

קבוצת
אשטרום
עוצמה של בנייה

דו"ח תקופתי

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2020



קבוצת אשטרומ בע"מ

שם התאגיד:

510381601

מס' חברה ברשם החברות:

רח' קרמניצקי 10, תל אביב 6789910

כתובת:

03-6231400

טלפון:

03-6231213

פקס:

dalia@ashtrom.co.il

דוא"ל:

31 בדצמבר, 2020

תאריך המאזן:

21 במרץ, 2021

תאריך הדו"ח:

תוכן עניינים

פרק א' | תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון | תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

1.1	כללי	5
1.2	תרשים מבנה האחזקות המהותיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2019	6
1.3	תחומי הפעילות	8
1.4	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	9
1.5	חלוקת דיבידנדים	10

חלק שני | מידע אחר

2.	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד	11
3.	סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד	15

חלק שלישי | תיאור פעילות החברה בחלוקה לתחומי פעילות

4.	תחום קבלנות בניה ותשתיות בישראל	25
5.	תחום הזכיינות	47
6.	תחום התעשיות	73
7.	תחום קבלנות בניה ותשתיות בחו"ל	89
8.	תחום יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	107
9.	תחום נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	128
10.	תחום נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים	149
11.	תחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר	215

חלק רביעי | עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

241

פרק ב' | דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ג' | דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

פרק ד' | כרטיס נוספים על התאגיד

פרק ה' | דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

כללי

הגדרות

בפרק זה, תינתן, למונחים המפורטים להלן, המשמעות הרשומה לצידן:

"אשדר" - אשדר חברה לבניה בע"מ;

"אשטרום אינטרנשיונל" - אשטרום אינטרנשיונל בע"מ;

"אשטרום הנדסה" - אשטרום הנדסה ובניה בע"מ;

"אשטרום ירושלים" - מפעלים טרומיים אשטרום ירושלים בע"מ;

"אשטרום נכסים" - אשטרום נכסים בע"מ;

"אשטרום קבלנות" - אשטרום קבלנות בע"מ;

"אשטרום תעשיות" - אשטרום תעשיות בע"מ;

"אשלד" - אשלד בע"מ;

"הבורסה" - הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;

"הדוחות הכספיים" - הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020;

"החברה" - קבוצת אשטרום בע"מ;

"חוק החברות" - "חוק החברות, התשנ"ט-1999";

"חוק המכר" - "חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973";

"חוק התכנון והבניה" - "חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965";

"חוק ניירות ערך" - "חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968";

"חוק רישום קבלנים" - "חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969";

"יונדקו" - יונדקו חברה מאוחדת להנדסה ופיתוח בע"מ;

"מועד הדוח" או **"סמוך למועד הדוח"** - אלא אם נאמר אחרת, 21 במרץ, 2021;

"מרגן" - מרגן נכסים ואחזקות בע"מ;

"קבוצת אשטרום" או **"הקבוצה"** - החברה והחברות הבנות והחברות קשורות לה;

מידע צופה פני עתיד

המידע המפורט בדוח זה בקשר לתיאור עסקי החברה והחברות המוחזקות על ידה, עשוי להכיל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן – "חוק ניירות ערך"). מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, הערכות ואומדנים, המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינם בשליטת החברה (להלן: "מידע צופה פני עתיד"). מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה, אשר הסתמכה בהנחותיה, בין השאר, על ניתוח מידע כללי, שהיה בפניה במועד עריכת דוח זה, ובכלל זה פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר לא ניתנה בהם התחייבות לנכונותו או שלמותו של המידע הכלול בהם ונכונותו לא נבחנה על-ידי החברה באופן עצמאי.

בנוסף, התממשותו ו/או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה ובכללם, גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה כמפורט בדוח זה וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כמפורט בדוח זה.

לפיכך, על אף שהחברה מאמינה שציפיותיה, כפי שמופיעות להלן, הינן סבירות, הרי שאין וודאות כי תוצאותיה בפועל של החברה בעתיד תהיינה בהתאם לציפיות אלה והן עשויות להיות שונות מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא בדוח זה. על פי רוב מידע צופה פני עתיד בדוח זה יזוהה באמירה מפורשת המציינת כי מדובר במידע צופה פני עתיד, תוך ציון העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע וכן הגורמים העיקריים שלהערכת החברה עשויים להביא לכך שמידע צופה פני עתיד לא יתממש.

מובהר בזאת כי, ככלל ובכפיפות להוראות הדין, אין בכוונת החברה לעדכן את המידע הצופה פני עתיד הנכלל דוח זה, על מנת בין היתר, לשקף אירועים או נסיבות שיתרחשו לאחר פרסום דוח זה.

חלק ראשון

תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

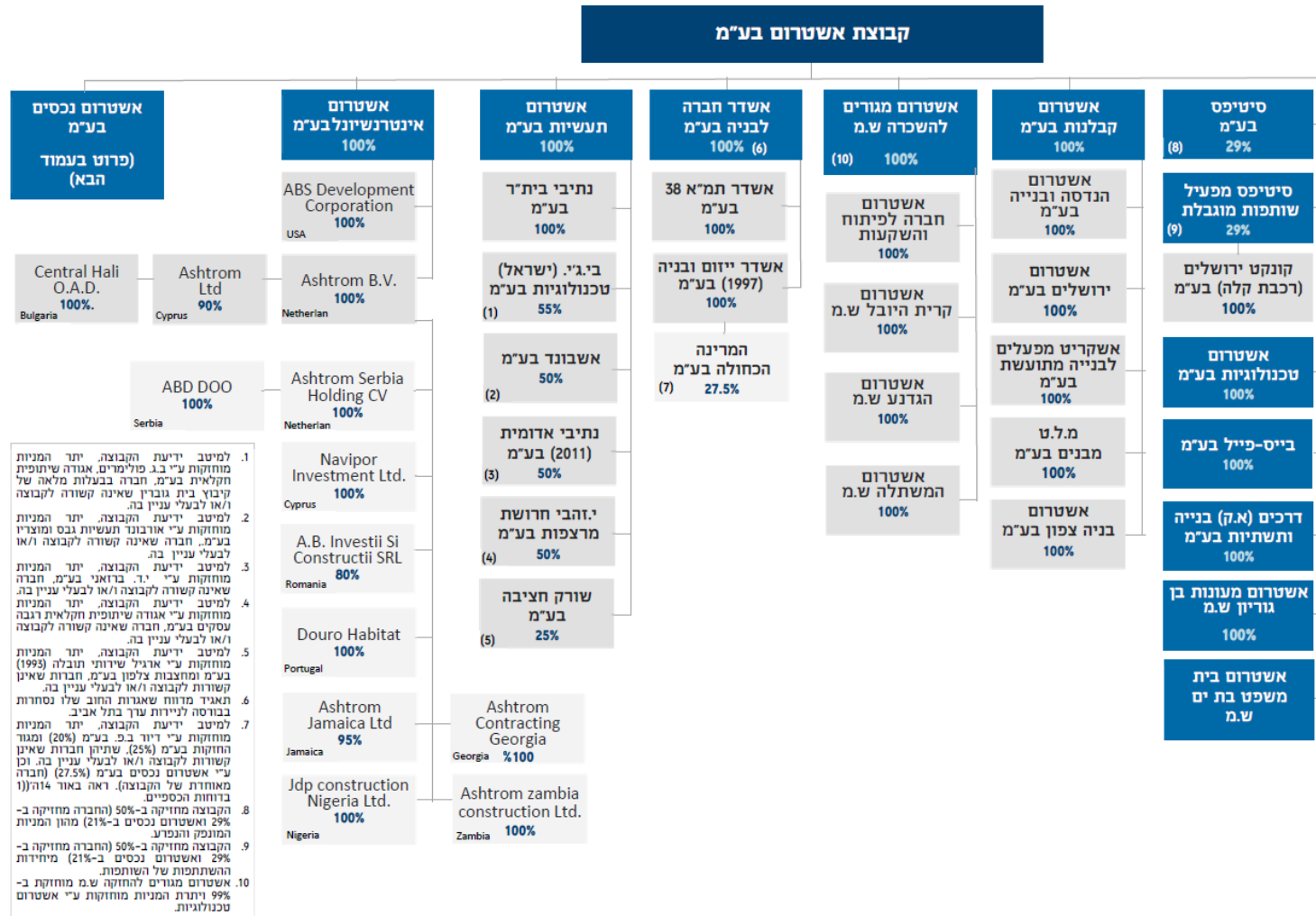
1. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

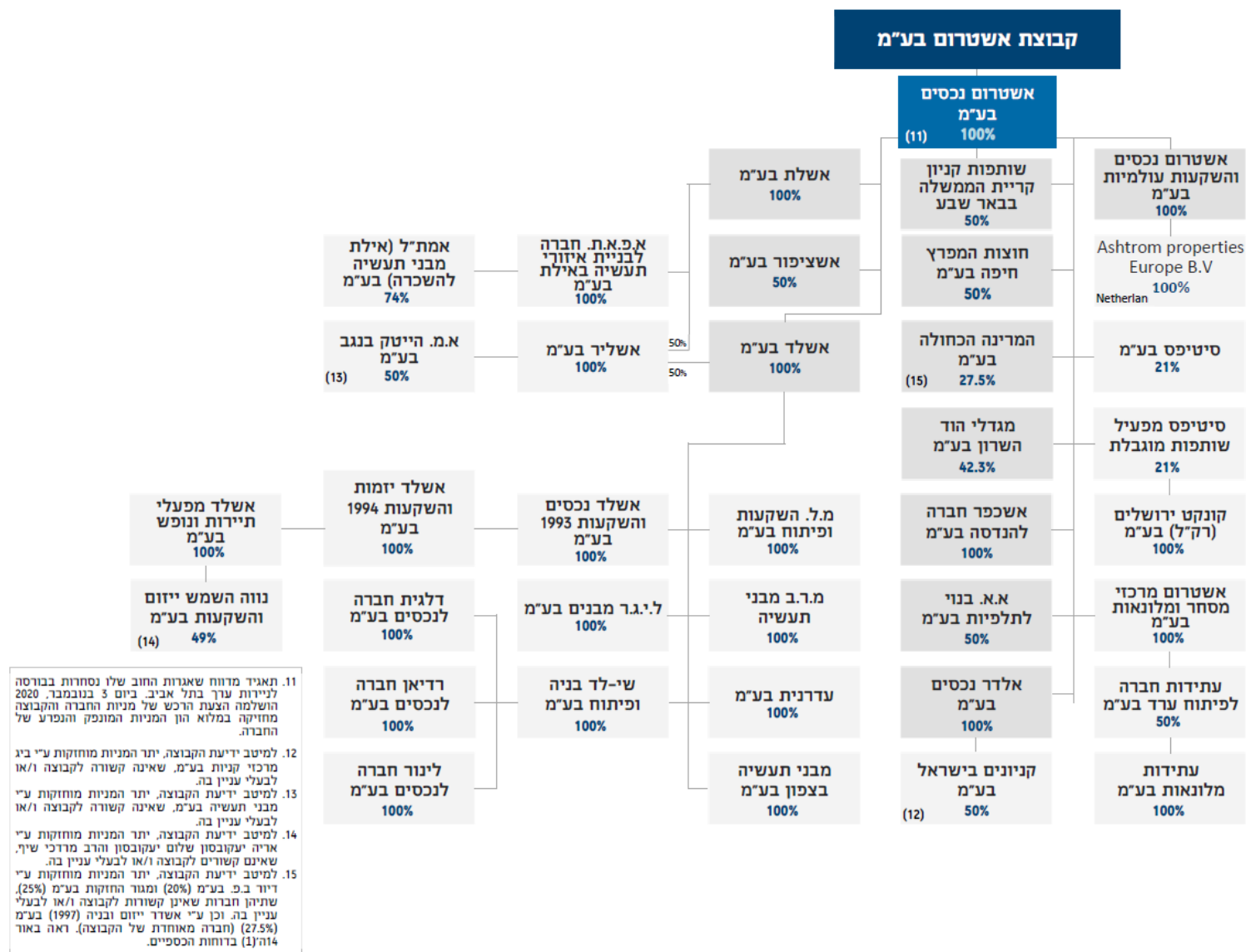
1.1 כללי

החברה התאגדה ביום 24 בפברואר 1963 כחברה פרטית מוגבלת במניות, לפי פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983, תחת השם אשטרום חברה להנדסה בע"מ. ביום 2 בנובמבר 2004, שינתה החברה את שמה לקבוצת אשטרום בע"מ. ביום 28 במאי 2014 השלימה החברה הנפקה ראשונה של מניות ואגרות חוב החברה לציבור במסגרתה נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה והחברה הפכה לחברה ציבורית.

החברה פועלת הן בעצמה והן באמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות שלה, בישראל ומחוצה לה בתחומי קבלנות בניה וקבלנות תשתיות; ייזום נדל"ן למגורים ומשרדים; החזקה והשכרה של נכסים מניבים; זכיינות וייצור חומרי גלם לענפי התעשייה והבניה.

1.2 תרשים מבנה ההחזקות המהותיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2020:





1.3 תחומי הפעילות

למועד דוח זה, לחברה שמונה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020.

להלן יובא תיאור תמציתי של תחומי פעילות אלה:

א. קבלנות בניה ותשתיות בישראל - פעילות הקבוצה בתחום זה מתמקדת בעבודות בניה ותשתית בישראל כגון: עבודות בניה של פרויקטים קבלניים בתחום הבניה למגורים ושלא למגורים, הפונה למגוון לקוחות מהסקטור הפרטי, הציבורי והממשלתי. פעילות זו מבוצעת על ידי החברה עצמה וכן על ידי אשטרום קבלנות באמצעות החברות המוחזקות על ידה. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 לדוח זה.

ב. זכיינות - פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת זכיינות (Concession) מגוונת בישראל בדרך של השתתפות במכרזים וביצוע (מימון, תכנון ותפעול) של פרויקטים לאומיים גדולים בתחום התשתיות והדירור. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 לדוח זה.

ג. תעשיות - פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת בעיקר ייצור, שיווק ומכירה של חומרי גלם לענף הבנייה ובייבוא ושיווק של מוצרי גמר לענף הבנייה. פעילות החברה בתחום זה מבוצעת בעיקר בישראל, וזאת ע"י אשטרום תעשיות והחברות הבנות שלה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6 לדוח זה.

ד. קבלנות בניה ותשתיות בחו"ל - פעילות הקבוצה בתחום מתמקדת בעבודות בניה ותשתית בחו"ל, בין היתר בניגריה, ג'מייקה וזמביה. העבודות כוללות: עבודות בניה של פרויקטים קבלניים בתחום הבניה למגורים ושלא למגורים למגוון ללקוחות מהסקטור הפרטי, הציבורי והממשלתי. פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מתבצעת על ידי אשטרום אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות על ידה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7 לדוח זה.

ה. יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל - פעילות הקבוצה בתחום מתבצעת בעיקר בארה"ב, וכן בפורטוגל, רומניה ובולגריה, וכוללת ייזום, פיתוח ומכירה הן של קרקעות מפותחות (לבניה למגורים) והן של יחידות דיור. פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מבוצעת על ידי אשטרום אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות שלה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8 לדוח זה.

ו. נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל¹ - פעילות הקבוצה בתחום כוללת ייזום, הקמה, השכרה, השבחה ותפעול של מבנים הן לתעשייה והן למשרדים ומסחר בסרביה, רומניה ובולגריה. פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה מבוצעת בעיקר על ידי אשטרום אינטרנשיונל באמצעות החברות המוחזקות שלה. החברה בוחנת כניסה לפעילות

1 לא כולל נדל"ן מניב בישראל, גרמניה ואנגליה אשר מתבצע באמצעות אשטרום נכסים בע"מ.

באזורים גיאוגרפיים נוספים בתחום הפעילות ובכלל זאת בארה"ב. לפרטים נוספים ראו סעיף 9 לדוח זה.

ז. **נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים** - פעילות הקבוצה בתחום נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים כוללת ייזום, הקמה, השכרה, השבחה ותפעול של מבנים הן לתעשייה והן למשרדים, מלונאות ומסחר בישראל, בגרמניה ובאנגליה. אשטרום נכסים פועלת בנוסף בתחום יזמות נדל"ן (מסחר, משרדים, מגורים) וכן בתחום הלוגיסטיקה והאחסנה. תחומי הפעילות לעיל מבוצעים על ידי אשטרום נכסים והחברות המוחזקות שלה. לפרטים נוספים ראו סעיף 10 לדוח זה.

ח. **יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר** - פעילות הקבוצה בתחום הפעילות כוללת ייזום פרויקטים למגורים בישראל ומבוצעת על ידי אשדר והחברות המוחזקות שלה. לפרטים נוספים ראו סעיף 11 לדוח זה.

ט. לאחר תקופת המאזן, ביום 28 בינואר 2021 החליט דירקטוריון החברה על כניסת החברה לתחום פעילות האנרגיה המתחדשת. נכון למועד הדוח, הפעילות אין עולה לכדי מגזר פעילות.

1.4 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו השקעות בהון החברה בשנתיים האחרונות וכן לא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת על ידי בעל עניין במניות החברה בשנתיים שקדמו ליום 31 בדצמבר 2020 למעט כמפורט להלן:

תאריך	הפעולה	כמות השינוי	הפניה לדוח מיידי
02/11/2020	הקצאת מניות בעקבות הצעת רכש חליפין למניות אשטרום נכסים בע"מ.	17,818,421	דיווח מיידי מיום 2 בנובמבר 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-118311)

1.5 חלוקת דיבידנדים

1.5.1 החברה לא חילקה דיבידנד בשנים 2019 ו- 2020 ועד בסמוך למועד דוח זה למעט כדלקמן:

מועד ההכרזה	המועד הקובע	יום התשלום	סך הדיבידנד	הפניה לדיווח מיידי
26/3/2019	2/4/2019	10/4/2019	104 מיליון ש"ח (1.259269 ש"ח לכל מניה)	דיווח מיידי מיום 26 במרץ 2019 (אסמכתא מס': 01-025521-2019)
17/5/2020	25/5/2020	3/6/2020	100 מיליון ש"ח (1.2095129 ש"ח לכל מניה)	דיווח מיידי מיום 17 במאי 2020 (אסמכתא מס': 01-043774-2020)
30/11/2020	07/12/2020	15/12/2020	60,048,439 ש"ח (0.5965941 ש"ח לכל מניה)	דיווח מיידי מיום 09 בדצמבר 2020 (אסמכתא מס': 01-134091-2020)
21/3/2021	31/3/2021	8/4/2021	130 מיליון ש"ח (1.2915731 ש"ח לכל מניה)	בד בבד עם פרסום דוח תקופתי זה, תפרסם החברה דיווח מיידי בדבר חלוקת הדיבידנד

1.5.2 יתרת העודפים נכון ליום 31 בדצמבר 2020, הינה בסך של 2,030,307 אלפי ש"ח.

1.5.3 מגבלות חיצוניות על יכולת החברה לחלק דיבידנד

שטרי הנאמנות על פי הם הונפקו אגרות החוב (סדרה א'), אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות חוב (סדרה ג') כוללים מגבלות על חלוקת דיבידנד בחברה. לפרטים ראו באור 23(ה) ו- (4) לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה. יצוין, כי מגבלות אלה חלות על החברה גם בהתאם להסכמי אשראי של החברה עם תאגידים בנקאיים וחוף בנקאיים. לפרטים ראו סעיף 15.6 להלן.

1.5.4 ביום 31 בדצמבר 2020 החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד לתקופה בת שנתיים לפיה, החל משנת 2021, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד (שנתי או ביניים) בשיעור שנתי מצטבר שלא יפחת מ- 25% מהרווח השנתי הנקי של השנה שקדמה לה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, הסקורים או המבוקרים של החברה.

חלק שני מידע אחר

2. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד

להלן יובאו נתונים כספיים של החברה, כמפורט בדוחותיה הכספיים לשנים 2018, 2019 ו-2020.

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 (באלפי ש"ח)													
מאחד	התאמות בגין חברות כלולות	התאמות	כללי	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר	נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	תעשיות	זכיינות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	
													הכנסות
4,633,062	(176,194)	--	--	4,809,256	1,152,792	449,430	38,971	148,724	271,419	437,648	83,063	2,227,209	סך הכנסות מחיצוניים
--	(12,019)	(848,569)	--	860,588	--	28,327	--	--	--	206,161	--	626,100	הכנסות ממכירות בין המגורים
4,633,062	(188,213)	(848,569)	--	5,669,844	1,152,792	477,757	38,971	148,724	271,419	643,809	83,063	2,853,309	סה"כ הכנסות
3,738,763	(93,036)	(833,737)	--	4,665,536	935,363	227,399	17,150	132,676	205,525	559,606	59,853	2,527,964	עלות ההכנסות
894,299	(95,177)	(14,832)	--	1,004,308	217,429	250,358	21,821	16,048	65,894	84,203	23,210	325,345	רווח גולמי
105,966	30,528	14,271	--	61,167	(968)	40,628	(21,828)	--	--	--	43,335	--	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
317,333	(32,177)	--	1,558	347,952	59,291	54,084	12,994	11,149	21,435	63,250	11,397	114,352	הוצאות מכירה שיווק הנהלה וכלליות
682,932	(32,472)	(561)	(1,558)	717,523	157,170	236,902	(13,001)	4,899	44,459	20,953	55,148	210,993	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
14,390,473	(667,729)	(838,922)	1,302,634	14,594,490	3,214,150	6,069,070	548,833	388,879	236,628	529,749	1,898,583	1,708,598	סך נכסי המגזר
10,999,199	(668,749)	(550,485)	1,393,616	10,824,817	2,361,380	4,173,132	273,408	362,142	223,335	307,156	1,576,346	1,547,918	סך התחייבויות המגזר

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 (באלפי ש"ח)													
מאוחד	התאמות בגין חברות כלולות	התאמות	כללי	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר	נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	תעשיות	זכיינות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	
הכנסות													
4,859,575	(207,223)	--	--	5,087,380	1,497,487	373,908	66,727	106,844	450,470	472,983	219,292	1,879,087	סך הכנסות מחיצוניים
--	(6,286)	(739,254)	--	745,540	--	12,561	--	--	--	160,514	--	572,465	הכנסות ממכירות בין המגורים
4,859,575	(213,509)	(739,254)	--	5,812,338	1,497,487	386,469	66,727	106,844	450,470	633,497	219,292	2,451,552	סה"כ הכנסות
3,932,554	(89,968)	(733,142)	--	4,755,664	1,227,789	144,955	22,722	102,115	329,426	553,179	160,734	2,214,744	עלות ההכנסות
927,021	(123,541)	(6,112)	--	1,056,674	269,698	241,514	44,005	4,729	121,044	80,318	58,558	236,808	רווח גולמי
207,529	(98,836)	6,319	--	300,046	1,395	286,823	495	--	--	--	11,333	--	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
310,471	(32,304)	--	1,123	341,652	59,874	52,040	13,480	12,081	26,197	64,474	11,420	102,086	הוצאות מכירה שיווק הנהלה וכלליות
824,079	(190,073)	207	(1,123)	1,015,068	211,219	476,297	31,020	(7,352)	94,847	15,844	58,471	134,722	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
13,574,318	(742,261)	(273,434)	913,805	13,676,208	3,339,790	5,521,206	559,533	402,710	259,504	614,875	1,671,027	1,307,563	סך נכסי המגזר
10,271,939	(742,633)	(428,527)	1,371,104	10,071,995	2,512,065	3,674,743	296,797	357,551	221,498	371,726	1,338,187	1,299,428	סך התחייבויות המגזר

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018 (באלפי ש"ח)													הכנסות
מאחד	התאמות בגין חברות כלולות	התאמות	כללי	סה"כ לפני התאמות	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר	נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	תעשיות	זכיינות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	
3,953,669	(208,825)	-	-	4,162,494	855,432	344,010	61,239	92,508	363,797	492,771	183,588	1,769,149	סך הכנסות מחיצוניים
-	(5,676)	(601,395)	-	607,071	-	10,462	-	-	-	124,734	-	471,875	הכנסות ממכירות בין המגורים
3,953,669	(214,501)	(601,395)	-	4,769,565	855,432	354,472	61,239	92,508	363,797	617,505	183,588	2,241,024	סה"כ הכנסות
3,226,639	(90,590)	(584,276)	-	3,901,505	697,178	98,349	20,319	89,857	258,437	544,317	155,093	2,037,955	עלות ההכנסות
727,030	(123,911)	(17,119)	-	868,060	158,254	256,123	40,920	2,651	105,360	73,188	28,495	203,069	רווח גולמי
33,308	-	-	-	33,308	-	33,308	-	-	-	-	-	-	רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן
173,325	(66,867)	2,264	-	237,928	640	201,435	320	-	-	-	35,533	-	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
302,292	(29,408)	-	-	331,024	51,216	47,257	14,967	12,394	27,593	58,481	10,152	108,985	הוצאות מכירה שיווק הנהלה וכלליות
631,371	(161,370)	(14,855)	-	808,251	107,678	443,609	26,273	(9,743)	77,767	14,707	53,876	94,084	רווח תפעולי מגזרי
12,547,104	(763,677)	(155,371)	909,816	12,556,336	2,909,113	5,126,338	618,000	451,591	311,962	551,257	1,371,881	1,216,194	סך נכסי המגזר
9,654,184	(769,146)	(322,438)	1,508,805	9,236,963	2,196,144	3,415,513	360,007	384,280	305,142	337,789	1,111,926	1,126,162	סך התחייבויות המגזר

(*) התאמת הנתונים לסכומים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נובעת כתוצאה מפעילות בין מגזרי הפעילות של החברה.

להסברי הדירקטוריון ביחס לנתונים הכספיים המפורטים בטבלה לעיל, ראו דוח הדירקטוריון של החברה בפרק ב' להלן.

3. סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד²

להלן תובאנה הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות עיקריות בסביבה המאקרו כלכלית בה פועלת החברה, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או על ההתפתחויות בתחומי פעילותה של החברה.

הערכות החברה בסעיף זה ובדוח זה להלן מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו ולא נבדקו עצמאית על ידי הקבוצה כמפורט להלן.

א. התפשטות נגיף הקורונה

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 החלה התפשטות נגיף הקורונה בעולם, ובכלל זאת בישראל. התפשטות הנגיף ברחבי העולם, אשר הלכה והתרחבה, משרה אי וודאות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל. כמו כן, הצעדים השונים בהם נוקטים בארץ ובעולם בניסיון לבלימת התפשטותו של הנגיף, כגון הגבלות על תנועת תושבים, סגירת עסקים, קניונים ומקומות בילוי, הגבלות על התכנסויות ואירועים, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות, צמצום מספר העובדים הרשאים להגיע למקום העבודה, השבתת מערכת החינוך וכיוצ"ב, השפיעו ומשפיעים לרעה על הכלכלה העולמית, על המשק בישראל, על המדינות בהן פועלת החברה וכן על שווקי ההון השונים (ובכלל זאת עלייה בתנודתיות השווקים וברמת הסיכון) ומביאים לירידה בהיקפי הפעילות העולולים להוביל את המשק המקומי והגלובאלי למיתון.

במהלך הרבעון השני ועם הירידה בקצב התפשטות הנגיף החלו בארץ ובעולם צעדי פתיחה הדרגתיים של המשקים. לקראת סוף הרבעון השני ובמהלך הרבעון השלישי הואץ שוב קצב התפשטות הנגיף בארץ, וכתוצאה מכך החלה הממשלה ליישם שוב צעדי התגוננות שונים. במחצית חודש ספטמבר, לפני חגי תשרי, החליטה הממשלה לסגור מחדש חלק גדול מהפעילויות. הפעילות הכלכלית שבה לרדת, עובדים הוצאו לחל"ת ושיעור האבטלה הרחב עלה כאשר הממשלה החזירה הגבלות במהלך חודש דצמבר 2020 עם התחלת מבצע החיסונים. למועד הדוח, והחל מחודש פברואר 2021, מדינת ישראל (בדומה למדינות רבות בעולם) החלה בחזרה הדרגתית לשגרה, לאחר ששנת 2020 לוותה בשלושה סגרים כלליים ומקיפים אשר כרוכים במגבלות המתוארות לעיל, ואולם חלק מהמגבלות המתוארות לעיל עדיין נותרו בעינן ומכאן כי אי הוודאות השורר בעולם בקשר עם השלכותיו של הנגיף על המשק נותר גם הוא בעינו.

2 המידע בסעיף זה נלקח מהמקורות הבאים: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: www.cbs.gov.il; בנק ישראל: www.boi.org.il; ומכון הייצוא: www.export.gov.il.

בהתחשב באי הוודאות הקיימת בעת הזו ביחס לתקופה שתידרש לבלימת התפשטות המגיפה ובעדכונים התכופים והמשתנים של מדיניות והחלטות הממשלה וגופים רגולטוריים בארץ ובעולם, אין בידי החברה אפשרות להעריך את היקף ההשפעה של הימשכות המשבר על פעילות החברה בעתיד וזו תושפע בהתאם למידת והיקף התממשותם של גורמי הסיכון הרלוונטיים ובהם מצב המשק בישראל. משבר בריאות עולמי והאטה כלכלית במדינות בהן פועלת החברה, עיכובים באספקה של חומרי גלם נדרשים, גידול בעלויות הקמת פרויקטים, מחסור בעובדים באתרי הבניה ועיכובים במסירה של פרויקטים, ירידה בכושר תשלום של שוכרים וביכולתם של רוכשים לעמוד בהתחייבויותיהם, ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ובביקוש לדירות וירידה במחירי השכירות. החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות המשבר, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה, ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך.

כפי שמצוין בסעיף 4.4 להלן, ענף הבניה הוגדר כענף חיוני במשק ולכן לחברה הייתה אפשרות לעבוד בתקופת הסגרים באתרים ובמפעלים תוך כדי התאמות נדרשות בהתאם להנחיות הממשלה. כמו כן, לא הייתה פגיעה מהותית בפעילות החברה במהלך שנת 2020 ונכון למועד הדוח (לפרטים בדבר השפעות הנגיף והנחיות הממשלה ראו להלן).

ליום 31 בדצמבר 2020, בידי החברה יתרת מזומנים, השקעות לזמן קצר ופקדונות בסך של 2.24 מיליארד ש"ח (1 מיליארד ש"ח לאחר ניכוי יתרת מזומנים, השקעות לזמן קצר ופקדונות של החברות בנות אשדר ואשטרום נכסים) ומסגרות אשראי לא מנוצלות (סולו) בסך של כ- 430 מיליון ש"ח. כמו כן, נכון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ- 864 מיליון ש"ח.

להערכת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי שלה, צבר ההזמנות, קצב ההתקדמות בפרויקטים, שיעורי התפוסה הגבוהים ותזרים מזומנים יציב מנכסיה המניבים שמירה על קצב מכירת דירות למגורים ונגישות החברה לשוק ההון המקומי, יאפשרו לה לצמצם את ההיקף הפוטנציאלי של השפעת המשבר על פעילותה במתכונת הקיימת. יצוין כי בחודש אפריל 2020, פרסמה חברת הדירוג דוח שנתי ביחס לדירוג אגרות החוב של החברה אשר אישר את דירוג תוך התייחסות למשבר הקורונה, וכן, בחודש מאי 2020, הרחיבה החברה סדרה קיימת של אגרות חוב בגובה 370 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'). יצוין, כי החברה בחנה תרחישים שונים באשר לתזרים המזומנים החוזי, לרבות במצבי קיצון, ולהערכתה תוכל, בטווח הקצר, להתמודד עם המשבר ועם אירועים בלתי צפויים בעקבות השפעות המשבר (היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק וכו'). להערכת החברה, להתפשטות נגיף הקורונה לא צפויה, השפעה מהותית לרעה על יכולת החברה לגייס אשראי (בנקאי, חוץ בנקאי) או על גיוס בשוק ההון בדרך של הנפקת אגרות חוב.

יצוין, כי החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שלה.

להלן תתואר ההשפעות העיקריות של המשבר על מגזרי הפעילות בהן פועלת החברה בחלוקה למגזרים:

קבלנות בניה ותשתיות בישראל - במסגרת תקנות שעת חירום, ענף הבנייה הוגדר כענף חיוני במשק. במהלך תקופות הסגרים ועד למועד פרוסום דוח זה, החברה ממשיכה לעבוד באתרים ובמפעלים. בנוסף, להתפשטות נגיף הקורונה הייתה השפעה מסוימת על כוח האדם של החברה בתחום הפעילות זאת עקב הצורך בבידוד עובדים אשר זוהו ככאלה אשר שהו בקרבת חולים מאומתים (בין של החברה ובין של קבלני משנה). החברה נערכה עם רכש מוגבר עבור כלל שרשרת האספקה בתחום הפעילות לתקופות ממושכות מהרגיל. יודגש, כי במהלך תקופת הדוח, התקבל בחברה צבר עבודות במגזר הפעילות בהיקף של 2,648 מיליון ש"ח לעומת 1,904 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

יצוין, כי השפעות נגיף הקורונה והמגבלות בגינו הביאו לעיכוב מסוים בהוצאת היתרים ואישורים מרשויות שונות ביניהן רשויות מקומיות, קבלת טפסי 4 וכיוצ"ב וכתוצאה מכך להשפעה מסוימת על התחלה או סיום של פרויקטים מסוימים של החברה.

נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל - בעקבות ההנחיות בסרביה, במהלך חודש מרץ 2020, נסגר מלון החברה בבלגרד. המלון נפתח מחדש בשבוע הראשון של חודש מאי 2020. החל ממועד מפתחת המלון כאמור קיים קיטון בשיעור התפוסה ובהכנסות המסעדה במלון אולם השפעת הירידה בפעילות זו על החברה אינה מהותית. כמו כן, קניון החברה בבלגרד עבד במתכונת חירום (פעילות חיונית בלבד) עם הכנסה משיעור פדיון בלבד. הקניון נפתח מחדש במהלך חודש מאי 2020. לאור הקיטון בהיקף הקניות של הציבור הרחב והפגיעה בהכנסות שחווים השוכרים בקניון, העניקה להם החברה הנחות שמתבטאות בכך שתשלום דמי השכירות יהיה בעיקר כשיעור מההכנסות בלבד.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הייתה ירידה בהכנסות בתחום הפעילות בסכום של כ- 28 מיליון ש"ח.

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים הפחתה של ערך נכסיה בתחום הפעילות בהתאם להערכת שווי מעודכנת שקיבלה ממעריכי השווי. ההפחתה הכוללת בשווי הנכסים בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2020, בעקבות משבר הקורונה, הינה בסך של 15 מיליון ש"ח.

לפרטים בדבר מכירת הנכס של השוק המקורה ראה סעיף 9.3 להלן.

קבלנות בניה ותשתיות בחו"ל - במהלך תקופת הדוח ובעקבות השפעת משבר הקורונה, ניתן לראות האטה בקצב קבלת עבודות חדשות במגזר הפעילות.

נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים - תחום הנדל"ן המניב ממסחר מסתמן כנפגע העיקרי ממשבר הקורונה. מיד עם תחילת המשבר, הודיעה אשטרום

נכסים לשוכרי החברה במרכזי המסחר ובקניונים, כי בשל השלכות המשבר תקל בנושא גביית שכר הדירה ודמי הניהול בגין החודשים בהם החנויות אינן פעילות. בחודש אפריל 2020 ניתן פטור מלא מתשלום שכר דירה ו-50% מדמי הניהול, ובחודש מאי 2020 ניתנה הנחה של 30% משכר הדירה. החל מחודש יוני 2020 אשטרום נכסים מעניקה הקלות פרטניות בהתאם למצבו של השוכר. בסגר השלישי, החל מחודש נובמבר 2020 ועד לאחר חודש פברואר 2021 אשטרום נכסים המשיכה במדיניות כפי שפורטה לעיל, והקלה בנושא תשלום שכ"ד והניהול בחודשים שהחנויות לא היו פעילות דהיינו לא נגבה שכ"ד וניתנה הנחה של 50% בדמי הניהול. בד בבד ביצעה אשטרום נכסים בתקופת הסגר חסכון מהותי בהוצאות התפעוליות השוטפות של נכסים אלו. אשטרום נכסים מדדה את הפגיעה בתחום המסחר והעריכה כל נכס ונכס בנפרד מבחינת ההנחה אשר נתנה לשוכרים ו/או צפויה לתת בהמשך, משך תקופת ההנחה, והפגיעה כתוצאה מכך בתזרים ההכנסות הצפוי. אשטרום נכסים כמדי שנה קיבלה הערכות שמאי לכל נכסיה. בהערכות השווי שנעשו בגין הנכסים המסחריים הורידו השמאים את סכום הפגיעה הצפוי מהסגר השלישי, להערכתם בשנת 2021, משווי נכסים אלו. סכום זה יושב כאשר המשק יחזור לפעילותו הרגילה.

ההפחתה הכוללת בשווי הנכסים (לרבות בחברות הכלולות של אשטרום נכסים) בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2020, הינה בסך של כ-10 מיליון ש"ח.

בשוק הנדל"ן בשלב זה לא נקשרות עסקאות חדשות רבות, אם בכלל, וקיימת דרישה מצד שוכרים להפחתת שכר הדירה או למצער דחיה במועד תשלומי שכ"ד או פריסתו, כאשר עיקר דרישה זאת באה מצד שוכרי מרכזי המסחר ובפרט שוכרי הקניונים.

נכון לתאריך הדוח לא הפחיתה אשטרום נכסים את נכסיה בתחום התעשייה והמשרדים כתוצאה מהשלכות המשבר.

במהלך התקופה מיום 15 במרס ועד 31 בדצמבר 2020, ניתנו הנחות בדמי השכירות ודמי הניהול לשוכרים שונים בעיקר במרכזי המסחר ובקניונים בסך של כ-19 מיליון ש"ח (חלק החברה) כאשר 3 מיליון ש"ח ניתנו בנכסים בבעלות חברות מאוחדות והשאר בנכסים בחברות כלולות.

להערכת החברה, בתקופה הקרובה לא צפוי שינוי משמעותי בשיעור התפוסה בנכסי החברה.

בפרויקטים עיקריים בתחום הייזום, פרויקט LYFE ופרויקט תלפיות (חלקה של אשטרום נכסים, 50%), נמשכת בנייתם על פי לוח הזמנים הרגיל. בפרויקט LYFE נחתמו הסכמי המכירה האחרונים בחודש מרץ 2020. נכון למועד זה קיים קושי מציאת רוכשים חדשים, וזאת לאור חוסר הוודאות במצב בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט. להערכת החברה, למרות הקושי שנגרם עקב משבר הקורונה, החברה תעמוד ביעדי המכירה המתוכננים עד השלמת הפרויקט וקבלת טופס אכלוס. יתר הפרויקטים של אשטרום נכסים נמצאים בשלבים ראשוניים של תכנון, קידום תב"עות וקבלת היתרים. קידום הפרויקטים יימשך בהתאם למצב במשק, חזרה לשגרה ובכפוף

להערכת אשטרום נכסים לביקושים. מצב זה מאפשר לאשטרום נכסים לשלוט על קצב התקדמות הוצאת הכספים אשר יוכתב בהתאם לקצב סיום המשבר וחזרה לשגרת חיים יציבה.

יצוין, כי בחודש מאי 2020, חתמה אשטרום נכסים על הסכם מסגרת מימון עם אחד מהתאגידים הבנקאיים הישראליים הגדולים בהיקף של כ- 390 מיליון ש"ח (ההסכם הובטח בשעבודים שונים). סמוך למועד הדוח, לאשטרום נכסים מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של כ- 240 מיליון ש"ח ובחודש יוני 2020 הנפיקה סדרה חדשה של אג"ח (סדרה 12) בהיקף של 350 מיליון ש"ח. לאור האמור, להערכת החברה, מקורותיה הפיננסיים הנזילים יאפשרו לאשטרום נכסים לעמוד בכל תוכניותיה העסקיות ואף לבחון הזדמנויות השקעה שייתכן וייווצרו כתוצאה מהמשבר.

יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר - הפעילות ממשיכה באופן שוטף, בכפוף למגבלות ולהנחיות הממשלה. למשבר הייתה השפעה על מכירת דירות בפרויקטים, עד כדי עצירה, עקב סגירת משרדי מכירות למשך התקופה שהוגדרה בהנחיות הממשלה. החל מאמצע הרבעון השני, בעקבות הקלות בהגבלות התנועה, והאפשרות לקבל את הלקוחות במשרדי המכירות, פעלה אשדר להתקנת אמצעים ולקביעת נהלים המאפשרים קבלת קהל. עם פתיחת משרדי המכירות חל גידול בהגעה של מתעניינים ובחתימת בקשות רכישה וחוזים. בחודש ספטמבר עם הטלת סגר נוסף הצטמצמה הגעת מתעניינים וחל קיטון במספר החוזים שנחתמו. עם סיום הסגר השני, חל שוב גידול בהגעה של מתעניינים למשרדי המכירה וגידול בחתימה על בקשות לרכישה וחוזים. אשדר נערכה להצעת הדירות למכירה מרחוק. להערכת אשדר, הפגיעה הכלכלית בחלק ממשקי הבית לא תביא לירידה בקצב המכירות בחודשים הקרובים. הפרסומים על האטה משמעותית בשיווק קרקע לבנייה למגורים, ע"י רשות מקרקעי ישראל והקיטון בכמות התחלות הבנייה שהוצאו בשנת 2020, הביא את הציבור למסקנה שמחירי הדירות עתידים לעלות בעיקר באזורי הביקוש. אשדר מעריכה כי יש לה יכולת פיננסית טובה להתמודדות עם השלכות המשבר, וזאת בין היתר לאור יתרת מזומנים גבוהה ונזילות, לרבות בפקדונות משועבדים ובני"ע סחירים. נכון סמוך למועד הדוח, לאשדר מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של כ- 125 מיליון ש"ח.

כמו כן, על אף שענף הבנייה הוגדר כענף חיוני, מקרי הדבקה באתרי הבנייה של החברה מצד עובדים בקבלנות ושליחתם לבידוד, הביאו להאטה מסוימת בקצב הבנייה וכתוצאה מכך בחלק מהאתרים נגרם עיכוב מסוים.

תעשיות - במסגרת תקנות שעת חירום, פעילות מגזר התעשיות, הוגדרה כענף נלווה לענף הבנייה כענף חיוני. על כן, פעילות המגזר ממשיכה כשגרה ואין השפעה מהותית על תחום הפעילות.

יודגש, כי נכון למועד פרסום הדוח לא ניתן להעריך את היקף המשבר והשפעתו על החברה באופן מהימן והנהלת החברה עוקבת ותמשיך לעקוב מקרוב אחר

ההתפתחויות העתידיות ותנקות בצעדים בהתאם לצורך. יובהר, כי הערכות החברה בקשר להשלכות משבר הקורונה על פעילות החברה והתמודדות עתידית של החברה ובכלל זה היבטים פיננסיים בהתמודדות זו וכן ההשפעה על פעילות החברה במגזרי הפעילות השונים וההכנסות הצפויות והשלכותיהן על שווי נכסיה ושינויים בתזרים מפעילות שוטפת כתוצאה מהתפתחות או הימשכות המצב, מבוססים, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר לאור העובדה שמדובר באירוע חריג ומתמשך אשר אינו בשליטת החברה. קצב ואופן התפשטות הנגיף, עוצמת ומשך המשבר הכלכלי בארץ ובעולם, שינויים מהותיים בשווקי ההון במערכת הבנקאית ועוד, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

ב. המצב הכלכלי בישראל

שנת 2020 התאפיינה בהאטה כלכלית לאור משבר הקורונה כמפורט בסעיף א' לעיל, הניכרת בירידה בפעילות הכלכלית במשק. על פי סיכום חשבונות לאומיים לשנת 2020, אשר פורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, התוצר המקומי הגולמי בישראל ירד ב-בשנת 2020 בשיעור של 2.4% לעומת שנת 2019, כאשר בשנת 2019 נרשמה עליה בשיעור שנתי של 3.3%³.

על-פי דו"ח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של שנת 2020 על רקע השפעות משבר הקורונה של בנק ישראל, רמת החוב הציבורי של ישראל ב-2020 והתחזיות ל-2021 אינן חריגות בהשוואה למדינות ה-OECD, אך ישראל נמצאת בחלק העליון של התפלגות המדינות מבחינת שיעור הגירעון. עם זאת, על-פי חברות הדירוג בעקבות היעדר של תקציב לשנת 2021, והמשך התבססות על תקציב המשכי משנת 2019, מידת היציבות הפוליטית והצורה בה תתמודד הממשלה לאחר המשבר עם הגירעון המבני משפיעים על סיכון החוב של מדינת ישראל⁴.

יצוא הסחורות והשירותים ירד בשנת 2020 בשיעור של כ-3% בלבד וזאת ניתן לזקוף לזכות צמיחתו המואצת של סקטור השירותים. עליה זו נובעת בעיקר מהמשך הצמיחה המואצת של שירותי ההיי טק- בעיקר הכנסות הנזקפות בזכות מכירות שירותי מחשוב, תוכנה מו"פ וחברות הזנק- המהווים בשנים האחרונות, מנוע הצמיחה העיקרי של הייצוא ולראשונה משתווה לסקטור הסחורות. בשנת 2021 צפוי הייצוא על פי ההערכות להמשיך בקצב הגידול המהיר ולהציג גידול דולרי של כ-7%.

מדד המחירים לצרכן הידוע ירד בשנת 2020 ב-0.2%.

³ <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/pages/2021.aspx> החשבונות-הלאומיים-לשנת-2020.aspx

⁴ <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/fsr202002.aspx>

קצב האינפלציה השנתי הוא מתחת לגבול התחתון של יעד האינפלציה הממשלתיים זה מספר שנים. עם התפתחות המשבר ירדה האינפלציה לרמה שלילית ובחודש נובמבר עמדה על מינוס 0.6 אחוזים. ירידות אלו הקיפו את כל סעיפי המדד למעט סעיף הדיור, שהמשיך לעלות, אמנם בשיעור מתון יותר מאשר לפני המשבר.

ריבית בנק ישראל ירדה בתקופת הדוח, ועומדת לתאריך הדוח על 0.1%. בשנת 2020 היקף נטילת המשכנתאות לדיור עמד על כ- 78 מיליארד ש"ח לעומת כ- 68 מיליארד ש"ח בשנת 2019. לשינויים בשערי מטבעות שונים, בעיקר למטבעות האירו והדולר, השפעה על הכנסות החברה ורווחיותה לאור הכנסות במטבע זר וכן, עקב השפעתם הישירה על שכרם של עובדים זרים (המוצמד למטבע זר) העובדים בענף הבנייה למגורים, על מחירי חומרי גלם מיובאים ותשומות הצמודות במלואן או בחלקן למט"ח. במהלך שנת 2020 התחזק השקל מול הדולר בכ- 6.9% ומול האירו נחלש בשיעור של כ- 1.9%. שיעור המע"מ נשאר ברמה של 17% ומס החברות נשאר ברמה של 23%.

בשנת 2020 הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן) עמדה על כ- 52,210 דירות בהשוואה ל-50,270 דירות בשנת 2019, המבטא עלייה בשיעור של 3.9%. מספר הדירות שהוחל בבנייתן בתקופה אוקטובר 2019 - ספטמבר 2020 היה 49,810 יח"ד, המבטא ירידה של 9.5% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. באוקטובר 2019 ועד ספטמבר 2020 הסתיימה בנייתן של כ- 46,510 דירות, המהווה ירידה של כ- 13.2% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

ענף הבניה בישראל מושפע מזמינות כוח האדם המקצועי בתחום. ברבעון הרביעי לשנת 2020 הגיע מספר המועסקים לכ- 201,100.

ג. מקור למצב הכלכלי בעולם

בשנת 2020 התמ"ג של ארה"ב ירד ב- 3.5% בעקבות משבר הקורונה. שיעור האבטלה בתחילת שנת 2021 עמד על 6.7% לעומת 3.5% בתחילת שנת 2020.

הנציבות האירופית הודיעה על הפחתת תחזית הצמיחה של גוש האירו ל- 3.8% השנה (מ-4.2%), ועל העלאת שיעור הצמיחה החזוי ל- 2022 ל- 3.8% (מ-3.0%). לאחר התכווצות חדה מהממוצע בגוש האירו ב-2020, צפויה השנה צמיחה גבוהה יחסית של כ- 5.5%.

הפעילות של החברה באפריקה מתרכזת בעיקר בזמביה. כמו כן, לקבוצה פעילות בניגריה. כלכלת זמביה מבוססת בעיקר על משאבי הנחושת. המדינה הינה יצרנית הנחושת השנייה בגודלה באפריקה, ובשל כך, מושפעת מאוד ממחיר הנחושת בעולם. מבחינה מאקרו כלכלית, המדינה פועלת תחת חוב חיצוני גבוה שהולך וגדל, גירעון ממשלתי גבוה וכן סובלת מהתכווצות וירידה ברזבות המט"ח. הדבר הוביל בין היתר להורדת דירוג החוב מ-(B-) ל-(CCC+). בשנת 2020 רשמה המדינה שיעור צמיחה

שלילי בשיעור של כ- 4.8%. (אינפלציה שנתית בשיעור ממוצע של כ-14.5%) וזאת לאחר צמיחה של 5.6% בשנת 2019 (עם אינפלציה שנתית בשיעור של 10.8%).³⁵

כלכלת ניגריה, הינה הגדולה ביותר במערב אפריקה והשלישית בגודלה באפריקה כולה, מבוססת בעיקר (כ-90%) על יצוא נפט וגז. החל משנת 2014 נפגעה ניגריה כמו יתר המדינות שהתוצר שלהן תלוי במחירי הנפט, מהירידה החדה של מחיר הנפט. המשך ירידת מחירי הנפט בשנים שלאחר מכן 2015-2019 המשיך להכביד על תקציב המדינה. עקב זאת, נאלצה ניגריה להגדיל את יעד הגירעון השנתי מ- 2.2% ל- 3.3% במקביל לכך, רזרבות המט"ח של המדינה קטנו באופן ניכר. צניחת מחירי הנפט בעולם והתדרדרות חוסנה הכלכלי של ניגריה, יצרו מחד גיסא האטה משמעותית בתשלומים השוטפים ואף הקטנת היקפם של חלק מהפרויקטים ומאידך גיסא הביאו להקפאת תקציבים הן לפרויקטים קיימים והן לפרויקטים חדשים. כתוצאה מכך, החל משנת 2015 נרשמה ירידה ניכרת בפעילות החברה. כמו כן, בשנת 2016 רשם המטבע המקומי פיחות של כ- 60%, החל משנת 2017 ועד לתחילת שנת 2020, חלה התייצבות בשער החליפין אולם החל ממרץ 2020 החלה היחלשות נוספת כך שבמהלך שנת 2020, המטבע הניגריאני נחלש בשיעור של כ-24% מול שער הדולר. בשנת 2020 חוותה הכלכלה הניגרית צמיחה שלילית בשיעור של כ- 4.3% (אינפלציה שנתית בשיעור של כ- 12.9%), זאת לעומת צמיחה של 4.1% בשנת 2019 (עם אינפלציה שנתית בשיעור של 12%).⁴

ד. שוק ההון

המסחר בבורסה בתל אביב התאפיין בתנודתיות רבה ובמחזורי מסחר גבוהים, בהשפעת משבר הקורונה העולמי. מדד ת"א 35 ירד בשנת 2020 בשיעור של כ- 13% לאחר עלייה של כ- 15% בשנת 2019. מדד ת"א- 35 ירד בכ- 31% מתחילת השנה ועד שיא משבר הקורונה ב- 23 במרץ 2020, ומאז ועד סוף שנת 2020 עלה בכ- 25%.

בהשוואה בין לאומית ניתן לראות שמדדי המניות המרכזיים בעולם הגיבו על מגיפת הקורונה באופן אחיד למדי - ירדו ירידה תלולה בחודשים מרץ-אפריל ולאחר מכן התאוששות הדרגתית. אולם בולטת העובדה שהבורסה הישראלית ירדה קצת יותר מאשר הבורסות במדינות מרכזיות אחרות ולאחר מכן גם עלתה פחות. סיבה אפשרית אחת לפער התשואות בין שני המדדים הללו היא התערבות הפדרל ריזורב בשווקים הפיננסיים כאשר הוריד את הריבית פעמיים בחודש מרץ 2020 בשיעור כולל של 1.5% לרמה של 0.0%-0.25%. הפד הגדיל את הנזילות בשווקים הפיננסיים בהיקף רחב והתערב

3 המידע המובא בסעיף זה לגבי כלכלת זמביה מבוסס על מידע שהתפרסם במקורות הבאים: אתר הבנק העולמי - worldbank.org.

4 המידע המובא בסעיף זה לגבי כלכלת ניגריה מבוסס על מידע שהתפרסם במקורות הבאים: אתר ה-Financial Times, אתר הבנק המרכזי של ניגריה בקישור: www.cenbank.org; אתר ה-Economist בקישור: www.economist.com; אתר קרן המטבע הבינלאומית בקישור: www.imf.org.

באופן ישיר בשוקי האג"ח הממשלתיות והקונצרניות. הבנק המרכזי באירופה (ECB) הודיע כי הוא שוקל להוריד את הריבית מ-0% למינוס 0.1% ונקט בצעדים תומכים.⁵

ה. המצב הביטחוני - מדיני בישראל ובעולם

הרעה במצב המדיני בטחוני בישראל עלולה להשפיע באופן שלילי על פעילות המשק וכתוצאה מכך על תחומי הפעילות של החברה בישראל בשל השפעתם האפשרית על הביקושים בענף הנדל"ן בישראל וכן להתייקרות עלויות הבניה. אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעה של הזעזועים המדיניים והחברתיים שקורים במדינות סביב ישראל על הכלכלה העולמית ועל הכלכלה הישראלית באופן ישיר, אולם ניתן להעריך כי זעזועים פוליטיים אלו עשויים להשפיע על השווקים הפיננסיים ומחיר הסחורות ומשאבי הטבע בעולם, וכפועל יוצא, להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ, ובכך על תוצאות פעילותה של החברה.

פעילות החברה בתחום פעילות קבלנות בניה ותשתית בחו"ל, מבוצעת לעיתים, במדינות מתפתחות אשר בחלקן שורר חוסר יציבות פוליטי, מדיני וכלכלי. לשינויים הפוליטיים ולמצב הביטחוני במדינות מתפתחות אלה השפעה על תחום פעילות זה וכפועל יוצא מכך על עסקי החברה.

ו. סיכוני ריבית ותנאי מימון

ככלל, ענף הנדל"ן בישראל מושפע באופן ניכר מהיקף האשראי הזמין לו ע"י המערכת הבנקאית והמערכת החוץ בנקאית. בתקופת האטה כלכלית נוהגים התאגידים הבנקאיים להקשיח את התנאים להעמדת אשראי באופן המקשה על השגת מימון בנקאי בענף הבניה, הגורר קשיי נזילות לחברות נדל"ן. דרישות בנק ישראל מהבנקים להגדלת הלימות ההון גורמת להקשחת התנאים להעמדת אשראי. בשל איתנות הפיננסית של החברה ונגישותה גם למקורות עצמאיים וחוץ-בנקאיים, בתקופת הדוח לא הושפעה החברה בצורה מהותית משינוי תנאי המימון בשנים האחרונות.

ז. מדיניות ממשלתית

החברה חשופה ומושפעת ממדיניות הממשלה וממדיניות הממשלות בהן פועלת הקבוצה, לרבות מדיניות הנוגעת למתן סיוע ומענקים שונים, מדיניות הפשרת ושיווק קרקעות, מתן ההיתרים ורישיונות ולשינוי ייעוד מקרקעין ומדיניות מיסוי. למדיניות זו, השפעה ישירה ועקיפה על תחומי פעילותה של החברה.

ח. לטבלת פרמטרים כלכליים על מדינות נוספות בהן פעילה החברה בתחומי הפעילות השונים ראו סעיפים 7.2, 8.11.2, 9.7.2 ו-10.1.8.2 10.1.8.2 להלן.

5 מתוך אתר הבורסה לניירות ערך תל אביב <https://www.tase.co.il/he>

האומדנים התחזיות כאמור לעיל והערכות החברה ובעניין הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בידי החברה, נכון למועד הדוח וכולל, תחזיות, הערכות, הנחות ואומדנים אשר עשויים לא להתממש, כולם או חלקם.

חלק שלישי

תיאור פעילות החברה

בחלוקה לתחומי פעילות

4. תחום קבלנות בניה ותשתיות בישראל⁶

4.1 מידע כללי על תחום הפעילות⁷

4.1.1 פעילות החברה בתחום קבלנות הבניה והתשתיות בישראל כוללת בעיקר ביצוע עבודות בניה למגורים למגזר הפרטי, בניה לא למגורים (מבני משרדים, מבני תעשייה ומסחר, בתי מלון, בתי חולים, אוניברסיטאות, מבני עירייה, מפעלים ועוד) וכן ביצוע עבודות תשתית הכוללות הקמת כבישים ומחלפים, גשרים ומנהרות, קווי רכבת קלה וכבדה, הקמת נמלי ים ותעופה, הקמת וכן יצור אלמנטים טרומיים ומתועשים בעיקר לשימוש עצמי.

4.1.2 פעילות זו מבוצעת על ידי החברה עצמה וכן על ידי אשטרום קבלנות באמצעות החברות המוחזקות על ידה ובכלל זאת אשטרום הנדסה ובניה בע"מ, אשטרום ירושלים בע"מ, אשבת - חברה לבניית מבני תעשייה בע"מ, מלט מבנים בע"מ, אשקריט - מוצרי בטון בע"מ ודרכים (א.ק) בנייה ותשתיות בע"מ וכן באמצעות בייס-פייל בע"מ, המהוות יחדיו את זרוע הקבלנות של הקבוצה בישראל.

4.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

קבלנות תשתיות - פעילות קבלנות התשתיות מתבססת ברובה המוחלט על פרויקטים ומכרזים ציבוריים המפורסמים על ידי הרשויות השונות, על ידי חברות ממשלתיות, גופים ומשרדי ממשלה שונים ולפיכך, לפעולות הממשלה השפעה מכרעת על היקף פעילותה

6 מובהר, כי בתחום פעילות זה, החברה רואה בפרויקט כפרויקט מהותי כל עוד הפרויקט עונה לאחת או יותר מהחלופות המפורטות להלן (ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה ובהתאם לחלקה היחסי בפרויקט): (א) יתרת ההכנסות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה לביצועו מהווה 10% או יותר מסך צבר ההזמנות של הקבוצה; (ב) סך ההכנסות שהוכר בגין הפרויקט בדוח התקופתי, היוו 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה, באותה שנה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יתכנו מקרים בהם תסווג החברה פרויקט כלשהו אשר אינו עומד ברף המהותיות הכמותי המפורט בפסקה זו וזאת בשל שיקולים איכותיים, כגון כניסה לפעילות באזור גיאוגרפי חדש ו/או פרויקט בעל חשיבות לאומית ו/או סיכונים יוצאי דופן.

7 מובהר, כי הפרטים הכלולים בתיאור תחום פעילות זה, כוללים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, של החברה המבוסס על המידע והנתונים שבידי החברה בסמוך למועד דוח זה, ובכלל כך על פרסומים, סקירות ומחקרים כומביים וכן על הערכות הקבוצה בסמוך למועד פרסום דוח זה בנוגע למגמות בשוק ולהשפעתן על תחום הפעילות.

של הקבוצה בתחום קבלנות התשתיות. בשנים האחרונות, מתפתחת מגמה לביצוע פרויקטים באמצעות מכרזי PPP (Private Public Partnership) בהם המגזר הפרטי מממן, מבצע ומתפעל פרויקטים ציבוריים לאורך שנים רבות שנקבעות בתנאי המכרז. לאור מגמה זאת, גדלים היקפים של מכרזים המפורסמים על ידי גופים פרטיים אשר זכו במכרזי PPP גדולים, שעיקרם הינו ביצוע חלקים שונים של עבודות קבלנות תשתית מתוך סך העבודות בפרויקט. גידול זה מאפשר ומעניק לחברות קבלניות את האפשרות להשתתף בביצוע פרויקטים בהיקפים גדולים על אף שלא זכו ו/או השתתפו במכרז ה-PPP, כקבלני משנה.

קבלנות בניה למגורים ושלא למגורים - במרבית הפרויקטים של קבלנות בניה למגורים ושלא למגורים, פועלת החברה ו/או אשטרום קבלנות ו/או החברות הבנות המאגדות תחתיה, כקבלן מבצע ראשי המעניק את שירותי הבניה עבור המזמין, אשר ככלל, מבצע את תכנון הפרויקט ופעילות הקבוצה מתמקדת בניהול הפרויקט ובביצועו. פעילות קבלנות הבניה למגורים ושלא למגורים מושפעת ברובה ממצב המשק.

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

דיני התכנון והבניה - הקבוצה מחויבת לבצע עבודות הנדסיות בהתאם להוראות חוקים, תקנות, צווים והתקנים החלים בתחום התכנון והבניה, ובכלל זאת, חוק התכנון והבניה והוראות הפיקוח על העבודה. פעילות הקבוצה בתחום קבלנות הבניה והתשתיות כפופה לקבלת אישורים, היתרים ורישיונות הנדרשים מהרשויות המוסמכות לכך.

רישיונות קבלן וסיווגים קבלניים - על פי חוק רישום קבלנים רק קבלן אשר נרשם בפנקס הקבלנים רשאי לבצע עבודות הנדסה בנאיות בהתאם לסיווגים השונים ועל פי הענפים והיקף העבודות שהקבלנים רשאים לבצע. חברות הקבוצה בתחום הפעילות מחזיקות ברישיונות קבלן מתאימים ומסווגת אצל רשם הקבלנים בסיווגים בלתי מוגבלים לעבודות ההנדסה השונות כגון בניה, כבישים ותשתיות, גשרים, נמלים וכיוצ"ב. לקבוצה סיווג מקצועי מגוון המאפשר לה לבצע פרויקטים למגורים ושאינם למגורים בהיקפי בניה גדולים, וכן להשתתף ברוב סוגי המכרזים בענף התשתיות כולל מכרזים משולבים עם הקמת מבנים ו'מגה' פרויקטים.⁸ כמו כן בכל הענפים הנ"ל יש לקבוצה סיווג מוכר מסוג "כוכבית" לעבודות ממשלתיות מה שמאפשר לקבוצה להתחרות גם בפרויקטים של המדינה.

קבלן מוכר לביצוע עבודות בניה ממשלתיות - תנאי מוקדם להשתתפות במכרזים בתחום הבניה והתשתיות המתפרסמים על ידי משרדי הממשלה השונים כגון: בינוי, כבישים, פיתוח תשתיות וגישור, הינו בין היתר, החזקת תעודת "קבלן מוכר" הניתנת על

8 הסיווגים הם: ענף ראשי 100 - בניה - קבוצה ג' - סיווג פיננסי 5 - בלתי מוגבל, ענף ראשי 200 - כבישים תשתיות ופיתוח - קבוצה ג' - סיווג פיננסי 5 - בלתי מוגבל, ענף ראשי 300 - גשרים - קבוצה ג' - סיווג פיננסי 5 - בלתי מוגבל, ענף ראשי 600 - נמלים - קבוצה ג' - סיווג פיננסי 5 - בלתי מוגבל.

ידי הוועדה הבין-משרדית לקביעת מסירת עבודות לקבלנים. למועד הדוח, מחזיקות חברות הקבוצה בתחום הפעילות בסיווגים המפורטים לעיל, וכן בתעודת "קבלן מוכר" תקפה לביצוע עבודות בניה ממשלתיות בהיקף בלתי מוגבל. הקבוצה עומדת בתנאים הנדרשים לשם תעודה זו.

העסקת עובדים זרים בענף הבניין על ידי קבלני כח אדם - פעילות הקבוצה בתחום קבלנות התשתית וקבלנות הבנייה מבוצעת, בין היתר, על ידי עובדים זרים. הקבוצה אינה מעסיקה עובדים זרים באופן ישיר אלא באמצעות תאגידים⁹ המורשים לכך בהתאם להוראות "נוהל העסקת עובדים זרים בענף הבניה על ידי קבלני כוח אדם", שפורסם על ידי משרד התמ"ת ועודכן לאחרונה בחודש ינואר 2017.

הוראות בטיחות בעבודה - ביצוע פרויקטים בתחום קבלנות הבניה והתשתיות, מחייב עמידה בכללי הבטיחות והגהות המתחייבים על פי כלל הוראות הדין וחוקי מדינת ישראל ובכללם פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970, חוק אירגון הפיקוח על העבודה התשי"ד - 1954 כפי שהם והתקנות והצווים מכוחם. בקבוצה פועלת מחלקת בטיחות בה מועסקים ממוני בטיחות ומפקחים, האמונים על כלל היבטי הבטיחות בקבוצה, ומספקים ייעוץ ופיקוח בהיבטים אלו לחברות הקבוצה. בנוסף, בהתאם להוראות חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד-1954, מכהן בכל פרויקט קבלנות, מנהל עבודה כאחראי בטיחות באתר הבניה.

חוקי מכר - חוק המכר מטיל חובות שונות על מי שבונה דירות על מנת למוכרן לאחרים, ובכלל זאת בקשר עם תקופות בדק ואחריות בגין אי התאמות בדירות הנמכרות. במסגרת ההסכמים הנכרתים בין חברות הקבוצה לבין מזמיני העבודות נוטלת על עצמה החברה הקבלנית, כקבלן מבצע, את התחייבות מזמיני העבודות על פי חוק המכר לאחריות ובדק בכל הנוגע לביצוע עבודות קבלניות, דבר המטיל עליה גם אחריות נמשכת לאחר סיומם של פרויקטים. במקרים כאמור, החברה הקבלנית מתחייבת לשפות את מזמיני העבודות בגין הוצאות שיגרמו להם כתוצאה מתביעות של צדדים שלישיים בקשר עם אחריותה כאמור. לעיתים, מתחייבת החברה הקבלנית לבדק ואחריות כאמור גם ישירות כלפי רוכשי הדירות ממזמין העבודות. סכומי ההפרשה לבדק ואחריות מחושבים לפי שיעורים מסוימים מעלויות הבניה ומתקציב הבנייה, בהתאם לניסיונה הנצבר של הקבוצה ובהתאם לאומדנים המבוצעים לכל פרויקט בנפרד.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, עמד סכום ההפרשה המצטברת לבדק ואחריות על סך של כ- 26.7 מיליון ש"ח. לחברה לא ידוע על הוראות חקיקה או הוראות רגולטוריות משמעותיות רלוונטיות בתחום הפעילות בהן היא אינה עומדת ואשר יכולה להיות להן השפעה מהותית על מצב עסקיה.

9 מובהר, כי התאגידים הינם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי עניין בה.

4.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

היקף הפעילות בתחום מושפע באופן משמעותי ממדיניות ממשלתית כגון תכניות לפיתוח ושיפור דרכי תחבורה, תכניות ממשלתיות לפיתוח אזורים חדשים, תכניות ממשלתיות לפיתוח ערים וישובים חדשים, תכניות ממשלתיות לפיתוח שכונות מגורים חדשות בערים וישובים קיימים.

להערכת הקבוצה, המגבלה שהוטלה על הבנקים על ידי בנק ישראל באופן שאלו יכולים להקצות עד 20% בלבד מכלל תיק האשראי הבנקאי לפעילות בענף קבלנות התשתיות, הביאה לריכוזיות בשוק הקבלנות בישראל באופן בו רק לחברות בודדות יש את היכולת המימונית להשתתף ולזכות במכרזים בהם נדרש, בין היתר, מימון פרטי בהיקפים נרחבים.

השפעת נגיף הקורונה - נכון למועד הדוח, ענף הבנייה הוגדר כענף חיוני במשק ולכן ישנה אפשרות לעבוד באתרים ובמפעלים בתפוקה מלאה. נכון למועד הדוח, התפשטות נגיף הקורונה אינה משפיעה באופן מהותי על כוח האדם של החברה בתחום הפעילות. בנוסף, החברה נערכה עם רכש מוגבר עבור כלל שרשרת האספקה בתחום הפעילות לתקופות ממושכות מהרגיל. לפרטים נוספים על השפעת נגיף הקורונה, ראה סעיף 3 לעיל.

4.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת הקבוצה, גורמי ההצלחה העיקריים בתחום הפעילות הינם מוניטין, ותק וניסיון מוכח; ניהול פרויקטי בניה (למגורים ושלא למגורים) ותשתית ע"י צוותים ניהוליים מקצועיים ובעלי ניסיון מתאים לאופי הפרויקט וסוג ההתקשרות; ידע ויכולת ניהולית תוך הקפדה על איכות ביצוע גבוהה בהתאמה לתקנים נדרשים ומפרטים טכניים; הליכי בקרה קפדנים על תהליכי העבודה; איתנות פיננסית הכוללת יכולת גיוס אשראי וערבויות המאפשרת הגשת הצעות במכרזים ויכולת להעמדת מימון ביניים; מתן מכלול שירותים ופתרונות למזמיני העבודה במסגרת כוללת אחת (חלק ניכר מפעילויות הייצור והמכירה של חומרי הגלם מבוצעות על ידי חברות הקבוצה בתחומי הפעילות השונים ועל ידי כך מאפשרות לחברות הקבוצה בתחום הפעילות לספק שירותי קבלנות תוך הקטנת התלות בספקים חיצוניים ובמחירים תחרותיים); ציוד מתאים והעסקת כוח אדם איכותי מקצועי.

4.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם: תנאי סף מקצועיים גבוהים כגון קיומם של רישיונות, היתרים וסיווגים קבלניים מתאימים לביצוע הפרויקטים, ודרישות להוכחת ניסיון בביצוע פרויקטים מורכבים מקצועית; הכנה מקדימה הנדרשת בטרם הגשת הצעות למכרזים לרבות העלויות הכרוכות בכך; דרישות פיננסיות גבוהות כגון העמדת הון עצמי וערבויות מתאימות, הן בשלב המקדמי של הצעות למכרזים, והן בשלב הכניסה לפרויקט; ניסיון קבלני בביצוע פרויקטים דומים בהיקף הביצוע, במאפיינים וכדומה, אשר קבלתם נבחנת מחדש מדי שנה ו-1; ותק וניסיון מוכח בתחומים ספציפיים ובביצוע פרויקטים מורכבים, לרבות היקפי פרויקטים מינימאליים בהתאם לסוג המכרז והפרויקט. במכרזים

שאינם כפופים לחוק חובת מכרזים, התשנ"ב-1992, קיימים חסמי כניסה לא פורמאליים כגון מוניטין, ותק, ניסיון ואיתנות פיננסית.

להערכת הקבוצה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום קבלנות הבניה למגורים הינם נמוכים יחסית בהשוואה לעבודות קבלנות בניה אחרות מכיוון שהמורכבות ההנדסית הנדרשת נמוכה יותר. בשנים האחרונות, ישנה עלייה משמעותית בהקמת מבני מגורים רבי קומות, הדורשת מהקבלנים יכולות הנדסיות וטכנולוגיות גבוהות ומגוונות בהשוואה לענף הבניה למגורים בשנים קודמות. כמו כן, להערכת הקבוצה, חסמי כניסה נוספים הרלוונטיים לתחום קבלנות הבניה למגורים הינם הון עצמי בהיקף משמעותי, יכולות פיננסיות ומוניטין בתחום. לפרטים אודות התמודדות הקבוצה עם התחרות בתחום הבניה למגורים ראו סעיף 4.7 להלן.

חסם היציאה העיקרי בתחום הפעילות ככלל, הינו האחריות הקבלנית הניתנת בקשר עם איכות הביצוע וטיב (לרוב לתקופה של בין חמש לשבע שנים), אשר לרוב מגובות בערבויות בנקאיות הניתנות למזמיני העבודה כגון: "ערבות ביצוע" ו-"ערבות טיב" בשיעור של בין 2.5%-8% מהיקף העבודה. בפרויקטים מסוימים שיעור גובה "ערבות טיב" מהיקף העבודה פוחת עם התקדמות תקופת האחריות שאורכה שנה עד חמש שנים בפרויקטי תשתית, ותקופות ארוכות יותר בפרויקטי PPP ו-פרויקט תכנון ביצוע (DB). לפרטים אודות הפרשות לבדק ואחריות ליום 31 בדצמבר 2020, ראו סעיף 4.3 לעיל.

4.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

קבלנות תשתית - בשוק הישראלי פועלים מספר רב של קבלנים, ביניהם מספר גופים גדולים הפועלים בתחום קבלנות התשתיות. להערכת הקבוצה, התחרותיות בתחום קבלנות התשתית והשפעתה על הקבוצה נגזרות, בין היתר, מהיקף תקציבי הממשלה ומוסדותיה המופנים לעידוד תחום הפעילות ומהיקף הפעילות בשוק הנדל"ן בכלל.

יכולותיהן המקצועיות והניהוליות של חברות הקבוצה, אשר נצברו במשך שנות פעילות רבות בהן פועלות חברות הקבוצה בתחום הפעילות בהצלחה, סיווגן המקצועי של חברות הקבוצה, יחד עם כוח האדם המקצועי והאיכותי העומד לרשות החברות והיכולות הפיננסיות והכלכליות העומדות לרשות הקבוצה, הם הבסיס לפעילות חברות הקבוצה בתחום הפעילות והם המאפשרים את התמודדות הקבוצה עם התחרות האמורה ומהווים יתרון משמעותי בעת הגשת מועמדות למכרזים המהווים את השער המרכזי לפעילות בתחום.

להערכת הקבוצה, בתחום קבלנות התשתית שוררת תחרות בין כ- 150 קבלני תשתיות, בעוד שלגבי פרויקטים בהיקפים גדולים, מצטמצם מספר המתחרים שלהם היכולת, הידע, הניסיון והמימון הנדרשים לביצוע פרויקטים בסדרי גודל משמעותיים. למיטב ידיעת הקבוצה, המתחרים המשמעותיים הפועלים בתחום הינם שפיר הנדסה, סולל בונה, אלקטרה תשתיות, מנרב, דניה סיבוס, גילי ויואל עזריה, בן ארי ועוד. על פי פרסומי דן אנד ברדסטריט לשנת 2020, הקבוצה מדורגת בין 3 חברות הייזום, הבניה והתשתית

הגדולות בישראל. לחברה אין יכולת להעריך את חלקה המדויק בתחום קבלנות התשתית בישראל, אולם להערכתה, מדובר על אחוזים בודדים מהיקף השוק בתחום הפעילות.

קבלנות בניה למגורים - ענף קבלנות הבניה למגורים בישראל הינו ענף רווי מתחרים, מתוכם, להערכת הקבוצה, מספר מצומצם של חברות המבצעות פרויקטים בהיקפים משמעותיים.¹⁰ על פי פרסומי דן אנד ברדסטריט לשנת 2020, הקבוצה מדורגת בין חמשת חברות אחזקות הבניה הגדולות בישראל ולפיכך מהווה הקבוצה, אחת מהחברות המובילות בתחום קבלנות הבניה הן למגורים והן לא למגורים בישראל.

המתחרות העיקריות בתחום קבלנות הבניה למגורים, למיטב ידיעת הקבוצה, הינן שיכון ובינוי, אפריקה ישראל, דניה סיבוס, מנרב, אלקטרה בניה, קבוצת שפיר, תדהר. לחברה אין יכולת להעריך את חלקה בתחום קבלנות הבניה למגורים בישראל, אולם, להערכת הקבוצה, חלקו של כל אחד מהמתחרים הפועל בשוק אינו עולה על אחוזים בודדים. הקבוצה מתמודדת עם התחרות האמורה, בין היתר, על ידי אספקת מגוון פתרונות ושירותים לתחום הפעילות; עמידה בלוחות זמנים; זמינות גבוהה ויכולת תמחור אטרקטיבית של כל אלה ועוד, המאפשרים לקבוצה לספק פתרון כולל בפרויקטים אותם היא מבצעת.

קבלנות בניה שלא למגורים - להערכת הקבוצה, ישנם גופים רבים העומדים בדרישות של מרבית הפרויקטים בישראל אך בפרויקטים מורכבים, התחרות מצטמצמת למספר חברות שהינן בעלות ניסיון ויכולת לבצע עבודות מורכבות ובניהן הקבוצה. בנוסף, כאמור לעיל, סיווגן של חברות הקבוצה בתחום הפעילות כקבלן מוכר לעבודות ממשלתיות, בסיווג כספי בלתי מוגבל וכן ותק ומוניטין המסייעים לה בהשתתפות במכרזים ממשלתיים.

4.8 מוצרים ושירותים

(1) שירותי קבלנות תשתית

פעילות זו כוללת ביצוע עבודות תשתית מגוונות בתחום תשתיות תחבורה ותשתיות התעופה והמים כגון: כבישים, גשרים, מנהרות, נמלי תעופה, נמלי ים, תשתיות לרכבות ועוד. חלק מהפרויקטים ממומנים על ידי תאגידים פיננסיים גדולים בעלי איתנות פיננסית וחלק על ידי תקציבי הגופים המזמינים.

שירותי קבלנות תשתית נעשים בעיקר עבור הסקטור הממשלתי או עבור יזמים פרטיים אשר זכו במכרזים שפורסמו על ידי הסקטור הממשלתי וחברות הקבוצה בתחום הפעילות משמשת להם כקבלן משנה.

10 פרויקט משמעותי הינו פרויקט שהיקף עבודות הקבלנות בו עולה על סך של כ-500 מיליון ש"ח.

השירותים והמוצרים העיקריים בתחום הפעילות כוללים את עבודות הקבלנות המפורטות להלן. הן עבודות קבלנות תשתית והן עבודות קבלנות בניה למגורים ובניה שלא למגורים מאופיינות במשך תקופות ביצוע ארוכות יחסית (מחזור תפעולי של כשנתיים עד ארבע שנים) והקבוצה מחויבת לאחריות ביחס לאיכות הביצוע וטיב העבודות. יחד עם זאת, קיימת הבחנה בין עבודות קבלנות תשתית ועבודות קבלנות בניה למגורים ושלא למגורים הנובעת בעיקרה מהשונות הקיימת בפרויקטים עצמם ובאופן ביצועם, מהרישיונות הדרושים לביצוע כל אחד מסוגי העבודות, היקפי הפרויקטים ויכולות התכנון, מאפייני מזמיני העבודה ומאפייני הלוקח הסופי. בחלק מהפרויקטים של חברות הקבוצה בתחום הפעילות, נוהגות חברות הקבוצה להתקשר עם קבלני משנה לביצוע עבודות שונות.

(2) שירותי קבלנות בניה למגורים ושלא למגורים

במסגרת שירותי קבלנות בניה למגורים ושלא למגורים, מספקות חברות הקבוצה העוסקות בתחום זה עבודות בנייה כקבלן מבצע בפרויקטים למגורים וכן בפרויקטים שלא למגורים, כגון משרדים, בתי מלון, בתי חולים, אוניברסיטאות ועוד.

עבודות קבלנות בניה מתבצעות תוך ביצוע עבודות בניה באתר הפרויקט תוך שימוש בשיטת בניה קונבנציונלית והן תוך שימוש בשיטת הבניה המתועשת, שיטת בניה טרומית המבוססת על הרכבת אלמנטים תעשייתיים המיוצרים, בין היתר, במפעלי הייצור של הקבוצה והמספקים חלק ניכר מצרכי האלמנטים הטרומיים של הקבוצה, אלמנטים אלו משונעים לאתר הבניה כשהם מוכנים. (חברות הקבוצה פועלות בתחום הפעילות ע"י יצור האלמנטים באתר הבניה ושינועם בתחומי האתר עד למיקומם בפרויקט).

4.9 במספר מקרים, במיוחד בפרויקטים בהיקפים גדולים או בפרויקטים שהעבודות בתחום קבלנות התשתיות מהוות רכיב אחד מתוך מכלול העבודות ההנדסיות, משמשת הקבוצה כקבלן משנה לקבלנים ראשיים אחרים. בחלק מהפרויקטים המורכבים בתחום קבלנות התשתית, מתקשרת הקבוצה עם צדדים שלישיים בעסקאות משותפות או בשותפויות למתן שירותי קבלנות תשתית.

4.10 ככלל, תכנון הפרויקטים בתחום הפעילות מתבצע על ידי מזמין העבודה, על פי תוואי ותוכניות שנקבעים על ידי מזמין העבודה ופעילות הקבוצה מתמקדת בניהול הפרויקט וביצועו. עם זאת, חלקם של פרויקטי DB (Design-Build), בהם החברה הזוכה במכרז מבצעת את תכנון הפרויקט, גדל בשנים האחרונות ותופס נתח משמעותי במכרזי התשתיות. הפרויקטים אותם מבצעת הקבוצה בתחום הפעילות מתאפיינים בפרויקטים מורכבים, המצריכים ניסיון, ידע הנדסי ומומחיות, יכולת ואיתנות פיננסית, ציוד הנדסי מתאים, יכולות ניהוליות של פרויקטים מורכבים, הן בהיבט הביצועי ולוגיסטי והן בהיבט היכולת הארגונית.

4.11 להלן יובאו נתונים אודות הכנסות, רווח גולמי מצטבר ושיעור רווח גולמי מצטבר של הקבוצה בגין פרויקטים בתחום הפעילות שביצועם הושלם במהלך שנת 2020, ונתונים אודות פרויקטים אלה בשנת 2019 אשר נזקפו לדוח רווח והפסד (הנתונים הכספיים באלפי ש"ח):

ההכנסות לקבל ליום 31.12.20	לשנת 2019			לשנת 2020			
	שיעור רווח/ (הפסד) גולמי מצטבר (*)	רווח/ (הפסד) גולמי מצטבר שהוכר	הכנסות מצטברות	שיעור רווח גולמי מצטבר (*)	רווח גולמי מצטבר שהוכר	הכנסות מצטברות	
33,920	18.2%	70,261	386,851	17.0%	124,282	731,383	קבלנות בניה לא למגורים
14,571	8.4%	54,154	643,865	8.4%	67,766	811,343	קבלנות בניה למגורים
9,898	6.7%	17,959	266,418	8.2%	31,339	379,994	קבלנות בניה תשתיות
58,389	11.0%	142,374	1,297,134	11.6%	223,387	1,922,720	סה"כ:

(*) יצוין כי קיימת תנודתיות בשיעורי הרווח הגולמי בין סוגי הלקוחות השונים הנובעת מהשונות הקיימת בין הפרויקטים השונים שמבצעת הקבוצה בעיקר בקבלנות בניה שלא למגורים כגון בתי ספר, בתי חולים, בתי מלון, קניונים וכיוב'.

4.12 להלן יובאו פרטים מצרפיים אודות פרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות אשר הינם בביצוע נכון ליום 31 בדצמבר, 2020, ונתונים אודות פרויקטים אלה בשנת 2019. יובהר, כי הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לשנים 2019-2020.

סך המחזור לתקופה	מקדמות שהתקבלו ליום 31.12.2020	שיעור השלמה		סה"כ הכנסות בפועל+צפויות	יתרת הכנסות צפויות	הכנסות מצטברות		מס' פרויקטים	
		2019	2020			2019	2020		
465,005	733,561	16.4%	44.7%	1,649,917	916,905	268,007	733,012	45	קבלנות בניה לא למגורים
1,624,953	3,117,831	20.9%	43.9%	6,953,096	3,875,978	1,452,165	3,077,118	30	קבלנות בניה למגורים
240,670	2,047,868	69.3%	77.0%	2,577,791	546,535	1,790,587	2,031,257	7	קבלנות בניה תשתיות
2,330,628	5,899,260	31.2%	51.5%	11,180,804	5,339,418	3,510,759	5,841,387	82	סה"כ

שיעור רווח גולמי מצטבר		סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל+צפוי	יתרת רווח גולמי	רווח גולמי מצטבר שהוכר		סה"כ עלויות בפועל+צפויות	יתרת עלויות צפויות	עלויות שהוכרו במצטבר		
				2019	2020			2019	2020	
9.0%	9.5%	165,771	96,403	24,155	69,368	1,484,146	820,502	243,852	663,644	קבלנות בניה לא למגורים
8.7%	9.4%	597,964	309,953	125,957	288,011	6,355,132	3,566,025	1,326,208	2,789,107	קבלנות בניה למגורים
11.2%	13.0%	282,547	18,667	200,358	263,880	2,295,245	527,868	1,590,229	1,767,377	קבלנות תשתיות
10.0%	10.6%	1,046,282	425,023	350,470	621,259	10,134,523	4,914,395	3,160,289	5,220,128	סה"כ

4.13 להלן גילויי טבלאי תמציתי הכולל את רשימת הפרויקטים המהותיים¹¹ של הקבוצה בתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 (הנתונים הכספיים באלפי ש"ח):

פרויקט בעל רווחיות / חיובית / שלילית	שיעור רווחיות גולמית גבוה/נמוך משיעור הרווחיות הגולמית בתחום הפעילות ¹²	שיעור השלמה כספי מצטבר (%)			אומדן הכנסות כולל (חלק) (הקבוצה)	סוג החוזה / [פאושלי / כמויות למדידה]	מועד סיום	מועד התחלה	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט (וחלק הקבוצה בפרויקט)
		2018	2019	2020						
חיובית	נמוך	-	-	0.4%	626,000	פאושלי	2024	דצמבר 2020	מגורים	פרויקט א' (*)

(*) לפרטים נוספים ראה באור 9ב' (8) לדוחות הכספיים.

¹¹ יצוין, כי החברה שומרת לעצמה את הזכות לדווח ולתת גילוי על פי שיקול דעתה בין אם במסגרת דוח תקופתי ובין אם במסגרת דוח רבעוני או דיווח מיידי, אודות שיעורי הרווחיות הגולמית הצפויים של פרויקטים מהותיים אשר שיעורי הרווחיות הגולמית הצפויים באותם פרויקטים גבוהים משיעור הרווחיות הממוצע בתחום הפעילות (כפי שיהיה מעת לעת).

¹² שיעור הרווחיות הגולמית הממוצע של כלל הפרויקטים בתחום הפעילות אשר היו בביצוע בשנים 2020, ו- 2019, הינו כ- 11.4% וכ- 9.7%, בהתאמה.

יצוין, כי הערכות הקבוצה לעיל בדבר צפי מועדי ההשלמה של הפרויקטים, וכן בדבר היקף עלויות הפרויקטים ורווחיותם, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מתבסס על הערכות החברה בהתאם לחוזי התקשרות קיימים של הקבוצה ונסמך על אומדנים והנחות של הקבוצה וניסיונה. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להיות שונות באופן מהותי בשל סיבות שונות ובכלל זה עיכוב בלוחות הזמנים מצד מזמיני העבודות או הרשויות, וכן הרחבות של הפרויקטים המבוצעים, שינויים במחירי התשלומים לרבות שינויים במחירי חומרי גלם, שכר עבודה או גורמים נוספים שאינם תלויים בקבוצה. עוד יצוין, כי בחלק מהפרויקטים סוכמו במסגרת הסכמי ההתקשרות לוחות זמנים ומועדי השלמה, אשר לעיתים מוקדמים או מתאחרים ביחס למועדי השלמת הפרויקטים בפועל. להערכת הקבוצה, לקבוצה חשיפה בגין פערים אלו למרות שהתמשכות העבודות נובעת במרבית המקרים מעיכובים שאינם נובעים ו/או קשורים לפעילות של הקבוצה.

4.14 פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

4.14.1 להלן נתונים אודות הסכום ושיעור ההכנסות מלקוחות חיצוניים של חברות הקבוצה בתחום הפעילות, מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד) הנובעות מקבוצת שירותים דומה, ששיעורן מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד) (באלפי ש"ח ובשיעור מתוך כלל הכנסות הקבוצה), בכל אחת מהשנים 2018, 2019 ו-2020:

שיעור (%) מכלל הכנסות הקבוצה (במאוחד)			הכנסות באלפי ש"ח			קבוצת שירותים דומים
2018	2019	2020	2018	2019	2020	
11.3%	10.2%	11.9%	448,026	493,741	553,196	קבלנות לא למגורים
17.8%	20.2%	27.9%	704,396	980,164	1,290,475	קבלנות בניה למגורים
15.6%	8.3%	8.3%	616,727	405,182	383,538	קבלנות תשתיות
44.7%	38.7%	48.1%	1,769,149	1,879,087	2,227,209	סה"כ

4.14.2 להלן נתונים אודות הסכום ושיעור ההכנסות מסך הכנסות הקבוצה (במצרפי) מחברות הקבוצה בלבד, הנובעות מקבוצת שירותים דומה (באלפי ש"ח ובשיעור מתוך כלל הכנסות הקבוצה) בכל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2018.

שיעור (%) מכלל הכנסות הקבוצה (במצרפי)			הכנסות באלפי ש"ח			קבוצת שירותים דומים
2018	2019	2020	2018	2019	2020	
2.7%	3.2%	2.5%	122,282	177,235	137,072	קבלנות בניה לא למגורים
7.6%	6.8%	8.9%	345,852	381,305	489,028	קבלנות בניה למגורים
0.1%	0.2%	-	3,741	13,925	-	קבלנות תשתיות
10.4%	10.2%	11.4%	471,875	572,465	626,100	סה"כ

4.15 לקוחות

על לקוחות הקבוצה בתחום הפעילות נמנים גופים ציבוריים כגון משרדי ממשלה (כדוגמת משרד התחבורה, משרד האוצר ומשרד הביטחון), חברות ממשלתיות כגון נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ, נתיבי איילון בע"מ, רכבת ישראל בע"מ, חוצה ישראל בע"מ, חברת נמלי ישראל בע"מ, רשות שדות התעופה וכן רשויות מקומיות וחברות עירוניות, אשר המאפיינים העיקריים שלהם, הינם רמת ודאות גבוהה, יציבות כלכלית ומוסר תשלומים גבוה. כמו כן, על לקוחות הקבוצה נמנים גופים פרטיים העוסקים בייזום ופיתוח מקרקעין. במסגרת הפעילות בתחום, מספקת הקבוצה שירותי עבודות קבלנות ועבודות בניה הן לצדדים שלישיים וכן לחברות בנות וביניהן אשדר וחברות נוספות בקבוצה.

להלן יפורטו התפלגות הכנסות הקבוצה מלקוחות חיצוניים בתחום הפעילות, בעלי מאפיינים קבועים בתחום ושיעורם מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות (במאוחד), בכל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2018:

לשנה שנסתיימה ביום						שם הלקוח
31.12.2018		31.12.2019		31.12.2020		
אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות (במאוחד)	הכנסות (באלפי שקלים)	אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות (במאוחד)	הכנסות (באלפי שקלים)	אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות (במאוחד)	הכנסות (באלפי שקלים)	
43.3%	766,508	26.5%	497,933	20.8%	462,220	גופים ציבוריים
56.7%	1,002,641	73.5%	1,381,154	79.2%	1,764,989	יזמים וקבלנים ראשיים
100%	1,769,149	100%	1,879,087	100%	2,227,209	סה"כ

למעט ההכנסות מחברות הקבוצה המתוארות להלן, לקבוצה אין לקוח אשר ההכנסות ממנו בתחום הפעילות מהוות 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה (במאחד).

למעט הלקוחות הנמנים על חברות הקבוצה, לקבוצה אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על פעילות הקבוצה. להלן יפורטו התפלגות הכנסות הקבוצה מחברות מתאחדות ושיעורם מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות (במאחד), בכל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2018:

לשנה שנסתיימה ביום						שם הלקוח
31.12.2018		31.12.2019		31.12.2020		
אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות (במאוחד)	הכנסות (באלפי שקלים)	אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות (במאוחד)	הכנסות (באלפי שקלים)	אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות (במאוחד)	הכנסות (באלפי שקלים)	
21.1%	471,875	23.4%	572,465	21.9%	626,100	חברות מתאחדות

תיאור וסוגי ההתקשרויות עם מזמיני עבודות קבלנות תשתית ובניה (כולל חברות הקבוצה):

א. פאושלי ("Turn Key") - בשיטה זו התמורה נקבעת על פי מחיר קבוע ומוסכם מראש לביצוע העבודות, אם כי יתכן שחלק מסוים מהעבודות הכלול בהסכם הביצוע יתומחר על בסיס כמויות למדידה כמפורט להלן. ככלל, התשלום בחוזים מסוג פאושלי נעשה על פי לוח תשלומים קבוע, בהתאם להתקדמות ביצוע הפרויקט ובמקרים מסוימים, בהתאם לקצב המכירות בפרויקט.

ב. פרויקט למדידה - פרויקט ביצוע אשר מבוסס על תמחור וביצוע העבודה על בסיס תכניות אשר הונפקו ע"י מזמין העבודה. התשלום בשיטת התקשרות זו מתבצע על בסיס הכמויות שבוצעו על ידי הקבלן בפועל אשר היקפן נמדד בסוף הפרויקט כפול מחירי היחידה אשר הוצעו ע"י הקבלן בין בנספח המצורף להסכם הביצוע ובין על דרך הפניה למחירון מקובל בענף. סוג זה של פרויקטים הינו בעל רמת סיכון נמוכה יחסית לאור שיטת חישוב התמורה. התחרות בפרויקטים מסוג זה היא רבה עקב תנאי סף נמוכים באופן יחסי לענף, אשר מאפשרים לחברות רבות להתחרות על הפרויקטים.

ג. פרויקט תכנון ביצוע (DB) - פרויקט ביצוע בו הקבלן הוא גם המתכנן של הפרויקט. בפרויקטים מסוג זה, נקבעת בדרך כלל התמורה בתחילת הפרויקט והיא מתבצעת בשיטה "פאושלית". בפרויקטים מסוג זה, רמת התחרות היא בינונית מכיוון שבדרך כלל תנאי הסף גבוהים והסיכון היחסי שנלקח על ידי הקבלן הוא גבוה. עובדה המקטינה את מספר הקבלנים שעשויים להתחרות על פרויקטים אלו. בפרויקטים מסוג DB, נכללים גם פרויקטי ביצוע הנקראים "מגה פרויקטים". פרויקטים אלו כוללים בדרך כלל הקמת נמלי ים ותעופה, כבישים אורכיים בהם מחלפים רבים, גשרים, מנהרות, מסילות רכבת וכדומה המהווים חלק גדול מהמכרזים המפורסמים על ידי הרשויות. בפרויקטים אלו משתתפות רק החברות הגדולות ביותר בענף עקב תנאי הסף הגבוהים והדרישות הפיננסיות הגבוהות הנדרשות. מיעוט החברות בעלות היכולת להתמודד במכרזים הנ"ל כאמור מחייבת לעיתים את מזמין העבודה (המדינה בדרך"כ) לשלב חברות בינלאומיות והפיכת המכרזים לבינלאומיים.

ד. פרויקטי PPP - פרויקטים אלו הינם בדרך"כ "מגה פרויקטים" הכוללים פרויקטים מסוג B.O.T, D.B.O.T, P.F.I ועוד. בפרויקטים אלו מוטלת על הזכיין, בנוסף על התכנון והביצוע, גם עבודת התפעול והתחזוקה לתקופה ארוכה לאחר סיום ההקמה. בפרויקטים אלו, מוטל אופן מימון הפרויקט על הזכיין אשר חובר לגופים פיננסיים בעלי הון משמעותי וחוזק כלכלי פיננסי וזאת על מנת לעמוד בהתחייבויות ארוכות הטווח הנדרשות בפרויקטים מסוג זה. דרישות אלו מצריכות לעיתים חבירה של מספר חברות.

ה. עבודות COST+ - התמורה בשיטה זו מתבססת על תשלום ההוצאות שהיו לחברה בקשר לביצוע הפרויקט בתוספת אחוז מסוים לכיסוי הוצאות תקורה, מימון ורווח. בשנת 2019, הכנסות חברות הקבוצה בתחום הפעילות אינם כוללים פרויקטים בשיטה זו.

ו. שינויי דיירים - בפרויקטים למגורים אותם מבצעות חברות הקבוצה, רשאים הדיירים לבצע שינויים בדירותיהם, בהסכמה מראש של הקבלן או בהתאם להסכם עם מזמין העבודה. הדיירים משלמים ישירות לחברה הקבלנית בגין השינויים, על פי מחירון שינויים הנהוג אצל החברה הקבלנית או על סמך מחירון שינויים שנקבע בהסכם עם מזמין העבודה. לעיתים, מקבלים הדיירים החזר במקרים בהם מבצעים הדיירים שינויים אשר מפחיתים את שווי העבודות המבוצעות על ידי החברה הקבלנית בדירה.

החזרים אלו הינם בסכומים שאינם מהותיים לחברה. בשנת 2020, היקף הכנסות הקבוצה משיטת התקשרות זו היו זניחים.

4.16 שיווק

רוב העבודות בתחום הקבלנות מתקבלות על דרך של השתתפות וזכייה במכרזים ועל ידי לקיחת חלק כקבלני משנה בפרויקטים בסדרי גודל גדולים. ההחלטה של מזמיני העבודה בדבר מסירת העבודה לקבוצה יכולה להיעשות בדרך של מ"מ על תנאי ההתקשרות בין הצדדים או על דרך של מכרז.

4.17 צבר הזמנות

צבר ההזמנות של הקבוצה בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר, 2020, מסתכם בסך של כ- 5,578 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 5,821 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2019 ולעומת סך של כ- 6,458 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

עד לסמוך למועד פרסום דוח זה מסתכם צבר ההזמנות לסך של כ- 5,612 מיליון ש"ח כאשר סך ההזמנות שהתקבלו מיום 1 בינואר 2021 הינו 623 מיליון ש"ח.

"צבר הזמנות" משמעו הזמנות מחייבות שטרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים.

להלן נתונים בדבר פרויקטים בביצוע בשנים 2018, 2019 ו-2020 (במיליון ש"ח):

5,617	יתרה ליום 31.12.2017
3,113	כניסת עבודות בשנת 2018
2,272	ביצוע עבודות בשנת 2018
6,458	יתרה ליום 31.12.2018
1,904	כניסת עבודות בשנת 2019
2,541	ביצוע עבודות בשנת 2019
5,821	יתרה ליום 31.12.2019
2,648	כניסת עבודות בשנת 2020
2,890	ביצוע עבודות בשנת 2020
5,578	יתרה ליום 31.12.2020

להלן פילוח צבר ההזמנות לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה:

מיליוני ש"ח	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
668	רבעון ראשון 2021
667	רבעון שני 2021
635	רבעון שלישי 2021
566	רבעון רביעי 2021
1,786	2022
1,007	2023
249	2024 ואילך
5,578	סה"כ יתרה ל-31.12.2020

הנתונים בדבר תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות ותוכניות הקבוצה ואין כל וודאות בהתממשותן במידה והתחזיות עליהן מבוססות התוכניות לא יתממשו וכן עקב השפעתם האפשרית של גורמי הסיכון המפורטים בדוח.

4.18 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

לצורך פעילות הקבוצה בתחום קבלנות התשתית והבניה, מחזיקה הקבוצה בצידוד מכני הנדסי (מנופים, מעמיסים, מכבשים, מחפרים, מפלסות, מגרסות, מפזרי אספלט, מכוונות קידוח שונות, מחצבות ומפעלים ניידים), כלי רכב, ריהוט, מחשבים וציוד משרדי.

כמו כן, במסגרת תחום הפעילות, מפעילה אשטרום קבלנות, מפעל המייצר מוצרי בטון שונים וכן שני מפעלים לייצור אספלט, חלקם מצויים על גבי קרקע ומבנים בבעלות הקבוצה ואת חלקם שוכרת הקבוצה מצדדי ג' (מפעל הבטון מוכר מוצרי בטון בהיקף לא מהותי). סך הרכוש הקבוע נטו המשמש את חברות תחום הפעילות הסתכם ליום 31 בדצמבר, 2020 לסך של כ-614 מיליוני ש"ח.

4.19 הון אנושי

להלן פירוט מצבת כוח האדם בקבוצה לפי תחום הפעילות:

31.12.2019	31.12.2020	
8	18	הנהלה
195	204	מנהלי פרויקטים ומהנדסי ביצוע
350	371	מנהלי עבודה ופועלים
68	71	מפעילי ציוד
35	35	כספים וחשבות
78	70	אדמינסטרציה
734	769	סה"כ

מנהל תחום קבלנות הבניה והתשתיות בישראל הינו מר שי אתרוגי.

במספר פרויקטים המצויים בבעלות משותפת של הקבוצה, חברות כלולות ושותפים אחרים, מועסקים עובדים נוספים אשר שכרם משולם מהשותפויות הנ"ל.

עובדי הקבוצה מועסקים ע"י הסכמי עבודה אישיים וחלקם עפ"י הסכמים קיבוציים בענף הבניה והתעשייה. חלק מהעובדים מתוגמלים, מעת לעת, על ידי בונוסים בהתאם להישגים ולמאמץ המושקע על ידם, כפי שמוצאת לנכון הנהלת הקבוצה.

4.20 חומרי גלם וספקים

חומרי הגלם הנמצאים בשימוש עיקרי בתחום הפעילות הינם: ביטומן, צמנט (מלט), אספלט, דלקים, חומרי ריצוף וחיפוי, עפר, מוצרי פיתוח על קרקעיים, בטון, ברזל לסוגיו וצינורות פלדה, מעקות בטיחות וכן צנרת תיעול ביוב ומים ואביזרי בניה (צינורות חומרי אינסטלציה וכיו"ב).

בין הספקים העיקריים של חומרי הגלם ניתן למנות את חברות הקבוצה העוסקות בייצור ומכירת חומרי גלם במפעליה השונים של הקבוצה ברחבי הארץ. בחלק מפרויקטי הבניה למגורים ושלא למגורים, מבצעת הקבוצה רכישה של מוצרים וחומרים מספקים בארץ ובחו"ל.

את רוב התקשרויות חברות הקבוצה בתחום הפעילות עם ספקים, מבצע אגף הרכש והלוגיסטיקה של החברה.

ככלל, זמינותם של חומרי הגלם המשמשים את חברות הקבוצה בתחום הפעילות הינה גבוהה, וניתן לרכוש אותם מספקים רבים.

ההתקשרות של חברות הקבוצה בתחום עם ספקים, מבוצעת בדרך כלל בדרך של קבלת הצעות מחיר, ניהול מו"מ והוצאת הזמנות הכפופות לשינויים בהתאם להסכמים בין החברות לבין הספקים. במסגרת התקשרויות אלו, נוהגת הקבוצה להסדיר את אחריותו של הספק למוצרים המסופקים על ידיו.

עם זאת, בשנים האחרונות נרשמת תנודתיות רבה במחירי הברזל אשר יוצרת תנודתיות רבה בעלויות הבניה והשפעה על רווחיות הפרויקטים. לפיכך, פועלת הקבוצה ככול שביכולתה לקבוע בחוזים עם לקוחות תחום הפעילות, הוראות בדבר הצמדת הכנסותיה בתחום למדדים רלבנטיים כגון מדד תשומות הבניה ומדד תשומות הסלילה בהתאמה לסוג ואופי הפרויקט. כנהוג בהסכמים "פאושליים", לרוב לא קיימים מנגנונים העוסקים בפיצוי הקבלן בגין התייקרויות נוספות על מדד תשומות הבניה או הסלילה לפי העניין.

חלק ניכר מצריכת המלט הנדרשת לחברות הקבוצה בתחום הפעילות נרכש ממפעל "נשר" המהווה מונופול בייצור ושיווק מלט, למעט כמויות קטנות של מלט הנרכשות מספקים מחוץ לישראל ולפיכך יש לחברות הפועלות בתחום הפעילות תלות מסוימת במפעל "נשר".

להערכת הקבוצה, אין לקבוצה תלות כלשהי במוצר מסוים או בספק חומר גלם או ציוד כלשהו ושיעור הרכישות מכל אחד מהספקים אינו מהותי.

הקבוצה נוהגת להתקשר עם קבלני משנה לביצוע עבודות קבלנות. על פי רוב, ההתקשרות נעשית ביחס לפרויקט ספציפי בהתאם לתנאיו ודרישותיו המיוחדות. במסגרת התקשרותיה עם קבלני משנה נוהגת הקבוצה לקבל בטוחות מתאימות (ערבויות בנקאיות, שטרות חוב או בטוחות אחרות), בנוסף להתחייבות אותה נוטל קבלן המשנה על עצמו כלפי הקבוצה לאחריות לנזקים שיבוצעו על ידו, ככל שיבוצעו, במסגרת עבודות בביצועו. התמורה משולמת לקבלני המשנה על בסיס שעות עבודה או על בסיס היקפי עבודה, לפי העניין. לרוב, הקבוצה מספקת לקבלני המשנה את חומרי הגלם הנדרשים לביצוע העבודות. למועד הדוח, לחברה אין תלות בקבלן משנה כלשהו.

לאשטרום קבלנות פעילות ענפה בתחום הבניה הטרומית (באמצעות מפעל הממוקם באשדוד) אשר מספקת את מרבית האלמנטים הטרומיים הדרושים לחברות הקבוצה בתחום הפעילות ובכך מתבטל הצורך ברכישה של אלמנטים טרומיים ממפעל חיצוני אחר. כמו כן, אספקת האספלט לפרויקטי התשתית של חברות הקבוצה בתחום הפעילות נעשית משני מפעלי האספלט של אשטרום קבלנות, תוך רכישת ההשלמות הנדרשות מספקי אספלט חיצוניים.

4.21 הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, לפעילות קבלנות בניה ותשתיות בישראל, הון חוזר חיובי של כ- 24 מיליון ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ- 142 מיליון ש"ח ליום 31 לדצמבר 2019.

סה"כ (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	
1,024	ל.ר.	1,024	נכסים שוטפים
1,000	ל.ר.	1,000	התחייבויות שוטפות
24	ל.ר.	24	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

4.22 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

(1) סיכונים סביבתיים

חברות הקבוצה הפועלות בתחום הפעילות חשופות לסיכונים סביבתיים העלולים להיגרם, בין היתר, מפגיעה בתוואי השטח הנוצרת בעת עבודות הקבלנות ומהצורך לבחון את המצב הסביבתי של הקרקעות וכן את ההשפעה הסביבתית של פרויקט מתוכנן על סביבתו. הסיכונים הנובעים מפעולות הבניה וההקמה של פרויקטים הינם, בין היתר, רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע, זיהום מקורות מים ותשתיות תת קרקעיות, חשיפה ו/או פגיעה בקברים, עתיקות ושמורות טבע, מטרדי ריח, אבק, הסתרת נוף וכיו"ב.

(2) השלכות מהותיות שיש להוראות הדין

במסגרת פעילות החברות בתחום קבלנות התשתית והבניה בישראל, פועלות החברות בקבוצה לצמצם ככל הניתן, פגיעה בטבע, איכות הסביבה ובתשתיות תת קרקעיות, וכן פועלות על פי כל דין (בין היתר, כתנאי לקבלת היתרי בניה) לפינוי פסולת אל אתרי סילוק פסולת בנין בעלי היתר כדין, וכן לבצע בדיקות זיהום, גילוי עתיקות וכיו"ב. גילוי ממצאים מסוימים עלול לעכב את ביצוע העבודות ואף להביא להקפאת קטעים לפרקי זמן ממושכים עד לביטול הסיכון הסביבתי. במקרים מסוימים נדרשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה ודו"ח אקוסטי טרם תחילת הפעילות בפרויקט. לעתים, לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים נעזרת החברה ביועצים מקצועיים בתחומים הרלוונטיים.

4.23 הליכים משפטיים

ראו ביאור 27(ג) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 המצורפים לדוח זה.

4.24 דיון בגורמי סיכון

גורמי סיכון מאקרו כלכליים

א. האטה ומיתון במשק ואי וודאות כלכלית - תחום הפעילות מושפע באופן ניכר מהמצב הכלכלי השורר בישראל. האטה ומיתון ואי וודאות כלכלית במשק עלולים להביא לירידה בביקושים ובהזמנת עבודות דבר אשר עלול לפגוע בהכנסות הקבוצה בתחום הפעילות וברווחיותה. לפרטים בדבר השפעת נגיף הקורונה על פעילות המשק ראו סעיף 3 לעיל.

ב. המצב הביטחוני - להחרפת המצב הביטחוני בישראל עשויה להיות השפעה על תחום הפעילות, הבאה לידי ביטוי, בין השאר, במחסור בכוח אדם, במחסור בחומרי גלם וכתוצאה מכך, בהתייקרות עלויות הביצוע של הפרויקטים.

ג. תנודות מחירים בשווקי הסחורות - לעלייה במחירי סחורות כגון אלומיניום, פלדה ואנרגיה, השפעה על עלויות הביצוע של הפרויקטים ומכאן גם על תוצאותיהן העסקיות של חברות הקבוצה בתחום הפעילות.

ד. אסונות טבע - תנאים פיזיים שאינם ניתנים לחיזוי עלולים לפגוע בהצלחת פרויקטים בתחום התשתית והבנייה. הבולטים מבין אלו הינם נזקי מזג אוויר - חום, קור, סערות ושיטפונות העלולים להביא להשבתה, עיכוב והרס לעבודות שבוצעו ורעידות אדמה שעלולות לגרום נזקים לנכסים ולפרויקטים. בנוסף, ראוי לציין, כי על פי פוליסות הביטוח המקובלות, חברות הקבוצה מחויבות בהשתתפות עצמית במקרה של נזקי רעידת אדמה. לפיכך, במידה ויגרם נזק נרחב לנכסי הקבוצה עקב רעידת אדמה, עלולה להיגרם לקבוצה חשיפה מהותית, אשר לא ניתן לאמוד אותה. לפרטים אודות הכיסוי הביטוחי של הקבוצה ראו סעיף 22 להלן.

ה. שינויים בשווקי ההון בעולם ובארץ - הרעה בתנאי השוק עלולה להקשות על מציאת מקורות מימון לכשאלה יידרשו לקבוצה ולחברות המוחזקות על ידה, למימון פעילותיהן השוטפות, לגיוס ומחזור הלוואות וככל שתהיינה ולהביא לעליה בעלויות המימון.

גורמי סיכון ענפיים

ו. זמינות כוח אדם - בענף הנדל"ן בישראל קיים מחסור בכוח אדם מיומן בעלות נמוכה משתי סיבות עיקריות: אי ביצוע החלטות ממשלה מיולי 2011 לאיוש מכסה של 8,000 משרות עובדים זרים ומדיניות הממשלה שהביאה הן לגידול בעלויות שכר עבודה של הפועלים בתחום זה, אשר כמעט ואינו מקבל ביטוי במדד תשומות הבניה למגורים, והן להתארכות משך ביצוע הפרויקטים. במידה שיחול מחסור חריף בכוח אדם כתוצאה מצמצום במספר העובדים הזרים על ידי הממשלה, או שתחול עליה בעלות העסקת עובד זר מעבר למה שנלקח בחשבון בתמחור הפרויקטים, עשויה להיות פגיעה בתוצאות הצפויות של הפרויקטים.

- ז. זמינות חומרי גלם - שיבושים באספקת חומרי גלם שונים לרבות מוצרים מיובאים כתוצאה משביתה בנמלים, או מוצרים המיוצרים בארץ כתוצאה משביתה בתעשיות מסוימות, עלולים להביא לעיכוב או להפסקה של ביצוע פרויקטים על ידי הקבוצה. השבתות וסכסוכי עבודה בקרב ספקי הקבוצה, עלולה להביא לעיכוב או להפסקה של ביצוע פרויקטים על ידי הקבוצה.
- ח. תקציבי מזמיני עבודה ממשלתיים - לתקציבי מזמיני עבודה ממשלתיים השפעה ניכרת על תחום הפעילות לאור היותו מבוסס ברובו על הזמנות של גופים ממשלתיים המתבססים על תקציבים. למדיניות פיסקאלית מצמצמת ולהסטת תקציבים לתחומים שאינם תחום התשתיות השפעה שלילית על תחום הפעילות.
- ט. אשראי למזמיני עבודה ושותפים - הקבוצה מעניקה למזמיני עבודות אשראי שלרוב אינו מובטח בביטחונות וחשוף לסיכון אי פירעונו. כמו כן, עשויה להיווצר לקבוצה חשיפה בעסקאות משותפות בהן ערבה הקבוצה לחובות משותפים, ביחד ולחוד.
- י. אי עמידה בדרישות איכות - אי עמידה בתקנים ובדרישות האיכות (תכנון וביצוע) עלולה להוביל לפגיעה תדמיתית וכספית בקבוצה. כמו כן, ליקויי בניה בהיקף מהותי בפרויקטים בתחום הנדל"ן שמבצעת הקבוצה, ובמסגרתם היא התחייבה לבצע תיקונים והשלמות בהתאם לאחריות בדק, עלולים להשפיע על רווחיות הקבוצה.
- יא. זכייה במכרזים והגדלת צבר הזמנות - יכולת הקבוצה לזכות במכרזים ולהגדיל את צבר ההזמנות הינה מרכיב מכריע ביכולתה להגדיל את היקף פעילותה ואת רווחיה בתחום הפעילות. במידה והקבוצה לא תצליח לזכות במכרזים ולקבל עבודות בהיקף הדרוש תיפגע יכולת הקבוצה להרחיב את פעילותה ואף עשויה לחול פגיעה ברווחיה ובתזרים המזומנים שלה.
- יב. שותפים - הקבוצה הינה צד לפעילות משותפת עם גורמים אחרים בענף הבניה בכלל ובתחום התשתיות בפרט. בעיות פיננסיות ואחרות של השותפים, עלולים לגרום לעיכובים בביצוע הפרויקטים המשותפים, לגידול בעלויות הפרויקטים, לעצירתם ולאי-מיצוי פוטנציאל הרווח של פרויקטים אלו.
- יג. חשיפה לשינויים בשערי חליפין - לחברות הקבוצה בתחום פעילות הסכמים עם ספקים ועם לקוחות אשר חלקן צמודות ו/או משולמות במט"ח, לפיכך, לשינויים בשערי חליפין השפעה על הכנסות חברות הקבוצה בתחום הפעילות ועל הוצאותיהן.

להלן סיכום של גורמי הסיכון, מדורגים בקטגוריות לפי השפעתם, ככל שניתן לגבי כל גורם סיכון, לדעת הנהלת הקבוצה, על תחום הפעילות:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
גורמי סיכונים מאקרו כלכליים			
X			האטה ומיתון במשק ואי וודאות כלכלית
	X		המצב הביטחוני
X			תנודות מחירים בשווקי הסחורות
		X	אסונות טבע ומגיפות
		X	שינויים בשווקי ההון בעולם ובארץ
גורמי סיכון ענפיים			
	X		זמינות כוח אדם
	X		זמינות חומרי גלם
	X		תקציבי מזמיני עבודה ממשלתיים
	X		אשראי למזמיני עבודה ושותפים
	X		אי עמידה בדרישות איכות
	X		זכייה במכרזים והגדלת צבר הזמנות
	X		שותפים
	X		חשיפה לשינויים בשערי חליפין

5. תחום הזכינות

5.1 מבנה תחום הזכינות ושינויים החלים בו

לקבוצה פרויקטים בהיקפים משמעותיים בישראל השייכים למגזר הזכינות. ככלל, תחום הפעילות המכונה 'זכינות' כולל פרויקטים המבוצעים במתכונת ה-PPP (Private Public Partnership). מתכונת ה-PPP מיושמת לרוב על פרויקטים תשתיתיים חיוניים הכרוכים בתכנון, בניוי וציוד משמעותי, אותם נדרש לממן וגם להפעיל, לאחר הקמתם. מתכונת ה-PPP היא סוג של הפרטה המסדירה יחסים חוזיים-כלכליים בין רשות ציבורית לבין יזמים פרטיים שעל בסיסם יוקמו ויופעלו, בחלוקת סיכונים כזו או אחרת, הפרויקטים נשוא ההסדר (Concession).

פרויקטים זכייניים במתכונת PPP (נקראים גם P3) מיושמים על פי רוב באחת מהדרכים המפורטות להלן:

א. הקמת פרויקטי זכיינות במתכונת B.O.T (Build Operate Transfer) או B.O.O (Build Operate Own), אשר המאפיין העיקרי בהם הוא שהתשלום לזכיון מתבצע על ידי המשתמשים בתשתית ובמבנים שהוקמו ומופעלים במסגרת הפרויקט (נקראים גם המשתמשים או הצרכנים). בדרך כלל המשתמשים הם אזרחים אשר הרשות הציבורית יזמה את הפרויקט עבורם.

ב. הקמת פרויקטים במתכונת P.F.I (Private Finance Initiative) אשר המאפיין העיקרי שלהם הוא שהתשלום בגין ההקמה (ובמקרים מסויימים בגין ההפעלה) מתבצע ע"י מזמין הפרויקט ובדרך כלל הפעילות לשמה הוקמו התשתיות והמבנים שבמסגרת הפרויקט היא פעילות המבוצעת על ידי עובדי הרשות הציבורית עצמה.

מטבע הדברים, הזמנת פרויקטים מתחום הזכינות מתבצעת בדרך כלל על ידי גופים ציבוריים על דרך של מכרז פומבי. בדרך כלל, במסגרתם של פרויקטים כאמור, נחתם חוזה המסדיר סוג של זיכיון ארוך טווח בין הרשות הציבורית (המזמין) ליזם המבצע (הזכיון) שבמסגרתו מוגדרות משימות כגון: תכנון, פיתוח, מימון, הקמה, תחזוקה והפעלה של הפרויקט. ישנם פרויקטים בהם מקבלת הקבוצה את הבעלות על התשתיות והמבנים נשוא ההסדר במהלך תקופת הזיכיון ולאחריו (B.O.O), וישנם פרויקטים בהם התשתיות והמבנים מוחזרים בתום תקופת הזיכיון, לידי מזמין העבודה.¹³

13 לעיתים, מזמין העבודה מתקשר עם הזכיון בהסכמי הרחבה הקשורים לפרויקט נשוא ההזמנה. הסכמים אלו הינם בעלי פוטנציאל להגדלת רווחיות הפרויקט.

על פי רוב, הקמת הפרויקט מתבצעת באמצעות שלוש ישויות משפטיות נפרדות כמפורט להלן:

- א. היזם או הזכיין (SPC – Special Purpose Company או Concessioner), שהינו חברת מטרה ייעודית המתקשרת בהסכם יזמי או זכייני עם מזמין העבודה ומהווה את הישות המשפטית העיקרית של הפרויקט כתוצאה מהיות היזם או הזכיין צד לרובם של ההסכמים הנובעים מהפרויקט, הן מול מזמין העבודה מחד והן מול קבלן הקמה, קבלן התפעול מאידך, וכן מול גופים נלווים ומשלימים לפרויקט כגון גופים מממנים.
- ב. קבלן ההקמה (EPC – Engineering Procurement & Construction), האחראי על הקמת הפרויקט והתקנת הציוד הדרוש להפעלתו ובמקרים שהוסכמו כן גם על תכנונו.
- ג. קבלן התפעול (O&M – Operation & Maintenance), המתפעל ומתחזק את הפרויקט במשך שנות ההפעלה או בתקופת הזיכיון.

קבלן ההקמה וקבלן ההפעלה, כל אחד בתחום אחריותו, מקבלים על עצמם כלפי הזכיין (או היזם) את מרבית ההתחייבויות המוטלות על הזכיין (או היזם), במסגרת הזיכיון המוענק לו ע"י מזמין העבודה במתכונת של גב אל גב (Back to Back). יצוין כי בפרויקטי זכיינות של הקבוצה, נוהגות חברות הקבוצה מתחום פעילות קבלנות בניה ותשתית בישראל לשמש כקבלן ההקמה (לבדן או בשיתוף עם אחרים). לפרטים נוספים אודות תחום פעילות קבלנות בניה ותשתית בישראל, ראו סעיף 4 לעיל. יצוין, כי הקבוצה, מחזיקה, בין במישרין ובין בעקיפין, בזכויות הן בחברה הזכיינית, הן בקבלן ההקמה והן בקבלן התפעול.

הפרויקטים בתחום הזכיינות הינם ככלל פרויקטים רחבי היקף (מבחינת היקף ההשקעה הנדרש לצורך הקמת הפרויקט) וארוכי טווח (לרוב תקופת הזיכיון הינה בת 20-25 שנים). הזכיינות לפרויקטים אלה ניתנים בדרך כלל לתאגידים בעלי איתנות פיננסית וניסיון מוכח בפרויקטים של זכיינות, קבלנות, תפעול ואחזקת מבנים וכן ניסיון מוכח בתחומים ספציפיים הדרושים להקמת הפרויקט והפעלתו. במרבית המקרים, בעיקר בשל היקפם של הפרויקטים, המשאבים, הידע והניסיון הרבים הנדרשים לביצועם, מוגשת ההצעה באמצעות מספר שותפים ולעיתים תוך כדי שיתוף תאגידים בינלאומיים העוסקים בתחום, יועצים ומתכננים ממקצועות מגוונים.

לאור היקף ההשקעה הכרוך בפרויקטי זכיינות, כמעט תמיד ניטלת הלוואה לעלות הקמה ממלווה יחיד או מקונסורציום של מלווים, שהם בדרך כלל תאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים (מעמד ההלוואה הוא בדרך כלל במעמד של חוב בכיר). ההון העצמי הדרוש לפרויקט מושקע על פי רוב על ידי בעלי המניות בזכיון בדרך של השקעה בהון מניות ו/או שטרי הון ו/או הלוואות בעלים. החזר החוב למלווים מתבסס על מענק הקמה (ככל שיש), תזרים המזומנים הנובע מהפעלת הפרויקט ומכירת הפרויקט (ככל שארעה). החוב הבכיר המיועד לפרויקט הינו בדרך כלל ללא זכות חזרה לבעלי המניות בחברת המטרה (הזכיין) ולעיתים קיימת זכות חזרה מוגבלת לבעלי המניות בזכיון רק בתקופת ההקמה.

הסכם הזיכיון הנחתם מול מזמין העבודה, כולל הוראות כמקובל בהסכמים מסוג זה, אשר העיקריות שבהן הינן כדלקמן: א) לוחות זמנים לביצוע הפרויקט (בכלל זה תקופת ההקמה ותקופת התפעול); ב) הגבלות על העברת ו/או שעבוד מניות בזכיון; ג) הסכמות על מענקי הקמה ותשלומים שוטפים בגין תפעול הפרויקטים ולעיתים גם "דשת ביטחון" בדמות של כיסוי רף הכנסות מינימאלי על ידי מזמין העבודה. ייתכן שהפרויקט ייתמך גם במענק הקמה על ידי ההמזמינה (הרשות הציבורית שהוציאה את המכרז) וייתכן שלא.

התוצאות העסקיות של חוזה הקבלנות המסדיר את עבודות הקמת פרויקטי הזכיינות אותם מבצעת הקבוצה, נכללות ומתוארות בתיאור תחום הפעילות קבלנות בניה ותשתיות בישראל (ראו סעיף 4 לעיל) ולא נכללות בתחום הזכיינות.

נכון למועד הדוח להתפרצות נגיף הקורונה כמתואר בסעיף 3 לעיל אין השפעה מהותית על פעילות החברה בתחום הפעילות וכלל הפרויקטים ממשיכים לעבוד במתכונת רגילה בכל האתרים.

5.2 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

מכרזים לביצוע פרויקטי זכיינות, מפורסמים על פי רוב, על ידי גופים ציבוריים. לפיכך, למדיניות הממשלתית בכל הנוגע להגדלת שיתוף חברות מהמגזר הפרטי לביצוע עבודות עבור המגזר הציבורי, השלכה והשפעה רבה על תחום הזכיינות. תחום הזכיינות הינו תחום התופס תאוצה בשנים האחרונות בישראל ובעולם לאור היתרונות הגלומים בו ולאור התמקצעות חברות בביצוע פרויקטים מהסוגים המתוארים לעיל והחיסכון שנוצר לגוף הציבורי כתוצאה מכך. במקביל מושפע תחום הזכיינות ממצב השווקים הפיננסיים בעולם אשר משליכים על יכולתם ונכונותם של מלווים לממן את הפרויקט. לפרטים בדבר השפעת נגיף הקורונה, ראה סעיף 3 לעיל.

5.3 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת הנהלת הקבוצה, בין גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הזכיינות ניתן למנות:

- א. מוניטין, ותק וניסיון מוכח בביצוע פרויקטי זכיינות.
- ב. איתנות פיננסית המאפשרת גיוס מימון בהיקפים הנדרשים לשם התקשרות בהסכמי זכיינות ויכולת העמדת ערבויות מתאימות.
- ג. יכולות תכנון, ביצוע ותפעול של פרויקטים באופן יעיל תוך הקצאת משאבים נכונה וכח אדם ביצועי וניהולי מתאים, וכן יכולת לשלב בין תחום הזכיינות לתחום הקבלנות תחת קורת גג אחת.
- ד. יכולת לבצע שיתופי פעולה חוצי גבולות עם תאגידים בינלאומיים לשם הגשת הצעות במכרזים ציבוריים.

5.4 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

חסם הכניסה העיקרי נובע מהיות רובן של ההתקשרויות בתחום הפעילות התקשרויות הנעשות באמצעות מכרזים, ולפיכך נדרשים העוסקים בתחום הפעילות לעמידה בתנאי סף מינימאליים לרבות עמידה בתנאי הון עצמי מינימאלי, ותק וניסיון מוכח בביצוע, ניהול ותפעול פרויקטים בתחום הפעילות. כמו כן, נדרשת יכולת להעמיד את ההון העצמי הדרוש וכן יכולת להקצאת זמן ומשאבים רבים הכרוכים בהתמודדות במכרזים בתחום.

חסם היציאה העיקרי במסגרת תחום הפעילות הינו התחייבויות ארוכות טווח אשר ניתנות בקשר עם הפרויקטים שנוטלות על עצמן החברות הזכיינות, המפעילים והקבלנים וזאת במסגרת ההסכמים עם מזמיני העבודות ועם הגופים המממנים וכן מגבלות על העברת מניות הזכיון מכוח הסכמי הזכיון והסכמי המימון.

5.5 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם

החברות המתחרות על מכרזים ופרויקטים בתחום הפעילות הינן חברות בעלות איתנות פיננסית ויכולות מוכחות בתחום הניהולי, ההנדסי והמקצועי נשוא הפרויקט כמו גם יכולות מוכחות בביצוע פרויקטים מורכבים בהיקפים כספיים גדולים. למיטב ידיעת הקבוצה, מתחריה העיקריים של חברות הקבוצה בתחום הפעילות הינם קבוצת אפריקה ישראל, קבוצת שיכון ובינוי, שפיר, מנרב, קבוצת אלקטרה ועוד. להערכת הקבוצה, מספר המתחרים בתחום אינו עולה על תריסר. לא ניתן להעריך את חלקה של הקבוצה בתחום הפעילות.

5.6 לקוחות

מזמיני העבודות בתחום הפעילות הינם בעיקר גופים ממשלתיים וציבוריים. בפרויקטים מסוג B.O.T ו-B.O.O, ההכנסות נגבות ישירות מהמשתמשים בפרויקטים בתשתיות נשוא הפרויקט (לדוגמא, המשתמשים ברכבת הקלה בירושלים), כאשר לעיתים, במסגרת התקשרות הזכיון עם מזמין העבודה, מתחייב מזמין העבודה כלפי הזכיון לסך הכנסות מינימאלי (מכונה גם "דשת בטחון"). במסגרת פרויקטים מסוג P.F.I, ההכנסות מתקבלות ישירות על ידי מזמין העבודה.

5.7 תיאור מצרפי על תחום הפעילות

ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)	
135,497	-	הכנסות מהקמה פרויקטים ^(*)
66,248	55,444	הכנסות ממכירת דירות
8,465	16,017	הכנסות מתחזוקת פרויקטים
9,082	11,602	הכנסות משכר דירה ודמי ניהול
219,292	83,063	סה"כ הכנסות
97,682	-	עלויות הקמה קבלניות
53,352	45,586	עלות מכירת דירות
9,700	14,267	עלויות אחזקת פרויקטים והשכרת דירות
160,734	59,853	סה"כ עלויות
58,558	23,210	רווח גולמי
11,333	43,335	עליית ערך נדל"ן להשקעה
11,420	11,397	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
5,410	3,874	הוצאות אחרות
53,061	51,274	רווח תפעולי
17,529	14,066	הוצאות מימון
15,592	9,755	הכנסות מימון
23,488	3,936	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו ^(**)
74,612	50,899	רווח לפני מיסים
73,186	49,377	רווח נקי לתקופה (***)
1,671,027	1,898,583	סך מאזן
332,840	322,237	סה"כ הון עצמי

(*) הכנסות מהקמת בית המשפט בבת ים ומעונות סטודנטים באוניברסיטת בן גוריון בנגב.

(**) השקעה בחברת סיטיפס בע"מ וסיטיפס מפעיל, שותפות מוגבלת (קבוצת אשטרום מחזיקה ב- 29% מהמניות). ראו באור 14ג' (1) לדוחות הכספיים.

(***) עיקר השפעת המס של המגזר אינה נכללת בתוצאות המגזר אלא בדוחות הכספיים של החברה סולו.

5.8 פרויקטים בהפעלה

5.8.1 פרויקט הרכבת הקלה בירושלים - סיטיפס בע"מ

עלות הקמה (אלפי ש"ח) (**)(*)	שיעור אחזקות הקבוצה (מאוחד)	נכס פיננסי ליום 31 בדצמבר 2020 (אלפי ש"ח) (**)	תחילת תפעול	משך הפרויקט (תקופת ההפעלה)
875,371	50%	784,892	8/2011	30 שנים ושמונה חודשים פחות תקופת ההקמה (***)

(*) בניכוי מענקים שהתקבלו מהמדינה בהתאם להתקדמות ההקמה.

(**) נתוני 100%.

(***) ראו ס"ק ג' להלן.

א. כללי - נכון למועד הדוח, מחזיקה החברה ב- 29%, אשטרום נכסים, חברה בת בבבעלות מלאה של החברה מחזיקה ב- 21% מהון המניות המונפק והנפרע של סיטיפס בע"מ, שהיא בעלת זיכיון בלעדי ממדינת ישראל למימון, תכנון, בניה, הקמה, רכישת ציוד, הפעלה ותחזוקה בתנאי B.O.T של פרויקט הרכבת הקלה בירושלים, "הקו האדום" (להלן: "סיטיפס" ו-"הקו האדום"). לפרטים נוספים, ראו באור 14ג'(1) לדוחות הכספיים. בחודש אוגוסט 2011, החלה סיטיפס להפעיל את הרכבת הקלה על פני קו באורך של 14 ק"מ ובו, נכון למועד הדוח, 23 תחנות. הפרויקט הינו פרויקט הממומן בשיטת Non-recourse (ללא זכות חזרה), קרי, אין ערבויות מבעלי מניות למעט לכיסוי ההון העצמי שבעלי המניות מחויבים להשקיע בפרויקט. להערכת הנהלת החברה, לא צפוי כי ידרשו השקעות בעלים מהותיות נוספות בהון סיטיפס. כמו כן, היקף הערבויות האמורות אינו מהותי לחברה.

ביוני 2018, פרסמה מדינת ישראל את מסמכי המכרז להקמה ותפעול של "הקו הירוק" של הרכבת הקלה בירושלים (להלן: "הקו הירוק"). כחלק מהמכרז, הזוכה יקבל מהמדינה את הקו האדום ויהיה אחראי להמשך תפעולו. במסמכי המכרז, המדינה הביעה את כוונתה לממש את הזכות לרכוש את הקו האדום מהזכיון הקיים (להלן: "ה-Buyback").

ביום 12 בפברואר, 2020 חתמה סיטיפס על הסכם עם מדינת ישראל למכירת פעילות הקו האדום חזרה למדינת ישראל, ובמסגרת זו על הסדרת תביעות וטענות העבר בין הזכיון למדינת ישראל (להלן: "הסכם הסדרת ה-Buyback"). בד ובד וכחלק בלתי נפרד מהסכם הסדרת ה-Buyback התקשרה סיטיפס עם החברה A.S Transport A-1 (להלן: "קבלן ההקמה") להסדרת גמר חשבון תביעות העבר מולו. בכפוף למסירת הודעה לסיטיפס על הפעלת זכות ה-Buyback על ידי מדינת ישראל, אשר תכלול את מועד הפעלת הזכות האמורה, תעביר סיטיפס את הבעלות והתפעול בקו האדום לידי מדינת ישראל (להלן: "הממכר"). בתמורה לממכר וכן להסדרת תביעות העבר (לרבות בקשר עם תביעות בקשר עם תקופת ההקמה של הקו האדום) תשלם מדינת

ישראל לסיטיפס תמורה בסך של 1.62 מילארד ש"ח (אחרי מס), בתוספת מע"מ כדין (ככל שיחול).

לאחר תאריך המאזן, ביום 8 בפברואר 2021 התקבלה הודעת המדינה לזכיין על הפעלת זכות ה-Buyback. בהתאם להודעת ה-Buyback הסכם הזיכיון יסתיים וה-Buyback ייכנס לתוקף החל מיום 16 באפריל 2021 (להלן: "מועד ה-Buyback"). באותו מועד תעביר סיטי פס את הבעלות והתפעול בקו האדום לידי מדינת ישראל. כמו כן, בהתאם להודעה, החל ממועד ה-Buyback, המדינה תיקח על עצמה את כל התחייבויות הזכיין בהתאם להסכמי המימון של סיטי פס אל מול הגופים הממנים של סיטי פס. לאור האמור, צפויה החברה לרשום בדוחותיה הכספיים רווח נקי (בגין ה-Buyback, תביעות העבר וגמר חשבון) בסך של כ- 510 מיליון ש"ח, מתוכם נזקפו בדוחות הכספיים לשנת 2020 כ- 23 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 9 בפברואר 2021 (אסמכתא מס' 2021-01-016182) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

יובהר, כי עצם מסירת הודעת ה-Buyback לרבות מועד המסירה, ומועד התקיימות ה-Buyback ובהתאם מועד תשלום התמורה לסיטיפס (וסדר התשלומים), התשלום לקבלן ההקמה, ומועדי ההכרה ברווח בדוחות הכספיים של החברה, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 וזה עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל זאת אי קבלת הודעת ה-Buyback שינוי במועדים האמורים וכן שינויים בתמורה בהתאם לתנאי ההסכם.

ב. בעלי המניות בסיטיפס - למיטב ידיעת החברה, יתרת מניות סיטיפס מוחזקות על ידי הראל חברה לביטוח בע"מ (20%) (להלן: "הראל") ות.ש.י. תשתיות ישראל בע"מ (30%) (באמצעות ת.ש.י. תשתיות תחבורה ישראל בע"מ (להלן: "תש"י").

ג. הסכם הזיכיון - בחודש נובמבר 2002, נחתם הסכם הזיכיון בין ממשלת ישראל לבין סיטיפס, לפיו הוענק לסיטיפס הזיכיון למימון, תכנון, בניה, רכישת ציוד, הפעלה ותחזוקה בתנאי B.O.T של פרויקט הרכבת הקלה בירושלים (להלן בס"ק 5.7.1 זה: "הסכם הזכיינות"). הסכם הזכיינות מסדיר את התחייבויות סיטיפס בכל הקשור להפעלת ותחזוקת הקו וכן את והזכויות של סיטיפס מול מדינת ישראל ולהפך. תקופת הזיכיון שנקבעה בהסכם הזכיינות ובתוספות לו, הינה למשך 30 שנים ושמונה חודשים שתחילתן בחודש ינואר 2006 בכפוף להארכות נוספות שהמדינה רשאית לתת לסיטיפס בעתיד, ככל שהמדינה לא תאריך את הסכם הזכיינות, סיטיפס תעביר בחודש ספטמבר 2036 את קו הרכבת הקלה לידי מדינת ישראל ללא תמורה כלשהי.

לפי הסכם הזיכיון הקיים, החל משבע (7) שנים ממועד התפעול (קרי, מרץ 2019), למדינה יש זכות לרכוש את הזכויות של סיטיפס בקו האדום על ידי מתן הודעת רכישה. עם קבלת ההודעה כאמור, הצדדים ימנו בנק השקעות בינלאומי על מנת

לחשב את מחיר הרכישה של הפרויקט. לפרטים בדבר רכישת זכויות סיטיפס בקו האדום ע"י המדינה, ראה סעיף א' לעיל.

הסכם הזיכיון קובע כי מדינת ישראל תשלם לסיטיפס תשלומים שנתיים מובטחים מינימאליים בעבור כל שנה בה יופעל הקו במסגרת הזיכיון. בנוסף, לסיטיפס הזכות לגבות מציבור המשתמשים בקו דמי נסיעה.

למיטב ידיעת הקבוצה ונכון למועד הדוח, הקבוצה עומדת בכל התנאים המהותיים של הסכם הזיכיון המתואר בסעיף זה.

ד. **הסכם בניה** - בחודש פברואר 2005 נחתם הסכם בין סיטיפס לבין Alstom Transport SA (להלן: "**אלסטום**"), סיטאדיס ישראל בע"מ (חברת בת בבעלות אלסטום) והחברה (אלסטום, סיטאדיס והחברה להלן: "**הקבלן**" ו/או "**קבלן ההקמה**"), לתכנון הקמה ובנייה של פרויקט הרכבת הקלה (חלקה של החברה בעבודות הקבלנות הינו 20%). לאור תיקון הסכם הזיכיון בין סיטיפס למדינת ישראל, בין היתר בקשר ללוח הזמנים להפעלת הקו, תוקן הסכם הבניה בחודש יוני 2008. נכון למועד הדוח, סך הערבויות הקבלניות שנתנה החברה בשם סיטיפס או בקשר עם הפרויקט מסתכמות לסך של כ-23 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר הסכם גמר החשבון עם קבלן ההקמה, כחלק מהסכם הסדרת ה-Buyback, ראו סעיף א' לעיל.

ה. **הסכם תפעול ותחזוקה** - החברה מחזיקה ביחד עם יתר בעלי המניות בסיטיפס, באמצעות שותפות מוגבלת כמתואר להלן, גם בחברת קונקט ירושלים (רכבת קלה) בע"מ (להלן: "**קונקט**"). קונקט הינה חברה פרטית שכל עיסוקה הינו קבלן תפעול של "הקו האדום" של פרויקט הרכבת הקלה בירושלים וזאת מכח הסכם תפעול ותחזוקה שנחתם בין קונקט לסיטיפס. (להלן: "**הסכם התפעול**" ו- "**קבלן התפעול**").

להלן יפורטו עיקרי הסכם התפעול ופעילות קבלן התפעול:

- הסכם התפעול מסדיר את הביצוע, ההפעלה והתחזוקה של פרויקט הרכבת הקלה בירושלים. הסכם התפעול מסתיים (לאחר מימוש אופציה שניתנה להארכתו) בחודש אוגוסט 2036 (בכפוף לזכויות ביטול שקיימות לכל אחד מהצדדים על פי הקבוע בהסכם).

- קבלן התפעול אחראי (בעצמו או באמצעות קבלני משנה) להפעלתה השוטפת של הרכבת הקלה הכוללת הכשרת והשמת נהגים, בקרים, כרטיסנים, מאבטחים, הפעלת קופות תשלום וכל נושא אחר הכרוך בהפעלת פרויקט הרכבת הקלה. וכן, לצורך לביצוע עבודות תחזוקה של פרויקט הרכבת הקלה בירושלים ובכלל זאת, תחזוקה שוטפת של תחנות הרכבת, קרונות הרכבת ועוד.

להלן יובאו פרטים בדבר השותפים המוגבלים בשותפות ובעלי המניות בשותף הכללי בשותפות (להלן יחדיו יקראו: "**השותפים**)":

החברה, מחזיקה ב- 29% מזכויות השותפות כשותף מוגבל וב- 29% מהמניות של השותף הכללי בשותפות; אשטרום נכסים מחזיקה ב- 21% מזכויות השותפות כשותף מוגבל וב- 21% מהמניות של השותף הכללי בשותפות; תש"י מחזיקה ב- 30% מזכויות השותפות כשותף מוגבל. כ- 50% מהמניות של השותף הכללי מוחזקות ע"י צדדים קשורים בתש"י (שאינם קשורים לחברה או לבעלי עניין בה); הראל מחזיקה ב- 20% מזכויות השותפות כשותף מוגבל.

להלן יתוארו פרטי הסכם השותפות המסדיר את זכויות השותפים בשותפות (להלן: "הסכם השותפות").

- על פי הסכם השותפות, השותפים המוגבלים התחייבו להשקיע בשותפות את הסכומים הנדרשים לצורך מימון עסקת רכישת קבלן התפעול, לרבות התמורה במזומן, הסכום שהשותפות תחויב לשלם אם יופעלו ערבויות שהשותפות נתנה במסגרת העסקה לטובת תאגידים בנקאיים ומדינת ישראל והוצאות העסקה (סכומי הערבויות צמודים למדד המחירים לצרכן לחודש מרץ 2014). הסכם השותפות מסדיר מהו הסכום מרבי שעל כל אחד מהשותפים המוגבלים להעמיד לשותפות כאמור בהתאם לחלקם היחסיים בשותפות ("הסכום המרבי"). יובהר, כי חלקה של החברה בסכום המרבי הנ"ל אינו מהותי לחברה.
- הסכם השותפות כולל הוראות שונות ובין היתר הוראות בדבר מטרות השותפות, זכויות וטו (בנושאים כגון: כניסה לתחומי פעילות חדשים, מכירה כפויה, נטילת מימון מצדדי ג'), זכות סירוב ראשונה, הוראות מקובלות בהסכמים מסוג זה בדבר חובת העברת זכויות של שותף מוגבל בשותף הכללי, מנגנון דילול במידה והשותף הכללי דורש כספים מהשותפים המוגבלים מעבר לסכום המרבי אליו התחייבו כאמור לעיל וסנקציות לשותף מפר.
- תקופת השותפות נקבעה לחמש שנים מתום תקופת הזיכיון שניתן לסיטיפס להפעלת הרכבת הקלה (קרי, עד שנת 2041).

1. **הסכם בעלי מניות בסיטיפס** - בחודש ינואר 2007 נחתם הסכם בין בעלי המניות (המפורטים בס"ק זה) המסדיר את ההתחייבויות והזכויות של בעלי המניות כלפי סיטיפס ובינם לבין עצמם (להלן: "**הסכם בעלי המניות**"). הסכם בעלי המניות כולל הוראות כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זה הוראות לגבי אופן קבלת ההחלטות בסיטיפס, מינוי דירקטורים, זכות סירוב ראשונה לבעלי המניות בסיטיפס, הקצאת אמצעי שליטה בסיטיפס, מכירה ו/או חיסול פעילות מהותית של סיטיפס או שינוי מהותי בתחום עסקיה של סיטיפס. כמו כן, ההסכם קובע הוראות לגבי העמדת מימון על ידי בעלי המניות בסיטיפס, לרבות סנקציות כנגד בעל מניות מפר (דילול המפר) וכן הוראות מקובלות לשיפוי מי מבעלי המניות בסיטיפס במקרה של הפרת הסכם הזיכיון או תנאיו על ידי בעל מניות אחר.

2. **מימון** - סיטיפס מממנת את הפרויקט על דרך של קבלת הלוואות בנקאיות. ליום 31 בדצמבר 2020, סך ההלוואות הבנקאיות של סיטיפס עומדות על כ- 492,760 אלפי

ש"ח. כמו כן, העמידו בעלי המניות בסיטיפס הלוואות בעלים אשר נפרעו לאורך השנים בהתאם לתזרים המזומנים הפנוי של סיטיפס, פרעון סופי בוצע בחודש נובמבר 2018.

5.8.2 פרויקטי בתי המשפט הפעילים

כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הפעילות, לקבוצה זיכיונות לתכנון, בניה, מימון חלקי, תפעול ותחזוקה של מבני בתי משפט בערים הרצליה, פתח תקווה, אשקלון, לוד ובת ים ("בתי המשפט הפעילים") אשר ניתנו לקבוצה במסגרת זכיייה במכרז P.F.I ע"י מדינת ישראל על מוסדותיה הרלוונטיים (להלן בסעיף זה: "מזמין העבודה"). נכון להיום הסתיימה הקמתם של בתי משפט אלה והחברה מעניקה בהם שירותי תפעול מבנה ואחזקה.

למעט בית משפט בת ים, פעילות פרויקטי בתי משפט הפעילים, הינה תחת החברה עצמה ולא תחת חברת מטרה ייעודית. עבודות ההקמה של פרויקט בתי המשפט בוצעו באמצעות חברות בנות בשליטה מלאה העוסקות בתחום הקבלנות (לפרטים אודות תחום קבלנות הבניה והתשתיות בישראל, ראו סעיף 4 לעיל). עבודות ניהול התפעול והתחזוקה¹⁴ מבוצעות על ידי החברה עצמה.

הסכם הזיכיון לתכנון, הקמה, מימון חלקי והפעלה של בתי המשפט (PFI)

במסגרת המכרזים שיצאו עבור בתי המשפט הפעילים, על החברה היה לתכנן ולהקים על מקרקעין אשר שייכים למדינה והוקצו למטרה נשוא המכרז את מבני בתי המשפט והמתקנים הנלווים להם (כגון חניות, מבנים לאחזקת עצירים וכיוצ"ב). הזמן להקמה נקבע במקור לתקופה של בין 24 ל- 36 חודשים, עד להשלמתם המלאה, לרבות קבלת טפסי 4 ו- 5 למבנים וקבלת תעודות גמר. החברה עמדה בהתחייבותיה כאמור. יצוין כי, תקופת ההקמה של בית משפט בת-ים הוארכה ב-16 חודשים נוספים, והסתיימה בדצמבר 2019.

בתמורה לקיום התחייבויות החברה, שולמו לה מענקי הקמה (בשלבי ההקמה ועל פי התקדמות העבודות) והחלה ההפעלה. יתרת התמורה בגין הבנייה (אשר מומנה על ידי החברה ובאמצעות מממנים חיצוניים) משולמת לחברה בתשלומים רבעוניים, וכן משולם לחברה תשלום רבעוני בגין שירותי התפעול והתחזוקה. ככל ששירותי ההפעלה ימשיכו, ימשיכו וישולמו רכיבים אלו לכל אורך תקופת הזיכיון (תקופת ההסכם), שהיא במקורה כ-20 שנה, ולכ-21.75 שנה בבית משפט בת-ים.

להבטחת ביצוע כל התחייבויות החברה על פי מסמכי המכרז, נמסרו למזמינה (מדינת ישראל) ערבויות לתקופות התפעול אשר הסתכמו, נכון ליום 31 בדצמבר 2020, לסך של 7,345 אלפי ש"ח, בכלל בתי המשפט הפעילים.

14 יובהר, כי במסגרת התפעול והתחזוקה של הפרויקטים, נוהגת הקבוצה להתקשר עם צדדים שלישיים לצורך ביצוע חלק מעבודות תפעול ותחזוקה שוטפות.

בהתאם לתנאי המכרז ולהסכמי הזיכיון, במהלך תקופת ההקמה היה על החברה לבטח את אתר ההקמה וכן לרכוש ביטוחים מסוימים למבנה בתקופת ההפעלה שכן היא נושאת באחריות לנזקים מסוימים ככל שיגרמו בשל פעולותיה בגין ובמשך תקופת התפעול, ובנסיבות העניין. עניין זה מוסדר בפרוטרוט בהסכמי ההפעלה ובביטוחים שרוכשת החברה.

לאורך תקופת ההפעלה שהתחילה לאחר השלמת ההקמה, על החברה לתחזק את הפרויקט (לרבות החלפת חלקים ו/או מערכות מתכלות בזמנים קבועים על פי האמור במסמכי המכרז), ובסוף תקופת ההפעלה יהיה עליה למסור את המבנים חזרה למדינה כאשר כל המבנים, המערכות והמתקנים בהם תקינים ופועלים.

למיטב ידיעת הקבוצה ונכון למועד הדוח, הקבוצה עומדת בכל התנאים המהותיים של הסכמי הזיכיון (ההקמה וההפעלה) המתוארים בסעיף זה.

להלן יינתן תיאור תמציתי של פרויקטי בתי המשפט הפעילים, כל פרויקט בנפרד:¹⁵

א. בית משפט בהרצליה

תחילת תפעול	יתרת נכס פיננסי ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)	שיעור אחזקות הקבוצה	שווי תמורות הבנייה, נטו - בנטרול מענק ההקמה (באלפי ש"ח)	
			ממועד ליום 31 בדצמבר 2020	במועד ההקמה
6/2007	6,567	100%	12,861 (צמוד למדד המחירים לצרכן מחודש מאי 2007)	10,674

ביום 22 בדצמבר 2004, נחתם בין החברה ומזמין העבודה הסכם זכיינות ביחס לבית המשפט בהרצליה. בהתאם להסכם הזכיינות, תקופת הזיכיון הינה לתקופה של 20 שנים (לא כולל 24 חודשי הקמה). במהלך תקופת ההקמה שולם לחברה מענק הקמה בסך של כ-16.1 מיליון ש"ח¹⁶ וכן למשך כל תקופת הזיכיון, משולמת לחברה תמורה רבעונית, אשר נכון למועד הדוח, מסתכמת לסך של כ-2,277 אלפי ש"ח¹⁷ בשנה (צמוד לפי מדדי בסיס שנקבעו בהסכם החל מיוני 2004). יתרת הנכס הפיננסי מבטאת את הערך הנוכחי של התקבולים הצפויים מהמדינה בגין הקמת בתי המשפט מהוונים בשיעור היוון של כ-8.5%.

מימון הפרויקט נעשה באמצעות מענק ההקמה, ובאמצעות מקורות ההון העצמי והאשראי של החברה.

15 כל בתי המשפט בתחום הזכיינות נבנו במתכונת PFI, קרי התשלום בגינם מבוצע על ידי המזמין (ממשלת ישראל במקרה הזה).

16 שולם בהתאם להתקדמות ההקמה.

17 כולל דמי תחזוקה שנתיים בסך של 954 אלפי ש"ח לשנת 2020. צמוד לסל מדדים שנקבעו בהסכם הזכיינות.

ב. בית משפט בפתח תקווה

תחילת תפעול	יתרת נכס פיננסי ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)	שיעור הקבוצה	שווי תמורות הבנייה, נטו - בנטרול מענק ההקמה (באלפי ש"ח)	
			ממועד ליום 31 בדצמבר 2020	במועד ההקמה
9/2007	12,404	100%	22,165 (צמוד למדד המחירים לצרכן מחודש אוגוסט 2007)	18,730

ביום 22 בדצמבר 2004, נחתם בין החברה ומזמין העבודה הסכם זכיינות ביחס לבית המשפט בפתח תקווה. בהתאם להסכם הזכיינות, תקופת הזיכיון הינה לתקופה של 20 שנים (לא כולל 24 חודשי הקמה). במהלך תקופת ההקמה שולם לחברה מענק הקמה בסך של כ-42.5 מיליון ש"ח¹⁸ וכן למשך כל תקופת הזיכיון משולמת לחברה תמורה רבעונית, אשר נכון למועד הדוח מסתכמת לסך של כ-4,831 אלפי ש"ח לשנה¹⁹ (צמוד לפי מדדי בסיס שנקבעו בהסכם החל מיוני 2004). יתרת הנכס הפיננסי מבטאת את הערך הנוכחי של התקבולים הצפויים מהמדינה בגין הקמת בתי המשפט מהווים בשיעור היוון של כ-8.5%.

מימון הפרויקט נעשה באמצעות מענק ההקמה, ובאמצעות מקורות ההון העצמי והאשראי של החברה.

במהלך 2015 ביצעה החברה ארגון מחדש של מימון הפרויקטים בהרצליה ופתח תקווה באמצעות קבלת אשראי מתאגיד בנקאי העומד, נכון ליום 31 בדצמבר 2020, על סך של 23,417 אלפי ש"ח (הן עבור מימון פרויקט בית המשפט בהרצליה והן עבור מימון פרויקט בית המשפט בפתח תקווה) זאת כנגד שעבוד והמחאת התמורות הרבעוניות (המתייחסות להקמה) בגין הפרויקטים האמורים.

ג. בית משפט באשקלון

תחילת תפעול	יתרת נכס פיננסי ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)	שיעור אחזקות הקבוצה	שווי תמורות הבנייה, נטו - בנטרול מענק ההקמה (באלפי ש"ח)	
			ממועד ליום 31 בדצמבר 2020	במועד ההקמה
9/2012	20,164	100%	28,716 (צמוד למדד המחירים לצרכן מחודש אוקטובר 2012)	28,395

ביום 25 בינואר 2010, נחתם בין החברה ומזמין העבודה הסכם זכיינות בהמשך לזכיייתה של החברה במרכז לתכנון, בניה, מימון חלקי, תפעול ותחזוקה של מבנה

18 שולם בהתאם להתקדמות ההקמה.

19 כולל דמי תחזוקה שנתיים בסך של 2,263 אלפי ש"ח בשנת 2020. צמוד לסל מדדים שנקבעו בהסכם הזכיינות.

בית משפט חדש באשקלון. בהתאם להסכם הזכיינות, תקופת הזיכיון הינה לתקופה של 20 שנים (לא כולל 24 חודשי הקמה). במהלך תקופת ההקמה שולם לחברה מענק הקמה בסך של כ-25.4 מיליון ש"ח²⁰ וכן למשך כל תקופת הזיכיון משולמת לחברה תמורה רבעונית, אשר נכון למועד הדוח מסתכמת לסך של כ- 4,184 אלפי ש"ח²¹ לשנה (צמוד לפי מדדי בסיס שנקבעו בהסכם החל מיוני 2009). יתרת הנכס הפיננסי מבטאת את הערך הנוכחי של התקבולים הצפויים מהמדינה בגין הקמת בתי המשפט מהווים בשיעור היוון של כ-5.1%-5.3%.

לפרטים אודות מימון הפרויקט, ראו בסעיף הבא להלן.

ד. בית משפט בלוד

תחילת תפעול	יתרת נכס פיננסי ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)	שיעור אחזקות הקבוצה	שווי תמורות הבנייה, נטו - בנטרול מענק ההקמה (באלפי ש"ח)	
			ממודד ליום 31 בדצמבר 2020	במועד ההקמה
8/2012	41,294	100%	58,503 (צמוד למדד המחירים לצרכן מחודש אוקטובר 2012)	57,850

ביום 25 בינואר 2010, נחתם בין החברה ומזמין העבודה הסכם זכיינות ביחס לבית המשפט בלוד. בהתאם להסכם הזכיינות, תקופת הזיכיון הינה לתקופה של 20 שנים (לא כולל 24 חודשי הקמה). במהלך תקופת ההקמה שולם לחברה מענק הקמה בסך של כ-51 מיליון ש"ח²² וכן למשך כל תקופת הזיכיון משולמת לחברה תמורה רבעונית, אשר נכון למועד הדוח מסתכמים לסך של כ- 8,420 אלפי ש"ח²³ לשנה (צמוד לפי מדדי בסיס שנקבעו בהסכם החל מספטמבר 2009). יתרת הנכס הפיננסי מבטאת את הערך הנוכחי של התקבולים הצפויים מהמדינה בגין הקמת בתי המשפט מהווים בשיעור היוון של כ-5.1%-5.3%.

מימון פרויקט בית המשפט בלוד ופרויקט בית המשפט באשקלון נעשה באמצעות מענקי ההקמה, באמצעות הלוואת גישור מתאגיד בנקאי שנפרעה במהלך אוקטובר 2013 ובאמצעות מקורות עצמיים. לאחר השלמת הקמת בית המשפט באשקלון והקמת בית המשפט בלוד ביצעה החברה ארגון מחדש של מימון הפרויקטים האמורים באמצעות קבלת אשראי מתאגיד פיננסי העומד, נכון ליום 31 בדצמבר

20 שולם בהתאם להתקדמות ההקמה.

21 כולל דמי תחזוקה שנתיים בסך של 1,865 אלפי ש"ח בשנת 2020. צמוד לסל מדדים שנקבעו בהסכם הזכיינות.

22 שולם בהתאם להתקדמות ההקמה.

23 כולל דמי תחזוקה שנתיים בסך של 3,606 אלפי ש"ח בשנת 2020. צמוד לסל מדדים שנקבעו בהסכם הזכיינות.

2020, על סך של 63,209 אלפי ש"ח (הן עבור מימון פרויקט בית המשפט באשקלון והן עבור מימון פרויקט בית המשפט בלוד) זאת כנגד שעבוד והמחאת התמורות הרבעוניות (המתייחסות להקמה) בגין הפרויקטים האמורים.

ה. בית משפט בבתי ים

תחילת תפעול	יתרת נכס פיננסי ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)	שיעור אחזקות הקבוצה	שווי תמורות הבנייה, נטו - בנטרול מענק ההקמה (באלפי ש"ח)	
			ממודד ליום 31 בדצמבר 2020	במועד ההקמה
12/2019	138,342	100%	142,776 (צמוד למדד המחירים לצרכן מחודש נובמבר 2019)	144,201

ביום 22 במרץ 2016, זכתה החברה במכרז להקמת בית המשפט בבתי ים, אשר יכלול 5 קומות בשטח כולל של כ-15,000 מ"ר. במבנה ישכנו בית הדין האזורי לעבודה, בית המשפט לענייני תעבורה ובית המשפט לעניינים מקומיים.

בחודש ינואר 2017 החלו עבודות הריסה, חפירה וביסוס בפרויקט. לאור תוספת צפויה להיקף המבנה ועיכוב בהיתר הבנייה העילי, עבודות הבניה הסתיימו ברבעון הרביעי של שנת 2019, לאחר שהמזמין אישר הארכת לוחות הזמנים למועד זה.

בהתאם להסכם הזכיינות, תקופת הזיכיון הינה לתקופה של 21 שנים ו-9 חודשים (לא כולל 24 חודשי הקמה). במהלך תקופת ההקמה שולם לחברה מענק הקמה בסך של כ-76 מיליון ש"ח²⁴ (צמוד למדד המחירים לצרכן) וכן למשך כל תקופת הזיכיון תשולם לחברה תמורה רבעונית, אשר נכון למועד הדוח מסתכמים לסך של כ-13,562 אלפי ש"ח²⁵ לשנה (צמוד לפי מדדי בסיס שנקבעו בהסכם החל מנובמבר 2015). יתרת הנכס הפיננסי מבטאת את הערך הנוכחי של התקבולים הצפויים מהמדינה בגין הקמת בתי המשפט מהוונים בשיעור היוון של כ-4%-4.5%.

מימון פרויקט בית המשפט בבתי ים נעשה באמצעות מענקי ההקמה ובאמצעות מקורות עצמאיים. בחודש אוגוסט 2019 קיבלה החברה מימון מתאגיד פיננסי על סך של 77,235 אלפי ש"ח.

בחודש נובמבר 2020 ולאחר כ-12 חודשים ממועד ההפעלה המסחרית נפרעו ההלוואות הקודמות שהועמדו לשותפות באמצעות הלוואה חדשה שהועמדה לטווח ארוך. 90% מההלוואה האמורה צמודה למדד תשומות הבניה למשרדים ואילו ה-10% הנותרים צמודים למדד המחירים לצרכן. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של

24 שולם בהתאם להתקדמות ההקמה.

25 כולל דמי תחזוקה שנתיים בסך של כ-4,618 אלפי ש"ח בשנת 2020. צמוד לסל מדדים שנקבעו בהסכם הזכיינות.

אג"ח מדינה בתוספת מרווח בשיעור של 2%. פרעון ההלוואה יחל לאחר חלוף 12 חודשים ממועד ההפעלה המסחרית ולאחר מכן אחת לשלושה חודשים בהתאם ללוח הסילוקין שנקבע בהסכם המימון.

בחודש דצמבר 2020 העמיד הגוף המוסדי מסגרת נוספת להגדלת המימון. המסגרת האמורה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של אג"ח מדינה בתוספת מרווח בשיעור של 2%. פרעון ההלוואה יהיה אחת לשלושה חודשים.

היקף החוב האמור נכון ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכם לסך של 116,523 אלפי ש"ח, זאת כנגד שעבוד והמחאת התמורות הרבעוניות (המתייחסות להקמה) בגין הפרויקט האמור.

5.8.3 פרויקט "דיוור להשכרה ומגורים למכירה" בחיפה - שכונת נאות פרס כללי - ביום 12 בינואר 2015, נמסר לחברה בת, בבעלות מלאה של החברה, (להלן: "החברה הבת") על ידי ועדת המכרזים הבין משרדית של משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון והבינוי כי החברה הבת זכתה במכרז לבניית 348 יחידות דיוור בחיפה (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות) מתוכן 184 יחידות דיוור מיועדות להשכרה ארוכת טווח של כ-20 שנים (להלן: "תקופת השכירות") ו-164 יחידות דיוור למכירה מיידית (להלן: "המכרז" ו-"הפרויקט").

על פי תנאי המכרז, על החברה הבת לתכנן ולהקים את הפרויקט ולאחר מכן לדאוג להשכרתן של יחידות הדיוור בפרויקט למשך תקופת השכירות (B.O.O), בד בבד עם זכותה למכור את יחידות הדיוור המיועדות למכירה מיידית.

לאור האופי המסחרי השונה בין שני חלקי הפרויקט (השכרה ומגורים), הקבוצה מחלקת את הפרויקט לשני פרויקטים: (1) פרויקט "דיוור להשכרה - חיפה" - הפרויקט המגדיר את 184 הדירות שיועדו להשכרה על המגבלות שבהסכם מול המדינה ו-(2) פרויקט "מגורים למכירה - חיפה" שבו זכויות להקמת 164 דירות למכירה.

א. דיוור להשכרה - חיפה

כללי - כאמור, ביום 12.1.2015 נמסר לחברה הבת שזכתה במכרז לזכויות בקרקע בחיפה עליה זכויות ל-184 יח"ד להשכרה ארוכת טווח (בכפוף להקלות) ו-164 (בכפוף להקלות) יח"ד למכירה. מתוך יחידות הדיוור המיועדות להשכרה ארוכת טווח, 25% יושכרו לזכאים שייקבעו על ידי משרד השיכון (להלן: "הזכאים") במחיר שכירות מפוקח שיעמוד על 80% מדמי השכירות המקובלים בשוק (על פי קביעת שמאי מטעם המדינה) והצמוד למדד המחירים לצרכן²⁶ והן תושכרנה לזכאים לתקופה של 3 שנים עם שתי אופציות להארכתן, הראשונה למשך 3 שנים והשנייה למשך 4 שנים ולאחר

תום תקופות אלו, יהיו רשאים הזכאים להתקשר עם החברה הבת בהסכמי שכירות חדשים.

יתר יחידות הדיור המיועדות להשכרה ארוכת טווח, יושכרו ללא מגבלת המחיר המתוארת לעיל ("שוק חופשי") כאשר בעת הפעלת אופציה להארכת חוזה השכירות עם הדיירים האמורים, תהא החברה רשאית לעדכן את דמי השכירות בשיעור של עד 5% בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן. דיירים אשר יתקשרו עם החברה בהסכמי שכירות שאינם מפקחים, יהיו זכאים לשכור יחידות דיור לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכת תקופת השכירות ל- 5 שנים נוספות ולאחר תום תקופות אלו, יהיו רשאים להתקשר עם החברה בהסכמי שכירות חדשים.

בחלוף תקופת ההשכרה, תהיה רשאית החברה, למכור את יחידות הדיור המיועדות להשכרה ו/או להשכירן, כולן או חלקן, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

לוחות זמנים - עבודות הבנייה (דיפון וחפירה) החלו בחודש נובמבר 2015. ביום 16.4.2018 התקבל טופס אכלוס (טופס "4") לבנייני הדירות המיועדות להשכרה, ב- 8.5.2018 אוכלסו הדיירים הראשונים בפרויקט.

אחזקת הפרויקט - על פי תנאי המכרז, החלק הרלבנטי לדיור להשכרה, יתוחזק וינהל על ידי החברה הבת או חברת ניהול עימה תתקשר, ועל פי מפרט התחזוקה המחייב במכרז.

לצורך מימון ההקמה של פרויקט הדיור להשכרה, החברה קיבלה מגוף פיננסי הלוואות אשר יתרתן בסך של כ- 142,749 אלפי ש"ח (נכון ליום 31.12.2020). במהלך ההקמה בחרה חברה הבת במסלול בו ההלוואות לא תהינה צמודות ותישאנה ריבית שנתית של ריבית בנק ישראל בתוספת 2.1%. ביום 8.11.2018 החליפה החברה מסלול הלוואה למסלול בו ההלוואה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ותישא ריבית של 2.8% על פי הסכם ההלוואה עם הגוף המוסדי, מועד הפירעון הראשון יהיה המוקדם מבין ה- 20 במרס, 2019 לבין המועד שיחול שנים עשר חדשים לאחר מועד ההפעלה המסחרית של הפרויקט. עד מועד הפירעון הראשון, הריבית בגין ההלוואה תיציבר ותתווסף לסכום הקרן. החל ממועד הפירעון הראשון תועמד הלוואה בגובה שבין 80%-85% (תלוי באמות מידה מסויימות) מעלות ההקמה של יחידות הדיור המיועדות להשכרה למשך תקופה המוקדמת מבין 21 שנים או עד לחודש מרס 2039 כאשר מחצית ההלוואה תפרע בתשלומים רבעוניים ומחצית ההלוואה תפרע בסוף התקופה.

שווי הדיור להשכרה - נכון ליום 31 בדצמבר 2020 שווי החלק המיועד להשכרה עומד על סך של 221,660 אלפי ש"ח. השווי ההוגן, נקבע על ידי מעריך שווי בהתבסס על היות תזרימי המזומנים הצפויים מהנכס (DCF). בחישוב השווי ההוגן השתמש המעריך בשיעור היות של 5.5%. אומדן השווי ההוגן מתבסס על תזרימי מזומנים הצפויים מהנכס כפרויקט מוגמר, תוך שימוש בשיעורי ההיות המביאים בחשבון את הסיכון המובנה בנכס, לרבות סיכון ההקמה וסיכון ההשכרה ובניכוי רווח יזמי.

עלות הקמה (באלפי ש"ח)	שווי נדל"ן בהפעלה ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)	תחילת אכלוס	תפוסה נכון ליום 31 בדצמבר 2020	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (באלפי ש"ח)
165,212	221,660	8 במאי 2018	100%	8,682

ב. מגורים למכירה - חיפה

כללי: כאמור, ביום 12.1.2015 נמסר לחברה הבת שזכתה במכרז לזכויות בקרקע בחיפה עליה זכויות ל-184 יח"ד להשכרה ארוכת טווח (לאחר הקלות) ו-164 (לאחר הקלות) יח"ד מגורים למכירה. את היחידות המיועדות למכירה משווקת החברה הבת לרוכשים במתכונת של חברה משכנת ועל פי חוק מכר דירות. הפרויקט חולק לשני שלבי בינוי: **שלב א' הכולל:** מרתף לצורך חניות ומחסנים ו-3 בניינים בהם 130 דירות (4 חד' 4.5 חד' ו-5 חד'), ו- **שלב ב' הכולל:** שני בניינים בהם 34 דירות (5 חד') ובסה"כ 164 דירות למכירה.

לוחות זמנים: עבודות הבנייה (דיפון וחפירה) החלו בחודש נובמבר 2015 (יחד עם מתחם הדירות להשכרה). ביום 7.8.2018 התקבל טופס אכלוס (טופס "4") לבנייני הדירות של **שלב א' ולמרתף**, ביום 23.8.2018 החל האכלוס של רוכשי הדירות לשלב א'. בחודש אפריל 2019 הוציאה חברת הבת היתר לבניית שלב ב'. בחודש ינואר 2021 התקבל טופס אכלוס (טופס "4") לבנייני הדירות של שלב ב' והאכלוס החל בפברואר 2021.

שיווק: נכון ליום 31.12.2020 נחתמו חוזים לרכישת 129 דירות בשלב א' ו-31 דירות בשלב ב' ובסה"כ 160 דירות מתוך 164 דירות.

לצורך מימון פרויקט **מגורים למכירה - חיפה**, החברה חתמה עם גוף פיננסי הסכם ליווי שבו מסגרת אשראי של עד 60,000 אלפי ש"ח לצורכי ליווי ("מסגרת הליווי") בנייה ועוד 276,000 אלפי ש"ח מסגרת ערבויות מכר. ההלוואות נפרעו במלואן בחודש יולי 2019.

נתוני פרויקט מגורים למכירה חיפה:

ליזם 31 בדצמבר 2020	
164	מספר יח"ד כולל בפרויקט בהקמה
1,458	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקט בהקמה באלפי ש"ח (במונחי עלות)
251,000	סה"כ הכנסות צפויות באלפי ש"ח
221,000	סה"כ עלויות צפויות באלפי ש"ח
30,000	רווח צפוי כולל מפרויקט בהקמה באלפי ש"ח
12%	שיעור רווח צפוי
160	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקט בהקמה

ליום 31 בדצמבר 2020	
4	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקט בהקמה
3	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (רק לגבי פרויקט בהקמה)

החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן – החוק): בהתאם לאישור שקיבלה החברה ממשרד הכלכלה והתעשייה בחודש מרס 2017, תוכנית החברה להקמת הפרויקט אושרה כתוכנית מאושרת על פי החוק. ההטבות העיקריות להן זכאית החברה הן שיעורי מס מוקטנים (בשיעור של 11%) ופחת מואץ. התוכנית המאושרת כוללת את יחידות הדיור המיועדות להשכרה וכן את השלב הראשון של יחידות הדיור (130 יחידות) המיועדות למכירה מיידית.

ההטבות דלעיל מותנות בקיום התנאים שנקבעו בחוק, בתקנות שהותקנו על פיו ובכתב האישור לפיו בוצעו ההשקעות בבניין המאושר, בעיקר השכרה למגורים לתקופה מינימלית לאחר תום הבניה. אי עמידה בתנאים עלולה לגרום לביטול ההטבות, כולן או מקצתן, ולהחזר סכומי ההטבות בתוספת ריבית.

5.8.4 מעונות בן גוריון

עלות הקמה (באלפי ש"ח)	יתרת נכס פיננסי ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)	תחילת אכלוס	תפוסה נכון ליום 31 בדצמבר 2020	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (באלפי ש"ח)
56,254	53,981	1 באוקטובר 2019	94%	1,819

כללי - ביום 9 בדצמבר, 2015 נמסר על ידי אוניברסיטת בן גוריון בנגב, כי החברה זכתה במכרז לבניית 129 יחידות דיור המיועדות לדוקטורנטים של האוניברסיטה, במתחם האוניברסיטה בשיטת DBOT למשך 25 שנים (הקמה והפעלה) (להלן: "תקופת השכירות"). המבנה כולל גם שטח מסחרי. החברה הסבה את ביצוע הפרויקט לשותפות בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "השותפות").

על פי תנאי המכרז, על השותפות לתכנן ולהקים את הפרויקט ולאחר מכן לנהל, דהיינו, לתחזק ולהשכיר את יחידות הדיור בפרויקט למשך תקופת ההפעלה. הדירות הן דירות של 2 ו-3 חדרים. במסגרת הסכם הזיכיון, קיים מנגנון של רשת ביטחון להבטחת הביקושים.

לוחות זמנים - הקמת המבנה החלה ברבעון השלישי של שנת 2017 והסתיימה ברבעון השלישי של שנת 2019. האכלוס החל באוקטובר 2019.

אחזקת הפרויקט - על פי תנאי המכרז, יתוחזק וינהל הפרויקט על ידי השותפות או חברת ניהול עימה תתקשר, ועל פי מפרט התחזוקה המחייב במכרז.

מימון – בחודש נובמבר, 2017 השותפות חתמה על הסכם למימון ההקמה עם מוסד בנקאי בהיקף של כ-50 מיליון ש"ח. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית של ריבית בנק ישראל בתוספת 2.0%. בחודש אפריל 2020 ולאחר כ-6 חודשים לאחר מועד סיום בניית הפרויקט נפרעה ההלוואה הקודמת שהועמדה לשותפות באמצעות הלוואה חדשה שהועמדה לטווח ארוך. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית שח ריבית הבסיס בתוספת מרווח של 2.4%. קרן וריבית ההלוואה יתחילו להיפרע בתום 12 חודשים ממועד סיום בניית הפרויקט. לאחר מכן הפרעון יהיה אחת לשלושה חודשים ובכל מקרה מועד הפרעון הסופי יהיה 22 שנים ו-11 חודשים ממועד סיום הבנייה.

היקף החוב נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 מסתכם לסך של כ-50 מיליון ש"ח.

5.9 פרויקטים בהקמה

להלן יינתן תיאור תמציתי של פרויקטים הנמצאים בהקמה:

5.9.1 פרויקט "דיוור להשכרה" בתל אביב – מתחם הגדנ"ע

א. כללי – ביום 28 בינואר, 2016 נמסר לשותפות מוגבלת בשליטתה המלאה של החברה (להלן: "השותפות") על ידי דירה להשכיר חברה ממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ, כי השותפות זכתה במכרז לבניית 370 יחידות דיוור במתחם הגדנ"ע בתל אביב המיועדות להשכרה ארוכת טווח של כ-20 שנים (להלן: "תקופת השכירות").

על פי תנאי המכרז, מתוך סך הדירות המיועדות להשכרה 25% מהדירות תיועדנה לדיוור בשכר דירה מפקח לזכאים והיתר תושכרנה בתנאי שוק חופשי כאשר בתום תקופת ההשכרה תהיה רשאית החברה למכור יח"ד אלו בשוק החופשי כדירות למגורים. לפרטים נוספים בדבר תנאי המכרז, אחוז השכרת הדירות לזכאים ותנאי השכירות בפרויקט ראה תיאור בפרויקט דיוור להשכרה בחיפה בסעיף 5.8.3 לעיל. להערכת החברה, היקף ההשקעה בפרויקט צפוי להסתכם לסך של כ-500 מיליון ש"ח.

ב. לוחות זמנים – עבודות דיכון וחפירה בפרויקט החלו ברבעון הרביעי של שנת 2017. בחודשים מרץ-אפריל 2019 התקבלו היתרי בנייה של הפרויקט ובנייתו חודשה. לאור עיכוב של למעלה משנה בהוצאת היתר הבנייה הכללי, הפרויקט צפוי להסתיים ברבעון ה-3 של שנת 2021.

ג. אחזקת הפרויקט – על פי תנאי המכרז, יתוחזק וינוהל הפרויקט על ידי השותפות או חברת ניהול עימה תתקשר, ועל פי מפרט התחזוקה המחייב במכרז.

ד. מימון – בשנת 2016 שילמה החברה את עלות רכישת הקרקע בסך של כ-151 מיליון ש"ח וקיבלה מתאגיד בנקאי מימון ביניים בסך של כ-100 מיליון ש"ח. חלק מימון הביניים כאמור, חתמה השותפות בחודש אפריל 2017 על הסכם עם גוף מוסדי למימון ההקמה בהיקף של כ-400 מיליון ש"ח. על פי הסכם ההלוואה עם תום תקופת ההקמה

ופרק זמן לאחריו, כמחצית ההלוואה תפרע בתשלומים רבעוניים וכמחצית ההלוואה בתוספת הריבית בגינה תפרע בסוף תקופת ההשכרה.

היקף החוב נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 עומד על סך של כ- 309 מיליון ש"ח, ומסווג כחוב להקמה.

ה. **שווי הדיור להשכרה** - נכון ליום 31 בדצמבר 2020 שווי החלק המיועד להשכרה עומד על סך של כ- 476 מיליון ש"ח. השווי ההוגן, נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי וזאת בשיטת החילוץ (Residual Value) בהתבסס על היוון תזרימי המזומנים הצפויים מהנכס (DCF). בחישוב השווי ההוגן השתמש המעריך בשיעור היוון של 5.25%. אומדן השווי ההוגן מתבסס על תזרימי מזומנים הצפויים מהנכס כפרויקט מוגמר, תוך שימוש בשיעורי ההיוון המביאים בחשבון את הסיכון המובנה בנכס, לרבות סיכון ההקמה וסיכון ההשכרה ובניכוי רווח יזמי.

5.9.2 פרויקט "המשתלה" בתל אביב

א. **כללי** - ביום 14 במאי 2017, נמסר לחברה על זכייתה של אשטרום דיור להשכרה 3 שותפות מוגבלת (שותפות בבעלות מלאה של החברה, בתוך ס"ק זה להלן: "השותפות"), במכרז של דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ביחד עם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לחכירת מקרקעין בשכונת המשתלה תל אביב למטרת תכנון, הקמה, והפעלה של פרויקט מגורים הכולל 176 יחידות דיור להשכרה (אחרי שבס), בשטח כולל כ- 15,118 מ"ר למגורים וכ- 1,600 מ"ר למסחר (להלן בסעיף 5.9.2 זה: "הפרויקט"). על פי תנאי המכרז, מתוך סך הדירות המיועדות להשכרה 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפקח לזכאים והיתר תושכרנה בתנאי שוק חופשי כאשר בתום תקופת ההשכרה תהיה רשאית החברה למכור יח"ד אלו בשוק החופשי כדירות למגורים. לפרטים נוספים בדבר תנאי המכרז, אחוז השכרת הדירות לזכאים ותנאי השכירות בפרויקט ראה תיאור בפרויקט דיור להשכרה בחיפה בסעיף 5.8.3 לעיל. להערכת השותפות, היקף ההשקעה בפרויקט צפוי להסתכם לסך של כ- 400 מיליון ש"ח.

ב. **לוחות זמנים** - על פי תנאי המכרז, עבודות התכנון החלו ועבודות ההקמה של הפרויקט היו אמורות להתחיל במהלך הרבעון השלישי של שנת 2019. השותפות קיבלה היתר בנייה כללי בחודש מאי 2020. לאור עיכוב בהוצאת היתר הבנייה הכללי, הפרויקט צפוי להסתיים ברבעון הרביעי של שנת 2022.

ג. **אחזקת הפרויקט** - על פי תנאי המכרז, יתוחזק וינהל הפרויקט על ידי השותפות או חברת ניהול עימה תתקשר, ועל פי מפרט התחזוקה המחייב במכרז. השותפות טרם החליטה לגבי המתכונת לפיה תתחזק את הפרויקט.

ד. **מימון** - לצורך מימון ההשקעה בקרקע קיבלה השותפות בחודש אוגוסט 2017 מימון ביניים מגוף מוסדי בסך של כ- 150 מיליון ש"ח לפירעון בחודש אוקטובר 2018 (כולל אורכות). ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית של ריבית בנק ישראל בתוספת

מרווח הנע בין 3.0% ל-3.5%. ביום 11 באוקטובר 2018 התקשרה השותפות בהסכם להעמדת הלוואה לטווח ארוך לכלל הפרויקט, הלוואה זו מחליפה את מימון הביניים.

ה. **שווי הפרויקט** – נכון ליום 31 בדצמבר 2020 שווי החלק המיועד להשכרה עומד על סך של כ- 212 מיליון ש"ח ושווי החלק המיועד למסחר ולתעסוקה עומד על סך של כ- 35 מיליון ש"ח. השווי ההוגן, נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי וזאת בשיטת החילוץ (Residual Value) בהתבסס על היוון תזרימי המזומנים הצפויים מהנכס (DCF). בחישוב השווי ההוגן השתמש המעריך בשיעור היוון של 5.25% לדיוור להשכרה ו-7% לשטח המסחר והתעסוקה. אומדן השווי ההוגן מתבסס על תזרימי מזומנים הצפויים מהנכס כפרויקט מוגמר, תוך שימוש בשיעורי ההיוון המביאים בחשבון את הסיכון המובנה בנכס, לרבות סיכון ההקמה וסיכון ההשכרה ובניכוי רווח יזמי.

ו. **החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן – החוק):** בהתאם לאישור שקיבלה השותפות ממשרד הכלכלה והתעשייה בחודש דצמבר 2020, תוכנית השותפות להקמת הפרויקט אושרה כתוכנית מאושרת על פי החוק. ההטבות העיקריות להן זכאית השותפות הן שיעורי מס מוקטנים (בשיעור של 11%) ופחת מואץ. התוכנית המאושרת כוללת את כל יחידות הדיוור המיועדות להשכרה.

ההטבות דלעיל מותנות בקיום התנאים שנקבעו בחוק, בתקנות שהותקנו על פיו ובכתב האישור לפיו בוצעו ההשקעות בבניין המאוש, בעיקר השכרה למגורים לתקופה מינימלית לאחר תום הבניה. אי עמידה בתנאים עלולה לגרום לביטול ההטבות, כולן או מקצתן, ולהחזר סכומי ההטבות בתוספת ריבית.

5.9.3 פרויקט "הדסה הקטנה" בירושלים

א. **כללי** – ביום 17 באוגוסט 2017, נמסר לחברה על זכייתה של אשטרום קריית היוכל שותפות מוגבלת (שותפות בבעלות מלאה של החברה, בתוך ס"ק זה להלן: "השותפות"), במכרז של דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ ביחד עם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לחכירת מקרקעין בשכונת קרית היוכל בירושלים (מתחם "הדסה הקטנה") למטרת תכנון, הקמה, והפעלה של פרויקט מגורים שאמור היה לכלול (תלוי שבס מלא) עד 584 יחידות דיוור בשטח כולל כ-50,000 מ"ר (מתוכן עד 438 יחידות דיוור המיועדות להשכרה לטווח ארוך (20 שנה) ועד 146 יחידות דיוור המיועדות למכירה) ושל שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של 6,000 מ"ר (להלן בסעיף 5.9.3 זה: "הפרויקט"). בקשר למספר יחידות הדיוור יצויין כי, לאחר הגשת בקשות השבס והתב"ע בפרויקט, מספר יחידות הדיוור בפרויקט יעמוד על 528 יח"ד (396 יח"ד להשכרה ו-132 יח"ד למכירה). על פי תנאי המכרז, מתוך סך היחידות המיועדות להשכרה 25% מהדירות תיועדנה לדיוור בשכר דירה מפקוק לזכאים והיתר תושכרנה בתנאי שוק חופשי כאשר בתום תקופת ההשכרה תהיה רשאית החברה למכור יח"ד אלו בשוק החופשי כדירות למגורים. לפרטים נוספים בדבר תנאי המכרז, אחוז השכרת הדירות לזכאים ותנאי השכירות בפרויקט ראה תיאור בפרויקט דיוור

להשכרה בחיפה בסעיף 5.8.3 לעיל. להערכת החברה, היקף ההשקעה בפרויקט צפוי להסתכם לסך של כ- 850 מיליון ש"ח.

ב. **לוחות זמנים** - עבודות התכנון של הפרויקט החלו במהלך הרבעון השלישי בשנת 2017 (מייד עם הודעת הזכייה), בחודש אוקטובר 2019 התקבל היתר הדיפון החפירה והביסוס החלו עבודות ההכנה וההקמה על פני השטח, שתמשכנה על פני תקופה בת 46 חודשים וצפויות להסתיים בתום שנת 2022. השותפות קיבלה היתר בנייה כללי בחודש יוני 2020. לאור אישור התב"ע לניצול מלא של הזכויות ביום 21 בינואר 2021 (ועדה מקומית), השותפות עובדת כיום על הוצאת היתר שינויים (יצוין שהתב"ע שאושרה נמצאת בערר והשותפות מעריכה שסיכויי הערר קלושים).

ג. **אחזקת הפרויקט** - על פי תנאי המכרז, יתוחזק וינזהל הפרויקט על ידי השותפות או חברת ניהול עימה תתקשר, ועל פי מפרט התחזוקה המחייב במכרז. השותפות טרם החליטה לגבי המתכונת לפיה תתחזק את הפרויקט.

ד. **מימון** - לצורך מימון ההשקעה בקרקע קיבלה השותפות בחודש נובמבר 2017 מימון ביניים מגוף מוסדי בסך של כ- 162 מיליון ש"ח אשר במקור נקבע לפרעון בחודש דצמבר 2018 (לפני אורכות). הלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח הנע בין 3.0% ל-3.5%. ביום 27 בדצמבר 2018 התקשרה השותפות בהסכם מקדמי להעמדת הלוואה לטווח ארוך לכלל הפרויקט, הלוואה זו אמורה להחליף את מימון הביניים. ביום 21 בפברואר 2019 נחתם ההסכם הסופי של הלוואה זו.

ה. **שווי הפרויקט** - נכון ליום 31 בדצמבר 2020 שווי החלק המיועד להשכרה עומד על סך של 293 מיליון ש"ח ושווי החלק המיועד למסחר ולתעסוקה עומד על סך של 80 מיליון ש"ח. השווי ההוגן, נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי וזאת בשיטת החילוץ (Residual Value) בהתבסס על היוון תזרימי המזומנים הצפויים מהנכס (DCF). בחישוב השווי ההוגן השתמש המעריך בשיעור היוון של 5.25% לדיור להשכרה, 7% לשטחי המסחר ו-7.25% לשטחי התעסוקה. אומדן השווי ההוגן מתבסס על תזרימי מזומנים הצפויים מהנכס כפרויקט מוגמר, תוך שימוש בשיעורי ההיוון המביאים בחשבון את הסיכון המובנה בנכס, לרבות סיכון ההקמה וסיכון ההשכרה ובניכוי רווח יזמי.

יתרת מלאי בניינים למכירה נכון ליום 31 בדצמבר 2020 עומד על סך 113 מיליון ש"ח.

ו. **החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן - החוק):** בהתאם לאישור שקיבלה השותפות ממשד הכלכלה והתעשייה בחודש דצמבר 2020, תוכנית השותפות להקמת הפרויקט אושרה כתוכנית מאושרת על פי החוק. ההטבות העיקריות להן זכאית השותפות הן שיעורי מס מוקטנים (בשיעור של 11%) ופחת מואץ. התוכנית המאושרת כוללת 540 יחידות דיור המיועדות להשכרה ולמכירה מיידית.

ההטבות דלעיל מותנות בקיום התנאים שנקבעו בחוק, בתקנות שהותקנו על פיו ובכתב האישור לפיו בוצעו ההשקעות בבניין המאושר, בעיקר השכרה למגורים לתקופה מינימלית לאחר תום הבניה. אי עמידה בתנאים עלולה לגרום לביטול ההטבות, כולן או מקצתן, ולהחזר סכומי ההטבות בתוספת ריבית.

5.10 הון אנושי

להלן פירוט מצבת כוח האדם בקבוצה לפי תחום הפעילות בהתאם למבנה הארגוני:

31.12.2019	31.12.2020	
6	6	הנהלה
1	1	מזכירות ואדמיניסטרציה
5	5	כספים וחשבות
2	3	פיתוח עסקי
2	2	הנדסה
20	20	תפעול ואחזקה
36	37	סה"כ

5.11 הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, לפעילות הזכיינות הון חוזר חיובי של כ- 44 מיליון ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 64 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. הנכסים השוטפים כוללים את מלאי הבניינים למכירה בסך של כ- 119 מיליון ש"ח. התחייבויות השוטפות כוללות הלוואות מגופים פיננסיים בסך של כ- 67 מיליון ש"ח. ההון החוזר בניכוי הלוואות אלה הינו הון חוזר חיובי בסך של כ- 111 מיליון ש"ח.

סה"כ (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)	
165,212	ל.ר.	165,212	נכסים שוטפים (*)
121,389	ל.ר.	121,389	התחייבויות שוטפות
43,823	ל.ר.	43,823	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

(*) לא כולל יתרות בגין נכסים פיננסיים של בתי המשפט הפעילים המוצגים בנכסים שאינם שוטפים.

להערכת הנהלת החברה ועל בסיס ניסיון העבר, לחברה ישנן אפשרויות לקבל הלוואות לזמן ארוך או קצר להמשך מימון השקעותיה ופירעון התחייבויותיה. החברה שוקלת לקחת הלוואות לתקופה ארוכה או קצרה על פי נתוני הריבית השוררים במשק מעת לעת.

מידע זה בדבר יכולת החברה לקבל הלוואות הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות הנהלת הקבוצה ותכניות הקבוצה הנוכחיות ביחס

למצב השוק, והוא עשוי שלא להתממש במקרה של שינוי במצב השוק, לרבות עלייה בשיעורי הריבית במשק.

5.12 הליכים משפטיים

5.12.1 בהמשך לאמור בבאור 14ג'(4)(2) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר בקשה אשר הומצאה לסיטיפס בחודש באפריל 2018 לאישור תביעה כייצוגית, ביום 9 בדצמבר, 2019 דחה בית המשפט המחוזי את הבקשה לאישור האמורה. ביום 20 בינואר, 2020 הגישו המבקשים ערעור לבית המשפט העליון. נכון למועד הדיווח טרם התקבלה החלטה בערעור ונקבע מועד לדיון לחודש ינואר 2021. ביום 24 בנובמבר 2020 ניתנה החלטת בית המשפט, לפיה הדיון בערעור נדחה ליום 5 ביולי 2021.

בשלב מקדמי זה בו מצוי הליך הערעור אין ביכולת היועצים המשפטיים של סיטיפס להעריך את סיכוי הערעור להתקבל. לא נרשמה הפרשה בדוחותיה הכספיים של סיטיפס בגין תביעה זו.

5.13 דיון בגורמי סיכון

גורמי סיכון מאקרו כלכליים

א. האטה ומיתון במשק ואי וודאות כלכלית - הפעילות בתחום הזכיינות מושפעת באופן ניכר מהמצב הכלכלי השורר במדינות בהן פועלת הקבוצה, לרבות בישראל. האטה ומיתון ואי וודאות כלכלית במשק עלולים להביא לקיטון בפעילות הכלכלית במשק ולהקטנת היקף עבודות הזכיינות המוצעות לשוק ובהזמנת עבודות, אשר עלולה לפגוע בהכנסות הקבוצה וברווחיותה. לפרטים בדבר השפעת נגיף הקורונה על פעילות המשק ראו סעיף 3 לעיל.

ב. מגבלות האשראי בישראל - הקבוצה צורכת אשראי בהיקף ניכר במוסדות הבנקאיים בישראל. על פי הגבלות בנק ישראל, רק 20% מכלל האשראי הבנקאי מיועדים לענף הבנייה והתשתיות, ולפיכך נוצרת בעיה של תזרים עבור היזמים. למחסור באשראי בנקאי עלולה להיות השפעה על העלויות והתנאים בלקיחת הלוואות, על יכולת הקבוצה למחזר הלוואות קיימות, על גיוס הלוואות חדשות ועל יכולת הקבוצה למחזר אשראי.

ג. עלייה בהוצאות המימון וחשיפה לשינויים בשערי הריבית - החברה מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים ופיננסיים, לפיכך, שינויים בשערי הריבית, יכולים לגרום גידול בהוצאות המימון של הקבוצה ולהשפיע על תוצאותיה.

ד. המצב הביטחוני - להחרפת המצב הביטחוני בעולם, ובכלל כן בישראל, עשויה להיות השפעה על פעילות הקבוצה, הבאה לידי ביטוי, בין השאר, במחסור בכוח אדם בתחומי פעילותה, במחסור בחומרי גלם, בהתייקרות עלות ביצוע הפרויקטים ואף באי יכולתה לפעול במדינות הפעילות. לפרטים אודות אירוע בטחוני בעל השפעה על פרויקט סיטיפס, ראו סעיף 5.8.1 לעיל.

ה. שינויים בשווקי ההון בעולם ובארץ - שפל בשוקי ההון בארץ ומחוץ לה עלול להשפיע לרעה על מחירי ניירות הערך הסחירים המוחזקים על ידי הקבוצה ועל ידי החברות המוחזקות על ידה, להשפיע על יכולתן להפיק רווחי הון ממימוש אחזקותיהן, לפגוע ביכולתן לבצע הנפקות בבורסות בארץ ובעולם, וכן לפגוע בדירוג יכולת החזר החוב שלהן על ידי גופים מדרגים. בנוסף, הרעה בתנאי השוק עלולה להקשות על מציאת מקורות מימון לכשאלה יידרשו לקבוצה ולחברות המוחזקות על ידה, למימון פעילותיהן השוטפות, למחזור הלוואות ולהביא לעליה בעלויות המימון.

גורמי סיכון ענפיים

ו. תקציבי מזמיני עבודה ממשלתיים - תחזית ביצוע העבודות בחברות העוסקות בתחום קבלנות התשתית בארץ, לרבות חברות הקבוצה העוסקות בתחומים אלו, מבוססת בעיקר על מצאי העבודות הקיים של החברות, ובמידה פחותה על קבלת עבודות ופרויקטים חדשים באמצעות זכייה במכרזים שיפורסמו בשנים הבאות על ידי משרדי הממשלה השונים. במידה שיחול קיצוץ בתקציב הפיתוח האמור בישראל, עלולה להיות פגיעה בהיקפי הפעילות והרווחיות בחברה בשנים הקרובות.

ז. זכייה במכרזים והגדלת צבר הזמנות - יכולת הקבוצה לזכות במכרזים ולהגדיל את צבר ההזמנות הינה מרכיב מכריע ביכולתה להגדיל את היקף פעילותה ואת רווחיה, בייחוד בתחומי הזכיינות. במידה והקבוצה לא תצליח לזכות במכרזים ולקבל עבודות בהיקף הדרוש, בין היתר בשל ריבוי מתחרים, תיפגע יכולת הקבוצה להרחיב את פעילותה, ואף עשויה לחול פגיעה ברווחיה ובתזרים המזומנים של הקבוצה.

ח. עליית הריבית בשוק האשראי הקמעונאי והמשכנתאות - גידול בריבית האמורה והקשחה במדיניות הבנקים באשר לגובה ההון העצמי והביטחונות, עשויים להקטין את כח הקנייה של משכירי ורוכשי הדירות ולהשפיע על הביקוש לדירות וכתוצאה מכך יושפעו לרעה תוצאות הקבוצה.

ט. שינוי במדד תשומות הבניה - עליה במדד תשומות הבניה עשויה להשפיע על מחירי הבניה ועל ייקור עבודות הבניה.

י. מדיניות הממשלה בעניין ענף הבניה - למדיניות הממשלה בנושאים הקשורים בענף הנדל"ן לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שוק הקרקעות שבניהולו של רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי התכנון והרישוי של פרויקטים, מענקים לרוכשי דירות באזורים שונים, שינויים בשיעורי המיסים החלים על מוכרי קרקעות ומוכרי דירות יד שנייה ועל רוכשי דירות חדשות, משפיעה על ההיצע והביקוש לקרקעות ולדירות מגורים וכתוצאה מכך על עסקי הקבוצה.

יא. שביתות והשבתות כלליות - עלולות לגרום לעיכוב בהשלמת פרויקטים.

יב. זמינות חומרי גלם - שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות וכדומה עשוי לגרום להפסקה חלקית/מלאה של התקדמות בבניה של קבלנים בפרויקטים של הקבוצה.

יג. שינויים בשיעור ארנונה וגובה היטלי פיתוח - עליית תעריפי היטלי פיתוח וארנונות עשויה לגרום לירידה ברווחיות של הפרויקטים של הקבוצה.

יד. בירוקרטיה סטטוטורית - התמשכות התהליכים הכרוכים בהוצאת היתרים, שינויי תב"ע ותעודות אכלוס, עקב בירוקרטיה והתנגדויות עשויה לגרום לעיכוב בהקמת הפרויקט ואכלוסו, דבר העלול להשית קנסות ו/או לגרום לאובדן הכנסות.

להלן סיכום של גורמי הסיכון, מדורגים בקטגוריות לפי השפעתם, ככל שניתן לגבי כל גורם סיכון, לדעת הנהלת הקבוצה, על תחום הפעילות:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
גורמי סיכוני מאקרו כלכליים			
	X		האטה ומיתון במשק ואי וודאות כלכלית
X			מגבלות האשראי בישראל
X			עלייה בהוצאות המימון וחשיפה לשינויים בשערי הריבית
		X	המצב הביטחוני
	X		שינויים בשווקי ההון בעולם ובארץ
גורמי סיכון ענפיים			
X			תקציבי מזמיני עבודה ממשלתיים
	X		זכייה במכרזים והגדלת צבר הזמנות
	X		עליית הריבית בשוק האשראי הקמעונאי והמשכנתאות
	X		שינוי במדד תשומות הבניה
	X		מדיניות הממשלה בעניין ענף הבניה
X			שביתות והשבתות כלליות
	X		זמינות חומרי גלם
X			שינויים בשיעור ארנונה וגובה היטלי פיתוח
X			בירוקרטיה סטטוטורית

6. תחום התעשיות

6.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בתחום פעילות זה, עוסקת החברה בישראל באמצעות אשטרום תעשיות בע"מ הכוללת את הפעילויות 'ישראלטון', 'אשקלית' ו'איטומית' ואשר פועלת בנוסף באמצעות חברות מוחזקות שלה. הפעילויות והחברות המוחזקות: אשבונו, אדומית, שורק חציבה, בי.ג'י טכנולוגיות וזהבי עצמון עוסקות בייצור ושיווק של חומרי גלם, מוצרים מוגמרים וחומרי גמר לתעשיית הבניה והתשתיות. כמו כן, החברה עוסקת בייבוא ושיווק של מוצרים לענף הבנייה כגון בלוקים, מוספים, מוצרי ריצוף, חיפוי, שיש, פרקט, ברזים וכלים סניטריים. באפשרות אשטרום תעשיות לספק פתרון מלא מהבטון ביסודות ועד לקרמיקה בחדר האמבטיה ו/או המטבח.

בתחום פעילות זה הן הפעילויות המתוארות לעיל והן החברות המוחזקות על ידי אשטרום תעשיות יקראו "חברות הקבוצה".

חברות הקבוצה בתחום הפעילות מייצרות ומשווקות את מוצריהן לקהל רחב של צרכנים ולסקטורים שונים, ביניהם הסקטור הפרטי (צרכנים פרטיים, חברות בניה, קבלנים, קבלני תשתית, סוחרים, מגרשים לחומרי בניה ועוד), הסקטור התעשייתי והסקטור הציבורי (משרדי ממשלה, מועצות מקומיות ועוד).

למצב הכלכלי בישראל בכלל וענף הבנייה בפרט עשויה להיות השפעה מהותית על חברות הקבוצה בתחום הפעילות אשר מספקות לגופים הפועלים בענף הבנייה מכלול רב של חומרי גלם המשמשים את הבסיס לבנייה למגורים ובנייה שלא למגורים.

ביום 13 בנובמבר, 2019 חתמה החברה על הסכמים עם צד שלישי למכירת פעילות החברה והמקרקעין העוסק בייצור מוצרי בטון לריצוף, אבני שפה וכדומה המשווקים תחת המותג "נתיבי נוי". המכירה כוללת את ציוד החברה, המלאי, המוניטין והידע שלה וכן את המבנים והמקרקעין עליהם בנוי המפעל. ההסכמים כוללים התחייבות לאי תחרות במשך תקופה של 4 שנים. תמורת המכירה הסתכמה ב- 120 מיליון ש"ח אשר שולמו לחברה במלואם במהלך שנת 2020. כמו כן, נבעה תוספת תמורה בסך כ- 12 מיליון ש"ח בעבור תשלום מלקוחות.

נכון למועד הדוח, ענף התעשיות הינו ענף נלווה לענף הבניין כענף חיוני ולכן כל העובדים עובדים במתכונת מלאה. בנוסף, החברה נערכה עם רכש מוגבר עבור המפעלים בתחום הפעילות. לפרטים נוספים בדבר השפעת נגיף הקורונה, ראה סעיף 3 לעיל.

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

חברות הקבוצה בתחום הפעילות נדרשות לעמוד בתווי תקן של מכון התקנים הישראלי (להלן: "מכון התקנים") ובבדיקות שונות אשר מבוצעות על ידי הגורמים המוסמכים לכך במכון התקנים. חברות הקבוצה הרלוונטיות בתחום הפעילות פועלות תחת הסמכת

ISO 9001 של מכון התקנים ומקפידות שכל מוצריהן יעמדו בתווי התקן הנדרשים. להלן פירוט הוראות התקינה המהותיות החלות על פעילות החברה בתחום הפעילות:

א. מפעלי הבטון של ישראל בטון תעשיות בטון (להלן: "ישראל בטון") כפופים בין היתר למבחני הסמכה ואישורים של מכון התקנים. עובדי ישראל בטון העוסקים בתחום הייצור, כפופים להכשרה והסמכה של קורס "בקר בטון מוסמך" מטעם מכון התקנים ו/או מטעם אגודת יצרני הבטון. לישראל בטון מעבדה טכנית וצוות מקצועי העוסק בין היתר בבקרה צמודה על התאמת מוצרי החברה לנדרש בתקן. כמו כן, לישראל בטון, תקן ISO.

ב. אשקלית 268 (להלן: "אשקלית") עומד בדרישות ת"י מס' 268 לבלוקים מסוג בטון תאי מאושפדים באוטוקלאב.

ג. חלק מעובדי איטומית (להלן: "איטומית") עובד תחת הסמכת "אוטם מורשה" ואיטומית מקפידה על עבודה עם חומרי איטום מעולים מיצרנים מקומיים ומיבואנים, כולם נושאי ת"י.

ד. בלוקי הגבס של אשבונו בע"מ (להלן: "אשבונו") עומדים בת"י הבאים: 1054, 1045, 931, 755, 140-3, 5098, תו תקן ירוק ותו פלטינה.

ה. בנוסף לאמור לעיל, לחברות הקבוצה בתחום הפעילות מוצרים רבים ומגוונים העומדים בתקני איכות של מכון התקנים ביניהם: 4004, 1490, 1661, 1920, 1414, 1637, 1945 ו-14020.

יצוין כי בשנים האחרונות חל גידול בדרישות משרד העבודה והמשרד להגנת הסביבה מחברות העוסקות בתחום התעשייה, דרישות אשר גורמות לגידול בהשקעות החברות במתקנים וציוד שיעמדו בדרישות משרד העבודה והמשרד להגנת הסביבה. נכון למועד הדוח, לא צופה החברה כי תידרש לביצוע השקעות כאמור בסכומים מהותיים לקבוצה.

6.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

מדיניות הממשלה בנושא הבנייה, לרבות היקף הבנייה הציבורית למגורים, מדיניות שיווק קרקעות ופעולות להקלת התכנון והרישוי של פרויקטים עשויה להשפיע על לקוחותיהם של חברות הקבוצה בתחום הפעילות.

נתוני תחום הפעילות כוללים גם את חלקה היחסי של החברה בתוצאות חברות כלולות בעלות אופי פעילות זהה לתחום בו הן מוחזקות וזאת על מנת להתאים את הנתונים המדווחים לגישת ההנהלה.

היקפי המכירות של חברות הקבוצה בתחום הפעילות בשנת 2020 הסתכמו לסך של כ- 643,809 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 633,497 אלפי ש"ח בשנת 2019 וסך של כ- 617,505 אלפי ש"ח בשנת 2018.

הגידול בהיקף המכירות רוחבי בכלל חברות הקבוצה בתחום הפעילות ונבע בעיקרו מהסיבות להלן: 1. גידול בביקושים למוצרי הקבוצה. 2. שיפור בפעילות הסינרגטית של החברות בקבוצת התעשיות. 3. הכנסת מוצרים חדשים והרחבת מגוון הפתרונות.

לאור האמור לעיל, חלה השנה עלייה ברווחיות הגולמית של חטיבת התעשיות אשר הסתכמה בשנת 2020 לסך של כ- 84,204 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ- 80,318 אלפי ש"ח בשנת 2019 וסך של כ- 73,188 אלפי ש"ח בשנת 2018.

6.4 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

להערכת החברה, לקוחות תחום הפעילות מתאפיינים על פי רוב בשמרנות רבה אשר מקשה על החדרת מוצרים וטכנולוגיות חדשות, זאת לאור רצונם של הלקוחות לדבוק במוצרים והטכנולוגיות אשר משמשות אותם ואינן מצריכות בחינה מחודשת של מוצרים והסתגלות. מצב זה מיטיב לרוב עם חברות הקבוצה בתחום הפעילות, אשר להן מוצרים בעלי מוניטין רב שנים.

למרות האמור לעיל, תחום הפעילות מושפע מהתפתחויות בענף הבנייה וממצוקת כוח האדם, ביניהן ניסיונות למעבר לבנייה בשיטות חדשות תוך חיפוש דרכים לצמצום השימוש בשיטות בנייה קונבנציונליות מתוך כוונה לצמצם בעלויות כ"א. לאור מגמה זו, חברות הקבוצה בתחום הפעילות, פועלות במהלך העסקים במטרה להגדיל את מגוון המוצרים החדשים, זאת כדי לשפר את כושר התחרות והחדשנות והמשכת הצבתם של מוצרי החברה בשורה הראשונה של המוצרים המשמשים את לקוחות החברה בהצלחה במשך שנים רבות.

6.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים אשר העיקריים שביניהם הינם כדלקמן:

- א. ייצור ושיווק מגוון מוצרים ברמת איכות גבוהה. מוצרי אשטרום תעשיות נבדקים תחת מערך ביקורת איכות קפדני תוך שמירה על רמת שירות גבוהה המאפיינת את חברות הקבוצה הידועות ברמת הקשר האישי עם לקוחותיהן.
- ב. יכולות הפצה יעילות המלוות במתן שירות ברמה גבוהה על מנת לענות על צרכי הלקוחות.
- ג. מיתוג ומוניטין אשר ניצבים על מוצרי חברות הקבוצה כהבטחה לרמה גבוהה ביותר של מוצרים.
- ד. מערך שיווק ומכירות וותיק ומקצועי הנותן דגש על סינרגיה בין כל מוצרי חברות הקבוצה.

ה. יכולתה של אשטרום תעשיות לספק לכל לקוח מגוון מוצרים מתוך סל רחב של פתרונות המאפשרים גישה למגוון מוצרים "מן המסד ועד הטכחות", והכל תוך שמירה על איכות המוצרים ומגוון רחב.

ו. הפעלת מערך ייצור, תפעול ואחזקה יעילים, המגובים באמצעי ייצור חדשים ומבוקרים בשליטה מרכזית, המאפשרים פריסה רחבה למתן גמישות וזמינות מרבית ללקוחות החברה.

ז. צוות טכני, ותיק, מקצועי ומנוסה המעניק תמיכה מקצועית והדרכה המלווה את לקוחות חברות הקבוצה בעת האפיון והשימוש במוצרים והפתרונות השונים.

ח. הטמעת חדשנות וטכנולוגיות ייצור, אשר מאפשרות גידול מתמיד במגוון המוצרים, הקפדה על איכותם באמצעות מעבדות ייעודיות לצד ייעול הליכי ייצור.

6.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

בין חומרי הגלם הנדרשים לפעילות חברות הקבוצה בתחום הפעילות ניתן למנות מלט, חול, אגריגטים²⁷, מונומרים²⁸, ביטומן²⁹, פיגמנטים לגיוון צבע, סיליקון ועוד. חלק מחומרי הגלם בהם משתמשות חברות הקבוצה מיובא מחו"ל ולכן החברות חשופות לעיתים לשינויים בשערי חליפין אך עם זאת, מגוון הספקים הרחב בחו"ל מאפשר לחברה לברור את הספקים עמם היא מתקשרת ועל ידי כך לשמור על רמת הוצאות סבירה. מחירי חומרי הגלם בהם עושות חברות הקבוצה שימוש, כפופים לשינויים בעלות התשומות השונות בעולם ולשינויים בשערי החליפין (בעיקר אירו ודולר אמריקאי). במרבית הסכמי ההתקשרות של חברות הקבוצה עם ספקים, קיימים מנגנונים להתמודדות עם עליות המחירים, אם בדרך של מו"מ מתחדש עם הספקים, אם בדרך של ייקור מחירי המכירה ללקוח, ואם בדרך של הצמדת התמורה למדדים הרלוונטיים, הגם שמנגנונים אלו אינם מפצים בהכרח על כל ההתייקרויות האמורות.

פעילות חברות הקבוצה בתחום הפעילות תלויה באספקה סדירה של חומרי גלם הנדרשים לייצור המוצרים. לשם כך, מחזיקות חברות הקבוצה במלאים אשר יכולים לספק את צרכי החברות למשך תקופה בת מספר ימים עד שבועות.

במהלך 2020 חלה החמרה נוספת במחסור באגרגטים ומוצרי מחצבה לייצור בטון מובא ואספלט.

27 חומר גלם המשמש לייצור בטון.

28 חומר גלם לייצור דבק אקרילי מסוג פולימר.

29 חומר גלם תרמופלסטי המשמש לצרכי איטום.

למועד דוח זה, לחברות הקבוצה אין תלות במי מהספקים איתם עובדות חברות הקבוצה בתחום הפעילות והחלפת הספקים האמורים אינה כרוכה בעלויות מהותיות לקבוצה אם בכלל.

6.7 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

מחסומי כניסה

1. הצורך בהשקעות כספיות גבוהות הנדרשות להקמת קווי יצור, מבנים ותשתיות, הקמת תשתיות שיווק.
 2. הצורך בידע מקצועי וטכנולוגי רב הנדרש בייצור המוצרים בתחום הפעילות והתאמתם לסביבה העסקית הדינמית והמשתנה המאופיינת בתחרות רבה.
 3. שמירה על רמות מלאי גבוהות אשר מאפשרות הספקת מוצרים בזמן קצר בהתאם לצרכי הלקוחות.
- הקבוצה אינה יכולה להצביע על מחסומי יציאה מהותיים מתחום הפעילות, למעט בתחום הפעילות של איטומית בו ניתנת תקופת אחריות של 10 שנים על מרבית עבודות האיטום שמבוצעות ע"י איטומית.

6.8 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

בענף הבלוקים שבו פעילות אשטרום ואשקלית מתחרים רבים והוא מושפע מחלופות כגון: בלוקי בטון, בלוקי פומיס, בלוקי קלקר, לוחות גבס ועוד.

ככלל ובכל תחומי הפעילות של אשטרום תעשיות, אין הנהלת הקבוצה צופה בטווח הנראה לעין התפתחויות טכנולוגיות או התפתחות מוצרים תחליפיים שיהיה בהם כדי לצמצם ו/או לפגוע באופן משמעותי בפעילות הקבוצה בתחום הפעילות.

6.9 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם

בתחומים בהם עוסקות חברות הקבוצה בתחום הפעילות קיימים מתחרים רבים.

עוצמת התחרות בשוק גדולה ובכדי לזכות בעבודות והזמנות נדרשות החברות הפועלות בתחום זה לרמה גבוהה של איכות מוצר, מקצועיות ושירותיות.

כמו כן, עוצמת התחרות מאופיינת בפעילות מצד מתחרים הפועלים במחירים תחרותיים אשר מכריחים את חברות הקבוצה בתחום הפעילות להתייעל באופן מתמיד ולשפר את ביצועיהן, איכות והיצע מוצריהן.

להערכת הקבוצה, החברות בתחום פעילות התעשיות נהנות ממוניטין גבוה כתוצאה מחשיפה רבת שנים לשוק וממיתוג המסייע להן בהתמודדות עם התחרות בתחום הפעילות.

לעובדי החברות בתחום הפעילות שנות ותק רבות, הכרות אישית מעמיקה עם מגוון רחב של לקוחות ומעצבי דעה, ניסיון עשיר ומקצועיות רבה תוך יצירת מוניטין וערך גבוה בקרב השחקנים בענף.

היותה של אשטרום תעשיות חלק מקבוצת אשטרום יוצר ערך גבוה המסייע לחברות התעשייה בהתקשרותן עם חברות ולקוחות חדשים מתוך אפשרות וראייה למתן מענה כולל (One Stop Shop) ללקוחות השונים. ההשתייכות לקבוצת אשטרום מאפשרת לאשטרום תעשיות לבחון מוצרים ותהליכים חדשים בפעילויות פיילוט ממוקדות ועל ידי כך להקל את החדרתם של מוצרים ותהליכים אלו לשוק.

הסינרגיה בין חברות אשטרום תעשיות מקלה בקבלת הזמנות כתוצאה מהאפשרות לייצר ערך ללקוחות על ידי הצעת פתרונות חכמים ומשולבים.

היות ובתחום פעילותה של אשטרום תעשיות נדרשת זמינות גבוהה והספקה רציפה לאתרי הבניה השונים, לא מורגשת תחרות משמעותית מצד מוצרים המיובאים מחו"ל.

לפרטים נוספים אודות מבנה התחרות ראו סעיף 6.15 להלן.

6.10 מוצרים ושירותים

להלן המוצרים העיקריים של תחום הפעילות:

6.10.1 ייצור ושיווק בטון מוכן, טיט צמנטי, מוצרים המשמשים את ענף הבנייה ביציקת יסודות וכלונסאות, רצפות ותקרות, קורות ועמודים בכל סוגי הבנייה המקובלים לרבות בתי מגורים, מבני תעשייה, מבני משרדים, מבני ציבור, תשתיות, גשרים וכדומה. פעילות זו מתבצעת באמצעות ישראלבטון ב- 8 מפעלים ברחבי הארץ. לישראלבטון הידע והגמישות לספק מוצרי בטון מובא לכל פרויקט ובכל סדר גודל.

6.10.2 ייצור וייבוא בלוקים לבניית קירות, בלוקים מבודדים, בלוקים לבניית מחיצות ותקרות. פעילות זו מתבצעת בעיקר באמצעות אשקלית.

6.10.3 ביצוע כקבלן איטום פתרונות איטום, בטקל ובידוד איכותיים תוך שימוש בחומרי איטום מהטובים בעולם. פעילות זו מתבצעת באמצעות איטומית.

6.10.4 ייצור בלוקי גבס רגילים ועמידים מים למחיצות וקירות פנים המאפשרים בניה המשלבת את היתרונות של המחיצה הקלה עם רמת גימור מדויקת וגבוהה ביותר. פעילות זו מתבצעת באמצעות אשכנוד.

6.10.5 ייצור ושיווק של חומרי גמר לבניה כגון: מוצרי תשתית לצבע, מוצרי אטימה, פתרונות הדבקה, חיפוי, איטום ובידוד, כימיקלים וחומרי שיקום לבטונים, ציפויים, צבעים וציפויים דקורטיביים. ייצור פולימרים אקריליים לתעשיות הטקסטיל, בדים לא ארוגים לתעשיית הצבע ותעשיית הבניין. פעילות זו מתבצעת בעיקר באמצעות בי.גי (ישראל) טכנולוגיות בע"מ (להלן: "בי.גי").

6.10.6 כרייה וגריסת אבנים ועיבודן לשימושים השונים בתעשיית הבניה. ייצור, שיווק ופיזור אספלט לכבישים. פעילות זו מתבצעת בעיקר באמצעות נתיבי אדומית (2011) בע"מ (להלן: "נתיבי אדומית").

6.10.7 ייבוא ושיווק של מוצרי גמר לענף הבנייה כגון מוצרי ריצוף, חיפוי, שיש וכלים סניטריים. פעילות זאת מתבצעת בעיקר באמצעות י. זהבי חרושת מרצפות בע"מ (להלן: "י. זהבי").

6.10.8 כרייה וגריסת אבנים ועיבודן לשימושים השונים בתעשיית הבניה. פעילות זו מתבצעת בעיקר באמצעות שורק חציבה בע"מ (להלן: "מחצבת שורק").

6.11 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

לחברות הקבוצה בתחום הפעילות, אין קבוצת מוצרים ו/או שירותים אשר שיעור ההכנסות בגינם מסך הכנסות קבוצת אשטרום (במאחד) מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה (במאחד), בכל אחת מהשנים 2018, 2019 ו-2020.

6.12 לקוחות

אין לחברות הקבוצה בתחום הפעילות, תלות בלקוח בודד אשר אובדנו ישפיע באופן מהותי על פעילות חברות הקבוצה בתחום הפעילות. כמו כן, למעט הכנסות חברות הקבוצה בתחום הפעילות ממכירת מוצרים ו/או שירותים לקבוצת אשטרום כמפורט להלן, אין לחברות הקבוצה לקוח כלשהו אשר ההכנסות ממנו היוו 10% או יותר מסך הכנסות קבוצת אשטרום.

לשנה שנסתיימה ביום						סיווג הלקוח
31.12.2018		31.12.2019		31.12.2020		
שיעור (%) מסך הכנסות אשטרום תעשיות והחברות הבנות שלה (במאוחד)	הכנסות (באלפי ש"ח)	שיעור (%) מסך הכנסות אשטרום תעשיות והחברות הבנות שלה (במאוחד)	הכנסות (באלפי ש"ח)	שיעור (%) מסך הכנסות אשטרום תעשיות והחברות הבנות שלה (במאוחד)	הכנסות (באלפי ש"ח)	
71%	437,898	67%	425,715	62%	397,180	קבלנים (*)
9%	54,873	7%	47,267	7%	46,311	קמעונאים
20%	124,734	26%	160,515	31%	200,318	קבוצת אשטרום וחברות בנות שלה
100%	617,505	100%	633,497	100%	643,809	סה"כ

(*) מובהר, כי סך ההכנסות מקבלנים אינו כולל הכנסות מחברות הקבוצה הפועלות בתחום הקבלנות.

6.13 שיווק והפצה

תהליך השיווק, המכירה וההפצה מנוהל ומרוכז על ידי הנהלת אשטרום תעשיות. באמצעות הניהול המרכזי ניתן למקסם את היכולות ואת הסינרגיה בערוצי ההפצה של חברות הקבוצה.

תהליך המכירה מתבצע בפועל באופן עצמאי על ידי כל אחת מהחברות בקבוצה בתחום הפעילות באמצעות מנהלי מכירות וסוכני מכירות. בחברת בי.ג'י תהליך המכירה נעשה במקביל גם דרך התקשרויות עם מפיצים חיצוניים כגון סוחרים ומגרשים לחומרי בניין. סוכני המכירות הם אנשי מכירות פנימיים המקבלים שכר מהחברה. שיטת התגמול הנהוגה בחברה לצוות המכירות מבוססת על שכר יסוד בתוספת עמלות.

חברת י. זהבי משווקת את מוצריה בעיקר באמצעות רשת חנויות קמעונאיות בהן היא מוכרת את מוצריה לקהל לקוחות רחב עליו נמנים קבלנים, לקוחות פרטיים, משפצים, כמו גם לקוחות קצה אשר במסגרת רכישת דירות חדשות מקבלנים, מבקשים לשדרג ולשפר את מפרטי הדירות שרכשו.

אסטרטגית השיווק וההפצה של חברות הקבוצה בתחום הפעילות הינה להתקשר בעיקר מול לקוחות שהם חברות בניה מובילות ובעלות פוטנציאל קניה אמין בכל אחד מהשווקים בהם פועלות חברות הקבוצה. מנהלי המכירות של חברות הקבוצה מאתרים לקוחות פוטנציאליים כאמור ופועלים לשימור הקשר עם הלקוחות הקיימים על ידי הקפדה על מערך תמיכה ושירות ברמה גבוהה ביותר.

כחלק ממאמצי השיווק, פועלות חברות הקבוצה אף מול גורמים בעלי השפעה על השווקים בהם פועלות חברות הקבוצה וביניהן, התאחדות הקבלנים, התאחדות התעשיינים, אדריכלים, מהנדסים, מפקחי בניה וכיוצ"ב. במקביל, נוטלים נציגי חברות הקבוצה חלק בכנסים מקצועיים ותערוכות שונות בארץ בהם מציגים אלו את מגוון מוצרי החברות. נציגי החברות נוהגים להשתתף בתערוכות מקצועיות ברחבי העולם במטרה ללמוד על מוצרים ותהליכים חדשניים בתחומים בהם פועלות החברות.

בהתאם לאמור לעיל, מגוון אמצעי השיווק בהן פועלות חברות הקבוצה בתחום הפעילות אינו יוצר תלות באף גורם או ישות שיווקית אשר אובדנה ישפיע לרעה על תוצאות הקבוצה בתחום הפעילות.

6.14 צבר הזמנות

לחברות הקבוצה בתחום הפעילות צבר הזמנות³⁰ שהסתכם ליום 31 בדצמבר 2020, לסך של כ- 743 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 668 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 ולעומת סך של כ- 660 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. עד בסמוך למועד דוח זה, הסתכם צבר ההזמנות של חברות הקבוצה בתחום הפעילות לסך של כ- 713 מיליון ש"ח.

30 "צבר הזמנות" משמעו הזמנות מחייבות שטרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים.

להלן פירוט משוער של התפלגות צבר ההזמנות בתחום הפעילות:

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	מיליוני ש"ח
רבעון ראשון 2021	134
רבעון שני 2021	110
רבעון שלישי 2021	181
רבעון רביעי 2021	108
2022	208
2023 ואילך	2
סה"כ יתרה ל-31.12.2020	743

הנתונים בדבר תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות ותכניות החברה ואין כל ודאות בהתממשותו במידה והתחזיות עליהן מבוססות לא יתממשו וכן עקב השפעתם האפשרית של גורמי סיכון המפורטים בדוח זה.

תחרות 6.15

למיטב ידיעת הקבוצה, קיימים בישראל יצרנים רבים ומספר יבואנים למוצרים אותם מייצרות ומשווקות חברות הקבוצה בתחום הפעילות.

בין המתחרים העיקריים של החברה בתחום הפעילות העוסקת בייצור בטון מובא ניתן למנות את: רדימיקס, הנסון, שפיר, סולל בונה ועוד מספר רב של מפעלים קטנים. בטון הנו מטבעו חומר שאיננו ניתן לאחסון ויש להשתמש בו עד 3 שעות מרגע ייצורו, כך שמפעלי בטון הינם מפעלים טריטוריאליים עם רדיוס השפעה של עד 30 ק"מ מהמפעל. להערכת החברה, חלקה של ישראל בטון בשוק הבטון הישראלי עומד על כחות מ-10% מהשוק הארצי הכללי.

המתחרים העיקריים של החברה בשוק הבלוקים והחציצה ו/או ההפרדה לחדרים הינם כדלקמן: איטונג, בלוקל-רביד, טרמודן, אבן וסיד ואחרים. החברה אינה יכולה להעריך את חלקה בשוק של חברת הקבוצה העוסקת בייצור וייבוא מוצרים כאמור.

בין המתחרים העיקריים של החברה העוסקת בייצור ושיווק בלוקי גבס ניתן למנות מתחרה ישיר אחד: טמבור בנייה. החברה אינה יכולה להעריך את חלקה בשוק של חברת הקבוצה העוסקת בייצור מוצרים כאמור.

בין המתחרים העיקריים של החברה העוסקת בייצור דבקי קרמיקה, מוספים לבטון, טיחים, משחות, חומרי איטום, חומרי שיקום, צבעים וציפויים ניתן למנות את: גילאר, טמבור, נירלט, גבס גשר, כרמית, תרמוקיר, א.צ. שיווק, פזקר וביטום. החברה אינה יכולה להעריך את חלקה בשוק של חברת הקבוצה העוסקת בייצור מוצרים כאמור.

בין המתחרים העיקריים של החברה העוסקת בייבוא ושיווק של מוצרי חיפוי, ריצוף וכלים סניטריים ניתן למנות את: נגב קרמיקה, אלוני, חרש וטופולסקי. החברה אינה יכולה להעריך את חלקה בשוק של חברת הקבוצה העוסקת בשיווק של המוצרים הללו.

ביחס ליתר חברות הקבוצה בתחום הפעילות, להנהלת הקבוצה אין אפשרות להעריך את חלקן בשוק של החברות בשווקים בהן הן פועלות.

כחלק ממאמצי החברה להתמודד עם התחרות הקשה בתחום הפעילות, משקיעות חברות הקבוצה משאבים רבים בשיפור איכות מוצריהן, על מנת ליצור בידול איכותי וטכנולוגי ממוצרי החברות המתחרות, במקביל, פועלות החברות לפיתוח וחיזוק מערך השירות והתמיכה שמעניקות חברות הקבוצה ללקוחות ולמצבן כמובילות, כל אחת בתחומה.

6.16 **כושר ייצור**

כושר הייצור מוגבל בדרך כלל לגודל מתקני הייצור. ניתן להרחיב את כושר הייצור על דרך של השקעות שונות שיושקעו במפעלים ועל ידי הגדלת משמרות עובדי הייצור. הגדלת כושר הייצור מטופל אד הוק ועל פי צרכי החברות בתחום הפעילות בפועל. עומסי ייצור מנותבים מעת לעת, לייצור במיקור חוץ תחת מיתוג פרטי.

6.17 **רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים**

במסגרת פעילות החברות בתחום הפעילות, מפעילות חברות הקבוצה מפעלים ברחבי ישראל, חלקם מצויים על גבי קרקע ומבנים בבעלות הקבוצה ואת חלקם שוכרת הקבוצה מצדדי ג' ומרשות מקרקעי ישראל. כמו כן, במסגרת תחום הפעילות, מחזיקה הקבוצה במכונות וציוד המשמשים לייצור מגוון רב של מוצרים. בנוסף, לחברות הקבוצה בתחום הפעילות רכוש קבוע המשמש לפעילותן השוטפת כגון, ריהוט, ציוד משרדי וכלי רכב.

סך הרכוש הקבוע המשמש את חברות תחום הפעילות הסתכם ליום 31 בדצמבר 2020 לסך של כ- 120,560 אלפי ש"ח.

למועד דוח זה, משרדי אשטרום תעשיות ממוקמים ברח' שדרות גן רווה 13, יבנה.

6.18 **מחקר ופיתוח**

לחברות הקבוצה בתחום הפעילות פעילות מו"פ וחלקן אף משתתפות בתוכניות של המדען הראשי. כמו כן, חברות הקבוצה בתחום הפעילות מפעילות מעבדות חדשניות עם צוותים מקצועיים ומיטב הציוד למתן שרות לבדיקת חומרי בניה ושיטות בניה שנועדו לשרות רב שנים. לחברות הקבוצה בתחום הפעילות מחלקות טכניות הכוללות מהנדסים, הנדסאים, לבורנטים וטכנאים מקצועיים בעלי תארים מתקדמים, העוסקים בין היתר במחקר ופיתוח של מוצרים חדשים.

מובהר כי בכל פיתוחי המוצרים החדשים אין משום עלות או הוצאה מהותית לקבוצה.

6.19 נכסים לא מוחשיים

ביג"י הינה הבעלים של פטנט הרשום במשותף עם תרכובות ברום מקבוצת כי"ל בכל הקשור עם פולימר מיוחד מעכב בעירה FR. הפטנט רשום בארץ ובעולם. ביג"י בונד הנו סימן רשום.

6.19.1 להלן טבלה המפרטת את סימני המסחר הרשומים או שהוגשה בקשה לרישומם על שם החברה לבד או ביחד עם אחרים, בפנקס סימני המסחר:

שם סימן המסחר	סטטוס
בי. ג'י. בונד	רשום

להלן טבלה המפרטת את בקשות חברות הקבוצה בתחום הפעילות לרישום פטנטים נכון למועד דוח זה:

שם הפטנט	תיאור הפטנט	מס' הפטנט	מדינות בהן אושר	מועד הגשת הבקשה / מועד קדימות	מועד פקיעה צפוי של הפטנט
Brominated Polymers, and Fire Retardant Articles Comprising Them	פולימר המשמש כמעכב בעירה	0041791	ישראל, ארה"ב, יפן, סין, בלגיה, צרפת, גרמניה, איטליה ובריטניה	שנת 2011	מתחדש כל שנה

6.20 הון אנושי

להלן פירוט מצבת כוח האדם בקבוצה לפי תחום הפעילות ובהתאם למבנה הארגוני:

31.12.2019	31.12.2020	
38	39	ניהול ואדמיניסטרציה
36	32	כספים/חשבות בקרה וקשרי לקוחות
126	111	שיווק ומכירות
218	178	ייצור
23	29	ביקורת וטכנולוגים
441	389	סה"כ

הקישון במספר העובדים נבע בעיקר ממכירת פעילות "נתיבי נוי".

מנהל תחום התעשיות הינו מר ירון גולדמן.

6.21 חומרי גלם וספקים³¹

להלן יובא תיאור עיקרי של חומרי הגלם והספקים בהם משתמשות חברות הקבוצה:

31 לחברות הקבוצה בתחום הפעילות אין תלות בספקיה.

פעילות/חברה משתמשת	חומר גלם	ספק עיקרי	מקור עיקרי
ישראלבטון, אשקלית, בי. גי'	צמנט	הר טוב, נשר, סימנט	ישראל, טורקיה, יוון
ישראלבטון	אגרגטים	תאו"ס, הנסון	ישראל
ישראלבטון, בי. גי'	חול	כרייה	ישראל
ישראלבטון	מוספים לבטון	בי ג'י בונד, יבוא	ישראל
ישראלבטון	אפר כחם	חברת חשמל לישראל	ישראל
אשקלית	בלוקים	יבוא	תורכיה
בי.גי'	מונומרים	יבוא	מכל העולם
בי.גי'	סיליקון	יבוא	גרמניה
אשבונו	גבס/סטקו	אורבונד	קפריסין/יוון
נתיבי אדומית	ביטומן	ספקים שונים	בתי זיקוק בישראל

6.22 הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, לפעילות התעשיות, הון חוזר חיובי של כ- 107 מיליון ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 33 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 27 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	סה"כ (באלפי ש"ח)
נכסים שוטפים	285,513	ל.ר. 285,513
התחייבויות שוטפות	178,589	ל.ר. 178,589
עודף הנכסים השוטפים ההתחייבויות השוטפות	106,924	ל.ר. 106,924

6.23 מדיניות החזקת מלאי

מדיניות החזקת המלאי של חברות הקבוצה בתחום הפעילות הינה בהתאם לתחזית המכירות של המוצרים השונים, המבוססת על ניסיון העבר ותחזיות מכירות של הקבוצה, בהתאם לדרישות המגיעות מלקוחות חברות הקבוצה ובהתאם להזדמנויות עסקיות, אשר נקרות בדרכן של חברות הקבוצה, לרכוש היקף גדול יחסית של מוצרים בתנאים אטרקטיביים. טווח הפעילות לו מספיק מלאי המוצרים המוחזק על ידי חברות הקבוצה משתנה ממוצר למוצר. המוצרים המשווקים על ידי הקבוצה זמינים, על פי רוב, בכל ימות השנה ולהערכת הנהלת החברה, תוצאותיהן העסקיות של חברות הקבוצה בתחום הפעילות אינן מושפעות מזמינות עונתית של מוצרים מסוימים.

חברות הקבוצה בוחנות מדי רבעון את המלאי הקיים ברשותן ובמידת הצורך מבצעת הפרשות בספריהן באשר למלאי איטי, שלדעתן ישנו סיכוי לא יימכר או שיימכר במחיר נמוך ממחיר העלות.

6.24 מדיניות החזרת סחורות

על פי רוב, אין החזרת סחורות מלקוחות והנושא אינו מקובל בענף. מעת לעת ורק לאחר אישור מיוחד של הנהלת החברות בתחום הפעילות, מאפשרת הקבוצה ללקוחות ספציפיים להחזיר מוצרים אשר לא נצרכו על ידם, וזאת למרות שאין כל הסכם בין הצדדים בנוגע להחזרות אלו. רוב המוצרים המוחזרים לקבוצה נמכרים על ידה לאחר מכן ללא שווי מהותי במחיר.

6.24.1 מדיניות מתן אחריות למוצרים

כל מוצרי הקבוצה בתחום הפעילות עוברים בקרת איכות קפדנית לפני שהם עוזבים את מפעלי הקבוצה ולרובם קיימת תקופת אחריות כזו או אחרת אשר תוקפה מצוין על גבי אריזות המוצרים. חברות הקבוצה בתחום הפעילות מעניקות לרוב אחריות של עד חצי שנה למוצרים הנשמרים בתנאי אחסון נאותים ובאריזתם המקורית. הקבוצה אחראית למוצרים אך ורק באם השימוש בהם נעשה על פי תנאי האחריות והגדרות היצרן. לחברות הקבוצה בתחום הפעילות פוליסות ביטוח למוצרים וכי נכון למועד דוח זה, לחברות הקבוצה לא קיימות תביעות בהיקף משמעותי (אם בכלל) בכל הקשור לטיב המוצרים.

6.25 מדיניות אשראי

6.25.1 אשראי לקוחות

חברות הקבוצה בתחום הפעילות מוכרות בעיקר לשוק הבניה ולקבלנים. מדיניות האשראי של חברות הקבוצה בתחום הפעילות הינה לפי המדיניות הנהוגה בענף הבניה. תנאי התשלום על פי רוב הינם שוטף + 90. כל לקוח נבדק ע"י מחלקת פיקוח אשראי ונקבעים לו גובה האשראי והביטחונות שיימסרו לחברה הרלוונטית החל ממכירה במזומן, ערבות אישית ועוד. לשם קביעת רמת הסיכון, נעזרת הקבוצה באופן שוטף בחברות דירוג האשראי, לחברות הקבוצה תיק לקוחות שוטף ורמת הסיכון נבדקת על-ידם באופן שוטף ויום-יומי. יתרות אשראי לקוחות חברות תחום הפעילות בשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020, 31 דצמבר 2019 ו- 31 בדצמבר 2018, הינן 218,258 אלפי ש"ח, 205,180 אלפי ש"ח, ו- 203,889 אלפי ש"ח, בהתאמה.

6.25.2 אשראי ספקים

ספקי חברות הקבוצה ונותני השירותים בתחום הפעילות נוהגים לתת לחברות הקבוצה אשראי אשר לרוב הינו בתנאי תשלום של שוטף + 90, עם זאת, ישנם מספר ספקים ו/או נתוני שירותים הנותנים אשראי לחברות הקבוצה כדלקמן: כח אדם - שוטף + 30, נהגים - שוטף + 45. יתרות אשראי ספקים במאזן בשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020, 31 בדצמבר 2019 ו- 31 בדצמבר 2018, הינן 133,349 אלפי ש"ח, 112,055 אלפי ש"ח ו- 117,573 אלפי ש"ח בהתאמה.

6.25.3 חובות מסופקים וחובות אבודים

חברות הקבוצה בתחום הפעילות בוחנות באופן שוטף את טיב לקוחותיהן, על מנת לקבוע את סכום ההפרשה הדרושה לחובות מסופקים. להקטנת סך החובות האבודים נהוגות חברות הקבוצה לדרוש ביטחונות מלקוחותיהם. בנוסף, כעניין שבשגרה מתקשרות חברות הקבוצה עם חברות לאספקת מידע עסקי ומנהלת מעקב אחר פרסומים שליליים אודות לקוחותיהן או אינדיקציות אחרות המלמדות על קשיים כלכליים של לקוחותיהן. בשנת 2020 רשמו חברות הקבוצה בתחום הפעילות הוצאות בגין חובות מסופקים ואבודים בסך של כ- 1,507 אלפי ש"ח. בשנים 2019 ו- 2018 רשמו חברות הקבוצה בתחום הפעילות, הוצאות בגין חובות מסופקים ואבודים סך של כ- 1,575 אלפי ש"ח ו- 2,084 אלפי ש"ח בהתאמה.

6.26 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

פעילות הייצור של חברות הקבוצה בתחום הפעילות אשר מתבצעת בישראל, כפופה ומפוקחת על ידי הרשויות השונות האמונות על נושאי איכות הסביבה וביניהם המשרד להגנת הסביבה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.

מפעלי הקבוצה עובדים בתאום מלא עם גופי ניטור איכות הסביבה ועם נציבות המים על מנת לוודא ולהקפיד כי חברות הקבוצה עומדות בכל תנאי החוק בכל הקשור לנושאי איכות הסביבה.

חברות הקבוצה מיישמות תקנים בדבר פליטת מזהמים לאוויר אשר נחתמו בין המשרד להגנת הסביבה לבין התאחדות התעשיינים, תקנים אשר נקבעו במטרה להסדיר את תקני הפליטה ואת דרכי שיתוף הפעולה בין כל הגופים המקצועיים לטובת הקטנת פליטת מזהמי אוויר מהתעשייה.

6.27 דיון בגורמי סיכון

גורמי סיכון מאקרו כלכליים

א. האטה ומיתון במשק ואי וודאות כלכלית - הפעילות בתחום התעשיות מושפעת בעקיפין מהמצב הכלכלי השורר במדינות בהן פועלת הקבוצה, לרבות בישראל. האטה ומיתון ואי וודאות כלכלית במשק עלולים להביא בעקיפין לירידה בביקושים למוצרי החברות בתחום הפעילות, אשר עלולה לפגוע בהכנסות הקבוצה וברווחיותה. לפרטים בדבר השפעת נגיף הקורונה על פעילות המשק ראו סעיף 3 לעיל.

ב. המצב הביטחוני בארץ - להחרפת המצב הביטחוני בארץ עשויה להיות השפעה על פעילות חברות הקבוצה בתחום הפעילות, הבאה לידי ביטוי, בין השאר, בקיטון בהתחלות הבניה בארץ, במחסור בכוח אדם בתחומי פעילותה, במחסור בחומרי גלם ובהתייקרות עלות הביצוע.

ג. חשיפה לשינויים בשערי החליפין - תנודות בשערי החליפין של הדולר והאירו עלולות להשפיע על תוצאות חברות הקבוצה בתחום הפעילות, בעיקר עקב חשיפה אפשרית לעלייה במחירי חומרי הגלם והמוצרים המיובאים.

גורמי סיכון ענפיים

ד. זמינות חומרי גלם - שיבושים באספקת חומרי גלם שונים לרבות מוצרים מיובאים כתוצאה משביתה בנמלים, או מוצרים המיוצרים בארץ כתוצאה משביתה בתעשיות מסוימות.

ה. האטה כלכלית בענף הבניה - חלק נכבד ממכירות החברות בתחום הפעילות מיועד לענף הבניה. להאטה או צמיחה של ענף זה השפעה על תוצאות חברות הקבוצה בתחום הפעילות.

ו. אשראי ללקוחות ושותפים - חברות הקבוצה בתחום הפעילות מעניקות לעיתים ללקוחות אשראי שלעיתים אינו מובטח בביטחונות וחשוף לסיכון של אי פירעונו. כמו כן, עשויה להיווצר לקבוצה חשיפה בעסקאות משותפות בהן ערבה הקבוצה לחובות משותפים.

ז. אי עמידה בדרישות איכות - אי עמידה בתקנים ובדרישות האיכות (תכנון וביצוע) עלולה להוביל לפגיעה תדמיתית וכספית בקבוצה. כמו כן, ליקויים באיכות המוצרים לענף בניה המהווים חלק משמעותי מהכנסות תחום הפעילות, עלולים להשפיע על רווחיות הקבוצה.

ח. חשיפה לאי עמידה בתקני איכות סביבה - במסגרת פעילותה כפופות חברות הקבוצה בתחום הפעילות לדרישות תקני איכות והגנת הסביבה, כאשר במקרה של אי עמידה בהן חשופה הקבוצה לתביעות שעלולות להביא לפגיעה תדמיתית, ביטול רישיון העסק, לסגירת הפעילות המזהמת ולהפסדים כספיים.

להלן סיכום של גורמי הסיכון, מדורגים בקטגוריות לפי השפעתם, ככל שניתן לגבי כל גורם סיכון, לרעת הנהלת הקבוצה, על תחום הפעילות:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
גורמי סיכוני מאקרו כלכליים			
X			האטה ומיתון במשק ואי וודאות כלכלית
	X		המצב הביטחוני בארץ
	X		חשיפה לשינויים בשערי החליפין
גורמי סיכון ענפיים			
	X		זמינות חומרי גלם
X			האטה כלכלית בענף הבנייה
		X	אשראי ללקוחות ושותפים
	X		אי עמידה בדרישות איכות
		X	חשיפה לאי עמידה בתקני איכות סביבה

7. תחום קבלנות בניה ותשתיות בחו"ל³²

7.1 מידע כללי על תחום הפעילות³³

פעילות החברה בתחום קבלנות הבניה וקבלנות התשתיות בחו"ל כוללת בעיקר ביצוע עבודות תשתית הכוללות הקמת כבישים ומחלפים, גשרים, הקמת נמלי תעופה, הקמת מתקני טיהור שפכים, בניה למגורים וכן בניה לא למגורים (מבני משרדים, מבני תעשייה ומסחר, בתי מלון וקומפלקסי נופש, אצטדיונים, בתי חולים ועוד), וכן יצור אלמנטים טרומיים ומתועשים בעיקר לשימוש עצמי.

פעילות החברה בתחום קבלנות הבניה והתשתיות בחו"ל מרוכזת על ידי אשטרום אינטרנשיונל וחברות מאוחדות שלה. נכון למועד הדוח הפעילות מתרכזת בשלושה מוקדי פעילות:

(א) באזור אפריקה, כאשר נכון למועד דוח זה, הפעילות מבוצעת בזמביה.

(ב) במדינות מערב אפריקה (בהן החלה הפעילות לפני עשרות שנים) כאשר נכון למועד דוח זה, הפעילות מבוצעת בניגריה, אם כי באופן מזערי.

(ג) מרכז אמריקה, כאשר נכון למועד הדוח, הפעילות הינה בג'מייקה בה פועלת הקבוצה ברציפות מעל ארבעים שנה.

32 מובהר, כי בתחום פעילות זה, החברה רואה בפרויקט כפרויקט מהותי כל עוד הפרויקט עונה לאחת או יותר מהחלופות המפורטות להלן (ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה ובהתאם לחלקה היחסי בפרויקט): (א) יתרת ההכנסות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה לביצועו מהווה 10% או יותר מסך צבר ההזמנות של הקבוצה; (ב) סך ההכנסות שהוכר בגין הפרויקט בדוח התקופתי, היוו 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה, באותה שנה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יתכנו מקרים בהם תסווג החברה פרויקט כלשהו אשר אינו עומד ברף המהותיות הכמותי המפורט בפסקה זו וזאת בשל שיקולים איכותיים, כגון כניסה לפעילות באזור גיאוגרפי חדש ו/או פרויקט בעל חשיבות לאומית ו/או סיכונים יוצאי דופן.

יצוין, כי החברה שומרת לעצמה את הזכות לדווח ולתת גילוי על פי שיקול דעתה בין אם במסגרת דוח תקופתי ובין אם במסגרת דוח רבעוני או דיווח מיידי, אודות שיעורי הרווחיות הגולמית הצפויים של פרויקטים מהותיים אשר שיעורי הרווחיות הגולמית הצפויים באותם פרויקטים גבוהים משיעור הרווחיות הממוצע בתחום הפעילות (כפי שיהיה מעת לעת).

33 יובהר, כי הפרטים הכלולים בתיאור תחום פעילות זה, כוללים מידע צופה פני עתיד של החברה המבוסס על המידע והנתונים שבידי החברה במועד הדוח, ובכלל כך על פרסומים, סקירות ומחקרים פומביים וכן על הערכות הקבוצה במועד פרסום הדוח בנוגע למגמות בשוק ולהשפעתן על תחום הפעילות.

7.2 סקירה כללית לגבי המדינות העיקריות בהן פועלת הקבוצה בתחום הפעילות:

זמביה³⁴

כלכלת זמביה מבוססת בעיקר על משאבי הנחושת. המדינה הינה יצרנית הנחושת השנייה בגודלה באפריקה, ובשל כך, מושפעת מאוד ממחיר הנחושת בעולם. מבחינה מאקרו כלכלית, המדינה פועלת תחת חוב חיצוני גבוה שהולך וגדל, גירעון ממשלתי גבוה וכן סובלת מהתכווצות וירידה ברזבות המט"ח. הדבר הוביל בין היתר להורדת דירוג החוב מ-(B-) ל-(CCC-). בשנת 2020 רשמה המדינה שיעור צמיחה שלילי בשיעור של כ-4.8%³⁵.

בתחום הפוליטי, שודרת יציבות בשלטון באופן בו הנשיא מר אדגר לונגו נבחר בחודש אוגוסט 2016 לתקופת כהונה שנייה, לאחר שבחודש ינואר 2015 החליף את הנשיא הקודם מר מייקל סאטה, שנפטר במהלך תקופת כהונתו.

שער החליפין של המטבע המקומי, הקואצ'ה הזמביאנית, שהציג יציבות בשנים הקודמות אל מול הדולר האמריקאי נחלש בשיעור של כ-51%, ונסחר ברמה של כ-21.1 קואצ'ה לדולר.³⁶

הכלכלה הזמביאנית צמחה בשנת 2020 בשיעור שלילי של כ-4.8% (אינפלציה שנתית בשיעור ממוצע של כ-14.5%) וזאת לאחר צמיחה של 5.6% בשנת 2019 (עם אינפלציה שנתית בשיעור של 10.8%).

ניגריה³⁷

כלכלת ניגריה, הינה הגדולה ביותר במערב אפריקה והשלישית בגודלה באפריקה כולה, מבוססת בעיקר (כ-90%) על יצוא נפט וגז. החל משנת 2014 נפגעה ניגריה כמו יתר המדינות שהתוצר שלהן תלוי במחירי הנפט, מהירידה החדה של מחיר הנפט. המשך ירידת מחירי הנפט בשנים שלאחר מכן 2015-2019 המשיך להכביד על תקציב המדינה. במקביל לכך, רזרבות המט"ח של המדינה קטנו באופן ניכר. צניחת מחירי הנפט בעולם והתדרדרות חוסנה הכלכלי של ניגריה, יצרו מחד גיסא האטה משמעותית בתשלומים השוטפים ואף הקטנת היקפם של חלק מהפרויקטים ומאידך גיסא הביאו להקפאת

34 המידע המובא בסעיף זה לגבי כלכלת זמביה מבוסס על מידע שהתפרסם במקורות הבאים: אתר הבנק העולמי - worldbank.org.

35 המידע מובא בסעיף זה לגבי כלכלת זמביה מבוסס על מידע באתר www.knoema.com.

36 המידע המובא בסעיף זה לגבי שער המטבע של זמביה אל מול שער המטבע הדולר התפרסם במקור הבא ביום 31.12.2020 www.oamda.com.

37 המידע המובא בסעיף זה לגבי כלכלת ניגריה מבוסס על מידע שהתפרסם במקורות הבאים: אתר ה-Financial Times, אתר הבנק המרכזי של ניגריה בקישור: www.cenbank.org; אתר ה-Economist בקישור: www.economist.com; אתר קרן המטבע הבינלאומית בקישור: www.imf.org.

תקציבים הן לפרויקטים קיימים והן לפרויקטים חדשים. כתוצאה מכך, החל משנת 2015 נרשמה ירידה ניכרת בפעילות החברה. כמו כן, בשנת 2016 רשם המטבע המקומי פחות של כ- 60%, החל משנת 2017 ועד לתחילת שנת 2020, חלה התייצבות בשער החליפין, אולם החל ממרץ 2020 החלה היחלשות נוספת כך שבמהלך שנת 2020, המטבע הניגריאני נחלש בשיעור של כ-24% מול שער הדולר.

בשנת 2020 כמו גם בשנים 2019-2014 החברה לא זכתה בפרויקטים חדשים (הפרויקט המשמעותי אחרון בו זכתה החברה היה בשנת 2013). בשנת 2020 סך ההכנסות מפעילות עסקית הסתכם לכ- 1.3 מיליון דולר, לעומת סך של 1.8 מיליון דולר שנת 2019.

הכלכלה הניגרית צמחה בשנת 2020 בשיעור שלילי של כ- 4.3% (אינפלציה שנתית בשיעור של כ- 12.9%), זאת לעומת צמיחה של 4.1% בשנת 2019 (עם אינפלציה שנתית בשיעור של 12%).

³⁸ג'מייקה

כלכלת ג'מייקה, מבוססת בעיקר (כ- 60%) על תחום השירותים. החל משנת 2009 עקב המשבר הכלכלי העולמי, חלה ירידה ניכרת במקורות המט"ח של ג'מייקה. החל משנת 2010 ג'מייקה מצויה בפיקוח של קרן המטבע הבינלאומית לאחר שנוקקה לתמיכה בסך של כ- 1.27 מיליארד דולר ארה"ב וכן לתמיכה של הבנק העולמי והבנק לפיתוח אמריקה (Inter American Development Bank). יחד עם זאת, על אף השיפור הקל בדירוג העולמי של המדינה, היא עדיין נמצאת במצב כלכלי מאתגר והממשל עדיין מקצץ משמעותית בהוצאות ציבוריות אם כי, החל משנת 2018 מסתמנת התאוששות מסוימת, ומספר מכרזים לביצוע עבודות בנייה פורסמו פומבית.

הכלכלה הג'מייקנית צמחה בשנת 2020 בשיעור שלילי של כ- 8.6% (עם אינפלציה שנתית בשיעור של כ- 5.1%) וזאת לאחר צמיחה בשיעור של 4.6% בשנת 2019 (עם אינפלציה שנתית בשיעור של כ- 6.2%).

38 המידע המובא בסעיף זה לגבי כלכלת ג'מייקה מבוסס על מידע שהתפרסם במקורות הבאים: אתר הבנק המרכזי של ג'מייקה בקישור: www.boj.org.jm; הפורטל הכלכלי העולמי Index Mundi, בקישור: www.indexmundi.com; הפורטל הכלכלי העולמי Economy watch, בקישור: www.ecomoniwatch.com; אתר קרן המטבע הבינלאומית בקישור: www.imf.org.

פרמטרים מאקרו כלכליים:

לשנה שנסתיימה ביום			ניגריה
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
פרמטרים מאקרו כלכליים:			
136,534	143,369	137,204	תוצר מקומי גולמי (PPP) (במיליארדי ניירה ניגריאנית) ¹
0.1%	4.1%	-4.3%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP) ¹
723,736	731,986	705,415	תוצר מקומי גולמי לנפש (PPP) (בניירה ניגריאנית) ¹
-9.66%	3.1%	- 3.63%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי לנפש (PPP) ¹
16.5%	12.0%	12.9%	שעור אינפלציה ¹
B	B	B-	דרוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ²
0.0103	0.00947	0.00837	שע"ח מטבע מקומי ביחס לשקל ליום האחרון של השנה ³

מקור:

(1) אתר קרן המטבע העולמית www.imf.org, אתר הפורטל הכלכלי <http://knoema.com>, אתר חברת S&P, www.standardandpoors.com

(2) הפורטל הכלכלי עולמי www.tradingeconomics.com: Tradingeconomics, הנתונים נלקחו מאתר חברת הדירוג Standard & Poor's

(3) אתר Oanda: www.oanda.com

לשנה שנסתיימה ביום			ג'מייקה
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
פרמטרים מאקרו כלכליים:			
1,868	2,025	1,851	תוצר מקומי גולמי (PPP) (במיליארדי דולר ג'מייקני) ¹
5.35%	4.66%	- 8.6%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP) ¹
1,159,004	1,269,662	1,177,865	תוצר מקומי גולמי לנפש (PPP) (בדולר ג'מייקני) ¹
0.6%	2.31%	- 7.23%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי לנפש (PPP) ¹
2.4%	6.2%	5.1%	שעור אינפלציה ¹
B	B+	B+	דרוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ²
0.0296	0.0257	0.0228	שע"ח מטבע מקומי ביחס לשקל ליום האחרון של השנה ³

מקור:

- (1) אתר קרן המטבע העולמית www.imf.org, אתר הפורטל הכלכלי <http://knoema.com>
(2) הפורטל הכלכלי עולמי Tradingeconomics: www.tradingeconomics.com, הנתונים נלקחו מאתר חברת הדירוג Standard & Poor's
(3) אתר Oanda: www.oanda.com

לשנה שנסתיימה ביום			זמביה
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
פרמטרים מאקרו כלכליים:			
305	390	372	תוצר מקומי גולמי (PPP) (במיליארדי קואצ'ה זמביאנית) ¹
3.4%	5.6%	- 4.8%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP) ¹
47,582	50,207	47,014	תוצר מקומי גולמי לנפש (PPP) (בקואצ'ה זמביאנית) ¹

שיעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי לנפש (PPP) ¹	-6.3%	5.5%	2.2%
שעור אינפלציה ¹	14.5%	10.8%	6.6%
דרוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ²	CCC-	CCC+	B-
שע"ח מטבע מקומי ביחס לשקל ליום האחרון של השנה ³	1.15163	0.2474	0.3150

מקור:

(1) אתר קרן המטבע העולמית www.imf.org, אתר הפורטל הכלכלי <http://knoema.com>, אתר חברת S&P, www.standardandpoors.com

(2) הפורטל הכלכלי עולמי Tradingeconomics: www.tradingeconomics.com, הנתונים נלקחו מאתר חברת הדירוג Standard & Poor's

(3) אתר Oanda: www.oanda.com

7.3 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

קבלנות תשתיות, בניה למגורים ושלא למגורים – במרבית הפרויקטים של קבלנות תשתיות, בניה למגורים ושלא למגורים, פועלות חברות הקבוצה בתחום הפעילות כקבלן מבצע ראשי המעניק את שירותי הבניה עבור המזמין. פעילות קבלנות תשתיות, בניה למגורים ושלא למגורים מושפעת ברובה ממצב המשק במדינות הפעילות. הפעילות מתבססת ברובה המוחלט על פרויקטים ומכרזים ציבוריים המפורסמים ע"י הרשויות השונות במדינות הפעילות, ע"י חברות ממשלתיות, גופים ומשרדי ממשלה שונים ולפיכך, לממשלות במדינות הפעילות השפעה מכרעת על היקף פעילותה של הקבוצה בתחום הפעילות. יחד עם זאת, בשנים האחרונות, מתפתחת מגמה לביצוע פרויקטים באמצעות מכרזי PPP (Private Public Partnership). בתקופת הדו"ח ולמועד הדו"ח, עיקר פעילות החברה מתמקדת במכרזי ועבודות PPP הכוללות השגת מימון למזמין העבודה באמצעות מוסדות בנקאים בינלאומיים. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.9.1 בפרק זה.

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

פעילות הקבוצה בתחום הפעילות כפופה לדרישות החוק במדינות בהן מתבצעת הפעילות, ובכלל זה דיני התכנון והבניה, דיני המס ולתנאים וההגבלות שנקבעו במכרזים שפורסמו בקשר עם הפרויקטים המבוצעים על ידי הקבוצה. נכון למועד הדוח, מחזיקה הקבוצה והחברות הבנות תחת אשטרום אינטרנשיונל, בכל הרישיונות, ההיתרים והסיווגים הקבלניים הנדרשים לפעילותן ואלה עומדות בכל התנאים הנדרשים בהתאם לרישיונות אלו. לחברה לא ידוע על הוראות חקיקה רלוונטיות בתחום הפעילות בהן היא אינה עומדת ואשר יכולה להיות להן השפעה מהותית על מצב עסקיה.

7.5 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

ככלל, היקף הפעילות בתחום קבלנות, הבניה והתשתיות מושפע מפרמטרים כלכליים באזורים הגיאוגרפים בהם פועלת החברה הכוללים, בין היתר, תכניות ממשלתיות לפיתוח דרכי התחבורה, תכניות ממשלתיות לפיתוח אזורים חדשים, תכניות ממשלתיות לפיתוח ערים וישובים חדשים, תכניות ממשלתיות לפיתוח שכונות מגורים חדשות בערים וישובים קיימים, שיעור הצמיחה במשק הרלבנטי, שיעור האבטלה במשק הרלבנטי, רמות ביקושים ועלויות הביצוע של העבודות הקבלניות.

כאמור לעיל, עיקר פעילות הקבוצה בתחום הפעילות הינו במדינות מתפתחות. לרוב, מזמיני העבודה במדינות אלו הינם גורמי ממשל ושלטון. לכן, אחד השיקולים המרכזיים לגבי כניסה לפעילות במדינה חדשה ולגבי היקף הפרויקטים בה הוא מידת היציבות הפוליטית והמדינית בה. בהתאם לכך, היקפי הפעילות של הקבוצה בחו"ל משתנים בכל מדינה בהתאם למצבה הכלכלי והפוליטי.

הכנסות הקבוצה מהפעילות תלויות, בין היתר, בזמינות המימון על ידי גורמי מימון בינלאומיים ובתקציבים ממשלתיים בארצות הפעילות. עובדה זו משפיעה על כמות העבודות הקבלניות המוצעות לביצוע. נכונותם של מוסדות המימון להשתתף במימון פרויקטים בארצות הפעילות משתנה מתקופה לתקופה ונגזרת בין היתר מטיב הקשרים הפוליטיים של כל אחת מהמדינות, מנכונותן ליישם מדיניות כלכלית הזוכה לתמיכתם של מוסדות המימון הבינלאומיים (כדוגמת הבנק העולמי וגופי הסיוע והמימון של האיחוד האירופי), מאיתנות הפיננסית של אותן מדינות וכן מהיכולת העתידית שלהן לפרוע את התחייבויותן הפיננסיות.

7.6 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

לפרטים אודות גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות ראו סעיף 4.5 לעיל.

7.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

לפרטים אודות חסמי הכניסה והיציאה העיקריים לתחום הפעילות ראו סעיף 4.6 לעיל.

7.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

במדינות בהן פועלות חברות הקבוצה התחרות העיקרית הינה מצד חברות המשתייכות לקונצרנים בינלאומיים גדולים וכן מצד קבלנים מקומיים העוסקים בתחום. ניכר כי בשנים האחרונות, בעיקר במדינות אפריקה בהן פעילה הקבוצה, מתגברת התחרות מצידן של חברות סיניות.

להערכת החברה, יכולותיהן המקצועיות והניהוליות של חברות הקבוצה, אשר נצברו במשך שנות פעילות רבות בהן פועלות חברות הקבוצה בתחום הפעילות בהצלחה, סיווגן המקצועי של חברות הקבוצה, יחד עם כוח האדם המקצועי והאיכותי העומד לרשותן והיכולות הפיננסיות והכלכליות העומדות לרשות הקבוצה, הם הבסיס לפעילות בתחום

הפעילות ומאפשרים התמודדות עם תחרות בעת הגשת מועמדות למכרזים המהווים את מחסום הכניסה המרכזי לפעילות בתחום.

חלק השוק שלה בתחום הפעילות באזורים הגיאוגרפיים בהם היא פועלת בחו"ל אינו משמעותי.

זמביה

החברה פועלת בזמביה בפרויקטים מסוג PPP שכוללים גם תכנון והבאת חבילת מימון חיצוני למזמין העבודה. המתחרים בתחום הפעילות הינן חברות בנייה בינלאומיות ממדינות מערב אירופה וארה"ב וכן חברות סיניות שמגיעות עם כל שרשרת הערך בגיבוי הממשל הסיני. להערכת החברה, גישת נותני העבודה בזמביה הינה למסור את ביצוע הפרויקטים למספר חברות כדי להקטין את התלות בספק יחיד או במספר מועט של ספקים.

ניגריה

החברה נחשבת כקבלן בנייה ותשתיות בסדר גודל קטן בניגריה. כפועל יוצא, קיימת תחרות רבה מצד שחקנים מקומיים רבים בסדר גודל דומה והחברה מתקשה לזכות בפרויקטים בשנים האחרונות.

ג'מייקה

בתחום התשתיות קיימת תחרות גבוהה מצד חברות בינלאומיות גדולות כגון Vinci הצרפתית, China Harbour Engineering Company (CHEC) הסינית, ובתחום הבנייה קיימת תחרות גבוהה הן מצד חברות בינלאומיות כגון Kier האירית, וכן חברות מקומיות כגון: Sheercon, YP Seaton. יחד עם זאת, המוניטין והניסיון הרב שיש לקבוצה נוכח פעילותה במדינה למעלה מארבעים שנה, מקנה לחברה יתרון יחסי המאפשר זכייה בפרויקטים ממשלתיים הנדסיים מורכבים.

7.9 מוצרים ושירותים

השירותים והמוצרים העיקריים בתחום הפעילות כוללים את עבודות הקבלנות המפורטות להלן. הן עבודות קבלנות התשתית והן עבודות קבלנות הבניה למגורים ושלא למגורים מאופיינות במשך תקופות ביצוע ארוכות יחסית (מחזור תפעולי של כשנתיים עד ארבע שנים) כאשר הקבוצה מחויבת גם לאחריות ביחס לאיכות הביצוע וטיב העבודות כאמור לעיל. יחד עם זאת, קיימת הבחנה בין עבודות קבלנות תשתית ועבודות קבלנות בניה למגורים ושלא למגורים, הנעוצה, בין היתר, בשונות הקיימת בין הפרויקטים אותם מבצעת הקבוצה בכל אחד מסוגי העבודות הנ"ל, הרישיונות הדרושים לביצוע כל אחד מסוגי העבודות, היקפי הפרויקטים ויכולות התכנון, מאפייני מזמיני העבודה ומאפייני הלקוח הסופי.

7.9.1 שירותי קבלנות תשתית

פעילות זו כוללת ביצוע עבודות תשתית מגוונות בתחום תשתיות, תחבורה ותשתיות התעופה והמים כגון: סלילת כבישים הכוללת עבודות חישוף שטח, חפירות, הכנת תשתית ניקוז, תקשורת, תאורה וכדומה, הקמת גשרים, עבודות ימיות כגון שאיבת חול והקמת גשרים מעל נהרות, מחלפים, הקמת מסלולי המראה ונחיתה בשדות עבור נמלי תעופה וכן עבודות פיתוח סביבתי. עבודות בתחום תשתיות מים כגון: הקמת מערכות ניקוז וטיהור מי שפכים, מעברי מים, הנחת תשתיות צינורות ניקוז ומתקני שאיבה, עבודות דחיקת צינורות ניקוז.

נכון למועד הדוח, רוב עבודות התשתית שמבצעות חברות הקבוצה בתחום הפעילות מבוצעות על ידי חברות הקבוצה כקבלן מבצע ראשי, כאשר רק חלק קטן של העבודות מבוצע באמצעות קבלני משנה.

הפעילות בתחום קבלנות התשתית נעשית בעיקר עבור הסקטור הממשלתי או עבור יזמים פרטיים אשר זכו במכרזים שפורסמו על ידי הסקטור הממשלתי. בתקופת הדו"ח החברה התרכזה בעיקר במכרזי PPP (Partnership Public Private) הכוללים השגת מימון בינלאומי למזמין העבודה לשם ביצוע פרויקטים ציבוריים אשר למזמין העבודה אין את התקציב המידי לשם הוצאתם את הפועל, אלא באמצעות מימון עלות ההקמה ופריסת התשלום בגינה על פני מספר שנים.

7.9.2 שירותי קבלנות בניה למגורים

במסגרת שירותי קבלנות בניה למגורים, מספקות חברות הקבוצה העוסקות בתחום זה עבודות בנייה כקבלן מבצע בפרויקטים למגורים.

עבודות קבלנות הבניה מתבצעות תוך ביצוע עבודות בניה באתר הפרויקט הן תוך שימוש בשיטת בניה קונבנציונלית והן תוך שימוש בשיטת הבניה המתועשת. לפרטים נוספים אודות שיטת הבניה המתועשת ראו סעיף 4.8.2 לעיל. העבודות מבוצעות על ידי חברות הקבוצה המחזיקות ברישיונות הקבלניים ובהיתרים הנדרשים לביצוע העבודות השונות על פי הדין החל במדינה הרלוונטית. בחלק מהפרויקטים מעסיקה הקבוצה קבלני משנה לביצוע העבודות.

7.9.3 שירותי קבלנות בניה לא למגורים

כאמור לעיל, קבלנות הבניה שלא למגורים מאופיינת בעיקר ע"י הגשת הצעות לביצוע עבודות בעיקר עבור גופים ציבוריים לבניית מבני משרדים. עבודות קבלנות הבניה מתבצעות תוך פעולת בניה באתר הפרויקט וכן בשיטת הבניה המתועשת (כמתואר לעיל). העבודות מבוצעות על ידי חברות הקבוצה המחזיקות ברישיונות הקבלניים ובהיתרים הנדרשים לביצוע העבודות השונות על פי הדין החל במדינה הרלוונטית. בחלק מהפרויקטים מעסיקה הקבוצה קבלני משנה לביצוע העבודות.

- 7.10 במרבית הפרויקטים לבניה שלא למגורים, נוהגת הקבוצה לפעול בעצמה או באמצעות קבלני משנה מטעמה, כקבלן מבצע ראשי המעניק את שירותי הבנייה עבור המזמין.
- 7.11 לפרטים אודות מתן שירותי קבלנות כקבלן משנה והתקשרויות עם צדדים שלישיים קבלני משנה, ראו סעיף 4.9 לעיל.
- 7.12 הפעילות במדינות בהן פועלת הקבוצה מנוהלת באמצעות מוקדי פעילות המצויים במדינות, כאשר ביצוע העבודות במסגרת הפרויקטים נעשה על ידי חברות מקומיות, באמצעות עובדים מקומיים מארצות הפעילות, תחת ניהול ופיקוח של עובדים זרים, מרביתם ישראלים, המועסקים על ידי החברות המקומיות.
- 7.13 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים - בשנת 2020 לא היו ההכנסות הנובעות מקבוצת שירותים דומה, ששיעורן מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה (במאוחד).
- 7.14 להלן יובאו נתונים אודות הכנסות, רווח גולמי מצטבר ושיעור רווח גולמי מצטבר של הקבוצה בגין פרויקטים בתחום הפעילות שביצועם הושלם במהלך שנת 2020 ונתונים אודות פרויקטים אלה בשנת 2019 ו-2018, אשר נזקפו לדוח רווח והפסד:

לסוף שנת 2018			לסוף שנת 2019			לסוף שנת 2020			
שיעור רווח גולמי מצטבר ב- %	רווח גולמי מצטבר (באלפי ש"ח)	הכנסות מצטברות (באלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי מצטבר ב- %	רווח גולמי מצטבר (באלפי ש"ח)	הכנסות מצטברות (באלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי מצטבר ב- %	רווח גולמי מצטבר (באלפי ש"ח)	הכנסות מצטברות (באלפי ש"ח)	
38%	6,929	18,435	25%	10,703	43,508	26%	166,465	629,100	קבלנות תשתיות ובניה

7.15 להלן יובאו פרטים מצרפיים אודות פרויקטים של הקבוצה בתחום אשר **הינם בביצוע** נכון ליום 31 בדצמבר, 2020, ונתונים אודות פרויקטים אלה בשנת 2018 ו-2019. יובהר, כי הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לשנים 2018-2020.

סך המחזור לתקופה	מקדמות שהתקבלו ליום 31.12.2019	שיעור השלמה משוקלל			סה"כ הכנסות בפועל+צפויות	הכנסות צפויות	הכנסות מצטברות			מס' פרויקטים	
		2018	2019	2020			2018	2019	2020		
174,468	60,480	50%	72%	90%	492,111	48,484	828,389	984,748	443,627	6	קבלנות תשתיות ובניה
44,569	0	0%	0%	66%	74,038	25,316	0	0	48,722	2	קבלנות בנייה למגורים
219,038	60,480	50%	72%	87%	566,149	73,800	828,389	984,748	492,349	8	סה"כ

שיעור רווח גולמי מצטבר			סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל+צפוי ליום 31.12.2020	יתרת רווח גולמי	רווח גולמי מצטבר שהוכר			סה"כ עלויות בפועל+צפויות	עלויות צפויות ליום 31.12.20	עלויות שהוכרו במצטבר			
2018	2019	2020			2018	2019	2020			2018	2019	2020	
31%	28%	26%	129,792	12,421	257,444	276,582	117,371	362,319	36,063	570,944	708,166	326,256	קבלנות תשתיות ובניה
0%	0%	19%	14,425	5,180	0	0	9,245	59,613	20,136	0	0	39,477	קבלנות בנייה למגורים
31%	28%	26%	144,217	17,601	257,444	276,582	126,616	421,932	56,200	570,944	708,166	365,733	סה"כ

7.16 נכון ליום 31/12/2020, לא קיים פרויקט בסדר גודל מהותי.

יצוין, כי הערכות הקבוצה הכלולות בנתונים דלעיל בדבר הכנסות וכן בדבר היקף עלויות הפרויקטים ורווחיותם, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מתבסס על הערכות ההנהלה בהתאם לחוזי התקשרות קיימים של הקבוצה ונסמך על אומדנים והנחות של הקבוצה וניסיונה. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להיות שונות באופן מהותי בשל סיבות שונות ובכלל זה עיכוב בלוחות הזמנים מצד מזמיני העבודות או הרשויות, וכן הרחבות של הפרויקטים המבוצעים, שינויים במחירי התשלומים לרבות שינויים במחירי חומרי גלם, שכר עבודה או גורמים נוספים שאינם תלויים בקבוצה. עוד יצוין, כי בחלק מהפרויקטים סוכמו במסגרת הסכמי ההתקשרות לוחות זמנים ומועדי השלמה, אשר לעיתים מוקדמים או מתאחרים ביחס למועדי השלמת הפרויקטים בפועל. להערכת הקבוצה, לקבוצה חשיפה בגין פערים אלו למרות שהתמשכות העבודות נובעת במרבית המקרים מעיכובים שאינם נובעים ו/או קשורים לפעילות של הקבוצה.

7.17 לקוחות

מזמיני עבודות קבלנות התשתית בחו"ל הינם ברובם גופים ממשלתיים וציבוריים כמפורט לעיל.

בחלק מהמדינות בהן פועלות חברות הקבוצה בתחום הפעילות חלים שינויים גיאוגרפיים-פוליטיים וכלכליים, אשר משפיעים על יכולת התשלום של מזמיני העבודות, אשר כאמור הינם לרוב גופים ממשלתיים וציבוריים. בתקופות של תמורות שלטוניות והקפאות תקציבים, קיימים קשיים בגביית התמורה בגין ביצוע עבודות, בעיקר מקום בו מזמין העבודה הינו גוף כגון הממשלה ו/או מי מטעמה. עיכובים ופיגורים בתשלומים על ידי מזמיני עבודות הינם תופעות שכיחות שקיימות במדינות הפעילות, ולעיתים, חולפים מספר חודשים ממועד הגשת החשבונות ועד למועד פירעונם על ידי מזמין העבודה, בתקופה זו, בה חלה לעיתים שחיקה של חלק מהתמורה אשר כאמור לעיל, נקובה על פי רוב במטבע המקומי. יצוין, כי על אף עיכובים ופיגורים אלו בקבלת התמורה בגין העבודה, לרוב לא נוצרים חובות שאינם משולמים כלל. לעיתים, במקרים של עיכובים משמעותיים בקבלת תמורות, נוהגות חברות הקבוצה בתחום הפעילות, להפסיק או להאט את עבודות הביצוע וזאת עד לקבלת התמורות. להערכת הקבוצה לא קיימת לה חשיפה מהותית בגין פעולות אלו.

הקבוצה נוהגת לבקש ולקבל מקדמות בטרם תחילת ביצוע העבודות, זאת על מנת להתמודד עם סיכוני הגבייה ושחיקה המתוארים לעיל.

לחברות הקבוצה בתחום הפעילות אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על פעילות הקבוצה. יחד עם זאת, ממשלת זמביה מהווה לקוח עיקרי של הקבוצה בתחום הפעילות.

להלן יפורטו התפלגות הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות מלקוחות בעלי מאפיינים קבועים בתחום ושיעורם מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד), בכל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2018:

לשנה שנסתיימה ביום						סוג הלקוח
31.12.2018		31.12.2019		31.12.2020		
אחוז מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד)	הכנסות (באלפי ש"ח)	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד)	הכנסות (באלפי ש"ח)	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד)	הכנסות (באלפי ש"ח)	
9.2%	363,797	9.2%	450,470	5.8%	271,419	גופים ציבוריים
0	0	0	0	0	0	יזמים וקבלנים ראשיים
9.2%	363,797	9.2%	450,470	5.8%	271,419	סה"כ

לתיאור סוגי ההתקשרויות עם מזמיני עבודות בתחום הפעילות, ראו סעיף 4.15 (א'-ו') לעיל.

7.18 שיווק

רוב העבודות בתחום הפעילות מתקבלות על דרך של השתתפות וזכייה במכרזים ועל ידי לקיחת חלק כקבלני משנה בפרויקטים בסדרי גודל גדולים. ההחלטה של מזמיני העבודה בדבר מסירת העבודה לקבוצה מתבצעת בדרך של מכרז.

7.19 צבר הזמנות

צבר ההזמנות של הקבוצה בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר, 2020, מסתכם בסך של 181,649 אלפי ש"ח לעומת סך של 443,593 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2019 וכ- 764,569 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2018. צבר ההזמנות סמוך למועד הדוח הסתכם לכ- 159,014 אלפי ש"ח. "צבר הזמנות" משמעו הזמנות מחייבות שטרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים.

להלן נתונים בדבר פרויקטים בביצוע בשנים 2019 ו- 2020 (באלפי ש"ח):

יתרה ליום 31.12.2018	764,569
כניסת עבודות בשנת 2019	129,493
ביצוע עבודות בשנת 2019	450,470
יתרה ליום 31.12.2019	443,592
כניסת עבודות בשנת 2020	41,132
קיטון בעבודות בשנת 2020	31,657

ביצוע עבודות בשנת 2020	271,419
יתרה ליום 31.12.2020	181,649

(*) קיטון בצבר ההזמנות בטבלה לעיל נובע בעיקר משינויים בשערי החליפין של מטבע הדולר ארה"ב או מעבודות שהיקפן הוקטן על ידי מזמין העבודה.

להלן פילוח צבר ההזמנות לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה:

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	אלפי ש"ח
רבעון ראשון 2021	27,529
רבעון שני 2021	36,259
רבעון שלישי 2021	33,380
רבעון רביעי 2021	43,784
2022	15,386
2023 ואילך	25,309
סה"כ	181,649

7.20 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

לצורך פעילות הקבוצה בתחום קבלנות התשתית והבניה בחו"ל, מחזיקה הקבוצה בציוד מכני הנדסי (מנופים, מעמיסים, מכבשים, מחפרים, מפלסות, מגרסות, מפזרי אספלט, מכונות קידוח שונות ומפעלים ניידים), כלי רכב, ריהוט, מחשבים וציוד משרדי. בנוסף, שוכרת הקבוצה ציוד, כאשר הציוד הקיים איננו מספק את התפוקה הנדרשת בעתות שיא נקודתיות. עלויות רכישת הציוד, רכישת חלקי חילוף וכן הוצאות התפעול והתחזוקה של הציוד מהוות מרכיב גדול של עלות ביצוע העבודות. הציוד מנוצל באופן מקסימלי וכמות הציוד איננה מהווה מגבלה להרחבת הפעילות.

סך הרכוש הקבוע המשמש את חברות תחום הפעילות הסתכם ליום 31 בדצמבר, 2020, בסך של כ- 17 מיליון ש"ח.

7.21 הון אנושי

להלן פירוט מצבת כוח האדם בקבוצה לפי תחום הפעילות:

31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
10	10	8	ניהול ואדמיניסטרציה
14	13	12	כספים / חשבות, בקרה ורכש
10	21	12	הנדסה
139	115	82	תחזוקה ולוגיסטיקה
129	119	88	ביצוע
302	278	202	סה"כ

בכל אחת ממדינות בתחום הפעילות, קיימת הנהלה ומנהל מדינה אשר מקבלים את כל ההחלטות הניהוליות ואחראים על תחום הפעילות במדינה.

חלק מעובדי תחום הפעילות מועסקים ע"י הסכמי עבודה אישיים. חלק מהעובדים מתוגמלים, מעת לעת, על ידי בונוסים בהתאם להישגים ולמאמץ המושקע על ידם.

7.22 חומרי גלם וספקים

חומרי הגלם הנמצאים בשימוש עיקרי בפעילות קבלנות התשתית הינם: ביטומן, צמנט (מלט), אספלט, עפר, מוצרי פיתוח על קרקעיים, בטון, ברזל לסוגיו וצינורות פלדה, מעקות בטיחות, דלקים וכן צנרת תיעול ביוב ומים חומרי ריצוף וחיפוי ואביזרי בניה (צינורות, חומרי אינסטלציה וכיו"ב).

את רוב התקשרויות חברות הקבוצה בתחום הפעילות עם ספקים, מבצעת מחלקת הרכש והלוגיסטיקה האוטונומית של כל אחת מחברות הפעילות במדינות השונות.

ההתקשרות של חברות הקבוצה בתחום עם ספקים, מבוצעת בדרך כלל בדרך של קבלת הצעות מחיר, ניהול מו"מ והוצאת הזמנות הכפופות לשינויים בהתאם להסכמים בין החברות לבין הספקים. במסגרת התקשרויות אלו, נוהגת הקבוצה להסדיר את אחריותו של הספק למוצרים המסופקים על ידיו.

לחברות הקבוצה בתחום הפעילות אין תלות כלשהי במוצר מסוים או בספק חומר גלם או ציוד כלשהו ושיעור הרכישות מכל אחד מהספקים אינו מהותי.

במקרים מסוימים, החברה נוהגת להתקשר עם קבלני משנה לביצוע עבודות קבלנות. במסגרת התקשרויותיה עם קבלני משנה נוהגת הקבוצה לקבל בטוחות מתאימות (ערבויות בנקאיות, שטרות חוב או בטוחות אחרות), בנוסף להתחייבות אותה נוטל קבלן המשנה על עצמו כלפי הקבוצה לאחריות לנזקים שיבוצעו על ידו, ככל שיבוצעו, במסגרת עבודות בביצועו. התמורה משולמת לקבלני המשנה על בסיס שעות עבודה או על בסיס היקפי עבודה, לפי העניין. למועד הדוח לחברות הקבוצה בתחום הפעילות אין תלות בקבלן משנה כלשהו. למועד הדוח מחזיקה הקבוצה בכל הרישיונות והסיווגים הקבלניים הנדרשים לפעילותה, עם זאת נוהגות חברות הקבוצה בתחום הפעילות מעת לעת, להתקשר עם קבלנים, בעלי מקצועות, רישיונות וסיווגים ספציפיים, כגון קבלני מעליות, חשמל וכדומה בהתאם לצרכיה.

7.23 הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר, 2020, לפעילות קבלנות הבניה התשתיות בחו"ל, הון חוזר בסך של כ- 13 מיליון ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של 24 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2019 ולעומת הון חוזר שלילי בסך של כ- 88 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. ההון החוזר מורכב בעיקרו ממזומנים, פיקדונות, הכנסות לקבל בגין חוזה הקמה, יתרות חובה ומלאי, בקיזוז מקדמות מלקוחות, אשראי בנקאי, התחייבויות לספקים, קבלני משנה ונותני

שירותים, התחייבויות בגין עובדים והפרשות ויתרות חובה אחרות. הגידול בהון החוזר נובע בעיקר מקיטון ביתרות התחייבויות של מקדמות מנותני עבודה.

סה"כ (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	
56,943	33,491	90,433	נכסים שוטפים
44,026	46,405	90,432	התחייבויות שוטפות
12,917	(12,915)	1	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

7.24 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

(1) סיכונים סביבתיים

חברות הקבוצה הפועלות בתחום הפעילות חשופות לסיכונים סביבתיים העלולים להיגרם, בין היתר, מפגיעה בתוואי השטח הנוצרת בעת עבודות הקבלנות ומהצורך לבחון את המצב הסביבתי של הקרקעות וכן את ההשפעה הסביבתית של פרויקט מתוכנן על סביבתו. הסיכונים הנובעים מפעולות הבניה וההקמה של פרויקטים הינם, בין היתר, רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע, זיהום מקורות מים ותשתיות תת קרקעיות, חשיפה ו/או פגיעה בקברים, עתיקות ושמורות טבע, מטרדי ריח, אבק, הסתרת נוף וכיו"ב.

(2) השלכות מהותיות שיש להוראות הדין

במסגרת פעילות החברות בתחום הפעילות, פועלות חברות בקבוצה לצמצם ככל הניתן, פגיעה בטבע, איכות הסביבה ובתשתיות תת קרקעיות, וכן פועלות על פי הדין הרלוונטי במדינות הפעילות (בין היתר, כתנאי לקבלת היתרי בניה) לפינוי פסולת אל אתרי סילוק פסולת בנין בעלי היתר כדין, על פי רוב באמצעות קבלני פינוי. בדר"כ נושאים אלו מוסדרים במסגרת תכניות בנין עיר, היתרי הבניה והוראות של הרשויות המפקחות. בנוסף, במסגרת הבקשה להיתר בניה בחלק ממדינות הפעילות, מחויבות לעיתים הקבוצה לבצע בדיקות זיהום, גילוי עתיקות וכיו"ב. גילוי ממצאים מסוימים עלול לעכב את ביצוע העבודות ואף להביא להקפאת קטעים לפרקי זמן ממושכים עד לביטול הסיכון הסביבתי. במקרים מסוימים נדרשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה ודו"ח אקוסטי טרם תחילת הפעילות בפרויקט. לעתים, לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים נעזרת החברה ביועצים מקצועיים בתחומים הרלוונטיים.

7.25 דיון בגורמי סיכון

גורמי סיכון מאקרו כלכליים

א. האטה ומיתון במדינות תחום הפעילות ואי וודאות כלכלית - הפעילות בתחומי קבלנות הבניה והתשתיות מושפעת באופן ניכר מהמצב הכלכלי השורר במדינות בהן

פועלות הקבוצה בתחום הפעילות. האטה ומיתון ואי וודאות כלכלית במשק עלולים להביא לירידה בביקושים ובהזמנת עבודות, אשר עלולה לפגוע בהכנסות הקבוצה וברווחיותה. לפרטים בדבר השפעת נגיף הקורונה על פעילות המשק ראו סעיף 3 לעיל.

ב. המצב הביטחוני - להחרפת המצב הביטחוני בעולם, ובמדינות הפעילות של הקבוצה המתאפיינות כבעלות משטר לא יציב, עשויה להיות השפעה על פעילות הקבוצה, הבאה לידי ביטוי, בין השאר, במחסור בכוח אדם בתחומי פעילותה, במחסור בחומרי גלם ומכך בהתייקרות עלות ביצוע הפרויקטים ואף באי יכולתה לפעול במדינות הפעילות.

ג. אסונות טבע - ראו סעיף 4.24(ד) לעיל.

ד. שינויים בשוקי ההון בעולם ובארץ - הרעה בתנאי השוק עלולה להקשות על מציאת מקורות מימון לכשאלה יידרשו לקבוצה ולחברות המוחזקות על ידה, למימון פרויקטים מסוג PPP ופרויקטים מסוג DB (Design Built). בין היתר, הרעה או היתדרדרות רמת החוב של המדינות בה פועלת החברה, עלולה לגרום לעיכובים בתשלומים ו/או בפירעון התחייבויות של מזמין העבודה לגופים המלווים בפרויקטים מסוג PPP. עיכוב שכזה, עלול לגרור עיכוב בביצוע והתקדמות הפרויקטים וכן מימוש של חלק מהבטחונות שהחברה העמידה לטובת הגופים המלווים בעסקאות ה-PPP.

גורמי סיכון ענפיים

ה. זמינות כוח אדם - תחום קבלנות התשתית מחוץ לישראל מצוי באופן יחסי באתגר מתמיד ביכולות איתור, גיוס והכשרה של מנהלי תחומים ופרויקטים לעבודה במדינות הפעילות, בין היתר, עקב מחסור בכוח אדם מקצועי איכותי שמוכן לעבוד במדינות ובתנאים שהחברה פועלת.

כמו כן, בנוגע לפעילות הקבוצה בתחום קבלנות בניה ציבורית וקבלנות תשתיות בחו"ל, משקיעה הקבוצה משאבים רבים במטרה לשמר ולשפר את הרמה המקצועית בקרב מהנדסי הפרויקטים ומנהלי העבודה בפרויקטים, ובמקביל פועלת לגיוסם של מהנדסי פרויקטים ומנהלי עבודה ישראלים המהווים כוח מקצועי וניהולי איכותי.

ו. אי עמידה בדרישות איכות - ראו סעיף 4.24(י) לעיל.

ז. זכייה במכרזים והגדלת צבר הזמנות - ראו סעיף 4.24(יא) לעיל.

להלן סיכום של גורמי הסיכון, מדורגים בקטגוריות לפי השפעתם, ככל שניתן לגבי כל גורם סיכון, לדעת הנהלת הקבוצה, על תחום הפעילות:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
גורמי סיכונים מאקרו כלכליים			
X			האטה ומיתון במדינות תחום הפעילות ואי וודאות כלכלית
	X		המצב הביטחוני במדינות תחום הפעילות
	X		אסונות טבע
		X	שינויים בשווקי ההון בעולם ובארץ
גורמי סיכון ענפיים			
		X	זמינות כוח אדם
		X	אי עמידה בדרישות איכות
	X		זכייה במכרזים והגדלת צבר הזמנות

8. תחום יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל³⁹

8.1 מידע כללי על תחום הפעילות⁴⁰

ככלל, עיקר פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי בחו"ל, המתבצעת באמצעות אשטרום אינטרנשיונל, חברה בת בבעלות מלאה, מתבצעת על דרך של רכישת קרקעות, התקשרות עם רשויות מקומיות לשם קבלת הסכמי פיתוח ובניה (לרבות הסבת ייעוד הקרקע למגורים, ככל ונדרש), פיתוח התשתיות של המקרקעין ובכלל זה תשתיות מים וביוב, תחבורה, תקשורת וכדומה. על פי רוב נוהגת הקבוצה באחת משתי הדרכים הבאות: (א) מכירת המקרקעין, כמקרקעין מפותחים ומוכנים לבניה ללקוחות שונים העוסקים בתחום הייזום למגורים (ב) ייזום הפרויקטים למגורים בעצמן (בעיקר באמצעות קבלני משנה חיצוניים) החל משנת הפעילות החברה מבצעת את שיווקם ומכירתם של הפרויקטים בעיקר באמצעות עובדי החברה.

כמו כן, כאשר נקרת בפני הקבוצה הזדמנות עסקית, מממשת הקבוצה קרקעות לא מפותחות (להלן בסעיף 8 זה: "תחום הפעילות").

לטבלת פרמטרים כלכליים על ארה"ב (פלורידה וניו יורק) ופורטוגל ראו סעיף 8.11.2 להלן.

8.2 האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

עיקר פעילות הקבוצה בתחום הפעילות מתבצעת בארה"ב (פלורידה וניו יורק) בהן פועלת הקבוצה בעיקר באמצעות חברות בבעלותה או בבעלות משותפת שלה ושל שותפיה למיזמי הייזום למגורים, אשר מהווים נדבך חשוב בפעילות הקבוצה בתחום הפעילות ע"י שימוש במומחיות שצברו השותפים השונים אשר עיקר פעילותם הינה בארה"ב.

בנוסף פועלת הקבוצה, בייזום פרויקט למגורים בפורטוגל.

39 מובהר, כי בתחום פעילות זה, החברה רואה בפרויקט כפרויקט מהותי כל עוד הפרויקט עונה לאחת או יותר מהחלופות המפורטות להלן (ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה ובהתאם לחלקה היחסי בפרויקט): (א) הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט מהווה 5% או יותר מסך ההון העצמי כולל זכויות מיעוט; (ב) יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה לביצוע מהווה 5% או יותר מסך הכנסות התאגיד בשנת הדיווח (או בשנה שקדמה לה); (ג) יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט מהווה 5% או יותר מסך נכסי החברה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יתכנו מקרים בהם תסווג החברה פרויקט כלשהו אשר אינו עומד בדף המהותיות הכמותי המפורט בפסקה זו וזאת בשל שיקולים איכותיים, כגון כניסה לפעילות באזור גיאוגרפי חדש ו/או פרויקט בעל חשיבות לאומית ו/או סיכונים יוצאי דופן.

40 מובהר, כי הפרטים הכלולים בתיאור תחום פעילות זה, כוללים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, של החברה המבוסס על המידע והנתונים שבידי החברה בסמוך למועד הדוח, ובכלל כך על פרסומים, סקירות ומחקרים כומביים וכן על הערכות הקבוצה במועד פרסום הדוח בנוגע למגמות בשוק ולהשפעתן על תחום הפעילות.

נכון למועד הדוחיתרת המלאי שבו פועלת הקבוצה בתחום הייזום למגורים מונה סך של 1,842 מגרשים מפותחים המיועדים למכירה כמגרשים מפותחים ושל 374 יח"ד (חלק הקבוצה 321 יחידות) בארה"ב, וכן 217 יחידות דיור בגאיה שבפורטוגל.

8.3 סוגי פרויקטים

פעולות להסבת ייעודן למגורים והקמת יחידות דיור ומכירתן הן כקרקעות מפותחות והן כיחידות דיור.

בפרויקטים למגורים אותם יוזמת הקבוצה, נבנים בדרך כלל מספר גדול של בתים, אשר מוקמים בשלבים וזאת על מנת להקטין את הסיכונים שמגולמים בפרויקט וכן, על מנת לאפשר השבחה של מחירי המכירה בין שלב לשלב. בהתאם לכך, תחילתו של כל שלב בפרויקט תלויה בהתקדמות העבודות וקצב מכירות הבתים בשלב הקודם.

8.4 שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות

פעילות הנדל"ן היזמי של הקבוצה בחו"ל כפופה לרגולציה כמקובל בתחום פעילות מסוג זה, ובין היתר, דיני תכנון ובניה, דיני מקרקעין, דיני איכות הסביבה, רגולציה על הקמה ופיתוח נדל"ן, דינים במישור המוניציפאלי ועוד, והכל כמקובל במדינות השונות בהן פועלת הקבוצה ובהתאם לאזורים הגיאוגרפים השונים. ברוב המדינות, נדרשות חברות הקבוצה למתן אחריות ללקוחותיהן לביצוע תיקונים במקרים של ליקויי בניה. עם זאת, לרוב, אחריות זו מושטת על התחייבות קבלני הביצוע איתם מתקשרת הקבוצה לביצוע הפרויקטים השונים.

פעילות הקבוצה מושפעת מרגולציה ממשלתית ומוניציפאלית בכל מדינה בתחום הפעילות, הן לגבי ההתנהלות השוטפת של הפרויקט והן לגבי התאמות הנכסים ושינויי ייעודי קרקעות. יצוין, כי תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות במדינות השונות נמשך לעיתים זמן רב ועשוי להיות כרוך בהוצאות רבות.

למיטב ידיעת הקבוצה, חברות הקבוצה בתחום הפעילות, עומדות בדרישות החוק המהותיות החלות על הנכסים שבבעלותן ולקבוצה לא ידוע על הוראות חקיקה רלוונטיות בתחום שהיא אינה עומדת בהן ואשר יכולות להיות להן השפעה מהותית על מצב עסקיה.

יצוין, כי הקבוצה אינה יכולה להעריך את ההשלכות, ככל שתהיינה, על תחום הפעילות בשל אימוצם של חוקים ותקנות חדשים או תיקונים לחוקים ותקנות קיימים, על נכסי הקבוצה בתחום הפעילות בעתיד.

8.5 אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים

ברוב המקרים, הקבוצה מבצעת את עבודות הבניה של יחידות הדיור ו/או את עבודות הפיתוח של המקרקעין המיועדים למכירה (כשטחים מפותחים לבנייה) באמצעות קבלני משנה כאשר הניהול והפיקוח על העבודות נעשה ע"י הנהלת החברות בתחום הפעילות. לחברות הקבוצה בתחום הפעילות לא קיימת תלות בספקים.

8.6 סוגי שימושים במלאי הנמכר

כאמור לעיל, בתחום פעילות זה עוסקת הקבוצה בעיקר ברכישת קרקעות, השבחתן, פעולות להסבת ייעודן למגורים והקמת יחידות דיור ומכירתן הן כקרקעות מפותחות והן כיחידות דיור.

8.7 מדיניות מימון פרויקטים

בעסקאות אותן מנהלת הקבוצה, תמורת הממכר משולמת בדרך כלל בעסקת מזומן. הקבוצה נוהגת לממן את רכישת המקרקעין בעיקר באמצעות הון עצמי ומימון בנקאי. על פי רוב כנגד העמדת האשראי הבנקאי, משעבדת הקבוצה את נכסי המקרקעין שבגינם ניתן האשראי.

נכון למועד הדוח, המערכת הבנקאית פועלת, בכל הקשור לפרויקטים למגורים בשיטת פרויקט סגור. במקרה כזה, היזם פותח חשבון בנק המיוחד לפרויקט הספציפי בגינו ניתן האשראי ו/או ערבויות לרוכשי יחידות הדיור בפרויקט, אשר אליו מועברים כל התקבולים מהמכירות באותו פרויקט, וממנו יוצאים כל הכספים המיועדים להוצאות הפרויקט. במקרים אלה, משועבדים לרוב, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות לקבלת תקבולים מרוכשי הדירות. בדרך כלל, סך ההון העצמי הנדרש במסגרת הסכמי ליווי כאמור הינו בין 30% ל- 50% מסך העלויות הצפויות באותו שלב ממומן.

8.8 מוצרים ושירותים

8.8.1 מכירת קרקעות מפותחות לבנייה עצמית למגורים - למועד הדוח, תחום זה מהווה את פעילות הליבה של קבוצת אשטרום בתחום הפעילות והוא מורכב מאיתור קרקעות לא מפותחות בעלות פוטנציאל השבחה משמעותי. הקבוצה פועלת לשינוי ייעוד ו/או תכנון של הקרקעות, קבלת אישורים סטטוטוריים מהרשויות הרלבנטיות, קבלת היתרי בנייה לעבודות הפיתוח, ביצוע עבודות פיתוח ותשתיות, שיווק ומכירת הקרקעות כקרקעות מפותחות לבנייה עצמית ו/או בניית בתים למגורים ומכירתם בשוק החופשי. כאשר מכירת קרקעות מפותחות לבנייה עצמית מתבצעת בדרך כלל מול יזמים שרוכשים מספר קרקעות בכל עסקה. כאמור לעיל, כאשר נקרת בפני הקבוצה הזדמנות עסקית, ממשת הקבוצה קרקעות לא מפותחות שבבעלותה.

8.8.2 יזום יחידות דיור למגורים - בחלק ממדינות הפעילות (נכון למועד דוח זה - בארה"ב ופורטוגל) יוזמות חברות הקבוצה בתחום הפעילות פרויקטים של בניה למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שניתן ושיש צורך בכך). הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור. בפרויקטים של הקבוצה בארה"ב מקימה הקבוצה בתי מגורים פרטיים. מכירות בתים על ידי החברה נעשית בשני אופנים. האחד הינו באופן שהחברה מחזיקה במלאי מצומצם הכולל עשרות בודדות של בתים למכירה ומסירה מיידית. והשני הינו מכירת בית לפי דרישות הלקוח. תחילת מועד ההקמה של כל בית באופן הנ"ל נעשית רק במועד החתימה על הסכם מכירה מחייב עם רוכש

פוטנציאלי ולאחר סגירת מכלול אמצעי התשלום. מובהר, כי מועד תחילת הבניה, מחושב החל ממועד תחילת עבודות התכנון בפרויקט ומסתיים עם מסירת הבית.

8.9 תחרות

להערכת הקבוצה, השווקים במדינות בהן פועלות חברות הקבוצה בתחום הפעילות (בעיקר בארה"ב) מאופיינים בתחרות גבוהה עם רגישות גבוהה למחירי המכירה של בתים למגורים. בפעילות מסוג מכירת שטחים מפותחים לבנייה, התחרות הינה גבוהה ולהערכת הנהלת הקבוצה, כמות הגופים העוסקים בפעילות זו ברחבי ארה"ב הינה גדולה. עם זאת, היות ולחברה עתודות קרקע משמעותיות באזורים ספציפיים (כמפורט בסעיף 8.12 להלן), בהן הקבוצה מהווה מוכר משמעותי של שטחים מפותחים בעלי היתרים ואישורים לבנייה למגורים מהווה יתרון משמעותי בפעילות בתחום. כמו כן, הניסיון רב השנים והמוניטין שצברו חברות הקבוצה בתחום הפעילות, מאפשרים לחברה להתמודד בהצלחה בסביבה התחרותית. באשר לייזום יחידות דיור למגורים, להערכת הנהלת הקבוצה, חלקן של חברות הקבוצה העוסקות בתחום הייזום למגורים בארה"ב וביתר המדינות בהן פועלות חברות הקבוצה בתחום הפעילות הינו זניח.

8.10 השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

הקבוצה פועלת במדינות המתוארות לעיל ופעילותה חבה במס בהתאם למשטר המס החל בכל מדינה ומדינה.

8.11 תיאור מצרפי על תחום הפעילות

8.11.1 תמצית התוצאות

להלן תינתן תמצית כלכלית שתכלול את השנים שנסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 31 בדצמבר 2019 ו-31 בדצמבר 2018 את הנתונים הבאים:

לשנה שנסתיימה ביום (באלפי ש"ח)			פרמטר
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
92,508	106,844	148,724	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
2,651	4,729	16,048	רווח (הפסד) גולמי תחום הפעילות (מאוחד) ⁴¹
451,591	398,138	388,879	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

41 חלק התאגיד הינו 100%.

8.11.2 אזורים גיאוגרפיים:

להלן טבלת פרמטרים כלכליים על ארה"ב (פלורידה):

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
פרמטרים מאקרו כלכליים*:			
1,002,200	1,076,700	1,203,700	תוצר מקומי גולמי (מיליוני דולר ארה"ב)*
47,051	50,079	54,713	תוצר לנפש (דולר ארה"ב)
0.1%	0.9%	2.3%	שיעור צמיחת אוכלוסיה (%)*
2.4%	7.4%	11.8%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי (%)*
3.5%	6.4%	9.2%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (%)*
1.9%	2.3%	1.5%	שיעור אינפלציה (%)*
2.68%	1.92%	0.91%	רמת התשואה על אג"ח ממשלתי לטווח ארוך**
+AA	+AA	AAA	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך***
3.748	3.456	3.215	שע"ח מטבע מקומי ליום האחרון של התקופה/השנה****

* הנתונים נלקחו מהאתרים www.investing.com, www.usgovernmentspending.com

** הנתונים נלקחו מאתר www.marketwatch.com - התשואה המוצגת הינה לאג"ח ממשלתי עם אורך חיים של כ-10 שנים.

*** הנתונים נלקחו מאתר חברת הדירוג Standard & Poor's

**** הנתונים נלקחו מאתר בנק ישראל

להלן טבלת פרמטרים כלכליים על ארה"ב (ניו יורק):

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
פרמטרים מאקרו כלכליים:			
1,580,000	1,732,400	1,791,700	תוצר מקומי גולמי (מיליוני דולר ארה"ב)*
81,025	88,841	92,355	תוצר לנפש (דולר ארה"ב)
- 0.5%	0.0%	- 0.5%	שיעור צמיחת אוכלוסיה (%)*
1.5%	9.6%	3.4%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי (%)*
3.35%	9.60%	3.96%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (%)*
1.9%	2.3%	1.5%	שיעור אינפלציה (%)*
2.68%	1.92%	0.91%	רמת התשואה על אג"ח ממשלתי לטווח ארוך**
+AA	+AA	AAA	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך***
3.748	3.456	3.215	שע"ח מטבע מקומי ליום האחרון של התקופה/השנה**

* הנתונים נלקחו מאתר <http://knoema.com>, אתר הפורטל הכלכלי www.usgovernmentspending.com

** הנתונים נלקחו מאתר www.marketwatch.com - התשואה המוצגת הינה לאג"ח ממשלתי עם אורך חיים של כ-10 שנים. וכן מאתר www.federalreserve.gov, אתר בנק ישראל.

*** הנתונים נלקחו מאתר חברת הדירוג Standard & Poor's

**** הנתונים נלקחו מאתר בנק ישראל

להלן טבלת פרמטרים כלכליים על פורטוגל:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
פרמטרים מאקרו כלכליים*:			
207,960	217,883	180,733	תוצר מקומי גולמי (מיליוני אירו)*
24,398	25,636	23,789	תוצר לנפש (אירו)*
- 0.19%	- 0.15%	- 0.37%	שיעור צמיחת אוכלוסיה (%)*
9.15%	2.7%	- 9.3%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי (%)*
3.44%	5.08%	- 7.21%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (%)*
0.7%	0.4%	0.0%	שיעור אינפלציה (%)*
1.72%	0.46%	0.06%	רמת התשואה על אג"ח ממשלתי לטווח ארוך **
BBB-	BBB	BBB	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ***
4.2916	3.8782	3.9441	שע"ח מטבע מקומי ליום האחרון של התקופה/השנה ביחס לש"ח ****

* הנתונים נלקחו מאתר קרן המטבע העולמית www.imf.org, אתר הפורטל הכלכלי <http://knoema.com>

** הנתונים נלקחו מאתר European Central Bank – התשואה המוצגת הינה לאג"ח ממשלתי עם אורך חיים של כ-10 שנים.

*** הנתונים נלקחו מאתר חברת הדירוג Standard & Poor's

**** הנתונים נלקחו מאתר www.oanda.com

8.11.3 נתונים מצרפיים:

פרויקט נדל"ן יומי בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח:

סה"כ	פורטוגל (באלפי דולרים ארה"ב) פרויקטים למכירת יחידות דיור	פלורידה, ארה"ב (באלפי דולר ארה"ב) - פרויקטים למכירת מגרשים לבניה	חלק הקבוצה			
			פלורידה, ארה"ב (באלפי דולר ארה"ב) - פרויקטים למכירת יחידות דיור	ניו יורק, ארה"ב (באלפי דולר ארה"ב) - פרויקטים למכירת יחידות דיור	ניו ג'רסי ופנסילבניה, ארה"ב (באלפי דולר ארה"ב) - פרויקטים למכירת יחידות דיור	
4,868	240	3,821	589	163	55	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
99,944	9,034	64,768	18,999	5,484	1,659	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במאוחד) (במונחי עלות)
64,017	22,590	23,124	11,477	6,661	165	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (במאוחד)
203	24	108	53	11	7	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
2,426	217	1,842	236	96	35	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
29	0	0	29	0	0	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח(רק לגבי פרויקטים בהקמה)

8.11.4 צבר הכנסות ומקדמות (חלק הקבוצה)

להלן צבר ההכנסות הצפוי שיוכר בגין חוזי מכירה מחייבים:

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
(באלפי ש"ח)			
-	27,810	רבעון 1	שנת 2020
-	22,666	רבעון 2	
-	46,169	רבעון 3	
-	60,645	רבעון 4	
-	-	שנת 2021	
-	-	שנת 2022	
-	-	שנת 2023	
-	-	שנת 2024 ואילך	
	157,291	סה"כ	

8.11.5 ספקים וקבלני משנה

הקבוצה פועלת כקבלן ראשי בכל הפרויקטים בתחום הפעילות כמפורט בסעיף 8.12 להלן. יובהר כי הקבוצה מעסיקה קבלני משנה לביצוע עבודות מסויימות פרטניות באותם פרויקטים כדוגמת אינסטלציה, חשמל, נגרות וכיוב'. לרוב הסכמי ההתקשרות עם אותם קבלני משנה הינם הסכמי מסגרת ביחס לכל הבתים בפרויקטים עם תנאי התקשרות זהים. קבלני משנה אלו אינם קשורים לקבוצה ו/או לבעלי השליטה בה ולקבוצה אין כל תלות מיוחדת בהם. יצוין, כי היקף הרכישות מקבלני המשנה בשנת 2020 הינו זניח לקבוצה.

8.12 פרויקטים שאינם מהותיים מאד

א. פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים כללים על הפרויקט (*):

נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד)
(נתונים כספיים נקובים במטבע הפעילות הרלוונטי לכל פרויקט - אלפי דולר ארה"ב)

שם הפרויקט	מס' הערה	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום בניה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יחידות בפרויקט	סה"כ מ"ר ממוצע ליחידה	סה"כ יחידות שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			שיעור השלמה הנדסי ליום 31.12.20	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט ב- (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
									31.12.19	31.12.20	סמור למועד הדוח						
Stratford Farms	1	New York	2/2003	1/2004	12/2024	50%	163	250	-	56	45	107	44,405	37,744	88%	6,661	15%
Wantage	2	New Jersey	8/2003	1/2005	12/2024	100%	24	320	-	3	3	21	6,195	6,090	100%	105	2%
Woodland Lakes	3	Pennsylvania	4/2005	8/2005	12/2022	100%	31	150	-	17	10	14	3,010	2,950	100%	60	2%
Palm Coast / Toscana	4	Orlando, Florida	3/2005	1/2007	12/2024	100%	200	300	9	76	57	112	55,800	52,452	100%	3,348	6%
Chelsea Woods N-5	5	Orlando, Florida	7/2003	1/2005	12/2022	100%	86	400	-	84	84	2	1,200	960	100%	240	20%
Heritage Green N-11	6	Orlando, Florida	7/2003	1/2006	12/2022	100%	171	300	9	141	124	30	17,100	13,680	100%	3,420	20%
Hampton Landing N-30	7	Orlando, Florida	7/2003	1/2020	12/2023	100%	83	250	11	7	-	76	37,240	32,71	100%	4,469	12%
Oakhills Phase I (**)	8	Orlando, Florida	7/2003	1/2004	12/2021	100%	1,812	300	-	1,808	1,794	4	260	242	100%	18	7%
Oakhills Phase II (**)	9	Orlando, Florida	7/2003	1/2004	12/2024	100%	2,009	300	-	171	44	1,838	95,725	72,620	100%	23,105	24%
Douro Habitat	10	Gaia, Portugal	06/1996	4/2019	12/2024	95%	240	140	-	23	-	217	83,667	61,077	51%	22,590	27%

(*) בפרויקטים של הקבוצה בארה"ב מקימה הקבוצה בתי מגורים פרטיים. תחילת מועד ההקמה של בתי המגורים בפרויקטים נעשית רק במועד החתימה על הסכמי מכירה מחייבים עם רוכשים של בתי המגורים. מובהר, כי מועד תחילת הבניה, מחושב החל ממועד תחילת עבודות התכנון בפרויקט ומסתיים עם מסירת בית המגורים האחרון בפרויקט. שיעור ההשלמה ההנדסי מחושב כסך בתי המגורים שנחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים ליום 31 בדצמבר 2019, מתוך סך בתי המגורים הפוטנציאליים בפרויקט.

(**) בפרויקטים Oakhills Phase I, Oakhills Phase II-1, אשטרום אינטרנשיונל אינה מוכרת יחידות דיור אלא רק מגרשים מפותחים.

נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים נקובים במטבע הפעילות הרלוונטי לכל פרויקט)																		
שם הפרויקט	מס' הערה	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.20				עלויות צפויות שטרם הושקעו בפרויקט ליום 31.12.20 (*)	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT (בדולר ארה"ב):			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:			מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.19:			סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א) + (ב) + (ג)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר
		קרע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	אחרות		שנסיימה ביום 31.12.20	שנסיימה ביום 31.12.19	הכנסות שהוכרו:	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:		עלות של המלאי הבלתי מכור	צפי מהמלאי הבלתי מכור (*) (ג)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (בדולר ארה"ב)				
										יחידות סכומים חוזים: (ב)	מקדמות שנתקבלו (א)							
Stratford Farms	1	7,569	6,675	2,491	269	37,744	1,681	1,691	1,607	19,860	-	-	5,485	44,405	1,660	6,661	44,405	15%
Wantage	2	2,519	956	83	-	6,090	-	-	-	1,565	-	-	1,493	6,195	922	105	6,195	2%
Woodland Lakes	3	1,998	1,379	364	-	2,950	-	-	-	1,911	-	-	166	3,010	1,433	60	3,010	2%
Palm Coast / Toscana	4	22,901	27,906	1,717	3,958	52,452	2,419	2,263	1,972	37,392	-	-	12,427	55,800	1,500	3,348	55,800	6%
Chelsea Woods N-5	5	4,206	33,655	4,294	92	960	-	-	-	53,634	-	-	960	1,200	1,500	240	1,200	20%
Heritage Green N-11	6	14,405	60,875	1,306	869	13,680	2,318	2,175	1,896	86,529	-	-	4,984	17,100	1,900	3,420	17,100	20%
Hampton Landing N-30	7	851	730	7	-	32,771	2,180	-	-	21,636	-	-	1,588	37,240	1,960	4,469	37,240	12%
Oakhills Phase I (**)	8	26,689	45,074	17,599	-	242	-	-	-	101,561	-	-	242	260	65,000	18	260	7%
Oakhills Phase II (**)	9	51,142	2,289	5,005	-	72,620	-	72,990	-	9,406	-	-	58,154	95,725	52,081	23,105	95,725	24%
Gaia, Portugal (***)	10	7,928	7,121	289	652	61,077	-	3,859	-	8,926	-	-	9,034	83,667	3,240	22,590	83,667	27%

(*) לאור מורכבות הפעילות, חלוקת המוצרים בתחום הפעילות, והמצב המקורו כלכלי במדינות הפעילות, חישוב סה"כ יתרת העלויות הצפויות שטרם הושקעו וצפי ההכנסות מהמלאי הבלתי מכור, נעשה על בסיס תוכניות העבודה הרב שנתיות של הקבוצה. במסגרת הכנת תוכניות העבודה, הנהלת הקבוצה והנהלת החברות בתחום הפעילות קובעות יעדים ומחירים בהתאם לניסיון הקבוצה, למצב המשק הרלוונטי, למצב המקורו הכלכלי ועוד גורמים נוספים אשר להערכת הנהלת הקבוצה, הינם בעלי השפעה על הכנסות והוצאות החברות בתחום הפעילות.

(**) בפרויקט Oakhills Phase 1 החברה מוכרת מגרשים מפותחים. המחירים שמופיעים בכל אחת מהשנים הינם מחירי מכירה ממוצע למגרש מפותח.

(***) הסכומים הנקובים הינם במטבע אירו.

הערות (טבלאות פרויקטים בביצוע לעיל):

- (1) אשטרום אינטרנשיונל, באמצעות חברה בת בבעלות מלאה, מקימה יחד עם חברה פרטית של מיטב ידיעת החברה הינה בבעלות ובשליטת מר דן גירון⁴², (50% כ"א) (להלן בס"ק זה: "היזמים") פרויקט בעיר Poughkeepsie, Dutches, New York לבניית יחידות דיור. על המקרקעין של הפרויקט רשומה משכנתא לטובת תאגיד בנקאי כנגד הלואה ע"ס 1,258 אלפי דולר בריבית 4.75% המבוססת על ריבית הפריים בארה"ב, בתנאי Non-Recourse.
- (2) פרויקט בעיר Township of Wantage, Sussex County, New Jersey לבניית יחידות דיור. הפרויקט מבוצע ממקורות עצמיים.
- (3) פרויקט בעיר Woodland Lakes, Pike County, Pennsylvania לבניית יחידות דיור. הפרויקט מבוצע ממקורות עצמיים.
- (4) פרויקט בעיר Palm Coast, Flagler County, Florida. לקבוצה יתרת מלאי בבניה של 27 יחידות דיור מהם 24 נמכרו. וכן, 41 מגרשים מפותחים ומאושרים לבנייה ועוד 56 מגרשים לא מפותחים.
- (5) פרויקט Chelsea Woods בעיר Orlando, Florida לבניית יחידות דיור תחת המותג Providence.
- (6) פרויקט Heritage Green בעיר Orlando, Florida לבניית יחידות דיור תחת המותג Providence.
- (7) פרויקט Hampton Landing התחיל בשנת 2020, בעיר Orlando, Florida לבניית יחידות דיור תחת המותג Providence.
- (8) פרויקט Oakhills שלב א' כולל 1,812 מגרשים מפותחים להקמת יחידות דיור. הפרויקט כולל מועדון גולף שבו מגרש גולף תקני בעל 18 חורים, קאונטרי קלאב הכולל שלוש בריכות (שתיים חיצוניות, אחת מקורה) ומועדון כושר. כמו כן, בשטח הפרויקט נבנה בית ספר יסודי על ידי מדינת פלורידה. חברת הפרויקט השלימה את עבודות הפיתוח לכל המגרשים ובנוסף השלימה את סלילתם של הכבישים הראשיים בפרויקט, הנחת צנרת מים ביוב וניקוז, וכן את הקמת מועדון ומגרש גולף והקאונטרי קלאב כאמור לעיל. מועדון הגולף והקאונטרי קלאב פעילים מחודש מארס 2009 והם מיועדים למכירה. בנוסף כולל הפרויקט הקמת מרכז מסחרי המיועד למכירה בסכומים שאינם מהותיים לקבוצה. פעילות חברות פרוייקט Oakhills הינה ביצוע פעולות להשבחת הקרקע באמצעות הפשרת הקרקע ושינוי יעוד, ביצוע תכנון בניין עיר לאזור, השגת היתרי בנייה, ביצוע עבודות פיתוח של מערכות ראשיות וסלילת כבישים ראשיים, ביצוע עבודות פיתוח וחלוקה לשכונות ומגרשים, ביצוע עבודות פיתוח של המגרשים לרבות

42 אחיהם של גיל גירון (מנכ"ל הקבוצה ודירקטור בה) וכן דפנה לוי, הנמנים בעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים אודות מר דן גירון והסכמים של הקבוצה עמו, ראו תקנה 22 בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

מערכות חשמל, מים, ניקוז, ביוב, תקשורת, חימום וכיוצ"ב. לאחר סיום עבודת הפיתוח, אחת מהחברות בתחום הפעילות משווקת ומוכרת את המגרשים במקבצים לחברות בנייה מקומיות. בין לקוחות הקבוצה בפרויקט נמנות כמה מחברות הבנייה המובילות והגדולות בארה"ב. לעיתים חברות הקבוצה בתחום הפעילות רוכשות לעצמן מקבצי מגרשים ומשווקות זאת תחת המותג Providence כפי שתואר בהערות 7 ו-8 לעיל. קיימת הלוואה שיתרתה ע"ס 500 אלפי דולר שניתנה ממשקיעים פרטיים. הלוואה זו נושאת ריבית המבוססת על ריבית ליבור דולר ל-1 חודשים בתוספת 3.25%, בתנאי Recourse.

(9) פרויקט Oakhills שלב ב' כולל 2,009 מגרשים מפותחים (לאחר איחוד וחלוקה מחדש בכדי להגיע לתמהיל אופטימלי של דרישות השיווק) להקמת יחידות דיור. החברה סיימה את עבודות הפיתוח והלה בשיווק של שתי שכונות שכוללות יחד 387 מגרשים, כאשר שכונה אחת מיועדת למכירת בתים באופן עצמאי על ידי החברה עצמה (שכונת Hampton Landing - ראה הערה 7 לעיל). נכון למועד הדו"ח החברה כבר מסרה 171 מגרשיים בעלות ממוצעת למגרש בסך של 74 א' דולר.

(10) פרויקט Douro Habitat משווק תחת השם השיווקי Sao Paio Apartments. הפרויקט מוקם באמצעות חברת בת (95%) ביחד עם צד ג' שאינו קשור לקבוצה ואו לבעלי עניין בה המחזיק ביתרת ה-5%, על שטח של 44,897 מ"ר ליד העיר פורטו, באזור GAIA על גדות נהר ה-DOURO. הפרויקט הינו פרויקט מגורים יוקרתי שיכלול שמונה בניינים הכוללים 240 דירות⁴³. המימון בגין הקרקע בעסקה עומד ע"ס כ-3.25 מיליון אירו הנושאת ריבית בשיעור של 3.25% בתנאי Non-Recourse. ברבעון השני של שנת 2019 החברה החלה את בניית הבניין הראשון שכולל 30 דירות ו-550 מ"ר שטח מסחרי. נכון למועד הדו"ח מכרה החברה 23 מתוך 30 הדירות שבבניין הראשון. החברה צופה ברבעון השני של שנת 2021, את תחילת הבנייה והמכירות של שני בניינים נוספים שכוללים 46 דירות.

43 לפי התכנון הנוכחי ניתן לבנות 240 דירות, אולם החברה פועלת להגדלה מסוימת של מספר הדירות. התוספת אם תתקבל איננה גבוהה באופן מהותי.

ב. עתודות קרקע:

נתונים כלליים על הפרויקטים אלפי ש"ח (על בסיס מאוחד)														מספר הערה	שם עתודת הקרקע
זכויות בנייה בעתודת הקרקע					שטח עתודת הקרקע מ"ר	חלק התאגיד האפקטיבי בעתודת הקרקע (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					מועד רכישת עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע		
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (פילוח לפי שימושים)			מצב תכנוני נוכחי				עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.2020 (א)+(ב)+(ג) (ד)+	ירידת ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלויות מימון שהווננו לקרקע (ג)	עלויות תכנון פיתוח ואחרות שהווננו לקרקע (ב)	עלות מקורית של עתודת הקרקע (א)				
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד (#)	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד (#)											
-	300	130	300	130	65,000	50%	8,689			5,605	3,085	2000	New York	1	Rolling Meadows
-	300	175	300	175	87,500	50%	7,380			1,484	5,896	2004	New York	2	Summit Woods
-	70	36	70	36	6,720	100%	1,582				1,582	1963	ג'מייקה	3	Ensom Spanish Town

הערות (טבלת עתודות קרקע שלעיל):

- (11) אשטרום אינטרנשיונל, באמצעות חברה בת בבעלות מלאה, מתכננת להקים יחד עם חברה פרטית שלמיטב ידיעת החברה הינה בבעלות מר דן גירון (44% 50% כ"א), פרויקט בעיר Town of LaGrange, Dutchess County, New York לבניית יחידות דיור. חברת הפרויקט נמצאת בהליך של קבלת היתרי בנייה. הסכומים שצוינו לעיל מהווים את חלקה (50%) של החברה בעתודות הקרקע.
- (12) אשטרום אינטרנשיונל, באמצעות חברה בת בבעלות מלאה, מתכננת להקים יחד עם חברה פרטית שלמיטב ידיעת החברה הינה בבעלות מר דן גירון, פרויקט בעיר utchess County, New York Town of East Fishkill לבניית יחידות דיור. חברת הפרויקט נמצאת בהליך של קבלת היתרי בנייה. הסכומים שצוינו לעיל מהווים את חלקה (50%) של הקבוצה בעתודות הקרקע.
- (13) אשטרום אינטרנשיונל, באמצעות חברת בת בבעלות מלאה, מחזיקה בקרקע בשטח של 6,720 מ"ר בעיר Spanish town הסמוכה לעיר הבירה קינגסטון בג'מייקה. הקרקע נרכשה בשנת 1963 בעלות היסטורית של 525 אלפי דולר ארה"ב (מתורגם ממטבע דולר ג'מייקני). הקרקע הנ"ל שימשה במשך שנים ארוכות מפעל לייצור בטון של החברה בג'מייקה. לאחר שהחברה הבת העתיקה את המפעל לאזור אחר, הגישה החברה הבת בקשה לשינוי ייעוד של הקרקע לבניית 36 יחידות דיור. לאחר שהאישורים הרלבנטיים יתקבלו, בכוונת החברה הבת לבנות ולשווק את יחידות הדיור הנ"ל.

ג. מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

יצוין, כי לפרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות אין הסכמי ליווי אלא הלוואות כמפורט לעיל. כמו כן, הקבוצה הינה הקבלן המבצע בפרויקטים כמפורט בסעיף 8.12 א'- ג' לעיל.

ד. ניתוח רגישות לרווח הגולמי מכרויקטי נדל"ן יזמי בתכנון ובביצוע:

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר [ביחס לשינויים במחיר המכירה] (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10% במחירי המכירה	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה	
פרויקטים בהקמה:					
116,890	58,445	222,283	(58,445)	(116,890)	סה"כ פרויקטים בהקמה
פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):					
					סה"כ פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם) ⁴⁵
116,890	58,445	222,283	(58,445)	(116,890)	סה"כ ביצוע + תכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):

45 נכון למועד הדות, לא נמכרו יח"ד או הוחל בשיווק משמעותי של הפרויקט שבתכנון.

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר [ביחס לשינויים בתשומות הבנייה] (במטבע הפעילות) דולר ארה"ב					
השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה	
פרויקטים בביצוע:					
27,390	13,695	64,318	(13,695)	(27,390)	סה"כ פרויקטים בביצוע
פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):					
					סה"כ פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם)
27,390	13,695	64,318	(13,695)	(27,390)	סה"כ ביצוע + תכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):

8.13 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

לחברות הקבוצה בתחום הפעילות אין רכוש קבוע מהותי מעבר לנכסי הנדל"ן שלהן והוא כולל ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים וכיוצ"ב.

8.14 הון אנושי

להלן פירוט מצבת כוח האדם בתחום הפעילות בהתאם למבנה הארגוני:

31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
5	5	4	ניהול ואדמיניסטרציה
6	7	6	כספים/חשבות ובקרה
6	4	4	הנדסה
5	5	5	שיווק / פיתוח עסקי
22	21	19	סה"כ

לקבוצה, בכל אחת ממדינות בתחום הפעילות, הנהלה ומנכ"ל אשר מקבלים את כל ההחלטות הניהוליות ואחראים על תחום הפעילות במדינה. את חברות הקבוצה בתחום הפעילות בארה"ב, מנהל מר דן גירון.

עובדי הקבוצה בתחום הפעילות מועסקים ע"י הסכמי עבודה אישיים. חלק מהעובדים מתוגמלים, מעת לעת, על ידי בונוסים בהתאם להישגים ולמאמץ המושקע על ידם, כפי שמוצאת לנכון הנהלת הקבוצה.

8.15 סיכונים סביבתיים

לפרטים אודות השפעה אפשרית של סיכונים סביבתיים ראו סעיף 11.14 להלן.

נכון למועד הדוח ולמיטב ידיעת הקבוצה, חברות הקבוצה בתחום הפעילות עומדת בכל ההוראות ודרישות הדין המפורטים לעיל.

חברות הקבוצה בתחום הפעילות לא הפרישו סכומים כלשהם בגין איכות הסביבה.

8.16 הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, לפעילות הנדל"ן היזמי בחו"ל, הון חוזר חיובי של כ- 108 מיליון ש"ח לעומת הון חוזר חיובי של כ- 129 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. הגידול בהון החוזר נובע בעיקר מהפשרת קרקעות למכירה בארה"ב, שסוגו מקרקעות לזמן ארוך לנכסים שוטפים.

סה"כ (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	הסכום שנוכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	
157,090	82,414	239,504	נכסים שוטפים
49,118	--	49,118	התחייבויות שוטפות
107,972	82,414	190,386	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

8.17 מגורים גאוגרפיים

לפרטים, ראו ביאור 29 בדוחות הכספיים.

8.18 דיון בגורמי סיכון

סיכוני מאקרו

א. מיתון במשק והאטה כלכלית בעולם - פעילות הנדל"ן היזמי בחו"ל בכלל ושל הקבוצה בפרט, הושפעה מאז הרבעון הרביעי של שנת 2008 מהמשבר העולמי במדינות בהן פועלת הקבוצה, באופן שהתבטא בין היתר בהאטה בצמיחה ובירידה חדה בביקושים בשוק הדירות והבתים למגורים. להתמשכות המיתון במדינות הפעילות תיתכן השפעה שלילית של תוצאותיה של הקבוצה.

ב. שינויים רגולטוריים - הוראות של רגולטורים והקשחה במדיניות הבנקים למתן אשראי לרוכשי דירות ובתים למגורים הינה בעלת קשר והשפעה ישירה על רמת הביקושים ועל היקף המכירות של הקבוצה. הגבלת היכולת ליתן משכנתאות צפויה לגרום לירידה בביקוש לדירות מגורים וכתוצאה מכך עלולה לגרום לצמצום בפעילות חברות הקבוצה בתחום הפעילות.

סיכונים ענפיים

ג. עליית הריבית על המשכנתאות לרכישת דירות - גידול בריבית האמורה והקשחה במדיניות הבנקים באשר לגובה ההון העצמי והביטחונות הנדרשים מרוכשי דירות, עשויים להשפיע על הביקוש לדירות וכתוצאה מכך יושפעו לרעה תוצאות חברות הקבוצה בתחום הפעילות.

ד. שינוי במדד תשומות הבניה - עליה במדד תשומות הבניה עשויה להשפיע על מחירי הבניה ועל ייקור עבודות הבניה.

ה. מדיניות ממשלות בעניין ענף הנדל"ן - למדיניות הממשלות במדינות הפעילות בנושאים הקשורים בענף הנדל"ן לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, קצב הליכי התכנון והרישוי של פרויקטים, שינויים בשיעורי המיסים החלים על מוכרי קרקעות ומוכרי דירות יד שנייה ועל רוכשי דירות חדשות, משפיעה על

ההיצע והביקוש לקרקעות ולדירות מגורים וכתוצאה מכך על עסקי הקבוצה בתחום הפעילות.

ו. זמינות כוח אדם לבניה - זמינות עובדים משפיעה על יכולתם של קבלני הביצוע בפרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות לעמוד בלוחות הזמנים שהתחייבו כלפי חברות הקבוצה.

ז. זמינות חומרי גלם - שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות וכד' עשוי לגרום להפסקה חלקית/מלאה של התקדמות בבניה של קבלנים בפרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות.

ח. שינויים בשיעור מיסים מוניציפאליים - עליית של תעריפי היטלי פיתוח ושל מיסים מוניציפאליים ומדינתיים, עשויה לגרום לירידה ברווחיות של הפרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות.

סיכוני מימון

ט. חשיפה לשערי מט"ח - מרבית תוצאות הפעילות של תחום הפעילות הינם במט"ח ככלל, ובדולר ארה"ב בפרט. הנתונים הכספיים של חברות הקבוצה בתחום הפעילות הפועלות במדינות השונות מתורגמים לשקלים כך שנכסים והתחייבויות מתורגמים לפי שער הסגירה לכל תאריך מאזן. הכנסות והוצאות מתורגמים לפי שערי חליפים ממוצעים בהן התהוו אותן הכנסות ובמקרה של עסקאות מהותיות, לפי שערי חליפין במועדי אותן עסקאות. לאור האמור, לתנודות בשערי מט"ח ובעיקר של דולר ארה"ב, השפעה ישירה על נכסי הקבוצה בתחום הפעילות, התחייבויותיהן של חברות הקבוצה בתחום הפעילות, הונן העצמי ותוצאות תחום הפעילות.

י. חשיפה לשינויי ריבית - לשינויים בשערי ריבית במדינות השונות בהן פעילה הקבוצה בתחום הפעילות תיתכן השפעה על מקורות המימון ויכולת החזרי החובות של חברות הקוצב בתחום הפעילות ומכך תיתכן השפעה על תוצאותיהן העסקיות של חברות הקבוצה בתחום הפעילות. אולם, לנוכח העובדה שמרבית חובותיהן של חברות הקבוצה בתחום הפעילות הינן בריבית קבועה, השפעתם של שינויים בשערי ריבית הינה מוגבלת.

יא. תלות במקורות מימון - פעילות הקבוצה בתחום הפעילות ממומנת, בין היתר, מגיוסי חוב. פגיעה ביכולת הגיוס של חברות הקבוצה, עלולה להגביל את פעילותן באופן מהותי. תוצאותיהן העסקיות של חברות הקבוצה בתחום הפעילות תלויות ביכולתן לגייס בעתיד הלוואות או הון בתנאים מתאימים לקבוצה. יכולת המימון של חברות תחום הפעילות עלולה להיות מושפעת לרעה מחוסר זמינות או מחסור במקורות מימון חיצוניים ומשינויים בתנאי המימון הקיימים.

להלן סיכום של גורמי הסיכון, מדורגים בקטגוריות לפי השפעתם, ככל שניתן לגבי כל גורם סיכון, לדעת הנהלת הקבוצה, על תחום הפעילות:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום פעילות			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
גורמי סיכונים מאקרו כלכליים			
X			מיתון במשק והאטה כלכלית בעולם
		X	שינויים רגולטוריים
גורמי סיכון ענפיים			
	X		עליית הריבית על המשכנתאות
	X		שינויים במדד תשומות הבניה
	X		מדיניות ממשלות בענף הנדל"ן
	X		זמינות כח אדם לבניה
	X		זמינות חומרי גלם
		X	שינויים בשיעור מיסים מוניציפאליים
סיכונים מימון			
	X		חשיפה לשערי מט"ח
	X		חשיפה לשינויי ריבית
	X		תלות במקורות מימון

9. תחום נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל⁴⁶

9.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה במזרח אירופה, מתבצעת ע"י אשטרום אינטרנשיונל וחברות מוחזקות שלה, המחזיקות בנדל"ן להשקעה, ברומניה וסרביה, הכוללים מרכזי מסחר, מלון, חניון, מבני משרדים ותעסוקה, וכן מבני תעשייה המיועדים בעיקר להשכרה. כחלק מפעילות זו, מספקת הקבוצה גם שירותי ניהול לחלק מנכסיה.

לחברות הקבוצה בתחום הפעילות מגוון שוכרים, גדולים וקטנים מתחום המסחר, תעשיות עתירות ידע ותעשיות רגילות, הכל בהתאם לסוג הנכס ומיקומו.

כמו כן, החברה בוחנת כניסה לפעילות באזורים גיאוגרפיים נוספים בתחום הפעילות.

מצב המשק בגוש האירו

חברות הקבוצה העוסקות בתחום הפעילות, חשופות לשינויים במצב המשקים בגוש האירו בכלל וענף הנדל"ן בפרט. שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במדינות הפעילות הם בין הגורמים המשפיעים על היקפי הביקוש לשטחי השכרה.

סיכוני מחיר

על-פי רוב, מדיניות הקבוצה בתחום פעילות זה הינה לרכוש ולהקים מבני משרדים, מסחר ונדל"ן מניב אחר והכל במידה וקיימים שוכרים איכותיים, המבקשים לשכור את הנכסים לתקופות ארוכות. באופן זה מצמצמת הקבוצה את חשיפתה לתנודות במחירי ההשכרה של הנכסים. במקרים רבים הקבוצה פועלת יחד עם שותפים ובכך מצמצמת את חשיפתה לירידת מחירי שכירות כמו גם לפינוי שטחים על ידי שוכרים עקב קשיים כלכליים ואחרים.

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

חברות הקבוצה בתחום הפעילות, פועלות בתחום הנדל"ן להשקעה במדינות שונות בעלות מערכות חוקים שונות. בכל מדינה בהן פועלות חברות הקבוצה בתחום הפעילות, עליהן לעמוד בדרישות החוקים השונים לרכישת קרקעות, להחזקה והשכרה של נכסים.

46 מובהר, כי בתחום פעילות זה, רואה החברה בנכס כנכס מהותי כל עוד הסכום בו מוצג הנכס מהווה 5% או יותר מסך נכסי התאגיד. במידה ולאחר בדיקה כאמור עדיין אין לפחות חמישה נכסים מהותיים, החברה תחשיב נכסים נוספים כמהותיים אף אם אלה לא עמדו בקריטריון לעיל. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יתכנו מקרים בהם תסווג החברה פרויקט כלשהו אשר אינו עומד ברף המהותיות הכמותי המפורט בפסקה זו וזאת בשל שיקולים איכותיים, כגון כניסה לפעילות באזור גיאוגרפי חדש ו/או פרויקט בעל חשיבות לאומית ו/או סיכונים יוצאי דופן.

בנוסף, לחקיקה בתחום מיסוי מקרקעין והמיסוי העירוני במדינות השונות, השפעה על פעילותן של חברות הקבוצה בתחום הפעילות.

9.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

שנת 2020 אופיינה כשנה מאתגרת מאוד נוכח המצב הפנדמי שנוצר בעקבות התפשטות נגיף הקורונה (כמתואר בסעיף 3 לעיל). החברה נאלצה לתת הנחות משמעותיות ללקוחות ודיירים רבים שסבלו מירידה משמעותית בפעילות העסקית. הדבר קיבל ביטוי הן בירידה ברווחיות השוטפת והן בירידת ערך נכסי הנדל"ן להשקעה. בשלב זה הצפי הינו שמצבה המשק בגוש האירו הינו יתחיל להתייצב במהלך שנת 2021, אם כי יש מספר גורמים היכולים להרע את המצב כגון המשך ההאטה בקצב ההתאוששות ולפיכך קיים קושי לחזות את מלוא היקף ההשפעות הישירות והעקיפות של האירועים בעולם על תחום הנדל"ן המניב והקבוצה מבצעת בחינה מתמדת של השלכותיהם האפשריות.

בנוסף, ביום 03/07/2020 התקשרה החברה הסכם מותנה למכירת הנכס של השוק המקורה בבולגריה תמורת 17.1 מ' אירו. סגירה סופיית של ההסכם צפויה להתבצע ברבעון השני של שנת 2021. בהתאם לכך, הנכס איננו מסווג עוד כנדל"ן להשקעה, אלא כנכס שמיועד למימוש.

9.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

לפרטים אודות גורמי ההצלחה העיקריים בתחום ראו סעיף 10.4 להלן בשינויים המחויבים.

9.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

לפרטים אודות חסמי הכניסה והיציאה בתחום ראו סעיף 10.5 להלן בשינויים המחויבים.

9.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם

שוק הנכסים המניבים בחו"ל

שוק הנדל"ן להשקעה בחו"ל מתאפיין ברמת תחרות גבוהה ביותר, הן מצד חברות נדל"ן הפועלות באזורים הגיאוגרפים בהם פועלת החברה בתחום הפעילות והן מצד בעלי נכסי נדל"ן להשקעה באזורים בהם ממוקמים נכסי חברות הקבוצה בתחום הפעילות. הביקוש לנכסים מניבים מושפע ממספר גורמים שהעיקריים מביניהם הם אלו המפורטים להלן:

המיקום הגיאוגרפי של הנכסים, ההיצע של נכסים דומים באותו אזור, הביקוש לנכסים דומים באותו אזור, גובה דמי השכירות ודמי הניהול והאחזקה; רמת ואיכות הבניה של הנכסים ורמת שירותי האחזקה והניהול באותם נכסים כמו גם ניסיון ומוניטין של החברה המשכירה.

מתחרים משמעותיים

על מתחריה העיקריים של הקבוצה בתחום הפעילות נכללות חברות גדולות ובעלי נכסים העוסקים בפעילות דומה לתחום הפעילות ואשר להם נכסים בפריסה גיאוגרפית רחבה במדינות השונות בהן פועלת הקבוצה.

התמודדות הקבוצה בתחרות

חברות הקבוצה מתמודדות עם התחרות בתחום הפעילות תודות לאיזור האטרקטיבי בו ממוקמים הנכסים, ניהול איכותי של נכסים תוך הקפדה על רמת נכסים ותחזוקה גבוהה והנהלה מקומית ובעלת ניסיון.

להלן הסיבות העיקריות לכך:

א. האסטרטגיה של הקבוצה הייתה ועודנה הסתכלות לטווח ארוך. הקבוצה משתדלת להתקשר עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית גבוהה ולתקופות שכירות ממושכות.

ב. הקבוצה פועלת בתחום השכרת הנכסים המניבים זה שנים רבות. במהלך שנים אלו טיפחה הקבוצה מוניטין כאחת החברות האמינות והיציבות בתחום.

ג. פיזור גאוגרפי של הנכסים.

ד. איכות נכסי הקבוצה ושירותי הניהול והאחזקה הניתנים לשוכרים.

ה. איתנותה הפיננסית של הקבוצה, כמו גם המוניטין שצברה הקבוצה, אפשרו לקבוצה לשמור על איכות שטחיה המניבים ועל רמת השירותים אותם היא מספקת. הקבוצה מתמודדת עם השחיקה במוסר התשלומים במשק באמצעות הידוק הגביה, שיפור מהירות הגביה והפעלת אמצעי אכיפה אפקטיביים.

9.7 תמצית תוצאות תחום הפעילות

9.7.1 להלן תמצית תוצאות ניתוח תחום הנדל"ן המניב, עבור השנים 2018, 2019 ו-2017 (באלפי ש"ח):

31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	פרמטר
61,239	66,727	38,971	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
321	495	15,813 **	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)
40,920	44,005	21,821	רווחי גולמי מתחום הפעילות (מאוחד)
37,900	38,638	16,945 **	סה"כ NOI (מאוחד)
36,807	37,285	15,853 **	סה"כ NOI (חלק הקבוצה)

* הנתונים בטבלה לעיל אינם כוללים את הנכסים בהקמה כמתואר בסעיף 9.8.12 להלן.

** הנתונים המוצגים אינם כוללים את הנכס בבולגריה שהחל משנת 2020 מוצג כנכס שמיועד למכירה.

9.7.2 להלן פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים עיקריים בהם פועלת הקבוצה בתחום הפעילות:

רומניה			לשנה שנסתיימה ביום
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
פרמטרים מאקרו כלכליים:			
973,819	1,015,693	926,016	תוצר מקומי גולמי (מיליוני לאו) ¹
103,427	107,588	102,519	תוצר לנפש (לאו) ¹
- 0.6%	- 0.6%	- 0.6%	שיעור צמיחת אוכלוסיה (%) ¹
13.01%	4.30%	- 8.8%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי (%) ¹
10.78%	2.67%	- 4.8%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (%) ¹
3.3%	4.0%	2.9%	שיעור אינפלציה (%) ¹
4.84%	4.50%	2.98%	רמת התשואה על אג"ח ממשלתי לטווח ארוך ²
BBB-	BBB-	BBB-	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ³
0.8634	0.8076	0.8100	שע"ח מטבע מקומי ליום האחרון של התקופה/השנה ביחס לש"ח ⁴

1. הנתונים נלקחו מאתר הפורטל הכלכלי <http://knoema.com> - www.tradineconomics.com
<http://countrysimeters.info/>

2. הנתונים נלקחו מאתר [Tradingeconomics.com](http://www.tradingeconomics.com) - התשואה המוצגת הינה לאג"ח ממשלתי עם אורך חיים של כ-10 שנים

3. הנתונים נלקחו מאתר חברת הדירוג Standard & Poor's.

4. הנתונים נלקחו מאתר www.oanda.com.

סרביה			לשנה שנסתיימה ביום
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
פרמטרים מאקרו כלכליים:			
4,192,231	4,468,915	4,357,192	תוצר מקומי גולמי (מיליוני דיןר סרבי) ¹
1,601,493	1,726,709	1,714,695	תוצר לנפש (דינר סרבי) ¹
- 0.5%	- 0.6%	- 0.5%	שיעור צמיחת אוכלוסיה (%) ¹
3.5%	4.8%	- 2.5%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי (%) ¹
2.7%	2.9%	- 0.7%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (%) ¹
1.9%	1.9%	1.5%	שיעור אינפלציה (%) ¹
4.2%	2.93%	2.71%	רמת התשואה על אג"ח ממשלתי לטווח ארוך ²
BB	BB+	BB+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ³
0.03622	0.0328	0.0343	שע"ח מטבע מקומי ליום האחרון של התקופה/השנה ביחס לש"ח ⁴

1. הנתונים נלקחו מאתר הפורטל הכלכלי <http://knoema.com> - www.tradineconomics.com
<http://countrysimeters.info/en/Bulgaria>

2. הנתונים נלקחו מאתר [Serbia Ministry of Finance](http://www.srbia.gov.rs) - התשואה המוצגת הינה לאג"ח ממשלתי לתקופה של 14 שנים.

3. הנתונים נלקחו מאתר חברת הדירוג Standard & Poor's.

4. הנתונים נלקחו מאתר www.oanda.com.

9.8 פילוחים ברמת תחום הפעילות בכללותו

9.8.1 להלן פילוח שטחי הנדל"ן המניב של הקבוצה בתחום הפעילות לפי אזורים ושימושים לשנים 2019 ו-2020:

ליום 31 בדצמבר 2020							אזורים
אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ (מ"ר)	חניונים	מבני תעשייה	מבני משרדים ותעסוקה	קניונים ומרכזי מסחר	שימושים	
16%	10,832	-	3,515	6,926	391	במאוחד	רומניה
13%	8,314	-	2,461	5,541	313	חלק הקבוצה	
84%	58,024	21,991	-	7,793	28,240	במאוחד	סרביה
87%	58,024	21,991	-	7,793	28,240	חלק הקבוצה	
100%	68,856	21,991	3,515	14,719	28,631	במאוחד	סה"כ
100%	66,338	21,991	2,461	13,334	28,553	חלק הקבוצה	
	100%	32%	5%	21%	42%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%	33%	4%	20%	43%	חלק הקבוצה	

ליום 31 בדצמבר 2020							אזורים
אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ (מ"ר)	חניונים	מבני תעשייה	מבני משרדים ותעסוקה	קניונים ומרכזי מסחר	שימושים	
5%	3,956	-	-	-	3,956	במאוחד	בולגריה
5%	3,560	-	-	-	3,560	חלק הקבוצה	
15%	10,832	-	3,515	6,926	391	במאוחד	רומניה
12%	8,314	-	2,461	5,541	313	חלק הקבוצה	
80%	58,024	21,991	-	7,793	28,240	במאוחד	סרביה
83%	58,024	21,991	-	7,793	28,240	חלק הקבוצה	
100%	72,812	21,991	3,515	14,719	32,587	במאוחד	סה"כ
100%	69,899	21,991	2,461	13,334	32,113	חלק הקבוצה	
	100%	30%	5%	20%	45%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%	31%	4%	19%	46%	חלק הקבוצה	

ליום 31 בדצמבר 2019							
אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ (מ"ר)	חניונים	מבני תעשייה	מבני משרדים ותעסוקה	קניונים ומרכזי מסחר	שימושים	אזורים
						במ"ר	
5%	3,956	-	-	-	3,956	במאוחד	בולגריה
5%	3,560	-	-	-	3,560	חלק הקבוצה	(אלפי לב)
15%	10,832	-	3,515	6,926	391	במאוחד	רומניה
12%	8,314	-	2,461	5,541	313	חלק הקבוצה	(אלפי לאו)
80%	58,024	21,991	-	7,793	28,240	במאוחד	סרביה
83%	58,024	21,991	-	7,793	28,240	חלק הקבוצה	(אלפי ש"ח)
100%	72,812	21,991	3,515	14,719	32,587	במאוחד	סה"כ
100%	69,899	21,991	2,461	13,334	32,113	חלק הקבוצה	
	100%	30%	5%	20%	45%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%	31%	4%	19%	46%	חלק הקבוצה	

9.8.2 להלן פילוח שווי הנדל"ן המניב של הקבוצה בתחום הפעילות לפי אזורים ושימושים לשנים 2019 ו-2020:

ליום 31 בדצמבר 2020							
אזורים	שימושים	קניונים ומרכזי מסחר	מבני משרדים ותעסוקה	מבני תעשייה	חניונים	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך שווי הנכסים
בכל אזור לפי מטבע הפעילות							
רומניה (אלפי לאו)	במאוחד	2,927	60,999	8,445	-	58,666	13%
	חלק הקבוצה	2,342	48,799	5,912	-	46,276	10%
סרביה (אלפי דינר סרבי)	במאוחד	7,289,972	3,057,085	-	1,652,002	403,256	87%
	חלק הקבוצה	7,289,972	3,057,085	-	1,652,002	403,256	90%
סה"כ (אלפי ש"ח)	במאוחד	247,369	152,188	6,846	55,519	461,923	100%
	חלק הקבוצה	246,895	142,299	4,792	55,519	449,505	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	54%	33%	1%	12%	100%	
	חלק הקבוצה	55%	32%	1%	12%	100%	

ליום 31 בדצמבר 2019							
אזורים	שימושים	קניונים ומרכזי מסחר	מבני משרדים ותעסוקה	מבני תעשייה	חניונים	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך שווי הנכסים
בכל אזור לפי מטבע הפעילות							
בולגריה	במאוחד	1,541	-	-	-	3,145	13%
(אלפי לב)	חלק הקבוצה	1,387	-	-	-	2,830	12%
רומניה	במאוחד	262	4,973	624	-	4,927	11%
(אלפי לאו)	חלק הקבוצה	209	3,978	436	-	3,889	9%
סרביה	במאוחד	502,071	278,842	-	121,676	30,566	76%
(אלפי דינר סרבי)	חלק הקבוצה	502,071	278,842	-	121,676	30,566	79%
סה"כ (אלפי ש"ח)	במאוחד	20,367	13,625	524	4,121	38,638	100%
	חלק הקבוצה	20,009	12,789	367	4,121	37,285	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	53%	35%	1%	11%	100%	
	חלק הקבוצה	54%	34%	1%	11%	100%	

9.8.3 להלן פילוח ה-NOI של הנדל"ן המניב של הקבוצה בתחום הפעילות לפי אזורים ושימושים לשנים 2018, 2019 ו-2020.

ליום 31 בדצמבר 2020							
אזורים	שימושים	קניונים ומרכזי מסחר	מבני משרדים ותעסוקה	מבני תעשייה	חניונים	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך NOI של הנכסים
בכל אזור לפי מטבע הפעילות							
רומניה	במאוחד	289	5,498	624	-	5,202	31%
(אלפי לאו)	חלק הקבוצה	231	4,398	436	-	4,111	26%
סרביה	במאוחד	282,994	(17,366)	-	86,287	11,743	69%
(אלפי דינר סרבי)	חלק הקבוצה	282,994	(17,366)	-	86,287	11,743	74%
סה"כ (אלפי ש"ח)	במאוחד	9,678	3,880	508	2,879	16,945	100%
	חלק הקבוצה	9,631	2,988	356	2,879	15,853	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	57%	23%	3%	17%	100%	
	חלק הקבוצה	61%	19%	2%	18%	100%	

ליום 31 בדצמבר 2019							
אחוז מסך של NOI הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	חניונים	מבני תעשייה	מבני משרדים ותעסוקה	קניונים ומרכזי מסחר	שימושים	אזורים
8%	3,145	-	-	-	1,541	במאוחד	בולגריה (אלפי לב)
8%	2,830	-	-	-	1,387	חלק הקבוצה	
13%	4,927	-	624	4,973	262	במאוחד	רומניה (אלפי לאו)
10%	3,889	-	436	3,978	209	חלק הקבוצה	
79%	30,566	121,676	-	278,842	502,071	במאוחד	סרביה (אלפי דינר סרבי)
82%	30,566	121,676	-	278,842	502,071	חלק הקבוצה	
100%	38,638	4,121	524	13,625	20,367	במאוחד	סה"כ (אלפי ש"ח)
100%	37,285	4,121	367	12,789	20,009	חלק הקבוצה	
	100%	11%	1%	35%	53%	במאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים
	100%	11%	1%	34%	54%	חלק הקבוצה	

ליום 31 בדצמבר 2018							
אחוז מסך של NOI הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	חניונים	מבני תעשייה	מבני משרדים ותעסוקה	קניונים ומרכזי מסחר	שימושים	אזורים
8%	3,066	-	-	-	1,412	במאוחד	בולגריה (אלפי לב)
7%	2,760	-	-	-	1,271	חלק הקבוצה	
10%	3,675	-	568	3,286	173	במאוחד	רומניה (אלפי לאו)
8%	2,888	-	298	2,628	138	חלק הקבוצה	
82%	31,159	82,167	-	60,174	726,322	במאוחד	סרביה (אלפי דינר סרבי)
85%	31,159	82,167	-	60,174	726,322	חלק הקבוצה	
100%	37,900	2,947	519	5,157	29,277	במאוחד	סה"כ (אלפי ש"ח)
100%	36,807	2,947	298	4,557	28,939	חלק הקבוצה	
	100%	8%	1%	14%	77%	במאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים
	100%	8%	1%	12%	79%	חלק הקבוצה	

9.8.4 להלן פילוח רווחי והפסדי שיערוך של הנדל"ן המניב של הקבוצה בתחום הפעילות לפי
אזורים ושימושים לשנים 2019 ו-2018.

ליום 31 בדצמבר 2020							
אחוז מסך שערך הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	חניונים	מבני תעשייה	מבני משרדים ותעסוקה	קניונים ומרכזי מסחר	שימושים	אזורים
2%	(269)	-	106	(437)	-	במאוחד	רומניה (אלפי לאו)
1%	(224)	-	74	(350)	-	חלק הקבוצה	
98%	(15,542)	-	-	-	(465,777)	במאוחד	סרביה (אלפי דינר סרבי)
99%	(15,542)	-	-	-	(465,777)	חלק הקבוצה	
100%	(15,813)	-	86	(357)	(15,542)	במאוחד	סה"כ (אלפי ש"ח)
100%	(15,766)	-	60	(284)	(15,542)	חלק הקבוצה	
	100%	-	0%	2%	98%	במאוחד	אחוז מסך שערך של הנכסים
	100%	-	0%	2%	98%	חלק הקבוצה	

ליום 31 בדצמבר 2019							
אחוז מסך שערור הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	חניונים	מבני תעשייה	מבני משרדים ותעסוקה	קניונים ומרכזי מסחר	שימושים	אזורים
0%	-	-	-	-	-	במאוחד	בולגריה (אלפי לב)
0%	-	-	-	-	-	חלק הקבוצה	
645%	3,190	-	1,544	2,249	-	במאוחד	רומניה (אלפי לאו)
(894%)	2,422	-	1,081	1,799	-	חלק הקבוצה	
(544%)	(2,693)	-	-	-	(79,527)	במאוחד	סרביה (אלפי דינר סרבי)
994%	(2,693)	-	-	-	(79,527)	חלק הקבוצה	
100%	495	-	1,299	1,890	(2,693)	במאוחד	סה"כ (אלפי ש"ח)
100%	(271)	-	909	1,513	(2,693)	חלק הקבוצה	
	100%	-	262%	382%	(544%)	במאוחד	אחוז מסך שערור של הנכסים
	100%	-	(335%)	(558%)	994%	חלק הקבוצה	

ליום 31 בדצמבר 2018							
אחוז מסך שערוך מסך הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	חניונים	מבני תעשייה	מבני משרדים ותעסוקה	קניונים ומרכזי מסחר	שימושים	אזורים
0%	-	-	-	-	-	במאוחד	בולגריה (אלפי לב)
0%	-	-	-	-	-	חלק הקבוצה	
(256%)	(821)	-	(289)	(610)	-	במאוחד	רומניה (אלפי לאו)
(123%)	(631)	-	(203)	(488)	-	חלק הקבוצה	
356%	1,142	-	-	-	31,835	במאוחד	סרביה (אלפי דינר סרבי)
223%	1,142	-	-	-	31,835	חלק הקבוצה	
100%	321	-	(264)	(557)	1,142	במאוחד	סה"כ (אלפי ש"ח)
100%	511	-	(185)	(446)	1,142	חלק הקבוצה	
	100%	-	(82%)	(174%)	356%	במאוחד	אחוז מסך שערוך של הנכסים
	100%	-	(36%)	(87%)	223%	חלק הקבוצה	

9.8.5 להלן פילוח דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים לשנים 2019 ו-2020 במטבע הפעילות:

שימושים		קניונים ומרכזי מסחר		מבני משרדים ותעסוקה		מבני תעשייה			
לשנה שנסתיימה ביום									
אזורים		31.12.2020		31.12.2019		31.12.2020		31.12.2019	
בולגריה (לב)						-		-	
רומניה (לאו)		155		149		63		66	
סרביה (דינר סרבי)		3,293		3,308		-		-	

9.8.7 להלן פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים:

שימושים			קניונים ומרכזי מסחר			מבני משרדים ותעסוקה			מבני תעשייה		
אזורים	ליום	לשנת	לשנת	ליום	לשנת	לשנת	ליום	לשנת	ליום	לשנת	לשנת
	31/12/20	2020	2019		31/12/20	2020	2019		31/12/20	2020	2019
רומניה	100%	100%	87%	100%	100%	100%	87%	100%	100%	100%	91%
סרביה	94%	94%	95%								

9.8.8 להלן פילוח של מספר הנכסים המניבים של הקבוצה בתחום הפעילות לפי אזורים ושימושים בשנים 2019 ו-2020:

שימושים		קניונים ומרכזי מסחר		מבני משרדים ותעסוקה/מלון		מבני תעשייה וחניונים	
לשנה שנסתיימה ביום							
אזורים		31.12.2020		31.12.2019		31.12.2020	
רומניה *		1		1		1	
סרביה **		1		1		1	
סה"כ נכסים מניבים:		3		3		2	

9.8.10 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

בהנחה אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחה מימוש תקופת אופציות שוכרים (*)				תקופת ההכרה בהכנסה
הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים** (אומדן באלפי ש"ח)	מספר חוזים	שטח נשוא ההסכמים (במ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן באלפי ש"ח)	מספר חוזים	שטח נשוא ההסכמים (במ"ר)	
6,319	-	-	-	6,319	-	-	-	רבעון 1
6,204	-	2	2,310	6,204	-	2	2,310	רבעון 2
6,177	-	4	4,459	6,177	-	4	4,459	רבעון 3
5,997	-	2	149	5,997	-	2	149	רבעון 4
21,221	-	30	3,491	22,200	-	30	3,491	שנת 2022
13,769	-	9	2,944	17,874	-	9	2,944	שנת 2023
10,718	-	13	2,190	16,478	-	13	2,190	שנת 2024
12,462	-	9	10,509	67,758	-	9	10,509	שנת 2025 ואילך
82,867	-	69	26,052	149,007	-	69	26,052	סה"כ

(*) לצרכי הטבלה לעיל הונח כי שכ"ד בתקופת מימוש האופציה הינו זהה לשכר הדירה ערב מועד המימוש.

9.8.11 רשימת נכסים מהותיים

			פריט מידע																
שם הנכס ומאפייניו			שנה	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע הפעילות)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם NOI (%) הצפוי לשנה הבאה	שיעור התשואה על העלות (%)	יחס שווי לחוב (LTV)	רווחי שיערוך מטבע הפעילות	שיערוך התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע הפעילות)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - (rate / שיעור היוון) (מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה)		
SC AB Invest Construct SRL	אזור	רומניה	שנת 2020	51,820	63,925	8,045	5,787	9.05%	8.0%	11.8%	10%	(437)	100%	63	Neoconsult Valuation SRL שמאי שמתמחה בהערכת שווי נדל"ן מניב באזור. מקובל מאוד ע"י הבנקים ברומניה	DCF	שיעור היוון 8.0%		
		שימוש עיקרי		משרדים	שנת 2019	52,205	64,362	7,588	5,234	8.13%	8.10%	10.7%	12%	2,249	100%	66	Neoconsult Valuation SRL שמאי שמתמחה בהערכת שווי נדל"ן מניב באזור. מקובל מאוד ע"י הבנקים ברומניה	DCF	שיעור היוון 8.0%
				עלות מקורית / עלות הקמה (באלפי לאו)		48,867													
	חלק התאגיד (%)	80%	שנת 2018	57,149	62,113	6,446	3,458	5.57%	6.0%	7.0%	17%	(610)	71%	76	Neoconsult Valuation SRL שמאי שמתמחה בהערכת שווי נדל"ן מניב באזור. מקובל מאוד ע"י הבנקים ברומניה	DCF	שיעור היוון 8.0%		
		שטח (מ"ר)		7,317															

(*) בניית הפרויקט הסתיימה בשנת 2009 והשפעת המשבר הכלכלי עדיין ניכרת ברומניה, עובדה שהקשתה על הקבוצה בהגדלת שיעורי התפוסה. בשנים האחרונות, מבצעת הקבוצה הליך של טיוב השוכרים על מנת לשפר את טיב השוכרים ומפעילה מאמצי שיווק על מנת להגדיל את שיעורי התפוסה.

פריט מידע																		נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)		
שם הנכס ומאפייניו	שנה	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע הפעילות)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם NOI (%) הצפוי לשנה הבאה	שיעור התשואה על העלות (%)	יחס שווי החוב לנכס (LTV)	רווחי שיעור מתבע הפעילות	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע הפעילות)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - (cape rate/שיעור (מספר היוון) נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה)					
SC ABA Constructii SRL	רומניה	אזור	ציון מטבע הפעילות	שנת 2020	6,845	8,445	732	623	7.38%	7.4%	10.9%	27%	106	100%	14	Neoconsult Valuation SRL שמאי שמתמחה בהערכת שווי נדל"ן מניב באזור. מקובל מאוד ע"י הבנקים ברומניה	DCF	שיעור היוון 9%		
	מבנה תעשייה	שימוש עיקרי	עלות מקורית / עלות הקמה (באלפי לאו)	שנת 2019 (*)	6,764	8,339	732	623	7.48%	7.5%	10.9%	27%	1,543	100%	14	Neoconsult Valuation SRL שמאי שמתמחה בהערכת שווי נדל"ן מניב באזור. מקובל מאוד ע"י הבנקים ברומניה	DCF	שיעור היוון 9%		
	חלק התאגיד (%)	שטח (מ"ר)	70%	שנת 2017	9,455	10,277	726	568	5.5%	5.5%	6.7%	23%	(289)	67%	14	Neoconsult Valuation SRL שמאי שמתמחה בהערכת שווי נדל"ן מניב באזור. מקובל מאוד ע"י הבנקים ברומניה	DCF	שיעור היוון 9%		

(*) ביום 5/6/19 נמכר חלק מהנכס שכוללים מחסן לוגיסטי אחד אשר עמד ריק ולא היה מושכר (כמתואר בסעיף 9.9 להלן).

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)			פריט מידע												שם הנכס ומאפייניו		
הנחות נוספות בבסיס ההערכה - (cape rate/שיעור) (מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה)	מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע הפעילות)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שיעור באלפי מטבע הפעילות	יחס שווי החוב לנכס (LTV)	שיעור התשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם NOI (%) הצפוי לשנה הבאה	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפים של מטבע הפעילות)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפים של מטבע הפעילות)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	שנה			
שיעור היוון 8.6%	DCF	Colliers Inretnational	3,293	94%	(465,777)	0%	4.8%	6%	2.9%	351,914	848,510	11,999,059	403,256	שנת 2020	סרביה	אזור	Rajiceva Shopping Center
															דינר סרבי	ציון מטבע הפעילות	
שיעור היוון 8.6%	DCF	Colliers Inretnational	3,308	98%	(79,527)	0%	12.43%	7.5%	7.2%	902,589	1,610,033	12,464,836	410,589	שנת 2019	מרכז מסחרי וחניון	שימוש עיקרי	
															עלות מקורית / עלות הקמה (באלפי דינר סרבי)	7,257,693	
שיעור היוון 8.6%	DCF	Colliers Inretnational	3,137	95%	31,835	0%	11.96%	9.0%	7.0%	868,663	1,405,049	12,541,797	454,656	שנת 2018	חלק התאגיד (%)	100%	
															שטח (מ"ר) מהם 50,231 מהם 14,392 מ"ר להשכרה		

הנכס בסרביה מורכב ממרכז מסחרי, חניון ומלון. שטחו של המרכז המסחרי המיועד לשיווק והשכרה הינו כ- 14,939 מ"ר, המלון כולל 125 חדרים והחניון בשטח של כ- 22,070 מ"ר מיועד לכ- 450 מקומות חניה. המרכז המסחרי הופעל הראשונה ביום 14/09/2017. החניון החל לפעול בתשלום החל מינואר 2018. המלון נפתח לציבור ביום 01/04/2018. הנתונים התוצאתיים המוצגים לעיל הינם משוקללים עבור כל שלושת מרכיבי הנכס. סך הכנסות המרכז המסחרי מהוות 59% מסך ההכנסות, וסך ה- NOI של המרכז המסחרי מהווה 81% מסך ה- NOI הכללי. אחוז התשואה של המרכז המסחרי הינו כ- 4%.

9.9 פרטים נוספים בדבר הנכסים המניבים של הקבוצה

הקבוצה מנהלת ומתחזקת את נכסיה במספר אופנים: (1) ניהול מרבית נכסי הקבוצה מבוצע על-ידיה, בין בעצמה ובין באמצעות חברות ניהול המוקמות על-ידיה לצורך ניהול הנכס הספציפי, ואשר השליטה בהן משקפת את חלקה של הקבוצה בנכס הרלוונטי. (2) באותו אופן פועלת הקבוצה בקשר לניהול החניונים הקיימים בחלק מנכסיה. (3) בנכסים בהם מושכר הנכס במלואו לשוכר בודד, ניהול ותחזוקת הנכס מבוצע על-ידי אותו שוכר.

בנכסים ובחניונים המנוהלים ומתוחזקים על-ידי הקבוצה עצמה, או על-ידי חברות הניהול המוקמות על-ידיה, כמפורט בס"ק (1) ו-(2) לעיל, מתקשרת הקבוצה בהסכמים עם ספקי שירותים שונים, המבצעים בנכסים את חלק משירותי האחזקה בפועל, כגון שירותי ניקיון, שמירה, אבטחה ומוקד.

ברשות חברות הקבוצה בתחום הפעילות, נכון ליום 31 בדצמבר 2019, 4 נכסים במדינות בולגריה, רומניה וסרביה

להלן תמצית הפרמטרים המנחים את הקבוצה בבואה לבצע השקעה בנדל"ן בחו"ל:

- מיקום גיאוגרפי ופיזור גיאוגרפי של ההשקעות.
- התשואה המתקבלת בגין ההשקעה בנכס.
- טיב השוכרים לרבות רמת ביטחונות.
- תקופת ההשקעה ומועדי פירעון.
- רמת הסיכון בכל השקעה ובתמהיל ההשקעות.
- אופן ההשקעה (הון בעלים, מזנין, הלוואה).
- השקעה בתחום הנדל"ן לסוגיו: מסחר, תעשייה, משרדים.
- ניהול הנכסים יעשה על ידי גופים מקומיים ובעלי ניסיון מוכח.

SC ABA Constructii SRL (חלק אשטרום אינטרנשיונל 70%)

בשנת 2003 יזמה הקבוצה יחד עם שותפתה דאז, בנק Volksbank AG Österreichische (להלן בס"ק זה: "השותף"), בנייה של שלושה מחסני לוגיסטיקה ומשרדים בשטח של 5,273 מ"ר על מגרש בשטח של 11,017 מ"ר המיועדים להשכרה למחסני לוגיסטיקה ומשרדים באזור Otopeni הסמוך לשדה התעופה של העיר בוקרשט, רומניה. הנכס מושכר במלואו לשוכר יחיד שנושא בכל עלויות האחזקה והתפעול של הנכס. ביום 26 ביוני 2013 רכשה חברה פרטית רומנית בבעלות בעלי השליטה בקבוצה, את חלקו של השותף. ביום 05/06/2019 מכרה החברה חלק משטח הנכס לצד ג', לאחר המכירה נותרו בידי החברה שני מחסני לוגיסטיקה ומשרדים בשטח של 3,506 מ"ר על מגרש בשטח של 9,085 מ"ר.

9.10 לקוחות

תחום הנכסים המניבים מתאפיין במגוון רחב של לקוחות, העוסקים בתחומי פעילות שונים, קטנים וגדולים.

הקבוצה בדרך כלל מתקשרת בחוזי שכירות לתקופות בינוניות (משנתיים עד 5 שנים) וארוכות (למעלה מ- 5 שנים). דמי השכירות הנקבעים בהם, צמודים לרוב למטבע האירו. מכיוון שדמי שכירות נגבים מהשוכרים מראש (במרבית המקרים חודש עד שלושה חודשים מראש), הרי שלמעשה אין הקבוצה מעניקה אשראי ללקוחותיה למעט במקרים ספורים בהיקף לא מהותי.

9.11 שיווק והפצה

חברות הקבוצה בתחום הפעילות משווקות את נכסיהן הן באופן עצמאי והן בעזרת מתווכי נדל"ן והכל בהתאם למהות הנכס ולמיקומו. לקבוצה אין תלות במתווכי נדל"ן עימם היא עובדת.

9.12 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

לחברות הקבוצה בתחום הפעילות אין רכוש קבוע מהותי מעבר לנכסי הנדל"ן שלהן והוא כולל ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים וכיוצ"ב. משרדי אשטרום אינטרנשיונל ממוקמים במשרדי הקבוצה ברח' קרמינצקי 10 בתל אביב. דמי השכירות המשולמים אינם בסכומים מהותיים לקבוצה.

9.13 הון אנושי

להלן פירוט מצבת כוח האדם בקבוצה בתחום הפעילות בהתאם למבנה הארגוני:

31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
25	22	10	הנהלה ואדמיניסטרציה
12	16	14	כספים / חשבונות
103	127	84	תפעול / שיווק
1	1	1	יזמות / בנייה
141	167	109	סה"כ

לקבוצה, בכל אחת מהמדינות בתחום הפעילות, הנהלה ומנכ"ל אשר מקבלים את כל ההחלטות הניהוליות ואחראים על תחום הפעילות במדינה.

במספר פרויקטים המצויים בבעלות משותפת של הקבוצה, חברות כלולות ושותפים אחרים, מועסקים עובדים נוספים אשר שכרם משולם מהשותפויות הנ"ל.

עובדי הקבוצה בתחום הפעילות מועסקים ע"י הסכמי עבודה אישיים. חלק מהעובדים מתוגמלים, מעת לעת, על ידי בונוסים בהתאם להישגים ולמאמץ המושקע על ידם, כפי שמוצאת לנכון הנהלת הקבוצה.

9.14 הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, לפעילות נדל"ן להשקעה במזרח אירופה של הקבוצה, הון חוזר חיובי בסך של כ- 29 מיליון ש"ח לעומת הון חוזר חיובי של כ- 3 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2019. השינויים בהון החוזר נובעים מסיווג הנכס בבולגריה כנכס מיועד למימוש (לפרטים נוספים ראו סעיף 9.3 לעיל).

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	סה"כ (באלפי ש"ח)	
123,890	46,357	77,533	נכסים שוטפים
56,745	7,986	48,759	התחייבויות שוטפות
67,145	37,371	28,774	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

9.15 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

הקבוצה בהיותה הבעלים ו/או החוכר של נכסי מקרקעין, אחראית על פי דין לרבות מבחינת דיני התכנון והבנייה, דיני איכות הסביבה ודיני הנזיקין, להפרת הדין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין שבבעלותה ו/או בכירתה.

לאור העובדה כי מרבית נכסי הקבוצה בתחום הפעילות מושכרים לעסקי משרדים ו/או מסחר, אין הנהלת הקבוצה צופה חשיפה משמעותית לחברה בתחום איכות הסביבה בגין נכסים אלה.

9.16 דיון בגורמי סיכון

גורמי סיכון מאקרו כלכליים

א. האטה ומיתון במשק ואי וודאות כלכלית - הפעילות בתחום הפעילות מושפעת באופן ניכר מהמצב הכלכלי השורר במדינות בהן פועלת הקבוצה. האטה ומיתון ואי וודאות כלכלית במשק עלולים להביא לירידה בביקושים בהכנסות הקבוצה וברווחיותה בתחום הפעילות. לפרטים בדבר השפעת נגיף הקורונה על פעילות המשק ראו סעיף 3 לעיל.

ב. מגבלות האשראי בישראל ובחו"ל - חברות הקבוצה בתחום הפעילות צורכות אשראי בהיקף ניכר במוסדות הבנקאיים בישראל ובחו"ל. על פי הגבלות בנק ישראל, רק 20% מכלל האשראי הבנקאי מיועדים לענף הבנייה והתשתיות ולפיכך, נוצרת בעיה של תזרים עבור היזמים. למחסור באשראי בנקאי עלולה להיות השפעה על העלויות והתנאים בלקיחת הלוואות, על יכולת חברות הקבוצה בתחום הפעילות הקבוצה למחזר הלוואות קיימות.

ג. חשיפה לשינויים בשערי החליפין ושערי הריבית - כאמור, פעילות הקבוצה בתחום הפעילות מתנהל בחו"ל ולצורך כך החברה מעמידה הון עצמי, על דרך העמדת הלוואות הצמודות למטבע הפעילות של החברות בחו"ל. ירידה בשער החליפין מקטינה את סכום ההון שהושקע. בנוסף, נוהגת החברה לממן את פעילותה באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים ופיננסיים, לפיכך, שינויים בשערי הריבית במדינות הפעילות, יכולים לגרור גידול בהוצאות המימון של הקבוצה ולהשפיע על תוצאותיה.

גורמי סיכון ענפיים

ד. חשיפה למדיניות ממשלתית בתחום הנדל"ן ורגולציה - הקבוצה חשופה להשלכות המדיניות הממשלתית במדינות הפעילות וכן, לשינויים בחוקים ותקנות הרלוונטיים לפעילות הקבוצה בארץ ובעולם עשויה להיות השפעה על רווחיות הקבוצה ותזרים המזומנים שלה.

ה. שותפים - הקבוצה הינה צד לפעילות משותפת עם גורמים אחרים בענף הבניה בכלל ובתחום הנכסים המניבים בפרט. בעיות פיננסיות ואחרות של השותפים, כמו גם ניהודי אינטרסים בין השותפים לבין הקבוצה, לגידול בעלויות הפרויקטים, לעצירתם ולא-מיצוי פוטנציאל הרווח של פרויקטים אלו.

ו. היצע נכסים - עודפי היצע של נכסים מניבים באזורים בהם פועלת הקבוצה יכולים להביא לקיטון בשיעורי התכוסה ובשכ"ד המשולם לקבוצה.

להלן סיכום של גורמי הסיכון, מדורגים בקטגוריות לפי השפעתם, ככל שניתן לגבי כל גורם סיכון, לרעת הנהלת הקבוצה, על תחום הפעילות:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
גורמי סיכונים מאקרו כלכליים			
X	-		האטה ומיתון במשק ואי וודאות כלכלית
		X	מגבלות האשראי בישראל ובחו"ל
	X		חשיפה לשינויים בשערי החליפין ובשערי הריבית
גורמי סיכון ענפיים			
		X	חשיפה למדיניות ממשלתית בתחום הנדל"ן ורגולציה
		X	שותפים
		X	היצע נכסים

10. תחום נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים⁴⁷

בתחום פעילות נדל"ן המניב להשקעה פועלת אשטרום נכסים, בעצמה ובאמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות שלה וכן באמצעות שותפויות עם אחרים, בתחום הנדל"ן המניב בארץ ובחו"ל (כיום בגרמניה ואנגליה), הכוללים קניונים ומרכזי מסחר, מבני משרדים ותעסוקה, מבני תעשייה, קרקעות ועוד המיועדים בעיקר להשכרה. כחלק מפעילות זו, מספקת החברה גם שירותי ניהול לרוב נכסיה.⁴⁸ כחלק מפעילות זו, מספקת הקבוצה גם שירותי ניהול לרוב נכסיה.

בתחום הנדל"ן היזמי פועלת אשטרום נכסים, ביזמות נדל"ן (מסחר, משרדים, ועירוב שימושים הכולל מגורים) בארץ בדרך של רכישת קרקעות, השבחתן, פיתוחן, הקמת הפרויקטים ומכירת שטחים אלו לרוכשים שונים. אשטרום נכסים מתקשרת עם חברות קבלניות (בדרך כלל קבלני מפתח) לצורך ביצוע העבודות הקבלניות באותם פרויקטים.⁴⁹

כמו כן, אשטרום נכסים מחזיקה ב- 21% מהון המניות של חברת סיטיפס בע"מ העוסקת בתחום התחבורה (הסעה המונית). לפרטים נוספים בדבר הסכם הסדרת ה-Buyback ראו סעיף 5.8.1 לעיל.

47 מובהר, כי הפרטים הכלולים בתיאור תחום פעילות זה, כוללים מידע צופה פני עתיד של החברה המבוסס על המידע והנתונים שבידי החברה בסמוך למועד הדוח, ובכלל כך על פרסומים, סקירות ומחקרים פומביים וכן על הערכות הקבוצה במועד פרסום הדוח בנוגע למגמות בשוק ולהשפעתן על תחום הפעילות.

48 לעניין פעילות נדל"ן להשקעה של אשטרום נכסים, החברה רואה בנכס כנכס מהותי כל עוד הסכום בו מוצג הנכס מהווה 5% או יותר מסך נכסי התאגיד. במידה ולאחר בדיקה כאמור עדיין אין לפחות חמישה נכסים מהותיים, החברה תחשיב נכסים נוספים כמהותיים אך אם אלה לא עמדו בקריטריון לעיל. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יתכנו מקרים בהם תסווג החברה פרויקט כלשהו אשר אינו עומד ברף המהותיות הכמותי המפורט בפסקה זו וזאת בשל שיקולים איכותיים, כגון כניסה לפעילות באזור גיאוגרפי חדש ו/או פרויקט בעל חשיבות לאומית ו/או סיכונים יוצאי דופן.

49 לעניין הפעילות היזמית של אשטרום נכסים, החברה רואה בפרויקט כפרויקט מהותי כל עוד הפרויקט עונה לאחת או יותר מהחלופות המפורטות להלן (ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה ובהתאם לחלקה היחסי בפרויקט): (א) יתרת הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר, או ההפסד הגולמי המצטבר שנגרם מן הפרויקט, לפי הגבוה, מהווים 5% או יותר מסך ההון, בערכים מוחלטים; (ב) יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה שעד לסיום ביצועו מהווה 5% או יותר מהגבוה מבין סך הכנסות החברה בשנת הדיווח (או בשנה שקדמה לה); (ג) יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט מהווה 5% או יותר מסך נכסי החברה. במידה ולאחר בדיקה כאמור עדיין אין לפחות חמישה פרויקטים מהותיים, החברה תחשיב פרויקטים נוספים כמהותיים אך אם אלה לא עמדו באחת החלופות המפורטות לעיל. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יתכנו מקרים בהם תסווג החברה פרויקט כלשהו אשר אינו עומד ברף המהותיות הכמותי המפורט בפסקה זו וזאת בשל שיקולים איכותיים, כגון כניסה לפעילות באזור גיאוגרפי חדש ו/או פרויקט בעל חשיבות לאומית ו/או סיכונים יוצאי דופן.

10.1 תחום פעילות נדל"ן להשקעה באמצעות אשטרום נכסים

10.1.1 מידע כללי

כאמור לעיל, בתחום פעילות זה עוסקת אשטרום נכסים, בעצמה ובאמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות על ידה וכן באמצעות שותפויות עם אחרים, בתחום הנדל"ן המניב בארץ ובחו"ל (כיום בגרמניה ובאנגליה), הכוללים קניונים ומרכזי מסחר, מבני משרדים ותעסוקה, מבני תעשייה, קרקעות ועוד המיועדים בעיקר להשכרה. כחלק מפעילות זו, מספקת אשטרום נכסים גם שירותי ניהול לרוב נכסיה.

10.1.2 שינויים בהיקף הפעילות בתחום

להערכת הקבוצה, האטה וצמיחה כללית במשק מהווה את הגורם העיקרי למצב שוק הנדל"ן המניב אשר מתאפיין, בין היתר, בהיקף הביקושים לשטחי מסחר, תעשייה ומשרדים; בעודפי היצע של שטחים המוצעים להשכרה או למכירה ובהרחבה או בצמצום מקורות המימון הבנקאיים לזמן ארוך. גורמים אלה משפיעים על תחרות מוגברת בתחום הפעילות או על הקטנת התחרות בתחום השכרת/מכירת השטחים למשרדים, למסחר ולתעשייה ומביאים כתוצאה מכך לעליה או לירידה בדמי השכירות ובמחירי המכירה.

(1) שנת 2020 הושפעה מהתפרצות נגיף הקורונה אשר השפיעה על גובה דמי השכירות בעיקר בנדל"ן המסחרי. בשלב זה, נראה כי המשק הישראלי ממתין בציפייה דרוכה להצלחת מבצע החיסונים. החברה צופה שבמידה והדבר יצלח, שוק הנדל"ן ישוב לפעילות רגילה ולצמיחה. ישנם מספר גורמים בנוסף למשבר הקורונה היכולים להרע את המצב כגון: אי יציבות שלטונית - מערכת בחירות בחודש מרץ 2021 שאינה תסתיים בהכרעה אשר תאפשר המאפשרת הקמת קואליציה יציבה, זאת על רקע הגשת כתב אישום כנגד ראש ממשלה, אי יציבות משמעה חוסר וודאות בכלכלה על רקע אי יכולת הממשלה לשלוט באפקטיביות.

(2) סיום בניית שטחי מסחר ומשרדים רבים באזור תל אביב ובמרכז בשנים הבאות, באופן העלול להשפיע על גובה דמי השכירות כמו גם על מחירי מכירת שטחים בבמהלך שנים אלו.

(3) אשטרום נכסים מממנת את פעילותה בארץ ובחו"ל באמצעות אשראי נושא ריבית לזמן קצר וארוך. עלייה בשיעור הריבית עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ולהקשות על תזרימי המזומנים של אשטרום נכסים.

לפיכך, קיים קושי לחזות את מלוא היקף ההשפעות הישירות והעקיפות של האירועים בארץ ובעולם על תחום הנדל"ן המניב, והקבוצה מבצעת בחינה מתמדת של השלכותיהם האפשריות.

10.1.3 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים בתחום

נגיף הקורונה

לפרטים נוספים בדבר השפעות נגיף הקורונה, ראה סעיף 3 לעיל.

מצב המשק הישראלי

בפעילותה של הקבוצה באמצעות אשטרום נכסים, בתחום הנכסים המניבים בישראל ובתחום יזמות הנדל"ן, חשופה הקבוצה לשינויים במצב המשק בכלל וענף הנדל"ן בפרט. שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק הישראלי הם בין הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לשטחי השכרה בישראל כמו גם על היקפי הביקוש לרכישת שטחי משרדים.

בשנת 2020 הושפע המשק הישראלי כמו יתר העולם מהתפשטות נגיף הקורונה, ראה סעיף 3 לעיל ושיעור הצמיחה בתוצר הגולמי קטן ב- 2.4%.

בשנת 2019 לעומת זאת המשק הישראלי חווה תקופה טובה יחסית, אם כי שיעור התוצר המקומי הגולמי הסתכם ב-3.5%, לאחר צמיחה של 3.7% בשנת 2018 וצמיחה של 3.6% ב-2017.

שיעור האבטלה בישראל בחודש ינואר 2021 הסתכם ברמה של 18.4% לעומת רמה ממוצעת בשנת 2020 של 18.2% ולעומת רמה ממוצעת בשנת 2019 של 3.8% ובשנת 2018 של 4.0%. רמת האינפלציה הנמוכה ובפרט התחזקות השקל מאפשרת לבנק ישראל להמשיך ולהכווין על מדיניות מרחיבה.

לגבי הכלכלה העולמית, המשפיעה, בין היתר, על הפעילות הכלכלית במשק הישראלי, הרי שבשנת 2020 הושפעה הכלכלה העולמית מנגיף הקורונה ושיעור הצמיחה בתוצר המקומי הגולמי ירד כפי שירד בישראל. בשנת 2020 קצב הצמיחה בארה"ב הסתכם בירידה של 3.5%. בשנת 2019 קצב הצמיחה בארה"ב הלך והואט ושיעור הצמיחה הסתכם ב-2.3% לעומת 2.9% קצב הצמיחה באירופה ירד מ-1.2% בשנת 2018 ל-0.9% בשנת 2019 ובמשקים המתפתחים (במיוחד בסין) נמשכה מגמת התמתנות בקצב הצמיחה.

במהלך שנת 2020 הייתה פגיעה בשוק הנדל"ן וישנו קושי במציאת שוכרים חלופיים לשטחים שהתכנו (לא בהכרח בגלל מגיפת הקורונה) וכתוצאה מכך אחוז התפוסה בנכסי החברה קטן. לעומת זאת בשנת 2019, בהמשך לשנים האחרונות, לא הייתה פגיעה משמעותית בהיקף הביקושים לנדל"ן מניב וכתוצאה מכך אחוז התפוסה בנכסי החברה וההכנסות שנבעו מהם שמרו על יציבות. בשלב זה, פרט למשבר הקורונה שהשלכותיו מפורטות לעיל לא נצפים במשק הישראלי איומים גדולים שיזעזעו את מצבו העכשווי, אם כי אי היציבות השלטונית - מערכת בחירות אשר עומדת בפתח, הקמת קואליציה יציבה על רקע הגשת כתב אישום כנגד ראש ממשלה מביאה או עלולה להביא בסבירות גבוהה להשפעה שלילית על המצב הכלכלי, ומשכך גם שוק הנדל"ן המניב יושפע.

אפשרות נוספת שיכולה לפגוע בהיקף הביקושים לנדל"ן מניב הינה בשל סיום והצפי לסיום בניית שטחי מסחר ומשרדים רבים באזור תל אביב.

אשטרום נכסים בוחנת את המצב בשוק על מנת לקבוע את החלטותיה בנושא השקעותיה העתידיות ובפעילותה השוטפת.

המצב הביטחוני-מדיני בישראל

למצב הביטחוני - מדיני בישראל עלולה להיות השפעה ניכרת על פעילות המשק, וכתוצאה מכך על אשטרום נכסים באופן שיגרום לירידה במצב הביקושים בענף הנדל"ן בכלל ובתחום השטחים המיועדים להשכרה בפרט וכן להתייקרויות בעלויות הבניה. נכון למועד פרסום דוח תקופתי זה השפעת המצב הביטחוני על תוצאות הקבוצה אינה מהותית.

אין ביכולתה של הקבוצה להעריך את ההשפעה של הזעזועים המדיניים והחברתיים שקורים במדינות סביב ישראל על הכלכלה העולמית ועל הכלכלה הישראלית באופן ישיר, אולם ניתן להעריך כי זעזועים פוליטיים אלו עשויים להשפיע על השווקים הפיננסיים ומחיר הסחורות ומשאבי הטבע בעולם וכפועל יוצא, להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ, ובכך על תוצאות פעילותה של אשטרום נכסים.

שוק הנדל"ן בגרמניה

שוק הנדל"ן בגרמניה הוא מהגדולים באירופה עם שווי נכסים של כ- 800 מיליארד אירו. שוק הנדל"ן הגרמני הוכיח את עצמו בשנים האחרונות כשוק יציב, בעל צמיחה עקבית וביקושים לשטחי מסחר מול בנייה של פרויקטים חדשים התואמים את הביקוש. שנת 2020 המשיכה את המגמה החיובית בהיקף הבנייה, בעיקר פרויקטים שהיזמים התחייבו אליהם מול דיירים שחתמו חוזים, אולם חלק מהפרויקטים שתחילת הקמתם תוכננה להתבצע במהלך שנת 2020 ואשר בגינם לא נחתמו הסכמים מחייבים נדחו כתוצאה מהסגר שהטילה הממשלה וחשש מירידה בביקוש לשטחי מסחר מצד דיירים פוטנציאליים. שנת 2020 אופיינה בעיקר באי וודאות שנבעה מהתפרצות נגיף הקורונה. בעקבות זאת עלתה השאלה כיצד יושפע שוק הנדל"ן במהלך התקיימות המגיפה, ויתרה מכך כיצד ייראה שוק הנדל"ן לאחר סיום המגיפה בידיעה שחברות רבות החלו להעסיק את עובדיהן מביתם.

להערכת הקבוצה שוק הנדל"ן בגרמניה נחשב לשוק יציב ביחס לשאר מדינות האיחוד וכן ביחס למדינות אחרות, שוק הנדל"ן הגרמני הראה יציבות הן במחירי הנכסים והן בדמי השכירות שאף המשיכו לעלות ב-7 הערים הגדולות בגרמניה, למעט בתי מלון ומרכזי מסחר שספגו ירידות מחירים כתוצאה מהסגר ושינוי מגמה של רכישה באונליין.

מחירי הנדל"ן בשנים האחרונות עלו מאוד ואטרקטיביות השוק עדיין קיימת גם בצל הקורונה וזאת מכיון שההערכה הינה שהבנק המרכזי של אירופה לא יעלה את שיעור הריבית לאורך תקופה ארוכה על מנת לתמוך בכלכלה שנפגעה קשה וגרמה לעצירה של ביקושים והתמתנות עליית מחירים.

עליות המחירים בשנים האחרונות, במיוחד בשנים 2017 - 2019, מקשות למצוא הזדמנויות לנדל"ן מניב לתקופות ארוכות בערים הגדולות בשיעורי תשואה גבוהים ורוב הנכסים נמכרים בתשואות נמוכות מ-4%, שנת 2020 התאפיינה בעיקר בהתמקדות בערים הגדולות בגרמניה מחשש שנכסים בערים קטנות יספגו ירידה בביקושים ועלייה בשטחים הריקים שיובילו לירידת ערך. להערכת הקבוצה, עיקר הזדמנויות ההשקעה לשנים הבאות

היו כבעבר בפרויקטים לפיתוח או השבחה בנכסים בעלי שיעור תפוסה נמוכה וחוזי שכירות קצרים במטרה לנצל את עליית שכר הדירה שעולה בעקבות בשנים האחרונות ובכך להגדיל את שווי הנכס או בפרויקטי ייזום החל משלב רכישת הקרקע (בהיתכנות להסב שימושים) וכלה בבניית הפרויקט.

להערכת הקבוצה, שנת 2021 תמשיך להיות שנה של עלייה במחירי הנדל"ן בגרמניה אך ברמה מתונה כתוצאה בחוסר באלטרנטיבות השקעה אחרות ושיעור הריבית האפסית. עיקר ההשקעה תהיה בעיקר בתחום המשרדים, מרכזיים לוגיסטיים ומגורים.

על פי הנתונים האחרונים, סכום ההשקעה בנכסים מסחריים, בשנת 2020 הסתכם בסכום של כ-59 מיליארד אירו, ירידה של כ-20%. עיקר הרכישות בוצעו על ידי משקיעים מוסדיים וקרנות גרמניות ופחות על ידי משקיעים זרים כמו בשנים קודמות, וזאת עקב מגיפת הקורונה והקושי לנהל עסקים בסגר ואי הוודאות שיצרה. בשנת 2019 הסתכם סכום ההשקעה בכ-73.5 מיליארד אירו, עלייה של 19.3% בהשוואה לשנת 2018 בה הסתכם בסכום של 61.53 מיליארד אירו,

בשנת 2020 שוק השכרת שטחי המסחר בשבע הערים הגדולות בגרמניה הסתכם בהיקף של כ-2.6 מיליון מ"ר, נמוך בכ-36% משנת 2019 שהסתכם בסך של כ-4.1 מיליון מ"ר ונמוך בכ-31% מהיקף ההשכרה בשנת 2018 כ-3.8 מיליון מ"ר. היקף ההשכרה בשנת 2020 ירד משמעותית בהשוואה לשנת 2019 כתוצאה מאי הוודאות בשוק שנגיף הקורונה יצר.

שיעור האינפלציה התאפיין בעלייה קלה. האינפלציה לשנת 2020 הסתכמה ב-0.5% בהשוואה לשיעור אינפלציה של 14.5% בשנת 2019. להערכת הקבוצה, שיעור האינפלציה ימשיך להיות יציב בשנה הבאה.

מיסים בגרמניה

שיעור מס החברות בגרמניה הינו כ-16%. ביחד עם מיסי חברות אחרים (מיסי עסקים/מסחר וכו'), נטל מס החברות הכולל, לרבות מס מסחר מגיע לכדי 30%. בתחום הנדל"ן המניב, במבנה החזקות נכון, ניתן להגביל את שיעורי המס לשיעור מס החברות (כ-16% כאמור לעיל) בלבד. הוצאות המימון לצרכי מס הכנסה של חברה גרמנית מוכרות כדלקמן: שיעור של $EBITDA \times 30\%$ או 3 מיליון אירו לשנה, הגבוה מביניהם. להגבלת התרת הוצאות המימון לצרכי מס יש השפעה על אופן ארגון מבנה החזקות הקבוצה בנכסיה בגרמניה. שיעור המע"מ הינו 19%.

שוק הנדל"ן באנגליה

תל"ג אנגליה ירד בכ-9.7% בשנת 2020 בעקבות יציאת אנגליה מהגוש האירופי והשפעות נגיף הקורונה על כלל ענפי הכלכלה.

שוק הנדל"ן המסחרי הבריטי מוערך בכ-1.18 טריליון פאונד, ירידה של כ-2.8% ביחס לשנה שעברה. שוק המשרדים מהווה כ-36% מכלל שווי שוק הנדל"ן המסחרי, עליה של כ-1% ביחס לשנה שעברה. שווי נכסי המשרדים המוערך של לונדון וששת הערים המרכזיות הינו כדלקמן:

לונדון: 375 מיליארד פאונד (+0.73%), ברמינגהם: 10.1 מיליארד פאונד (+1.29%), בריסטול: 7.9 מיליארד פאונד (+1.06%), קרדיף: 4.2 מיליארד פאונד (+1.00%), לידס: 9.1 מיליארד פאונד (+2.56%), ליברפול: 3 מיליארד פאונד (+7.81%), מנצ'סטר: 16 מיליארד פאונד (+2.99%).

שוק המשרדים צמח בכ-2.8% בשנת 2020 עם היקף מוערך של כ-1.29 מיליארד סקאוור-פיט. להלן פיזור נפח השוק בלונדון וששת הערים המרכזיות בסקאוור-פיט:

לונדון: 400 מיליון, ברמינגהם: 48 מיליון, בריסטול: 27 מיליון, קרדיף: 24 מיליון, לידס: 48 מיליון, ליברפול: 22 מיליון, מנצ'סטר: 63 מיליון.

נפח ההשכרות מחוץ ללונדון ירד משמעותית ביחס לשנה שעברה ובכ-40% ביחס לממוצע בחמש השנים האחרונות. הסקטור הטכנולוגי היה הדומיננטי ביותר והיווה כ-21% מסך ההשכרות כאשר השכרות לסקטור הפיננסי עמדו על רמה של כ-16%. השכרות בלונדון ירדו בכ-54% ביחס לממוצע בעשר שנים האחרונות.

נפח השטחים שהושכרו בששת הערים המרכזיות בשנת 2020 והשינוי ביחס לשנה שעברה בסקאוור פיט הינו כדלקמן: ברמינגהם 520,600 (-33%), בריסטול 506,000 (-27%), קרדיף 305,000 (-9%), לידס 346,000 (-54%), ליברפול 142,000 (-72%) ומנצ'סטר 791,000 (-46%).

היצע של שטחי משרדים בלונדון עלה בכ-1.5% ועומד על כ-8.5 מיליון סקאוור פיט. בששת הערים המרכזיות היצע של שטחי משרדים בסקאוור פיט הינו:

ברמינגהם 4.6 מיליון (+0.36%), בריסטול 2.5 מיליון (+0.77%), קרדיף 2.2 מיליון (+0.1%), לידס 4.3 מיליון (+0.58%), ליברפול 1.8 מיליון (+0.5%) ומנצ'סטר 7.2 מיליון (+0.7%).

השקעות בשוק המשרדים בלונדון ירדו בכ-36% לעומת שנה שעברה ובששת הערים המרכזיות נעמדו בכ-1.5 מיליארד פאונד, ירידה של כ-55% ביחס לשנה שעברה ו-34% ביחס לממוצע בעשר שנים האחרונות. למרות חוסר הוודאות הקשורה בנגיף הקורונה השקעות זרות היוו כ-40% מסך ההשקעות מחוץ לבירה. חברות מקומיות עדיין דומיננטיות ומהוות את ה-60% הנותרים של כלל ההשקעות מחוץ ללונדון.

תשואות פריים ממוצעות ושינוי משנה שעברה: לונדון 4.25% (+0.25%), ברמינגהם 5.00% (ללא שינוי), בריסטול 5.00% (ללא שינוי), קרדיף 5.50% (+0.25%), לידס 5.00% (ללא שינוי), ליברפול 6.50% (-0.50%), ומנצ'סטר 5.00% (ללא שינוי).

מחיר לסקאוור פוט פריים ממוצע ושינוי משנה שעברה: לונדון 1,421 פאונד (+0.5%), ברמינגהם 453 פאונד (+2.95%), בריסטול 439 פאונד (+2.57%), קרדיף 343 פאונד (+1.72%), לידס 418 פאונד (0.00%), ליברפול 203 פאונד (-1.76%) ומנצ'סטר 467 פאונד (-1.89%).

נפח המשרדים בבנייה נכון לסוף השנה בלונדון וששת הערים המרכזיות כולל אחוז ההשכרות מראש הינו כדלקמן:

לונדון 14.73 מיליון סקאוור פיט (35% מושכר), ברמינגהם 950,000 סקאוור פיט (53% מושכר), בריסטול 940,000 סקאוור פיט (45% מושכר), קרדיף 316,000 סקאוור פיט (53% מושכר).

מושכר), לידס 662,000 סקאוור פיט (63% מושכר), ליברפול 243,000 סקאוור פיט (44% מושכר) ומנצ'סטר 2,178,000 סקאוור פיט (51% מושכר).

לאור תכנית החיסון הלאומית, ניתן לראות שיפור ניכר בתחזיות לשנת 2021. צפי הצמיחה בתל"ג המדינה עלה מדמה של 5.4% ל-6.3%. בנוסף לחיסון כנגד נגיף הקורונה, עולה הוודאות בשוק ביחס לברקזיט והשפעותיה ויש לכך השפעה חיובית על השוק והכלכלה.

הבנק המרכזי באנגליה הצביע להשאיר את הריבית על הרמה הנמוכה של 0.1% ואינפלציה צפויה להישאר נמוכה ב-2021 מתחת לתחזית הבנק של כ-2%.

מיסים באנגליה

מס חברות בבריטניה עומד על 19%. שיעור המע"מ בבריטניה עומד על 20%. שינויי מס עיקריים בשוק הנדל"ן שחלו בשנה החולפת; באפריל 2019 קבעו רשויות המס כי חברות שאינן תושבות בריטניה יהיו חשופות למס על רווחי הון אם ימכרו נכסים בבריטניה. בנוסף, החל מאפריל 2020 חברות שאינן תושבות בריטניה המחזיקות בנכסים בריטיים חשופות למס חברות.

סיכוני מחיר

על-פי רוב, מדיניות הקבוצה בתחום הפעילות הינה לרכוש ולהקים מבני משרדים, מסחר ונדל"ן מניב אחר במידה וקיימים שוכרים איכותיים, המבקשים לשכור את הנכסים לתקופות ארוכות. באופן זה מצמצמת הקבוצה את חשיפתה לתנודות במחירי ההשכרה של הנכסים. במקרים רבים, הקבוצה פועלת יחד עם שותפים ובכך מצמצמת את חשיפתה לירידת מחירי שכירויות כמו גם לפינוי שטחים על ידי שוכרים עקב קשיים כלכליים ואחרים.

סיכוני ריבית ותנאי מימון

אשטרום נכסים מממנת את פעילותה מעבר למקורותיה העצמיים באמצעות הנפקה לציבור של אג"ח וכן מהלוואות מתאגידים בנקאיים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 כ-37% מההתחייבויות אשטרום נכסים הינן שקליות, כ-41% צמודות למדד המחירים לצרכן, כ-16% מההתחייבויות אשר נלקחו למימון השקעות אשטרום נכסים בגרמניה נקובות באירו וכ-6% מההתחייבויות אשר נלקחו למימון השקעות החברה באנגליה נקובות בפאונד.

ההלוואות הבנקאיות נלקחות לזמן קצר או ארוך על פי נתוני הריבית הקיימות במשק, כאשר ההלוואות בגרמניה נלקחות מבנקים בגרמניה לצורך פעילות אשטרום נכסים שם והן נקובות באירו וההלוואות באנגליה נלקחות מבנקים באנגליה לצורך פעילות החברה שם והן נקובות בליש"ט.

בתקופת האטה כלכלית, נוהגים התאגידיים הבנקאים להקשיח את התנאים להעמדת האשראי באופן המקשה על השגת מימון בנקאי בענף הבניה דבר הגורר קשיי נזילות לחברות נדל"ן רבות. בשנים האחרונות אשטרום נכסים אינה חשה בקשיים בקבלת

הלוואות מהבנקים למימון עסקיה. כמו כן, ביכולתה של אשטרום נכסים להשיג מימון בשוק המוסדי ובשוק ההון המקומי.

בשל איתנותה הפיננסית של אשטרום נכסים ונגישותה גם למקורות עצמאיים וחוץ-בנקאיים, לא הושפעה אשטרום נכסים בצורה ניכרת משינוי תנאי המימון בשנים האחרונות ואף גייסה מקורות מימון בשוק החוץ בנקאי. במהלך שנת הדוח גייסה החברה מימון בשוק החוץ בנקאי על דרך של הנפקת סדרת אג"ח חדשה (סדרה 12).

המידע בסעיף זה, בנוגע לסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך ועשוי שלא להתממש או להתממש בדרך אחרת מזו המתוארת לעיל, בשל גורמים שאינם בשליטת הקבוצה, בין היתר, תמורות בלתי צפויות בשוק המקומי והעולמי.

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

1. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 על תקנותיו - הוראות שונות לעניין ייזום תכניות שונות, תכנון פרויקטים, הוצאת היתרי בניה, ביצוע בניה, הוצאת "טפסי 4" ותעודות גמר וכיו"ב.
2. חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 - הוראות לעניין אחריות הקבוצה לבניית נכסים הנמכרים על ידה לרבות לעניין תקופת בדק ותקופת האחריות לביצוע תיקונים בנכסים.
3. חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות לרוכשי דירות), תשל"ה-1974 - חובת המצאת ביטחונות לרוכשי נכסים מאשטרום נכסים.
4. חוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 - הוראות לעניין חבות תשלום מס שבח ומכירה (במקרה של מכירת נכסים) ומס רכישה (במקרה של רכישה נכסים).
5. חוק השכירות והשאיילה, התשל"א-1971 - פעילות השכרת נכסים כפופה להוראות חוק זה.
6. חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 - אשטרום נכסים אינה מבצעת עבודות בניה כלשהן בעצמה. למרות זאת אשטרום נכסים מחוייבת להתקשר עם קבלנים רשומים העומדים בדרישותיו של חוק זה.
7. תקנים ישראלים מחייבים - הקבוצה כפופה להוראות תקנים אלה בכל הקשור עם טיב ביצוע עבודות הבניה והחומרים אשר נעשה בהם שימוש במסגרת עבודות אלו.
8. חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 על תקנותיו- הפעילות המתבצעת בחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה בישראל (קניונים, מלונות) טעונה הוצאת רישיון עסק על כל הכרוך בכך וכפופה להוראות חוק רישוי עסקים על תקנותיו.
9. חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 - רוב הקרקעות במדינת ישראל, כמו גם רוב הקרקעות של הקבוצה מצויות בבעלות רשות מקרקעי ישראל. לעניין זה מתקשרת

הקבוצה עם הרשות בהסכמי פיתוח ובהסכמי חכירה וזו כפופה להוראותיהם וההגבלות הקבועות בהם לרבות באשר לשינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע והתשלומים הכרוכים בביצוע פעולות אלו כמו גם פעולות אחרות לרבות: דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון.

10. תקנים ישראלים מחייבים – אשטרום נכסים כפופה להוראות תקנים אלה בכל הקשור עם טיב ביצוע עבודות הבניה והחומרים אשר נעשה בהם שימוש במסגרת עבודות אלו.

10.1.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

להערכת הקבוצה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

1. איתנות פיננסית, שמאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים והשקעה של הון עצמי.
2. פיזור גיאוגרפי של ההשקעות.
3. פתרונות להיבטים הרגולטורים והכלכליים של כל השקעה.
4. איתור הזדמנויות עסקיות ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובניה של פרויקטים בהתאם להתפתחויות עירוניות, תעסוקתיות ותכנון בנין עיר.
5. בניית תיק נכסים מגוון בעל מרכיב שונה של סיכון מול תשואה.
6. צירופים של שותפים לבניית מיזמים ושיתופי פעולה בנדל"ן, תוך כדי פיזור הסיכון.
7. איתנות שוכרי הנכסים.
8. שילוב נכון של יזמות עם ניהול יעיל והשבה של נכסים קיימים.

10.1.6 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות

חסמי כניסה

1. צורך באיתנות פיננסית ובנגישות למקורות מימון.
2. ידע וניסיון בתחום הנדל"ן המניב ובתחום המימון.
3. נגישות להזדמנויות עסקיות בתחום.
4. היכרות עם גורמים מובילים בשוק המעורבים ביזמות.

חסמי יציאה

1. היציאה מתחום הפעילות אינה גמישה ומימוש ההשקעות עשוי להימשך על פני תקופה ארוכה.
2. סילוק מוקדם של מסגרות מימון לרכישת נכסים עלול להטיל קנסות שבירה כבדים.

10.1.7 מבנה התחרות בתחום

שוק הנכסים המניב בישראל

גופים רבים עוסקים בארץ בפעילות דומה לפעילות הקבוצה בתחום פעילות זה קרי: רכישת קרקעות לצורך בניית מבנים מסוגים שונים והשכרתם. על הגופים הנ"ל נמנות מספר חברות גדולות הפועלות בכל רחבי הארץ כמו גם גופים רבים קטנים הפועלים באזורים ספציפיים.

הביקוש לנכסים מניבים מושפע ממספר גורמים שהעיקריים מביניהם מפורטים להלן: המיקום הגיאוגרפי של הנכסים, ההיצע של נכסים דומים באותו אזור, הביקוש לנכסים דומים באותו אזור, גובה דמי השכירות ודמי הניהול והאחזקה, רמת ואיכות הבניה של הנכסים ורמת שירותי האחזקה והניהול באותם נכסים כמו גם ניסיון ומוניטין של החברה המשכירה.

שוק הנדל"ן המניב בחו"ל

השקעותיה של הקבוצה בגרמניה מתמקדות בנכסים אשר מצויים בערים מרכזיות ולידם והינם בעלי פוטנציאל השבחה, כאשר לעיתים הנכסים אינם בתכוסה מלאה כך שניתן להגדיל את ההכנסות משכר הדירה כתוצאה מאכלוס השטחים הריקים. באנגליה החברה מתמקדת באיתור נכסים מניבים, בעיקר בנייני משרדים ומתחמי לוגסטיקה ואחסנה בערים מרכזיות כגון ברמינגהם, לידס, מנצ'סטר, ליברפול ולונדון רבתי.

מתחרים משמעותיים

על מתחריה העיקריים של הקבוצה נכללות חברות גדולות העוסקות בפעילות דומה לזו של החברה ואשר להן נכסים בכריסה גיאוגרפית רחבה על פני כל הארץ, וכן חברות שונות נוספות הפועלות בתחום הנדל"ן. התחרות בגרמניה ובאנגליה בעיקרון הינה דומה במאפייניה לתחרות בארץ. יצוין כי משקל המשקיעים הזרים בהשקעות בגרמניה ובאנגליה הינו גבוה יותר מאשר בארץ.

התמודדות הקבוצה בתחרות בתחום הפעילות

הקבוצה מצליחה גם לשמור על רמות תפוסה גבוהות יחסית בנכסיה. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, שיעור התפוסה הממוצע הינו כ- 91%. 89% בארץ ו- 94% בחו"ל (גרמניה - 96%, אנגליה - 93%).

להלן הסיבות העיקריות לכך:

(א) האסטרטגיה של הקבוצה בתחום הפעילות היתה ועודנה הסתכלות לטווח ארוך. חברות הקבוצה בתחום הפעילות משתדלות להתקשר עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית גבוהה ובחוזי שכירות הנעשים בגין שטחים גדולים גם לתקופות שכירות ממושכות.

(ב) הקבוצה פועלת בתחום השכרת הנכסים המניבים זה שנים רבות. במהלך שנים אלו טיפחה הקבוצה מוניטין כאחת החברות האמינות והיציבות בתחום.

(ג) פיזור גאוגרפי של הנכסים - נכסיה של אשטרום נכסים פרוסים בכל רחבי הארץ.

(ד) איכות נכסי הקבוצה ושירותי הניהול והאחזקה הניתנים לשוכרים.

(ה) איתנותה הפיננסית של אשטרום נכסים (בנוסף לעובדה שהינה נמנית על קבוצת אשטרום, שלה מוניטין כחברה מובילה בענף הנדל"ן, הבנייה והתשתית בישראל), כמו גם המוניטין שצברה אשטרום נכסים, אפשרו לה לשמור על איכות שטחיה המניבים ורמת השירותים אותם היא מספקת. הקבוצה מתמודדת עם השחיקה במוסד התשלומים במשק באמצעות הידוק הגביה, שיפור מהירות הגביה והפעלת אמצעי אכיפה אפקטיביים.

10.1.8 תמצית תוצאות תחום הפעילות

10.1.8.1 להלן תמצית תוצאות ניתוח תחום הנדל"ן המניב עבור השנים 2018, 2019 ו-2020 (באלפי ש"ח):

31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	פרמטר
193,203	193,617	205,578	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
134,568	187,987	71,156	רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)
151,923	139,720	158,124	רווח גולמי מתחום הפעילות (מאוחד)
140,059	130,380	153,088	NOI מנכסים זהים (Same NOI Property) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד) ⁽¹⁾
131,102	123,702	145,663	NOI מנכסים זהים (Same NOI Property) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (חלק הקבוצה)
151,936	139,212	158,124	סה"כ NOI (מאוחד) (*) ⁽¹⁾
139,397	132,559	150,699	סה"כ NOI (חלק הקבוצה) ⁽¹⁾
106,707	97,262	69,757	סה"כ FFO ⁽¹⁾

(*) כמו כן היה לקבוצה רווח בשנים 2019 ו-2018 ממכירת משרדים (פרויקט LYFE) בסך של 26,399 אלפי ש"ח, 7,986 ו-7,029 אלפי ש"ח בהתאמה.

התאמות NOI

31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	פרמטר
141,720	130,279	144,376	בטבלה 10.7.4
10,216	8,933	13,748	NOI אחר שאינו מיוחס
151,936	139,212	158,124	סה"כ NOI מאוחד

(1) במהלך שנת 2019 מכרה אשטרום נכסים שני נכסים שנתונים נכללו בדוח המאוחד כדלקמן : (1) נכס לוגיסטיקה בגן יבנה בחודש מרץ 2019 וכן נכס בשדרות בחודש מאי 2019. במהלך שנת 2018 מכרה אשטרום נכסים את חברת אשטרום מלונאות בע"מ החל מה- 1.1.2018 (הכנסות המלון באילת נכללו במסגרת הדוח המאוחד של אשטרום נכסים).

10.1.8.2 להלן פרמטרים כלכליים לפי אזורי גיאוגרפיים עיקריים בהם פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל, גרמניה ואנגליה:

לשנה שנסתיימה ביום			ישראל
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
פרמטרים מאקרו כלכליים:			
1,299,396	1,343,634	1,312,647	תוצר מקומי גולמי (במיליוני ש"ח) (*)
3.7%	3.4%	-2.4%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (*)
146,303	148,452	142,538	תוצר מקומי גולמי לנפש (בש"ח) (*)
1.7%	1.5%	-4.1%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי לנפש (*)
0.8%	0.6%	-0.7%	שעור אינפלציה
1.75%	1.75%	1.6%	ריבית הפריים (**)
2.32%	0.94%	0.93%	התשואה על החוב הממשלתי מקומי לטווח ארוך (10 שנים) (**)
AA-	-AA	-AA	דרוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (***)
3.748	3.456	3.215	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

* מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

** מקור: בנק ישראל

*** מקור: אתר קו מנחה

**** מקור: Standard & Poor's

גרמניה			לשנה שנסתיימה ביום		
			31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
פרמטרים מאקרו כלכליים:					
תוצר מקומי גולמי במחירים שוטפים (במיליארדי אירו)*			3,412	3,509	3,323
תוצר מקומי גולמי במחירים קבועים (במיליארדי אירו)*			3,226	3,245	3,065
תוצר מקומי גולמי לנפש (PPP) דולר*			55,059	56,226	53,571
שיעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי במחירים קבועים*			1.5%	0.6%	-5.5%
שיעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי לנפש (PPP)*			1.2%	0.5%	-4.7%
שעור אינפלציה*			1.6%	1.5%	-0.3%
ריבית הליבור ל-3 חודשים**			(0.356%)	(0.38%)	(0.55%)
התשואה על החוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (10 שנים)**			0.24%	(0.19%)	(0.57%)
דרוג חוב ממשלתי לטווח ארוך***			AAA	AAA	AAA
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה**			1.147	1.229	1.221
מטבע מקומי ביחס לשקל ליום האחרון של השנה**			4.2916	3.8782	3.9441

* מקור: Bloomberg

** מקור: Standard & Poor's

*** מקור: בנק ישראל

אנגליה			לשנה שנסתיימה ביום		
			31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
פרמטרים מאקרו כלכליים:					
תוצר מקומי גולמי במחירים שוטפים (במיליוני פאונד)*			2,141,792	2,218,439	2,113,046
תוצר מקומי גולמי במחירים קבועים (במיליוני פאונד)*			2,141,792	2,172,511	1,956,992
תוצר מקומי גולמי לנפש (PPP) דולר*			47,439	48,727	44,288
שיעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי במחירים קבועים*			1.2%	1.4%	-9.9%
שיעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי לנפש (PPP)*			3.1%	2.7%	-9.1%
שעור אינפלציה*			2.5%	1.8%	0.8%
ריבית הליבור ל-3 חודשים**			0.91%	0.79%	0.04%

1.28%	0.82%	0.19%	התשואה על החוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (10 שנים)**
AA	AA	AA	דרוג חוב ממשלתי לטווח ארוך***
1.2746	1.3263	1.3673	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה**
4.7934	4.5597	4.3919	מטבע מקומי ביחס לשקל ליום האחרון של השנה**

* מקור: Bloomberg

** מקור: Standard & Poor's

*** מקור: בנק ישראל

10.1.8.3 פילוחים ברמת תחום הפעילות הנדל"ן המניב

להלן פילוח שטחי הנדל"ן המניב של אשטרום נכסים בתחום הפעילות לפי אזורים ושימושים ליום 31 בדצמבר בשנים 2019 ו-2020:

ליום 31 בדצמבר 2020						
אזורים	שימושים	קניונים ומרכזי מסחר	מבני משרדים ותעסוקה	מבני תעשייה	סה"כ (מ"ר)	אחוז מסך שטח הנכסים
במ"ר						
חיפה והצפון	במאוחד	4,962	-----	54,832	59,794	14%
	חלק הקבוצה	4,962	-----	54,832	59,794	14%
מרכז	במאוחד	21,549		5,847	76,396	17%
	חלק הקבוצה	21,549		54,114	75,663	18%
גוש דן והשרון	במאוחד	1,189	13,422	-----	14,611	3%
	חלק הקבוצה	1,189	13,422	-----	14,611	4%
דרום	במאוחד	47,663	-----	61,048	108,711	25%
	חלק הקבוצה	47,663	-----	61,048	108,711	26%
אילת	במאוחד	-----	-----	6,062	6,062	1%
	חלק הקבוצה	-----	-----	4,486	4,486	1%
גרמניה	במאוחד	-----	131,562	10,512	142,074	32%
	חלק הקבוצה	-----	107,447	10,512	117,959	28%
אנגליה	במאוחד	-----	33,815	-----	33,815	8%
	חלק הקבוצה	-----	33,815	-----	33,815	8%
סה"כ	במאוחד	75,363	178,799	187,301	441,463	100%
	חלק הקבוצה	75,363	154,684	184,991	415,038	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	17%	41%	42%	100%	
	חלק הקבוצה	18%	37%	45%	100%	

ליום 31 בדצמבר 2019						
אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ (מ"ר)	מבני תעשייה	מבני משרדים ותעסוקה	קניונים ומרכזי מסחר	שימושים	אזורים
במ"ר						
14%	59,047	54,085	-----	4,962	במאוחד	חיפה והצפון
15%	59,047	54,085	-----	4,962	חלק הקבוצה	
18%	76,398	54,847	-----	21,551	במאוחד	מרכז
19%	75,664	54,114	-----	21,551	חלק הקבוצה	
3%	14,804	-----	13,615	1,189	במאוחד	גוש דן והשרון
4%	14,804	-----	13,615	1,189	חלק הקבוצה	
25%	108,605	61,048	-----	47,557	במאוחד	דרום
27%	108,605	61,048	-----	47,557	חלק הקבוצה	
1%	6,062	6,062	-----	-----	במאוחד	אילת
1%	4,486	4,486	-----	-----	חלק הקבוצה	
31%	133,717	10,512	123,512	-----	במאוחד	גרמניה
27%	109,602	10,512	99,090	-----	חלק הקבוצה	
8%	33,815	-----	33,815	-----	במאוחד	אנגליה
8%	33,815	-----	33,815	-----	חלק הקבוצה	
100%	432,447	186,554	170,635	75,258	במאוחד	סה"כ
100%	406,023	184,244	146,520	75,258	חלק הקבוצה	
	100%	43%	39%	17%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%	45%	36%	19%	חלק הקבוצה	

10.1.8.4 להלן פילוח שווי הנדל"ן המניב של אשטרום נכסים לכי אזורים ושימושים לשנים 2020 - 2019:

ליום 31 בדצמבר 2020						
אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מבני תעשייה	מבני משרדים ותעסוקה	קניונים ומרכזי מסחר	שימושים	אזורים
בכל אזור לפי מטבע הפעילות						
9%	236,855	167,455	-----	69,400	במאוחד	חיפה והצפון (אלפי ש"ח)
9%	236,855	167,455	-----	69,400	חלק הקבוצה	
19%	523,796	234,108	-----	289,688	במאוחד	מרכז (אלפי ש"ח)
21%	523,796	234,108	-----	289,688	חלק הקבוצה	

ליום 31 בדצמבר 2020						
אזורים	שימושים	קניונים ומרכזי מסחר	מבני משרדים ותעסוקה	מבני תעשייה	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך שווי הנכסים
בכל אזור לפי מטבע הפעילות						
גוש דן והשרון (אלפי ש"ח)	במאוחד	27,615	139,200	-----	166,815	6%
	חלק הקבוצה	27,615	139,200	-----	166,815	7%
דרום (אלפי ש"ח) (*)	במאוחד	226,621	-----	167,617	394,238	15%
	חלק הקבוצה	226,621	-----	167,617	394,238	16%
אילת (אלפי ש"ח)	במאוחד	-----	-----	22,600	22,600	1%
	חלק הקבוצה	-----	-----	16,723	16,723	1%
גרמניה (אלפי אירו)	במאוחד	-----	262,112	5,176	1,054,211	39%
	חלק הקבוצה	-----	222,200	5,176	896,793	35%
אנגליה (אלפי פאונד)	במאוחד	-----	66,461	-----	303,041	11%
	חלק הקבוצה	-----	66,461	-----	303,042	12%
סה"כ (אלפי ש"ח)	במאוחד	613,324	1,476,037	612,195	2,701,556	100%
	חלק הקבוצה	613,324	1,318,612	606,318	2,538,263	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	23%	55%	23%	100%	
	חלק הקבוצה	24%	52%	24%	100%	

ליום 31 בדצמבר 2019						
אזורים	שימושים	קניונים ומרכזי מסחר	מבני משרדים ותעסוקה	מבני תעשייה	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך שווי הנכסים
בכל אזור לפי מטבע הפעילות						
חיפה והצפון (אלפי ש"ח)	במאוחד	73,200	----	153,963	227,163	9%
	חלק הקבוצה	73,200	----	153,963	230,163	10%
מרכז (אלפי ש"ח)	במאוחד	290,484	----	233,614	524,098	21%
	חלק הקבוצה	290,484	----	233,614	524,098	22%
גוש דן והשרון (אלפי ש"ח)	במאוחד	28,583	140,270	-----	168,853	7%
	חלק הקבוצה	28,583	140,270	-----	168,853	7%
דרום (אלפי ש"ח) (*)	במאוחד	216,600	----	167,358	383,958	15%
	חלק הקבוצה	216,600	----	167,358	383,958	16%

ליום 31 בדצמבר 2019						
אזורים	שימושים	קניונים ומרכזי מסחר	מבני משרדים ותעסוקה	מבני תעשייה	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך שווי הנכסים
בכל אזור לפי מטבע הפעילות						
אילת (אלפי ש"ח)	במאוחד	-----	-----	22,625	22,625	1%
	חלק הקבוצה	-----	-----	16,742	16,742	1%
גרמניה (אלפי אירו)	במאוחד	-----	227,129	5,052	900,446	36%
	חלק הקבוצה	-----	189,715	5,052	755,344	32%
אנגליה (אלפי פאונד)	במאוחד	-----	65,651	-----	299,347	12%
	חלק הקבוצה	-----	65,651	-----	299,347	13%
סה"כ (אלפי ש"ח)	במאוחד	611,967	1,320,470	597,153	2,529,590	100%
	חלק הקבוצה	611,967	1,175,370	591,269	2,378,606	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	24%	52%	24%	100%	
	חלק הקבוצה	26%	49%	25%	100%	

10.1.8.5 להלן פילוח ה-NOI של הנדל"ן המניב של אשטרום נכסים בתחום הפעילות לפי אזורים
שימושים לשנים 2018, 2019 ו-2020:

ליום 31 בדצמבר 2020						
אזורים	שימושים	קניונים ומרכזי מסחר	מבני משרדים ותעסוקה	מבני תעשייה	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך של NOI הנכסים
בכל אזור לפי מטבע הפעילות						
חיפה והצפון (אלפי ש"ח)	במאוחד	3,551	-----	8,511	12,062	8%
	חלק הקבוצה	3,551	-----	8,511	12,062	9%
מרכז (אלפי ש"ח)	במאוחד	18,021	-----	13,803	31,824	22%
	חלק הקבוצה	18,021	-----	13,803	31,824	23%
גוש דן והשרון (אלפי ש"ח)	במאוחד	1,525	7,461	-----	8,986	6%
	חלק הקבוצה	1,525	7,461	-----	8,986	7%
דרום (אלפי ש"ח) (*)	במאוחד	13,446	-----	8,547	21,993	15%
	חלק הקבוצה	13,446	-----	8,547	21,993	16%
אילת (אלפי ש"ח)	במאוחד	-----	-----	1,800	1,800	1%
	חלק הקבוצה	-----	-----	1,332	1,332	1%
גרמניה (אלפי יורו)	במאוחד	-----	11,235	319	45,299	31%
	חלק הקבוצה	-----	9,467	319	38,367	28%

16%	22,411	----	5,082	----	במאחד	אנגליה (אלפי פאונד)
16%	22,411	----	5,082	----	חלק הקבוצה	
100%	144,376	33,913	73,920	36,543	במאחד	סה"כ (אלפי ש"ח)
100%	136,976	33,445	66,988	36,543	חלק הקבוצה	
	100%	23%	51%	25%	במאחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
	100%	24%	49%	27%	חלק הקבוצה	

ליום 31 בדצמבר 2019						
אחוז מסך של NOI הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מבני תעשייה	מבני משרדים ותעסוקה	קניונים ומרכזי מסחר	שימושים	אזורים
בכל אזור לפי מטבע הפעילות						
10%	12,593	8,390	----	4,203	במאחד	חיפה והצפון (אלפי ש"ח)
10%	12,593	8,390	----	4,203	חלק הקבוצה	
26%	33,894	14,959	----	18,935	במאחד	מרכז (אלפי ש"ח)
27%	33,894	14,959	----	18,935	חלק הקבוצה	
11%	13,795	----	12,146	1,649	במאחד	גוש דן והשרון (אלפי ש"ח)
11%	13,795	----	12,146	1,649	חלק הקבוצה	
18%	23,588	10,089	----	13,499	במאחד	דרום (אלפי ש"ח) (*)
19%	23,588	10,089	----	13,499	חלק הקבוצה	
1%	1,711	1,712	----	----	במאחד	אילת (אלפי ש"ח)
1%	1,266	1,267	----	----	חלק הקבוצה	
28%	36,890	256	9,012	----	במאחד	גרמניה (אלפי אירו)
25%	30,682	256	7,452	----	חלק הקבוצה	
6%	7,807	----	1,717	----	במאחד	אנגליה (אלפי פאונד)
6%	7,807	----	1,717	----	חלק הקבוצה	
100%	130,279	36,168	55,825	38,286	במאחד	סה"כ (אלפי ש"ח)
100%	123,626	35,723	49,617	38,286	חלק הקבוצה	
	100%	28%	43%	29%	במאחד	אחוז מסך של NOI הנכסים
	100%	29%	40%	31%	חלק הקבוצה	

ליום 31 בדצמבר 2018							
אזורים	שימושים	קניונים ומרכזי מסחר	מבני משרדים ותעסוקה	מלונות	מבני תעשייה	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך NOI של הנכסים
בכל אזור לפי מטבע הפעילות							
חיפה והצפון (אלפי ש"ח)	במאוחד	4,813	---	---	9,045	13,858	10%
	חלק הקבוצה	4,813	---	---	9,045	13,858	11%
מרכז (אלפי ש"ח)	במאוחד	20,224	----	---	12,768	32,992	23%
	חלק הקבוצה	20,224	----	---	12,768	32,992	26%
גוש דן והשרון (אלפי ש"ח)	במאוחד	1,589	11,890	---	---	13,479	10%
	חלק הקבוצה	1,589	11,890	---	---	13,479	10%
דרום (אלפי ש"ח) (*)	במאוחד	12,943	---	---	11,153	24,096	17%
	חלק הקבוצה	12,943	---	---	11,153	24,096	19%
אילת (אלפי ש"ח)	במאוחד	---	---	---	1,644	1,643	1%
	חלק הקבוצה	---	---	---	1,217	1,216	1%
גרמניה (אלפי יורו)	במאוחד	----	12,787	---	300	55,651	39%
	חלק הקבוצה	----	9,775	---	300	42,842	33%
סה"כ (אלפי ש"ח)	במאוחד	39,569	66,266	---	35,885	141,720	100%
	חלק הקבוצה	39,569	53,437	---	35,458	128,484	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים	במאוחד	28%	47%	0%	25%	100%	
	חלק הקבוצה	31%	42%	0%	28%	100%	

10.1.8.6 להלן פילוח רווחי והפסדי שיערוך של הנדל"ן המניב של אשטרום נכסים לפי אזורים ושימושים לשנים 2018, 2019 ו-2020:

ליום 31 בדצמבר 2020							
אזורים	שימושים	קניונים ומרכזי מסחר	מבני משרדים ותעסוקה	מבני תעשייה	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז שערך הנכסים	
בכל אזור לפי מטבע הפעילות							
חיפה והצפון (אלפי ש"ח)	במאוחד	(4,640)	----	11,452	6,812	11%	
	חלק הקבוצה	(4,640)	----	11,452	6,812	13%	
מרכז (אלפי ש"ח)	במאוחד	(4,946)	----	(75)	(5,021)	(8%)	
	חלק הקבוצה	(4,946)	----	(75)	(5,021)	(10%)	
גוש דן	במאוחד	(968)	(1,322)	----	(2,290)	(4%)	

ליום 31 בדצמבר 2020						
אחוז מסך שערוך הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מבני תעשייה	מבני משרדים ותעסוקה	קניונים ומרכזי מסחר	שימושים	אזורים
בכל אזור לפי מטבע הפעילות						
(4%)	(2,290)	----	(1,322)	(968)	חלק הקבוצה	והשרון (אלפי ש"ח)
14%	8,560	(153)	----	8,713	במאחד	דרום (אלפי ש"ח)
17%	8,560	(153)	----	8,713	חלק הקבוצה	
0%	(25)	(25)	----	----	במאחד	אילת (אלפי ש"ח)
0%	(19)	(19)	----	----	חלק הקבוצה	
73%	45,097	124	11,379	----	במאחד	גרמניה (אלפי יורו)
68%	35,306	124	8,882	----	חלק הקבוצה	
14%	8,423	----	1,910	----	במאחד	אנגליה (אלפי פאונד)
16%	8,423	----	1,910	----	חלק הקבוצה	
100%	61,556	11,685	51,712	(1,814)	במאחד	סה"כ (אלפי ש"ח)
100%	51,772	11,692	41,921	(1,841)	חלק הקבוצה	
	100%	19%	84%	(3%)	במאחד	אחוז מסך רווחי השערוך
	100%	23%	81%	(4%)	חלק הקבוצה	

ליום 31 בדצמבר 2019						
אחוז מסך שערוך הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מבני תעשייה	מבני משרדים ותעסוקה	קניונים ומרכזי מסחר	שימושים	אזורים
בכל אזור לפי מטבע הפעילות						
8%	13,581	12,454	----	1,127	במאחד	חיפה והצפון (אלפי ש"ח)
9%	13,581	12,454	----	1,127	חלק הקבוצה	
34%	60,659	45,940	----	14,719	במאחד	מרכז (אלפי ש"ח)
39%	60,659	45,940	----	14,719	חלק הקבוצה	
4%	6,416	----	5,020	1,396	במאחד	גוש דן והשרון (אלפי ש"ח)
4%	6,416	----	5,020	1,396	חלק הקבוצה	
25%	44,373	7,864	----	36,509	במאחד	דרום (אלפי ש"ח)
28%	44,373	7,864	----	36,509	חלק הקבוצה	
1%	2,091	2,091	----	----	במאחד	אילת (אלפי ש"ח)
1%	1,547	1,547	----	----	חלק הקבוצה	

ליום 31 בדצמבר 2019						
אחוז מסך שערוך הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מבני תעשייה	מבני משרדים ותעסוקה	קניונים ומרכזי מסחר	שימושים	אזורים
בכל אזור לפי מטבע הפעילות						
39%	69,115	8	17,355	----	במאוחד	גרמניה (אלפי יורו)
31%	48,193	8	12,099	----	חלק הקבוצה	
(10%)	(18,470)		(4,062)	----	במאוחד	אנגליה (אלפי פאונד)
(12%)	(18,470)		(4,062)	----	חלק הקבוצה	
100%	177,765	68,381	55,633	53,751	במאוחד	סה"כ (אלפי ש"ח)
100%	156,299	67,837	34,711	53,751	חלק הקבוצה	
	100%	38%	31%	30%	במאוחד	אחוז מסך רווחי השערוך
	100%	43%	22%	34%	חלק הקבוצה	

ליום 31 בדצמבר 2018							
אחוז מסך שערוך הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מבני תעשייה	מלונות	מבני משרדים ותעסוקה	קניונים ומרכזי מסחר	שימושים	אזורים
בכל אזור לפי מטבע הפעילות							
(2%)	(3,118)	4,914	---	---	(8,032)	במאוחד	חיפה והצפון (אלפי ש"ח)
(3%)	(3,118)	4,914	---	---	(8,032)	חלק הקבוצה	
14%	17,984	11,450	---	---	6,534	במאוחד	מרכז (אלפי ש"ח)
18%	17,984	11,450	---	---	6,534	חלק הקבוצה	
6%	7,890	---	---	7,210	640	במאוחד	גוש דן והשרון (אלפי ש"ח)
8%	7,890	---	---	7,210	640	חלק הקבוצה	
20%	25,427	18,877	---	---	6,550	במאוחד	דרום (אלפי ש"ח)
25%	25,427	18,877	---	---	6,550	חלק הקבוצה	
0%	420	420	---	---	---	במאוחד	אילת (אלפי ש"ח)
0%	311	311	---	---	---	חלק הקבוצה	
62%	78,602	194	---	18,290	---	במאוחד	גרמניה (אלפי אירו)
53%	54,034	194	---	12,513	---	חלק הקבוצה	

100%	127,165	36,486	---	84,987	5,692	במאוחד	סה"כ (אלפי ש"ח)
100%	102,488	36,377	---	60,419	5,692	חלק הקבוצה	
	100%	29%	0%	67%	4%	במאוחד	אחוז מסך רווחי השערו ר
	100%	35%	0%	59%	6%	חלק הקבוצה	

10.1.8.7 להלן פילוח דמי שכירות חודשיים (כולל דמי ניהול) ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים במטבע פעילות:

מבני תעשייה		מבני משרדים ותעסוקה		קניונים ומרכזי מסחר		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	אזורים
17	17	-	-	107	84	חיפה והצפון (ש"ח)
24	24	-	-	93	88	מרכז (ש"ח)
-	-	125	174	138	132	גוש דן והשרון (ש"ח)
19	17	-	-	29	31	דרום (ש"ח)
31	31	-	-	-	-	אילת (ש"ח)
4	4	11	9	-	-	גרמניה (אירו)
-	-	9	13	-	-	אנגליה (פאונד)

10.1.8.8 להלן פילוח דמי שכירות חודשיים ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת הדיווח:

מבני תעשייה		מבני משרדים ותעסוקה		קניונים ומרכזי מסחר		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	אזורים
-	20	-		163	129	חיפה והצפון (ש"ח)
41	43	-		187	237	מרכז (ש"ח)
-		83	59	-		גוש דן והשרון (ש"ח)
15		-		27		דרום (ש"ח)
36	32	-		-	32	אילת (ש"ח)
4		12	15	-		גרמניה (אירו)
-		16	18	-		אנגליה (פאונד)

10.1.8.9 להלן פילוח שיעורי תכוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים:

מבני תעשייה			מבני משרדים ותעסוקה			קניונים ומרכזי מסחר			שימושים
לשנה 2019	לשנה 2020	ליום 31.12.2020	לשנה 2019	לשנה 2020	ליום 31.12.2020	לשנה 2019	לשנה 2020	ליום 31.12.2020	אזורים
97%	97%	99%	-	-	-	94%	94%	94%	חיפה וצפון
99%	100%	100%	-	-	-	91%	92%	92%	מרכז
-	-	-	99%	55%	12%	85%	86%	86%	גוש דן והשרון
90%	84%	84%	-	-	-	90%	89%	89%	דרום
96%	98%	98%	-	-	-	-	-	-	אילת
92%	92%	92%	96%	97%	98%	-	-	-	גרמניה
-	-	-	93%	94%	94%	-	-	-	אנגליה

10.1.8.10 להלן פילוח של מספר הנכסים המניבים של הקבוצה לפי אזורים ושימושים 2019 ו-2020:

מבני תעשייה מלונות		מבני משרדים ותעסוקה		קניונים ומרכזי מסחר		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום						
31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	אזורים
7	7	-	-	1	1	חיפה וצפון
6	6	-	-	2	2	מרכז
-	-	1	1	1	1	גוש דן והשרון
6	6	-	-	2	2	דרום
1	1	-	-	-	-	אילת
1	1	11	11	-	-	גרמניה
-	-	1	1	-	-	אנגליה

(*) סיווג הנכס לסוג השימוש נעשה בהתאם לסוג השימוש העיקרי באותו נכס.

(1) במתחם שדרות נמכר בשנת 2019 מבנה 1.

10.1.8.11 להלן פילוח שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי בסוף שנה) לפי אזורים ושימושים*:

שימושים		קניונים ומרכזי מסחר		מבני משרדים ותעסוקה		מבני תעשייה	
אזורים	לשנה שנסתיימה ביום (באחוזים)						
	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	
חיפה והצפון	5.12%	6.86%	-	-	5.08%	5.45%	
מרכז	6.22%	6.21%	-	-	5.90%	6.40%	
גוש דן והשרון	5.52%	5.77%	5.36%	8.72%	-	-	
דרום	5.93%	6.23%	-	-	5.10%	6.03%	
אילת	-	-	-	-	7.96%	7.57%	
גרמניה	-	-	4.26%	4.08%	6.13%	5.20%	
אנגליה (1)	-	-	7.40%	2.61%	-	-	

(*) התשואות הינן בהתייחס לנכסים שהוחזקו על ידי הקבוצה במהלך שנה מלאה. התחשיב אינו מבודד את השטחים הפנויים ולכן התשואות יהיו מוטות מטה במעט.

(1) נכס ליברפול החל להניב בחודש אוגוסט 2019.

10.1.8.12 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

בהנחה מימוש תקופת אופציות שוכרים (*)			בהנחה אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			תקופת ההכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
2,446	9	45,527	2,784	12	45,447	רבעון 1	שנת 2021
1,812	20	44,628	3,840	27	44,277	רבעון 2	
3,951	8	44,371	9,348	17	43,430	רבעון 3	
22,925	34	43,074	31,972	49	41,754	רבעון 4	
45,357	47	162,602	69,624	83	145,787	שנת 2022	
27,372	42	151,665	71,407	70	115,753	שנת 2023	
74,099	40	130,327	127,859	53	84,403	שנת 2024	
315,537	201	849,906	131,560	78	220,659	שנת 2025 ואילך	
493,498	401	1,472,100	448,395	389	741,511	סה"כ	

(*) לצרכי הטבלה לעיל הונח כי שכ"ד בתקופת מימוש האופציה הינו זהה לשכר הדירה ערב מועד המימוש.

10.1.8.13 קרקעות

לשנה שנסתיימה ביום		פרמטרים		אזור
31.12.2019	31.12.2020			
-	-	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		חיפה והצפון
-	-	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (מ"ר)		
-	-	משרדים	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות לפי שימושם (מ"ר)	
-	-	תעשייה		
112,935	201,755	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		מרכז
23,582	26,192	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (מ"ר)		
106,316	252,014	משרדים	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות לפי שימושם (מ"ר)	
-	-	תעשייה		
-	-	-	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	גוש דן והשרון
-	-	-	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (מ"ר)	
-	-	משרדים	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות לפי שימושם באלפי ש"ח	
-	-	תעשייה		
36,200	36,200	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		דרום
27,980	27,980	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (מ"ר)		
9,490	9,490	מסחר	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות לפי שימושם (מ"ר)	
26,742	26,742	משרדים		
-	-	-		אילת
-	-	-	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (מ"ר)	
-	-	משרדים	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות לפי שימושם (מ"ר)	
-	-	תעשייה		
-	-	-	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	גרמניה
-	-	-	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (מ"ר)	
-	-	משרדים	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות לפי שימושם (מ"ר)	
-	-	תעשייה		
154,984	237,955	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		סה"כ
51,562	54,172	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (מ"ר)		
-	-	תעשייה	זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות לפי שימושם (מ"ר)	
133,058	278,756	משרדים		
9,490	9,490	מסחר		

10.1.8.14 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים	אזור	
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		נכסים שנמכרו	מרכז
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה		
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	נכסים שנמכרו	מרכז
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (מ"ר)		
-	-	-	של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי NOI ש"ח)		
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	1	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו	מרכז
-	26,750	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	4,600	-	עלות הנכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	629	-	NOI של נכסים נרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	5,560	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (מ"ר)	נכסים שנמכרו	דרום
-	1	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה		
-	8,800	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	3,150	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (מ"ר)		
-	250	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	נכסים שנרכשו	דרום
-	1,850	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה		
-	-	-	עלות הנכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	-	-	NOI של נכסים נרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	נכסים שנרכשו	דרום
-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (מ"ר)		
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו	גרמניה
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי יורו)		
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (מ"ר)		

(1) מלון ריביירה אילת נמכר במסגרת מכירת מניות אשלון שכללה גם את מכירת מלון קראון פלאזה בים המלח (50%) תמורת 122 מיליון ש"ח. הרווח ממכירה זו הסתכם בסך של 33,308 אש"ח.

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים	אזור
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי יורו)	נכסים שנרכשו
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי יורו)	
-	-	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	
-	-	86,000	עלות הנכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי יורו)	
-	-	3,102	NOI של נכסים נרכשו (מאוחד) (באלפי יורו)	
-	-	8,018	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (מ"ר)	
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) באלפי יורו	
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (מ"ר) (המכירה נעשתה על דרך מ. מניות)	
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי יורו)	
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי יורו) (בפועל מכירת מניות)	
-	1	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	
-	69,712	-	עלות הנכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי פאונד)	נכסים שנרכשו
-	4,800	-	NOI של נכסים נרכשו (מאוחד) (באלפי פאונד)	
-	33,815	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (מ"ר)	
-	-	-	עלות הנכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי פאונד)	
-	-	-	NOI של נכסים נרכשו (מאוחד) (באלפי פאונד)	
-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (מ"ר)	

אנגליה

10.1.8.15 רשימת נכסים מהותיים

פריט מידע															נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי הענין)		
שם הנכס ומאפייניו	שנה	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) אלפי ש"ח	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע המסחרי)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם NOI (%) הצפוי לשנה הבאה	שיעור על התשואה העלות (%)	יחס שווי לחוב (LTV)	רווחי שיעור (במטבע המסחרי)	שעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע המסחרי) כולל דמי ניהול	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - (cape) rate/שיעור (מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה)		
חוצות המפרץ חיפה בע"מ (חברה כלולה) שנת הפעלה 1994	שנת 2020	אזור	צפון	--	1,000,000	31,664	41,542	4.2% (1)	5.4%	6.4%	--	51	משה פרידמן ורענן דוד עוסקים בשמאות משנת 1991 ו-2004 בהתאמה	הוון אומדן תזרימי הצפויים	שיעורי ההיוון - מושכר 7%, פנוי 7.5% - חשמל-9% כולל קרקע וזכויות בניה בשווי של 174,906 אש"ח		
		ציון המטבע המסחרי	ש"ח														
	שנת 2019	שימוש עיקרי	מסחר	--	1,010,000	48,420	51,964	+5.1% (1)	5.2%	8.2%	19.9%	62,794	94%	84	משה פרידמן ורענן דוד עוסקים בשמאות משנת 1991 ו-2004 בהתאמה	הוון אומדן תזרימי הצפויים	שיעורי ההיוון - מושכר 7%, פנוי 7.5% - חשמל-9% כולל קרקע וזכויות בניה בשווי של 174,906 אש"ח
		עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (באלפי ש"ח)	645,717 (2)														
	שנת 2018	חלק התאגיד (%)	50.0%	--	904,000	45,876	47,764	5.3% (1)	5.9%	8.1%	23.2%	64.699	94%	83	משה פרידמן ורענן דוד עוסקים בשמאות משנת 1991 ו-2004 בהתאמה	הוון אומדן תזרימי הצפויים	שיעורי ההיוון - מושכר 7.5%, פנוי 8.0% - חשמל-9% כולל קרקע וזכויות בניה בשווי של 178,494 אש"ח
		שטח שיווק (מ"ר)	64,970														

(1) כולל סך של: 2020 - 174,906 אש"ח. 2019 - 174,906 אש"ח. 2018 - 178,494 אש"ח קרקע וזכויות בניה. שיעור התשואה על שווי הנכס בניכוי קרקע וזכויות בניה: 2020 - 5%, 2019 - 6.2%, 2018 - 6.6%.

(2) בתקופת הדוח הסתיימה בנייתו של מבנה נוסף בן כ-3,750 מ"ר.

פריט מידע															נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)	
שם הנכס ומאפייניו		שנה	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) אלפי ש"ח	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע המסחרי)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם NOI (%) הצפוי לשנה הבאה	שיעור על התשואה העלות (%)	יחס שווי לחוב (LTV)	רווחי שיערוך (במטבע המסחרי)	שעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע המסחרי) כולל דמי ניהול	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי ככלל לכיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - (cape rate/שיעור היוון) (מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה)
Ashtoh 2013 דיסלדורג גרמניה	אזור	גרמניה	212,737	53,938	2,636	2,252	4.2%	6.7%	4.9%	49.9%	2,004	89%	13.6	DIWG / STIWA (השמאי המעריך עוסק במקצוע כ-36 שנה)	הוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים	היוון NOI צפוי ל-10 שנים בשיעור היוון של 5% והיוון NOI לאחר 10 שנים פרמננטי בשיעור היוון של 5.25%
	שימוש עיקרי	משרדים	200,294	51,646	2,116	1,648	3.2%	5.8%	3.6%	53.4%	2,618	85%	11.3	DIWG / STIWA (השמאי המעריך עוסק במקצוע כ-35 שנה)	הוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים	היוון NOI צפוי ל-10 שנים בשיעור היוון של 5% והיוון NOI לאחר 10 שנים פרמננטי בשיעור היוון של 5.25%
	עלות מקורית / עלות הקמה (באלפי ש"ח)	46,170														
הנכס נרכש בחודש 12/2017	חלק התאגיד (%)	100.0%														
	שטח שיווק (מ"ר)	21,656														
		שנת 2018	203,572	47,435	(1) 1,671	1,424	3%	5.1%	3.2%	59.3%	3,146	73%	9	DIWG / STIWA (השמאי המעריך עוסק במקצוע כ-34 שנה)	הוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים	היוון NOI צפוי ל-10 שנים בשיעור היוון של 5.15% והיוון NOI לאחר 10 שנים פרמננטי בשיעור היוון של 5.553%

(1) בתפוסה מלאה סך השכר דירה יסתכם לכ- 2.5 מיליון אירו.

כריט מידע															נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי הענין)		
שם הנכס ומאפייניו	שנה	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע המסחרי)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם NOI (%) הצפוי לשנה הבאה	שיעור התשואה על העלות (%)	יחס שווי החוב לנכס (LTV)	רווחי שיערוך (במטבע המסחרי)	שעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע המסחרי) כולל דמי ניהול	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי כעל לפי	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - (rate/שיעור היוון) (מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה)		
מגדלי הוד השרון בע"מ שנת הפעלה 2000	אזור	גוש דן והוד השרון	שנת 2020	-----	893,310	55,834	54,380	6.1%	6.1%	10.1%	29.7%	79	ירון ספקטור עוסק בשמאות משנת 1992	הוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים + שיטת ההשוואה	שיעורי היוון - מושכר-7% פנוי- 7.2%		
		ציון המטבע המסחרי														ש"ח	
	שימוש עיקרי	משרדים	שנת 2019	---	897,240	57,619	56,454	6.3%	6.3%	10.7%	32.2%	74,578	89%	83	ירון ספקטור עוסק בשמאות משנת 1992	הוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים + שיטת ההשוואה	שיעורי היוון - מושכר-7% פנוי- 7.2%
		עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (באלפי ש"ח) מבנה ה'															
	חלק התאגיד (%)	42.34%	שנת 2018	---	820,550	59,236	59,006	7.2%	7.2%	11.2%	37%	18,846	92%	85	ירון ספקטור עוסק בשמאות משנת 1992	הוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים + שיטת ההשוואה	שיעורי היוון - מושכר-7.5% פנוי- 8.0%
		שטח (מ"ר) מבנה ה'															

פריט מידע																נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי הענין)		
שם הנכס ומאפייניו			שנה	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) אלפי ש"ח	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע המסחרי)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם NOI (%) הצפוי לשנה הבאה	שיעור התשואה על העלות (%)	יחס שווי החוב לנכס (LTV)	רווחי שיערוך (במטבע המסחרי)	שעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע המסחרי) כולל דמי ניהול	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - בשיעור/cape rate) (מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה)	
אנגליה ליברפול	אזור	אנגליה	שנת 2020	303,041	69,000	5,082	5,082	7.4%	7.4%	7.1%	58.4%	1,910	94%	12.5	Cushman & Wekffield (השמאי המעריך עוסק במקצוע למעלה מ-100 שנה)	הוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים	היוון NOI בשיעורי היוון של 6.19%-8.31%	
	ציזון המטבע המסחרי	פאונד																
	שימוש עיקרי	משרדים	שנת 2019	299,349	65,651	1,717	1,717	2.6%	7.2%	2.5%	62.1%	(4,062)	93%	12.1	לא נעשתה הערכת שווי			
	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (באלפי פאונד)	72,076																
	חלק התאגיד (%)	100%																
	שטח שיווק (מ"ר)	33,815																

פריט מידע															נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)	
שם הנכס ומאפייניו	שנה	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (מסחרי)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם NOI (%) הצפוי לשנה הבאה	שיעור על התשואה (%)	יחס שווי לחוב (LTV)	רווחי שיערוך (במטבע המסחרי)	שעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעי ם למ"ר (במטבע המסחרי) כולל דמי ניהול	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - (rate/שיעור היוון) (מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה)	
קניין בת - שנת הפעלה 1993	שנת 2020	אזור	מרכז	---	---	---	---	---	---	---	92%	120	ירון ספקטור עוסק בשמאות משנת 1992	גישת היוון תזרימי מזומנים	שיעורי ההיוון מושכר שטחים עיקריים 7%, הפרשי פדיון וחשמל - 8%, אנטנות סלולאריות - 9% ועוד שטחים פנויים בשווי 52,200 אש"ח וזכויות בניה בסך 7 מיליון ש"ח	
		ציון המטבע המסחרי	ש"ח													
	שנת 2019	שימוש עיקרי	מסחר	---	---	---	---	---	---	---	94%	121	ירון ספקטור עוסק בשמאות משנת 1992	גישת היוון תזרימי מזומנים	ההיוון מושכר שטחים עיקריים 7%, הפרשי פדיון וחשמל - 8%, אנטנות סלולאריות - 9% ועוד שטחים פנויים בשווי 46,300 אש"ח וזכויות בניה בסך 7 מיליון ש"ח	
		עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (באלפי ש"ח)	386,281													
	שנת 2018	חלק התאגיד (%)	50%	---	---	---	---	---	---	---	---	92%	134	ירון ספקטור עוסק בשמאות משנת 1992	גישת היוון תזרימי מזומנים	שיעורי ההיוון מושכר בין 7%-9% ועוד שטחים פנויים בשווי 44,600 אש"ח
		שטח (מ"ר) מבנה ה'	20,765													

10.1.8.16 התאמה לרווחי FFO

FFO לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים
31/12/18	31/12/19	31/12/20	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
280,607	311,812	85,984	רווח (הפסד) נקי לתקופה (מאוחד)
התאמות			
(134,568)	(187,987)	(71,156)	ירידה (עליה) בהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(7,029)	(7,986)	(26,399)	רווח ממכירת משרדים
26,785	30,989	29,303	עליה (ירידה) במיסים נדחים בגין התאמות
10,460	28,594	--	מיסים בגין מכירת נכסים
-	-	1,554	ריבית IRFS16
(32,220)	901	(246)	רווח ממכירת נדל"ן + הוצאות (הכנסות) אחרות
1,956	4,315	6,511	פחת, הפחתות ושונות
(3,516)	1,305	4,507	נטרול ריביות הלוואות נטו לא שייך לנדל"ן ואחרות
(51,612)	(77,536)	38,751	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
(8,605)	(17,475)	(4,041)	הפחתת רווחי חברות כלולות BOT שאינן נדל"ן להשקעה
(9,822)	(2,877)	(5,308)	התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי
72,436	84,055	(59,460)	Funds From Operation (FFO) לפי כללי הרשות
10,561	7,444	(2,070)	הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדת אשראי שנצברו והפרשי שער על קרן החוב
			החסר הוצאות מימון שהווננו פרויקט LYFE
6,244	(17,324)	(4,550)	הפסדי (רווחי) שערך מניירות ערך
(1,848)	1,106	7,033	הוצאות (הכנסות) מיסים שנים קודמות
14,957	(8,774)	413	סיכום ביניים סעיפי FFO שאינם לפי כללי הרשות
87,393	75,282	59,873	Funds From Operation (FFO)
19,314	21,981	14,556	FFO חברות כלולות BOT שאינן נדל"ן להשקעה
106,707	97,262	74,429	Funds From Operation (FFO)
106,707	97,262	74,429	FFO שנתי

FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; מדד זה מחושב לפי הנחיות הרשות לניירות ערך; המדד הוא רווח נקי חשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים; השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב; ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו.

10.1.9 פרטים נוספים בדבר הנכסים המניבים בתחום

אשטרום נכסים מנהלת ומתחזקת את נכסי תחום הפעילות במספר אופנים: (1) מרבית הנכסים על ידי אשטרום נכסים, בין בעצמה ובין באמצעות חברות ניהול המוקמות על ידה לצורך ניהול הנכס הספציפי, ואשר השליטה בהן משקפת את חלקה של אשטרום נכסים בנכס הרלוונטי; (2) באותו אופן פועלת הקבוצה בקשר לניהול החניונים הקיימים בחלק מנכסיה; (3) בנכסים בהם מושכר הנכס במלואו לשוכר בודד, ניהול ותחזוקת הנכס מבוצע על ידי אותו שוכר.

בנכסים ובחניונים המנוהלים ומתוחזקים על-ידי חברות הקבוצה עצמן, או על ידי חברות הניהול המוקמות על ידה, כמפורט בס"ק (1) ו-(2) לעיל, מתקשרת הקבוצה בהסכמים עם ספקי שירותים שונים, המבצעים בנכסים את חלק משירותי האחזקה בפועל, כגון שירותי נקיון, שמירה, אבטחה ומוקד.

10.1.9.1 אשלד בע"מ (חלק אשטרום נכסים 100%)

אשלד בע"מ (להלן: "אשלד") עוסקת בעיקר בפיתוח, ניהול הפעלת ומכירת מבני תעשייה להשכרה במישרין ובאמצעות חברות בנות וכלולות.

מצבת שטחי מבני התעשייה להשכרה של אשלד ליום 31 בדצמבר 2020, לרבות בשטחים שבבעלות חברות מאוחדות באיחוד יחסי ובחברות כלולות מסתכמות לכ- 204,200 מ"ר כמפורט להלן:

אזור הצפון		אזור המרכז		אזור הדרום	
מיקום	שטח במ"ר	מיקום	שטח במ"ר	מיקום	שטח במ"ר
מגדל העמק	10,200	נווה צוף	1,500	ערד	7,700
כרמיאל	19,500	בית שמש	6,500	רמת חובב	5,000
עפולה	3,550	ברקן	32,200	נתיבות	4,800
אלון תבור	8,800	אשקלון	5,200	באר שבע	33,700
טבריה	6,000	כנות	24,000	שער הנגב	1,600
נהריה	4,900			שדרות	28,200
צפת	1,350				
סה"כ	53,500	סה"כ	69,400	סה"כ	81,000

בשנת 2016 הגישו חלק מבעלי מניות בחברה כלולה (נווה השמש - חלק אשלד - 50%) תביעה נגד אשלד ואחרים שעניינה דרישה לקבלת חלק מהסכומים ששולמו על ידי מינהל מקרקעי ישראל לחברה הכלולה. התביעה הסתכמה לסך של כ-12.5 מיליון ש"ח והועמדה לצרכי אגרה על סך כ-5.1 מיליון ש"ח. בחודש מרץ 2020, ניתן פסק דין של בית המשפט המחוזי הדוחה את התביעה. במהלך שנת 2020 הגישו התובעים ערעור לבית המשפט העליון באשר לפסק דין זה.

הנהלת אשטרום נכסים יצרה בדוחותיה הכספיים הפרשה לתביעות בהתאם להערכתה לסכומים אשר ישולמו במסגרת ההליך המשפטי כאמור.

10.1.9.2 קניונים בישראל בע"מ (להלן: "קניון בת-ים") (שיעור החזקה בחברה 50%)

ביום 24 בינואר 2018 התקשרה חברת אלדר נכסים בע"מ (חברת בת של אשטרום נכסים - 100%), המחזיקה במלוא ההון המונפק והנפרע של קניונים, בהסכם עם ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן: "הקונה"), למכירת 50% מהחזקותיה בקניונים בתוקף מיום 1 בינואר 2018, בתמורה לסך של כ- 125 מיליון ש"ח המשקף שווי נטו של החברה הבת בניכוי התחייבויותיה.

התמורה נקבעה לפי שווי של 555 מ' ש"ח ל- 100% מהזכויות בקניון כאשר נכון ליום 30 בספטמבר 2017, עמד שווי הקניון בדוחות הכספיים של החברה על סך של כ- 532 מ' ש"ח. המכירה הושלמה ביום 18 בפברואר 2018. ביום 9 במאי 2018 התקשרה קניונים בישראל בהסכם לרכישת זכויות בחלקה 320 (לרבות אופציה לרכישת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות ויתרת שטחי המסחר) - רכישת הממכר הושלמה ביום 20 ביוני 2018, כאשר אופציה זו מומשה ב-28 לחודש פברואר 2019.

במסגרת דיוני שומות הוצאה לקניונים שומה לפי מיטב שפיטה לשנים 2014-2017. עיקר טענות פקיד השומה הינה שקניונים תבעה הוצאות מימון בשל הלוואה שלקחה קניונים בשנת 2008 והעבירה לאלדר נכסים שלא לצורך פעילות עסקית. בשל כך נתבעה קניונים לשלם מס בסך של כ- 6.3 מ' ש"ח ועוד ריבית והפרשי הצמדה. קניונים השיגה על שומות אלו ויש לה להערכתה ובהתבסס על יועצי המס שלה טענות טובות כנגד שומה זו ובשל כך לא הפרישה דבר בספריה.

10.1.9.3 מגדלי הוד השרון בע"מ (חברה בבעלות (42.34%))

אשטרום נכסים, יחד עם מבטח שמיר נדל"ן בע"מ שלמיטב ידיעת החברה הינה חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של מבטח שמיר אחזקות בע"מ (להלן: "מבטח שמיר") הינן הבעלים, בחלקים שווים, של 84.67% מהון המניות המונפק והנפרע של מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן: "הוד השרון") יתרת המניות במגדלי הוד השרון מוחזקות ע"י צדדים לא קשורים.

מגדלי הוד השרון הינה הבעלים של קרקע בשטח כולל של כ- 30 דונם באזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון.

למגדלי הוד השרון חמישה בניינים בשטח שווק כולל של כ- 72,000 מ"ר. מתוך השטחים הנ"ל נמכרו בשנים קודמות כ- 2,100 מ"ר והושכרו כ- 64,000 מ"ר לשוכרים שונים. בתחילת שנת 2020 השכירה הוד השרון כ- 2,850 מ"ר לאשטרום נכסים שהחלה להפעיל אותם בחודש ינואר 2021 (על דרך של השכרת חללי עבודה).

הוד השרון הגישה תכנית לאישור הועדה המקומית, לפני הפקדתה בועדה המחוזית לתוספת זכויות בניה במתחם בהיקף של 60,000 מ"ר לבניית שני מבנים. התוכנית אושרה בוועדה המקומית להפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לאישור פקיד היערוות וחתימה על

כתב שיפוי. בהמשך לאישור הוועדה המקומית הוגשה התוכנית לוועדה המחוזית והיא נמצאת כעת בהליך קליטה לפני פרה רולינג.

זכויות הוד השרון בנכס הנ"ל משועבדות בשעבוד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת חברת הביטוח הראל להבטחת הלואה שניתנה לה. כמו כן, העמידה החברה יחד עם מבטח שמיר נדל"ן בע"מ (להלן: "מבטח שמיר") ערבות בשיעור של 50% כל אחת לטובת המלווה, לשם הבטחת הפירעון של ההלוואה. כן התחייבה הוד השרון לאמות מידה פיננסיות כדלקמן:

א) יתרת הלואה לא תעלה בכל עת על סך השווה ל-65% מערך הנדל"ן להשקעה.

ב) יחס כיסוי NOI בתקופת בדיקה כלשהיא כשהוא מחולק בסך החזרי הקרן והריבית בתקופת הבדיקה לא יפחת בכל עת מ-1.2.

נכון למועד דוח זה עומדת הוד השרון בתנאים אלו.

אשטרום נכסים התחייבה להראל כי ההון העצמי שלה לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח וכי יחס ההון העצמי למאזן, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הרבעוניים או השנתיים, לא יפחת מ-17.5% במשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים. נכון למועד דוח זה עומדת אשטרום נכסים בתנאים אלו.

10.1.9.4 קרקע בבת ים - "חניוני אמד" (חלק החברה 50%)

ביום 31 בדצמבר, 2017, התקשרה אשטרום נכסים בהסכם מכר עם חניוני אמד בע"מ (להלן "חניוני אמד"), חברה בת של דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ לפיו רכשה אשטרום נכסים 50% מזכויותיה של חניוני אמד בקרקע הידועה כחלקה 88 בגוש 7122 בעיר בת ים. בד בבד עם הסכם המכר, התקשרו אשטרום נכסים וחניוני אמד בהסכם להסדרת שיתוף הפעולה בנוגע לזכויותיהם (50% - 50%) במקרקעין ובפרויקט. מחיר הרכישה נקבע לסך של 112,500 אלפי ש"ח עד היום מחצית מהסכום. יתרת התמורה בסך של 56,250 אלפי ש"ח תהא צמודה למדד המחירים לצרכן ותשולם במועד המוקדם מבין (א) תוך שלוש שנים ממועד חתימת הסכם המכר, קרי עד סוף שנת 2020 (ב) בתוך עשרים ואחד ימי עסקים מן המועד בו יתקבל חשבון אגרות והיטלים הנדרש במסגרת הוצאת היתר הבניה הראשון להקמת הפרויקט. להבטחת תשלום יתרת התמורה נתנה אשטרום נכסים לחניוני אמד שעבוד על זכויותיה בעסקה זו ונתנה ערבות של אשטרום בע"מ (חברה בבעלות 100%). יתרת התמורה טרם שולמה עקב בעיות טכניות של המוכרת. בכוונה אשטרום נכסים להקים עם חניוני אמד במסגרת הסכם שיתוף הפעולה ביניהם פרויקט בנייה המיועד למשרדים, מסחר ומגורים. בשלב זה מדובר במגדל אחד בייעוד לבניין משרדים ושני מגדלי מגורים מעל שתי קומות מסחר בשטח כולל של 74,780 שטחים עיקריים (כולל מבני ציבור) ושטחי שירות על קרקעיים ותת קרקעיים. בכוונת השותפים להכניס שינויים בתוכנית הבניה כך שתמהיל הזכויות ישונה באופן שיהיו פחות זכויות תעסוקה ויותר זכויות מגורים.

10.1.9.5 אשלון מלונאות בע"מ

אשטרום נכסים החזיקה עד תחילת שנת 2018 במלוא הון המניות המונפק והנפרע של אשלון מלונאות בע"מ (להלן: "אשלון"). אשלון החזיקה בשני נכסים: (1) מחצית ממלון ריביירה אילת (2) מחצית ממלון הולידי אין בים המלח.

ביום 6 במאי 2018 חתמה אשטרום נכסים על הסכם למכירת כל זכויותיה בחברת אשלון החל מיום 1 בינואר 2018 תמורת סך של כ-122 מיליון ש"ח שישולמו באופן מדורג בשלושה תשלומים. בחודש אוקטובר 2019 שולם התשלום האחרון והוסר השעבוד שהיה לאשטרום נכסים על מניות אשלון.

10.1.9.6 פעילות חו"ל - כללי

במהלך שנת 2007 החלה אשטרום נכסים לפעול בגרמניה והחל מתחילת שנת 2018 גם באנגליה.

בבעלות אשטרום נכסים נכון ליום 31 בדצמבר 2020 - 16 נכסים, כאשר 15 מהם נמצאים בגרמניה ואחד באנגליה.

להלן תמצית הפרמטרים המנחים את הקבוצה בבואה לבצע השקעה בנדל"ן בחו"ל:

- מיקום גיאוגרפי ופיזור גיאוגרפי של ההשקעות.
- התשואה המתקבלת בגין ההשקעה בנכס.
- טיב השוכרים לרבות רמת ביטחונות.
- תקופת ההשקעה ומועדי פירעון.
- השקעה תוך התייחסות להיבטי המיסוי והרגולציה החלים על הגופים מוסדיים וחברות הביטוח השונות.
- רמת הסיכון בכל השקעה ובתמהיל ההשקעות.
- אופן ההשקעה (הון בעלים, מזנין, הלוואה).
- השקעה בתחום הנדל"ן לסוגיו: מסחר, תעשיה, משרדים.
- עלות הנכס למ"ר ביחס לעלות בניה עדכנית וכן מחיר למ"ר שכירות ביחס למחיר עדכני.

להלן פירוט השקעות

3. Ashtoh 2008 Properties B.V. (חברה בבעלות 100%):

Ashtrom מחזיקה 100% מהון המניות של חברת Ashtoh 2008 Properties B.V. (להלן: "Ashtoh 2008").

ל-Ashtoh 2008 יחד עם הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ⁵⁰ (להלן: "השותפים") (באמצעות חברת בת) מספר נכסים. (חלק Ashtoh 2008 בנכסים 51%) המוחזקים באמצעות שותפויות גרמניות:

א. מבנה משרדים בעיר ליפציג בגרמניה, בשטח בנוי של כ-36,300 מ"ר המושכר ברובו לחברת בת בבעלות מלאה של Duetsche Telecom.

ב. מבנה משרדים בעיר בהנובר, גרמניה בשטח בנוי של כ-25,750 מ"ר המושכר ברובו המכריע לחברת בת של Duetsche Telecom.

בחודש דצמבר, 2018 חתמה Ashtoh 2008 יחד עם שותפיה, על הסכם למכירת מבנה המשרדים בתמורה ברוטו של 37.85 מיליון אירו. נכון ליום 30 בספטמבר 2018 עמד סכום הנכס בדוחות הכספיים על סך של כ-29 מיליון אירו. בסוף חודש ינואר 2019 הושלמה העסקה והתמורה הועברה לידי השותפים.

Ashtoh 2008 מאחדת בדוחות הכספיים שלה את מלוא שווי הנכסים ומלוא פעילות השותפויות לעיל עקב אחוז הבעלות שלה בשותפויות שהינו 51% כאמור לעיל.

ג. מבנה משרדים "פרנקפורט 1" חלק החברה (50%):

ל-Ashtoh 2008 ביחד עם ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ באמצעות שותפות גרמנית, בחלקים שווים מבנה משרדים בעיר פרנקפורט, גרמניה בשטח בנוי של כ-11,300 מ"ר וכן 128 חניות המושכרים במלואם ברובו לשוכר אחד שהינו לשכת העבודה של עיריית פרנקפורט עד ליום 31 בדצמבר 2023 בתוספת אופציה אחת להארכת תקופת השכירות לתקופה של 5 שנים נוספות.

פרויקט זה מוצג בסעיף השקעות בחברות כלולות, ראו סעיף 10.1.10 להלן.

בחודש מאי, 2019 חתמה Ashtoh 2008 יחד עם שותפה, על הסכם למכירת מבנה המשרדים לצד ג' בתמורה כוללת של 40 מיליון אירו, חלק אשטרום נכסים מחצית סכום זה. בחודש יולי 2019 הושלמה העסקה לאחר קבלת מלוא כל התמורה. נכון למועד חתימת ההסכם שווי הנכס שהוצג בספרים עמד על סך של כ-27.5 מיליון אירו.

ד. רכישת מבנה משרדים חדש ליד דיסלדורף חלק החברה (100%):

במהלך חודש ינואר 2020, חתמה Ashtoh 2008 באמצעות שותפות גרמנית על הסכם לרכישת מבנה משרדים הממוקם בפרברי העיר דיסלדורף, גרמניה בשטח של 8,034 מ"ר ובנוסף 185 חניות. עלות הנכס הסתכמה בסך של כ-22.7 מיליון

⁵⁰ למיטב ידיעת הקבוצה גוף קשור לבעל השליטה המשותף הינו בעל ענין בחברה.

אירו (הכוללים כ- 1.6 מיליון אירו עלויות רכישה נוספות). התמורה תשולם למוכר בסוף חודש אפריל 2020 עם התקיימות כל התנאים המתלים להלן: רישום הערת אזהרה על הנכס, זכות סירוב של העירייה בה ממוקם הנכס, מחיקה של שעבוד הבנק של המוכר וכיוב'. סך ההון העצמי שהושקע על ידי השותפות ברכישת הנכס הינו כ- 8.7 מיליון אירו. יתרת מימון העסקה תעשה באמצעות הלוואה בנקאית (Non Recourse) שתלקח לתקופה של 5 שנים בשיעור ריבית שנתית קבועה של כ- 1%. קרן ההלוואה תיפרע בשיעור שנתי קבוע של 2% מסכום ההלוואה המקורי. כבטוחה להתחייבותיה כלפי התאגיד הבנקאי, שעבדה השותפות את זכויותיה בנכס.

הנכס מושכר במלואו לדייר אחד, חברה בינלאומית העוסקת בתחום הרפואה לתקופת שכירות המסתיימת בחודש אוגוסט 2026 וזאת בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ- 1.193 מיליון אירו המשקפים תשואה של כ- 5.26% על עלות הנכס. יצוין, כי לשוכר קיימות שתי אופציות להשכרה בנות חמש (5) שנים כל אחת. דמי השכירות צמודים כל שנה לעליה של 1.5% בשכר הדירה.

4. Ashtoh 2010 Properties B.V. (חברה בבעלות 100%) (להלן: "Ashtoh 2010")

מבנה משרדים "הסן" חלק החברה (75%):

Ashtoh 2010 ביחד עם צד ג' מחזיקה באמצעות שותפות גרמנית שחלקה בה הינו 75% מבנה משרדים בעיר הסן, גרמניה בשטח בנוי של כ-15,200 מ"ר. הנכס מושכר במלואו. הנכס מושכר ברובו (11,681 מ"ר) לחברת החשמל RWE לתקופת שכירות שתסתיים ביום 30.6.2023, יתרת השטח מושכרת לשלושה דיירים נוספים.

מבנה משרדים בעיר דיסלדורף, גרמניה (חלק החברה 45%):

Ashtoh 2010 ביחד עם אחרים מחזיקה באמצעות שותפות גרמנית שחלקה בה הינו 45% מבנה משרדים בעיר דיסלדורף, גרמניה בשטח בנוי של כ-14,300 מ"ר וכן 192 חניות. מתוך שטחים אלו מושכרים כ- 13,500 מ"ר.

מבנה משרדים שני בעיר דיסלדורף, גרמניה (חלק החברה 45%):

Ashtoh 2010 ביחד עם אחרים מחזיקה באמצעות שותפות גרמנית שחלקה בה הינו 45% מבנה משרדים בעיר דיסלדורף, גרמניה בשטח בנוי של כ-14,300 מ"ר וכן 192 חניות.

בחודש מאוקטובר, 2019 חתמה Ashtoh 2010 יחד עם שותפה, על הסכם למכירת מבנה המשרדים לצד ג' בתמורה נטו בסך של כ- 31 מיליון אירו ובנוסף החזר הלוואת הבעלים בסך של 14.7 מיליון אירו. חלק אשטרום נכסים בתמורה כולל רווחיה בגין ייזום הפרויקט הסתכם בסך של כ- 18.15 מיליון אירו. בחודש נובמבר 2019, הושלמה העסקה לאחר קבלת מלוא כל התמורה. החברה שיקפה בעקבות זאת בהתאם להערכת שווי שעודכנה ברבעון השלישי עליית ערך של כ-7.4 מיליון אירו.

5. Ashtoh 2012 properties B.V. (חברה בבעלות 50%) (להלן: "Ashtoh 2012")

מבנה משרדים "וולפסבורג" חלק אשטרום נכסים (40%):

Ashtoh 2012 מחזיקה החל מחודש בדצמבר 2016 באמצעות שותפות גרמנית שחלקה בה בשרשור הינו 40% מבנה משרדים בעיר וולפסבורג גרמניה, בשטח בנוי של כ- 8,500 מ"ר וכן 176 חניות. שטח זה כולל את שטח המבנה החדש שהקימה השותפות בשטח של כ- 3,000 מ"ר בעלות של 8.5 מיליון אירו ואשר נמסר בחודש יוני 2020 לשוכר אחד אשר שכר את כל שטח המבנה תמורת שכ"ד שנתי של כ-589 אלפי אירו.

יתרת הנכס מושכרת במלואה למספר שוכרים כאשר עיקר השטח (כ- 50% משטחו) מושכר לשתי חברות העוסקות במחקר ופיתוח בתחום הרכב לתקופת שכירות שתסתיים ביום 30 באפריל 2026 עם אופציות להארכה.

פרויקט זה מוצג בסעיף השקעות בחברות כלולות, ראו סעיף 10.1.10 להלן.

זכויות השותפות בנכס הנ"ל משועבדות בשעבוד ראשון ללא הגבלה בסכום לטובת בנק בגרמניה להבטחת הלוואה שניתנה לרכישת הנכסים האמור.

6. Ashtoh 2013 properties B.V. (חברה בבעלות 100%) (להלן: "Ashtoh 2013")

רכישת שלושה מבני משרדים (100%):

בחודש בנובמבר 2017 חתמה החברה באמצעות שותפויות גרמניות על חוזה לרכישת שלושה נכסים בגרמניה מבנה משרדים בכל אחת מהערים הבאות דיסלדורף, בובליגן (הממוקמת ליד שטוטגרט) ובעיר מנהיים.

מבנה משרדים דיסלדורף

מבנה משרדים בשטח של כ- 21,700 מ"ר ו- 378 חניות, הבניין מושכר למספר דיירים, בתפוסה של כ- 89%.

מבנה משרדים בובליגן

מבנה בשטח של כ- 12,000 מ"ר ו- 544 חניות. הבניין מושכר לחברה בינלאומית העוסקת בייצור כלי רכב, לתקופת שכירות שתסתיים ביום 31.12.2026.

מבנה משרדים במנהיים

מבנה בשטח של כ- 6,100 מ"ר ו- 106 חניות. הבניין מושכר למספר דיירים בתפוסה של 100%.

זכויות Ashtoh 2013 בשלושת הנכסים הנ"ל משועבדות בשעבוד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק בגרמניה להבטחת הלוואה שניתנה לה לרכישת שלושת הנכסים לעיל.

7. Ashtrom properties U.K. LTD (חברה בבעלות 100%)

השקעות באנגליה

אשטרום נכסים מחזיקה 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת בת שמקום מושבה בלונדון. במסגרת זו מעסיקה אשטרום נכסים מספר עובדים ובראשם מנהל במשרה מלאה אשר תפקידו לרכז את פעילות ההשקעה והניהול של הנכסים שיירכשו בארץ זו. אשטרום נכסים מתמקדת באיתור נכסים מניבים, בעיקר בנייני משרדים ומתחמי לוגסטיקה ואחסנה בערים מרכזיות כגון ברמינגהם, לידס, מנצ'סטר, ליברפול ולונדון רבתי.

בכוונת אשטרום נכסים לחתום על הסכמים לרכישת שני נכסים נוספים בשתי ערים באנגליה כפי שדיווחה בדיווחיה לבורסה והיה והמו"מ המתקדם יסתיים בהצלחה וכן תמשיך בפעילותה לאיתור נכסים מניבים מתאימים לרכישה באנגליה.

מבנה משרדים בליברפול

בחודש יולי 2019 השלימה אשטרום נכסים באמצעות חברה נכדה AP Exchange Flags LIMITRD רכישת בנין משרדים בעיר ליברפול בשטח של כ- 33,800 מ"ר המושכר בשיעור תפוסה של 93%, בתמורה של כ- 70 מיליון פאונד הכוללים כ- 4.1 מיליון פאונד (כ- 18.5 מיליון ש"ח). שכר הדירה השנתי הינו כ- 5 מיליון פאונד. מימון העסקה נעשה באמצעות הון עצמי וכן באמצעות הלוואה בנקאית (Non Recourse) בסך של כ- 41 מיליון ליש"ט, לתקופה של 7 שנים בריבית שנתית קבועה של כ- 2.56%. קרן ההלוואה נפרעת בשיעור שנתי קבוע של כ- 0.6% מסכום ההלוואה המקורי.

זכויות AP Exchange Flags בנכס משועבדות בשעבוד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק באנגליה להבטחת ההלוואה שניתנה לה לרכישת הנכס.

10.1.9.7 רכישת קרקע בעיר יבנה (חלק החברה 100%)

בחודש אפריל 2017 רכשה אשטרום נכסים קרקע שייעודה תעשיות עתירות ידע בעיר יבנה בשטח של כ- 23 דונם תמורת 34,500 אלפי ש"ח. בכוונת אשטרום נכסים להקים על שטח זה מבני משרדים להשכרה, בעיקר עבור תעשיות עתירות ידע. בחודש נובמבר 2020, התקבל היתר לדיפון וחפירה ואשטרום נכסים צופה שלקראת תחילת הרבעון השני של שנת 2021 יוגשו ההיתרים לבניית החניון והמבנים העיליים לשלב א' של הפרויקט הכולל כ 30 א' מ"ר עילי. עבודות הדיפון והחפירה יחלו בחודש מרץ 2021.

ביום 11 בפברואר 2021, אישר דירקטוריון אשטרום נכסים (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של אשטרום נכסים מיום 12 בינואר 2021) את התקשרות אשטרום נכסים עם חברת בייס פייל (חברה קשורה) בהסכם לביצוע עבודות דיפון וחפירה בפרויקט בתמורה ל- 43.5 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה של חודש פברואר 2021 אשר פורסם ביום 15.3.2021.???

10.1.9.8 א.א. בניי לתלפיות בע"מ (חלק החברה 50%)

ביום 14 באוגוסט 2018 חתמה אשטרום נכסים עם צד ג', המחזיק בא.א. בניי לתלפיות בע"מ (להלן "תלפיות") לה זכויות לרכישת קרקע באזור תלפיות בירושלים, במסגרת הסכם קומבינציה לבניית כ- 4,700 מ"ר שטח מסחרי למוכר הקרקע, על הסכם של הקצאת מניות באופן שלאחר ההקצאה מחזיקה אשטרום נכסים ב- 50% מהבעלות בחברת הנכס. אשטרום נכסים התחייבה להזרים לחברת הנכס הלוואות בעלים עד גובה של 50 מיליון ש"ח ובמהלך שנת 2020 הוסיפה עוד 20 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכמה הלוואות הבעלים בסך של כ- 70.3 מיליון ש"ח. בחודש נובמבר 2020, הוגדלו זכויות הבניה, בעקבות תב"ע להגדלת הזכויות שהגישה החברה מ- 150% ל- 500% מהיקף של כ- 24,000 מ"ר לכ- 48,000 מ"ר.

נכון למועד זה השלימה תלפיות בניית 5 קומות מרתף ושתי קומות מסחר. תלפיות חתמה על הסכם ליווי חלקי עם בנק מממן ובימים אלו שוקדת על הסכם ליווי מלא.

10.1.9.9 רכישת קרקע בעיר רמת-גן (חלק אשטרום נכסים 100%)

במסגרת המשך פעילות החברה לייזום והקמה של בנייני משרדים מודרניים במיקומים אסטרטגיים חתמה החברה בחודש ינואר 2020 על שני הסכמים לרכישת קרקע משני בעלים שונים (להלן: "המוכרים") בשטח כולל של כ- 2.5 דונם הנמצאת בצומת אבא הלל והיצירה ברמת גן. אשטרום נכסים שילמה למוכרים וכן עבור מס רכישה בתקופת הדוח סך של כ- 76 מיליון ש"ח לרכישת הזכויות במקרקעין אשר מהווה תשלום על הזכויות הקיימות נכון למועד חתימת ההסכם. עם אישור הזכויות העתידיות שאישורן מותנה באישורה של תכנית המתאר למתחם הבורסה ובכפוף לאישור תב"ע מפורטת שתוכן על בסיסה ואשר צפויה להקנות זכויות בניה בהיקף של כ- 2000%, פרק הזמן הצפוי לאישור התכניות הנ"ל משוער כפרק זמן של 3 עד 4 שנים, תשלם החברה למוכרים סכומים נוספים המסתכמים לסך נוסף של כ- 58 מיליון ש"ח נוספים. מובהר, כי החל ממועד כניסת ההסכמים לתוקפם כאמור ועד התחלת הבניה, תהא זכאית אשטרום נכסים לדמי השכירות על פי הסכמי השכירות המתקבלים מפעילות של שוכרים במקרקעין לרבות פעילות תחנת תדלוק במקרקעין בסך שנתי כולל של כ- 2.2 מיליון ש"ח.

10.1.9.10 חוצות המפרץ חיפה בע"מ - (חברה בבעלות 50%)

אשטרום נכסים הינה הבעלים, בחלקים שווים, עם מליסרון בע"מ⁵¹ של הון המניות המונפק והנפרע של חוצות המפרץ חיפה בע"מ (להלן: "חוצות").

חוצות הינה הבעלים של קרקע וזכויות חכירה בקרקע בשטח של כ- 231,000 מ"ר.

51 למיטב ידיעת החברה מליסרון בע"מ הינה חברה ציבורית שבעלי השליטה בה, הינם עופר השקעות בע"מ חברה פרטית בשליטת עיזבון מר יולי עופר ז"ל ובני משפחתו.

על המקרקעין הנ"ל הקימה חוצות את פרויקט "חוצות המפרץ" (להלן: "הפרויקט") שהינו מרכז מחסני מכר "סטריפ מול" אשר בו פועלות חנויות ועסקים שונים בשטח של כ- 65,000 מ"ר שטח שווק מתוכם מושכרים כ-59,200 מ"ר לשוכרים שונים.

לחוצות, יתרת זכויות בניה בשטח של כ- 135,000 מ"ר המאפשרת לה בניית מבנים נוספים.

ביום 1 בינואר 2020, פרעה חוצות את ההלוואה שקיבלה בעבר מחברת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ.

לצורך פרעון ההלוואה העמידה מליסרון הלוואת בעלים במלוא הסכום הנדרש לסילוק ההלוואה בהתאם לתנאי הלוואות הבעלים הקיימות נכון ליום 31.12.2019. בכפוף להעמדת ההלוואה התחייבה אשטרום להעמיד לחברה הלוואה בסך השווה למחצית ההלוואה (כ- 110 מיליון ש"ח) שתועמד ע"י מליסרון (להלן: "הלוואת מליסרון") ובאותם תנאים וזאת עד ליום 31 בדצמבר, 2020.

בחודש מרץ 2020 הנפיקה מליסרון אגרות חוב בבורסה ושעבדה את מחצית זכויות חוצות בנכס לטובת בעלי האג"ח. בחודש יוני 2020 הנפיקה אשטרום נכסים אגרות חוב (סדרה 12) בבורסה ושעבדה את מחצית זכויות חוצות בנכס כפי שעשתה מליסרון. עם קבלת תמורת ההנפקה העבירה אשטרום נכסים את חלקה בהלוואת הבעלים לחוצות המפרץ ואלו שימשו להחזיר את הלוואתה העודפת של מליסרון.

נכון לתאריך הדוח הכספי זכויות חוצות בנכס הנ"ל שועבדו בשעבוד ראשון בדרגה לטובת בעלי אגרות החוב של מליסרון ואשטרום נכסים כאמור לעיל.

10.1.10 השקעות בחברות כלולות

להלן הרכב נכסי אשטרום נכסים באמצעות השקעה בחברות מוחזקות:

31.12.19 אש"ח	31.12.20 אש"ח	שיעור אחזקה	
329,962	440,987	⁵² 50%	חוצות המכרץ חיפה בע"מ
11,170	11,505	⁵³ 50%	אשציפור בע"מ
324,970	325,012	⁵⁴ 50%	קניונים בישראל בע"מ
55,975	51,577	⁵⁵ 50%	שותפות קניון באר שבע
36,562	33,898	⁵⁶ 50%	עתידות חברה לכיתוח ערד בע"מ
203,712	209,064	⁵⁷ 42.3%	מגדלי הוד השרון בע"מ
15,816	10,306	27.5%	המרינה הכחולה
74,343	69,418	21%	סיטיפס בע"מ
17,017	14,095	21%	סיטיפס מפעיל, שותפות מוגבלת
6,266	6,477	⁵⁸ 50%	א.מ.הייטק בנגב בע"מ
24,864	26,318	50%	אשטרום - אקה שותפות רשומה
28,194	69,672	50%	א.א. בנוי לתלפיות בע"מ
25,328	29,677	⁵⁹ 45%	Ashtoh 2010 - דיסלדורף 2
2,326	2,316	⁶⁰ 45%	Ashtoh 2010 - דיסלדורף 3
567	34	⁶¹ 50%	Ashtoh 2008 - פרנקפורט 1
27,674	29,994	⁶² 45%	Ashtoh 2011 - פרנקפורט 2
20,992	25,099	⁶³ 40%	Ashtoh 2011 - המבורג 2
16,596	20,038	40%	Ashtoh 2012 - וולפסבורג 2
3,844	3,977	49%	חברה כלולה באשלד בע"מ - קרקע באשדוד
1,181	2,441		אחר
1,277,359	1,379,886		סה"כ כללי

- 52 למיטב ידיעת הקבוצה, יתר המניות מוחזקות ע"י מליסרון בע"מ.
- 53 למיטב ידיעת הקבוצה, יתר המניות מוחזקות ע"י נצבא החזקות 1995 בע"מ.
- 54 למיטב ידיעת הקבוצה, יתר המניות מוחזקות ע"י ביג מרכזי קניות בע"מ.
- 55 למיטב ידיעת הקבוצה, יתר הזכויות מוחזקות ע"י סקום ישראל בע"מ חברה פרטית בבעלות שיכון ובינוי בע"מ.
- 56 למיטב ידיעת הקבוצה, יתר המניות מוחזקות ע"י צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי עניין בה.
- 57 למיטב ידיעת הקבוצה, יתר המניות מוחזקות ע"י מבטח שמיר אחזקות בע"מ (42.34%) וצד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה.
- 58 למיטב ידיעת הקבוצה, יתר המניות מוחזקות ע"י מבני תעשיה בע"מ.
- 59 למיטב ידיעת הקבוצה, יתר המניות מוחזקות ע"י חברה פרטית בבעלות הראל חברה לביטוח בע"מ (45%) וצד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה.
- 60 למיטב ידיעת הקבוצה, יתר המניות מוחזקות ע"י חברה פרטית בבעלות הראל חברה לביטוח בע"מ (45%) וצד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה.
- 61 למיטב ידיעת הקבוצה יתר המניות המוחזקות ע"י חברה פרטית - s.y.r shlomo real estate (50%).
- 62 למיטב ידיעת הקבוצה יתר המניות מוחזקות ע"י חברה פרטית - s.y.r shlomo real estate (45%) וצד ג' שאינו קשור לחברה ולא לבעל עניין בה.
- 63 למיטב ידיעת הקבוצה יתר המניות מוחזקות ע"י חברה פרטית - s.y.r shlomo real estate (40%) וצד ג' שאינו קשור לחברה ולא לבעל עניין בה.

10.1.10.1 המרינה הכחולה בע"מ (חלק אשטרום נכסים 27.5% וחלק אשדור 27.5%)

לפרטים אודות המקרקעין של המרינה הכחולה באשדור ראו באורים 7(2) ו-9א' לדוחות הכספיים.

10.1.10.2 השקעה במניות חב' סיטיפס בע"מ (חלק אשטרום נכסים 21%)

נכון לתאריך הדוח מחזיקה אשטרום נכסים ביחד עם החברה ושותפים נוספים 21% מהונה הנפרע והמונפק של סיטיפס בע"מ (להלן: "סיטיפס"). לפרטים אודות סיטיפס והסכם הסדרת ה-Buyback מיום 12 בפברואר 2020, ראו סעיף 5.8.1 לעיל וביאור 14ג לדוחות הכספיים.

10.1.11 לקוחות בתחום

תחום הנכסים המניבים מתאפיין במגוון רחב של לקוחות, העוסקים בתחומי פעילות שונים, קטנים וגדולים.

הקבוצה בדרך כלל מתקשרת בחוזי שכירות לתקופות בינוניות (משנתיים עד 5 שנים) וארוכות (למעלה מ-5 שנים). דמי השכירות הנקבעים בחוזים, צמודים לרוב למדד המחירים לצרכן. מכיוון שדמי שכירות נגבים מהשוכרים מראש (במרבית המקרים חודש עד שלושה חודשים מראש), הרי שלמעשה אין הקבוצה מעניקה אשראי ללקוחותיה למעט במקרים ספורים בהיקף לא מהותי.

10.1.12 ספקים בתחום

ספקי הקבוצה בתחום הפעילות כוללים קבלנים המבצעים עבודה עבודות בניה כמו גם גופים המספקים לה שירותי תחזוקה.

התשלום לספקים הנ"ל מתבצע בדרך כלל לאחר שהושלם השירות אשר התבצע על ידם (כאשר לקבלנים משולמת תמורה בהתאם ללוחות זמנים מוסכמים התלויים בדרך כלל בהשלמת העבודה ו/או שלב מסוים הימנה). תקופת האשראי המוצעת נעה בין 45 יום ל-60 יום.

10.1.13 שיווק והפצה בתחום

אשטרום נכסים משווקת את נכסיה הן באופן עצמאי והן בעזרת מתווכי נדל"ן והכל בהתאם למהות הנכס ולמיקומו. לאשטרום נכסים אין תלות במתווכי נדל"ן עימם היא עובדת.

10.1.14 איכות הסביבה

אשטרום נכסים בהיותה הבעלים ו/או החוכר של נכסי מקרקעין, אחראית על פי דין לרבות מבחינת דיני התכנון והבנייה, דיני איכות הסביבה ודיני הנוזיקין, להפרת הדין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין שבבעלותה ו/או בחכירתה.

לאור העובדה כי מרבית נכסי אשטרום נכסים מושכרים לעסקי משרדים ו/או מסחר, אין הנהלת אשטרום נכסים צופה חשיפה משמעותית בתחום הפעילות.

10.1.15 תחרות בתחום

10.1.15.1 שוק הנכסים המניבים בארץ

גופים רבים עוסקים בארץ בפעילות דומה לפעילות אשטרום נכסים בתחום זה, קרי: רכישת קרקעות לצורך בניית מבנים מסוגים שונים והשכרתם.

על הגופים הנ"ל נמנות מספר חברות גדולות הפועלות בכל רחבי הארץ כמו גם גופים רבים קטנים הפועלים באזורים ספציפיים.

הביקוש לנכסים מניבים מושפע ממספר גורמים שהעיקריים בהם מפורטים להלן: המיקום הגיאוגרפי של הנכסים, ההיצע של נכסים דומים באותו אזור, הביקוש לנכסים דומים באותו אזור, גובה דמי השכירות ודמי הניהול והאחזקה; רמת ואיכות הבניה של הנכסים ורמת שירותי האחזקה והניהול באותם נכסים כמו גם ניסיון ומוניטין של החברה המשכירה.

10.1.15.2 שוק הנכסים המניבים בחו"ל

השקעותיה של החברה בגרמניה מתמקדות בנכסים אשר מצויים בערים מרכזיות ולידם, והינם בעלי פוטנציאל השבחה, לעיתים שאינם בתפוסה מלאה כך שניתן להגדיל את שכר הדירה כתוצאה מאכלוס השטחים הריקים. באנגליה אשטרום נכסים מתמקדת באיתור נכסים מניבים, בעיקר בנייני משרדים ומתחמי לוגסטיקה ואחסנה בערים מרכזיות כגון ברמינגהם, לידס, מנצ'סטר, ליברפול ולונדון רבתי.

10.1.15.3 מתחרים משמעותיים

על מתחריה העיקריים של אשטרום נכסים נכללות חברות גדולות העוסקות בפעילות דומה לזו של החברה ואשר להן נכסים בפריסה גיאוגרפית רחבה על פני כל הארץ, וכן חברות שונות נוספות הפועלות בתחום הנדל"ן. התחרות בגרמניה ובאנגליה דומה במאפייניה לתחרות בארץ. יצוין כי משקל המשקיעים הזרים בהשקעות בגרמניה ובאנגליה הינו גבוה יותר מאשר היקפו בארץ.

10.1.15.4 התמודדות החברה בתחרות

אשטרום נכסים מצליחה גם לשמור על רמות תפוסה גבוהות יחסית בנכסיה. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, שיעור התפוסה הממוצע הינו כ- 91%. 89% בארץ ו- 94% בחו"ל (גרמניה- 96%, אנגליה 93%).

להלן הסיבות העיקריות לכך:

א) האסטרטגיה של אשטרום נכסים הייתה ועודנה הסתכלות לטווח ארוך. אשטרום נכסים משתדלת להתקשר עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית גבוהה ובחוזי שכירות הנעשים בגין שטחים גדולים גם לתקופות שכירות ממושכות.

(ב) אשטרום נכסים פועלת בתחום השכרת הנכסים המניבים זה שנים רבות. במהלך שנים אלו טיפחה אשטרום נכסים מוניטין כאחת החברות האמינות והיציבות בתחום.

(ג) פיזור גאוגרפי של הנכסים - נכסי אשטרום נכסים פרוסים בכל רחבי הארץ.

(ד) איכות נכסי אשטרום נכסים ושירותי הניהול והאחזקה הניתנים לשוכרים.

(ה) איתנותה הפיננסית של אשטרום נכסים (בנוסף לעובדה שהינה נמנית על אחת מחברות הקבוצה, שלה מוניטין כחברה מובילה בענף הנדל"ן, הבנייה והתשתית בישראל), כמו גם המוניטין שצברה אשטרום נכסים, אפשרו לחברה לשמור על איכות שטחיה המניבים ורמת השירותים אותם היא מספקת. החברה מתמודדת עם השחיקה במוסר התשלומים במשק באמצעות הידוק הגביה, שיפור מהירות הגביה והפעלת אמצעי אכיפה אפקטיביים.

10.1.16 מימון בתחום

אשטרום נכסים והחברות המוחזקות על ידה מממנות את פעילויותיהן בתחום הפעילות מתאגידים בנקאיים ומאחרים, מהנפקת אג"ח, מהלוואות בעלים, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת ומהון עצמי ובפרויקטים שקיבלו מעמד של מפעל מאושר, גם באמצעות המענקים המתקבלים ממרכז השקעות.

10.1.16.1 אשראי ספציפי

כנגד הלוואות בנקאיות הנלקחות לשם מימון הקמת כל פרויקט ותפעולו, משעבדת אשטרום נכסים את הנכס בו מדובר ואת הזכויות החוזיות עם לקוחותיה בגינו (חוזי שכ"ד) וכן מתחייבת אשטרום נכסים לא לעשות פעולות החורגות ממהלך העסקים הרגיל (לדוגמא: מכירה משמעותית של הנכס או חלקו), שלא בהסכמת הבנקים מראש.

10.1.16.2 אשראי כללי

כנגד הלוואות שאינן מגובות בנכסים ומסגרות חופשיות קיימות לקבוצה התחייבויות לבנקים שההון העצמי לא יפחת מ-17.5% מסך המאזן ו/או מסך של 400,000 אלפי ש"ח (כלפי אחד מהבנקים, הסכום שנקבע מול הבנקים הנוספים הינו נמוך יותר). כמו כן, אשטרום נכסים התחייבה שלא ליצור ולא להתחייב ליצור שיעבודים צפים (שוטפים) כלשהם על רכושה ונכסיה ללא קבלת הסכמת הבנקים מראש ובכתב.

כמו כן התחייבה אשטרום נכסים כלפי הבנקים, כי במקרה בו יחול שינוי בשליטה ובבעלות אשטרום נכסים והכל ביחס למצב השליטה במועד ההסכמות עם הבנקים, ללא הסכמת הבנקים בכתב ומראש, יהיו אלו רשאים להעמיד לפירעון מידי את האשראי שהעמידו לחברה.

ליום 31.12.20 ההון העצמי ללא זכויות מיעוט הינו 1,790,931 אלפי ש"ח ומהווה כ-32.55% מסך המאזן.

10.1.16.3 מסגרות אשראי

מסגרות האשראי של הקבוצה ברובן הינן אשראי במסגרת ליווי פרויקטים ונכסים מוגדרים. כמו כן, לקבוצה קיימים מספר נכסים לא משועבדים. להערכת הקבוצה נכון למועד דו"ח זה יש באפשרותה לקבל בגין נכסיה הלא משועבדים הלוואות נוספות בסכום של כ- 21 מיליון ש"ח. כמו כן אשטרום נכסים יכולה להגדיל אשראי במספר פרויקטים משועבדים.

ביום 25 במאי 2020, התקשרה אשטרום נכסים בהסכם מסגרת אשראי עם אחד מהתאגידים הבנקאיים הגדולים בישראל (להלן: "התאגיד הבנקאי") בסכום של 390 מיליון ש"ח לתקופה המסתיימת ביום 24 במאי 2021 (להלן: "מסגרת האשראי"), וזאת בהתאם לתנאים ולפרטים שעיקריהם להלן:

החל ממועד העמדת מסגרת האשראי תחול על אשטרום נכסים עמלת אי ניצול אשראי בשיעור של 0.3% לשנה אשר תשולם רק בהתייחס לתקופה ולחלק המסגרת שלא נוצלה בפועל. כל הלוואה שתועמד מתוך מסגרת האשראי תהיה לתקופה של 3 שנים ממועד העמדתה. שיעור של כ- 11% מקרן ההלוואה תיפרע ב- 12 תשלומים רבעוניים שוטפים כאשר יתרת קרן ההלוואה תיפרע בתום התקופה. ההלוואה תישא ריבית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 1.1% להבטחת התחייבויות אשטרום נכסים הקיימות והעתידיות כלפי התאגיד הבנקאי, נרשמו לטובת התאגיד הבנקאי שעבודים שונים, קבועים ושוטפים ראשוניים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על נכסים מניבים (והסכמי השכירות בגינם) בבעלות אשד בע"מ ובעלות חברות בנות שלה (סה"כ 29 נכסים מניבים).

במסגרת מסמכי האשראי ניתנו הצהרות והתחייבויות שונות וכן נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה. כמו כן, התחייבה אשטרום נכסים, בין היתר, ליחס כיסוי של 1.2 לפחות, אשר יחושב כיחס שבין ההכנסות התפעוליות נטו של הנכסים המשועבדים (NOI) בניכוי הוצאות מיסים שוטפים ב- 12 החודשים הקודמים למועד החישוב, לבין החזר שנתי (תיאורטי) של קרן וריבית בהתבסס על ניצול מלא של סכום המסגרת בהלוואה לזמן ארוך עם לוח סילוקין מסוג שפיצר לתקופה של 20 שנה. כמו כן, נקבע שיתרת האשראי שתיטול אשטרום נכסים כנגד הנכסים המשועבדים לא יעלה על 65% מהשווי ההוגן של הנכסים המשועבדים. נכון למועד דוח זה אשטרום נכסים עומדת בכל תנאי ההתחייבויות השונות שנטלה על עצמה.

בחודש יולי 2020 ניצלה אשטרום נכסים סך של 150 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי שהועמדה לה.

10.1.16.4 סכומי אשראי שהתקבלו מתאריך הדוח הכספי ועד לתאריך הדו"ח:

אשטרום נכסים לא גייסה סכומי אשראי נוספים מהותיים מהבנקים מאז יום 31 בדצמבר 2020 ועד מועד דוח זה.

10.2 תחום פעילות יזמות נדל"ן באמצעות אשטרום נכסים

10.2.1 מידע כללי על התחום

בתחום זה פועלת אשטרום נכסים ביזמות נדל"ן (משרדים, מסחר, וערוב שימושים הכולל מגורים) בארץ בדרך של רכישת קרקעות, השבחתן, פיתוחן, הקמת הפרויקטים ומכירת שטחים אלו לרוכשים שונים. אשטרום נכסים מתקשרת עם חברות קבלניות (בדרך כלל קבלני מפתח) לצורך ביצוע העבודות הקבלניות באותם פרויקטים.

מבלי לגרוע מהמפורט בסעיף 10.1 לעיל, לרבות לעניין השפעת משבר הקורונה, תחום הפעילות מושפע מגורמים ענפיים ומגורמים מקרו כלכליים אשר עשויים להשפיע על תוצאות הפעילות של אשטרום נכסים בתחום הפעילות בשנים הקרובות. העיקריים מבין גורמים אלו הינם:

א. כוח אדם

לזמינותו של כוח האדם המקצועי בתחום ישנה השפעה על ענף הבניה. היקף המועסקים תושבי ישראל, פלישתנאים וזרים בענף הבניה ברבעון הרביעי לשנת 2020 הגיע לכ-241 מיליון מועסקים לעומת 292 מיליון מועסקים בשנת 2019. באמצעות התקשרות עם קבלני מפתח מקטינה החברה את סיכונה בנושא כוח האדם שכן לא היא המעסיקה את כוח האדם ישירות.

ב. סיכוני מטבע וריבית על משכנתאות

לשינויים בשערי מטבע חוץ, בעיקר למטבעות האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן בכלל, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על שכרם של עובדים זרים (המוצמד למטבע זר) העובדים בענף הבניה, וכן על מחירי חומרי גלם מיובאים. בשנת 2020 התחזק השקל מול הדולר בכ-7% ונחלש אל מול האירו בכ-1.7% (שערי סוף שנה). כמו כן, מזה מספר שנים מנהל בנק ישראל מדיניות ברורה של התערבות בשוק המשכנתאות וזאת על מנת לנסות ולצנן את היקפי הביקוש בענף (בעיקר בתחום הבניה למגורים). בשנים האחרונות ענף הנדל"ן נהנה משיעורי ריבית נמוכים ברמה היסטורית, שגררו כמות גדולה יותר של רוכשים. ריבית בנק ישראל ירדה ל-0.1%, כאשר בסוף שנת 2019 היא עמדה על 0.25%. בשנת 2020 היקף נטילת המשכנתאות עמד על כ-76 מיליארד ש"ח, בשנת 2019 עמד על כ-67 מיליארד ש"ח ובשנת 2018 עמד על כ-59 מיליארד ש"ח.

ג. מדד תשומות הבניה

על פי נתוני הלמ"ס, בשנת 2020 עלה מדד תשומות הבניה בכ-0.5% ובשנת 2019 עלה המדד בכ-1.1%. מרבית התחייבויות אשטרום נכסים כלפי מבצעי עבודות הבניה עבודה צמודות למדד תשומות הבניה. כדי לצמצם חשיפה לשינויים במדד, מרבית הכנסותיה של אשטרום נכסים במגזר זה צמודות למדד תשומות הבניה.

ד. סיכוני ריבית ותנאי מימון בנקאיים

לפרטים ראו סעיף 10.1.3 לעיל.

10.2.2 תיאור הנדל"ן היזמי של אשטרום נכסים והכנסותיו בתחום הפעילות

הנכסים המוחזקים על ידי אשטרום נכסים בתחום פעילות זו כוללים:

1. בין היתר, את פרויקט LYFE שעליו מקימה אשטרום נכסים שני מגדלי משרדים המיועדים למכירה שיכילו גם שטחי מסחר לשימוש רוכשי השטחים בפרויקט זה (שטחי המסחר מיועדים להשכרה) - נכון ליום המאזן סעיף מלאי משרדים ומקרקעין בהליכי בנייה למכירה הסתכם בסך של 239,606 אלפי ש"ח לעומת 198,368 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.

2. קרקע בבת ים שנרכשה בסוף שנת 2017 ויעודה בחלקה למכירה למגורים - נכון ליום המאזן סעיף מלאי מקרקעין הסתכם בסך של 61,332 אלפי ש"ח לעומת 61,415 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.

10.2.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על התחום

לפרטים ראו סעיף 10.1.4 לעיל.

10.2.4 מבנה תחום הנדל"ן היזמי של אשטרום נכסים והשינויים שחלים בו

כאמור, בתחום זה פועלת אשטרום נכסים ביזמות נדל"ן (מסחר, משרדים וערוב שימושים הכולל מגורים) בארץ בדרך של רכישת קרקעות, השבחתן, פיתוחן, הקמת הפרויקטים ומכירת שטחים אלו לרוכשים שונים. אשטרום נכסים מתקשרת עם חברות קבלניות (בדרך כלל קבלני מפתח) לצורך ביצוע העבודות הקבלניות באותם פרויקטים. תמורת רכישת הקרקע משולמת אם בדרך של מזומן או על דרך של עסקת קומבינציה (מכר חלקי) - מתן שירותי בניה כנגד רכישת הזכות במקרקעין. אשטרום נכסים נוהגת לממן את רכישת המקרקעין והקמת הפרויקטים בעיקר באמצעות אשראי בנקאי וחוב בנקאי וכן באמצעות תקבולי המכירות של שטחי הממכר.

נכון למועד הדוח, המערכת הבנקאית בישראל פועלת בשיטת פרויקט סגור, כך שהיזום פותח חשבון בנק המיוחד לפרויקט הספציפי בגינו ניתן האשראי ו/או ערבויות המכר לרוכשים, אשר אליו מועברים כל התקבולים מהמכירות באותו פרויקט, וממנו יוצאים כל הכספים המיועדים להוצאות הפרויקט. במקרים אלה, משועבדים לגוף המממן, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות לקבלת תקבולים מרוכשי הדירות.

הביקוש לשטחי המסחר בקניונים ו/או מרכזים מסחריים בירידה עקב שינויים בהרגלי הצריכה ובעיקר מהפכת הקניות באינטרנט והגידול בנסיעות של ישראלים לחו"ל. עיקר הפגיעה הינו בביקוש לחנויות אופנה. מצד שני, מרכזים שכונתיים ו/או מסחר מלווה רחוב שמאפיין את הפרויקטים שיוזמת אשטרום נכסים נפגע פחות.

בשנים האחרונות יש גידול בביקוש לשטחי משרדים בבניינים מודרניים המנוהלים ברמה גבוהה, תהליך זה מושפע הן בצמיחה בענף הייטק ובגידול משמעותי בגיוס כ"א וצמיחה של חברות הייטק ישראליות שזקוקות לשטחי משרדים נרחבים, הביקוש נתמך גם על ידי חברות המתמחות בניהול חללי עבודה משותפים והגידול בשיעור שהן מהוות בשוק המשרדים, פוגע בבניינים ישנים לא מודרניים ומביא לביקוש גדול בבניינים החדשים, ביקוש נוסף מגיע מכיוון של משקיעים פרטיים, חברות וגופים פיננסיים ומוסדיים שרוכשים שטחי משרדים כנכס מניב בגלל תנאי מימון טובים וריבית נמוכה וחוסר אלטרנטיבות "בטוחות" מספיק להשקעה.

הביקושים יוצרים הזדמנויות עבור חברות יזמות אולם גם מייצרות היצע גדול בשוק שיכול להביא בטווח הבינוני והארוך לעודף ולירידה בביקוש ובמחיר.

מצד שני פרויקטים יזמיים גדולים נמשכים זמן ותלויים בתהליכי תכנון ארוכים, קבלת היתרים ותהליך בניה ולכן ההיצע לא יגיע לשוק בו זמנית אלא לאורך שנים וככל שהביקוש יימשך באופן יציב ההצע ייסכך.

שינויים בשער הריבית משפיע הן על זמינות המימון לחלק מהרוכשים והן לתשואה שהם מכוונים אליה ולכן עלייה בשער הריבית תשפיע לרעה על הביקוש להשקעה במשרדים כנכס מניב.

מדיניות הממשלה לבלימת העלייה במחירי הדירור בשנים החולפות יכולה להשפיע על פעילות אשטרום נכסים בתחום יזמות הנדל"ן למגורים. שכן במסגרת זו נקטה הממשלה במספר צעדי מדיניות ותיקוני חקיקה שנועדו להביא לגידול בהיצע הדירות למגורים וכן צעדים להקטנת הביקוש בעיקר לדירות להשקעה. צעדים אלה כוללים את תכנית "מחיר למשתכן", רפורמה ברשות מקרקעי ישראל, קידום רפורמה בתחום התכנון והבנייה והקלות ביישום תכניות להתחדשות עירונית, תיקוני חקיקה שונים בין היתר בתחום מיסוי המקרקעין, כגון העלאת שיעור מס הרכישה על דירות שיירכשו להשקעה באופן דיפרנציאלי לפי שוויין, ונקיטת צעדים לזירוז הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, לרבות על ידי הגדלת ההיצע בשוק. יצוין כי נכון למועד הדוח אין לאשטרום נכסים יכולת להעריך את מידת השפעת מדיניות הממשלה על אשטרום נכסים.

10.2.5 גורמי הצלחה קריטיים בפעילות אשטרום נכסים בתחום

ענף הבניה מתאפיין בחשיפה פיננסית גבוהה הנובעת משלושה גורמים עיקריים: רמת מינוף גבוהה, תקופה ממושכת לביצוע פרויקטים משלב רכישת קרקע, דרך שלב התכנון ועד לגמר ביצוע וחוסר וודאות להיקף מכירות ו/או השכרות שמשפיע על תזרים המזומנים בפרויקט. להערכת אשטרום נכסים, גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

א. איתנות פיננסית – מקטינה את החשיפה הפיננסית ואת התלות של החברה באשראי בנקאי וחץ בנקאי;

ב. עתודות קרקע - בעלות בקרקע או זכות לעסקה בקרקע מקנה יתרון ליצירת מלאי זמין למכירה;

ג. ניסיון רב שנים בייזום וניהול פרויקטים;

ד. איכות התכנון והבנייה של הפרויקטים ופעולות השיווק שננקטו בקשר אליהן;

ה. איתור מיקומים פוטנציאליים לביצוע פרויקטים באזורי ביקוש משמעותיים;

ו. בנייה באמצעות קבלנים בעלי ניסיון רב שנים, מומחיות רבה ואיתנות פיננסית;

ז. יתרון לגודל - בעיקר בתקופה של מיתון מתמשך בענף הנדל"ן וירידה בזמינות האשראי;

ח. הון אנושי - עובדים מנוסים ומקצועיים, לרבות בתחומי הפיתוח העסקי, התכנון, השיווק והכספים, כבסיס לניתוח ותכנון נכון של פרויקטים. כמו כן, לשמירה על מוניטין אשטרום נכסים, איתור קרקעות, שיווק פרויקטים בפרקי זמן קצרים יחסית.

10.2.6 חסמי כניסה ויציאה עיקריים בתחום

חסמי כניסה

להערכת אשטרום נכסים חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם:

א. יכולת פיננסית המאפשרת את השקעת ההון העצמי הנדרש בפרויקט ומציאת מקורות מימון.

ב. ידע מקצועי וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח, מימון ושיווק פרויקטים בתחום הייזום והבניה. כמו כן, ידע מקצועי וניסיון בהתנהלות מול רשויות התכנון.

ג. איתור ורכישת קרקעות.

חסמי יציאה

להערכת אשטרום נכסים חסמי היציאה העיקריים בתחום הפעילות הינם:

א. יכולת מימוש הפרויקט המוקם, בין היתר, כתלות במיקום הנכס, באיכות הבניה, באפשרות המימון הניתנת ללקוח.

ב. התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות בקרקעות, רשויות ורוכשים.

ג. פרויקטים ארוכי טווח.

10.2.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות

תחום יזמות הנדל"ן מאופיין בתחרות גבוהה. עיקר התחרות הינה בין פרויקטים המצויים בסמיכות גיאוגרפית זה לזה, אך גם לפרויקטים באזורים אחרים ישנה השפעה תחרותית. התחרות הקיימת הינה בשלבי היזמות ובשלבים המתקדמים של הקמת ושיווק הפרויקטים עצמם. התחרות הינה בין היתר על המחיר, תנאי המימון, מפרט הטכני, איכות בניה ועוד.

כמו כן, קיימת תחרות בין יזמים בשלב חיפוש ואיתור מקרקעין מתאימים למטרות ייזום, פיתוח, הקמה או מכירה והן באיתור רוכשים לנכסים. גופים רבים בארץ עוסקים בתחום ייזום הנדל"ן למסחר ותעסוקה ביניהם נמנות חברות גדולות הפועלות בכל רחבי הארץ וכן גופים קטנים הפועלים באזור ספציפי. התמודדות אשטרום נכסים עם התחרות:

א. אשטרום נכסים פועלת בתחום הנדל"ן שנים רבות. במהלך שנים אלו טיפחה אשטרום נכסים מוניטין כאחת החברות האמינות והיציבות בתחום.

ב. איתור קרקעות במיקומים אטרקטיביים עליהם יבנו הפרויקטים.

ג. איכות הקמת המבנים ושירותי הניהול והאחזקה הניתנים לרוכשים על ידי אשטרום נכסים גם לאחר סיום מכירת הפרויקט.

ד. איתנותה הפיננסית של אשטרום נכסים (בנוסף לעובדה שהינה נמנית על חלק מחברות הקבוצה, שלה מוניטין כחברה מובילה בענף הנדל"ן, הבנייה והתשתית בישראל).

10.2.8 שיווק והפצה בתחום

אשטרום נכסים משווקת את נכסיה הן באופן עצמאי והן בעזרת מתווכי נדל"ן והכל בהתאם למהות הנכס ולמיקומו. לאשטרום נכסים אין תלות במתווכי נדל"ן עימם היא עובדת. הצלחת הפרויקט מותנית ביכולת לשווק אותם ומחייבת מיתוג הפרויקט והדגשת הערך המוסף והיתרונות של הפרויקט.

10.2.9 איכות הסביבה בתחום

ככלל פעילותה של אשטרום נכסים בתחום הפעילות אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים. עם זאת, להיבטים של איכות הסביבה השפעה על תחומי פעילותה של הקבוצה בתחום הפעילות בעיקר בהיבט של נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקטי הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, הסתרת נוף וכגיעה בקרקע. וכן בהיבט של הגנה על הפרויקטים מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממקורות חיצוניים, קירבה למתקני אשפה או חשמל וכיוצ"ב.

10.2.10 לקוחות בתחום

לאשטרום נכסים אין תלות בלקוחותיה. אשטרום נכסים פונה למגוון רחב של לקוחות בעלי מאפיינים שונים, כמובן שגם מיקום הפרויקט, תמהיל היחידות רמת הגימור והשירותים הנלווים משפיע על מאפייני הלקוחות.

10.2.11 תיאור מצרפי של תחום הפעילות בתחום

לאשטרום נכסים קיימים שני פרויקטים בתחום זה האחד מצוי בשלבי הקמה ומכירת שטחיו נמצאת בעיצומה. הפרויקט השני הינו מקרקעין המצוי בשלבי תכנון ובשינוי תב"ע.

להלן ריכוז נתוני תחום הפעילות של אשטרום נכסים כפי שנרשם בדוחות הכספיים:

31.12.18 אלפי ש"ח	31.12.19 אלפי ש"ח	31.12.20 אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי
169,076	198,368	236,818	מלאי משרדים למכירה
60,631	61,415	61,332	מלאי מקרקעין
229,707	259,783	298,150	סה"כ השקעות

10.2.12 תמצית התוצאות בתחום

להלן תמצית הכוללת נתונים בגין שלושת השנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020

2018 אלפי ש"ח	2019 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח	
33,375	70,980	171,238	מכירת משרדים
33,375	70,980	171,238	סה"כ הכנסות
26,346	62,994	144,839	עלות מכירות
7,029	7,986	26,399	רווח גולמי
600	1,574	2,493	הוצאות הנהלה, כלליות ואחרות המיוחסות באופן ישיר
6,429	6,412	23,906	רווח תפעולי
-----	-----	-----	חלק המיעוט במכירות
229,707	259,783	298,150	סה"כ נכסים

10.2.13 נתונים מצרפיים - פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח

חלק החברה	נתונים כספיים באלפי ש"ח	2020
שטח שיווק כולל בפרויקטים בהקמה (100%)	כ- 106,500 (1)	
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח) (חלק אשטרום נכסים)	236,818	
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח) (חלק אשטרום נכסים)	101,750 (2)	
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה (*) (100%)	17	
שטח מ"ר שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים עד תום תקופה הדיווח בפרויקטים בהקמה (100%)	כ- 38,650	
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (*) (רק לגבי פרויקטים בהקמה)	--	

(1) ישנם עוד שטחים להשכרה

(2) בהנחת מכירה של השטחים המיועדים להשכרה תוספת הרווח הגולמי הינה כ- 9,100 אלפי ש"ח כך שהרווח הגולמי מסתכם לסך של כ- 110,850 אש"ח.

10.2.14 צבר הכנסות ומקדמות בתחום (חלק אשטרום נכסים 50%)

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים			
(באלפי ש"ח)			
51,038	129,918	1 רבעון	שנת 2021
51,038	102,779	2 רבעון	
51,038	-----	3 רבעון	
51,038	137,670	4 רבעון	
65,528	149,570	שנת 2022	
-----	-----	שנת 2023	
269,680	519,937	סה"כ	

יודגש, כי הערכות אשטרום נכסים והנתונים שהובאו לעיל, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של אשטרום נכסים והמידע המצוי בידה בסמוך למועד פרסום הדוח.

10.2.15 ספקים וקבלני משנה בתחום

ספקי אשטרום נכסים כוללים:

- קבלנים המבצעים עבור החברה עבודות פיתוח, תשתית ובנייה. ברוב המקרים בתחום פעילות זה ההתקשרות היא עם קבלנים ראשיים (קבלני מפתח) לרוב בחוזים פאושליים למתן שירותי בנייה, וכן, למתן שירותי מדידה ועבודות פיתוח.
 - ספקי שירותים הנדסיים - כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים, ויועצים שונים (יועצי חשמל, מים, אקוסטיקה, כבישים, מיזוג אוויר וכיו"ב).
 - ספקי שירותי שיווק - מתווכים, משווקים ומפרסמים.
- לרוב, אשטרום נכסים מבצעת את הבניה באמצעות קבלן ראשי. בחלק מהפרויקטים, עבודות הבנייה מבוצעות על ידי הקבוצה, או על ידי מי אחת מהחברות הבנות של הקבוצה.

זיהוי הספק/קבלן המשנה	האם קשור	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח (באלפי ש"ח)	משקל הספק מכלל הרכישות בפרויקט (%)	תלות מיוחדת בספק	ציון עניינים נוספים
ספק א' - חברה בת של החברה	כן	340,011	93%	כן	אשטרום נכסים יחד עם שותפתה, דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ, התקשרה עם החברה בהסכם מפורט למתן שירותי בניה בפרויקט LYFE.

-	לא	0.1%	335	כן	ספק ב' - חברה בת של החברה
-	לא	1.4%	5,176	לא	ספק ג'
-	לא	0.4%	1,601	לא	ספק ד'
-	לא	0.3%	1,253	לא	ספק ה'
		95.2%	348,376		סה"כ

10.2.16 גילוי לגבי פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

נכון לתאריך הדוח, לאשטרום נכסים פרויקט אחד בתחום הנדל"ן היזמי שנחשב לפרויקט שאינו מהותי מאד כמפורט בסעיף זה להלן.

יודגש כי ההערכות המפורטות להלן ביחס לתכנית בקשר לעתודות קרקע מהוות מידע צופה פני עתיד, ומבוססות על המידע המצוי בידי אשטרום נכסים נכון למועד פרסום הדוח, ובכלל זה על היכולות לקבל את כל האישורים הנדרשים להוצאת התכניות הנ"ל אל הפועל, לרבות מרשיות התכנון. לפיכך, ההערכות הנ"ל עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי, היה ויחולו שינויים בשל גורמים שאינם תלויים באשטרום נכסים, לרבות שינויים תכנוניים שיחולו, ככל שיחולו, וכן גורמי הסיכון החלים על פעילותה. יודגש כי התכניות בקשר למקרקעין עשויות להשתנות בעתיד, והן אינן מחייבות את אשטרום נכסים לפעול רק על פיהן, לכן עשויים להיות מקרים בהם תפעל אשטרום נכסים בשונה מהמפורט להלן, כולו או מקצתו.

עבודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (נתונים כספיים נקובים באלפי ש"ח לכל פרויקט)															
שם עבודת הקרקע	מספר הערה	מיקום עבודת הקרקע	מועד רכישת עבודת הקרקע	עלויות הקשורות בעבודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי בעבודת הקרקע (%)	שטח עבודת הקרקע מ"ר	זכויות בנייה בעבודת הקרקע				
											מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		
				עלות מקורית של עבודת הקרקע (א)	עלויות תכנון פיתוח ואחרות שהונו לקרקע (ב)	עלויות מימון שהונו לקרקע (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.20 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			מ"ר	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	סטטוס הליכי תכנון
"חניוני אמד"	1	בת ים	2017	56,569	3,725	1,038	----	61,332	50%	19,204 (2)	105,632	ל.ר	108,372	ל.ר	בהליכי הגשת תב"ע

הערות:

- "חניוני אמד" - קרקע בבת ים (חלק אשטרום נכסים 50%) ביום 31 בדצמבר, 2017, התקשרה אשטרום נכסים בהסכם מכר עם חניוני אמד בע"מ (להלן "חניוני אמד"), חברה בת של דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ, לפיו רכשה אשטרום נכסים 50% מזכויותיה של חניוני אמד בקרקע הידועה כחלקה 88 בגוש 7122 בעיר בת ים. בד בבד עם הסכם המכר, התקשרו אשטרום נכסים וחניוני אמד בהסכם להסדרת שיתוף הפעולה בנוגע לזכויותיהם (50% - 50%) במקרקעין ובפרויקט. מחיר הרכישה נקבע לסך של 112,500 אלפי ש"ח מתוכו שולמה עד היום מחצית הסכום. יתרת התמורה בסך של 56,250 אלפי ש"ח תהא צמודה למדד המחירים לצרכן ותשולם במועד המוקדם מביין: א) תוך שלוש שנים ממועד חתימת הסכם המכר, קרי עד סוף שנת 2020 ב) בתוך עשרים ואחד ימי עסקים מן המועד בו יתקבל חשבון אגרות והיטלים הנדרש במסגרת הוצאת היתר הבניה הראשון להקמת הפרויקט. להבטחת תשלום יתרת התמורה נתנה החברה לחניוני אמד שעבוד על זכויותיה בעסקה זו ונתנה ערבות של אשדל בע"מ (חברה בבעלות 100%) יתרת התמורה טרם שולמה עקב בעיות טכניות של המוכרת. בכוונת אשטרום נכסים להקים עם חניוני אמד במסגרת הסכם שיתוף הפעולה ביניהם פרויקט בנייה המיועד למשרדים, מסחר ומגורים. בשלב זה מדובר במגדל אחד ביעוד לבניין משרדים ושני מגדלי מגורים מעל שתי קומות מסחר בשטח כולל של 74,780 מ"ר שטחים (כולל מבני ציבור) ושטחי שירות על קרקעיים ותת קרקעיים. בכוונת השותפים להכניס שינויים בתוכנית הבניה כך שתמהיל הזכויות ישונה באופן שיהיו פחות זכויות תעסוקה ויותר זכויות מגורים.
- שטח הקרקע - הינו לכלל הפרויקט שחלקו מיועד להשכרה (נדל"ן מניב) וחלקו מיועד למכירה (נדל"ן יזמי).

10.2.17 מידע נוסף:

ביום 28 במרץ 2016, התקשרה אשטרום נכסים בהסכם מכר עם דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ (להלן: "דן") לפיו רכשה אשטרום נכסים 50% מזכויותיה של דן בקרקע הממוקמת בצומת הרחובות בן-גוריון וששת הימים ששטחו כ- 15.5 דונם בתמורה של כ- 92,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ אשר שולמה במלואה.

בד בבד עם הסכם המכר, התקשרו אשטרום נכסים ודן בהסכם להסדרת שיתוף הפעולה בנוגע לזכויותיהם (50% - 50%) במקרקעין ובפרויקט.

השותפים מקימים בשלב זה שני בניינים למשרדים ולמסחר הנבנים מעל מרתפי חניה תת קרקעיים הכוללים לפחות כ- 113,000 מ"ר שטחי שווק מתוכם כ- 106,000 מ"ר למכירה והיתרה להשכרה וכן כ- 2,000 חניות מקורות ברובן תת קרקעיות. להערכת הקבוצה, היקף ההשקעה הצפוי בפרויקט בגין שני הבניינים ומרתפי החניה והשטחים כאמור כולל קרקע, יהיה כ- 1,320,000 אלפי ש"ח (חלק אשטרום נכסים הינו 590,000 אלפי ש"ח). הקמת שני המגדלים, בני 34-36 קומות מתוכננת להיעשות יחדיו. הפרויקט יתפרש על פני תקופה של מספר שנים ויסתיים לקראת תחילת 2022. יצוין, כי בכוונת אשטרום נכסים ודן להקים מגדל שלישי בן 50 קומות (לפחות כ- 90,000 מ"ר) לאחר שתאושר תכנית מפורטת למתחם ה-BBC שהגישה העירייה. ככל ויהיו זכויות בנייה כאמור, תשלם אשטרום נכסים לדן תמורה נוספת בסך של כ- 9 מיליון ש"ח. החברה ושותפה קיבלו הערכת שמאי באוקטובר 2019 בדבר אומדן זכויות בניה אלו במידה שתוכנית 0511154-501, אשר אושרה להפקדה ונמצאת בשלב דיון בהתנגדויות ועניינה הסדרת זכויות הבניה והוראות הבינוי באיזור התעסוקה בבני ברק (BBC), תאושר. על פי אומדן זה שווי זכויות אלו במצב הנוכחי מסתכם לסך של כ- 75 מיליון ש"ח לאחר היטל השבחה (חלק אשטרום נכסים 50%). נכון להיום, הקמת 2 המגדלים, החניונים, הלובי המרכזי וקומות המסד נמצאת בעיצומה והבניה אמורה להסתיים ב-3/2022. השותפים מעריכים שהיקף מכירת השטחים והחניות בגין שני המגדלים יסתכם בכ- 1,360 מיליון ש"ח (בהנחה שהמגדל השלישי לא יבנה וכל החניות המיועדות בגינו ימכרו גם הם) ויוותר בידם שווי שטחים מניבים בהיקף של 160 מיליון ש"ח. ביום 14 באוקטובר 2018, לאחר אישור ועדת הביקורת של אשטרום נכסים מיום 7 באוקטובר 2018, ודירקטוריון אשטרום נכסים מיום 9 באוקטובר 2018, התקשרה אשטרום נכסים ביחד עם שותפה דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ עם החברה בהסכם מפורט למתן שירותי בניה (להלן: "ההסכם") לבניית שני מגדלים בפרויקט LYFE שבבני ברק (מגדלים A ו- B מתוך 3 מגדלים מתוכננים), ובנוסף 4 מרתפי חניה ו- 5 מפלסי חניה עיליים לכלל הפרויקט, כל שטחי קומת הקרקע, כל שטחי המסחר וקומות המסד לכלל הפרויקט כולל לובאים ולובי מרכזי ("טרמינל") לשני המגדלים (להלן: "עבודות הבניה" ו- "הפרויקט"), בסכום של 766,000,000 ש"ח. במהלך שנת 2019 הוגדל הסכום ל-802,000,000 ש"ח עקב התייקרות עבודות האלומיניום.

נכון למועד דוח זה חתמה אשטרום נכסים ושותפה על הסכמים למכירת שטחי שיווק בהיקף של כ- 68,000 מ"ר ועוד חניות תמורת סך של כ- 831 מיליון שקל חדש במחירי בסיס.

החל מהראשון לינואר 2018 החלה אשטרום נכסים ליישם את תקן IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות. בשנת 2020 הסתכם הרווח הגולמי בסך של 26,399 אלפי ש"ח (הכנסות - 171,238 אלפי ש"ח, עלויות - 140,970 אלפי ש"ח), בשנת 2019 הסתכם הרווח הגולמי בסך של 7,986 אלפי ש"ח (הכנסות - 70,980 אלפי ש"ח, עלויות - 62,994 אלפי ש"ח), כמו כן רשמה אשטרום נכסים השפעת יישום לראשונה של תקן זה (תוצאות שנת 2017 - רווח) בסך של 609 אלפי ש"ח.

10.3 עניינים הנוגעים לתחום פעילות נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים בכללותו

10.3.1 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

לחברות הקבוצה בתחום הפעילות אין רכוש קבוע מהותי מעבר לנכסי הנדל"ן שלהן והוא כולל ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים וכלי רכב שעלותו המופחתת לתאריך המאזן הינה 482 אלפי ש"ח. הרכוש הקבוע כולל חמש עשרה מערכות סולאריות שהותקנו במספר פרויקטים של הקבוצה ושעלותן המופחתת לתאריך המאזן הינה 11,729 אלפי ש"ח.

10.3.2 הון אנושי

10.3.2.1 להלן פירוט מצבת כוח האדם באשטרום נכסים בהתאם למבנה הארגוני:

31.12.2019	31.12.2020	
1	1	מנכ"ל (*)
1	1	עוזר מנכ"ל
8	8	כספים/חשבות
3	7	תפעול נכסים
2	2	שיווק
2	2	פיתוח עסקי
3	7	הנדסה / בניה
1	2	מזכירות
21	30	סה"כ
9	12	אשד
12	11	גרמניה
3	4	אנגליה

במספר פרויקטים המצויים בבעלות משותפת של אשטרום נכסים, חברות כלולות ושותפים אחרים, מועסקים עובדים נוספים אשר שכרם משולם מהשותפויות הנ"ל.

10.3.2.2 הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

עובדי הקבוצה בתחום הפעילות מועסקים על פי חוזים אישים. חלק מהעובדים מתוגמלים מעת לעת על ידי מענקים בהתאם למדיניות התגמול של אשטרום נכסים ואשד.

10.3.2.3 התחייבויות בגין סיום יחסי עובד - מעביד

התחייבויות אלו מכוסות בחלקן באמצעות תשלום פרמיות לפוליסות ביטוח מנהלים או לקרנות פנסיה וכיו"ב כפי שבוחר העובד בתחילת עבודתו. בגין מלוא ההתחייבויות אשר אינן מכוסות ע"י תשלום הפרמיות הנ"ל, מתבצעת הפרשה בדו"חות הכספיים.

10.3.2.4 השקעות בהכשרה, הדרכה ופיתוח ההון האנושי

החברה מקיימת הכשרות והדרכות באופן סדיר לעובדים, בהתאם לתפקיד העובד ולצרכי החברה. חלק מההכשרות נעשה במסגרת קבוצת אשטרום בע"מ וחלק מחוצה לה. עובדים שתפקידם מחייב זאת נשלחים לימי עיון, תערוכות וכיו"ב.

10.3.3 הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, ההון החוזר של חברת אשטרום נכסים הינו כדלקמן:

סה"כ (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	
נכסים שוטפים			
586,410	-	586,410	מזומנים והשקעות לזמן קצר
33,216	-	33,216	חייבים ויתרות חובה
102,076	(23,790)	125,866	הכנסות לקבל ממכירת שטחי משרדים
113,395	(123,423)	236,818	מלאי מקרקעין בהליכי בניה למכירה
835,097	(147,213)	982,310	סה"כ נכסים שוטפים
התחייבויות שוטפות			
272,213	-	272,213	אשראי פיננסי בנקאי
-	(210,000)	210,000	אשראי פיננסי פרויקט לייף
192,781	-	192,781	חלויות שוטפות של אג"ח
117,530	(6,973)	124,503	זכאים ויתרות זכות
56,756	-	56,756	הלוואות מאחרים לזמן קצר
923	-	923	מקדמות בגין מקרקעין בהליכי בניה למכירה
640,203	(216,973)	857,176	סה"כ התחייבויות שוטפות
194,894	69,760	125,134	עודף (גרעון) בהון חוזר

10.3.4 להלן יובאו פרטים אודות אגרות החוב (סדרות 7 עד 12) של אשטרום נכסים:⁶⁴

סדרה (מס' הערה)	מועד הנפקה	ע.נ בעת ההנפקה (לרבות בהרחבות סדרה)	ערך נקוב ליום 31.12.20	ערך מוערך ליום 31.12.20 (אלפי ש"ח)	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים של אשטרום נכסים (אלפי ש"ח)	סכום ריבית צבורה ליום 31.12.20	שווי בודסאי ליום 31.12.20 אש"ח	סוג ריבית	מועדי תשלומי הקרן	מועד תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה	האם המירות לני"ע אחר	האם קיימת זכות פדיון?
7 (1)	יולי 2010 דצמבר 2010 פברואר 2012 אפריל 2012	500,000,000	51,315,789	55,217	55,143	1,177	56,468	ריבית שנתית 4.25% צמוד למדד המחירים לצרכן	20 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 1/1/2012 וכלה ב- 1/7/2021	22 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 1/1/2011 וכלה ב- 1/7/2021	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	לא
8 (2)	דצמבר 2012 נובמבר 2013 דצמבר 2013 אפריל 2014	510,000,000	156,923,430	158,994	160,886	621	167,296	ריבית שנתית 4.6% צמוד למדד המחירים לצרכן	13 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 30/11/2016 וכלה ב- 30/11/2022	20 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 31/5/2013 וכלה ב- 30/11/2022	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	לא
9	ספטמבר 2014 יולי 2015 פברואר 2016 אפריל 2016	575,280,000	467,207,544	467,208	457,833	5,708	542,241	ריבית שנתית 4.9%	15 תשלומים שנתיים לא שווים החל מ- 1/10/2015 וכלה ב- 1/10/2029	30 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 1/4/2015 וכלה ב- 1/10/2029	לא צמוד	לא	כן

64 אגרות החוב המתוארות בטבלה אינן המירות לני"ע אחרים.

10	ספטמבר 2016 יולי 2017 אפריל 2019	506,290,000	482,017,754	486,337	495,809	7,461	531,907	ריבית שנתית 3.06% צמוד למדד המחירים לצרכן	10 תשלומים שנתיים לא שווים החל מ- 1/1/2019 וכלה ב- 1/1/2028	23 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 1/1/2017 וכלה ב- 1/1/2028	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן
11	ספטמבר 2018	260,000,000	247,000,000	247,000	244,649	768	269,872	ריבית שנתית 1.83% צמוד למדד המחירים לצרכן	8 תשלומים שנתיים שווים (5% מהקרן) החל מ- 30/4/2019 וכלה ב- 30/4/2027 ותשלום תשיעי (60%) ב- 30/10/2028	20 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 30/4/2019 וכלה ב- 30/10/2028	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן
12	יוני 2020	350,000,000	350,000,000	350,350	346,327	2,702	374,115	ריבית שנתית 1.53% צמוד למדד המחירים לצרכן	2,84 תשלומים שנתיים שווים (1%) 2.5%- ו-5% מהקרן בהתאמה (החל מ- 1/7/21, 1/7/23 ו- 1/7/27 וכלה ב- 1/1/27, 1/1/23 ו- 1/1/28 בהתאמה ותשלום אחד עשר (66%) ב- 1/7/2029)	18 תשלומים חצי שנתיים החל מ- 1/1/2021 וכלה ב- 1/7/2029	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא	כן

הערות:

- נכון למועד הדוח החוב הפיננסי נטו של אשטרום נכסים הינו 2,258,824 0 אלפי ש"ח, יחס הון עצמי למאזן הינו 36.45% יחס החוב פיננסי נטו ל- CAP הינו 55.77%, יחס החוב פיננסי נטו (כולל ריבית לשלם) ל- NOI הינו 14.29.
- נכון למועד הדוח עומדת אשטרום נכסים בהוראות שטרי הנאמנות.
- אג"ח סדרה 11 - יחס ההלוואה לבטוחה - פחות מ-1 - 90.75%.

דירוג אגרות החוב של אשטרום נכסים:

אגרות החוב סדרות 7-10 של אשטרום נכסים מדורגות בדירוג ilA על ידי סטנדרד אנד פורס מעלות, אגרות החוב סדרות 11-12 של אשטרום נכסים מדורגות בדירוג ilA+ על ידי סטנדרד אנד פורס מעלות.

10.3.5 דיון בגורמי סיכון

גורמי סיכון מאקרו כלכליים

א. מיתון במשק הישראלי ובכלכלה העולמית - מיתון בפעילות המשק בישראל ובעקבותיו הירידה בשווי נכסי המקרקעין בישראל וכן של התשואות מדמי השכירות, גם בתקופה שלאחר סיום חוזי השכירות הקיימים לחברות בתחום הפעילות, עשויים להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של הקבוצה מהשכרת נכסים ועל שיעורי התפוסה בהם. כמו כן, מיתון בכלכלה העולמית ובעקבותיה החמרה במתן האשראי הבנקאי בחו"ל המיועד לרכישת נכסים מניבים בחו"ל, כמו כן בעקבות מיתון זה פגיעה בחברות רבות השוכרות מבנים בארץ וכתוצאה מכך פגיעה בהשכרת שטחים ובגובה דמי השכירות הנגבה. לפרטים נוספים בדבר נגיף הקורונה ראו סעיף 3 לעיל.

ב. החמרה במצב הביטחוני מדיני - החמרה של המצב הביטחוני מדיני בישראל, עלולה לגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה, להחמרת המחסור בכוח אדם בענף הבניה ולהתייקרות עלויות העבודות. גורמים אלה עשויים להשפיע לרעה על תוצאות הקבוצה מתחום הפעילות. האטה בתעשייה עתירת הידע עשויה לגרום לירידה נוספת בהיקפי הביקוש לשטחים המיועדים להשכרה לתעשייה עתירת ידע ובמחירי השכירות של שטחים אלו באופן שתוצאותיה של החברה יושפעו לרעה.

גורמי סיכון ענפיים

ג. עודפי היצע של שטחי השכרה.

ד. שביתות והשבתות של עובדי קבלן עמם התקשרה אשטרום נכסים עלולים שלא לעמוד בלוחות הזמנים החזויים.

ה. שינויים בחוקי הארנונה באזורים בהם ממוקמים שטחי הנכסים של חברות תחום הפעילות.

ו. אבטחת מידע וסייבר - במסגרת הפעילות העסקית של אשטרום נכסים, קיימים אצל אשטרום נכסים מאגרי מידע שונים הכוללים נתוני לקוחות, ספקים, תשלומים וכו'. אשטרום נכסים פועלת הן להגנת המערכות מפני מתקפת סייבר והן לקיום יכולת התאוששות מהירה במקרה של מתקפה שכזו. כמו כן, אשטרום נכסים מעדכנת באופן שוטף את האמצעים השונים בהתאם להתפתחות הטכנולוגית הרלוונטית.

ז. עליה במדד תשומות הבניה - עליה עשויה להשפיע על מחירי הבניה ועל ייקור עבודות הבניה בתחום היזמי.

ח. זמינות עובדי בניה - זמינות עובדים ישראלים, עובדים משטחי יש"ע ועובדי בניה זרים עלולה להשפיע על יכולתם של קבלני הביצוע בפרויקטים היזמיים של החברה לעמוד בלוחות הזמנים.

ט. זמינות חומרי גלם.

י. שביתות והשבתות העוללות לגרום לעיכוב בהשלמת פרויקטים יזמיים.

יא. גילוי עתיקות ו/או קברים - גילוי כאמור עלול להסב לחברה הוצאות לא צפויות ולעכב תכנון ובניית פרויקטים.

יב. שינויים בשיעור תעריפי היטלי פיתוח וארנונה - שינויים כאמור עשויים לגרום לירידה בפרויקטים של החברה.

יג. גידול בריבית על המשכנתאות - גידול והקשחה במדיניות הבנקים באשר לגובה ההון העצמי והביטחונות הנדרשים מרוכשי דירות, עשויים להקטין את כח הקנייה של רוכשי הדירות ולהשפיע על הביקוש לדירות וכתוצאה מכך יושפעו לרעה תוצאות החברה.

יד. שיווק עיקר הקרקעות שבבעלות המדינה במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" והתחרות במכרזים אלה, בעיקר מצד קבלני ביצוע, עלולה להקטין את האפשרות של החברה לרכוש קרקעות מדינה ולצמצם את מלאי הקרקעות העתידי של החברה.

סיכוני מימון

טו. חשיפה לשערי מט"ח - חלק מפעילותה של הקבוצה בתחום הפעילות מתנהל בגרמניה ולצורך כך חברות הקבוצה בתחום הפעילות מעמידות הון עצמי, על דרך העמדת הלוואות הצמודות למטבע הפעילות של החברות בחו"ל. ירידה בשער החליפין מקטינה את סכום ההון שהושקע.

טז. חשיפה לשינויי ריבית.

יז. תלות במקורות מימון - משבר פיננסי ומחנק אשראי עלולים לפגוע באפשרות חברות הקבוצה בתחום הפעילות לגייס הון.

יח. שינויים במדד המחירים לצרכן ו/או במדד תשומות הבניה - שינויים קיצוניים במדד המחירים לצרכן ו/או במדד תשומות הבניה וכן ברמת הריבית במשק עשויים להשפיע לרעה על הכנסות הקבוצה מתחום הנדל"ן מחד גיסא והתחייבויותיה הפיננסיות מאידך גיסא.

להלן סיכום של גורמי הסיכון, מדורגים בקטגוריות לפי השפעתם, ככל שניתן לגבי כל גורם סיכון, לדעת הנהלת הקבוצה, על תחום הפעילות:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום הפעילות			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
גורמי סיכונים מאקרו כלכליים			
		X	מיתון במשק
	X		האטה בענף ההי-טק
	X		החמרה במצב הביטחוני מדיני
גורמי סיכון ענפיים			
	X		חשיפה עודפי היצע של שטחי השכרה
	X		שביתות והשבתות בגין הקבלנים עמם התקשרה החברה עלולים שלא יעמדו בלוחות הזמנים החוזיים
	X		שינויים בחוקי הארנונה באזורים בהם ממוקמים שטחי הנכסים של חברות תחום הפעילות
	X		עליה במדד תשומות הבניה
	X		זמינות עובדי בניה
	X		זמינות חומרי גלם
	X		שביתות והשבתות
X			גילוי עתיקות וקברים
X			שינויים בשיעור ארנונה ותעריפי היטלי פיתוח
	X		עליית הריבית על המשכנתאות
X			תכנית הממשלה "מחיר למשתכן"
X			אבטחת מידע וסייבר
סיכונים מימון			
	X		חשיפה לשערי מט"ח
		X	חשיפה לשינויי ריבית
	X		תלות במקורות מימון
	X		שינויים במדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה

11. תחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר⁶⁵

11.1 מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי בישראל

פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל מבוצעת באמצעות אשדר והחברות הבנות שלה, וכוללת בעיקר ייזום של פרויקטים בתחום הבניה למגורים, שינוי תכנית המתאר החלה בהן, תכנון המבנים והשגת היתרי הבניה להקמתם של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שניתן ושיש צורך בכך), הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים וניהול זכויות כחברה משכנת (להלן בסעיף 11 זה: "תחום הפעילות"). פעילות זו בישראל המתפרשת על פני רחבי ישראל, מבוצעת ע"י אשדר המהווה את זרוע יזום הנדל"ן למגורים של החברה בישראל.⁶⁶ אשדר הינה חברה פרטית ותאגיד מדווח שאגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה.

תחום הפעילות מושפע מגורמים ענפיים ומגורמים מקרו כלכליים אשר עשויים להשפיע על תוצאות הפעילות של הקבוצה בתחום הפעילות בשנים הקרובות. העיקריים מבין גורמים אלו הינם:

א. השפעת משבר הקורונה

נכון למועד פרסום הדוח לא ניתן להעריך את היקף המשבר והשפעתו על אשדר באופן מהימן ואשדר עוקבת ותמשיך לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות העתידיות ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך. יובהר, כי הערכות אשדר בקשר עם השלכות משבר הקורונה על פעילותה וההתמודדות העתידית והיבטים פיננסיים בהתמודדות זו וכן ההשפעה על פעילות אשדר, ובכלל זה הביקוש לדירות והערכת אשדר לירידה בהכנסות, מחירי הדירות שתימכרנה בפרויקטי אשדר, מגבלות העבודה באתרי הבניה, השפעת הבידודים שניכפו על מנהלים ועובדים של אשדר וכן של רשויות

⁶⁵ מובהר, כי הפרטים הכלולים בתיאור תחום פעילות זה, כוללים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, של החברה המבוסס על המידע והנתונים שבידי החברה בסמוך למועד הדוח, ובכלל כך על פרסומים, סקירות ומחקרים פומביים וכן על הערכות הקבוצה במועד פרסום הדוח בנוגע למגמות בשוק ולהשפעתן על תחום הפעילות.

⁶⁶ מובהר, כי בתחום פעילות זה, החברה רואה בפרויקט כפרויקט מהותי כל עוד הפרויקט עונה לאחת או יותר מהחלופות המפורטות להלן (ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה ובהתאם לחלקה היחסי בפרויקט): (א) יתרת הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר, או ההפסד הגולמי המצטבר שנגרם מן הפרויקט, לפי הגבוה, מהווים 5% או יותר מסך ההון, בערכים מוחלטים; (ב) יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה שעד לסיום ביצועו מהווה 5% או יותר מהגבוה מבין סך הכנסות החברה בשנת הדיווח (או בשנה שקדמה לה); (ג) יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט מהווה 5% או יותר מסך נכסי החברה. במידה ולאחר בדיקה כאמור עדיין אין לפחות חמישה פרויקטים מהותיים, החברה תחשיב פרויקטים נוספים כמהותיים אף אם אלה לא עמדו באחת החלופות המפורטות לעיל. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יתכנו מקרים בהם תסווג החברה פרויקט כלשהו אשר אינו עומד ברף המהותיות הכמותי המפורט בפסקה זו וזאת בשל שיקולים איכותיים, כגון כניסה לפעילות באזור גיאוגרפי חדש ו/או פרויקט בעל חשיבות לאומית ו/או סיכונים יוצאי דופן.

מקומיות וגופי פיקוח שונים, מבוססים, בין היתר, על המידע הקיים בידי אשדר ועל הערכות אשדר נכון למועד זה ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר לאור העובדה שמדובר באירוע חריג ומתמשך אשר אינו בשליטת אשדר. קצב ואופן התפשטות הנגיף, עוצמת ומשך המשבר הכלכלי בארץ ובעולם, שינויים מהותיים בשווקי ההון, במערכת הבנקאית ועוד, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

ב. השפעת מצב המשק הישראלי על תחום הנדל"ן היזמי⁶⁷

בשנת 2020 ירד התמ"ג במשק הישראלי ב-2.5%, לעומת צמיחה של 3.3% בשנת 2019 ושל 3.4% בשנת 2018. בנק ישראל מעריך כי התוצר צפוי להתרחב בשיעור שבין 3.5% ל-6.3% בשנת 2021 ויושפע משיעור ההתחסנות באוכלוסייה כנגד נגיף הקורונה.

מדד המחירים לצרכן עלה בשנת 2020 ב-0.7%. תחזית האינפלציה של בנק ישראל לשנת 2021 צפויה להיות בין 0.1% ל-0.6%. נכון לסוף חודש ספטמבר 2020, מספר הדירות שבבנייה הסתכם לכ-123,700 דירות. מספר הדירות שהוחל בבנייתן בתקופה אוקטובר 2019 - ספטמבר 2020 היה 49,810 יח"ד, הנמוך בכ-9.5% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים. בחודשים אוקטובר 2019 - ספטמבר 2020 הסתיימה בנייתם של כ-46,520 דירות, ירידה של כ-13.2% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים.

ג. כוח אדם

ענף הבניה בישראל מושפע מזמינות כוח האדם המקצועי בתחום. היקף המועסקים תושבי ישראל בענף הבניה ברבעון הרביעי לשנת 2020 הגיע לכ-201,100 מועסקים.

ד. סיכוני מטבע

לשינויים בשערי מטבע חוץ, בעיקר למטבעות האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על שכרם של עובדים זרים (המוצמד למטבע זר) העובדים בענף הבניה למגורים, על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על הביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול השקל) עשוי להשפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל. בשנת 2020 התחזק השקל מול הדולר בכ-6.9% ונחלש אל מול האירו בכ-1.7%.

ה. הריבית על המשכנתאות

בשנים האחרונות ענף הנדל"ן נהנה משיעורי ריבית נמוכים ברמה היסטורית, שגררו כמות גדולה יותר של רוכשים וברמות מינוף גבוהות יותר. בחודש אפריל 2020 החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל להפחית את שיעור ריבית בנק ישראל

⁶⁷ עפ"י פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל.

מ- 0.25% ל- 0.1%. בשנת 2020 היקף נטילת המשכנתאות עמד על כ- 78 מיליארד ש"ח לעומת כ- 68 מיליארד ש"ח בשנת 2019.

בחודש דצמבר 2020 הודיע בנק ישראל על ביטול המגבלה על חלק ההלוואה בריבית פריים בהלוואות לדיור (אשר הגבילה את רכיב ההלוואה הצמוד לריבית הפריים לעד שליש מסך ההלוואה), במטרה להוזיל את הריבית על המשכנתאות. ביטול המגבלה נכנס לתוקף בחודש ינואר 2021 להלוואות דיור חדשות והחל מסוף חודש פברואר 2021, תקף גם למחזור הלוואות. בנק ישראל הדגיש כי נותרו בעינן מגבלות נוספות לרבות המגבלה על חלק ההלוואה בריבית משתנה לפיה לפחות שליש מהלוואה לדיור תינתן בריבית קבועה ועד שני השלישים הנותרים יינתנו בריבית משתנה. על אף ביטול מגבלת הפריים כאמור, מסתמן עד לתאריך הדוח כי בניגוד לכוונת בנק ישראל, חלה עלייה בשיעורי הריבית על ההלוואות לדיור מאחר והבנקים למשכנתאות העלו את הריביות.

1. מדד תשומות הבניה למגורים

בשנת 2020 עלה מדד תשומות הבניה בכ- 0.5%. בשנת 2019 הוא עלה בכ- 1.1%. מרבית התחייבויות החברה כלפי מבצעי עבודות הבניה עבודה צמודות למדד תשומות הבניה למגורים. כדי לצמצם חשיפה לשינויים במדד, מרבית הכנסותיה של החברה צמודות למדד תשומות הבניה למגורים.

2. סיכוני ריבית ותנאי מימון בנקאיים

כמקובל בענף הנדל"ן, החברה מממנת את פעילותה, בין היתר, באמצעות הלוואות ממוסדות פיננסים. ההלוואות ברובן הינן שקליות ובחלקן צמודות למדד המחירים לצרכן והן נלקחות לזמן קצר או ארוך על פי נתוני הריבית אשר שוררת במשך ובהתאם לצרכי החברה מעת לעת. על פי רוב בתקופת האטה כלכלית נוהגים המוסדות הפיננסים להקשיח את התנאים להעמדת אשראי באופן העשוי להקשות על השגת מימון בענף הבניה. דרישות בנק ישראל מהבנקים להגדלת הלימות ההון ודרישות מקבילות של הממונה על הביטוח מחברות הביטוח גורמות להקשחת התנאים להעמדת אשראי. נכון לתאריך הדוח, להערכת החברה נגישות למקורות עצמאיים (תזרים מזומנים מפרויקטים שהסתיימו והון עצמי), לגופים בנקאיים וחוץ-בנקאיים, וכן איתנותה הפיננסית, יסייעו לה ככל שיידרש להתמודד עם השפעות כאמור. באשר להתפשטות נגיף הקורונה יצוין כי המשך הפגיעה בשווקי ההון בארץ ובעולם עשויה להשפיע על הנזילות בשווקים ולפגוע בתנאי המימון של החברה או בגיוס מקורות אשראי נוספים.

הערכות הקבוצה כאמור לעיל ביחס למחירי המכירה, האומדנים התחזיות ובעניין הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בידי הנהלת הקבוצה, נכון למועד הדוח וכולל, תחזיות, הערכות, הנחות ואומדנים אשר עשויים לא להתממש, כולם או חלקם.

נכון לתאריך המאזן, סך יחידות הדיור בכל הפרויקטים בהם מעורבת אשדר הינם כדלקמן:

פרטים	סה"כ ⁶⁸	חלק אשדר ⁶⁹
סה"כ יחידות	14,184	8,425
סה"כ יחידות בהקמה ו/או ובשיווק	2,526	1,995
סה"כ יחידות עם תב"ע מאושרת שאינן בהקמה ו/או בשיווק	4,230	2,470
סה"כ יחידות ללא תב"ע מאושרת	7,428	3,959

להלן יוצגו סך יחידות הדיור אשר נמכרו בפרויקטים בהם מעורבת אשדר בשנים 2017 עד 2019, ומיום 1 בינואר 2020 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח:

שנה	סה"כ יח"ד שנמכרו (כולל שותפים)	סה"כ דירות שנמכרו (חלק אשדר)	סה"כ תמורת המכירות חלק החברה
מיום 1.1.21 ועד סמוך למועד פרסום הדוח	198	179	388,035
שנת 2020	562	516	1,052,445
שנת 2019	921	857	1,507,134
שנת 2018	615	575	817,378

11.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

11.2.1 בתחום פעילות זה, אשדר עוסקת בייזום ובניה של פרויקטים למגורים מסוגים שונים (קומבינציה בעין, קומבינציית תמורות, פינוי בינוי, תמ"א 38, מתן שירותי בניה ומזומן). בעסקאות אותן מנהלת אשדר, תמורת הממכר משולמת באחת או יותר מהדרכים הבאות (לרבות שילוב בין הדרכים): עסקת מזומן; עסקת חליפין במקרקעין (קומבינציה בעין). עסקה בה רוכשת החברה חלק מזכויות המוכר במקרקעין בתמורה למתן שירותי בניה על חלק מהמקרקעין שנותר בבעלות המוכר⁷⁰; עסקת תמורות, במסגרתה רוכשת אשדר מבעלי הזכויות חלק או כל זכויותיהם במקרקעין בתמורה לחלק מהתמורה שתתקבל ממכירה של יחידות הדיור בפרויקט ועסקאות פינוי בינוי במסגרתן רוכשת אשדר את זכויות הדיירים בדירות המיועדות להריסה (לרבות זכויות הבנייה הצמודות להן) ומוכרת

68 כולל חלקם של שותפים בעסקאות משותפות ושל בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה בעין, בתמורות ובעסקאות שירותי בנייה, בעסקאות פינוי בינוי ותמ"א 38 בכל הפרויקטים הנזכרים בתיאור תחום פעילות נדל"ן יזמי זה, כולל עסקאות המותנות בתנאים מתלים שטרם התקיימו במלואם.

69 לא כולל המפורטים בה"ש 68 לעיל.

70 מובהר, כי בחלק מעסקאות אלו נקבע בהסכם גם מנגנון לתשלום תמורה נוספת למוכר, זאת במקרים בהם המחיר הממוצע למ"ד של הדירות שנמכרו בפרויקט ע"י החברה עולה על מחיר בסיסי שנקבע בכל הסכם (להלן בפרק זה: מנגנון ה-"up scale").

לדיירים דירות חדשות, וכן עסקאות תמ"א 38 הכוללות פרויקטים של תמ"א 38/1 (שיפוץ, ביסוס וחזקת בניינים) וכן פרויקטים של תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש). מטרתם של פרויקטים של פינוי בינוי ותמ"א 38/2 הינה הגדלת היצע הדיוק במרקם העירוני הפנוי, בשם לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, שיפור פני העיר ומתן מענה הולם לצרכי האוכלוסייה המתגוררת במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית.

11.2.2 בנוסף, מעת לעת רוכשת אשדר במזומן זכויות במקרקעין על פי הסכמי פיתוח או חכירה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), או רוכשת קרקע שנמצאת בעלות פרטית. יצוין כי אשדר זכתה במכרזים על קרקעות במנגנון "מחיר מטר" ו"מחיר למשתכן" (בו מתקיים מכרז על מחיר המכירה למ"ר בנוי הנמוך ביותר) במודיעין, קריית מוצקין, בקריית אונן, בטירת הכרמל, בחיפה ובתל אביב-יפו ובכוונת אשדר להמשיך לנסות לרכוש קרקעות במסלולים דומים לאלה ככל שיהיו (למשל במסלול "מחיר מופחת") ולהגדיל את היצע יחידות הדיוור ואת גיוונן, תוך בחינת מיקום הקרקע, מחירי המכירה המירביים הנקובים במכרז ורווחיות הפרויקט.

11.2.3 אשדר נוהגת לממן את רכישת המקרקעין והקמת הפרויקטים בעיקר באמצעות תקבולי המכירות, הון עצמי, מימון חיצוני כמו אשראי בנקאי וחוב בנקאי והנפקת אגרות חוב. על פי רוב כנגד העמדת האשראי, משועבדים נכסי המקרקעין שבגינם ניתן האשראי.

11.2.4 נכון לתאריך הדוח, המערכת הבנקאית והחובץ בנקאית בישראל פועלות בשיטת פרויקט סגור. במקרה כזה, היזם פותח חשבון בנק המיוחד לפרויקט הספציפי בגינו ניתן האשראי ו/או ערבויות המכר לרוכשים, אשר אליו מועברים כל התקבולים מהמכירות באותו פרויקט, וממנו יוצאים כל הכספים המיועדים להוצאות הפרויקט. במקרים אלה, משועבדים לגוף המממן, הקרקע, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות לתקבולי המכירות.

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

א. חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח - חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, תיעול, שטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב ולגביית דמי הקמה (ביוב ומים), משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח ודמי הקמה. לשינוי התעריפים כאמור השפעה ישירה על רווחיות הפרויקטים.

ב. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ותקנות מכוחו (להלן: "חוק התכנון והבניה") - חוק זה מתווה את ההתנהלות מול הרשויות בנוגע להליכי התכנון, הרישוי, הביצוע והביקורת השונים לרבות קבלת היתרי בניה, אישור ושינוי תכניות בניין עיר, בקשה להקלות בניה, שימושים חורגים בקרקע, קבלת טופס 4 ואישורי אכלוס ועוד. בין היתר החוק אוסר על ביצוע בניה ללא קבלת היתר בניה מתאים מהרשויות. בניה ללא היתר או תוך סטייה מהיתר מהווה עבירה פלילית.

ג. חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 (להלן: "חוק המכר") - כל מכירה של נדל"ן בשלב בניה לרבות דירה למגורים (ואף לאחר השלמתה), כפופה להוראות חוק המכר, הקובעות את החובות החלות על המוכר בשלב הבניה ולאחריה.

- ד. חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות") - חוק זה מסדיר את חובתו של יזם הבונה יחידות דיור לשם מכירתן להבטיח את כספי רוכשי היחידות עפ"י אחת מהבטוחות המוסדרות בחוק (בד"כ מסוג הערת אזהרה, ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח).
- ה. חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק רישום קבלנים") - חוק רישום קבלנים קובע כי רק קבלן אשר נרשם בפנקס הקבלנים רשאי לבצע עבודות הנדסה בנאיות. בנוסף קובעים חוק רישום קבלנים והתקנות שהוצאו מכוחו מהם התנאים לרישום קבלן כקבלן מורשה לביצוע עבודות הנדסה בנאיות ואת הסיווגים השונים של הקבלנים, על פי הענפים והיקף העבודות שהם רשאים לבצע. לחברה ולאשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה) רישיון קבלן בענף ראשי בניה 100 בסיווג ג/5, המתיר לכל אחת מהן לבצע עבודות הנדסה בנאיות בתחום הייזום והבנייה ללא הגבלה על מהותן או היקפן הכספי.
- ו. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") - ענף הנדל"ן וענף הבניה למגורים בפרט מושפעים ממדיניות הממשלה על תחום הבניה לרבות מיסוי המוטל על מכירה/רכישה/השכרתן של דירות. החוק כולל אף הוראות בדבר מיסוי, פטורים והקלות בפרייקטים של התחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי).
- ז. תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח-1988 וחוקים נוספים מתחום הבטיחות והגהות בעבודה - חקיקה זו מדריכה ומטילה האחריות על הפונקציות השונות הקיימות באתר הבניה וביניהן המזמין, המתכנן, יצרני וספקי ציוד וחומרים, מבצע הבניה, הממונה על הבטיחות, מנהל העבודה והעובדים.
- ח. חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 - חוק זה מטרתו לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי, בשים לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות, שיפור פני העיר ושיפור איכות החיים של התושבים לרבות מתן מענה הולם לצורכי האוכלוסייה המתגוררת במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית, והכול, בין השאר, באמצעות הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית שתפעל בהתאם להוראות חוק זו.
- ט. חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 - החוק נועד להקל על ביצוע עסקאות פינוי ובינוי כהגדרתן בחוק, וזאת במטרה לעודד התחדשות עירונית שיש בה כדי להביא לניצול יעיל יותר של משאבי הקרקע, לתרום בהיבטים חברתיים, ולהביא לפיתוח וחדוש תשתיות ציבוריות ושטחים פתוחים. החוק נועד להתמודד עם תופעת אי-התממשותן של עסקאות פינוי ובינוי, חרף העובדה ששיעור משמעותי מבין בעלי הדירות מעוניינים בעסקה, וזאת בשל התנגדות בלתי-סבירה של אחד או יותר מבעלי הדירות. במקרה בו בעלי דירות המסרבים להצטרף למיזם פינוי ובינוי מסיבות שאינן סבירות, תקום לשאר בעלי הדירות עילת תביעה בנזיקין בדמות חיובם של המסרבים בתשלום פיצוי לשאר בעלי הדירות, בשל הנזק שנגרם להם מאבדן העסקה וכן בית

המשפט מוסמך לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עו"ד או רו"ח להתקשר בעסקה בשם הדייר הסרבן.

י. חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 - החוק נועד להתמודד עם תופעה רווחת בקידום עסקאות פינוי ובינוי, שבמסגרתה מנסים מארגנים לגייס את הסכמת דיירי הבניין לביצוע העסקה. מטרתו העיקרית של החוק המוצע היא לתחם את תקופת הכבילה שבהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי, כך שבחלוף התקופות הקבועות, יפקע תוקפו ובכך יתאפשר קידומם של פרויקטים לפינוי ובינוי בידי הדיירים עצמם, מארגנים אחרים או יזמים. נוסף על האמור, החוק כולל הוראות בדבר חובת כינוס בעלי הדירות ומתן הסבר על הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית והפרטים המהותיים בו.

יא. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 - החוק כולל הוראות בדבר מיסוי, פטורים והקלות בפרויקטים של התחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי).

יב. חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 - החוק כולל הוראות בדבר הפטורים והקלות הניתנים לפרויקטים בהתחדשות עירונית (פינוי בינוי ותמ"א 38).

יג. תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי), תשס"ד-2004 - התקנות קובעות את התנאים שבהתקיימותם רשאית הועדה שהוקמה לצורך כך להמליץ לממשלה להכריז על מקרקעין כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי.

יד. תקנות פינוי בינוי (פיצויים) (כללים לקביעת שכרו של שמאי פינוי בינוי), תשע"ב-2011 - התקנות קובעות הוראות בדבר שכרו של שמאי בפרויקט פינוי ובינוי.

טו. תקנות פינוי ובינוי (פיצויים) (מינוי שמאי פינוי ובינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי ובינוי), תשע"ב-2012 - התקנות קובעות כללים בדבר אופן הגשת בקשה למינוי שמאי בפרויקט פינוי בינוי וסדרי דין.

טז. חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 - מטרתו העיקרית של החוק היא להוריד את רף ההסכמה הדרוש על פי חוק המקרקעין לשם ביצוע עבודה ברכוש המשותף, בנכס שהוא בית משותף, כאשר היא נעשית על פי היתר בניה שהוצא מכוח תכנית החיזוק. החוק יוצר מנגנונים אשר יקלו על ניצול זכויות בניה וביצוע עבודה ברכוש משותף הנעשים במסגרת תכנית החיזוק, תוך יצירת איזון בין מעמדו של הרכוש המשותף וזכויות בעלי הדירות בבית המשותף מצד אחד, לבין הצורך הציבורי החשוב שבחיזוק בתים משותפים לשיפור עמידותם מפני רעידות אדמה מצד שני.

יז. תמ"א 38 נוסח משולב - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תכנית מתאר ארצית 38 (אפריל 2005) על תיקוניה חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. תוקפה של התכנית, בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 5.11.19, הינו עד ליום 1.10.22 בכפוף להוראות מעבר, וביניהן

הוראה הקובעת כי על בקשות להיתר שהוגשו מכח התכנית עד ליום 1.10.22 תמשכנה לחול הוראות התכנית.

יח. החלטת הממשלה לשיווק קרקעות - במהלך שנת 2014 התקבלה החלטה לשווק את מרבית קרקעות המדינה במנגנון של "מחיר למשתכן", בו מתקיימים מכרזים על מחיר המכירה למ"ד בנוי הנמוך ביותר שיוצע ע"י היזמים. רשות מקרקעי ישראל פרסמה בשנים 2015-2019 מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות בישראל. עם זאת, במהלך חודש ספטמבר 2020 אישרה מועצת מקרקעי ישראל החלטה לשיווק יחידות דיור במסגרת תכנית חדשה הנקראת "דיור במחיר מופחת", אשר למעשה מחליפה את תכנית "מחיר למשתכן". הוחלט כי השיווק במסגרת התכנית החדשה יבוצע בין השנים 2020 - 2023. כמו כן, הוחלט כי במסגרת התכנית החדשה, הארץ תחולק לשלושה אזורים בהם יתבצעו שיטות שיווק שונות. (1) **אזורי יוקרה** - באזורים אלה, הקרקע תשווק בהתאם לשיטה הישנה, קרי שיתבצע מכרז בו הזוכה הוא היזם שיציע את המחיר הגבוה ביותר על הקרקע. (2) **אזורים שאינם מוגדרים כ"אזורי יוקרה"** - באזורים אלה מחיר הקרקע והוצאות הפיתוח יהיו קבועים במכרז, והתחרות בין המציעים תהיה על המחיר הנמוך ביותר למ"ד בנוי (בדומה למכרזים מסוג "מחיר למשתכן") כאשר במקרה של הצעה במחיר מינימום התחרות תהיה על המחיר שיוצע למדינה בעבור הקרקע. (3) **אזורי פריפריה** - באזורים אלה המחיר למ"ד בנוי ומחיר הקרקע יהיו קבועים במכרז, והתחרות בין המציעים תהיה על גובה תשלום הוצאות הפיתוח.

11.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות הקבוצה בתחום הפעילות

ענף הבניה מתאפיין בחשיפה פיננסית גבוהה הנובעת משלושה גורמים עיקריים: רמת מינוף גבוהה, תקופה ממושכת לביצוע פרויקטים משלב רכישת קרקע, דרך שלב התכנון ועד לגמר ביצוע וחוסר וודאות לתזרים מזומנים בפרויקט.

להערכת הקבוצה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

- א. איתנות פיננסית, המקטינה את החשיפה הפיננסית ואת התלות של אשדר באשראי בנקאי וחוב בנקאי.
- ב. עתודות קרקע - בעלות בקרקע או זכות לעסקה בקרקע מקנה יתרון ליצירת מלאי זמין למכירה.
- ג. ניסיון רב שנים בייזום וניהול פרויקטים של בניה למגורים כגורם הצלחה רב משמעות.
- ד. איכות התכנון והבנייה של יחידות הדיור ופעולות השיווק שננקטו בקשר אליהן.
- ה. בנייה באמצעות קבלנים בעלי ניסיון רב שנים, מומחיות רבה ואיתנות פיננסית.
- ו. יתרון לגודל - בעיקר בתקופה של מיתון מתמשך בענף הנדל"ן וירידה בזמינות האשראי.

ז. הון אנושי. עובדים מנוסים ומקצועיים, לרבות בתחומי הפיתוח העסקי, התכנון, השיווק והכספים, כבסיס לניתוח ותכנון נכון של פרויקטים, והתאמתם לקהל היעד וצרכי השוק. כמו כן, לשמירה על מוניטין החברה, איתור קרקעות ושיווק פרויקטים.

11.5 חסמי כניסה ויציאה העיקריים בתחום הפעילות

חסמי כניסה

להערכת הקבוצה חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם:

1. מציאת מקורות מימון והשקעה ראשונית של הון עצמי לפרויקט.
2. ידע מקצועי וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח, מימון ושיווק פרויקטים בתחום הייזום והבניה. כמו כן, ידע מקצועי וניסיון בהתנהלות מול רשויות התכנון.
3. איתור ורכישת קרקעות.

חסמי יציאה

להערכת הקבוצה חסמי היציאה העיקריים בתחום הפעילות הינם:

1. יכולת מימוש מלאי הקרקעות של חברות הקבוצה בתחום הפעילות הנגזרת, בין היתר, כתלות במיקום של הקרקע, מצבה התכנוני ומצב השוק.
2. התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות ורוכשים.

11.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות

להערכת הקבוצה, ענף הבניה למגורים בארץ מאופיין בתחרות גבוהה. התחרות קיימת בשלבי היזמות ובשלבים המתקדמים של הקמת ושיווק הפרויקטים עצמם (הבאה לידי ביטוי במחיר, תנאי מימון, מפרט טכני, איכות בניה ועוד). למיטב ידיעת הקבוצה, על מתחריה העיקריים של אשדר נמנות, חברות כדוגמת "י.ח. דמרי", "אזורים", "נכסים ובניין מגורים - נוה", "אפריקה ישראל מגורים", "ICR", "מנרב", "קרדן", "אאורה", "צמח המרמן", "שיכון ובינוי", "אקרו", "גינדי החזקות", "פרשקובסקי" וכיו"ב. רמה זו של תחרות גבוהה, הביאה, להערכת הקבוצה, לשחיקה יחסית במרווחים היזמיים של חברות הפועלות בתחום. על אף התחרות הרבה להערכת הקבוצה, איתנותה הפיננסית, הניסיון והידע המקצועי שצברה בפיתוח מקרקעין ובבניית שכונות מגורים עם שירותים הנלווים אליהם, פעילותה בישראל בלבד, כמו גם מיתוגה כבעלת מוניטין בענף והשתייכותה לחברות קבוצת אשטרום, מאפשרים לאשדר להתמודד בהצלחה מול מתחריה.

11.7 תיאור מצרפי על תחום הפעילות

11.7.1 תמצית התוצאות

להלן תינתן תמצית כלכלית הכוללת נתונים עבור שלושת השנים שנסתיימו ביום האחרון של שנת הדיווח:

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
אלפי ש"ח			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
851,180	1,492,369	1,148,839	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
154,318	264,863	213,787	רווח גולמי תחום הפעילות (מאוחד)
144,132	250,549	206,643	רווח גולמי תחום הפעילות (חלק התאגיד)(*)
2,892,081	3,320,795	3,191,858	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

(*) כולל את חלק אשדר בשותפות נאות אשדר בת ים.

להלן טבלת פרמטרים כלכליים על ישראל:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
פרמטרים מאקרו כלכליים*			
3.4%	3.3%	(2.5%)	
2%	1.9%	1.8%	שיעור צמיחת אוכלוסיה (%) (*)
0.8%	0.6%	0.7%	שיעור אינפלציה (%) (*)
AA- (stable)	AA- (stable)	AA- (stable)	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
פרמטרים ענפיים מחייבים			
113.3	114.5	115.1	מדד תשומות הבניה (*)
1.75%	1.75%	1.65%	ריבית פריים (*)
לתקופה: 10/2017– 09/2018	לתקופה: 10/2018– 09/2019	לתקופה: 10/2019– 09/2020	התחלות בניה * מגורים מ"ר
48,450	52,360	49,810	

(*) על פי הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה

11.7.2 נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים:

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

חלק אשדר	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	
נתונים כספיים באלפי ש"ח		
2020		
65,897	0-6 חודשים	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות) באלפי ש"ח
33,880	6-12 חודשים	
15,384	12-18 חודשים	
1,656	18-24 חודשים	
15,523	שנתיים ויותר	
132,340	סה"כ	
27	0-6 חודשים	גיוול מלאי יח"ד שבנייתו הושלמה ושטרם נמכרו (במונחי מספר יח"ד *)
27	6-12 חודשים	
16	12-18 חודשים	
1	18-24 חודשים	
6	שנתיים ויותר	
77	סה"כ	
21,283		רווח גולמי צפוי
27		מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (*) (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)

(*) מס' יח"ד אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין ואת חלקי השותפים.

(**) כולל חלק החברה בחנויות בפרויקט "בתי סיידוף"

ב. פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח

חלק אשדר			
נתונים כספיים באלפי ש"ח			
2018	2019	2020	
1,641	1,858	1,755	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
1,286,522	881,878	1,158,292	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
370,233	467,456	584,800	יתרת רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
540	697	332	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה (*)
812	655	936	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים עד תום תקופת הדיווח בפרויקטים בהקמה (*)
135	100	152	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (*) (רק לגבי פרויקטים בהקמה)

(*) לא כולל חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין וחלקי השותפים.

11.8 צבר הכנסות ומקדמות - (חלק אשדר)

בשנת 2020 הכירה החברה בהכנסה של כ- 1,149 מיליון ש"ח המהווה גידול של כ- 188% בין התוצאות בפועל לבין הצבר שניתן בתקופת הדיווח הקודמת כ- 539 מיליון ש"ח. הפער נובע בעיקר מחוזי מכירה מחייבים שנחתמו לאחר תאריך הדוח של תקופה קודמת.

הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	(באלפי ש"ח)	
		רבעון 1	רבעון 2
157,163	342,750	רבעון 3	רבעון 4
127,259	151,774	שנת 2021	שנת 2022
114,497	104,721	שנת 2023	שנת 2024
107,866	72,434	שנת 2025 ואילך	סה"כ
166,494	199,227		
27,645	22,166		
-	-		
-	-		
700,924	893,072		

11.9 ספקים וקבלני משנה

ספקי אשדר כוללים:

- קבלנים המבצעים עבור החברה עבודות פיתוח, תשתית ובנייה. ברוב המקרים ההתקשרות היא עם קבלנים ראשיים (קבלני מפתח) בחוזים פאושליים.
 - ספקי שירותים הנדסיים - כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים, ויועצים שונים (יועצי חשמל, מים, אקוסטיקה, כבישים, מיזוג אוויר וכיו"ב).
 - ספקי שירותי שיווק - מתווכים, משווקים ומפרסמים.
 - עו"ד ורו"ח.
 - מארגני עסקאות התחדשות עירונית ומתווכים בעסקאות קרקע.
- במרבית המקרים, אשדר מבצעת את הבניה באמצעות קבלן ראשי. בחלק מהפרויקטים, עבודות הבנייה מבוצעות על ידי קבוצת אשטרום, או על ידי מי אחת מהחברות הבנות של קבוצת אשטרום. לתאריך הדוח, קבוצת אשטרום מהווה ספק מהותי לאשדר.

זיהוי הספק/קבלן המשנה	האם צד קשור	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח (באלפי ש"ח)	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד המדווח (%)	תלות מיוחדת בספק	ציון עניינים נוספים
ספק א' - קבוצת אשטרום ו/או חברה בת של קבוצת אשטרום (*)	כן	250,035	30.7%	כן	
ספק ב' (*)	לא	85,919	10.6%	לא	<p>בפרויקטים בנתניה, כפר יונה ומודיעין, התקשרה החברה בהסכם עם קבלן עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלי עניין בה. בפרויקט בנתניה בו 2 בניינים (32 יח"ד), הקמת הבניינים הסתיימה בשנת 2020.</p> <p>בפרויקט בכפר יונה בו בסה"כ 7 בניינים (318 יח"ד), בשנת 2020 הסתיימה בנייתו של הבניין החמישי (בניית ארבעת הבניינים הראשונים הסתיימה בשנה קודמת) ו-2 בניינים נוספים נמצאים בשלבי ביצוע שונים.</p> <p>בפרויקט במודיעין בו 3 בניינים (178 יח"ד), הקמת הבניינים הסתיימה לאחר תאריך המאזן ולקראת מועד פרסום הדו"ח.</p> <p>הקבלן מבצע מיזמים דומים בפרויקטים שונים בישראל ועומד בסיווג קבלני כנדרש. במסגרת ההסכמים עם הקבלן הוא נדרש להעמיד ערבויות ביצוע בשיעור של כ - 2.5% משווי העבודות בגין כל שלב שלגביו ניתן צו התחלת עבודות ואשר מוסבות בגמר הבניה לערבויות טיב.</p>
ספק ג' (*)	לא	46,036	5.7%	לא	<p>בפרויקט פינוי בינוי ביהוד מונסון, התקשרה החברה בהסכם עם שותפות של שני קבלנים, שאינם קשורים לחברה או לבעלי עניין בה, לביצוע פרויקט בו 3 בניינים (186 יח"ד) ובהסכם נוסף עם אחד הקבלנים מהשותפות לביצוע שלב נוסף באותו פרויקט הכולל 2 בניינים (124 יח"ד). לאחר תאריך המאזן הסתיימה בנייתו של אחד מהבניינים ויתר הבניינים בשלבי ביצוע שונים.</p>
סה"כ		381,990	47%		

(*) ההתקשרות נעשתה בשיטת Turn Key Project (פאושלי), במסגרתה התחייב הקבלן לבצע את כל שלבי הבנייה עד לגמר הפרויקט ואכלוסו הסופי על ידי הדיירים זאת בתמורה לסכום קבוע מראש כאשר נקבע מנגנון לביצוע שינויים ולתשלום בגינם. הקבלן נושא באחריות כלפי היזם עד למועד סיום הפרויקט כמקובל בהסכמים מסוג זה. בין היתר התחייב הקבלן לשאת באחריות לתיקון ליקויים בפרויקט בתקופת הבדק והאחריות. התשלום לספק הנ"ל מתבצע לאחר שהושלם השירות אשר התבצע על ידו (בהתאם ללוחות זמנים מוסכמים התלויים בהשלמת חלקים מהעבודה).

11.10 גילוי לגבי פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

א. פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח:

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים																			
שם הפרויקט	מספר הערה	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד בפרויקט (2)	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה קבלני ליום 31.12.20	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים (2)	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.20	סה"כ הכנסות צפויות באלפי ש"ח (1)	סה"כ עלויות צפויות באלפי ש"ח (1)	שיעור הון עצמי מושקע (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי באלפי ש"ח (1)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי באלפי ש"ח (1)	יתרת עודפים צפויים בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט באלפי ש"ח		
אגמים מגרש 1403 בנין 1	1	נתניה	2009	02/2020	01/2022	100%	64	122	33%	2	26	6	38	124,270	90,523	18%	33,747	27%	50,041
נחלת יהודה בניין 1	2	ראשון לציון	2018	06/2020	07/2023	100%	78	114	5%	5	3	-	75	181,790	164,525	20%	17,266	9%	50,171
טאגור בניין C	3	תל-אביב	2010	03/2020	04/2023	100%	53	139	10%	4	12	-	41	321,694	233,857	18%	87,836	27%	129,931

(1) הנתונים הכספיים מהווים 100% מסך הפרויקט (כולל חלקם של שותפים). נתוני העלויות וההכנסות כוללים את נתוני שירותי הבנייה ואינם כוללים את מרכיב הקרקע וההתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה.

(2) מספר יחידות הדיור בפרויקט וכן מספר יחידות הדיור שנמכרו כולל את חלקי השותפים בפרויקט, ככל שיש לחברה כאלה, את שירותי הבנייה אך אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, פינוי בינוי ויחידות בעלי קרקע בפרויקטים בתמ"א 38.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																			
שם הפרויקט	מספר הערה	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.20 (באלפי ש"ח):				סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.20 (באלפי ש"ח)	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בש"ח בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT:			הכנסות מחוזים חתומים, נכון לתאריך המאזן (באלפי ש"ח):				מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.20 (1)			סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (באלפי ש"ח) (א)+(ב)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח) (1)	
		קרקע, היטלים, פיתוח (1)	בנייה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	אחרות		הכנסות שהוכרו	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו (א)	מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	עלות של בספרים של המלאי הבלתי מכור באלפי ש"ח	צפי מהמלאי הבלתי מכור באלפי ש"ח (ב)	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח לפי חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור						
														מיום 1.1.21 ועד יום פרסום הדוח	בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	2020			2019
אגמים מגרש 1403 בנין	1	27,837	18,170	2,319	1,632	40,565	16,283	15,469	15,264	15,163	31,426	13,331	33,258	56,586	77,681	16,261	109,107	29,629	27%
נחלת יהודה בנין 1	2	52,791	4,425	3,009	2,288	102,011	20,671	18,899	-	349	6,823	807	6,366	158,033	174,618	20,435	181,441	17,233	9%
טאגור בנין C	3	26,121	10,635	-	7,069	190,033	43,886	43,436	-	9,176	85,035	20,690	73,521	165,370	227,482	42,720	312,517	85,331	27%

(1) הנתונים הכספיים מהווים 100% מסך הפרויקט. נתוני העלויות וההכנסות כוללים את נתוני שירותי הבנייה ואינם כוללים את מרכיב הקרקע וההתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה.

הערות (פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח):

- אגמים** - אשדר בונה ומשווקת שני בניינים הכוללים 128 יחידות דיור במגרשים 1403 ו 1405 בשכונת אגמים בנתניה מתוך 256 יחידות דיור שטרם הוקמו בפרויקט. סה"כ פרויקט אגמים כולל כ- 586 יחידות דיור ב - 12 בניינים. בנייתם של 8 בניינים - הכוללים 330 יח"ד הסתיימה. על חלק מהמקרקעין רשומה משכנתא לטובת מוסד פיננסי.
- נחלת יהודה** - בחודש ינואר 2018, זכתה אשדר במכרז של רשות מקרקעי ישראל במתחם אחד במסלול "בינוי-פינוי-בינוי" בשכונת נחלת יהודה בראשון לציון המיועד להקמת 212 יחידות דיור (כולל 39 יחידות דיור שאושרו בהקלה), מתוכן 61 יחידות דיור ימכרו וימסרו למפונים משכונת רמת אליהו. במהלך תקופת הדוח החלה אשדר בביצוע ושיווק של הפרויקט. על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת מוסד פיננסי.
- טאגור** - פרויקט פינוי בינוי ברחוב טאגור בתל אביב במסגרתו פינתה והרסה החברה בניינים קיימים ובונה 3 בניינים הכוללים 144 יח"ד סה"כ, מתוכם 60 יח"ד ימסרו לבעלי הדירות המפונים. על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת מוסד פיננסי. לפרטים בדבר מכירת דירה בפרויקט לבעלת עניין בחברה ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח זה.

ב. פרויקטים בתכנון (באלפי ש"ח)

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים (נתונים כספיים נקובים באלפי ש"ח לכל פרויקט)												
שם הפרויקט	מספר הערה	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים (2)	מועד תחילת בנייה ו/או שיווק מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם נחתם הסכם מימון/ליווי פיננסי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט (1)			
									מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
									יח"ד (1)	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד (1)	מ"ר ממוצע ליחידה
אגמים מגרש 1403 בנין 2	1	נתניה	2009	39,412	07/2021	12/2022	כן	100%	64	122		
אגמים מגרש 1405 בנין 2	1	נתניה	2009	29,351	01/2022	06/2023	כן	100%	64	122		

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (נתונים כספיים נקובים באלפי ש"ח לכל פרויקט)												
שם הפרויקט	מספר הערה	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.20			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו (2)	מחיר הממוצע למ"ר בש"ח בחוזים מוקדמים שנחתמו ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.20	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך לתאריך הדוח			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (2)
		קרקע, היטוח פיתוח (2)	עלויות מימון שהונו לפרויקט (2) ט	תכנון ואחרות (2)			מספר חוזים מוקדמים (1)	מקדמות שהתקבלו (א)(2)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)(2)	צפי מהמלאי הבלתי מכור (ג)(2)	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בש"ח לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	
אגמים מגרש 1403 בנין 2	1	27,828	2,319	9,265	51,130	-	-	-	-	126,096	16,177	35,554
אגמים מגרש 1405 בנין 2	1	20,025	1,434	7,892	55,820	-	-	-	-	125,771	16,104	40,600

- (1) מספר היחיד בפרויקט וכן מספר יחיד שנמכרו כולל את חלקי השותפים בפרויקט ואת עסקאות שירותי הבניה ככל שיש לחברה כאלה, אך אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, פינוי בינוי ותמ"א 38.
- (2) הנתונים הכספיים הנ"ל הינם באלפי ש"ח ומהווים 100% מסך הפרויקט וכמו כן, נתוני ההכנסות והעלויות אינם כוללים את ההתחייבויות למתן שירותי בניה. יתרת העלויות הצפויות וצפי מהכנסות מהמלאי הבלתי מכור אינן כוללות את מרכיב עלות הקרקע בשווי התמורות במסגרת עסקאות קומבינציה עם בעלי הקרקע.
- (*) בגין תשלומי איזון של בעלי הקרקע.

הערות (פרויקטים בתכנון):

1. **אגמים** - החברה מתכננת להתחיל לבנות ולשווק במהלך שנת 2021 את המבנים האחד עשר והשניים עשר בפרויקט אגמים ובהם 64 יחיד בכל אחד (בפרויקט כולו הוקמו ויוקמו סה"כ 12 בניינים הכוללים 586 יחיד).

ג. מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

יצוין כי בפרויקטים שאינם מהותיים מאוד ואינם מופיעים בטבלה להלן, אין אשראי לליווי הפרויקט וכן אין קבלן ביצוע.

שם הפרויקט	תקרת אשראי פיננסי במליוני ש"ח	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן במליוני ש"ח	תקרת אשראי ערבויות במליוני ש"ח	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן במליוני ש"ח	סה"כ מסגרת אשראי במליוני ש"ח	Non-Recourse ? כן/לא	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולתאריך הדוח (כן/לא)	חלק החברה	קבלן ביצוע			
											החברה משמשת כקבלן ראשי? (כן/לא)	סוג התקשרות עם קבלן ראשי	כיסוי אחריות בגין בדיק על ידי קבלן ראשי (כן/לא)	הצמדת תשומות/מזד (לא אחר)
אגמים מגרש 1403 (בניינים 1+2)	101	72	232.5	219	232.5	לא	פריים + 1.0%	לא צמודה	כן	100%	כן	פאושלי(*)	כן	מדד תשומות בניה למגורים
אגמים מגרש 1405 (בניינים 1+2)	50	50	185	180.5	235	לא	פריים + 0.45%	לא צמודה	כן	100%	כן	פאושלי(*)	כן	מדד תשומות בניה למגורים
נחלת יהודה	123	43	437	335	437	לא	פריים + 0.6%	לא צמודה	כן	100%	כן	פאושלי(*)	כן	מדד תשומות בניה למגורים
טאגור	117	117	633(**)	275	750	לא	פריים + 0.4%	לא צמודה	כן	100%	כן	פאושלי(*)	כן	מדד תשומות בניה למגורים

(*) הקבלן המבצע הינה החברה.

(**) כולל ערבות בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה התחדשות עירונית.

11.11 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

לאשדר רכוש קבוע (שאינו מהותי) הכולל ריהוט, ציוד משרדי, משרדי מכירות, מחשבים וכלי רכב שעלותו המופחתת ליום 31 בדצמבר 2020, הינה 6,668 אלפי ש"ח, כולל רישום חשבונאי של התחייבות לשכר דירה וליסינג על כלי רכב כרכוש קבוע החל מיום 1 בינואר 2019, בהתאם לתקן חשבונאי חדש - IFRS16. משרדי אשדר ממוקמים ברח' יגאל אלון 57 בתל אביב. אשדר החברה שוכרת מצדדי ג', משרדים בשטח של כ- 1,500 מ"ר בתמורה לשכ"ד שנתי בסכומים שאינם מהותיים לאשדר.

11.12 הון אנושי

11.12.1 להלן פירוט מצבת כוח האדם בתחום הפעילות (*):

31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020 (**)	
3	3	3	ניהול ואדמיניסטרציה
24	24	30	חשבות, הנה"ח וגזברות, בקרה וקשרי לקוחות-כספים
9	12	17	שיווק ומכירות
9	9	14	הנדסה
1	2	8	אגף תכנון ומקרקעין
9	11	14	פיתוח עסקי, התחדשות עירונית ובקרה תקציבית
19	22	-	אשדר בוטיק
2	2	-	פרויקטים מיוחדים
76	85	86	סה"כ

(*) מנהל תחום הנדל"ן היזמי בישראל הינו מר ארנון פרידמן. אין לחברה תלות במי מעובדיה.
(**) ביום 23 בנובמבר 2020, אישר דירקטוריון אשדר קידום מהלך של שינוי במבנה הארגוני של אשדר, במסגרתו פעילות פרויקטים אשר נוהלה באגף אשדר בוטיק באשדר, תשולב בתוך האגפים הקיימים באשדר. במסגרת השינוי שולבו עובדי אגף אשדר בוטיק באגפי אשדר השונים.

11.12.2 הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

עובדי הקבוצה בתחום הפעילות מועסקים ע"י הסכמי עבודה אישיים. חלק מהעובדים מתוגמלים מעת לעת על ידי מענקים בהתאם למדיניות התגמול של אשדר.

11.12.3 השקעות בהכשרה, הדרכה ופיתוח ההון האנושי

אשדר מקיימת הכשרות והדרכות לעובדים, בהתאם לתפקיד העובד ולצרכי אשדר. עובדים נשלחים לימי עיון, כנסים וכיו"ב, בהתאם להחלטת הנהלת אשדר.

11.13 מימון

אשדוד והחברות המוחזקות שלה מממנות את פעילותיהן באמצעות אמצעים עצמיים (תזרים מזומנים מפרויקטים שהסתיימו והון עצמי), גיוס אשראי מהציבור באמצעות אגרות חוב והלוואות מתאגידים פיננסיים, לרבות ניירות ערך מסחריים.

11.13.1 להלן יובאו פרטים אודות אגרות החוב של אשדר (באלפי ש"ח):

סדרה	מועד הנפקה ראשון	מהותי/לא מהותי	ע.נ. בעת ההנפקה	ע.נ. ליום 31/12/20	ע.נ. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) ליום 31/12/20	סכום ריבית צבורה ליום 31/12/20	ערך בדוחות הכספיים ליום 31/12/20 ⁽¹⁾	שווי בורסאי ליום 31/12/20	סוג ריבית וריבית אפקטיבית	מועדי תשלומי הקרן	מועד תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה	פדיון מוקדם ביוזמת החברה	אג"ח להמרה
ג'	9.6.11	מהותי	100,000	11,110	11,573	318	11,573	11,884	שיעור ריבית שנתית קבועה 5.5%	בכל שנה החל מיום 1.1.13 ועד ליום 1.1.21 (כולל)	ב- 1.1 וב- 1.7 של כל שנה החל מיום 1.1.12 ועד ליום 1.1.21 (כולל)	מדד	לא	לא
ד'	6.5.15	מהותי	631,020	355,416	355,416	7,464	358,874	375,746	שיעור ריבית שנתית קבועה 4.2%	בכל שישה חודשים החל מיום 1.7.17 ועד ליום 1.7.24 (כולל)	בכל שישה חודשים החל מיום 1.7.15 ועד ליום 1.7.24 (כולל)	לא צמוד	כן	לא
ה'	5.5.19	מהותי	371,753	371,753	371,753	5,297	377,053	398,259	שיעור ריבית שנתית קבועה 3.42%	ב-4 תשלומים שנתיים לא שווים כדלקמן: 1.8.21 - 10% מהקרן 1.8.22 - 10% מהקרן 1.8.23 - 20% מהקרן 1.8.24 - 60% מהקרן	ב- 1.8 וב- 1.2 של כל שנה החל מיום 1.8.19 ועד ליום 1.8.24 (כולל)	לא צמוד	כן	לא
סה"כ				738,279	78,742	13,079	747,500	785,889						

(1) כולל יתרת ניכיון בסך של כ- 7 אלפי ש"ח לאגרות החוב (סדרה ג'), יתרת פרמיה בסך של כ- 3,991 אלפי ש"ח לאגרות החוב (סדרה ד') ויתרת פרמיה של כ- 5,740 אלפי ש"ח לאגרות החוב (סדרה ה').

(2) ביום 31 במאי 2020 נפרעו אגרות חוב (סדרה א') במלואן והתמורה שולמה במלואה.

(3) לאחר תאריך המאזן, ביום 1 בינואר 2021, נפרעו אגרות החוב (סדרה ג') במלואן והתמורה שולמה במלואה.

הערות:

1. ליום 31 בדצמבר 2020 ההון העצמי המאוחד של אשדר (לא כולל זכויות מיעוט) מסתכם לכ- 862 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, עמד היחס החוב הפיננסי נטו מתואם מחולק ב-CAP נטו מתואם על שיעור של 58.9% (נמוך מ-70%). אשדר עומדת בהתחייבות המפורטת לעיל.
2. נכון למועד הדוח, עומדת אשדר בהוראות שטרי הנאמנות.
3. דירוג אגרות חוב של אשדר - במועד ההנפקה החברה הייתה מדורגת על ידי חברת מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג"), בדירוג A3 באופק יציב. ביום 14 ביוני 2017, הופסקה התקשרות החברה עם מידרוג. הפסקת הדירוג נעשתה ביוזמת החברה בשל העובדה שהחברה מדורגת על ידי סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ ותמשיך להיות מדורגת על ידי (לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 22 ביוני 2017 (אסמכתא מס': 2017-052495-01). ביום 21 באפריל 2020, פרסמה מעלות כי סדרות אגרות החוב המונפקות מדורגות בדירוג ilA וכי ניירות הערך המסחריים (סדרה י"א) בדירוג ilA-1.

11.13.2 מגבלות אשראי

אשראי ספציפי ושטר הון

אשדר נוהגת לממן הקמת פרויקטים ותפעולם בתחום הנדל"ן היזמי בעיקר באמצעות מימון בנקאי, אשר ניתן לחברה באחת מהדרכים הבאות: העמדת מסגרות אשראי כלליות והסכמי ליווי בנקאיים ספציפיים.

יצוין, כי ביום 30 בדצמבר 2018, הנפיקה אשדר שטר הון לחברה בסך של 75 מיליון ש"ח. שטר ההון נושא ריבית שנתית בשיעור של 4% (בתוספת מע"מ כחוק) אשר תשולם מידי שנה ואינו צמוד למדד כלשהו. ביום 14 במאי 2020, החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון אשדר, על פדיון חלקי של שטר ההון שהונפק לחברה בסך של 67.9 מיליון ש"ח.

11.13.3 שעבודים

לפרטים, ראו ביאור 27 בדוחות הכספיים.

11.14 סיכונים סביבתיים

ככלל פעילותה של הקבוצה בתחום הפעילות אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים, עם זאת להיבטים של איכות הסביבה השפעה על תחומי פעילותה של הקבוצה בתחום הפעילות בשני היבטים עיקריים:

נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקטי הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, הסתרת נוף ופגיעה בקרקע. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בניין עיר, היתרי הבניה, והוראות הרשויות המפקחות. בחלק מהמקרים נדרשת בחינת ההשפעה על הסביבה טרם תחילת הפעילות בפרויקט.

הגנה על הפרויקטים והדיירים מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממקורות חיצוניים, קירבה למתקני אשפה או חשמל וכיוצ"ב.

אשדר רואה בהיבט הסביבתי תחום בעל חשיבות רבה ופועלת להטמעת תהליכי תכנון ירוקים בפרויקטים הנבנים ובפרויקטים עתידיים. לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים בכל הקשור לנושא איכות הסביבה, נעזרת אשדר ביועצים מקצועיים בתחומים הרלוונטיים.

נכון למועד הדוח, אשדר עומדת בכל ההוראות ודרישות הדין המפורטים לעיל.

אשדר לא הפרישה סכומים כלשהם בגין איכות הסביבה.

11.15 הון חוזר

ליום 31 בדצמבר, 2020 לאשדר הון חוזר בסך של כ- 1,026 מיליון ש"ח המהווה יחס שוטף של כ- 1.78, לעומת הון חוזר של כ- 1,073 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2018 שהיווה יחס שוטף של כ- 1.89.

בתחום הייזום והבניה - תמורת המכירות נגבית מרוכשי דירות לאורך חיי הפרויקט, ובד"כ במתכונת הבאה: במועד חתימת החוזה משלם הרוכש בדרך כלל בין 7% לבין 20% ממחיר הדירה, כאשר היתרה משולמת במהלך ביצוע הפרויקט כאשר לרוב משאירים 5%-10% ממחיר הדירה לתשלום במועד השלמת הבניה.

להבטחת התשלומים המשולמים על ידי רוכשי דירות, בד"כ מוציאה החברה לרוכשי הדירות ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות, התשל"ה-1974. לאשדר פרויקט אחד בו נרשמות הערות אזהרה חלף מתן ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח וכן בפרויקטים שהסתיימו וניתן לרשום הערות אזהרה, אשדר אכן רושמת הערות אזהרה חלף מתן ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח.

אשדר מקבלת מספקיה ומקבלני הביצוע שלה אשראי לתקופות של בין 15 ל- 90 ימים מתום חודש ביצוע העבודה או מתן השירות, לפי העניין.

הון חוזר והון חוזר לתקופה של שנים-עשר חודשים

בסעיף זה, "הון חוזר לתקופה של שנים עשר חודשים" - כמשמעותו בכללי חשבונות מקובלים. להלן פרטים אודות ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים וההון החוזר של אשדר נכון ל- 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח):

סך הכל	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (*)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
1,735,114	(598,493)	2,333,607	נכסים שוטפים
(1,181,573)	126,070	(1,307,643)	התחייבויות שוטפות
553,541	(472,423)	1,025,964	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

(*) הפער בין ההון החוזר לתאריך המאזן לבין ההון החוזר הצפוי לתקופה של שנים עשר חודשים, נובע מהפער בין תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה (אשר נמשך לרוב כשלוש שנים), לבין תקופה של 12 חודשים.

11.16 דיון בגורמי סיכון

סיכוני מאקרו

א. **החמרה במצב הביטחוני** - נוכח הזעזועים הפוליטיים בסוריה ואיומים מלבנון ורצועת עזה, והשפעתם האפשרית של אלה, עלולה להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ, ובכך על תוצאות פעילותה של אשדר. החמרה במצב הביטחוני כאמור, עלולה לגרום בין היתר להחמרת המחסור בכוח אדם, התייקרות עלויות הבנייה, ובעקיפין להשפיע על הביקוש למחירי הדירות של אשדר וכן להשפיע על פעילותם הכלכלית של השוכרים.

ב. **שער דולר ארה"ב ושער האירו** - אשדר מוכרת את דירותיה בש"ח. ואולם, אשדר פונה ומציעה את דירותיה גם לתושבי חוץ. שינויים בשערי מט"ח עלולים להשפיע על כוח הקניה של תושבי החוץ.

ג. **מיתון במשק** - מיתון במשק צפוי לגרום לירידה בביקוש לדירות מגורים וכתוצאה מכך עלול לגרום לצמצום בפעילות אשדר.

ד. **הרעה בתנאי המימון ועליית שיעור הריבית במשק** - אשדר נעזרת במימון חיצוני לצורך מימון פעילותה. עליה בעלויות המימון צפויה להשפיע על עסקי אשדר ורווחיותה. עליה במדד המחירים לצרכן ו/או בריבית במשק צפויה להגדיל את הוצאות המימון של אשדר, להסטת השקעות מנדל"ן לנכסים פיננסיים ולירידה במחירי הנדל"ן. הקשחה במדיניות הבנקים באשר לגובה ההון העצמי והביטחונות הנדרשים מהחברה עשויים להשפיע על היכולת של אשדר להפעיל פרויקטים חדשים ושלבים חדשים בפרויקטים הקיימים.

ה. **מימון מגורמים מוסדיים** - צמצום השקעות מגורמים מוסדיים (קרנות נאמנות, קופות גמל, קרנות פנסיה), עלול להקטין את היקף ההשקעה של גורמים אלה באג"ח של חברות כדוגמת החברה ולהקטין את אפשרויות הגיוס והמחזור של הלוואות על ידי החברה.

ו. **התפשטות נגיף הקורונה** - המשך התפשטות נגיף הקורונה בעולם במדינות איתן מתקיימים יחסי מסחר משמעותיים, עלול להוביל לפגיעה בפעילות הכלכלית במשק הישראלי, לאור הפעילות הכלכלית מול אותן מדינות. ההשפעה על ענף הבנייה עלולה להיות עיכוב בהשלמת פרויקטים והתייקרות עלויות הבנייה, כתוצאה מפגיעה באספקת חומרי גלם ומוצרים לענף הבנייה ומחסור בכוח עבודה זר.

סיכונים ענפיים

ז. **עליית הריבית על המשכנתאות לרכישת דירות** - גידול בריבית האמורה והקשחה במדיניות הבנקים באשר לגובה ההון העצמי והביטחונות הנדרשים מרוכשי דירות, עשויים להקטין את כוח הקניה של רוכשי הדירות ולהשפיע על הביקוש לדירות וכתוצאה מכך יושפעו לרעה תוצאות הקבוצה.

ח. שינוי במדד תשומות הבניה - עליה במדד תשומות הבניה עשויה להשפיע על מחירי הבניה ועל ייקור עבודות הבניה.

ט. מדיניות הממשלה בעניין ענף הבניה - למדיניות הממשלה בנושאים הקשורים בענף הנדל"ן לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שווק הקרקעות שבניהולו של רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי התכנון והרישוי של פרויקטים, מענקים לרוכשי דירות באזורים שונים, שינויים בשיעורי המיסים החלים על מוכרי קרקעות ומוכרי דירות יד שנייה ועל רוכשי דירות חדשות, משפיעה על ההיצע והביקוש לקרקעות ולדירות מגורים וכתוצאה מכך על עסקי הקבוצה.

י. זמינות כוח אדם לבניה - זמינות עובדי בניה ישראלים, עובדים משטחי יש"ע, ועובדי בניה זרים, משפיעה על יכולתם של קבלני הביצוע בפרויקטים של אשדר לעמוד בלוחות הזמנים שהתחייבו כלפי אשדר.

יא. גילוי עתיקות וקברים במקרקעי אשדר - גילוי עתיקות ו/או קברים עלול להסב לקבוצה הוצאות לא צפויות ולעכב את תכנון ובניית הפרויקטים.

יב. שביתות והשבתות כלליות - עלולות לגרום לעיכוב בהשלמת פרויקטים.

יג. זמינות חומרי גלם - שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות וכד' עשוי לגרום להפסקה חלקית/מלאה של התקדמות בבניה של קבלנים בפרויקטים של אשדר.

יד. שינויים בשיעור ארנונה וגובה היטלי פיתוח - עליית תעריפי היטלי פיתוח וארנונות עשויה לגרום לירידה ברווחיות של הפרויקטים של אשדר.

טו. אבטחת מידע וסייבר - במסגרת פעילותה העסקית של אשדר, קיימים אצלה מאגרי מידע שונים, שכוללים, בין היתר, נתוני שוכרים. במסגרת פעילות אשדר, מסתייעת אשדר במערכות טכנולוגיות שונות, וזאת בין היתר לצורך תיעוד במאגרי מידע שונים (ספקים, לקוחות וכיו"ב), תשלומים (גבייה ותשלום), שיווק וכיו"ב. אשדר פועלת הן להגנת המערכות מפני מתקפת סייבר והן לקיום יכולת התאוששות מהירה במקרה של מתקפה, וכן מעדכנת באופן שוטף את האמצעים השונים בהתאם להתפתחות הטכנולוגית הרלבנטית.

11.17 מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות אשדר בכללותה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
סיכוני מקרו			
		X	הרעה במצב הביטחוני -מדיני
X			הרעה בתנאי המימון ושיעור הריבית
	X		מימון מגורמים מוסדיים
		X	מיתון במשק והאטה כלכלית בעולם
X			שינוי בשער הדולר והאירו
		X	מגיפה עולמית
סיכונים ענפיים			
		X	עליית הריבית על המשכנתאות
	X		שינויים במדד תשומות הבניה
	X		מדיניות הממשלה בענף הנדל"ן
	X		זמינות כח אדם לבניה
X			גילוי עתיקות וקברים במקרקעי החברה
X			שביתות והשבתות כלליות
X			זמינות חומרי גלם
X			שינויים בארנונה ובגובה היטלי פיתוח
X			אבטחת מידע וסייבר

חלק רביעי

עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

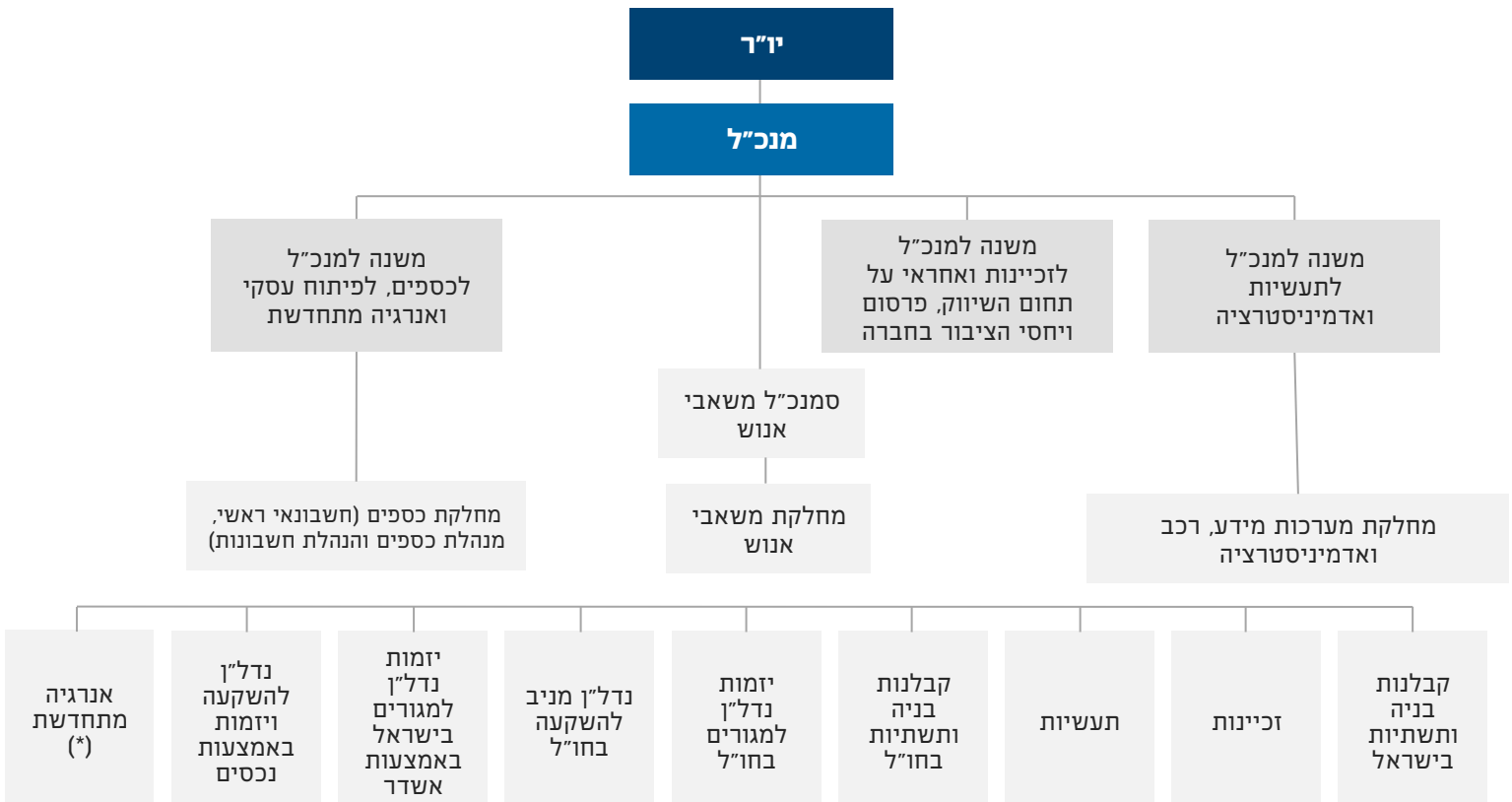
12. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

משרדי החברה ממוקמים ברח' קרמניצקי 10 בתל אביב. הנכס בו ממוקמים משרדי החברה הינו בבעלות מרגן פרויקטים והשקעות בע"מ, חברה פרטית, שלמיטב ידיעת החברה, הינה בבעלות ובשליטת בעלי השליטה בחברה ואלייד נדל"ן בע"מ, חברה פרטית בבעלות בעלת ענין בחברה (להלן: "הנכס"). לפרטים אודות הסכם השכירות ותנאיו, ראו תקנה 22 בפרק ד' להלן.

לקבוצה רכוש שוטף קבוע (לא כולל מבנים וקרקעות) המשמש לפעילותה השוטפת הכולל בעיקר כלי רכב, ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים ורכוש אחר. הרכוש הקבוע (נטו) של הקבוצה (סולו) ליום 31 בדצמבר 2020, הסתכם לסך של כ-36 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע של הקבוצה (במאוחד) ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

13. הון אנושי

13.1 תרשים ארגוני



(*) נכון למועד הדוח אינו עולה לכדי מגזר פעילות.

13.2 מצבת כוח האדם בהנהלת הקבוצה⁷¹

להלן התפלגות מצבת כוח האדם בהנהלת הקבוצה ובמטה בהתאם למבנה הארגוני:

31.12.2019	31.12.2020	
5	5	הנהלה
5	4	מזכירות
5	5	גיזברות
14	15	חשבות והנהלת חשבונות
30	30	משאבי אנוש ואדמיניסטרציה
22	26	מערכות מידע
8	9	רכב
<u>89</u>	<u>94</u>	סה"כ

13.3 השקעות בהכשרה, הדרכה ופיתוח ההון האנושי

הקבוצה מקיימת הכשרות והדרכות לעובדיה ומנהליה בישראל ובחו"ל בהתאם לתפקיד העובד ולצרכי הקבוצה. בנוסף, מנהלי ועובדי הקבוצה נשלחים לכנסים, ימי עיון ופורומים בנושאים מגוונים. תכני העבודה השנתית של הקבוצה וחברותיה כוללת תקציבים ייעודיים בסכומים שאינם מהותיים לקבוצה לביצוע השקעות בהכשרות, הדרכות ופיתוח של עובדי הקבוצה.

13.4 העסקת נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירים בקבוצה

נכון למועד הדוח, חברי ההנהלה הבכירה של הקבוצה מועסקים כעובדים בהסכמי עבודה אישיים. לפרטים נוספים בדבר הסכמי העסקה של נושאי המשרה בקבוצה הנמנים על ההנהלה הבכירה, ראו תקנה 21 בפרק ד' להלן.

13.5 הטבות שניתנו לעובדים וטיבם של הסכמי ההעסקה

העסקתם של עובדי הקבוצה נעשית בחוזים אישיים, ללא תחולה של הסכמים קיבוציים כלשהם. תנאי העסקתם של עובדי הקבוצה כוללים בחלקם החזר הוצאות נסיעה, או אחזקת רכב או העמדת רכב צמוד, ביטוח מנהלים וקרן פנסיה, קרן השתלמות, חופשה שנתית, דמי הבראה, תשלום בגין שעות נוספות והחזר הוצאות וכן כתבי שיכר ורכישת כיסוי ביטוחי מתאים.

71 מצבת כוח האדם אינה כוללת את העובדים המועסקים בכל אחד מתחומי הפעילות של הקבוצה, לפרטים אודות מצבת כוח האדם בכל אחד מתחומי הפעילות ראו סעיף הון אנושי בתחומי הפעילות השונים.

בנוסף, מכוסות התחייבויות החברה וחברות הקבוצה בגין הזכויות הסוציאליות של העובדים ובגין סיום יחסי עובד מעביד, על ידי הפקדות בקופות לפיצויים ובפוליסות ביטוח ו/או על ידי הפרשות הקיימות בספרי החברה. לתיאור התחייבויותיה אלה של החברה ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

התחייבויות הקבוצה לעובדי הקבוצה בחו"ל שאינם ישראלים מכוסות בחלקן באמצעות תשלום פרמיות לפוליסות ביטוח מנהלים או לקרנות פנסיה וכיו"ב כפי שבוחר העובד בתחילת עבודתו. בגין מלוא ההתחייבויות אשר אינן מכוסות ע"י תשלום הפרמיות הנ"ל, מתבצעת הפרשה בדו"חות הכספיים.

14. הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, לחברה הון חוזר חיובי בדוחות הכספיים סולו בסך של כ- 180 מיליון ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 26 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.

סה"כ (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	
1,368	ל.ר.	1,368	נכסים שוטפים
1,188	ל.ר.	1,188	התחייבויות שוטפות
180	ל.ר.	180	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

15. מימון

15.1 רקע

מקורות הממון של החברה הינם הון עצמי, הלוואות מתאגידים בנקאיים וחוץ בנקאיים והנפקת אגרות חוב.

אגרות החוב של החברה - לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה, ראו סעיף 7 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה.

לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב שהונפקו לציבור על ידי אשדר ואשטרום נכסים, והתחייבויות ומגבלות של אשדר ואשטרום נכסים כלפי הנאמנים של סדרות אגרות החוב האמורות ראו סעיפים 10.17 ו- 11.13.1 לעיל ובאור 23 בדוח הכספי.

15.2 אשראי בנקאי

(4) יתרות האשראי של החברה (במאוחד) (לא כולל ערבויות), ליום 31 בדצמבר 2020, הסתכמו בכ- 2,374 מיליון ש"ח. עד סמוך למועד פרסום הדוח נוצלו מסגרות בסך 150 מיליון ש"ח.

(5) לפרטים בדבר התחייבויות ומגבלות של החברה מול תאגידים בנקאיים, בקשר עם מסגרות אשראי שהועמדו לה מאותם תאגידים בנקאיים, והתחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות כלפי אותם תאגידים בנקאיים, ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים.

15.3 אשראי בריבית משתנה

להלן פירוט בדבר אשראי בריבית משתנה בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020:

מנגנון השינוי	שיעור התוספת למנגנון השינוי	טווח הריבית לשנת 2020	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר, 2020 (באלפי ש"ח)
פריים +	1.85%-0.1%	3.45%-1.7%	1,638,248
ריבית צ'י' לפי פקודת מ"ה	2.62%	2.62%	16,067
דולר / ליבור	4.75%-0.25%	5.38%-5.02%	3,631
אירו / ליבור +	6%-3.5%	6.77%-4.3%	25,781

15.4 יתרת ההלוואות של הקבוצה (שאינן מיועדות לשימוש ייחודי) ליום 31 בדצמבר 2020

15.4.1 להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת (המשוקללת) על הלוואות ממקורות בנקאיים וממקורות חוץ בנקאיים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה (סולו) שהיו בתוקף בשנת 2020, ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה:

ליום 31 בדצמבר, 2020									
שיעור ממוצע		הלוואות לזמן ארוך			הלוואות לזמן קצר				
ריבית ממוצעת אפקטיבית	ריבית ממוצעת נומינלית	ריבית ממוצעת אפקטיבית	ריבית ממוצעת נומינלית	סכום (אלפי ש"ח)	ריבית ממוצעת אפקטיבית	ריבית ממוצעת נומינלית	סכום (אלפי ש"ח)		
-	-	-	-	-	-	-	-	מקורות בנקאיים	
-	-	-	-	-	-	-	-	בש"ח לא צמוד	מקורות חוץ בנקאיים
-	-	-	-	-	-	-	-	בש"ח צמוד מדד	

15.4.2 להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת (המשוקללת) על הלוואות ממקורות בנקאיים וממקורות חוץ בנקאיים בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה (במאוחד) שהיו בתוקף בשנת 2020, ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה:

ליום 31 בדצמבר, 2020									
שיעור ממוצע		הלוואות לזמן ארוך			הלוואות לזמן קצר				
ריבית ממוצעת אפקטיבית	ריבית ממוצעת נומינלית	ריבית ממוצעת אפקטיבית	ריבית ממוצעת נומינלית	סכום (אלפי ש"ח)	ריבית ממוצעת אפקטיבית	ריבית ממוצעת נומינלית	סכום (אלפי ש"ח)		
-	-	2.63%	2.6%	147,120	-	-	-	בש"ח לא צמוד	מקורות בנקאיים
-	-	-	-	-	-	-	-	בש"ח לא צמוד	מקורות חוץ בנקאיים
-	-	-	-	-	-	-	-	בש"ח צמוד מדד	

15.5 להלן פירוט סך יתרות האשראי של תחומי הפעילות השונים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2020 (באלפי ש"ח):

סה"כ	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשרד	נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	תעשיות	זכיינות	קבלנות בניה ותשתית בישראל	כללי	
4,790,321	760,579	1,779,084	-	-	-	-	-	-	2,250,658	יתרות בגין אג"ח (ציבוריות)
2,373,659	777,105	1,373,373	32,713	24,710	16	30,700	72,967	-	62,075	יתרות בגין אשראי בנקאי
1,303,837	102,234	82,231	3,452	1,608	-	8,417	1,098,183	-	7,712	יתרות בגין אשראי חוץ בנקאי
8,467,817	1,639,918	3,234,688	36,165	26,318	16	39,117	1,171,150	-	2,320,445	סה"כ התחייבויות
21,830	-	-	-	-	-	21,830	-	-	-	חשיפה בגין אשראי חוץ מאזני
3,003,232	2,949,263	-	-	-	-	-	53,969	-	-	ערבויות חוק המכר
1,342,545	-	77,373	-	45,040	128,934	5,705	148,325	937,168	-	ערבויות אחרות

15.6 **אשראי בר דיווח אשר הועמד לחברה**

א. להלן פירוט יתרות ההלוואות המהותיות שהועמדו לרשות החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 (באלפי ש"ח):

מועד פירעון הלוואות לזמן ארוך	ערבויות/ בטוחות (באלפי ש"ח)	הצמדה	סוג ושיעור ריבית שנתית	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 (אלפי ש"ח)	סוג ההלוואה			ייעוד ההלוואה	מועד העמדת ההלוואה
					זמן ארוך	זמן קצר	מלווה		
מרבית מסגרת הערבויות הנוספות - בתום תקופת ההקמה	זכות להעמדה לפירעון מיידי במקרים של הפרת התחייבויות על פי מסמכי המכרז, פגיעה בבטוחות, שינוי שליטה וכיוב'. מגבלות של התאגיד הייעודי לבצע חלוקת דיבידנד ו/או פירעון הלוואות בעלים. שעבוד כלל הכספים והפיקדונות בחשבון המשותף וזכויות החברה בקשר עם הסכם בעלי מניות; שעבוד כספי החזרי המסים של התאגיד הייעודי; ערבות להבטחת מסגרות האשראי של התאגיד הייעודי. אחריות כל אחת מהלוות לפירעון מסגרות האשראי הינה 65% מהאשראי הבלתי מסולק וכן, מכל הוצאה או עלות או תשלומים אחרים כמפורט בהסכם, כך בין היתר, עמלות, אגרות וכיוצ"ב. יצוין כי הלוות התקשרו בהסכמי שיפוי הדדיים למקרה בו אחת מהלוות תחוב בשיעור גבוה משיעורי אחזקותיה בפרויקט.	-	עמלת ערבויות - בשיעור שאינו עולה על 2%.	מסגרת להעמדת ערבויות בסך 450 מיליון ש"ח, מתוכה נוצלו נכון ליום 216 31.12.2020 מיליון ש"ח.		✓	תאגיד בנקאי	מימון פרויקט א' (חלק הקבוצה 50% - ראו סעיף 4.13 לעיל	ספטמבר 2015

15.7 אשראי בר דיווח אשר הועמד לחברות בנות של החברה

להלן פירוט יתרות ההלוואות המהותיות שהועמדו לרשות חברות בנות של חברה ליום 31 בדצמבר 2020:⁷²

ערכויות / בטוחות (באלפי ש"ח)	הצמדה	סוג ושיעור ריבית שנתית	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 (אלפי ש"ח)	סוג ההאשראי			ייעוד האשראי
				זמן ארוך	זמן קצר	זהות הלווה וזהות המלווה	
הנכס והזכויות בו ניתנו כבטוחה	✓	ריבית קבועה 2.79%	229,357	✓		קריית היובל מול מוסד פיננסי	מימון בניית דיוור להשכרה- קריית היובל
הנכס והזכויות בו ניתנו כבטוחה	✓	ריבית קבועה 2.49%	308,649	✓		הגדנ"ע מול מוסד פיננסי	מימון פרויקט -גדנ"ע
שעבוד כנגד הנכס	-	ריבית ניידת של פריים + 0.8%	210,000		✓	נכסים מול תאגיד בנקאי	ליווי פיננסי לייף
שעבוד כנגד הנכס	מט"ח פאונד	ריבית קבועה 2.56%	177,042	✓		נכסים מול תאגיד בנקאי	רכישת נכס נדל"ן
שעבוד כנגד הנכס	-	ריבית ניידת של פריים + 0.2%	181,365		✓	אשדר מול תאגיד בנקאי	רכישת קרקע
שעבוד כנגד הנכס	-	ריבית ניידת של פריים + 0.2%	230,567	✓		אשדר מול תאגיד בנקאי	רכישת קרקע

72 הלוואה ו/או מסגרת אשראי תיחשב כמהותית אם ההתחייבות בגינה חלקי סך ההתחייבויות של הקבוצה טרם האירוע עולה על 5%. ההשפעה תיבחן גם מול דוח הסולו של הקבוצה.

15.8 הלוואות בין חברתיות

בהתאם להסכמות בין החברה לחברות הקבוצה (למעט החברות הציבוריות שבשליטת החברה), מפקידות חלק מחברות הקבוצה פיקדונות מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל אצל החברה והחברה מפקידה פיקדונות כאמור אצל החברות הבנות על פי הצורך. להלן פירוט יתרות האשראים שהועמדו בין חברות הקבוצה (לא כולל יתרות ספק-לקוח הקיימות בין החברה לחברות הקבוצה), ליום 31 בדצמבר 2019 (במיליוני ש"ח) ושהינם בסכומים העולים על 3 מיליון ש"ח:

התאגיד המלווה בקבוצה	התאגיד הלווה בקבוצה	ריבית שנתית	הצמדה	יתרת סכום הלוואה ליום 31 בדצמבר, 2020 (מיליוני ש"ח)
החברה	אשטרום קבלנות	4.2%	לא צמוד	105
אשטרום תעשיות בע"מ	החברה	4.2%	לא צמוד	(17)
אשטרום חברה לפיתוח בע"מ	החברה	4.2%	לא צמוד	(6)
החברה	אשטרום אינטרנשיונל בע"מ	4.2%	לא צמוד	607
החברה	אי טי אס שירותים טכניים בע"מ	4.2%	לא צמוד	14
החברה	המרינה הכחולה	2.56%	לא צמוד	66
החברה	אשדר חברה לבניה בע"מ	4%	לא צמוד	7

15.9 מגבלות נוספות החלות על הקבוצה בקבלת אשראי

בנוסף למפורט בסעיף 15.2 לעיל בדבר מסגרות אשראי והלוואות מהותיות שהועמדו לחברה, לחברה ולחברות מוחזקות של החברה התחייבויות כלפי תאגידים בנקאיים וחוב בנקאיים נוספים כגון: מגבלות על חלוקת דיבידנד (בדומה למגבלות החלות ביחס לאגרות החוב (סדרות א' עד ג') של החברה), התחייבויות לשעבוד שלילי, אמות מידה פיננסיות, מנגנוני הפצה צולבת (Cross Default) לפיהם יועמד האשראי לפירעון מיידי במידה והועמד לפירעון מיידי חוב מהותי אחר של החברה או של החברה המוחזקת לפי העניין, התחייבויות לאי שינוי שליטה וכיוב'.

אמות מידה פיננסיות

לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות להן מחויבת החברה וחברות בנות, ראו ביאור 23(י) לדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות.

לפרטים ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים.

15.10 שעבודים

יתרת התחייבויות הקבוצה לבנקים ולאחרים, אשר בגינן שועבדו נכסים ליום 31 בדצמבר, 2020, וליום 31 בדצמבר, 2019 הסתכמו בכ- 3,462 מיליוני ש"ח ובכ- 2,697 מיליוני ש"ח בהתאמה.

יצוין, כי נכון למועד הדו"ח קיימים שעבודים שוטפים בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל הרכוש, הנכסים, הכספים והזכויות מכל מין וסוג שהוא הקיימים לחברה או שיהיו לה בעתיד, לטובת מספר מוסדות בנקאיים. בהתאם לתנאי השעבודים, קיימות מגבלות לשעבד או להעביר את הנכסים המשועבדים ללא הסכמת בעל השעבוד. השעבודים האמורים אינם חלים על נכסים אשר בגינם נתקבלה הסכמת המוסדות הבנקאיים האמורים להחריגם מתחולת השעבוד.

למידע על שעבודים נוספים שניתנו על ידי החברה של החברה וחברות הקבוצה המאוחדות, ראו ביאור 27(א) לדוחות הכספיים.

15.11 דירוג אשראי

ראו אודות דירוג אגרות החוב של החברה בסעיף 7 לדוח הדירקטוריון של החברה.

15.12 הערכה לגבי מקורות מימון נוספים

להערכת החברה, לא ידרשו לה מקורות מימון משמעותיים לפעילותה השוטפת בשנה הקרובה. מבלי לגרוע מן האמור, בוחנת החברה מעת לעת מקורות גיוס אשראי נוספים. כמו כן, החברה בוחנת את צרכי האשראי של הקבוצה, בין היתר, לצרכי הון חוזר, בשים לב לפרויקטים השונים בהן מתקשרות חברות הקבוצה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, למשבר הקורונה עשויות להיות השפעות על פעילות החברה והחברות המוחזקות אשר השפעתן טרם ברורה במועד הדוח ולפיכך יכול ולאור המשבר תידרש החברה לגיוס מקורות מימון נוספים. החברה פועלת להגדלת מסגרת האשראי עבור כל מגזרי הפעילות של החברה. לפרטים נוספים בעניין נגיף הקורונה ראו סעיף 3 לעיל.

16. מיסוי

לפרטים בדבר הוראות המיסוי המהותיות החלות על החברה וחברות הקבוצה, ראו באור 26 לדוחות הכספיים.

17. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח, החברה ו/או החברות בקבוצה אינן צד להליכים משפטיים תלויים מהותיים, למעט כמפורט בבאור 27(ג) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 המצורפים לדוח זה.⁷³

יצוין, כי ביום 15 בפברואר 2017, דיווחה החברה כי ביום 14 בפברואר 2017, נחקר מר אברהם נוסבאום, יושב ראש דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה בחשד לביצוע לכאורה של עבירות שוחד בתפקידו כנושא משרה בחברה בקשר עם פרויקטים של החברה וחברות מוחזקות של החברה. להערכת החברה, בהתנהלותו של מר נוסבאום או של החברה, לא נפל כל רבב ודופי וכי לאחר בירור העובדות יתברר כי שמו שורבב לפרשה בשוגג. ביום 31 בדצמבר 2020, קיבל מר נוסבאום הודעה מטעם פרקליטות המדינה (המחלקה הכלכלית) כי לאחר בחינת תיק החקירה שהתנהל בעניינו, הוחלט על סגירתו.

18. הסכמים מהותיים

18.1 בחודש נובמבר 1993 התקשרו החברה מצד אחד, יוסף ולאונרד ווילף, מצד שני (להלן: "ווילף") וסם ואריה הלפרן (להלן: "הלפרן"), מצד שלישי (להלן יחדיו: "הצדדים"), בהסכם לפיו הצדדים לו יקימו מיזם משותף בו יחזיקו הצדדים, וכן ישקיעו את הכספים הנדרשים לצורך המיזם והצדדים יחלקו ביניהם כל רווח או הפסד והכול בחלקים שווים ביניהם⁷⁴ (להלן: "המיזם"), כמפורט להלן:

1. בהתאם לאמור בהסכם, ווילף והלפרן הם מחזיקי מניות הרוב בחברה לפיתוח חוף התכלת (תל-אביב - הרצליה) בע"מ (להלן: "חוף התכלת"), וווילף מחזיקים ב-50% ממניות פיתוח משותף (חוף תכלת - ווילף) בע"מ (להלן: "פיתוח משותף") וחוף תכלת מחזיקה ב-50% הנוותרים. כמו כן צוין בהסכם כי חוף התכלת ופיתוח משותף הינן בעלות זכויות בקרקעות בשטח של כ-480 דונם בהרצליה ורמת השרון (להלן: "הקרקעות").

2. הצדדים הסכימו, כי פיתוח הקרקעות יעשה על דרך של עסקת אחוזים - היינו, המיזם יפתח ויקים את המבנים בקרקעות הפנויות לפיתוח וחוף התכלת ופיתוח משותף תהיינה זכאיות לתשלום בדרך של קבלת אחוזים במבנים שייבנו על קרקעותיהן (עסקת קומבינציה).

73 תביעה תיחשב כמהותית אם ההשפעה שלה (חלק הקבוצה) על ההון העצמי של הקבוצה עולה על 2%, או אם ההשפעה שלה (חלק הקבוצה) על הרווח הנקי (לפני מס) (בערך מוחלט) של הקבוצה עולה על 10%. ההשפעה תיבחן בין אם מדובר בתביעה שהגישה הקבוצה ובין בתביעות שהגישו נגד קבוצה.

74 צורתו המשפטית של המיזם תקבע בהסכם משפטי שייחתם בין הצדדים.

3. החברה תהיה הקבלן המבצע בכל הפרויקטים שייבנו על הקרקעות האמורות בתנאים שיוסכמו בין הצדדים.

4. הצדדים להסכם קבעו, כי כל הסכם של המיזם עם חוף התכלת ביחס לכל קרקע בבעלות חוף התכלת ינוהל בנפרד וכי כל הסכם כאמור יהיה כפוף לאישור האסיפה הכללית של חוף התכלת. הצדדים יאפשרו לכל בעל מניות מיעוט בחוף התכלת, שיהיה מעוניין בכך, לקחת חלק במיזם ולהשקיע בו, בתנאים שיוסכמו בכל מקרה לגופו.

א. להערכת החברה, הקרקעות שבבעלות חוף התכלת ופיתוח משותף ממוקמות באיזורים בעלי פוטנציאל ניכר במערב רמת השרון ולחוף הים הרצליה מדרום למרינה הרצליה.

ב. ככל הידוע לחברה, עד לפרסום הדוח, טרם הופשרו הקרקעות ואולם חלקן נמצא במצב תכנון מתקדם. החברה מעריכה כי היקף הבינוי שיאושר בקרקעות חוף התכלת ופיתוח משותף עשוי להגיע לאלפי דירות ועשרות אלפי מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר.

ג. עובר לפרסום דוח זה פנתה החברה למשפחות ווילף והלפרן לשם קידום הקמת המיזם.

ד. כפי שנמסר לחברה מבא כוח משפחת ווילף והלפרן, לטענתו המגעים בינם לבין החברה בקשר עם המיזם מעולם לא הבשילו לכדי הבנות משפטיות מחייבות ולפיכך, להתקשרות המתוארת לעיל אין כל תוקף.

ה. לאור האמור ביום 12 בינואר 2017 הגישה החברה כתב תביעה לבורר, בגדרו נתבעו ווילף והלפרן (ויורשיהם), בין היתר, לפצות את החברה בגין הנזקים שנגרמו לה עקב הפרתו של ההסכם על ידי ווילף והלפרן בסך של כ- 550 מיליון ש"ח.

18.2 ביום 15 לפברואר 2018, פרסמה החברה הצעת רכש בלתי מותנית אשר במסגרתה מציעה החברה לרכוש מבעלי המניות של חברת אשדר חברה לבניה בע"מ את כל המניות המוחזקות על ידי בעלי המניות למעט החזקות החברה והחזקות חברת אשדר ייזום ובנייה (1997), החברה הבת של החברה, בתמורה כוללת של כ-124 מיליוני ש"ח. (אסמכתא מס' 2018-01-012579) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). ביום 4 במרס 2018 עדכנה החברה את מחיר המניה בהצעת הרכש ובעקבותיו התמורה הכוללת תעמוד על כ-158 מיליון ש"ח. ביום 8 במרס 2018 דיווחה החברה כי בהתאם להיענות להצעת הרכש התקיים התנאי לביצוע רכישה כפויה ליתרת מניות אשדר. ביום 18 במרס 2018 הושלמה הצעת הרכש בעלות כוללת של כ-161 מיליון ש"ח ובכך אשדר הפכה לחברה פרטית מדווחת.

18.3 ביום 30 בספטמבר 2020, פרסמה החברה, דוח הצעת מדף המהווה גם מיפרט הצעת רכש מלאה בדרך של הצעת רכש חליפין לרכישת 39,596,091 מניות אשטרום נכסים המוחזקות

על ידי הציבור בתמורה למניות החברה (להלן: "הצעת הרכש החליפין"). על פי הצעת הרכש החליפין, כפי שתוקנה ביום 25 באוקטובר 2020, הציעה החברה לרכוש מכל בעלי מניות אשטרום נכסים (למעט המציעה) את מניותיהם תמורת הנפקת מניות רגילות של החברה כך שבגין כל מניה רגילה אחת רשומה על שם, בת 1 ש"ח ערך נקוב של אשטרום נכסים, שתירכש על ידי החברה, תנפיק החברה 0.45 מניה רגילה בת 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה. ביום 29 באוקטובר 2020, פרסמה החברה כי התקיימו התנאים הנדרשים להשלמת הצעת הרכש החליפין, כך שעם השלמת הצעת הרכש החליפין, תחזיק החברה במלוא ההון המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של אשטרום נכסים. ביום 3 בנובמבר 2020, הנפיקה החברה 17,818,241 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כנגד מניות אשטרום נכסים. ביום 4 בנובמבר 2020, נמחקו מניותיה של אשטרום נכסים מהרישום למסחר בבורסה וזאת הפכה לחברה פרטית. בעקבות השלמת הצעת הרכש, אשטרום נכסים היא חברת איגרות חוב, כהגדרת המונח בחוק החברות ותאגיד מדווח.

19. יעדים ואסטרטגיה עסקית

דירקטוריון החברה האמון על התווית מדיניות החברה ויעדיה, בוחן מעת לעת את תכנית העבודה הרב שנתית של הקבוצה בהתאם להתפתחויות באזורים הגיאוגרפיים בהם הקבוצה פועלת, ובכלל זאת גורמים שיוניים במצב המאקרו-כלכלי בישראל ובעולם, המצב הביטחוני מדיני, התפתחויות טכנולוגיות ועוד, אשר להם השפעה על עסקיה החברה בתחומי פעילותה. בכוונת הקבוצה, להמשיך ולהרחיב את פעילותן של חברות הקבוצה בתחומי הפעילות השונים, תוך הגדלת הסינרגיה הנובעת מהיות תחומי הפעילות בקבוצה, תחומים משלימים. כמו כן, הקבוצה בוחנת אפשרות מימוש נכסי נדל"ן להשקעה במזרח אירופה (ע"י אשטרום אינטרנשיונל וחברות מוחזקות שלה) על פי ההזדמנויות בשוק כפי שתהיינה מעת לעת.

היעדים והאסטרטגיה העסקית של הקבוצה כמפורט לעיל, מתארים את היעדים והאסטרטגיה העסקית של הקבוצה, נכון למועד הדוח, והם מתבססים על הערכות הנהלת הקבוצה נכון למועד הדוח, ועל בסיס תחזיות כלכליות אשר אין כל ודאות בדבר התממשותן. מצב השווקים הבינלאומיים, לרבות השוק הפיננסי ושוק הנדל"ן הינם בעלי השפעה מהותית על הקבוצה ולכן ייתכן והנהלת הקבוצה תבחר יעדים אחרים להגשמה ו/או אסטרטגיה עסקית אחרת.

20. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת הקבוצה להמשיך ולהרחיב את פעילותה בתחומי הקבלנות, הזכיינות ומוצרי התעשייה בארץ וכן, לפתח את פעילות הייזום למגורים בארה"ב והפעילות הקבלנית בעיקר באפריקה. הקבוצה ממשיכה ומעמיקה את אחיזתה בתחום הדיור למגורים בישראל, הן בדרך של רכישת קרקעות, הן בדרך של קידום פרויקטים המצויים בהליכי תכנון מתקדמים והן בדרך השלמת בניית בניינים בפרויקטים של הקבוצה, תוך מעקב ומתן תשומת הלב לשיוניים בסביבה הכלכלית והעולמית. בתחום הזכיינות הקבוצה

ממשיכה להתמקד בפיתוח פרויקטים למגורים המשלבים שכירות לזמן ארוך וכן בפניה למכרזים במתכונת PPP, PFI ו-BOT. כמו כן, הקבוצה ממשיכה להרחיב את פעילותה בהשקעות בנכסים מניבים בישראל, בגרמניה ובאנגליה.

ביום 28 בינואר 2021 החליט דירקטוריון החברה על כניסת החברה לתחום פעילות האנרגיה המתחדשת (להלן: "תחום האנרגיה") תוך ניצול הסינרגיות בין פעילויות הקבוצה השונות (קבלנות, החזקה בנכסים מניבים, יכולות מימון ופעילות באזורים גאוגרפיים שונים). בהתאם בכוונת החברה לבחון השקעות שונות בישראל ובחו"ל, בפרויקטים קיימים ו/או חדשים וכן שיתופי פעולה שונים בתחומים השונים של תחום האנרגיה המתחדשת ובכלל זאת, סולארי, רוח, הידרואלקטרי, ביו גז וכן אגירת אנרגיה. לצורך כך, בכוונת החברה לפעול לגיבוש תכנית אסטרטגית בתחום הפעילות האמור וגיוס כ"א מתאים. מטבע הדברים, כניסתה של החברה לפרויקטים בתחום הפעילות, כפופה להשלמת גיבושה של התוכנית האסטרטגית בתחום הפעילות, וכן כניסה למשאים ומתנים ביחס לפרויקטים ושיתופי פעולה כאמור והשלמתם לכדי הסכמים מחייבים, קבלת מימון ואישורים רגולטורים נדרשים. יובהר כי נכון למועד זה, אין באפשרות החברה, להעריך את היקף ההשקעה הצפוי בתחום הפעילות בעתיד הנראה לעין אולם להערכתה נכון למועד זה, היקף ההשקעה האמור בשנים הקרובות עשוי להיות מהותי לחברה.

למען הסר ספק יובהר, כי נכון למועד דוח זה אין כל וודאות ביחס להיקף ההשקעה לתחום הפעילות וזה עשוי להשתנות בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.

כמו כן לאור התפתחות תחום ה- PROPTEC הכולל חברות טכנולוגיה הפועלות בין היתר בתחומי הפעילות השונים של החברה, כגון ניהול נכסים טכנולוגיות בניה ועוד, בכוונת החברה (במישרין ו/או באמצעות החברות המוחזקות) לבחון השקעות שונות בחברות כאמור הפועלות בתחומים המשיקים לתחומי הפעילות של החברה. מובהר כי נכון למועד הדוח טרם בוצעו השקעות כאמור ואין וודאות כי אלה יבוצעו.

21. ביטוח

קבוצת אשטרום נוהגת להתקשר מידי שנה במספר פוליסות ביטוח עבודה ועבודה החברות הבנות שלה, בחברות ביטוח שונות וזאת על מנת לצמצם את הסיכונים האפשריים מקרות אירוע ביטוחי. להלן יובאו הפוליסות העיקריות בהן מתקשרת קבוצת אשטרום:

21.1 פוליסת ביטוח עבודות קבלניות - פוליסת ביטוח זו כוללת 3 פרקים עיקריים (ביטוח רכוש, חבות כלפי צד ג' וביטוח חבות מעבידים). אופן ההתקשרות בפוליסת ביטוח זו משתנה ממקרה למקרה באופן הבא:

1. ביטוח על בסיס הצהרתי - בתחילת כל שנה, נוהגת הקבוצה להצהיר בפני חברת הביטוח, על היקף העבודה המשווערות באותה שנה וחישוב הפרמיה נעשה על בסיס הצהרה זו ובתום השנה, מבוצעות התאמות בהתאם להיקף העבודה דה פקטו.

2. ביטוח לעבודות בסכום גבוה – היקף הפרויקט המירבי תחת פוליסת הביטוח הפתוחה הינו עד 70 מיליון ש"ח, ובמידה שקיים צורך בפוליסת ביטוח עבור פרויקט אשר היקפו הכספי עולה על 70 מיליון ש"ח, מתקשרת הקבוצה בפוליסת ביטוח נפרדת בהתאם להצעת מחיר ספציפית לביטוח הפרויקט, שמקבלת הקבוצה.

3. ביטוח על ידי נותני העבודה – בפרויקטים אותם מבצעת הקבוצה כקבלן משנה, ההתקשרות בפוליסת ביטוח עבודות קבלניות נעשות בדרך כלל על ידי הקבלן הראשי, והקבוצה כקבלן משנה, מחויבת בפרמיה לפי חלקה בפרויקט.

עלות פוליסות הביטוח עבודות קבלניות, המשולמות על ידי החברה, הסתכמו בשנת 2020 לסך של כ-4,176 אלפי ש"ח. עלות פוליסות הביטוח על ידי נותני העבודה הסתכמו בשנת 2020 לסך של 3,061 אלפי ש"ח.

21.2 ביטוח צד שלישי – לחברה ולחברות הציבוריות שבשליטתה (אשטרום נכסים ואשרד) פוליסות ביטוח צד שלישי רובד ראשון בגבולות אחריות בסך 20,000,000 ש"ח למקרה ובסך 40,000,000 ש"ח לתקופה (כ"א מהחברות). מעל לרובד הראשון, קיימות לקבוצה פוליסות ביטוח לרובד שני ושלישי עבור כלל חברות הקבוצה כך שסה"כ גבול האחריות למקרה מסתכם לסך של 100 מיליון ש"ח ובסך של 200 מיליון ש"ח לתקופה (עבור כלל חברות הקבוצה).

עלות פוליסות הביטוח צד שלישי לחברה ובנותיה הסתכמה בשנת 2020 לסך של כ-898 אלפי ש"ח.

21.3 ביטוח אחריות דירקטורים נושאי משרה – לחברה ולחברות הציבוריות שבשליטתה (אשטרום נכסים ואשרד) פוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה⁷⁵ בגבולות כיסוי אחריות של עד 20 מיליון דולר למקרה ובמצטבר בתקופת הביטוח. השתתפות עצמית בתביעות כנגד החברה שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך נקבעה לסך של 35 אלפי דולר בישראל וסך של 60 אלפי דולר בארה"ב וקנדה. אין השתתפות עצמית לנושאי המשרה והדירקטורים בישראל וחו"ל. הפוליסה מכסה את חבות המבוטח בגין תביעות שיוגשו בישראל וגם מחוץ לגבולות מדינת ישראל, בכל העולם, לרבות ארה"ב וקנדה לפי דין ושיפוט בינלאומי.

עלות פוליסות הביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה ושל התאגידים המדווחים שבשליטתה, הסתכמו בשנת 2020 לסך של כ-85 אלפי דולר. לפרטים ראו גם תקנה 29 לפרק ד' שלהלן בנוסף לקבוצה פוליסת ביטוח נוספות כגון ביטוח אחריות מוצר ואחריות מקצועית, ביטוח אחריות מעבידים, ביטוח רכוש, ביטוח צ.מ.ה ועוד.

75 הפוליסות נערכו בדולר, בסעיף 22 זה, דולר משמעו דולר ארה"ב.

לצורך פעילות הקבוצה בחו"ל, עורכות חברות הקבוצה בכל תחום פעילות, ביטוחים שונים במדינות השונות בהתאם לצרכיהן. פוליסות ביטוח אלו נערכות ע"י חברות ביטוח בינלאומיות ומקומיות כמקובל בכל מדינה והן כוללות ברובן ביטוחי עבודות קבלניות, ביטוחי צד ג', ביטוחי רכוש ועוד.

להערכת הנהלת החברה, בהתבסס, בין היתר, על חוות דעת יועץ הביטוח החיצוני של הקבוצה, היקף הכיסוי הביטוחי של הקבוצה הינו נאות והולם את הסיכונים הקיימים בתחום הביטוח, זאת לאור סוג פעילות הקבוצה ובהתאם לנהוג ולמקובל בפעילות עסקית דומה לזו של הקבוצה.

22. דיון בגורמי סיכון

22.1 גורמי סיכון מאקרו כלכליים

א. האטה ומיתון במשק ואי וודאות כלכלית - הפעילות בתחומי הפעילות של הקבוצה מושפעת באופן ניכר מהמצב הכלכלי השורר במדינות בהן פועלת הקבוצה, לרבות בישראל. האטה ומיתון ואי וודאות כלכלית במשק כמו כן, השלכות המיתון לאור משבר הקורונה כמפורט בסעיף 3 לעיל, עלולים להביא לירידה בביקושים ובהזמנת עבודות, אשר עלולה לפגוע בהכנסות הקבוצה וברווחיותה.

ב. חקיקה, תקינה ורגולציה - לשינויי חקיקה בתחומי פעילות שונים בישראל ובעולם, כגון רגולציה על גופים פיננסיים, דיני מיסים, דיני הגבלים עסקיים, דיני מכרזים ועוד, יכולה להיות השפעה על עסקיהן של חברות הקבוצה בתחומיהן וכתוצאה מכך בתוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

ג. המצב הביטחוני - להחרפת המצב הביטחוני בעולם, ובכלל כן בישראל ובמדינות הפעילות של הקבוצה המתאפיינות כבעלות משטר לא יציב, עשויה להיות השפעה על פעילות הקבוצה, הבאה לידי ביטוי, בין השאר, במחסור בכוח אדם בתחומי פעילותה, במחסור בחומרי גלם, בהתייקרות עלות ביצוע הפרויקטים ואף באי יכולתה לפעול במדינות הפעילות.

ד. חשיפה לשינויים במדדים רלוונטיים ושינויים בשערי החליפין - חלק ממקורות המימון של החברה צמודים למדד המחירים לצרכן. לפיכך, עלייה במדד, עשויה להביא לגידול בעלויות המימון של חברות הקבוצה. כמו כן, חלק מפעילות הקבוצה בחו"ל מחייב העמדת הון עצמי על דרך העמדת הלוואות הצמודות למטבע הפעילות של החברות בחו"ל. שינויים בשערי חליפין עלולים להקטין את סכום ההון שהושקע.

ה. שינויים בשווקי ההון בעולם ובארץ - שפל בשוקי ההון בארץ ומחוץ לה עלול להשפיע לרעה על מחירי ניירות הערך הסחירים המוחזקים על ידי הקבוצה ועל ידי החברות המוחזקות על ידה, להשפיע על יכולתן להפיק רווחי הון ממימוש אחזקותיהן, לפגוע ביכולתן לבצע הנפקות בבורסות בארץ ובעולם, וכן לפגוע בדירוג יכולת החזר החוב שלהן על ידי גופים מדרגים. בנוסף, הרעה בתנאי השוק עלולה להקשות על מציאת

מקורות מימון לכשאלה יידרשו לקבוצה ולחברות המוחזקות על ידה, למימון פעילותיהן השוטפות, למחזור הלוואות ואגרות חוב ולהביא לעליה בעלויות המימון.

ו. אבטחת מידע וסייבר - במסגרת פעילותה העסקית של הקבוצה קיימים אצלה, מאגרי מידע שונים, שכוללים, בין היתר, נתוני שוכרים. במסגרת פעילות הקבוצה, מסתייעת הקבוצה במערכות טכנולוגיות שונות, וזאת בין היתר לצורך תיעוד במאגרי מידע שונים (ספקים, לקוחות וכיו"ב), תשלומים (גבייה ותשלום), שיווק וכיו"ב. הקבוצה פועלת בסיוע יועצים מקצועיים הן להגנת המערכות מפני מתקפת סייבר הן לקיום יכולת התאוששות מהירה במקרה של מתקפה, וכן מעדכנת באופן שוטף את האמצעים השונים בהתאם להתפתחות הטכנולוגית הרלבנטית.

22.2 גורמי סיכון ענפיים

ז. שותפים - הקבוצה הינה צד לפעילות משותפת עם גורמים אחרים בענף הבניה בכלל ובתחום התשתיות בפרט. בעיות פיננסיות ואחרות של השותפים, עלולים לגרום לעיכובים בביצוע הפרויקטים המשותפים, לגידול בעלויות הפרויקטים, לעצירתם ולאי-מיצוי פוטנציאל הרווח של פרויקטים אלו.

22.3 גורמי סיכון ייחודיים

ח. כניסה למדינות חדשות - להתחלת פעילות במדינות חדשות תיתכן השפעה שלילית על עסקי הקבוצה לאור אי ההיכרות עם ההתנהלות הציבורית והעסקית במדינה.

ט. רכישת חברות - כחלק מהתוכנית האסטרטגית של החברה, בוחנת החברה מעת לעת רכישת חברות במטרה להיכנס לתחומי פעילות חדשים תוך מימוש תחזיות צמיחה ורווחיות. אי הצלחה בהטמעת הפעילויות הנרכשות ואי התממשותן של התחזיות האמורות עלולות לגרום לאי השגת הערך המוסף הנצפה מרכישות אלו ואף לירידת ערך של נכסים בלתי מוחשיים שנכללו ברכישות האמורות. בנוסף, רכישת חברות מצריכה מקורות מימון נוספים, אשר עשויים להגדיל את יחס המינוף של החברה, לפגוע באיתנותה הפיננסית, ואף לפגוע בדירוגה על ידי חברות דירוג.

להלן סיכום של גורמי הסיכון, מדורגים בקטגוריות לפי השפעתם, ככל שניתן לגבי כל גורם סיכון, לדעת הנהלת הקבוצה, על כלל פעילות הקבוצה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות כלל הקבוצה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
גורמי סיכוני מאקרו כלכליים			
		X	האטה ומיתון במשק ואי וודאות כלכלית
	X		חקיקה, תקינה ורגולציה
		X	המצב הביטחוני
		X	חשיפה לשינויים במדדים רלוונטים ושינויים בשערי החליפין
	X		שינויים בשווקי ההון בעולם ובארץ
X			אבטחת מידע וסייבר
גורמי סיכון ענפיים			
X			שותפים
גורמי סיכון ייחודיים			
	X		כניסה למדינות חדשות
	X		רכישת חברות



פרק ב'

דו"ח הדירקטוריון
על מצב ענייני התאגיד

קבוצת אשטרום בע"מ
(להלן: "החברה" ו/או "הקבוצה")

פרק ב'
דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
ליום 31 בדצמבר, 2020

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2020. הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופה המדווחת ועד למועד פרסום דוח זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר לדעת החברה מהווה מידע מהותי והוא נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בפרק א' לדוח תקופתי זה.

הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות ניירות ערך") הנתונים הכספיים בסקירה זו מתייחסים לדוחות המאוחדים של החברה, שנערכו לפי תקני IFRS.

לפרטים אודות תחומי פעילותה של הקבוצה ואודות אירועים מהותיים בתקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה.

1. להלן טבלת עיקרי הנתונים הכספיים של הקבוצה כפי שאלה מוצגים בדוחותיה הכספיים (במאוחד) (באלפי ש"ח):

שעור השינוי	לשנה שהסתיימה ביום		
	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	
(4.7%)	4,859,575	4,633,062	הכנסות
(3.5%)	927,021	894,299	רווח גולמי
(30.4%)	978,251	680,629	רווח תפעולי
(43.1%)	814,537	463,248	רווח לפני מיסים
(48.2%)	667,180	345,401	רווח נקי לתקופה
(34.5%)	501,636	328,560	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
6.0%	13,574,318	14,390,473	סך מאזן
41.5%	2,291,045	3,242,719	הון המיוחס לבעלים של החברה
2.7%	3,302,379	3,391,274	סה"כ הון עצמי
21.1%	897,628	1,087,464	תזרים מזומן מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות
2%	847,377	864,354	תזרים מזומן מפעילות שוטפת לאחר רכישת קרקעות

2. המצב הכספי:

להלן יובאו נתונים עיקריים מתוך סעיפי מאזן הקבוצה (באלפי ש"ח):

א. נכסים שוטפים

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2019	סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד		הסברי החברה
			באלפי ש"ח	ב-%	
מזומנים ושווי מזומנים	1,537,442	1,025,223	512,219	50%	<ul style="list-style-type: none"> ייתרת מזומנים והשקעות לזמן קצר עלו ב-338 מליון ש"ח לעומת 31.12.19 (עליה של 18.5%). במגזר אשדר ובמגזר אשטרום נכסים היתרות כמעט ללא שינוי לעומת שנה קודמת.
השקעות לזמן קצר	629,552	803,318	(173,766)	(21.6%)	<ul style="list-style-type: none"> בסולו המורחב היתרה עלתה ב-332 מליון ש"ח (עליה של 57%). העליה הינה בעיקר מתזרים המזומנים השוטף הגבוה שהיה השנה.
סה"כ מזומנים והשקעות לזמן קצר	2,166,994	1,828,541	338,453	18.5%	<ul style="list-style-type: none"> בהשקעות לזמן קצר היתה ירידה של 173 מליון ש"ח בין השאר עקב מימושים וירידות שערים בבטוחות הסחירות עקב מגיפת הקורונה. באשטרום נכסים היתה ירידה ב-54 מליון ש"ח, באשדר היתה ירידה ב-49 מליון ש"ח ובאשטרום סולו מורחב היתה ירידה ב-71 מליון ש"ח.
לקוחות והכנסות לקבל	1,286,886	1,173,123	113,763	9.7%	<ul style="list-style-type: none"> העליה בסעיף נובעת בעיקר מיתרת הכנסות לקבל מהקמת פרויקט הרכבת הקלה בירושלים בסך 285 מליון ש"ח עקב הסכם ה-buyback עם המדינה. בשנת 2019 הוצג החוב בסך 255 מליון ש"ח בסעיף חובות לזמן ארוך. בנוסף באשדר היתה ירידה של 116 מליון ש"ח בעיקר מגידול בקצב גביית התקבולים מרוכשי דירות. באשטרום נכסים היתה עליה של 104 מליון ש"ח בעיקר בגין רוכשי משרדים.
חייבים ויתרות חובה	107,240	139,167	(31,927)	(22.9%)	<ul style="list-style-type: none"> ירידה של 32 מליון ש"ח בעיקר עקב ירידה של 21 מליון ש"ח במקדמות לספקים.

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2019	סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד		הסברי החברה
			באלפי ש"ח	ב-%	
מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה	1,888,090	1,671,557	216,533	13%	עליה של 217 מליון ש"ח הנובעת בעיקר מאשדר בסך 173 מליון ש"ח, העליה נובעת בעיקר מהשקעות שוטפות שבוצעו בפרויקטים השונים וממיון עלויות מסעיף קרקעות לסעיף מלאי בינינים למכירה ומאידך מזקיפת עלויות לדו"ח רווח והפסד. כמו כן עליה של 62 מליון ש"ח בארה"ב ממגזר נדל"ן למגורים בחו"ל בעיקר עקב מיון מסעיף קרקעות.
מלאי	59,854	65,724	(5,870)	(8.9%)	ירידה של כ-6 מליון ש"ח בעיקר במוצרי תעשייה לבניה.
נכסים מוחזקים למכירה	67,460	23,007	44,453	193.2%	היתרה ביום 31.12.19 מיצגת את שווי הציוד המוחזק למכירה בעסקת מכירת מפעל נתיבי נוי. היתרה ביום 31.12.20 מיצגת את שווי הנכס של השוק המקורה בבולגריה בסך 17.1 מליון אירו אשר נחתם הסכם למכירתו. סגירה סופית של ההסכם צפויה להתבצע ברבעון השני של שנת 2021 ובהתאם לכך הנכס סווג לסעיף זה.
סה"כ נכסים שוטפים	5,576,524	4,901,119	675,405	13.8%	יחס ההון החוזר עומד על 1.39 לעומת 1.34 ביום 31.12.19. העליה בהון החוזר נובעת בעיקר מעליה של 338 מליון ש"ח ביתרות המזומנים והשקעות לזמן קצר. ועליה של 217 מליון ש"ח במלאי הבינינים למכירה.

ב. נכסים לא שוטפים

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2019	סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד		הסברי החברה
			באלפי ש"ח	ב- %	
קרקעות לבניה	1,123,425	1,422,807	(299,382)	(21%)	יתרת הסעיף ירדה ב-299 מליון ש"ח. הירידה נובעת ממיון קרקעות בסך 519 מליון ש"ח למלאי בנינים למכירה. בתקופת הדו"ח היו תוספות בסך כ-259 מליון ש"ח בעיקר בפרויקט נאות אפקה של אשדר. כמו כן נרשמה הפרשה לירידת ערך בסך 38 מליון ש"ח בקרקע במרינה הכחולה ונרשמו הפרשי תרגום שלילים בסך כ-14 מליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה בהקמה	1,096,506	779,023	317,483	40.8%	עליה של 317 מליון ש"ח לעומת ה-31.12.19. העליה מורכבת בעיקר מהשקעות בסך 82 מליון ש"ח בפרויקט קרית היובל בירושלים, והשקעות בסך 140 מליון ש"ח בפרויקט הגדנ"ע בת"א. כמו כן היתה עליית ערך ורווח קבלני בסך 54 מליון ש"ח בפרויקטים השונים.
חייבים בגין הסדרי זיכיון	260,185	274,729	(14,544)	(5.3%)	הסעיף מייצג את 5 בתי המשפט ומעונות בן גוריון כחלק מפעילות הקבוצה בתחום הזכיינות.
נדל"ן להשקעה	3,755,275	3,509,032	246,243	7%	יתרת הסעיף עלתה ב-246 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח היו השקעות בסך 207 מליון ש"ח בעיקר רכישת הקרקע ברמת גן ע"י אשטרום נכסים בסך כ-96 מליון ש"ח ורכישת פרויקט דיסלדורף 5 בסך כ-85 מליון ש"ח. נרשם נכס זכות שימוש בסך 32 מליון ש"ח באשטרום נכסים בהתאם לתקן IFRS16, נרשמו הפרשי תרגום חיוביים בסך כ-14 מליון ש"ח עקב עליית שער האירו ונרשמה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך כ-52 מליון ש"ח בפרויקטים השונים.
חברות כלולות	1,505,177	1,355,178	149,999	11.1%	בתקופת הדו"ח נרשמו רווחי אקוויטי בסך 21 מליון ש"ח, חולקו דיבידנדים בסך 33 מליון ש"ח וניתנו הלוואות לחברות כלולות בסך 160 מליון ש"ח.

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2019	סך השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	הסברי החברה
חובות והשקעות אחרות	205,173	426,349	(221,176) (51.9%)	ירידה בסעיף בסך 221 מליון ש"ח, נובע ממיון חוב בגין הרכבת הקלה בסך 255 מליון ש"ח מזמן ארוך לזמן קצר עקב ההסכם עם המדינה.
רכוש קבוע	763,088	801,896	(38,808) (4.8%)	ירידה של 39 מליון ש"ח בסעיף. בתקופת הדו"ח היו תוספות של כ-79 מליון ש"ח מזה כ-21 מליון ש"ח במגזר התעשייה, כ-6.7 מליון ש"ח עקב חידוש חכירת הקרקע בפארק ראם, תשלום של כ-12 מליון ש"ח למשרדים החדשים בפרויקט דן וכ-27 מליון ש"ח במגזר הקבלנות. כמו כן היו תוספות בסך כ-16 מליון ש"ח בגין יישום IFRS16, ונרשם פחת בסך 70 מליון ש"ח. כמו כן היתה ירידה בסעיף בסך 73 מליון ש"ח עקב מכירת הקרקע בעיסקת נתיבי נוי.
נכסים לא שוטפים אחרים	105,120	104,185	935 0.89%	הסעיף כולל בעיקר את יתרת המיסים הנידחים שנוצרו בעיקר מהפסדים צבורים לצורך מס.
סה"כ נכסים לא שוטפים	8,813,949	8,673,199	140,750 1.6%	
סה"כ נכסים	14,390,473	13,574,318	816,155 6%	

ג. התחייבויות כללי

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2019	סך שינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד		הסברי החברה
			באלפי ש"ח	ב-%	
סה"כ התחייבויות לזמן קצר וארוך, לבנקים, לאחרים ואג"ח	8,467,817	7,889,375	578,442	7.3%	יתרת הסעיף עלתה ב-578 מליון ש"ח. העליה נובעת בין השאר מהנפקות האג"ח בחברה ובאשטרום נכסים וכן גידול באשראי הבנקאי באשטרום נכסים בסך כ-330 מליון ש"ח. העליה בהתחייבויות שימשה להשקעות שונות (קרקע בר"ג רכישת דיסלדורף 5) וכן המשך השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה (פרוייקט הגדנ"ע וקרית יובל) וכן השקעות בקרקעות באשדר.

ד. התחייבויות שוטפות

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2019	סך שינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד		הסברי החברה
			באלפי ש"ח	ב-%	
אשראי מתאגידים בנקאיים	787,315	412,890	374,425	90.7%	עליה בסעיף בסך כ-374 מליון ש"ח מזה עליה באשדר בסך כ-193 מליון ש"ח הנובעת בעיקר מסיווג אשראי מתאגיד בנקאי בפרוייקטים של קרית אונו ונחלת יהודה בסך כ-261 מליון ש"ח מזמן ארוך לזמן קצר. וכן עליה באשטרום נכסים בסך 193 מליון ש"ח. בחברה היתה עליה של 35 מליון ש"ח.
הלוואות מאחרים	149,913	281,650	(131,737)	(46.8%)	הירידה בסעיף בסך 131 מליון ש"ח נובעת בעיקר מפרעון נע"מים בחברה בסך 110 מליון ש"ח.
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	894,059	842,843	51,216	6.1%	היתרה כוללת חלויות שוטפות בגין הלוואות מבנקים ואחרים בסך 228 מליון ש"ח, וחלויות שוטפות של אג"ח בסך 667 מליון ש"ח. העליה בסעיף נובעת מהחלויות בגין הלוואות מהבנקים.
קבלני משנה וספקים	947,515	877,555	69,960	7.97%	עליה בסעיף בסך כ-70 מליון ש"ח. העליה היא בעיקר במגזר התעשיות ובמגזר קבלנות בארץ.

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2019	סך שינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד		הסברי החברה
			באלפי ש"ח	ב- %	
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	377,361	434,632	(57,271)	(13.2%)	ירידה בסעיף בסך כ-57 מליון ש"ח. הירידה נובעת מגריעת התחייבויות לבעלי קרקע בהתאם להתקדמות הבניה בפרויקטים השונים של אשדר, מתשלום שכ"ד לבעלי דירות מפונים מפרויקטים של תמ"א 38 ומתשלום לבעלי קרקע בפרויקט דמת גן באשדר ומאידך מרישום התחייבויות בגין שירותי בניה בפרויקטים בנחלת יהודה ובפרויקטים של תמ"א 38.
מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות	511,598	463,397	48,201	10.4%	גידול ביתרת הסעיף של 48 מליון ש"ח מזה כ-24 מליון באשדר והיתרה מהחברות הקבלניות בגין מקדמות ממזמיני עבודות.
זכאים ויתרות זכות	338,870	348,214	(9,344)	(2.7%)	הירידה נובעת בעיקר מירידה ביתרת המע"מ לתשלום.
סה"כ התחייבויות שוטפות	4,006,631	3,661,181	345,450	9.4%	

ה. התחייבויות לא שוטפות

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2019	סך שינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד		הסברי החברה
			באלפי ש"ח	ב-%	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,430,021	1,405,026	24,995	1.8%	אין שינוי מהותי.
הלוואות מאחרים	1,077,948	838,579	239,369	28.5%	עליה של 239 מליון ש"ח בעיקר במגזר הזכיינות בגין משיכות הלוואות ע"ח מסגרות בפרויקטים של קרית היוכל בירושלים, המשתלה ופרויקט הגדנ"ע.
אגרות חוב	4,062,168	4,043,267	18,901	0.5%	הסעיף מורכב מאג"ח בחברה בסך 2,221 מליון ש"ח (1,884 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות), באשטרום נכסים בסך 1,761 מליון ש"ח (1,568 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות) ובאשדר בסך 748 מליון ש"ח (610 מליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות). בתקופת הדו"ח הנפיקה החברה אג"ח בתמורה של 374 מליון ש"ח ופרעה אג"ח בסך 319 מליון ש"ח, אשטרום נכסים הנפיקה אג"ח בתמורה של 346 מליון ש"ח ופרעה אג"ח בסך 190 מליון ש"ח. אשדר פרעה אג"ח בסך 183 מליון ש"ח.
התחייבויות בגין חכירה	69,077	52,366	16,711	31.9%	היתרה משקפת את יישום IFRS16 בנושא חכירות.
מכשירים פיננסיים נגזרים	-	616	(616)	100%	
התחייבויות לא שוטפות אחרות	353,354	270,904	82,450	30.4%	הסעיף מבטא בעיקר את יתרת המיסים הנידחים בהתחייבויות לזמן ארוך. הגידול בסעיף נובע בעיקר בגין שערוכים שבוצעו במהלך השנה.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	6,992,568	6,610,758	381,810	5.8%	עיקר העליה בהלוואות מאחרים.
סה"כ התחייבויות	10,999,199	10,271,939	727,260	7.1%	

ו. הון עצמי

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2019	סך שינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד		הסברי החברה
			באלפי ש"ח	ב- %	
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	3,242,719	2,291,045	951,674	41.5%	<p>ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות גדל ב-952 מליון ש"ח לאחר חלוקת דיבידנד בסך 160 מליון ש"ח. העליה נובעת בעיקר מהנפקת מניות במסגרת הצעת רכש למניות אשטרום נכסים בסך של 792 מליון ש"ח.</p> <p>בתקופת הדו"ח נרשם רווח נקי בסך 329 מליון ש"ח והפסד כולל אחר בסך 28 מליון ש"ח.</p>
זכויות שאינן מקנות שליטה	148,555	1,011,334	(862,779)	(85.3%)	<p>זכויות שאינן מקנות שליטה בתקופת הדו"ח בסך 863 מליון ש"ח, בעקבות הצעת הרכש למניות אשטרום נכסים ע"י החברה. בתקופת הדו"ח נרשם רווח נקי בסך 17 מליון ש"ח ורווח כולל אחר בסך 6 מליון ש"ח.</p> <p>כמו כן חולק דיבידנד למיעוט בסך 25 מליון ש"ח.</p>
סה"כ הון עצמי	3,391,274	3,302,379	88,895	2.7%	<p>סה"כ ההון העצמי עלה ב-89 מליון ש"ח. בתקופת הדו"ח נרשם רווח נקי בסך 345 מליון ש"ח, והפסד כולל אחר בסך 22 מליון ש"ח. חולק דיבידנד לבעלי המניות ולמיעוט בסך 185 מליון ש"ח. יחס ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה להיקף המאזן עומד על 23.6% לעומת יחס של 24.3% נכון ליום 31.12.19.</p>

3. תוצאות הפעילות

להלן יובאו נתונים עיקריים מתוך דוח רווח והפסד של החברה (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2018	2019	2020		
3,953,669	4,859,575	4,633,062	א	הכנסות
3,226,639	3,932,554	3,738,763		עלות ההכנסות
727,030	927,021	894,299	א	רווח גולמי
33,308	--	--		רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן
173,325	207,529	105,966	ב	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
44,998	46,746	38,428	ג	הוצאות מכירה ושיווק
257,294	263,725	278,905	ד	הוצאות הנהלה וכלליות
132,856	179,183	21,141	ה	חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות
(19,530)	(25,011)	(23,444)		הכנסות הוצאות אחרות נטו
744,697	978,251	680,629	ו	רווח תפעולי
(242,435)	(254,927)	(260,065)	ז	הוצאות מימון
32,361	91,213	42,684	ז	הכנסות מימון
534,623	814,537	463,248		רווח לפני מיסים
65,807	147,357	117,847		מיסים על הכנסה
468,816	667,180	345,401	ח	רווח נקי
312,457	501,636	328,560		רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
156,359	165,544	16,841		רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

נתוני רווח גולמי לפי מגזרים (באלפי ש"ח): (כולל חלקה היחסי של החברה בתוצאות חברות כלולות)

1-12/18				1-12/19				1-12/20				מגזר/סעיף בדו"ח רווח והפסד
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
9.1%	203,069	2,037,955	2,241,024	9.7%	236,808	2,214,744	2,451,552	11.4%	325,345	2,527,964	2,853,309	קבלנות בנייה ותשתיות בישראל
15.5%	28,495	155,093	183,588	26.7%	58,558	160,734	219,292	27.9%	23,210	59,853	83,063	זכיינות
11.9%	73,188	544,317	617,505	12.7%	80,318	553,179	633,497	13.1%	84,203	559,606	643,809	תעשיות
29%	105,360	258,437	363,797	26.9%	121,044	329,426	450,470	24.2%	65,894	205,525	271,419	קבלנות בנייה ותשתיות בחו"ל
2.9%	2,651	89,857	92,508	4.4%	4,729	102,115	106,844	10.8%	16,048	132,676	148,724	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל
66.8%	40,920	20,319	61,239	65.9%	44,005	22,722	66,727	56%	21,821	17,150	38,971	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל
72.3%	256,123	98,349	354,472	62.5%	241,514	144,955	386,469	52.4%	250,358	227,399	477,757	נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים
18.5%	158,254	697,178	855,432	18.0%	269,698	1,227,789	1,497,487	18.9%	217,429	935,363	1,152,792	יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר
18.2%	868,060	3,901,505	4,769,565	18.2%	1,056,674	4,755,664	5,812,338	17.7%	1,004,308	4,665,536	5,669,844	סה"כ לפני התאמות
--	(17,119)	(584,276)	(601,395)	--	(6,112)	(733,142)	(739,254)	--	(14,832)	(833,737)	(848,569)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
20.4%	850,941	3,317,229	4,168,170	20.7%	1,050,562	4,022,522	5,073,084	20.5%	989,476	3,831,799	4,821,275	סה"כ לפני התאמות איחוד יחסי
--	(123,911)	(90,590)	(214,501)	--	(123,541)	(89,968)	(213,509)	--	(95,177)	(93,036)	(188,213)	התאמות בגין איחוד יחסי
18.4%	727,030	3,226,639	3,953,669	19.1%	927,021	3,932,554	4,859,575	19.3%	894,299	3,738,763	4,633,062	סה"כ

נתוני תחומי הפעילות של התעשיות ושל נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים כוללים גם את חלקה היחסי של החברה בתוצאות חברות כלולות בעלות אופי פעילות זהה לתחום בו הן מוחזקות וזאת כדי להתאים את הנתונים המדווחים לגישת ההנהלה.

ביאורים לטבלת תוצאות הפעילות:

א. הכנסות ורווח גולמי:

היקף ההכנסות המאוחדות בשנת 2020 מסתכם ב- 4,633 מליון ש"ח לעומת של 4,859 מליון ש"ח בשנת 2019 (ירידה של 4.7%).

הרווח הגולמי בשנת 2020 מסתכם לסך של 894 מליון ש"ח לעומת של 927 מליון ש"ח בשנת 2019 (ירידה של 3.6%). עיקר הירידה היא באשדר ובמגזר הקבלנות בחו"ל. שיעור הרווח הגולמי עומד על 19.3% לעומת 19.1% בשנת 2019.

בתחום קבלנות בניה ותשתית בישראל ההכנסות הסתכמו ב-2,853 מליון ש"ח לעומת 2,452 מליון ש"ח בשנת 2019 (עליה של 16.3%). שיעור הרווח הגולמי עומד על 11.4% לעומת 9.7% בשנת 2019.

יצוין כי בהמשך ויחד עם הודעת ה-BUYBACK עדכנה החברה את יתרת ההכנסות לקבל בגין הקמת פרויקט הרכבת הקלה בירושלים ורשמה ברבעון הרביעי הכנסות ורווח גולמי בסך של 30 מליון ש"ח.

בתחום הזכיינות ההכנסות הסתכמו ב-83 מליון ש"ח לעומת 219 מליון ש"ח בשנת 2019 (ירידה של 62%). הירידה נובעת מסיום בניית בית המשפט בבת ים ומעונות בן גוריון. (בשנת 2019 נרשמו הכנסות של 135 מליון ש"ח בגין עבודות קבלנות לעומת אפס בתקופת הדו"ח). כמו כן הסתכמו ההכנסות ממכירת דירות ב-55 מליון ש"ח לעומת 66 מליון ש"ח בשנת 2019. והכנסות בסך 28 מליון ש"ח מתפעול בתי המשפט ומהשכרת דירות לעומת 18 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתחום התעשייה הסתכמו ההכנסות ב-644 מליון ש"ח לעומת 633 מליון ש"ח בשנת 2019. הרווח הגולמי הסתכם ב-84 מליון ש"ח לעומת 80 מליון ש"ח בשנת 2019. שיעור הרווח הגולמי עומד על 13.1% לעומת 12.7% בשנת 2019. יש לציין כי הנתונים לשנת 2020 לעיל אינם כוללים את נתוני נתיבי נוי שנמכרה בשנת 2019 ולמרות זאת יש עליה בהכנסות וברווח הגולמי לעומת שנה קודמת.

בתחום קבלנות בניה ותשתית בחו"ל הסתכמו ההכנסות ב-271 מליון ש"ח לעומת 450 מליון ש"ח בשנת 2019 (ירידה של כ-40%). הרווח הגולמי הסתכם ב-66 מליון ש"ח לעומת 121 מליון ש"ח בשנת 2019. הירידה בהיקף ההכנסות וברווח הגולמי נובעת מסיום בניית פרויקט קאלא בזמביה וכן השפעות הקורונה שלא איפשרה קבלת עבודות חדשות.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל הסתכמו ההכנסות ב-149 מליון ש"ח לעומת 107 מליון ש"ח בשנת 2019 (עליה של 39.2%). העליה נובעת מתחילת הכרה בהכנסות של פרויקט להקמת יחידות דיור בפורטוגל.

בתחום הנדל"ן המניב להשקעה בחו"ל הסתכמו ההכנסות ב-39 מליון ש"ח לעומת 67 מליון ש"ח בשנת 2019. הירידה בהכנסות נובעת מהשבתת בית המלון והקניון

בבלגרד בחודש מרץ ועד סוף חודש אפריל עקב מגיפת הקורונה. הקניון ובית המלון חזרו לפעילות בחודש מאי, אולם בהיקפים נמוכים יותר, בין היתר עקב הגבלות חוזרות ונשנות שהוכתבו ע"י גורמי הבריאות בסרביה.

בתחום נדל"ן מניב להשקעה באמצעות אשטרום נכסים הסתכמו ההכנסות ב- 478 מליון ש"ח לעומת 386 מליון ש"ח בשנת 2019 (עליה של 23.8%). ההכנסות כללו בתקופת הדו"ח סך של 182 מליון ש"ח הכנסות ממכירות בפרוייקט LYFE לעומת 71 מליון ש"ח בשנת 2019. כמו כן היה גידול בשכ"ד עקב הכנסות מפרוייקט ליברפול באנגליה שהחל להניב במחצית השניה של שנת 2019.

בתחום יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר הסתכמו ההכנסות ב-1,153 מליון ש"ח לעומת 1,497 מליון ש"ח בשנת 2019 (ירידה של 23%). הירידה נובעת מכך שבתקופה המקבילה אשתקד מכרה החברה כמות גדולה של יח"ד במסגרת תכניות "מחיר למשתכן" ו"מחיר מטר"ה" וכן מירידה בקצב מכירת יחידות דיוור שהחלה לקראת סיום הרבעון הראשון של שנת 2020 בשל התפשטות נגיף הקורונה. בתקופת הדו"ח מכרה החברה 562 יח"ד מתוכן 89 יח"ד נמכרו לזכאים בתכניות מחיר למשתכן ומחיר מטר"ה, לעומת 921 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד, מתוכן 396 יח"ד נמכרו לזכאים בתכניות מחיר למשתכן ומחיר מטר"ה.

ב. עליית/ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה: בתקופת הדו"ח היתה עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו בסך 106 מליון ש"ח לעומת עליית ערך של 208 מליון ש"ח בשנת 2019 (ירידה של 49%). יש לציין את ירידת הערך של הקניון והמלון בבלגרד בסך של כ-15 מליון ש"ח הנובעת מהשפעת הקורונה. כמו כן נרשמה ירידת ערך בשוק המקורה בבולגריה בסך 6 מליון ש"ח עקב ההסכם למכירת הנכס.

ג. הוצאות מכירה ושיווק: הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו ב-38 מליון ש"ח לעומת 47 מליון ש"ח בשנת 2019. הירידה נובעת בעיקר מאשדר שבה הוקטנו הוצאות הפרסום וכן קיטון בהיקף עמלות המוכרנים בשל הקיטון במכירת הדירות בחלק מהפרוייקטים.

ד. הוצאות הנהלה וכלליות: ההוצאות הכלליות הסתכמו לסך של 279 מליון ש"ח לעומת 264 מליון ש"ח בשנת 2019 (עליה של 5%). העליה נובעת בעיקר מגידול בהוצאות שכר ונלוות ומהוצאות הקשורות בשידרוג מערכות המידע בקבוצה.

ה. חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו: חלק הקבוצה מסתכם ב-21 מליון ש"ח לעומת 179 מליון ש"ח בשנת 2019. הירידה ברווחי החברות הכלולות נובעת בעיקר בשל ירידת ערך בשווי הנכסים, אשר בחלקה נבעה, ממשבר הקורונה. סעיף זה כלל בשנה 2019 גידול ברווחי החברות הכלולות בעיקר בשל גידול ריאלי בהכנסות וכן בשל עליית ערך, בעיקר של פרויקט חוצות המפרץ וקניון בת ים אשר במהלך שנת 2020 נפגעו הכנסותיהם בשל משבר הקורונה. בנוסף, בשנת 2019 חברת מגדלי הוד השרון הציגה רווח של 39 מליון ש"ח אשר חלקו של הרווח נבע מעליית ערך ואילו

בשנת 2020 הסתכם הרווח ב-10 מיליון ש"ח. כמו כן בשנת 2019 כלל הסעיף רווחי שערור בסך של 51 מיליון ש"ח בגין פרוייקט פרנקפורט 1 ופרויקט דיסלדורף 3 אשר נמכרו בשנת 2019 במחיר הגבוה משווים בספרים.

1. רווח תפעולי: הרווח התפעולי מסתכם ב-681 מיליון ש"ח לעומת 978 מיליון ש"ח בשנת 2019 (ירידה של 30%). הירידה ברווח התפעולי נובעת בעיקר מהקיטון בסעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של 102 מיליון ש"ח ומהירידה ברווחי חברות כלולות בסך 158 מיליון ש"ח.

2. הוצאות והכנסות מימון: הוצאות המימון מסתכמות לסך של 260 מיליון ש"ח לעומת 255 מיליון ש"ח בשנת 2019 (עליה של 2%). הוצאות המימון בתקופת הדו"ח כוללות הפסד מהשקעה בני"ע סחירים בסך כ-25 מיליון ש"ח עקב הירידות החדות בשוקי ההון בארץ ובעולם עקב התפרצות הקורונה. הכנסות המימון הסתכמו ב-43 מיליון ש"ח לעומת 91 מיליון ש"ח בשנת 2019. הירידה נובעת מכך שבשנת 2019 היה רווח מני"ע סחירים בסך 46 מיליון ש"ח ואילו בתקופת הדו"ח היה הפסד שנרשם בהוצאות המימון.

3. רווח נקי: הרווח הנקי בתקופת הדו"ח מסתכם בסך של 345 מיליון ש"ח (מיוחס לבעלי המניות בסך של 329 מיליון ש"ח). לעומת 667 מיליון ש"ח בשנת 2019 (מיוחס לבעלי המניות בסך 502 מיליון ש"ח). הירידה כאמור, נובעת בעיקר מהקיטון בסעיף עליית ערך הנדל"ן להשקעה, מירידה ברווחי חברות כלולות, ומירידת ערך של השקעה בני"ע סחירים בעיקר עקב התפרצות הקורונה.

4. רווח כולל: הרווח הכולל בתקופת הדו"ח מסתכם לסך של 323 מיליון ש"ח לעומת 595 מיליון ש"ח בשנת 2019. הרווח הכולל מורכב מהרווח הנקי בסך 345 מיליון ש"ח ומהפרשי תרגום שליליים בסך 29 מיליון ש"ח ומשערור רכוש קבוע בסך 9 מיליון ש"ח.

4. נזילות ומקורות מימון

סעיף	נתונים ליום 31.12.20		נתונים ליום 31.12.19	
	מיליוני ש"ח	% מסך מאזן	מיליוני ש"ח	% מסך מאזן
הון	3,391	23.5%	3,302	24.3%
התחייבויות לזמן ארוך	6,993	48.6%	6,611	48.7%
התחייבויות לזמן קצר	4,007	27.9%	3,661	27.0%
סה"כ	14,391	100%	13,574	100%

ליום 31 בדצמבר 2020, כ- 23.5% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי.

יחס ההון החוזר ליום 31 בדצמבר 2020, עומד על 1.39 לעומת 1.34 ליום 31 בדצמבר 2019. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר ראו סעיף 14 לפרק א' לדוח זה.

מקורות המימון של החברה מתבססים, כאמור לעיל, על מקורות עצמיים, מהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר מבנקים ומגופים מוסדיים וכן מהנפקה לציבור של ניירות ערך ע"י החברה, אשדוד ואשדוד נכסים. לפרטים נוספים ראו סעיף 15 לפרק א' לדוח זה.

להלן תמצית דו"ח תזרימי המזומנים של החברה (במיליוני ש"ח)

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
898	1,087	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות
(50)	(223)	רכישת קרקעות
848	864	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(586)	(385)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(178)	39	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
(8)	(6)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
75	512	עליה במזומנים ושווי מזומנים
950	1,025	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,025	1,537	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בשנת 2020 הסתכמו ב-1,087 מיליון ש"ח, לפני רכישת קרקעות לעומת תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לאחר רכישת קרקעות בסך 898 מיליון ש"ח בשנת 2019. הסעיפים העיקריים שתורמו לתזרימי החיובי הגבוה הם הרווח הנקי בסך כ-345 מיליון ש"ח, ירידה במלאי בנינים בניכוי מקדמות בסך כ-309 מיליון ש"ח, עלייה בקבלני משנה וספקים בסך כ-45 מיליון ש"ח ודיבידנד שהתקבל בסך כ-33 מיליון ש"ח. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לאחר רכישת הקרקעות הוא בסך כ-864 מיליון ש"ח לעומת תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לאחר רכישת קרקעות בסך 847 מיליון ש"ח בשנת 2019.

תזרימי המזומנים מפעילות השקעה

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2020 הסתכמו ב-385 מיליון ש"ח לעומת 586 מיליון ש"ח בשנת 2019. עיקר פעילות ההשקעה בתקופת הדו"ח נובעת מהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך 188 מיליון ש"ח, השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ-239 מיליון ש"ח, רכישת רכוש קבוע בסך 79 מיליון ש"ח ומתן הלוואות לחברות כלולות בסך 149 מיליון ש"ח.

תזרימי המזומנים מפעילות מימון

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בשנת 2020 הסתכמו ב-39 מיליון ש"ח לעומת תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בשנת 2019 בסך 178 מיליון ש"ח. במהלך השנה הנפיקו החברה ובנותיה אג"ח בסך 720 מיליון ש"ח ופרעה אג"ח בסך 692 מיליון ש"ח, קיבלה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 658 מיליון ש"ח,

ופרעה הלואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 84 מליון ש"ח, וחילקה דיבידנד לבעלי המניות ולבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 185 מליון ש"ח.

יחד עם פרסום דו"ח זה, פרסמה החברה דו"ח ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל - 1970.

5. צבר הזמנות

להלן צבר ההזמנות של הקבוצה בתחומי הפעילות (במיליוני ש"ח):

("צבר הזמנות" - משמעו הזמנות מחייבות שטרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים)

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 בדצמבר 2020	סמוך לתאריך פרסום הדו"ח	
מיליוני ש"ח			
5,821	5,578	5,612	קבלנות בניה ותשתית בישראל
444	182	159	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל
668	743	713	תעשיות *
6,933	6,503	6,484	סה"כ:

* כולל 50% בחברות כלולות.

חוב פיננסי נטו ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח):

אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	כללי	קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	סה"כ ישראל (ללא חברות ציבוריות)	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	סה"כ חו"ל	סה"כ (ללא חברות ציבוריות)	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדור	סה"כ (כולל חברות ציבוריות)
2,320,445	0	1,171,150	39,117	3,530,712	16	26,318	36,165	62,499	3,593,211	3,234,688	1,639,918	8,467,817	
מזומנים ושווי מזומנים	645,635	22,673	7,831	14,921	691,060	69,165	10,767	5,408	85,340	776,400	474,694	286,348	1,537,442
השקעות לזמן קצר והשקעות אחרות לזמן ארוך	123,532	0	34,235	150	157,917	49,773	1,251	1,424	52,448	210,365	111,716	377,890	699,971
התחייבויות כספיות (נכסים כספיים) נטו לפי הדוח הכספי	1,551,278	(22,673)	1,129,084	24,046	2,681,735	(118,922)	14,300	29,333	(75,289)	2,606,446	2,648,278	975,680	6,230,404
אשראי בין מגזרי	(1,396,289)	463,651	342,380	(16,746)	(607,004)	100,323	318,577	188,104	607,004	0	0	0	0
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 בדצמבר 2020	154,989	440,978	1,471,464	7,300	2,074,731	(18,599)	332,877	217,437	531,715	2,606,446	2,648,278	975,680	6,230,404
התחייבויות כספיות ובין מגזריות נטו ליום 31 בדצמבר 2019	537,691	400,631	1,166,263	112,581	2,217,166	(30,151)	330,879	218,687	519,415	2,736,581	2,155,208	1,100,309	5,992,098

6. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

א. האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה

האחראי בחברה על ניהול סיכוני השוק הוא מר אברהם נוסבאום, יו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים אודות ניסיונו והשכלתו של מר אברהם נוסבאום תקנה 26 לפרק ד' לדוח זה.

ב. תיאור סיכוני השוק ומדיניות החברה בניהול סיכוני השוק

החברה לא קבעה מדיניות לניהול הסיכונים בגין חשיפה הנובעת מסיכוני שוק. ניהול הסיכונים כאמור ומעקב אחריו באופן שוטף נעשה על ידי הנהלת החברה ומדווח לדירקטוריון החברה מעת לעת לפי הצורך. כל מקרה נבחן לגופו ותדירות הדיווח לדירקטוריון החברה נקבעת בהתאם לבחינה זו. החברה מנהלת את ניהול הסיכונים מבחינת היבט החשיפה הכלכלית (תוך בחינת העלויות הכרוכות בכך) במקום שיש סתירה בין חשיפה זו לחשיפה חשבונאית.

בשל פעילותה חשופה החברה לסיכונים הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון:

• **שינויים במדד המחירים לצרכן** - החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן עקב השפעתם של התחייבויותיה צמודות המדד. במקרים מסוימים גם התזרימים הנובעים מהפרויקטים ו/או הלוואות הממנות רכישת נכסים גם הם צמודי מדד. ההגנה נקבעת בהתאם לשיקול הדעת של האחראי על הסיכונים בחברה, בהתאם לנסיבות ובכפוף לאישורים הנדרשים.

• **סיכוני מטבע** - לחברה ולחברות הקבוצה הלוואות ופיקדונות במטבעות שונים. התנודות בשערי החליפין (בעיקר ביחס לדולר ארה"ב ולאירו) של המטבעות, משפיעים לטובה או לרעה על הכנסות/הוצאות של הקבוצה.

הקבוצה פועלת במדינות שונות, בהן מטבע הדיווח הינו שונה מן המטבע הישראלי (מטבע הדיווח במדינות חוץ בהן החברה פועלת הינו בעיקר דולר ארה"ב או אירו). כתוצאה מכך, במקרה של שינוי בשערי החליפין הריאליים של השקל אל מול האירו, או אל מול דולר ארה"ב, נוצר סיכון לתוצאות המדווחות ולהון העצמי של הקבוצה.

להיחלשות שערי החליפין של המטבעות אל מול השקל השפעה שלילית על התוצאות המדווחות וההון העצמי של הקבוצה.

חלק מהתשלומים בהם מחויבת החברה (בעיקר בתחום הבניה והתעשייה) הקשורים בדרך כלל בעלות העסקת עובדים זרים, רכישת חומרי גלם מסוימים וייבוא מחו"ל של תשומות ו/או ציוד בניה, הינם צמודים במישרין או בעקיפין לשערי מטבעות חוץ. שינויים בשערי החליפין של מטבעות חוץ עלולים להשפיע על פעילות החברה גם באופן עקיף על ידי ייקור חומרי גלם ותשומות אחרות

וכתוצאה מכך לייקור עלות ההתקשרות עם ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים. על כן, שינויים בשערי החליפין של מטבעות חוץ עלולים להשפיע על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה. יצוין, כי בחלק מהעסקאות החברה מבצעת הגנות מטבע.

שינויים בשערי ריביות - לחברה תיק התחייבויות בשקלים לזמן קצר וארוך בשערי ריבית קבועים ומשתנים. שינוי בשער הריבית עלול לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה בגין שירות חוב. בחלק מחברות הקבוצה מתבצעות הגנות בגין שינוי ריבית. יש לציין כי חלק מהסיכון הכרוך בעלייה בשיעורי הריבית מגודר באופן טבעי, מאחר שקיים מתאם בין סביבת הריבית הנמוכה לפעילות הכלכלית, באופן שכל שהפעילות הכלכלית נמצאת בשפל, קיימת סבירות כי גם סביבת הריבית תמצא בשפל, ואילו כאשר יש שיפור בפעילות הכלכלית קיימת סבירות כי סביבת הריבית תהיה גבוהה יותר. הוזה אומר, שבמצב בו תחול עלייה בריביות אשר תביא להגדלת תשלומי הריבית בגין התחייבויות החברה, קיימת סבירות כי מנגד יחול שיפור בתוצאות החברה, לפני הוצאות המימון, כתוצאה משיפור בפעילות הכלכלית.

שינויים במחירי חומרי גלם וסחורות - בפעילות החברה בתחום התעשיות קיים פער לעיתים בין הזמנת חומרי הגלם מהספקים לבין המכירה ללקוחות. בפער זמן זה חשופה החברה לשינויים במחירי חומרי הגלם בעולם.

ג. מבחני רגישות למכשירים פיננסיים

להלן פירוט אודות המכשירים הפיננסיים של החברה אשר רגישים לסיכונים השוק הכרוכים בהם. המכשירים הרגישים לסיכונים שוק שונים יוצגו מספר פעמים בהתאם לניתוח הרגישות של כל אחד מהסיכונים.

מבחני רגישות לשווי ההון של מכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר, 2020 (באלפי ש"ח):

1. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הדולר:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי בספרים ל-31.12.2020	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(2,620)	(1,310)	26,204	1,310	2,620	עודף נכסים בדולר ארה"ב

2. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין האירו:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%	שווי בספרים ל-31.12.2020	עלייה של 5%	עלייה של 10%	
19,716	9,858	(197,155)	(9,858)	(19,716)	עודף התחייבויות באירו

3. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הניירה הניגרית:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%	שווי בספרים ל-31.12.2020	עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(3,939)	(1,970)	39,393	1,970	3,939	עודף הנכסים בניירה

4. מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין בין השקל לבין הפאונד:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%	שווי בספרים ל-31.12.2020	עלייה של 5%	עלייה של 10%	
8,311	4,156	(83,113)	(4,156)	(8,311)	עודף התחייבויות בפאונד

5. מבחני רגישות לשינויים בריביות השוק:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 2%	ירידה של 1%	שווי הוגן ל-31.12.2020	עלייה של 1%	עלייה של 2%	
מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית השקלית					
(25,303)	(12,651)	(1,265,134)	12,651	25,303	הלוואות בריבית קבועה
34,696	17,348	(1,734,797)	(17,348)	(34,696)	הלוואות בריבית משתנה
מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית האירו					
(10,114)	(5,057)	(505,694)	5,057	10,114	הלוואות בריבית קבועה
1,165	582	(58,247)	(582)	(1,165)	הלוואות בריבית משתנה
מבחן רגישות לשינוי בשער הריבית הדולרית					
114	57	(5,694)	(57)	(114)	הלוואות בריבית משתנה
מבחן רגישות בשער ריבית הפאונד					
(3,541)	(1,770)	(177,042)	1,770	3,541	הלוואה בריבית קבועה

6. מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה לניירות ערך:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן ל-31.12.2020	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עלייה של 5%	עלייה של 10%	
(33,533)	(16,766)	335,326	16,766	33,533	ניירות ערך סחירים
514,706	257,353	(5,147,062)	(257,353)	(514,706)	אגרות חוב

7. מבחני רגישות לשינויים במדדי מחירים:

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 2%	ירידה של 1%	שווי בספרים ל - 31.12.2020	עלייה של 1%	עלייה של 2%	
					יתרות צמודות למדד המחירים:
47,059	23,530	(2,352,973)	(23,530)	(47,059)	עודף התחייבויות צמודות

ד. לדוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר, 2020, וליום 31 בדצמבר, 2019, ראו **נספח א'** לדוח זה.

7. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

א. להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור, לשנת הדיווח וסמוך למועד פרסום הדוח:

סדרה (מס' הערה)	סדרה מהותית	מועד הנפקה	ע.ג. בעת ההנפקה	ע.ג. ליום 31.12.2020	ע.ג. משוערך (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 31.12.2020	סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 31.12.2020	ערך האג"ח הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	סוג ריבית וריבית אפקטיבית	התחייבות לתשלום נוסף	מועדי תשלומי הקרן	מועדי תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה	המירות לני"ע אחר	האם זכות פדיון מוקדם קיימת
א' (1-2)	כן	28.5.14 23.7.15 18.7.16 26.9.16	603,074,000	335,067,914	335,695	1,126	331,636	351,084	שיעור ריבית שנתית 2.4% אפקטיבית 2.91%	-	בכל שיש חודשים החל מיום 10.5.17 ועד ליום 10.11.25 (כולל) (ר' הערה א')	בכל שיש חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל) (ר' הערה א')	מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.5.14 בגין חודש אפריל 2014	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')
ב' (3)	כן	28.5.14 23.7.15 21.2.16	1,207,072,000	603,536,001	603,536	3,542	597,540	640,412	שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.2% אפקטיבית 4.71%	-	בכל שנה החל מיום 10.5.16 ועד ליום 10.5.25 (כולל) (ר' הערה ב')	בכל שיש חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.5.25 (כולל) (ר' הערה ב')	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')
ג' (4)(5)(6)(7)	כן	16.2.17 01.05.18 23.10.18 14.2.19 05.05.20	1,447,915,000	1,291,172,195	1,291,172	25,497	1,291,317	1,427,778	שיעור ריבית שנתית 4.3%	-	בכל שיש חודשים החל מ- 15.7.19 ועד 15.1.29 (כולל) (ר' הערה ג')	בכל שיש חודשים החל מ- 15.7.17 ועד 15.1.29 (כולל) (ר' הערה ג')	לא צמוד	לא	כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')
סה"כ:			3,258,061,000	2,229,776,110	2,230,403	30,165	2,220,493	2,419,274							

א. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה א') של החברה, תעמוד על שיעור של 1.2%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה א') עומדות לפירעון (קרו) ב- 18 תשלומים חצי שנתיים, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 10 במאי, 2017. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') שצורף כנספח א' לפרק 2 לתשקיף להשלמה של החברה שפורסם ביום 25 במאי 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-072471).

ב. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ב') של החברה תעמוד על שיעור של 2.1%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ב') עומדות לפירעון (קרו) ב- 10 תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון בוצע ביום 10 במאי, 2016. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') שצורף כנספח ב' לפרק 2 לתשקיף להשלמה של החברה שפורסם ביום 25 במאי 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-072471).

ג. הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ג') של החברה תעמוד על שיעור של 2.15%. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ג') עומדות לפירעון (קרו) ב- 20 תשלומים חצי שנתיים שווים, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 15 ביולי, 2019. אגרות החוב (סדרה ג') של החברה הונפקו לאחר תאריך הדוח. לפרטים נוספים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') שצורף כנספח א' לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 15 בפברואר 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-014359).

הערות:

(1) במסגרת הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים שהתקיימה ביום 18 ביולי 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 60,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סידרה א') בתמורה ברוטו של 58,350,000 ש"ח.

(2) במסגרת הצעה לציבור מיום 26 בספטמבר 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 100,254,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') בתמורה ברוטו של 99,051,000 ש"ח.

(3) במסגרת הצעה לציבור מיום 21 בפברואר 2016 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 205,140,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה ברוטו של 206,166 אלפי ש"ח.

(4) במסגרת הצעה לציבור מיום 30 באפריל 2018 (הערה: דוח הצעת המדף הוא מיום 30 באפריל ותוצאות ביום 1 במאי) הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 194,352,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו 200,960 אלפי ש"ח.

(5) במסגרת הצעה לציבור מיום 21 באוקטובר, 2018 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 400,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סידרה ג') בתמורה ברוטו של 407,200 אלפי ש"ח.

(6) במסגרת הצעה לציבור מיום 14 בפברואר, 2019 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה 250,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סידרה ג') בתמורה ברוטו של 249,000 אלפי ש"ח.

(7) במסגרת הצעה לציבור מיום 4 במאי, 2020 הקצתה החברה בדרך של הרחבת סדרה, 370,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של 382,210 אלפי ש"ח.

ב. פרטים אודות הנאמן לאגרות החוב

סדרה	שם חברת הנאמנות	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים	פרטי איש הקשר אצל הנאמן
א'	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	טלפון: 03-6393311 פקס: 03-6393316	יד חרוצים 14, ת"א	רו"ח יוסי רזניק
ב'	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	טלפון: 03-6393311 פקס: 03-6393316	יד חרוצים 14, ת"א	רו"ח יוסי רזניק
ג'	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	טלפון: 03-6393311 פקס: 03-6393316	יד חרוצים 14, ת"א	רו"ח יוסי רזניק

ג. דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור

סדרה	דירוג במועד ההנפקה	דירוג במועד דוח זה	שם החברה המדרגת
א'	A תחזית יציבה	A תחזית יציבה	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ
ב'	A תחזית יציבה	A תחזית יציבה	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ
ג'	A תחזית יציבה	A תחזית יציבה	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ

(*) לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני של החברה ראו דיווח מיידי מיום 3 במאי 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-038764).

ד. עמידה בתנאים והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ב' ו- ג') של החברה

להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), לאגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג') של החברה:

א. ליום 31 בדצמבר 2020, ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הסתכם לכ-3.4 מיליארד ש"ח.

ב. יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מזומנים, פקדונות והשקעות לזמן קצר [כהגדרתם בכללי חשבונאות מקובלים ובשטרי הנאמנות]) הסתכם לכ-27.7%.

ג. יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ-43.8%.

נכון למועד דוח זה, עומדת החברה בכל התנאים וההתחייבויות שבשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') (לרבות בהתחייבויותיה המפורטות בסעיפים 5.5, 5.6 ו-5.7 לשטרי הנאמנות הנ"ל) וכן בכל התנאים וההתחייבויות שבשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'). יצוין, כי לא התקיימו תנאים המקימים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או (סדרה ב') ו/או (סדרה ג') עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') ו/או (סדרה ב') ו/או (סדרה ג') לפירעון מיידי.

8. דירקטורים בלתי תלויים

נכון לתאריך הדוח, החברה לא כללה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

9. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה החליט כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית בחברה יעמוד על שני דירקטורים.

החלטת הדירקטוריון מבוססת על גודל החברה ומורכבות פעילותה, וכן לאור נוכחות רואה החשבון המבקר בישיבות הדירקטוריון של החברה בהם דנים בדוחות הכספיים והעומד לרשות הדירקטורים למתן כל הסבר אשר נדרש בקשר עם הדוחות הכספיים ומצבה הכספי של החברה, הן במסגרת הישיבות בהן הוא משתתף והן מחוצה להן.

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים – חשבונאיים ודוחות כספיים, חברי הדירקטוריון שהחברה רואה בהם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית נכון למועד הדוח, הינם ה"ה: ליאורה לב, תמר גולדנברג, גבריאלה הלר ומר מתתיהו טל. לפרטים בדבר הדירקטורים הנ"ל ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

10. מבקר פנים

שם המבקר הפנימי: שניאור סימינובסקי (רו"ח).

תאריך תחילת כהונה: 27 באוגוסט 2014

למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים, לרבות משרד סימינובסקי שניאור, מטעמו הוא פועל, עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות בהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"). כמו כן, למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים, לרבות משרד סימינובסקי שניאור, מטעמו הוא פועל אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או גוף קשור לה ואין לו כל קשר עסקי עם החברה או גוף קשור לה.

יצוין, כי מבקר הפנים מעניק שירותי ביקורת פנים כנותן שירותים חיצוני גם לחברה הבת המדווחת אשר חברה לבניה בע"מ ועד לחודש מרץ 2020 סיפק שירותי ביקורת פנים גם לחברה הבת המדווחת אשטרום נכסים בע"מ, החל מחודש אפריל 2020 מונה מבקר פנימי עצמאי לחברת הבת המדווחת אשטרום נכסים.

נותן שירותים חיצוני: המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנימית כמינוי אישי במיקור חוץ מטעם משרד סימינובסקי שניאור. המבקר מועסק כמבקר פנימי בחברה מדווחת נוספת מקבוצת אשטרום. לפרטים אודות מבקר הפנים, ראו תקנה 26א' בפרק ד' להלן.

דרך המינוי: דירקטוריון החברה אישר את מינוי מבקר הפנים ביום 27 באוגוסט 2014, לאחר אישור ועדת הביקורת מאותו היום. הנימוקים לאישור המינוי כאמור היו, בעיקר, הניסיון שהמבקר הפנימי צבר ניסיון בתחום הביקורת הפנימית שיסייעו לו בביצוע התפקידים המוטלים עליו בהתאם לדין, בהתחשב, בין היתר, בסוג התאגיד גודלו, היקף פעילותו ומורכבות פעילותו.

הממונה הארגוני על המבקר: כממונה ארגוני על המבקר נקבע יו"ר דירקטוריון החברה, אשר מקבל את תוכנית הביקורת ומביא אותה לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

תוכנית הביקורת: תכנית העבודה השנתית של החברה מבוססת על הערכת מהותיות הנושאים המבוקרים כך שהנושאים המהותיים יבדקו בביקורת הפנימית אחת לתקופה.

תכנית העבודה לביקורת הפנימית לשנת 2020 גובשה בשיתוף עם הנהלת החברה. והתבססה על סקר הסיכונים שנערך בשנת 2019.

מבקר הפנים, בהתאם לשיקול דעתו, יהיה רשאי לסטות מתוכנית הביקורת השנתית, בתיאום עם יו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר ועדת ביקורת ובהתאם לצרכי החברה.

אחזקות מהותיות בתאגידים: מבקר הפנים מבצע ביקורת, בין היתר, בחברת אשדר חברה לבניה בע"מ (חברה מדווחת).

סך כל היקף שעות הביקורת בחברה ובחברות הבנות המדווחות הסתכם בשנת 2020 לכ-1,829 שעות. כדלקמן:

לשנת 2020		
בחברות בנות מדווחות	בחברה	
אשדר 425 נכסים 225 (*)	1,179	מספר שעות ביקורת לגבי פעילות בישראל

כיהן כמבקר הפנים באשטרום נכסים עד ליום 3 במרץ 2020.

היקף העסקה: תכנית הביקורת לשנת 2021, ללא החברות הבנות הציבוריות, מוערכת בכ-1,400 עד 1,500 שעות. דירקטוריון החברה סבור כי היקף העסקה זה תואם את היקף פעילותה של החברה. ועדת הביקורת בשיתוף עם הנהלת החברה והמבקר הפנימי בוחנים מידי שנה את ההיקף הנאות של עבודת הביקורת הפנימית בחברה.

תקנים מקצועיים: מבקר הפנים על פי הודעתו, עורך את ביקורת הפנים בכתב בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים, כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית. הונחה דעתו של דירקטוריון החברה כי מבקר הפנים עמד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים ובהנחיות, בשים לב למקצועיותו, תקופת העסקתו ולהיכרותו עם החברה.

מועדי הגשת דוחות הביקורת: בתקופת הדו"ח קיימה ועדת הביקורת 5 ישיבות בנושא הביקורת הפנימית. יצוין כי דין וחשבון המבקר הוגש בכתב. הישיבות התקיימו בימים 15 במרץ 2020, 25 במאי 2020, 27 באוגוסט 2020, 22 בדצמבר 2020 ו-16 בפברואר 2021.

הערכת ועדת הביקורת של הדירקטוריון את פעילות המבקר: למיטב ידיעת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של מבקר הפנים הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות ביקורת הפנים 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 ומבקר הפנים.

גישה למידע שניתנה למבקר הפנים: למבקר הפנים הומצאו מסמכים, נמסר מידע וכן ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים.

תגמול: בתמורה לעבודתו בתקופת הדוח שילמה החברה למבקר הפנים תגמול בסך של כ- 354 אלפי ש"ח לא כולל מע"מ לפי השעות שהושקעו על ידו. דירקטוריון החברה סבור, כי אין לתגמול הניתן למבקר הפנים כל השפעה על שיקול דעתו המקצועי.

11. גילוי בדבר שכר רואה החשבון המבקר

רואה החשבון המבקר הינו קוסט פורד גבאי את קסירר, רואי חשבון.

בשנים 2019 ו- 2020 הסתכם שכר רואה החשבון המבקר (באלפי ש"ח) בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ויעוץ מס כדלקמן:

בגין שנת 2019				בגין שנת 2020				
שירותי מס וייעוץ אחר		שרותי ביקורת		שירותי מס וייעוץ אחר		שירותי ביקורת		
אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות	
740	1,425	3,864	17,592	261	587	3,754	18,256	בגין החברה וחברות מאוחדות
--	--	2,073	5,257	-	-	1,994	5,484	רו"ח אחרים
740	1,425	5,937	22,849	261	587	5,748	23,740	סה"כ

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.

12. נוהל עסקאות זניחות

במסגרת החלטת דירקטוריון החברה מיום 18 במאי, 2014, שעניינה, בין היתר, סוגיית סיווג עסקאות, התקשרויות ופעולות מסוימות של החברה (להלן ביחד: "**עסקאות**") כעסקאות זניחות. דירקטוריון החברה קבע לעניין תקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל - 1970, וכן ביחס לכל הוראת דין נוספת הנוגעת לעסקאות זניחות שבהם לבעלי השליטה בחברה ו/או לנושאי המשרה בחברה עניין אישי (במישרין או בעקיפין), לרבות תקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע - 2010 כי יראו בעסקאות המפורטות להלן ו/או שעונות לקריטריונים המפורטים להלן ובכפוף לאמות המידה המפורטות להלן עסקאות זניחות כמשמעותן בתקנות האמורות לעיל ו/או בהוראות הדין האמורות לעיל.

א. עסקאות בין החברה, לרבות תאגידים בשליטתה (להלן ביחד: "**החברה**"), לבין בעלי השליטה בה, במישרין ו/או בעקיפין, ו/או בין החברה לבין נושאי משרה בחברה (בעלי השליטה בחברה האמורים לעיל ונושאי המשרה בה יקראו להלן ביחד ולחוד: "**בעלי העניין האישי**") ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי, הנוגעות לקבלת התחייבויות כספיות ו/או לרכישת מוצרים ו/או קבלה ו/או מתן שירותים מהחברה ו/או קבלת שירותים משותפת מנותני שירותים חיצוניים ו/או מבעלי העניין האישי עצמם ו/או מצדדים קשורים להם.

ב. עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי, הנוגעות להשכרת שטחים לשימוש החברה ו/או להשכרת משנה של השטחים המשמשים את החברה ו/או להשכרת שטחים על ידי החברה לבעלי העניין האישי.

ג. עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי, הנוגעות להעסקה משותפת של עובדים ו/או לרכישה ו/או מכירה ו/או השכרה של נכסים, לרבות נכסי נדל"ן ונכסי נדל"ן, לרבות קבלת דמי ניהול ו/או שירותי ניהול או קבלת שירותים הנדרשים לצורך הקמת פרויקט.

ד. בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקה שאינה חריגה (קרי, היא נעשית במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואין לה השפעה מהותית על החברה) תיחשב כעסקה זניחה אם אמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה (אחת או יותר, כאמור להלן) הינה בשיעור של אחוז אחד (1%) ומטה, בהתאם לסיווג המפורט להלן, ובלבד שהיקפה הכספי של העסקה לא יעלה על 8 מליון ש"ח. בכל עסקה כאמור, אשר נבחן סיווגה כעסקה זניחה, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה:

(1) ברכישת נכס קבוע ("**נכס שאינו שוטף**") - היקף העסקה מול סך כל הנכסים (כלומר, סך המאזן) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.

(2) במכירת נכס קבוע ("**נכס שאינו שוטף**") - הרווח/ההפסד מהעסקה ו/או היקף הנכס מול הרווח השנתי הממוצע לפי 12 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים.

(3) בקבלת התחייבות כספית - היקף העסקה מול סך ההתחייבויות במאזן.

(4) ברכישת/מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים - היקף העסקה מול סך ההכנסות ממכירות ושירותים ב-4 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים.

ה. במקרים בהם, לפי שיקול דעת דירקטוריון החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על ידי דירקטוריון החברה, ובלבד שאמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של אחוז ומטה.

ו. בעסקאות רב שנתיות (לדוגמא, השכרת נכס על פני מספר שנים), תבחן זניחות העסקה על בסיס שנתי (לדוגמא, האם סכום ההשכרה השנתי עולה על הסכום המצוין בסעיף ד' לעיל).

ז. בעסקאות ביטוח, תבחן הפרמיה כסכום העסקה, להבדיל מהיקף הכיסוי הביטוחי שניתן.

ח. למען הסר ספק יובהר כי עסקאות שונות הכרוכות זו בזו והתלויות זו בזו תחשבנה כעסקה אחת לצורך בחינת זניחותן.

ט. עוד יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מכל החלטה אחרת של דירקטוריון החברה בנושא עסקאות זניחות שקיבל דירקטוריון החברה בעבר, ככל שקיבל החלטות כאמור.

נוהל עסקאות זניחות זה, אינו כולל עסקאות, התקשרויות ופעולות מסוימות של החברות הציבוריות שבשליטת החברה בהן החלטות על סיווג עסקאות, התקשרויות ופעולות מסוימות כעסקאות זניחות מתקבלות על פי כל דין.

13. תרומה לקהילה

לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא תרומות. החברה תרמה בשנת 2020 כ-801 אלפי ש"ח לגופים שונים. לא קיימות התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה.

גיל גירון,
מנכ"ל ודירקטור

אברהם נוסבאום,
יו"ר הדירקטוריון

היום: 21 במרץ, 2021

נספח א'

דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2020:

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	
רכוש שוטף							
1,537,442	0	93,023	113,536	103,599	0	1,227,284	מזומנים ושווי מזומנים
629,552	0	884	812	0	0	627,856	השקעות לזמן קצר
1,286,886	0	51,488	26,614	32	142,370	1,066,382	לקוחות והכנסות לקבל
94,673	34,511	13,313	3,054	1,316	3,954	38,525	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,888,090	1,888,090	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
59,854	59,854	0	0	0	0	0	מלאי
67,460	67,460	0	0	0	0	0	נכסים המוחזקים למכירה
השקעות וחובות לזמן ארוך							
1,123,425	1,123,425	0	0	0	0	0	קרקעות
1,096,506	1,096,506	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
272,752	0	0	0	0	272,752	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
3,755,275	3,755,275	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
1,505,177	958,474	0	243,203	0	187,476	116,024	חברות כלולות ואחרות
205,173	0	4,173	7,889	50,140	22,461	120,510	חובות והשקעות אחרים
763,088	763,088	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
32,249	32,249	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
72,871	72,871	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
14,390,473	9,851,803	162,881	395,108	155,087	629,013	3,196,581	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות							

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	
(787,315)	0	0	0	0	0	(787,315)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(149,913)	0	0	0	0	0	(149,913)	אשראי מאחרים *
(921,262)	0	(7,277)	(4,327)	(17,682)	0	(891,976)	קבלני משנה וספקים
(377,361)	(377,361)	0	0	0	0	0	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(511,598)	(53,270)	0	0	(96,916)	0	(361,412)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(338,870)	(11,843)	(15,131)	(28,937)	(8,591)	(88,788)	(185,580)	זכאים ויתרות זכות
התחייבויות ז"א							
(2,735,556)	0	(177,093)	(558,999)	(5,694)	(1,160,399)	(833,371)	הלוואות מבנקים ואחרים *
(4,728,640)	0	0	0	0	(1,646,022)	(3,082,618)	אגרות חוב *
(95,330)	0	0	0	0	(86,777)	(8,553)	התחייבויות בגין חכירה
(20,645)	0	0	0	0	0	(20,645)	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
(332,709)	(332,709)	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
(10,999,199)	(775,183)	(199,501)	(592,263)	(128,883)	(2,981,986)	(6,321,383)	סה"כ התחייבויות
3,391,274	9,076,620	(36,620)	(197,155)	26,204	(2,352,973)	(3,124,802)	נכסים פחות התחייבויות

(*) החלויות השוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך חוברו להתחייבויות לזמן ארוך.

(**) חלויות שוטפות של חייבים בגין הסדרי זיכיון חוברו לחייבים בגין הסדרי זיכיון.

דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2019:

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	
							רכוש שוטף
1,025,223	0	32,989	215,792	98,551	0	677,891	מזומנים ושווי מזומנים
803,318	0	1,178	15,548	0	0	786,592	השקעות לזמן קצר
1,173,123	0	57,287	7,210	126	28,153	1,080,347	לקוחות והכנסות לקבל
127,232	64,055	14,761	5,611	5,391	15,639	21,775	חייבים אחרים ויתרות חובה **
1,671,557	1,671,557	0	0	0	0	0	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
65,724	65,724	0	0	0	0	0	מלאי
23,007	23,007	0	0	0	0	0	נכסים המוחזקים למכירה
השקעות וחובות לזמן ארוך							
1,422,807	1,422,807	0	0	0	0	0	קרקעות
779,023	779,023	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה בהקמה
286,664	0	0	0	0	286,664	0	חייבים בגין הסדרי זיכיון **
3,509,032	3,509,032	0	0	0	0	0	נדל"ן להשקעה
1,355,178	967,378	0	45,886	0	78,717	263,197	חברות כלולות ואחרות
426,349	0	4,818	6,460	48,648	26,192	340,231	חובות והשקעות אחרים
801,896	801,896	0	0	0	0	0	רכוש קבוע
33,185	33,185	0	0	0	0	0	נכסים בלתי מוחשיים
71,000	71,000	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
13,574,318	9,408,664	111,033	296,507	152,716	435,365	3,170,033	סה"כ נכסים

סה"כ	לא כספי	הצמדה אחרת	צמוד ליורו	צמוד לדולר	צמוד למדד	לא צמוד	
התחייבויות שוטפות							
(412,890)	0	0	0	0	0	(412,890)	אשראי מתאגידים בנקאיים *
(281,650)	0	0	0	0	0	(281,650)	אשראי מאחרים *
(854,229)	0	(5,879)	(29,126)	(30,513)	(1,354)	(787,357)	קבלני משנה וספקים
(434,632)	(434,632)	0	0	0	0	0	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
(463,397)	(53,270)	0	0	(128,794)	(3,389)	(277,944)	מקדמות מזמיני עבודות ורוכשי דירות
(348,214)	(19,727)	(11,702)	(19,917)	(11,386)	(111,247)	(174,235)	זכאים ויתרות זכות
התחייבויות ז"א							
(2,418,768)	0	(184,037)	(508,665)	(8,107)	(277,173)	(1,440,786)	הלוואות מבנקים ואחרים *
(4,710,947)	0	0	0	0	(1,635,786)	(3,075,161)	אגרות חוב *
(75,692)	0	0	0	0	(64,713)	(10,979)	התחייבות בגין חכירה
(616)	0	0	(616)	0	0	0	מכשירים פיננסים נגזרים
(19,490)	0	0	0	0	0	(19,490)	התחייבות בשל הטבות לעובדים
(251,414)	(251,414)	0	0	0	0	0	מיסים נדחים
(10,271,939)	(759,043)	(201,618)	(558,324)	(178,800)	(2,093,662)	(6,480,492)	סה"כ התחייבויות
3,302,379	8,649,621	(90,585)	(261,817)	(26,084)	(1,658,297)	(3,310,459)	נכסים פחות התחייבויות

(*) החלויות השוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך חוברו להתחייבויות לזמן ארוך.

(**) חלויות שוטפות של חייבים בגין הסדרי זיכיון חוברו לחייבים בגין הסדרי זיכיון.



פרק ג'



דוחות כספיים

21 במרס, 2021

לכבוד
הדירקטוריון של
קבוצת אשטרום בע"מ

א.ג.נ.,

**הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף בקשר לתשקיף מדף של קבוצת
אשטרום בע"מ (להלן - החברה) מחודש פברואר 2021**

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

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 21 במרס 2021 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים
31 בדצמבר 2020 ו- 2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 21 במרס 2021 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי
תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2020 ו-
2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.
- (3) דוח רואה החשבון המבקר מיום 21 במרס 2021 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2020

קבוצת אשטרום בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2020

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואה החשבון המבקר
4	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
8	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
9-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-119	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של קבוצת אשטרום בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של קבוצת אשטרום בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. 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-17% וכ-17% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-9%, כ-9% וכ-9% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018, בהתאמה. כמו כן לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-195 מליון ש"ח וכ-194 מליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-14 מליון ש"ח, כ-93 מליון ש"ח וכ-58 מליון ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 והדוח שלנו מיום 21 במרס 2021, כולל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קבוצת אשטרום בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של קבוצת אשטרום בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד- החברה) ליום 31 בדצמבר, 2020. 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 העלויות וההכרה בהכנסה בפרויקטים בביצוע; (3) בקורות על תהליך ההכנסות ממכירת דירות, ההכנסות ממכירת שטחי משרדים, ההכנסות ממכירת מוצרי תעשייה וההכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה; (4) בקורות על קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה; (5) בקורות על תהליך הרכש של חומרי גלם וקבלני משנה (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, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר, 2020.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-31 בדצמבר 2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 והדוח שלנו, מיום 21 במרס, 2021 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על אותם דוחות כספיים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
1,025,223	1,537,442	3	מזומנים ושווי מזומנים
803,318	629,552	4	השקעות לזמן קצר
1,173,123	1,286,886	5	לקוחות והכנסות לקבל
139,167	107,240	6	חייבים ויתרות חובה
1,671,557	1,888,090	7	מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה
65,724	59,854	8	מלאי
4,878,112	5,509,064		
23,007	67,460	12	נכסים מוחזקים למכירה
4,901,119	5,576,524		
נכסים לא שוטפים			
1,422,807	1,123,425	9	קרקעות לבנייה
779,023	1,096,506	10	נדל"ן להשקעה בהקמה
274,729	260,185	11	חייבים בגין הסדרי זיכיון
3,509,032	3,755,275	13	נדל"ן להשקעה
1,355,178	1,505,177	14	חברות כלולות
426,349	205,173	15	חובות והשקעות אחרות
801,896	763,088	16	רכוש קבוע, נטו
33,185	32,249	17	נכסים בלתי מוחשיים
71,000	72,871	26	מסים נדחים
8,673,199	8,813,949		
13,574,318	14,390,473		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
412,890	787,315	18	אשראי מתאגידים בנקאיים
281,650	149,913	18	הלוואות מאחרים
842,843	894,059	19	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
877,555	947,515	20	קבלני משנה וספקים
434,632	377,361	23	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
463,397	511,598	21	מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין
348,214	338,870	22	זכאים ויתרות זכות
3,661,181	4,006,631		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
1,405,026	1,430,021	23	הלוואות מתאגידים בנקאיים
838,579	1,077,948	23	הלוואות מאחרים
4,043,267	4,062,168	23	אגרות חוב
52,366	69,077	23	התחייבויות בגין חכירה
616	-		מכשירים פיננסיים נגזרים
19,490	20,645	25	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
251,414	332,709	26	מסים נדחים
6,610,758	6,992,568		
		28	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
56,970	57,150		הון מניות
553,581	1,337,298		פרמיה על מניות
1,821,018	2,030,307		יתרת רווח
(140,524)	(182,036)		קרנות
2,291,045	3,242,719		
1,011,334	148,555		<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
3,302,379	3,391,274		<u>סה"כ הון</u>
13,574,318	14,390,473		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

21 במרס, 2021			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אברהם נוסבאום יו"ר הדירקטוריון	גיל גירון מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	ישעיהו אברמוביץ האחראי הבכיר בתחום הכספים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)			באור
3,953,669	4,859,575	4,633,062	29 הכנסות
3,226,639	3,932,554	3,738,763	29 עלות ההכנסות
727,030	927,021	894,299	רווח גולמי
33,308	-	-	רווח ממכירת השקעה בחברה נדל"ן
173,325	207,529	105,966	10,13 עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
933,663	1,134,550	1,000,265	
44,998	46,746	38,428	'א30 הוצאות מכירה ושיווק
257,294	263,725	278,905	'ב30 הוצאות הנהלה וכלליות
132,856	179,183	21,141	'ב14 חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
19,530	25,011	23,444	'ג30 הוצאות אחרות, נטו
744,697	978,251	680,629	רווח תפעולי
(242,435)	(254,927)	(260,065)	'ד30 הוצאות מימון
32,361	91,213	42,684	'ד30 הכנסות מימון
534,623	814,537	463,248	רווח לפני מסים על הכנסה
65,807	147,357	117,847	'ד26 מסים על הכנסה
468,816	667,180	345,401	רווח נקי
			רווח נקי מיוחס ל:
312,457	501,636	328,560	בעלי מניות החברה
156,359	165,544	16,841	זכויות שאינן מקנות שליטה
468,816	667,180	345,401	
			רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
3.78	6.07	3.77	32 רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
468,816	667,180	345,401	רווח נקי
			רווח (הפסד) כולל אחר:
			סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
5,320	1,374	10	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
57,055	(104,752)	(30,741)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
5,971	(31,712)	1,121	חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו של חברות כלולות בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
68,346	(135,090)	(29,610)	
			סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
37,994	66,439	8,568	הערכה מחדש בגין שערון רכוש קבוע (מבנים וקרקעות)
-	(3,434)	(938)	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
37,994	63,005	7,630	
106,340	(72,085)	(21,980)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
575,156	595,095	323,421	סה"כ רווח כולל
			סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
407,466	465,253	300,249	בעלי מניות החברה
167,690	129,842	23,172	זכויות שאינן מקנות שליטה
575,156	595,095	323,421	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים אלפי ש"ח	קרן מהערכה מחדש	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
56,970	553,581	25,013	1,821,018	2,312	240,116	(336,908)	(10)	(71,047)	2,291,045	1,011,334	3,302,379
ישראל ליום 1 בינואר, 2020											
-	-	-	328,560	-	-	-	-	-	-	16,841	345,401
-	-	-	(938)	-	8,568	(35,951)	10	-	(28,311)	6,331	(21,980)
-	-	-	327,622	-	8,568	(35,951)	10	-	300,249	23,172	323,421
178	782,934	-	-	-	-	-	-	-	791,696	(793,244)	(1,548)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,185	(87,380)	(70,195)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,590	552	3,142
2	783	-	-	(783)	-	-	-	-	2	-	2
-	-	-	41,715	-	(41,715)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(160,048)	-	-	-	-	-	(160,048)	-	(160,048)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,069)	(25,069)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000	10,000
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,190	9,190
ישראל ליום 31 בדצמבר, 2020											
57,150	1,337,298	25,013	2,030,307	4,119	206,969	(372,859)	-	(45,278)	3,242,719	148,555	3,391,274
(1) ראה באור 14ד'											
(2) ראה באור 28ד'											

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי מניות	קרן בגין תשלום מבוטס מניות	קרן מהערכה מחדש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות גידור	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	סה"כ הון	סה"כ הון
אלפי ש"ח											
56,970	553,581	25,013	1,426,816	1,239	173,677	(236,146)	(1,384)	(69,627)	1,930,139	962,781	2,892,920
-	-	-	501,636	-	-	-	-	-	501,636	165,544	667,180
-	-	-	(3,434)	-	66,439	(100,762)	1,374	-	(36,383)	(35,702)	(72,085)
-	-	-	498,202	-	66,439	(100,762)	1,374	-	465,253	129,842	595,095
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,482	14,482
-	-	-	-	-	-	-	-	(1,420)	(1,420)	(211)	(1,631)
-	-	-	-	1,073	-	-	-	-	1,073	1,042	2,115
-	-	-	(104,000)	-	-	-	-	-	(104,000)	-	(104,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(99,285)	(99,285)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,683	2,683
56,970	553,581	25,013	1,821,018	2,312	240,116	(336,908)	(10)	(71,047)	2,291,045	1,011,334	3,302,379

יתרה ליום 1 בינואר, 2019

רווח נקי
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחרסה"כ רווח (הפסד) כולל
זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בשותפות
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
עלות תשלום מבוטס מניות
דיבידנד לבעלי המניות
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
מיון זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים אלפי ש"ח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן מהערכה מחדש	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעלי שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
56,970	553,581	25,013	1,138,010	396	135,683	(287,841)	(6,704)	(45,653)	1,569,455	1,013,170	2,582,625
יתרה ליום 1 בינואר, 2018											
-	-	-	54,349	-	-	-	-	-	-	14,812	69,161
השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS 15 ליום 1 בינואר 2018											
56,970	553,581	25,013	1,192,359	396	135,683	(287,841)	(6,704)	(45,653)	1,623,804	1,027,982	2,651,786
יתרה ליום 1 בינואר 2018 (לאחר אימוץ לראשונה של IFRS 15)											
-	-	-	312,457	-	-	-	-	-	-	156,359	468,816
-	-	-	-	-	37,994	51,695	5,320	-	95,009	11,331	106,340
רווח נקי סה"כ רווח כולל אחר											
-	-	-	312,457	-	37,994	51,695	5,320	-	407,466	167,690	575,156
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,974)	(136,791)	(160,765)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	843	863	1,706
-	-	-	(78,000)	-	-	-	-	-	(78,000)	-	(78,000)
סה"כ רווח כולל עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(98,759)	(98,759)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,796	1,796
עלות תשלום מבוסס מניות דיבידנד לבעלי המניות דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה מיון זכויות שאינן מקנות שליטה											
56,970	553,581	25,013	1,426,816	1,239	173,677	(236,146)	(1,384)	(69,627)	1,930,139	962,781	2,892,920
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018											

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
468,816	667,180	345,401	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
			רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
(132,856)	(179,183)	(21,141)	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
(173,325)	(207,529)	(105,966)	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
184,434	199,020	215,497	עלויות ריבית, נטו
15,223	(46,345)	25,256	הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים (*)
59,071	75,730	70,454	פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(5,448)	(3,951)	(6,360)	רווח ממכשירים פיננסיים נגזרים
47,572	63,991	73,725	מסים נדחים, נטו
(33,308)	-	-	רווח ממכירת השקעה בחברת נדל"ן
-	-	(19,228)	רווח ממכירת מפעל
(5,591)	7,589	38,084	ירידת ערך (הקטנת הפרשה לירידת ערך) קרקעות לבנייה
5,061	11,362	(8,215)	שערוך הלוואות לזמן ארוך
16,629	3,684	(9,737)	שערוך אגרות חוב
15	573	(35)	הפסד (רווח) ממימוש ומעליית ערך השקעות
1,518	1,175	125	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
1,706	2,115	3,142	עלות תשלום מבוסס מניות
(3,732)	(428)	(4,360)	רווח ממימוש רכוש קבוע
(2,513)	589	(9,357)	שערוך חובות לקוחות לזמן ארוך
(32,514)	(68,934)	1,694	הפסד (רווח) מחייבים בגין הסדרי זכיון
(58,058)	(140,542)	243,578	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(237,856)	(90,924)	127,879	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
68,080	297,570	308,905	ירידה במלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה בניכוי מקדמות
145,540	64,219	48,127	מזממיני עבודות ומרוכשי דירות ובמלאי
			עלייה בקבלני משנה וספקים ובזכאים ויתרות זכות
(24,236)	270,865	484,911	
			מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:
14,853	129,477	32,568	דיבידנד שהתקבל
(19,484)	(29,352)	(18,994)	מסים ששולמו, נטו
(4,631)	100,125	13,574	
381,891	897,628	1,087,464	מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות לבניה
(764,475)	(50,251)	(223,110)	רכישת קרקעות לבנייה, נטו
(382,584)	847,377	864,354	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			(*) סווג מחדש
			הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(366,563)	(359,888)	(188,324)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(61,517)	(113,974)	(238,953)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
110,574	(227,745)	148,119	מימושים (השקעות) בהשקעות לזמן קצר, נטו (*)
(123,898)	(87,736)	(78,807)	רכישת רכוש קבוע
10,951	7,792	5,894	ריבית שהתקבלה
(176,853)	26,431	(149,275)	גביית (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות, נטו
4,993	5,389	12,218	גביית חייבים בגין הסדרי זכיון
124,809	-	-	תמורה מממוש השקעה בחברה כלולה
80,000	44,118	-	תמורה מממוש השקעה בחברה מאוחדת (א)
(79,372)	(83,094)	-	השקעה בחייבים בגין הסדרי זכיון
19,049	41,978	15,239	מענקים שהתקבלו בגין הסדרי זכיון
(14,069)	(538)	-	השקעה בחברות כלולות והשקעות אחרות
6,153	191,667	6,537	תמורה מממוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
-	-	107,142	תמורה ממכירת פעילות, נטו ממס
(62,611)	(32,983)	(28,329)	מתן הלוואות והפקדת פקדונות לזמן ארוך
35,004	2,249	3,563	גביית הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
(493,350)	(586,334)	(384,976)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
1,089,975	851,253	719,551	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(512,906)	(598,102)	(692,121)	פרעון אגרות חוב
968,415	490,924	657,976	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(365,166)	(225,116)	(83,843)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
407,952	(235,642)	(18,693)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
-	(22,869)	(28,111)	פרעון התחייבויות בגין חכירה
(231,039)	(245,784)	(259,397)	ריבית ששולמה
-	-	2	תמורה מממוש אופציות
(160,765)	(1,631)	(71,743)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
-	12,169	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בשותפות
(78,000)	(104,000)	(160,048)	דיבידנד לבעלי המניות
(98,759)	(99,285)	(25,069)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,019,707	(178,083)	38,504	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
5,553	(7,665)	(5,663)	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
149,326	75,295	512,219	<u>עלייה במזומנים ושווי מזומנים</u>
800,602	949,928	1,025,223	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
949,928	1,025,223	1,537,442	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

(*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
(92)	-	-
29,500	-	-
84,565	-	-
(25,281)	-	-
33,308	-	-
(42,000)	44,118	-
80,000	44,118	-

(א) תמורה מממוש השקעות בחברות מאוחדות

הון החוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
נדל"ן להשקעה
השקעה בשותפות כלולה
מיסים נידחים
רווח מממוש
חייבים בגין מכירת מניות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. חברות הקבוצה עוסקות ביזום פרויקטים לבניה למגורים, בביצוע עבודות בניה ותשתית למגזר הציבורי והפרטי, יזום, הקמה, השכרה וניהול של נכסי מקרקעין, ביצור חומרי גלם לתעשיית הבניה וכן בפעילות זכיינות של תכנון הקמה ומימון של פרויקטים. פעילות החברה הינה בארץ ובחוץ לארץ. לאחר תאריך המאזן, ביום 28 בינואר, 2021 החליט דירקטוריון החברה על כניסת החברה לתחום פעילות האנרגיה המתחדשת.

ב. החל מיום 28 במאי 2014, החברה הינה חברה ציבורית ומניותיה ואגרות החוב שהנפיקה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ג. השלכות משבר הקורונה

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 החלה התפשטות נגיף הקורונה בעולם, ובכלל זאת בישראל. התפשטות הנגיף ברחבי העולם, אשר הלכה והתרחבה, משרה אי וודאות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל. כמו כן, הצעדים השונים בהם נוקטים בארץ ובעולם בניסיון לבלימת התפשטותו של הנגיף, כגון הגבלות על תנועת תושבים, סגירת עסקים, קניונים ומקומות בילוי, הגבלות על התכנסויות ואירועים, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות, צמצום מספר העובדים הרשאים להגיע למקום העבודה, השבתת מערכת החינוך וכיוצ"ב, השפיעו ומשפיעים לרעה על הכלכלה העולמית, על המשק בישראל, על המדינות בהן פועלת החברה וכן על שווקי ההון השונים (ובכלל זאת עלייה בתנודתיות השווקים וברמת הסיכון) ומביאים לירידה בהיקפי הפעילות העולמית להוביל את המשק המקומי והגלובאלי למיתון.

במהלך הרבעון השני לשנת 2020 ועם הירידה בקצב התפשטות הנגיף החלו בארץ ובעולם צעדי פתיחה הדרגתיים של המשקים. לקראת סוף הרבעון השני ובמהלך הרבעון השלישי הואץ שוב קצב התפשטות הנגיף בארץ, וכתוצאה מכך החלה הממשלה ליישם שוב צעדי התגוננות שונים. במחצית חודש ספטמבר, לפני חגי תשרי, החליטה הממשלה לסגור מחדש חלק גדול מהפעילויות. כפועל יוצא, הפעילות הכלכלית שבה לרדת, עובדים הוצאו לחל"ת ושיעור האבטלה הרחב עלה כאשר הממשלה החזירה הגבלות במהלך חודש דצמבר 2020 עם התחלת מבצע החיסונים. למועד הדוח, והחל מחודש פברואר 2021, מדינת ישראל (בדומה למדינות רבות בעולם) החלה בחזרה הדרגתית לשגרה, לאחר ששנת 2020 לוותה בשלושה סגרים כלליים ומקיפים אשר כרוכים במגבלות המתוארות לעיל, ואולם חלק מהמגבלות המתוארות לעיל עדיין נותרו בעינם ומכאן כי אי הוודאות השורר בעולם בקשר עם השלכותיו של הנגיף על המשק נותר גם הוא בעינו.

בהתחשב באי הוודאות הקיימת בעת הזו ביחס לתקופה שתידרש לבלימת התפשטות המגיפה ובעדכוני התכופים והמשתנים של מדיניות והחלטות הממשלה וגופים רגולטוריים בארץ ובעולם, אין בידי החברה אפשרות להעריך את היקף ההשפעה של המשכות המשבר על פעילות החברה בעתיד וזו תושפע בהתאם למידת והיקף התמשכותם של גורמי הסיכון הרלוונטיים ובהם מצב המשק בישראל. משבר בריאות עולמי והאטה כלכלית במדינות בהן פועלת החברה, עיכובים באספקה של חומרי גלם נדרשים, גידול בעלויות הקמת פרויקטים, מחסור בעובדים באתרי הבניה ועיכובים במסירה של פרויקטים, ירידה בכושר תשלום של שוכרים וביכולתם של רוכשים לעמוד בהתחייבויותיהם, ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ובביקוש לדירות וירידה במחירי השכירות. החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות המשבר, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה, ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך.

כפי שמצוין להלן, ענף הבניה הוגדר כענף חיוני במשק ולכן לחברה הייתה אפשרות לעבוד בתקופת הסגרים באתרים ובמפעלים תוך כדי התאמות נדרשות בהתאם להנחיות הממשלה. כמו כן, לא הייתה פגיעה מהותית בפעילות החברה במהלך שנת 2020 ונכון למועד הדוח. ליום 31 בדצמבר 2020, בידי החברה יתרת מזומנים, השקעות לזמן קצר ופקדונות בסך של 2.24 מיליארד ש"ח ומסגרות אשראי לא מנוצלות (סולו) בסך של כ- 430 מליון ש"ח. כמו כן, נכון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ- 864 מליון ש"ח.

באור 1: - כללי (המשך)

להערכת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי שלה, צבר ההזמנות, קצב ההתקדמות בפרויקטים, שיעורי התפוסה הגבוהים ותזרים מזומנים יציב מנכסיה המניבים שמירה על קצב מכירת דירות למגורים ונגישות החברה לשוק ההון המקומי, יאפשרו לה לצמצם את ההיקף הפוטנציאלי של השפעת המשבר על פעילותה במתכונת הקיימת. יצוין כי בחודש אפריל 2020, פרסמה חברת הדירוג דוח שנתי ביחס לדירוג אגרות החוב של החברה אשר אישר את דירוגן תוך התייחסות למשבר הקורונה, וכן, בחודש מאי 2020, הרחיבה החברה סדרה קיימת של אגרות חוב בגובה 370 מליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'). יצוין, כי החברה בחנה תרחישים שונים באשר לתזרים המזומנים החזוי, לרבות במצבי קיצון, ולהערכתה תוכל, בטווח הקצר, להתמודד עם המשבר ועם אירועים בלתי צפויים בעקבות השפעות המשבר (היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק וכו'). להערכת החברה, להתפשטות נגיף הקורונה לא צפויה, השפעה מהותית לרעה על יכולת החברה לגייס אשראי (בנקאי, חוץ בנקאי) או על גיוס בשוק ההון בדרך של הנפקת אגרות חוב. יצוין, כי החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שלה.

חשיפות וסיכונים לחברה

פעילות החברה מאז תחילת התפשטות הנגיף, ממשיכה באופן שוטף, בכפוף למגבלות ולהנחיות הממשלה. עם זאת, למשבר הכלכלי שהביא עמו הנגיף ישנן השפעות על החברה ויתכן כי יהיו גם השפעות בעתיד, שעיקרן כדלקמן:

1. קבלנות בניה ותשתיות בישראל

במסגרת תקנות שעת חירום, ענף הבנייה הוגדר כענף חיוני במשק. במהלך תקופות הסגרים ועד למועד פרסום דוח זה, החברה ממשיכה לעבוד באתרים ובמפעלים. בנוסף, להתפשטות נגיף הקורונה הייתה השפעה מסוימת על כוח האדם של החברה בתחום הפעילות זאת עקב הצורך בבידוד עובדים אשר זוהו ככאלה אשר שהו בקרבת חולים מאומתים (בין של החברה ובין של קבלני משנה). החברה נערכה עם רכש מוגבר עבור כלל שרשרת האספקה בתחום הפעילות לתקופות ממושכות מהרגיל. יודגש, כי במהלך תקופת הדוח, התקבל בחברה צבר עבודות במגזר הפעילות בהיקף של 2,648 מליון ש"ח לעומת 1,904 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. יצוין, כי השפעות נגיף הקורונה והמגבלות בגינו הביאו לעיכוב מסוים בהוצאת היתרים ואישורים מרשויות שונות ביניהן רשויות מקומיות, קבלת טפסי 4 וכיוצ"ב וכתוצאה מכך להשפעה מסוימת על התחלה או סיום של פרויקטים מסוימים של החברה.

2. נדלן מניב להשקעה בחו"ל

בעקבות ההנחיות בסרביה, במהלך חודש מרץ 2020, נסגר מלון החברה בבלגרד. המלון נפתח מחדש בשבוע הראשון של חודש מאי 2020. החל ממועד מפתחת המלון כאמור קיים קיטון בשיעור התפוסה ובהכנסות המסעדה במלון אולם השפעת הירידה בפעילות זו על החברה אינה מהותית. כמו כן, קניון החברה בבלגרד עבד במתכונת חירום (פעילות חיונית בלבד) עם הכנסה משיעור פדיון בלבד. הקניון נפתח מחדש במהלך חודש מאי 2020. לאור הקיטון בהיקף הקניות של הציבור הרחב והפגיעה בהכנסות שחווים השוכרים בקניון, העניקה להם החברה הנחות שמתבטאות בכך שתשלום דמי השכירות יהיה בעיקר כשיעור מההכנסות בלבד.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הייתה ירידה בהכנסות בתחום הפעילות בסכום של כ- 28 מליון ש"ח.

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים הפחתה של ערך נכסיה בתחום הפעילות בהתאם להערכת שווי מעודכנת שקיבלה ממעריכי השווי. ההפחתה הכוללת בשווי הנכסים בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2020, בעקבות משבר הקורונה, הינה בסך של 15 מליון ש"ח.

באור 1: - כללי (המשך)

3. קבלנות בניה ותשתיות בחו"ל

במהלך תקופת הדוח ובעקבות השפעת משבר הקורונה, ניתן לראות האטה בקצב קבלת עבודות חדשות במגזר הפעילות.

4. נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים

תחום הנדל"ן המניב ממסחר מסתמן כנפגע העיקרי ממשבר הקורונה. מיד עם תחילת המשבר, הודיעה אשטרום נכסים לשוכרי החברה במרכזי המסחר ובקניונים, כי בשל השלכות המשבר תקל בנושא גביית שכר הדירה ודמי הניהול בגין החודשים בהם החנויות אינן פעילות. בחודש אפריל 2020 ניתן פטור מלא מתשלום שכר דירה ו- 50% מדמי הניהול, ובחודש מאי 2020 ניתנה הנחה של 30% משכר הדירה. החל מחודש יוני 2020 אשטרום נכסים מעניקה הקלות פרטניות בהתאם למצבו של השוכר. בסגר השלישי, החל מחודש נובמבר 2020 ועד לאחר חודש פברואר 2021 אשטרום נכסים המשיכה במדיניותה כפי שפורטה לעיל, והקלה בנושא תשלום שכ"ד והניהול בחודשים שהחנויות לא היו פעילות דהיינו לא נגבה שכ"ד וניתנה הנחה של 50% בדמי הניהול. בד בבד ביצעה אשטרום נכסים בתקופת הסגר חסכון מהותי בהוצאות התפעוליות השוטפות של נכסים אלו. אשטרום נכסים מדדה את הפגיעה בתחום המסחר והעריכה כל נכס ונכס בנפרד מבחינת ההנחה אשר נתנה לשוכרים ו/או צפויה לתת בהמשך, משך תקופת ההנחה, והפגיעה כתוצאה מכך בתזרים ההכנסות הצפוי. אשטרום נכסים כמדי שנה קיבלה הערכות שמאי לכל נכסיה. בהערכות השווי שנעשו בגין הנכסים המסחריים הורידו השמאים את סכום הפגיעה הצפוי מהסגר השלישי, להערכתם בשנת 2021, משווי נכסים אלו. סכום זה יושב כאשר המשק יחזור לפעילותו הרגילה.

ההפחתה הכוללת בשווי הנכסים (לרבות בחברות הכלולות של אשטרום נכסים) בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה בסך של כ- 10 מליון ש"ח.

בשוק הנדל"ן בשלב זה לא נקשרות עסקאות חדשות רבות, אם בכלל, וקיימת דרישה מצד שוכרים להפחתת שכר הדירה או למצער דחיה במועד תשלומי שכ"ד או פריסתו, כאשר עיקר דרישה זאת באה מצד שוכרי מרכזי המסחר ובפרט שוכרי הקניונים.

נכון לתאריך הדוח לא הפחיתה אשטרום נכסים את נכסיה בתחום התעשייה והמשרדים כתוצאה מהשלכות המשבר.

במהלך התקופה מיום 15 במרס ועד 31 בדצמבר 2020, ניתנו הנחות בדמי השכירות ודמי הניהול לשוכרים שונים בעיקר במרכזי המסחר ובקניונים בסך של כ- 19 מליון ש"ח (חלק החברה) כאשר 3 מליון ש"ח ניתנו בנכסים בבעלות חברות מאוחדות והשאר בנכסים בחברות כלולות.

להערכת החברה, בתקופה הקרובה לא צפוי שינוי משמעותי בשיעור התפוסה בנכסי החברה.

בפרויקטים עיקריים בתחום הייזום, פרויקט LYFE ופרויקט תלפיות (חלקה של אשטרום נכסים, 50%), נמשכת בנייתם על פי לוח הזמנים הרגיל. בפרויקט LYFE נחתמו הסכמי המכירה האחרונים בחודש מרץ 2020. נכון למועד זה קיים קושי מציאת רוכשים חדשים, וזאת לאור חוסר הוודאות במצב בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט. להערכת החברה, למרות הקושי שנגרם עקב משבר הקורונה, החברה תעמוד ביעדי המכירה המתוכננים עד השלמת הפרויקט וקבלת טופס אכלוס. יתר הפרויקטים של אשטרום נכסים נמצאים בשלבים ראשוניים של תכנון, קידום תב"עות וקבלת היתרים. קידום הפרויקטים יימשך בהתאם למצב במשק, חזרה לשגרה ובכפוף להערכת אשטרום נכסים לביקושים. מצב זה מאפשר לאשטרום נכסים לשלוט על קצב התקדמות הוצאת הכספים אשר יוכתב בהתאם לקצב סיום המשבר וחזרה לשגרת חיים יציבה.

באור 1: - כללי (המשך)

יצוין, כי בחודש מאי 2020, חתמה אשטרום נכסים על הסכם מסגרת מימון עם תאגיד בנקאי בהיקף של כ- 390 מיליון ש"ח (ההסכם הובטח בשעבודים שונים). סמוך למועד הדוח, לאשטרום נכסים מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של כ- 240 מיליון ש"ח ובחודש יוני 2020 הנפיקה סדרה חדשה של אג"ח (סדרה 12) בהיקף של 350 מיליון ש"ח. לאור האמור, להערכת החברה, מקורותיה הפיננסיים הנזילים יאפשרו לאשטרום נכסים לעמוד בכל תוכניותיה העסקיות ואף לבחון הזדמנויות השקעה שייתכן וייווצרו כתוצאה מהמשבר.

5. יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר

הפעילות ממשיכה באופן שוטף, בכפוף למגבלות ולהנחיות הממשלה. למשבר הייתה השפעה על מכירת דירות בפרויקטים, עד כדי עצירה, עקב סגירת משרדי מכירות למשך התקופה שהוגדרה בהנחיות הממשלה. החל מאמצע הרבעון השני, בעקבות הקלות בהגבלות התנועה, והאפשרות לקבל את הלקוחות במשרדי המכירות, פעלה אשדר להתקנת אמצעים ולקביעת נהלים המאפשרים קבלת קהל. עם פתיחת משרדי המכירות חל גידול בהגעה של מתעניינים ובחתימת בקשות רכישה וחוזים. בחודש ספטמבר 2020 עם הטלת סגר נוסף הצטמצמה הגעת מתעניינים וחל קיטון במספר החוזים שנחתמו. עם סיום הסגר השני, חל שוב גידול בהגעה של מתעניינים למשרדי המכירה וגידול בחתימה על בקשות לרכישה וחוזים. אשדר נערכה להצעת הדירות למכירה מרחוק. להערכת אשדר, הפגיעה הכלכלית בחלק ממשקי הבית לא תביא לירידה בקצב המכירות בחודשים הקרובים. הפרסומים על האטה משמעותית בשיווק קרקע לבנייה למגורים, ע"י רשות מקרקעי ישראל והקיטון בכמות התחלות הבנייה שהוצאו בשנת 2020, הביאו את הציבור למסקנה שמחירי הדירות עתידים לעלות בעיקר באזורי הביקוש. אשדר מעריכה כי יש לה יכולת פיננסית טובה להתמודדות עם השלכות המשבר, וזאת בין היתר לאור יתרת מזומנים גבוהות ונזילות, לרבות בפקדונות משועבדים ובני"ע סחירים. נכון סמוך למועד הדוח, לאשדר מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של כ- 125 מיליון ש"ח. כמו כן, על אף שענף הבנייה הוגדר כענף חיוני, מקרי הדבקה באתרי הבנייה של החברה מצד עובדים בקבלנות ושליחתם לבידוד, הביאו להאטה מסוימת בקצב הבנייה וכתוצאה מכך בחלק מהאתרים נגרם עיכוב מסוים.

6. תעשיות

במסגרת תקנות שעת חירום, פעילות מגזר התעשיות, הוגדרה כענף נלווה לענף הבנייה כענף חיוני. על כן, פעילות המגזר ממשיכה כשגרה ואין השפעה מהותית על תחום הפעילות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן הם ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדל"ן להשקעה; קרקעות ומבנים, נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות (כולל מכשירים נגזרים) המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד וכן השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לפעילות היזום הכוללת הקמה ומכירת בנינים, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך עד חמש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לפעילות היזום, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים במאזן במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישגות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת מכלול הנסיבות העשויות להצביע על קיומה של שליטה אפקטיבית בוחנת החברה, בין היתר, גם את אחוז החזקה בחלק משמעותי מזכויות ההצבעה (אף אם בפחות ממחצית), פיזור נרחב בקרב הציבור של יתר המניות המקנות זכויות הצבעה והיעדר גורם אחר מלבד הקבוצה המחזיק בחלק משמעותי מן המניות. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, אשר אינם מביאים למצב של איבוד שליטה, מוכרים כשינוי בהון על ידי התאמה של יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ובניכוי/ובתוספת של תמורה ששולמה או התקבלה.

בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

- גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- גורעת את ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים שנזקפו להון העצמי.
- מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.
- מכירה בשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה.
- מסווגת מחדש את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה או השותפות המאוחדת הייתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או הפסד

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

ה. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

(1) עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

(2) פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת.

רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב- IFRS 3, מטופלת בשיטת הרכישה לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי. האמור חל על הרכישה של הזכות הראשונית וזכויות נוספות בפעילות משותפת המהווה עסק.

ו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך ללא שליטה. השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה. מוניטין בגין רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, נמדד לראשונה כהפרש שבין עלות הרכישה לבין חלק הקבוצה בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים, נטו של החברה הכלולה או העסקה המשותפת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

במידה וההפרש הינו שלילי, מכירה הקבוצה ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי במועד התהוותו וזקפת אותו לדוח רווח או הפסד. בתקופות עוקבות, המוניטין נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת בכללותה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת, או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה. החברה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך. החברה מיישמת את הוראות IFRS 5 על ההשקעה או חלק מההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת שמסווגת כמוחזקת למכירה. חלק כלשהו שנותר בהשקעה זו שלא מסווג כמוחזק למכירה, ממשיך להיות מטופל בשיטת השווי המאזני.

במועד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

חלקה של החברה ברווחים של חברות כלולות מוצג בדוח רווח או הפסד של החברה ברווח התפעולי של החברה מאחר שפעילות החברות הכלולות הינו אינטגרלי לפעילות החברה.

2. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה מוחזקת, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של כל חברה בנפרד.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ, לרבות עודפי עלות שנוצרו, מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. מוניטין שנוצר ברכישה של פעילות חוץ והתאמות שווי הוגן ליתרות של נכסים והתחייבויות, במועד רכישת פעילות חוץ, מטופלים כנכסים והתחייבויות של פעילות החוץ ומתורגמים לפי שער הסגירה בתאריך הדיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים כרווח (הפסד) כולל אחר לסעיף נפרד בהון. הלוואות בין-חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין, ולפיכך מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, מטופלות כחלק מההשקעה, לפיכך הפרשי שער מהלוואות אלו (בניכוי השפעת המס) נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בעת מימוש פעילות חוץ, או בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד. בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום שהוכר ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הון מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ח. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ט. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שאינם עונים להגדרת מזומנים ושווה מזומנים כגון פקדונות שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או פקדונות אשר שימושם מוגבל על ידי התאגידים הבנקאיים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

י. מלאי

מלאי נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את ההוצאות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הנוכחיים. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. החברה בוחנת מדי תקופה את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאמה.

עלות המלאי נקבעת כדלקמן:

חומרי גלם ועזר - לפי עלות רכישה על בסיס "נכנס ראשון - יוצא ראשון".

מוצרי תעשייה לבניה - על בסיס עלות ממוצעת הכוללת חומרים, עבודה והוצאות ייצור ישירות ועקיפות על בסיס תפוקה רגילה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מלאי מקרקעין, מלאי בניינים ודירות למכירה

עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן דירות.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסירת מזומן כתלות בגובה המחיר שבו יימכרו הדירות שייבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי ההוגן של הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים. בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות. השינויים בערך הנוכחי של תזרימי המזומנים המהווים, נזקפים לסעיף מלאי בניינים למכירה.

מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד השלמה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

יב. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

הכנסות ממכירת סחורות (מוצרי תעשייה)

הכנסות ממכירת סחורות מוכרות ברווח או הפסד בנקודת זמן, עם העברת השליטה על הסחורות הנמכרות ללקוח. בדרך כלל השליטה מועברת במועד מסירת הסחורה ללקוח.

הכנסות קבלנות בניה ותשתית בישראל ובחו"ל (עבודות ביצוע והקמה)

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את עבודת ההקמה כמחויבות ביצוע. לאור העובדה כי ביצועי החברה יוצרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (cost-based input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, 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 החוזה על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלויות בגין מעליות, מנועים וכדומה.

במצבים בהם החברה לא יכולה למדוד את תוצאות החוזה אך מצפה להשיב את העלויות שהתהוו לקיום החוזה עד למועד הדיווח, החברה מכירה בהכנסות בגובה העלויות שהתהוו בפועל עד למועד הדיווח וזאת עד למועד בו ניתן יהיה למדוד את תוצאות החוזה באופן סביר. כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

הכנסות מיזמות נדל"ן למגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדיוור או המשרדים או שטחי המסחר כמחויבויות ביצוע.

בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (cost-based input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, 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 הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים.

החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד. כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שיעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד. כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

החברה מהווה עלויות אשראי לקרקעות לבניה המהוות נכס כשיר, כגון קרקעות בהם פועלת החברה להשגת היתרי בניה ואין ביכולתה לבצע מכירה של דירות אותן היא מתכננת להקים על הקרקע. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי בעת קבלת היתרי הבנייה לקרקעות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כאמור בסעיף יב' לעיל מלאי המקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שוויו ההוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. החברה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

בעת השיווק לראשונה, מקצה החברה את עלויות הבניה המשותפות, ובפרט עלויות הקרקע, באופן יחסי בין יחידות הדיור על בסיס יחס התמורות הצפויות בגין כל יחידות הדיור.

הכנסות מיזמות נדל"ן למגורים בחו"ל

החברה פועלת בתחום יזום נדל"ן להקמה ומכירה של דירות מגורים וקרקעות בחו"ל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את דירות המגורים או הקרקעות כמחויבויות ביצוע.

בקשר עם פעילות החברה בתחום היזמות נדל"ן למגורים בחו"ל, החברה הגיעה למסקנה כי על בסיס החוקים, הרגולציה והמאפיינים המסחריים במדינות בהן היא פועלת מחוץ לישראל, השליטה בנכס עוברת ללקוח בעת מסירת דירת המגורים או המגרש לאור הערכת החברה ויועציה המשפטיים כי לא קיימת זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עד מועד מסירת דירת המגורים או המגרש ולפיכך מוכרת ההכנסה מהמכירה בחו"ל בנקודת זמן אחת (במועד המסירה). כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

עלויות לקיום חוזה

העלויות שהתהוו לקיום חוזה עם הלקוח, או חוזה צפוי עם הלקוח, מוצגות כנכס כאשר העלויות מייצרות או משפרות את המשאבים של החברה שישמשו לקיום או המשך קיום מחויבויות הביצוע בעתיד וחזוי שהעלויות יושבו. עלויות קיום החוזה כוללות עלויות ישירות מזהות ועלויות עקיפות משותפות אשר ניתן ליחסן במישרין לחוזה על בסיס מפתח העמסה סביר. נכס בגין עלויות לקיום חוזה מופחת על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים המסופקים במסגרת החוזה הספציפי. החברה מכירה בהפסד מירידת ערך של נכס עלויות לקיום חוזה ברווח או הפסד כאשר הערך בספרים של הנכס הינו גבוה מההפרש הנובע בין יתרת התמורה אותה צפויה החברה לקבל בגין הסחורות או השירותים אשר אליהם מתייחס הנכס, לבין העלויות המיוחסות להספקת הסחורות או השירותים אשר טרם הוכרו כהוצאות.

הכנסות מהסדרי זיכיון למתן שירותים

בתקופת התפעול של הנכסים תחת הסדרי זיכיון כאמור, החברה מכירה בהכנסות מתפעול הנכסים על פני תקופת מתן השרות מאחר והלקוחות מקבלים וצורכים בו זמנית את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה ככל שהחברה מבצעת. התשלומים מהלקוחות בגין מתן השרות כאמור מתקבלים באופן שוטף, בקצב מתן השירותים.

קיבוץ חוזים

החברה מטפלת במספר חוזים כחוזה יחיד כאשר כל החוזים נחתמו באותו מועד או במועד סמוך עם אותו לקוח או צדדים קשורים של הלקוח וכאשר אחד מהקריטריונים הבאים מתקיימים:

- מספר חוזים בעלי מהות מסחרית אחת נערכו תחת משא ומתן אחד.
- תמורה מחוזה אחד תלויה בתמורה או ביצוע של חוזה אחר.
- הסחורות או השירותים שהחברה תספק במסגרת החוזים מהווים מחויבות ביצוע אחת עברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תמורה משתנה

החברה קובעת את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

עלויות השגת חוזה

עבור השגת חלק מהחוזים עם לקוחותיה החברה נושאת בעלויות תוספתיות להשגת החוזה (למשל עמלות מוכרנים המותנות בביצוע עסקת מכירה מחייבת). עלויות אשר התהוו על מנת להשיג את החוזה עם הלקוח ושלא היו מתהוות לה אם החוזה לא היה מושג ושהחברה מצפה להשיבן, מוכרות כנכס ומופחתות על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים המסופקים במסגרת החוזה הספציפי. החברה מכירה בהפסד מירידת ערך של נכס עלויות להשגת חוזה ברווח או הפסד כאשר הערך הפנקסני של הנכס הינו גבוה מההפרש הנובע בין יתרת התמורה אותה צפויה החברה לקבל בגין הסחורות או השירותים אשר אליהם מתייחס הנכס, לבין העלויות המיוחסות להספקת הסחורות או השירותים אשר טרם הוכרו כהוצאות.

יתרות חוזיות

החברה מחייבת לקוחות בעת קיום מחויבות ביצוע בהתאם לתנאי החוזים עם הלקוחות. חיובים אלו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות בדוח על המצב הכספי. במקרים בהם הכנסות מוכרות ברווח או הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיוב הלקוחות, הסכומים שהוכרו מוצגים במסגרת סעיף הכנסות לקבל. סכומים אשר התקבלו מלקוחות טרם קיום מחויבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת סעיף מקדמות מלקוחות ומוכרים כהכנסות ברווח או הפסד בעת קיום מחויבות הביצוע.

עסקאות המבוצעות באשראי

בחלק מהעסקאות מעניקה החברה ללקוח תנאי אשראי לתקופה ארוכה משנה. במקרים אלו מכירה החברה בהכנסה לפי הסכום המשקף את המחיר שהיה משלם הלקוח במזומן במועד קבלת הסחורה או השירות והיתרה מוכרת במסגרת הכנסות מימון. במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך בגין שירות עתידי אותו מספקת החברה, צוברת החברה ריבית ומכירה בהוצאת מימון בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי. עם מימוש המקדמות מכירה החברה בריבית שנצברה כחלק מההכנסות משירותים.

החברה בחרה בהקלה האפשרית על פי IFRS15 לפיה היא לא מפרידה את מרכיב האשראי בעסקאות בהן תנאי האשראי הינן לתקופה של שנה או פחות ומכירה בהכנסה בהתאם לסכום התמורה שנקבע בהסכם גם אם הלקוח שילם במועד מאוחר או מוקדם יותר ממועד קבלת הסחורה או השירות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הקצאת מחיר העסקה

עבור חוזים הכוללים יותר ממחויבות ביצוע אחת, מקצה החברה את מחיר העסקה הכולל בחוזה לפי בסיס יחסי של מחיר המכירה הנפרד במועד ההתקשרות בחוזה עבור כל מחויבות ביצוע שזוהתה. מחיר המכירה הנפרד הינו המחיר שבו הייתה מוכרת החברה בנפרד את הסחורה או השירות שהובטחו בחוזה. כאשר לא ניתן לזהות את מחיר המכירה הנפרד לפי נתונים הניתנים להשגה במישרין מעסקאות בנסיבות דומות ללקוחות דומים, מיישמת החברה שיטות מתאימות לאמידת מחיר המכירה הנפרד וכוללות: גישת הערכת שוק מתואמת, גישת עלות חזויה בתוספת מרווח וגישת השארית. לעיתים משתמשת החברה בשילוב של שיטות לצורך הקצאת מחיר העסקה בחוזה.

מענקים ממשלתיים יג.

מענקים ממשלתיים מוכרים כאשר קיים בטחון סביר שהמענקים יתקבלו והחברה תעמוד בכל התנאים לקבלת המענק. בעת קבלת המענק מקזזת החברה את המענק מיתרת הנכס בגין הסדרי זיכיון.

מסים על ההכנסה יד.

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

מסים שוטפים 1.

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות הנדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

מסים נדחים 2.

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

טו. נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמת ודאות גבוהה ביותר (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. נכסים אלה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד, לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושוויים ההוגן בניכוי עלויות למכירה. במקביל, ההתחייבויות המתייחסות לנכסים אלה מוצגות בנפרד במאזן באופן דומה. רווח (הפסד) כולל אחר, ככל וישנם, בגין נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה מוצגים בנפרד בהון.

כאשר החברה משנה את תכנון המכירה כך שההשבה של הנכס לא תתבצע באמצעות עסקת מכירה, היא מפסיקה לסווג את הנכס כמוחזק למכירה ומודדת אותו לפי הנמוך מבין ערכו בספרים אילו לא היה מסווג כמוחזק למכירה או לפי סכום בר ההשבה של הנכס במועד בו התקבלה ההחלטה לסגת מכוונת המכירה.

טז. חכירות

ביום 1 בינואר, 2019 יישמה החברה לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 – חכירות (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע חלקי (ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה).

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2019 בגין חכירות הינה כדלקמן:

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

1. הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. בעסקאות בהן זכאי העובד לרכב מהחברה כחלק מתנאי העסקתו, מטפלת החברה בעסקאות אלה כהטבות עובד בהתאם להוראות IAS 19 ולא כעסקת חכירת משנה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. הקבוצה כמחכיר

חכירה תפעולית

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוחכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

3. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהווים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

4. תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים אשר מבוססים על ביצוע או שימוש ואינם תלויים במדד או בריבית, מוכרים כהוצאה בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר וכהכנסה בעסקאות בהן החברה מהווה מחכיר, במועד היווצרותם.

5. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש.

במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

6. תיקוני חכירה

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר אינו מקטין את היקף החכירה ואינו מטופל כעסקת חכירה נפרדת, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקטון בהיקף החכירה, מכירה החברה ברווח או בהפסד הנובע מהגרעה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2018 בגין חכירות הינה כדלקמן:

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן שנקבעו ב-IAS 17:

הקבוצה כחוכר

1. חכירה מימונית

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

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

2. חכירה תפעולית

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

הקבוצה כמחכיר

חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגים כחכירה תפעולית. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוחכר ומוכרות כהוצאה בשערוך הנדל"ן להשקעה. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. תקבולי חכירה מותנים נזקפים לדוח רווח או הפסד כהכנסה במועד שבו לחברה זכאות לקבלם.

יז. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שהתקבלו בגינם, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפות. קרקעות ומבנים מוצגים בהתאם למודל הערכה מחדש.

נכס בהקמה כולל את עלות החומרים, שכר עבודה ישיר, עלויות אשראי (ככל וישנה עמידה בתנאי IAS 23) וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישורין להבאת הנכס למיקום ולמצב באופן שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

%	
2-6.5	מקרקעין (למעט רכיב הקרקע)
7-20	מכונות וציוד
15	כלי רכב
6-33	ריהוט וציוד משרדי
ראה להלן	שיפורים במושכר

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים השימושיים של השיפור, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

שערוך של קרקעות ומבנים נזקף לקרן הערכה מחדש המוצגת בהון, בניכוי השפעת המס. קרן הערכה מחדש מועברת ישירות לעודפים כאשר הנכס נגרע. נכס שהוערך מחדש מופחת על בסיס הסכום המשווער. הערכות מחדש מבוצעות באופן סדיר על מנת לוודא שהיתרה בדוחות הכספיים אינה שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי השווי ההוגן בתאריך הדיווח.

ירידת ערך של נכס שהוערך מחדש נזקפת ישירות לרווח כולל אחר, עד לסכום שבו קיימת יתרת זכות בקרן ההערכה מחדש בגין אותו נכס. ירידת ערך נוספת, אם קיימת, נזקפת לרווח או הפסד. עלייה בערכו של נכס כתוצאה מהערכה מחדש, מוכרת ברווח או הפסד עד לסכום שבו היא מבטלת ירידה, שהוכרה קודם לכן ברווח או הפסד. כל עלייה נוספת לאחר מכן נזקפת לקרן הערכה מחדש.

יח. 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.

יט. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי ההוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך במידה שקיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

כ. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים בלתי מוחשיים נמדדים על-פי עלותם בניכוי הפחתה מצטברת ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

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

כא. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאלה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי עלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

1. מוניטין בגין חברות מאוחדות

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך. בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין. כאשר הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

2. השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

החברה קובעת, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות ו/או בעסקאות המשותפות. החברה קובעת בכל תאריך דיווח אם קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות ובעסקאות המשותפות. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה.

כב. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

(א) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבות הפיננסית המתייחסת נמדדת אף היא בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(ב) החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

(ג) מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר:

השקעות במכשירים הוניים אינן עומדות בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

בקשר עם מכשירים הוניים מסוימים שאינם מוחזקים למסחר, במועד ההכרה לראשונה, החברה ביצעה בחירה שאינה ניתנת לשינוי, להציג ברווח כולל אחר שינויים עוקבים בשווי ההוגן אשר אילולא כן היו נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים אלה לא ייזקפו לרווח או הפסד בעתיד גם לא בעת גריעת ההשקעה.

הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף לרווח או הפסד כנגד רווח כולל אחר ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון אשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס, או
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט להתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במקרה בו נעשה שינוי אינו מהותי, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרש נזקף לרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

6. 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. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפגיעה.

7. נגזרים משובצים

בהתאם להוראות התקן נגזרים המשובצים בנכסים פיננסיים, לא יופרדו מחוזה מארח. חוזים מעורבים אלה יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם לקריטריונים של המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.

כאשר חוזה מארח אינו מקיים את ההגדרה של נכס פיננסי, נגזר משובץ מופרד מהחוזה המארח ומטופל כנגזר כאשר המאפיינים והסיכונים הכלכליים של הנגזר המשובץ אינם קשורים באופן הדוק למאפיינים ולסיכונים הכלכליים של החוזה המארח, הנגזר המשובץ מקיים את ההגדרה של נגזר וכן המכשיר המעורב אינו נמדד בשווי הוגן כאשר השינויים נזקפים לרווח או הפסד.

הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות.

8. חשבונאות גידור

(א) מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מידית לרווח או הפסד.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הקבוצה לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליו יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

(ב) גידור שווי הוגן

שינוי בשווי ההוגן של הנגזר (הפריט המגדר) והפריט המגודר מוכרים ברווח או הפסד. במקרים של גידור שווי הוגן המתייחס לפריט המגודר המוצג לפי עלות מופחתת, ההתאמות ליתרה בדוחות הכספיים מוכרות ברווח או הפסד על פני התקופה הנותנת עד לפירעון. התאמות למכשירים פיננסיים מגודרים המוצגים תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית מוכרות ברווח או הפסד. כאשר הפריט המגודר נגרע, יתרת ההתאמות של שווי הוגן שטרם הופחתה מוכרת ברווח או הפסד באותו מועד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(ג) גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מידית לרווח או הפסד.

רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, בתקופות שהכנסת ריבית או הוצאת ריבית מוכרות או כאשר מכירה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור מכאן ולהבא רק כאשר יחסי הגידור (או חלקם), מפסיקים לקיים את הקריטריונים המזכים (לאחר הבאה בחשבון של איזון מחדש כלשהו של יחסי הגידור, אם רלוונטי). כולל מקרים בהם המכשיר המגדר פוקע, נמכר, מבוטל או ממומש (או אם הייעוד כמכשיר גידור בוטל). כאשר החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור, הסכום שהצטבר בקרן הגידור יישאר בקרן הגידור עד שתזרים המזומנים יתרחש או יסווג לרווח או הפסד אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזויים עוד להתרחש.

(ד) גידור השקעה נטו בפעילות חוץ

גידור השקעה נטו בפעילות חוץ, לרבות גידור של פריט כספי המטופל כחלק מההשקעה נטו, מטופל באופן דומה לגידור תזרימי מזומנים. רווחים או הפסדים המתייחסים לחלק האפקטיבי של הגידור (הפרשי שער) נזקפים לרווח כולל אחר, בעוד שרווחים או הפסדים המתייחסים לחלק הלא אפקטיבי של הגידור נזקפים לרווח או הפסד. עם מימוש פעילות החוץ מועבר הרווח או ההפסד המצטבר שהוכר ברווח (הפסד) כולל אחר לרווח או הפסד.

כג. הפרשות

הפרשה בהתאם ל- IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

אחריות

הקבוצה מכירה בהפרשה לאחריות כאשר המוצר נמכר ללקוח או כאשר השירות ניתן ללקוח.

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

היטלים

היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות IFRIC 21, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

כד. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

בנוסף, לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה, אשר מועד פרעונן דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלםם ישירות לקבוצה.

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית.

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כה. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים.

כו. עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים ההוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול. ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים ההוניים שיבשילו בסופו של דבר.

הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת, למעט הענקות שההבשלה שלהן תלויה בתנאי שוק אשר מטופלות כהענקות שהבשילו ללא קשר לקיום תנאי השוק, בהנחה שכל שאר תנאי ההבשלה (שירות ו/או ביצוע) התקיימו.

כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול המוענק או שמיטיב עם העובד לפי השווי ההוגן במועד השינוי.

ביטול הענקה המסולקת במכשיר הוני, מטופלת כאילו הבשילה לתאריך הביטול וההוצאה שטרם הוכרה בגין ההענקה מוכרת מיידית. עם זאת, אם ההענקה שבוטלה מוחלפת בהענקה חדשה ומיועדת כהענקה תחליפית לתאריך בו הוענקה, ההענקה המבוטלת וההענקה החדשה תטופלנה שתיהן כשינוי של ההענקה המקורית כמתואר לעיל.

כז. הסדרי זיכיון למתן שירותים

הסדרי זיכיון למתן שירותים הינם הסדרים בהם המדינה מתקשרת בחוזה עם גוף מהסקטור הפרטי (להלן - המפעיל) שבו אותו מפעיל מתחייב לתכנן, לבנות ולממן רכוש או תשתית כלשהם לשירות הציבור, ובתמורה להקמת הרכוש מקבל המפעיל זיכיון מהמדינה להפעיל את הרכוש לתקופה מוגדרת, וכן לספק שירותים נלווים הקשורים לרכוש. בתום תקופת הזיכיון מחזיר המפעיל את הרכוש למדינה או מאריך את תקופת הזיכיון.

הקבוצה כמפעיל התקשרה בהסדר זיכיון למתן שירותים מסוג PFI (Private Finance Initiative) ו-BOT (Build, Operate, Transfer) עם המדינה להקמה, בנייה ותפעול של בתי משפט, מעונות באוניברסיטה ורכבת קלה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בהתאם ל-IFRIC 12 התשתית המוקמת אינה מוכרת כרכוש קבוע בדוחות הכספיים של המפעיל (הקבוצה). לקבוצה הסדרים להקמת בתי משפט המטופלים כנכס פיננסי ומעונות באוניברסיטה המטופלים כמודל משולב הכולל הן נכס פיננסי והן נכס בלתי מוחשי ולחברה כלולה הסדרים להקמת רכבת קלה. תקופת ההסדר נחלקת לשתי תקופות: תקופת הקמה, ותקופת תפעול החלה בעת השלמת הקמת התשתית. זכויות הקבוצה בגין הזיכיון מוכרות כנכס פיננסי "חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירותים", אשר בתחולת IFRS 9 (הלוואות וחייבים), מאחר שלקבוצה קיימת זכות בלתי מותנית לקבל ממעניק הזיכיון תקבולים מובטחים תמורת השימוש בתשתית. הנכס מוכר בתקופת ההקמה לפי השווי ההוגן של השירותים, ומופחת באמצעות התקבולים בתקופת התפעול. לאחר ההכרה הראשונית, מוכרת הכנסת ריבית במשך תקופת ההסדר לפי שיטת הריבית האפקטיבית. הנכס הפיננסי מופחת באמצעות התקבולים המיוחסים למרכיב זה.

זכויות הקבוצה בגין זיכיון מוכרות כנכס בלתי מוחשי, רשיון, 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.

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.

כח. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (ADVANTAGEOUS) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה.

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כט. רווח למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה.

מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

ל. שינוי במדיניות חשבונאית- יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל-IFRS 3 - צירופי עסקים

בחודש אוקטובר 2018, פרסם ה-IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון).

התיקון כולל הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות. בנוסף התיקון מבהיר שעסק יכול להתקיים גם בלי כל התשומות והתהליכים הנדרשים לייצר תפוקות. התיקון כולל מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

התיקון ייושם לראשונה עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מיום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן.

ליישום התיקון לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה, אבל עשויה להיות השפעה על בחינת הגדרת "עסק" בגין רכישות אשר יושלמו לאחר יום 1 בינואר 2020.

2. תיקונים ל-IFRS 9, IFRS 7 ו-IFRS 39

בחודש ספטמבר 2019, פרסם ה-IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים ולתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (להלן - התיקון).

התיקון מספק הקלות זמניות עבור חברות המיישמות חשבונאות גידור המתבססת על ריבית ה-IBORs ומושפעות מאי-הודאות השוררת בגין רפורמת הצפויה בריביות הבנצ'מרק. רפורמה זו בריביות מובילה לאי-הודאות בכל הקשור למועדים ולסכומים הרלוונטיים לתזרימי מזומנים עתידיים הקשורים הן למכשירים מגדרים והן לפריטים מגודרים.

התיקון חל החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2020.

לתיקון לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה ליום 1 בינואר 2020 שכן היא אינה מבצעת בסכומים מהותיים עסקאות גידור המתבססות על ריבית ה-IBORs שיעיתי הרפורמה יכול להשפיע עליהן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

3. עמדת סגל רשות ניירות ערך

עמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 19-3- וויתור על תשלומי חכירה הנובעים מהסדרי חכירה תפעולית במהלך תקופת משבר הקורונה.

בחודש אוגוסט 2020, פורסמה עמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 19-3, אשר עניינה הטיפול החשבונאי בויתורים דמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה. עמדת הסגל מתייחסת לסוגים שונים להקלות שניתנו לחוכרים על-ידי מחכירים וכן לחלופות הטיפול החשבונאי האפשריות.

הקלות שניתנו חברות מוחזקות כוויתור על שכר דירה בתקופה בה נכסי הנדל"ן המניב היו סגורים הוכרו בדוחות הכספיים כגריעה חד פעמית בסעיף הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה בדוח רווח או הפסד המאוחד של החברה וזאת בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים. ראה באור 1 לגבי סכומי ההקלות שנכללו בתקופת הדוח.

לגבי הקלות שניתנו כדחייה במועדי תשלום שכר הדירה, החברות המוחזקות בוחנות את הצורך בביצוע הפרשה לחובות מסופקים לגבי כל שוכר בנפרד.

לא. עיקרי השיקולים האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

1. השיקולים

- סיווג החכירה - הקבוצה במחכירה

לצורך הבחינה האם יש לסווג חכירה כמימונית או תפעולית, בוחנת החברה האם החכירה מעבירה במהותה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות בנכס. בכלל זאת בוחנת החברה, בין היתר, את קיומה של אופציית רכישה במחיר הזדמנותי, את תקופת החכירה ביחס לאורך החיים הכלכלי של הנכס ואת הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים ביחס לשווי ההוגן של הנכס.

- שליטה אפקטיבית

החברה מעריכה אם קיימת לה שליטה בחברה שבה היא מחזיקה פחות ממרבית זכויות הצבעה, בין היתר על פי החלק שהיא מחזיקה בזכויות הצבעה ביחס לחלק שמחזיקים בעלי זכויות הצבעה אחרים ואופן הפיזור של ההחזקות האחרות וכן דפוסי ההצבעה באסיפות בעלי המניות הקודמות.

- קביעת השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות נקבע בעת ההכרה לראשונה באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. המודל מתבסס על נתוני מחיר - המניה ומחיר המימוש ועל הנחות בדבר תנודתיות צפויה, אורך החיים הצפוי ודיבידנד צפוי.

- העיתוי של קיום מחויבויות ביצוע

החברה בוחנת את מועד העברת השליטה בנכס או בשירות לצורך זיהוי עיתוי ההכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות בנקודת זמן או לאורך זמן. בין היתר, בוחנת החברה האם הלקוח משיג שליטה על נכס בנקודת זמן ספציפית או צורך את ההטבות הכלכליות באופן מקביל לביצועי החברה. בנוסף, החברה לוקחת בחשבון לצורך קביעת עיתוי ההכרה בהכנסה גם הוראות חוק ורגולציה רלוונטיות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

שיעור היוון של התחייבות בגין חכירה

ההתחייבויות בגין חכירה היא משתמשת בשיעור הריבית התוספתי של החברה. שיעור הריבית התוספתי שקובעת החברה מהווה את שיעור הריבית שהחברה הייתה צריכה לשלם על הלוואה לתקופה הדומה לתקופת החכירה ועם בטוחה דומה וזאת לשם השגת נכס בערך דומה לנכס זכות השימוש הנובע מהחכירה והכל בסביבה כלכלית דומה. במצבים בהם אין עסקאות מימון עליהן החברה יכולה להתבסס היא קובעת את שיעור הריבית התוספתי בהתאם לסיכון המימוני המיוחס לחברה, תקופת החכירה וכן משתנים כלכליים נוספים הנובעים מתנאים ומגבלות הקיימות בחוזה החכירה.

2. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הוודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, נדרש גם אומדן לעלויות ההקמה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

נדל"ן להשקעה בהקמה

לצורך הבחינה האם השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, מביאה הקבוצה בחשבון, בין היתר, את הקריטריונים הרלוונטיים הבאים:

1. מיקום הנדל"ן בהקמה באזור שבו השוק מפותח ונזיל.
2. ציטוט מחיר מעסקאות אחרונות או הערכות קודמות של רכישה או מכירה של נכסים במצב ומיקום דומים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

3. חתימה על הסכם הקמה עם קבלן מבצע.
4. השגת היתרי בניה.
5. אחוז מהשטחים המיועדים להשכרה אשר הושכר מראש לשוכרים.
6. אומדן מהימן של עלויות הקמה.
7. אומדן מהימן של שווי הנכס המוגמר.

כאשר בחינת הגורמים לעיל מעלה כי שוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן נמדד לפי שוויו ההוגן בהתאם למדיניות הקבוצה לגבי נדל"ן להשקעה. כאשר מדידה מהימנה אינה אפשרית, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בניכוי הפסד מירידת ערך, אם קיים.

- הכנסות ועלויות מעבודות על פי חוזי הקמה

הכנסה מעבודה על פי חוזי הקמה מוכרת, בין השאר, כאשר ההכנסות והעלויות הכרוכות בביצוע העבודה ידועות או ניתנות לאומדן מהימן. קביעת אומדני ההכנסות והעלויות בגין חוזי הקמה דורשת מהנהלת החברה לבצע תחזית מפורטת של תזרים מזומנים עתידיים הצפויים להתקבל ממזמין העבודה ולצאת מידי החברה בכדי לממן את ביצועי העבודה. הנהלת החברה מבצעת בחינה מחדש של האומדנים הנ"ל בכל תאריך מאזן.

- מלאי מקרקעין בבניה

שווי מימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרוייקט ועלויות הקמה הנדרשות להביא את המלאי למצב של מכירה. ההכרה בהכנסה ממכירת מלאי קרקעין דורשת מהנהלת החברה לאמוד את העלות הצפויה של הפרוייקט עד להשלמתו.

- תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים ועל הערכות הנהלת החברה. הערכות אלה של היועצים המשפטיים וההנהלה 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 מהערכות אלה.

- 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.

- קביעת מחיר העסקה והסכומים שהוקצו למחויבויות ביצוע

בעסקאות מול לקוחות הכוללות תמורה משתנה בוחנת החברה בהסתמך על ניסיון העבר שלה, תחזיות עסקיות ובהתאם לתנאים כלכליים קיימים האם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא ירחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בעת קביעת מחיר העסקה עם לקוחותיה, לוקחת החברה בחשבון את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, כגון הנחות, קנסות, תמריצים, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן. בנוסף, החברה בוחנת עבור כל עסקה הכוללת תמורה משתנה מהי השיטה שתציג בצורה טובה יותר את סכום התמורה שהחברה תהיה זכאית לו, שיטת התחלת או שיטת הסכום הסביר ביותר.

מדידת התקדמות קיום מחויבויות ביצוע

החברה קובעת עבור כל עסקה בה היא מקיימת מחויבות ביצוע לאורך זמן את השיטה המתאימה למדידת התקדמות קיום מחויבות הביצוע המבוססת על תפוקות או המבוססת על תשומות. בשיקול הדעת שמפעילה החברה לצורך קביעת השיטה המתאימה, מביאה החברה בחשבון את טבעם של הסחורות או השירותים אותם החברה מעבירה ללקוח. לצורך חישוב שיעור ההתקדמות בקיום מחויבות הביצוע בכל תקופה נדרשת החברה לעיתים לאמוד נתונים שונים כגון: היקף התפוקות הצפוי לנבוע מהחוזה, היקף התשומות הצפוי לשמש לקיום החוזה ועוד. החברה מפעילה שיקול דעת לצורך קביעת האומדנים הרלוונטיים ומתבססת בין היתר על נתוני שוק, ניסיון העבר של החברה, ועובדות והנחות נוספות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

לב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

1. תיקונים ל- IFRS 10 ול- IAS 28 בדבר מכירה או העברה של נכסים בין חברה מחזיקה לחברה כלולה או עסקה משותפת שלה

בחודש ספטמבר 2014, פרסם ה-IASB תיקונים ל-IFRS 10 ול-IAS 28 (להלן - התיקונים) אשר דנים בטיפול החשבונאי במכירה או העברה של נכסים (נכס, קבוצת נכסים או חברה בת) בין החברה המחזיקה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת שלה. התיקונים קובעים כי כאשר החברה המחזיקה מאבדת שליטה בחברת בת או בקבוצת נכסים שאינה מהווה עסק בעסקה עם חברה כלולה או עסקה משותפת שלה, יבוטל הרווח באופן חלקי, כך שהרווח שיוכר הוא הרווח בגין המכירה לחיצוניים בלבד. התיקונים מוסיפים כי במידה והזכויות הנותרות בידי החברה המחזיקה מהוות נכס פיננסי כהגדרתו ב-IFRS 9, יוכר הרווח באופן מלא. אם מדובר באיבוד שליטה בחברת בת או בקבוצת נכסים שמהווה עסק בעסקה עם חברה כלולה או עסקה משותפת שלה, יוכר הרווח באופן מלא.

התיקונים ייושמו בדרך של מכאן ולהבא. מועד התחילה המנדטורי טרם נקבע ע"י ה-IASB, אולם אימוץ מוקדם אפשרי.

2. תיקון ל- IAS 16 רכוש קבוע

בחודש מאי 2020, פרסם ה-IASB תיקון ל-IAS 16 (להלן - התיקון). התיקון אוסר על הפחתת תמורה שהתקבלה ממכירת פריטים שיוצרו בזמן שהחברה מכינה את הרכוש הקבוע לשימושו המיועד מעלותו. חלף זאת, החברה תכיר את תמורת המכירה ואת העלויות הנלוות ברווח והפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התיקון יישום לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם יותר אפשרי. התיקון יישום למפרע, אולם רק לפריטי רכוש קבוע המובאים למיקום ולמצב הדרושים לכך שהם יוכלו לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה בתחילת תקופת הדיווח השנתית המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים שבה החברה מיישמת לראשונה את התיקון או לאחריה. החברה תכיר בהשפעה המצטברת של היישום לראשונה של התיקון כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים בתחילת התקופה של מועד היישום לראשונה.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

3. תיקון ל- IAS 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

בחודש מאי 2020, פרסם ה-IASB תיקון ל- IAS 37 בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן - התיקון).

בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות ישירות למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וציוד המשמשים למילוי החוזה).

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022 או לאחריו. התיקון יחול על חוזים אשר ההתחייבויות בגינם טרם מולאו ליום 1 בינואר 2022. יישום מוקדם יותר אפשרי.

להערכת החברה, לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

4. תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה-IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן - התיקון).

התיקון מבהיר את העניינים הבאים:

- מהי הכוונה בזכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק;
- זכות הדחייה חייבת להתקיים לתום תאריך הדיווח;
- סיווג אינו מושפע מהסבירות שישות תממש את זכות הדחייה;
- רק במידה ונגזר משובץ בהתחייבות המירה הינו מכשיר הוני, התנאים של ההתחייבות לא ישפיעו על סיווגו.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2023 או לאחריו. התיקון יישום בדרך של יישום למפרע.

החברה בוחנת את השפעת התיקון על הסכמי ההלוואות הנוכחיים שלה.

5. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020

בחודש מאי 2020 פרסם ה-IASB תיקונים מסוימים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2018-2020. להלן התיקון העיקרי המתייחס ל- IFRS 9:

התיקון ל- IFRS 9 מבהיר אילו עמלות על החברה לכלול כאשר היא מבצעת את מבחן "10 האחוזים" בסעיף 3.3.6 ב-IFRS 9, בעת בחינה האם תנאים של מכשיר חוב שתוקן או הוחלף שונים באופן מהותי ממכשיר החוב המקורי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022, או לאחריו. יישום מוקדם יותר אפשרי. התיקון יושם לגבי מכשיר החוב שתוקן או הוחלף החל מהשנה בה התיקון לתקן יושם לראשונה.

6. תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 16, IFRS 4 ו- IAS 39 בדבר הרפורמה בריביות ה- IBOR

בחודש אוגוסט 2020, פרסם ה-IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, לתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, לתקן דיווח כספי בינלאומי 4 חוזי ביטוח ולתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - "התיקונים").

התיקונים מספקים הקלות מעשיות המתמודדות עם השפעות של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים כאשר יוחלפו ריביות הבנצ'מרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (RFRs – Risk Free Interest Rates).

בהתאם לאחת מההקלות המעשיות, החברה תטפל בתיקונים חוזיים או בתיקונים בתזרימי המזומנים הנדרשים ישירות כתוצאה מיישום הרפורמה בדומה לטיפול החשבונאי בשינויים בריבית משתנה. כלומר, חברה נדרשת להכיר את השינויים בריביות באמצעות התאמת שיעור הריבית האפקטיבית מבלי לשנות את ערכו הפנקסני של המכשיר הפיננסי. השימוש בהקלה מעשית זו תלוי בכך שהמעבר מ- IBOR ל- RFR מתרחש על בסיס תנאים כלכליים שווים.

כמו כן, התיקונים מאפשרים לשינויים הנדרשים על ידי רפורמת ה- IBOR להיעשות לייעוד הגידור ולתיעוד מבלי לגרום ליחסי הגידור להפסיק כאשר מתקיימים תנאים מסוימים. במסגרת התיקונים ניתנה גם הקלה מעשית זמנית בקשר עם יישום חשבונאות גידור נוגעת לזיהוי הסיכון המגודר כ- 'ניתן לזיהוי בנפרד'.

במסגרת התיקונים נוספו דרישות גילוי בקשר עם השפעת הרפורמה הצפויה על דוחותיה הכספיים של החברה לרבות התייחסות לאופן בו החברה מנהלת את יישום רפורמת הריביות, לסיכונים עליהם היא חשופה כתוצאה מהרפורמה הצפויה וגילויים כמותיים בנוגע למכשירים פיננסיים בריביות IBOR הצפויים להשתנות.

התיקונים ייושמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2021 או לאחר מכן. התיקונים ייושמו באופן רטרואקטיבי, אולם הצגה מחדש של מספרי השוואה לא נדרשת. יישום מוקדם אפשרי.

בשלב זה, החברה בוחנת את ההשלכות החשבונאיות, אם בכלל, של המעבר מריביות IBOR לריביות RFR על חוזי מכשירים פיננסיים שצפויים להתקיים במועד המעבר, לרבות השפעות יישום התיקונים הנ"ל.

באור 3: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
175,530	391,781	מזומנים בש"ח למשיכה מיידי
504,118	835,499	פקדונות לזמן קצר בש"ח (*)
98,551	103,591	חשבוניות בדולר של ארה"ב
214,035	113,544	חשבוניות באירו
32,989	93,027	חשבוניות במטבע חוץ אחר (בעיקר ליש"ט)
1,025,223	1,537,442	

(*) הפקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים לתקופות שבין יום לשלושה חודשים ונושאים ריבית הנקבעת בהתאם לתקופת הפקדונות (2020 - 0.2%-0.01%, 2019 - 0.35%-0.01%).

באור 4: - השקעות לזמן קצרהרכב:

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
61,666	37,692	ניירות ערך סחירים המוחזקים למסחר - נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
157,731	105,449	מניות
183,362	151,513	אגרות חוב קונצרניות
57,153	31,637	יחידות השתתפות בקרנות נאמנות
66,457	9,035	אגרות חוב ממשלתיות
		קרנות כספיות
526,369	335,326	
1,178	13,816	פקדונות בתאגידים בנקאיים (1)
259,555	267,056	פקדונות במסגרת ליווי בנקאי ומוסדי (2)
16,216	13,354	פקדונות מוחזקים בנאמנות
803,318	629,552	

(1) הפקדונות משועבדים להבטחת אשראי שהתקבל מתאגידים בנקאיים.

(2) הפקדונות בש"ח ונושאים ריבית שנתית בשעור של כ- 0.02%-0.33% (2019 - 0.01%-0.28%) הפקדונות כוללים פקדונות משועבדים וכן פקדונות משועבדים במסגרת הסכמי ליווי בנקאיים והסכמי ליווי של גופים מוסדיים של פרויקטים לבנייה.

באור 5: - לקוחות והכנסות לקבל

א. יתרת לקוחות, נטו

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
391,434	247,851
266,376	253,542
-	285,000
468,644	453,087
46,669	47,406
<u>1,173,123</u>	<u>1,286,886</u>
<u>9,997</u>	<u>11,868</u>
<u>5,935</u>	<u>7,211</u>

הכנסות לקבל מעבודות בחו"זי הקמה (2)
 חובות פתוחים (1) (2)
 חוב בגין הרכבת הקלה (3)
 הכנסות לקבל מרוכשי דירות ושטחי משרדים
 המחאות לגבייה

(1) בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

(2) כולל צדדים קשורים וחברות כלולות

(3) כחלק מהסכם ה-buyback עם המדינה לגבי הרכבת הקלה בירושלים, הוסדרו תביעות העבר של החברה בגין הקמת הרכבת הקלה ונחתם הסכם לפיו זכיינית הפרויקט (סיטיפס) תשלם לחברה בגין סיום ההתחשבנות על הקמת הפרויקט סך של 285 מליון ש"ח אשר ישולמו בשנת 2021. ראה גם באור 14ג' (3). בשנה הקודמת יתרה בסך של 255 מליון ש"ח הוצגה במסגרת סעיף חובות והשקעות אחרות (ראה באור 15).

החברה מעניקה ללקוחותיה אשראי שאינו נושא ריבית לתקופות של 30 עד 90 ימים. כמו כן, בחו"זי ההקמה של החברה תקבולים ממזמין העבודה מתקבלים בד בבד עם ביצוע העבודה וההכרה בהכנסה.

ב. שינויים ביתרות חוזיות

אלפי ש"ח	
התחייבויות חוזה	נכסי חוזה
<u>463,397</u>	<u>1,115,211</u>
<u>463,397</u>	<u>860,078</u>
<u>-</u>	<u>255,133</u>
<u>511,598</u>	<u>985,938</u>
<u>511,598</u>	<u>985,938</u>

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019 (*)

31 בדצמבר 2019

(*) מוצג בדוח על המצב הכספי:

במסגרת הנכסים/התחייבויות השוטפים
 במסגרת הנכסים/התחייבויות הלא שוטפים

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 (**)

31 בדצמבר 2020

(**) מוצג בדוח על המצב הכספי:

במסגרת הנכסים/התחייבויות השוטפים

באור 5: - לקוחות והכנסות לקבל (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	

הכנסות שהוכרו במהלך השנה מקיום מחויבויות
ביצוע בגין סכומים שנכללו ביתרת התחייבויות
חוזה

427,662	463,397
---------	---------

ג. להלן מידע בדבר החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין יתרות לקוחות:

לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)				ליום 31 בדצמבר 2020	
				עד 60 יום	יותר מ-60 יום
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2020					
225,485	39,387	12,700	35,244	312,816	
-	-	-	11,868	11,868	

יתרת לקוחות לפני הפרשה
לחובות מסופקים
יתרת הפרשה לחובות
מסופקים

ליום 31 בדצמבר 2019				ליום 31 בדצמבר 2019	
				עד 60 יום	יותר מ-60 יום
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2019					
274,962	17,845	3,018	27,217	323,042	
-	-	-	9,997	9,997	

יתרת לקוחות לפני הפרשה
לחובות מסופקים
יתרת הפרשה לחובות מסופקים

ד. מחירי העסקה שהוקצו למחויבויות הביצוע שטרם קוימו או קוימו באופן חלקי

צפי להכרה בהכנסות בגין					
סה"כ סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי)					
עד שנה	שנה עד שנתיים	שנה עד שנתיים	שנה עד שנתיים	שנה עד שנתיים	שנה עד שנתיים
עד שנה	שנה עד שנתיים	שנה עד שנתיים	שנה עד שנתיים	שנה עד שנתיים	שנה עד שנתיים
אלפי ש"ח					
3,080,324	1,465,657	812,476	-	5,358,457	31 בדצמבר, 2020
3,331,964	1,592,298	759,253	-	5,683,515	31 בדצמבר, 2019

באור 6: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
40,273	19,201
32,053	30,025
19,278	14,958
1,420	-
11,935	12,567
5,609	8,253
8,144	6,411
1,346	3,035
19,109	12,790
<u>139,167</u>	<u>107,240</u>

מקדמות לספקים
הוצאות מראש והכנסות לקבל
משרדי ממשלה
מכשיר פיננסי נגזר
חייבים בגין הסדרי זכיון (באור 11)
הלוואות לבעלי קרקע
שותפים בעסקאות משותפות ובחברות מאוחדות
חברות כלולות
אחרים

באור 7: - מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
1,613,802	1,815,508
57,755	72,582
<u>1,671,557</u>	<u>1,888,090</u>

מלאי בניינים למכירה וקרקעות (1)
מלאי קרקעות המיועדות למכירה (2)

באור 7: - מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה (המשך)

(1) ההרכב:

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
-	247,102
252,591	206,374
192,548	190,010
172,702	185,505
-	177,467
187,753	154,706
91,207	116,091
111,071	83,786
11,238	68,627
77,780	56,154
58,814	27,105
50,626	15,440
41,751	16,861
15,523	15,523
62,070	2,349
28,218	1,923
50,345	1,373
26,397	886
39,834	39,535
1,470,468	1,606,817
129,171	191,494
14,163	17,197
1,613,802	1,815,508

בישראל

"אשדר קרית אונ" מחיר למשתכן
פרויקטים בתמ"א 38
"Recanati Residence" - תל אביב
"אשדר טאגור" תל אביב
"אשדר נחלת יהודה" ראשון לציון
פרויקט Lyfe בני ברק (ה)
קרית היובל, ירושלים (ו)
"אשדר מונסון"
"אשדר אגמים" נתניה
"אשדר חריש"
"אשדר שרונה" - כפר יונה
"לב גני תקוה"
"קריניצי החדשה" רמת גן
"בתי סידוף" ירושלים
"אשדר מודיעין" - מחיר מטרם
"אשדר קרית מוצקין" - מחיר למשתכן
"אשדר טירת הכרמל" - מחיר למשתכן
נאות פרס, חיפה
פרויקטים אחרים

בארה"ב (ג)
בפורטוגל

א. מלאי בניינים למכירה כולל עלויות במסגרת עסקאות קומבינציה עם בעלי קרקע שנרשמו כנגד סעיף מאזני, התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה, בסך של כ- 377 מליון ש"ח (2019 - 435 מליון ש"ח). ראה באור 23ט'.

ב. פרטים בדבר חוזי המכירה של הקבוצה

במהלך השנה חתמה הקבוצה (כולל בעסקאות עם שותפים) על חוזים למכירת 788 יחידות דיור, משרדים וזכויות בקרקע ליחידות דיור (2019 - 1,046 יחידות דיור, משרדים וזכויות בקרקע) שתמורתם הכוללת נאמדת בכ- 1,355 מליון ש"ח (2019 - 1,794 מליון ש"ח), חלק החברה 1,235 מליון ש"ח (2019 - 1,636 מליון ש"ח). בחוזי מכירה אלה נכללים גם פרויקטים שהקמתם טרם הסתיימה עד ליום 31 בדצמבר, 2020 או פרויקטים שטרם הושלמה מכירתם עד ליום 31 בדצמבר, 2020.

ג. היתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה לאחר ניכוי הפרשה לירידת ערך קרקע לבנייה בסך של כ- 29 מליון ש"ח (2019 - 36 מליון ש"ח).

ד. החברה צופה כי סך של כ- 813 מליון ש"ח מתוך היתרה של מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה ימומשו לאחר יותר מ- 12 חודשים מתום תקופת הדיווח.

באור 7: - מלאי בניינים ושטחי מסחר למכירה (המשך)

ה. ביום 28 במרס, 2016 התקשרה אשטרום נכסים בהסכם רכישה עם דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ (להלן: "דן") לפיו רכשה אשטרום נכסים 50% מזכויותיה של דן בקרקע בעיר בני ברק, ששטחה כ-15.5 דונם. השותפים מקימים בשלב זה שני בניינים ביעוד למשרדים ולמסחר, שיוקמו וייבנו מעל מרתפי חנייה תת קרקעיים, בשטח כולל של לפחות כ-113,000 מ"ר שטחי שיווק מתוכם כ-103,000 מ"ר למכירה והשאר להשכרה וכן כ-2,000 חניות. להערכת אשטרום נכסים, היקף ההשקעה הצפוי בפרויקט בגין שני הבניינים, מרתפי החנייה והשטחים כאמור, ללא עלות הקרקע, יהיה כ-1,180 מיליון ש"ח (חלק אשטרום נכסים כ-590 מיליון ש"ח). הקמת שני המגדלים מתוכננת להיעשות יחדיו, מגדל ראשון בן 34 קומות ומגדל שני בן 36 קומות. יצוין, כי אשטרום נכסים ודן הגישו בקשה לתוספת זכויות בניה שיאפשרו הקמת מגדל שלישי (בהיקף של לפחות כ-90,000 מ"ר). ככל והיו זכויות בניה כאמור, תשלם אשטרום נכסים לדן תמורה נוספת בסך של כ-9 מיליון ש"ח. נכון למועד הדו"ח הקמת שני המגדלים, החניונים, הלובי המרכזי וקומות המסד נמצאת בעיצומה והבניה אמורה להסתיים בחודש מרס 2022. השותפים מעריכים שהיקף מכירת השטחים והחניות בגין שני המגדלים יסתכם בכ-1,561 מיליון ש"ח ויותר בידם שווי שטחים מניבים בהיקף של כ-160 מיליון ש"ח. נכון למועד דוח זה, נחתמו הסכמים למכירת שטחי שיווק בהיקף של כ-68,000 מ"ר ועוד חניות תמורת סך של כ-831 מיליון ש"ח, במחירי בסיס. הסכמים אלו כוללים גם את הסכם המכירה לחברה כמפורט בבאור 16. בהתאם להסכם מיום 14 באוקטובר 2018, שירותי הבניה בפרויקט ניתנים על ידי החברה.

ו. ראה באור 10א'(3).

(2) יתרת מלאי וקרקעות המיועדים למכירה נובעת מקרקעות בחברת המרינה הכחולה בע"מ (להלן - המרינה הכחולה, ראה באור 14ה'(1)) בעלות, בתוספות עלויות פיתוח ודמי היתר שהווננו, בסך של כ-73 מיליון ש"ח. במהלך השנים 2003-2004 חתמה המרינה הכחולה על הסכמים למכירת חמישה מגרשים המיועדים לבנייה למסחר, משרדים ומלונאות. יתרת מקדמות שהתקבלו בסך של כ-53 מיליון ש"ח מוצגת בסעיף מקדמות מרוכשי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות. לגבי המגרשים הנ"ל, קיימת לרוכשים אופציה לבטל את הסכמי רכישת המגרשים, היה ובתוך פרקי זמן הקבועים בהסכמי הרכישה לא תשונה התב"ע של מתחם המקרקעין, בו נמצאים המגרשים, או, לחלופין, במגרש אחד, יבוטל הסכם המכירה במידה שלא יחתם הסכם חכירה, בין המוכרת לבין רמ"י, בגין המקרקעין.

המועד שנקבע במרבית ההסכמים לאישור התב"ע החדשה חלף (התב"ע החדשה אושרה רק ביום 26 בספטמבר, 2011) ולמרות זאת לא התקבלה מהרוכשים הודעה על רצונם לממש את זכותם לביטול ההסכם כאמור. במידה שהרוכשים יממשו את האופציה שניתנה להם ויבטלו את ההסכמים, חלקם ישלמו פיצוי למרינה הכחולה בסך של 0.5-1 מיליון דולר ארה"ב כל אחד. כמו כן יהיו זכאים הרוכשים לכספם בחזרה צמוד לדולר ארה"ב. לאור העובדה כי טרם בוצעה העברת הזכויות ברמ"י על שם המרינה הכחולה ולאחר מכן על שם הרוכשים (בכפוף לביצוע התחייבויות המרינה הכחולה כלפי המנהל), לא הכירה המרינה הכחולה בהכנסות ממכירת מגרשים אלה ועלות המגרשים הוצגה בסעיף מקרקעין מיועדים למכירה.

המרינה הכחולה העריכה את אומדן ההתחייבות לעבודות פיתוח במסגרת התב"ע, עבור המלאי כאמור ועבור יתרת המגרשים שבבעלות החברה כמתואר בבאור 29ב'(1), ויתרתה ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה בסך של כ-111 מיליון ש"ח (2019 - כ-114 מיליון ש"ח) (באור 20). העברת זכויות המקרקעין ברמ"י כפופה לביצוע עבודות הפיתוח כאמור. לגבי תשלום דמי היתר ראה באור 29ב'(1).

במחצית השנייה של שנת 2019 הגיעה המרינה הכחולה לסיכום מול רמ"י ועיריית אשדוד על הקצאת המגרשים שנמכרו כנגד העמדת ערבות להבטחת ביצוע יתרת הפיתוח הציבורי (האגם והשצ"פ) בסך 30 מיליון ש"ח. הערבות תופחת ביחס ישיר להתקדמות הביצוע עד מסירת העבודות לעיריית אשדוד. המגרשים צפויים להיות מוקצים במהלך שנת 2021. לגבי תביעות כנגד המרינה הכחולה, ראה באור 27ג'.

באור 8: - מלאי

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
26,913	21,619
38,811	38,235
65,724	59,854

מוצרי תעשייה לבנייה
חומרי גלם ועזר

באור 9: - קרקעות לבנייה

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	

בישראל

170,629	168,069
101,515	69,214
15,743	-
81,362	81,447
22,548	30,164
15,024	15,050
61,415	61,332
112,226	-
68,734	70,389
503,675	289,606
4,307	4,557
-	165,053
34,294	38,356
1,191,472	993,237

- המרינה הכחולה – אשדוד (1)
 "אשדוד אגמים" - נתניה (2)
 "אשדוד כפר יונה"
 חוף הצוק - תל אביב (3)
 פרויקטים בתמ"א 38 (4)
 רמת אפעל (5)
 קרקע בבת ים (6)
 "אשדוד נחלת ראשון לציון"
 "אשדוד גלי נתניה" (7)
 "אשדוד קריית אונו" (8)
 קריניצי החדשה (9)
 "אשדוד נאות אפקה" (10)
 אחרים

בחוץ לארץ

198,150	104,400
1,700	1,472
31,485	24,316
231,335	130,188
1,422,807	1,123,425
56,968	95,052

- ארה"ב (11)
 ג'מייקה
 פורטוגל (12)

לאחר ניכוי הפרשה לירידת ערך קרקע

באור 9: - קרקעות לבנייה (המשך)

ב. פרטים נוספים:

(1) היתרה כוללת ארבעה מגרשים באשדוד בשטח כולל של כ-26.6 דונם והמיועדים למלונאות ולמסחר והמוחזקים על ידי חברת המרינה הכחולה. בהתאם לתב"ע הקיימת ניתן להקים על מגרשים אלו שטחי מלונאות בשטח עיקרי של 81.5 אלפי מ"ר וכ-12 אלפי מ"ר שטחי מסחר בנוסף לשטחי שירות של כ-46 אלפי מ"ר. למרינה זכויות חכירה מעיריית אשדוד ורמ"י. ראה גם באורים (2) ו-14ה(1).

הקרקעות מוצגות בהתבסס על הערכת שווי שהתקבלה משמאי חיצוני בלתי תלוי לגבי שווי מימוש נטו של זכויות המרינה הכחולה במקרקעין תוך התחשבות בתב"ע החדשה לשטח מלונאי שאושרה ואומדן מכלול הסיכונים והסיכויים הקשורים במקרקעין. בחודש דצמבר 2019 החלה החברה בביצוע עבודות הפיתוח של האגם והשטח הציבורי. העבודות צפויות להסתיים ברבעון השלישי של שנת 2022.

במהלך דצמבר, 2020 קיבלה המרינה הכחולה שומה לתשלום דמי היתר למינהל בסך של כ-37 מליון ש"ח אשר שולמה בחודש ינואר 2021. במקביל לתשלום השומה הגישה המרינה הכחולה השגה. להערכתה הסכום הסופי שתידרש לשלם למינהל יסתכם לסך של כ-34 מליון ש"ח. בהתאם לכך רשמה בספריה הפרשה בגין תשלום דמי היתר. עלות ההפרשה שיחסה לסעיף זה הסתכמה בכ-19 מליון ש"ח וכן עודכנה ההפרשה בגין עבודות פיתוח. סך העדכונים כאמור גרמו להגדלת ההפרשה לירידת ערך בסך של 38 מליון ש"ח (2019- הפסד של כ-7.64 מליון ש"ח).

לגבי היטל החל על המגרשים המיועדים למכירה ומאחר ועל פי הסכמי המכר היטל כאמור חל על רוכשי המגרשים שלחה החברה הודעות לרוכשים על חלקם בהיטל ההשבחה שהסתכם לסך של כ-15 מליון ש"ח. סכום זה יוחס לסעיף מקרקעין מיועדים למכירה.

(2) בחודש אוקטובר 2009 זכתה אשדוד במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות מקרקעין אשר ישמשו לתכנון, בניה והקמת כ-500 יחידות דיור בשכונת אגמים ב' בנתניה, בתמורה לכ-181 מליון ש"ח (לא כולל הוצאות פיתוח). בנוסף, תב"ע חדשה שהגישה אשדוד, לניוד זכויות בניה ולתוספת של 80 יח"ד במגרשים אושרה בשנת 2018. בנייתם של 8 בניינים הכוללים 330 יחידות דיור הסתיימה ושני בניינים נוספים הכוללים 128 יחידות דיור נמצאים בבניה ובשיווק ויתרת העלויות בגינם מסווגת לסעיף מלאי בניינים למכירה. היתרה המוצגת בסעיף זה כוללת את העלויות בגין מגרשים אשר ניתן להקים עליהם 128 יחידות דיור.

(3) אשדוד וצד ג' (שותף בפרויקט) הינם הבעלים הרשומים, בחלקים שווים ביניהם, על חטיבת קרקע בתל אביב בשטח של כ-20 דונם. המקרקעין נכללים בחטיבת קרקע אשר יעודה הינו אזור מלונאות, תיירות קיט ונופש. אשדוד ושותף קודם בפרויקט בנו על המקרקעין בנין דרומי בן 14 קומות מעל קומת כניסה הכולל 161 יחידות מלונאיות מתוכם נמכרו 107 יחידות. 52 יחידות מושכרות לחברת ניהול מלונאי ושתי יחידות מושכרות על ידי השותפים לשוכרים שונים.

בעקבות דיונים ברשויות התכנון פועלים אשדוד והשותף הנוכחי לשינוי התוכנית ולהמרת הזכויות במבנה הצפוני למגורים, לביטול קוטג'ים בחלק הצפוני, המערבי והדרומי ולהקמת מבנה למלון בחלק המערבי והצפוני, שלא ניתן יהיה למכור בו יחידות בודדות. לאור הדיונים האמורים והפעילות לשינוי התוכנית, השהו אשדוד והשותף הנוכחי את מכירת יתרת היחידות המלונאיות המושכרות לחברת הניהול המלונאי בבנין הדרומי שבנייתן הסתיימה ואת בניית הבנין הצפוני וזאת עד סיום הדיונים ברשויות התכנון. תוקף היתר הבניה לבניין הצפוני פקע.

באור 9: - קרקעות לבנייה (המשך)

לאחר תאריך המאזן, ביום 1 בפברואר 2021, החליטה וועדת משנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז תל אביב לאשר את התכנית החדשה בכפוף לעריכת תיקונים. במסגרת התכנית החדשה שאושרה:

(א) אושר בינוי של מלון ובו לפחות 198 חדרי מלון ב-3 קומות בצדו המערבי ו-5 קומות בצדו הצפוני של המתחם, בשטח עיקרי של 10,630 מ"ר, ובנוסף 1,590 מ"ר עיקרי למרפסות.

(ב) בוטלה האפשרות להקמת 33 קוטג'ים ביעוד למלונאות ונופש בחלקים הדרומי, המערבי והצפוני של המתחם.

(ג) שונה יעוד של כ-4,135 מ"ר קרקע בחלקו המערבי של המתחם, בתחום ה-100 מטר מקו חוף הים, לצרכי ציבור, להרחבת רצועת חוף הים ולשימור רכס הכורכר.

(ד) שונה יעוד המגדל הצפוני בפרויקט "מלונאות, תיירות, קייט ונופש" ליעוד "מגורים" (116 יחידות דיור בשטח עיקרי של 10,233 מ"ר, ובנוסף 1,392 מ"ר עיקרי למרפסות, ב-14 קומות מעל קומת כניסה).

(ה) יעוד המגדל הדרומי יישאר בהתאם ליעוד הקיים בתכנית התקפה קרי, "מלונאות, תיירות, קייט ונופש". לגבי 3,694 מ"ר במגדל זה תירשם הערה תכנונית בדבר חובתו של כל רוכש להעמיד את הדירה לרשות הציבור הרחב באמצעות מאגר דירות או בצורה אחרת במשך חצי שנה לפחות בכל שנה וניהול מלון הסוויטות ע"י חברת ניהול.

(ו) נוספו שטחי מסחר בשטח עיקרי של 500 מ"ר בחלק הצפוני של המתחם.

(ז) השטח בחלק הדרומי של המתחם יישאר פתוח ללא בינוי.

(ח) נאסר גידור בקו ה-100 מ' מקו המים.

(ט) תפעול המבנים וחצרות המשק ימוקמו ויתבצעו בתת הקרקע.

(י) לאור פינויו של שדה התעופה שדה דב, הוסרו מהוראות התכנית סעיפים הקובעים מגבלות בניה בגין השדה.

על המקרקעין (לרבות זכויותיה של אשדר במקרקעין) רשומה משכנתא לטובת הבנק.

(4) למועד דוח זה אשדר מעורבת ב-38 פרויקטים בשלבי ביצוע ותכנון מסוג תמ"א 38, אשר חלקם מסווגים לסעיף קרקעות לבניה וחלקם מסווגים לסעיף מלאי בניינים למכירה, בהם מתוכננות בניית כ-1,652 יחידות דיור (מתוכן כ-917 יח"ד מיועדות למכירה ו-735 יחידות דיור ימסרו לבעלי הקרקע).

באור 9: - קרקעות לבנייה (המשך)

- (5) חלק אשדר (33%) בחלקת קרקע ברמת אפעל בשטח כולל של כ-37 דונם (חלק אשדר כ-12 דונם). למועד אישור הדוחות הכספיים המקרקעין נחשבים כקרקע חקלאית. אשדר פועלת יחד עם שותפים בעסקה משותפת לאישור תוכנית מתאר אשר תאפשר בניית מבני מגורים, משרדים ושטחי מסחר על הקרקע. השותפים וחברה בעלת זכויות במקרקעין סמוכים הגישו תוכנית מתאר מפורטת לשינוי יעוד המקרקעין והמקרקעין הסמוכים למגורים, מסחר ותעסוקה. בחודש ספטמבר 2019, החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז תל אביב על הפקדת התכנית בתנאים ובחודש אוגוסט 2020 אישרה את השלמת התנאים והפקדת התוכנית. בין אשדר לשותפים נחתם הסכם לפיו אשדר ביחד עם שותף נוסף יממנו ככל שיידרשו את חלקו של השותף השלישי בפרויקט. השותף השלישי בפרויקט יישא בכל הוצאות המימון של העסקה המשותפת עד מועד אישור התכנית המפורטת החדשה למתן תוקף, אשר מכוחה ניתן יהיה לקבל היתרי בניה בפרויקט. ראה גם באור 15א' (3).
- (6) ראה באור 13ב' (1).
- (7) ביום 25 באפריל 2018, זכתה אשדר בהליך התמחרות שבוצע במסגרת מכרז, שפורסם על ידי כונסי נכסים, במגרש בנתניה (להלן: "המגרש") ורכשה מגרש בתמורה לסך של 63 מליון ש"ח, עליו ניתן היה להקים פרויקט הכולל 120 יחידות דיור. תוכנית שהגשה אשדר לתוספת יחידות דיור אושרה בשנת 2020 ע"י הוועדה המקומית ולפיה ניתן להקים על המגרש פרויקט הכולל 152 יחידות דיור. להערכת אשדר, בניית הפרויקט תחל בשנת 2022 ומשך בנייתו צפוי להיות כ- 3 שנים.
- (8) ביום 5 ביוני 2018, זכתה אשדר במכרז "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל לחכירת ארבעה מתחמי מגורים בקרית אונו. המקרקעין מיועדים לבניית 813 יחידות דיור (כולל תוספת יח"ד בהקלה), מתוכן 583 יחידות דיור הן דירות לרוכשים הזכאים להיכלל במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" ו- 230 יחידות דיור הן דירות למכירה בשוק החופשי. התשלום בגין המקרקעין הינו בסך של כ- 425 מליון ש"ח ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ- 33 מליון ש"ח. במסגרת המכרז, התחייבה אשדר למכור יחידות דיור בפרויקט לרוכשים הזכאים להיכלל בתכנית "מחיר למשתכן" במחיר הנע בין 11,483 ש"ח לבין 12,059 ש"ח למ"ר דירת. בחודש נובמבר 2020 התקבלו היתרי בניה ל- 374 יחידות דיור (בשניים מתוך ארבעת המתחמים בהן זכתה אשדר) ובחודש דצמבר 2020 החלה בנייתם ולפיכך יתרת העלויות בגינם סווגה לסעיף מלאי בניינים למכירה. היתרה המוצגת בסעיף זה כוללת את העלויות בגין מגרשים אשר ניתן להקים עליהם 439 יחידות דיור ולהערכת אשדר בנייתם תחל בשנת 2021 אולם למועד הדוח טרם התקבלו היתרי הבניה בגינם. לטובת מימון רכישת הקרקע התקשרה אשדר עם תאגיד בנקאי בהסכם מסגרת שהינו בתוקף עד חודש אוגוסט 2022, אשר במסגרתו נלקחו הלוואות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2020 הינה בסך של כ- 412 מליון ש"ח. הלוואות בסך של כ- 181 מליון ש"ח אשר נלקחו לצורך רכישת המגרשים שבניית יחידות הדיור בהם החלה סווגו לסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים במסגרת ההתחייבויות השוטפות והלוואות בסך של כ- 231 מליון ש"ח נותרו במסגרת ההתחייבויות הלא שוטפות.
- (9) היתרה כוללת את העלויות בגין מגרשים עליהם ניתן להקים 56 יח"ד, בגינם טרם החלו בעבודות.

באור 9: - קרקעות לבנייה (המשך)

(10) ביום 11 בנובמבר, 2020 התקשרה אשדר בהסכם לרכישת זכויות בקרקע בשכונת נאות אפקה בתל אביב בתמורה לסך של 155 מליון ש"ח. על הקרקע ניתן להקים, בהתאם לתכניות מתאר בתוקף, כ- 69 יחידות דיור. לטובת מימון רכישת הקרקע התקשרה אשדר עם תאגיד בנקאי בהסכם מסגרת לתקופה של 30 חודשים, אשר במסגרתו נלקחה הלוואה בסך של כ- 140 מליון ש"ח.

(11) העלות מייצגת בעיקר קרקעות באורלנדו, פלורידה המיועדים להקמת כ-1,222 יחידות דיור. כן כוללת היתרה קרקעות בניו יורק המיועדים להקמת 305 יחידות דיור אשר חלק החברה במגרשים אלו הינו 50%.

(12) קרקע בפורטוגל המיועדת לבניית 164 יחידות דיור.

ג. סעיף קרקעות לבניה כולל עלויות אשראי שהונו בשנת 2020 בסך של 13.1 מליון ש"ח (2019-19.8 מליון ש"ח). שיעור ההיוון בשנת 2020 ששימש לקביעת עלויות להיוון שאינן ספציפיות הינו שיעור היוון ממוצע של 3.3% (2019-3.8%).

ד. התנועה

אלפי ש"ח	
1,422,807	יתרה נטו ליום 1 בינואר, 2020
223,110	תוספות
(14,215)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
13,170	הוצאות מימון שהונו
(38,084)	הגדלת הפרשה לירידת ערך
(518,887)	העברות לבניינים למכירה
35,524	תוספות כנגד הגדלת התחייבות לפיתוח מקרקעין והתחייבויות נוספות
1,123,425	יתרה נטו ליום 31 בדצמבר, 2020

ה. לגבי שעבודים, ראה באור 27.

באור 10: - נדל"ן להשקעה בהקמהא. ההרכב:

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
310,223	476,606
186,300	212,400
32,200	34,900
191,600	292,500
58,700	80,100
779,023	1,096,506

דיור להשכרה בתל אביב-מתחם הגדנ"ע (1)
 דיור להשכרה בתל אביב-שכונת המשתלה (2)
 שטחי מסחר בתל אביב-שכונת המשתלה (2)
 דיור להשכרה בירושלים-קרית היובל (3)
 שטחי מסחר בירושלים-קרית היובל (3)

באור 10: - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

(1) ביום 28 בינואר, 2016 נמסר לשותפות מוגבלת בשליטתה המלאה של החברה (להלן: "השותפות") על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ, כי השותפות זכתה במכרז לבניית 370 יחידות דיור במתחם הגדנ"ע בתל אביב המיועדות להשכרה ארוכת טווח של כ-20 שנים. תנאי השכירות זהים לתנאים של היחידות להשכרה בחיפה (ראה באור 13ג'4)). בשנת 2016 שילמה החברה את עלות רכישת הקרקע בסך של כ-151 מליון ש"ח. בחודש אפריל 2017 חתמה השותפות על הסכם עם גוף מוסדי למימון ההקמה בהיקף של כ-400 מליון ש"ח. על פי הסכם ההלוואה, כמחצית ההלוואה תפרע בתשלומים רבעוניים שישתלמו החל מסיום ההקמה וכמחצית ההלוואה בתוספת הריבית בגינה תפרע בסוף תקופת ההשכרה. להערכת החברה, היקף ההשקעה בפרוייקט צפוי להסתכם לסך של כ-500 מליון ש"ח. עבודות דיפון וחפירה בפרוייקט החלו ברבעון הרביעי של שנת 2017. בחודשים מרס ואפריל 2019 התקבלו היתרי הבניה של הפרוייקט והקמתו חודשה. הקמת הפרוייקט צפויה להסתיים ברבעון השלישי של שנת 2021.

(2) ביום 14 במאי, 2017 נמסר לשותפות מוגבלת בשליטתה המלאה של החברה (להלן: "השותפות") על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ, כי השותפות זכתה במכרז לרכישת קרקע בשכונת המשתלה בתל אביב בתמורה לכ-165 מליון ש"ח והמיועדת לבניית 176 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח של כ-20 שנים וכ-1,600 מ"ר שטחי מסחר להשכרה. לצורך מימון ההשקעה בקרקע קיבלה השותפות בחודש אוגוסט 2017 מימון ביניים מגוף מוסדי בסך של כ-150 מליון ש"ח. מימון זה הוחלף בחודש אוקטובר 2018 במימון לטווח ארוך. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2020 הינה כ-187 מליון ש"ח. להערכת השותפות, היקף ההשקעה בפרוייקט צפוי להסתכם לסך של כ-400 מליון ש"ח. השותפות קיבלה היתר בנייה כללי בחודש מאי 2020. עבודות ההקמה של הפרוייקט צפויות להסתיים בתום שנת 2022.

(3) ביום 17 באוגוסט, 2017 נמסר לשותפות מוגבלת בשליטתה המלאה של החברה (להלן: "השותפות") על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ, כי השותפות זכתה במכרז לרכישת קרקע בקריית היובל בירושלים בתמורה לכ-176.6 מליון ש"ח והמיועדת לבניית 438 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח של כ-20 שנים, 146 יחידות דיור למכירה מיידית וכ-6,000 מ"ר שטחי מסחר להשכרה. לאחר אשור התב"ע לניצול מלא של הזכויות מחודש ינואר 2021, מספר יחידות הדירור יעמוד על 396 יחידות דיור להשכרה ו-132 יחידות דיור למכירה. עבודות התכנון של הפרוייקט החלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2017 (מייד עם הודעת הזכייה). בחודש אוקטובר 2019 התקבל היתר הדיפון החפירה והביסוס והחלו עבודות ההכנה וההקמה על פני השטח, שתמשכנה על פני תקופה בת 46 חודשים וצפויות להסתיים בתום שנת 2022. השותפות עובדת כיום על הוצאת היתר שינויים. לצורך מימון ההשקעה בקרקע קיבלה השותפות בחודש נובמבר 2017 מימון ביניים מגוף מוסדי בסך של כ-162 מליון ש"ח לפרעון שהואך עד חודש מרס 2019. בחודש פברואר 2019 נחתם הסכם למימון הפרוייקט לטווח ארוך אשר מחליף את מימון הביניים. להערכת החברה, היקף ההשקעה בפרוייקט צפוי להסתכם לסך של כ-850 מליון ש"ח. העלויות המתייחסות ליחידות הדירור למכירה מיידית כלולות בסעיף מלאי בניינים למכירה.

(4) השווי ההוגן, נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי וזאת בשיטת החילוף (Residual Value) בהתבסס על היוון תזרימי המזומנים הצפויים מהנכס (DCF). אומדן השווי ההוגן מתבסס על תזרימי מזומנים הצפויים מהנכס כפרוייקט מוגמר, כאשר אומדן שווי הגרט מוערך בגישת ההשוואה. תוך שימוש בשיעורי ההיוון המביאים בחשבון את הסיכון המובנה בנכס, לרבות סיכון ההקמה וסיכון התפעול ובניכוי רווח יזמי. יתרת אומדן העלויות להשלמת הפרוייקט מקוזזות משווי הפרוייקט המוגמר כאמור לעיל. כל האומדנים מתבססים על תנאי השוק הקיימים לתאריך הדיווח. אומדן תזרימי המזומנים העתידיים של פרויקט מתחם הגדנ"ע, פרויקט המשתלה ופרוייקט קריית היובל הונו בשיעור היוון של כ-5.25% - 7.25% (2019-זהה).

באור 10: - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

מעריך השווי מניח כי שיעור עלייה שנתי ראלי בשכר הדירה ובשווי הדירות יהיה בשיעור של 1% (2019- זהה). הנדל"ן להשקעה בהקמה מסווג לרמה 3 במדרג השווי ההוגן. עליה של 25 נקודות בסיס בשיעור התשואה הגלום תביא לירידה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר, 2020 בסך של כ- 57.3 מליון ש"ח (2019- 50 מליון ש"ח). ירידה של 25 נקודות בסיס בשיעור התשואה הגלום תביא לעליה בשווי ההוגן בסך של כ- 60 מליון ש"ח (2019- 52 מליון ש"ח). גידול ראלי של 0.25% בעליית שווי דירות יביא לעליה בשווי ההוגן בסך של 40.3 מליון ש"ח וירידה ראלית של 0.25% בעליית שווי דירות תביא לירידה בשווי ההוגן בסך של 38.5 מליון ש"ח.

ב. התנועה

אלפי ש"ח

779,023	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
238,953	תוספות
24,836	הוצאות מימון שהונו
53,694	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
1,096,506	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

ג. לגבי שעבודים, ראה באור 27.

באור 11: - חייבים בגין הסדרי זיכיון

ההרכב:

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
7,355	6,567
13,741	12,404
21,523	20,164
44,042	41,294
144,201	138,342
55,802	53,981
286,664	272,752
11,935	12,567
274,729	260,185
286,664	272,752

ההצגה:

חייבים בגין הסדרי זיכיון לזמן קצר (באור 6)
חייבים בגין הסדרי זיכיון לזמן ארוך

(1) החברה זכתה במכרזים להקמת ותחזוקת בתי משפט בהרצליה ופתח-תקוה באופן בו לאחר ההקמה החברה תמשיך לתפעל ולתחזק את המבנים לתקופה של עשרים שנה. בשנת 2007 הושלמה הקמתם והחלה הפעלתם של בתי המשפט. עלות הקמת המבנים הסתכמה לסך של כ- 86 מליון ש"ח ומענקי ההקמה שהתקבלו מהמדינה הסתכמו לסך של כ- 59 מליון ש"ח. היתרות בדוחות הכספיים מבטאות את הערך הנוכחי של התקבולים הצפויים מהמדינה בגין הקמת בתי המשפט מהוונים בשיעור היוון של כ-8.5%.

באור 11: - חייבים בגין הסדרי זיכיון (המשך)

(2) בשנת 2010 זכתה החברה במכרזים להקמת ותחזוקת בתי משפט באשקלון ובלוד באופן בו לאחר ההקמה החברה תמשיך לתפעל ולתחזק את המבנים לתקופה של עשרים שנה. בחודש ספטמבר 2012 הסתיימה בניית בתי המשפט והחלה הפעלתם. עלות הקמת המבנים הסתכמה לסך של כ- 146 מליון ש"ח ומענקי ההקמה שהתקבלו מהמדינה הסתכמו לסך של כ- 76 מליון ש"ח. היתרות בדוחות הכספיים מבטאות את הערך הנוכחי של התקבולים הצפויים מהמדינה בגין הקמת בתי המשפט מהוונים בשיעור היוון של כ-5.1-5.3%.

(3) בחודש מרס 2016 זכתה החברה במכרז להקמת ותחזוקת בית משפט בבית ים באופן בו לאחר ההקמה החברה תמשיך לתפעל ולתחזק את המבנה לתקופה של עשרים ואחד שנים ותשעה חודשים. בתקופה זו תקבל החברה 87 תקבולים רבעוניים שווים בגובה התמורה שנקבעה במכרז. בהתאם למכרז, תקבל החברה מהמדינה מענק הקמה בסך של 72 מליון ש"ח. בחודש דצמבר 2019 הושלמה ההקמה והחלה ההפעלה. עלות הקמת הפרויקט הסתכמה לסך של כ- 161 מליון ש"ח ומענקי ההקמה שהתקבלו מהמדינה עד למועד אישור הדוחות הכספיים הסתכמו לסך של כ- 76 מליון ש"ח. היתרות בדוחות הכספיים מבטאות את הערך הנוכחי של התקבולים הצפויים מהמדינה בגין הקמת בית המשפט מהוונים בשיעור היוון של כ-4.5%-4.4%. בחודש אוגוסט 2019 קיבלה החברה מימון מתאגיד פיננסי על סך של כ-77 מליון ש"ח, זאת כנגד שעבוד והמחאת התמורות הרבעוניות (המתייחסות להקמה) בגין הפרויקט האמור. בחודש דצמבר 2020 העמיד התאגיד הפיננסי מסגרת נוספת של הלוואה. סך היקף המימון מסתכם ליום 31 בדצמבר, 2020 על סך של כ- 117 מליון ש"ח.

(4) ביום 9 בדצמבר, 2015 נמסר לחברה על ידי אוניברסיטת בן גוריון על זכייתה במכרז לבניית 129 יחידות דיור המיועדות לדוקטורנטים של האוניברסיטה, במתחם האוניברסיטה בשיטת DBOT למשך 24 שנים ו- 11 חודשים (הקמה והפעלה). על פי תנאי המכרז, על החברה לתכנן ולהקים את הפרויקט ולאחר מכן לנהלו, דהיינו, לתחזק ולהשכיר את יחידות הדיור בפרויקט למשך תקופת ההפעלה. הדירות הן דירות של 2 ו-3 חדרים. במסגרת הסכם הזיכיון, קיים מנגנון של רשת ביטחון להבטחת הביקושים בשיעור של 70%. הקמת המבנה החלה ברבעון השלישי של שנת 2017 והסתיימה ברבעון השלישי של שנת 2019, כאשר האכלוס החל בפועל ברבעון הרביעי של שנת 2019. בחודש נובמבר, 2017 הוטפות חתמה על הסכם למימון ההקמה עם מוסד בנקאי בהיקף של כ-50 מליון ש"ח. היקף ההלוואה נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 מסתכם לסך של כ- 50 מליון ש"ח. היתרות בדוחות הכספיים המחושבות בהתבסס על הערך הנוכחי של התקבולים המובטחים על ידי האוניברסיטה באמצעות רשת ביטחון ומהוונים בשיעור היוון של כ-4.7%. היתרה בדוחות הכספיים המתייחסת לתקבולים שאינם מובטחים ברשת ביטחון מסתכמת לסך של כ- 20.4 מליון ש"ח כלולה בסעיף נכסים בלתי מוחשיים (באור 17).

לגבי שעבודים ראה באור 27.

באור 12: - נכסים מוחזקים למכירה

ביום 3 ביולי, 2020 התקשרה חברה בת בהסכם מותנה למכירת הנכס של השוק המקורה בבולגריה בתמורה לסך של כ- 17.1 מליון אירו (כ- 67.5 מליון ש"ח). בעקבות ההסכם רשמה החברה בתקופת הדוח ירידת ערך של הנכס בסך של כ- 6 מליון ש"ח, אשר נרשמה בסעיף ירידת ערך נדלן להשקעה בדוח על הרווח או הפסד של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020. סגירה הסופית של ההסכם צפויה להתבצע ברבעון השני של שנת 2021. ליום 31 בדצמבר, 2020 סווג הנכס לסעיף נכסים מוחזקים למכירה.

יתרת הסעיף ליום 31 בדצמבר, 2019 בסך של כ- 23 מליון ש"ח מתייחסת לציוד של מפעל "נתיבי נוי" שההסכם למכירתו נחתם בחודש נובמבר 2019. ראה באור 16'.

באור 13: - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב:

מבני תעשייה	מרכזי מסחר ובניינים משרדים	בית מלון	יחידות דיור להשכרה	קרקעות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
547,437	2,086,572	129,119	211,928	154,984	3,130,040
1,639	332,569	-	(835)	26,515	359,888
69,678	118,781	(8,804)	6,927	10,222	196,804
-	-	-	-	2,313	2,313
(11,802)	(26,750)	-	-	-	(38,552)
(3,057)	(126,932)	(11,472)	-	-	(141,461)
547,437	2,086,572	129,119	211,928	154,984	3,130,040
3,041	105,206	-	(272)	99,221	207,196
11,773	35,238	(8,251)	3,912	9,600	52,272
-	32,024	-	-	-	32,024
-	(67,460)	-	-	-	(67,460)
-	8,321	-	-	-	8,321
331	11,409	2,150	-	-	13,890
3,041	105,206	-	(272)	99,221	207,196
11,773	35,238	(8,251)	3,912	9,600	52,272
-	32,024	-	-	-	32,024
-	(67,460)	-	-	-	(67,460)
-	8,321	-	-	-	8,321
331	11,409	2,150	-	-	13,890
619,040	2,508,978	102,742	221,660	302,855	3,755,275

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

ב. מידע על השקעות וגרועות עיקריות

1. ביום 31 בדצמבר, 2017, התקשרה אשטרום נכסים בהסכם מכר עם חניוני אמד בע"מ (להלן "חניוני אמד"), חברה קשורה לזן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ, לפיו רכשה אשטרום נכסים 50% מזכויותיה של חניוני אמד בקרקע בעיר בת ים. בד בבד עם הסכם המכר, התקשרו אשטרום נכסים וחניוני אמד בהסכם להסדרת שיתוף הפעולה בנוגע לזכויותיהן (50% - 50%) במקרקעין ובפרויקט. מחיר הרכישה נקבע לסך של 112,500 אלפי ש"ח מתוכו שולמה עד כה מחצית מהסכום. יתרת התמורה טרם שולמה עקב בעיות טכניות של המוכרת. בכוונת אשטרום נכסים להקים עם חניוני אמד במסגרת הסכם שיתוף הפעולה ביניהן פרויקט בנייה המיועד למשרדים, מסחר ומגורים. בשלב זה מדובר בשני מגדלים בייעוד לתעסוקה ושני מגדלי מגורים מעל שתי קומות מסחר בשטח כולל של 74,780 שטחים עיקריים ושטחי שירות על קרקעיים ותת קרקעיים. בכוונת השותפים להכניס שינויים בתוכנית הבניה.

זכויות הבניה המיועדות למגורים שיתרתן ליום 31 בדצמבר, 2020 הינן בסך של 61,332 אלפי ש"ח מוצגות בסעיף קרקעות לבנייה במסגרת קבוצת הנכסים הלא שוטפים (ראה באור 9א). יתרת הסכום בסך של 57,050 אלפי ש"ח מוצגת בסעיף נדל"ן להשקעה.

2. ביום 31 ביולי, 2019 השלימה חברה בת בבעלות מלאה של אשטרום נכסים רכישת מבנה משרדים בעיר ליברפול, אנגליה בתמורה לסך של כ- 70 מליון ליש"ט (כ- 321 מליון ש"ח) (כולל עלויות רכישה נלוות, מסים ועלויות נוספות). העסקה מומנה באמצעות הלוואה בנקאית בסך של כ- 41 מליון ליש"ט (כ- 175 מליון ש"ח) לתקופה של 7 שנים. כבטוחה להלוואה שועבדו הזכויות בנכס. העלויות הנלוות בסך של כ- 4.1 מליון ליש"ט (כ- 18.5 מליון ש"ח) נזקפו לדוח רווח והפסד בשנת 2019 לסעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה.

באור 13: - נדל"ן להשקעה

3. בחודש ינואר 2020 חתמה חברה בת של אשטרום נכסים על הסכם לרכישת מבנה משרדים ליד העיר דיסלדורף שבגרמניה בשטח של 8,034 מ"ר וכן רכישת 185 חניות בתמורה לסך של כ- 22.7 מליון אירו (כ-86 מליון ש"ח). התמורה כוללת עלויות רכישה בסך של כ- 1.6 מליון אירו (כ-5.3 מליון ש"ח) אשר נרשמו בסעיף ירידת ערך נדל"ן להשקעה. מימון העסקה נעשה באמצעות הלוואה בנקאית - נון ריקורס בסך של כ- 14 מליון אירו (כ-53 מליון ש"ח) לתקופה של 5 שנים בשיעור ריבית שנתי קבוע של כ-1%. קרן הלוואה תפרע בשיעור שנתי קבוע של 2% מסכום הלוואה המקורי. כבטוחה להתחייבויות כלפי התאגיד הבנקאי, שועבדו הזכויות בנכס.

4. בחודש ינואר 2020 חתמה אשטרום נכסים על שני הסכמים לרכישת קרקע בעיר רמת גן בשטח כולל של כ-2.5 דונם בתמורה לסך של כ- 76 מליון ש"ח כולל מיסי רכישה. עלויות הרכישה בסך של כ-5.6 מליון ש"ח נזקפו לסעיף ירידת ערך נדל"ן להשקעה. אשטרום נכסים פועלת להגדלת הזכויות בקרקע בהיקף של 2,000 אחוז, בכפוף לתכנית המתאר ואישור תב"ע. במידה ויאושרו זכויות אלו תשלם אשטרום נכסים תמורה נוספת למוכרים בסך של כ-58 מליון ש"ח אשר מתוכם נרשמו סך של כ- 19 מליון ש"ח כהתחייבות לא שוטפת.

5. במהלך חודש פברואר 2020 חתמה אשטרום נכסים על חוזה שכירות בלתי מוגנת עם חברה כלולה לפיו שוכרת אשטרום נכסים שטח של כ-2,844 מ"ר, ו-60 חניות תת קרקעיות החל מ- 1 בינואר, 2020 בתמורה כוללת בסך 222 אלפי ש"ח לחודש. אשטרום נכסים הסבה את השטח לחללי עבודה משותפים אותם היא משכירה למשתמשי קצה. תקופת השכירות הינה ל-60 חודשים עם אופציה להארכה לתקופות נוספות של כ- 120 חודשים. בגין הסכם זה הכירה אשטרום נכסים בספריה בנכס זכות שימוש.

ג. מידע נוסף

1. זכויות החכירה של מקרקעין בחכירה מהוונת מסתיימות בין השנים 2021-2050 עם זכות להארכה. בגין חלק מנכסי המקרקעין טרם נרשמו זכויות הבעלות והחכירה על שם חברות הקבוצה עקב אי השלמת הליכי איחוד וחלוקה. השווי ההוגן מוצג לאחר ניכוי שווי התחייבות להארכת הסכמי החכירה עם מינהל מקרקעי ישראל בסך של כ- 5,648 אלפי ש"ח.

2. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן וזאת בהתאם להערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכסים. בחישוב השווי ההוגן השתמשו המעריכים בעיקר בשיעורי היוון שבין 7% ל- 7.75% (2019 - זהה), יחידות דיור להשכרה בישראל בין 5% ל- 5.5%, בגרמניה בין 4% ל- 6% (2019 - זהה), באנגליה 6.18%.

3. יתרת בית המלון ליום 31 בדצמבר 2020 מורכבת ממלון בבלגרד, סרביה הכולל 125 חדרים אשר הקמתו הושלמה בחודש מרס 2018.

4. יחידות הדיור להשכרה הינן 184 יחידות דיור המיועדות להשכרה ארוכת טווח של כ-20 שנה אותן הקימה אשטרום חברה לפיתוח ולהשקעות בע"מ, חברה מאוחדת (להלן: "אשטרום פיתוח") במסגרת מכרז של ועדת המכרזים הבין משרדית של משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל ומשרדי השיכון והבינוי.

באור 13: - נדל"ן להשקעה (המשך)

על פי תנאי המכרז, על אשטרום פיתוח לתכנן ולהקים את הפרויקט ולאחר מכן לנהל, דהיינו, לדאוג להשכרתן של יחידות הדירור בפרויקט למשך תקופת ההשכרה (B.O.O). מתוך יחידות הדירור 25% יושכרו לזכאים שייקבעו על ידי משרד השיכון במחיר שכירות מופקח שיעמוד על 80% מדמי השכירות המקובלים בשוק (על פי קביעת השמאי הממשלתי) והצמוד למדד המחירים לצרכן והן תושכרנה לזכאים לתקופה של 3 שנים עם שתי אופציות להארכתן, הראשונה למשך 3 שנים והשנייה למשך 4 שנים ולאחר תום תקופות אלו, יהיו רשאים הזכאים להתקשר עם אשטרום פיתוח והשקעות בהסכמי שכירות חדשים.

יתר יחידות הדירור יושכרו ללא מגבלת הפיקוח המתוארת לעיל כאשר בעת חידוש הסכם השכירות עם הדיירים האמורים, תהא אשטרום פיתוח רשאית לעדכן את דמי השכירות בשיעור של עד 5% בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן. דיירים אשר יתקשרו עם אשטרום פיתוח בהסכמי שכירות שאינם מופקחים, יהיו זכאים לשכור יחידות דירור לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכת תקופת השכירות ל-5 שנים נוספים ולאחר תום תקופות אלו, יהיו רשאים להתקשר עם אשטרום פיתוח בהסכמי שכירות חדשים. בחלוף תקופת ההשכרה, תהיה רשאית אשטרום פיתוח, למכור את יחידות הדירור המיועדות להשכרה ו/או להשכירן, כולן או חלקן, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

3. מידע על שווי הוגן

(א) להלן מפורטות ההנחות העיקריות אשר שימשו את מערכי השווי בקביעת שוויי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה אשר ברשות הקבוצה:

31 בדצמבר 2020					
מבני נעשייה	זרזי מסחר ובנייני משרדים	בית מלון	יחידות דירור להשכרה	קרקעות	סה"כ
אלפי ש"ח					
619,040	2,508,978	102,742	221,660	302,855	3,755,275
5.56%	5.13%	-	3.71%	-	
34,421	128,653	(579)	8,227	-	170,722
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר, 2020					
שיעור תשואה גלום משוקלל					
NOI משוקלל					
31 בדצמבר 2019					
מבני נעשייה	זרזי מסחר ובנייני משרדים	בית מלון	יחידות דירור להשכרה	קרקעות	סה"כ
אלפי ש"ח					
603,895	2,384,240	108,843	218,020	194,034	3,509,032
6.42%	5.64%	8.68%	3.01%	-	
38,799	132,110	9,443	6,555	-	186,907
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר, 2019					
שיעור תשואה גלום משוקלל					
NOI משוקלל					

באור 13: - נדל"ן להשקעה (המשך)

(ב) הטבלה להלן מציגה את ההשפעה על הרווח (הפסד) של הקבוצה לפני מס כתוצאה משינוי בהנחות ששימשו בחישוב שוויים ההוגן של הנכסים:

31 בדצמבר 2020				
מבני תעשייה	מרכזי מסחר ובנייני משרדים	בית מלון	יחידות דיור להשכרה	סה"כ
אלפי ש"ח				
רווח (הפסד) כתוצאה משינוי בהנחות:				
עלייה של 25 נקודות בסיס בשיעור התשואה הגלום				
(26,655)	(117,319)	-	(13,928)	(157,902)
ירידה של 25 נקודות בסיס בשיעור התשואה הגלום				
29,107	127,122	-	16,100	172,329
עלייה ב-NOI הגלום בשיעור של 5%				
31,155	123,848	5,829	11,134	171,966
ירידה ב-NOI הגלום בשיעור של 5%				
(30,767)	(126,910)	(4,529)	(11,019)	(173,225)

31 בדצמבר 2019				
מבני תעשייה	מרכזי מסחר ובנייני משרדים	בית מלון	יחידות דיור להשכרה	סה"כ
אלפי ש"ח				
רווח (הפסד) כתוצאה משינוי בהנחות:				
עלייה של 25 נקודות בסיס בשיעור התשואה הגלום				
(22,338)	(104,289)	(3,081)	(16,978)	(146,686)
ירידה של 25 נקודות בסיס בשיעור התשואה הגלום				
24,997	115,218	3,151	19,468	162,834
עלייה ב-NOI הגלום בשיעור של 5%				
30,790	119,081	5,378	10,633	165,882
ירידה ב-NOI הגלום בשיעור של 5%				
(29,672)	(119,346)	(5,497)	(11,159)	(165,674)

ד. לגבי שעבודים, ראה באור 27.

ה. השווי ההוגן מסווג לרמה 3 במדרג שווי ההוגן.

באור 14: - חברות מוחזקותא. הרכב השקעה בחברות כלולות:

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
967,377	957,095
417,895	579,134
(30,094)	(31,052)
<u>1,355,178</u>	<u>1,505,177</u>

(1) השקעה
 הלוואות וחובות לא שוטפים שניתנו (2)
 הלוואות שנתקבלו (3)

(1) ליום 31 בדצמבר, 2020 כולל יתרת עודף עלות בסך של 25.8 מליון ש"ח המיוחס להשקעה במניות סיטיפס (2019 - 24.8 מליון ש"ח).
 ליום 31 בדצמבר, 2020 כולל יתרת עודף עלות בסך של 9.8 מליון ש"ח המיוחס להשקעה במניות י. זהבי חרושת מרצפות בע"מ (2019 - 10 מליון ש"ח).

(2) להלן הרכב ההלוואות והחובות הלא שוטפים שניתנו:

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל %
2019	2020	
אלפי ש"ח		
78,717	71,692	4
293,292	462,981	2.62-3.1
45,886	44,461	3
<u>417,895</u>	<u>579,134</u>	

מועדי הפרעון של ההלוואות טרם נקבעו.

(3) להלן הרכב ההלוואות שנתקבלו:

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל %
2019	2020	
אלפי ש"ח		
(7,749)	(7,707)	3
(22,345)	(23,345)	
<u>(30,094)</u>	<u>(31,052)</u>	

מועדי הפרעון של ההלוואות טרם נקבעו.

באור 14: - חברות מוחזקות (המשך)

ב. התנועה בשנת 2020:

<u>אלפי ש"ח</u>	
1,355,178	יתרה לתחילת השנה
149,224	עליה בהלוואות עם חברות כלולות, נטו
(32,568)	דיבידנד שהתקבל
21,141	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות
10,995	שערוך הלוואות לחברות כלולות
1,121	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
51	השקעה בחברות כלולות
35	עליית ערך השקעות, נטו
<u>1,505,177</u>	יתרה לסוף השנה

ג. סיטיפס בע"מ וקונקט ירושלים (רכבת קלה) בע"מ

1. השקעה בסיטיפס ובקונקט

(א) החברה יחד עם אשטרום נכסים, מחזיקות ב- 50% מהבעלות בחברת סיטיפס בע"מ (להלן - סיטיפס) אשר זכתה במכרז להקמת ותפעול רכבת קלה בירושלים בשיטת B.O.T. וב- 50% מהבעלות בחברת קונקט ירושלים (רכבת קלה) בע"מ (להלן "קונקט") שכל עיסוקה הינו קבלן תפעול של פרויקט הרכבת הקלה בירושלים וזאת מכח הסכם תפעול ותחזוקה שנחתם בין קונקט לבין סיטיפס. 21% מהבעלות על חברות אלו מוחזקות על ידי אשטרום נכסים.

(ב) השקעת החברה בקונקט נעשתה באמצעות שותפות של החברה ביחד עם אשטרום נכסים ושותפים נוספים (להלן - השותפות) אשר השלימה בחודש אוגוסט 2015 את רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של קונקט. השותפות העמידה לקונקט ערבויות שמסתכמות ליום 31 בדצמבר, 2020 לסך כולל של כ- 18 מליון ש"ח בגין ערבויות בנקאיות שנתנה קונקט לצדדים שלישיים (בעיקר לסיטיפס בהתאם לחוזה ההפעלה). השותפים העמידו לשותפות ערבויות בהתאם לחלקם בשותפות. ההשקעה בקונקט כוללת עודף עלות בסך של כ- 87 מליון ש"ח (חלק הקבוצה - 50%) אשר יוחס במועד הרכישה להסכם התפעול והתחזוקה. סכום זה מופחת על פני יתרת תקופת הזיכיון, כ- 20 שנה מיום הרכישה. יתרת עודף העלות ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה כ- 64 מליון ש"ח (31 בדצמבר, 2019 - 68 מליון ש"ח) (חלק הקבוצה - 50%).

2. פעילות סיטיפס

בשנת 2002 חתמה סיטיפס על הסכם זיכיון למתן שירותים מול ממשלת ישראל (להלן - "המזמין") להקמת הקו הראשון של הרכבת הקלה בירושלים. הקמת הקו החלה בשנת 2006 והסתיימה בשנת 2011 כאשר החברה משמשת כקבלן ההקמה. במסגרת תנאי ההסכם נקבע כי סיטיפס תתפעל את הקו לתועלת הציבור, לתקופה של כ- 30 שנים בנטרול תקופת ההקמה. סיטיפס אחראית לספק שירותי תחזוקה שידרשו, במהלך תקופת הזיכיון. המזמין ישלם לסיטיפס תשלומים שנתיים מובטחים מינימליים בעבור כל שנה בה יופעל הקו במסגרת הסכם הזיכיון. בנוסף, לסיטיפס קיימת הזכות לגבות מציבור המשתמשים בקו דמי נסיעה בעבור הנסיעה ברכבת.

באור 14: - חברות מוחזקות (המשך)

בתום תקופת הסכם הזיכיון יועבר הקו לבעלות המזמין ולסיטיפס לא תהיה מעורבות נמשכת בתפעול הקו או בתחזוקה שתדרש לגביו. הסכם הזיכיון אינו כולל אופציה לחידוש החוזה. ביום 19 באוגוסט 2011 החלה החברה להפעיל את הרכבת הקלה בירושלים. אורך הקו כ-14 ק"מ והוא כולל 23 תחנות.

3. בוררות עם המדינה והשלכותיה

כללי

בין המדינה לבין הזכיון התנהל הליך בוררות בהקשר לעיכובים שנגרמו בפרוייקט הרכבת הקלה בירושלים. במסגרת הליך זה, נתקבלו מעת לעת במהלך תקופת הקמת הפרוייקט החלטות אשר השפיעו על לוחות הזמנים להשלמת הפרוייקט, מתכונת הפעלת הרכבת בתחילת הפעלתה ואופן ומועד תשלום מענקי הקמה לזכיון.

סיטיפס הגישה כבר בחודש מאי 2009 תביעת לוחות זמנים לבוררים (תביעת EOT) שעניינה הוא הצורך בדחיית מועד סיום השלמת הפרוייקט. הבוררים נתבקשו לקבוע כי בעקבות עיכובים שנגרמו על ידי המדינה מועד סיום עבודות ההקמה יידחה מיום 8 לספטמבר 2010 ליום 1 ביוני 2011 וכי הזכיון זכאי לפיצוי בסך של כ-340 מליון ש"ח בגין העיכובים בלוחות הזמנים ואילו המדינה תובעת מהזכיון פיצוי בסך של 1,054 מליון ש"ח הכולל גם תביעה לפיצוי בגין נזקים משקיים בסך 710 מליון ש"ח.

ביום 6 בדצמבר, 2016 הגישה החברה לבוררים עדכון לתביעותיה נגד המדינה בגין נזקים שנגרמו לה והן הועמדו על סך של כ-755 מליון ש"ח. בנוסף לכך הוגשה תביעה נגד המדינה על סך של כ-492 מליון ש"ח בגין נזקי מחנק אשראי וריתוק הון.

הסכם עם המדינה

לפי הסכם הזיכיון הקיים, החל משבע שנים ממועד התפעול (קרי, החל מחודש מרס 2019), למדינה יש זכות לרכוש את הזכויות של סיטיפס בקו האדום (הקו הקיים) על ידי מתן הודעת רכישה. עם קבלת ההודעה כאמור, הצדדים ימנו בנק השקעות בינלאומי על מנת לחשב את מחיר הרכישה של הפרוייקט. בחודש יוני 2018 פרסמה מדינת ישראל את מסמכי המכרז להקמה ותפעול של "הקו הירוק" של הרכבת הקלה בירושלים. כחלק מהמכרז, הזוכה יקבל מהמדינה את הקו האדום ויהיה אחראי להמשך תפעולו. במסמכי המכרז, המדינה הביעה את כוונתה לממש את הזכות לרכוש את הקו האדום מהזכיון הקיים, חברת סיטיפס (להלן: "ה-BUYBACK"). בתחילת חודש אוגוסט 2019 נבחר זוכה במכרז.

ביום 12 בפברואר, 2020 חתמה סיטיפס על הסכם עם מדינת ישראל למכירת פעילות הקו האדום חזרה למדינת ישראל, ובמסגרת זו על הסדרת תביעות וטענות העבר בין הזכיון למדינת ישראל, שעיקריו הינם כמפורט להלן. בד בבד וכחלק בלתי נפרד מהסכם הסדרת ה-Buyback, התקשרה סיטיפס עם קבלן ההקמה בהסכם להסדרת גמר חשבון ותביעות העבר מולו כמפורט להלן.

1. בכפוף למסירת הודעה לזכיון על הפעלת זכות ה-Buyback, על ידי מדינת ישראל, אשר תכלול את מועד הפעלת הזכות האמורה, תעביר סיטיפס את הבעלות והתפעול בקו האדום לידי מדינת ישראל. סיטיפס תמשיך להפעיל את הקו האדום (ותהיה זכאית להכנסות בגינו בגין תקופה זו), עד למסירת הקו האדום בפועל לידי מדינת ישראל (להלן: "תקופת הביניים").

באור 14: - חברות מוחזקות (המשך)

2. הסכם הסדרת ה-Buyback כולל הוראות כמקובל ביחס להתנהלות הצדדים בתקופת הביניים ובכלל זאת ביחס לשיתוף פעולה בין הצדדים להכנת מסירת הקו האדום לידי מדינת ישראל.
3. בתמורה לממכר וכן להסדרת תביעות העבר (לרבות בקשר עם תביעות הנוגעות לתקופת ההקמה של הקו האדום ואשר חלקן ישולמו לקבלן ההקמה של הקו האדום כמפורט בסעיף 7 להלן), תשלם מדינת ישראל לסיטיפס תמורה בסך של כ- 1.62 מיליארד ש"ח (אחרי מס) (חלק החברה ואשטרום נכסים כ- 940 מליון ש"ח).
4. התמורה האמורה כפופה להתאמות שנקבעו בהסכם הסדרת ה-Buyback ובכלל זאת, ביחס להנחות העומדות בבסיס חישוב התמורה (כגון מועד ה-Buyback הסופי, שיעור הריבית, שערי החליפין ומספר הנוסעים בפועל בשנת 2020) ולממצאים שיעלו ביחס למצב הממכר במועד ה-Buyback.
5. במועד ה-Buyback מדינת ישראל תחזיר לזכיון את כל הערבויות ובטוחות שהועמדו לטובתה בקשר עם הסכם הזיכיון, לרבות ערבויות תקופת ההפעלה שנמסרו למדינה בהתאם להסכם הזיכיון.
6. בהתאם להסכם הסדרת ה-Buyback מוותרים הצדדים על טענות ותביעות זה כלפי זה, לרבות במסגרת הליך הבוררות ובקשר להתארכות לוחות הזמנים והעיקובים שנגרמו להקמת הקו האדום.
7. בד בבד וכחלק בלתי נפרד מהסכם הסדרת ה-Buyback, חתמו סיטיפס מצד אחד, החברה ו-Alstom Transport S.A. (להלן: "אלסטום"), עמם התקשרה בעבר סיטיפס בהסכם EPC (הנדסה, רכש ובנייה) של פרויקט הקו האדום (להלן: "קבלן ההקמה"), וכן קונקט שהינו המפעיל של הקו האדום וסיטאדיס ישראל בע"מ, אשר עמו התקשרה קונקט בהסכם תחזוקה של הקו האדום והינה צד ג' שאינו קשור לקבלן ההקמה או לבעלי המניות בסיטיפס, מצד שני, בהסכם גמר חשבון כולל בגין תביעות עבר בין הצדדים להסכם בקשר עם תקופת ההקמה אשר חלקו חורג מנושאי המחלוקת בין הזכיון ומדינת ישראל כאמור לעיל, לפיו בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הסדרת ה-Buyback, קבלת אישור הגופים המממנים של סיטיפס וקבלת סיטיפס את התשלומים להם היא זכאית בהתאם להסכם הסדרת ה-Buyback, תשלם סיטיפס לחברה ואלסטום, סך של 380 מליון ש"ח, חלק החברה, 285 מליון ש"ח. מובהר, כי עד ליום 31 בדצמבר, 2019, החברה הכירה בדוחותיה הכספיים בהכנסות לקבל בסך של כ- 255 מליון ש"ח בגין הקמת הפרויקט (ראה באור 15).
8. הסכם גמר חשבון עם קבלן ההקמה כולל הוראות כמקובל בהסכמים מעין אלו, לרבות בקשר עם העדר תביעות של הצדדים להסכם בגין אירועי העבר. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף קטן זה, הסכימו הצדדים כי האמור לא יחול ביחס לתביעה שהוגשה כנגד סיטיפס ביחס לתקופת ההקמה (כמפורט בסעיף 14 להלן), אם וככול שתתקבל ואשר לגביה ידונו הצדדים בחלוקת האחריות בגינה בעתיד.
9. לאחר תאריך המאזן, ביום 8 בפברואר 2021, התקבלה הודעת המדינה לזכיון על הפעלת זכות ה-Buyback. בהתאם להודעת ה-Buyback הסכם הזיכיון יסתיים וה-Buyback ייכנס לתוקף החל מיום 16 באפריל 2021 (להלן: "מועד ה-Buyback"). באותו מועד תעביר סיטיפס את הבעלות והתפעול בקו האדום לידי מדינת ישראל. כמו כן, בהתאם להודעה, החל ממועד ה-Buyback, המדינה תיקח על עצמה את כל התחייבויות הזכיון בהתאם להסכמי המימון של סיטיפס אל מול הגופים המממנים של סיטיפס.

באור 14: - חברות מוחזקות (המשך)

התמורה הכוללת המעודכנת שתשולם לסיטיפס (בשים לב למנגנון התאמת התמורה שנקבע בהסכם), על ידי מדינת ישראל בתמורה לממכר והסדרת תביעות העבר הינה בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח אשר תשולם כדלקמן:

- (א) במועד ה-Buyback סך של כ-800 מליון ש"ח.
- (ב) היתרה תשולם בחלוף 9 חודשים ממועד ה-Buyback ולא לפני 31 בינואר 2022.

בהמשך וביחד עם הודעת ה-Buyback עדכנה החברה את יתרת ההכנסות לקבל בגין הקמת הפרוייקט לסך של 285 מליון ש"ח (ראה באור 5) ורשמה הכנסות בסך של כ-30 מליון ש"ח. יתרת ההשקעה בסיטיפס בע"מ ובסיטיפס מפעיל שותפות מוגבלת בספרי החברה נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 מסתכמת לסך של כ-168 מליון ש"ח.

לאור האמור לעיל צפויה החברה להכיר בשנת 2021 ברווח נקי נוסף בסך של כ-487 מליון ש"ח. כמו כן, התזרים הכולל אשר עתיד לנבוע לחברה כתוצאה מתשלום התמורה האמורה בסמוך למועדים המפורטים לעיל, הינו בסך כולל של כ-940 מליון ש"ח (מתוכם כ-665 מליון ש"ח בחברה (סולו) וכ-275 מליון ש"ח באשטרום נכסים).

4. תביעות מהותיות כנגד סיטיפס

(א) ביום 2 ביוני, 2014 הגישו 30 בעלי עסקים שונים תביעה כספית נגד סיטיפס, עיריית ירושלים ומשרד התחבורה בסכום של כ-28 מליון ש"ח בגין נזקים נטענים שנגרמו לכאורה לתובעים עקב עבודות ההקמה של הרכבת הקלה באזור רחוב יפו. לתביעה זו אוחדו שתי תביעות נוספות בסך של כ-7 מליון ש"ח. בהתאם להוראת בית המשפט, מתקיימים הליכים בין סיטיפס לבין התובעים ונקבעו מועדים נוספים לקדמי משפט. יועציה המשפטיים של סיטיפס סבורים כי לא היה בידי התובעים להוכיח את טענותיהם בדבר ביצוע עבודות בניה באופן החורג מהמותר על פי דין. לעניין טענות בדבר התארכות לוחות הזמנים הרי שסיטיפס השלימה את הפרוייקט במסגרת לוחות הזמנים שאושרו לה במסגרת הבוררות ולכן סבורים יועציה המשפטיים של סיטיפס כי נכון למועד זה, סיכויי התביעה נגד סיטיפס להתקבל נמוכים מ-50%, ולפיכך לא נערכה הפרשה בגין תביעה זו בדוחות הכספיים.

(ב) בחודש באפריל 2018 הומצאה לסיטיפס בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגדה וכנגד קונקט ירושלים (רכבת קלה) בע"מ, (המוחזקות על ידי החברה בעקיפין ביחד עם אשטרום נכסים בע"מ ב-50%) אשר הוגשה לביהמ"ש המחוזי בירושלים. במסגרת הבקשה נטען כי המשיבות לא פעלו לתיקון תחנות הרכבת הקלה והשבת הציוד שנפגע בהתפרעויות שפרצו בחודש יולי 2014 בשכונת שועפאט בירושלים, וזאת תוך הפרת הסכם הזיכיון ורישיון ההפעלה של הרכבת הקלה בירושלים. לטענת המבקש, כתוצאה מכך נגרמו לחברי הקבוצה נזקים של הטעיה, עוגמת נפש, ניצול, השחתת הזמן, סבל ותסכול רב. המבקש ביקש כי יינתן צו עשה המחייב את המשיבות להעמיד לכלל חברי הקבוצה תחנות ראויות לשימוש הנוסעים וכי יותקנו מכשירים אוטומטיים להנפקת ולטעינת כרטיסים. כמו כן, התבקש פיצוי ממוני ולא ממוני לכל חבר קבוצה שעשה שימוש ברכבת או שנמנע ממנו בסך כולל לחברי הקבוצה של כ-312 מליון ש"ח. ביום 4 ביוני 2019 הגיש המבקש בקשה מתוקנת בה הפיצוי הנדרש עודכן לסך של כ-388 מליון ש"ח.

באור 14: - חברות מוחזקות (המשך)

ביום 9 בדצמבר, 2019 דחה בית המשפט המחוזי את הבקשה לאישור האמורה. ביום 20 בינואר, 2020 הגישו המבקשים ערעור לבית המשפט העליון. ביום 27 במאי, 2020 התקבלה החלטה במסגרתה נקבעו מועדים להגשת סיכומים וכן נקבע דיון להשלמת טיעונים בעל פה ליום 20 בינואר 2021. ביום 24 בנובמבר 2020 ניתנה החלטת בית המשפט, לפיה הדיון בערעור נדחה ליום 5 ביולי, 2021. בשלב מקדמי זה בו מצוי ההליך אין ביכולת היועצים המשפטיים של סיטיפס להעריך את סיכוי הערעור להתקבל. לא נרשמה הפרשה בדוחותיה הכספיים של סיטיפס בגין תביעה זו.

ד. תמצית מידע פיננסי של חברות מאוחדות עם זכויות שאינן מקנות שליטה מהותיות

1. אשטרום נכסים בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2019 החזיקה החברה ב-49.17% מהון המניות של אשטרום נכסים בע"מ. מניות אשטרום נכסים רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. במהלך החודשים יוני ויולי 2020 רכשה החברה סך מצטבר של 4,486,110 ע"נ ממניות אשטרום נכסים בתמורה לסך כולל של כ-70.2 מליון ש"ח. בעקבות רכישות אלו עלה שיעור החזקתה של החברה באשטרום נכסים ל-54.34% וההפרשים בסך של 17,185 אלפי ש"ח בין הסכומים ששולמו לבין החלק בשווי המאזני שנרכש נזקף להון החברה, לסעיף קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

הצעת רכש

ביום 30 בספטמבר, 2020 פרסמה החברה, דוח הצעת מדף המהווה גם מיפרט הצעת רכש מלאה בדרך של הצעת רכש חליפין לרכישת 39,596,091 מניות אשטרום נכסים המוחזקות על ידי הציבור, והמהוות כ-45.66% ממניות אשטרום נכסים, בתמורה למניות החברה על פי יחס החלפה (לאחר עדכון ביום 25 באוקטובר, 2020) של 0.45. מניות אלו כוללות 12.73% ממניות אשטרום נכסים אשר הוחזקו על ידי צדדים הקשורים לבעלי השליטה בחברה. ביום 29 באוקטובר 2020 התקיימו התנאים להשלמת הצעת הרכש. ביום 3 בנובמבר 2020 הנפיקה החברה 17,818,241 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כנגד מניות אשטרום נכסים. ביום 4 בנובמבר, 2020 נמחקו מניותיה של אשטרום נכסים מהרישום למסחר בבורסה והיא הפכה לחברה פרטית בבעלות מלאה של החברה והינה תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כל עוד אגרות החוב שלה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

להלן ההשפעה של הצעת הרכש על סעיפי ההון של החברה:

<u>אלפי ש"ח</u>		<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>	
178	הון מניות		
782,934	פרמיה על מניות		
8,584	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		
791,696			
(793,244)	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>		
(1,548) *	<u>סה"כ הון</u>		

(* בגין עלויות הצעת הרכש.)

באור 14: - חברות מוחזקות (המשך)2. מידע לגבי זכויות שאינן מקנות שליטה

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
991,249	117,031
673	607
19,412	30,917
<u>1,011,334</u>	<u>148,555</u>

יתרות של זכויות שאינן מקנות שליטה

אשטרום נכסים
אשדר
אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

רווח (הפסד) המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

155,770	168,669	24,544	אשטרום נכסים
2,185	(1,681)	(66)	אשדר
(1,596)	(1,444)	(7,637)	אחרות
<u>156,359</u>	<u>165,544</u>	<u>16,841</u>	

סכומי דיבידנד מחברות מאוחדות ששולמו לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
90,172	93,067	25,069
7,298	6,105	-
1,289	113	-
<u>98,759</u>	<u>99,285</u>	<u>25,069</u>

אשטרום נכסים
אשדר
אחרות

ה. מידע נוסף1. המרינה הכחולה בע"מ

החברה מחזיקה, באמצעות חברות אשדר ואשטרום נכסים, 55% מהון המניות של חברת המרינה הכחולה בע"מ (להלן - המרינה הכחולה). למרינה הכחולה זכויות חכירה בקרקע באשדוד למלונאות לסוגיה, שטחי מסחר ומשרדים וכן מפעילה מעגנה לכלי שיט.

באור 14: - חברות מוחזקות (המשך)

יתרת ההלוואות למרינה הכחולה כוללות הלוואות שהעמידה החברה עבור חלקו של בעל מניות המחזיק ב- 25% מהון המניות של המרינה ואשר מסתכמות ליום המאזן לסך של כ- 66.2 מליון ש"ח (2019 - כ- 59.7 מליון ש"ח). בגין הלוואות אלו כלולה בדוחות הכספיים הפרשה לירידת ערך בסך של כ- 38.1 מליון ש"ח (2019 - כ- 40.1 מליון ש"ח). ביום 25 בדצמבר, 2018 חתמה המרינה הכחולה ובעלי המניות שלה על חידוש הסכם המסדיר את תנאי הלוואות הבעלים. בהתאם להסכם, ההלוואות יפרעו על ידי המרינה הכחולה בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר, 2023. ההלוואות אינן צמודות ונושאות ריבית בשעור של 2.61%. כמו כן החברה ערבה למרינה הכחולה בגין חלקו של אותו בעל המניות בהתחייבויות המרינה בסך של 17.5 מליון ש"ח. לגבי תביעות שהוגשו נגד המרינה הכחולה, ראה באור 27'ג'.

2. שותפות מוגבלת אקרו אשדר ביפו

ביום 4 בספטמבר 2018, זכתה שותפות מוגבלת בה מחזיקים אשדר וצד ג' בחלקים שווים, במכרז של רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב הידוע כ"מכרז מכבי יפ", לחכירת מתחם הכולל שלושה מגרשים (להלן: מתחם ג') המיועד בעיקרו למגורים, בשכונת "דקר" שבחלקה המזרחי של יפו. התמורה בגין מתחם ג', המיועד לבניית 340 יחידות דיור (לפני תוספת יחידות דיור בהקלה) ולכ- 1,400 מ"ר מסחרי (מתוכם 163 יחידות דיור מיועדות למכירה לרוכשים הזכאים להיכלל במסגרת תכנית "מחיר למשתכן", 174 יחידות דיור המיועדות למכירה בשוק החופשי ו- 3 יחידות דיור יוענקו למדינה ללא תמורה), הינה בסך של כ- 213 מליון ש"ח ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ- 5 מליון ש"ח. במסגרת המכרז, על השותפות למכור יחידות דיור בפרויקט לזכאים להיכלל בתכנית "מחיר למשתכן" במחיר של 14,900 ש"ח למ"ר דירתי (כהגדרת שטח זה במכרז). בכוונת השותפות להגיש בקשה להקלה לתוספת יחידות דיור בפרויקט. למועד הדוח פונו כל הדיירים המוגנים והמחזיקים במקרקעין ובמקרקעין סמוכים בהתאם להוראות המכרז, לאחר שהגיעו להסכמות עם הדיירים המוגנים ועם המחזיקים במקרקעין על פינניים. נכון למועד הדוח המגרשים טרם נמסרו לשותפות. להערכת השותפות משך בניית הפרויקט צפוי להיות כ- 3 שנים ממועד קבלת החזקה במגרשים.

באור 15: - חובות והשקעות אחרות

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
255,133	-
28,556	28,693
19,002	26,824
18,068	19,461
32,037	55,603
68,736	70,419
4,817	4,173
<u>426,349</u>	<u>205,173</u>

חוב לקוחות:
חוב בגין בורות הרכבת הקלה (1)
הלוואות:
לבעלי קרקעות (2)
לשותף בעסקה משותפת (3)
לבעל מניות בחברה כלולה
לאחרים
פקדונות בתאגידים בנקאיים (4)
השקעה אחרת

(1) ראה באור 5א' (3).

באור 15: - חובות והשקעות אחרות(2) תנאי הצמדה

31 בדצמבר		שיעור הריבית השנתית	צמוד למדד המחירים לצרכן לא צמוד
2019	2020	%	
אלפי ש"ח			
6,085	6,100	6	
22,471	22,593	פריים +1.5-0.2	
28,556	28,693		

(3) הלוואה לשותף בעסקה משותפת אשר נרשמה בספרי החברה עד לגובה הערכה לסכומים אותם ניתן יהיה לגבות בגין זכויות השותף בפרויקט. בתקופת הדוח נרשמו הכנסות ריבית בסך של כ- 7.8 מליון ש"ח בגין חוב השותף, זאת לאור הערכה מחודשת לסכומים אותם ניתן יהיה לגבות בגין זכויות השותף בפרויקט.

(4) היתרה כוללת פקדון משועבד לתאגיד בנקאי בסך 18,536 אלפי ש"ח (2019- זהה), נושא ריבית בשיעור של 0.3% לשנה. כן כוללת היתרה פקדונות בדולר של ארה"ב בסך 51,564 אלפי ש"ח (2019- 50,200 אלפי ש"ח) המופקדים בתאגידים בנקאיים, מתוכם סך של כ- 49 מליון ש"ח אשר מהווים בטוחה שהחברה מסרה לתאגידים הבנקאים המממנים שני פרויקטים בהם משמשת חברה מאוחדת כקבלן מבצע. הפקדונות מהווים את החלק שלא מכוסה בביטוח האשראי שרכשו הבנקים המממנים. פקדונות אלו ישוחררו באופן יחסי בהתאם לפרעון ההלוואות על ידי מזמין העבודה.

באור 16: - רכוש קבוע

א. ההרכב והתנועה:

שנת 2020

עלות	קרקע ומבנים	מכונות וציוד	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	שיפורים במושכר	נכסי זכות שימוש	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	562,715	463,281	30,122	50,655	14,606	92,646	1,214,025
תוספות במשך השנה	23,921	41,159	5,374	7,211	1,142	-	78,807
שערך לשווי הוגן	11,127	-	-	-	-	-	11,127
תוספות בגין חוזים חדשים IFRS 16	-	-	-	-	-	15,723	15,723
העברת פחת עקב הערכה מחדש	(1,530)	-	-	-	-	-	(1,530)
התאמות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות	(2,775)	(14,009)	(962)	(303)	-	-	(18,049)
גריעות במשך השנה	(73,052)	(30,878)	(1,173)	(1,921)	(898)	(3,164)	(111,086)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	520,406	459,553	33,361	55,642	14,850	105,205	1,189,017
פחת שנצבר	41,779	294,479	17,806	29,670	10,659	17,736	412,129
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	3,726	30,902	3,599	3,223	735	27,333	69,518
תוספות במשך השנה	(1,530)	-	-	-	-	-	(1,530)
העברת פחת עקב הערכה מחדש	(2,039)	(13,750)	(700)	(415)	-	-	(16,904)
התאמות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות	(1,280)	(29,511)	(510)	(1,921)	(898)	(3,164)	(37,284)
גריעות במשך השנה	40,656	282,120	20,195	30,557	10,496	41,905	425,929
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	479,750	177,433	13,166	25,085	4,354	63,300	763,088
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2020	479,750	177,433	13,166	25,085	4,354	63,300	763,088
כולל	386,691	93,059					
קרקעות ומבנים בבעלות	386,691						
קרקעות ומבנים בחכירה	93,059						
	479,750						

באור 16: - רכוש קבוע (המשך)

שנת 2019							עלות
קרקע ומבנים	מכונות וציוד	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	שיפורים במושכר	נכסי זכות שימוש	סה"כ	
							אלפי ש"ח
449,384	650,035	32,740	55,050	14,250	-	1,201,459	יתרה ליום 1 בינואר, 2019 תוספות במשך השנה שערך לשווי הוגן יישום לראשונה של תקן IFRS 16 תוספות בגין חוזים חדשים IFRS 16 העברת פחת עקב הערכה מחדש התאמות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות מיון לנכסים מוחזקים למכירה- ראה ד' להלן גריעות במשך השנה
34,101	44,307	2,406	6,537	385	-	87,736	
86,284	-	-	-	-	-	86,284	
-	-	-	-	-	72,965	72,965	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019
-	-	-	-	-	25,650	25,650	
(377)	-	-	-	-	-	(377)	
(2,704)	(9,853)	(826)	(656)	-	-	(14,039)	פחת שנצבר יתרה ליום 1 בינואר, 2019 תוספות במשך השנה העברת פחת עקב הערכה מחדש התאמות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות מיון לנכסים מוחזקים למכירה- ראה ד' להלן גריעות במשך השנה
(782)	(174,887)	(479)	(6,470)	-	-	(182,618)	
(3,191)	(46,321)	(3,719)	(3,806)	(29)	(5,969)	(63,035)	
562,715	463,281	30,122	50,655	14,606	92,646	1,214,025	פחת שנצבר יתרה ליום 1 בינואר, 2019 תוספות במשך השנה העברת פחת עקב הערכה מחדש התאמות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות מיון לנכסים מוחזקים למכירה- ראה ד' להלן גריעות במשך השנה
41,637	462,751	17,358	34,987	9,959	-	566,692	
4,616	38,425	3,476	4,273	729	23,705	75,224	
(377)	-	-	-	-	-	(377)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019
(1,886)	(9,660)	(524)	(289)	-	-	(12,359)	
(55)	(153,761)	(196)	(5,599)	-	-	(159,611)	
(2,156)	(43,276)	(2,308)	(3,702)	(29)	(5,969)	(57,440)	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2019
41,779	294,479	17,806	29,670	10,659	17,736	412,129	
520,936	168,802	12,316	20,985	3,947	74,910	801,896	
372,096							כולל קרקעות ומבנים בבעלות קרקעות ומבנים בחכירה
148,840							
520,936							

ב. החברה מיישמת את מודל הערכה מחדש לגבי קרקעות ומבנים. השווי ההוגן של הקרקע והמבנים נקבע בהתבסס על הערכת שווי ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי אשר התבססה על עסקאות אחרונות בנכסים דומים. עליית הערך נזקפת לקרן הערכה מחדש לאחר ניכוי השפעת מס.

ג. ביום 26 בנובמבר, 2017 אישרה האסיפה הכללית של אשטרום נכסים את התקשרות החברה עם אשטרום נכסים וחברת דן לרכישת שטחי משרדים בשטח של 10,568 מ"ר במגדל הראשון בפרויקט LYFE בבני ברק (להלן: "שטחי המשרדים") אותו הן מקימות (ראה באור 7(1)ה'), בתמורה לסך של כ-149 מליון ש"ח. התשלומים על חשבון רכישת המשרדים נזקפים לסעיף רכוש קבוע. יתרת עלות המשרדים ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה כ-68 מליון ש"ח (כולל עלויות נלוות). לאחר תאריך המאזן, ביום 11 בפברואר, 2021 אשר דירקטוריון אשטרום נכסים את רכישת החברה של כ-800 מ"ר נוספים בתמורה לסך של כ-13 מליון ש"ח.

באור 16: - רכוש קבוע (המשך)

ד. ביום 13 בנובמבר, 2019 חתמה חברה מאוחדת על שני הסכמים עם צד שלישי למכירת מפעל החברה העוסק בייצור מוצרי בטון טרומיים לריצוף, אבני שפה וכדומה המשווקים תחת המותג "נתיבי נוי". ההסכם למכירת הפעילות כולל את מכירת ציוד החברה, המלאי, המוניטין והידע שלה בתמורה לסך של 45 מליון ש"ח. הסכם כולל התחייבות לאי תחרות במשך תקופה של 4 שנים. ההסכם השני כולל את מכירת המקרקעין עליהם בנוי המפעל בתמורה לסך של 75 מליון ש"ח.

בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019 סווג ציוד החברה הנמכר בסך של 23,007 אלפי ש"ח לסעיף נכסים מוחזקים למכירה.

ביום 1 בינואר, 2020 הושלם הסכם מכירת הפעילות, החזקה במפעל הועברה לידי הרוכש והתקבלה מלוא התמורה בסך של 45 מליון ש"ח. באותו יום הועברה לידי הרוכש חזקת שכירות על המקרקעין ומלוא התמורה בסך של 75 מליון ש"ח הופקדה בנאמנות עד להשלמת התנאים. בהתאם להסכם מכירת המקרקעין, מתמורת מכירת המקרקעין קיבלה החברה באותו יום מיד הנאמנות סך של 6.75 מליון ש"ח.

כתוצאה מהשלמת הסכם מכירת הפעילות הכירה החברה ברווח מהמכירה בסך של כ- 16.5 מליון ש"ח אשר הוצג בסעיף הכנסות אחרות בדוח על הרווח או הפסד. ביום 29 בספטמבר, 2020 אישרה רשות מקרקעי ישראל את מכירת המקרקעין עליהם בנוי המפעל. ביום 1 באוקטובר, 2020 הושלמה העברת המקרקעין על שם הרוכש והיתרה בסך של 68 מליון ש"ח שהיתה מופקדת בנאמנות עד לאותו מועד, שוחררה והתקבלה בידי החברה באותו יום. בעקבות השלמת העסקה זקפה החברה לקרן מהערכה מחדש סך של 3.4 מליון ש"ח (לאחר ניכוי מס). כמו כן, יתרת הקרן מהערכה מחדש נטו ממס, בגין המקרקעין שנמכרו בסך של 41.7 מליון ש"ח נזקפה ליתרת הרווח.

ה. לגבי שעבודים, ראה באור 27.

באור 17: - נכסים בלתי מוחשיים, נטו

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
21,298	20,437
11,712	11,712
175	100
<u>33,185</u>	<u>32,249</u>

הסדרי זיכיון – מעונות בן גוריון – באור 11(4)
מוניטין (*)
ידע

(*) בגין רכישת פעילות ייצור בתחום הצבעים לענף הבנייה.

באור 18: - אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחריםא. אשראי מתאגידים בנקאיים

31 בדצמבר		שיעור הריבית השנתית
2019	2020	
אלפי ש"ח		%
255	16	
412,635	787,299	פריים + 0.1-1.85
412,890	787,315	

משיכות יתר:
בשקלים חדשיםהלוואות:
לא צמודותב. הלוואות מאחרים

31 בדצמבר		שיעור הריבית השנתית
2019	2020	
אלפי ש"ח		%
		ריבית בנק ישראל
		+ 2.6%
71,650	49,913	פריים + 0.8%
210,000	100,000	פריים + 1%
281,650	149,913	

הלוואות לא צמודות
הלוואות לא צמודות

ג. לגבי התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות, ראה באור 23.

ד. לגבי בטחונות, ראה באור 27.

באור 19: - חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות

31 בדצמבר		ראה באור
2019	2020	
אלפי ש"ח		
105,786	156,323	23
69,377	71,264	23
667,680	666,472	23
842,843	894,059	

מתאגידים בנקאיים
מאחרים
מאגרות חוב

באור 20: - קבלני משנה וספקים

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
653,829	736,992	בחשבונות פתוחים
114,300	111,078	התחייבות לפיתוח מקרקעין (באור 7(2))
19,517	20,655	שטרות לפרעון
66,583	52,537	הפרשה להשלמת עבודות, לאחריות ולתביעות בגין ליקויי בנייה
23,326	26,253	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה (באור 23'א')
877,555	947,515	
36,685	22,580	כולל קבלני משנה וספקים בחוץ לארץ

באור 21: - מקדמות ממזמיני עבודות ורוכשי דירות ומקרקעין

31 בדצמבר		מקדמות בגין מכירת דירות למגורים ושטחי משרדים מקדמות מרוכשי מקרקעין במרינה הכחולה (1) התחייבות בגין עבודות בחוץ הקמה
2019	2020	
אלפי ש"ח		
130,953	153,703	
53,270	53,270	
279,174	304,625	
463,397	511,598	

(1) ראה באור 7(2).

באור 22: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
49,510	49,670	שכר והוצאות נלוות
19,642	21,443	הפרשה לחופשה
65,120	66,393	ריבית שנצברה
9,097	10,659	מקדמות מלקוחות ורוכשי מקרקעין
111,927	106,465	משרדי ממשלה
12,906	11,846	הכנסות מראש
10,780	9,173	בעלי מניות וצדדים קשורים (*)
7,174	-	מכשיר פיננסי נגזר
62,058	63,221	אחרים והוצאות שנצברו
348,214	338,870	

(*) כולל הפרשה למענקים לבעלי מניות בסך של כ- 9.1 מליון ש"ח (2019 - 9.9 מליון ש"ח).

באור 23: - התחייבויות לא שוטפות

א. הרכבליום 31 בדצמבר, 2020

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית משוקלל	
אלפי ש"ח		%	
1,430,021	1,586,344		הלוואות מתאגידים בנקאיים (ג')
			<u>אגרות חוב קבוצת אשטרום (ד')</u>
265,959	331,636	2.40	אגרות חוב (סדרה א')
479,055	597,540	4.20	אגרות חוב (סדרה ב')
1,139,390	1,291,317	4.30	אגרות חוב (סדרה ג')
			<u>אגרות חוב אשטרום נכסים בע"מ (ד')</u>
-	55,143	4.25	אגרות חוב (סדרה 7)
81,389	160,886	4.60	אגרות חוב (סדרה 8)
431,716	457,833	4.90	אגרות חוב (סדרה 9)
480,288	495,809	3.06	אגרות חוב (סדרה 10)
231,649	244,649	1.83	אגרות חוב (סדרה 11)
342,824	346,327	1.53	אגרות חוב (סדרה 12)
			<u>אגרות חוב אשדר חברה לבניה בע"מ (ד')</u>
-	11,573	5.50	אגרות חוב (סדרה ג')
270,020	358,874	4.20	אגרות חוב (סדרה ד')
339,878	377,053	3.42	אגרות חוב (סדרה ה')
4,062,168	4,728,640		סה"כ אגרות חוב
1,077,948	1,149,212		הלוואות מאחרים (ח')
6,570,137	7,464,196		סה"כ

באור 23: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2019

יטרה בניכוי חלויות שוטפות	יטרה	שיעור ריבית משוקלל	
אלפי ש"ח		%	
1,405,026	1,510,812		הלוואות מתאגידים בנקאיים (ג')
			<u>אגרות חוב קבוצת אשטרום (ד')</u>
333,661	399,445	2.40	אגרות חוב (סדרה א')
597,600	715,641	4.20	אגרות חוב (סדרה ב')
938,767	1,048,687	4.30	אגרות חוב (סדרה ג')
			<u>אגרות חוב אשטרום נכסים בע"מ (ד')</u>
55,162	110,710	4.25	אגרות חוב (סדרה 7)
163,880	243,853	4.60	אגרות חוב (סדרה 8)
456,129	482,246	4.90	אגרות חוב (סדרה 9)
501,189	516,803	3.06	אגרות חוב (סדרה 10)
245,529	258,594	1.83	אגרות חוב (סדרה 11)
			<u>אגרות חוב אשדר חברה לבניה בע"מ (ד')</u>
-	83,122	4.85	אגרות חוב (סדרה א')
11,617	23,259	5.50	אגרות חוב (סדרה ג')
361,009	449,863	4.20	אגרות חוב (סדרה ד')
378,724	378,724	3.42	אגרות חוב (סדרה ה')
4,043,267	4,710,947		סה"כ אגרות חוב
838,579	907,956		הלוואות מאחרים (ח')
6,286,872	7,129,715		סה"כ

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך הדיווח ליום 31 בדצמבר, 2020

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית	שנה שביעית	שנה שמינית	שנה תשיעית	שנה עשירית
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
156,323	434,092	528,183	191,618	226,485	49,643	0	1,586,344	0	0
666,472	670,787	659,987	821,227	503,166	1,407,001	0	4,728,640	0	0
71,264	17,135	27,144	28,517	32,447	932,856	39,849	1,149,212	39,849	39,849
894,059	1,122,014	1,215,314	1,041,362	762,098	2,389,500	39,849	7,464,196	39,849	39,849

מועדי הפרעון לאחר תאריך הדיווח ליום 31 בדצמבר, 2019

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית	שנה שביעית	שנה שמינית	שנה תשיעית	שנה עשירית
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
105,786	668,428	115,224	200,664	364,772	55,938	-	1,510,812	-	-
667,680	624,519	624,211	607,652	765,546	1,421,339	-	4,710,947	-	-
69,377	10,730	14,279	340,117	18,494	418,357	36,602	907,956	36,602	36,602
842,843	1,303,677	753,714	1,148,433	1,148,812	1,895,634	36,602	7,129,715	36,602	36,602

באור 23: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ג. להלן שיעורי ריבית ותנאי ההצמדה של ההלוואות מתאגידים בנקאיים:

31 בדצמבר		שיעור הריבית	צמודות למדד המחירים לצרכן בדולר ארה"ב לא צמודות באירו פאונד
2019	2020	השנתית ליום 31 בדצמבר 2020 %	
אלפי ש"ח			
8,342	56,096	6.00	
3,847	4,086	5.38	
816,168	798,432	1.85-3.64	
498,418	550,688	1.78-6.77	
184,037	177,042	2.56	
<u>1,510,812</u>	<u>1,586,344</u>		

באור 23: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ד. הרכב אגרות החוב

מידע נוסף	מועדי פרעון הקרן	תקופות פרעון הקרן	שיעור ריבית שנתית נקוב %	בסיס הצמדה	יתרת ע.ג. העומדת לפרעון 31 בדצמבר		ע.ג. שהונפק אלפי ש"ח	אגרות חוב סדרה
					2019	2020		
					באלפים			
אגרות חוב החברה								
ה'	10/5/2017-10/11/2025	18 תשלומים חצי שנתיים	2.4%	צמוד למדד המחירים לצרכן	402,069	335,068	603,074	א'
ה'	10/5/2016-10/5/2025	10 תשלומים שנתיים	4.2%	לא צמוד	724,243	603,536	1,207,072	ב'
ה'	15/7/2019-15/1/2029	20 תשלומים חצי שנתיים	4.3%	לא צמוד	1,052,519	1,291,172	1,477,915	ג'
אגרות חוב אשטרום נכסים								
ו'(2)	1/1/2012-1/07/2021	20 תשלומים חצי שנתיים	4.25%	צמוד למדד המחירים לצרכן	102,632	51,316	500,000	7
ו'(3)	30/11/2016-30/11/2022	13 תשלומים חצי שנתיים	4.6%	צמוד למדד המחירים לצרכן	235,385	156,923	510,000	8
	1/10/2015-1/10/2029	15 תשלומים שנתיים לא שווים	4.9%	לא צמוד	493,325	467,208	575,280	9
	1/1/2019-1/1/2028	10 תשלומים שנתיים לא שווים	3.06%	צמוד למדד המחירים לצרכן	497,401	482,018	506,290	10
ו'(4)	1/1/2019-1/1/2028	9 תשלומים שנתיים לא שווים	1.83%	צמוד למדד המחירים לצרכן	260,000	247,000	260,000	11
ו'(5)	1/7/2021-1/7/2029	11 תשלומים שנתיים לא שווים	1.53%	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	350,000	350,000	12
אגרות חוב אשדר								
	31/5/2010-31/5/2020	11 תשלומים שנתיים	4.85%	צמוד למדד המחירים לצרכן	68,006	-	593,415	א'
ז'(2)	1/1/2013-1/1/2021	9 תשלומים שנתיים	5.5%	צמוד למדד המחירים לצרכן	22,220	11,110	100,000	ג'
ז'(3)	1/7/2017-1/7/2024	15 תשלומים חצי שנתיים	4.2%	לא צמוד	444,270	355,416	631,020	ד'
ז'(4)	ראה סעיף ז'(4)	ראה סעיף ז'(4)	3.42%	לא צמוד	371,753	371,753	371,753	ה'

באור 23: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ה. מידע נוסף לאגרות החוב של החברה

1. הנפקת אגרות חוב

במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 4 במאי, 2020 הקצתה החברה בדרך של הרחבה 370 מליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה ברוטו של כ- 382 מליון ש"ח.

2. אגרות החוב אינן מובטחות בשעבוד והן דורגו על ידי מעלות בדירוג ilA/ STABLE לחברה ודירוג ilA לאגרות החוב.

3. התחייבויות בהתאם לשטרי הנאמנות בגין אגרות חוב (סדרה א') ואגרות חוב (סדרה ב')

בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב, בכל עת שבו החברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן ו/או במגבלות על ביצוע חלוקה כמפורט להלן, היא לא תתקשר בעסקאות חריגות חדשות עם בעל השליטה בה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי וזאת כאשר העסקאות האמורות הינן בהיקף שעולה על שיעור של 5% ממאזן החברה.

נאמן אגרות החוב יהיה רשאי להעמיד לפרעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב בקרות ארועים מסויימים שהינם בין השאר:

1. העמדה לפרעון מיידי של חוב מהותי (חוב שערכו בדוחות הכספיים עולה על 10% מהון החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) שאיננו חוב מסוג non-recourse, על ידי נושה של החברה.

2. אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטת להלן במשך שני רבעונים רצופים.

3. אם החברה תפר את המגבלה על ביצוע חלוקה כמפורט להלן.

4. אם יעודכן דירוג אגרות החוב על ידי החברה המדרגת כך שהדירוג יהיה נמוך מדירוג של BBB מינוס.

5. אם יוטל עיקול על נכס מהותי (נכס אשר ערכו עולה על 10% מהיקף הנכסים במאזן המאוחד של החברה) והעיקול לא יבוטל תוך 45 ימים ממועד הטלתו (למעט נכסים שהמימון שנתקבל בגינם הינו מימון non-recourse).

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות:

1. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 1.106 מיליארד ש"ח.

2. יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לסך מאזן (בניכוי מזומנים, פקדונות והשקעות לזמן קצר) לא יפחת מ-16.5%.

3. יחס החוב הפיננסי נטו (סך כל החובות וההתחייבויות הפיננסיות בניכוי מזומנים, נכסים פיננסיים מוגבלים בשימוש לזמן קצר ובטוחות סחירות) של החברה לסך המאזן המאוחד לא יעלה על 68%.

באור 23: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

הבדיקה בדבר עמידת החברה בהתניות הפיננסיות תתבצע כל רבעון ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים. בגין כל חריגה באמת מידה פיננסית יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של חצי אחוז.

נכון למועד הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות.

לחברה מגבלות על חלוקה שהינם בין השאר:

1. החברה התחייבה לא לבצע חלוקה (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) במקרה בו פעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) יפחת מ-1.05 מיליארד ש"ח.
2. החברה התחייבה כי לא תבצע חלוקה כאמור, בכל שנה קלנדרית, בסך העולה על 50% מהרווח השנתי הנקי. סכום שלא חולק בפועל בשנה קלנדרית מסויימת מתוך סכום החלוקה המירבי אשר החברה היתה רשאית לחלקו יצטבר לזכותה והיא תהא רשאית לחלקו בתקופה שלאחר מכן.
3. בתקופה ממועד הנפקת אגרות החוב ועד למועד פרעון הסופי, החברה תהא רשאית לחלק דיבידנד בסך מצטבר שלא יעלה על 80 מליון ש"ח וזאת מעבר לסכום אותו רשאית החברה לחלק בהתאם לאמור בסעיף 2 לעיל.
4. החברה התחייבה לא לבצע חלוקה במידה והיא אינה עומדת באחת או יותר באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה או במידה וביצוע החלוקה יגרום לאי עמידה באמות המידה האמורות או שתתקיים עילה להעמדה לפרעון מיידי של אגרות החוב.
5. החברה מתחייבת כי אלא אם התקיימו התנאים בסעיפים 1 עד 3 לעיל, היא לא תיפרע הלוואות בעלים (כולל ריבית).

החברה התחייבה כי לא תיצור לטובת צד שלישי כלשהו שעבוד מכל סוג שהוא על נכסיה וזכויותיה, מעבר לשעבודים הקיימים במועד החתימה על שטר הנאמנות, והכל אלא אם כן התקבלה לכך מראש הסכמת מחזיקי אגרות החוב. ההתחייבות של החברה שלא ליצור לטובת צד שלישי שעבוד לא תחול במקרים ספציפיים המתוארים בשטר הנאמנות.

התאמות שיעור ריבית בגין אגרות חוב במקרה של שינויים בדירוג:

אם דירוג אגרות החוב יהיה נמוך בדרגה אחת מתחת לדירוג הבסיס (A) של מעלות יעלה שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.25%. בגין כל ירידה נוספת בדרגה תעלה הריבית השנתית בשיעור נוסף של 0.25% וזאת עד למקסימום גידול בריבית של 1%.

תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מהורדת הדירוג ו/או כתוצאה מאי עמידת החברה באמות מידה פיננסיות כאמור לעיל ו/או כתוצאה ממחיקת אגרות חוב מהמסחר בבורסה הינם מצטברים ובלבד שתוספת הריבית השנתית לא תעלה על 1.75% מעל ריבית הבסיס.

באור 23: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

4. התחייבויות בהתאם לשטר הנאמנות בגין אגרות חוב (סדרה ג')

התחייבות החברה בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ג') דומות במהותן להתחייבויות בגין שתי סדרות אגרות החוב הראשונות כמפורט לעיל, מלבד האמור להלן:

1. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 1.25 מיליארד ש"ח (חלף 1.106 מיליארד ש"ח).
2. החברה התחייבה לא לבצע חלוקה (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) במקרה בו פעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) יפחת מ- 1.15 מיליארד ש"ח (חלף 1.05 מיליארד ש"ח).
3. נקבעו אמות מידה פיננסיות נוספות אשר אי עמידה בהם תגרום לתוספת ריבית כדלקמן:
 - ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 1.36 מיליארד ש"ח.
 - יחס החוב הפיננסי נטו (סך כל החובות וההתחייבויות הפיננסיות בניכוי מזומנים, נכסים פיננסיים מוגבלים בשימוש לזמן קצר ובטוחות סחירות) של החברה לסך המאזן המאוחד לא יעלה על 63%.

נכון למועד הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות.

1. מידע נוסף לאגרות החוב של אשטרום נכסים

1. סדרות אגרות החוב של אשטרום נכסים רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, מדורגות על ידי מעלות לתאריך הדיווח בדירוג ilA/ STABLE לחברה, דירוג ilA+ לאגרות החוב (סדרה 11) ודירוג ilA לשאר אגרות החוב.
2. במסגרת הנפקת סדרה 7 וכחלק מדוח הצעת המדף נקבע כי אם במהלך תקופת ריבית כלשהיא יעודכן דירוג אגרות החוב (סדרה 7) כך שהדירוג יהיה BBB+ (או דירוג מקביל לו) (להלן- הדירוג הנמוך) יוגדל שיעור הריבית ב-0.51% לשנה בגין התקופה בה אגרות החוב (סדרה 7) דורגו בדירוג הנמוך ובמידה והדירוג יהיה נמוך מדירוג BBB+ יוגדל שיעור הריבית ב-0.5% לשנה.
- אשטרום נכסים התחייבה שלא לחלק דיבידנד העולה על 50% מהרווח הנקי בדוחות הכספיים השנתיים שבשנה שחלפה. אגרות החוב אינן מובטחות.
3. במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות חוב סדרות 9,8 ו-10 נקבעו התחייבויות ועילות לפירעון מיידי כמו מתן שעבוד שלילי ועמידה בהתניות פיננסיות לרבות יחס הון למאזן שלא יפחת מ-17%, חוב פיננסי נטו ל- CAP שלא יעלה על 77.5%, יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI שלא יעלה על 15.5. כן נקבעו מגבלות על חלוקת דיבידנד כדלקמן: אשטרום נכסים לא תחלק דיבידנד במהלך שנה קלנדארית כלשהי בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי שלה וכל עוד שההון העצמי שלה לא קטן מ-600, 650 ו-700 מיליון ש"ח לסדרות האמורות, בהתאמה. הרווח הנקי יכלול רווחי שערך כל עוד ההון העצמי שלה לא פחת מתחת לסכומי ההון העצמי הנ"ל. כן נקבע כי אם במהלך תקופת ריבית כלשהיא יעודכן דירוג אגרות החוב (סדרות 9,8 ו-10) כך שהדירוג יהיה BBB+ (או דירוג מקביל לו) יוגדל שיעור הריבית בחצי אחוז - כל ירידה נוספת יוגדל בשיעור ריבית נוסף של 0.25% אך לא יותר משיעור עלייה של 1% במצטבר. נכון למועד הדוחות הכספיים עומדת אשטרום נכסים בהתניות הפיננסיות האמורות.

באור 23: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

4. אגרות החוב (סדרה 11) עומדות לפירעון בתשעה תשלומים שנתיים לא שווים כאשר בכל אחד מהתשלומים הראשון עד וכולל השמיני ישולמו 5% מקרן אגרות החוב, ביום 30 באפריל של כל אחת מהשנים 2020 עד 2027, והיתרה (התשלום התשיעי) תשולם בתשלום אחד בשיעור של 60% מקרן אגרות החוב ביום 30 באוקטובר 2028. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב נרשמה משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום בלשכת רישום המקרקעין, על 50% בלתי מסוימים מזכויותיה של אשטרום נכסים בחברת קניונים בישראל בע"מ ושיעבוד שוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 50% מהכנסותיה בקניונים. כמו כן נקבעו התחייבויות ועילות לפירעון מיידי כמו עמידה בהתניות פיננסיות לרבות:

יחס הלוואה לבטוחה לא יפחת מ-1, יחס הון עצמי למאזן של אשטרום נכסים שלא יפחת מ 17% והון עצמי מינימלי של אשטרום נכסים בסכום של 750 מליון ש"ח. כמו כן נקבעו מגבלות על חלוקת דיבידנד כדלקמן: אשטרום נכסים לא תחלק דיבידנד במהלך שנה קלנדארית כלשהי בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי שלה וכל עוד שההון העצמי לא קטן מ-750 מליון ש"ח. הרווח הנקי יכלול רווחי שיעור כל עוד ההון העצמי של אשטרום נכסים לא פחת מ-850 מליון ש"ח. בנוסף נקבעו התניות מסוימות שאם אשטרום נכסים לא תעמוד בהן אזי הריבית על אגרות החוב תעלה בשיעורים מסוימים עד לתוספת מקסימלית של 1.5%.

נכון למועד הדוחות הכספיים עומדת אשטרום נכסים בהתניות הפיננסיות האמורות.

5. במסגרת מכרז הצעה לציבור שהתקיים ביום 29 ביוני, 2020 הקצתה אשטרום נכסים 350,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 12) בתמורה ברוטו לערכן הנקוב. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור של 1.53% לשנה. אגרות החוב עומדות לפירעון בחמישה עשר תשלומים לא שווים כאשר בכל אחד מהתשלומים הראשון עד הרביעי ישולמו 1% מקרן אגרות החוב, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי החל מיום 1 ביולי 2021 ועד ליום 1 בינואר 2023, שמונה תשלומים כאשר בכל תשלום ישולמו 2.5% מקרן אגרות החוב, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי החל מיום 1 ביולי 2023 ועד ליום 1 בינואר 2027, שני תשלומים כאשר בכל תשלום ישולמו 5% מקרן אגרות החוב ישולמו ביום 1 ביולי 2027 וביום 1 בינואר 2028 והיתרה בשיעור של 66% מקרן האגרות החוב תשולם ביום 1 ביולי 2029. הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 1 בינואר וביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2021 עד 2029. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב נרשמה משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום בלשכת רישום המקרקעין, על 50% בלתי מסוימים מזכויותיה של אשטרום נכסים במרכז המסחרי חוצות מפרץ ושיעבוד שוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 50% מהכנסותיה מחוצות המפרץ.

כמו כן נקבעו התחייבויות ועילות לפירעון מיידי כמו עמידה בהתניות פיננסיות לרבות:

יחס הון עצמי למאזן של אשטרום נכסים שלא יפחת מ 18% והון עצמי מינימלי של אשטרום נכסים בסכום של 850 מליון ש"ח. כמו כן נקבעו מגבלות על חלוקת דיבידנד כדלקמן: אשטרום נכסים לא תחלק דיבידנד במהלך שנה קלנדארית כלשהי בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של אשטרום נכסים וכל עוד שההון העצמי שלה לא קטן מ-900 מליון ש"ח. הרווח הנקי יכלול רווחי שיעור כל עוד ההון העצמי של החברה לא פחת מתחת ל-950 מליון ש"ח.

תמורת ההנפקה, בניכוי הוצאות ההנפקה, הסתכמה בסך של 346 מליון ש"ח נטו.

2. מידע נוסף לאגרות החוב של אשדר

1. סדרות אגרות החוב של אשדר רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, מדורגות על ידי מעלות בדירוג ilA/ STABLE לחברה ודירוג ilA לאגרות החוב.

באור 23: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

2. אשדר התחייבה כי כל עוד אגרות חוב (סדרה ג') טרם נפרעו במלואן, ההון העצמי שלה לא יפחת מ-240 מליון ש"ח וכן, התחייבה אשדר לא לחלק דיבידנד במהלך שנה קלנדרית כלשהי בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי השוטף, כהגדרתו בכללי חשבונאות, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים לשנה שחלפה. נכון למועד הדוחות הכספיים עומדת אשדר באמות המידה הפיננסיות.

3. אשדר התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') לעמוד באמות מידה פיננסיות שונות ובכללן, ההון העצמי המאוחד של אשדר (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 280 מליון ש"ח, היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו של אשדר, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יעלה על 70%, וכן יחס ההון העצמי המאוחד של אשדר (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה) לא יפחת מ-18%.

בנוסף התחייבה אשדר כלפי מחזיקי אגרות החוב כי לא תבצע חלוקה כלשהי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אלא בכפוף לכך שאשדר תעמוד באמות המידה הפיננסיות הקבועות האמורות לעיל, וביצוע החלוקה לא יפגע בעמידת החברה באמת המידה הפיננסית המפורטת להלן: ההון העצמי של אשדר (לא כולל זכויות מיעוט) בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים (רבעוניים או שנתיים) האחרונים שפורסמו, לא יפחת מ-300 מליון ש"ח וכן שאשדר לא תבצע חלוקה, בסך העולה על חמישים אחוז (50%) מהרווח השוטף שלה ושלא תחלק דיבידנד מרווחי שיעור (בגין נכסים שטרם מומשו) שנצברו החל ממועד הנפקת אגרות החוב. נכון למועד הדוחות הכספיים עומדת אשדר באמות המידה הפיננסיות.

4. אגרות חוב (סדרה ה') של אשדר נושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.42% ואינן צמודות למדד כלשהו. אגרות החוב (סדרה ה') תעמודנה לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים עוקבים לא שווים, אשר ישולמו ביום 1 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 (כולל) כדלקמן: שני תשלומים, כאשר כל תשלום הינו בשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ה'), ישולמו ביום 1 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022, תשלום אחד בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') ישולם ביום 1 באוגוסט 2023 והיתרה (בשיעור של 60% מקרן אגרות החוב (סדרה ה')) תשולם בתשלום אחד ביום 1 באוגוסט 2024.

הריבית תשולם אחת לשישה חודשים (למעט התשלום הראשון) בימים 1 באוגוסט ו-1 בפברואר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2024 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית שולם ביום 1 באוגוסט 2019 והתשלום האחרון ישולם ביום 1 באוגוסט 2024.

אשדר התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') כי תעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי המאוחד של אשדר (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 450 מליון ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו של אשדר, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יעלה על 70%.
- יחס ההון העצמי המאוחד של אשדר (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה) לא יפחת מ-18%.

נכון למועד הדוחות הכספיים עומדת אשדר באמות המידה הפיננסיות.

5. אשדר התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב סדרות ג', ד', וה' כי לא תחלק דיבידנד בסך העולה על 50% מהרווח השוטף של אשדר בהתאם לשטרי הנאמנות.

באור 23: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ח. הלוואות מאחרים

הסעיף כולל בין היתר הלוואות כמפורט להלן:

1. הלוואה בסך של כ- 5 מליון ש"ח (2019 - 7.1 מליון ש"ח) הנקובה באירו ואשר התקבלה משותף בשותפות מאוחדת ללא ריבית.

2. הלוואות מגופים מוסדיים בסך של כ- 1,048 מליון ש"ח אשר מממנות את השקעות החברה בפרוייקטים השונים במגזר הזכינות (2019 - כ-807 מליון ש"ח) ועומדת לפרעון לאורך תקופת ההפעלה של הפרוייקטים האמורים. ההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור של 1.59%-3.69%.

3. הלוואה בסך של כ- 56.7 מליון ש"ח ממוכר מקרקעין. ראה באור 13ב'(1).

ט. התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה

(א) ההרכב:

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
25,682	10,326
4,226	-
60,916	40,226
123,718	112,932
118,020	103,374
-	49,532
102,070	60,971
<u>434,632</u>	<u>377,361</u>

- פרויקט קרינצי החדשה (1)
פרויקט לב גני תקוה
פרויקט אשדר מונסון (2)
פרויקט "Recanati Residence" (3)
פרויקט אשדר טאגור (4)
פרויקט אשדר נחלת יהודה (5)
פרויקטים בתמ"א 38 (6)

(1) היתרה ליום 31 בדצמבר 2020 כוללת התחייבויות בגין עסקת קומבינציית תמורות (כנגד עלויות קרקע בסעיף מלאי בניינים למכירה) בגין שני מגרשים (204 ו-205) הכוללים את הבניינים השלישי והרביעי בפרויקט בעסקה משותפת- קרינצי החדשה בר"ג (לפרטים נוספים ראה באור 9א'(11)).

(2) במסגרת הסכם פינני בינוי בפרויקט של אשדר בנווה מונסון, הכירה אשדר בשנת 2019 בהתחייבות למתן שירותי בניה כנגד סעיף מלאי בניינים בגין השלב הרביעי בפרויקט (בניינים 3 ו-4) בסך כולל של כ- 48 מליון ש"ח. בשנת 2018 הכירה החברה בהתחייבות למתן שירותי בניה כנגד סעיף מלאי בניינים בגין השלב השלישי בפרויקט (בניינים 1, 2 ו-5) בסך כולל של כ- 66 מליון ש"ח.

(3) במסגרת הסכם פינני בינוי בפרויקט Recanati Residence בתל אביב, הכירה אשדר בשנת 2019 בהתחייבות למתן שירותי בניה כנגד סעיף מלאי בניינים בסך כולל של כ- 136 מליון ש"ח.

(4) במסגרת הסכם פינני בינוי בפרויקט אשדר טאגור בתל אביב, הכירה אשדר בשנת 2019 בהתחייבות למתן שירותי בניה כנגד סעיף מלאי בניינים בסך כולל של כ- 121 מליון ש"ח.

באור 23: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

(5) במסגרת פרויקט במסלול "בינוי-פינוי-בינוי" בשכונת נחלת יהודה בראשון לציון, הכירה החברה בשנת 2020 בהתחייבות למתן שירותי בניה כנגד סעיף מלאי בניינים בסך כולל של כ- 52 מליון ש"ח.

(6) היתרה ליום 31 בדצמבר 2020 כוללת התחייבויות למתן שירותי בניה בגין 8 פרויקטים מסוג תמ"א 38/2 (הריסה ובניה) אשר נמצאים בשלבי ביצוע שונים.

(ב) פרטים נוספים:

1. מאחר שעסקאות הקומבינציה כוללות תנאים מתלים מרובים, ומאחר שעובר זמן ממושך ממועד ההתקשרות המשפטית עם בעלי הקרקע עד לתחילת הפרויקטים ויתכן שצפויים להיות שינויים בשיעורי הקומבינציה, משקפת החברה את הנכס והתחייבויות לבעלי הקרקע כמפורט להלן רק בעסקאות לגביהן נתקבלה חזקה בקרקע.

2. התחייבות בגין עסקת קומבינציה בעין (לרבות פינוי בינוי ותמ"א 38) נגרעת בהתאם לקצב התקדמות הבניה. התחייבות בגין עסקת קומבינציה מסוג תמורת (לרבות התחייבות בגין תשלום שכ"ד למפונים בעסקאות פינוי בינוי ותמ"א 38) נגרעת בהתאם לתשלום לבעלי הקרקע.

י. אמות מידה פיננסיות

1. לגבי התחייבויות החברה בגין אגרות החוב שהונפקו ראה סעיף ה' לעיל.

2. לצורך קבלת הלוואות ומסגרות אשראי לזמן קצר של הקבוצה מתאגדים בנקאיים התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ובהגבלות מסויימות ביצירת שעבודים חדשים אשר זהות בעיקרן להתחייבויות החברה בגין אגרות החוב שהונפקו כאמור לעיל. בעקבות הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') בחודש פברואר 2017 כאמור לעיל, ובהתאם להסכמים עם התאגידים הבנקאיים, הודיעה החברה לאותם תאגידים בנקאיים כי היא מתחייבת כלפיהם לעמוד באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בסדרה זו. נכון למועד הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות.

3. אשדר חברה לבנייה בע"מ (להלן - אשדר)

אשדר התחייבה כלפי תאגיד בנקאי לעמוד ביחס שבין החוב הפיננסי נטו מתואם, לבין CAP נטו מתואם באופן שלא יעלה בכל עת על 70%. כמו כן, התחייבה אשדר כי סך ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות אשדר לא יפחת מסך של 450 מליון ש"ח ושיחס ההון העצמי המאוחד של אשדר (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה) לא יפחת מ- 18%.

כמו כן, התחייבה אשדר לא ליצור שעבודים שוטפים כלשהם על רכושה ללא הסכמת הבנק ולא למכור את נכסיה שלא במהלך העסקים הרגיל ללא מתן הודעה מוקדמת מראש לבנק. נכון למועד הדוחות הכספיים עומדת אשדר באמות המידה הפיננסיות.

באור 23: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

4. אשטרום נכסים בע"מ

(א) אשטרום נכסים התחייבה לתאגידים בנקאיים כלהלן:

- (1) ההון העצמי לא יפחת מ- 17.5% מסך המאזן או מסך של 400 מליון ש"ח.
- (2) לא ליצור שעבודים שוטפים כלשהם על רכושה ללא הסכמתם ולא למכור או להשכיר את נכסיה שלא במהלך העסקים הרגיל, ללא מתן הודעה מוקדמת מראש.
- (3) במקרה בו יחול שינוי בשליטה ובעלות באשטרום נכסים והכל ביחס למצב השליטה במועד ההסכם, ללא הסכמת הבנקים בכתב ומראש, יהיו אלו רשאים להעמיד לפרעון מיידי את האשראי שהעמידו לאשטרום נכסים.
- (4) בגין מסגרת אשראי בסך של 390 מליון ש"ח, מתוכה נוצל לתאריך המאזן 150 מליון ש"ח, התחייבה אשטרום נכסים, בין היתר, ליחס כיסוי של 1.2 לפחות, אשר יחושב כיחס שבין ההכנסות התפעוליות נטו של הנכסים המשועבדים (NOI) בניכוי הוצאות מיסים שוטפים ב- 12 החודשים הקודמים למועד החישוב, לבין החזר שנתי (תיאורטי) של קרן וריבית בהתבסס על ניצול מלא של סכום המסגרת בהלוואה לזמן ארוך עם לוח סילוקין מסוג שפיצר לתקופה של 20 שנה. כמו כן נקבע שיתרת האשראי שתיטול אשטרום נכסים כנגד הנכסים המשועבדים לא יעלה על 65% מהשווי ההוגן של הנכסים המשועבדים.

נכון למועד הדוחות הכספיים עומדת אשטרום נכסים באמות המידה הפיננסיות.

יא. התחייבויות בגין חכירה

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
75,692	95,330
23,326	26,253
52,366	69,077
5,280	4,726

התחייבויות בגין חכירה (*)
 בניכוי – חלויות שוטפות (באור 20)

(*) כולל התחייבויות לחברה בבעלות בעלי השליטה

יב. לגבי זמני פרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים, ראה באור 24ב'.

באור 23: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

באור 24: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד מחירים לצרכן, סיכון ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

1. סיכון שער חליפין

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית והיא חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות שונים, בעיקר לדולר של ארה"ב ולאירו.

לקבוצה השקעה בפעילות חוץ, אשר נכסיה הפיננסיים נטו, חשופים לשינוי אפשרי בשער החליפין של הדולר של ארה"ב ולאירו. החשיפה המטבעית הנובעת מהנכסים הפיננסיים נטו של פעילות החוץ בארה"ב ובאירופה מנוהלת בעיקר על ידי נטילת הלוואות הנקובות בדולר של ארה"ב ובאירו.

2. סיכון מדד המחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. כמו כן, לקבוצה הלוואות שניתנו אשר צמודות לשינויים במדד זה. הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים הצמוד למדד המחירים לצרכן ושבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינו כ- 2,353 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2020 (2019 - 1,658 מליון ש"ח).

3. סיכון אשראי

חברות הקבוצה עוסקות בחלקן בבנייה למכירה, בעבודות קבלנות ובמכירת מוצרי בנייה. הזכויות בנכסים שנמכרו מועברות לקונים לאחר קבלת מלוא התמורה. העבודות הקבלניות מבוצעות בדרך כלל עבור משרדי ממשלה, רשויות מקומיות ולקוחות גדולים.

ההנהלות של החברות בוחנות באופן שוטף את יתרת הלקוחות וההכנסות לקבל ובדוחות הכספיים נכללות הפרשות שלהערכתן מספיקות לכיסוי הפרשים שעלולים להיווצר בעת אישור החשבון הסופי על ידי המזמין.

הנהלות החברות המשווקות מוצרים לבנייה בוחנות באופן שוטף את יתרת הלקוחות ובדוחות הכספיים נכללות הפרשות המספיקות לדעתן בגין חובות מסופקים.

לאור האמור לעיל, להערכת ההנהלה החשיפה לסיכון אשראי ללקוחות הינה מוגבלת.

4. סיכון נזילות

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים ואגרות חוב.

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

5. סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן ארוך שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. מדיניות הקבוצה היא לנהל את עלויות המימון המתאפשרות לריבית תוך שימוש בתמהיל בין ריבית משתנה לבין ריבית קבועה בגין הלוואות לזמן ארוך של הקבוצה.

6. סיכון מחיר

לקבוצה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך, מניות ואגרות חוב, הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר בגין הקבוצה חשופה לסיכון בגין תנודתיות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי שוק בבורסה. היתרה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2020 של השקעות אלה הינה 335 מיליון ש"ח (2019 - 526 מיליון ש"ח). ראה באור 4.

ב. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2020

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	שנים עד 4 : שנים עד 5 אלפי ש"ח	שנים עד 5	מעל 5 שנים	סה"כ
1,066,756	449,312	537,355	194,125	246,238	49,832	2,543,618
830,631	811,048	773,205	902,778	566,131	1,508,728	5,392,521
29,573	24,562	9,507	6,663	4,406	37,334	112,045
228,580	26,633	42,129	42,785	42,797	1,466,791	1,849,715
947,515	-	-	-	-	-	947,515
272,477	-	-	-	-	-	272,477
3,375,532	1,311,555	1,362,196	1,146,351	859,572	3,062,685	11,117,891

ליום 31 בדצמבר, 2019

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	שנים עד 4 : שנים עד 5 אלפי ש"ח	שנים עד 5	מעל 5 שנים	סה"כ
720,645	685,087	119,526	204,982	385,613	56,428	2,172,281
840,377	770,950	745,834	704,430	836,215	1,540,529	5,438,335
23,326	23,175	11,157	4,680	3,456	9,898	75,692
359,617	19,997	24,295	356,374	40,339	1,168,524	1,969,146
877,555	-	-	-	-	-	877,555
283,094	-	-	-	-	-	283,094
3,104,614	1,499,209	900,812	1,270,466	1,265,623	2,775,379	10,816,103

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן: (מלבד אלה אשר עלותם המופחתת מהווה ברור סביר לשוויים ההוגן).

שווי הוגן		יתרה בספרים	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח			

נכסים פיננסיים

חייבים בגין הסדרי זיכיון (1)

311,527	320,797	286,664	272,752
---------	---------	---------	---------

התחייבויות פיננסיות

הלוואות בריבית קבועה (1)
אגרות חוב (2)

826,332	1,947,871	784,895	1,817,240
4,824,032	5,147,062	4,771,002	4,790,321

סה"כ

5,650,364	7,094,933	5,555,897	6,607,561
-----------	-----------	-----------	-----------

- (1) השווי ההוגן של הלוואות שהתקבלו וחייבים בגין הסדרי זיכיון הנושאים ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים (רמה 3 במדרג השווי ההוגן).
- (2) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל (רמה 1 במדרג השווי ההוגן) לתאריך הדיווח.

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות מאחרים בריבית משתנה, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	

526,369	335,326
---------	---------

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
ניירות ערך סחירים המוחזקים למסחר

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית	
רווח (הפסד) מהשינוי	
ירידת ריבית של 1%	עליית ריבית של 1%
אלפי ש"ח	
17,939	(17,939)
13,249	(13,249)

2020

2019

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר של ארה"ב	
רווח (הפסד) מהשינוי	
עליית ש"ח של 5%	ירידת ש"ח של 5%
אלפי ש"ח	

1,310	(1,310)	2020
(1,304)	1,304	2019

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו	
רווח (הפסד) מהשינוי	
עליית ש"ח של 5%	ירידת ש"ח של 5%
אלפי ש"ח	

(9,858)	9,858	2020
(13,091)	13,091	2019

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן	
רווח (הפסד) מהשינוי	
עליית מדד של 1%	ירידת מדד של 1%
אלפי ש"ח	

(23,530)	23,530	2020
(16,915)	16,915	2019

מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה של ניירות ערך סחירים	
השינוי בהון	
עלייה בגורם השוק של 10%	ירידה בגורם השוק של 10%
אלפי ש"ח	

33,533	(33,533)	2020
52,637	(52,637)	2019

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון שלה הינן:

1. לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות, המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילות העסקית של הקבוצה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית ויצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

ז. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	שינויים אחרים	השפעת שינויים בשווי ההון	השפעת שינויים בשערי חליפין אלפי ש"ח	תזרים מזומנים	יישום של IFRS16	יתרה ליום 1 בינואר 2020	
787,315	261,365	-	16	113,044	-	412,890	אשראי מתאגידים בנקאיים
149,913	-	-	-	(131,737)	-	281,650	הלוואות לזמן קצר מאחרים
1,586,344	(261,111)	-	1,381	335,262	-	1,510,812	הלוואות לזמן ארוך
1,149,212	2,139	-	246	238,871	-	907,956	מתאגידים בנקאיים
4,728,640	(9,737)	-	-	27,430	-	4,710,947	הלוואות לזמן ארוך
95,330	69	-	(67)	(28,111)	47,747	75,692	מאחרים
-	-	(7,790)	-	-	-	7,790	אגרות חוב
							התחייבויות בגין חכירה
							מכשירים פיננסיים נגזרים
<u>8,496,754</u>	<u>(7,275)</u>	<u>(7,790)</u>	<u>1,576</u>	<u>554,759</u>	<u>47,747</u>	<u>7,907,737</u>	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	שינויים אחרים	השפעת שינויים בשווי ההון	השפעת שינויים בשערי חליפין אלפי ש"ח	תזרים מזומנים	יישום של IFRS16	יתרה ליום 1 בינואר 2019	
412,890	(136,000)	-	-	(242,876)	-	791,766	אשראי מתאגידים בנקאיים
281,650	(119,293)	-	-	7,234	-	393,709	הלוואות לזמן קצר מאחרים
1,510,812	138,069	-	(46,094)	108,754	-	1,310,083	הלוואות לזמן ארוך
907,956	134,658	-	(1,650)	157,054	-	617,894	מתאגידים בנקאיים
4,710,947	3,684	-	-	253,151	-	4,454,112	הלוואות לזמן ארוך
75,692	(54)	-	-	(22,869)	98,615	-	מאחרים
7,790	-	(5,590)	-	-	-	13,380	אגרות חוב
							התחייבויות בגין חכירה
							מכשירים פיננסיים נגזרים
<u>7,907,737</u>	<u>21,064</u>	<u>(5,590)</u>	<u>(47,744)</u>	<u>260,448</u>	<u>98,615</u>	<u>7,580,944</u>	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

באור 25: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לטווח קצר, הטבות לאחר סיום העסקה והטבות אחרות לטווח ארוך.

א. הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות להפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת להטבה לאחר סיום העסקה. ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

ב. תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרת אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

ג. תוכניות להטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות להפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי הקבוצה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה הקבוצה מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות.

נכסי (התחייבויות) התוכנית, נטו

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
(106,905)	(105,354)
71,181	69,709
16,234	15,000
<u>(19,490)</u>	<u>(20,645)</u>

התחייבות בגין תוכנית להטבה מוגדרת
שווי הוגן של נכסי התוכנית
קופה מרכזית לפיצויים

סה"כ התחייבות, נטו

באור 26: - מסים על הכנסהא. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה1. חברות בישראלחוק 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. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש.

באור 25: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים(המשך)

החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן - החוק)

תוכניות שותפויות להקמת בניינים להשכרה למגורים אושרו כתוכניות מאושרות על פי החוק. ההטבות העיקריות להן זכאית החברה הן שיעורי מס מוקטנים (11%) ופחת מואץ. ההטבות דלעיל מותנות בקיום התנאים שנקבעו בחוק, בתקנות שהותקנו על פיו ובכתב האישור לפיו בוצעו ההשקעות בבניינים המאושרים, בעיקר השכרה למגורים לתקופה מינמלית לאחר תום הבניה. אי עמידה בתנאים עלולה לגרום לביטול ההטבות, כולן או מקצתן, ולהחזר סכומי ההטבות בתוספת ריבית. נכון לתאריך המאזן הבניה טרם הסתיימה.

2. חברות מאוחדות מחוץ לישראל

החברות המאוחדות, שמקום התאגדותן מחוץ לישראל, נישומות לפי חוקי המס בארצות מושבן.

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

1. חברות בישראל

החל משנת 2018 ואילך שיעור מס החברות בישראל הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על הרווח הריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחדש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתו לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

2. חברות מאוחדות מחוץ לישראל

הכנסות מהשכרת נדל"ן ברומניה ובולגריה חייבות במס הכנסה בשיעורים של 16% ו-10%, בהתאמה. על הכנסות מהשכרת נכסי נדל"ן בגרמניה חל מס בשיעור של 15% על רווח הון ממימוש נכסי נדל"ן בגרמניה חל מס רווחי הון בשיעור של 15% ובמימוש החזקות המניות בחברות הגרמניות על ידי חברות זרות ובהתקיים תנאים מסויים לא יוטל מס רווח הון בגרמניה. הכנסות ממכירת דירות בארה"ב חייבות במס בשיעור פדרלי של כ-35% בתוספת שיעור המס במדינות בהם פועלת החברה, ככל שחל, כך ששיעור המס האפקטיבי ממכירת דירות יכול להגיע עד כדי 40%. ביום 22 בדצמבר 2017 נחקקה רפורמת המס בארה"ב אשר במסגרתה הופחת מס החברות הפדרלי בארה"ב מ-35% ל-21%.

הכנסות מביצוע עבודות בג'מייקה ובניגריה חייבות במס בשיעורים של 25%-32% בהתאמה.

באור 26: - מסים על הכנסה (המשך)

ג. מסים נדחים

הרכב:

מאזן	
31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
102,798	87,177
329,392	349,610
432,190	436,787
218,472	176,761
33,304	188
251,776	176,949
180,414	259,838

התחייבויות מסים נדחים

רכוש קבוע הנמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

נכסי מסים נדחים

הפסדים מועברים לצורכי מס
הפרשים בעיתוי הוצאות

התחייבויות מסים נדחים, נטו

תנועה:

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
(57,470)	(111,503)	(180,414)
(19,313)	-	-
(47,572)	(63,987)	(73,725)
(11,350)	(19,845)	(2,559)
25,281	-	-
(1,079)	14,180	(3,232)
-	741	92
(111,503)	(180,414)	(259,838)

יתרה לתחילת השנה

נזקף בגין יישום לראשונה של IFRS15
נזקף לדוח רווח או הפסד
נרשם כנגד קרן הערכה מחדש
מיסים נידחים בגין חברה שאוחדה בעבר
נרשם כנגד קרן מהפרשי תרגום
נרשם כנגד יתרת רווח בגין הפסדים ממדידה
מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת

יתרה לסוף השנה

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
71,000	72,871
(251,414)	(332,709)
(180,414)	(259,838)

נכסים לא שוטפים

התחייבויות לא שוטפות

המסים הנדחים מחושבים בעיקר לפי שיעור מס של 23% (2019 - זהה) בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

לא הוכרו הטבות מסים נדחים בגין הפסדים והפרשים זמניים ובחברות בנות מסוימות בסך כולל של כ- 351 מליון ש"ח, מאחר שאין צפוי לניצולם של הפסדים אלו בעתיד הנראה לעין.

באור 26: - מסים על הכנסה (המשך)

ד. מסים על הכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
			מסים בגין שנת החשבון -
25,129	77,745	46,806	מסים שוטפים
43,662	57,246	49,461	מסים נדחים
68,791	134,991	96,267	
			מסים בגין שנים קודמות -
(6,894)	5,621	(2,684)	מסים שוטפים
3,910	6,745	24,264	מסים נדחים בגין הפסדים משנים קודמות
(2,984)	12,366	21,580	
65,807	147,357	117,847	

ה. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנוקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
534,623	814,537	463,248	רווח לפני מסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
122,963	187,344	106,547	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
(30,557)	(41,212)	(4,862)	השפעת המס על חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות
(22,974)	4,739	13,461	הפסדים בגינם לא נרשמו מיסים נדחים
(5,372)	(27,852)	(21,266)	הכנסות בשיעורי מס שונים
4,731	11,972	2,387	הוצאות לא מוכרות, הכנסות פטורות ופערים אחרים, נטו
(2,984)	12,366	21,580	מסים בגין שנים קודמות
65,807	147,357	117,847	מסים על הכנסה

באור 26: - מסים על הכנסה (המשך)

1. שומות מס ושומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2015. למרבית החברות הבנות שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2015. למספר חברות בנות שומות מס סופיות עד שנת 2018.

באור 27: - התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודיםא. שעבודים

1. להבטחת התחייבויות חברות הקבוצה לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ- 3,462 מליון ש"ח והתחייבויות בגין ערבויות בנקאיות (כאמור בסעיף ב' להלן), נרשמו שעבודים שוטפים וקבועים על נכסי מרבית החברות וזכויותיהן כולל מרבית הנדל"ן של הקבוצה ועל זכויות של חלק מהחברות המוחזקות.

2. להבטחת התחייבויות בנקאיות של חברת סיטיפס נרשם שעבוד על מניות סיטיפס לטובת החברה לנאמנות של בנק לאומי.

ב. ערבויות

1. להבטחת התחייבויות חברות הקבוצה כלפי רוכשי דירות ומשרדים במסגרת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד-1974, ערבויות לחברות כלולות וערבויות ביצוע אחרות, מסרו חברות הקבוצה ערבויות בנקאיות כמפורט להלן:

31 בדצמבר		
2019	2020	
מליון ש"ח		
2,793	2,901	ערבויות חוק מכר דירות
1,162	1,205	ערבויות ביצוע בארץ
213	227	ערבויות עצמיות בארץ
14	13	ערבויות ביצוע בחוץ לארץ
<u>4,182</u>	<u>4,346</u>	

2. להבטחת התחייבויות חברות כלולות לתאגידים בנקאיים נתנה החברה וחברות מוחזקות שלה ערבויות כמפורט להלן:

- חברה מאוחדת ערבה בשיעור של 50% מהתחייבותה של חברה כלולה לתאגיד פיננסי (חלק החברה המאוחדת 42.33%). יתרת ההתחייבות של החברה הכלולה לתאגיד הפיננסי ליום 31 בדצמבר, 2020 עומד על סך של כ- 260 מליון ש"ח.

- לגבי ערבות שנתנה החברה במקום בעל מניות בחברה הכלולה המחזיק 25% מהון המניות שלה, ראה באור 14ה' (1).

- לגבי ערבות שניתנה בקשר לנמל המפרץ, ראה באור 27ה' (1).

3. החברה ערבה ללא הגבלה בסכום למלוא התחייבויותיהן של חברות מאוחדות לתאגידים בנקאיים.

באור 27: - התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

ג. תביעות

נגד חברות הקבוצה הוגשו תביעות משפטיות שהעיקריות בהן הן בקשר עם ליקויי בנייה, טענה להפרת התחייבויות לזכות סירוב של מוכרי קרקע, תשלום פיצויים לעובדים לשעבר, תשלום פיצויים בשל נזקי גוף, הפרת הסכמי שכירות ועילות חוזיות שונות. סך התביעות לתאריך הדיווח הינו כ- 412 מליון ש"ח, למעט התביעות נגד סיטיפס והמרינה הכחולה. להערכת ההנהלה, בהסתמך בחלק מהתביעות, בין היתר, על חוות דעת יועציה המשפטיים, לא צפוי שחברות הקבוצה תישאנה בהוצאות בגין תביעות אלו מעבר להפרשות שנכללו בגינן בדוחות הכספיים.

להלן תאור תביעות מהותיות הכלולות בסך התביעות המצויין לעיל:

1. לגבי פירוט הליכים משפטיים הקשורים לחברה הכלולה סיטיפס בע"מ (להלן - סיטיפס) (ראה באור 14'3 ו-4).

2. ביום 3 בדצמבר, 2012 הגישה החברה הסינית, אשר שימשה כקבלן משנה בפרויקט מנהרות הכרמל לצורך ביצוע מרבית עבודות כריית המנהרה תביעה בסך של כ- 118 מליון ש"ח (סכום התביעה המשווער הינו כ- 144 מליון ש"ח) כנגד חברה מאוחדת וכנגד שותפתה בחלקים שווים (להלן - השותפים), בקבלן ההקמה של הפרויקט. תביעתו של קבלן המשנה כוללת מספר טענות שהעיקריות בהם הן חלק הקבלן משנה בחסכון בעלויות הביצוע, בונוס כספי עבור הקדמת לוחות זמנים וקיצוץ שונים שביצעו לו בחשבונות שהגיש. בטרם הגשת התביעה קיימו השותפים וקבלן המשנה הליך גישור אשר לא צלח. ביום 30 באפריל 2013 הגישו השותפים כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד בסך של כ- 61 מליון ש"ח. בהתאם לבקשת בית המשפט ולהסכמת הצדדים בחודש מרס 2019 מונה מגשר. התקיימו מספר ישיבות בפני המגשר במהלכם הצדדים לא הצליחו לגשר על המחלוקות ביניהם ומשכך החליטו כי ימשיכו לנהל את תביעותיהם ההדדיות בבית המשפט. בחודש דצמבר 2019 נערך דיון קדם משפט ובו הוחלט על מינוי מומחה מטעם בית המשפט, ובמסגרת זו נקבע כי הצדדים יודיעו לבית המשפט, ככל והגיעו לזהות המומחה המוסכמת עליהם וכן למתווה הנחיות מוסכם שיימסר למומחה לצורך הכנת חוות דעת מטעמו. ככל והצדדים לא יצליחו לגבש זהות מוסכמת לגבי המומחה, המומחה יקבע בהחלטת בית המשפט. במהלך חודש ינואר 2020 הצדדים הגיעו להסכמה בדבר זהות הגורם שימנה את המומחה וכן הגיעו להסכמות שהמומחה יהיה זר ומהפרקטיקה ולא מהאקדמיה. בחודש נובמבר 2020 מינה בית המשפט מומחה מטעמו ונקבע כי הצדדים יגישו לבית המשפט עדכון בדבר התקדמות חוות דעתו של המומחה עד ליום 15 באפריל 2021. להערכת השותפים בהתבסס על עמדת יועציהם המשפטיים לא צפוי להיגרם להם נזק נוסף מעבר לסכומים שנכללו כבר בספרי השותפים.

3. ביום 9 בינואר 2018 התקבלה אצל החברה תביעה מצד ג', אשר החברה שימשה כקבלן מבצע בפרויקט שיזם בסך של כ- 55 מליון ש"ח ועניינה בהפרה לכאורה של החברה את חיוביה כקבלן עבודות ההקמה בפרויקט נשוא התביעה ואיחור במסירת הבניינים בפרויקט. התביעה הוגשה במסגרת הליך בוררות, כפי שנקבע בהסכם בין החברה והיזם בקשר עם הפרויקט האמור וזאת במקביל לתביעה שהגישה החברה נגד היזם במסגרת הליך הבוררות, שעניינה הפרת התחייבויות היזם לשלם לחברה את המגיע לה בגין עבודות ההקמה בפרויקט, וכן את הפיצוי המגיע לה בגין התארכות משך הביצוע בפרויקט בסך של כ- 20 מליון ש"ח. נקבעו מספר ישיבות עד לחודש מאי 2021. בשלב מקדמי זה אין באפשרות יועציה המשפטית של החברה להעריך את סיכויי התביעות. להערכת החברה, הסכומים שהיא צפויה לקבל מההליך האמור אינם נמוכים מהיתרה לקבל הכלולה בדוחות הכספיים.

באור 27: - התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

4. ביום 3 באוקטובר, 2019 התקבל אצל החברה כתב תביעה בסך של כ- 72 מליון ש"ח במסגרת הליך בוררות שמתנהל בינה לבין נציגות קבוצת רוכשים בפרוייקט בתל אביב בו שימשה החברה כקבלן מבצע לצורך הקמת הפרוייקט. התביעה מורכבת בעיקרה מטענות לכאורה בגין ליקויים בפרוייקט, פגיעה נטענת במוניטין וירידת ערך הפרוייקט. ביום 9 בפברואר 2020 הגישה החברה כתב הגנה וכן כתב תביעה שכנגד בסך של כ-11.8 מליון ש"ח. בשים לב לשלב המקדמי של התביעה יועציה המשפטית לא יכולים להעריך את סיכויי התביעה. להערכת הנהלת החברה, החברה לא תשא בעלויות נוספות מעבר להפרשות הכלולות בדוחות הכספיים.

5. ביום 11 במרס, 2019 הוגשה כנגד המרינה הכחולה תביעה כספית על ידי צד שלישי שרכש ממנה קרקע בעבר בסך של כ- 50 מליון ש"ח מתוכם פיצויים בסך של כ- 43 מליון ש"ח בגין אובדן תשואה. לטענת התובע, המרינה הכחולה הפרה את התחייבויותיה החוזיות משנת 2006 (עת נחתם הסכם המכר בינו לבין המרינה הכחולה), לפיה טרם השלימה את הליכי הפרצלציה במקרקעין אותם רכש התובע וכן הזכויות במגרש טרם הוקצו על שם התובע. הצדדים הסכימו להעביר את התיק לגישור בפני מגשר אולם נוכח מגבלות הקורונה הגישור נדחה וטרם נקבע מועד חדש. בהסתמך על עמדת יועציה המשפטית של המרינה הכחולה, למרינה הכחולה עומדות טענות הגנה טובות ביחס לתביעה לפיצוי בגין אובדן תשואה וכי לא יהיה זה בלתי סביר להניח שהמרינה הכחולה לא תחוייב לשלם את הסכומים הנתבעים בנוגע לחלק זה. באשר ליתרת סכום התביעה בסך של כ- 7 מליון ש"ח לאור השלב המקדמי בו מצויים ההליכים, מעריכה הנהלת המרינה הכחולה כי הסבירות לתשלום סכום זה הינה נמוכה ולפיכך לא נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים של המרינה הכחולה.

6. ביום 22 בדצמבר, 2019 הגישו נתבעים בקשר לעסקאות למכירת זכויות במגרש 54 במתחם המרינה באשדוד שנעשו מול המרינה הכחולה הודעת צד ג' כנגד המרינה הכחולה בטענה לפיה המרינה הכחולה היא זאת שגרמה לעיכוב במסירת הזכויות במגרש 54 שכן העיכוב נבע נוכח מחדליה של המרינה הכחולה להעביר זכויות במקרקעין לידי מגדלי המרינה תוך פרק זמן סביר. הסכומים שנוקבים הנתבעים השונים נעים עד לגובה של כ-56 מליון ש"ח. הצדדים הסכימו להעביר את התיק לגישור בפני מגשר אולם נוכח מגבלות הקורונה הגישור נדחה וטרם נקבע מועד חדש. לאור השלב המקדמי בו מצויים ההליכים, לא ניתן בשלב זה להעריך את סיכויי התביעה ולפיכך לא נערכה הפרשה בדוחות הכספיים של המרינה הכחולה.

נגד חברות הקבוצה הוגשו תביעות נוספות בסכומים לא מהותיים אשר לגבי חלק מהן, להערכת ההנהלה, המסתמכת על יועציה המשפטית, סיכויי התביעות נמוכים ולגבי חלק מהן העריכה הנהלת החברה כי לא צפויה לה חשיפה ולכן לא נכללה בדוחות הכספיים הפרשה. בתביעות אשר בהן להערכת הנהלת הקבוצה, החברה תצטרך לשלם סכומים במסגרת ההליך המשפטי, נרשמה הפרשה בהתאם.

ד. התחייבויות תלויות אחרות

1. קיימת התחייבות מותנית במסגרת מוגבלת של אחריות לטיב בנייה לדירות מבנים ועבודות שבוצעו, הושלמו ונמסרו לקונים ולמזמינים, ראה גם סעיף ב' (1) לעיל.

2. במסגרת רכישת קרקעות וזכויות בקרקע קיימות התחייבויות של חברות הקבוצה כלפי מוכרי הזכויות לביצוע תוכניות הבנייה ומסירת יחידות דיור על פי ההסכמים, ראה גם באור 9.

3. לגבי התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות בקשר עם התחייבות החברה וחברות מוחזקות שלה, ראה באור 23'.

באור 27: - התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

ה. התקשרויות

1. הסכם להקמת נמל המפרץ

ביום 30 באוקטובר 2014, נמסרה לחברה הודעה מועדת המכרזים של חברת נמלי ישראל ולפיה, ההצעה אותה הגישו החברה ושפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ (להלן: "השותף") לחברת נמלי ישראל (להלן: "חנ"י" או "המזמין"), באמצעות תאגיד ייעודי (להלן: "התאגיד הייעודי") (חלקה של החברה בתאגיד הייעודי 50%), במכרז להקמת "נמל המפרץ" בנמל חיפה ובכלל זה לביצוע עבודות להקמת שוברי גלים, מזחים, עבודות חפירה ימית ועבודות תשתית נוספות (להלן: "ההצעה", "המכרז" ו-"הפרויקט"), נבחרה כהצעה זוכה במכרז בתמורה לסך של כ-4 מיליארד ש"ח (חלק החברה כ-2 מיליארד ש"ח) (להלן: "התמורה הצפויה") (כתוצאה משינויים בתכולת הפרויקט עודכנה התמורה הצפויה לכ-3.7 מיליארד ש"ח), והכול כמפורט להלן:

(א) בהתאם לתנאי המכרז תקופת ביצוע הפרויקט צפויה להימשך כ-75 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות. התאגיד הייעודי יהיה רשאי לבצע את עבודות הקמת הפרויקט באמצעות קבלני משנה בכפוף לתנאי המכרז. בהתאם לתנאי המכרז, תשולם התמורה הצפויה בהתאם להתקדמות העבודות בפרויקט ותהא צמודה למדדים שנקבעו במכרז (55% מהתמורה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ו-45% מהתמורה תהיה צמודה לשער החליפין אירו/ש"ח).

(ב) בנוסף, תנאי המכרז כוללים הוראות בדבר הטלת קנסות בשל אי עמידה בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט כמקובל במכרזים מסוג זה ובכפוף לתנאי המכרז. יצוין כי בהתאם לתנאי המכרז, החברה והשותף אחראים ביחד ולחוד כלפי המזמין לביצוע השלמת הפרויקט.

(ג) במסגרת הקמת הפרויקט ולשם הבטחת קיום מלוא התחייבות התאגיד הייעודי על פי תנאי המכרז, העמידו השותפים עם תחילת ביצוע הפרויקט ערבויות ביצוע בהיקף של 10% מן התמורה הצפויה (כ-400 מליון ש"ח - חלק החברה 50%) (להלן: "ערבויות הביצוע"). ערבויות הביצוע יהיו בתוקפן עד בסמוך לאחר העברת הפרויקט לידי חנ"י. בנוסף התחייבה החברה הייעודית להעמדת ערבויות בדק ואחריות לתקופה של עד 3 שנים (עם אפשרות להארכתה בשנתיים נוספות), לאחר מסירת הפרויקט לידי חנ"י.

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

ו. החברה והשותף הקימו פעילות משותפת (בחלקים שווים) לביצוע עבודות ההקמה בתמורה לכ-3.7 מיליארד ש"ח (חלק החברה - 50%).

באור 27: - התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

ז. ביום 6 בספטמבר, 2015 חתמו החברה והשותף על הסכם מימון עם תאגיד בנקאי. ההסכם כולל מסגרות אשראי שוטפות ומסגרות אשראי להעמדת ערבות מקדמה בסך כולל של 170 מליון ש"ח בשיעור ריבית ממוצע של כ- 2% לשנה וכן מסגרות אשראי להעמדת ערבויות ועסקאות גידור והגנה וכיוצ"ב בסך כולל של כ- 450 מליון ש"ח. ההסכם כולל מערכת התחייבויות ובטחונות של החברה, השותף והתאגיד הייעודי כמקובל בהסכמים מעין אלו מול תאגיד בנקאי. על פי ההסכם, אחריות החברה והשותף לפרעון מסגרות האשראי הינה 65% לכל צד. יצויין כי החברה והשותף התקשרו בהסכמי שיפוי הדדיים למקרה בו אחת מהן תחוב בשיעור גבוה משיעור אחזקותיה בפרויקט. ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת הערבויות לתאגיד הבנקאי בגין כלל הפרויקט הינן בסך של 216 מליון ש"ח.

נכון למועד הדוח עיקר העבודות בפרויקט הסתיימו.

2. פרויקט חוף התכלת

בחודש נובמבר 1993 התקשרו החברה מצד אחד, יוסף ולאונרד ווילף, מצד שני (להלן: "ווילף") וסם ואריה הלפרן (להלן: "הלפרן"), מצד שלישי (להלן יחדיו: "הצדדים"), בהסכם לפיו הצדדים לו יקימו מיזם משותף בו יחזיקו הצדדים, וכן ישקיעו את הכספים הנדרשים לצורך המיזם והצדדים יחלקו ביניהם כל רווח או הפסד והכול בחלקים שווים ביניהם (להלן: "המיזם"), כמפורט להלן:

- בהתאם לאמור בהסכם, ווילף והלפרן הם מחזיקי מניות הרוב בחברה לפיתוח חוף התכלת (תל-אביב - הרצליה) בע"מ (להלן: "חוף התכלת"), וווילף מחזיקים ב-50% ממניות פיתוח משותף (חוף תכלת - ווילף) בע"מ (להלן: "פיתוח משותף") וחוף תכלת מחזיקה ב- 50% הנוותרים. כמו כן צוין בהסכם כי חוף התכלת ופיתוח משותף הינן בעלות זכויות בקרקעות בשטח של כ-480 דונם בהרצליה ורמת השרון (להלן: "הקרקעות").
- הצדדים הסכימו, כי פיתוח הקרקעות יעשה על דרך של עסקת אחוזים - היינו, המיזם יפתח ויקים את המבנים בקרקעות הפנויות לפיתוח וחוף התכלת ופיתוח משותף תהיינה זכאיות לתשלום בדרך של קבלת אחוזים במבנים שייבנו על קרקעותיהן (עסקת קומבינציה).
- החברה תהיה הקבלן המבצע בכל הפרויקטים שייבנו על הקרקעות האמורות בתנאים שיוסכמו בין הצדדים.
- הצדדים להסכם קבעו, כי כל הסכם של המיזם עם חוף התכלת ביחס לכל קרקע בבעלות חוף התכלת ינוהל בנפרד וכי כל הסכם כאמור יהיה כפוף לאישור האסיפה הכללית של חוף התכלת. הצדדים יאפשרו לכל בעל מניות מיעוט בחוף התכלת, שיהיה מעוניין בכך, לקחת חלק במיזם ולהשקיע בו, בתנאים שיוסכמו בכל מקרה לגופו.

להערכת החברה, הקרקעות שבבעלות חוף התכלת ופיתוח משותף ממוקמות באיזורים בעלי פוטנציאל ניכר במערב רמת השרון ולחוף הים הרצליה מדרום למרינה הרצליה. ככל הידוע לחברה, עד לפרסום הדוח, טרם הופשרו הקרקעות ואולם חלקן נמצא במצב תכנון מתקדם. החברה מעריכה כי היקף הבינוי שיאושר בקרקעות חוף התכלת ופיתוח משותף עשוי להגיע לאלפי דירות ועשרות אלפי מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר.

בחודש מרס 2016 פנתה החברה למשפחות ווילף והלפרן לשם קידום הקמת המיזם. כפי שנמסר לחברה מבא כוח משפחת ווילף והלפרן, לטענתו המגיעים בינם לבין החברה בקשר עם המיזם מעולם לא הבשילו לכדי הבנות משפטיות מחייבות ולפיכך, להתקשרות המתוארת לעיל אין כל תוקף. הצדדים הסכימו לפנות להליך של בוררות.

באור 27: - התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

ביום 12 בינואר, 2017 הגישה החברה כתב תביעה לבורר, בגדרו נתבעו ווילף והלפרן (ויורשיהם), בין היתר, לפצות את החברה בגין הנזקים שנגרמו לה עקב הפרתו של ההסכם על ידי ווילף והלפרן בסך של כ- 550 מליון ש"ח. נכון למועד הדוח מתנהלת הבוררות והוגשו בקשות שונות להמצאת מסמכים.

3. פרויקט בתל אביב

ביום 22 בדצמבר, 2017 התקשרה החברה בהסכם כקבלן המבצע לביצוע פרויקט בתל אביב, הכולל שטחי מגורים, מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ- 96,000 מ"ר. היקף ההכנסות הצפויות של החברה מביצוע העבודות בפרויקט צפוי להסתכם בסך של כ- 740 מליון ש"ח. עבודות החפירה והדיפון החלו בתחילת שנת 2018 והוא צפוי להמשיך כ- 64 חודשים.

4. פרויקט באור יהודה

ביום 18 במרס, 2018 התקשרה החברה בהסכם כקבלן המבצע לביצוע פרויקט מגורים באור יהודה הכולל כ- 1,429 יח"ד ב- 27 בניינים (ב- 9 מגרשים) בשטח כולל של כ- 210,000 מ"ר עילי. היקף ההכנסות הצפויות של החברה מביצוע העבודות בפרויקט צפוי להסתכם בסך של כ- 1.1 מיליארד ש"ח. ביצוע הפרויקט החל בחודש אוקטובר 2018 והוא צפוי להימשך כ- 39 חודשים.

באור 28: - הון

א. הרכב הון המניות

מונפק ונפרע		רשום	
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2019
מספר המניות			
82,587,598	100,652,083	4,987,000,000	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א
-	-	40,000,000	מניות בכורה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

המניות הרגילות רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. לגבי הנפקת מניות כנגד הצעת רכש למניות אשטרום נכסים ראה באור 14'ד.

ב. מניות בכורה

באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 13 בספטמבר, 2017 הוחלט על תיקון לתקנון החברה כך שהון המניות הרשום יכלול בנוסף למניות הרגילות של החברה גם מניות בכורה. מניות הבכורה מקנות זכות עדיפה לדיבידנדים ואינן מקנות זכויות הצבעה. הזכויות הנלוות למניות יהיו בהתאם להחלטת הדירקטוריון ובכפוף להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו, וכן בכפוף להוראות תקנון החברה. בעקבות התיקון, הון המניות הרשום של החברה הינו 5,027,000 אלפי מניות מחולק ל- 4,987,000 אלפי מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת ול- 40,000 אלפי מניות בכורה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת. נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים לא הונפקו מניות בכורה כאמור.

ג. דיבידנד

לגבי מגבלות בחלוקת דיבידנד ראה באור 23ה'3) ולגבי חברות מאוחדות ראה גם באורים 23'ו- 23'ז.

באור 28: - הון (המשך)

ביום 17 במאי, 2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 100 מליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 3 ביוני, 2020.

ביום 29 בנובמבר, 2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 60 מליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 15 בדצמבר, 2020.

לאחר תאריך הדיווח, ביום 21 במרס, 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 130 מליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 1.29157 ש"ח. היום הקובע נקבע ליום 31 במרס, 2021 ויום התשלום נקבע ליום 8 באפריל, 2021.

מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 31 בדצמבר, 2020 החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד לתקופה בת שנתיים לפיה, החל משנת 2021, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד (שנתי או ביניים) בשיעור שנתי מצטבר שלא יפחת מ-25% מהרווח השנתי הנקי של השנה שקדמה לה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, הסקורים או המבוקרים של החברה. חלוקת הדיבידנד בפועל תהיה כפופה להחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהינה מעת לעת, בהתאם להתניות פיננסיות שנטלה על עצמה החברה ו/או שתיטול על עצמה החברה בעתיד (אשר תהינה בתוקף בעת הרלוונטית), פעילותה השוטפת של החברה, תכנית ההשקעות שלה, נזילותה וצרכיה, שיקולים עסקיים אחרים, והכול כפי שייבחן על פי שיקול דעתו הבלעדי של דירקטוריון החברה, ובכפוף להוראות כל דין ובכלל זה מבחני החלוקה שנקבעו בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

בהתאם למדיניות המפורטת לעיל, אחת לשנה קלנדרית, או מידי רבעון, או מספר פעמים בכל שנה, תכריז החברה על חלוקת דיבידנד מיתרת רווחיה הראויים לחלוקה (ואשר לא חולקו בעבר) כפי שעולה מדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, הסקורים או המבוקרים של החברה, בהתאם לשיקול דעתו של הדירקטוריון.

אין באמור כדי לגרוע מסמכות הדירקטוריון לבחון מעת לעת את מדיניות החלוקה, ולהחליט בכל עת על שינוי המדיניות או שינוי שיעור הדיבידנד שיחולק במסגרת המדיניות (חלוקות גדולות יותר, קטנות יותר או אי ביצוע חלוקה כלל).

ד. תשלומים מבוססי מניות

1. ביום 13 באוגוסט, 2017 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לנושא משרה בחברה בת של החברה של 820,000 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 820,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה. זכאות נושא המשרה למימוש האופציות תתגבש ב- 4 מנות שנתיים של 205,000 אופציות החל מתום שנה ממועד ההענקה בתמורה למחיר מימוש למניה של 12.6 ש"ח. האופציות כפופות להתאמות מסוימות במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה והנפקת זכויות. אופציות שלא ימומשו למניות תפקענה בחלוף חמש שנים ממועד הענקה. האופציות ימומשו באמצעות מנגנון המימוש החלקי. השווי ההוגן של האופציות אשר הוערך לאותו מועד תוך שימוש במודל בלק - שולס, בהתאם לתנאים ולנתונים על פיהם הוענקו, הינו כ- 1.98 מליון ש"ח. לאור זאת, החל מהרבעון השלישי של שנת 2017 זוקפת החברה חלק יחסי מהשווי האמור כנגד קרן בגין תשלום מבוסס מניות. ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל: מחיר המניה 12.19 ש"ח, מחיר מימוש 12.6 ש"ח, שיעור ריבית חסרת סיכון 0.86%, סטיית תקן 22%.

במהלך שנת 2020 מימש נושא המשרה 323,545 אופציות ל- 246,244 מניות רגילות של החברה באמצעות מנגנון המימוש החלקי. לאחר תאריך המאזן מימש נושא המשרה 30,000 אופציות נוספות ל 24,985 מניות רגילות של החברה.

באור 28: - הון (המשך)

2. ביום 26 במרס 2019, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לנושא משרה בחברה בת של החברה של 400,000 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 400,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה. זכאות נושא המשרה למימוש האופציות תתגבש ב- 4 מנות שנתיות של 100,000 אופציות החל מתום שנה ממועד ההענקת בתמורה למחיר מימוש למניה של 18.8 ש"ח. האופציות כפופות להתאמות מסוימות במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה והנפקת זכויות. אופציות שלא ימומשו למניות תפקענה בחלוף חמש שנים ממועד הענקת. האופציות ימומשו באמצעות מנגנון המימוש החלקי. השווי ההוגן של האופציות אשר הוערך לאותו מועד תוך שימוש במודל בלק - שולס, בהתאם לתנאים ולנתונים על פיהם הוענקו, הינו כ- 1.58 מליון ש"ח. ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל: מחיר המניה 19.00 ש"ח, מחיר מימוש 18.8 ש"ח, שיעור ריבית חסרת סיכון 0.0%, סטיית תקן 23%.

3. ביום 20 באפריל 2020 אישר דירקטוריון החברה ובהמשך לקבלת אישור דירקטוריון אשדר ואישור ועדת התגמול של אשדר מאותו יום, הקצאה למנכ"ל אשדר של 420,000 אופציות לא רשומות למסחר של החברה הניתנות למימוש ל- 420,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה. מחיר המימוש של האופציות, לפני ביצוע התאמות, הינו 45 ש"ח לכל אופציה. זכאות מנכ"ל למימוש האופציות תתגבש ב- 4 מנות שנתיות שוות החל משנה ממועד הענקתם. השווי ההוגן של האופציות אשר הוערך תוך שימוש במודל בלק ושולס, הינו כ- 5,095 אלפי ש"ח. ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל: מחיר המניה 44.06 ש"ח, מחיר מימוש 45 ש"ח, שיעור ריבית חסרת סיכון 0.37% וסטיית תקן 31.6%.

בהתאם לתוכנית אופציות שלא ימומשו למניות תפקענה בחלוף חמש שנים ממועד הענקת. האופציות כפופות להתאמות מסוימות במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה והנפקת זכויות. האופציות ניתנות למימוש באמצעות מנגנון "CASHLESS EXERCISE" וכן ניתנות למימוש מלא בדרך של תשלום מלוא מחיר המימוש. ביום 21 באפריל 2020 אישרה האסיפה הכללית של אשדר את ההקצאה האמורה.

באור 29: - מגזרי פעילות עסקית ומגזרים גאוגרפיים

א. כללי

בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 8 המידע המגזרי המוצג לגבי מגזרי הפעילות של החברה מבוסס על האופן שבו הנהלת החברה בוחנת באופן סדיר את פעילותה.

הפילוח למגזרי פעילות בדוחות הכספיים של החברה נגזר כאמור מהדיווחים אותם בוחנת הנהלת החברה ואשר מבוססים על הנתונים הכספיים של חברות מוחזקות אשר מוגדרות כחברות מדווחות בבורסה בתל-אביב (אשטרום נכסים ואשדר) באופן שכל אחת מהם מהווה מגזר פעילות ומגזרים אחרים אשר זוהו ועולים על הספים הכמותיים שנקבעו בתקן ו/או מגזרים אשר הנהלה בוחנת אותם בנפרד.

להלן המגזרים המדווחים של החברה:

- קבלנות בניה ותשתית בישראל - הפעילות כוללת בעיקר ביצוע עבודות בניה ותשתית הכוללות בנייה למגורים, הן לצרכים פנימיים של הקבוצה (בעיקר עבור חברת אשדר) והן לחיצוניים, קבלנות בנייה למגזר הציבורי, עבודות קבלנות, תשתית, משרדים תעשייה ומסחר לחיצוניים.

באור 29: - מגזרי פעילות עסקית ומגזרים גאוגרפיים (המשך)

- זכיינות - הפעילות כוללת פעילות זכיינות (CONCESSION) בישראל בדרך של השתתפות במכרזים של פרויקטים המבוצעים בשיטת B.O.T ו-PFI. לקבוצה פרויקטים של תכנון, הקמה, מימון ותפעול בתי משפט בישראל, פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח בחיפה, פרויקט לתכנון הקמה והפעלה של מעונות באוניברסיטת בן-גוריון, ולחברה כלולה פרויקט של הקמת ותפעול הרכבת הקלה בירושלים.
- תעשיות - הפעילות כוללת בעיקר יצור חומרי גלם כגון: בטונים, בלוקים, אבנים משתלבות ומוצרי בניה אחרים לתעשיית הבניה ובייבוא ושיווק של מוצרי גמר לענף הבניה שחלקם משמשים את הקבוצה בפעילות הקבלנית וחלקם נמכר לחיצוניים. פעילות התעשיות הוצגה על בסיס איחוד יחסי של החברות הכלולות.
- קבלנות בניה ותשתית בחו"ל - הפעילות כוללת בעיקר ביצוע של פרויקטים של עבודות קבלניות בחוץ לארץ בתחום הבניה הציבורית ובתחום הבניה למגורים כולל גם פרויקטים של תשתית כגון סלילת כבישים, בניית גשרים וכד'.
- יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל - פעילות העוסקת ביזום פרויקטים לבניה למגורים המיועדים למכירה לרבות רכישה תכנון, השבחה, פיתוח ומכירת קרקעות. עיקר פעילות הקבוצה מתבצעת בארה"ב וכן ישנה פעילות בפורטוגל.
- נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל - פעילות הכוללת יזום, הקמה, השכרה וניהול של נכסים ברומניה ובולגריה וכן נכס בהקמה בסרביה.
- נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים - פעילות המתבצעת למעשה על ידי אשטרום נכסים העוסקת ביזום, הקמה, השכרה וניהול של נכסי מקרקעין בישראל, בגרמניה ובאנגליה. נתוני המגזר הם הנתונים הכספיים אשר הוצגו על בסיס איחוד יחסי של החברות הכלולות בעלות אופי פעילות זהה לפעילות אשטרום נכסים.
- יזמות נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אשדר - הפעילות מתבצעת למעשה על ידי חברת אשדר אשר עוסקת ביזום פרויקטים לבניה למגורים בישראל, המיועדים למכירה לרבות רכישה, תכנון, השבחה פיתוח ומכירה של קרקעות בבעלותה.
- נתוני תחומי הפעילות של התעשיות ושל נדל"ן להשקעה ויזמות באמצעות אשטרום נכסים גם את חלקה היחסי של החברה בהכנסות ובתוצאות חברות כלולות בעלות אופי פעילות זהה לתחום בו הן מוחזקות וזאת כדי להתאים את הנתונים המדווחים לגישת ההנהלה.
- לאחר תאריך המאזן, ביום 28 בינואר, 2021 החליט דירקטוריון החברה על כניסת החברה לתחום פעילות האנרגיה המתחדשת. נכון למועד הדוח, הפעילות אין עולה לכדי מגזר פעילות.

באור 29: - מגזרי פעילות עסקית ומגזרים גאוגרפיים (המשך)

ב. מידע כספי של מגזרי הפעילות

תוצאות פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזרים	2,227,209 (*) 626,100	83,063 -	437,648 206,161	271,419 -	148,724 -	38,971 -	449,430 28,327	1,152,792 -	4,809,256 860,588	- (848,569)	(176,194) (12,019)	4,633,062 -
סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות	2,853,309 2,527,964	83,063 59,853	643,809 559,606	271,419 205,525	148,724 132,676	38,971 17,150	477,757 227,399	1,152,792 935,363	5,669,844 4,665,536	(848,569) (833,737)	(188,213) (93,036)	4,633,062 3,738,763
רווח (הפסד) גולמי	325,345 (*)	23,210	84,203	65,894	16,048	21,821	250,358	217,429	1,004,308	(14,832)	(95,177)	894,299
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	-	43,335	-	-	-	(21,828)	40,628	(968)	61,167	14,271	30,528	105,966
הוצאות מכירה ושיווק	2,734	819	32,233	-	1,116	1,766	1,836	19,593	60,097	-	(21,669)	38,428
הוצאות הנהלה וכלליות	111,618	10,578	31,017	21,435	10,033	11,228	52,248	39,698	287,855	1,558	(10,508)	278,905
רווח (הפסד) מפעילות	210,993	55,148	20,953	44,459	4,899	(13,001)	236,902	157,170	717,523	(2,119)	(32,472)	682,932
רווחי חברות כלולות הוצאות אחרות												21,141 (23,444)
רווח תפעולי הוצאות מימון, נטו												680,629 217,381
רווח לפני מסים על ההכנסה												463,248
נכסי המגזר נכסים שלא הוקצו	1,708,598	1,898,583	529,749	236,628	388,879	548,833	6,069,070	3,214,150	14,594,490	(838,922)	(667,729)	13,087,839 1,302,634 14,390,473
התחייבויות המגזר התחייבויות שלא הוקצו	1,547,918	1,576,346	307,156	223,335	362,142	273,408	4,173,132	2,361,380	10,824,817	(550,485)	(668,749)	9,605,583 1,393,616 10,999,199
השקעות הוניות	51,007	238,681	34,248	-	-	-	194,469	597	519,002	-	(12,918)	506,084
פחת והפחתות	44,660	861	18,420	3,130	1,749	-	3,963	2,985	75,768	-	(5,314)	70,454

(*) לגבי עדכון הכנסות לקבל בגין הקמת הרכבת הקלה בירושלים בסך של כ- 30 מיליון ש"ח ראה באור 14.

באור 29: - מגזרי פעילות עסקית ומגזרים גאוגרפיים (המשך)

ב. מידע כספי של מגזרי הפעילות (המשך)

תוצאות פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

קבלנות בניה בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
1,879,087 572,465	219,292 -	472,983 160,514	450,470 -	106,844 -	66,727 -	373,908 12,561	1,497,487 -	5,066,798 745,540	- (739,254)	(207,223) (6,286)	4,859,575 -
2,451,552 2,214,744	219,292 160,734	633,497 553,179	450,470 329,426	106,844 102,115	66,727 22,722	386,469 144,955	1,497,487 1,227,789	5,812,338 4,755,664	(739,254) (733,142)	(213,509) (89,968)	4,859,575 3,932,554
236,808	58,558	80,318	121,044	4,729	44,005	241,514	269,698	1,056,674	(6,112)	(123,541)	927,021
-	11,333	-	-	-	495	286,823	1,395	300,046	6,319	(98,836)	207,529
4,129	1,482	32,394	-	1,223	2,955	3,063	22,823	68,069	-	(21,323)	46,746
97,957	9,938	32,080	26,197	10,858	10,525	48,977	37,051	273,583	1,123	(10,981)	263,725
134,722	58,471	15,844	94,847	(7,352)	31,020	476,297	211,219	1,015,068	(916)	(190,073)	824,079
											179,183 25,011
											978,251 163,714
											814,537
1,307,563	1,671,027	614,875	259,504	402,710	559,533	5,521,206	3,339,790	13,676,208	(273,434)	(742,261)	12,660,513 913,805 13,574,318
1,299,428	1,338,187	371,726	221,498	357,551	296,797	3,674,743	2,512,065	10,071,995	(428,527)	(742,633)	8,900,835 1,371,104 10,271,939
60,117	196,218	21,263	3,232	-	-	366,542	448	644,692	-	(3,128)	644,692
44,361	215	21,954	8,571	1,649	-	1,014	2,829	80,593	-	(4,863)	75,730

רווח לפני מסים על ההכנסה

נכסי המגזר

נכסים שלא הוקצו

התחייבויות המגזר

התחייבויות שלא הוקצו

השקעות הוניות

פחת והפחתות

באור 29: - מגזרי פעילות עסקית ומגזרים גאוגרפיים (המשך)

ב. מידע כספי של מגזרי הפעילות (המשך)

תוצאות פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018											
קבלנות בניה ותשתית בישראל	זכיינות	תעשיות	קבלנות בניה ותשתית בחו"ל	יזמות נדל"ן למגורים בחו"ל	נדל"ן מניב להשקעה בחו"ל	נדל"ן להשקעה ויזמות - אשטרום נכסים	יזמות נדל"ן למגורים בישראל - אשדר	סה"כ לפני התאמות	התאמות	התאמות בגין חברות כלולות	סה"כ
הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות	1,769,149 471,875	183,588 -	492,771 124,734	363,797 -	92,508 -	61,239 -	344,010 10,462	855,432 -	4,162,494 607,071	- (601,395)	3,953,669 -
סה"כ ההכנסות עלות ההכנסות	2,241,024 2,037,955	183,588 155,093	617,505 544,317	363,797 258,437	92,508 89,857	61,239 20,319	354,472 98,349	855,432 697,178	4,769,565 3,901,505	(601,395) (584,276)	3,953,669 3,226,639
רווח (הפסד) גולמי	203,069	28,495	73,188	105,360	2,651	40,920	256,123	158,254	868,060	(17,119)	727,030
רווח ממכירת השקעה חברת נדל"ן	-	-	-	-	-	-	33,308	-	33,308	-	33,308
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	35,533	-	-	-	320	201,435	640	237,928	2,264	173,325
הוצאות מכירה ושיווק	5,230	2,522	29,634	-	1,144	4,507	3,506	17,035	63,578	-	44,998
הוצאות הנהלה וכלליות	103,755	7,630	28,847	27,593	11,250	10,460	43,751	34,181	267,467	655	257,294
רווח (הפסד) מפעילות	94,084	53,876	14,707	77,767	(9,743)	26,273	443,609	107,678	808,251	(15,510)	631,371
רווחי חברות כלולות הוצאות אחרות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132,856 (19,530)
רווח תפעולי הוצאות מימון, נטו	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	744,697 210,074
רווח לפני מסים על ההכנסה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	534,623
נכסי המגזר נכסים שלא הוקצו	1,216,194	1,371,881	551,257	311,962	451,591	618,000	5,126,338	2,909,113	12,556,336	(155,371)	11,637,288 909,816 12,547,104
התחייבויות המגזר התחייבויות שלא הוקצו	1,126,162	1,111,926	337,789	305,142	384,280	360,007	3,415,513	2,196,144	9,236,963	(322,438)	8,145,379 1,508,805 9,654,184
השקעות הוניות	105,669	43,059	19,081	2,999	-	19,480	332,440	914	523,642	-	518,228
פחת והפחתות	25,216	-	16,791	14,962	1,649	-	1,002	549	60,169	-	59,071

באור 29: - מגזרי פעילות עסקית ומגזרים גאוגרפיים (המשך)ב. מידע גאוגרפילשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
3,356,111	4,154,412	4,075,866
140,603	164,036	182,483
80,014	81,122	98,082
61,275	66,766	69,698
315,666	393,239	206,933
<u>3,953,669</u>	<u>4,859,575</u>	<u>4,633,062</u>

הכנסות מחיצוניים

ישראל
אמריקה (*)
מערב אירופה (גרמניה ואנגליה)
מזרח אירופה
אפריקה

סה"כ הכנסות

ליום 31 בדצמבר

2019	2020
אלפי ש"ח	

6,473,224	6,630,436
224,171	127,727
1,295,353	1,465,664
582,847	496,489
26,604	20,762
<u>8,602,199</u>	<u>8,741,078</u>

נכסים לא שוטפים

ישראל
אמריקה (*)
מערב אירופה (גרמניה ואנגליה)
מזרח אירופה
אפריקה

סה"כ נכסים לא שוטפים

(*) כולל ג'מייקה.

באור 30: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסדלשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
31,907	32,121	22,845
13,091	14,625	15,583
<u>44,998</u>	<u>46,746</u>	<u>38,428</u>

א. הוצאות מכירה

פרסום ושיווק
שכר ונלוות

ב. הוצאות הנהלה וכלליות

שכר ונלוות
דמי שכירות ואחזקת משרדים
משפטיות וביקורת
פחת והפחתות
דמי ניהול
חובות מסופקים
אחרות

172,010	179,433	189,319
25,434	18,894	20,569
17,723	18,648	19,367
4,976	15,242	15,725
3,028	3,839	3,219
2,591	3,058	3,625
31,532	24,611	27,081
<u>257,294</u>	<u>263,725</u>	<u>278,905</u>

באור 30: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

ג. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

-	-	19,228
3,732	428	4,360
(3,365)	(7,589)	(38,084)
(4,220)	(3,624)	(2,829)
(15,677)	(14,226)	(6,119)
(19,530)	(25,011)	(23,444)

רווח ממכירת מפעל – באור 16'
 רווח ממימוש רכוש קבוע
 ירידת ערך מקרקעין – באור 9'1)
 הפסד מירידת ערך ומימוש השקעות ורכוש קבוע
 אחרות

ד. הכנסות והוצאות מימון
הוצאות מימון

179,307	187,576	167,830
45,384	58,264	64,160
32,433	17,452	18,778
15,223	-	25,256
-	12,999	8,914
-	3,475	3,740
-	2,505	2,397
8,061	14,049	9,979
(37,973)	(41,393)	(40,989)
242,435	254,927	260,065

הוצאות מימון בגין אגרות חוב
 הוצאות מימון בגין הלוואות לזמן ארוך
 הוצאות מימון בגין אשראי לזמן קצר
 הפסד משערוך ניירות ערך סחירים
 הוצאות הפרשי שער
 הוצאות בגין מכשירים פיננסיים
 הוצאות בגין התחייבויות לחכירה
 הוצאות מימון אחרות
 הוצאות מימון שהווננו לנכסים

הכנסות מימון

9,505	12,126	13,520
-	46,345	-
6,223	-	-
10,592	15,396	9,638
424	1,708	1,177
1,905	-	-
362	-	-
3,350	15,638	18,349
32,361	91,213	42,684

ריבית מחברות קשורות
 רווח משערוך ניירות ערך סחירים
 הכנסות ריבית ממכירת מניות
 ריבית והצמדה מחייבים בגין הסדרי זכיון
 ריבית מפקדונות בבנקים
 הכנסות מהפרשי שער
 הכנסות בגין מכשירים פיננסיים
 אחרות

באור 31: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. עסקאות עם בעלי מניות וצדדים קשורים אחרים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

חברות כלולות	בעלי עניין וצדדים קשורים	בעלי שליטה וחברות בבעלותם	ראה סעיף	
אלפי ש"ח				
12,141	-	-		הכנסות מימון
8,080	178	165		הכנסות מדמי ניהול ושכירות
-	-	694		החזר הוצאות שכר
-	-	2,385	ד'3	הוצאות שכירות
-	2,648	-		הוצאות פרסום

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

חברות כלולות	בעלי עניין וצדדים קשורים	בעלי שליטה וחברות בבעלותם	ראה סעיף	
אלפי ש"ח				
12,126	-	-		הכנסות מימון
8,305	181	171		הכנסות מדמי ניהול ושכירות
-	-	651		החזר הוצאות שכר
-	-	2,113	ד'3	הוצאות שכירות
-	5,742	-		הוצאות פרסום

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

חברות כלולות	בעלי עניין וצדדים קשורים	בעלי שליטה וחברות בבעלותם	ראה סעיף	
אלפי ש"ח				
9,505	-	-		הכנסות מימון
9,806	307	173		הכנסות מדמי ניהול ושכירות
-	-	664		החזר הוצאות שכר
-	1,464	2,542	ד'3	הוצאות שכירות
-	7,785	-		הוצאות פרסום

באור 31: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. יתרות עם בעלי מניות וצדדים קשורים אחרים

31 בדצמבר, 2020		
חברות כלולות	בעלי עניין וצדדים קשורים אלפי ש"ח	בעלי שליטה וחברות בבעלותם
<u>יתרות חובה</u>		
7,211	-	-
3,035	-	43
546,703	-	-
556,949	-	43
<u>יתרות זכות</u>		
-	18,835	-
-	-	9,118
-	-	14,879
-	18,835	23,997
<u>יתרת חובה הכי גבוהה בשנת החשבון</u>		
		1,067
		223
<u>31 בדצמבר, 2019</u>		
חברות כלולות	בעלי עניין וצדדים קשורים אלפי ש"ח	בעלי שליטה וחברות בבעלותם
<u>יתרות חובה</u>		
1,522	-	1,067
-	-	223
387,801	-	-
389,323	-	1,290
<u>יתרות זכות</u>		
-	15,232	-
-	255	9,900
-	-	15,514
-	15,487	25,414
<u>יתרת חובה הכי גבוהה בשנת החשבון</u>		
		1,067
		223

באור 31: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. הטבות לבעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
22,781	23,784	20,603	משכורות ונלוות לבעלי שליטה וקרוביהם המועסקים בחברה
6	6	6	מספר אנשים
1,156	1,008	1,321	הטבות לדירקטורים שאינם מועסקים בחברה
6	6	6	מספר אנשים

הסכמי העסקה עם בעלי השליטה

1. בעלי השליטה אשר מכהנים כיו"ר דירקטוריון החברה וכמנכ"ל החברה היו זכאים החל מיום רישומן למסחר של מניות החברה לשכר חודשי של 120 אלפי ש"ח כל אחד בתוספת אחזקת רכב, טלפון, הפרשות סוציאליות והחזרי הוצאות. בנוסף, הם היו זכאים למענק שנתי הנגזר מהרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה לפיו החל מרווח נקי של 50 מליון ש"ח הם היו זכאים במדורג למענק שנע בשיעור של 1.5% עד 3.5% ואשר לא יעלה על סך של 2.2 מליון ש"ח לכל אחד לשנה, וכן למענק שנתי נוסף בשיעור של 3.5% מתשואת ה-FFO השנתית של חברות הקבוצה שפעילותן בתחום הנדל"ן המניב מעל FFO של 6.5% ועד לתקרה של 2 מליון ש"ח לשנה לכל אחד. ההסכמים הסתיימו ביום 29 במאי 2019.

2. שלושה בעלי שליטה נוספים אשר מועסקים בחברה כמשנים למנכ"ל היו זכאים החל מיום רישומן למסחר של מניות החברה לשכר חודשי של 100 אלפי ש"ח כל אחד בתוספת אחזקת רכב, טלפון, הפרשות סוציאליות והחזרי הוצאות. בנוסף הם היו זכאים למענק שנתי הנגזר מהרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה לפיו החל מרווח נקי של 50 מליון ש"ח הם היו זכאים במדורג למענק שינוע בשיעור של 0.75% עד 1.75% ואשר לא יעלה על סך של 1.1 מליון ש"ח לכל אחד לשנה וכן למענק שנתי נוסף בשיעור של 1.75% מתשואת ה-FFO השנתית של חברות הקבוצה שפעילותן בתחום הנדל"ן המניב מעל FFO של 6.5% ועד תיקרה של 1 מליון ש"ח בשנה לכל אחד. ההסכמים הסתיימו ביום 29 במאי 2019.

3. ביום 29 במאי, 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה תנאי העסקה חדשים החל מחודש יוני 2019 כמפורט להלן: השכר החודשי של יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה עודכן ל- 145 אלפי ש"ח, השכר החודשי של משנה למנכ"ל עודכן ל- 120 אלפי ש"ח והשכר החודשי של שני משנים למנכ"ל נוספים עודכן ל- 110 אלפי ש"ח. כמו כן הזכאות של בעלי השליטה למענקים שנתיים עודכנו בתוקף מחודש ינואר 2019 כאשר המענקים נגזרים מהרווח הנקי השנתי של החברה החל מ- 125 מליון ש"ח בהתאם לתקרות הבאות: תקרת המענקים של יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה עודכן ל- 3.5 מליון ש"ח לאחד, תקרת המענק של משנה למנכ"ל עודכן ל- 1.5 מליון ש"ח ותקרות המענקים של כל אחד משני משנים למנכ"ל נוספים עודכן ל- 0.7 מליון ש"ח.

באור 31: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

4. סמנכ"ל בחברה בת אשר הינו קרוב לאחת מיחיד השליטה זכאי למשכורת ומענק שנתי כפי שנקבע עימו בהסכם. ביום 28 בינואר 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה, בהמשך לקבלת אישור האסיפה הכללית של אשדר ואישור דירקטוריון אשדר וועדת התגמול של אשדר, את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של הסמנכ"ל אשר מונה לתפקיד משנה למנכ"ל האחראי על הפיתוח העסקי, ההתחדשות העירונית והבקרה התקציבית באשדר, חלף תפקידו כסמנכ"ל. במסגרת העדכון לתנאי העסקתו יעודכן שכרו החודשי הבסיסי החל מחודש ינואר 2021, ל- 60 אלפי ש"ח בחודש, חלף שכר בסיס של 55 אלפי ש"ח וכן יעודכן מנגנון המענק השנתי של החל משנת 2021, באופן שבו יהיה זכאי לאחוז משתנה מהרווח לפני מס של אשדר ועד לתקרת מענק שנתי של 900 אלפי ש"ח, חלף מענק על בסיס 2% מהרווח לפני מס של "אשדר בוטיק" (כהגדרתו במדיניות התגמול של אשדר) ועד לתקרת מענק שנתי של 800 אלפי ש"ח.

ד. התקשרויות ועסקאות

1. ביום 24 בפברואר 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום את התקשרות אשדר למכירת ארבע דירות בפרויקט החברה, "רקנאטי" בתל אביב, שלוש דירות למר גיל גירון, מנכ"ל החברה ואחד מיחיד השליטה, או למי מטעמו, בתמורה כוללת של כ- 19,384 אלפי ש"ח ודירה אחת לה"ה עומר וליהי גוגנהיים (מר עומר גוגנהיים נושא משרה בחברה בת של אשדר; שניהם קרובים של אחת מיחיד השליטה בחברה), בתמורה כוללת של כ- 6,505 אלפי ש"ח (ללא מע"מ), הצמודה למדד תשומות. בשנת 2020, פנו עומר וליהי גוגנהיים לאשדר בבקשה לבטל את ההסכם וביום 13 בספטמבר 2020, אישר דירקטוריון אשדר, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 9 בספטמבר 2020, את ביטול ההסכם. מנגנון ביטול ההסכם אינו שונה באופן מהותי ממנגנוני ביטול הסכמי מכר דירות מול צדדי ג' בפרויקטים של אשדר. אשדר לא תישא בכל חבות בשל הביטול.

ביום 17 במרס, 2020 אישר דירקטוריון אשדר לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 15 במרס, 2020 ולאחר אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת מיום 17 בפברואר 2020, את התקשרות אשדר למכירת דירה בפרויקט "אשדר טאגור רמת אביב", לגב' דפנה לוי, אשתו של מר יונתן לוי דירקטור בחברה ואחותו של מר גיל גירון, דירקטור ומנכ"ל החברה, אשר נמנית על בעלי השליטה בחברה, בתמורה כוללת של כ- 7,865 אלפי ש"ח (ללא מע"מ), צמוד למדד תשומות הבניה למגורים.

ביום 17 בפברואר, 2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו היום את התקשרות החברה למכירת דירה נוספת לגב' דפנה לוי בפרויקט של החברה בפורטוגל, בתמורה כוללת של כ- 586 אלפי אירו.

2. בעקבות דיונים ברשויות התכנון על שינוי תכנית מתחם חוף הצוק עליו מוקם פרויקט אשדר ושותפתה "חוף הצוק" ובין היתר, להמליץ על שינוי יעוד המגדל הצפוני למגורים המשך הבנייה בפרויקט הוקפאה. החברה ושותפתה חתמו על הסכמים עם רוכשי יחידות בבניין הצפוני בפרויקט, הכוללים בעלי עניין. יתרת מקדמות של בעלי עניין בפרויקט חוף הצוק לתאריך המאזן הינה בסך של 2,020 אלפי ש"ח (2019 - זהה). חלק החברה המאוחדת - 50%. להערכת החברה נכון למועד דוח זה, אין לחברה חשיפה מהותית בשל העיכוב בהשלמת הפרויקט כאמור. ראה באור 9ב' (4).

באור 31: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

3. לחברה הסכם שכירות עם בעלי המניות לפיו שוכרת החברה מבעלי המניות בנין משרדים בן 5 קומות בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך 166 אלפי ש"ח הצמודים למדד המחירים לצרכן שהתפרסם ב- 15 ביולי 1995. מעת לעת נערכו תוספות להסכם השכירות אשר האריכו את תקופת השכירות עד ליום 31 במרס 2014. ביום 5 למרס 2014 נחתמה תוספת להסכם לפיו הוארכה תקופת השכירות עד ליום 31 במרס 2024 ויש לחברה אופציה להאריך את תקופת ההסכם ב-10 שנים נוספות. כמו כן, על פי תנאי התוספת להסכם השכירות, לחברה זכות ושיקול דעת בלעדי להודיע למשכירות על רצונה של החברה לסיים התקשרותה בתוספת להסכם השכירות בכפוף למסירת הודעה בכתב 6 חודשים מראש.
4. החברה שותפה ביחד עם אחד מבעלי השליטה בה במספר חברות הפועלות בארה"ב (חלק החברה 50%). על פי הסכמות בין החברה לבעל השליטה הוא זכאי להחזרים בגין הוצאותיו. בשנים 2018-2020 שולמו לו סכומים זניחים.
5. ביום 12 במרס 2014 נחתמו הסכמים בין חברות מאוחדות בחו"ל אשר בבעלותן נדל"ן מניב לחברות בבעלות בעלי השליטה, לפיהן החברות המוחזקות בחו"ל יקבלו שירותי ניהול, אחזקה, גבייה, פרסום וכדומה, בסכום של כ- 48 אלפי אירו לשנה. ההסכם הינו לחמש שנים עד ליום 11 במרס 2019. ביום 26 במרס, 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, חידוש של ההסכמים עד ליום 10 במרס 2024 ללא שינוי בתנאים.

באור 32: - רווח נקי למניה

פירוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2018		2019		2020	
רווח נקי	כמות מניות משוקללת	רווח נקי	כמות מניות משוקללת	רווח נקי	כמות מניות משוקללת
אלפי ש"ח	אלפים	אלפי ש"ח	אלפים	אלפי ש"ח	אלפים
312,457	82,588	501,636	82,588	328,560	87,253
-	-	-	-	-	-
312,457	82,588	501,636	82,588	328,560	87,253

כמות מניות והרווח לצורך חישוב רווח בסיסי:

התאמות

סה"כ לצורך חישוב רווח נקי מדולל

קבוצת אשטרום בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2020

לכבוד
בעלי המניות של קבוצת אשטרום בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-593 מיליון ש"ח וכ-556 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, בהתאמה, ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-56 מיליון ש"ח כ-114 מיליון ש"ח וכ-103 מיליון ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים אלה 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 שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
21 במרס, 2021

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2020, (להלן - דוחות כספיים מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף
2019	2020	
אלפי ש"ח		

נכסים שוטפים

263,726	652,245	מזומנים ושווי מזומנים
177,937	123,532	השקעות לזמן קצר
237,149	471,282	לקוחות והכנסות לקבל
20,019	15,160	חייבים ויתרות חובה
358,702	105,902	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
1,057,533	1,368,121	

נכסים לא שוטפים

(*) 2,867,982	3,921,429	השקעה בחברות מוחזקות
(*) 616,376	630,955	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
81,144	74,317	חייבים בגין הסדרי זכיון
288,113	53,915	חובות והשקעות אחרות
419,055	435,235	רכוש קבוע
4,272,670	5,115,851	
5,330,203	6,483,972	

(*) סווג מחדש

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות			
-	35,000	ב'1	אשראי מתאגידים בנקאיים
110,000	-		הלוואות מאחרים
301,344	343,965		חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
303,439	387,226		קבלני משנה וספקים
188,653	255,388		מקדמות ממזמיני עבודות
76,357	90,185		זכאים ויתרות זכות
52,341	75,995		יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
1,032,134	1,187,759		
התחייבויות לא שוטפות			
38,491	47,238	ג'5	הלוואות מתאגידים בנקאיים
63,457	58,587		הלוואות מאחרים
1,870,028	1,884,404		אגרות חוב
15,086	8,556		התחייבויות בגין חכירה
616	-		מכשירים פיננסיים נגזרים
10,214	9,716		התחייבויות בשל הטבות לעובדים
9,132	44,993		מסים נידחים
2,007,024	2,053,494		
הון			
56,970	57,150		הון המניות
553,581	1,337,298		פרמיה על מניות
1,821,018	2,030,307		יתרת רווח
(140,524)	(182,036)		קרנות הון
2,291,045	3,242,719		
5,330,203	6,483,972		

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

21 במרס, 2021			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אברהם נוסבאום	גיל גירון	ישעיהו אברמוביץ
	י"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	האחראי הבכיר בתחום הכספים
		וחבר דירקטוריון	

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2018	2019 אלפי ש"ח	2020		
1,515,621	1,777,785	2,132,748	ד'2	הכנסות
1,342,110	1,585,547	1,833,445		עלות ההכנסות
173,511	192,238	299,303		רווח גולמי
74,276	77,534	90,558		הוצאות מכירה והנהלה וכלליות
(3,112)	(10,238)	(4,636)		הוצאות אחרות, נטו
96,123	104,466	204,109		רווח תפעולי
57,452	73,744	54,368	ד'3	הכנסות מימון
(105,063)	(113,706)	(110,850)		הוצאות מימון
275,345	468,848	217,089		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
323,857	533,352	364,716		רווח לפני מסים על ההכנסה
11,400	31,716	36,156	ג'5	מסים על ההכנסה
312,457	501,636	328,560		רווח נקי המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
312,457	501,636	328,560	רווח נקי המיוחס לחברה
			רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים אשר מסווגים או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</u>
5,320	1,374	10	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
51,695	(100,762)	(35,951)	חלק החברה ברווח (בהפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות
57,015	(99,388)	(35,941)	
			<u>סכומים אשר לא יסווגו לרווח או הפסד, נטו ממס:</u>
26,606	54,726	2,974	הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע
-	(3,434)	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
11,388	11,713	4,656	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות
37,994	63,005	7,630	
95,009	(36,383)	(28,311)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
407,466	465,253	300,249	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

קבוצת אשטרום בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על השינויים בהון המיוחדים לחברה

סה"כ	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מהערכה מחדש אלפי ש"ח	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן מעסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות
1,569,455	(45,653)	(6,704)	(287,841)	135,683	396	1,138,010	25,013	553,581	56,970
54,349	-	-	-	-	-	54,349	-	-	-
1,623,804	(45,653)	(6,704)	(287,841)	135,683	396	1,192,359	25,013	553,581	56,970
312,457	-	-	-	-	-	312,457	-	-	-
95,009	-	5,320	51,695	37,994	-	-	-	-	-
407,466	-	5,320	51,695	37,994	-	312,457	-	-	-
(23,974)	(23,974)	-	-	-	-	-	-	-	-
843	-	-	-	-	843	-	-	-	-
(78,000)	-	-	-	-	-	(78,000)	-	-	-
1,930,139	(69,627)	(1,384)	(236,146)	173,677	1,239	1,426,816	25,013	553,581	56,970
501,636	-	-	-	-	-	501,636	-	-	-
(36,383)	-	1,374	(100,762)	66,439	-	(3,434)	-	-	-
465,253	-	1,374	(100,762)	66,439	-	498,202	-	-	-
(1,420)	(1,420)	-	-	-	-	-	-	-	-
1,073	-	-	-	-	1,073	-	-	-	-
(104,000)	-	-	-	-	-	(104,000)	-	-	-
2,291,045	(71,047)	(10)	(336,908)	240,116	2,312	1,821,018	25,013	553,581	56,970
328,560	-	-	-	-	-	328,560	-	-	-
(28,311)	-	10	(35,951)	8,568	-	(938)	-	-	-
300,249	-	10	(35,951)	8,568	-	327,622	-	-	-
791,696	8,584	-	-	-	-	-	-	782,934	178
17,185	17,185	-	-	-	-	-	-	-	-
2,590	-	-	-	-	2,590	-	-	-	-
2	-	-	-	-	(783)	-	-	783	2
-	-	-	-	(41,715)	-	41,715	-	-	-
(160,048)	-	-	-	-	-	(160,048)	-	-	-
3,242,719	(45,278)	-	(372,859)	206,969	4,119	2,030,307	25,013	1,337,298	57,150

יתרה ליום 1 בינואר, 2018
השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS 15 ליום 1 בינואר 2018

יתרה ליום 1 בינואר 2018 (לאחר אימוץ לראשונה של IFRS 15)

רווח נקי
רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
עלות תשלום מבוסס מניות
דיבידנד לבעלי המניות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח כולל
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
עלות תשלום מבוסס מניות
דיבידנד לבעלי המניות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח כולל
הנפקת מניות במסגרת הצעת רכש למניות חברה מאוחדת
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
עלות תשלום מבוסס מניות
מימוש אופציות למניות
העברה מקרן הערכה מחדש בגין מימוש רכוש קבוע
דיבידנד לבעלי המניות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

312,457	501,636	328,560	רווח נקי המיוחס לחברה
---------	---------	---------	-----------------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

(275,345)	(468,848)	(217,089)	רווח בגין חברות מוחזקות
87,261	96,989	108,749	עלויות ריבית
4,787	(17,448)	5,127	הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים (*)
(5,448)	(3,951)	(6,360)	רווח ממכשירים פיננסיים נגזרים
(29,922)	(28,241)	(31,073)	שערוך הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות
1,154	202	(46)	שחיקת הלוואות לזמן ארוך
7,961	7,097	2,195	שערוך אגרות חוב
(24,417)	(25,072)	511	הפסד (רווח) מחייבים בגין הסדר זיכיון
(27)	48	(1,963)	ירידת (עליית) ערך חובות לקוחות לזמן ארוך
17	573	(35)	הפסד (רווח) ממימוש ומעליית ערך השקעות
(14)	76	(1,063)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
4,489	11,957	11,330	פחת והפחתות
11,400	31,716	34,973	מסים על ההכנסה
361	(142)	(498)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
843	1,073	748	עלות תשלום מבוסס מניות
(216,900)	(393,971)	(94,494)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(34,582)	31,186	21,000	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
6,750	14,932	4,034	ירידה בחייבים ויתרות חובה
12,141	100,653	66,735	עלייה במקדמות ממזמיני עבודות
(6,299)	(*) 24,342	83,510	עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים
18,609	8,357	22,846	עלייה בזכאים ויתרות זכות
(3,381)	179,470	198,125	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:

66,358	81,060	87,288	דיבידנד שהתקבל
-	-	(1,844)	מיסים ששולמו
158,534	368,195	517,635	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

(*) סווג מחדש.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(246,687)	(52,078)	(71,743)	השקעה בחברות מוחזקות
-	-	72,018	פרעון שטר הון הון מחברה מוחזקת
(61,008)	(*) 165,438	148,490	פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות
(30,140)	(32,283)	-	השקעה בחייבים בגין הסדרי זכיון
4,993	5,389	5,721	גביית חובות בגין הסדרי זכיון
(42,896)	(30,300)	(23,830)	רכישת רכוש קבוע
144	405	1,978	תמורה ממימוש רכוש קבוע
613	-	2,669	גביית פקדונות לזמן ארוך
-	(15,960)	(21,641)	השקעה בפקדונות וחובות לזמן ארוך
(54,977)	(5,481)	49,278	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו (*)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

(429,958)	35,130	162,940
-----------	--------	---------

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

-	-	2	הנפקת מניות
595,987	246,022	373,840	הנפקת אגרות חוב
(187,708)	(243,598)	(319,315)	פרעון אגרות חוב
-	15,075	12,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(104,983)	(7,299)	(7,846)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
168,741	(249,003)	(75,000)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
-	(6,659)	(6,940)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(87,261)	(96,989)	(108,749)	ריבית ששולמה
(78,000)	(104,000)	(160,048)	דיבידנד לבעלי המניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

306,776	(446,451)	(292,056)
---------	-----------	-----------

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

35,352	(43,126)	388,519
--------	----------	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

271,500	306,852	263,726
---------	---------	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

306,852	263,726	652,245
---------	---------	---------

(*) סווג מחדש.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

א. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 בדצמבר, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

ב. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
9,900	9,118	בעלי מניות בחשבונות שוטפים
27,480	30,857	ריבית שנצברה
21,261	24,748	הוצאות לשלם ואחרים
10,520	11,586	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת
7,174	-	מכשיר פיננסי נגזר
22	13,876	מוסדות
<u>76,357</u>	<u>90,185</u>	

2. סיכון נזילות המיוחס לחברה

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל תשלומים בגין ריבית):

31 בדצמבר, 2020

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	משנתיים עד 4 שנים	מ-3 שנים עד 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח							
38,254	30,449	3,498	3,627	3,761	5,903	85,492	הלוואות מתאגידים בנקאיים התחייבויות לקבלני משנה וספקים זכאים (כולל יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות)
435,788	-	-	-	-	-	435,788	
86,761	-	-	-	-	-	86,761	
7,452	5,186	1,741	1,990	-	-	16,369	התחייבות בגין חכירה הלוואות מאחרים אגרות חוב
7,051	7,051	7,051	7,051	7,050	43,161	78,415	
420,445	407,973	395,531	383,025	371,356	577,536	2,555,866	
<u>995,751</u>	<u>450,659</u>	<u>407,821</u>	<u>395,693</u>	<u>382,167</u>	<u>626,600</u>	<u>3,258,691</u>	

31 בדצמבר, 2019

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	משנתיים עד 4 שנים	מ-3 שנים עד 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח							
4,187	4,062	4,062	19,136	4,062	10,154	45,663	הלוואות מתאגידים בנקאיים התחייבויות לקבלני משנה וספקים זכאים (כולל יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות)
344,177	-	-	-	-	-	344,177	
53,729	-	-	-	-	-	53,729	
6,751	7,098	4,161	1,877	1,950	-	21,837	התחייבות בגין חכירה הלוואות מאחרים אגרות חוב
117,514	7,078	7,078	7,078	7,078	50,411	196,237	
375,016	364,476	353,838	343,233	332,590	743,779	2,512,932	
<u>901,374</u>	<u>382,714</u>	<u>369,139</u>	<u>371,324</u>	<u>345,680</u>	<u>804,344</u>	<u>3,174,575</u>	

ב. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

3. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS9

31 בדצמבר, 2020

סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
85,492	85,492	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
63,209	-	63,209	הלוואות ממוסדות פיננסיים
2,220,493	1,888,857	331,636	אגרות חוב
387,226	387,226	-	ספקים
90,185	90,185	-	זכאים
75,995	75,995	-	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
<u>2,922,600</u>	<u>2,527,755</u>	<u>394,845</u>	

31 בדצמבר, 2019

סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
41,629	41,629	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
177,918	110,000	67,918	הלוואות ממוסדות פיננסיים
2,163,773	1,764,328	399,445	אגרות חוב
303,439	303,439	-	ספקים
76,357	76,357	-	זכאים
52,341	52,341	-	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
<u>2,815,457</u>	<u>2,348,094</u>	<u>467,363</u>	

ג. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

1. חוקי המס החלים על החברה

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.

ג. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (המשך)

2. שיעורי המס החלים על החברה

החל משנת 2018 שיעור מס החברות בישראל הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על הרווח הריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

3. שומות מס המיוחסות לחברה

שומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2015.

4. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים המיוחסים לחברה

לחברה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2020 לסך של כ- 155 מליון ש"ח. החברה יצרה מיסים נדחים על ההפסדים המועברים.

5. מסים נדחים המיוחסים לחברה

ההרכב

מאזנים	
31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	

התחייבויות מסים נדחים

66,916	67,765
18,134	13,893
85,050	81,658

רכוש קבוע
נדל"ן להשקעה

נכסי מסים נדחים

72,378	35,473
3,540	1,192
75,918	36,665
(9,132)	(44,993)

הפסדים מועברים לצורכי מס
הפרשים בעיתוי הוצאות

התחייבויות מסים נדחים, נטו

ג. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (המשך)

תנועה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
57,664	38,316	(9,132)	יתרה לתחילת השנה
(11,400)	(31,716)	(*) (34,973)	נזקף לרווח או הפסד
(7,948)	(16,346)	(888)	נרשם כנגד קרן הערכה מחדש
-	614	-	נרשם כנגד יתרת רווח בגין הפסדים אקטואריים
38,316	(9,132)	(44,993)	יתרה לסוף השנה

(*) מסים על הכנסה בדוח על רווח או הפסד לשנת 2020 כוללים מסים בגין שנים קודמות בסך 1,183 אלפי ש"ח.

ד. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות

1. יתרות עם חברות מוחזקות

ההרכב

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
28,882	25,811	לקוחות והכנסות לקבל
975,078	736,857	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות (א)
50,963	75,501	קבלני משנה, ספקים וזכאים
47,687	73,022	מקדמות ממזמיני עבודות
736,382	648,233	ערבויות לטובת חברות מוחזקות (ב)

(א) ההלוואות לחברות מוחזקות נשאו בעיקרן בשנת 2020 ריבית בשיעור של 4.2% (2019- זהה).

(ב) החברה נתנה ערבויות ביצוע למזמיני עבודות, ערבויות עכבון בגין פרויקטים, ערבויות כלליות להבטחת הון וערבויות טיב ובדק.

ד. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

2. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
460,081	587,763	733,188	הכנסות
99,948	213,802	210,870	עלות ההכנסות
27,882	20,998	20,583	השתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות של החברה
			3. <u>הכנסות והוצאות מימון עם חברות מוחזקות</u>
44,709	45,286	51,294	הכנסות מימון

F:\W2000\w2000\921326\M\20\12-ASHTROM GROUP-IFRS-SOLO.docx



פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

פרק ד' פרטים נוספים על התאגיד

תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים של

שנת 2020

(תקנה 10א)

באלפי ש"ח					
רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
144,462	107,288	83,060	10,591	רווח נקי	
--	--	--	10	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	
(51,183)	35,690	(21,148)	5,900	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	
(2,276)	3,505	382	(490)	חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
5,155	3,413	--	--	הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע	
527	--	--	(1,465)	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו	
(47,777)	42,608	(20,766)	3,955	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	
96,685	149,896	62,294	14,546	סה"כ רווח כולל	
98,590	123,673	53,734	24,252	בעלי מניות החברה	רווח כולל מיוחס ל:
(1,905)	26,223	8,560	(9,706)	זכויות שאינן מקנות שליטה	
96,685	149,896	62,294	14,546	סה"כ	

שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

(תקנה 10ג)

מועד	סוג ניירות ערך שהונפקו	כמות ניירות ערך שהונפקה בפועל	תמורה כוללת ברוטו (במיליוני ש"ח) (*)
5 במאי 2020	הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה	370,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב	382,210 אלפי ש"ח

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה ראו סעיף 7 לפרק ב' לדוח זה.

(*) תמורת ההנפקה שימשה לצורך הפעילות השוטפת של החברה.

רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות לתאריך הדוח על המצב הכספי (31.12.2020):

(תקנה 11)

חברות מהותיות מוחזקות על ידי החברה

שם החברה	מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה ¹	הון מונפק ונפרע (ש"ח ע.ג.)	יתרות הלוואות לחברות בנות ולחברות כלולות בדוח הנפרד של התאגיד (באלפי ש"ח) ²	ערך בדוח הכספי הנפרד של התאגיד (באלפי ש"ח)	שווי בבורסה של המניות (באלפי ש"ח)
אשטרום קבלנות בע"מ	ישראל	100%	מניות רגילות בנות 1 ש"ח 28,000 ע.ג. כ"א	60,000 אלפי ש"ח שטרי הון שאינם נושאים ריבית והצמדה.	39,343	-
בייס פייל בע"מ	ישראל	100% (כולל החזקה בעקיפין באמצעות השקעות רפפורט בע"מ בשיעור של 40%)	מניות רגילות בנות 1 ש"ח 17,600 ע.ג. כ"א	25,000 אלפי ש"ח שטרי הון שאינם נושאים ריבית והצמדה.	(2,944)	-
אשטרום אחזקות בע"מ	ישראל	100%	מניות רגילות בנות 1 ש"ח 19,800 ע.ג. כ"א	--	(6)	-

1 שיעור החזקה בהון, בזכויות הצבעה ובסמכות למנות דירקטורים.

2 הלוואות ללא תאריך פרעון.

שם החברה	מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה ¹	הון מונפק ונפרע (ש"ח ע.ג.)	יתרות הלוואות לחברות בנות ולחברות כלולות בדוח הנפרד של התאגיד (באלפי ש"ח) ²	ערך בדוח הכספי הנפרד של התאגיד (באלפי ש"ח)	שווי בבורסה של המניות (באלפי ש"ח)
אשטרום נכסים בע"מ	ישראל	100%	מניות רגילות בנות 1 ש"ח 86,728,319 ע.ג. כ"א	–	1,790,227	–
אשטרום תעשיות בע"מ	ישראל	100%	מניות רגילות בנות 1 ש"ח 31,000,655 ע.ג. כ"א	–	208,400	–
אשטרום אינטרנשיונל בע"מ	ישראל	100%	מניות רגילות בנות 36,000,002 ש"ח ע.ג. כ"א 0.001	607,004 ש"ח בשיעור ריבית שנתית של 4.2% ללא הצמדה. ההלוואה הינה ללא מועד פירעון.	300,261	–
אשטרום טכנולוגיות בע"מ	ישראל	100%	מניית ניהול בת 0.0001 ש"ח ע.ג. כ"א מניות רגילות בנות 30,200,000 ש"ח ע.ג. כ"א 0.0001	14,334 אלפי ש"ח בשיעור ריבית שנתית של 4.2% ללא הצמדה. ההלוואה הינה ללא מועד פירעון.	(1,530)	–

שם החברה	מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה ¹	הון מונפק ונפרע (ש"ח ע.נ.)	יתרות הלוואות לחברות בנות ולחברות כלולות בדוח הנפרד של התאגיד (באלפי ש"ח) ²	ערך בדוח הכספי הנפרד של התאגיד (באלפי ש"ח)	שווי בבורסה של המניות (באלפי ש"ח)
אשדר חברה לבניה בע"מ	ישראל	100%	מניות בנות 1 ש"ח ע.נ. 204,874,858 כ"א	7,100 אלפי ש"ח שטר ההון נושא ריבית שנתית בשיעור של 4% (בתוספת מע"מ כחוק) אשר תשולם מידי שנה ואינו צמוד למדד כלשהו. בסמכות דירקטוריון אשדר לדחות את תשלום הריבית השנתית האמורה, עד למועד בו תכריז אשדר על תשלום דיבידנד לבעלי המניות. אשדר תהיה רשאית לפדות את סכום שטר ההון בכל עת ובמועד אשר תבחר לעשות כן, ובלבד שנתקבלה על כך הסכמת דירקטוריון אשדר לכך בכתב ומראש.	855,346	-
השקעות רפפורט חדוה ומשה בע"מ	ישראל	100%	מניות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ. כ"א 100	--	75	-
סיטיפס בע"מ	ישראל	50% כולל החזקה בעקיפין באמצעות החברה הבת, אשטרום נכסים	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. 100 כ"א	--	65,383	-

שם החברה	מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה ¹	הון מונפק ונפרע (ש"ח ע.ג.)	יתרות הלוואות לחברות בנות ולחברות כלולות בדוח הנפרד של התאגיד (באלפי ש"ח) ²	ערך בדוח הכספי הנפרד של התאגיד (באלפי ש"ח)	שווי בבורסה של המניות (באלפי ש"ח)
		בשיעור של 21%				
סיטיפס מפעיל, שותפות מוגבלת	ישראל	50% כולל החזקה בעקיפין באמצעות החברה הבת, אשטרום נכסים בשיעור של 21%	--	--	19,465	-
דרכים (א.ק) בנייה ותשתית בע"מ	ישראל	100%	60 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כ"א	--	21,784	-
אשטרום מגורים להשכרה שותפות מוגבלת	ישראל	100% (כולל 1% באמצעות אשטרום טכנולוגיות בע"מ)	--	--	511,247	-
אשטרום בית משפט בת ים, שותפות מוגבלת	ישראל	100% (כולל 0.1% באמצעות אשטרום טכנולוגיות בע"מ)	--	--	57,935	-
אשטרום מעונות בן גוריון שותפות מוגבלת	ישראל	100% (כולל 1% באמצעות אשטרום טכנולוגיות בע"מ)	--	--	8,936	-

שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות בשנת הדיווח:

(תקנה 12)

בתקופת הדיווח לא חלו שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות למעט כמפורט להלן:

(1) רכישה של 39,596,091 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של אשטרום נכסים בע"מ בעקבות הצעת רכש חליפין. לפרטים נוספים ראו סעיף 3 לתקנה 20 להלן.

הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות החברה מהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח):

(תקנה 13)

שם החברה	רווח (הפסד)		דיבידנד		דמי ניהול		ריבית והצמדה	
	לפני מס	אחרי מס	עד לתאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד לתאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד לתאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח
אשטרום קבלנות בע"מ	(9,131)	(7,831)	-	-	-	-	7,531	-
בייס-פייל בע"מ	709	918	-	-	-	-	1,983	-
דרכים (א.ק) בנייה ותשתית בע"מ	(2,416)	(1,897)	5,000	-	-	-	899	-
אשטרום אחזקות בע"מ	1,145	1,145	362,152 (כולל) 352,479 דיבידנד בעין של מניות אשטרום נכסים)	-	-	-	-	-
אשטרום נכסים בע"מ	129,421	85,984	12,245	-	4,468	1,114	-	-
אשטרום תעשיות בע"מ	12,946	9,869	44,835 (כולל) 24,835 דיבידנד בעין של מניות	-	-	-	1,830	-

רווח (הפסד)		דיבידנד		דמי ניהול		ריבית והצמדה		שם החברה
לפני מס	אחרי מס	עד לתאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד לתאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד לתאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	
		אשטרום (נכסים)						
3,504	2,551	-	-	-	-	24,976	-	אשטרום אינטרנשיונל בע"מ
1,193	1,193	250	-	-	-	531	-	אשטרום טכנולוגיות בע"מ
15,626	13,800	-	-	-	-	-	-	אשטרום חברה לפיתוח ולהשקעות בע"מ
119,634	88,760	-	-	5,641	1,406	4,118	-	אשדר חברה לבניה בע"מ
2,450	1,352	8,700	-	-	-	-	-	סיטיפס בע"מ
12,691	12,691	6,670	-	-	-	-	-	סיטיפס מפעיל, שותפות מוגבלת
52,744	52,744	24,750	-	-	-	-	-	אשטרום מגורים להשכרה שותפות מוגבלת
2,145	2,145	-	-	-	-	-	-	אשטרום בית משפט בת ים, שותפות מוגבלת
549	549	-	-	-	-	-	-	אשטרום מעונות בן גוריון שותפות מוגבלת

מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר או שהופסק בהם המסחר בתקופת הדוח

(תקנה 20)

1. בשנת הדיווח הנפיקה החברה 370,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') על דרך של הרחבת סדרה אשר נרשמו למסחר בבורסה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7 לפרק ב' לדוח זה.
2. ביום 20 באפריל 2020, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 420,000 אופציות לא רשומות למסחר, לנושא משרה בחברה בת (בבעלות עקיפה) של החברה, כאשר כל אופציה תקנה זכות לרכישת מניה רגילה אחת של החברה (להלן: "האופציות"). זכאותו של העובד למימוש האופציות תתגבש בארבע מנות באופן שהמנות יובשלו באופן עוקב שנה אחר שנה כאשר המנה הראשונה תובשל החל מתום שנה ממועד ההענקה והמנה האחרונה תובשל החל מארבע שנים ממועד ההענקה. מועד הפקיעה של כל המנות יחול בתום חמש שנים ממועד ההענקה; מחיר מימוש אופציה בודדת הינו 45 ש"ח (לא צמוד) וכפוף להתאמות (חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד). האופציות ניתנות למימוש באמצעות מנגנון מימוש אופציות על בסיס מרכיב ההטבה (Net Exercise). לפרטים ראו דוח מיידי מיום 22 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-036070) כפי שתוקן ביום 18 במאי 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-044134).
3. ביום 30 בספטמבר 2020, פרסמה החברה, דוח הצעת מדף המהווה גם מפרט הצעת רכש מלאה בדרך של הצעת רכש חליפין לרכישת 39,596,091 מניות אשטרום נכסים המוחזקות על ידי הציבור בתמורה למניות החברה (להלן: "הצעת הרכש החליפין"). על פי הצעת הרכש החליפין, כפי שתוקנה ביום 25 באוקטובר 2020, הציעה החברה לרכוש מכל בעלי מניות אשטרום נכסים (למעט המציעה) את מניותיהם תמורת הנפקת מניות רגילות של החברה כך שבגין כל מניה רגילה אחת רשומה על שם, בת 1 ש"ח ערך נקוב של אשטרום נכסים, שתירכש על ידי החברה, תנפיק החברה על פי יחס החלפה של 0.45 מניה רגילה בת 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה. ביום 29 באוקטובר 2020, פרסמה החברה כי התקיימו התנאים הנדרשים להשלמת הצעת הרכש החליפין, כך שעם השלמת הצעת הרכש החליפין, תחזיק החברה במלוא ההון המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של אשטרום נכסים. ביום 3 בנובמבר 2020, הנפיקה החברה 17,818,241 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כנגד מניות אשטרום נכסים. הצעה הרכש הושלמה ובכך ביום 4 בנובמבר 2020, נמחקו מניותיה של אשטרום נכסים מהרישום למסחר בבורסה והיא הפכה לחברה פרטית. בעקבות השלמת הצעת הרכש, אשטרום נכסים היא חברת איגרות חוב, כהגדרת המונח בחוק החברות ותאגיד מדווח.
4. בשנת הדיווח לא בוצעו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה.

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

(תקנה 21)

להלן פירוט התגמולים ששילמה והתחייבה לשלם החברה, בשנת 2020, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח, למקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגידים בשליטתה, ואשר ניתנו או צפויים להינתן להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגידים בשליטתה, וכן התגמולים אשר ניתנו לבעלי עניין בחברה על ידי החברה (סכומי התגמולים מובאים במונחי עלות לחברה והינם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים				תגמולים עבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים		
	אחר	דמי שכירות	פער ריבית פער אקטוארית	אחר	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד (לרבות בדילול מלא) (סמך למועד הדוח)	משרה היקף	תפקיד	שם
6,355	-	-	(5)	82 (*)	1,842		3,000	1,436	0.41% בדילול מלא)	100%	מנכ"ל החברה הבת, אשדר	ארנון פרידמן (2)
5,660	-	-	58	91 (*)	-	-	3,224	2,287	(**)	100%	מנכ"ל ודירקטור	גיל גירון (1)
5,509	-	-	(6)	82 (*)	-	-	3,224	2,209	(**)	100%	יו"ר הדירקטוריון	אברהם נוסבאום (1)
4,744	-	-	(7)	94 (*)	226	-	3,000	1,431	0.46% בדילול מלא)	100%	מנכ"ל חברת הבת, אשטרום קבלנות	שי אתרוגי (3)

סה"כ	תגמולים אחרים				תגמולים עבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים		
	אחר	דמי שכירות	פער ריבית אקטוארית	אחר	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד (לרבות בדילול (מלא) (סמוך למועד הדוח)	משרה היקף	תפקיד	שם
4,522	-	-	-	-	552	1,500	2,500	-	0.39% בדילול (מלא)	100%	מנכ"ל החברה הבת, אשטרום הנדסה ובניה	דותן חזן (4)
3,325	-	-	(49)	67 (*)	-	-	1,382	1,925	(**)	100%	מנהל למנכ"ל לכספים, לפתוח עסקי ואנרגיה מתחדשת	אורן נוסבאום (1)
1,321	-	-	-	1,321 (גמול דירקטורים)	-	-	-	-	-	-	-	חברי דירקטוריון התאגיד (5)

(*) הוצאות רכב וטלפון.

(**) פרטים אודות שיעור החזקה בהון התאגיד מובאים בזאת על דרך הפניה לתקנה 26 להלן.

- (1) פרטים אודות תנאי התגמול מובאים בזאת על דרך הפניה לתקנה 22 להלן.
- (2) מר פרידמן מכהן כמנכ"ל אשדר החל מיום 16 בספטמבר 2008. ביום 14 ביוני, 2017, אישרה האסיפה הכללית של אשדר עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו של מר פרידמן (להלן: "**הסכם העסקה**") וביום 19 במרץ 2019 אישר דירקטוריון אשדר, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של אשדר מיום 17 במרץ 2019, את עדכון שכרו החודשי של מר פרידמן לשכר בסיס חודשי בסך של 90 אלפי ש"ח, חלף שכר בסיס חודשי של 85 אלפי ש"ח, החל ממשכורת חודש אפריל 2019 השכר החודשי הינו קבוע ואינו צמוד למדד המחירים לצרכן. מר פרידמן זכאי לתנאים סוציאליים, הכוללים הפרשות לקרן פנסיה וקרן השתלמות, חופשה שנתית, רכב צמוד מקבוצה 6, טלפון סלולארי, טלפון קווי ושרותי פקס ואינטרנט, גילום הוצאות רכב וטלפון סלולארי וכן, החזר הוצאות בגין הוצאות סבירות שיישא בהן בקשר עם מילוי תפקידו עד לסך של 18,000 ש"ח בשנה. הסכם ההעסקה הינו לתקופה בלתי קצובה. כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיום בהודעה מוקדמת ובכתב שתימסר לצד השני להסכם. הודעת המנכ"ל לחברה - 2 חודשים מראש והודעת החברה למנכ"ל - 4 חודשים מראש.
- הסכם ההעסקה אינו כולל זכאות של המנכ"ל למענק מינימאלי. מר פרידמן זכאי לבונוס שנתי בשיעור של 2.5% מהרווח לפני מס, שהינו הרווח המיוחס לבעלי המניות של אשדר, בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של אשדר בשנה הרלוונטית, בנטרול הוצאות בגין מענקים למנכ"ל ובניכוי שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (אולם אלה יכללו בעת מימוש הנכס). כמו כן, ינוטרלו אירועים חד פעמיים אשר להערכת דירקטוריון אשדר אינם קשורים בפעילות החברה, כגון השקעה של אשדר במניות ורווחים במימושם, וכתוצאה מקבלת דיבידנד, וזאת כהזדמנות עסקית של אשדר מבלי שלמנכ"ל אשדר תרומה ניהולית משמעותית בקשר להשקעה כאמור (להלן: "**רווח לפני מס**"). המענק יחושב על בסיס מצטבר תלת שנתי החל משנת 2015 ואילך. המענק בכל שנה יחושב על בסיס הרווח לפני מס המצטבר של אשדר לשנה השוטפת והשנתיים שקדמו בניכוי סכומי המענק ששולמו בשנתיים הקודמות.
- כמו כן, ביום 22 בדצמבר 2020, תוקנה מדיניות התגמול של אשדר, באופן בו, נקבע כי במידה והרווח הממוצע לפני מס של אשדר לשנה השוטפת ובשנה/בשנתיים שקדמו לה נמוך מ- 60 מיליון ש"ח לא תהא זכאות לקבלת מענק בשנה זו.
- הסכם ההעסקה של מר פרידמן קובע תקרה לסך המענק השנתי של מנכ"ל אשדר כך שבכל מקרה, לא יעלה על סך של 3 מיליון ש"ח לשנה (להלן: "**תקרת המענק השנתי**"). על פי הדוחות הכספיים של אשדר לשנים 2018-2020, הסתכם הרווח לפני מס המצטבר של אשדר, כהגדרתו לעיל, לסך של 394,370 אלפי ש"ח, הזכות למענק מצטבר לשנים 2018-2020 הסתכמה לסך של כ- 9,859 אלפי ש"ח והמענק ששולם בשנים 2018-2019 הסתכם לסך של כ- 4,917 אלפי ש"ח ולפיכך סכום המענק השנתי לשנת 2020 למנכ"ל אשדר הינו כ- 3,000 אלפי ש"ח (תקרת המענק השנתי). כמו כן, בהתאם למדיניות התגמול של אשדר, כפי שעודכנה ואושרה ע"י האסיפה הכללית של החברה ביום 22 בדצמבר 2020, מנכ"ל אשדר עשוי להיות זכאי למענק

בשיקול דעת, על בסיס קריטריונים שאינם מדידים, שווה ערך של 3 משכורות חודשיות, ובלבד שיעמוד בתקרת המענק השנתי.

מר פרידמן נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של אשדר כמקובל באשדר וקיבל מאשדר כתב התחייבות מראש לשיפוי וכתב פטור מאחריות כמקובל באשדר.

ביום 20 באפריל, 2020 (להלן: "מועד ההענקה") אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 420,000 אופציות לא רשומות למסחר, כאשר כל אופציה תקנה זכות לרכישת מניה רגילה אחת של החברה (להלן: "האופציות"). זכאותו של מר פרידמן למימוש האופציות תתגבש בארבע מנות (105,000 כ"א) באופן שהמנות יובשלו באופן עוקב שנה אחר שנה כאשר המנה הראשונה תובשל החל מתום שנה ממועד ההענקה והמנה האחרונה תובשל החל מארבע שנים ממועד ההענקה. מועד הפקיעה של כל המנות יחול בתום חמש שנים ממועד ההענקה; מחיר מימוש אופציה בודדת הינו 45 ש"ח (לא צמוד) וכפוף להתאמות (חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד). האופציות ניתנות למימוש גם באמצעות מנגנון מימוש אופציות על בסיס מרכיב ההטבה (Net Exercise).

(3) מר שי אתרוגי מכהן כמנכ"ל החברה הבת, אשטרום קבלנות בע"מ (להלן: "אשטרום קבלנות") החל מיום 1 בפברואר 2012. ההסכם עמו לתקופה לא קצובה וכל צד רשאי להביא את ההסכם לסיום בהודעה מוקדמת ובכתב שתימסר לצד השני 6 חודשים מראש. מר אתרוגי זכאי לרכב צמוד בליווי הוצאות ודלק (גילום שווי). כמו כן, זכאי לטלפון נייד הוצאותיו הנלוות ואחזקתו לרבות גילומן וכן להחזר בגין הוצאות סבירות שהוצאו במסגרת תפקידו. כמו כן, זכאי לתנאים סוציאליים כמקובל, לרבות ימי חופשה, הבראה ומחלה וכן להפרשות להסדר פנסיוני וקרן השתלמות. יצוין כי בחודש אפריל 2019, עודכן שכרו החודשי של מר אתרוגי ל-85 אלפי ש"ח (ברוטו) (העלאה של 5 אלפי ש"ח).

כמו כן, מר אתרוגי יהיה זכאי לבונוס בשיעור של 2.5% מן הרווח התפעולי של אשטרום קבלנות לאותה שנה. "רווח תפעולי", משמעו - הרווח לפני מס, בנטרול השפעות תקינה חדשה ופעולות שאינן בליבת העסקים של אשטרום קבלנות וכן או בגין פרויקטים קודמים של אשטרום קבלנות. במקרה של הפסדים לפני מס, יקוזזו אלו מחישוב הרווח התפעולי של השנתיים הבאות שלאחר שנת ההפסד. ההסכם קובע תקרה של 3 מיליון ש"ח לסך המענק השנתי וסכום מענק מינימלי של 325 אלפי ש"ח.

חישוב המענק יחושב באופן מצטבר על פני שלוש שנים, החל משנת 2018 (להלן: "השנה הראשונה"), כדלקמן: (1) בשנה הראשונה יחושב המענק על בסיס הרווח התפעולי לשנה השוטפת; (2) בשנה השנייה יחושב המענק על בסיס הרווח התפעולי, במצטבר בשנה השוטפת ובשנה שקדמה בניכוי תשלומי מענק שבוצעו בשנה הקודמת; (3) בשנה השלישית יחושב המענק על בסיס הרווח התפעולי, מצטבר של השנה השוטפת והשנתיים שקדמו, בניכוי סכומי המענק ששולמו בגין השנתיים הקודמות; ו- (4) בשנה הרביעית ואילך יחושב המענק על בסיס הרווח התפעולי, המצטבר של השנה השוטפת והרלבנטית והשנתיים שקדמו וכן הלאה בניכוי סכומי המענק ששולמו בגין השנתיים הקודמות. סכום המענק המופיע

בטבלה מהווה את סכום ההפרשה בספרים ולא שולם בפועל. סכום המענק בגין שנת 2020 הינו 3,000 אלפי ש"ח.

ביום 13 באוגוסט, 2017 (להלן: "מועד ההענקה") אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 820,000 אופציות לא רשומות למסחר, כאשר כל אופציה תקנה זכות לרכישת מניה רגילה אחת של החברה (להלן: "האופציות"). זכאותו של מר אתרוגי למימוש האופציות תתגבש בארבע מנות (205,000 כ"א) באופן שהמנות יובשלו באופן עוקב שנה אחר שנה כאשר המנה הראשונה תובשל החל מתום שנה ממועד ההענקה והמנה האחרונה תובשל החל מארבע שנים ממועד ההענקה. מועד הפקיעה של כל המנות יחול בתום חמש שנים ממועד ההענקה; מחיר מימוש אופציה בודדת הינו 12.60 ש"ח (לא צמוד) וכפוף להתאמות (חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד). האופציות ניתנות למימוש גם באמצעות מנגנון מימוש אופציות על בסיס מרכיב ההטבה (Net Exercise).

(4) מר דותן חזן מכהן כמנכ"ל אשטרום הנדסה ובניה בע"מ (להלן: "אשטרום הנדסה") החל מיום 15 במרץ 2016.³ ההסכם עמו לתקופה לא קצובה וכל צד רשאי להביא את ההסכם לסיום בהודעה מוקדמת ובכתב שתימסר לצד השני חודשים מראש. מר חזן אינו זכאי לזכויות סוציאליות בשל היעדר יחסי עובד-מעביד בינו לבין אשטרום הנדסה. יצוין כי בחודש מרץ 2019, עודכן שכרו החודשי של מר חזן ל-125 אלפי ש"ח.

כמו כן, החל מיום 1 בינואר 2018, זכאי למענק שנתי בשיעור 2.5% מן הרווח התפעולי השנתי של אשטרום הנדסה לפי הדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של אשטרום הנדסה. "רווח תפעולי", משמעו - הרווח לפני מס, בנטרול השפעות תקינה חדשה ופעולות שאינן בליבת העסקים של אשטרום הנדסה או בגין פרויקטים קודמים של אשטרום הנדסה. בהתאם להסכם, במקרה של הפסד, יקוזז ההפסד מחישוב הרווח התפעולי של שלוש השנים הבאות לאחר שנת ההפסד. בכל מקרה סך המענק לא יעלה על 2.5 מיליון ש"ח בשנה.

ביום 26 במרץ 2019 (להלן: "מועד ההענקה"), אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 400,000 אופציות לא רשומות למסחר של החברה, כאשר כל אופציה תקנה זכות לרכישת מניה רגילה אחת בת 0.01 ש"ח ע.נ. של החברה (להלן: "האופציות"). זכאותו של מר חזן למימוש האופציות תתגבש בארבע מנות (100,000 כ"א) באופן שהמנות יובשלו באופן עוקב שנה אחר שנה כאשר המנה הראשונה הבשילה החל מתום שנה ממועד ההענקה והמנה האחרונה תובשל החל מארבע שנים ממועד ההענקה. מועד הפקיעה של האופציות יחול בתום חמש שנים ממועד ההענקה. מחיר המימוש לאופציה בודדת הינו 18.8 ש"ח (לא צמוד) וכפוף להתאמות כמקובל בחברה (חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד). האופציות ניתנות למימוש גם באמצעות מנגנון מימוש אופציות על בסיס מרכיב ההטבה (Net Exercise).

³ החברה התקשרה עם מר חזן בהסכם למתן שירותים באמצעות חברה בבעלותו המלאה, בשל כך לא מתקיימים בין החברה לבין מר חזן יחסי עובד-מעביד ומר חזן אינו זכאי לתנאים סוציאליים ולזכויות נלוות כמקובל בחברה.

(5) גמול לדירקטורים ולדירקטורים חיצוניים של החברה, שאינם נמנים על יחיד השליטה בחברה, בגין כהונתם נקבע בהתאם לגובה הסכום הקבוע בהתאם להגדרה בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, בהתאם לדרגתה של החברה, כפי שתהא, מעת לעת.

בעל השליטה בתאגיד

(תקנה 21א)

למיטב ידיעת החברה, יונדקו חברה מאוחדת להנדסה ולפיתוח בע"מ (להלן: "יונדקו") הינה חברה פרטית הרשומה בישראל, המחזיקה ב-57.41% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה כאשר הבעלות המלאה בהון המניות המונפק והנפרע שלה רשומה על שם מרגן נכסים ואחזקות בע"מ (להלן: "מרגן").

עד ליום 26 בספטמבר 2019, ראתה החברה בכלל בעלי המניות במרגן כבעלי השליטה בחברה קרי בהשקעות נוסבאום בתיה ויחזקאל (1982) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של ה"ה אברהם נוסבאום ומיכל זהבי, באמצעות חברות מוחזקות בשליטתם המלאה (33.33% מהון המניות של מרגן) (להלן: "נציגי נוסבאום"); השקעות רנה וחיים גירון (1977) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של ה"ה גיל גירון ודפנה לוי, באמצעות חברות מוחזקות בשליטתם המלאה (33.33% מהון המניות של מרגן) (להלן: "נציגי גירון"); בהשקעות משורר (1982) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של ה"ה ליפא ויהודית משורר, ירון משורר וסיגל משורר (15.31% מהון המניות של מרגן); באבן נייר ומספרים בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של ה"ה נעמה לימון (רובין), יורם רובין ויונתן רובין (10.93% מהון המניות של מרגן); ובהשקעות מייבלום (1981) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של ה"ה ורדה ליפשיץ ונורית מור (7.10% מהון המניות של מרגן), כבעלי השליטה בחברה, וזאת לאור שיתוף הפעולה ביניהם ביחס להחזקותיהם במניות החברה.

ביום 26 בספטמבר 2019, הודיעה מרגן לחברה, כי בכוונת בעלי המניות במרגן, החל מיום 25 בספטמבר 2019, לפעול ביחס להחזקותיהם בחברה בהתאם לתקנון מרגן ויונדקו (לפיו כל זכויות ההצבעה ביחס לזכות למנות דירקטורים בחברה הינם בידי נציגי נוסבאום וגירון בחלקים שווים). כמו כן כפי שהודיעה מרגן לחברה ביום 26 בספטמבר 2019, ביום 25 בספטמבר 2019 נחתם הסכם בין נציגי נוסבאום וגירון לפיו ישתפו פעולה ויצביעו פה אחד ביחס להחזקותיהם במניות החברה.

לאור האמור החל מיום 26 בספטמבר 2019, רואה החברה בנציגי נוסבאום ובנציגי גירון כבעלי השליטה בחברה, באופן שיתר בעלי המניות בחברה המפורטים בסעיף 1 לעיל לא ייחשבו עוד כבעלי השליטה בחברה.

למען הסר ספק יובהר כי לא חל כל שינוי בשיעור החזקות בעלי המניות במרגן והחברה רואה את שאר בעלי המניות במרגן בין במישרין ובין באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאה כבעלי עניין בחברה.

עסקאות עם בעל שליטה

(תקנה 22)

1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

גמול לבעלי עניין בחברה

(1) התקשרות החברה עם מר אברהם נוסבאום - מר אברהם נוסבאום, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, מועסק בחברה החל מיום 1 בינואר 1979. נכון למועד הדוח, מר נוסבאום מכהן כיו"ר דירקטוריון.

ביום 29 במאי 2019, אישרה האסיפה הכללית את חידוש ועדכון תנאי הסכם העסקתו של מר נוסבאום לתקופה שתחילתה החל מיום 30 למאי 2019 ועד ליום 29 במאי 2022, לפיה זכאי מר נוסבאום למשכורת חודשית בסך של 145 אלפי ש"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן מדי 6 חודשים במועד תשלום משכורות יוני ודצמבר, רכב עד דרגה 7 מגולם והוצאות אחזקתו, טלפון נייד ואינטרנט, ימי חופשה, קרן השתלמות והפרשות סוציאליות כמקובל, החזר הוצאות כמקובל בקשר עם תפקידו⁴ ובכלל זה, הוצאות נסיעה, אש"ל וכו'. ההחזרים יינתנו לאחר הצגת חשבונית בגין תשלום.

כמו כן, על פי הסכם זה, נקבע מענק שנתי הנגזר מהרווח הנקי של החברה, באופן בו בכפוף לרווח הנקי של לפחות 125 מיליון ש"ח בשנה רלוונטית, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, יהיה זכאי מר נוסבאום למענק על בסיס מתווה מדורג כולל בשיעור של 1% מהרווח הנקי שבין 125 מיליון ש"ח לבין 175 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור 1.3% מהרווח הנקי שבין 175 מיליון ש"ח לבין 225 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור 1.65% מהרווח הנקי שבין 225 מיליון ש"ח לבין 275 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור 2% מהרווח הנקי שבין 275 מיליון ש"ח לבין 325 מיליון ש"ח וכן למענק בשיעור 2.35% מהרווח הנקי של 325 מיליון ש"ח ומעלה. תקרת המענק תעמוד על 3.5 מיליון ש"ח. יובהר, כי לצורך חישוב המענק, הפסד נקי יועבר לשנה העוקבת ויצורף לרווח (הפסד) נקי בשנה זו, תוך שזקיפת הפסד כאמור, תועבר הלאה עד לשנה בה הרווח הנקי יהא חיובי.

בהתאם להסכם סיום ההתקשרות בין הצדדים יהיה בהודעה מוקדמת של 4 חודשים. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, החברה תהיה רשאית להחליט, באישור ועדת התגמול, כי נושא המשרה לא יעניק את השירותים בתקופה שלא תעלה על 3 חודשים מתוך תקופת ההודעה המוקדמת.

מר נוסבאום זכאי לקבל מהחברה כתב התחייבות לשיפוי וכן להיכלל בהסדרי ביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, הכל כמקובל בחברה ובתנאים זהים ליתר

4 אחת לשנה, תבחן ותאשר ועדת התגמול של החברה את החזר ההוצאות האמור כי החזר ההוצאות אינו חורג מהמקובל בחברה לעובדים בדרגתם של נושא המשרה האמור.

הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 19 במאי 2019 (אסמכתא מס': 042363-01-2019) (להלן: "דוח זימון אסיפה כללית מיום 19 במאי 2019").

(2) התקשרות החברה עם מר גיל גירון - מר גיל גירון, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, מועסק בחברה החל מיום 1 בינואר 1985. נכון למועד הדוח, מר גירון מכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה.

החל מיום 30 במאי 2019 ועד ליום 29 במאי 2020, זכאי מר גירון למשכורת חודשית בסך של 145 אלפי ש"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן מדי 6 חודשים במועד תשלום משכורות יוני ודצמבר, רכב עד דרגה 7 מגולם והוצאות אחזקתו, טלפון נייד ואינטרנט, ימי חופשה, קרן השתלמות והפרשות סוציאליות כמקובל, החזר הוצאות כמקובל בקשר עם תפקידו⁵ ובכלל זה, הוצאות נסיעה, אש"ל וכו'. ההחזרים יינתנו לאחר הצגת חשבונית בגין תשלום.⁶

כמו כן, נקבע מענק שנתי הנגזר מהרווח הנקי של החברה באופן בו בכפוף לרווח הנקי של לפחות 125 מיליון ש"ח בשנה רלוונטית, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, יהיה זכאי מר גירון למענק על בסיס מתווה מדורג כולל בשיעור של 1% מהרווח הנקי שבין 125 מיליון ש"ח לבין 175 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור 1.3% מהרווח הנקי שבין 175 מיליון ש"ח לבין 225 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור 1.65% מהרווח הנקי שבין 225 מיליון ש"ח לבין 275 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור 2% מהרווח הנקי שבין 275 מיליון ש"ח לבין 325 מיליון ש"ח וכן למענק בשיעור 2.35% מהרווח הנקי של 325 מיליון ש"ח ומעלה. תקרת המענק תעמוד על 3.5 מיליון ש"ח. יובהר, כי לצורך חישוב המענק, הפסד נקי יועבר לשנה העוקבת ויצורף לרווח (הפסד) נקי בשנה זו, תוך שזקיפת הפסד כאמור, תועבר הלאה עד לשנה בה הרווח הנקי יהא חיובי.

בהתאם להסכם, סיום ההתקשרות בין הצדדים יהיה בהודעה מוקדמת של 4 חודשים. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, החברה תהיה רשאית להחליט, באישור ועדת התגמול, כי נושא המשרה לא יעניק את השירותים בתקופה שלא תעלה על 3 חודשים מתוך תקופת ההודעה המוקדמת.

מר גירון זכאי לקבל מהחברה כתב התחייבות לשיפוי, וכן להיכלל בהסדרי ביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, הכל כמקובל בחברה ובתנאים זהים ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 19 במאי 2019.

5 ראו ה"ש 4.

6 יצוין, כי במסגרת ההסכם הקודם נקבע כי עלות התנאים הנלווים והסוציאליות, לא תעלה על 33% מרכיב השכר הקבוע ברוטו.

(3) התקשרות החברה עם מר ירון משורר - מר ירון משורר, הנמנה על בעלי העניין במרגן, בעלת השליטה בחברה, מועסק בחברה החל מיום 1 בספטמבר 1988. נכון למועד דוח זה, מר משורר מכהן כמשנה למנכ"ל החברה לזכיינות ואחראי על תחום השיווק, הפרסום ויחסי הציבור בחברה.

החל מיום 30 במאי 2020 ועד ליום 29 במאי 2022, זכאי מר משורר, למשכורת חודשית בסך של 110 אלפי ש"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן מדי 6 חודשים במועד תשלום משכורות יוני ודצמבר, רכב עד דרגה 7 מגולם והוצאות אחזקתו, טלפון נייד ואינטרנט, ימי חופשה, קרן השתלמות והפרשות סוציאליות כמקובל, החזר הוצאות כמקובל בקשר עם תפקידו⁷ ובכלל זה, הוצאות נסיעה, אש"ל וכו'. ההחזרים יינתנו לאחר הצגת חשבונית בגין תשלום.

כמו כן, נקבע מענק שנתי הנגזר מהרווח הנקי של החברה באופן בו בכפוף לרווח הנקי של לפחות 125 מיליון ש"ח בשנה רלוונטית, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, יהיה זכאי מר משורר למענק על בסיס מתווה מדורג כולל בשיעור של 0.2% מהרווח הנקי שבין 125 מיליון ש"ח לבין 175 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור 0.26% מהרווח הנקי שבין 175 מיליון ש"ח לבין 225 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור 0.33% מהרווח הנקי שבין 225 מיליון ש"ח לבין 275 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור 0.4% מהרווח הנקי שבין 275 מיליון ש"ח לבין 325 מיליון ש"ח וכן למענק בשיעור 0.47% מהרווח הנקי של 325 מיליון ש"ח ומעלה. תקרת המענק תעמוד על 700 אלפי ש"ח לשנה. יובהר, כי לצורך חישוב המענק, הפסד נקי יועבר לשנה העוקבת ויצורף לרווח (הפסד) נקי בשנה זו, תוך שזקיפת הפסד כאמור, תועבר הלאה עד לשנה בה הרווח הנקי יהא חיובי.

בהתאם להסכם, סיום ההתקשרות בין הצדדים יהיה בהודעה מוקדמת של 4 חודשים. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, החברה תהיה רשאית להחליט, באישור ועדת התגמול, כי נושא המשרה לא יעניק את השירותים בתקופה שלא תעלה על 3 חודשים מתוך תקופת ההודעה המוקדמת.

מר משורר זכאי לקבל מהחברה כתב התחייבות לשיפוי, וכן להיכלל בהסדרי ביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, הכל כמקובל בחברה ובתנאים זהים ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 19 במאי 2019.

(4) התקשרות החברה עם מר אלכס ליפשיץ - מר אלכס ליפשיץ, בעלה של הגב' ורדה ליפשיץ, הנמנית על בעלי העניין במרגן, בעלת השליטה בחברה, מועסק בחברה החל מיום 1 באוגוסט 1980. נכון למועד דוח זה, מר ליפשיץ מכהן כמשנה למנכ"ל החברה לתעשיות ואדמיניסטרציה.

7 ראו ה"ש 4.

החל מיום 30 במאי 2019 ועד ליום 29 במאי 2022, זכאי מר ליפשיץ, למשכורת חודשית בסך של 110 אלפי ש"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן מדי 6 חודשים במועד תשלום משכורות יוני ודצמבר, רכב עד דרגה 7 מגולם והוצאות אחזקתו, טלפון נייד ואינטרנט, ימי חופשה, קרן השתלמות והפרשות סוציאליות כמקובל, החזר הוצאות כמקובל בקשר עם תפקידו⁸ ובכלל זה, הוצאות נסיעה, אש"ל וכו'. ההחזרים יינתנו לאחר הצגת חשבונית בגין תשלום.⁹

ביום 31 במאי 2020, אישרה האסיפה הכללית עדכון להגדרת תפקידו של מר ליפשיץ, ובהתאם עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו, כך שלאחר העדכון לא יהא מר ליפשיץ אחראי על תחום משאבי האנוש בחברה וכן, היקף משרתו ירד לכ-80%. בהתאם, שכר הבסיס החודשי ברוטו לו יהיה זכאי מר ליפשיץ יעמוד על סך של 88 אלפי ש"ח, החל ממשכורת חודש אפריל 2020, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן מדי 6 חודשים במועד תשלום משכורות יוני ודצמבר, זאת חלף שכר בסיס חודשי ברוטו של 110 אלפי ש"ח בגין 100% משרה.

כמו כן, נקבע מענק שנתי הנגזר מהרווח הנקי של החברה באופן בו בכפוף לרווח הנקי של לפחות 125 מיליון ש"ח בשנה רלוונטית, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, יהיה זכאי מר ליפשיץ למענק על בסיס מתווה מדורג כולל בשיעור של 0.2% מהרווח הנקי שבין 125 מיליון ש"ח לבין 175 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור 0.26% מהרווח הנקי שבין 175 מיליון ש"ח לבין 225 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור 0.33% מהרווח הנקי שבין 225 מיליון ש"ח לבין 275 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור 0.4% מהרווח הנקי שבין 275 מיליון ש"ח לבין 325 מיליון ש"ח וכן למענק בשיעור 0.47% מהרווח הנקי של 325 מיליון ש"ח ומעלה. תקרת המענק תעמוד על 700 אלפי ש"ח. יובהר, כי לצורך חישוב המענק, הפסד נקי יועבר לשנה העוקבת ויצורף לרווח (הפסד) נקי בשנה זו, תוך שזקיפת הפסד כאמור, תועבר הלאה עד לשנה בה הרווח הנקי יהא חיובי.

בהתאם להסכם, סיום ההתקשרות בין הצדדים יהיה בהודעה מוקדמת של 4 חודשים. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, החברה תהיה רשאית להחליט, באישור ועדת התגמול, כי נושא המשרה לא יעניק את השירותים בתקופה שלא תעלה על 3 חודשים מתוך תקופת ההודעה המוקדמת.

מר ליפשיץ זכאי לקבל מהחברה כתב התחייבות לשיפוי, וכן להיכלל בהסדרי ביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, הכל כמקובל בחברה ובתנאים זהים ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 19 במאי 2019.

8 ראו ה"ש 4.

9 יצוין כי במסגרת ההסכם נקבע כי עלות התנאים הנלווים והסוציאליות, לא יעלו על 33% מרכיב השכר הקבוע ברוטו.

(5) התקשרות החברה עם מר אורן נוסבאום - מר אורן נוסבאום, בנו של מר אברהם נוסבאום, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, מועסק בחברה החל מיום 22 באוקטובר 2006. נכון למועד דוח זה, מכהן מר נוסבאום כמשנה למנכ"ל החברה לכספים, לפיתוח עסקי ולאנרגיה מתחדשת.

החל מיום 30 במאי 2019 ועד ליום 29 במאי 2022, זכאי מר נוסבאום (עבור היקף משרה מלאה), למשכורת חודשית בסך של 120 אלפי ש"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן מדי 6 חודשים במועד תשלום משכורות יוני ודצמבר, רכב עד דרגה 7 מגולם והוצאות אחזקתו, טלפון נייד ואינטרנט, ימי חופשה, קרן השתלמות והפרשות סוציאליות כמקובל, החזר הוצאות כמקובל בקשר עם תפקידו¹⁰ ובכלל זה, הוצאות נסיעה, אש"ל וכו'. ההחזרים יינתנו לאחר הצגת חשבונית בגין תשלום.¹¹

כמו כן, נקבע מענק שנתי הנגזר מהרווח הנקי של החברה באופן בו בכפוף לרווח הנקי של לפחות 125 מיליון ש"ח בשנה רלוונטית, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, יהיה זכאי מר נוסבאום למענק על בסיס מתווה מדורג כולל בשיעור של 0.45% מהרווח הנקי שבין 125 מיליון ש"ח לבין 175 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור 0.6% מהרווח הנקי שבין 175 מיליון ש"ח לבין 225 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור 0.7% מהרווח הנקי שבין 225 מיליון ש"ח לבין 275 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור 0.8% מהרווח הנקי שבין 275 מיליון ש"ח לבין 325 מיליון ש"ח וכן למענק בשיעור 1.01% מהרווח הנקי של 325 מיליון ש"ח ומעלה. תקרת המענק תעמוד על 1.5 מיליון ש"ח. יובהר, כי לצורך חישוב המענק, הפסד נקי יועבר לשנה העוקבת ויצורף לרווח (הפסד) נקי בשנה זו, תוך שזקיפת הפסד כאמור, תועבר הלאה עד לשנה בה הרווח הנקי יהא חיובי.

בהתאם להסכם, סיום ההתקשרות בין הצדדים יהיה בהודעה מוקדמת של 4 חודשים. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, החברה תהיה רשאית להחליט, באישור ועדת התגמול, כי נושא המשרה לא יעניק את השירותים בתקופה שלא תעלה על 3 חודשים מתוך תקופת ההודעה המוקדמת.

מר נוסבאום זכאי לקבל מהחברה כתב התחייבות לשיפוי, וכן להיכלל בהסדרי ביטוח אחריות לדיקטורים ונושאי משרה בחברה, הכל כמקובל בחברה ובתנאים זהים ליתר הדיקטורים ונושאי המשרה בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 19 במאי 2019.

(6) התקשרות החברה עם מר דן גירון - בין החברה לבין מר דן גירון, הפועל בעסקי החברה בארה"ב שהינו אחיהם של מר גיל גירון והגב' דפנה ולוי, הסכם לפיו מר דן גירון זכאי להחזרים בגין הוצאותיו הנעשות בקשר עם פעילות הקבוצה בארה"ב כאמור כנגד הצגת אסמכתאות מתאימות. ההסכם של החברה עם מר דן גירון יהיה בתוקף לתקופה של 3

10 ראו ה"ש 4.

11 יצוין כי במסגרת ההסכם החדש נקבע כי עלות התנאים הנלווים והסוציאליות, לא יעלו על 33% מרכיב השכר הקבוע ברוטו.

שנים החל מיום 30 במאי 2019 ועד ליום 29 במאי 2022. בהוצאות אלה יבחנו ויאושרו אחת לשנה על ידי ועדת הביקורת של החברה. בשנת 2020 לא שולמו למר דן גירון עבור החזרי הוצאות.

(7) התקשרות אשדר עם מר עומר גוגנהיים

מר עומר גוגנהיים מועסק החל מיום 15 במאי 2014, כסמנכ"ל בחברה הבת, אשדר חברה לבניה בע"מ ("אשדר") כמנהל אגף "אשדר בוטיק" (תמ"א 38). מר עומר גוגנהיים, נשוי לגב' ליהי גוגנהיים, בתם של ורדה ואלכס ליפשיץ. הגב' ורדה ליפשיץ נמנית על בעלי העניין במרגן, בעלת השליטה בחברה.

יצויין כי בין השנים 2009 עד 2014 הועסק מר גוגנהיים בחברה והובטחה לו רציפות זכויות עם תחילת עבודתו באשדר. החברה העבירה לקרן הפיצויים על שם העובד את ההשלמה הנדרשת לפי המשכורת שאושרה לו לראשונה בשנת 2014 והעבירה לאשדר כתב שיפוי בגין תשלומים נוספים שאשדר תחויב בגינם בעתיד (ככל ותחויב), בגין התקופה בה עבד מר גוגנהיים בחברה.

סכום המענק למר גוגנהיים בגין שנת 2019 הינו 644 אלפי ש"ח.

ביום 2 באפריל 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש ועדכון תנאי הסכם העסקתו של מר גוגנהיים לתקופה של שלוש שנים נוספות, שתחילתה מיום 1 בינואר 2019 וסיומה ביום 31 בדצמבר 2021 (להלן בס"ק זה: "ההסכם הקודם").

בהתאם להסכם הקודם מר גוגנהיים, היה זכאי לשכר בסיס בסך 55,000 ש"ח (שכר בסיס) החל מחודש ינואר 2019. השכר החודשי קבוע ואינו צמוד למדד המחירים לצרכן. כמו כן, נקבע מנגנון מענק לו עשוי להיות זכאי מר גוגנהיים כדלקמן:

המענק השנתי חושב על בסיס 2% מהרווח לפני מס כהגדרתו להלן. "רווח לפני מס" - רווח לפני מס של "אשדר בוטיק" יוגדר כרווח גולמי מהפרויקטים שבטיפול "אשדר בוטיק" בניכוי חלק יחסי (פרורטה) מהוצאות המכירה והשיווק, הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מימון נטו של אשדר, שאינם מהוונים לעלות המכר. החלק היחסי בהוצאות אלה יחושב בהתאם ליחס בין ההכנסות ממכירת דירות מהפרויקטים שבטיפול "אשדר בוטיק" (ללא הכנסות משירותי בנייה) לבין סך הכנסות אשדר ממכירת דירות (ללא הכנסות משירותי בנייה וללא הכנסות חד פעמיות ממכירת נכסים, השכרת נכסים, קרקעות וכד') והכול בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של אשדר בשנת התגמול הרלוונטית.

חישוב המענק בוצע באופן מצטבר על פני שלוש שנים קלנדאריות כמפורט להלן: המענק בכל שנה חושב על בסיס הרווח לפני מס המצטבר של השנה השוטפת והשנתיים שקדמו, בניכוי סכומי המענק ששולמו בגין השנתיים הקודמות. במידה והרווח לפני מס הממוצע של השנה השוטפת והשנתיים שקדמו לה נמוך מ-10 מיליון ש"ח לא תהא זכאות לקבלת מענק בשנה זו. המענק השנתי הממוצע בגין כל שנה והשנתיים הקודמות לה לא יעלה על 800 אלף ש"ח.

יצוין, כי במידה ובשנה מסוימת אין זכאות למענק, מר גוגנהיים לא ישיב לאשרד כל סכום בגין מענקים שקיבל בשנים שקדמו לשנה זו. הזכאות הינה זכאות מצטברת.

יובהר, כי מר גוגנהיים לא יהיה זכאי למענק בשיקול דעת (בניגוד ליתר נושאי המשרה באשרד כפופי מנכ"ל).

ככל שישתברר כי מענק שנתי או חלק ממנו ששולם למר גוגנהיים, חושב על בסיס נתונים שהתבררו לאחר מכן כמוטעים, ישיב מר גוגנהיים לאשרד, בתנאים שנקבעו במדיניות התגמול של אשרד, את ההפרש העודף בין הסכום שקיבל לבין הסכום לו הוא זכאי על-פי הנתונים המעודכנים.

יצוין כי אחת לשנה יובא המענק לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון אשרד, ולאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אשר להם תהיה הסמכות להפחיתו. במסגרת זו יוצגו בפניהם נתוני "אשרד בוטיק", ועמדת מבקר הפנים של אשרד לנתונים אלה.

מר גוגנהיים זכאי להיכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בנוסח המקובל באשרד ובתנאים זהים ליתר נושאי המשרה באשרד, וכן כפי שתעודכן מעת לעת. יובהר כי מדי שנה פוליסת הביטוח תובא לאישורם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וועדת התגמול ודירקטוריון אשרד על מנת שיאשרו כי אין שינוי מהותי בתנאי הפוליסה. כמו כן, כן יהיה זכאי לקבל כתב שיפוי ופטור מאשרד בנוסח המקובל באשרד ובתנאים זהים ליתר נושאי המשרה באשרד כמפורט לעיל.

הסכם ההעסקה של מר גוגנהיים יסתיים לאחר שלוש (3) שנים מיום 1 בינואר 2019 אלא אם כן נקבע אחרת בהוראות הדין. כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בהודעה מראש ובכתב עד חודשיים. אשרד תהיה רשאית שלא להעסיקו במהלך ההודעה המוקדמת. מר גוגנהיים לא יהיה זכאי למענק פרישה בקשר לסיום עבודתו באשרד (ויהיה זכאי לפיצוי פרישה על פי דין).

יצוין, כי ביום 14 במרץ 2021, אישרה ועדת התגמול של אשרד וביום 16 במרץ 2021 אישר דירקטוריון אשרד את המענק למר גוגנהיים. כמו כן, ביום 17 במרץ 2021, אישרה ועדת התגמול של החברה וביום 21 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה את המענק למר גוגנהיים. יצוין, כי אשרד והחברה התייחסו לנתוני "אשרד בוטיק" ולעמדת מבקר הפנים כאמור. יצוין כי בשנת 2020, סך המענק הסתכם לסך של כ-375 אלפי ש"ח בהתאם למנגנון המענק בשנת 2020 על פי רווחי אשרד בוטיק לפני מס שהסתכמו לסך של 18,675 אלפי ש"ח.

ביום 28 בינואר 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר גוגנהיים, אשר במסגרת שינוי ארגוני באשרד מונה לתפקיד משנה למנכ"ל האחראי על הפתוח העסקי, ההתחדשות העירונית והבקרה התקציבית באשרד (להלן: "**ההסכם החדש**"). ההסכם החדש אושר בדירקטוריון החברה ביום 22 בדצמבר 2020, לאחר אישור דירקטוריון אשרד מיום 15 בדצמבר 2020, וועדת התגמול של אשרד מאותו היום.

בהתאם לתנאי ההסכם החדש, זכאי מר גוגנהיים זכאי ממשכורת חודש ינואר 2021 למשכורת חודשית ברוטו בסך של 60 אלפי ש"ח לחודש (לא צמודה למדד), הוצאות כלכלה חודשיות בסך של 1,250 ש"ח, זקיפת וגילום רכב בסך של כ-60 אלפי ש"ח בשנה (שווי רכב עד 220 אלפי ש"ח) והוצאות אחזקתו, הוצאות טלפון סלולארי וכן החזר הוצאות סבירות שיישא בהן בקשר עם מילוי תפקידו. בנוסף, זכאי מר גוגנהיים לתנאים סוציאליים, הכוללים ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, ביטוח בריאות, ביטוח אובדן כושר עבודה, סקר רפואי, דמי הבראה, דמי מחלה וחופשה שנתית.

יצוין כי בהתאם לתנאי ההסכם החדש המענק השנתי של מר גוגנהיים יעודכן החל משנת 2021 (כולל) לפי הרווח לפני מס של החברה כדלקמן:

בשנת 2021 - (1) טווח רווח לפני מס מצטבר 0-60 מיליון ש"ח, אין זכאות למענק; (2) 0.5% מהרווח לפני מס בשנת 2021 שמעל 60 מיליון ש"ח ועד 80 מיליון ש"ח; (3) 0.6% מהרווח לפני מס בשנת 2021 שמעל 80 מיליון ש"ח ועד 100 מיליון ש"ח; (4) 0.7% מהרווח לפני מס בשנת 2021 שמעל 100 מיליון ש"ח ועד 120 מיליון ש"ח; (5) 0.8% מהרווח לפני מס בשנת 2021 שמעל 120 מיליון ש"ח ועד 140 מיליון ש"ח; (6) 0.9% מהרווח לפני מס בשנת 2021 שמעל 140 מיליון ש"ח ועד 160 מיליון ש"ח; (7) 1% מהרווח לפני מס בשנת 2021 שמעל 160 מיליון ש"ח.

בשנת 2022 - (1) טווח רווח לפני מס מצטבר 0-60 מיליון ש"ח, אין זכאות למענק; (2) 0.5% מהרווח לפני מס המצטבר בשנים 2021-2022 שמעל 120 מיליון ש"ח ועד 160 מיליון ש"ח; (3) 0.6% מהרווח לפני מס המצטבר בשנים 2021-2022 שמעל 160 מיליון ש"ח ועד 200 מיליון ש"ח; (4) 0.7% מהרווח לפני מס המצטבר בשנים 2021-2022 שמעל 200 מיליון ש"ח ועד 240 מיליון ש"ח; (5) 0.8% מהרווח לפני מס המצטבר בשנים 2021-2022 שמעל 240 מיליון ש"ח ועד 280 מיליון ש"ח; (6) 0.9% מהרווח לפני מס המצטבר בשנים 2021-2022 שמעל 280 מיליון ש"ח ועד 320 מיליון ש"ח; (7) 1% מהרווח לפני מס המצטבר בשנים 2021-2022 שמעל 320 מיליון ש"ח.

בשנת 2023 - (1) טווח רווח לפני מס מצטבר 0-180 מיליון ש"ח, אין זכאות למענק; (2) 0.5% מהרווח לפני מס המצטבר בשנים 2021-2023 שמעל 180 מיליון ש"ח ועד 240 מיליון ש"ח; (3) 0.6% מהרווח לפני מס המצטבר בשנים 2021-2023 שמעל 240 מיליון ש"ח ועד 300 מיליון ש"ח; (4) 0.7% מהרווח לפני מס המצטבר בשנים 2021-2023 שמעל 300 מיליון ש"ח ועד 360 מיליון ש"ח; (5) 0.8% מהרווח לפני מס המצטבר בשנים 2021-2023 שמעל 360 מיליון ש"ח ועד 420 מיליון ש"ח; (6) 0.9% מהרווח לפני מס המצטבר בשנים 2021-2023 שמעל 420 מיליון ש"ח ועד 480 מיליון ש"ח; (7) 1% מהרווח לפני מס המצטבר בשנים 2021-2023 שמעל 480 מיליון ש"ח.

2. עסקאות חריגות עם בעלי עניין

(1) ביום 12 ביוני 2013, נחתם הסכם בין חברה פרטית בבעלות בעלי השליטה בחברה שהתאגדה ברומניה (להלן: "החברה הרומנית") לבין חברה פרטית, בבעלות ובשליטה מלאה של אשטרום אינטרנשיונל (להלן: "החברה הפרטית") המחזיקה ב-70% מהונה

המונפק והנפרע של ABA CONSTRUCTII SRL (להלן: "ABA") (נכון למועד הדוח, יתרת האחזקות ב-ABA הינה בידי החברה הרומנית), לפיו, הלוואה שהעמידה בעבר החברה הפרטית ל-ABA תהיה נחותה (Subordinated) להלוואה של החברה הרומנית ל-ABA (הלוואה אותה רכשה החברה הרומנית משותפה הקודם של החברה הפרטית ב-ABA, במסגרת רכישת אחזקותיו של השותף הקודם ב-ABA על ידי החברה הרומנית) (להלן: "ההלוואה").

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד דוח זה, יתרת ההלוואה שהעמידה החברה הרומנית ל-ABA הסתכמה לסך של 165 אלפי דולר ארה"ב. קרן ההלוואה נושאת ריבית שנתית של 5%. על פי תנאי ההלוואה הקרן והריבית יפרעו עד חודש ספטמבר 2020. יצוין כי ביום 30 בספטמבר 2020 נפרעה ההלוואה.

לפרטים נוספים אודות ABA והעסקה לרכישת אחזקות השותף הקודם בה, ראו סעיף 9.8.11 ו-9.9 לפרק א' לדוח זה לעיל.

(2) הסכם הלוואה שלבעל שליטה עניין אישי בה – בהתאם להסכם מיום 25 בדצמבר, 2003, ותיקונים לו, שהאחרון בהם הינו בתוקף מיום 1 בינואר 2014, אשטרום תעשיות בע"מ (להלן: "אשטרום תעשיות") העמידה אשראי¹² ל-י. זהבי חרושת מרצפות בע"מ (להלן: "י. זהבי") ומספר תאגידים פרטיים נוספים.¹³ לפרטים בדבר הסכם לרכישת מניות י. זהבי ע"י אשטרום תעשיות ואגודה שיתופית חקלאית רגבה עסקים בע"מ (להלן: "רגבה"), ופרעון מסגרת האשראי האמורה ראו תקנה 29 להלן. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 אשטרום תעשיות העמידה אשראי בסך של כ-10 מיליון ש"ח. היתרה כוללת שטר הון בסך כ-3.7 מיליון ש"ח שאינו נושא ריבית והצמדה.

(3) בשנת 2009, העניקה חברה פרטית בבעלות בעלי השליטה בחברה ל-ABA¹⁴, הלוואה בסך של כ-800 אלפי לאו רומני. יתרת ההלוואה בסך של כ-470 אלפי לאו רומני (כ-110 אלפי אירו) נפרעה במלואה ב-30 לחודש ינואר 2020.

12 זהבי ניצלה את כל מסגרת האשראי.

13 למיטב ידיעת החברה, במועד מתן ההלוואה התאגיד היה בשליטת הגב' מיכל זהבי (הנמנית על בעלי השליטה בחברה והינה אחותו של מר אברהם נוסבאום, יו"ר דירקטוריון החברה) מר אבינועם זהבי (בעלה של הגב' מיכל זהבי), וכן בשליטת שי בן עזר, ערן בן עזר ועודד בן עזר (להלן ביחד: "זהבי"). י. זהבי מייצרת ומשווקת, בעצמה ובאמצעות חברות בנות בשליטתה, כלים סניטריים, מוצרי אבן, שיש, קרמיקה, אריחים ועוד. מובהר, כי החברה רואה בגב' מיכל זהבי, מר אבינועם זהבי וכן במשפחת בן עזר כמחזיקים במשותף בחברות האמורות.

14 ראו סעיף 9.8.11 לפרק א' לדוח זה לעיל.

3. עסקאות שאינן חריגות עם בעלי עניין¹⁵

(1) הסכם שכירות א' – נכון למועד הדוח שוכרת החברה ממרגן פרוייקטים והשקעות בע"מ (חברה פרטית בבעלות מלאה של מרגן נכסים ואחזקות בע"מ, בעלת השליטה בחברה) ואלייד נדל"ן בע"מ¹⁶ (להלן: "**אלייד נדל"ן**") (להלן יחדיו בס"ק זה: "**המשכירות**"). בניין משרדים בן 5 קומות ברח' קרמניצקי 10, בתל אביב (להלן בס"ק זה: "**הנכס**") בו ממוקמים משרדי הנהלת החברה ומשרדי רוב החברות הבנות בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 304 אלפי ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן) בתוספת מע"מ. ההסכם הינו בתוקף עד ליום ביום 31 במרץ 2024. בהתאם לתוספת להסכם השכירות, לחברה אופציה להארכת הסכם השכירות ב-10 שנים נוספות בתנאים זהים לתנאים בהסכם השכירות ובכפוף למסירת הודעה בכתב על מימוש האופציה להארכת השכירות 90 ימים לפני תום תקופת השכירות כאמור בתוספת להסכם השכירות. כמו כן, על פי תנאי הסכם השכירות, לחברה זכות ושיקול דעת בלעדי להודיע למשכירות על רצונה של החברה לסיים התקשרותה בתוספת להסכם לשכירות בכפוף למסירת הודעה בכתב 12 חודשים מראש. בשנת 2020, הסתכמו דמי השכירות בגין הנכס לסך כולל של כ- 3,679 אלפי ש"ח כאשר חלקה של מרגן עומד על כ- 2,208 אלפי ש"ח.

במסגרת החתימה על התוספת להסכם השכירות, בחן דירקטוריון החברה את תנאי עסקת השכירות ואת היקפי דמי השכירות המשולמים במסגרת הסכם השכירות בהשוואה לדמי השכירות המשולמים בנכסים בהיקף דומה הממוקמים באיזור. דירקטוריון החברה קבע כי העסקה אינה מהותית לחברה, נעשית במהלך העסקים הרגיל והינה בתנאי שוק. ועדת הביקורת תבחן, אחת לשנה, את תנאי עסקת השכירות.

יצוין, כי החברה משכירה בשכירות משנה, שטחים בנכס לחברות בנות.

(2) הסכם שכירות ב' – נכון למועד הדוח שוכרת החברה ממרגן להשקעות שותפות רשומה (שותפות אשר השותפים בה הינם בעלי השליטה ביונדקו) (להלן: "**מרגן להשקעות**") ואלייד נדל"ן (להלן יחדיו בס"ק זה: "**המשכירות**"). מחסן המצוי במבנה בן ארבעה אגפים ברח' יגאל אלון 90, בתל אביב (להלן בס"ק זה: "**הנכס**"), בשטח של כ- 127 מ"ר ברוטו המשמש למטרת אחסנה, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 4,413 ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן). ההסכם זה הסתיים ביום 31 בדצמבר, 2013.

15 לצורך קביעת דירקטוריון החברה כי העסקאות המפורטות בסעיף זה להלן, הינן עסקאות שאינן חריגות (כהגדרת מונח זה בחוק החברות התשנ"ט - 1999), בחן דירקטוריון החברה ביחס לכל עסקה, כי הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, אין בה בכדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה וכן כי היא בתנאי שוק ובכלל זה בחינת תנאי שכירות בנכסים דומים, עלויות שירותי הייעוץ/ניהול שניתנים על ידי בעלי עניין וכן אופן חלוקת העלויות בגין העובדים המוקצים לחברות בבעלות בעלי העניין בחברה, לפי העניין.

16 למיטב ידיעת החברה, אלייד נדל"ן בע"מ הינה חברה בבעלות R.I.H. LTD, חברה רשומה בגרזי, שהינה בשליטת A.G. TRUST הרשום גם הוא בגרזי. A.G. TRUST הינו בעל השליטה באלייד החזקות בע"מ.

ההסכם חודש בתוספת להסכם השכירות שנחתמה בין הצדדים, ל- 60 חודשים נוספים (לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר, 2014 וסיומה ביום 31 בדצמבר, 2018) בתנאים זהים להסכם השכירות (להלן בס"ק זה: "**התוספת להסכם השכירות**"). בהתאם לתוספת להסכם השכירות, לחברה אופציה להארכת הסכם השכירות ב-60 חודשים נוספים (אשר תחל ביום 1 בינואר, 2019 ותסתיים ביום 31 בדצמבר, 2023) (להלן: "**האופציה**") בתנאים זהים לתנאים בהסכם השכירות ושתכנס לתוקף באופן אוטומטי אלא אם השוכרת מסרה הודעה בכתב למשכירות ולא יאוחר מ-90 ימים לפני תום תקופת השכירות שבתוספת על רצונה שלא לממש את האופציה. כמו כן, על פי תנאי התוספת להסכם השכירות, לחברה זכות ושיקול דעת בלעדי להודיע למשכירות על רצונה של החברה לסיים התקשרותה בתוספת להסכם לשכירות בכפוף למסירת הודעה בכתב 6 חודשים מראש. ועדת הביקורת של החברה תבחן אחת לשנה את תנאי עסקת השכירות. בשנת 2020, הסתכמו דמי השכירות בגין הנכס לסך של כ- 40 אלפי ש"ח.

יצוין, כי ביום 3 בינואר 2019, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את מימוש האופציה באופן בו ההסכם יסתיים ביום 31 בדצמבר 2023.

בחודש ספטמבר 2020 שכירות המחסן הסתיימה בהסכמת הצדדים.

(3) הסכם שכירות ג' - נכון למועד הדוח שוכרת אשטרום קבלנות בע"מ (חברה בת של החברה) (להלן: "**אשטרום קבלנות**") מהלוויל השקעות שותפות זרה,¹⁷ מרגן להשקעות שותפות רשומה (שותפות אשר השותפים בה הינם בעלי השליטה ביונדקו) (להלן: "**מרגן להשקעות**") ואלויד נדל"ן (להלן יחדיו בס"ק זה: "**המשכירות**"). משרדים במבנה "מרכז אשדר" ברח' יגאל אלון 90, בתל אביב (להלן בס"ק זה: "**הנכס**"). בשטח של כ- 296 מ"ר ברוטו, בו ממוקמת המחלקה טכנית של אשטרום קבלנות, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 7,140 ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן) (להלן בס"ק זה: "**הסכם השכירות הקודם**"). הסכם זה הסתיים ביום 9 באוקטובר, 2013.

בהתאם להסכם שכירות חדש שנחתם בין הצדדים ביום 13 במרץ, 2014, דמי השכירות החודשיים יהיו בסך של 14,550 ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן) ובתוספת מע"מ, וכן בתוספת דמי אחזקה כמקובל (להלן: "**הסכם השכירות החדש**"). לאשטרום קבלנות עומדת אופציה לחידוש הסכם השכירות ל- 60 חודשים נוספים (אשר תחל ביום 10 באוקטובר, 2018 ותסתיים ביום 9 באוקטובר, 2023) (להלן: "**האופציה**"). בתנאים זהים לתנאי הסכם השכירות החדש, בכפוף למסירת הודעה בכתב על מימוש האופציה 60 יום לפני תום תקופת השכירות. כמו כן, על פי תנאי הסכם השכירות, לאשטרום קבלנות זכות ושיקול דעת בלעדי להודיע למשכירות על רצונה של אשטרום קבלנות לסיים התקשרותה

17 למיטב ידיעת החברה הלוויל הינה שותפות בבעלות יוסף ולאונרד ווילף (להלן: "**ווילף**") וסם ואריה הלפרן (להלן: "**הלפרן**").

בהסכם לשכירות בכפוף למסירת הודעה בכתב 90 יום מראש. ועדת הביקורת של החברה תבחן אחת לשנה את תנאי עסקת השכירות.

יצוין כי עד ליום 1 בינואר 2020 הסכם השכירות המתואר לעיל היה למול אשבת - חברה לבניית מבני תעשייה בע"מ (להלן: "אשבת") חברה בת של אשטרום קבלנות. ביום 1 בינואר 2020 נחתם כתב התחייבות והמחאה בין אשבת לאשטרום תעשיות, בו אשבת מעבירה את כל זכויותיה וחובותיה על פי הסכם זה לאשטרום קבלנות.

בשנת 2020 הסתכמו דמי השכירות בגין הנכס לסך של כ-203 אלפי ש"ח.

יצוין, כי ביום 26 במרץ 2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 24 במרץ 2019, את מימוש האופציה באופן בו ההסכם יסתיים ביום 9 באוקטובר 2023.

(4) הסדר הקצאת עובדים - בשנים 2013-2015, הקצתה החברה למרגן להשקעות עובדים, זאת במסגרת הסדר הקצאת עובדים בגין חלק מהיקף משרתם של חלק מעובדי החברה וחברות קשורות, תמורת השתתפות בעלות שכרם בפועל (להלן: "הסדר להקצאת עובדים"). במסגרת ההסדר להקצאת עובדים שנחתם ביום 17 במרץ 2014 ותוקפו מיום 1 בינואר 2014¹⁸, מקצה החברה למרגן להשקעות 6 עובדים שאינם נושאי משרה בחברה, ביניהם ארבעה מנהלי חשבונות, מנהל נכסים ומנהל כספים (להלן בס"ק זה: "העובדים"). זאת במקביל לעבודתם בחברה. היקף השירותים הניתנים למרגן להשקעות, לא יעלה על היקף משרתם של העובדים כמפורט להלן: (1) 80%, 20%, 30% ו- 30% למנהלי החשבונות; (2) 10% למנהל הנכסים ולמנהל הכספים (אין באמור כדי לגרוע מאפשרות של ביצוע שינוי - גידול או קיטון - שעשוי לחול בהיקפי המשרה האמורים שלא יעלה על 10%), בתמורה לסך של 350 אלפי ש"ח.

תקופת ההסכם הינה החל מיום 1 בינואר, 2014, ועד ליום 31 בדצמבר, 2018.

ביום 3 בינואר 2019, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את חידוש הסכם הקצאת העובדים לעיל החל מיום 1 בינואר 2019 ועד ליום 31 בדצמבר 2023, באופן בו החברה תקצה למרגן משרות חלקיות של מספר עובדיה בהם ארבעה מנהלי חשבונות, מנהל נכסים ומנהל כספים, וזאת במקביל לעבודתם באשטרום, תמורת השתתפות מרגן בעלות שכרם השנתית בפועל מוכפל בחלקיות משרתם המעורכת למועד זה, וזאת כמפורט להלן: (1) 75%, 25%, 25% ו- 20% למנהלי החשבונות; (2) 10% למנהל הנכסים ו- 20% למנהל הכספים (אין באמור כדי לגרוע מאפשרות של ביצוע שינוי - גידול או קיטון - שעשוי לחול בהיקפי המשרה האמורים שלא יעלה על 10%). בתמורה להקצאת העובדים כאמור תשלם מרגן לחברה בתחילת כל שנה קלאנדריית סך כולל וקבוע של 450 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וזאת בגין השנה הקלאנדריית השוטפת המהווה תשלום על חשבון

18 התנאים בהסכם שנחתם ביום 17 במרץ 2014, אינם שונים באופן מהותי מהסדר הקצאת העובדים בין החברה לבין מרגן להשקעות בשנים 2012 ו-2013.

התמורה. בסוף כל שנה קלאנדריה יערך חשבון סופי בהתאם לחלקיות במשרה בפועל ולעלות השכר השנתי בפועל. בשנת 2020 הסתכמה העלות הכוללת בהסכם לכ- 694 אלפי ש"ח.

על פי ההסכם, כל צד רשאי לסיים את ההסכם על פי הודעה שתימסר לצד השני 90 ימים מראש. לאור הגידול שחל בשנים 2018-2019 הן בהיקף העסקתם של העובדים האמורים כמפורט לעיל והן בעלות שכרם בפועל בו נושאת החברה (לרבות ביחס למענקים אותם קיבלו העובדים האמורים בשנים 2015-2018), התאימה מרגן את התמורה המשולמת לחברה בגין ההסכם הקודם בגובה התוספת בעלות שכרם בסך של 20 אלפי ש"ח ו- 72 אלפי ש"ח בהתאמה.

במסגרת תכנית הביקורת הפנימית, מבקר הפנים יוודא אחת לשנה ויביא לדיון ועדת הביקורת של החברה, כי היקף משרתם של העובדים, אינו חורג מהאמור לעיל. ועדת הביקורת תבחן, אחת לשנה, את תנאי ההסכם.

(5) הסכם שירותי ניהול לחברה מוחזקת א' - ביום 12 במרץ, 2014, נחתם הסכם בין חברה פרטית בשליטת בעלי השליטה בחברה שהתאגדה ברומניה (להלן בס"ק זה: "החברה הפרטית") ושבעלותה בניין משרדים בבוקרשט, רומניה (להלן: "בניין המשרדים"), לבין A.B Investii Constructii SRL (להלן: "AB"), חברה פרטית שהתאגדה ברומניה הנמצאת בבעלות מלאה של אשטרום ביו, לפיו תקבל AB שירותי ניהול מהחברה הפרטית (שימוש בשטחי משרד בבניין המשרדים, תחזוקה, שירותי הנהלת חשבונות ומזכירות, וכן שירותי ניהול לקוחות, גביה, פרסום ושיווק) בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 1,500 אירו, בתוספת מע"מ. ההסכם הסתיים חמש שנים ממועד חתימתו, קרי, ביום 11 במרץ, 2019. לצדדים עמדה האפשרות לחדש את ההסכם לתקופת התקשרות נוספת. על פי ההסכם, עומדת לחברה הפרטית הזכות לסיים את ההסכם בהודעה מראש של 90 יום. יצוין, כי ביום 26 במרץ 2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 24 במרץ 2019, את חידוש ההסכם עד ליום 10 במרץ 2024, ללא שינוי בתנאיו.

ועדת הביקורת של החברה תבחן אחת לשנה את תנאי הסכם שירותי הניהול.

בשנת 2020 חויבה AB, על ידי החברה הפרטית, בגין שירותי ניהול ושכ"ד כאמור לעיל שסופקו ע"י החברה הפרטית בסך של 18,000 אירו.

(6) הסכם שירותי ניהול לחברה מוחזקת ב' - ביום 12 במרץ, 2014, נחתם הסכם בין חברה פרטית בשליטת בעלי השליטה בחברה שהתאגדה ברומניה (להלן בס"ק זה: "החברה הפרטית"), לבין ABA, שבונה שלושה מחסני לוגיסטיקה ומשרדים באזור Otopeni הסמוך לשדה התעופה של העיר בוקרשט, רומניה (ראה סעיף 9.8.11 לפרק א' לדוח זה לעיל), לפיה תקבל ABA שירותי ניהול לקוחות, גביה, פרסום ושיווק מהחברה הפרטית בתמורה חודשית בסך של 1,500 אירו, בתוספת מע"מ. ההסכם הסתיים חמש שנים ממועד חתימתו, קרי, ביום 11 במרץ, 2019. לצדדים עמדה האפשרות לחדש את ההסכם לתקופת התקשרות נוספת כפי שייקבע בין הצדדים. על פי ההסכם, עומדת לחברה הפרטית הזכות

לסיים את ההסכם בהודעה מראש של 90 יום. יצוין, כי ביום 26 במרץ 2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 24 במרץ 2019, את חידוש ההסכם עד ליום 10 במרץ 2024, ללא שינוי בתנאיו.

ועדת הביקורת של החברה תבחן אחת לשנה את תנאי הסכם שירותי הניהול.

בשנת 2020 חוייבה ABA ע"י החברה הפרטית, בגין שירותי ניהול ושכ"ד כאמור לעיל שסופקו לה ע"י החברה הפרטית בסך של 18,000 אירו.

(7) הסכם שירותי ניהול לחברה מוחזקת ג' - ביום 12 במרץ, 2014, נחתם הסכם בין חברה פרטית בשליטת בעלי השליטה בחברה שהתאגדה ברומניה (להלן בס"ק זה: "החברה הפרטית"), לבין אשטרום ביו, לפיה תקבל אשטרום ביו שירותי הנהלת חשבונות עבור חברות מאוחדות הפועלות ברומניה מהחברה הפרטית בתמורה חודשית בסך של 1,000 אירו, בתוספת מע"מ. ההסכם הסתיים חמש שנים ממועד חתימתו, קרי, ביום 11 במרץ 2019. לצדדים עמדה האפשרות לחדש את ההסכם לתקופת התקשרות נוספת כפי שייקבע בין הצדדים. על פי ההסכם, עומדת לחברה הפרטית הזכות לסיים את ההסכם בהודעה מראש של 90 יום. יצוין, כי ביום 26 במרץ 2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 24 במרץ 2019, את חידוש ההסכם עד ליום 10 במרץ 2024, ללא שינוי בתנאיו.

ועדת הביקורת של החברה תבחן אחת לשנה את תנאי הסכם שירותי הניהול.

(8) הסכם לרכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של י. זהבי חרושת מרצפות בע"מ - ביום 27 בספטמבר, 2015, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת ביקורת מיום 24 בספטמבר, 2015, את התקשרות אשטרום תעשיות, ביחד עם רגבה, צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה, בהסכם (חלק אשטרום תעשיות 50%) לרכישת מלוא הונה המונפק והנפרע של י. זהבי, שעל בעלי מניותיה נמנים חלק מבעלי השליטה בחברה ודירקטורים בה¹⁹ (להלן: "המוכרים" ו-"ההסכם" או "העסקה").

בהתאם להסכם, ירכשו הרוכשות ללא תמורה²⁰ את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של י. זהבי וכן הלוואות הבעלים שהועמדו ל- י. זהבי במהלך העסקים הרגיל, עובר למועד העסקה, ואשר ערכן ליום 30 ביוני 2015, הסתכם לסך של כ- 8 מיליון ש"ח.

על פי ההסכם, יעמידו הרוכשות, ערבויות ו/או הלוואות בעלים ו/או הון לטובת י. זהבי, בסכומים זניחים לחברה ובהתאם לחלקן היחסי ב- י. זהבי, וזאת, בין היתר, חלק ערבות מוגבלת בסך של 11.5 מיליון ש"ח אשר הועמדה ל- י. זהבי במהלך העסקים הרגיל ע"י חברה פרטית בבעלותם ובשליטתם המלאה של מר אברהם נוסבאום, יו"ר דירקטוריון

19 על המוכרים נמנים הגב' מיכל זהבי, מבעלי השליטה בחברה וכן אמו של מר עפר זהבי, המכהן כדירקטור בחברה וכיהן כסמנכ"ל שיווק ופתוח עסקי ב- י. זהבי וכן הגב' חנה בן עזר (וילדיה), אחותו של המנוח מר אבינועם זהבי, בעלה של הגב' מיכל זהבי.

20 ללא תמורה משמע 1 ש"ח.

החברה ומבעלי השליטה בה ושל הגב' מיכל זהבי, מבעלי השליטה בחברה, כלפי תאגיד בנקאי וכן חלף פיקדון בסך 1.75 מיליון ש"ח לטובת חברת בת של י. זהבי בגין התחייבות של חברת הבת האמורה לתאגיד בנקאי שהופקד לאותה מטרה על ידי בעלה המנוח של הגב' מיכל זהבי, מר אבינועם זהבי. בנוסף התחייבו הרוכשות להעמיד לרשות י. זהבי במועד השלמת העסקה, סך של 1.5 מיליון ש"ח לצורך פירעון הלוואות בעלים קצרת מועד שהעמיד המנוח מר אבינועם זהבי ל- י. זהבי במהלך העסקים הרגיל של י. זהבי.

על פי ההסכם, הלוואות בעלים שהעמידו המוכרים ל- י. זהבי במהלך העסקים הרגיל ואשר ערכן ליום 30 ביוני 2015 הסתכם לסך של 11 מיליון ש"ח (להלן: **"הלוואות הבעלים הנותרת"**) תכרענה באמצעות תשלום של 25% מהרווח התפעולי השנתי של י. זהבי, וזאת עד קרות המוקדם מבין השניים: (1) פירעון מלוא הלוואות הבעלים הנותרת; (2) חלוף 9 שנים, ממועד חתימת ההסכם; אך בכל מקרה לא תפחת מסך של 250 אלפי ש"ח בשנה (דהיינו, לפחות 2.25 מיליון ש"ח לכל התקופה) (להלן: **"הפירעון המינימאלי"**). יצוין, כי ההסכם כולל הוראות בדבר התאמות סך הלוואות הבעלים הנותרת והפירעון המינימאלי בקשר עם גבייה מלקוחות, שיערוך מלאים וחיוב בהיטלים טרם השלמת העסקה ולאחריה. בעקבות התאמות שבוצעו, סכום התשלום המינימאלי השנתי הינו 128 אש"ח ובסה"כ 1,150 אש"ח לכל התקופה.

נכון לשנת 2020 התמלאו התנאים לפירעון ההלוואה. בשנים 2019-2017 לא הוחזרו סכומים כלשהם על חשבון ההלוואה למעט סך 125 אלפי ש"ח עבור אגרות בניה שקוזזו מיתרת ההלוואות וזאת על פי הסכם. ההסכם כולל הוראות ומצגים כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות בדבר נכונות כל הנתונים המופיעים ובדוחות הכספיים של זהבי ליום 31 בדצמבר 2014, ליום 31 במרץ 2015 וליום 30 ביוני 2015 וכן ביחס לנכסיה והתחייבויותיה המהותיים של זהבי.²¹

ביום 12 בנובמבר, 2015 הושלם ההסכם.

לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 29 בספטמבר, 2015 ומיום 15 בנובמבר, 2015 (אסמכתאות מס': 125523-01-2015 ו- 154560-01-2015, בהתאמה).

(9) ביום 24 בפברואר 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת באותו יום, את התקשרות אשדר למכירת ארבע דירות בפרויקט החברה, "דקאנטי" בתל אביב (להלן: **"הפרויקט"**), שמתוכנן שלוש דירות למר גיל גירון, מנכ"ל ודירקטור בחברה ואחד מיחיד השליטה, או למי מטעמו, ודירה אחת לה"ה עומר וליהי גוגנהיים (עומר נושא משרה בחברה בת של אשדר; שניהם קרובים של אחת מבעלי העניין במרגן בעלת השליטה בחברה), בתמורה כוללת של כ- 25,471 אלפי ש"ח (לא מע"מ), צמוד למדד תשומות הבניה למגורים כאשר בסיס החישוב הוא מדד ינואר 2019, שאינה שונה

21 במסגרת הסכם נקבע, כי במועד השלמת העסקה, תמסור י. זהבי לנושאי המשרה בזהבי הקשורים לבעלי עניין בחברה, הודעה מוקדמת של 4 חודשים על סיום העסקתם בזהבי וכי י. זהבי תהיה רשאית לקצר את תקופת ההודעה המוקדמת בהודעה מראש לנושאי המשרה האמורים לתקופה שלא תפחת מ-30 ימים.

מהתמורה של צדדי ג' עבור דירות דומות בפרויקט, וזאת כעסקה שאינה חריגה, שכן הינה בתנאי שוק, אינה מהותית לחברה ונעשית במהלך העסקים הרגיל. בפרויקט מתוכננת הריסת מבנים קיימים ובניית 3 מבני מגורים בני 16 קומות מגורים מעל קומת כניסה ומעל מרתף חניה ומערכות טכניות, בן 3 מפלסים, ובהם ייבנו 198 יח"ד. למיטב ידיעת החברה, ביום 20 בפברואר 2019 אישר דירקטוריון אשדר, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 19 בפברואר 2019 את התקשרות לעיל של מר גירון וה"ה עומר וליהי גוגנהיים בפרויקט. בשנת 2020, פנו עומר וליהי גוגנהיים לאשדר בבקשה לבטל את ההסכם וביום 13 בספטמבר 2020, אישר דירקטוריון אשדר, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 9 בספטמבר 2020, את ביטול ההסכם. מנגנון ביטול ההסכם אינו שונה באופן מהותי ממנגנוני ביטול הסכמי מכר דירות מול צדדי ג' בפרויקטים של אשדר. אשדר לא תישא בכל חבות בשל הביטול.

(10) ביום 17 בפברואר 2020, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו היום את התקשרות החברה למכירת דירות בפרויקט של החברה בפורטוגל, לגב' דפנה לוי, אשתו של מר יונתן לוי דירקטור בחברה ואחותו של מר גיל גירון, דירקטור ומנכ"ל החברה, אשר נמנית על בעלי השליטה בחברה, דירה אחת בתמורה כוללת של כ- 586 אלפי אירו. התמורה בגין הדירה שנמכרה כאמור אינה שונה מהתמורה של צדדי ג' עבור דירות דומות בפרויקט. ההתקשרות אושרה כעסקה שאינה חריגה שהינה בתנאי שוק, אינה מהותית לחברה והינה במהלך העסקים הרגיל של החברה.

4. הסדר לתיחום פעילות בישראל בין החברה ובעלי עניין בה לבין אשטרום נכסים

ביום 25 בינואר 1993, נחתם בין החברה ובעלי העניין בחברה לבין אשטרום נכסים הסכם תיחום פעילות בישראל כדלקמן: יונדקו חברה מאוחדת להנדסה ופתוח בע"מ, אוגדון להשקעות שותפות כללית ואלייד השקעות בע"מ,²² בשמה ובשם חברות בשליטתה (כל אחת מהן תקרא להלן: "גוף מעוניין"), התחייבו כל אחת מהן כי כל עוד הן תחזקנה, במישרין ו/או בעקיפין, לפחות 25% בהון המניות של אשטרום נכסים, או נציג מטעמן יכהן כדירקטור באשטרום נכסים או כנושא משרה בכירה בה, הן לא תרכושנה נכסים מסחריים מניבים בישראל וקרקעות המיועדות לפיתוח מבנים להשכרה בישראל אלא באמצעות אשטרום נכסים.

האמור לעיל כפוף לכך שהיה וגוף מעוניין יקבל הצעה כלשהי או יזום רכישת נכס מסחרי מניב בישראל או קרקע לפיתוח מבנים להשכרה בישראל, הוא יפנה הצעה זו לאשטרום נכסים. אם אשטרום נכסים לא תרכוש את הנכס הנ"ל והגוף המעוניין יהיה מעוניין לרכוש את הנכס, הוא יודיע זאת לאשטרום נכסים, ואשטרום נכסים תדון על כך בדרך שדנים

22 אלייד השקעות בע"מ שינתה את שמה לאלייד נדל"ן בע"מ. יצוין, כי החל מיום 2 בספטמבר, 2019, חדלה אלייד להיות בעלת עניין בחברה.

ב"עסקה חריגה" בהתאם להוראות חוק החברות, קרי, הנושא יעלה לדיון בוועדת הביקורת, בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של בעלי המניות של אשטרום נכסים.

התחייבות יונדקו ניתנה בשמה ובשם כל בעלי מניותיה ביחד באופן שהיא תחול על כל תאגיד הנמצא או אשר ימצא בשליטתם או בשליטת מרביתם. למען הסר ספק, לא תחול ההתחייבות על כל בעל מניות לחוד או על כל תאגיד הנמצא בשליטתו.

למיטב ידיעת החברה, חלק מבעלי השליטה בחברה הינם הבעלים של נכסים מניבים אשר בעלותם בהם קדמה למועד החתימה על ההסכם לתיחום פעילות המתואר לעיל.

5. עסקאות בין החברה לבין צדדים קשורים

מעת לעת, נוהגות הקבוצה וחברות הקבוצה לרכוש מוצרים ו/או לקבל שירותים מצדדים קשורים לבעלי השליטה בחברה, ובכלל זה, שירותי פרסום וכיו"ב וזאת בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל של החברה ובסכומים זניחים לחברה.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 18 במאי 2014, וכדי להבטיח כי רכישת המוצרים ו/או קבלת השירותים תעשה בתנאי שוק, הוחלט לקבוע נוהל רכישות ו/או קבלת שירותים במסגרתו נקבע, כי מבקר הפנים של החברה (במסגרת תכנית הביקורת השנתית), תוך פיקוח ועדת הביקורת של החברה, יבצע מידי חציון בדיקה מדגמית של רכישות ו/או קבלת שירותים מצדדים קשורים, ביחס לרכישת שירותים זהים ו/או דומים הנרכשים על ידי הקבוצה ו/או אשר הוצעו לקבוצה על ידי צדדים שלישיים. עסקאות אלו יבחנו ויאושרו אחת לשנה על ידי ועדת הביקורת של החברה (לרבות לעניין השאלה האם הינן עסקאות חריגות - כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999). במסגרת הנוהל האמור, הנחה דירקטוריון החברה את הנהלת החברה לבצע רכישות כאמור בתנאי שוק ולהמציא למבקר הפנים ולוועדת הביקורת, את כל הנתונים שיידרשו על ידם לצורך ביצוע הנוהל.

לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות בחברה, ראו סעיף 12 לפרק ב' לדוח זה לעיל.

לפרטים בדבר הענקת כתב שיפוי וכיסוי אחריותם של בעלי השליטה בחברה וקרוביהם המכהנים כנושאי משרה בחברה בפוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה, ראו תקנה 29 לפרק זה להלן.

6. נוהל סיווג ואישור עסקאות ש"אינן חריגות"

החברה, לרבות תאגידים שבשליטה, מתקשרות בעסקאות עם בעלי עניין אישי (כהגדרתם לעיל) (להלן: "עסקאות בעלי עניין") אשר אינן חריגות ו/או אינן מהותיות. לפיכך ועל מנת לחסוך בזמן ובעלויות ולאפשר לחברה לפעול ביעילות ובגמישות, ביום 24 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 22 במרץ 2020, נוהל שעניינו אמות מידה לסיווג עסקאות חריגות ושאינן חריגות, וכן אמות מידה לסיווג פעולות כאמור בסעיף 255 לחוק החברות אם הן פעולות מהותיות או שאינן מהותיות, וזאת על פי סעיף 117(א) לחוק החברות. עסקאות שיעמדו באותן אמות מידה על פי שיקול דעת הנהלת החברה, לא יהיו כפופות לאישור ספציפי של ועדת הביקורת והכל כפוף להוראות כל דין. מובהר כי הנוהל ייבחן מדי שנה.

עסקה תסווג כעסקה שאינה חריגה אם היא מקיימת את התנאים הבאים במצטבר, ובלבד שהעסקה הינה לטובת החברה: העסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה; העסקה הינה בתנאי שוק; העסקה אינה מהותית, היינו: היא לא עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה. יובהר, כי היקף עסקה שסכומה עולה על 4 מיליון ש"ח תחשב עסקה מהותית.

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ובחברות מוחזקות

(תקנה 24)

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין בחברה בניירות ערך של החברה, ר' דיווח מיידי מיום 7 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-003265).

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

(תקנה 24א)

לפרטים אודות הון המניות של החברה ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2020 המצורפים לדוח זה.

מרשם בעלי המניות של החברה

(תקנה 24ב)

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה ר' דיווח מיידי מיום 17 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-006748).

מען רשום של החברה

(תקנה 25א)

מען רשום: רח' קרמניצקי 10, תל אביב

כתובת דואר אלקטרוני: dalia@ashtrom.co.il

מספר טלפון: 03-6231399

מספר פקס: 03-6231409

דירקטוריון החברה

(תקנה 26)

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי- דין	נתינות	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת של חברה קשורה של, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
1 אברהם נוסבאום	31285109	8.5.1949	קרמניצקי 10, תל אביב	ישראלית	לא	לא	לא	יו"ר דירקטוריון. אחראי על ניהול סיכוני השוק. מכהן כדירקטור בחברות בנות של החברה ובבעלי עניין בה.	1.1.1994 (מטעם חברה משפחתית בשליטתו) החל מיום 18.5.2014 מונה כיחיד המכהן כדירקטור.	בוגר כלכלה, אוניברסיטת תל אביב.	מועסק בחברה החל מיום 1.1.1979. החל מיום 1.1.2012 כיהן כיו"ר דירקטוריון וכמנכ"ל משותף (מטעם חברה משפחתית בשליטתו). מכהן כדירקטור בחברות הבנות הבאות: יו"ר דירקטוריון החברה. יו"ר דירקטוריון אשטרום נכסים בע"מ. דירקטור באשרד חברה לבניה בע"מ. מכהן כדירקטור בחברות בנות של החברה וכדירקטור בחברות משפחתיות בבעלותו. כמו כן, מכהן כדירקטור בחברות שהינן בעלי עניין בחברה, יונדקו חברה מאוחדת להנדסה ופתוח בע"מ ומרגן נכסים ואחזקות בע"מ.	כן. אחיה של מיכל זהבי, הנמנית על בעלי השליטה בחברה. דודו של עפר זהבי, דירקטור בחברה

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי- דין	נתינות	חברות או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
2 גיל גירון	65328643	6.2.1958	קרמניצקי 10, תל אביב	ישראלית	לא	לא	לא	דירקטור ומנכ"ל. מכהן כדירקטור בחברות בנות של החברה ובבעלי עניין בה.	18.10.2007 (מטעם חברה משפחתית בשליטתו) החל מיום 18.5.2014 מונה כיחיד המכהן כדירקטור.	בוגר בהנדסת בניין, הטכניון.	מועסק בחברה החל מיום 1.1.1985. החל מיום 1.1.2012 כיהן כמנכ"ל משותף. מכהן כדירקטור בחברות הבאות: אשטרום נכסים בע"מ. יו"ר דירקטוריון באשרד חברה לבנייה בע"מ. מכהן כדירקטור בחברות בנות של החברה וכדירקטור בחברות משפחתיות בבעלותו. כמו כן, מכהן כדירקטור בחברות שהינן בעלי עניין בחברה, יונדקו חברה מאוחדת להנדסה ופיתוח בע"מ ומרגן נכסים ואחזקות בע"מ.	כן. אחיה של דפנה לוי הנמנית על בעלי השליטה בחברה. גיסו של יונתן לוי, דירקטור בחברה.
3 יונתן לוי	57052714	5.8.1961	חיל המשמר 21, תל אביב	ישראלית	לא	לא	לא	אין	18.5.2014	בוגר בעיצוב, האקדמיה לאמנות ועיצוב בצ'לאל, ירושלים.	מנכ"ל ובעלים - טף מוצרי פלסטיק בע"מ.	כן. נשוי לדפנה לוי וגיסו של גיל גירון, הנמנים על בעלי השליטה בחברה.

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי- דין	נתינות	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
4 עפר זהבי	29051786	28.11.1971	בניהו 27, תל אביב	ישראלית	לא	לא	לא	אין	18.5.2014	בוגר בכלכלה, אוניברסיטת לונדון; מוסמך במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב.	מנהל רשת חנויות וסמנכ"ל שיווק בזהבי עצמון עד 2015; מנכ"ל ובעלים Workshop חללי עבודה משותפים.	כן. בנה של מיכל זהבי, הנמנית על בעלי השליטה בחברה ואחיינו של אברהם נוסבאום הנמנה על בעלי השליטה בחברה.
5 תמר גולדנברג	07691934	12.6.1949	ד'בוטינסקי 42, רמת השרון	ישראלית	ועדת ביקורת, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול.	דירקטורית חיצונית	כן	אין	18.5.2014	בוגרת במשפטים, אוניברסיטת תל אביב. מוסמכת במנהל עסקים, אוניברסיטת בארי, פלורידה.	עו"ד ומנהלת עסקים, משרד עו"ד בתחום (משנת 2005). דירקטורית בלתי תלויה בחברה לנכסים ובנין בע"מ (עד ליום 1 בספטמבר 2019); חברת ועדת כספים וחברת מועצה במועצה לשימור אתרי מורשת בישראל.	לא.
6 מתי טל	000704130	2.1.1949	רמה 8 תל-אביב	ישראלית	יו"ר ועדת ביקורת, יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, יו"ר ועדת תגמול.	דירקטור חיצוני	כן	אין	17.7.2014	בוגר בכלכלה, האוניברסיטה העברית, ירושלים. קורס דירקטורים, המ"ל.	מנהל אגף לוגיסטיקה, בנק הפועלים חבר ועד מנהל בעמותת מעגלי שמע; בישרכארט בע"מ (עד ליום 1 בדצמבר 2020).	לא

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי- דין	נתינות	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת של חברה קשורה של, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
7 ליאורה לב	52028669	6.9.1953	יצהר 21, רמת השרון	ישראלית	ועדת ביקורת, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול	דירקטורית בלתי תלויה	כן	אין	17.7.2014	בוגרת בחסבונאות, וכלכלה, אונ' תל אביב; מוסמך בניהול עם התמחות במערכות מידע, אונ' תל אביב; תכנית מנהלים, אונ' הרווארד; רו"ח מוסמכת.	מנהלת קרן הון סיכון, ASCEND TECHNOLOGY VENTURES L.P (1999- 2016); מנהלת בחברת ATAC- Special Purpose Acquisition Corp (-2006) 2009). דירקטורית בחברות פרטיות.	לא
8 גבריאלה הלר	059262410	2.4.1965	רח' הבנים 7, אביחיל	ישראלית	ועדת ביקורת, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול	דירקטורית חיצונית	כן	אין	30.6.2016	בוגרת תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות באונ' העברית ובוגרת תואר שני במשפטים באונ' בר אילן	סמנכ"לית בטרנדליינס (2010 ועד היום), דירקטורית בחברה בבעלותה המלאה עידו הלר ניהול בע"מ, דירקטורית חיצונית באשלד (-2013) 2014) ודירקטורית חיצונית בקרור אחזקות בע"מ (2016-2007) וכן בקמטק בע"מ (החל משנת 2006), וכן דירקטורית בלתי תלויה באלקו בע"מ (-2009) 2018).	לא

נושאי משרה בכירה של החברה

(תקנה 26א)

שם נוסא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
1 ירון משורר	53340816	6.4.1955	1.9.1988	משנה למנכ"ל לזכיינות ואחראי על תחום הפרסום, השיווק ויחסי הציבור של החברה.	כן	כן. בנם של ליפא ויהודית משורר ואחיה של סיגל משורר הנמנים על בעלי העניין במרגן בעלת השליטה בחברה.	B.A כללי, אוניברסיטת R.I.S.D	חבר הנהלת החברה ואחראי על תחום הזכיינות הפרסום, השיווק ויחסי הציבור של חברה. מכהן כדירקטור בחברות הבנות אשטרום נכסים בע"מ ואשדר חברה לבניה בע"מ. בנוסף, מכהן כדירקטור בחברות בנות של החברה וכדירקטור בחברות משפחתיות בבעלותו.
2 אלכס ליפשיץ	60830437	14.6.1950	1.8.1980	משנה למנכ"ל לתעשיות ואדמיניסטרציה ²³	כן	כן. בעלה של הגב' ורדה ליפשיץ, גיסה של הגב' נורית מור, הנמנות על בעלי העניין במרגן בעלת השליטה בחברה. חמו של מר עומר גוגנהיים, נושא משרה בחברה הבת, אשדר חברה לבניה בע"מ.	בוגר במדעי החברה, כלכלה ומדעי המדינה, אוניברסיטת תל אביב	חבר הנהלת החברה ואחראי על תחום התעשיות בחברה. מכהן כדירקטור בחברות הבנות אשטרום נכסים בע"מ ואשדר חברה לבניה בע"מ. בנוסף, מכהן כדירקטור בחברות בנות של החברה ובחברות משפחתיות בבעלותו.

²³ כאמור, ביום 31 במאי 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה עדכון להגדרת תפקידו של מר ליפשיץ, ובהתאם עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו, כך שלאחר העדכון לא יהא מר ליפשיץ אחראי על תחום משאבי האנוש בחברה ויחול קיטון בהיקף העסקתו (ל-80% משרה) בחברה וכן הפחתת שכרו הקבוע.

שם נוסף המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
אורן נוסבאום	040804189	20.4.1981	22.10.2006	משנה למנכ"ל לכספים, פיתוח עסקי ואנרגיה מתחדשת	כן	כן. בנו של מר אברהם נוסבאום, יו"ד דירקטוריון החברה, הנמנה על בעלי השליטה בחברה.	B.A במנהל עסקים בהתמחות מימון, המרכז הבינתחומי הרצליה.	חבר הנהלת החברה. אחראי פיתוח עסקי בתחום הנדל"ן להשקעה בחברה.
רון זינגר	058655085	8.3.1964	22.10.2019	סמנכ"ל משאבי אנוש	לא	לא	M.B.A במנהל עסקים וסוציולוגיה מהאוניברסיטה העברית.	סמנכ"ל משאבי אנוש בתהל.
דוד עוזסיני	061583977	27.5.1954	1.10.1988	חשב	לא	לא	תואר ראשון בכלכלה אוניברסיטת תל אביב; תואר שני במנהל עסקים אוניברסיטת תל אביב. רו"ח מוסמך.	חשב בחברה.
ישעיהו אברמוביץ	58645060	26.3.1964	1.7.2014	חשבונאי ראשי	לא	לא	בוגר וחשבונאות, אוניברסיטת בר - אילן; מוסמך במשפטים, אוניברסיטת בר - אילן; רו"ח מוסמך	חשבונאי ראשי בחברה.

מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד

(תקנה 26ב)

בחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

רואי החשבון של התאגיד

(תקנה 27)

קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון מרח' מנחם בגין 144 תל-אביב 6492102.

שינויים בתזכיר או בתקנון ההתאגדות

(תקנה 28)

בשנת הדיווח לא נעשה כל שינוי בתקנון החברה.

המלצות והחלטות הדירקטוריון

(תקנה 29)

לפרטים אודות החלטות הדירקטורים על חלוקת דיבידנד בחברה בשנת הדוח ראו סעיף 1.5 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

החלטות האסיפה הכללית המיוחדת

(תקנה 29א)

ביום 31 במאי 2020, אישרה האסיפה הכללית את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של המשנה למנכ"ל החברה לתעשיות ואדמיניסטרציה, מר אלכס ליכשיץ. לפרטים ראו תקנה 22 לעיל.

ביום 31 במאי 2020, אישרה האסיפה הכללית את חידוש כהונתם של מר מתתיהו טל וגב' תמר גולדנברג כדירקטורים חיצוניים בחברה.

ביום 28 בינואר 2021, אישרה האסיפה הכללית את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר עומר גוגנהיים, כמשנה למנכ"ל האחראי על הפתוח העסקי, ההתחדשות העירונית והבקרה התקציבית באשרד חברה לבניה בע"מ. לפרטים ראו תקנה 22 לעיל.

ביום 28 בינואר 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון מדיניות התגמול של החברה בנושא ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, וכן אישור פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה עבור דירקטורים ונושאי משרה בחברה (שאינם נמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם או כאלה שלבעלי השליטה עניין אישי בהם).

ביטוח ושיפוי

א. ביטוח

ביום 28 בינואר 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה, בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 22 בדצמבר, 2020 ומיום 31 בדצמבר 2020, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים, שאינם נמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם או כאלה שלבעלי השליטה עניין אישי בהם, לתקופה שתחילתה ביום 28 בינואר 2021 וסיומה ביום 7 בינואר, 2022 בתמורה לפרמייה שנתית שלא תעלה על סך של כ-40 אלפי דולר ארה"ב בגבולות כיסוי אחריות של עד 20 מיליון דולר למקרה ובמצטבר בתקופת הביטוח, והשתתפות עצמית לתביעה עבור החברה בסך של 35 אלפי דולר ארה"ב לאירוע וסך של 60 אלפי דולר ארה"ב בגין תביעות המוגשות בארה"ב ובקנדה. תנאי ההתקשרות בפוליסת ביטוח שתרכוש החברה יאושרו על ידי ועדת התגמול, בכפוף לתנאי ההתקשרות המפורטים לעיל, ובשים לב לתנאים שישרדו בשוק הביטוח במועד ההתקשרות, ובלבד כי ועדת התגמול תאשר כי ההתקשרות עומדת בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 3 בינואר 2021 ותוצאות אסיפה כללית מיום 28 בינואר 2021 (אסמכתאות מס': 000694-01-2021 ו- 012570-01-2021 בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ב. שיפוי

בהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 14 בפברואר 2014, להלן עיקרי הוראות כתב ההתחייבות לשיפוי לו יהיו זכאים נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ו/או בחברות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין, לרבות בעלי השליטה בה: החברה התחייבה מראש, באופן בלתי חוזר, לשפות כל אחד מהדירקטורים ונושאי המשרה באופן הרחב ביותר הניתן ו/או שיהיה ניתן על פי הוראות הדין, בשל כל חבות או הוצאה שתוטל עליו עקב פעולות שעשה או יעשה בתוקף היותו נושא משרה ו/או מחדל ו/או נגזרת של מי מהן, בין אם הפעולות בגינן ניתן השיפוי נעשו בטרם מתן ההתחייבות כאמור ובין אם נעשו לאחריה, ובלבד שסכום השיפוי שעשויה החברה לשלם על פי כתב ההתחייבות בגין האירועים ממסכת האירועים המפורטים בכתב ההתחייבות יהיה בגבול של 25% מהונה העצמי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי בפועל וזאת לכל אחד מנושאי המשרה ולכולם ביחד, בגין מקרה בודד ובמצטבר (בתוספת סכומים שיתקבלו מחברת הביטוח).

ג. פטור

בהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 15 ביוני 2015, זכאים נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ו/או בחברות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין, לרבות בעלי השליטה בה, לכתב פטור. בהתאם להוראות כתב התחייבות לפטור החברה רשאית לפטור מראש נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק שנגרם עקב הפרת חובת הזהירות שלו כלפיה. החברה אינה רשאית לפטור נושא משרה מאחריותו עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה וכן

עקב הפרת חובת הזהירות בהחלטה או בעסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה, יש בה עניין אישי.

גיל גירון

מנהל כללי ודירקטור

אברהם נוסבאום

יו"ר הדירקטוריון

תל אביב,
21 במרץ, 2021



פרק ה'

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל
הגילוי

דו"ח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל גילוי התאגיד.

לעניין זה חברי ההנהלה הם:

1. גיל גירון, מנכ"ל;
2. אורן נוסבאום, משנה למנכ"ל לכספים ולפיתוח עסקי;
3. ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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 הדו"חות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדו"חות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות 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 בדו"חות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך העלויות וההכרה בהכנסה בפרויקטים בביצוע; (3) בקרות על תהליך ההכנסות ממכירת דירות, ההכנסות ממכירת שטחי משרדים, ההכנסות ממכירת מוצרי תעשייה וההכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה; (4) בקרות על קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה; (5) בקרות על תהליך הרכש של חומרי גלם וקבלני משנה.

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 2020 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9 ב' (ד) (1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

אני, גיל גירון, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2020 (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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים לפי תקנה 9 ב' (ד) (2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

אני, אורן נוסבאום, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2020 (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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במשרת 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, 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים לפי תקנה 9 ב' (ד) (2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

אני, ישעיהו אברמוביץ, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2020 (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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

- א. קבעתי 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, 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

21.3.2021

תאריך

ישעיהו אברמוביץ, חשבונאי ראשי