

# **רסידו יזום פרויקטים בע"מ**

**דוחות כספיים  
ליום 31 בדצמבר, 2021**

רסידו יזום פרויקטים בע"מ  
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2021  
תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח וההפסד
5	דוחות על השינויים בגרעון בהון
6-26	באורים לדוחות הכספיים

**דוח רואה החשבון המבקר  
לבעלי המניות של רסידו יזום פרוייקטים בע"מ**

ביקרנו את הדוח על המצב הכספי המצורף של רסידו יזום פרוייקטים בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר, 2021 ואת דוח רווח והפסד והדוח על השינויים בגרעון בהון לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על-ידי רואה חשבון מבקר אחר אשר הדוח שלו עליהם מיום 28 במרץ 2022 כלל חוות דעת מסוייגת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

השקעות החברה בחברות בנות מוצגות על בסיס העלות ולא נערכו דוחות כספיים מאוחדים כאמור בגילוי דעת מס' 57 של לשכת רואי חשבון בישראל.

לדעתנו, פרט לאמור לעיל, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בגרעון בהון לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

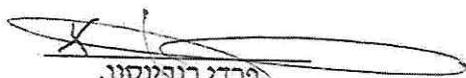
מבלי לסייג את חוות דעתנו, הרינו להפנות את תשומת הלב לנושאים המפורטים בבאור 1(ז) שלדעת הנהלת החברה והנאמן בהסדר הנושים לחברה האמצעים הנדרשים להמשך פעילותה ועמידה בפרעון התחייבויותיה.

קדרון ושות'  
רואי חשבון

23 באוגוסט, 2023

ליום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
שקלים חדשים			
61,301	69,670		<b>נכסים שוטפים</b>
(*) 22,477,750	22,394,750	3	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
(*) 41,584,370	41,209,490	4	חייבים ויתרות חובה
<u>64,123,421</u>	<u>63,673,910</u>		
488,658	443,781	5	<b>רכוש קבוע, נטו</b>
<u>64,612,079</u>	<u>64,117,691</u>		
1,007,080	946,318	6	<b>התחייבויות שוטפות</b>
20,638,152	18,011,618	7	אשראי לזמן קצר
1,386,088	1,459,434	8	ספקים ונותני שירותים
<u>23,031,320</u>	<u>20,417,370</u>		זכאים ויתרות זכות
220,725	182,225		<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
105,600,000	105,600,000	10	התחייבויות אחרות - הפרשה לתביעת חוב של העובדים שטר הון מחברה האם
332,310,665	331,044,271	10	עתודה להפסדי חברות מוחזקות
310,995	300,520	11	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
<u>438,442,385</u>	<u>437,127,016</u>		
(396,861,626)	(393,426,695)	12	<b>גרעון בהון</b>
<u>64,612,079</u>	<u>64,117,691</u>		

(\*) סווג מחדש  
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

  
פרדי רוננסון,  
מנהל

23 באוגוסט, 2023  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
21,342,795	16,992,636	הכנסות מביצוע, ניהול ופיקוח עבודות קבלניות, פיתוח ותשתית
17,115,402	14,806,164	13 עלות ההכנסות
4,227,393	2,186,472	רווח גולמי
824,830	922,556	14 הוצאות מכירה הנהלה וכלליות
3,402,563	1,263,916	רווח לפני הוצאות מימון, נטו
1,541,481	2,171,015	15 הכנסות מימון, נטו
4,944,044	3,434,931	רווח לפני מסים בגין שנים קודמות
96,935	-	16 מסים על הכנסה
<b>4,847,109</b>	<b>3,434,931</b>	רווח כולל לשנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	יתרת הפסד	קרנות הון	הון המניות	
שקלים חדשים				
(401,708,735)	(415,441,735)	733,000	13,000,000	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
4,847,109	4,847,109	-	-	רווח נקי
(396,861,626)	(410,594,626)	733,000	13,000,000	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
3,434,931	3,434,931	-	-	רווח נקי
<b>(393,426,695)</b>	<b>(407,159,695)</b>	<b>733,000</b>	<b>13,000,000</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**באור 1 - כללי**

א. רסידו יזום פרוייקטים בע"מ (להלן - החברה) והחברות הבנות שלה פועלות במכירה והשכרה של מרכזי מסחר ומשרדים, ביזום ופיתוח זכויות במקרקעין שבבעלות החברה והחברות הבנות שלה, בעבודות פיתוח תשתית ועסקאות נדל"ן.

**ב. הגדרות**

- החברה האם - מילומור בע"מ, המחזיקה ב- 100% מהון המניות של החברה (להלן - "מילומור").
- חברות מאוחדות - חברות ושותפות בהן יש לחברה שליטה במישרין או בעקיפין (על ידי החזקת מרבית הזכויות להצבעה ולמינוי חברי הדירקטוריון) ובהתאם לכך דוחותיהן הכספיים מאוחדים עם דוחות החברה, למעט חברות מאוחדות באיחוד יחסי.
- חברות מאוחדות באיחוד יחסי - חברות ושותפות המוחזקות על ידי מספר גורמים אשר ביניהם הסכמה לשליטה משותפת מבלי שלאף אחד מבעלי מניותיה שליטה בלעדית בה ואשר דוחותיהן אוחדו בדרך של איחוד יחסי.
- חברות כלולות - חברות אשר לחברה יש בהן "השפעה מהותית" כנקבע בגילוי דעת 68 של לשכת רואי חשבון בישראל (להלן - הלשכה), למעט חברות מאוחדות וחברות מאוחדות באיחוד יחסי, ושהשקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני.
- חברות מאוחדות, חברות מאוחדות באיחוד יחסי או חברות כלולות. - חברות והחברות המוחזקות שלה.
- הקבוצה - ההפרש בין עודף עלות הרכישה של השקעה בחברה מוחזקת על חלק החברה בשוויין הנאות של נכסיה המזוהים בניכוי שוויין הנאות של התחייבויותיה המזוהות (לאחר ייחוס מסים) במועד הרכישה.
- בעלי ענין - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010.
- צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת מספר 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- בעלי שליטה - כמשמעותם בתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו בדוחות כספיים), התשנ"ו-1996.
- שליטה משותפת - כהגדרתה בגילוי דעת 57 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- מדד - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- דולר - דולר של ארה"ב.
- סכום מתואם - סכום נומינלי היסטורי שהותאם למדד חודש דצמבר 2003, בהתאם להוראות גילוי דעת 23, 36 ו- 50.
- סכום מדווח - סכום מותאם ליום 31 בדצמבר 2003, בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר ה- 31 בדצמבר 2003 ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר ה- 31 בדצמבר 2003.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. אירועים מהותיים

1. מתן צו להקפאת הליכים

ביום 28 בספטמבר 2008 (היום הקובע) הגישו החברות מילומור בע"מ, רסידו יזום פרויקטים בע"מ, רסידו פיבי בע"מ, פרדי רובינסון נכסים בע"מ, מצפה בית שמש בע"מ ורסידו סי בע"מ (להלן הקבוצה) לבית המשפט המחוזי בת"א בקשה להקפאת הליכים ע"פ סעיף 350 ב לחוק החברות, תשנ"ט-1999. בבקשתה ציינה הקבוצה כי היא אינה חדלת פרעון נכסית - קרי, שווי נכסיה עולה על חובותיה - אלא בבעיית עיתוי בתזרים המזומנים. בהתאם הציעה הקבוצה לנושיה הסדר לפיו ייפרע מלוא החוב כלפיהם אך זאת בפריסה ובתשלומים סבירים. ביום 6 באוקטובר 2008 ניתן לקבוצה צו הקפאת הליכים עד ליום 9 בדצמבר 2008 במסגרת הצו מונה רוי"ח חן ברדיצ'ב לשמש כנאמן לתקופת ההקפאה. ביום 7 באוקטובר 2008 הופסק המסחר במניות מילומור.

2. הקפאת הליכים

ביום 17 בדצמבר 2008, התקיימו אסיפות נושים שלאחריהן הוגשה ביום 21 בדצמבר 2008 על ידי הנאמן בקשה לאישור הסדר הנושים. ביום 23 בדצמבר 2008, הוארך צו הקפאת ההליכים.

3. ביום 8 בינואר 2009 אישר בית המשפט שלושה הסדרי נושים. האחד של פרדי רובינסון נכסים בע"מ השני של חברות הקבוצה (מילומור בע"מ, רסידו פיבי בע"מ, רסידו יזום פרויקטים בע"מ ורסידו נכסים בע"מ) והשלישי הסדר נושים של מצפה בית שמש. מיד לאחר אישור הסדר הנושים הושבו לדירקטוריון החברה ולהנהלתה סמכויותיהם. החברות בקבוצה ישובו לפעילות במתכונת רגילה ובכפוף להוראות הסדר הנושים על כל המשתמע מכך.

א. החובות לנושים יפרעו במלואם (100%). התשלומים לביצוע הסדר נושים יהיו בהתאם למימוש נכסי החברות. התשלום לנושים מתוך מימוש הנכסים, יהיה בניכוי ההוצאות השוטפות של החברות בהיקף שיאושר על ידי הנאמן ובקיזוז העלויות הישירות להשבת ומכירת הנכסים. חלוקת הדיבידנדים לנושים תתבצע בכל עת לאחר שיצטברו כספים בקופת הנאמן, הניתנים לחלוקה.

ב. סדר מימוש הנכסים יעשה על פי שיקול דעת הנאמן בהתייעצות עם הגורמים המקצועיים בקבוצה, כמו גם עם בעלי השעבודים על נכסים אלו (ככל שיש כאלה).

ג. מימוש הנכסים ופירעון החובות לנושים יושלם תוך תקופה שלא תעלה על 4 שנים מהיום הקובע. בכפוף לאמור להלן, פירעון החובות לנושים השונים יעשה על פי סדר קדימותם על פי דין. ביום 16 בנובמבר, 2014, אישר בית המשפט את בקשת החברה (שקיבלה באסיפת נושים את אישור הנושים), להארכת ותיקון הסדר הנישום. על פי ההסדר החובות לנושים ישולמו במהלך התקופה והחובות ישאו ריבית בשיעור של פריים +1% החל מתאריך אישור בית המשפט. בהתאם להסדר הנושים המתוקן, ניתנה לנושים החפצים בכך לקבל במזומן, מגורם מממן, 60% מתביעת החוב שאושרה להם כנגד המחאת הזכות שלהם לגורם המממן. בתחילת שנת 2018 אושר הסדר הנושים מעודכן עד לסוף שנת 2021.

בחודש אפריל, 2022 (לאחר תאריך הדוחות הכספיים הושלם הסדר הנושים של החברות ומלוא התשלומים על פיו שולמו לנושי החברות והחוב שנותר למילומור מהמועד הקודם להסדר הנושים הינה בגין חוב לבעלת השליטה שנקבע בהסדר הנושים כ"חוב נדחה" יצויין כי למילומור קיים הסדר עם בעלי מניותיה לשעבר (שאינם בעלי השליטה) שאושר על ידי בית המשפט בתל-אביב ביוני 12 בספטמבר, 2011 (ראה גם ביאור להלן).

**באור 1 - כללי (המשך)**

**ד. בנק הפועלים בע"מ**

- 1) חובות חברת רסידו סי בע"מ וחברת רסידו סי ניהול ואחזקה (2000) בע"מ (שתייהן ביחד להלן: "רסידו סי") מובטחים בשעבודים קבועים ושוטפים על נכסים בבעלות רסידו סי. רסידו סי נתנה את הסכמתה למימוש כל הנכסים המשועבדים שניתנו לבנק הפועלים בקשר עם נכסיה, בדרך של מינוי כונס נכסים מטעם בנק הפועלים.
- 2) אושר, כי לצרכי הסדר הנושים ולאחר מימוש פרויקט אשדוד, תוגבל ערבותן של החברות ליתרת החוב בערבות סך של 70 מליון ש"ח. לתאריך הדוחות הכספיים היתרה עומדת על כ-31,505 אלפי ש"ח.
- 3) בנוסף לאמור בסעיף זה, התחייב מר פרדי רובינסון להעביר ללא תמורה לבנק הפועלים 1,450,325 מניות של מילומור המצויות בבעלותו, המהוות 10% מהון המניות הנפרע של מילומור (בהנחת דילול מלא).
- 4) בהסכם מיום 24 באוגוסט, 2020 בין הנאמן להסדר הנושים של החברות שבהסדר לבין בנק הפועלים סוכם כי: על פי הסדר הנושים למרות שיתרת החוב של החברות שבהסדר עומדת על 39,448 אלפי ש"ח ליום ההסכם, הסכים הבנק לפני משורת הדין להעמיד את החוב 30,105 אלפי ש"ח והסכום הנ"ל נפרע בהתאם לתנאים שפורטו לעיל.

**ה. נושים נדחים**

פירעון החוב לבעלי העניין יידחה עד לאחר פירעון מלוא החובות לנושים על פי הסדר הנושים המוצע.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל. להלן עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעקביות בעריכת הדוחות הכספיים.

**א. הבסיס לעריכת הדוחות הכספיים**

**1. הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים**

- א. החברה ערכה את דוחותיה הכספיים בעבר על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת למדד המחירים לצרכן. הסכומים המותאמים, כאמור, שנכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2003 שימשו נקודת מוצא לדיוח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר, 2004. תוספות שבוצעו לאחר מועד המעבר נכללו בערכים נומינליים בהתאם לתקן חשבונאות מספר 12 בדבר "הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים" הופסקה ההתאמה של הדוחות הכספיים לאינפלציה ביום 31 בדצמבר, 2003, והחל מאותו מועד החברה החלה לדווח בסכומים מדווחים.
- ב. סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.
- ג. בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.

**2. דוחות כספיים בסכומים מדווחים**

**(א) מאזן**

1. פריטים לא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

2. פריטים כספיים מוצגים במאזן בערכים נומינליים לתאריך המאזן.
3. השווי המאזני של השקעות בחברות מוחזקות מבוסס על הדוחות בערכים מדווחים של חברות אלה.

**(ב) דוח רווח והפסד**

1. הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא כספיים או מהפרשות הכלולות במאזן נגזרות מהתנועה בין סכום מדווח ביתרת פתיחה לבין סכום מדווח ביתרת סגירה.
2. יתר מרכיבי דוח רווח והפסד, למעט חלק החברה בתוצאות הפעולות של חברות מוחזקות, מוצגים בערכים נומינליים.
3. חלק החברה בתוצאות הפעולות של חברות מוחזקות מבוסס על הדוחות בערכים מדווחים של חברות אלה.

**(ג) דוח על השינויים בהון העצמי**

- דיבידנד שהוכרז בתקופה המדווחת מוצג בערכים נומינליים.
3. החל מיום 1 בינואר 2008, ההשקעות בחברות בנות/ מוחזקות הפועלות בחו"ל מטופלות לפי שיטת עלות.

יתרות של פריטים כספיים, במטבע חוץ או בהצמדה אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שבתוקף לתאריך הדוח על המצב הכספי. יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן (להלן - "מדד") מוצגות בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח או בהתאם למדד הידוע בתום תקופת הדיווח, בהתאם לתנאי העסקה.

**להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:** 31.12.2021 31.12.2020

113.84	117.03	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)
3.215	3.11	דולר של ארה"ב (בשי"ח ל-1 דולר)
3.944	3.52	אירו (בשי"ח ל-1 אירו)

שער השינוי ב- %:		
לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	
<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	
%	%	

(0.7)	2.8	מדד המחירים לצרכן
(6.97)	(3.27)	דולר של ארה"ב
1.69	(10.76)	אירו

\* על פי מדד בגין חודש המסתיים בתאריך המאזן לפי בסיס ממוצע 2008=100

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

- ג. איחוד דוחות כספיים**
- למרות הכללים שנקבעו בגילוי דעת 57 של לשכת רואי חשבון בישראל, החברה אינה עורכת דוחות כספיים מאוחדים.
- ד. שימוש באומדנים בהכנת דוחות כספיים**
- הכנת דוחות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מההנהלה שימוש באומדנים והערכות המשפיעים על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים ועל סכומי הכנסות והוצאות בתקופות המדווחות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.
- ה. שימוש באומדנים בהכנת דוחות כספיים**
- הדוחות הכספיים אינם כוללים דוחות על תזרימי מזומנים הואיל ודוחות אלה אינם מוסיפים מידע משמעותי מעבר למידע הכלול בדוחות הכספיים.
- ו. שווי מזומנים**
- שווי מזומנים נחשבים השקעות שנוזלותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.
- ז. השקעות ופקדונות לזמן קצר**
- השקעות בניירות ערך שנרכשו לצרכי מסחר מוצגים בהתאם לשווין ההוגן ושינויים בשווי ההוגן נוקף לדוח רווח והפסד.
- פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.
- ח. הפרשה לחובות מסופקים**
- ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. כמו כן, החברה רושמת הפרשה בגין קבוצות לקוחות המוערכות באופן קולקטיבי בגין ירידת ערך בהתבסס על מאפייני סיכוני האשראי שלהם. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, ייגרעו במועד בו ייקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.
- ט. השקעה בחברות מוחזקות**
1. השקעות החברה בחברות מוחזקות נכללו עד לשנת 2008 לפי שיטת השווי המאזני בהתבסס על דוחותיהן הכספיים לתאריך כל מאזן. החל משנת 2009 הפסיקה החברה לכלול את תוצאות החברות המוחזקות וההשקעה מוצגת בהתאם ליתרת ההשקעה שהיתה בשנת 2008.
2. עד 31 בדצמבר 2007, השווי המאזני של חברה כלולה ברומניה נקבע בהתבסס על דוחותיה הכספיים הערוכים לפי כללי חשבונאות בינלאומיים, וזאת כמתאפשר בגילוי דעת מספר 68 של לשכת רואי חשבון. החל מיום 1 בינואר 2008 ההשקעות בחברות מוחזקות ברומניה מטופלות לפי שיטת עלות.
3. תקן חשבונאות מספר 20 (מתוקן) - "הטיפול החשבונאי במוניטין ובנכסים בלתי מוחשיים ברכישה של חברה מוחזקת".
- תקן 20 מתוקן מבחין בין מוניטין הנובע מרכישה של חברה בת לבין מוניטין הנובע מרכישה של

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

חברה מוחזקת, שאינה חברה בת וקובע כי לגבי מוניטין הנובע מרכישה של חברה בת יש לבצע בחינה לירידת ערך אחת לשנה או בתדירות גבוהה יותר אם קיימים סימנים המצביעים כי יתכן וחלה ירידת ערך של נכס זה. מוניטין הנובע מרכישה של חברה מוחזקת שאינה חברה בת נכלל בערך בספרים של ההשקעה באותה חברה. בהתאם, בחינת ירידת ערך בגין מוניטין כאמור תבצע כחלק מבחינת ירידת ערך של ההשקעה בכללותה. בחינת ירידות ערך כאמור תבצע בהתאם לתקן חשבונאות מספר 15 - ירידת ערך נכסים.

התקן קובע כי בעת הקצאת עלות הרכישה יש לייחס שווי הוגן לנכסים הניתנים לזיהוי, לרבות לנכסים בלתי מוחשיים, כמו כן קובע תקן 20 מתוקן הנחיות לגבי הטיפול החשבונאי בנכסים בלתי מוחשיים שזוהו כאמור. כמו כן קובע תקן 20 מתוקן את אופן הטיפול החשבונאי בעודף השווי ההוגן של הנכסים נטו על עלות הרכישה של חברה מוחזקת (עודף עלות שלילי).

**י. רכוש קבוע**

החברה בחרה ליישם את מודל העלות.

- (1) הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות ובניכוי פחת שנצבר אך לא מעבר לסכום בר ההשבה (ראה י" להלן). רכוש קבוע של חברות מאוחדות נכלל לפי שווי הנאות במועד רכישתן של חברות אלו.
- (2) הוצאות המימון הריאליות בגין הלוואות ואשראי ששימש למימון הרכישה או ההקמה של רכוש קבוע המהווה "נכס כשיר" בהתאם לקביעות תקן חשבונאות מספר 3, היוון עלויות אשראי - בתקופה שעד להכשרתו לשימוש המיועד - נזקפו לעלות רכוש זה.
- (3) הוצאות בגין שיפורים ושכלולים נזקפו לעלות הנכסים ואילו הוצאות תחזוקה ותיקונים נזקפו כהוצאה עם התהוותן.
- (4) הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה, על בסיס משך השימוש המשוער של הנכסים.

שיעורי הפחת השנתיים:	%
מבנים	4-2
מכונות וציוד	30-15
כלי רכב	15
ריהוט וציוד משרדי	33-6
שיפורים במושכר	לאורך תקופת השכירות, בהתחשב בכל תקופות האופציה

**יא. ירידת ערך נכסים**

תקן חשבונאות מספר 15 - ירידת ערך נכסים. התקן קובע נהלים שעל החברה ליישם כדי להבטיח שנכסיה במאזן המאוחד (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר-ההשבה שלהם, שהינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו).

התקן חל על כל הנכסים במאזן המאוחד. כמו כן קובע התקן את כללי ההצגה והגילוי לגבי נכסים שחלה ירידה בערכם. כאשר ערכו של נכס במאזן המאוחד עולה על הסכום בר-ההשבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד שהוכר כאמור יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

השבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

**יב. מסים נדחים**

נכסי מסים 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.

בהתחשב בסכום ההפסדים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות, החברה לא זוקפת מסים נדחים בגין הגורמים היוצרים הפרשים בין התוצאות הנמדדות בדוחות הכספיים לבין התוצאות הנמדדות לצרכי מס.

בדוחות הכספיים לא נכללו מסים נדחים לקבל בגין הפסדים לצרכי מס והפרשי העיתוי שנצברו, עקב אי ודאות לגבי מימושם.

**יג. הכרה בהכנסה**

הכנסות מריבית, תמלוגים או דיבידנדים - הכנסות מריבית, תמלוגים או דיבידנדים, הנובעות משימוש שעושים אחרים בנכסי החברה מוכרות בתנאי צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקיה יזרמו לחברה, וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן, ובתנאי ששלב ההשלמה של העסקה בתאריך המאזן ניתן למדידה באופן מהימן. הכנסת ריבית מוכרת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

בהתאם לאמור לעיל ההכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד בהתבסס על העקרונות הבאים:

הכנסות ממדידות, מניהול הנדסי צמוד ותכנון הנדסי של פרויקטים נכללות על בסיס צבירה בגין עבודה שבוצעה עד לתום תקופת הדיווח.

**יד. עסקאות בין החברה ובין בעלי השליטה בה**

תקן חשבונאות מספר 23 (להלן - התקן), הקובע את הטיפול החשבונאי בעסקאות בין ישות לבין בעל השליטה בה. התקן חל על עסקאות, בין היתר, של העברת נכסים, נטילת התחייבות, שיפוי או ויתור והלוואות בין חברה לבין בעל השליטה בה ובין חברות תחת אותה שליטה. תקן זה אינו חל על עסקאות צירוף עסקים תחת אותה שליטה. במקרה של פעולות בעלות אופי של השקעת בעלים עשוי התקן לחול גם על עסקאות עם בעלי מניות מכוח היותם בעלי מניות. התקן קובע כי נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברו תחת או שליטה, יוכרו במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרשה בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה ייזקף להון העצמי, בניכוי השפעת המס. הפרשה בחובה מהווה במהותו דיבידנד ולכן מקטין את יתרת העודפים. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן יוצג בסעיף נפרד בהון העצמי שייקבע "קרן הון מעסקה עם בעל שליטה". כאשר החברה אינה בבעלות מלאה של בעל השליטה, חלק המיעוט בהפרש, בין בחובה ובין בזכות, ייזקף לסעיף חלק המיעוט בדוח רווח והפסד. הסכום שנוקף להון העצמי לא ייזקף לדוח רווח והפסד, גם אם בתקופות מאוחרות יותר הפריטים שהיוו נושא העסקאות נגרעו מהדוחות הכספיים.

**באור 3 - לקוחות**

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
שקלים חדשים	
77,479,027	77,396,027
(55,001,277)	(55,001,277)
<u>22,477,750</u>	<u>22,394,750</u>

הכנסות לקבל (\*)  
בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

(\*) ההכנסות לקבל מורכבות בעיקרן מהכנסות לקבל מעבודות פיתוח ותשתית שבוצעו.

**(\*) תביעות נגד המועצה המקומית באר יעקב**

בהסכם הפרשה שקיבל תוקף של פסק דין בשנת 2014 בין החברה לבין המועצה המקומית באר יעקב (להלן: "המועצה"), הגיעו הצדדים לכדי הסכמות שיהוו חלק מההסכם ביניהם מיום 28 ביוני 2004 ויתווספו להוראותיו. להלן תמצית ההסכם:

1. ביצוע עבודות פיתוח על ידי החברה בתב"ע 1517, השלמת עבודות הפיתוח בתב"ע 1492 + 1518 וכל זאת בכפוף לתשלום הכספים המגיעים לחברה.

2. על המועצה להעביר ללנדקו לא יאוחר מ- 15 באוגוסט 2014 את דו"ח רוי"ח והאסמכתאות בקשר לגביית אגרות והיטלי פיתוח בתב"ע 1517 והכספים שהוצאו על ידי המועצה עד אותו מועד. המועצה חוזרת ומתחייבת שקופת תב"ע 1517 תשמש אך ורק לצורך תשלום עבודות הפיתוח – בתשלום לחברות לפי מפתח שהוסכם עליו בהסכם לעיל.

3. ביום 20 ביולי 2015 הוגש כתב תביעה כנגד המועצה על ידי החברה בסך של כ- 200 מליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח ושכ"ט לו הן זכאיות מתוקף הסכם הפיתוח. ואשר אינן משולמות על ידי המועצה. לאחר שהצדדים הסכימו ביניהם להביא את ההכרעה במחלוקות באשר לנוסחת ההתחשבות ביניהם להכרעה מקדמות של בורר.

במסגרת ההחלטה פסק הבורר כי נוסחת ההתחשבות הינה כפי שטענו לה החברות, היינו 92% מהכספים שהתקבלו בחשבונות התב"ע שהחזיקה המועצה בהם הופקדו אגרות והיטלי הפיתוח. המועצה הגישה בקשה למתן רשות ערעור על ההחלטה. החברות הגיבו לבקשה וביקשו בין היתר לסלקה על הסף.

ביום 10 בדצמבר 2017 ניתן פסק דין בבית המשפט המחוזי מרכז המבטל את קביעת החלקית של הבורר לגבי נוסחת ההתחשבות וקבע מנגנון אחר. כי חישוב ההוצאות יעשה ע"פ העלויות בפועל בצירוף 8.5% דמי ניהול למילומור. החברה הגישה בקשת רשות ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון. בית המשפט העליון החליט שלא להתערב בפסק הדין של המחוזי. בהתאם על החברה להגיש לבורר תביעה מעודכנת בהתאם לנוסחת ההתחשבות שקבע בית המשפט.

ביום 21 במאי, 2018 נערך דיון בפני הבורר בסיומו נקבע כי על הצדדים להגיש תצהירים מתוקנים בדבר חישוב הנזק בהתאם לנוסחה שנקבעה ע"י בית המשפט. ביום 4 בפברואר 2019 הוגשו תצהירים וחוות דעת מומחה בענין חישוב התמורה על פי נוסחת בית המשפט הגישה תצהיר וחוות דעת מומחה מטעמה ביום 31 בינואר 2019.

**באור 3 - לקוחות (המשך)**

בהמשך לכך, ביום 26 באוקטובר 2020 הבורר הודיע על התפטרותו מניהול ההליך נוכח מצבו הבריאותי. לאור זאת, החברה ניסתה לבוא בדברים עם המועצה במטרה להגיע להסכמות בדבר מינוי בורר חליף, אולם המועצה דחתה ניסיונות אלה. בהתאם, החברה פנתה ביום 7 בדצמבר 2020 לראש לשכת עורכי הדין בבקשה למינוי בורר חליף. ביום 9 בדצמבר 2020 הגישה המועצה התנגדות למינוי בורר חליף, וטענה, כי יש להמשיך את ניהול ההליך בבית משפט.

ביום 10 בדצמבר 2020 לנדקו ומילומור השיבו להתנגדות המועצה. ביום 20 בינואר, 2021 מינה ראש לשכת עורכי הדין, עו"ד אבי חימי, את כבי השופטת בדימי, הילה גרסטל, כבוררת חליפה בין הצדדים. לאחר העברת תיק הבוררות, ביום 10.03.2021 נערכה ישיבת קדם משפט ראשונה אצל כבי הבוררת גרסטל. במסגרת הישיבה ביקשה המועצה לתקן את כתבי הטענות, אולם בהמלצת הבוררת, היא חזרה בה מהבקשה. לבסוף, בדיון ההוכחות האחרון מיום 26 בדצמבר, 2021 התיק נקבע לפגישת סיכום. למועד החתימה על הדוחות הכספיים הצדדים נמצאים בשלב של הכנת הסיכומים.

**באור 4 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
221,528	231,032	מוסדות ממשלתיים
41,362,842	40,978,458	חברות קשורות (*)
41,584,370	41,209,490	

(\*) היתרות נושאות ריבית בשיעור שנתי לפי סעיף 3(ג) לפקודת מס הכנסה.

**באור 5 - רכוש קבוע, נטו**

סה"כ	קרקע ומבנים	ריהוט וציוד משרדי	מכונות וציוד	כלי רכב	
שקלים חדשים					
3,874,290	600,114	443,795	2,208,870	621,511	עלות יתרה ליום 1 בינואר, 2021
3,385,632	340,566	425,889	2,208,817	410,360	פחת שנצבר יתרה ליום 1 בינואר, 2021
44,877	696	-	-	44,181	תוספות במשך השנה
3,430,509	341,262	425,889	2,208,817	454,541	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
443,781	258,852	17,906	53	166,970	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021
488,658	259,548	17,906	53	211,151	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2020

**באור 6 - אשראי לזמן קצר**

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
1,007,080	946,318	משיכת יתר (*)

(\*) בהתאם להסדר הנושים היתרות נושאות ריבית בשיעור פריים + 1% בלבד.

**באור 7 - ספקים ונותני שירותים**

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
4,136,000	4,114,000	הוצאות לשלם
16,423,336	13,814,243	חשבונות פתוחים (בעיקר תביעות חוב)
78,816	83,375	המחאות לפרעון
20,638,152	18,011,618	

**באור 8 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
679,446	424,864	עובדים ומוסדות בגין שכר
-	308,114	בעל מניות (*)
706,642	726,456	חברות קשורות (**)
<u>1,386,088</u>	<u>1,459,434</u>	

(\*) היתרה נושאת הפרשי הצמדה בהתאם לתקנות מס הכנסה (פטור ממס על הפרשי הצמדה בהלוואות של בעלי שליטה), תשמ"ו-1986.

(\*\*) היתרה נושאת ריבית בשיעור שנתי לפי סעיף 3(ג) לפקודת מס הכנסה.

**באור 9 - שטר הון מחברה האם**

שטר ההון אינו צמוד ואינו נושא ריבית, ופרעונו לא יחול לפני תום חמש שנים מיום הנפקתו.

**באור 10 - עתודה להפסדי חברות מוחזקות**

(א) הרכב:

31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
556,000	556,000	עלות המניות
(384,698,260)	(384,698,260)	הפסדים שנצברו
(384,142,260)	(384,142,260)	
51,831,595	53,097,990	הלוואות לחברות מוחזקות (*)
<u>(332,310,665)</u>	<u>(331,044,270)</u>	

**באור 10 - עתודה להפסדי חברות מוחזקות (המשך)**

החברה לא זקפה רווחי והפסדי אקוויטי החל משנת 2009 בגין החברות המוחזקות.  
 היתרות הנ"ל מוצגות לפי יתרת ההשקעה כפי שהוצגה ב- 31 בדצמבר 2008.  
 (\* תנאי ההלוואות:

31 בדצמבר		שיעור הריבית השנתית	הלוואות לחברות מוחזקות
2020	2021		
שקלים חדשים		%	
51,831,595	53,097,990	2.45	

זמן פרעון של ההלוואות טרם נקבע.

החברה הינה חברת האם של פיבי. כמו כן, לחברה בעלות בחברות בלתי פעילות - רסידו אחזקות בע"מ, לינון 2003 מקבוצת רסידו בע"מ ורסידו תשתיות בע"מ.

**באור 10 - עתודה להפסדי חברות מוחזקות (המשך)**

רשימת החברות המוחזקות במישרין על ידי החברה :

<u>שיעור החזקה בהון %</u>	<u>החברה המוחזקת</u>
100.0	רסידו פיבי בע"מ (1)
	מ.ד.ר.א. בנין והשקעות בע"מ (מאחדת מלא את רמת אל-על פארק תעשייתי בע"מ) (5)
33.3 בשרשור 66	
* 50.0	רסידו אחזקות בע"מ (לא פעילה)
* 100.0	לינון 2003 - קבוצת רסידו בע"מ (לא פעילה)
	* לא פעילה
	<b><u>רסידו פיבי בע"מ</u></b>
	פיבי פועלת במישרין ובאמצעות חברות בנות בייזום, תכנון, השקעה וביצוע פרוייקטים בתחום הנדל"ן, ופרוייקטים בתחום הפיתוח.
	פעילותה של פיבי מתבצעת באמצעות חברות מוחזקות במישרין ובעקיפין, שהעיקריות ביניהן מפורטות להלן :
	<b><u>החברה המוחזקת :</u></b>
100.0	לנדקו נדל"ן והשקעות בע"מ (לשעבר מצפה בית שמש בע"מ) (1)
22.5	רוטשטיין באר יעקב בע"מ (לשעבר רסידו סען בע"מ) (6)
33.3	מ.ד.ר.א. בנין והשקעות בע"מ (5)
50.0	רסידו סי בע"מ (בכינוס נכסים) (2)
100.0	רסידו פרוייקט בן נון בע"מ (4)
* 50.0	רסידו אטרקציות מלכת שבא בע"מ (3)
* 100.0	Felix Traiding Ltd.
* 100.0	ר.די.אי.
* 26.4	ת.ד.י. - טלנט השקעות ופיתוח בע"מ
* 100.0	רסידו תשתיות בע"מ
* 10.0	S.C. Resido Trade S.R.L
	* לא פעילה

**באור 10 - עתודה להפסדי חברות מוחזקות (המשך)**

**1. לנדקו נדל"ן והשקעות בע"מ**

**פרויקט בית שמש**

א. לנדקו נדל"ן והשקעות בע"מ (להלן: לנדקו נדל"ן ו/או מצפה בית שמש"), הינה חברה המוחזקת במלואה על ידי פיבי. מצפה בית שמש פעלה משך תקופה ארוכה לפיתוח, לבניה ולמכירת זכויות במקרקעין במסגרת העיר בית שמש. זכויות מצפה בית שמש, היו משועבדות במלואן בשעבוד מדרגה ראשונה לבנק הבינלאומי הראשון לישראל, ובשעבוד מדרגה שניה למר אברהם גזונטהייט. החוב לבנק נפרע באמצעות הלוואה מצד ג' והזכויות שועבדו לטובת ההלוואה החדשה שנפרעה אף היא.

ב. יתרת הזכויות הקיימות כיום והעומדות למכירה, הינן כדלקמן:

**מבנה בהקמה למכירה**

1. בניית המרכז המסחרי בשטח כולל של כ- 14,500 מ"ר המיועדים למכירה הושלמה בתחילת 2017. למועד החתימה על הדוחות הכספיים נמכרו כל השטחים למעט 50 מ"ר.
2. מצפה בית שמש הגישה המרצת פתיחה לפיה היא זכאית שירשמו על שמה זכויות חכירה במגרש 490. הצדדים הגיעו להסכם פשרה לפיו החברה קבלה זכות על פי הסכם פיתוח במגרש בתמורה לסך של כ-24 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). מצפה בית שמש מקדמת שינוי תב"ע במגרש 490 בועדה המחוזית שתאפשר בניית 126 יח"ד למגורים, ובמקביל הקטנת שטחי המסחר שניתן לבנות ע"פ התב"ע הקיימת. לאחר תאריך הדוחות הכספיים נמכר המגרש לצד ג' בתמורה לכ-108 מיליון ש"ח כאשר התמורה מותנית באישור שינוי התב"ע כאמור וככל שהתב"ע שתאושר באופן סופי תהיה שונה מהמבוקש יבוצע עדכון למחיר (וככל שלא תאושר כלל תתבטל העסקה). עד לאישור התב"ע על הרוכש לשלם כ-40 מיליון ש"ח בלבד והיתרה המעודכנת תשולם רק לאחר אישור התב"ע.
3. הסדר נושים של לנדקו נדל"ן והשקעות בע"מ
  - בהתאם להסדר זה החובות לנושים יפרעו במלואם. תשלומים ע"פ הסדר הנושים ישולמו בהתאם לתזרים המזומנים וסדרי הקדימויות הקבועים בדין וזאת עד ולא יאוחר מ-24 חדשים מהיום הקובע. מימוש ההסדר התאריך מעבר לתאריך זה.
  - לצורך ביצוע הסדר הנושים הנאמן יפעל בחשבון בנק נפרד לכל אחד מהפרויקטים המבוצעים עד לסיום ומסירתם לדיירים. העודף שיוותר בסיום ביצוע הפרויקטים יועבר לידי הבנק הבינלאומי בתשלום על חשבון החוב.
  - לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים שולמו כל החובות לנושים (למעט הנושה הנדחה- בעל השליטה).

**2. רסידו סי בע"מ ורסידו ניהול ואחזקה (2000) בע"מ (להלן: "רסידו")**

- א. ביום 22 בדצמבר, 2008 הוגשה בקשה למינוי כונס נכסים לרסידו. ביום 12 בינואר, 2009 מונה כונס נכסים לרסידו באישורו של בית המשפט, על ידי בנק הפועלים.
- ב. בקשר לעיקרי ההסדר עם בנק הפועלים ראה באור 1 ג'(ד').
- ג. ראה גם באור 1(ג')(2)(ד').
- ד. לרסידו סי בע"מ חברה בת בבעלות מלאה, רסידו סי ניהול ואחזקה (2000) בע"מ, העוסקת בניהול הקניון ושטחים נוספים בפרויקט.
- ה. ביום 14 באוגוסט, 2014, ניתנה החלטה עדכנית בתביעות החוב של בנק הפועלים, לפיה, ביום 30 ביוני, 2014, עומד הסכום על 75,207 אלפי ש"ח וחוב מותנה בגין ערבויות בנקאיות שהוצאו לבקשת החברה ומילומור בסכום של 4,984 אלפי ש"ח. מתוך הסך הנייל, 5,207 אלפי ש"ח חובות כספיים של חברות הקבוצה וחוב בסך 57,500 אלפי ש"ח בגין ערבות מילומור לרסידו סי בע"מ (בכינוס). לאחר תאריך הדוחות הכספיים, הגיעו החברות ובנק הפועלים להסדר ויתרת החוב שולמה במלואה.

### באור 10 - עתודה להפסדי חברות מוחזקות (המשך)

#### 3. רסידו אטרקציות מלכת שבא בע"מ

רסידו אטרקציות בעבר היה לה הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל בקשר עם קרקע בשטח של 4,400 מ"ר באילת (להלן: "המקרקעין"). על פי תוכנית בנין העיר החלה על המגרש, ייעוד המגרש הינו למסחר ושרותים אחרים ועל פי מטרת החכירה, הקמת אטרקציה תיירותית. תקופת הפיתוח נקבעה לתקופה של 35 חודשים מיום אישור העסקה. תקופת הפיתוח הוארכה עד ליום 31.12.2005. מנהל מקרקעי ישראל הודיע לרסידו אטרקציות מלכת שבא בשנת 2010 על ביטול הסכם הפיתוח. יפורסם מכרז חדש. לאחר שנכשלו הנסיונות לבטל את החלטת הביטול, הוגשה במהלך יוני 2011 תביעה לאכיפת חוזה הפיתוח. בית המשפט דחה את התביעה האמורה. בתודש אוקטובר 2018 נחתמו הסכמי פשרה שקבלו תוקף של פסק דין עם החברה הכלכלית לאילת בע"מ ועם רשות מקרקעי ישראל לבין רסידו אטרקציות לפיהם הגופים לעיל יחזירו את הכספים ששולמו הן על ידי רסידו אטרקציות והן על ידי שותפיה.

#### 4. רסידו בן נון בע"מ (להלן "בן-נון")

חברה בבעלות מלאה של פיבי (להלן - "היזם") התקשרה בחודש אפריל 2000 בהסכם עם מושב בן נון לרכישת זכויות המושב במקרקעין. שטח המקרקעין נשוא החוזה יהיה בין 110 דונם ל- 231 דונם, והוא תלוי בהסכמת המנהל להחיל את החלטותיו 717 ו- 727 ובאופן בו יחילן, ובהתאם לכך תמורת החוזה תהיה בין כ- 2.7 מליון דולר לכ- 7.4 מליון דולר, כשכל הוצאות שינוי הייעוד, המיסים והעברת המקרקעין על שם היזם תהיינה על חשבון היזם. סך של 1.5 מליון דולר מהתמורה למושב בן נון היתה בדרך של ביצוע עבודות פיתוח ותשתית עבור המושב (לתאריך המאזן בוצעו כל עבודות פיתוח ותשתית). במאי 2004 ניתן פסק דין של בית המשפט העליון בשבתו כבית המשפט הגבוה לצדק אשר דחה את עתירתה של פיבי כנגד תקפותן של הוראות המעבר שקבע המנהל בעקבות בג"צ הקרקעות.

החברה בוחנת כיום את החלטות המינהל העדכניות בנושא זה וזאת לשם בדיקת האפשרות למימוש ההסכם בין הצדדים במטרה לקבלת שטחים במסגרת החלטות המינהל העדכניות. לחילופין, נבדקת האפשרות לתבוע את המנהל בגין ההוצאות שהוצאו על ידי החברה.

ביום 5.8.2010 הודיע מושב בן נון באופן חד צדדי על ביטול ההסכם, החברה והנאמן הודיעו כי הם דוחים את הודעת המושב. נכון למועד החתימה על הדוחות מתקיים הליך בוררות בין המושב לחברה לאחר שתהליך גישור לא צלח.

1. בחודש דצמבר 2019 הגישה בן-נון תביעה כנגד המושב עניינה של התביעה בטענה בן-נון כי המושב הפר את ההסכם, ובין היתר, כי הודעת ביטול ההסכם החד צדדית ששלח המושב אינה בתוקף, וכי ההסכם שנחתם בין הצדדים בשנת 2000 בתוקף.

2. במסגרת ההסכם נקבע כי בתמורה לסכומי הכסף ו/או עבודות הפיתוח שתבצע בן-נון, היא תהיה זכאית לכל הזכויות המוענקות למושב על פי החלטות מנהל 717 או 727 או החלטות שיבואו במקומן. במסגרת כך, השקיעה בן-נון סכומי עתק בפיתוח המושב ובתשלומים למושב, משאבים רבים בתכנון לצורך שינוי הייעוד בחלק מהמשבצת של המושב. המושב מצדו, דורש לבטל את ההסכם, ומנסה לסכל את קידומה של התוכנית באמצעות בן-נון.

3. במסגרת הסעדים המבוקשים, מבקשת בן-נון (א) כי ייקבע שההסכם שנחתם בין הצדדים בתוקף, וכי המושב מחויב לבצע כל פעולה על מנת לגרום לכך שהמינהל יתקשר בהסכם פיתוח ו/או חכירה ישירות עם היזם ו/או עם מי שהיזם יורה; (ב) כי בן-נון זכאית לפירות השקעתה ולקבלת התמורה השקעתה ולקבלת התמורה ההסכמית הקבועה בהסכם; (ג) כי המושב הפר את ההסכם בניסיון לבטלו שלא כדין, ובהתקשרותו עם יזם אחר, והוא מחויב לפצות את בן-נון בגין נזקי הפרה; (ד) לחלופין, ככל שיקבע כי המושב חייב בהשבת הוצאותיה והשקעותיה של בן-נון העומדות על סך 15,836,000 ש"ח (בתוספת ריבית והצמדה).

**באור 10 - עתודה להפסדי חברות מוחזקות (המשך)**

4. כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד הוגש על ידי המושב ביום 12.05.20. המושב טוען כי בן-נון היא זו שהפרה את התחייבויותיה בהסכם, וכי בן-נון כשלה בביצוע המשימות שלקחה על עצמה לבצע על פי ההסכם ידעה לא הודיעה ואף הטעתה את המושב שיש ביכולתה לבצע את התחייבויותיה ולקדם את הפרויקט, ובזמן סביר עוד טוען המושב כי בחלוף הזמן השתנו התנאים לרעה ושווי המקרקעין הלך ופחת באופן משמעותי, כי בן-נון לא שילמה את מלוא התמורה וכי היא לא ביצעה את עבודות הפיתוח שלהן התחייבה במלואן ובמועדן כנדרש. כעבור כל ההפרות והנזקים הנטענים תובע המושב סך של כ-53 מיליון ש"ח. ביום 6.9.20 בן-נון הגישה כתב הגנה שכנגד וכתב תשובה.
5. ביום 29.11.20 התקיים דיון מקדמי במסגרתו נקבעו מועדים לביצוע הליכי גילוי מוקדם.
6. בהתאם למועדים שנקבעו, דרישות לגילוי מסמכים ושאלונים נשלחו מטעם הצדדים ונענו. המושב, שלא היה שבע רצון מתצהיר גילוי המסמכים שניתן על ידי בן-נון במענה לדרישתו, הגיש ביום 25.02.21 בקשה למתן צו למתן צו לגילוי ועיון במסמכים שלא נמסרו לידיו, ואשר לטענתו נמצאים אצל בן-נון תשובת בן-נון הוגשה ביום 15.03.21.
- ביום 16 במרץ, 2021 ניתנה החלטה המקבלת את בקשת המושב לצו גילוי ועיון במסמכים.
- ביום 22 באוגוסט, 2021 הגישה רסידו תצהיר עדות ראשית בתביעה העיקרית בהתאם, באותו מועד הגיש המושב תצהיר עדות ראשית בתביעה שכנגד.
- ביום 21 בדצמבר, 2021 הגיש המושב תצהיר תשובה במסגרת התביעה העיקרית.
- ביום 16 בפברואר 2022 הוגשו תצהירי תשובה.
- מעת לעת הדיונים בתובענה נדחים בהסכמה לצורך הידברות. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים טרם מיצו הצדדים את ההידברות בניהם וטרם נקבעו מועדים נוספים בתיק.
- להערכות יועציה המשפטיים יותר סביר מאשר לא ("More likely than not") שהתביעה תתקבל והתביעה שכנגד תדחה.
- 5. מ.ד.ר.א. בנין והשקעות בע"מ (להלן מ.ד.ר.א.)**
- א. בשנת 1995 הוקמה מדרא אשר שיעור האחזקה של החברה בה 33.3% (פיבי מחזיקה 33.3% נוספים מהונה המונפק של מדרא). החברה התקשרה עם מושב פדיה בהסכם לרכישת זכויות המושב במקרקעין.
- ב. לגבי החלטת בג"צ בענין "הקשת המזרחית" אשר לה השלכות מהותיות על שווי קרקעות אלה, ראה גם באור 21ג(1).
- ביום 31 בדצמבר, 2020 הגישו מ.ד.ר.א. ורמת אל על פארק תעשיות בע"מ כתב תביעה (גד פדיה – מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ להלן "המושב") חברי המושב בגין הפרת המושב את ההסכם שבין הצדדים.
- במסגרת כתב התביעה התובעת עותרות לחייב את המושב וחברי המושב בסכום של 40 מיליון ש"ח.
- ביום 20.10.22 נערך דיון קדם משפט, הצדדים הסכימו להמשך ניהול ההליך ונקבע מועדים לעריכת גילוי מסמכים. הצדדים השלימו ביניהם את הליך גילוי מסמכים.
- ביום 30.10.22 המושב הגיש לבית המשפט בקשה לחיוב הנתבעות בערובה להבטחת הוצאות על סך 600,000 ש"ח. ביום 24.11.22 המשיבות השיבו לבקשה וביום 14.12.22 בית המשפט נתן

**באור 10 - עתודה להפסדי חברות מוחזקות (המשך)**

החלטה וקבע כי יש להפקיד ערובה על סך 120,000 ש"ח.

ביום 9.2.23 המושב הגיש בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט מיום 14.12.22, וביום 15.2.23 בית המשפט דחה את בקשת הערעור.

הצדדים באו ביניהם בדין ודברים אשר הבשילו לידי הסכמות והוגשה בקשה מוסכמת למתן פסק דין במסגרתה נכתב כי ההסכמים שבין הצדדים תקפים ומחייבת את הצדדים לכל דבר ועניין וכי הצדדים חוזרים בהם מטענותיהם ותביעותיהם. ביום 4.4.23 בית המשפט נתן להסכמות תוקף של פסק דין.

**6. רוטשטיין באר יעקב בע"מ**

בדצמבר 2015 נחתם הסכם בין פיבי לבין רוטשטיין באר יעקב לפיו רוטשטיין תעמיד לפיבי הלוואה בסך 8.75 מיליון ש"ח שגדלה מאוחר יותר ל-10.75 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית גבוהה יחסית ותיפרע מכל התמורות המגיעות לפיבי בגין אחזקות ברוטשטיין אך לא יאוחר מ-4 שנים מיום קבלת הלוואה ביום 22.5.2017 נחתם הסכם בין פיבי לבין קרן שנטילה לפיו העמידה הקרן לפיבי הלוואה בסך 11 מיליון ש"ח. עקרונות ההסכם:

- א. ההלוואה תפרע לא יאוחר מתום השנה הרביעית ממועד העמדתה.
- ב. ההלוואה אינה נושאת ריבית.
- ג. בכפוף לפרעון מלוא סכום ההלוואה שניתנה על ידי רוטשטיין לחברה שנטילה תהיה זכאית לקבל את כל התמורות המגיעות לחברה בגין פירות אחזקתה ב- 22.5% במניות רוטשטיין. עד לפרעון ההלוואה ובעודפים להם זכאית עד 7.5 מיליון ש"ח.
- ד. להבטחת פירעון ההלוואה תמחה החברה למלווה בהמחאת זכות בלתי חוזרת, על דרך השעבוד, את זכותה לקבל מרוטשטיין את פירות אחזקותיה. כמו כן ירשם לטובת שנטילה שעבוד קבוע בדרגה שנייה על מניות רוטשטיין שבבעלות פיבי.
- ה. למועד החתימה על הדוחות הכספיים, קרן ההלוואה נפרעה במלואה וכן כ-6 מיליון ש"ח ע"ח ה-7.5 מיליון ש"ח.

**באור 11 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו**

התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד מחושבות על בסיס משכורת חודשית אחרונה ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין או בהתאם לפיצויי הפיטורים שאושרו לעובדים הרלבנטיים בתביעות החוב שהגישו בעת הקפאת ההליכים, לפי הגבוה מביניהם ובניכוי סכומים המשולמים באופן שוטף לפוליסות לביטוח מנהלים ולקרנות פנסיה אשר אינם בשליטתה ובניהולן של החברה.

**באור 12 - גרעון בהון**

הרכב הון המניות לימים 31 בדצמבר, 2021 ו-2020 :

מספר המניות	
מונפק ונפרע	רשום
13,000,000	20,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

**באור 13 - עלות ההכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
שקלים חדשים	
7,358,667	9,068,890
9,752,578	5,729,158
4,157	8,116
17,115,402	14,806,164

קבלני משנה ומתכננים  
אחרות  
הפרשה לבדק

**באור 14 - הוצאות מכירה הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
שקלים חדשים	
890,058	688,943
26,773	22,324
168,088	166,412
70,000	-
51,904	44,877
(381,993)	-
824,830	922,556

שכר עבודה ונלוות  
אחזקה ותקשורת  
אחזקת כלי רכב  
משפטיות  
פחת  
הפרשה לחובות מסופקים, ביטולי יתרות ואחרות

**באור 15 - הכנסות מימון, נטו**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
שקלים חדשים	
477,991	296,627
(2,019,472)	(2,473,876)
-	6,234
<u>1,541,481</u>	<u>2,171,015</u>

עמלות וריבית בגין אשראי לזמן קצר  
ריבית בגין צדדים קשורים  
ריבית ועמלות לבנקים, נטו

**באור 16 - מסים על הכנסה**

ביום 22 בדצמבר 2016 אישרה מליאת הכנסת את חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018) התשע"ז-2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות משיעור של 25% ל-23% בשתי פעימות. הפעימה הראשונה לשיעור של 24%, החל מינואר 2017 והפעימה השנייה לשיעור של 23% החל מינואר 2018 ואילך.

**באור 17 - התקשרויות**

לבקשת החברה האם, מועצת באר יעקב המחתה לצדדים שלישיים סך של 36.7 מיליון ש"ח מתוך הכספים שיגיעו, אם וכאשר יגיעו, לחברה או לחברה האם בגין עבודות בתב"ע 1517, רוב ההמחאות שולמו לצדדים השלישיים.

**באור 18 - שעבדים וערבויות**

- א. כבטחון לאשראי מבנקים, שעבדה החברה, בשעבוד קבוע ושוטף מסמכים סחירים, פקדונות בבנקים וזכויות לקבלת כספים מלקוחות.
- ב. החברה ערבה ללא הגבלה בסכום, להתחייבויות לבנקים של חברת האם וחברות מוחזקות וכן בעל שליטה בה ערב לחובות החברה כלפי בנק מזרחי המאוחד בע"מ.
- ג. תביעות משפטיות:

1. החלטת בג"צ בעניין "הקשת המזרחית"

א. בהחלטת בג"צ בעניין "הקשת המזרחית", בוטלו החלטות 717, 727 ו-737 של מועצת מינהל מקרקעי ישראל (להלן – "ממ"י") (להלן – "ההחלטות הבטלות") שעל פיהן הוקנו למחזיקי קרקע חקלאית זכויות במקרקעין לאחר שינוי ייעודם. לאור ההחלטה האמורה, בעלי זכויות בקרקע חקלאית שבבעלות המינהל אינם זכאים כיום להנות מהשבחה עקב שינוי ייעודה של הקרקע המושבחת. בעקבות החלטת בג"צ האמורה, נקבעו על ידי מועצת המינהל החלטות 949, 959 ו- 969 אשר באו במקום ההחלטות הבטלות. בהשוואה להחלטות הבטלות, מצמצמות ההחלטות החדשות באופן משמעותי את הזכויות וההטבות לחוכרי קרקעות המינהל. כמו כן, קבע המינהל במסגרת החלטה 972 הוראות מעבר, במסגרתן נקבעו קריטריונים להחלת תוקפן של ההחלטות הבטלות על עסקאות שנכרתו טרם הביטול (להלן – "הוראות המעבר"). שינוי המצב המשפטי בעקבות ההלכות שנקבעו בהליכים דלעיל עלול לשנות מהותית את הכדאיות הכלכלית של רכישת הקרקעות נשוא הסכמים דלעיל ו/או קידום תוכניות להשבחתן באמצעות הפשרתן לבניה. בפסק דינו – בשבתו כבית דין גבוה לצדק - דחה בית המשפט העליון עתירות שהגישו מספר עותרים ובהם שתי החברות הבנות נגד תקפותן של הוראות המעבר.

ב. להערכת הנהלת החברה בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, במצב דברים זה אין וודאות משפטית ביחס לאפשרות קיום העסקאות שנחתמו עם מושבים שונים ולכן עומדות בפני החברה שתי חלופות:

1. הגעה להסכם חדש עם המושבים ועם ממ"י, לקבל זכויות בהתאם להחלטות החדשות של ממ"י.
2. ביטול ההסכמים עם המושבים ותביעת הסכומים ששולמו בחזרה. להערכת הנהלת החברה בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, לחברה סיכויים טובים לאכוף את זכויותיה בבית משפט להשבת הכספים ששולמו למושבים, יחד עם זאת, מועד השבת הכספים ויכולתם של המושבים לפורעם – ככל שייקבע, כי עליהם להשיב הכספים, כולם או חלקם - הינם נתונים "נעלמים" בשלב מקדמי זה. בדוחות הכספיים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי נכסים והתחייבויות וסיווגם שייטכן ותהיינה דרושות אם אכן תבוטל העסקה הנ"ל.

2. תביעות כנגד מצפה בית שמש בע"מ (להלן: "מצפה")

מצפה הגישה המרצת פתיחה לפיה היא ששירשמו על שמה זכויות חכירה במגרש 490 גוש 5151 חלקה 59) ולהורות לרשות מקרקעי ישראל לנקוט בכל הפעולות הנדרשות על מנת לרשום את זכויותיה. בתחילת 2020 הצדדים הגיעו להסכם שקיבל תוקף של פסק דין לפיו מצפה תרכוש את המגרש תמורת סך של כ-24 מיליון ש"ח כולל מע"מ וייחתם חוזה פיתוח עם ממ"י.

3. החברות הינן צד, הן כתובעת והן כנתבעת, להליכים משפטיים שונים המתקיימים במהלך העסקים הרגיל.

**באור 19 - עסקאות עם צדדים קשורים**

א. יתרות צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
שקלים חדשים	
41,362,842	40,978,458
706,642	726,456
384,142,260	384,142,260
(51,831,595)	(53,097,990)
105,600,000	105,600,000

חייבים ויתרות חובה  
חברות קשורות

זכאים ויתרות זכות  
חברות קשורות

עתודה להפסדי חברות מוחזקות  
עודף הפסדים על השקעות בחברות מוחזקות  
הלוואות לחברות מוחזקות

שטר הון מחברה האם

ב. עסקאות עם צדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
שקלים חדשים	
(21,335,477)	(16,992,635)
7,358,667	9,068,889
2,019,472	2,473,876

הכנסות מחברות קשורות  
השתתפות בהוצאות חברות קשורות  
ריבית חברות קשורות