחזוקתו.

ביום 4 ביולי 2023, השלימה חברת הפרויקט (להלן: "חברת הפרויקט" או "הלווה") את הסגירה הפיננסית של הפרויקט וכן קיבלה צו התחלת עבודות לפרויקט ליום 14 ביוני 2023 (להלן: "הסגירה הפיננסית" ו-"צו תחילת העבודות", בהתאמה) וזאת במסגרת הסכם הפרויקט שהוענק לחברת הפרויקט. במסגרת הסגירה הפיננסית התקשרו חברת הפרויקט וחברה בת של החברה (בבעלות מלאה) במספר הסכמים שתמציתם מובאת להלן.

הסכם המימון (הסכם מימון החוב הבכיר)

הסכם המימון של החוב הבכיר נחתם בין הלווה לבין קונסורציום של ממונים, בראשותו של בנק ישראלי ובנק זר (להלן: "המלווים"). הסכם המימון קובע מסגרת מימון חוב בכיר עד למועד ההמרה (שיחול 27 חודשים לאחר קבלת תעודת השלמה לפרויקט, להלן: "מועד ההמרה") בהיקף כולל של כ- 4 מיליארדי ש"ח, באמצעות מספר מסגרות אשראי, כמפורט להלן, ובמועד ההמרה - המרת ההלוואות בהלוואה לזמן ארוך (כמפורט להלן) (להלן ביחד: "החוב הבכיר"). מסגרות האשראי תישאנה ריבית שנתית משתנה, כאשר הלוואות ביורו תהיינה על בסיס אירובור, וההלוואות בש"ח תהיינה על בסיס ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח הנע בין 0.8 לבין 3.0 (אחוזים). הלוואת גישור למענק ההקמה בסה"כ כ- 1.5 מיליארד ש"ח, הלוואה מתגלגלת הנפרעת לאורך תקופת ההקמה באמצעות תקבולים של אבני דרך המענק על ידי המזמינה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

7. פרויקט "הקו הסגול", רכבת קלה בתל אביב (המשך)

הסכם המימון (הסכם מימון החוב הבכיר) (המשך)

הלואות חוב בכיר עד מועד ההמרה בסה"כ כ- 1.5 מיליארד ש"ח. לרבות, מסגרת Stand-By בסה"כ כ- 0.15 מיליארד ש"ח, פירעונות רבעוניים החל מתחילת תקופת התחזוקה, כאשר במועד ההמרה בסיס הריבית יתחלף לריבית יורו קבועה על בסיס ריביות של עסקת החלף בין ריבית משתנה לריבית קבועה באירו למח"מ המתאים בגין חלק מההלואות. הלואות חוב בכיר עד מועד ההמרה בסה"כ כ- 0.7 מיליארד ש"ח. פירעונות רבעוניים החל מתחילת תקופת התחזוקה כאשר במועד ההמרה בסיס הריבית יגודר לריבית יורו קבועה על בסיס ריביות של עסקת החלף בין ריבית משתנה לריבית קבועה באירו למח"מ המתאים. פירעונות רבעוניים החל מתחילת תקופת התחזוקה כאשר במועד ההמרה בסה"כ כ- 0.7 מיליארד ש"ח. פירעונות רבעוניים החל מתחילת תקופת התחזוקה כאשר במועד ההמרה בסיס הריבית יגודר לריבית יורו קבועה על בסיס ריביות של עסקת החלף בין ריבית משתנה לריבית קבועה באירו למח"מ המתאים. כמו כן כולל ההסכם מספר מסגרות נוספות כמקובל בפרויקטים מסוג זה כגון מסגרת מע"מ, מסגרת לשירות החוב ומסגרת התאמת ריבית ONE OFF.

מסגרת אשראי לאחר מועד ההמרה

מסגרות החוב הבכיר עד מועד ההמרה תומרנה במועד ההמרה להלוואה שבסיס הריבית שלה הינו קבוע וכן תתבצע בעסקת החלף בין ריבית קבועה לריבית משתנה בגין חלק מההלואות. בנוסף, במועד הסמך למועד ההמרה, תינתן אפשרות לווה ליטול הלוואה נוספת מתוך המסגרת ארוכת הטווח, באופן שבו סכום החוב הבכיר אל מול סכום ההון הנדרש לפרויקט יעמוד על יחס של 90% חוב ו- 10% הון. סך היקפה של מסגרת האשראי לאחר מועד ההמרה הוא כ- 550 מיליון אירו. שיעור הריבית בגין המסגרת ארוכת הטווח מבוסס על שקלול דירוג החוב של הלווה ושיעורן המצטבר של ריבית בסיס בתוספת מרווח ריבית נוסף על ההלוואות כמפורט להלן. פירעון ההלוואה (קרן וריבית) ייעשה על בסיס רבעוני, החל ממועד ההמרה. מועד פירעונה הסופי הוא 6 חודשים לפני מועד תום תקופת הזיכיון או כ- 18.25 שנים ממועד ההמרה (לפי המוקדם). ריביות מסגרת זו תהיינה בתוספת מרווח הנע בין 0.8 לבין 2.9 (אחוזים), בכפוף לדירוג החוב.

העמדה לפירעון מיידי:

הסכם המימון מסדיר שורה של אירועים שבגינם יועמד חובו של הזכיון לפירעון מיידי כולל עמידה בהתניות פיננסיות. בנוסף לאמור, מוסדרת במסגרת ההסכם עילת CROSS DEFAULT, אשר קובעת כי חובו של הלווה יועמד לפירעון מיידי כאשר גוף פרויקט עיקרי כהגדרתם בהסכם לא עומד באחת מהתחייבויותיו הפיננסיות (שלא במסגרת ההסכם מימון זה) מעבר לרף מסוים (כקבוע בהסכם המימון), או כאשר אחת מהתחייבויותיו הפיננסיות כאמור מועמדת (או שיש זכות נאמנה להעמידה) לפירעון מיידי, למעט אם נציג החוב הבכיר קבע כי אין בכך משום השפעה מהותית לרעה ביחס לפרויקט ו/או להסכמי המימון ו/או מסמכי המימון. ליום 31 בדצמבר 2024, עומד הזכיון באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל.

התחייבויות שונות של הלווה כלפי המלווים

במסגרת הסכם מימון החוב הבכיר (להלן: "ההסכם"), התחייבה הלווה כלפי המלווים בהתחייבויות שונות הנהוגות בהסכמים מסוג זה, הכוללות, בין היתר, התחייבות של הלווה שלא לבצע חלוקת דיבידנד או חלוקה אחרת (למעט אם חברת הפרויקט עומדת בתנאים ספציפיים שהוגדרו בהסכמים), התחייבות שלא להתקשר בעסקת מיזוג או פיצול והתחייבות לפעול לדירוג החוב. כמו כן, ההסכמים מגבילים את יכולתה של הלווה להתקשר בהסכמי הלוואה אחרים (כלוה או כמלווה). בנוסף לכך, הסכם מימון החוב הבכיר מגביל את יכולתה של הלווה להנפיק או להעביר הון מניות כלשהו (הגבלה על שינוי הבעלות בלווה), להתקשר בהסכמים מהותיים וכן מגביל את יכולתה לבצע השקעות, הכול בכפוף לתנאים הקבועים בהסכמים. הסכם הזרמת ההון נחתם בין המלווים, הלווה ובעלי המניות של הלווה: שפיר הנדסה ואזרחית וימית בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "שפיר הנדסה ואזרחית") וחברה מקבוצת החברות CAF - חברת רכבות ותשתיות רכבת ספרדית (להלן: "CAF"). במסגרת ההסכם, התחייבו בעלי המניות של חברת הפרויקט להזרים הון, במועד ההמרה, בסך של עד כ- 380 מיליוני ש"ח לטובת חברת הפרויקט, שיהווה 15% מהיקף הפרויקט נטו במועד ההמרה (לאחר תשלום המענק) בנוסף להתחייבויות להעמדת ערבויות כנדרש בהתאם לתנאי ההסכם עם אפשרות להגדלת מינוף שיהווה 5% מהיקף הפרויקט נטו במועד הגדלת המינוף.

הסכם הזרמת ההון

עד למועד ההמרה, ההון העצמי הנדרש הינו לפי התקדמות שלבי הפרויקט, ונע בין כ- 380 מיליוני ש"ח במועד הסגירה הפיננסית לבין כ- 250 מיליוני ש"ח במועד ההמרה כאמור לעיל (חלקה של שפיר הנדסה ואזרחית

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

7. פרויקט "הקו הסגול", רכבת קלה בתל אביב (המשך)

הסכם הזרמת ההון

(50%). שפיר הנדסה אזרחית תעמיד את חלקה בהון העצמי ללווה באמצעות הלוואה ישירה או בהלוואת גישור מבנקים ישראליים שתועמד על ידם ישירות ללווה ותגובה בערבות בנקאית שתועמד על ידה. ההלוואה כאמור תיפרע לאורך תקופת ההקמה ועד פירעונה הסופי במועד ההמרה. הריבית של מסגרת זו מבוססת, ביחס לחלק השקלי, על בסיס ריבית בנק ישראל, וביחס לחלק ביורו - על בסיס אירובור, בתוספת מרווח הנע בין 1.25 לבין 2.6 (אחוזים).

הסכם בעלי מניות

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

בטוחות

להבטחת קיום התחייבויות הזכיין במסגרת ההסכמים לעיל, שעבד הזכיין לטובת המלווים (באמצעות נאמן) את נכסיו ובנוסף, שעבדו בעלי המניות בזכיין בשעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה, שאינו מוגבל בסכום, את אחזקותיהם בזכיין ואת הזכויות הנלוות להן, והכל בהתאם לקבוע באגרות החוב.

הסכמי הקמה ותחזוקה

במסגרת הסגירה הפיננסית התקשרה חברת הפרויקט בהסכם הקמה עם קבלן הקמה (שהינו קונסורציום, על בסיס אחריות ביחד ולחוד, של שפיר הנדסה אזרחית ושל CAF SA, בחלקים שווים). ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין חברת הפרויקט לקבלן ההקמה, באופן שבו האחריות לביצוע עבודות הבנייה בפרויקט מוטלת על קבלן ההקמה על בסיס גב אל גב, באמצעות שני השותפים בקבלן ההקמה. בנוסף לאמור, התקשרה חברת הפרויקט גם בהסכם תחזוקה עם קבלן תחזוקה (חברה בבעלות משותפת בחלקים שווים של שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ ו-CAF SA). הסכם התחזוקה יכלול שירותי תחזוקה למשך כ-25 שנים, כאשר עיקר התחזוקה תחל לאחר קבלת אישור גמר הקמה לאחריו יותרו כ-20 שנות תחזוקה. ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין חברת הפרויקט לקבלן התחזוקה, באופן שבו קבלן התחזוקה יספק את השירותים הנדרשים לשם תחזוקת המערכות והקרונות על בסיס גב אל גב. בין חברת הפרויקט, קבלן ההקמה וקבלן התחזוקה נחתם הסכם ממשק שמסדיר את יחסיהם והאחריות לביצוע הפרויקט בתקופת ההקמה ובתקופת התחזוקה. הסכמי ההקמה והתחזוקה מסדירים את אופן התקשרות הקבלנים הראשיים עם קבלני משנה, זכויות המממנים, גובה הערבויות שיש להעמיד, זכויות עיכוב, הוראות שינוי, אורכות, אישור עבודות, מבחני קבלה ומסירה, זכויות חליף של המלווים, פיצויים מוסכמים, גבולות האחריות, תקופת בדיק ואחריות, הסדרת עבודות הקמה שיתבצעו במקביל לשירותי תחזוקה ככל שיידרשו, זכויות ביטול, ועבודה וממשק מול קבלן התחזוקה בפרויקט שייבחר על ידי המזמין בהמשך, והסדרים נוספים כנהוג בפרויקטים מסוג זה.

הסכמות נוספות

במסגרת ובמקביל לסגירה הפיננסית כאמור לעיל, עודכנו במסגרת הסכם הפרויקט מספר נושאים בקשר עם הפרויקט, הקמתו, תחזוקתו ומימונו, הכוללים בין היתר: (א) עדכון חלק מלוחות הזמנים ביחס לשלבי הקמת הפרויקט; (ב) ויתור תביעות חלקי של חברת הפרויקט והמזמין (ג) וכן הסכמות עם המזמין בקשר עם יישום הוראות הסכם הפרויקט.

יצוין כי למועד הדוח קיים עיכוב בלוח הזמנים לתחילת הפעלת הקו הסגול. העיכוב כאמור נובע בעיקרו מהיבטים שונים של השלכות פרוץ מלחמת חרבות ברזל. בשלב זה, לאור הנסיבות בבסיס העיכוב, לא ניתן לאמוד את ההשפעה על הפרויקט בכללותו והחברה מצויה במגעים אל מול המזמין בעניינים אלה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעה בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

8. ערבה מיינס

ביום 6 באוגוסט 2024 הושלמה עסקה בתמורה לסכום לא מהותי באופן בו עם השלמתה מחזיקה שפיר תעשיות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, ב- 45% מהון המניות של ערבה מיינס בע"מ (להן: ערבה). ערבה פועלת החל משנת 2005 במכרות נחושת תמנע שבערבה בתחומי הכרייה והכנת התשתית להפקה מסחרית של נחושת באמצעות מפעל שבשטחה.

9. השקעות, שטרי הון והלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

ביום 1.9.2024 הונפקו לחברת שפיר גי.אי.אס זכיון תחנת הכוח בע"מ שטרי הון בסך של 35.5 מיליוני ש"ח. ביום 30.9.2021 הונפקו לחברת ההפעלה של הרכבת הקלה בירושלים שטרי הון בסך של 6.5 מיליוני ש"ח. שטרי ההון אינם צמודים ואינם נושאים ריבית ומועד פרעונם נתון להחלטת הישות המנפיקה, בהתאם לשיקול דעתה ועל פי החלטות האורגנים האחראים בה, אך בכל מקרה לא יפרעו לפני תום 5 שנים ממועד הנפקתם.

ב. חברות מאוחדות:

חברות בנות שיש להן זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות לקבוצה

31 בדצמבר		חברת עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסייה מבוגרת בע"מ (להלן: עד 120)
2023	2024	
47.02	47.02	שיעור הזכויות שאינן מקנות שליטה
640	677	יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
2022	2023	2024	
45	30	37	מידע כספי תמציתי בגין עד 120:

31 בדצמבר		הסכומים להלן הינם קודם לביצוע ביטולים בין חברתיים:
2023	2024	
13	22	נכסים שוטפים
2,715	3,066	נכסים בלתי שוטפים
910	825	התחייבויות שוטפות
471	840	התחייבויות בלתי שוטפות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הכנסות
2022	2023	2024	
126	128	134	רווח נקי
93	59	73	סך רווח כולל
100	69	76	תזרימי מזומנים נטו מפעילויות שוטפות
10	12	(1)	תזרימי מזומנים נטו לפעילויות השקעה
(63)	(182)	(212)	תזרימי מזומנים נטו מפעילויות מימון
51	170	215	עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים
(2)	-	2	

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 16 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. מידע כספי תמציתי בגין חברות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

31 בדצמבר		מידע כספי תמציתי בגין חברת שפיר נתיב בע"מ	
2023	2024		
321	625		נכסים שוטפים
176	62		נכסים בלתי שוטפים
422	525		התחייבויות שוטפות
79	237		התחייבויות בלתי שוטפות
(4)	(75)		נכסים נטו
(2)	(38)		חלק החברה בנכסים נטו
44	135		הלוואות שניתנו
42	97		ערכה בספרים של ההשקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
-	9	49	הכנסות
2	(4)	(97)	רווח נקי (הפסד)
2	(4)	(97)	סך רווח (הפסד) כולל

נתוני הרווח (הפסד) כוללים את ההוצאות (הכנסות) הבאות:

3	1	(39)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
-	7	45	הוצאות מימון, נטו

ביאור 17 - נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

ביום 9 בנובמבר, 2022 התקשרה חברת שפיר אנרגיה בע"מ (להלן: "שפיר") עם פז חברת נפט בע"מ ("פז"), ו- פז בית זיקוק אשדוד בע"מ (שנכון למועד ההתקשרות, הייתה חברה פרטית בבעלות מלאה של פז) (להלן: "פז"א") בהסכם לרכישת מניות (להלן: "הסכם הרכישה" או "ההסכם") במסגרתו תרכוש שפיר, בכפוף להשלמת העסקה נשוא ההסכם, סך של מניות המהוות 10% מההון המונפק והנפרע של פז"א (להלן: "המניות הנרכשות"), בדרך של הקצאת מניות. בתמורה לרכישת המניות הנרכשות והאופציות כמפורט דלהלן תשלם שפיר סך כולל של 155.6 מיליון ש"ח. התמורה תשולם במלואה לפז"א במועד ההשלמה.

פז"א החלה את פעילותה בשנת 1973 והיא מייבאת ומזקקת נפט גולמי וחומרי ביניים לתזקי נפט המיועדים לשינוק בשוק המקומי וליצוא. בנוסף פז"א מפעילה מסוף ניפוק דלקים בשטח בית הזיקוק שלה וכן שתי תחנות כוח לשימוש במסגרת פעילות בית הזיקוק ולמכירת חשמל ללקוחות חיצוניים.

אופציות רכישה

בנוסף לאמור לעיל, הוסכם כי שפיר תקבל אופציות רכישה (לא רשומות), שבכפוף להתקיימות תנאיהן, שפיר תוכל לרכוש מניות נוספות של פז"א, כמפורט להלן:

אופציית הרכישה א' - פז העניקה לשפיר אופציה לרכוש מפז את מניות פז"א שבבעלותה של פז לאחר השלמת העסקה, שיהוו 4.9% מהון המניות המונפק והנפרע של פז"א במועד ההשלמה. האופציה ניתנת למימוש למשך לתקופה של 36 חודשים ממועד השלמת העסקה, במחיר המימוש השווה לנמוך מבין: (א) מחיר למניה הנגזר משווי פז"א בסך של 1,555,555,555 ש"ח בניכוי תשלום דיבידנדים ובתוספת הון שיוזרם לפז"א ממועד השלמת העסקה ועד מועד מימוש האופציה, או (ב) מחיר למניה לפי שווי ממוצע מחירי הסגירה של מניית פז"א בבורסה ב-90 הימים הקלנדריים שקדמו להודעה על מועד מימוש האופציה, כפול כמות מניות אופציית הרכישה א' אשר ממומשת (להלן: "נוסחת מימוש האופציה").

במועד בו הרוכשת תחזיק 45.1% או יותר מההון המונפק של פז"א כתוצאה ממימושי האופציות על פי ההסכם תפקע אוטומטית אופציית הרכישה א' ולאחר מכן, פז תהיה רשאית למכור ולבצע דיספוזיציה במניותיה בחברה ללא כל הגבלה.

בנוסף הסכימו הצדדים כי, על אף האמור לעיל בסעיף זה (אופציית רכישה א'), ככל ששפיר תפנה לבעלי המניות של פז"א בהצעת רכש מיוחדת לפי סעיף 328 לחוק החברות (להלן: "הצעת רכש מיוחדת") טרם המועד האחרון למימוש אופציית הרכישה א', מתחייבת פז להסכים להצעת הרכש המיוחדת ולמכור את מניות אופציית הרכישה א' במסגרת הצעת הרכש המיוחדת שנתקבלה (או חלקן הרלוונטי ככל שבעלי מניות נוספים של פז"א מוכרים מניות לשפיר במסגרת הצעת הרכש המיוחדת), וכן, בכפוף לכל דין, מתחייבת פז לא להצביע בעד הצעת רכש מיוחדת מתחרה או כל עסקה אחרת העשויה לסכל את קבלת הצעת הרכש המיוחדת, וזאת בכפוף לכך שהמחיר למניה שישולם לפז במסגרת הצעת הרכש המיוחדת לא יפחת ממחיר המימוש של אופציית הרכישה א' המוסכם לעיל. עם השלמת הצעת הרכש המיוחדת וככל שהתקבלה תבוטל אופציית הרכישה א' במלואה, גם אם פז לא מכרה את כל מניותיה בפז"א במסגרת הצעת הרכש המיוחדת. לשפיר לא תהיה טענה אם לא יובא בחשבון קולה של פז במנין קולות בעלי מניות פז"א.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 17 - נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רוח כולל אחר (המשך)

אופציית הרכישה ב' - פז"א העניקה לשפיר אופציה נוספת, אשר תעמוד לתקופה של 60 חודשים ממועד השלמת העסקה, להגדיל את החזקתה בפז"א בדרך של הקצאת מניות על ידי פז"א, שתביא את שפיר להחזקה של 45.1% מהון המניות המונפק והנפרע של פז"א (על בסיס דילול מלא בכפוף להוראות חישוב שנקבעו בהסכם), במחיר מימוש השווה לנוסחת מימוש האופציה כאמור בסעיף א' לעיל. מובהר, כי, בכפוף לכל דין, שפיר תוכל לממש חלקים מאופציית רכישה ב' עוד בטרם מימוש אופציית רכישה א'. יובהר כי בכל מקרה מימוש כל אופציית רכישה א' וכל אופציית רכישה ב' ביחד לא יביא את שפיר לאחזקה של יותר מ-45.1% ממניות פז"א, למעט מניות של פז"א אשר ירכשו ע"י שפיר שלא במסגרת ההסכם.

אופציית הרכישה ג' - פז"א העניקה לשפיר אופציה נוספת, אשר תעמוד לתקופה של 60 חודשים ממועד השלמת העסקה, להגדיל את החזקתה בפז"א בדרך של הקצאת מניות על ידי פז"א, שתביא את שפיר להחזקה של 65% מהון המניות המונפק והנפרע של פז"א (על בסיס דילול מלא בכפוף להוראות חישוב שנקבעו בהסכם), במחיר מימוש השווה לנוסחת מימוש האופציה כאמור בסעיף א' לעיל בתוספת פרמיה של 5%.

יצוין כי האופציות האמורות לעיל לא תירשמנה למסחר. כמו כן, מימוש האופציות האמורות כפוף לכל דין, לרבות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, וכן להוראות צו החברות הממשלתיות (הכרזה על אינטרסים חיוניים במדינה בחברת בית הזיקוק לנפט - אשדוד בע"מ), תשס"ו-2006 (להלן: "צו האינטרסים"). יובהר כי, אם לאחר מימוש איזה מן האופציות הנ"ל שפיר תחזיק (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) למעלה מ-19.9% מהון המניות המונפק של פז"א, המימוש יהיה כפוף לכך ששפיר קיבלה היתר/אישור לפי צו האינטרסים או אישור בכתב מרשות החברות הממשלתיות שאישור כאמור אינו נדרש. עוד הוסכם כי, שפיר תהיה רשאית לעבור סף אחזקה של 15.9% מההון המונפק של פז"א רק באמצעות עליה לאחזקה של למעלה מ-19.9% מהון המניות המונפק של פז"א ויותר (מדרגה של לפחות 4%).

בחישוב אחוזי האחזקה וכמות המניות בכל אחת מהאופציות לא יובאו בחשבון מניות שירכשו על ידי שפיר שלא על פי ההסכם. יצוין כי עמדת רשות ניירות ערך היא כי מימוש האופציות שיינתנו לשפיר לפי הסכם ההשקעה, כך שיביא לעליה של מעל 25% ועליה של מעל 45% מהון המניות המונפק של פז"א (חציית הספים הקבועים בסעיף 328 לחוק החברות), כפוף להצעת רכש מיוחדת לבעלי המניות של פז"א או באישור אסיפת בעלי המניות של פז"א להנפקת מניות פז"א בעקבות מימוש האופציות, לפי העניין.

התמורה

בתמורה לרכישת המניות הנרכשות והאופציות השקיעה שפיר בפז"א סך כולל של 155,555,555 ש"ח. התמורה שולמה במלואה לפז"א במועד ההשלמה.

השלמת העסקה

השלמת העסקה הייתה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים. ביום 28 באוגוסט 2023 הושלם ההסכם בהתאם לתנאיו, לאחר שהתקיימו כלל התנאים המתלים להשלמתו. טרם השלמת ההסכם, ביום 3 באוגוסט 2023 נחתם הסכם המחאה (להלן: "הסכם המחאה") אשר מכוחו המחאה שפיר אנרגיה בע"מ (אשר חתמה על ההסכם כרוכשת) את כל זכויותיה והתחייבויותיה לפי ההסכם לשפיר אנרגיה אשדוד בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, ובהתאם רכשה שפיר אנרגיה אשדוד בע"מ את מניות פז"א בהתאם להסכם. כמו-כן מכוח הסכם המחאה המחאה שפיר אנרגיה בע"מ את זכויותיה והתחייבויותיה לחתום על הסכם השכירות והסכם השירותים עם פז"א לשפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ, חברה נכדה בבעלות מלאה של החברה, ובהתאם בד בבד עם מועד ההשלמה חתמו פז"א ושפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ על הסכם השכירות והסכם השירותים. עם השלמת ההסכם מחזיקה החברה (באמצעות שפיר אנרגיה אשדוד בע"מ) בכ-10% מהונה המונפק ומזכויות ההצבעה בפז"א, אשר הפכה לחברה ציבורית ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה בתל אביב ביום 30 באוגוסט 2023. במועד ההשלמה מינתה שפיר אנרגיה אשדוד בע"מ דירקטור מטעמה בדירקטוריון פז"א.

הסכם שירותים בין שפיר לבין פז"א

במועד השלמת העסקה נחתם הסכם שירותים בין פז"א ובין שפיר, לתקופה של 3 שנים, בתמורה לסכום שאינו מהותי לחברה, לפיו תספק שפיר לפז"א שירותי ייעוץ על לגבי אופן ודרכי פעילותה בתחומי השקעות וגיוס הון, פיתוח עסקי, ניהול פרויקטים, תחזוקת תחנת הכוח וליווי של תהליך ההיפרדות מפז ומערכות המידע שלה.

הסכם שכירות בין שפיר לבין פז"א

במועד השלמת העסקה נחתם הסכם שכירות בין פז"א ובין שפיר לפיו פז"א תשכיר לשפיר (בסכום שאינו מהותי לחברה) למשך תקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, שטח בהיקף של כ-50 דונם, הממוקם במקרקעי פז"א באשדוד ושאינו משמש כיום את פז"א לפעילותה הנוכחית, וזאת לפי שווי קרקע לפי הערכת שמאי ובכפוף לעקרונות שנקבעו בהסכם. השכירות תחל במועד תחילת השכירות אשר כפוף למתן הודעה שתינתן לפחות 3 חודשים לפני כן. נכון למועד הדוח טרם ניתנה הודעה על תחילת השכירות.

הסדרים נוספים

כמו כן, נקבעו הסדרים בנוגע לאופן קבלת החלטות מסוימות בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של פז"א, שיחולו בעתיד ולאחר מועד ההשלמה, אם וככל שיוענק היתר שליטה בפז"א לפי צו האינטרסים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 17 - נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (המשך)

עם השלמת העסקה ייעדה החברה את ההשקעה במניות פז"א לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. השקעות במכשירי הון בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר נמדדים בתקופות עוקבות בשווי הוגן. השינויים בשווי ההוגן מוכרים ברווח כולל אחר ואינם מסווגים מחדש לרווח והפסד וכן מוצגים במסגרת קרן הון בדוח על השינויים בהון. האופציות למניות פז"א נכללות בסעיף מכשירים פיננסיים נגזרים במסגרת נכסים שוטפים ונמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד. השינויים בשווי ההוגן של האופציות כלולים בסעיף הוצאות (הכנסות) מימון בגין מכשירים פיננסיים נגזרים בדוח רווח והפסד. במהלך חודש פברואר 2024 חילקה פז"א דיבידנד לבעלי מניותיה, חלק החברה בדיבידנד הסתכם לכ-20 מיליון ש"ח. הדיבידנד נכלל בדוח על תזרימי המזומנים במסגרת פעילות שוטפת. לאחר תקופת הדיווח ובסמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים עמד שווי השוק של מניות פז"א המוחזקות ע"י החברה על סך של כ-75 מיליון ש"ח. למידע בדבר הסכמות שקיבלו תוקף של פסק דין בקשר עם פניית רשות הגז לחברה אודות חשש להפרה לכאורה של רישיונות חלוקת גז לאור החזקה במניות פז"א, ראה באור 13 לעיל. לפרטים בדבר תביעה ובקשה לאישורה כתביעה נגזרת ראה ביאור 28ג.

ביאור 18 - הלוואות וחייבים לזמן ארוך

ההרכב:

31 בדצמבר		
2023	2024	
93	34	הוצאות מראש בגין דמי הרשאה לחציבה (ראה באור 3א31)
81	85	פקדונות בתאגידים בנקאיים (1)
38	121	הלוואות שניתנו
27	44	חייבים אחרים
<u>239</u>	<u>284</u>	

(1) פקדונות בגין פרויקטי זכיינות אשר בהתאם להסכמי המימון מוגבלים עד לפירעון הסופי של ההלוואות.

ביאור 19 - אשראי מתאגידים פיננסיים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל	
2023	2024		
517	459	6.28	הלוואות בגין קרקעות, יזמות ונדל"ן להשקעה
90	147	6.23	הלוואות לזמן קצר
<u>607</u>	<u>606</u>		

ב. באשר לבטחונות ושעבודים, ראה ביאור 29.
באשר להתחייבות לתאגידים בנקאיים לעמידה באמות מידה פיננסיות ראה ביאור 25.

ביאור 20 - פקדונות מדיירים

א. היתרה כוללת יתרת פיקדונות שהתקבלו מדיירים, כחלק מהתמורה החוזית בהתאם להסכמי ההתקשרות שנחתמו עימם. בהסכמים נקבע מנגנון לפיו מחולט הפיקדון באחוז מסוים (במרבית הסכמי הדייר, הקיימים נכון לתאריך המאזן, שיעור החילוט השנתי הוא 3 עד 3.6 אחוזים בתוספת מע"מ. כאשר תקופת החילוט הינה בדרך כלל 12-15 שנים שלאחריה נפסק החילוט של הפיקדון, וזאת גם אם הדייר יעשה שימוש ביחידת הדיור תקופה ארוכה יותר. כמו כן, קיימים גם הסכמים בהם מפקיד הדייר פיקדון מופחת ואשר במרביתם תקופת החילוט היא בת 3 שנים וגובה אחוז החילוט הינו 28% אחוז מהפיקדון לשנה. עם סיום הסכם הדייר, זכאי הדייר או שאריו להחזר של יתרת הפיקדון, כשהוא צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן.

ב. בהתאם לסעיף 27 לחוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012, (להלן – "חוק הדיור המוגן") מפעיל בית הדיור מוגן לא רשאי לקבל מדייר סכומים על חשבון הפיקדון, העולים על 7% מהפיקדון או 70 אלפי ש"ח, לפי הנמוך, אלא אם המפעיל מסר לדייר אחת מהבטוחות המנויות בחוק הדיור המוגן להבטחת כספי יתרת הפיקדון שהדייר זכאי להשבתם לפי ההסכם. עלויות הבטוחה חלות על המפעיל. הבטוחות המנויות בחוק הדיור המוגן הן: (1) רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת נאמן, במסגרתה משעבד המפעיל את זכויותיו בבית הדיור המוגן (למעט בשטחים המסחריים ובמחלקה הסייעדית) לטובת נאמן שנבחר על ידי הדיירים, ונאמן הדיירים מציין ברישומיו את חלקו היחסי של הדייר במשכנתת הנאמן בהתאם לפקדון שהופקד (להלן – "משכנתת נאמן"); (2) בבית דיור מוגן שרשום בפנקס הבתים המשותפים, המפעיל רשאי לרשום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הדייר על זכויות המפעיל ביחידת הדיור; (3) ערבות ממבטח או תאגיד בנקאי; ו- (4) העברת 40% מהפיקדון לנאמן שיוחזקו בנאמנות עבור הדייר. בהתאם לכך, העמידה הקבוצה לדייריה משכנתת נאמן או ערבות מבטח. למידע בדבר ערבויות שהועמדו לדיירים ראה ביאור 29.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 21 - ספקים

31 בדצמבר		
2023	2024	
536	576	חובות פתוחים
163	173	שטרות לפרעון
<u>699</u>	<u>749</u>	

ביאור 22 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2023	2024	
73	47	מוסדות – מס ערך מוסף
64	81	התחייבויות לעובדים בגין שכר ומשכורת
57	71	התחייבויות בגין חכירה
26	17	הפרשה לתיקונים, אחריות ובדק
22	20	הוצאות לשלם
1	4	בעלי השליטה
26	-	חוב בגין רכישת פעילות
98	40	שותפים בעסקאות משותפות
24 (*)	26	הפרשה לחופשה
3	25	מסים לשלם
26	24	זכאים ויתרות זכות אחרים
<u>420</u>	<u>355</u>	

(*) הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2 כז לעיל.

ביאור 23 - הלוואות לזמן ארוך

א. הלוואות מתאגידים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2024

יטרה בניכוי חלויות שוטפות	יטרה	שיעור ריבית משוקלל	
1,824	2,182	6.46	הלוואות שאינן צמודות, נושאות ריבית משתנה
910	929	4.22	הלוואות בריבית קבועה
<u>2,734</u>	<u>3,111</u>		

ליום 31 בדצמבר 2023

יטרה בניכוי חלויות שוטפות	יטרה	שיעור ריבית משוקלל	
1,298	1,744	6.83	הלוואות שאינן צמודות, נושאות ריבית משתנה
548	567	3.52	הלוואות בריבית קבועה
<u>1,846</u>	<u>2,311</u>		

ב. הלוואות לפרויקטי זכיינות

ליום 31 בדצמבר 2024

יטרה בניכוי חלויות שוטפות	יטרה	שיעור ריבית משוקלל	
3,529	3,686	3.99	הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן, נושאות
<u>3,529</u>	<u>3,686</u>		ריבית קבועה

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 23 - הלוואות לזמן ארוך (המשך)

ב. הלוואות לפרויקטי זכיינות

ליום 31 בדצמבר 2023			
שיעור ריבית משוקלל	יתרה	יתרה בניכוי חלויות שוטפות	
6.80	796	654	הלוואות שאינן צמודות, נושאות ריבית משתנה
4.05	2,780	2,664	הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן, נושאות ריבית קבועה
8.10	48	39	הלוואות צמודות לדולר ארה"ב
6.24	146	120	הלוואות צמודות לאירו
	<u>3,770</u>	<u>3,477</u>	

ג. מועדי הפירעון לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2024							
שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית ואילך	סה"כ	
377	1,456	357	921	-	-	3,111	הלוואות מתאגידים פיננסיים
157	149	157	165	232	2,871	3,731 (45)	הלוואות לפרויקטי זכיינות בניכוי עלויות גיוס
						<u>3,686</u>	

אמות מידה פיננסיות - ראה ביאור 25.

ביאור 24 - אגרות חוב

א. אגרות חוב (סדרה א')

אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית קבועה, לא צמודה, בשיעור שנתי של 3.35%. קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בעשרה תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ב-1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2016 עד 2025. הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים, בימים 1 באפריל ו-1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2016 עד 2025. למועד הדוח על המצב הכספי יתרת הערך נקוב של אגרות החוב (סדרה א') הינה 68,717,200 ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ב')

אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות ונושאות ריבית קבועה, לא צמודה, בשיעור שנתי של 2.62%. קרן אגרות החוב עומדת לפירעון ב-12 תשלומים שנתיים אשר ישולמו ב-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2030. 11 התשלומים הראשונים יהיו 8.3% מקרן אגרות החוב. תשלום הקרן האחרון (מס' 12) יהווה 8.7% מקרן אגרות החוב. הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 ביולי ו-5 בינואר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2030. למועד הדוח על המצב הכספי יתרת הערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ב') הינה 429,637,619 ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ג')

אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות ונושאות ריבית קבועה, לא צמודה, בשיעור שנתי של 2.34%. קרן אגרות החוב עומדת לפירעון ב-16 תשלומים שנתיים, שווים, המהווים 6.25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (כל אחד) אשר ישולמו ב-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2037. הריבית משולמת ב-33 תשלומים, החל מחודש נובמבר 2021, פעמיים בשנה, בימים 31 במאי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2037 (כולל). ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2021 ועד 2037 (כולל). למועד הדוח על המצב הכספי יתרת הערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ג') הינה 915,416,667 ש"ח.

ב. אמות מידה פיננסיות - ראה ביאור 25 להלן.

ג. דרוג אגרות החוב

ביום 21 בנובמבר 2024 הודיעה חברת הדירוג מעלות על אישרור דירוג החברה "ILA" ודירוג סדרות האג"ח "ILA+", עדכון תחזית הדירוג לשלילית.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 24 - אגרות חוב (המשך)

ד. הצגה בדוחות על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
206	205	התחייבויות שוטפות – חלויות שוטפות וריבית צבורה של אגרות חוב התחייבויות לא שוטפות – אגרות חוב
1,321	1,124	
<u>1,527</u>	<u>1,329</u>	

מועדי הפירעון לאחר תאריך המאזן ליום 31 בדצמבר 2024

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית ואילך	סה"כ	
205	141	141	141	141	653	1,422	אגרות חוב
						(93)	נכיון
						<u>1,329</u>	

ביאור 25 - אמות מידה פיננסיות

א. חברת שפיר מבנים 1991 בע"מ (להלן - "שפיר מבנים 1991")

לצורך קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומסגרות אשראי, התחייבה שפיר מבנים 1991 לעמוד באמות מידה פיננסיות ובהתחייבויות שונות (להלן - "הסכמים") שעיקרן: סכום הון עצמי מינימלי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של שפיר מבנים 1991. סכום ההון העצמי המוחשי בדוחות המאוחדים, כהגדרתו בהסכמים, לא יפחת בכל עת משיעור של 12% מסך המאזן המאוחד של שפיר מבנים 1991. יחס כיסוי חוב, כהגדרתו בהסכמים, לא יעלה על 4 שנים. יחס המינוף, כהגדרתו בהסכמים, לא יעלה על 80%. התחייבות כי לא יהיה שינוי בבעלות ובשליטה בשפיר מבנים 1991 ובחברות הבנות שלה וכן התחייבות כי לא יבוצעו פעולות ו/או הליכים למיזוג של שפיר מבנים 1991 עם תאגידים אחרים ו/או פיצול מבלי לקבל את הסכמת התאגידים הבנקאיים. למעט שינוי אחזקות הבעלים הנוכחיים בינם לבין עצמם אשר לא יהווה שינוי בשליטה כאמור. התחייבות שלא ליצור כל שעבוד שוטף על כל נכסי שפיר מבנים 1991 ללא קבלת הסכמת התאגידים הבנקאיים, בכתב מראש. להלן פירוט ההתניות ויתרת הלוואות ומסגרות אשראי בחלוקה לפי תאגידים בנקאיים:

תאגיד בנקאי א'	תאגיד בנקאי ב'	תאגיד בנקאי ג'	תאגיד בנקאי ד'	
188	450	189	189	הון עצמי מינימלי ליום 31.12.2024
12%	12%	12%	12%	שיעור הון עצמי מוחשי מינימלי
4	4	4	4	יחס כיסוי חוב מקסימלי
80%	80%	80%	80%	יחס מינוף מקסימלי
573	192	116	247	יתרת אשראי וערבויות ליום 31.12.2024

ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת שפיר מבנים 1991 באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות.

ב. חברת הנתיב המהיר בע"מ (להלן - "הנתיב המהיר")

לצורך קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ- 477 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 (ליום 31 בדצמבר 2024 עומד היחס על 1.23) ויחס של 1.15 בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב החזוי (בהתאם למודל הפיננסי) כשהוא מהווה כמפורט בהסכם המימון, לבין היתרה של הלוואות הנתיב המהיר במועד החישוב. והכול בכפוף לתנאים המופיעים בהסכם המימון (ליום 31 בדצמבר 2024 עומד היחס על 1.35). ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת הנתיב המהיר באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 25 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ג. חברת 6 - חוצה צפון בע"מ (להלן בסעיף זה – חוצה צפון)

לצורך קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים וממסדות פיננסיות אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ- 1,673 מיליון ש"ח התחייבה חברת 6 - חוצה צפון לעמוד באמות מידה פיננסיות והתחייבויות כמפורט להלן:
חלוקת דיבידנדים – חוצה צפון רשאית לבצע חלוקה בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם המימון ובין היתר בכפוף ליתרות מזומנים הדרושות לשירות החוב השוטף של חוצה צפון, כהגדרתו בהסכם.
פיננסי יחסי כיסוי - התחייבות לעמוד ביחס של 1.05 לפחות בין תזרים המזומנים הזמין לשירות חוב לבין שירות החוב במהלך תקופה נתונה (ליום 31 בדצמבר 2024 היחס עומד על 1.8) ויחס של 1.08 בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב החזוי (בהתאם למודל הפיננסי) כשהוא מהווה כמפורט בהסכם המימון, לבין היתרה של הלוואות חוצה צפון במועד החישוב (ליום 31 בדצמבר 2024 היחס עומד על 1.5) והכול בכפוף לתנאים המופיעים בהסכם המימון.
ליום 31 בדצמבר 2024, עומדת חוצה צפון באמות המידה הפיננסיות והתחייבויות הנ"ל.

ד. חברת דרך נוף – כביש 16 בע"מ (להלן בסעיף זה – כביש 16)

לצורך קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים וממסדות פיננסיות אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ- 841 מיליון ש"ח התחייבה כביש 16 לעמוד באמות מידה פיננסיות והתחייבויות כמפורט להלן:
חלוקת דיבידנדים – כביש 16 רשאית לבצע חלוקה בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם המימון ובין היתר בכפוף ליתרות מזומנים הדרושות לשירות החוב השוטף של כביש 16, כהגדרתו בהסכם.
פיננסי יחסי כיסוי - התחייבות לעמוד ביחס של 1.05 לפחות בין תזרים המזומנים הזמין לשירות חוב לבין שירות החוב במהלך תקופה נתונה (ליום 31 בדצמבר 2024 היחס עומד על 1.21) ויחס של 1.08 בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב החזוי (בהתאם למודל הפיננסי) כשהוא מהווה כמפורט בהסכם המימון, לבין היתרה של הלוואות חוצה צפון במועד החישוב (ליום 31 בדצמבר 2024 היחס עומד על 1.23) והכול בכפוף לתנאים המופיעים בהסכם המימון.
ליום 31 בדצמבר 2024, עומדת כביש 16 באמות המידה הפיננסיות והתחייבויות הנ"ל.

ה. פרויקט חריש

ביום 14 בנובמבר 2019 התקשרו חברות בנות של החברה בהסכם עם גוף מוסדי (מבטח) (להלן: "המממן") ובנוסף ביום 22 ביולי 2020 חתם גוף מוסדי נוסף (להלן: "המממן הנוסף") על תוספת להסכם הליווי, לפיה יצטרף גוף זה להסכם הליווי לפיו יעמידו המממן והמממן הנוסף מסגרת אשראי ביחס לפרויקט חריש (להלן: "הפרויקט") בצורת הסכם הליווי ("ההסכם"). סך האבליגו שיועמד על ידי המממן והמממן הנוסף יעמוד על עד 400 מיליון ש"ח אשראי כספי ועד 1.2 מיליארד ש"ח בגין פוליסות ביטוח על פי חוק המכר ובכל מקרה לא יותר מסך כולל של 1.2 מיליארד ש"ח. במסגרת ההסכם נכללו, בין היתר ובנוסף להתחייבויות מקובלות בהסכמים מסוג זה, התחייבות לפיה הונה העצמי של חברת שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ לא יפחת מ- 40% מסך המאזן שלה. עוד התחייבו החברות הבנות כי לא יחול בהן שינוי שליטה וכי מצב בו בעלי השליטה בחברה יחזיקו פחות מ- 40% מהונה המונפק ללא אישור המממן ייחשב כהפרת התחייבות על פי ההסכם. לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 לא קיימת יתרת אשראי פיננסי מהמממן. ליום 31 בדצמבר 2024 קיימת יתרת ערבויות חוק מכר בסך של כ- 90 מיליון ש"ח.
ליום 31 בדצמבר 2024 עומדות החברות באמות המידה הפיננסיות והתחייבויות הנ"ל.

ו. חברת שפיר מגורים ובנין בע"מ (להלן – שפיר מגורים)

שפיר מגורים מתקשרת בהסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים ומסדות פיננסיות (להלן: "הממנים") למימון הפרויקטים בשלביהם השונים: רכישת זכויות במקרקעין, בהסכמי ליווי בשלב הביצוע ועד להסכמי מימון לנסכים מניבים. במסגרת הסכמים אלו מתחייבת שפיר מגורים, בין היתר ובנוסף להתחייבויות מקובלות בהסכמים מסוגים אלה, גם לעמידה באמות מידה פיננסיות, לפיהן הונה העצמי המוחשי (כהגדרתו בהסכמים) של שפיר מגורים לא יפחת מ- 25% מסך המאזן שלה וכן התחייבות לשימור סכום הלוואות בעלים מינימלי.
בנוסף התחייבה כי הונה העצמי המוחשי (כהגדרתו בהסכם) של שפיר מגורים לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח. עוד מתחייבת החברה על מגבלות בעניין העברת שליטה בשפיר מגורים, במישרין או בעקיפין.
בנוסף בקשר עם הלוואה שנלקחה לצורך מימון רכישת 53% מהון המניות של עד 120 התחייבה שפיר מגורים כי סכום ההון העצמי של עד 120 בתוספת פיקדונות מדירים וסכומי הלוואות בעלים לא יפחת מסך של 850 מיליון ש"ח ומשיעור של 40% מסך המאזן (סולו ומאוחד) של עד 120.
בטחונות: במסגרת ההסכם הועמדו לטובת הבנק, בין היתר, השעבודים הבאים שהינם כולם מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על החזקות שפיר מגורים בעד 120, זכויות מכח הסכמי בעלי המניות מול בעל המניות הנוסף בעד 120 וזכויות מכח הלוואות בעלים שהועמדו ויועמדו על ידי שפיר מגורים. בנוסף, הועמדה לטובת הבנק ערבות מוגבלת בסכום של כ- 370 מיליון ש"ח על ידי חברה מאוחדת.
עילות להעמדה לפירעון: בין העילות בהן רשאי הבנק להעמיד את האשראי לפירעון מיידי נכללות הפרה של ההצהרות שניתנו על ידי שפיר מגורים לבנק או אי עמידה באמות מידה פיננסיות וכן עילות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה.
ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת הלוואות בגין קיימת התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות מסתכמת לסך של 1.8 מיליארד ש"ח.
ליום 31 בדצמבר 2024, עומדת שפיר מגורים באמות המידה הפיננסיות והתחייבויות הנ"ל.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 25 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

1. חברת שפיר מגורים ובנין בע"מ (המשך)

בנוסף, התקשרה שפיר מגורים, יחד עם שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ (להלן - "הלוות") בהסכם מימון עם מוסד פיננסי.

במסגרת ההסכם ישועבד מלאי הדירות להשכרה במיזם המשותף בחריש אשר מוחזק על ידי הלוות בחלקים שווים. סך האשראי ושיעור הריבית: סך של 187.5 מיליון ש"ח הנושא ריבית שקלית קבועה בהתאם לשיעור הריבית של אגרות חוב ממשלתיות שקליות ובתוספת מרווח וכן סך של 187.5 מיליון ש"ח הנושא ריבית קבועה צמודה בהתאם לשיעור הריבית של אגרות חוב ממשלתיות צמודות מדד בתוספת מרווח.

ההתחייבויות העיקריות של הלוות במסגרת ההסכם הינן:

סך האשראי לא יעלה על 80% משווי הבטוחה, שיעור תפוסה מינימלי של הדירות המושכרות וכן הסכמת המממן לשינוי שליטה או שינוי מבנה.

שפיר מגורים: התחייבות לפיה הונה העצמי המוחשי (כהגדרתו בהסכם) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח ומשיעור של 20% מסך המאזן שלה.

שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ: התחייבות לפיה הונה העצמי המוחשי (כהגדרתו בהסכם) לא יפחת מסך של 800 מיליון ש"ח ומשיעור של 30% מסך המאזן שלה.

ליום 31 בדצמבר 2024 עמדו הלוות בהתניות הפיננסיות הנ"ל.

2. חברת פריץ לוגיסטיקה ושילוח בע"מ (להלן - פריץ)

לצורך קבלת הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (להלן בסעיף זה - התאגידים) אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ- 43 מיליון ש"ח התחייבה פריץ לעמוד באמות מידה פיננסיות וההתחייבויות כמפורט להלן:

הון עצמי - סכום ההון עצמי (כהגדרתו בהסכם) לא יפחת מ- 25% מסך המאזן.

התחייבויות עיקריות נוספות - במסגרת ההסכם נכללו, בין היתר ובנוסף להתחייבויות מקובלות בהסכמים מסוג זה, התחייבות לעמידה ברווחיות, התחייבות לאי יצירת שעבודים על נכסיה והתחייבויות והתחייבות כי החברה תמשיך להיות בעלת השליטה (במישרין ובעקיפין) בפריץ.

ליום 31 בדצמבר 2024, פריץ לא עמדה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל אך קיבלה אישור (Waiver) מהתאגידים לפיו לא יממשו את זכותם להעמיד את החוב לפירעון מיידי.

ה. התחייבויות החברה

התחייבות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א')

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') התחייבה החברה, בין היתר, כמפורט להלן:

מגבלת חלוקת דיבידנד - התחייבות כי סכום החלוקה, בצירוף חלוקות אחרות 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, בנטרול רווחי / הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו), אשר נכללו בדוחותיה השנתיים המאוחדים האחרונים כאמור, הנובעים משינוי בשוויים ההוגן של נכסיה ביחס לשוויים ההוגן ליום 31 במרס 2015, כפי שהופיע בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2015, או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר. יחס חוב פיננסי למאזן - התחייבות כי היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין מאזן נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') לא יעלה על שיעור של 60% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. הון עצמי - התחייבות כי הונה העצמי של החברה לא יפחת מסכום של 450 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

אי יצירת שעבוד או משכון - כל עוד אגרות החוב, (סדרה א') לא נפרעו במלואן, החברה לא תשעבד ולא תמשכן בשעבוד צף (שוטף) את כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים או העתידיים, להבטחת כל חוב או התחייבות לכל גורם שהוא.

הפרת ההתחייבויות דלעיל למשך תקופה של שני רבעונים רצופים תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

ליום 31 בדצמבר 2024 יחס חוב פיננסי למאזן (כהגדרתו בהסכמים) עמד על כ- 39.2%.

ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל.

התחייבות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') התחייבה החברה, בין היתר, כמפורט להלן:

מגבלה על חלוקת דיבידנד (להלן: "החלוקה") - באם הונה העצמי של החברה בניכוי סכום החלוקה גבוה מ-950 מיליוני ש"ח, החברה תהא רשאית לחלק את מלוא הרווחים (שנצברו החל מיום 30 ביוני 2017).

באם הונה העצמי של החברה בניכוי סכום החלוקה גבוה מ-700 מיליוני ש"ח אך נמוך מ-950 מיליוני ש"ח אזי סכום החלוקה בצירוף חלוקות אחרות שבוצעו מאז מועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים שפורסמו לפני ההכרזה על החלוקה לא יעלה על שיעור של 66% מסך הרווחים של החברה לפי דוחותיה הכספיים כאמור, בנטרול רווחי / הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו).

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 25 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ח. התחייבויות החברה (המשך)

התחייבות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') (המשך)

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 שערור נטו (שטרם מומשו).

באם הונה העצמי של החברה בניכוי סכום החלוקה נמוך מ-550 מיליוני ש"ח החברה לא תבצע חלוקה. יחס חוב פיננסי למאזן - התחייבות כי היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין מאזן נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 55% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

הון עצמי - התחייבות כי הונה העצמי של החברה לא יפחת מסכום של 550 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

אי יצירת שעבוד או משכון - כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן, החברה לא תשעבד ולא תמשכן בשעבוד צף (שוטף) את כלל נכסי זכויות החברה, הקיימים או העתידיים, להבטחת כל חוב או התחייבות לכל גורם שהוא למעט אם יתקיימו תנאים מסוימים כמפורט בשטר הנאמנות. הפרת ההתחייבויות דלעיל למשך תקופה של שני רבעונים רצופים תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

ליום 31 בדצמבר 2024 יחס חוב פיננסי למאזן (כהגדרתו בהסכמים) עמד על כ- 39.2%.
ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל.

התחייבות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') (המשך)

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') התחייבה החברה, בין היתר, כמפורט להלן: מגבלה על חלוקת דיבידנד (להלן: "החלוקה") - באם הונה העצמי של החברה בניכוי סכום החלוקה גבוה מ-1,050 מיליוני ש"ח, החברה תהא רשאית לחלק את מלוא הרווחים (שנצברו החל מיום 31 במרס 2021).

באם הונה העצמי של החברה בניכוי סכום החלוקה גבוה מ-800 מיליוני ש"ח אך נמוך מ-1,050 מיליוני ש"ח אזי סכום החלוקה בצירוף חלוקות אחרות שבוצעו מאז מועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים שפורסמו לפני ההכרזה על החלוקה לא יעלה על שיעור של 66% מסך הרווחים של החברה לפי דוחותיה הכספיים כאמור, בנטרול רווחי / הפסדי שערור נטו (שטרם מומשו). באם הונה העצמי של החברה בניכוי סכום החלוקה גבוה מ-700 מיליוני ש"ח אך נמוך מ-800 מיליוני ש"ח אזי סכום החלוקה בצירוף חלוקות אחרות שבוצעו מאז מועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים שפורסמו לפני ההכרזה על החלוקה לא יעלה על שיעור של 50% מסך הרווחים של החברה לפי דוחותיה הכספיים כאמור, בנטרול רווחי / הפסדי שערור נטו (שטרם מומשו).

באם הונה העצמי של החברה בניכוי סכום החלוקה נמוך מ-700 מיליוני ש"ח החברה לא תבצע חלוקה. יחס חוב פיננסי למאזן - התחייבות כי היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין מאזן נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על שיעור של 55% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

הון עצמי - התחייבות כי הונה העצמי של החברה לא יפחת מסכום של 700 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

אי יצירת שעבוד או משכון - כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן, החברה לא תשעבד ולא תמשכן בשעבוד צף (שוטף) את כלל נכסי זכויות החברה, הקיימים או העתידיים, להבטחת כל חוב או התחייבות לכל גורם שהוא למעט אם יתקיימו תנאים מסוימים כמפורט בשטר הנאמנות.

הפרת ההתחייבויות דלעיל למשך תקופה של שני רבעונים רצופים תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי. ליום 31 בדצמבר 2024 יחס חוב פיננסי למאזן (כהגדרתו בהסכמים) עמד על כ- 36.9%.
ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל.

ט. מסגרת אשראי ממוסדות פיננסיים

לצורך קבלת הלוואות לחברת שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ממוסדות פיננסיים אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר 2024 הינה 200 מיליון ש"ח (מתוך מסגרת אשראי בסך כולל של 350 מיליון ש"ח) התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות וההתחייבויות מקובלות. לעניין מגבלות על חלוקת דיבידנד ההתניות זהות להתניות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ג').
ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות הנ"ל.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 26 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לטווח קצר והטבות לאחר סיום העסקה. ההטבות לטווח קצר כוללות בעיקרן שכר שוטף, בונוסים וחופשה, הטבות לאחר ההעסקה כוללות בעיקרן פיצויי פיטורין.

א. הטבות לאחר סיום העסקה

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

1. תכניות להפקדה מוגדרת

דיני העבודה בישראל וחוק "פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963" (להלן: החוק), מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויי פיטורין לעובדים בעת פיטוריהם או פרישתם. גיל הפרישה החוקי כיום עומד על גיל 62 לאישה וגיל 67 לגבר לפיכך, על פי התכנית, עובד אשר הועסק על ידי הקבוצה במשך שנה אחת ברציפות לפחות (ובנסיבות המוגדרות בחוק) ופוטל לאחר התקופה האמורה, זכאי לפיצויי פיטורין. שיעור הפיצויים המנוי בחוק הוא משכורת אחרונה של העובד לכל שנת עבודה. לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של החברה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, 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

2022	2023	2024
12	14	16

הוצאות בגין תכניות להפקדה מוגדרת

2. השינויים בערך הנוכחי של ההתחייבויות בגין תכנית להטבה מוגדרת

2023	2024	
132	134	התחייבויות לתחילת השנה
6	7	הוצאות ריבית
10	7	עלות שירות שוטף
(10)	(6)	הטבות ששולמו
(4)	(1)	רווח אקטוארי בגין שינויים בהנחות פיננסיות ובגין שינויים בפועל
134	141	התחייבויות לסוף השנה

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

2023	2024	
81	80	נכסי התוכנית לתחילת השנה
3	4	תשואה על נכסי תכנית
6	6	הפקדות לתוכנית על ידי המעביד
(8)	(4)	הטבות ששולמו
(2)	6	הפסד אקטוארי בגין שינויים בהנחות פיננסיות וסטיות בניסיון
80	92	שווי הוגן של נכסי התוכנית לסוף השנה

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 26 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים (המשך)

א. הטבות לאחר סיום העסקה (המשך)

4. ההנחות העיקריות בקביעת ההתחייבות האקטואריות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
5.8%	5.5%	שיעור ההיוון (נומינלי)
2.0%	2.0%	שיעור עליית שכר צפויה (ריאלי)

ב. ניתוחי רגישות להנחות אקטואריות עיקריות

אם שיעור ההיוון היה גדל (קטן) ב-0.1%, המחויבות להטבה מוגדרת הייתה קטנה ב- 0.5 מיליוני ש"ח (גדלה ב- 0.6 מיליוני ש"ח). אם שיעור העלאת משכורות חזוי היה גדל (קטן) ב-0.1%, המחויבות להטבה מוגדרת הייתה גדלה ב- 0.6 מיליוני ש"ח (קטנה ב-0.5 מיליוני ש"ח).

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים

א. ההרכב

1. נכסים פיננסיים

31 בדצמבר		
2023	2024	
5,244	5,370	נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:
106	160	לקוחות, הלוואות, נכסים פיננסיים בגין הסכמי זיכיון וחייבים
5,350	5,530	הלוואות לחברות כלולות
103	67	סה"כ נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
49	78	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:
5,502	5,675	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
1,963	2,208	נגזרים (ראה פרוט בסעיף 3 להלן)
3,539	3,467	סה"כ נכסים פיננסיים
		סה"כ שוטף
		סה"כ לא שוטף

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. ההרכב (המשך)

2. התחייבויות פיננסיות

31 בדצמבר	
2023	2024
607	606
758	534
206	205
<u>1,571</u>	<u>1,345</u>
5,323	6,263
1,321	1,124
<u>6,644</u>	<u>7,387</u>
<u>8,215</u>	<u>8,732</u>
988	932
<u>13</u>	<u>49</u>
<u>9,216</u>	<u>9,713</u>
<u>2,568</u>	<u>2,301</u>
<u>6,648</u>	<u>7,412</u>

הלוואות נושאות ריבית ואשראי בעלות מופחתת

הלוואות נושאות ריבית ואשראי שוטפים:

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
 חלויות שוטפות וריבית לשלם של הלוואות
 חלויות שוטפות וריבית לשלם של אגרות חוב

הלוואות נושאות ריבית ואשראי לא שוטפים:

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומגופים מממנים אחרים
 אגרות חוב

סה"כ הלוואות נושאות ריבית ואשראי בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת:

סה"כ התחייבויות פיננסיות אחרות שוטפות בעלות מופחתת
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נגזרים משובצים (ראה פרוט בסעיף 3 להלן)

סה"כ התחייבויות פיננסיות

סה"כ שוטף

סה"כ לא שוטף

3. הרכב מכשירים פיננסיים נגזרים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
32	65
17	13
49	78
(8)	(24)
(1)	-
(9)	(24)
(4)	(25)
(13)	(49)
<u>36</u>	<u>29</u>

נכסי נגזרים שוטפים

נגזרים משובצים

נכסי נגזרים לא שוטפים

נגזרים משובצים

סה"כ נכסי נגזרים

התחייבויות נגזרים שוטפים

נגזרים משובצים

עסקאות פורוורד

התחייבויות נגזרים לא שוטפים

נגזרים משובצים

סה"כ התחייבויות נגזרים

סה"כ נכסי (התחייבויות) נגזרים, נטו

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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 חזיות והתקשרויות איתנות. החברה הכירה במכשירים פיננסיים נגזרים משובצים אלה על פי שווים ההוגן ביום 31 בדצמבר 2024.

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).

ד. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן

שווי הוגן של נגזרים

הנגזרים בקבוצה כוללים עסקאות אקדמה (פורוורד) על שערי מט"ח וסחורות ועסקאות החלפת מטבע (סוואפ), נמדדים ומוצגים בשוויים ההוגן ומסווגים לרמה 3 במדרג השווי ההוגן, וכן נגזרים משובצים (ראה להלן).

שווי הוגן של נגזרים משובצים

הנגזרים המשובצים נמדדים ומוצגים בשוויים ההוגן, ומסווגים לרמה 3 במדרג השווי ההוגן. זאת בעיקר מכיוון שהם מבוססים על תחזיות עיתוי הכרה בהכנסות או בהוצאות אליהם הם מתייחסים. הקבוצה אומדת את שוויים ההוגן בסיוע מעריכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים, אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב במדידת מכשירים פיננסיים לנגזרים משובצים המופרדים מחוזים מארחים. הנגזרים הוערכו בשיטת היוון תזרימי מזומנים (DCF), כאשר מדיניות הקבוצה היא להוון את ההכנסות הצפויות מהפרויקטים השונים בהתאם לעיתוי רישום ההכנסה (ראה גם ביאור 3). הפרמטרים הקריטיים ששימשו הערכות השווי הם עקומים של שערי פורוורד למטבעות ולמרכיבי ההצמדה השונים, כמו גם תחזית ההכנסות ועיתוי ההכרה בהן.

1. רמות שווי הוגן - להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 31 בדצמבר 2024				
נכסים פיננסיים בשווי הוגן				
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	
67	-	-	67	מניות
-	17	-	17	אופציות למניות ז"א
-	-	61	61	נגזרים משובצים
67	17	61	145	סה"כ נכסים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן				
-	-	-	-	עסקאות אקדמה על שערי מט"ח וסחורות
-	-	-	(49)	נגזרים משובצים
-	-	-	(49)	סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
סה"כ נכסים (התחייבויות) פיננסיות בשווי הוגן, נטו				
67	17	12	96	

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 27 - 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 2023				
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן				
103	-	-	103	מניות
-	-	49	49	נגזרים משובצים
103	-	49	152	סה"כ נכסים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן				
-	(1)	-	(1)	עסקאות אקדמה על שערי מט"ח וסחורות
-	-	(13)	(13)	נגזרים משובצים
-	-	(13)	(14)	סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
103	(1)	36	138	סה"כ נכסים (התחייבויות) פיננסיות בשווי הוגן, נטו

2. תנועה במכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
מניות	נגזרים משובצים	עסקאות אקדמה	סה"כ	
103	36	(1)	138	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
(36)	-	-	(36)	זקיפה לרווח כולל בגין שערך לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
-	(8)	12	4	הכנסות (הוצאות) מימון בגין מכשירים פיננסיים נגזרים
-	-	(10)	(10)	מימוש הפסדים
67	28	1	96	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				
מניות	נגזרים משובצים	עסקאות אקדמה	סה"כ	
-	(6)	-	(6)	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
134	21	-	155	השקעה במכשירים פיננסיים
(31)	-	-	(31)	זקיפה להון בגין שערך לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
-	21	8	29	הכנסות מימון בגין מכשירים פיננסיים נגזרים
-	-	(9)	(9)	מימוש הפסדים
103	36	(1)	138	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 27 - 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 2024, 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 2024.
- הטבלה שלהלן משווה בין היתרה בספרים לבין השווי ההוגן של מכשיריה הפיננסיים של הקבוצה, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שוויים הוגן (מלבד אלו אשר עלותם המופחתת מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן):

שווי הוגן		יתרה בספרים		
2023	2024	2023	2024	
3,936	4,126	3,680	3,605	נכסים פיננסיים
				נכסים פיננסיים בפרויקט BOT
2,777	3,950	3,162	4,224	התחייבויות פיננסיות
				הלוואות נושאות ריבית
1,427	1,274	1,526	1,329	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 נזילות. ההנהלה הבכירה של הקבוצה מפקחת על ניהול סיכונים אלו. הקבוצה פועלת ליצור הקבלה, במידת האפשר ובהתאם לתנאי השוק, בין הכנסות ותשומות 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.

סיכון ריבית

סיכון ריבית הוא הסיכון שהשווי ההוגן של תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנה כתוצאה משינויים בשיעורי ריבית השוק. החשיפה של הקבוצה לסיכון של שינויים בשיעורי ריבית השוק מתייחסת בעיקר להתחייבויות לזמן ארוך של החברה הנושאות ריבית משתנה. החברה מנהלת את סיכון הריבית באמצעות שימוש בפורטפוליו מגוון של הלוואות בריבית משתנה והלוואות בריבית קבועה.

סיכון מטבע חוץ

סיכון מטבע חוץ הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים בשקלים הנובעים ממכשירים פיננסיים במטבע חוץ או הצמודים למטבע חוץ ישתנו בעקבות שינויים בשיעור החליפין. החשיפה של הקבוצה לסיכון מטבע חוץ קשורה בעיקר לפעילות החברה בפרויקטים מסוימים. החברה מנהלת סיכון מטח על בסיס פרויקטלי.

2. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון לכשל ביכולת הפרעון של לקוחות או גורמים אחרים בקשר לנכסים פיננסיים בהם מחזיקה הקבוצה, אשר כתוצאה ממנו ייגרם לקבוצה הפסד. החברה חשופה לסיכון אשראי בעיקר בנוגע ליתרות לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, כמו גם בנוגע לפקדונות בבנקים והשקעות לזמן קצר.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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. במגזר הלוגיסטיקה מרבית חוב הלקוחות מבוסס בביטוח סיכונים אשראי. יתרות לקוחות שטרם נפרעו במגזר התעשייה נבחנות באופן סדיר. ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה יש 406 לקוחות (ליום 31 בדצמבר 2023 - 333) שיתרת חובו של כל אחד עולה על 250 אלפי ש"ח, המהווים כ-49% (2023 - 55%) מסך יתרת הלקוחות. מתוכם, ישנם 148 לקוחות (2023 - 114 לקוחות) בעלי יתרה הגדולה ממיליון ש"ח, המהווים כ-40% (2023 - 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 שברכזיות לקוחותיה כנמוכה, מאחר שהלקוחות העיקריים במגזר התשתיות הם חברות ממשלתיות ובמגזר התעשייה היתרה מורכבת ממספר רב של לקוחות.

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 מהוונים:

ליום 31 בדצמבר 2024						
עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
606	-	-	-	-	-	606
755	1,780	656	1,199	329	3,766	8,485
245	171	167	164	160	699	1,606
71	69	58	28	31	114	371
749	-	-	-	-	-	749
289	-	-	-	-	-	289
2,715	2,020	881	1,391	520	4,579	12,106
עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
607	-	-	-	-	-	607
1,015	1,393	334	776	388	3,723	7,629
251	245	171	167	164	859	1,857
22	79	67	46	21	97	332
699	-	-	-	-	-	699
289	-	-	-	-	-	289
2,883	1,717	572	989	573	4,679	11,413

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. 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 בריבית בגין הלוואות בריבית משתנה:		
רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית ריבית של 2%	ירידת ריבית של 2%	
56	(56)	ליום 31 בדצמבר 2024
63	(63)	ליום 31 בדצמבר 2023

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן (להלן - "המדד"):		
רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית מדד של 5%	ירידת מדד של 5%	
29	(29)	ליום 31 בדצמבר 2024
(25)	25	ליום 31 בדצמבר 2023

(*) לקבוצה הלוואות הצמודות למדד אשר בחלקן אינן חשופות לשינויים מתחת למדד הבסיס של אותן הלוואות.

ביאור 28 - 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:

- ביום 19 באוקטובר 2020, נודע לחוצה צפון, כי הוגשה תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה בבית המשפט המחוזי מרכז, בסך כולל (מוערך למועד הגשת הבקשה) העולה על 2.5 מיליון ש"ח. בבקשה טוענים המבקשים כי במסגרת הפעלת הפרויקט, חוצה צפון משגרת דרישות תשלום למשתמשים בכביש, שהינן, לכאורה, בניגוד להסדר החקיקתי המסדיר את ניהול ותפעול הפרויקט לעניין אופן הפקת דרישות תשלום, דמי גביה פיצוי והחזר הוצאות. ביום 20.2.2025 בית המשפט נתן פסק דין חלקי המאשר את הסדר הפרשה על פיו אם לא יוגש ערעור על פסק הדין, על החברה לשלם פיצוי לקרן התובענות הייצוגיות בסך של 1 מיליון ש"ח עד ליום 11.5.2025. עילת התביעה בכל הנוגע לטענת דמי הגביה תמשיך להתנהל בפני בית המשפט. להערכת הנהלת החברה בהתבסס על יעוציה המשפטית סיכוייה של הבקשה ביחס לדמי הגביה נמוכים.
- ביום 21 בפברואר 2022 נודע לזכיין פרויקט כביש 16, קבלן ההקמה של הפרויקט (מיזם משותף של שפיר הנדסה אזרחית ופיצרוטי) ושפיר הנדסה אזרחית (יחד להלן: "המשיבות") כי הוגשה נגדם ונגד מזמינת הפרויקט חברת נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ, לבית המשפט המחוזי בירושלים, תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית במסגרתה טוענים המבקשים, אשר הינם לכאורה תושבי אזור הפרויקט, כי המשיבות, האחראיות, לטענת המבקשים, לתכנון המפורט ולביצוע הפרויקט, גרמו שלא כדין למפגעי רעש וזיהום אוויר בעת ביצוע הפרויקט, אשר גרמו נזקים לכל תושבי אזורי המגורים שבסמוך לביצוע הפרויקט (תושבי שכונות ו/או יישובים סמוכים בירושלים ובמועצה האזורית מטה יהודה) ולא להאפשר להם בו מכח עבודתם או מכל טעם אחר בסכום העולה על 2.5 מיליון ש"ח. בשלב מקדמי זה, אין ביכולתה של החברה ו/או המשיבות להעריך את סיכוייה של הבקשה.
- ביום 14 ביוני 2021 הומצאה ל-2 חברות בנות תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה בבית הדין האזורי לעבודה בתל אביב על ידי עובד לשעבר של החברה אשר הינו תושב אזור יהודה ושומרון (להלן: "הבקשה" ו-"המבקש", בהתאמה). בבקשה טוען המבקש כי החברות הבנות אינן משלמות במלואם שכר ו/או תנאים סוציאליים לקבוצת עובדים שהוגדרה על ידו, מכוח צו ההרחבה בענף הבנייה ו/או מכוח צו ההרחבה בענף התעשייה, באומדן משוער של המבקש בסכום של כ- 135 מיליון ש"ח בגין 7 השנים האחרונות. ביום 17.3.2025 ניתנה החלטת בית המשפט לפיה נמחקה הבקשה מחוסר מעש תוך חיוב המבקש בהוצאות החברה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 28 - התחייבויות תלויות (המשך)

א. בקשות לאישור תביעה כתביעה ייצוגית (המשך)

4. ביום 24 באפריל 2022, נודע לדסאל מרחבים הובלה בתפזורת, שותפות מוגבלת, כי הוגשה תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה בבית הדין האזורי לעבודה בירושלים, בסך כולל (מוערך למועד הגשת הבקשה) של כ-17.7 מיליון ש"ח. שעניינה אי תשלום שעות נוספות לפי צו הרחבה. ביום 24.4.2023 התקיים קדם משפט. לאחר מיצוי הליכי גישור ללא הצלחה, התיק הושב לבית הדין להמשך התדיינות טרם נקבע מועד לדיון. בשלב מקדמי זה, אין ביכולת השותפות הנתבעת להעריך את סיכוייה של הבקשה.
5. בחודש אוקטובר 2022 הוגשה תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית. בבקשה טוען המבקש כי בקשר עם דירות שנמכרו על ידי החברה בכלל הפרויקטים ששווקו על ידה, החברה ביצעה חיובי יתר, במסגרת מנגנון הצמדת תמורת הדירות. המבקש מעריך כי סכום הפיצוי לו יהיו זכאים חברי הקבוצה יעלה על 2.5 מיליון ש"ח. במהלך השנים 2023-2024 התקיימו מספר דיונים. בשלב מקדמי זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את סיכויי הבקשה.
6. ביום 18 במרס 2025 הומצאה לחברה, תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים כנגד שפיר תעשיות בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) בקשר עם החזקתו של מפעל זמני לייצור בטון מובא באזור התעשייה עטרות ירושלים, וכן כנגד 3 משיבים נוספים צדדי ג' המפעילים ו/או הפעילו תחנת מעבר לטיפול בפסולת בנין ומפעל לייצור בטון מובא באזור התעשייה הנ"ל (להלן: "המשיבות"). במסגרת הבקשה טוענים המבקשים, אשר הינם לכאורה חיילים אשר שירתו בבסיס מג"ב עטרות ירושלים, כי המשיבות, ביחד ולחוד, אחראיות, לטענת המבקשים לכאורה, ליצירה, שלא כדיון, של מטרדי זיהום אוויר ו/או אבק ו/או חלקיקים שמקורם בפעילות המשיבות, בכל אזורי ההשפעה שבאזור התעשייה עטרות בעיר ירושלים וסביבתו, לרבות תושבי הסביבה, העובדים באזור התעשייה, העוברים והשוהים בו וסביבתו, במהלך שבע השנים שקדמו להגשת בקשת האישור, בסכום נזק העולה על 2.5 מיליון ש"ח. בכוונת שפיר תעשיות להגיש את תשובתה לבקשה לבית המשפט בהתאם לדיון. עוד יצוין כי בשלב מקדמי זה, אין ביכולתה של החברה ו/או חברת הבת להעריך את סיכוייה של הבקשה.

ב. הליכים משפטיים ברומניה שנגקטו על ידי רשויות ברומניה כנגד שפיר מבנים רומניה ומנהלה

עד חודש יוני 2014, פעלה הקבוצה בתחום התשתיות ברומניה באמצעות חברה מאוחדת (להלן - "שפיר מבנים 91") ובאמצעות חברה רומנית בשם Shapir Structures SRL (להלן - "שפיר מבנים רומניה"). שפיר מבנים רומניה פעלה כנציג פיננסי (Fiscal Representative) וכקבלן ביצוע של חלק מהעבודות של שפיר מבנים 91 ונוהלה בשעתו על ידי מנהל מקומי באופן בו הוא שימש כמנהל מורשה יחיד (Sole Administrator) על פי הדין רומני (להלן - "המנהל לשעבר"). שפיר מבנים רומניה היתה בבעלות מלאה של חברת Larton Consultants Limited (להלן - "לרטון"), חברה קפריסאית אשר הייתה חברה בת בבעלות מלאה של חברה מאוחדת אחרת עד למכירתה לצד ג' בלתי קשור בחודש דצמבר 2014. פעילות הקבוצה ברומניה בתחום התשתיות התאפיינה בביצוע או תכנון וביצוע של פרויקטים, בעיקר בתשתיות כבישים באופן בו שפיר מבנים 91 או שפיר מבנים רומניה ניגשו למכרזים אלה אשר פורסמו בשעתו על ידי רשויות ממשלתיות ומוניציפאליות וביצעו את הפרויקטים בהם זכו בעצמן או באמצעות קבלני משנה לרבות שפיר מבנים רומניה כקבלן משנה של שפיר מבנים 91 לחלק מהעבודות, כאשר הכספים ממזמיני העבודה השונים שולמו לשפיר מבנים רומניה מתוקף תפקידה כמבצע הפרויקט או כנציג פיננסי של שפיר מבנים 91, לפי העניין. עקב הפסקת תקבולים בגין ביצוע פרויקטים, בין היתר גם בפרויקט DN – 18, נקלעה שפיר מבנים רומניה לקשיים כלכליים באופן בו, נוצרו לה, בין היתר, חובות לספקים וקבלני משנה בסכום של כ-40 מיליון RON בערכי קרן. ביום 2 ביולי 2014 נכנסה שפיר מבנים רומניה להליכי הקפאת הליכים זמניים ובחודש ספטמבר 2015 מונה לה מפרק. בנוסף, בחודש דצמבר 2014, הושלמה מכירת לרטון על ידי הקבוצה, לצד ג' בלתי קשור לקבוצה. בחודש פברואר 2015, הוגש כתב אישום כנגד שפיר מבנים רומניה המצויה בהליכי פירוק, אשר איננה עוד בבעלות הקבוצה כאמור לעיל, וכנגד מנהלה לשעבר בגין ביצוע לכאורה, של עבירות מס בסכום כולל המוערך בסך של כ-54 מיליון רון. מתוך רצון הקבוצה למזער חשיפות (ישירות ועקיפות), אשר הוערכו בסיכון נמוך ובהתבסס על חוות דעת אשר התקבלה מעורך דין מקומי, בחודש אוקטובר 2015 הופקדה ערבות בנקאית אוטונומית מותנית במתן פסק דין סופי וחלוט על סך של כ-54 מיליון רון בבית המשפט ברומניה וזאת עד לתום ההליכים וקבלת פסק דין. בנוסף, בהתאם ליעוץ משפטי שניתן לקבוצה על ידי עורך דין מקומי, הועמדה ערבות זו אף בקשר עם מיצוי הזכות הקיימת לנאשמים בדין הפלילי הרומני לתשלום הנזק שנגרם לרשויות המס הרומניות ואגב כך להפחית במחצית את העונשים הקבועים בדין הפלילי לנאשמים (הן שפיר מבנים רומניה והן המנהל לשעבר).

בחודשים פברואר-מרס 2017 התקבלה החלטת בית המשפט ובה פירוט העונשים של הערכאה הראשונה במסגרת ההליך לפיו שפיר מבנים רומניה כמו גם המנהל לשעבר הורשעו בדין וחויבו בסכום הכולל של עבירות המס הנתענות (54 מיליון RON) וכן כי המנהל לשעבר נידון למאסר בגין עבירות אלה וכן הוטלו קנסות כספיים על שפיר מבנים רומניה. במסגרת נימוקיו קבע בית המשפט 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 בכמחצית את העונשים הקבועים בדין הפלילי לנאשמים כמפורט לעיל.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 28 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. הליכים משפטיים ברומניה שנגקטו על ידי רשויות ברומניה כנגד שפיר מבנים רומניה ומנהלה (המשך)

על החלטה זו של בית המשפט (בערכאה ראשונה) הוגש ערעור. בחודשים פברואר-מרס 2017 התקבלה החלטת בית המשפט ובה פירוט העונשים של הערכאה הראשונה במסגרת ההליך לפיו שפיר מבנים רומניה כמו גם מנהלה לשעבר הורשעו בדין וחויבו בסכום הכולל של עבירות המס הנטענות (54 מיליון RON) וכן כי המנהל לשעבר נידון למאסר בגין עבירות אלה וכן הוטלו קנסות כספיים על שפיר מבנים רומניה. במסגרת נימוקיו קבע בית המשפט 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 למיציא 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. על החלטה זו של בית המשפט (בערכאה ראשונה) הוגש ערעור.

בחודש אוגוסט 2017 ניתן פסק הדין של ערכאת הערעור 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, אך הופחתו הקנסות וקוצר 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"), 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, כאשר בסמוך לכך חולטה הערבות הבנקאית. למועד דוח זה ולמיטב ידיעת עוה"ד המקומיים ברומניה סכום הערבות שחולטה כיסה את מלוא סכום קרן החוב של חבות המס של החברה הרומנית כלפי רשויות המס ברומניה. עם זאת, יכול ועדיין נותרה יתרת חוב שאינה מהותית לחברה בגין ריביות וקנסות. בכל מקרה, חבות זו ברומניה הינה של החברה הרומנית, שהינה בפירוק) ולחברה, לרבות חברות בנות שלה, אין כל חבות ישירה בעניין זה).

עוד יודגש, כי הפרשות החברה בנוגע לפעילות המופסקת ברומניה בדוחותיה הכספיים מכסה את החשיפה שהייתה קיימת בנושא זה. החברה בוחנת את כלל האפשרויות המשפטיות העומדות בפניה לאור ההליכים המתנהלים ברומניה להשבת כספי הערבות הבנקאית לרבות הגשת תביעת השבה של כספי הערבות. בשלב זה אין באפשרותה של החברה להעריך את סיכויי ההצלחה להשבת סכום החילוט האמור.

ג. בקשות לאישור תובענה כנגזרת

בימים 7 ו-8 במאי 2017 התקבלה בידי החברה בקשה לאישור תובענה כנגזרת (להלן - "הבקשה") שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (המחלקה הכלכלית), על ידי המבקש. במסגרת הבקשה מתבקש בית המשפט, בין היתר, לקבוע כי בעלי השליטה בחברה, אשר גם כיהנו ומכהנים כנושאי משרה בחברה, וכי מנהלה לשעבר, בתקופת האירועים הרלוונטיים, של שפיר מבנים רומניה (חברה נינה לשעבר של החברה), (כולם ביחד - "המשיבים"), הפרו את חובותיהם על פי הדין כלפי החברה, והינם אחראים לפעולותיה של שפיר מבנים רומניה, אשר בגינם, היא הורשעה בדין על ידי בית המשפט ברומניה בעבירות של התחמקות מתשלומי מס, לרבות ביחס לערבות שהועמדה על ידי החברה בקשר עם ההליך. נוכח זאת, עותר המבקש לאישור התובענה כתביעה נגזרת, ומבקש בין היתר, כי בית המשפט יורה למשיבים לשלם לחברה, פיצוי כספי בגובה הנזק שארע לה, אשר מוערך בעת הזו על ידי המבקש בסך של 51 מיליון ש"ח, פיצוי כספי נוסף בגובה מלוא ההוצאות שנגרמו לחברה בגין האירועים נשוא הבקשה לרבות הוצאות משפט של החברה ושל מנהלה לשעבר וכן סנקציות נוספות בהן תישא החברה במסגרת ההליכים ברומניה, ככל שתישא.

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. ביום 22 ביוני 2017 אישרה ועדת הביקורת של החברה ביצוע תשלומים בקשר עם כתבי שיפוי שהוענקו על ידי החברה בחודש נובמבר 2014 לארבעת בעלי השליטה בחברה מתוקף כהונתם כנושאי משרה בחברה (להלן: "כתב השיפוי"), בגין ייצוג משפטי לארבעת בעלי השליטה בהליך וזאת בהמשך לקביעתה כי למועד זה התקיימו התנאים למימוש התחייבות החברה בכתב השיפוי. יודגש כי החברה פועלת במקביל לקבלת סכומים מכוח פוליסה לביטוח אחריות נושאי המשרה והדירקטורים שנרכשה על ידה וסכומים שישולמו, אם וככל 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 מיעצת בלתי תלויה (להלן - הועדה), לבחינת הדרישות או עילות תביעה בהתחשב, בין השאר, בטענות שהועלו בבקשה. בהתאם, הגישה החברה בקשה מתאימה לבית המשפט במסגרת התובענה הנגזרת לעיכוב הליכי התובענה עד לקבלת המלצת הועדה. ביום 29 ביולי 2018, הגישה הועדה את דוח הועדה לדירקטוריון החברה (להלן: "דוח הועדה").

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 28 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. בקשות לאישור תובענה כנגזרת (המשך)

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 עילת תביעה בגין העמדת הערבות ולא קיימת תשתית ראייתית המצדיקה הגשת תביעה על ידי החברה כנגד נושאי המשרה שלה בגין ההחלטה להעמיד את הערבות, שכן קיים בסיס לעמדה לפיה ההחלטה להעמיד את הערבות חוסה תחת כלל שיקול הדעת העסקי. בהתייחס לבעלי השליטה בחברה, קבעה 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 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 כנגזרת (להלן: "בקשת התיקון") אשר 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. ביום 20 במרס 2019 קיבל בית המשפט את בקשת התיקון. במהלך חודש נובמבר 2021 התקיימו דיוני הוכחות בתיק ולאחריהם התיק נקבע לסיכומים ומתן פסק דין. ביום 28 במרס 2023 התקבלה אצל החברה החלטת בית המשפט (אשר ניתנה ביום 27 במרס 2023) לאשר את בירור התביעה כנגד ארבעת בעלי השליטה, שהינם גם נושאי משרה בה, הנוגעת להחלטת דירקטוריון החברה מחודש אוגוסט 2015 בנוגע להעמדת ערבות בסך 54 מיליון ש"ח בקשר עם ההליכים הפליליים ברומניה נגד החברה הרומנית ומנהלה לשעבר, וזאת בעילות של הפרת חובת אמונים והפרת חובת הזהירות. בית המשפט אישר את הבקשה לאחר שקבע כי הגשת התביעה כנגזרת תהיה לטובת החברה, עם זאת ציין כי אין מדובר בהכרעה סופית בטענות הצדדים או בסוגיות הדורשות הכרעה, אשר יתבררו לעומק במסגרת בירור התביעה הנגזרת עצמה. בקשה לדיון חוזר שהוגשה על ידי החברה ביחס להחלטה זו, בהתאם לסדרי הדין המיוחדים בתיקים כגון אלה (ערכאת ערר בפני מותב תלתא באותו בית משפט) תלויה ועומדת. מחודש פברואר 2024 ואילך ניתנו על ידי בית המשפט מספר החלטות הנותנות תוקף להסכמת הצדדים לקיים גישור ולארכות מועדים (עד לחודש מרס 2025) ביחס לסוגיות נשוא ההליך. למועד הדוח מצויים הצדדים בהליך גישור כאמור.

ביום 28 בנובמבר 2024 הומצאה לחברה בקשה לאישור תובענה כנגזרת (להלן: "הבקשה") שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, הכוללת בקשה לאשר לבעל מניות בחברה (להלן: "המבקש") לשמש תובע נגזר בשם החברה נגד כלל הדירקטורים שניהנו בדירקטוריון החברה בחודש נובמבר 2022 ונגד סמנכ"ל הכספים של החברה (להלן: "הנתבעים") וזאת על רקע ההתקשרות בעסקה לרכישת מניות בז"א והפרת חובות על פי דין של נושאי המשרה כאמור ביחס אליה. זאת, על רקע הוראות חוק משק הגז הטבעי, החזקת החברה ברישיונות לחלוקת גז טבעי ועל רקע הפשרה שהושגה בין החברה לרשות הגז ביחס להחזקות כאמור. במסגרת התובענה טוען המבקש לנזקים לכאורה בסך מיליוני שקלים (ללא נקיבה בסכום) ביחס להתקשרות בעסקה כאמור ולהליכים משפטיים בהקשר עימה וכן מציין נזקים פוטנציאליים שעלולים לעמדתו להיגרם לחברה בעתיד בשל האמור. בשלב מקדמי זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את סיכוייה של הבקשה.

ד. תביעות והליכים משפטיים כנגד החברה

נוסף על האמור לעיל, החברה והחברות המאוחדות שלה הינן צד (כתובע או כנתבע) מפעם לפעם במהלך העסקים הרגיל של עסקיהן, להליכים משפטיים או להליכים העלולים להסתיים בהליכים משפטיים אשר להערכת הנהלת הקבוצה כל אחד מהם בפני עצמו אינו מהותי לקבוצה וסך כל התביעות האמורות אף הוא אינו מהותי לקבוצה. דוחותיה הכספיים של הקבוצה כוללים הפרשות מתאימות כל אימת שקיים סיכוי סביר בהתבסס על הערכת יועציה המשפטיים.

ה. דרישות לתשלומי ארנונה

כנגד חברות מאוחדות ופעילות משותפת הוגשו דרישות לתשלומי ארנונה, אגרות והיטלים לשנים 2015-2024 בסכום כולל של כ- 290 מיליון ש"ח. בשנת 2024, ניתן תוקף להסדר פשרה על סכום מוסכם של כ-47 מיליון ש"ח אשר ישולמו בתשלומים במועדים כפי שנקבע בהסכם עד לשנת 2035. נכון לתאריך המאזן היתרות הנמצאות בשלבי השגה וערר שונים הינן לא מהותיות.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 29 - ערבויות ושעבודים

א. ערבויות שניתנו

31 בדצמבר		
2023	2024	
1,395	283	ערבויות בנקאיות לפי חוק מכר דירות
508	397	ערבויות להבטחת פיקדונות דיירים (דיר מוגן)
3,117	3,165	ערבויות בנקאיות להבטחת ביצוע מכרזים ואחרות (1)
<u>5,020</u>	<u>3,845</u>	

(1) במסגרת פעילותה של החברה נקבל מבע"פ 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, במספר פרויקטים העמידה הקבוצה עם גמר ההקמה "ערבות שירות חוב" לטובת המממנים.

ב. שעבודים

התחייבויות מובטחות בשעבודים

31 בדצמבר		
2023	2024	
294	392	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים
		הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים ואחרים (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)
5,293	5,751	
<u>5,587</u>	<u>6,143</u>	

ליום 31.12.2024 יתרת הנכסים המשועבדים הסתכמה לסך של 7,531 מיליון ש"ח (31.12.2023–7,120 מיליון ש"ח).

ג. להבטחת ההתחייבויות והערבויות ניתנו הבטחות הבאים

- משכונים והמחאות זכות לזכויות לקבלת כספים משוכרים, רוכשי דירות ונכסים פיננסיים על פי הסכמי ליווי ספציפיים.
- משכון והמחאות זכויות של חוזים עם מזמיני עבודה.
- שעבודים קבועים וצפים על רכוש, הנכסים וזכויות הקבוצה בפרויקטים.
- שעבודים על קרקעות וזכויות במקרקעין לטובת תאגידים פיננסיים בגין הלוואות ומסגרות אשראי.
- שעבוד על מניות חברת עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסייה המבוגרת בע"מ (המניות המוחזקות על ידי קבוצת שפיר) לטובת הלוואה שהתקבלה מתאגיד בנקאי.
- 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 קבלת משנה וספקים, לשעבד לבנקים את חשבונות הבנק המתייחסים לפרויקטים ולקבל מהבנקים אישור למשיכות מחשבונות אלו.
- להבטחת התחייבויות חברות הקבוצה לבנקים חתמו חברות בקבוצה על התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיהן.
- להבטחת התחייבויות של חברות מאוחדות בפרויקטים אשר נחתמו בגינם הסכמי מימון וליווי פיננסיים ספציפיים שיעבדו חברות מאוחדות נכסים על פי הסכמי הליווי הספציפיים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 30 - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

1. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007.

2. חלק מהחברות הבנות הינן "חברות תעשיות" בהתאם לחוק עידוד התעשייה (מסים), התשכ"ט-1969 ומתוקף חוק זה הן זכאיות לתבוע ניכוי פחת בשיעורים מוגדלים.

3. תכנית להקמת פרויקט דיור להשכרה בגין חלק מיחידות הדיור בחריש אושרה כתכנית להקמת "בנין חדש להשכרה" בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. בהתאם לחוק, שיעור המס החל על הכנסה חייבת להשכרה ומימוש של בנין חדש להשכרה עומד על 11%. כמו כן שיעור הפחת יעמוד על 20%.

4. החברה נמצאת בתהליך של בחינת השלכות ה- Pillar 2 על תוצאות פעילותה ככל שיחולו לאור אפשרות ליישם את כללי Safe Harbour וכן עוקבת אחר ההתפתחויות בנושא זה בכל המדינות בהן החברה פועלת.

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

1. שיעור מס החברות בישראל בשנים 2022-2024 הינו 23%.

2. שיעורי המס העיקריים החלים על חברות מאוחדות שמקום התאגדותן מחוץ לישראל הינם:
 שיעור מס חברות ברומניה - 16%.
 שיעור מס חברות בקפריסין - 12.5%.

ג. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
91	94	102	הוצאות מסים שוטפים
14	(30)	(33)	הוצאות (הכנסות) מסים נדחים
(5)	(6)	(2)	הוצאות (הכנסות) מסים בגין שנים קודמות
<u>100</u>	<u>58</u>	<u>67</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 11%/23% ובהתאם לצפי למועד היפוכם בשנים הבאות.

31 בדצמבר		הרכב המסים הנדחים
2023	2024	
(370)	(399)	נכסים קבועים
96	135	הפרשי עיתוי בגין פרויקטים
14	14	הפרשה לחובות מסופקים
4	3	הפסדי הון
19	18	הפרשה לזכויות עובדים
71	93	הפסדים לצורכי מס
(31)	(28)	נכסים פיננסיים ובלתי מוחשיים
21	18	פקדונות דיירים
(3)	4	הפרשי עיתוי בגין מכשירים פיננסיים נגזרים
(3)	(8)	אחרים
<u>(182)</u>	<u>(150)</u>	מסים נדחים, נטו

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 30 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			תנועה ברווח והפסד	
2022	2023	2024		
(31)	(33)	(29)		נכסים קבועים
24	56	38		הפרשי עיתוי בגין פרויקטים
(1)	-	1		הפרשה לחובות מסופקים
(3)	(4)	(5)		הפסדי הון
1	1	1		הפרשה לזכויות לעובדים
3	9	24		הפסדים לצורכי מס
3	3	3		נכסים פיננסיים ובלתי מוחשיים
(2)	5	(2)		פקדונות דיירים
(9)	(5)	7		הפרשי עיתוי בגין מכשירים פיננסיים נגזרים
1	(2)	(5)		אחרים
<u>(14)</u>	<u>30</u>	<u>33</u>		הכנסות (הוצאות) מסים נדחים
<u>11</u>	<u>12</u>	<u>(7)</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- 463 מיליון ש"ח, בגינם לא נוצרו מסים נדחים.

ו. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקק בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
<u>527</u>	<u>243</u>	<u>282</u>	רווח לפני מסים על ההכנסה
<u>23.0%</u>	<u>23.0%</u>	<u>23.0%</u>	שיעור המס הסטטוטורי
121	56	65	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
6	5	6	הוצאות שאינן מוכרות בניכוי לצורכי מס
(10)	6	14	הפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מסים נדחים
3	6	1	רווחים/הפסדים בגינם לא נוצרו מסים נדחים
(10)	-	(3)	רווחים בשיעור מס מוטב
(4)	(9)	(14)	יצירת נכסי מס לראשונה בגין הפסדים משנים קודמות
(6)	(6)	(2)	מסים (כולל מיסים נדחים) בגין שנים קודמות ואחרים
<u>100</u>	<u>58</u>	<u>67</u>	מסים על ההכנסה
<u>19.0%</u>	<u>23.9%</u>	<u>23.8%</u>	שיעור המס האפקטיבי

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 31 - התקשרויות, רגולציה ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. מחצבות הקבוצה

לקבוצה 3 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).

1. מחצבת ורד

במשך מספר שנים ועד לחודש מאי 2023, ניהלה החברה שורה של הליכים משפטיים מול רמ"י ביחס למימוש ואכיפת זכויותיה במחצבת ורד וביחס לאפשרויות הכרייה בה. ביום 2 במאי 2023 (להלן: "מועד האישור"), בהמשך למשא ומתן שנוהל בין הצדדים, אישר בית המשפט העליון הסדר פשרה שנכרת בין החברה למינהל בנוגע למחצבות ורד, עצינה זנח של החברה (להלן: "הסדר הפשרה") כנגד סילוק סופי, מלא ומוחלט של כל התביעות והטענות של שני הצדדים, ביחס ובקשר עם שלוש המחצבות האמורות, מושא ההליכים המשפטיים שנתגלו בין הצדדים, שלהלן עיקריו. החל ממועד האישור הוענקה לחברה, כשלב ביניים, הרשאה לכריה וחציבה במחצבת ורד בשטח מצומצם של המחצבה, לרבות הקצאת שטחים ייעודיים לצורכי המחצבה בתחומה ואישור לכריה בשטחי מושע הצמודים למחצבה שהינם בבעלות משותפת של הרשות וגורמים פרטיים עימם לחברה הסכמים קודמים (רישיון החציבה עודכן בהתאם להסכמה זו) וזאת עד למאוחר מבין: (1) השבה לרשות של חלק ממחצבת עצינה, הכולל את כלל השטחים המיועדים לכריה וחציבה במחצבה זו או - (2) חתימת זוכה במכרז ביחס להרשאה לכריה וחציבה במחצבת עצינה. יצוין כי ביום 20 בדצמבר 2023 נחתם, בהמשך לזכייתה במכרז, הסכם הרשאה לכריה וחציבה במחצבת עצינה בין החברה לרמ"י (כמפורט להלן) ומשך התקיים התנאי האמור. החל ממועד החתימה, אשר בסמוך אליו ניתן אישור רמ"י ותוקן רישיון החציבה ואלך מבצעת החברה כריה וחציבה בכלל השטחים המותרים בהתאם לתב"ע. עד למועד זה ביצעה החברה כריה וחציבה בשטחים מצומצמים יותר לגביהם קיבלה הסכמות מרמ"י עד מועד זה. בהתאם להסדר הפשרה החברה זכאית להרשאה לכריה וחציבה במחצבת ורד עד לשנת 2042 (להלן: "תקופת ההרשאה לורד") במלוא שטח המחצבה בתחום לתכנית המתאר הרלוונטית, לרבות שטחי הבעלות המשותפת כאמור, ללא מגבלת כרייה לעניין היקף העתודות וכפוף לתכנית המתאר. למועד הדוח נמסר לחברה כי תקבל הסכם הרשאה חתום ביחס לאמור בתוך תקופה קצרה. בנוסף, רמ"י התחייבה ליישום ההסכמות קודמות באופן בו, תוך 24 חודשים ממועד האישור יוקצו לחברה, בין היתר, שטחי תעשייה בסמוך לשטח ההרשאה למחצבת ורד בהיקף של כ- 123 דונם בחכירה לתקופה של 49 שנים (עם אפשרות להארכה של 49 שנים נוספות בהתאם לנהלי רמ"י) וזאת תמורת ויתור על שטח של כ- 25 דונם בחכירה בתחומי המחצבה אשר יושב על ידי החברה לרמ"י וכן תמורת תשלום כספי בהתאם לנוסחה שנקבעה ביחס לפער השווי בין השטחים שיוחלפו כאמור בהתאם לשומה שתופק לחברה על ידי רמ"י. כאמור, למועד הדוח ממתינה החברה לקבלת הסכם הרשאה קבוע ביחס לשטח המחצבה בהתאם להסדר הפשרה ומבצעת עבודות כריה וחציבה בהתאם לרישיון החציבה המעודכן שבתוקף עד ליום 31 במרס 2025.

2. מחצבת זנוח

עד לחודש נובמבר 2023 הפעילה החברה מחצבת גיר ודולומיט בזנוח בהתאם להסכמי הרשאה ורישיונות חציבה שהוענקו לה. במסגרת הסדר הפשרה שאושר בין החברה לרמ"י בחודש מאי 2023 נכללו הסכמות בין החברה לרמ"י ביחס להרשאות מעודכנות למחצבה זו אולם בנוסף, נכללה בו התניה לפיה ככל שהחברה תזכה במכרז למחצבת עצינה (כמפורט להלן) היא תשיב לרמ"י את מחצבת זנוח זמן קצר לאחר התקשרות בהסכם הרשאה ביחס למחצבת עצינה. בעקבות ההודעה על זכייתה של החברה במכרז ביחס למחצבת עצינה, הסתיימה הכרייה במחצבת זנוח בחודש נובמבר 2023 ובחודש דצמבר 2023 השיבה החברה את המחצבה לרמ"י והחל מאותו מועד אין לה זכויות כלשהן לחציבה בשטח המחצבה.

שטחי תעשייה בסמוך למחצבת זנוח

בהמשך ההליכים משפטיים שניהלה החברה נגד רמ"י בדרישה שיקצה לקבוצה שטח של כ-180 דונם לתעשייה בסמוך למחצבת זנוח, בחכירה ארוכת טווח, במסגרת הסכם פשרה שנחתם בין החברה לרמ"י ביחס למחצבות הקבוצה בשנת 2018 הוסכם כי החברה תוותר על חלק מזכויותיה בשטח לגבי קיימת תב"ע בתוקף לתעשייה ומלאכה בהיקף של כ-180 דונם באופן בו מתוך השטח האמור הוקצה לחברה שטח של כ-107 דונם בשנת 2020 בהסכם חכירה לתעשייה לתקופה של 49 שנים עם אופציה להארכתו ב-49 שנים נוספות. יתרת השטח, לגבי ויתרה החברה על זכויותיה כאמור, התווסף לשטח הכרייה של מחצבת זנוח ונמסר למינהל בחודש דצמבר 2023 כמפורט לעיל. עם ויתור החברה על זכויותיה כאמור בשנת 2020, לחברה ניתנה בחודש פברואר 2020 הרשאה לתכנון ליעוד לתעשייה בתוקף לחמש שנים (עם אופציה להארכתו) ביחס לשטח אחר סמוך למחצבת זנוח בהיקף של כ-80 דונם, אשר אם יאושר התכנון לגביו, יוקצה לחברה בהסכם חכירה לתקופה של 49 שנים, עם אופציה להארכתו ב-49 שנים נוספות (כאשר אם לא יאושר התכנון, לא תהיה לחברה טענה כלשהי). במסגרת הסדר הפשרה מחודש מאי 2023, הוסכם בין הצדדים כי המרבית המכרעית של השטח כאמור, בהיקף של 77 דונם, יקודם תכנונית בהמשך להרשאה האמורה לתכנון.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 31 - התקשרויות, רגולציה ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

א. מחצבות הקבוצה (המשך)

3. מחצבת עציונה

עד לחודש דצמבר 2023 פעלה החברה במחצבת עציונה מכח הסכם הרשאה לחציבת גיר ודולומיט שהתקבל אצלה בחודש מרס 2020.

במסגרת הסדר הפשרה מחודש מאי 2023, תוך 6 חודשים ממועד האישור (או במועד מוקדם יותר בהתאם להוראות ההסדר), סוכם כי החברה תשיב לרשות לצורכי מיכרוז לציבור חלק ממחצבת עציונה הכולל את כלל השטחים המיועדים לכריה וחציבה במחצבה זו. במקביל, הוסכם כי החברה תהא רשאית להשתתף במכרז כאמור. ביום 2 באוגוסט 2023 התקבלה הודעת ועדת המכרזים המינהל בדבר החלטתה מיום 1 באוגוסט 2023 (להלן: "מועד ההחלטה") בדבר זכיית שפיר תעשיות בע"מ במכרז להתקשרות בחוזה הרשאה לתכנון והפעלת מחצבת עציונה (להלן: "הסכם ההרשאה החדש"). הסכם ההרשאה החדש נחתם ביום 20 בדצמבר 2023 וכולל שלוש הרשאות נפרדות:

(א) הרשאה להפעלת מחצבת עציונה בתחום תכנית תקפה בשטח של כ- 672 דונם (כולל שטח מתקנים בשטח של 26 דונם) לתקופה של 20 שנה ממועד ההחלטה או במועד מיצוי העתודות על פי קביעת המפקח על המכרות, המוקדם מביניהם. תקופת ההרשאה ניתנת להארכה ב- 4 שנים נוספות בכפוף לאישור ועדת הכספים של הכנסת. בהתאם למסמכי המכרז, המהווים אומדן והערכה בלבד, קיימות בשטח המחצבה (הקיימת) עתודות בהיקף של כ- 170 מיליון טון.

(ב) הרשאה לתכנון להרחבת מחצבת עציונה בשטח כולל של כ- 1,025 דונם (כולל שטח המחצבה הקיימת) (להלן: "תכנית ההרחבה"). תקופת ההרשאה לתכנון נקבעה על 6 שנים בתוספת ארכה של שנתיים הכפופה לשיקול דעת הרשות. בהתאם למסמכי המכרז, המהווים אומדן והערכה בלבד, קיימות בתכנית ההרחבה (מעבר לשטח המחצבה הקיימת) עתודות נוספות בהיקף של כ- 180 מיליון טון.

(ג) הרשאה מותנית להפעלת מחצבה בתכנית ההרחבה, לאחר שזו קיבלה תוקף סופי ומחייב בהתאם להרשאה לתכנון נשוא סעיף ב' לעיל. בכל מקרה תקופת ההרשאה הכוללת להפעלת המחצבה תהא בהתאם למפורט בסעיף א' לעיל. יצוין כי לא קיימת במסמכי ההרשאה מגבלת מקסימום להפקת עתודות. מגבלת תפוקת מינימום תיקבע במסגרת רישיון החציבה שיוענק על ידי המפקח על המכרות.

דמי ההרשאה - תמורת רכישה הזכות לתכנון והפעלת מחצבת עציונה כאמור לעיל, תשלם שפיר תעשיות בע"מ לרמ", דמי הרשאה כוללים בסך של כ- 1.18 מיליארד ש"ח בתוספת מע"מ (צמודים למדד כמפורט להלן) (להלן: "דמי ההרשאה"), בהתאם לחלוקת התשלומים המפורטת להלן: תשלום ראשון של 15% מדמי ההרשאה שולם עד למועד חתימת הסכם ההרשאה; תשלומים שני עד רביעי, בסך 20% מדמי ההרשאה (כל אחד) ישולמו בינואר של כל אחת מהשנים 2029, 2031 ו-2033 (בהתאמה); תשלום חמישי של 15% מדמי ההרשאה ישולם בינואר 2035 ותשלום שישי של 10% מדמי ההרשאה ישולם בינואר 2037. דמי ההרשאה יהיו צמודים למדד החצץ (להלן בסעיף זה: "המדד"), למעט התשלום הראשון, כאשר תשלום דמי ההרשאה אינו תלוי בתפוקות המחצבה בפועל.

במעמד חתימת חוזה ההרשאה העמידה החברה ערבות ביצוע בנקאית לטובת רמ" לצורך עמידה בתנאי חוזה ההרשאה בסכום של 15 מיליון ש"ח (צמוד מדד) אשר תהא בתוקף עד לתום 6 חודשים ממועד סיום חוזה ההרשאה. תמלוגים חודשיים - בנוסף, בגין החציבה במחצבת עציונה בתקופת חוזה ההרשאה ישולמו תמלוגים לרשות על פי משקל, בסכום קבוע של 5.6 ש"ח לטון, כאשר סכום זה צמוד למדד ויעודכן מידי שנה בחודש ינואר. בנוסף שפיר תעשיות בע"מ תשלם לרמ", עבור הקרן לשיקום מחצבות, סכום העומד נכון למועד זה על 0.46 ש"ח לטון. חוזה ההרשאה כולל תנאים והתחייבויות נוספים הנהוגים בכלל ההתקשרויות של רמ" עם בעלי מחצבות בישראל לעניין הפעלת המחצבה, שיקומה והשבתה לרשות בתום תקופת ההרשאה.

4. מחצבת נטוף

לגבי מחצבה זו של הקבוצה טרם הוארך תוקף הסכם ההרשאה, מסיבות שאינן קשורות בקבוצה, אך עם זאת הוענק רישיון לחציבה בתוקף עד ליום 31.12.2025 באופן בו פעילות החציבה נמשכת כסדרה.

5. זכויות חברה מאוחדת במחצבה שאינה פעילה נכון למועד הדוח

לקבוצה זכויות ביחס למחצבת גיתית הממוקמת באזור יהודה ושומרון אשר נכון למועד הדוח אינה פעילה. בתקופת הדוח החברה ניהלה הליכים משפטיים בפני בית המשפט המוסמך בירושלים בנוגע לזכויות החברה במחצבה מול רשפים אגודה שיתופית בע"מ (להלן: "רשפים"), בעלי ההרשאה דאז מהמינהל האזרחי להפעלת המחצבה, לשפיר הנדסה אזרחית. תכליתו של הבירור המשפטי (ערעור לאחר שבית משפט בערכאה קודמת פסק כנגד החברה), הינה איפית הסכמים שנחתמו בין החברה לבין רשפים. ביום 20 בספטמבר 2023 ניתן פסק הדין המקבל את הערעור ומעניק לשפיר הנדסה אזרחית את סעד האכיפה שהתבקש, תוך שהאכיפה הותנתה בכך שהתנאים המתלים שנקבעו בהסכם יתקיימו בתוך 9 חודשים מיום מתן פסק הדין. ביום 20 בנובמבר 2023 הודיעה החברה כי הינה מממשת את האופציה לרכישת זכויות רשפים במחצבה ובהתאם פועלת החברה אל מול רשפים ואל המינהל האזרחי למימוש זכויותיה האמורות. בנוסף, בשנת 2016 הוגשה עתירה לבית המשפט העליון למתן צו על תנאי ע"י תושבי ישוב הסמוך לאזור המחצבה שר הבטחון, המינהל האזרחי וכן כנגד החברה לפיה על המדינה לבטל צו תפיסה של קרקעות הישוב גיתית/רשפים עליהן הוקם הישוב לרבות ביטול צו תפיסה הנוגע למקרקעי המחצבה. ביום 20 באוקטובר 2024 נמחקה העתירה לבקשת המבקשים ובהסכמת המשיבים לה.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 31 - התקשרויות, רגולציה ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ב. רגולציה

בחודש אוקטובר 2017 פרסמה רשות התחרות דוח סופי בדבר "הגברת התחרות בענף מחצבות האגרגטים - מתודולוגיה לבחינת ריכוזיות גיאוגרפית והמלצות מדיניות" (להלן: "הדוח" או "הדוח הסופי"). במסגרת הדוח הסופי גובשה מתודולוגיה שתשמש את הממונה על הגבלים עסקיים ואת רשות התחרות במתן ייעוץ בדבר הקצאת מחצבות חדשות, שיווק מחדש של מחצבות קיימות או ייעוץ בנושאים אחרים הנוגעים לריכוזיות בענף (לרבות בנושא ריכוזיות אזורית) כאשר יישום המתודולוגיה בנסיבות קונקרטיות יתבצע בכפוף לבחינת הנסיבות הפרטניות והעדכניות בכל מקרה. עוד נקבע בדוח הסופי כי על מנת להקטין את הריכוזיות באזורים עם ריכוזיות אזורית גבוהה ממליצה רשות התחרות לפעול בדרכים הבאות: הגדלת היצע המחצבות הפעילות על ידי הקצאת קרקעות למחצבות חדשות או הסרת חסמים שמקשים על מחצבות קיימות להגדיל תפוקה וכן - שקילת שיקולים תחרותיים על ידי רשות מקרקעי ישראל תוך התייעצות עם הממונה על הגבלים עסקיים בעת שיווק מכרז להקצאת הרשאה לחציבה (לרבות הקצאת מקרקעין והרשאות חציבה עתידיות לגורמים שאינם ריכוזיים בענף ושינוי שיטת המכרזים על מנת לייצר תמריצים לתחרות על המחיר בשער המחצבה). בנוסף נקבע בדוח, כי באזורים אותם מזהה המודל כסובלים מריכוזיות גבוהה, אם לא ניתן להגדיל את היצע המחצבות, יש לשקול, לאחר בחינה של הנסיבות התחרותיות הפרטניות, לבצע הפרדה של בעלות צולבת על מחצבות סמוכות. יודגש כי לגישת רשות התחרות (כפי שהובעה בדוח), הדו"ח מתמקד בזיהוי האזורים הסובלים מריכוזיות גבוהה אך לא בחן באופן פרטני את מכלול הנסיבות התחרותיות בכל אזור וכי תידרש בדיקה מלאה בהיבט זה, לרבות בחינת אופן הפעלת המחצבות על ידי בעלי הזכויות בהן, בטרם ינקטו הליכים להפרדת בעלות. כמו כן, לגישת רשות התחרות, יש לבחון מהי המסגרת המשפטית המתאימה לנקיטת הפעולות להפרדת הבעלות כאמור מאחר ומדובר בגורמים המחזיקים במחצבות מכ זכות קניינית או חוזה הרשאה.

בשלב זה אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות על החברה, וזאת לאור העובדה כי טרם באה לידי ביטוי השפעה בפועל של המסקנות כאמור על השוק הרלוונטי לענף הפעילות ובשים לב לקביעת רשות התחרות, לפיה יישום המתודולוגיה בנסיבות קונקרטיות יתבצע בכפוף לבחינת הנסיבות הפרטניות והעדכניות בכל מקרה. בהקשר זה יצוין כי החברה זכתה במהלך 2023 במכרז להפעלת מחצבת עצינה וזאת ללא שהשתתפותה נמנעה, בין היתר, בהתאם להוראות הסדר הפשרה שבין רמ"ל לבין החברה. בשנים האחרונות, נבחנו על ידי הגורמים הממשלתיים העוסקים בתחום הכרייה והחציבה בישראל (כגון: רמ"ל, משרד האנרגיה, המשרד להגנת הסביבה וכיו"ב) שנינויים ו/או עדכוני מדיניות בכל הנוגע לתחום הכרייה והחציבה אשר נכון למועד הדוח טרם התגבשו לכדי תיקוני חקיקה ו/או רגולציה. להערכת החברה, ככל שתיקוני חקיקה ו/או רגולציה כאמור ייכנסו לתוקף בעתיד, באופן הפוגע בפעילות החברה, עלולות להיות לכך השפעות שליליות על פעילות הקבוצה.

החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013, שיקולי ריכוזיות כלל משקית בהקצאת זכויות

על פי חוק הריכוזיות, מאסדר אשר מוקנית לו על פי הדין הסמכות להקצות "זכות" (רישיון או חוזה או החזקה משמעותית כהגדרתה בחוק) בתחום תשתית חיונית נדרש בעת קבלת החלטה על הקצאת/אי הקצאת זכות כאמור "לגורם 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 שאליו הוא משתייך, בתחום תשתית חיונית, עולה על מחצית מכלל הפעילות באותו תחום; (4) גורם שהוא או קבוצת המחזיקים שאליו הוא משתייך בעלי זכות בלפחות ארבעה תחומי תשתית חיונית, באמצעות לפחות עשרה רישיונות או חוזים. ביום 3 במרס 2019 פרסמה רשות התחרות מתודולוגיה לבחינת ריכוזיות כלל משקית אשר נועדה לשמש ככלי מנחה להפעלת שיקול דעתה של הוועדה עת היא נדרשת לייעץ למאסדר בהקצאת זכות, במטרה להבטיח שתי תכליות עיקריות: האחת, קבלת החלטות ראויות לאור מטרות חוק הריכוזיות ורחו - צמצום הריכוזיות הכלל-משקית על השלכותיה השליליות על המשק, ובו-בזמן לאפשר הקצאת זכות לגורם ריכוזי בנסיבות בהן הקצאתה לגורם זה צפויה להועיל לענף ולמשק; והשנייה, הגדלת הוודאות והשקיפות באשר לשיקולים שמנחים את הוועדה כמתחייב מעקרונות הדין המינהלי.

ביום 2 במרס 2021 פרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות (להלן: "הוועדה") עדכון לרשימת הגורמים הריכוזיים (להלן: "הרשימה") ואשר במסגרתו נכללות החברה (ולפיכך אף כלל החברות בקבוצה וכן היחידים בעלי השליטה בחברה) במסגרת הרשימה כגורם ריכוזי בהתאם לחוק. החברה נכללה ברשימה לאור היותה בעלת זכות בלפחות ארבעה תחומי תשתית חיונית, באמצעות לפחות עשרה רישיונות או חוזים. ובנוסף בשל "היקף פעילות מצטבר, בתחום תשתית חיונית, העולה על מחצית מכלל הפעילות באותו תחום" (בהתייחס לקו האדום של הרכבת הקלה בירושלים אותו מפעילה הקבוצה, באמצעות חברה בת בבעלות החברה ושותף צד ג' לא קשור בחלקים שווים, החל מחודש אפריל 2021).

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 31 - התקשרויות, רגולציה ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ב. רגולציה (המשך)

כאמור לעיל, בהתאם לחוק, מאסדר אשר לו מוקנית הסמכות להקצאת זכות (רישיון או חוזה או החזקה משמעותית כהגדרתה בחוק) בתחום תשתית חיונית, נדרש בעת קבלת החלטה על הקצאת זכות כאמור לגורם ריכוזי לשקול שיקולי ריכוזיות כלל משקית (שהם, בהתאם לחוק, שיקולים של מניעת הרחבת הפעילות של גורם ריכוזי, בשים לב לתחומי הפעילות הנוגעים לעניין ובהתחשב בזיקה ביניהם) וזאת לאחר שהתייעץ עם הוועדה. הכללת החברה ברשימה עלולה להגביל את יכולתה של החברה לזכות במכרזים המתפרסמים על ידי מדינת ישראל וזרועותיה הנוגעים לקבלת זכות (כהגדרת זכות כאמור) בתחום תשתית חיונית (כהגדרת מונח זה בחוק) לאור חובת המאסדר לשקול שיקולי ריכוזיות כלל משקית ולהתייעץ עם הוועדה, כאמור לעיל, בטרם הענקת זכות לחברה עקב הכללתה ברשימה האמורה. ככל שהוועדה תקבל החלטה כי על מאסדר רלוונטי לשקול שיקולי ריכוזיות ביחס לקבוצה בבואו להעניק לה זכות ו/או להתנות הענקה זו בתנאים או להימנע מהענקתה והמאסדר הרלוונטי יחליט כאמור, עקב כך, עלולה להיות לכך השפעה מהותית על החברה, שכן הדבר עשוי למנוע ממנה קבלת זכויות בתחומי תשתית חיונית הכלולים בגדרו של החוק בתחומי פעילותה של החברה ובתחומי תשתית נוספים המפורטים בחוק. לפרטים אודות החלטות ספציפיות של הוועדה ביחס לחברה ראה להלן.

עמדות הוועדה לצמצום הריכוזיות בדבר השתתפות החברה במכרזים

בהמשך לאמור לעיל, פרסמה בשנים האחרונות הוועדה את עמדתה ביחס להשתתפותה של החברה במכרזים ביחס לביצוע והפעלת או רכישת פרויקטי ומתקני תשתית, בהמשך לפניות להיוועצות שבוצעו אליה, בין היתר על ידי רשות החברות, ועדות מכרזים בינמשרדיות ורשויות רגולטוריות. במרבית המקרים, לא נמנעה השתתפותה של החברה במכרזים כאמור, אף אם הוטלו על השתתפות מיגבלות (הקשורות לרוב במצב בו תזכה החברה במכרז רלוונטי אחר). כך, בשנת הדוח, ביום 24 במאי 2023 התפרסמה המלצת ועדת הריכוזיות ביחס להשתתפות החברה במכרז שייערך בשיטת BOT, ויכלול תכנון, מימון, הקמה והפעלה של תחנת כוח בשורק, בהספק מותקן של 600-900 מגה-וואט כאשר הזוכה יפעיל ויתחזק את התחנה 25 שנים, לפיה נכון לאותו מועד החברה אינה שחקנית בתחום החשמל ולפיכך התועלת לתחרות במכרז ולתחרות בשוק אספקת החשמל, כתוצאה מהתמודדותה של החברה במכרז על תחנת הכוח שורק, תצדיק את הגידול בריכוזיות הכלל-משקית שלה. עם זאת בתרחיש בו החברה תזכה אף במכרז לרכישת תחנת הכוח אשכול (מכרז בו לא זכתה החברה לבסוף) המליצה הוועדה לשקול פעם נוספת שיקולי ריכוזיות כלל-משקית ביחס להתמודדות החברה במסגרת המכרז לתחנת שורק ולהיוועץ פעם נוספת עם הוועדה.

בחודש מאי 2024 פרסמה הוועדה, בהמשך לבקשה שהופנתה אליה על ידי נת"ע, את עמדתה ביחס להשתתפות החברה במכרז להפעלת הקו הירוק ולהפעלת הקו הסגול של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב שפרסמה נת"ע (להלן: "המכרז"). הוועדה קבעה כי על אף העובדה שזכייתה של החברה במכרז צפויה להגדיל את הריכוזיות הכלל משקית שלה ואת הריכוזיות במשק, נוכח חשיבותו של המכרז למשק ולרווחת הציבור - הרי שהיתרונות שבהתמודדותה במכרז של חברה מנוסה כמו החברה, גוברים על החששות מסוגיית הריכוזיות הכלל משקית ומשכך לדעת הוועדה יש לאפשר את השתתפותה של החברה במכרז.

בנוסף, בחודש יולי 2024 פרסמה הוועדה, בהמשך לבקשה שהופנתה אליה על ידי ועדת המכרזים של פרויקט הנתבים המהירים בגוש דן, התייחסות ביחס להשתתפות החברה במכרז למימון, תכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של שלב ב' של פרויקט הנתבים המהירים בגוש דן – כביש 5 (להלן: "המכרז"). הוועדה המליצה לוועדת המכרזים לשוב ולהיוועץ בה שוב ביחס להשתתפות החברה במכרז, ככל שהחברה תזכה במכרז ההפעלה של הקווים הירוק והסגול של הרכבת הקלה בגוש דן, מה שיאפשר לוועדה לבחון היבטי ריכוזיות כלל משקית באופן עדכני יותר.

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. פרויקטי פינוי בינוי

הקבוצה מקדמת מספר פרויקטים של "פינוי-בינוי", במסגרת פרויקטים אלו הקבוצה מתקשרת במסגרת חוזית עם דיירים במתחמים אשר בהם ניתן לדעתה להקים פרויקטים של "פינוי-בינוי", לפיה הדיירים יפנו את דירותיהם הישנות, יקבלו מימון לשכירת דירה לתקופת הפינוי, ולאחר מכן יקבלו דירות חדשות בפרויקט שיוקם. ביצוע הפרויקטים מותנה, בין היתר, בקבלת אישור תב"ע חדשה קבלת הסכמת כל הדיירים, הסדר מיסוי וקבלת פטור מתשלום דמי היוון לרשות מקרקעי ישראל ופטור מתשלום היטל השבחה לוועדה מקומית.

למועד הדוח, למעט פרויקט מתחם דליה בבת ים, פרויקט הרב קוק-שלמה המלך בנתניה ופרויקט שפינזה בפתח תקווה (מקודם בהליך תמ"א 38 הריסה ובניה) כמפורט להלן, טרם התקבלו אישורים לתב"ע חדשה במי מבין הפרויקטים השונים (לרבות לא ביחס לפרויקטים בהם התקבלו הסכמות מדיירים).

על פי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, כאשר רוב מיוחס (בעלי דירות שבעלותם לפחות שני שלישים מן הדיירים במקבץ, בתנאי שבעלותם, בכל בית משותף במקבץ, למעלה ממחצית הדירות ובנוסף, יותר מ-50% מן הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם) מבין בעלי דירות מסכים לעסקה, אך בעל דירה באותו הבניין או באותו המקבץ מסרב סירוב לא סביר לעסקה, רשאי הרוב המיוחס להגיש נגד בעל הדירה המסרב תביעת נזיקין. לפיכך, עד לקבלת הסכמת הרוב המיוחס אין ודאות ליציאת הפרויקט מהכוח אל הפועל.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 31 - התקשרויות, רגולציה ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ד. פרויקט פיניו בינוי (המשך)

פרויקט מתחם דליה - בת ים

שפיר מגורים מקדמת פרויקט התחדשות עירונית במתווה של "פיניו בינוי" בשכונת רמת הנשיא בעיר בת ים. לתכנית תב"ע מאושרת במתחם, בו קיימות כיום 168 דירות בשישה בניינים על שטח של 36 דונם, לפיה חלף הבניינים הקיימים שיהרסו, יבנו 8 בניינים (מתוכם 4 רבי קומות) הכוללים 780 יח"ד (בשטח עיקרי כולל של כ- 115 אלפי מ"ר), שטחי מסחר בשטח של כ- 2,200 מ"ר, שטחים פתוחים ומבני ציבור. לתכנית כאמור (לגביה ניתנה החלטה עקרונית במסלול מיסוי) תב"ע מאושרת. במהלך חודש נובמבר 2024, התקבל אישור בועדה המקומית לתכנית העיצוב ושפיר מגורים ממתינה לקבלת אישור חתום, להמשך קידומה והגעה להסכם מול הרשות המקומית בעניין התשתיות והמטלות הציבוריות. בנוסף, על החברה לקבל קרקע משלימה בת 2 דונם מן הרשות המקומית, אשר תמורתה (בסך של כ- 7.5 מיליוני ש"ח) שולמה לרשות במלואה. הקרקע במתחם הינה ברובה פרטית ולקידום התכנית נדרשת הסכמה של כלל בעלי הדירות באותו בניין (ובמקום בו לא תהיינה הסכמה כאמור ניתן יהיה לפעול מול סרבנים בהליך הקבוע בדיון).

פרויקט מתחם הרב קוק - שלמה המלך - נתניה

שפיר מגורים מקדמת פרויקט התחדשות עירונית במתווה של "פיניו בינוי" באזור צפון מערב שכונת רמת הנשיא בעיר נתניה. התב"ע מאושרת וקיימת הכרזה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כמתחם פיניו בינוי. בפרויקט קיימות כיום כ- 230 דירות בשישה מבנים על שטח של 36 דונם. בהתאם לתב"ע שאושרה לאחרונה (התב"ע קודמה ע"י העירייה), חלף הבניינים הקיימים שיהרסו, יבנו 8 בניינים (מתוכם 4 רבי קומות) הכוללים כ- 670 יח"ד (בשטח עיקרי כולל של כ- 70 אלפי מ"ר), שטחי מסחר בשטח של כ- 1,000 מ"ר, שטחים פתוחים ומבני ציבור. התב"ע כולל שלושה מתחמים החתומים עם שלושה יזמים. שפיר מגורים חתומה עם דיירים במתחם הכולל 108 דירות במצב הקיים ובתב"ע שאושרה, לשפיר 324 יחידות ו-800 מ"ר מסחר. שלושת היזמים מקדמים במשותף את תכנית העיצוב ובהמשך שפיר מגורים תקדם בקשה להיתר בתתי המתחם. להמשך קידום הפרויקט ברמה התכנונית נדרש גם להגיע להסכם מול הרשות המקומית (התומכת בפרויקט) בעניין התשתיות והמטלות הציבוריות. הקרקע במתחם הינה ברובה פרטית ולקידום התכנית נדרשת הסכמה של כלל בעלי הדירות באותו בניין (ובמקום בו לא תהיינה הסכמה כאמור ניתן יהיה לפעול מול סרבנים בהליך הקבוע בדיון).

פרויקט מתחם שפינוזה - פתח תקוה

שפיר מגורים מקדמת פרויקט התחדשות עירונית במתווה של "תמ"א 38- הריסה ובניה" בשכונת אחדות בעיר פתח תקוה. התב"ע מאושרת וקיימת הכרזה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כמתחם פיניו בינוי. בפרויקט קיימות כיום 64 דירות בארבעה מבנים על שטח של כ- 4 דונם. בהתאם למדניות תמ"א 38 בעיר פתח תקוה, חלף הבניינים הקיימים שיהרסו, יבנו 4 בניינים הכוללים 184 יח"ד (בשטח עיקרי כולל של כ- 18 אלפי מ"ר). שפיר מגורים מקדמת בקשה להיתר בנייה. הקרקע במתחם הינה ברובה פרטית ולקידום התכנית נדרשת הסכמה של כלל בעלי הדירות באותו בניין (ובמקום בו לא תהיינה הסכמה כאמור ניתן יהיה לפעול מול סרבנים בהליך הקבוע בדיון).

ה. רישיונות לחיפוש גז, נפט ופצלי שמן (המשך)

רישיון 413/איה

ביום 17.2.2019 העניק הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה (להלן- 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. במהלך יוני 2023 עדכן הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה את מועדי ביצוע התכנית ומועד סיום הרישיון נקבע ליום 31.3.2024. ביום 31.12.2024 פקע תוקפו של הרישיון.

רישיון 414/אחינעם

ביום 27 במאי 2019, העניק הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה לחברה רישיון יבשתי לחיפושי 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. במהלך 2023 הגישה החברה יחד עם ארבל בקשה להארכת תוקפו ואושרה הארכה עד ליום 31.12.2025.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)**

ביאור 31 - התקשרויות, רגולציה ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ה. רישיונות לחיפוש גז, נפט ופצלי שמן (המשך)

רישיון חיפוש פצלי שמן – אתר אורון

לקבוצה הוענק רישיון חיפוש, באתר אורון הממוקם בנגב, למחצב מסוג פצלי שמן מאת הממונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים (להלן: "הממונה"), לפי פקודת המכרות. בחודש מרס 2023 הוענקה לחברה תעודת תגלית מותנית לפי פקודת המכרות, ביחס לאתר ולפצלי שמן כחומר גלם לייצור צמנט בלבד. התעודה ניתנה על ידי הממונה כאמור על מנת לאפשר לחברה להתקדם בהליכי תכנון במוסדות התכנון והינה כפופה להצלחה באישור תכנית מפורטת לכריה וחציבה (להלן: "התכנית"), תוך עמידה במועדים שנקבעו בתעודה. בנוסף מותנית התעודה בהקמת מפעל לייצור צמנט באתר. יצוין כי למועד הדוח אין כל וודאות כי ניתן יהיה לקבל רישיון הפקה באתר ומה לחוות הזמנים להליך כאמור וזאת בין היתר לאור חוסר וודאות ביחס ליכולת לקבל הרשאות ואישורים מן המינהל, למציאה בפועל של חומר גלם מתאים באתר, לתוצאות בדיקת ההיתכנות הכלכלית וכדאיות ההפקה, ולקבלת אישורים נוספים מרשויות מקומיות וממשלתיות וצדדי ג' נוספים.

בהתאם לבקשת החברה תוקף תעודת התגלית הוארך עד ליום 2 ביוני 2025. בנוסף, ביום 26 לספטמבר 2024 נחתם בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל הסכם ההרשאה לתכנון אשר הינו בתוקף עד ליום 18 באוגוסט 2027.

ו. מימוש החזקות בחברה זרה

במהלך השנים 2022 ו-2023 החזיקה החברה בחלק ממניות של חברות איטלקיות העוסקות בתחום ציוד הגריסה (תכנון, ייצור, מכירה ותחזוקה). ברבעון הראשון של שנת 2024 החליטו הצדדים על הפסקת השותפות בפעילות האמורה באופן בו מכרה החברה את החזקותיה בפעילות כנגד תמורה בסכום לא מהותי, אך במקביל – נותרה עם אחזקה של 50% בחברה המחזיקה בקרקע עליה הוקמו מתקני הייצור של הפעילות. בגין המכירה נוצר רווח בסכום לא מהותי.

ז. מלחמת "חברות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת פתע רצחנית ונפשעת נגד מדינת ישראל. המתקפה מרצועת עזה כללה חדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל תוך שהם מבצעים מעשי רצח המוניים וחטיפת אזרחים ישראלים וזרים. בעקבות המתקפה נכנסה ישראל למלחמת "חברות ברזל" ופתחה בתמרון רחב היקף בשטח רצועת עזה. במקביל, בגבול הצפוני של המדינה, לאחר חודשים של התקפות באמצעות טילים וכלי טייס זעירים מאת ארגון הטרור חיזבאללה החלה מדינת ישראל תמרון קרקעי בשטח לבנון.

בנוסף לכל אלה החלו מתקפות על ספינות ישראליות ו/או ספינות המיועדות להגיע לישראל העוברות בים אדום, על ידי כוחות חות'ים בתימן ולאורך כל שנת 2024 וכן בחודשים הראשונים של 2025 התנועה הימית בים האדום חווה פגיעה קשה בשל כך. עוד בוצעו במהלך 2024 מתקפות באמצעות טילים וכתב"מים על ידי אירן, החות'ים ומיליציות עירקיות.

בעקבות אירועי אוקטובר 2023 הקשים הוכרז מצב מלחמה, בוצע גיוס מילואים נרחב, פונו ישובים רבים הן מעוטף עזה והן מגבול הצפון וכן, ננקטו פעולות לשם שמירה על בטחון הציבור, ביניהן, הטלת מגבלות על מקומות עבודה ומערכת החינוך בהתאם לקרבתם לאזורי הלחימה, מגבלות אשר משתנות מעת לעת בהתאם להנחיות המערכת הבטחונית.

המלחמה נמשכה בעצימות לאורך כל שנת 2024, כאשר הפסקת אש אל מול לבנון נכנסה לתוקף בסוף חודש נובמבר 2024 והפסקת אש זמנית ברצועת עזה נכנסה לתוקף ב-19 בינואר 2025. במחצית השנייה של 2024 החלה חזרה הדרגתית וחלקית של תושבים לישובים מסוימים בעוטף עזה, כאשר ברבעון האחרון של 2024 חל קיטון בהיקפי גיוס המילואים.

ההשפעה השלילית של המצב הבטחוני כאמור, הובילה לפגיעה במידה שונה בכלל תחומי הפעילות של החברה. פעילות החברה במגזרי התשתיות והתעשייה הואטה כתוצאה ממחסור בכח אדם בשל גיוס ללחימה של חלק מעובדי החברה לפרקי זמן שונים, מחסור בעובדים זרים (אשר חלקם עזבו לארץ מוצאם), איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלשתינאית בשטחי ישראל והיעדר פעילות או פעילות חלקית של קבלני משנה ושל לקוחות החברה. בנוסף, לאור המגבלות שהוטלו על ידי רשויות המדינה, לא ניתן היה לפעול, בתקופות שונות, באופן חלקי או מלא, במספר אתרי בנייה ובחלק ממפעלי התעשייה של החברה. כפועל יוצא מההאטה הכללית של ענף הבנייה והתשתיות הורגשה ירידה בביקוש לחומרי תעשייה ובנוסף חלק מלקוחות החברה התקשו לעמוד בתנאי התשלום המוסכמים ופנו לחברה בבקשה לביצוע פריסת חוב בהיקפים לא מהותיים, נכון למועד הדוח החברה לא מזהה בהקשר זה אירועים חריגים. השפעות נוספות של המלחמה, על מגזרי פעילות אחרים של החברה, כוללות ירידה בפעילות השילוח הבינלאומי וירידה בהיקף עסקאות הנדל"ן בחודשים הראשונים של המלחמה אשר התאוששה בחודשים האחרונים של השנה. יצוין עם זאת, כי בתחום הלוגיסטיקה, מאחר והחברה נותנת מענה לחברות מהתעשייה הביטחונית, ברבעון האחרון אף עלה הביקוש לשטחי אחסנה ושירותי הלוגיסטיקה שמספקת החברה בתחום זה.

בעקבות המצב מקיימת החברה מעקב אחר פרמטרים המוגדרים כנקודות מפתח כגון נוכחות עובדים, מצב המכירות, סטטוס הגבייה והבטוחות ועוד. בנוסף החברה בוחנת כל העת תרחישים שונים באשר לתזרים המזומנים החזוי, לרבות במצבי קיצון, תוך הקפדה על שמירת כרית מזומנים משמעותית. כמו כן הקימה החברה תאגיד כוח אדם לעובדים זרים בענף הבנייה על מנת להתגבר על המחסור שנוצר.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 31 - התקשרויות, רגולציה ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ז. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)

הצמצום בהיקף המכירות והביצוע כאמור לעיל וההשלכות הצפויות מן האמור על יכולת החברה לעמוד בלוחות זמנים ביחס לפרויקטים המבוצעים על ידה, בעלויות מתוכננות של פרויקטים כאמור ועל פרמטרים נוספים המשפיעים על פעילות החברה, תלויות במידה רבה במשך והתארכות מצב הלחימה. נכון למועד דוח זה, אין פתרון מערכתי של מדינת ישראל לענף הבניה, וכמו כן, טרם הוסכמו מתווים הנותנים מענים פרטניים לחלק מהפרויקטים הלאומיים אותם מבצעת החברה. עדכון אומדני הפרויקטים השוטף משקף גם את השפעות המלחמה תוך כדי העמסת עלויות צפויות נוספות ככל שישנן הנובעות, בין היתר, מהאמור לעיל כשמנגד עודכנו באופן חלקי הכנסות אשר עשויות לנבוע מאת מזמיני העבודה הרלוונטים במסגרת פיצוי בשל המלחמה והמגבלות שהוטלו וזאת ככול שביכולתה לאמוד הכנסות אלו ברמת הוודאות הנדרשת.

לאור האמור לעיל להערכת החברה, ככל שהמלחמה תמשך וככל ולא יגובש מתווה לתמיכה מדינית נאותה בענף הבניה והתשתיות או פתרון נקודתי בפרויקטים הלאומיים, ישנה השפעה לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה שהחלה ברבעון האחרון לשנת 2023, ועלולה להיות לכך השפעה לרעה עד אמצע שנת 2025. יחד עם זאת, לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה, נוכח יתרות המזומנים הגבוהות שלה ויכולתה לגייס חוב/הון נוסף ככל שיידרש (בין היתר לאור העובדה שבבעלות החברה נכסים משמעותיים שאין בגינם חוב).
נכון למועד זה, אומדן השפעות המלחמה על תוצאותיה העסקיות מתעדכן מעת לעת, יחד עם זאת אין ביכולתה לאמוד את היקף ההשפעה של המצב המלחמתי על תוצאות פעילותה ככל ומצב המלחמה יתחדש. החברה תמשיך לנקוט בפעולות משמעותיות, ככל יכולתה, לצמצום ההשפעה, כאמור.

ביאור 32 - הון

א. הרכב הון המניות:

מונפק ונפרע	רשום	
357,429,064	900,000,000	מספר מניות רגילות ללא ערך נקוב, ליום 31 בדצמבר 2024
357,358,507	900,000,000	מספר מניות רגילות ללא ערך נקוב, ליום 31 בדצמבר 2023

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 במרס 2023, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 70 מיליון ש"ח (0.1959421 ש"ח למניה), הדיבידנד שולם ביום 11 באפריל 2023.

ג. מניות אוצר

ביום 24 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, בהיקף של עד 90 מיליון ש"ח, שהייתה בתוקף מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2022. עד למועד סיומה של התכנית, רכשה החברה כ-67 אלפי מניות רגילות של החברה במסגרת התכנית בהיקף כספי כולל של כ-1.8 מיליון ש"ח.

ד. אופציות לעובדים

ביום 25 בנובמבר 2014, אימץ דירקטוריון החברה תוכנית אופציות לעובדים ונושאי משרה, כפי שתוקנה ביום 25 בפברואר 2015, בעיקר בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה - מסלול מס רווח הון. ביום 4 במרס 2015, הוענקו מכח התוכנית, כ-8,133 אלפי אופציות לא סחירות ל-635 עובדים ונושאי משרה בחברה, ללא תמורה, הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה במחיר מימוש בסך של 5.71 ש"ח המתעדכן בהתאם לתנאי התכנית. בעת מימוש האופציות תוקצנה לניצח מניות רגילות של החברה המשקפות את ערך ההטבה בלבד, ללא כל תשלום מצד הניצע. האופציות תבשלנה, תהיינה ניתנות למימוש וזכאות הניצע אליהן תפקע, בהתאם ללוח הזמנים שנקבע בתכנית. תקופת האופציה: כל אופציה תהיה ניתנת למימוש החל ממועד הבשלתה ועד לתום תקופה בת עשר שנים בהתייחס לניצעים שאינם נושאי משרה בחברה ו/או בחברה בשליטתה או עד לתום תקופה בת שנתיים לאחר מועד הבשלתה של האופציה בהתייחס לניצע שהינו נושא משרה כאמור. בתום תקופת האופציה כאמור תפקע ותבוטל כל האופציה שהוענקה, אך לא מומשה וזאת אלא אם כן פקעה קודם לכן על פי הוראות התוכנית. במסגרת התוכנית נקבעו הוראות מקובלות באשר לסיום העסקת הניצע בקבוצה והתאמות מקובלות באשר למספר מניות המימוש ומחיר המימוש, לפי העניין, במקרה של חלוקת מניות הטבה, עסקאות חילוף מניות, הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד ואירועים הוניים אחרים.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 32 - הון (המשך)

ד. אופציות לעובדים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024 קיימות במחזור סך של כ-497 אלפי אופציות. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד סמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים מומשה כמות זניחה של אופציות למניות החברה.

ביום 22 בנובמבר 2020, אישר דירקטוריון החברה תוכנית אופציות לעובדים ונושאי משרה. האופציות מיועדות להענקה לעובדים, לנושאי משרה בחברה ולנותני שירותים, ללא תמורה, במחיר מימוש כפי שיקבע על ידי מנהל התכנית כהגדרתו בתכנית האופציות. בעת מימוש האופציות תוקצינה לניצע מניות רגילות של החברה המשקפות את ערך ההטבה בלבד, ללא כל תשלום מצד הניצע. האופציות תבשלנה ותהיינה ניתנות למימוש וזכאות הניצע אליהן תפקע, בהתאם ללוח הזמנים המפורט להלן ובתנאי שהניצע יהיה מועסק על ידי החברה או חברה קשורה במועד האמור:

- (א) עשירית (10%) מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש החל מתום שלוש שנים ממועד הענקתן ועד לתום תקופת האופציה.
- (ב) חמישית (20%) מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש החל מתום ארבע שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה.
- (ג) חמישית (20%) מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש החל מתום חמש שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה.
- (ד) רבע (25%) מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש החל מתום שש שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה.
- (ה) רבע (25%) מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש החל מתום שבע שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה.

תקופת האופציה: כל אופציה תהיה ניתנת למימוש החל ממועד הבשלתה ועד לתום תקופתה בת 3 שנים לאחר המועד בו הובשלה מנת האופציות האחרונה שהוענקה לניצע.

בתום תקופת האופציה כאמור תפקע ותבוטל כל האופציה שהוענקה, אך לא מומשה וזאת אלא אם כן פקעה קודם לכן על פי הוראות התוכנית. במסגרת התוכנית נקבעו הוראות מקובלות באשר לסיום העסקת הניצע בקבוצה והתאמות מקובלות באשר למספר מניות המימוש ומחיר המימוש, לפי העניין, במקרה של חלוקת מניות הטבה, עסקאות חילוף מניות, הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד ואירועים הוניים אחרים.

בהמשך לאמור לעיל אישר דירקטוריון החברה הקצאת עד כ-14.7 מיליוני אופציות לעובדים ולנושאי משרה ועד כ-0.6 מיליוני אופציות לנותני שירותים.

ביום 14 בינואר 2021, הוענקו מכח התוכנית כ-14.6 מיליון אופציות לא סחירות ל-843 עובדים ונושאי משרה בחברה, וכ-0.6 מיליון אופציות לא סחירות ל-13 נותני שירותים ללא תמורה, הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה במחיר מימוש ש"ח 24.02 המתעדכן בהתאם לתנאי התכנית. אומדן שווי האופציות למועד ההענקה הינו כ-112 מיליון ש"ח. קביעת השווי ההוגן התבססה על ההנחות הבאות: ריבית חסרת סיכון: 0.9%; תנודתיות: 27.7%. תוספת המימוש ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ-23.432 ש"ח.

ביום 18 ביולי 2024, אישר דירקטוריון החברה תוכנית אופציות לעובדים. האופציות מיועדות להענקה לעובדים ולנושאי משרה ללא תמורה, במחיר מימוש כפי שיקבע על ידי מנהל התכנית כהגדרתו בתכנית האופציות. בעת מימוש האופציות תוקצינה לניצע מניות רגילות של החברה המשקפות את ערך ההטבה בלבד, ללא כל תשלום מצד הניצע. מועדי ההבשלה, תקופת האופציה, מועד פקיעה וכדומה זהים לתכנית שאושרה בנובמבר 2020 בהתאמות הנדרשות הנגזרות ממועד ההענקה.

בהמשך לאמור לעיל אישר דירקטוריון החברה הקצאת עד כ-5.1 מיליון אופציות לכ-220 עובדים ונושאי משרה. אומדן שווי האופציות למועד ההענקה הינו כ-49 מיליון ש"ח. קביעת השווי ההוגן התבססה על ההנחות הבאות: ריבית חסרת סיכון: 4.6%; תנודתיות: 28.4%. במהלך תקופת הדיווח הוענקו כ-4.3 מיליון אופציות. תוספת המימוש ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ-21.79 ש"ח.

עד ליום 31.12.2024 חולטו כ-1.7 מיליון אופציות סדרה ב'. ליום 31 בדצמבר 2024 קיימות במחזור סך של כ-17.9 מיליון אופציות

לפרטים בדבר הקצאת אופציות ליו"ר הדירקטוריון, ראה ביאור 35ד.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 33 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
א. הכנסות			
2,215	2,300	2,210	הכנסות ממכירת חומרי בניה
1,646	1,918	1,815	הכנסות מעבודות בביצוע
262	282	340	הכנסות ממכירת דירות ומתפעול נדל"ן
207	450	440	הכנסות משילוח ולוגיסטיקה
218	257	280	הכנסות מתפעול ואחזקת נכסים
<u>4,548</u>	<u>5,207</u>	<u>5,085</u>	
ב. עלות ההכנסות			
1,828	1,919	1,855	עלות מכירת חומרי בנייה (סעיף ג')
1,481	1,806	1,698	עלות ביצוע העבודות (סעיף ד')
162	179	199	עלות דירות שנמכרו ואחזקת נדל"ן להשקעה
187	416	410	עלות השילוח והלוגיסטיקה
145	163	183	עלות תפעול ואחזקת נכסים (סעיף ה')
<u>3,803</u>	<u>4,483</u>	<u>4,345</u>	
ג. עלות מכירת חומרי בנייה			
1,080	1,089	952	חומרים וקבלני משנה
325	334	330	הובלות
185	205	239	שכר עבודה ונלוות
84	106	135	דמי הרשאה ותמלוגים בגין מחצבות
51	63	75	כלי עבודה ואחזקת מפעל
103	122	124	פחת
<u>1,828</u>	<u>1,919</u>	<u>1,855</u>	
ד. עלות ביצוע העבודות			
1,178	1,541	1,421	חומרים, קבלני משנה והוצאות בניה
289	256	268	שכר עבודה ונלוות
14	9	9	פחת
<u>1,481</u>	<u>1,806</u>	<u>1,698</u>	
ה. עלות תפעול ואחזקת נכסים			
107	116	135	הוצאות אחזקה
16	23	25	פחת נכסים בלתי מוחשיים במגזר הזכיינות
22	24	23	שכר עבודה ונלוות
<u>145</u>	<u>163</u>	<u>183</u>	
ו. הוצאות מכירה ושיווק			
14	16	15	שכר עבודה ונלוות
14	25	24	פרסום
10	9	7	פחת
<u>38</u>	<u>50</u>	<u>46</u>	

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 33 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח והפסד (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
ז. הוצאות הנהלה וכלליות			
131	149	146	שכר עבודה ונלוות
53	39	45	שירותים מקצועיים ואחזקה
13	22	15	הוצאות מכרזים
21	25	26	משרדיות
12	24	26	פחת
4	5	11	חובות מסופקים ואבודים, נטו
12	26	23	אחרות
<u>246</u>	<u>290</u>	<u>292</u>	
ח. הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו			
(22)	-	-	רווח משערוך החזקות בחברה כלולה ומרכישה הזדמנותית
-	-	(87)	רווח ממכירת החזקות בזכיון ובמפעיל (ראה לעיל באור 4א16)
(111)	(95)	(83)	עליית ערך נדלן להשקעה
(5)	(11)	(7)	רווח ממימוש רכוש קבוע וקרקעות
(9)	-	-	ביטול הפרשה לירידת ערך ורווח ממימוש מלאי
-	-	(20)	קרקעות לבניה
-	8	-	דיבידנד שהתקבל
-	-	-	הוצאות אחרות
<u>(147)</u>	<u>(98)</u>	<u>(197)</u>	
ט. הוצאות מימון			
82	196	189	הוצאות מימון בגין אשראי לזמן קצר ואחרות
337	331	351	הוצאות מימון בגין הלוואות לזמן ארוך
38	47	53	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
12	10	-	הפרשי שער
(6)	(27)	(34)	היוון מימון לנדל"ן להשקעה בהקמה
<u>463</u>	<u>557</u>	<u>559</u>	
י. הכנסות מימון			
294	266	244	הכנסות מימון מפרויקטי PPP
2	7	13	ריבית מפקדונות בתאגידים בנקאיים
9	9	12	הכנסות מריבית ואחרים, נטו
13	29	18	הפרשי שער ואחרים
<u>318</u>	<u>311</u>	<u>287</u>	

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 34 - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה מגזרי פעילות כדלקמן:

- יצור, יבוא, מכירה ושינוע של חומרי גלם, ייצור ואספקה של חומרי גלם שונים לענף הבניה והתשתיות לרבות חומרי מחצבה, בטון מובא, אספלט, מלט, ברזל לבניין, צנרת ואלמנטים טרומיים.
- ביצוע פרויקטים של הקמת תשתיות ומבנים בארץ לרבות בניית גשרים, מחלפים, סלילת כבישים, מערכות רכבתיות, עבודות ימיות, בניה ציבורית בניה מסחרית ועוד.
- יזום, תכנון, בניה ומכירה או השכרה של דירות למגורים, שטחי מסחר ומשרדים ופעילות בתחום הדיור המוגן.
- הקמת והפעלת פרויקטים רחבי היקף הממומנים על ידי המגזר הפרטי (PPP), חלף מימון ממשלתי, כולל פרויקטים במודל BOT, DBOT ו-PFI בדרך של זכיינות.
- פעילות בתחום מתן שירותי שילוח בינלאומי מסוגים שונים, עמילות מכס, משלוחים רגישים, שירותי אחסון, ניהול מלאי והפצה. (*)

(*) ביום 31 ביולי 2022 הושלם ההסכם לרכישת מרבית פעילות פריץ קומפניס ישראל טי. בע"מ. בהתאם לקריטריונים שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי 8 מגזרים, להחלטת הנהלת החברה פעילות הלוגיסטיקה מהווה מגזר פעילות נפרד ולפיכך מוצגות כמגזר נפרד במסגרת ביאור מגזרי פעילות.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן ליחסם באופן סביר. פריטים שלא הוקצו, הכוללים בעיקר נכסי מטה של הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון (כולל עלויות מימון והכנסות מימון, לרבות בגין התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים) ומסים על ההכנסה, מנוהלים על בסיס קבוצתי. מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את נכסי המגזר שלא כוללים מסים נדחים, הלוואות לחברות כלולות, שטרי הון ונגזרים פיננסיים מאחר שנכסים אלה מנוהלים על בסיס קבוצתי. מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את התחייבויות המגזר שלא כוללות מסים נדחים, התחייבות מסים שוטפים, הלוואות ונגזרים פיננסיים מאחר שהתחייבויות אלה מנוהלות על בסיס קבוצתי. השקעות הוניות כוללות רכישות רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה והשקעה בנכסים בלתי מוחשיים. מחירי העברה של מוצרי החברה ועבודות ביצוע ותשתית בין מגזרי הפעילות מתומחרים לפי תנאי שוק בדומה לעסקאות עם צדדים שלישיים.

ב. מידע בדבר מגזרי פעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024							
תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות	לוגיסטיקה	התאמות	סה"כ	
2,210	1,815	340	280	440	-	5,085	הכנסות מחיצוניים
147	181	-	-	6	(334)	-	הכנסות בין-מגזריות
2,357	1,996	340	280	446	(334)	5,085	סה"כ הכנסות
356	123	114	97	30	(6)	714	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
							197
							(268)
							(49)
							282

לעניין עלות המכר בגין כל אחר ממגזרי הפעילות ראה באור 33 לעיל.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 34 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023							
תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות	לוגיסטיקה	התאמות	סה"כ	
2,299	1,918	282	258	450	-	5,207	הכנסות מחיצוניים
144	93	-	-	3	(240)	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>2,443</u>	<u>2,011</u>	<u>282</u>	<u>258</u>	<u>453</u>	<u>(240)</u>	<u>5,207</u>	סה"כ הכנסות
381	114	77	94	35	(2)	699	רווח מגזרי
						(315)	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
						98	הכנסות אחרות, נטו
						(217)	הוצאות מימון, נטו
						(22)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
						<u>243</u>	רווח לפני מסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022							
תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות	לוגיסטיקה	התאמות	סה"כ	
2,215	1,646	262	218	207	-	4,548	הכנסות מחיצוניים
100	182	-	-	-	(282)	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>2,315</u>	<u>1,828</u>	<u>262</u>	<u>218</u>	<u>207</u>	<u>(282)</u>	<u>4,548</u>	סה"כ הכנסות
387	166	78	73	20	(2)	722	רווח מגזרי
						(261)	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
						147	הכנסות אחרות, נטו
						(108)	הוצאות מימון, נטו
						27	חלק הקבוצה בריווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
						<u>527</u>	רווח לפני מסים על ההכנסה

לעניין עלות המכר בגין כל אחר ממגזרי הפעילות ראה באור 33 לעיל.

תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות	לוגיסטיקה	לא מיוחסים	סה"כ	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024							
217	3	228	28	31	-	507	השקעות הוניות
169	42	12	25	43	-	291	פחת והפחתות
ליום 31 בדצמבר 2024							
2,178	760	6,436	4,379	456	1,316	15,525	נכסי המגזר
805	753	4,049	3,788	274	1,992	11,662	התחייבויות המגזר
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023							
187	27	163	44	35	-	456	השקעות הוניות
154	35	9	23	43	-	264	פחת והפחתות
ליום 31 בדצמבר 2023							
2,146	706	5,842	4,441	426	1,316	14,877	נכסי המגזר
976	559	3,333	3,882	242	2,183	11,175	התחייבויות המגזר

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 34 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרי פעילות (המשך)

תעשייה	תשתיות	נדל"ן	זכיינות	לוגיסטיקה	לא מיוחסים	סה"כ
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022						
165	42	529	39	98	-	873
123	35	10	16	17	-	201

השקעות הוניות
פחת והפחתות

ביאור 35 - בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר	
2023	2024

יתרות זכות

6.6	6.9
1	4
0.5	0.5
(0.1)	(0.1)

התחייבויות לזמן ארוך בגין זכויות העסקה (ראה סעיף ג' להלן)
התחייבויות בגין שכר ונלוות (ראה סעיף ג' להלן)
גמול דירקטורים לשלם
יתרות חובה אחרות

ב. הטבות בגין העסקת בעלי שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2022	2023	2024	מספר אנשים	מספר אנשים	מספר אנשים
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
22	4	12	4	16	4

שכר דמי ניהול ונלוות

ג. הסכמי העסקה עם בעלי השליטה

החל מיום 1 בפברואר 2020 נכנסו לתוקפם הסכמים למתן שירותי ניהול בין החברה לבין חברות ניהול בשליטתם של בעלי השליטה. הסכמי הניהול הינם זהים במהותם, ביחס לכל אחת מחברות הניהול בשליטת ארבעת בעלי השליטה בקבוצה (להלן: "הסכם הניהול" ו-"המנהל"). במסגרת הסכם הניהול יינתנו שירותי הניהול על ידי חברת הניהול, באמצעות המנהל ובאמצעותו בלבד וזאת מבלי שמתקיימים בין המנהל לבין החברה יחסי עבודה כלשהם. תקופת ההסכם הינה החל מחודש פברואר 2020 ועד למועד בו יידרש להיות מאושר שוב באסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות הדין. להלן עיקרי ההסכם: חברת הניהול זכאית להודעה מוקדמת בכתב בת שישה חודשים על הפסקת מתן שירותים. החברה תהיה זכאית להודעה מוקדמת בת ארבעה חודשים. החברה רשאית לוותר על מתן השירותים בתקופת ההודעה המוקדמת אך תהיה מחויבת לשלם את דמי הניהול ויתר התנאים המפורטים להלן באופן מלא עד לתום תקופה זו. בנוסף, בכל מקרה של סיום הסכם הניהול, תהא זכאית חברת הניהול לפיצוי מוסכם בגובה דמי ניהול ויתר התנאים המפורטים להלן בסך של שישה חודשים, וזאת בסכום חד-פעמי. המנהל יקדיש למתן השירותים היקף המקביל ל-90% משרה בכל חודש קלנדר. המנהל יהיה זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של כ- 190 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. החברה תעמיד לרשות המנהל רכב, טלפון והחזרי הוצאות כמפורט בהסכם. המנהל זכאי למענק בהתאם למנגנון שנקבע בהסכמים שאושרו ביום 7.11.2019 על ידי האסיפה הכללית כמפורט להלן: בגין שנה בה 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) יעמוד על 160 מיליון ש"ח או פחות, לא ישולם מענק. בגין כל שנה בה עמד הרווח השנתי על סכום הגבוה מ- 160 מיליון ש"ח ישולם לנושא המשרה מענק שנתי בשיעור של 2% מהפער בין הרווח השנתי ל- 160 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.

ביום 30 בנובמבר 2022 אושרו על ידי האסיפה כללית של החברה, הסכמי העסקה חדשים של הדירקטורים בעלי השליטה בחברה. תמצית תנאי הסכמי העסקה החדשים:
המנהל יהיה זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 243 אלפי ש"ח (צמודים למדד המחירים לצרכן מחודש אוקטובר 2022) בתוספת מע"מ. החברה תעמיד לרשות המנהל רכב, טלפון והחזרי הוצאות.

המנהל זכאי למענק בהתאם למנגנון המפורט להלן:

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 35 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. הסכמי העסקה עם בעלי השליטה (המשך)

בגין שנה (החל משנת 2023) בה 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) יעמוד על 180 מיליון ש"ח או פחות, לא ישולם מענק. בגין כל שנה בה עמד הרווח השנתי על סכום הגבוה מ-180 מיליון ש"ח ישולם לנושא המשרה מענק שנתי בשיעור של 2% מהפער בין הרווח השנתי ל-180 מיליון ש"ח. תקרת מענק - בכל מקרה לא יעלה סך המענק השנתי על סך של 4 מיליון ש"ח (ארבע מיליון) ש"ח לשנה לכל אחד מבעלי השליטה. בהתאם לקריטריונים האמורים לאור סכום הרווח הנקי השנתי (כהגדרתו לעיל) בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, זכאיות חברות הניהול בשליטתם של בעלי השליטה בחברה בגין כהונתם לנושאי משרה בחברה בהתאם להסכמי הניהול למענק בגין רווחי החברה בשנת 2023 ואולם חברות הניהול כאמור הודיעו לחברה כי הן מוותרות באופן סופי על זכאותן למענק כאמור בגין שנת 2023. לאור האמור, לא בוצעה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הפרשה בגין מענקים שנתיים לחברות הניהול. המענק בגין שנים 2024 ו-2022 מסתכם (ל-4 בעלי השליטה) לסך של 2.9 מיליון ש"ח ו-12 מיליון ש"ח.

ד. התקשרות החברה עם יו"ר הדירקטוריון

החברה התקשרה עם יו"ר דירקטוריון החברה, בהסכם שירותים לקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון ולקבלת שירותים נוספים לחברה (להלן - "הסכם השירותים"), שעיקרם שירותי ייעוץ מקצועי להנהלת הקבוצה וכן ניתוח הזדמנויות עסקיות, והכל בהתאם לדרישתה של החברה, מעת לעת. על פי הסכם השירותים בתמורה למתן השירותים, כאמור לעיל, תשלם החברה ליו"ר הדירקטוריון החל מיום 1 בינואר 2018 סכום קבוע של 40 אלפי ש"ח בחודש. ביום 11 במרס 2021 אושר על ידי האסיפה הכללית של החברה עדכון שכר יו"ר הדירקטוריון לסכום חודשי קבוע של 50 אלפי ש"ח צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן. בנוסף אושרה הקצאה של כ-110 אלפי אופציות הניתנות למימוש למניות של החברה. האופציות תבשלה בארבע מנות שנתיות החל מתום שנה ממועד ההענק. 20% מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש החל מתום שנה אחת ממועד הענקתן ועד לתום תקופת האופציות, 20% נוספים החל מתום שנתיים, 30% נוספים החל מתום 3 שנים ו-30% נוספים החל מתום 4 שנים ממועד הענקתן, ועד לתום תקופת האופציה. כל אופציה תהיה ניתנת למימוש החל ממועד הבשלתה ועד לתום תקופתה בת 3 שנים לאחר המועד בו הובשלה מנת האופציות האחרונה שהוענקה לניצע. בתום תקופת האופציה כאמור תפקע ותבוטל כל האופציה שהוענקה, אך לא מומשה וזאת אלא אם כן פקעה קודם לכן על פי הוראות התוכנית. במסגרת התוכנית נקבעו התאמות מקובלות שונות הכוללות התאמות באשר למספר מניות המימוש ומחיר המימוש, לפי העניין, במקרה של חלוקת מניות הטבה, עסקאות חילוף מניות, הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד ואירועים הוניים אחרים. ביום 14 באפריל 2021, האופציות שלהלן הוענקו ליו"ר הדירקטוריון ללא תמורה. האופציות ניתנות למימוש למניות רגילות של החברה במחיר מימוש 24.99 ש"ח המתעדכן בהתאם לתנאי התכנית והן תמומשה במנגנון מימוש נטו. אומדן שווי האופציות למועד ההענקה הינו כ-0.8 מיליון ש"ח. ליום 31.12.2024 מומשו למניות 77 אלפי אופציות.

ה. גמול דירקטורים

כלל הדירקטורים בחברה (למעט האמור בביאור זה בסעיפים ג-ד לעיל) זכאים לגמול השתתפות ולגמול שנתי בגובה הסכום המרבי האפשרי בהתאם להוראות תקנות הגמול, בהתחשב במומחיותם של האמורים (לפי העניין), שכפי שיתעדכן מעת לעת, ובהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהא מעת לעת, ולהחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול.

ו. מדיניות תגמול

ביום 11 למרס 2021 התכנסה אסיפה כללית של החברה, בה אושרו כל הנושאים שעלו על סדר היום, וביניהם אושר תיקון מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה וביניהם תיקון מדיניות התגמול בכל הנוגע לשכר יו"ר הדירקטוריון כמפורט לעיל. ביום 30 בנובמבר 2022 התכנסה אסיפה כללית של החברה, בה אושרו כל הנושאים שעלו על סדר היום, וביניהם אושר תיקון מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה.

ז. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
(*) -	(*) -	(*) -
0.4	0.7	0.7
1.6	1.9	2.0
-	0.4	0.6

הכנסות מדמי שכירות (1)
הכנסות משירותים שניתנו לבעלי שליטה (2)
הוצאות גמול דירקטורים שאינם בעלי שליטה
הכנסות משילוח מול צדדים קשורים

(*) סכום הנמוך מ-0.3 מיליון ש"ח.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

ביאור 35 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ז. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

1. בשנת 2011, התקשרה חברה מאוחדת עם חברה בבעלות משותפת 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.
2. 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) שרותי מזכירות ומשרד בהיקף שלא יעלה על 60% מהיקף משרה חודשית; (ב) שלחיות בהיקף שלא יעלה על 70% מהיקף משרה חודשית; (ג) הנהלת חשבונות ושירותים כלכליים בהיקף שלא יעלה על 30% מהיקף משרה חודשית של כלכלן זוטור וכן 30% מהיקף משרה חודשית של מנהלת חשבונות;
(ד) שירותים משפטיים בהיקף שלא יעלה על 40% מהיקף משרה חודשית של עו"ד בדרג ביניים.
תמורת השירותים התחייבו בעלי השליטה, ביחד ולחוד, לשלם לחברה סך חודשי כולל של 33 אלפי ש"ח, צמוד למדד ובתוספת מע"מ, כאשר בין הצדדים הוסכם, כי סכום התמורה החודשית לא ישתנה אף אם בפועל יוענקו שירותים בהיקף שלא יעלה או יפחת (בחישוב עלות מצטבר לחברה) על 9% מהיקף השירותים הקבוע לעיל. הסכם השירותים ניתן לסיום בהודעה בכתב בת 90 ימים מראש על ידי כל אחד מהצדדים טרם סיום התקופה האמורה.
ביום 30 בנובמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הסכם מתן השירותים לבעלי השליטה החדש לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 בדצמבר 2022, כמפורט להלן: לפי ההסכם יוענקו לבעלי השליטה, או לחברות בשליטתם, שירותים מעובדים בחברה ושירותי משרד מעת לעת, כדלקמן: (א) שרותי מזכירות ומשרד בהיקף שלא יעלה על 30% מהיקף משרה חודשית; (ב) שלחיות בהיקף שלא יעלה על 70% מהיקף משרה חודשית; (ג) הנהלת חשבונות ושירותים כלכליים בהיקף שלא יעלה על 40% מהיקף משרה חודשית של כלכלן זוטור וכן 45% מהיקף משרה חודשית של חשב/מנהל 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 57 אלפי ש"ח. אחת לשנה ולא יאוחר מחודש מרס של כל שנה, יחושב השווי הכספי של השעות שהושקעו (במפורט בהסכם). ככול שהשווי הכספי של השעות שהושקעו גבוה או נמוך מהתמורה ששולמה (להלן: ההפרש) ביותר מ-10%, ישלמו בעלי השליטה/החברה (בהתאם לעניין) את ההפרש האמור. הסכם השירותים ניתן לסיום בהודעה בכתב בת 90 ימים מראש על ידי כל אחד מהצדדים טרם סיום התקופה האמורה.
לפרטים אודות התחייבויות של בעלי השליטה בחברה בקשר עם כתבי התחייבויות שנתנה הקבוצה לתאגידים בנקאיים. ראה ביאור 25א.
3. ביום 19 במרס 2023 אישרה ועדת הביקורת מסגרת לעסקאות בין החברה לבין מצמן את מירץ מילניום בע"מ ("מצמן"), חברה פרטית בשליטת בעלי השליטה בחברה, כעסקה לא חריגה של בעל שליטה יש בה עניין אישי. בהתאם לתנאי המסגרת שאושרו (לתקופה של שלוש שנים, תוכל החברה, במסגרת פעילות השילוח בתחום הלוגיסטיקה, להציע ולהתקשר בעסקאות שילוח ועמילות מכס עם מצמן במחירים ותעריפים המגלמים רווח לחברה ברף שווה או גבוה מרף מינימום שהוגדר לכל סוג שירות כאמור.
תנאי המסגרת כאמור אושרו לתקופה של שלוש שנים. ביום 16 במרס 2025 אישרה ועדת הביקורת מסגרת עדכנית לעסקאות כאמור לשלוש שנים עד לחודש מרס 2028, במתווה המתואר לעיל ותוך שעודכנו ספי המינימום לכל סוג שירות, בהתאם להתפתחויות בשוק.
4. בימים 13 ו-15 באוקטובר 2024, בהתאמה, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את תנאי העסקתו של בנו של אחד מבעלי השליטה בחברה, בתפקיד של עוזר למנהל ביצוע עבודות שיפוצים קלות באתרי הקבוצה (להלן: "העובד"). העובד יועסק בכ- 100%-95% משרה בתמורה לשכר שעת, אשר לא יעלה על השכר הממוצע במשק. יתר התנאים הנלווים להעסקה (כגון: הפרשות פנסיוניות, הודעה מוקדמת, חופשה ומחלה) יהיו כמתחייב על פי דין ועל פי הנהוג בחברה.
5. בחודש פברואר 2025 אושרה על ידי החברה עסקה מסגרת זניחה בין החברה לבין בז"א (בה מחזיקה החברה כ- 10%), אשר נושא משרה בחברה (סמנכ"ל הכספים), סווג למען הזהירות כבעל עניין אישי בה, מכח כהונתו כדירקטור בבז"א. העסקה כאמור הינה לרכישת דלקים על ידי החברה מבז"א, עד להיקף כספי שאושר במסגרת ההחלטה.
6. n. לעניין בקשות לאישור תובענה כנגזרת ראה באור 28ג לעיל.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (במיליוני ש"ח)

נספח - רשימת ישויות מוחזקות מהותיות

שיעור החזקה (%)		
2023	2024	
100	100	שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ
100	100	שפיר תעשיות בע"מ
100	100	שפיר מגורים ובניין בע"מ
80	80	6 - חוצה צפון בע"מ
100	100	שפיר חניון הלאום בע"מ
100	100	הנתיב המהיר בע"מ
100	100	דסאל מרחבים הובלה בתפזורת - שותפות מוגבלת
100	100	דרך נוף נתיבי הצפון בע"מ
100	100	שפיר הנדסה לפיתוח חריש - מיזם משותף
100	100	שפיר מבנים 1991 בע"מ
50	50	כפיר רכבת קלה בע"מ
50	50	לביא רכבת קלה – הפעלה ותחזוקה בע"מ
100	100	דרך נוף – כביש 16 בע"מ
60	60	שפיר נוי לוגיסטיקה בע"מ
52.98	52.98	עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסיה המבוגרת בע"מ
54.85	54.85	אברות תעשיות בע"מ
100	100	פריץ לוגיסטיקה ושילוח בע"מ
50	50	שפיר ג'י.אי.אס מתקן התפלה אשדוד שותפות מוגבלת
50	50	שפיר נתיב בע"מ

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2024

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2024

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'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. 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-655 מיליוני ש"ח וכ-462 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 בהתאמה, ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-91 מיליוני ש"ח, וכ-20 מיליוני ש"ח וכ-12 מיליוני ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022 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'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 19 במרץ, 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@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 (במיליוני ש"ח)

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
10	10
218	228
228	238
1,332	1,372
2	2
3,160	3,050
4,494	4,424
4,722	4,662
206	205
2	5
208	210
1,321	1,124
200	200
7	7
1,528	1,331
2,986	3,121
4,722	4,662

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
צדדים קשורים

נכסים לא שוטפים

צדדים קשורים
מסים נדחים
השקעה בחברות מוחזקות

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות וריבית צבורה של אגרות חוב
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגיד פיננסי
התחייבויות בגין הטבות לעובדים

הון מיוחס לבעלי המניות של החברה

19 במרץ 2025			
שי לינדנר	הראל שפירא	יהודה שגב	תאריך אישור המידע הכספי הנפרד
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
נתונים על הרווח או הפסד (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
35	28	31	הכנסות מדמי ניהול מחברות מוחזקות
(*) -	1	1	הכנסות ממתן שירותים לבעלי שליטה
(32)	(26)	(28)	הוצאות הנהלה וכלליות
46	64	65	הכנסות מימון
(41)	(56)	(63)	הוצאות מימון
8	11	6	
377	150	174	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
385	161	180	רווח לפני מסים על הכנסה
(2)	(3)	(2)	הוצאות מסים על ההכנסה
383	158	178	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

(*) סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
נתונים על הרווח הכולל (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
383	158	178	רווח המיוחס לבעלים של החברה
<u>סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</u>			
4	1	5	חלק ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
-	(31)	(37)	הפסד בגין השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס
<u>סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</u>			
40	43	(34)	חלק ברווח (בהפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
<u>427</u>	<u>171</u>	<u>112</u>	סה"כ רווח כולל לשנה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2022	2023	2024
383	158	178
(377)	(150)	(174)
(5)	(8)	(2)
2	3	2
-	-	242
2	-	-
(10)	22	(10)
-	(13)	4
(1)	(2)	(3)
(6)	10	237
(1)	1	-
(210)	(8)	24
(211)	(7)	24
(2)	-	-
200	-	-
(70)	(70)	-
306	332	-
(184)	(210)	(210)
(42)	(51)	(51)
208	1	(261)
(9)	4	-
15	6	10
6	10	10

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
הכנסות מימון, נטו
הוצאות מיסים על הכנסה
דיבידנד שהתקבל מחב' בנות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות

שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בצדדים קשורים
שינוי בזכאים ויתרות זכות

מסים ששולמו

סה"כ תזרימי מזומנים – פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

שינוי בפקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו
השקעות ומתן הלוואות לחברות מוחזקות, נטו

סה"כ תזרימי מזומנים – פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

רכישת מניות באוצר
קבלת הלוואה מתאגיד פיננסי
דיבידנד ששולם לבעלי המניות
תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב
פרעון אגרות חוב
ריבית ששולמה

סה"כ תזרימי מזומנים – פעילות מימון

סה"כ שינוי במזומנים ושווי מזומנים
יתרת המזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד.

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ

מידע נוסף (במיליוני ש"ח)

באור 1 - כללי

א. תאור כללי של החברה ופעילותה

שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל ביום 14 במרס 2013, תחת השם "שפיר אחזקות ברקת בע"מ" ובחודש ספטמבר 2014 שינתה את שמה לשמה הנוכחי. משרדיה הרשומים של החברה ממוקמים בפתח תקווה.

בחודש דצמבר 2014 הועברו לשליטת החברה חברות העוסקות בביצוע עבודות הנדסיות, אזרחיות וימיות, בבניית בניינים למכירה, בתפעול חניונים ונתיב אגרה ובהקמת מבני מסחר וציבור והפעלתם. כמו כן, הועברו תחת שליטת החברה חברות העוסקות בייצור, מכירה ושינוע של חצץ, אגרגטים, בטון מובא ואספלט, וכן בביצוע עבודות אספלט (להלן - "הקבוצה").

ראה באור 34 לדוחות הכספיים המאוחדים לגבי מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה.

ביום 9 בדצמבר 2014, הנפיקה החברה לראשונה את מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל אביב. מניות החברה נסחרות החל מיום 9 בדצמבר 2014.

לחברה אגרות חוב סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג' הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. דוחות כספיים נפרדים

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' 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 (במיליוני ש"ח)

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
10	10	מזומנים בש"ח
10	10	

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- 4.6 מיליון ש"ח בשנה (בשנת 2022 - 3.6 מיליון ש"ח בשנה).
3. החברה מעמידה הלוואות לחברות מוחזקות. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור 5.0%-7.6% (בשנים 2022-2023 – ריבית שנתית בשיעור 2.45% - 7.65%).
4. ליום 31.12.2024 העמידה החברה שטרי הון בסך של כ- 657 מיליון ש"ח (ליום 31.12.2023 כ- 482 מיליון ש"ח). במהלך שנת 2024 קיבלה החברה דיבידנדים מחברות בנות בסך של 242 מיליון ש"ח.

ביאור 5 - מסים על הכנסה

יתרות מסים נדחים הינם בגין זכויות בעלי השליטה לזמן ארוך.

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2022-2024 הינו 23%.

19 במרץ 2025

לכבוד
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 24 במאי 2022**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהקשר לתשקיף המדף מיום 24 במאי 2022 ולדוחות הצעת מדף שיתפרסמו מכוחו:

- (1) דוח רואי החשבון המבקר מיום 19 במרץ 2025, על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקר מיום 19 במרץ 2025, על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל- 1970 לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
- (3) דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 במרץ 2025, על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל- 1970 ליום 31 בדצמבר 2024.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

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

משרד ראשי	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
משרד ראשי קריית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.נ. 45396	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	משרד נצרת מר' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994455 פקס: 073-399445 info-nazareth@deloitte.co.il
משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	משרד רעננה – מתחם אינפניטי הפנינה 8, רעננה	משרד ראש"צ – מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראש"צ	



תשתית לחיים טובים יותר

חלק ד'

פרטים נוספים על החברה

חלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה	-	שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ ("החברה")
מספר חברה	-	51-489280-1
כתובת	-	רח' ברקת 12, פתח תקווה, 4951780.
מס' טלפון ופקס	-	טל: 03-9169553 03 פקס: 03-9169600.
דואר אלקטרוני	-	amirs@shapir.co.il
תאריך הדוח על המצב הכספי	-	31 בדצמבר 2024
תאריך הדו"ח	-	19 במרס 2025

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 2024 (במליוני ש"ח)

סה"כ לשנת 2024	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
5,085	1,408	1,369	1,187	1,121	סה"כ הכנסות
4,345	1,171	1,163	1,026	985	סה"כ עלות ההכנסות
740	237	206	161	136	רווח גולמי
46	13	12	11	10	הוצאות מכירה ושיווק
292	84	71	71	66	הוצאות הנהלה וכלליות
197	150	(1)	21	27	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
599	290	122	100	87	רווח תפעולי
(599)	(99)	(173)	(169)	(118)	הוצאות מימון
4	(9)	(8)	7	14	הכנסות (הוצאות) מימון בגין מכשירים פיננסיים נגזרים
287	32	110	92	53	הכנסות מימון
(49)	(23)	(20)	(6)	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות
282	191	31	24	36	רווח לפני מסים על ההכנסה
67	43	14	7	3	מסים על ההכנסה
215	148	17	17	33	רווח נקי
(66)	(40)	(4)	(32)	10	רווח (הפסד) כולל
149	108	13	(15)	43	סה"כ רווח (הפסד) כולל

תקנה 11: השקעות בחברות בת ובחברות כלולות עיקריות ליום 31 בדצמבר

שם חברה	סוג מניה	כמות	סה"כ ע.ג.	שיעור החזקה ב- % ליום 31.12.2024			ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31.12.2024 (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%	13,405
שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ	נדחות רגילות	105,000 10,000	105 ש"ח 1 ש"ח	100%	100%	100%	1,365,783
הנתיב המהיר בע"מ	רגילות	9,999	9,999 ש"ח	99.99%	99.99%	99.99%	(41,844)
שפיר מגורים ובניין בע"מ	רגילות	100	100 ש"ח	100%	100%	100%	(4,223)
6 - חוצה צפון בע"מ	רגילות	120	120 ש"ח	80%	80%	80%	(6,980)
שפיר תעשיות בע"מ	רגילות יסוד	12,144,920 8	1,214.492 ש"ח 0.008 ש"ח	100%	100%	100%	1,773,511
עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסיה המבוגרת בע"מ	רגילות	1,000,000	1 ש"ח	52.98%	52.98%	52.98%	1,423,460
דרך נוף כביש 16 בע"מ	רגילות	10,000	ללא ע.ג.	100%	100%	100%	(43,040)
אברות תעשיות בע"מ	רגילות	192,075,494	0.01 ש"ח	54.85%	54.85%	54.85%	106,924
פריץ לוגיסטיקה ושילוח בע"מ	רגילות	1,000	1 ש"ח	100%	100%	100%	(62,491)

הלוואות ושטרי הון שניתנו לחברות בת וחברות כלולות עיקריות ליום 31 בדצמבר 2024

נותן ההלוואה	מקבל ההלוואה	יתרת שטרי הון ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	יתרת הלוואות כולל ריבית צבורה ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	שיעור הריבית	סוג ההצמדה	מועד פירעון *
שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ	שפיר מגורים ובניין בע"מ	475,000	872,477	7.60%	ללא הצמדה	31.12.2027
שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ	שפיר תעשיות בע"מ	-	38,247	5.00%	ללא הצמדה	31.12.2027
שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ	שפיר מבנים 1991 בע"מ	41,700	-	6.50%	ללא הצמדה	31.12.2027
שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ	שפיר אנרגיה אשדוד בע"מ	135,000	993	5.8% (בהתאם ל-3 יז)	ללא הצמדה	22.8.2028

* בכלל ההלוואות קיים תנאי המאפשר ללווה לפרוע את ההלוואה, כולה או חלקה, בפירעון מוקדם בכל שלב.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות עיקריות בשנת 2024 ועד למועד הדוח

לפרטים אודות הסכם ההשקעה בחברת ערבה מיינס בע"מ, ראו סעיף 11.2.11 בחלק א' 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 2024				
שם החברה	לפני מס	אחרי מס	רווח (הפסד) כולל אחר	סך רווח (הפסד) כולל	דיבידנד	דמי ניהול	השתתפות בהוצאות	ריבית שקיבלה החברה או שהיא זכאית לה
באלפי ש"ח								
שפיר מבנים 1991 בע"מ	89,048	89,048	-	89,048	-	-	-	6
שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ	162,922	130,961	18,976	149,937	-	12,469	-	250
הנתיב המהיר בע"מ	5,563	4,283	-	4,283	-	-	-	-
שפיר מגורים ובניין בע"מ	(130,975)	(95,280)	-	(95,280)	-	1,428	-	61,483
6 - חוצה צפון בע"מ	4,235	3,189	-	3,189	-	-	-	-
שפיר תעשיות בע"מ	233,994	177,112	6,563	183,675	-	17,275	-	2,376
עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסיה המבוגרת בע"מ	84,833	72,931	-	72,931	-	-	-	-
דרך נוף כביש 16 בע"מ	(14,713)	(11,329)	-	(11,329)	-	-	-	-
אברות תעשיות בע"מ	4,072	2,380	-	2,380	-	-	-	-
פריץ לוגיסטיקה ושילוח בע"מ	(26,639)	(26,391)	-	(26,391)	-	-	-	-

תקנה 20: מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר - מועדי וסיבות הפסקת מסחר

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 2024, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (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;

פרטי מקבל התגמולים														
תגמולים בעבור שירותים											תגמולים אחרים			
נתונים באלפי ש"ח														
שם	מין	תפקיד	היקף המשרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות*	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר
ישראל שפירא (1)	זכר	דירקטור ומנכ"ל פעילות התשתיות	90%	14.65%	-	722,000	-	3,085,158	-	-	-	-	-	-
הראל שפירא (2)	זכר	דירקטור ומנכ"ל	90%	14.65%	-	722,000	-	3,085,158	-	-	-	-	-	-
גיל שפירא (3)	זכר	דירקטור ומנכ"ל פעילות התעשייה	90%	14.65%	-	722,000	-	3,085,158	-	-	-	-	-	-
חן שפירא (4)	זכר	דירקטור ומנכ"ל פעילות הזכינות והנדל"ן	90%	14.65%	-	722,000	-	3,085,158	-	-	-	-	-	-
אבי פנטורין (5)	זכר	מהנדס ראשי	100%	0%	1,227,441	400,000	306,749	-	-	-	-	-	-	-

* הפירוט כולל את סכום ההוצאה שנרשמה בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בגין אופציות שהוענקו לנושא המשרה.

(4)-(1) לפרטים אודות תיאור תנאי העסקה של בעלי השליטה בחברה ראו ס"ק א' להלן. לפרטים נוספים ראו ביאור 35(ג) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 בחלק ג' לדוח זה.

(5) להלן תמצית תנאי העסקתו של מר אבי פנטורין, המהנדס הראשי של הקבוצה, כפי שהיו לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 :

שכר חודשי: שכר חודשי של 72 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 :

ביום 1 בדצמבר 2022 נכנסו לתוקפם הסכמי ניהול המסדירים את תנאי הכהונה של בעלי השליטה בחברה כנושאי משרה בחברה עם פקיעתם של ההסכמים שקדמו להם. זאת, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 23 ו-25 באוקטובר 2022 (בהתאמה), וכן אישור האסיפה הכללית של החברה מיום 30 בנובמבר 2022.

להלן פירוט עיקרי תנאיהם של הסכמי הניהול כאמור, כפי שמפורטים בהסכמים האמורים, אשר הינם זהים במהותם (למעט אם צוין מפורשות אחרת), ביחס לכל אחת מחברות הניהול בשליטת ארבעת בעלי השליטה בקבוצה (להלן: **"הסכם הניהול"** ו- **"המנהל"**):

במסגרת הסכם הניהול יינתנו שירותי הניהול על ידי חברת הניהול, באמצעות המנהל ובאמצעותו בלבד וזאת מבלי שמתקיימים בין המנהל לבין החברה יחסי עבודה כלשהם.

תוקף ההסכם: תקופת ההסכם הינה החל מחודש דצמבר 2022 ועד למועד בו יידרש להיות מאושר שוב באסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות הדין.

עוד הובהר במסגרת ההסכם, כי יראו באי חידוש ההסכם על ידי החברה בתום תקופת ההסכם, כפיטורי נושא המשרה.

סיום ההתקשרות והתשלומים הנובעים ממנה: חברת הניהול זכאית להודעה מוקדמת בכתב בת שישה חודשים. החברה תהיה זכאית להודעה מוקדמת בת ארבעה חודשים. החברה רשאית לוותר על מתן השירותים בתקופת ההודעה המוקדמת אך תהיה מחויבת לשלם את דמי הניהול ויתר התנאים המפורטים להלן באופן מלא עד לתום תקופה זו.

בנוסף, בכל מקרה של סיום הסכם הניהול, בין אם ביוזמת חברת הניהול ובין אם ביוזמת החברה, לרבות במקרה של אי הארכת הסכם הניהול, תהא זכאית חברת הניהול לפיצוי מוסכם בגובה דמי ניהול ויתר התנאים המפורטים להלן בסך של שישה חודשים, וזאת בסכום חד-פעמי.

היקף מתן השירותים: המנהל יקדיש למתן השירותים היקף המקביל ל-90% משרה בכל חודש קלנדארי. החברה לא תהיה חייבת כלפי נושא המשרה בכל חובה או תשלום המוטל על פי כל דין על מעסיקו, שהינה חברת הניהול.

דמי הניהול: דמי ניהול חודשיים בסך של כ- 243 אלפי ש"ח, בצירוף מע"מ כדין (לעיל ולהלן: **"דמי הניהול"**). דמי הניהול צמודים לשיעור עליית המדד ביחס למדד שפורסם ביום 15 באוקטובר 2022. דמי הניהול משקפים עלות העסקה ביחס למשכורת ברוטו בסך של 175 אלפי ש"ח, שהיא התקרה הקבועה במדיניות התגמול.

תנאים נוספים: לצורך מתן השירותים החברה תעמיד לרשות נושא המשרה שירותי משרד ומזכירות, רכב צמוד בשווי (כחדש) של 500 עד 800 אלפי ש"ח ותישא בכל הוצאות הרכב, טלפון סלולארי וכל הוצאות ההחזקה והשימוש בו, מחשב נייד ומנוי שנתי ל-3 עיתונים כלכליים יומיים.

אי מתן שירות בתשלום: חברת הניהול זכאית ל-30 ימים בתשלום לכל שנת קלנדארית מלאה, בהם יהא המנהל פטור מלספק את השירותים. ימים אלו ניתנים לצבירה לתקופה של עד 36 חודשים בלבד (קרי, צבירה של עד 90 ימים כאמור בלבד). ימים שנצברו כאמור ניתנים להמרה לתשלום מזומן בסכום החלק היחסי הרלוונטי של הימים שמומרים כאמור, מדמי הניהול החודשיים.

מענק שנתי:

חברת הניהול זכאית לקבלת מענק שנתי בגין כל שנה קלנדארית, בהתאם לעקרונות הבאים:

תנאי סף - בגין שנה בה הרווח הנקי השנתי קטן מ-180 מיליון ש"ח, לא ישולם מענק שנתי לחברת הניהול.

בגין כל שנה בה עמד הרווח השנתי על 180 מיליון ש"ח או גבוה מכך - ישולם לחברת הניהול מענק שנתי בשיעור של 2% מהפער בין הרווח השנתי ל-180 מיליון ש"ח.

סכום המענק המירבי (תקרת המענק) יעמוד על סך של 4 מיליון (ארבעה 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 וההתקשרות בין החברה לבין חברת הניהול תסתיים, מכל סיבה שהיא, במהלך חלק משנה קלנדרית, תהיה חברת הניהול זכאית למענק בגין החלק היחסי של השנה (כולל תקופת ההודעה המוקדמת).

ככל שיתברר כי מענק שנתי או חלק ממנו ששולם לחברת הניהול חושב על בסיס נתונים שהתבררו לאחר מכן כמוטעים, תוך פרק זמן של שלוש (3) שנים ממועד פרסום הדוחות הרלוונטיים, תשיב חברת הניהול לחברה ו/או נושא המשרה לחברה, או תשלם החברה לחברת הניהול, לפי העניין, את ההפרש בין סכום המענק שקבל לזה שהיתה זכאית לו עקב התיקון האמור (תוך שקלול הפרשים, ככל שקיימים, בתשלומים וחבויות מס).

בהתאם לקריטריונים האמורים לאור סכום הרווח הנקי השנתי (כהגדרתו לעיל) בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, זכאיות חברות הניהול בשליטתם של בעלי השליטה בחברה למענק בגין רווחי החברה בשנת 2024 בסכום של 722 אלפי ש"ח לכל אחת. לאור האמור, בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בוצעה הפרשה בגין מענקים שנתיים לחברות הניהול בסך כולל של כ- 2.9 מיליון ש"ח.

החזר הוצאות: חברת הניהול תהיה זכאית לתשלום החזר הוצאות שנדרשה להוציא במסגרת מתן השירותים, ולרבות הוצאות אירוח, הסעדה, חניות וכל הוצאה אחרת הדרושה לצורך מתן השירותים לחברה, והכל בהתאם לנהלי החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

ביטוח שיפוי ופטור: נושא המשרה ייכלל בפוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה וכן יהיה זכאי להסדר שיפוי ופטור מקובלים בחברה, בהתאם למדיניות התגמול שלה וכפוף לאישורים הנדרשים על פי כל דין ראו בהקשר זה הפירוט ביחס לתקנה 21(ג) להלן.

העדר יחסי עבודה: במסגרת הסכם הניהול הצהירו והסכימו החברה והמנהל כי ההתקשרות בין החברה לבין חברת הניהול הינה במסגרת יחסים שבין מזמין שירותים לבין נותן שירותים, כי חברת הניהול הינה מעסיקתו הבלעדית של המנהל, ואין בהסכם הניהול כדי ליצור יחסי עבודה בין החברה לבין המנהל. עוד הוסכם כי החברה לא תהיה חייבת כלפי המנהל בכל חובה או תשלום המוטל על פי כל דין על מעסיקתו, שהיא חברת הניהול.

בהמשך לאמור הוסכם בין הצדדים כי אם ייקבע על-ידי גורם מוסמך כי המנהל סיפק את השירותים כ"עובד", למרות האמור במפורש בהסכם הניהול זה ועל אף כוונת הצדדים, מסכימים הצדדים כי השכר שהיה מגיע למנהל, בגין מתן השירותים, הינו בשיעור של 65% מדמי הניהול (להלן: "השכר המוסכם כעובד"); ואילו היתרה שעד לסכום דמי הניהול היא בגין כל ומלוא העלויות שהיה מקבל המנהל אילו היה בוחר במתווה התקשרות בו מתקיימים יחסי עובד מעסיק. לאור האמור לעיל, חברת הניהול ו/או המנהל יהיו חייבים להשיב לחברה, ביום בו תתקבל החלטה חלוטה על-ידי בית דין מוסמך בה ייקבע כי המנהל היה או הינו עובד שכיר של החברה, את כל התשלומים העודפים שקיבלו מהחברה מעל לשכר המוסכם כעובד.

תיחום פעילות: להסדר בדבר תיחום פעילות ראו תקנה 22 להלן.

סודיות: חברת הניהול והמנהל התחייב לשמירה על סודיות בתקופת הסכם הניהול ולאחר סיומו, מכל סיבה שהיא, ללא כל הגבלת זמן.

ב. גמול דירקטורים

כלל הדירקטורים בחברה (למעט בעלי השליטה בחברה) זכאים לגמול השתתפות ולגמול שנתי בגובה הסכום המרבי האפשרי בהתאם להוראות תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), בהתחשב במומחיותם של האמורים (לפי העניין), כפי שיתעדכן מעת לעת, ובהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהא מעת לעת, ולהחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול. לפרטים בדבר פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה בחברה, ראו תקנה 29א' להלן.

לפרטים בדבר תנאי כהונתם והעסקתם של בעלי השליטה בחברה, ראו ס"ק א' לעיל.

ביום 10 בספטמבר 2015 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניותיה של החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם לקבלת שירותים עם מר יהודה שגב, יו"ר דירקטוריון החברה (להלן: "הסכם השירותים"), שלהלן תמצית תנאיו:

בהתאם להסכם השירותים, יעניק מר שגב שירותי יו"ר דירקטוריון ושירותים נוספים לחברה, שעיקרם שירותי ייעוץ מקצועי להנהלת הקבוצה וכן איתור וניתוח הזדמנויות עסקיות, והכל בהתאם לדרישתה של החברה, מעת לעת. השירותים יוענקו לחברה על ידי מר שגב באמצעות חברה בבעלותו המלאה (ללא קיום יחסי עובד - מעביד). הסכם השירותים נכנס לתוקפו ביום 1 באפריל 2015 כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא אותו לכדי סיום בכל עת בהודעה מוקדמת בכתב לצד השני בת 60 ימים, בכפוף להוראות כל דין ולמקרים מיוחדים שנקבעו בו. החל מחודש ינואר 2018 עודכן ההסכם כך שבגין מתן השירותים על ידי מר שגב תשולם לו תמורה חודשית קבועה בסך של 40 אלפי ש"ח (כנגד חשבונית) ומחודש ינואר 2021, לסך של 50 אלפי ש"ח (כנגד חשבונית). מר שגב ימשיך להיכלל בהסדר ביטוח האחריות הקיים בחברה, וכפי שיהיה מעת לעת, לדירקטורים ונושאי משרה בחברה וימשיך ליהנות מהסדרי השיפוי הנהוגים.

ג. מדיניות תגמול

ביום 30 בנובמבר 2022 לאחר אישורם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול חדשה לנושאי משרה. לפרטים נוספים בקשר עם מדיניות התגמול החדשה ראו דוח זימון אסיפה מיום 25 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 105243-01-2022) בהתאמה, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ד. תוכנית אופציות

לפרטים בדבר תוכניות האופציות של החברה ואופציות שהוענקו לעובדים ונושאי משרה של החברה, ראו סעיף 6.2.2 לחלק א' לדוח זה וביאור 32 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 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 ורחן שפירא, המחזיקים במשותף, בחלקים שווים, ב- 209,470,000 מניות רגילות של החברה ללא ע"י 52,367,500 מניות כל אחד), המהוות יחדיו כ-58.6% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה וכ-55.72%, בדילול מלא¹. בעלי השליטה בחברה הינם אחים. יצויין, כי כמות של 860,000 מניות מתוך הכמות האמורה לעיל, מוחזקת על ידי נאמניות, אשר הנהנים בהן הם ילדיו של כל בעל שליטה רלוונטי, ואשר הנאמן המנהל כל נאמנות הינו חברה הנשלטת על ידי בעל השליטה הרלוונטי ומי מילדיו הנחשבים על פי חוק כ"אדם אחד" עימו. בנוסף, 60,000 מניות נמצאות במועד הדוח בהליך העברה לאחת

1 בהנחה תיאורטית של מימוש כ-18,300,655 אופציות לא סחירות שהוענקו לעובדים ונושאי משרה בקבוצה, מכח תוכנית האופציות של החברה מיום 25 בנובמבר 2014 (כפי שתוקנה בחודש פברואר 2015) ותכנית מיום 22 בנובמבר 2020, וטרם מומשו או פקעו, ל-18,300,655 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 בלבד (cashless).

הנאמנויות. יצוין כי בהתאם להסכמות בין בעלי השליטה כמפורט בס"ק 2 להלן, ההעברה לנאמנויות כאמור הינה העברה ל"נעבר מורשה" ומשכך גם הנאמנויות הינן צד להסכם בעלי המניות המפרט מטה.

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 החזקה 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 שתקבל על ידם, ברוב רגיל מסך מניות החברה אשר יוחזקו על ידי כל הצדדים להסכם זה, כפי שיהיו מעת לעת (להלן: "**ההון הקובע**").

2. לעניין הצבעות באסיפה הכללית, הצדדים התחייבו לתאם ביניהם מראש את אופן הצבעתם בכל החלטה באסיפה הכללית של החברה, בהתאם להחלטה 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-"**ההסכם 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 לעד 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 2024, 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 בציוד (בניכוי פחת שנתי בשיעור של 12.5%).

התקשרות המתוארת לעיל, אשר אירעה טרם הנפקת מניות החברה לראשונה לציבור לפי תשקיף החברה מחודש נובמבר 2014, אושרה בידי דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות בה, ביום 25 בנובמבר 2014, טרם השלמת ההנפקה כאמור.

ביום 26 במרס 2015, אישרה ועדת הביקורת של החברה, כי ההתקשרות האמורה לעיל אינה מהווה עסקה חריגה, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, וזאת מהנימוקים להלן: (א) הקבוצה נוהגת, מעת לעת, ובמהלך העסקים הרגיל שלה להתקשר בהסכמים להפעלת או השכרת שטחים שבבעלותה או בניהולה בתמורה; (ב) בהתאם לעבודה חיצונית שקיבלה החברה נמצא, כי התמורה אותה משלמת המורשה בגין זכות השימוש בשטח ההרשאה הינה בהתאם לתנאי השוק בו פועלת הקבוצה; (ג) אין בהתקשרות כאמור כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, נכסיה או התחייבויותיה. לאור האמור לעיל, קבעה ועדת הביקורת של החברה, כי ההתקשרות, כאמור לעיל, הינה לטובת החברה.

2. ביום 23 ו-25 באוקטובר 2022 וביום 30 בנובמבר 2022 אישרו ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה (בהתאמה) את ההתקשרות של החברה בהסכם חדש למתן שירותים לבעלי השליטה בחברה באמצעות עובדים ונותני שירותים של החברה (להלן: "**ההסכם**") לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 בדצמבר 2022 (כאשר לכל צד הזכות לסיימו בהודעה מראש בת 90 ימים), כמפורט להלן:

לפי ההסכם יוענקו לבעלי השליטה, או לחברות בשליטתם, שירותים כדלקמן: (א) שירותי מזכירות ומשרד, לכל אחד מבעלי השליטה, בהיקף שלא יעלה על 30% מהיקף משרה חודשית; (ב) שירותי שליחויות בהיקף שלא יעלה על 70% מהיקף משרה חודשית; (ג) שירותי הנה"ח ושירותים כלכליים בהיקף שלא יעלה על 40% מהיקף משרה חודשית של כלכלן, ועל 45% מהיקף משרה של חשב/ת / מנהל/ת חשבונות; (ד) שירותים משפטיים בהיקף שלא יעלה על 40% מהיקף משרה חודשית של עו"ד בדרג ביניים.

בגין השירותים תשולם לחברה תמורה בסך כולל של 57,000 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**התמורה החודשית**"), אשר חושב בהתאם לעלות ההעסקה החודשית של הגורמים שייתנו את השירותים נכון למועד אישורו בועדת הביקורת והדירקטוריון.

סכום התמורה החודשית יעודכן בסיום כל שנה קלנדרית, ביחס לשנה שחלפה (להלן: "**התמורה החודשית המעודכנת**") באופן הבא: אחת לשנה, תפיק החברה טבלה המפרטת עלות ההעסקה החודשית הממוצעת (בפועל, בשנה הרלוונטית) של העובדים הרלוונטיים שנתנו את השירותים בשנה שחלפה (להלן: "**עלות ההעסקה החודשית הממוצעת המעודכנת**"). התמורה החודשית תתעדכן בהתאם לממצאי הטבלה האמורה באופן בו ככל שיתברר שהתמורה החודשית המעודכנת גבוהה מן התמורה החודשית – ישלימו בעלי העניין תשלומים לחברה בגין 12 החודשים בשנה הקלנדרית שחלפה ואילו ככל שיתברר כי התמורה החודשית המעודכנת נמוכה מן התמורה החודשית, תשיב

החברה לבעלי העניין את ההפרש כאמור בגין 12 החודשים שחלפו. ביחס לשנה השוטפת, התמורה החודשית תתעדכן כך שתא התמורה החודשית המעודכנת (כאשר בסיומה של אותה שנה – יחול תהליך זה מחדש וכך הלאה).

אחת לשנה ולא יאוחר מחודש מרס של כל שנה, ביחס לשנה הקלנדרית שנסיימה בחודש דצמבר שקדם לה, תבוצע בקרה על היקפי השירותים שהוענקו בשנה הקלנדרית. החברה תציג דוח מפורט אודות הערכת השעות שהושקעו על ידי נותני השירותים לצורך מתן השירותים (כפי שדווחו על ידם בזמן אמת ולא יאוחר מ- 14 יום מסיומו של כל חודש ביחס לחודש שקדם) אל מול השיעורים המפורטים לעיל. כן יוצגו הסכומים ששולמו בפועל לחברה בגין מתן השירותים (להלן: "**הדוח**"). הדוח יוצג לוועדת הביקורת של החברה והעתקו יישלח לבעלי השליטה. עלה מן הדוח כי השווי הכספי של השעות שהושקעו (קרי חלקיות המשרה הממוצעת השנתית שהושקעה מוכפלת בעלות ההעסקה החודשית הממוצעת המעודכנת של הגורמים הרלוונטיים): (א) עולה ביותר מ- 10% מן התמורה ששולמה בשנה הרלוונטית לחברה (לאחר העדכון כמפורט לעיל) – ישלמו בעלי השליטה לחברה תוספת לדמי הניהול בגין השנה הקלנדרית הקודמת בסכום השווה להפרש שבין השווי הכספי של השעות שהושקעו לתמורה השנתית ששולמה; (ב) נמוך ביותר מ- 10% מן התמורה ששולמה בשנה הרלוונטית לחברה (לאחר העדכון כמפורט לעיל) – תשלם החברה לבעלי השליטה החזר בגין תשלום עודף של דמי הניהול בגין השנה הקלנדרית הקודמת בסכום השווה להפרש שבין התמורה השנתית ששולמה לשווי הכספי של השעות שהושקעו בפועל. תשלומים כאמור יבוצעו לא יאוחר מ- 30 ימים ממועד ועדת הביקורת שאישרה את ממצאי הדוח.

3. 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 15.4 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.

4. ביום 19 במרס 2023 אישרה ועדת הביקורת מסגרת לעסקאות בין החברה לבין מצמן את מירון מילניום בע"מ (להלן: "**מצמן**"), חברה פרטית בשליטת בעלי השליטה בחברה, כעסקה לא חריגה שלבעל שליטה יש בה עניין אישי. בהתאם לתנאי המסגרת שאושרו, תוכל החברה, במסגרת פעילות השילוח בתחום הלוגיסטיקה, להציע ולהתקשר בעסקאות שילוח ועמילות מכס עם מצמן במחירים ותעריפים המגלמים רווח לחברה ברף שווה או גבוה מרף מינימום שהוגדר לכל סוג שירות כאמור. תנאי המסגרת כאמור אושרו לתקופה של שלוש שנים כאשר אחת לרבעון יבוצע ויועבר למטה החברה ניתוח ספציפי של עסקאות שבוצעו באותו רבעון אל מול עסקאות מקבילות ובנוסף – פעם בשנה יובא יישום המסגרת בפועל לסקירת יו"ר ועדת הביקורת. ביום 16 במרס 2025 אישרה ועדת הביקורת מסגרת עדכנית לעסקאות כאמור לשלוש שנים עד לחודש מרס 2028, במתווה המתואר לעיל ותוך שעודכנו ספי המינימום לכל סוג שירות, בהתאם להתפתחויות בשוק.

5. בימים 13 ו-15 באוקטובר 2024 (בהתאמה) אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, את תנאי העסקתו של בנו של אחד מבעלי השליטה בחברה, בתפקיד של עוזר למנהל ביצוע עבודות שיפוצים קלות באתרי הקבוצה (להלן: "**העובד**"). העובד יועסק החל מיום 13 באוקטובר 2024, בכ- 95%-100% משרה

בתמורה לשכר שעותי, אשר לא יעלה על השכר הממוצע במשק (העומד נכון למועד זה על סך של כ- 12,379 ש"ח לחודש) יתר התנאים הנלווים להעסקה (כגון: הפרשות פנסיוניות, הודעה מוקדמת, חופשה ומחלה) יהיו כמתחייב על פי דין ועל פי הנהוג בחברה. למועד הדוח הסתיימה העסקתו של העובד בחברה.

6. בחודש פברואר 2025 אושרה על ידי החברה עסקה מסגרת זניחה בין החברה לבין בז"א (בה מחזיקה החברה כ- 10%), אשר נושא משרה בחברה (סמנכ"ל הכספים), סווג למען הזהירות כבעל עניין אישי בה, מכח כהונתו כדירקטור בבז"א. העסקה כאמור הינה לרכישת דלקים על ידי החברה מבז"א, עד להיקף כספי שאושר במסגרת ההחלטה.

7. לפרטים אודות התחייבויות של בעלי השליטה בחברה בקשר עם כתבי התחייבויות שנתנה הקבוצה לתאגידים בנקאיים, ראו סעיף 18.6 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

8. לפרטים אודות תנאי התגמול של בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים ונושאי משרה בחברה, ראו תקנה 21(א) לעיל.

9. לפרטים אודות התחייבות לשיפוי ופטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות בעלי השליטה בחברה ראו ס"ק (1) ו-(2) לתקנה 29א' להלן. לפרטים אודות התקשרות החברה בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לרבות בגין בעלי השליטה בחברה, ראו ס"ק (3) לתקנה 29א' להלן.

10. תיחום פעילות

כל אחד מה"ה ישראל, הראל, גיל וכן שפירא, בעלי השליטה בחברה, התחייב (וכן התחייבו חברות הניהול באמצעותן הם מעניקים שירותים לחברה) שלא לפעול בתחומי הפעילות של החברה, כהגדרתם להלן, וזאת בדרך של רכישה, השקעה, ייעוץ, ניהול ואו 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 שתגונה 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 ואו PFI) בדרך של זכיינות (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 7,000 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 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-002413) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 24א:

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המימים 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 357,504,065 מניות רגילות של החברה מחולק ל- 357,504,065 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב.
3. ניירות הערך ההמימים של החברה הינם כמפורט להלן:

492,457 אופציות (לא סחירות) שהוענקו לעובדים ונושאי משרה בקבוצה, מכח תוכנית האופציות של החברה מיום 25 בנובמבר 2014 (כפי שתוקנה בחודשים פברואר ומאי 2015);
17,808,198 אופציות (לא סחירות) שהוענקו מכח תוכנית האופציות של החברה מיום 22 בנובמבר 2020.

לפרטים נוספים ראו סעיף 16.4 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

תקנה 224 : מרשם בעלי המניות של החברה

שם בעל המניות	כתובת בעל המניות	ת.ז. / מספר חברה	כמות מניות	סוג המניות	מועד הקצאה לראשונה
חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	רחוב אחוזת בית 2, תל אביב	515736817	357,504,065	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-דין:	ברקת 12 פתח תקוה
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:	יו"ר דירקטוריון החברה, חבר בוועדת תרומות;
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	25 בפברואר 2015
השכלה:	בוגר לימודים כלליים במדעי הרוח, אוניברסיטת חיפה; מוסמך מדעי המדינה, אוניברסיטת חיפה; בוגר משפטים (L.L.B) המכללה האקדמית קריית אונו; מוסמך משפטים (L.L.M), אוניברסיטת בר-אילן.
תעסוקה בחמש השנים האחרונות:	כהונה כדירקטור בחברות שונות (כמפורט להלן).
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	רב בריח (08) תעשיות בע"מ;
קירבה משפחתית עם בעל עניין אחר בחברה (אם יש):	אין
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית

שם:	הראל שפירא
מספר זיהוי:	054896519
תאריך לידה:	26/07/1957
מען להמצאת כתבי-דין:	ברקת 12 פתח תקוה
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:	מנכ"ל החברה ודירקטור
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	14 במרס 2013
השכלה:	תואר ראשון בהנדסת תעשייה וניהול מאוניברסיטת תל אביב
תעסוקה בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל הקבוצה
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	חברות שונות בקבוצה, א.ש חצב ניהול והשקעות (2011) בע"מ, א.ש. עפרוני ניהול והשקעות בע"מ, ה.ש. עיט ניהול והשקעות בע"מ, ליימסטון ה.ש. - ניהול נכסי נאמנות בע"מ, לבה א.ש. בע"מ, דלתון ה.ש. בע"מ, טרפז ש. בע"מ.
קירבה משפחתית עם בעל עניין אחר בחברה (אם יש):	אחיהם של ישראל גיל ורחן שפירא, בעלי שליטה ודירקטורים בחברה.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית

שם:	ישראל שפירא
מספר זיהוי:	054896501
תאריך לידה:	26/07/1957
מען להמצאת כתבי-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 התשתיות

שם:	ישראל שפירא
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	14 במרס 2013
השכלה:	תואר ראשון בהנדסה אזרחית מאת הטכניון
תעסוקה בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל פעילות התשתיות בקבוצה
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	חברות שונות בקבוצה, א.ש. חצב ניהול והשקעות (2011) בע"מ, א.ש. עפרוני ניהול והשקעות בע"מ, י.ש. יסעור ניהול והשקעות בע"מ, בזלת 3 י.ש. ניהול נכסי נאמנות בע"מ, בזלת 4 י.ש. ניהול נכסי נאמנות בע"מ, לבה א.ש. בע"מ, גברו 3 י.ש. בע"מ, גברו 4 י.ש. בע"מ, געש 3 ש. ניהול בע"מ, געש 4 בע"מ.
קירבה משפחתית עם בעל עניין אחר בחברה (אם יש):	אחיהם של הראל, גיל וכן שפירא, בעלי שליטה ודירקטורים בחברה.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית

שם:	גיל שפירא
מספר זיהוי:	058343534
תאריך לידה:	31/08/1963
מען להמצאת כתבי בי-דין:	ברקת 12, פתח תקווה
נתינות:	ישראלית
חברות 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 התעשייה
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	14 במרס 2013
השכלה:	השכלה תיכונית
תעסוקה בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל פעילות התעשייה בקבוצה
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	חברות שונות בקבוצה, א.ש. חצב ניהול והשקעות (2011) בע"מ, א.ש. עפרוני ניהול והשקעות בע"מ, ג.ש. סייפן בע"מ, דולומיט ג.ש. - ניהול נכסי נאמנות בע"מ, לבה א.ש. בע"מ, גירזי בע"מ, ערוד ש. 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 פעילות הזכיינות והנדל"ן בקבוצה
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	חברות שונות בקבוצה, א.ש. חצב ניהול והשקעות (2011) בע"מ, א.ש. עפרוני ניהול והשקעות בע"מ, ח.ש. אנפה ניהול והשקעות בע"מ, גרניט ח.ש. - ניהול נכסי נאמנויות בע"מ, לבה א.ש. בע"מ, מואב ח.ש. בע"מ, אדום ש.ב. בע"מ.
קירבה משפחתית עם בעל עניין אחר בחברה (אם יש):	אחיהם של הראל, ישראל וגיל שפירא, בעלי שליטה ודירקטורים בחברה.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית

שם:	ירון קליין
מספר זיהוי:	056750037
תאריך לידה:	10/12/1960
מען להמצאת כתבי בי-דין:	פרופ' חיים קציר 26, רחובות
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	חבר בוועדת הביקורת, ועדת התגמול, ועדת תרומות, ויו"ר הוועדה לבחינה דוחות כספיים.

שם:	ירון קליין
דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	דירקטור חיצוני (מומחה)
עובד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה והתפקיד אותו ממלא:	לא
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	11 במרס 2021
השכלה:	בוגר PHD ביחסים בין לאומיים, אוניברסיטת בבש-בויל-קלוז', רומניה; בוגר MA מדיניות ציבורית, אוניברסיטת תל-אביב; בוגר BA במנהל עסקים בינלאומי, אוניברסיטת המברסייד, בריטניה; בוגר תואר LLB במשפטים, הקריה האקדמית אונו.
תעסוקה בחמש השנים האחרונות:	2014 ועד היום - מנכ"ל קבוצת אתרים, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ.
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	-
קרבה משפחתית עם בעל עניין אחר בחברה (אם יש):	אין
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

שם:	מוריס דורפמן
מספר זיהוי:	305892721
תאריך לידה:	30.04.1980
מען להמצאת כתבי בי-דין:	רחובות, יובל נאמן 17/23
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריות:	מכהן כיו"ר ועדת הביקורת, יו"ר ועדת התגמול, חבר בוועדה לבחינה דוחות כספיים וועדת תרומות.
דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	דירקטור חיצוני (מומחה)
עובד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה והתפקיד אותו ממלא:	לא
תאריך תחילת כהונתו כדירקטור:	7 במרס 2024
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה ותואר שני בכלכלה פיננסית (האוניברסיטה העברית), תואר שני במשפטים ללא משפטים (אוניברסיטת בר אילן).
תעסוקה בחמש השנים האחרונות:	2020 ועד היום - משנה למנכ"לית מכבי שירותי בריאות וראש חטיבת כספים ובתי חולים. 2017-2020 - ראש חטיבת רגולציה, מחשוב ובריאות דיגיטלית במשרד הבריאות.
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	-
קרבה משפחתית עם בעל עניין אחר בחברה (אם יש):	אין
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

שם:	אריאלה לזרוביץ'
מספר זיהוי:	017672817
תאריך לידה:	12.1.1976
מען להמצאת כתבי בי-דין:	יפעה 7, חיפה
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריות:	חברה בוועדת ביקורת, תגמול והועדה לבחינה דוחות כספיים.
דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	דירקטור בלתי תלוי
עובד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה והתפקיד אותו ממלא:	לא
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	27 בנובמבר 2022
השכלה:	תואר ראשון (BA) בכלכלה וניהול, הטכניון. תואר שני (MBA) במנהל עסקים, אוניברסיטת דרבי. תואר שני בדיפלומטיה ובטחון, אוניברסיטת תל אביב
תעסוקה בחמש השנים האחרונות:	ראשת אגף תקציבים והיועצת הכספית לרמטכ"ל – צה"ל (עד 2021).
פירוט תאגידים נוספים בהם משמשת כדירקטור:	קבוצת ברן בע"מ
קרבה משפחתית עם בעל עניין אחר בחברה (אם יש):	אין
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעלת כשירות מקצועית:	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית

להלן פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה שאינם דירקטורים, למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח:

שם:	אמיר שקד
תאריך לידה:	13/8/1970
מספר זיהוי:	027842905
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	יועץ משפטי ראשי ומזכיר החברה
תאריך תחילת כהונה:	מרס 2013
השכלה:	תואר ראשון במשפטים, המרכז הבינתחומי הרצליה תואר ראשון במנהל עסקים, המרכז הבינתחומי הרצליה יועץ משפטי ומזכיר החברה של הקבוצה
תעסוקה בחמש שנים אחרונות:	לא
האם "בן משפחה" של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:	לא

שם:	שי לינדנר
תאריך לידה:	30/07/1978
מספר זיהוי:	032911463
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	סמנכ"ל כספים דירקטור בחברת אברות תעשיות בע"מ דירקטור בחברת בית זיקוק אשדוד בע"מ
תאריך תחילת כהונה:	5 באפריל 2021
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה וניהול, אוניברסיטת תל אביב תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל אביב תואר שני בכלכלה, אוניברסיטת תל אביב תואר שני במנהל עסקים, INSEAD מנכ"ל פרויקטי זכיינות בחברות בנות של החברה
תעסוקה בחמש שנים אחרונות:	לא
האם "בן משפחה" של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:	לא

שם:	משה סבוסקי
תאריך לידה:	13/11/1963
מספר זיהוי:	011539095
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	משנה לסמנכ"ל כספים בחברה וחשב הקבוצה
תאריך תחילת כהונה:	מרס 2013 כחשב החברה
השכלה:	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת חיפה חשב ראשי של הקבוצה
תעסוקה בחמש שנים אחרונות:	לא
האם "בן משפחה" של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:	לא

שם:	אלי גולדשטיין
תאריך לידה:	4/6/1954
מספר זיהוי:	052342888
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	מבקר פנים
תאריך תחילת כהונה:	2 באפריל 2015
השכלה:	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת בר אילן רואה חשבון מוסמך
תעסוקה בחמש שנים אחרונות:	אפריל 2019 ועד היום - שותף, פאהן קנה ושות', רואי חשבון; 2015 ועד היום - משתתף קבוע בוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות; 2012 ועד 2021 - חבר הדירקטוריון (הועד המרכזי) של לשכת רואי חשבון בישראל (להלן: "הלשכה"); 2015-2018 - סגן נשיא הלשכה; חבר (החל מ-2014) ויו"ר (2018) והחל מ-11/2021 ועד היום) המועצה המקצועית של הלשכה; וחבר במועצת המנהלים הכלכלית של קיבוץ דן.
האם "בן משפחה" של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:	לא

תקנה 26ב:

מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד

לעניין זה ראו סעיף 9 לחלק ב' (דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2024) 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 2024.

תקנה 29:

המלצות והחלטות הדירקטורים ואסיפות כלליות

א. החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית (בעניינים המנויים בתקנה 29(א))

אין.

ב. החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון (בעניינים המנויים בתקנה

29(א)(ב))

אין.

ג. החלטות אסיפה כללית מיוחדת

ביום 16 בינואר 2024 התכנסה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה אשר במסגרתה הוחלט, בין היתר, לאשר קבלת שכר דירקטורים (בסכומים על פי התקנות) מאת בז"א למר שי לינדר, סמנכ"ל הכספים של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 11 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-134511) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 7 במרס 2024 התכנסה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה אשר במסגרתה הוחלט לאשר את ההחלטות הבאות: (א) אישור מינויו מחדש של מר ירון קליין כדירקטור חיצוני בחברה לתקופה כהונה נוספת של שלוש שנים; (ב) מינויו של מר מוריס דורפמן כדירקטור חיצוני בחברה לתקופה של שלוש שנים (לרבות תנאי הכהונה). לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 31 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-011985) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 29א:

החלטות החברה

פטור, שיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה

(1) הסדרי השיפוי בחברה

בהתאם לקבוע בתקנון החברה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 25 בנובמבר 2014, הענקת כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה המכהנים בחברה וכפי שיכהנו 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.

לכלל הדירקטורים המכהנים בחברה שאינם בעלי שליטה (לגביהם ראו מטה) - ה"ה יהודה שגב, אריאלה לזרוביץ', ירון קליין ומוריס דורפמן, כתבי שיפוי אשר הענקתם אושרה במועד מינויים או סמוך לכך.

ביום 30 בנובמבר 2022 (לאחר פקיעת כתבי השיפוי הקודמים) אישרה אסיפת בעלי המניות בחברה, בהמשך לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מימים 23 ו- 25 באוקטובר 2022 (בהתאמה), הענקת כתבי שיפוי לה"ה הראל שפירא, ישראל שפירא, גיל שפירא וחן שפירא בגין כהונתם כנושאי משרה ודירקטורים בחברה.

כתבי השיפוי שהעניקה החברה הינם בנוסח כתב השיפוי שצורף כנספח ג' לדוח זימון אסיפה שפורסם ביום 25 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 105243-01-2022) הכלול בדוח זה על דרך ההפניה. המפורט להלן (אלא אם צוין מפורשות אחרת).

(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 שכיחנו 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 30 בנובמבר 2022 (לאחר פקיעת כתבי הפטור הקודמים), אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הענקת כתבי פטור לדירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה, וזאת לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מימים 23 ו- 25 באוקטובר 2022 (להלן: "**כתב הפטור לדירקטורים**"). לכלל הדירקטורים בחברה הוענק כתב הפטור לדירקטורים.

כתבי הפטור לדירקטורים הינם בנוסח כתב הפטור שצורף כנספח ג' לדוח זימון אסיפה שפורסם ביום 25 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 105243-01-2022) הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.

למעט הסייג הקיים בכתב הפטור לדירקטורים בדבר אי תחולתו של הפטור ביחס להחלטה או עסקה שלבעל שליטה בחברה או לנושא משרה בחברה עניין אישי בה, כתב הפטור לדירקטורים זהה לכתב הפטור שניתן ליתר נושאי המשרה בחברה מכח ההחלטה שאושרה בשנת 2014 כמפורט לעיל.

פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (3)

ביום 19 בנובמבר 2024 אישרה ועדת התגמול רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות בשליטתה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות נושאי משרה מקרב בעלי השליטה בחברה זאת, לתקופה בת 16 חודשים מיום 4 בדצמבר 2024. העלות השנתית הכוללת לחברה הינה כ- 282 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 אישרה כי הפוליסה עומדת בתנאים שנקבעו במדיניות התגמול המאושרת של החברה, כי היא בתנאי שוק וכי אין ברכישת הפוליסה ו/או בתנאיה כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

19 במרס 2025

תאריך

יהודה שגב
יו"ר הדירקטוריון

הראל שפירא
מנכ"ל



חלק ה'

**דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי**

שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ
דוח תקופתי לשנת 2024

דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ (להלן - התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. הראל שפירא, מנהל כללי;
2. שי לינדנר, סמנכ"ל כספים;

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

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

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה. ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה הבדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

- א. מיפוי וזיהוי החשבוניות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים לדיווח הכספי. רכיבי הבקרה הפנימית שזוהו הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע (2) בקורות על תהליך ההכנסות וההכרה בהכנסה מעבודות בביצוע בחברה (3) בקורות על תהליך צבירת עלויות עבודות ביצוע ובקרה תקציבית בחברה (4) בקורות על תהליך ההכנסות וממכירת חומרי בנייה בחברה (5) בקורות על תהליך ההכנסות וההכרה בהכנסה ממכירת דירות בחברה. (6) בקורות על תהליך עלות מכירת דירות בחברה (7) בקורות על תהליך נכסים פיננסיים ונכסים בלתי מוחשיים בחברה (8) בקורות על תהליך נדל"ן להשקעה.
- ב. מיפוי ותיעוד הבקורות הקיימות בתאגיד אשר נועדו לתת מענה לסיכוני הדיווח והגילוי, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקורות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקורות מפצות.
- ג. הערכת אפקטיביות התפקוד של בקורות המפתח.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2024 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 ותעשייה בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2024 (להלן – "הדוחות").
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון והנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

19 במרס 2025

הראל שפירא, מנכ"ל

הצהרת מנהלים: הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

אני, שי לינדנר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של שפיר הנדסה ותעשייה בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2024 (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), התשי"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.

19 במרס 2025

שי לינדנר, סמנכ"ל כספים