

ברקת קפיטל בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ברקת קפיטל בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואי החשבון המבקרים
5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-46	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ברקת קפיטל בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של ברקת קפיטל בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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 מידגמית 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 מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברה המאוחדת שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

הפרשה להפסדי אשראי

בהתאם למתואר בביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים, ההפרשה להפסדי אשראי מסתכמת לסך של 14,218 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023 והיא כוללת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי והפרשה כללית להפסדי אשראי.

תהליך קביעת גובה ההפרשה להפסדי אשראי מתבסס על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיות הן בשלב קביעת סיווג החוב והן בשלב קביעת גובה ההפרשה להפסדי אשראי (הן במסגרת הפרשה כללית והן במסגרת הפרשה ספציפית). לשינוי באומדנים או בהערכות אלה, עשויה להיות השפעה מהותית על גובה ההפרשה להפסדי אשראי המוצגים בדוחות הכספיים של החברה.

האומדנים העיקריים המשמשים בסיס לחישוב הפרשה להפסדי אשראי

- לצורך מדידת הפסדי האשראי החזויים הקבוצה בוחנת תחילה האם ישנם לקוחות אשר בגינם יש לחשב הפרשה ספציפית, וזאת בשל עליה משמעותית בסיכון האשראי (סל ב') או אירוע כשל (סל ג' – חובות פגומים).
- בחישוב ההפרשה הספציפית מפעילה הנהלת החברה שיקול דעת לגבי תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים להיגבות, מועדם של תזרימים אילו וכן לגבי יכולת מימוש ביטחונות וערבויות.
- לגבי יתרת הלקוחות שבגינם לא נעשתה הפרשה ספציפית והחברה לא זיהתה עליה משמעותית בסיכון האשראי של הלקוחות (סל א'), החברה בוחנת באופן שוטף, באמצעות הסתייעות במומחה, את שיעורי ההפרשה הכללית.

זיהינו את האומדנים המשמשים בסיס לחישוב ההפרשה להפסדי אשראי, כעניין מפתח בביקורת.



נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- בחינת תהליך חישוב ההפרשה להפסדי אשראי
- בחינת המתודולוגיה ששימשה לקביעת ההפרשה להפסדי אשראי.
- בחינת נאותות הנתונים, ששימשו לחישוב ההפרשה להפסדי אשראי.
- בחינת סבירות נאותות ההפרשה להפסדי אשראי.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PricewaterhouseCoopers International Limited - פירמה חברה ב-

תל-אביב,
13 במרס
2024

ברקת קפיטל בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
נכסים			
נכסים שוטפים:			
10,126	7,177	3	מזומנים ושווי מזומנים
14,705	41,614	4	חייבים ויתרות חובה
184,140	523,561	5	הלוואות שניתנו
208,971	572,352		סך נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים:			
17,683	17,353	4	חייבים ויתרות חובה
426,057	480,836	5	הלוואות שניתנו
153	163		רכוש קבוע, נטו
3,262	2,793	6	נכס בגין זכות שימוש
447,155	501,145		סך נכסים לא שוטפים
656,126	1,073,497		סך נכסים
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
-	96,045	7	אשראי מתאגידים בנקאיים
24,039	40,163	8	זכאים ויתרות זכות
735	812	6	התחייבויות בגין חכירה
-	5,545	9,16	הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים
105,599	277,167	9	הלוואות שהתקבלו מאחרים
130,373	419,732		סך התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
228,431	213,765	7	אשראי מתאגידים בנקאיים
24,801	17,006	8	זכאים ויתרות זכות
2,667	2,148	6	התחייבויות בגין חכירה
-	1,747	9,16	התחייבויות שהתקבלו מצדדים קשורים
175,316	315,138	9	הלוואות שהתקבלו מאחרים
431,215	549,804		סך התחייבויות לא שוטפות
561,588	969,536		סך התחייבויות
הון המיוחס לבעלי המניות:			
77,927	77,927	10	הון מניות ופרמיה
844	1,752		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
15,767	24,282		יתרת עודפים
94,538	103,961		סך הון
656,126	1,073,497		סך התחייבויות והון
13 במרס, 2024			
דור דפס	עדי גזית	אהרון בירם	תאריך אישור הדוחות
משנה למנכ"ל			הכספיים
וסמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות המאוחדים הכספיים.

ברקת קפיטל בע"מ

דוחות מאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח				
29,417	64,534	108,572	12	הכנסות מפעילות מימון
18,534	35,318	61,802	13	הוצאות מימון
10,883	29,216	46,770		הכנסות מימון, נטו
-	154	14,064		הפרשה להפסדי אשראי
7,099	12,593	14,728	14	הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות
3,784	16,469	17,978		רווח לפני מסים על הכנסה
1,257	4,758	4,463	15	מסים על הכנסה
<u>2,527</u>	<u>11,711</u>	<u>13,515</u>		רווח נקי
0.06	0.22	0.25	10	רווח בסיסי ומדולל למניה בש"ח

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות המאוחדים הכספיים.

ברקת קפיטל בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון תשלום מבוסס מניות (**) אלפי ש"ח	הון מניות ופרמיה אלפי ש"ח	
4,008	4,007	-	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
77,926	-	-	77,926	הנפקת מניות (*)
2,527	2,527	-	-	רווח נקי
(1,215)	(1,215)	-	-	דיבידנד ששולם
83,246	5,319	-	77,927	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
11,711	11,711	-	-	רווח נקי
844	-	844	-	תשלום מבוסס מניות
(1,263)	(1,263)	-	-	דיבידנד ששולם
94,538	15,767	844	77,927	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
13,515	13,515	-	-	רווח נקי
908	-	908	-	תשלום מבוסס מניות
(5,000)	(5,000)	-	-	דיבידנד ששולם
103,961	24,282	1,752	77,927	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(*) ראה ביאור 1.
(**) ראה ביאור 10.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות המאוחדים הכספיים.

ברקת קפיטל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,527	11,711	13,515
364	769	782
24	105	102
37	-	-
-	844	908
1,257	4,758	4,463
1,682	6,476	6,255
(43,102)	(290,824)	(394,200)
(41,415)	269,459	400,061
4,731	(19,778)	(24,396)
(936)	30,798	3,640
(80,722)	(10,345)	(14,895)
(1,453)	(5,532)	(1,957)
(77,966)	2,310	2,918
(124)	(38)	(49)
(124)	(38)	(49)
(2,000)	-	-
(1,215)	(1,263)	(5,000)
77,926	-	-
(394)	(708)	(818)
74,317	(1,971)	(5,818)
(3,773)	301	(2,949)
13,598	9,825	10,126
9,825	10,126	7,177
25,832	20,213	50,249
21,346	15,760	39,356
3,760	-	274

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

פחת

הוצאות מימון בגין התחייבות חכירה

הוצאות מימון אשראי בנקאי

תשלום מבוסס מניות

הוצאות מס

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

שינוי בהלוואות שניתנו

שינוי בהלוואות שהתקבלו

שינוי בחייבים ויתרות חובה

שינוי בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו במהלך התקופה:

מיסים ששולמו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון אשראי מתאגיד בנקאי לזמן קצר

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות, נטו

תשלומים בגין חכירה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים

ריבית שהתקבלה

ריבית ששולמה

נספח ב' – פעילות שאינה במזומן

הכרה של נכס זכויות שימוש אל מול התחייבות חכירה, נטו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות המאוחדים הכספיים.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי:

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

ברקת קפיטל בע"מ (להלן – החברה) הוקמה והתאגדה בישראל ביום 12.1.2015 כחברה פרטית בעירבון מוגבל אשר בין מייסדיה נמנים חברת טלפוקס ועדי גזית (המכהן בחברה כדירקטור וכמנכ"ל).

החברה מחזיקה בבעלות מלאה בחברת הבת, עוסקת במימון בתחום הנדל"ן, ועוסקת בהעמדת הלוואות לקבוצות בעלי קרקע ("קבוצות בעלי קרקע"), לצורך מימון ליווי הקמה של פרויקטי נדל"ן, העמדת הלוואות גישור ליזמים ולקבוצות בעלי קרקע בתחום הנדל"ן, למטרות שונות, ובכלל זה לצורך השלמת רכישת הקרקע וקידום הפרויקט עד כניסת גורם מממן לליווי הבנייה, כולל גם הלוואות להשלמת הון עצמי בשלב זה או טרום שלב ליווי הבניה וכן ליווי בניה ליזמים. פעילותה של חברת הבת הינה בהתאם לרישיון מורחב שהוענק לה בהתאם להוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016. פעילותה של החברה הינה בהתאם לתקנה 2(8) לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (פטור מחובת רישוי) התשפ"ג-2022.

ההלוואות אשר מועמדות על ידי החברה מובטחות, בין היתר, לרוב במשכנתא מדרגה ראשונה על המקרקעין של פרויקטי הנדל"ן.

ביום 1 ביולי 2021, פרסמה החברה תשקיף להשלמה לצורך הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב. ביום 7 ביולי 2021 פרסמה החברה הודעה על תוצאות ההצעה על פי התשקיף להשלמה והודעה משלימה מכח התשקיף. במסגרת ההנפקה הונפקו למשקיעים מוסדיים בדרך של הצעה לא אחידה 18,018,100 מניות של החברה, המהוות כ- 33% מהון החברה לאחר ההנפקה, בתמורה לכ- 60 מיליון ₪ ברוטו.

בנוסף, סומך למועד ההנפקה, הנפיקה החברה לבעלי מניותיה טרום ההנפקה 6,000,000 מניות רגילות, בתמורה לסך של 19,980,000 ₪. סך תמורת ההנפקות לעיל, בקיזוז עלויות הנפקה, הסתכמה לכ- 78 מיליון ש"ח.

החברה פועלת במגזר פעילות יחיד – מתן הלוואות בענף הנדל"ן

ב. הגדרות – בדוחות כספיים אלה:

"צדדים קשורים"	-	כהגדרתם ב- IAS 24 (מתוקן).
"בעלי עניין ובעלי שליטה"	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
"חברת בת"	-	ברקת מימון בע"מ
"הקבוצה"	-	ברקת קפיטל בע"מ וברקת מימון בע"מ

ג. השלכות עליית הריבית והאינפלציה הגבוהה בעולם ובישראל

בשנת 2022, בשל גל עליות מחירים והתפרצות אינפלציונית ברחבי העולם, פעלו בנקים מרכזיים בעולם, וביניהם גם בנק ישראל בצעדים כדי לרסן את האינפלציה.

החל מחודש אפריל 2022, החל בנק ישראל בסדרת העלאות ריבית, על מנת לרסן את התפרצות האינפלציונית אשר חצתה בשנת 2022 את הגבול העליון של יעד האינפלציה השנתי אותו הציב הבנק. העלאת הריבית העמידה את ריבית בנק ישראל על שיעור של 4.75% בסוף שנת 2023, לעומת 0.1% בתחילת תהליך העלאות הריבית. בשנת 2023 התמתנה האינפלציה, ומדד מדד המחירים לצרכן עלה בכ- 3.3%, לעומת כ- 5.3% בשנת 2022 (מדד ידוע). בשנת 2024, ממועד הדוחות הכספיים ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ירד מדד המחירים בכ- 0.1%, בעוד שריבית בנק ישראל הופחתה בתחילת שנת 2024 לשיעור של 4.5%.

תנודות חריפות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית עלולות להשפיע מהותית על רמת ההכנסות של החברה ועל יכולת הפרעון של לוויה. מצד שני, לאור האפשרות לפתיחת מרווחים בשל ההתרחקות משיעור ריבית אפסי, יכולת הגדלת המרווח הפיננסי גדלה במקרים מסוימים.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי (המשך):

ג. השלכות עליית הריבית והאינפלציה הגבוהה בעולם ובישראל (המשך)

בשל העובדה שחלק מהלוואות אותן העמידה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן, אינפלציה חיובית, ללא קשר לשינויים בשיעור הריבית, צפויה להטיב עם תוצאות החברה ולהגדיל את המרווח המימוני שלה. יודגש, כי בהסכמי ההלוואות של החברה, קיים מדד בסיס, כך שפגיעת ירידת מדד, ככל שתתרחש, צפויה להיות מוגבלת בהיקפה במצבים מסוימים ובכל מקרה תוגבל לגובה יתרת קרן ההלוואה שהועמדה בפועל. עליית הריבית עלולה לגרום להגדלת הביקושים לאפיקי השקעה עם ריבית חסרת סיכון (כגון: פקדונות בנקאיים, אג"ח מדינה) על חשבון ביקושים לנדל"ן, יכולות הרכישה של נכסי נדל"ן, וכתוצאה להשפיע לרעה על מחירי הנכסים, ובהתאם על רווחיות פרויקטים ושווי הבטוחות. ומשכך עלולה לפגוע בפעילות החברה. בנוסף, עליית הריבית עלולה להקשות על לזוו החברה לעמוד בתשלומי הריבית והקרן (כמו גם עליית האינפלציה), ומשכך עלולה גם היא לפגוע בפעילות החברה. עם זאת, החברה סבורה כי לאור יחס המימון (היקף החוב יחסית לשווי או עלות הפרויקט) ושווי הבטוחות בפועל קיים סיכון לא גבוה לאי פירעון החובות של הלזווים כלפי החברה. החברה פועלת לממן את הסכמי ההלוואות במקורות בעלי בסיס הצמדה זהה, ככל שניתן, על מנת לצמצם את החשיפה לשינויים בשיעורי הריבית ו/או המדד (ראה גם ביאור 11).

בשל העובדה כי מרבית ההלוואות אותן העמידה החברה הן צמודות למדד המחירים לצרכן, כאשר היקף מקורות המימון הצמודים למדד המחירים לצרכן (שלרוב נלקחו בקשר עם אותן הלוואות) נמוך יותר, רשמה החברה רווחים מהפרשי הצמדה הנובעים מעליה זו, הגבוהים מהגידול בהוצאות הפרשי הצמדה. מאידך, העלאת הריבית מייקרת את עלויות המימון הבנקאיות של החברה נטו, בשל העובדה כי היקף האשראי המשתנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים, אותו העמידה החברה, עדיין נמוך יותר מהיקף האשראי המשתנה אותו נטלה.

ד. מלחמת חרבות ברזל

בבוקר יום 7 באוקטובר, 2023 החלה מתקפת טרור אכזרית של ארגוני טרור על עשרות יישובים ישראלים באזור עוטף עזה. במתקפת הטרור נרצחו למעלה מ-1,200 אזרחים, שוטרים וחייילים ישראלים וכן אזרחים זרים. בנוסף, נחטפו לרצועת עזה כ-240 חייילים ואזרחים ישראלים וזרים. בעקבות זאת, הכריזה ממשלת ישראל על מצב מלחמה במדינת ישראל, מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), אשר מתמקדת במלחמה בארגון החמאס ברצועת עזה. מצב המלחמה נותר בעינו גם במועד פרסום הדוח, אם כי בעצמות נמוכה יותר בדרום המדינה, בעוד שבגזרה הצפונית חלה עליה ברמת העימות הבטחוני בגבול לבנון.

בעקבות פעולות הלחימה המתמשכות, נפגעה בחודשי המלחמה הראשונים הפעילות הכלכלית הסדירה של חלק גדול מהעסקים בישראל, ובהתאם חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה. החל מסוף שנת 2023, חלה התאוששות קלה בהיקפי הפעילות הכלכלית והעסקית.

החל מתחילת המלחמה, מתמודד ענף הנדל"ן בארץ עם קשיים נוספים אשר נגרמו כתוצאה מהמלחמה, וזאת בנוסף להאטה שהייתה קודם לכן, בקשר עם הפעילות הכלכלית במשך ובענף. כתוצאה מהמלחמה, בפרויקטים רבים הופסקה העבודה באתר, כאשר חלו הגבלות משמעותיות על העסקת פועלים מעזה ומיהודה ושומרון, ובנוסף עזבו עובדים זרים רבים את ישראל, בשל המצב הבטחוני.

גורמים אלו עלולים להקטין את הפעילות הקיימת בענף הבנייה והנדל"ן. מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות ולנכסי נדל"ן, ירידת מחירים ולהאטה במכירות מצד אחד, כמו גם להתארכות משך ביצוע הפרויקטים וגידול בעלותם. אירועים אלו, בעיקר בסביבת הריבית הקיימת, עשויים ליצור לגורמים הפעילים בעולם הנדל"ן (יזמים, קבלנים) הפסדים וקשיי מזילות. בעיות אלו עלולות להשפיע על החברה ברמת הפעילות העסקית ובצמיחת עסקיה, וכן בגידול בשיעור ההפרשה להפסדי אשראי. מנגד, בטווח הארוך, מיעוט העסקאות בתחום, כאשר רמת הביקוש והצרכים במשק נותרת ללא שינוי משמעותי, יכול להוביל לעליה במחירי נכסי נדל"ן ליצור עודף ביקוש על היצע נכסי נדל"ן ולהרחבת הפעילות העסקית של החברה. יצוין כי פעילות החברה בתקופת המלחמה, לא הופסקה והיא ממשיכה לפעול באופן מלא ורציף.

החברה ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית, כולל מעקב תכופ אחר לזווים ופרויקטים קיימים ופוטנציאלים וכן הידוק של ניהול סיכונים הנזילות והשווק.

נכון למועד פרסום הדוחות, ביכולתה של החברה להמשיך ולפרוע את התחייבויותיה הן בטווח הקצר והן בטווח הארוך והיא עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה בהסכמי המימון, ואין השפעה מהותית על איתנותה הפיננסית של החברה. נכון למועד הדוח, לא חלה השפעה מהותית על תוצאותיה של החברה.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standard Board) (להלן – תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בהקשר להצגת דוחות כספיים אלה, יצוין כדלקמן:

- עיקרי המדיניות החשבונאית, המתוארים להלן, יושמו באופן עקבי ביחס לכל השנים המוצגות, אלא אם צוין אחרת.
- עריכת דוחות כספיים בהתאם לתקני ה-IFRS, דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים מסוימים מהותיים. כמו כן, היא מחייבת את הנהלת החברה להפעיל שיקול דעת בתהליך יישום מדיניות החשבונאית של החברה.
- תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה 12 חודשים. בהתאם לכך, נכללים בנכסים ובהתחייבויות השוטפים פריטים הצפויים להתממש בתקופה של עד שנה.

ב. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. הדוחות הכספיים של החברה וחברת הבת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של חברת הבת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה וחברת הבת בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. מטבע הפעילות ומטבע הצגה

החברה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם למטבע והסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן – "מטבע הפעילות").

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מוצגים בשקל חדש, המהווה את מטבע הפעילות של החברה וחברת הבת.

ד. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

אורך חיים שימושיים	%
ריהוט וציוד משרדי	3-15 שנים
	7-33

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מכשירים פיננסיים

1) נכסים פיננסיים

(א) סיווג:

הקבוצה מסווגת את נכסיה הפיננסיים לקטגוריות הבאות: נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ונכסים פיננסיים בעלות מופחתת. הסיווג תלוי במודל העסקי שבו מוחזקים הנכסים הפיננסיים ובתנאים החוזיים של תזרימי המזומנים בגינם. נכון למועד הדוח הכספי לחברה קיימים רק נכסים פיננסיים בעלות מופחתת.

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת הינם נכסים פיננסיים המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן התנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

נכסים אלה מסווגים כנכסים שוטפים, פרט לחלויות לתקופה של יותר מ-12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, המסווגות כנכסים שאינם שוטפים. הנכסים הפיננסיים בעלות מופחתת של החברה כלולים בסעיפים: "חייבים ויתרות חובה" ו"הלוואות שניתנו" המופיעים בדוח על המצב הכספי.

(ב) הכרה ומדידה:

ההשקעות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה ובניכוי עמלות המיוחסות להקצאת האשראי, עבור כל הנכסים הפיננסיים. נכסים פיננסיים בעלות מופחתת נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית.

(ג) ירידת ערך מכשירים פיננסיים

החברה מכירה בהפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים על נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

(ד) נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של החברה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר החברה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה הכשירה לגריעה (ראה גם סעיף יג 2 ב').

2) התחייבויות פיננסיות

הלוואות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה ישירות. בתקופות עוקבות ההלוואות נמדדות בעלות מופחתת. כל הפרש בין התמורה (בניכוי עלויות עסקה) לבין ערך הפדיון מוכר בדוח רווח או הפסד על פני תקופת ההלוואה, בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. הלוואה מסולקת ונגרעת מהדוח על מצב הכספי כאשר המחויבות שהוגדרה באותה הלוואה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

הלוואות מסווגות כהתחייבויות שוטפות, אלא אם לחברה יש זכות בלתי מותנית לדחות את סילוק ההלוואות למשך 12 חודשים לפחות לאחר תום תקופת הדיווח, שאז הן מסווגות כהתחייבויות בלתי שוטפות.

3) תיקון של תזרימי מזומנים חזויים

כאשר תזרימי המזומנים החוזיים של נכס פיננסי או התחייבות פיננסית נקבעים מחדש במשא ומתן או מתוקנים בדרך אחרת, בוחנת החברה, במועד שינוי התנאים של הנכס הפיננסי או ההתחייבות הפיננסית, אם שינוי זה מהווה שינוי תנאים מהותי לתנאים המקוריים של המכשיר. שינוי תנאים מהותי מתרחש, בין היתר, כאשר הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים המעודכנים, כשהוא מהווה בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי של ההלוואה, שונה בעשרה אחוז או יותר מהערך בספרים של ההלוואה ערב השינוי ("מבחן העשרה אחוז"). החל מיום 1.1.2022, במבחן העשרה אחוז, עלויות ועמלות המשולמות לצדדים שלישיים לא נכללות במבחן, אלא רק עלויות המתהוות כלפי המלווה. בנוסף, בוחנת החברה מאפיינים איכותיים אשר עשויים להצביע כי שינוי התנאים הוא מהותי. כאשר שינוי התנאים מהווה שינוי תנאים מהותי, גורעת החברה את הנכס הפיננסי או ההתחייבות הפיננסית ומכירה בנכס חדש או התחייבות חדשה בהתאם לשווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות, ומכירה ברווח או הפסד מהתיקון האמור.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מכשירים פיננסיים (המשך)

3) תיקון של תזרימי מזומנים חזויים (המשך)

במידה ושינוי התנאים של הנכס הפיננסי או ההתחייבות הפיננסית אינו מהותי, החברה מחשבת מחדש את הערך בספרים של הנכס הפיננסי או ההתחייבות הפיננסית, על ידי היוון תזרימי המזומנים החזויים שנקבעו מחדש, תוך שימוש בשיעור הריבית האפקטיבית המקורי, ומכירה ברווח או הפסד מהתיקון כאמור. עלויות תוספתיות ישירות המתהוות לחברה משינוי תנאים של נכס פיננסי או התחייבות פיננסית, ועמלות המתקבלות מן הלוואה כחלק משינוי תנאים של נכס פיננסי, מתאימות את הערך בספרים של הנכס הפיננסי או ההתחייבות הפיננסית המתוקנים, ומופחתות על פני יתרת התקופה בשיטת הריבית האפקטיבית.

ו. הטבות עובדים:

1) הטבות לאחר העסקה:

התחייבות החברה בישראל לביצוע הפקדות לכיסוי ביטוח פנסיוני של עובדיה וכן התחייבות החברה בישראל לביצוע הפקדות לפי סעיף 14 לחוק פיצויי הפיטורים, מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת המכוסות על ידי ההפקדות השוטפות.

2) הטבות עובד לטווח קצר:

מחויבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר נמדדות על בסיס לא מהוון, וההוצאה נזקפת בעת שניתן השירות המתייחס או במקרה של היעדרויות שאינן נצברות בעת היעדרות בפועל.

הפרשה בגין הטבות לעובדים לזמן קצר בגין בונס במזומן או תכנית השתתפות ברווחים, מוכרת בסכום הצפוי להיות משולם, כאשר לחברה יש מחויבות נוכחית משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את המחויבות. סיווג הטבות לעובדים, לצרכי מדידה, כהטבות לטווח קצר או כהטבות אחרות לטווח ארוך נקבע בהתאם לתחזית החברה לסילוק המלא של ההטבות.

ז. תשלום מבוסס מניות

החברה מפעילה מספר תוכניות לתשלום מבוסס מניות לעובדים וליועץ החברה, המסולקים במכשירים הוניים של החברה, שבהן החברה מקבלת שירותים מעובדים ויועץ בתמורה לאופציות של החברה. שווים ההוגן של השירותים המתקבלים בתמורה להענקת האופציות מוכר כהוצאה בדוח רווח או הפסד. סך הסכום הנזקף כהוצאה נקבע תוך התייחסות לשווי ההוגן של האופציות המוענקות.

תנאי הבשלה שאינם תנאי שוק נכללים בין ההנחות המשמשות לאמידת מספר האופציות הצפויות להבשיל. סך ההוצאה מוכרת במהלך תקופת ההבשלה, שהיא התקופה שבה נדרש לקיים את כל התנאים המוגדרים להבשלה של הסדר התשלום מבוסס מניות.

בנוסף, בנסיבות מסוימות עשוי עובד לספק לחברה שירותים לפני מועד ההענקה ולכן מתבצעת הערכה של השווי ההוגן במועד ההענקה למטרת הכרה בהוצאה במהלך התקופה שבין מועד תחילת מתן השירותים למועד ההענקה.

בכל תאריך דוח על המצב הכספי, מעדכנת החברה את אומדניה בנוגע למספר האופציות הצפויות להבשיל, בהתבסס על תנאי ההבשלה שאינם תנאי שוק, ומכירה בהשפעת השינוי בהשוואה לאומדנים המקוריים, אם קיים, בדוח רווח או הפסד, ובהתאמה מקבילה בהון.

בעת מימוש האופציות, החברה מנפיקה מניות חדשות. התקבולים, בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין, נזקפים להון המניות (ערך נקוב) ולפרמיה על מניות.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. מסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

(1) מסים שוטפים

הסכום שנזקף כמסים שוטפים מחושב על בסיס חוקי המס שנחקקו, או שחקיקתם הושלמה למעשה לתאריך הדוח על המצב הכספי. הנהלת החברה בוחנת מדי תקופה את היבטי המס החלים על הכנסתה החייבת לצורכי מס, בהתאם לדיני המס הרלבנטיים, ויוצרת הפרשות בהתאם לסכומים הצפויים להיות משולמים לרשויות המס.

(2) מסים נדחים

ההכרה בנכסי מסים נדחים נעשית בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי לצורכי מס, בגבולות סכום ההפרשים, שצפוי כי ניתן יהיה לנצלם בעתיד כנגד הכנסות חייבות במס.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מקוזזים אם ורק אם:

- קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים; וכן
- נכסי המסים הנדחים והתחייבויות המסים הנדחים מתייחסים למסים על הכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס על אותה ישות חייבת או על ישויות שונות החייבות במס אשר מתכוונות לסלק את היתרות על בסיס נטו.

ט. הכרה בהכנסה

הכנסות מוכרות ברווח או הפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

החברה מכירה בהכנסה כמפורט להלן:

(1) הכנסות ריבית ממתן הלוואות מוכרות, על בסיס ברוטו (ראה סעיף טו 2 א' להלן), לפי שיטת הריבית האפקטיבית. עמלות אשר מתקבלות בתקופות קודמות להעמדת האשראי אינן מוכרות באופן מיידי כהכנסה בדוח רווח או הפסד, אלא נדחות ומוכרות לאורך חיי הלוואה כהתאמת התשואה. הכנסות מעמלות כאמור נזקפות לפי שיטת הריבית האפקטיבית ומדווחות כחלק מהכנסות הריבית.

(2) החברה מכירה בדוח הרווח והפסד בהכנסות מעמלות בגין רכיבי עמלה המיוחסים להלוואות כשהחברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות מהנכס הפיננסי, ובהתאם גורעת את הנכס ממאזנה. הכנסות אילו מוכרות במסגרת סעיף הכנסות מימון.

(3) כשהחברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות מנכס פיננסי, ובהתאם גורעת את הנכס ממאזנה, אך במקביל מתחייבת לגבות תזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי תוך העברתו לצד ג', החברה מכירה בהכנסה בגין רכיב השירות בהתאם לקצב מתן השירותים.

(4) עמלות תפעוליות שוטפות לדוגמת עמלה לפירעון מוקדם מוכרות בעת קבלתן במסגרת הכנסות המימון.

(5) עמלות שמתקבלות בגין הארכת תקופת האשראי נפרסות על פני תקופת ההארכה.

(6) עמלות הקמה שמתקבלות בגין אשראי מתחדש נפרסות ומוכרות בקו ישר.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. חכירות

החברה מעריכה, בעת ההתקשרות בחוזה, האם החוזה הוא חכירה או אם הוא כולל חכירה. חוזה הוא חכירה או כולל חכירה אם החוזה מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. החברה מעריכה מחדש אם חוזה הוא חכירה או אם הוא כולל חכירה רק אם התנאים של החוזה השתנו.

במועד ההכרה לראשונה, מכירה החברה בהתחייבות בגין חכירה בגובה הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים, אשר כוללים, בין היתר, את מחיר המימוש של אופציות הארכה אשר וודאי באופן סביר שתמומשנה.

במקביל, מכירה החברה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו, ובתוספת עלויות ישירות ראשוניות כלשהן שהתהוו לחברה.

החברה בחרה שלא להפריד את רכיב השירותים מדמי החכירה בחכירות של נכסי נדל"ן.

לאחר מועד תחילת החכירה, מודדת החברה את נכס זכות השימוש בעלות, בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו, מותאם בגין מדידה מחדש כלשהי של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת על נכס זכות השימוש מחושב לפי שיטת הקו הישר, על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכס המוחזק או תקופת החכירה, לפי הקצר מבניהם.

ריבית על ההתחייבות בחכירה מוכרת ברווח או הפסד בכל תקופה במהלך תקופת החכירה, בסכום שמייצר שיעור ריבית תקופתי קבוע על היתרה הנוותרת של ההתחייבות בגין החכירה.

יא. תיקונים לתקנים קיימים אשר נכנסו לתוקף ומיושמים על ידי החברה עבור תקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2023:

1. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים, "גילוי למדיניות חשבונאית" (להלן בסעיף זה – התיקון ל-1 IAS)

התיקון ל-1 IAS דורש מחברות לגלות את המדיניות החשבונאית המהותית שלהן, חלף המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון ביחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס דוחות כספיים אלה.

התיקון ל-1 IAS אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם, בלעדיו, תימנע ממשמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית לא מהותית. עם זאת, ככל שמידע כאמור ניתן, ראוי כי אין הוא יסיח את הדעת ממידע מהותי על מדיניות חשבונאית.

התיקון ל-1 IAS יושם על ידי החברה במסגרת הדוחות הכספיים הנ"ל.

2. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12 מסים על ההכנסה, בנושא מסים נדחים המתייחסים לנכסים ולהתחייבויות הנובעים מעסקה יחידה (להלן – התיקון ל-12 IAS)

התיקון ל-12 IAS מבהיר כי הפטור מיצירת מסים נדחים הנובעים מהכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות בעסקה אשר אינה צירוף עסקים, אינה משפיעה על הרווח החשבונאי בעת העסקה וגם אינה משפיעה על ההכנסה החייבת או על ההפסד לצורך מס בעת העסקה (פטור ההכרה לראשונה) אינו ניתן ליישום בגין עסקות אשר בהכרה לראשונה בהן נוצרים הפרשים זמניים חייבים במס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי בסכומים זהים.

עסקות כאמור כוללות, למשל, עסקות חכירה שבמועד ההכרה לראשונה בהן על ידי חוכר, מכיר החוכר בנכס זכות שימוש בסכום השווה ליתרת ההתחייבות בגין החכירה; וכן מצבים של הכרה בהתחייבות בגין פירוק, פינוי ושיקום המוכרת כנגד עלות רכוש קבוע.

התיקון ל-12 IAS ייושם לגבי תקופות שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. בהתאם להוראות התיקון, יישומו המוקדם אפשרי. התיקון ייושם עבור כל העסקות החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוח הכספי שבו התיקון יושם לראשונה. כמו כן, במסגרת הדוחות הכספיים שבהם התיקון ייושם לראשונה, על ישות להכיר בתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת: בנכס מסים נדחים, עד למידה שבה צפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי, וכן בהתחייבות מסים נדחים, בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי והחייבים במס בקשר עם:

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יא. תיקונים לתקנים קיימים אשר נכנסו לתוקף ומיושמים על ידי החברה עבור תקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2023 (המשך):

- נכסי זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירות; וכן –
- התחייבויות בגין פירוק, פינוי ושיקום והתחייבויות דומות, וכן הסכום המקביל שהוכר כחלק מעלות הנכס המתייחס.
- בהשפעה המצטברת של היישום לראשונה כהתאמה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

ליישום לראשונה של התיקון ל- IAS 12 לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים/המאוחדים של החברה/הקבוצה.

יב. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר החברה/הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם:

1. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" "סיווג התחייבויות כשוטפות או כהתחייבויות לא שוטפות" ו-"התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות" (להלן בסעיף זה – התיקונים ל- IAS 1)

התיקון ל- IAS 1 מבהיר את ההנחיות בנוגע לסיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות בדוח על המצב הכספי. התיקון מבהיר, בין היתר כי:

(1) התחייבות תסווג כהתחייבות לא שוטפת אם לישות קיימת זכות מהותית, בתום תקופת הדיווח, לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח.

(2) הזכות לדחות סילוק של התחייבות בגין הסכם הלוואה למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח כפופה לעיתים לעמידת הישות בתנאים שנקבעו בהסכם הלוואה (להלן – אמות מידה פיננסיות). סיווג התחייבות בגין הסכם הלוואה כאמור כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות לא שוטפת ייקבע רק על בסיס אמות המידה הפיננסיות אשר בהן נדרשת הישות לעמוד במועד תום תקופת הדיווח או לפניו. אמות מידה פיננסיות בהן נדרשת הישות לעמוד לאחר תום תקופת הדיווח לא יובאו בחשבון בקביעה זו.

(3) ככל שהתחייבות בגין הסכם הלוואה לגביה נדרשת הישות לעמוד באמות מידה פיננסיות במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח סווגה כהתחייבות לא שוטפת, יובא גילויי בביאורים המאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את הסיכון שההתחייבות עשויה לעמוד לפירעון במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח. בכלל זה, יובא גילויי לגבי מהות התנאים בהן נדרשת הישות לעמוד, מועד הבחינה שלהם, הערך בספרים של ההתחייבויות הקשורות וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שהישות עשויה להתקשות לעמוד בתנאים אלה. גילויי זה עשוי להתייחס לפעולות מסוימות בהן נקטה הישות על מנת למנוע הפרה פוטנציאלית של התנאים וכן את העובדה שהישות לא מצייתת לתנאים בהתבסס על הנסיבות הקיימות בתום תקופת הדיווח.

(4) כוונת הישות בנוגע למימוש זכות קיימת לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח אינה רלוונטית לצורך סיווג ההתחייבות.

(5) סילוק של התחייבות יכול שיעשה בדרך של העברת מזומן, משאבים כלכליים אחרים או מכשירים הוניים של הישות. סיווג התחייבות כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות לא שוטפת לא יושפע מזכות הקיימת לצד האחר לדרוש את סילוק ההתחייבות על ידי העברת מכשירים הוניים של הישות, אם זכות זו סווגה על ידי הישות במסגרת ההון.

התיקונים ל- IAS 1 ייושמו באופן רטרואקטיבי לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. בהתאם להוראות התיקונים, יישומם המוקדם אפשרי. ליישום לראשונה של התיקונים ל- IAS 1 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים/המאוחדים של החברה/הקבוצה.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יג. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה החברה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

(1) 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. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות מהאומדנים וההבדלים יכולים להיות מהותיים.

להלן האומדנים וההנחות העיקריים שנעשו בדוחות הכספיים:

הפרשה להפסדי אשראי

אומדן הפרשה להפסדי אשראי מתבצע באופן שוטף על ידי החברה בין היתר גם על ידי הסתייעות במומחה. למידע נוסף ראה ביאור 5 ו' להלן.

(2) שיקולי דעת בעלי השפעה מהותית על יישום מדיניותה החשבונאית של הישות

א. הכרה בהכנסה על בסיס ברוטו או נטו:

החברה מציגה את הכנסות המימון הנובעות לה ממרבית ההלוואות אותן היא מעמידה ללוויה על בסיס ברוטו ומציגה את הוצאות המימון בגין ההלוואות אשר היא מקבלת ממלוויה כעלות ההכנסות. זאת, בהתאם לקביעת החברה כי היא מהווה ספק עיקרי בהספקת שירותי המימון ללקוחותיה. קביעה זו נשענת, בין היתר, על כך שהחברה היא המחויבת הבלעדית בהעמדת המימון ללקוחותיה, כמו גם על העובדה כי החברה היא זו אשר קובעת הן את שיעור הריבית אותו היא גובה מלוויה והן את גובה העמלות הנוספות המתקבלות מהם. בנוסף, החברה מתממנת הן באמצעות אשראי בנקאי, והן באמצעות אשראי מגורמים נוספים, בשיעור ריבית נמוך יחסית לריבית האשראי אותו היא מעמידה ללוויה. לדעת החברה, טווח ריבית זה, במסגרתו פועלת החברה, מהווה מרווח ריבית משמעותי ביחס לשיעור הריבית הגלום בהלוואות הניתנות לה ממלווים אלו, כך שעובדה זו, בתוספת העמלות הנוספות בעסקאות אלו, הנקבעות כאמור על ידי החברה, מאפשרים לה חופש בקביעת המחירים בעסקאות מול לוויה, כך שהלכה למעשה קובעת החברה את שיעור הריבית האפקטיבי הגלום בעסקה במרבית ההלוואות אותן היא מעמידה. במקרים בהם החברה עומדת בתנאים המנויים בתקן לגרירת הנכס הפיננסי, הרי שתוצאות העסקה מוצגות בנטו במסגרת הכנסות המימון (ראה סעיף ב')

ב. גרירת נכסים פיננסיים:

החברה בוחנת בקשר עם כל הלוואה חדשה האם מתקיימים לגביה התנאים המנויים בתקן IFRS9 לגרירת הנכס הפיננסי.

החברה מציגה בדוחותיה הכספיים המאוחדים את מרבית הנכסים הפיננסיים בגין ההלוואות שניתנו ללווים ואת מרבית ההתחייבויות הפיננסיות בגין ההלוואות אשר התקבלו מהמלווים וזאת מאחר ולדעת החברה לא התקיימו באותן הלוואות התנאים המנויים בתקן לגרירת הנכסים הפיננסיים. הערכה זו מתבססת על הגורמים הבאים:

- לחברה יכולת למכור את הלוואותיה במהלך תקופת חייהן. על אף שהביטחונות אשר ניתנו לחברה הומחו לטובת נאמן המלווים, בנוסף, בחלק מהמקרים, לחברה קיימת הזכות לפרוע את ההלוואות למלווים בפירעון מוקדם על מנת לשחרר את אותן ביטחונות.
- בגין יתרת ההלוואות, לחברה לא קיימת מחויבות להעביר את תזרימי המזומנים, אשר היא גובה מלוויה בעת ביצוע פרעונות מוקדמים, למלוויה.
- לחברה קיימת הזכות להחליט כיצד להשקיע את הכספים שהיא גובה מלוויה בפרק הזמן שעד לפירעון התחייבויותיה למלווים ולהנות מפירות ההשקעה.

בהלוואה בה להערכת החברה התקיימו בפועל התנאים המנויים בתקן IFRS9 לגרירת הנכסים הפיננסיים, החברה הסתייעה במומחה לצורך הבחינה האם בנוסף לעמידה בתנאים המנויים בתקן, הועברו גם מרבית הסיכונים והתשואות למלווים, ראה גם ביאור 5.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
5,583	2,115
4,543	5,062
10,126	7,177

מזומנים בבנק ובקופה
פיקדונות בנקאיים לזמן קצר

באור 4 - חייבים ויתרות חובה:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
11,092	38,002
3,414	3,325
199	170
-	117
14,705	41,614
11,173	9,356
-	1,240
116	2,299
6,394	4,458
17,683	17,353

נכסים שוטפים

ריבית לקבל
הוצאות מראש בגין הלוואות
הוצאות מראש
חייבים אחרים

נכסים לא שוטפים

ריבית לקבל
הכנסות לקבל
מסים נדחים
הוצאות מראש בגין הלוואות

באור 5 - הלוואות שניתנו:

כללי:

1. הלוואות ליווי בניה לקבוצות רכישה:

כנגד העמדת המימון על ידי החברה, נרשמת לטובת החברה משכנתא מדרגה ראשונה ויחידה וללא הגבלה בסכום על כלל זכויות הבעלים במקרקעין, וכן נרשמת משכנתא פרטנית מדרגה ראשונה ויחידה וללא הגבלה בסכום לטובת החברה על זכות כל אחד מהבעלים הלווים (ולעיתים אף אלה מהבעלים שאינם לוויים), בפרויקט, כאשר ביחס לבעלי זכויות במקרקעין שאינם לוויים, המשכנתא הכללית והפרטנית תירשם, ככל שתירשם, על זכויותיהם אך ללא זכות חזרה אישית אליהם.

בנוסף, ממושכנים לחברה או מומחים לטובתה על דרך השעבוד ו/או משכון מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום כל הזכויות של בעלי הזכויות בקשר למקרקעין, לפרויקט, ובכלל כך הסכם עם הקבלן המבצע, הסכמים עם יועצים, פוליסות ביטוח, לפי הענין וכיו"ב. השעבוד ו/או ההמחאה יירשמו לטובת החברה ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות, לפי העניין.

בנוסף, נרשם לטובת החברה ברשם המשכונות משכון מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות מכל מין וסוג קיימות ושתהיינה בעתיד לקבלת תשלומים, כספים ותקבולים, מכל מין וסוג בגין ו/או בקשר עם פוליסות הביטוח המתייחסות לפרויקט, ככל ולולונטי, וכן על זכויות הבעלים בחשבון הבנק של הקבוצה.

במקרים שהמקרקעין רשומים על שם המוכר, בטרם הועברו הזכויות ללוויים, מקבלת החברה לזכותה משכנתא מדרגה ראשונה, וכן הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא פרטנית וכללית על זכויות המוכר. כמו כן, במקרה של מקרקעי מנהל, מקבלת החברה התחייבות לרישום משכנתא מהמנהל.

כמו כן, החברה הינה מוטב יחיד ובלתי חוזר במסגרת ביטוחי חיים ביחס ללוויים בגינם מונפקת פוליסה, בגובה סכום ההלוואה. למעט מקרים שהוסכם בהם אחרת עם הקבוצה. כמו כן, החברה נוהגת לדרוש לקבל כתב ערבות מהקבלן, בגובה של כ- 5% מעלויות הקמת הפרויקט (במסגרת כתב הערבות ייקבע כי כספי הערבות יופקדו אך ורק אל חשבון הפרויקט). לחילופין דורשת החברה עיכון בהיקף דומה. בנוסף, נכלל בהסכם ההלוואה מאגר הוראות הנוגע לכשירותו ולתפקודו של הקבלן.

יצוין, כי בליווי בניה, המימון מועמד בשלבים ורק לאחר שמפקח הבניה אישר את התקדמותו ההנדסית של השלב הרלבנטי בפרויקט, בהתאם לשלבים שנקבעו להקמה, משוחרר הסכום הרלבנטי מתוך המימון שהועמד.

לימים 31 בדצמבר 2022 ו 2022 יתרת ההלוואות לליווי בניה לקבוצות רכישה הרשומה בספרי החברה בניכוי הפרשה להפסדי אשראי הינה 375 מיליון ש"ח ו - 296 מיליון ש"ח בהתאמה.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - הלוואות שניתנו (המשך):

2. הלוואות גישור והשלמות הון עצמי:

כנגד העמדת המימון על ידי החברה, נרשמת לטובת החברה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל הזכויות במקרקעין. היה ומדובר על אשראי לצורך השלמת רכישת קרקע, אזי המשכנתא נרשמת במועד השלמת עסקת המכר במסגרתה הלווים רוכשים את המקרקעין (במקביל לביצוע תשלום התמורה בגין המקרקעין). כמו כן, בטרם השלמת עסקת המכר ביחס למקרקעין וקודם להעמדת סכום כלשהו על חשבון ההלוואה, נרשם לטובת החברה שעבוד או משכון, לפי המקרה, על כלל זכויות הלווה בקשר עם המקרקעין (זכויות מכוח המכר, זכויות מכח הסכמי אופציה ככל שקיימים, זכויות בקשר עם פוליסת ביטוח, במידה ורלוונטי, וכיו"ב). בחלק מהמקרים כאשר הלווים הינם תאגידים, נוהגת החברה לרשום שעבוד על מלוא זכויות בעלי המניות בלווה.

ערבויות אישיות מתקבלות על פי החלטת החברה. יודגש, בהקשר זה כי החברה נוהגת, ככלל, להעמיד הלוואה ליחידים באופן שחלים לגביהם תנאי recourse המייתרים את הצורך בערבות אישית, ולעיתים, במקרים של תאגידים, נוהגת החברה לצרף את בעלי המניות כלולים נוספים, יחד ולחוד עם התאגיד הלווה. כמו כן, החברה הינה מוטב יחיד ובלתי חוזר במסגרת ביטוחי חיים, ככל שמונפקים, ביחס לכל אחד מהלווים היחידים, לפי העניין. כמו כן, ייתכן והחברה תידרוש ערבויות צד ג' לטובת החברה, לצד קיומן של פוליסת ביטוח בנוסח ובסכומים לשביעות רצון החברה. החל משנת 2022 פעילות החברה כוללת גם העמדת אשראי נחות ליזמים המקימים את הפרויקט לשם מכירתו לרוכשי דירות ו/או כחלק בהלוואות גישור (דהיינו הלוואה נחותה לסוגי ההלוואות המפורטים בסעיפים 2-3 לעיל, המועמדות על ידי מממנים אחרים). יודגש, כי במרבית המקרים, הבטוחה שתשועבד לחברה תהיה שעבוד מדרגה שניה על נכסי הפרויקט/שעבוד חשבון העודפים של הפרויקט ובטוחות נוספות מדרגה שניה, לאחר הגורם המממן הבכיר (לרוב בנק מלווה). כמו גם בטוחות אחרות, הקשורות ללווה עצמו ישירות ואין בקשר ישיר עם הפרויקט עצמו. (כדוגמת ערבויות). האשראי הנחות (הלוואות משלים ההון), יחד עם ההון העצמי המושקע על ידי הלווה מהווה את ההון העצמי הנדרש לפרויקט על ידי הגורם המממן הבכיר.

לימים 31 בדצמבר 2023 ו 2022 יתרת הלוואות הגישור והשלמות הון עצמי הרשומה בספרי החברה בניכוי ההפרשה להפסדי אשראי הינה 419 מיליון ש"ח ו - 281 מיליון ש"ח בהתאמה.

3. מימון ליווי בניה ליזמים במתכונת של "ליווי סגור":

החל משנת 2021 פעילות החברה כוללת גם העמדת אשראי ליזמים המקימים את הפרויקט לשם מכירתו לרוכשי דירות, אשר כולל העמדת אשראי לליווי בנייה לצורך הקמת הפרויקט וכן העמדת ערבויות לרוכשי דירות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ("חוק המכר"). לשם העמדת ערבויות לפי חוק המכר, התקשרה החברה עם מספר חברות ביטוח ("המבטח") בהסכם מסגרת לשיתוף פעולה, באופן שהמבטח יעמיד את הערבויות הדרושות לביצוע הפרויקט, לרבות ערבויות בנוסח חוק מכר והחברה תעמיד את המימון הנדרש ליזמים המקימים את הפרויקטים, והכל בכפוף לאישור פרטני של כל פרויקט ויזם על ידי שני הצדדים. במסגרת הסכמי ההתקשרות בין החברה, המבטח והיזם נכללות הוראות המחייבות את היזם להשקעת או קיום הון עצמי מינימלי וזאת טרם וכתנאי להעמדת המימון ע"י החברה והנפקת ערבויות/ פוליסות ע"י המבטח. החברה נוהגת להעביר את סכום ההלוואה כולו או חלקו לחשבון על שם החברה ואשר נפתח על ידי החברה עבור כל פרויקט לצורך העמדת כספים מתוך מסגרת האשראי. מתוך חשבון החברה כאמור, משוחררים כספים לחשבון בנק נפרד שנפתח על ידי היזם וזאת לפי צרכי הפרויקט ואבני דרך שנקבעו לשחרור הכספים כאמור. החשבון הנ"ל משמש כחשבון הליווי של הפרויקט. זכויות היזם בחשבון משועבדות לטובת החברה והמבטח בשעבוד ראשון בדרגה. ככלל, מופקדים מראש לחשבון הנ"ל ע"י היזם, ובטרם העברת סכומי האשראי, גם ההון העצמי הנדרש על ידי החברה והמבטח. מורשי החתימה בחשבון הינם מורשי החתימה מטעם החברה ביחד עם נציגי היזם, באופן שאינו מאפשר לנציגי היזם לפעול באופן בלעדי בחשבון. תשלום לחשבון הליווי הנ"ל מהווה תנאי להנפקת ערבות/פוליסה על פי חוק המכר.

שעבוד זכויות היזם במקרקעי הפרויקט ובמקרה של פרויקט מסוג "פינוי בינוי" / תמ"א 38/2 הבטוחה העיקרית הנרשמת לטובת החברה והמבטח הינה משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות הבעלים במקרקעין. במקרה של פרויקט מסוג חזקת ועיבוי (תמ"א 38/1) הבטוחה העיקרית הנרשמת לטובת החברה והמבטח הינה משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות הבעלים ב"יחידה הרישומית". בנוסף, נרשמים לטובת החברה והמבטח שעבודים או משכונות, לפי המקרה ובהתאם לבחינת החברה והמבטח, וזאת בגין ובקשר עם זכויות נוספות בקשר עם המקרקעין והפרויקט, ובכלל כך: שעבוד שטף על הפרויקט, (הסכם התמ"א, ההסכם עם בפרויקט לרבות פוליסות הביטוח והזכויות מכוח ההסכמים המהותיים בפרויקט) (הסכם התמ"א, ההסכם עם הקבלן המבצע, הסכמי המכר ועוד); שעבוד על זכויות היזם בחשבון הליווי; כמו כן ככלל נחתמים ע"י צדדים שלישיים כתבי ערבויות להבטחת התחייבויות היזם כלפי החברה והמבטח.

לימים 31 בדצמבר 2023 ו 2022 יתרת הלוואות לליווי בניה ליזמים במתכונת של "ליווי סגור" הרשומה בספרי החברה בניכוי ההפרשה להפסדי אשראי ובתוספת ריבית שנצברה הינה 256 מיליון ש"ח ו - 56 מיליון ש"ח בהתאמה.

ככלל כל ההלוואות אשר החברה מעניקה ללקוחותיה הינן הלוואות מסוג Recourse כך שמלבד הזכויות למימוש הבטוחות המפורטות מטה, קיימת לחברה גם הזכות להיפרע ממקורות אחרים אשר בבעלות הלווים.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - הלוואות שניתנו (המשך):

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
184,294	537,779
-	(12,834)
(154)	(1,384)
184,140	523,561
426,057	480,836

נכסים שוטפים (1)

הלוואות שניתנו
הפרשה ספציפית להפסדי אשראי *
הפרשה כללית להפסדי אשראי
הלוואות שניתנו, נטו

נכסים לא שוטפים (1)

*ראה ביאור 5'2

(1) סכומי הלוואות המוצגים לעיל הינם בניכוי עמלות שהתקבלו והוצאות שהתהוו בגין מתן הלוואות, אשר מיוחסות לחלק הלוואה שהועמד בפועל, נכון לתקופת הדוח. להלן סך העמלות אשר יוחסו להלוואות לעיל אשר קוזזו מיתרת הלוואות וטרם הוכרו כהכנסה בדוחותיה של החברה

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
8,696	8,692

עמלות שהתקבלו בקיזוז הוצאות שהוצאו

ב. הלוואות "כיכר המדינה":

במהלך שנת 2022 החלה החברה בתהליך של חתימות על הסכם מימון עם כ- 240 בעלי זכויות בכיכר המדינה בתל אביב להעמדת מסגרות אשראי לטובת הקמת פרויקט של 453 יחידות דיור למגורים בכיכר המדינה בסך של 2.052 מיליארד ש"ח, וזאת מסך תקציב פרויקט המוערך בכ- 4.3 מיליארד ש"ח. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2022, הסתיים תהליך חתימת ההסכם, הושלמו מלוא התנאים המתלים להעמדת האשראי בהתאם להסכם המימון וכן הועמדה הפעימה הראשונה של המימון בהיקף של כ- 224 מיליון ש"ח.

לצורך מימון פרויקט זה, ביום 28 באפריל 2022 וביום 25 ביולי 2022 התקשרה החברה עם מספר גופים מוסדיים (להלן: "המלווים") בהסכמי הלוואה (להלן: "הסכמי הלוואה"), לפיהם יעמידו לה המלווים הלוואות "ללא זכות חזרה" בסכום (קרן) כולל של עד כ- 1.977 מיליארד ש"ח (כל אחד מהגופים לפי חלקו בהתחייבות), לטובת העמדת מימון על ידי החברה להקמת הפרויקט האמור, בהתאם להסכם שבין החברה לקבוצת לווים (להלן: "הסכם ברקת-לווים").

הוראות הסכמי הלוואה דומות, בעיקרן, למאפייני ההתקשרויות העיקריים של החברה עם גופים מוסדיים, לרבות הבטוחות שתעמיד החברה במסגרתם. בשונה ממרבית הסכמי הלוואה עם גופים מוסדיים, לחברה לא קיימת כלל הזכות לבצע פירעון מוקדם להסכמי הלוואות הללו, שלא מפירעונות הלווים בהסכם ברקת - לווים. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2022 נחתמו תוספות להסכמים מול הגופים המוסדיים, הושלמו מלוא התנאים המתלים להעמדת האשראי מהמוסדיים בהתאם להסכמי הלוואה והתוספות וכן הועמדה הפעימה הראשונה של האשראי מהמוסדיים, בהיקף של כ- 174 מיליון ש"ח בד בבד עם העמדת הפעימה הראשונה של המימון לבעלי הזכויות.

במסגרת הסכמי הלוואה, התחייבה החברה להעמיד בפעימה הראשונה את מרבית חלקה בהלוואה, בהיקף של 50 מיליון ש"ח מתוך התחייבות מקורית בגובה של 75 מיליון ש"ח.

עם העמדת האשראי כאמור, ובהתאם להסכם הלוואה מול בעלי הזכויות, שולמה לחברה על ידי הלווים עמלה חד פעמית בהיקף של כ- 34 מיליון ש"ח. כמו כן, בהתאם להסכמי המימון, שילמה החברה באותו מועד עמלות והוצאות בגובה של כ- 10 מיליון ש"ח.

עם השלמת חתימת החוזים עם בעלי הזכויות והגופים המוסדיים כאמור לעיל, בחנה החברה האם התקיימו התנאים המנויים בתקן לגריעת הנכס הפיננסי, למעט חלקה של החברה בהלוואה כאמור לעיל, שכן החברה הותירה בידיה את הזכות החוזית לקבלת תזרימי המזמנים אך נטלה על עצמה מחויבות חוזית לשלם אותם לגופים המוסדיים המממנים. בחינה זו הובילה את החברה למסקנה כי בהלוואה הנ"ל מתקיימים כלל התנאים המנויים בתקן לגריעת הנכס הפיננסי:

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - הלוואות שניתנו (המשך):

ב. הלוואות "כיכר המדינה" (המשך):

- לחברה אין מחויבות לשלם לגופים המוסדיים אלא אם כן היא גובה את התשלומים מבעלי הזכויות.
 - לחברה אין יכולת למכור את ההלוואה. כמו כן, לחברה אין זכות לפרוע את ההתחייבות בפירעון מוקדם שמקורו אינו מביצוע פירעון מוקדם של ההלוואה לבעלי הזכויות.
 - לחברה מחויבות להעביר את התקבולים אותם היא מקבלת, מכוח הסכם ההלוואה עם בעלי הזכויות, לגופים המוסדיים ללא עיכוב מהותי לרבות במקרה של פירעון מוקדם חלקי או מלא שבוצע על ידי בעלי הזכויות.
- כמו כן, במסגרת הבחינה הנ"ל, בחנה החברה כי הועברו בפועל באופן מהותי כלל הסיכונים וההטבות הנובעים מהנכס הפיננסי.
- בהתאם לאמור לעיל, סכומי ההלוואות המוצגים לעיל אינם כוללים יתרת הלוואות שהעמידה החברה של כ- 485 מיליון ש"ח (שנת 2022 – 172), אשר נגרעו אל מול הלוואות שקיבלה החברה בסכום דומה, לאור התקיימות התנאים לגריעת נכסים פיננסיים בהלוואות אלו.

ג. שיעורי ריבית:

נכון למועד הדוח ההלוואות שניתנו נושאות ריבית בשיעור הנע בין 5% ל- 12.75% (שנת 2022 4.5% ל- 11%). נכון למועד הדוח החברה מעמידה הלוואות במספר מסלולי ריבית: ריבית קבועה (צמודה למדד המחירים לצרכן ושקלית לא צמודה) וריבית משתנה (צמודה לשינויים בריבית הפריים). שיעור הריבית האפקטיבית הממוצעת שהלוואות נושאות, בהתחשב בעמלות שמתקבלות והוצאות בגין הלוואות, נע בין כ- 5.37% לכ- 16.51% (בהתעלם ממרכיב ההצמדה למדד) (שנת 2022 5.37% לכ- 14.99%), כאשר שיעור הריבית האפקטיבי הממוצע נכון למועד הדוח עומד על 9.82%. הנתונים לעיל אינם כוללים הלוואה לזמן קצר הנושאת ריבית אפקטיבית הגבוהה באופן משמעותי מהריביות הממוצעות בהלוואות אותן מעמידה החברה, בגינה ביצעה החברה הפרשה להפסדי אשראי (ראה גם ביאור 15'2) שיעור הריבית האפקטיבית אינו לוקח בחשבון הלוואות אשר נגרעו מדוחות הכספיים של החברה, בגובה של כ- 485 מיליון ש"ח ואת הכנסות החברה הנובעות מהן.

ד. הלוואות שניתנו בתקופת הדוח:

במהלך השנים 2022 ו-2023 העמידה החברה הלוואות בסך של כ- 594 מיליון ש"ח (לא כולל כספים שהועמדו ונגרעו מדוחות החברה כאמור בביאור 5'ב לעיל) וכ- 624 מיליון ש"ח בהתאמה. כמו כן, במהלך אותן שנים נפרעו הלוואות בסך של כ- 197 מיליון ש"ח וכ- 339 מיליון ש"ח בהתאמה.

ה. מועדי הפירעון של הלוואות בדוחות הכספיים הינם כדלקמן:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
4,154	89,043	הלוואות בטיפול משפטי *
179,986	434,518	שנה ראשונה
114,918	**196,078	שנה שנייה
222,553	172,285	שנה שלישית
88,586	112,473	שנה רביעית ואילך
610,197	1,004,397	

*ראה ביאור 15'2 .

** כולל הלוואה ג' כאמור בביאור 15'2ב

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - הלוואות שניתנו (המשך):

ו. הפרשה להפסדי אשראי:

1. כללי

החברה בוחנת בכל תאריך דוח על המצב הכספי האם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי של הנכס הפיננסי ממועד ההכרה בו לראשונה, על בסיס אינדיבידואלי או על בסיס קבוצתי. לשם כך, החברה משווה את הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד הדיווח עם הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד ההכרה לראשונה, תוך הבאה בחשבון של כל מידע סביר וניתן לביסוס, כולל מידע צופה פני עתיד.

עבור נכסים פיננסיים שבהם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה, (סל ב') החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר (אלא אם כן סיכון האשראי של הנכס הפיננסי הינו נמוך במועד הדיווח). עבור נכסים פיננסיים שלא חלה לגביהם עליה משמעותית בסיכון האשראי, ההפרשה להפסד תימדד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים (סל א'). סכום הפרשי האשראי החזויים (או ביטולם) מוכר ברווח או הפסד. החברה אומדת את ההסתברות לכניסה לכשל של הלוואות בהתייחס לקבוצת הלוואות המיוחסות לפרויקט ספציפי. האומדן מבוצע בהתאם לניסיון העבר של החברה ובהתאם לשינויים בשווי הבטוחות שהועמדו להבטחת תיק הלוואות באותו פרויקט.

החברה מסווגת נכס פיננסי כפגום (סל ג') כאשר התשלומים החזויים מצד הלווה נמצאים בפיגור מעל 90 יום, תוך התחשבות במשך זמן הפיגור ובמהותו בנוסף, החברה מסווגת נכס כפגום באם חל סיכון משמעותי הנובע ממספר סיבות במקביל כאשר להערכת הנהלה הסיכון לכשל אשראי גדל משמעותית ובמקביל חלה פגימה משמעותית בבטוחות העומדות לטובת החברה. אירועים אשר בגינם עלולה החברה להגדיר נכס כפגום הינם הפרות מתמשכות של תנאי הסכם המימון (בין אם של לווה אחד או של כמה לוויים), פגמים משמעותיים באיכות הבטוחות (כגון ירידת ערך משמעותית, הפסקת בנייה לאורך זמן, גידול משמעותי בתקציב הבניה) ועוד. החברה מגדירה ככשל אשראי, אירוע אשראי שבו לא תשולם מלוא התמורה המגיעה לחברה עבור הנכס הפיננסי, כולל הכנסות ריבית והפרשי הצמדה, ככל שחלים.

לצורך מדידת הפסדי אשראי חזויים, האומדן של הפסדי מזומנים חזויים ישקף את תזרימי המזומנים החזויים מבטוחות ואמצעים אחרים לחיזוק אשראי שהם חלק מהתנאים החזויים ושאיתם מוכרים בנפרד על ידי הישות, תוך התחשבות בפרק הזמן אשר ידרש למימוש.

האומדן של הפסדי מזומנים חזויים של מכשיר פיננסי מובטח על ידי בטוחות משקף את הסכום והעיתוי של תזרימי מזומנים שחזויים מעיקול הבטוחות בניכוי העלויות של השגת הבטוחות ומכירתן, ללא קשר אם העיקול הוא צפוי (כלומר, האומדן של תזרימי מזומנים חזויים מביא בחשבון את ההסתברות לעיקול ואת תזרימי המזומנים שינבעו מכך). כתוצאה מכך, תזרימי מזומנים כלשהם שחזויים מהמימוש של הבטוחות לאחר מועד הפירעון החוזי של החוזה יכללו בניתוח.

לצורך מדידת הפסדי האשראי החזויים הקבוצה בוחנת תחילה האם ישנם לקוחות אשר בגינם יש לחשב הפרשה ספציפית, וזאת בשל עלייה משמעותית בסיכון האשראי או אירועי כשל המחייבים בחינה ספציפית של הלקוח. בהמשך, לגבי יתרת הלקוחות, בהם לא חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי, ולקוחות שבגינם לא נעשתה הפרשה ספציפית בפועל, החברה בוחנת אחת לתקופה, באמצעות הסתייעות במומחים את גובה ההפרשה להפסדי אשראי. בסוף שנת 2023, לאור השינויים המשמעותיים בסביבה המקרו כלכלית בישראל, עדכנה החברה את מודל בחינת ההפרשה להפסדי אשראי על כלל יתרות ומסגרות האשראי.

מדידת ההפרשה מבוצעת בחלוקה לשתי קבוצות של הלוואות בהתאם למאפייני הסיכון השונים בין שתי קבוצות אילו.

- הלוואות לליווי בניה לקבוצות והלוואות גישור
- הלוואות לליווי בניה ליזמים

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - הלוואות שניתנו (המשך):

ו. הפרשה להפסדי אשראי (המשך):

1. כללי (המשך)

א. הלוואות ליווי בניה לקבוצות רכישה והלוואות גישור:

המתודולוגיה שנבחרה בגין קבוצה זו היא בהתאם לשיעור ההפסד הצפוי (expected loss). בהתאם לשיטה זו ובהיעדר היסטוריית הפסדים או היסטוריית כשלים מספקת נעשה שימוש בשיעורי הפסד מתוך בנצ'מארק מקובל עבור סוג האשראי הנ"ל אשר מבוסס על המערכת הבנקאית בישראל. בהתאם לשיטה זו קבעה החברה כי שיעור ההפרשה הכללית על הלוואותיה לליווי בניה לקבוצות רכישה והלוואות גישור ומסגרות האשראי שניתנו על ידי החברה (בהתאם לשיעור הניצול הצפוי בעת כשל) הינו 0.06%. במקרים בהם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה (סל ב'), החברה משתמשת בשיעורי הפסד מותאמים לתקופת ההלוואה, ע"פ הבנצ'מארק לעיל.

להלן יתרת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים להלוואות לליווי בניה לקבוצות רכישה והלוואות גישור, באלפי ש"ח:

ליום 31 בדצמבר 2023	סל א	סל ב	סל ג **	סה"כ
ערך בספרים לפני הפרשות*	648,657	61,227	97,411	807,295
יתרת הפרשה כללית להפסדי אשראי	(463)	(37)	(33)	(533)
יתרת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי	-	-	(12,665)	(12,665)
ערך בספרים*	648,194	61,190	84,713	794,097

ליום 31 בדצמבר 2022	סל א	סל ב	סל ג	סה"כ
ערך בספרים לפני הפרשות*	568,763	-	8,063	576,826
יתרת הפרשה כללית להפסדי אשראי	(122)	-	(1)	(123)
יתרת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי	-	-	-	-
ערך בספרים*	568,641	-	8,062	576,703

* כולל ריבית לקבל והפרשי הצמדה.

** ראה ביאור 5 ו' 2 להלן.

ב. הלוואות ליווי בניה לליווי בניה ליזמים:

אופן בחינת שיעור ההפרשה בקבוצה זו בוצע על ידי שימוש בשיטת ה- PD/LGD המביאה בחשבון את ההסתברות שהלקוח ייכנס לכשל, את שיעור ההפסד בהינתן כשל ואת החשיפה מול הלקוח בעת כשל. בהתאם לשיטה זו קבעה החברה כי שיעור ההפרשה הכללית על הלוואותיה ומסגרות האשראי שניתנו על ידי החברה (בהתאם לשיעור הניצול הצפוי בעת כשל) הינו כ- 0.3%. במקרים בהם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה (סל ב'), החברה משתמשת בשיעורי הפסד מותאמים לתקופת ההלוואה על סמך שיטת ה- PD/LGD.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - הלוואות שניתנו (המשך):

ו. הפרשה להפסדי אשראי (המשך):

1. כללי (המשך)

ב. הלוואות ליווי בניה לליווי בניה ליזמים (המשך):

להלן יתרת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים להלוואות לליווי בניה ליזמים, באלפי ש"ח:

ס"ח	סל ג	סל ב	סל א	ליום 31 בדצמבר 2023
258,678	3,090	-	255,588	ערך בספרים לפני הפרשות*
(851)	-	-	(851)	יתרת הפרשה כללית להפסדי אשראי
(169)	(169)	-	-	יתרת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
257,658	2,921	-	254,737	ערך בספרים*
ס"ח	סל ג	סל ב	סל א	ליום 31 בדצמבר 2022*
55,790	-	-	55,790	ערך בספרים לפני הפרשות
(31)	-	-	(31)	יתרת הפרשה כללית להפסדי אשראי
-	-	-	-	יתרת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
55,759	-	-	55,759	ערך בספרים*

* כולל ריבית לקבל והפרשי הצמדה

2. הלוואות בגין חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי או אירועי כשל:

א. ברבעון הראשון של שנת 2023 זיהתה החברה כי בגין הלוואה אחת בהיקף קרן נומינלית של כ-37 מיליון ש"ח, חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי. לאור זאת, בחנה החברה את ההפרשה להפסד האשראי הצפוי באופן ספציפי בגין הלוואה זו. בחינה זו כללה את תזרימי המזומנים החזויים אותם החברה צופה לקבל בתרחישים שונים ובהתאם הכירה החברה במסגרת הדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2023, בהפרשה להפסדי אשראי צפויים אשר העמידה את יתרת החוב על גובה תזרימי המזומנים החזויים, כאשר הם מהווים בהתאם לריבית האפקטיבית שנקבעה במועד העמדת הלוואה.

לאחר שלא שולמה ריבית ההלוואה בהתאם להסכם המקורי בחודש אפריל 2023, הגיעה החברה לסיכום עם הלווים בסוף חודש מאי 2023, בדבר עדכון תנאי המימון ותקופת המימון, ובתמורה, החברה הבטיחה לעצמה האפשרות למימוש הבטוחות במועד קבוע מראש, באמצעות כונס נכסים מוסכם בהסדר שקיבל תוקף של פסק דין של בית המשפט.

החברה בחנה את שינוי התנאים של ההלוואה והגיעה למסקנה כי מדובר בשינוי תנאים לא מהותי. בהתאם, הכירה החברה ברבעון השני של שנת 2023, בהפסד משינוי תנאים בסך של כ-2,172 אלפי ש"ח הנובע מהיוון תזרימי המזומנים, בהתאם להסדר החדש, בריבית האפקטיבית שנקבעה במועד העמדת הלוואה, וכן הכירה בהפרשה נוספת להפסדי אשראי.

במהלך הרבעון השלישי, לאחר שלא הושלמו מלוא התנאים הנדרשים בהתאם להסדר שקיבל תוקף של פסק דין כאמור לעיל, פנתה החברה לביהמ"ש לחידוש תהליכי המימוש באמצעות הכונס המוסכם שמונה בהתאם להסדר.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - הלוואות שניתנו (המשך):

ו. הפרשה להפסדי אשראי (המשך):

2. הלוואות בגין חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי או אירועי כשל (המשך):

בחודש נובמבר 2023, חודשו הליכי המימוש באמצעות הכנס המוסכם וניתן צו איסור דיספוזיציה על כל נכסי הלווים, בהתאם להסכמות בין הצדדים, אשר קיבלו תוקף של פסק דין. בהתאם לכך, פרסם הכנס הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות הלווים במקרקעין המשועבדים ופועל לקידום הליך המימוש כאמור. ליום 31 בדצמבר, 2023 עדכנה החברה את תחזיותיה לפירעונה של ההלוואה בהתאם למכלול האירועים שפורטו לעיל ותחת מספר תרחישים לפירעון ההלוואה והכירה בהפרשה להפסדי אשראי נוספת כך שההפרשה המצטברת בגין ההלוואה הסתכמה לכ- 12.7 מיליון ש"ח. רישום הפסדי האשראי העמיד את יתרת החוב על גובה תזרימי המזומנים להערכת החברה, כאשר הם מהווים בהתאם לריבית האפקטיבית שנקבעה במועד העמדת ההלוואה. בד עם רישום ההפרשה להפסדי אשראי בכל התקופה, הכירה החברה בהכנסות ריבית בהתאם לריבית האפקטיבית שנקבעה במועד העמדת ההלוואה. יתרת ההלוואה בספרי החברה בניכוי ההפרשה להפסדי אשראי לימים 31 בדצמבר 2023 ו 2022 הינה 28.9 ו-36.6 מיליון ש"ח בהתאמה.

ב. בחודש אפריל 2021 ומאי 2021 חתמה החברה על הסכם ותוספת להסכם הלוואות גישור עם מר רודי גבסי סלומון (להלן: "הלווה") וחברות בשליטתו, אשר לפיו העמידה החברה ללווים הלוואה בסך של כ- 21.6 מיליון ש"ח (קרן) לצורך השלמת רכישת מקרקעין, וזאת כנגד, בין היתר, רישום משכנתא מדרגה ראשונה על המקרקעין ללא הגבלה בסכום לטובת החברה. הלווים החלו בבניית הנכס באמצעות הון עצמי ("הלוואה א"). בהתאם לחוזה ההלוואה המקורי, פירעון ההלוואה נקבע לחודש מאי 2023. לימים 31 בדצמבר 2023 ו 2022 יתרת ההלוואה כולל צבירת הריבית בגינה, בספרי החברה, בניכוי ההפרשה להפסדי אשראי הינה כ- 25.1 וכ-29.3 מיליון ש"ח בהתאמה.

כמו כן, בחודש פברואר 2022 חתמה החברה על הסכם הלוואות גישור עם אותו לווה כאמור בהלוואה א' וחברות נוספות (אחרות) בשליטתו וכן לווים נוספים, אשר לפיו העמידה להם החברה הלוואה בסך של כ- 19 מיליון ש"ח (קרן), וזאת כנגד, בין היתר, רישום משכנתא מדרגה ראשונה על המקרקעין ללא הגבלה בסכום לטובת החברה ("הלוואה ב"). לימים 31 בדצמבר 2023 ו 2022 יתרת ההלוואה, כולל צבירת הריבית בגינה, בספרי החברה, בניכוי ההפרשה להפסדי אשראי הינה כ- 20.6 ו-21.2 מיליון ש"ח בהתאמה.

יצוין כי קיימת הלוואה נוספת משנת 2022 בסך של כ- 52 מיליון ש"ח (קרן) בין הלווה וחברות נוספות בשליטתו וכן לווים נוספים אשר טרם הגיע המועד לפירעונה ("הלוואה ג") ויתרתה, כולל צבירת הריבית בגינה, בספרי החברה, בניכוי ההפרשה להפסדי אשראי הינה כ- 56.2 וכ-61.2 מיליון ש"ח בהתאמה.

בחודש נובמבר 2023, לאחר מו"מ אשר לא צלח בקשר עם הארכת החוב בהלוואה א' ותיקון הפרות בהלוואה ב', פנתה החברה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בבקשות למינוי כונס נכסים זמני ולאכיפת שעבדים בקשר עם הלוואה א' והלוואה ב', וזאת בעיקר מהטעמים של אי פירעון החוב במועדו (הלוואה א') ובשל הפרות של תנאי ההסכמים בהלוואות אלו. בחודש דצמבר 2023, הגיעו הצדדים להסדרים בכל אחד מההליכים אשר קיבלו תוקף של פסק דין.

להלן עיקרי ההסדר בהלוואה א':

פירעון מלוא החוב עד ליום ה- 29 בפברואר 2024 בכפוף לפירעון מלוא הלוואה ב' במועדה; צבירת ריבית פיגורים אשר נקבעה בהסכם ההלוואה המקורי עד לתשלום בפועל של ההלוואה; כל התמורה שתקבל מעבר לסכום החוב, תיפרע חלק מהחוב בהלוואה ג'; מינוי כונס נכסים מוסכם במקרה של הפרת ההסדר. במהלך חודש מרץ 2024 הגישה החברה בקשה לבית המשפט למינוי כונס הנכסים המוסכם לאור אי פירעון הלוואה א' כפי שנקבע בהסדר והלווה חולק על אופן יישום ההסדר בקשר עם שימוש ביתרת הכספים בפירעון הלוואה ג'. בהתאם להסכם ההלוואה המקורי הכירה החברה בשנת 2023 בהכנסות במסגרת סעיף הכנסות מפעילות מימון בסך של כ- 4.2 מיליון ש"ח הכוללות את ריבית הפיגורים הנקובה בחוזה.

להלן עיקרי ההסדר בהלוואה ב':

מינוי כונס נכסים מוסכם אשר לא יפעל למימוש הנכס, בכפוף להשלמת ההסדר במועדו ובמלואו על ידי הלווים; צבירת ריבית פיגורים בטווח אשר נקבע בהסכם ההלוואה המקורי עד לתשלום ההלוואה בפועל; פירעון מלוא החוב עד ליום ה- 31 בינואר 2024. כתוצאה משינוי האומדן של תזרימי המזומנים בהתאם להסדר החדש שנחתם עם הלווה והריבית שנצברה במהלך השנה הכירה החברה בשנת 2023 בהכנסות, במסגרת סעיף הכנסות מפעילות מימון בסך של 4.7 מיליון ש"ח. במהלך הרבעון הראשון של 2024 הושלם פירעון הלוואה ב' במלואה.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - הלוואות שניתנו (המשך):

1. הפרשה להפסדי אשראי (המשך):

2. הלוואות בגין חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי או אירועי כשל(המשך):

יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, החברה בוחנת את השלכות נקיטת ההליכים כאמור לעיל, על הלוואה ג. לכל אחת משתי הלוואות שנותרו (א' ו-ג') קיימות בטוחות אשר כוללת, בין היתר, משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת החברה וכן קיים שעבוד צולב בין הבטוחות וסעיף קרוס דיפולט בין הלוואות הללו.

לאור העלייה בסיכון האשראי בגין הלוואות ב' וג' בשל אירועי ההפרות וכשל האשראי בהלוואה א' בחנה החברה את ההפרשה להפסדי האשראי הצפוי באופן ספציפי בגין כל אחת מהלוואות אלו. בהתאם לבחינה שבוצעה אשר כללה מספר תרחישים לפירעון הלוואות, הגיעה החברה למסקנה כי הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים עולים על יתרת החוב של כל הלוואה, ובהתאם לא נדרשת הפרשה כאמור.

ג. בשנת 2018 חתמה החברה על הסכם ותוספת להסכם הלוואות גישור ללווה, אשר לפיו העמידה החברה ללווה הלוואה בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח (קרן) לצורך השלמת רכישת מקרקעין ושיפור הזכויות בהן, וזאת כנגד, בין היתר, רישום משכנתא מדרגה ראשונה על המקרקעין ללא הגבלה בסכום לטובת החברה כמו גם משכנתא מדרגה ראשונה על נכס נוסף בבעלות הלווה. הלווה פרע בשנת 2021 כפרעון חלקי סכום מסוים מקרן החוב. החברה נמצאת בתהליך מתקדם של כינוס ומימוש הבטוחות, כאשר התקבלו מספר הצעות לרכישת הנכס שבכינוס, בסכום העולה על סכום החוב. במהלך הרבעון השלישי, במסגרת תביעה שהגיש החייב כנגד החברה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח, ניתנה החלטה של בית המשפט לעיכוב הליכי ההוצאה לפועל, עד לחודש נובמבר 2023. במסגרת ההחלטה על עיכוב ההליכים התייחס בית המשפט לכך שעילות התביעה של החייב אינן חזקות. במהלך חודש פברואר 2024 הגישה החברה כתב הגנה מטעמה. בחודש ינואר 2024 הוגשה בקשה של כונס הנכסים לאישור מכר עם הצעת מחיר מעודכנת אשר גבוהה כאמור מגובה החוב אשר נדחתה על ידי ההוצאה לפועל, בטענה כי מחיר המכירה הינו נמוך יחסית לשווי הבטוחה הנמכרת, תוך קביעה כי יש לערוך הליך מכר נוסף עם שמאות מעודכנות. בהתאם לכך, החל כונס הנכסים בפעולות לקיום הליך מכר נוסף.

בהתאם לבחינה שערכה החברה, הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים מהצעת המחיר המעודכנת שכאמור נדחתה לאור העובדה שלהערכת ההוצאה לפועל הינה נמוכה, עולה על יתרת החוב הרשומה בספרי החברה. בהתאם לא נדרשה הפרשה ספציפית בגין החוב הנ"ל. לימים 31 בדצמבר 2023 ו 2022 יתרת הלוואה כולל צבירת הריבית בגינה, בספרי החברה, בניכוי ההפרשה להפסדי אשראי הינה כ- 4.7 ו- 5.3 מיליון ש"ח בהתאמה.

ד. בשנת 2022 חתמה החברה על הסכם הלוואה לצורך מימון וליווי פרויקט בניה עם חברה ובעל מניות בה ("הלווים"), אשר לפיו העמידה החברה ללווים הלוואות בהיקף מצטבר של כ- 3 מיליון ש"ח (קרן) השלמת פרויקט בינוי, וזאת כנגד, בין היתר, רישום משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות הלווים בפרויקט. לאור המצב הכלכלי והבטחוני החל מחודש אוקטובר, התייקרו משמעותית בעלויות הבניה, עקב פשיטת רגל של הקבלן המבצע, ואי קידום הפרויקט כלל מחודש ספטמבר 2023 ועד למועד הדוח, בחנה החברה את ההפרשה להפסדי האשראי הצפוי באופן ספציפי בגין הלוואה זו. בהתאם לבחינה שביצעה החברה אשר כללה מספר תרחישים לפירעון הלוואות, הגיעה החברה למסקנה כי הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים בהתאם לתרחישים לעיל נמוך מיתרת החוב, ובהתאם ביצעה הפרשה להפסדי אשראי בגובה של כ- 169 אלפי ש"ח. לימים 31 בדצמבר 2023 ו 2022 יתרת הלוואה כולל צבירת הריבית בגינה, בספרי החברה, בניכוי ההפרשה להפסדי אשראי הינה כ- 2.1 ו- 3.1 מיליון ש"ח בהתאמה.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - הלוואות שניתנו (המשך):

ו. הפרשה להפסדי אשראי (המשך):

3. תנועה בהפרשה להפסדי אשראי (באלפי ש"ח)

סה"כ	הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר נכסים פגומים עקב סיכון אשראי (שלב 3)	הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר (שלב 2)	הפסדי אשראי חזויים ל- 12 חודשים	
-	-	-	-	יתרה ליום 31/12/21
154	1	-	153	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים
154	1	-	153	יתרה ליום 31/12/22
1,275	-	23	1,252	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים
-	-	14	(14)	העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים בהם חלה עליה בסיכון האשראי
12,789	12,833	-	(44)	העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
14,218	12,834	37	1,347	יתרה ליום 31/12/23

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - הלוואות שניתנו (המשך):

ו. הפרשה להפסדי אשראי (המשך):

4. הלוואות שניתנו – גיול:

הטבלה שלהלן מציגה את גיול ההלוואות שהעמידה החברה בהתאם למועדי הפרעון, נכון ליום 31 בדצמבר, 2023:

סה"כ	הלוואות שאין בפיגור	הלוואות שהגיע מועד פרעון והוארכו בהסכמת הצדדים אלפי ש"ח	הלוואות בפיגור			
			משנה עד שנתיים (2)	מ-90 יום ועד שנה (1)	עד 90 יום	
1,065,973	**878,094	111,688	5,314	70,877	-	הלוואות שניתנו (3)
						הפרשה להפסדי אשראי בסכום השווי להפרשי אשראי חזויים ל-12 חודשים הקרובים *
(1,384)	(1,296)	(67)	(3)	(18)	-	הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
(12,834)	(169)	-	-	(12,665)	-	
<u>1,051,755</u>	<u>876,629</u>	<u>111,621</u>	<u>5,311</u>	<u>58,194</u>	<u>-</u>	סה"כ

* ההפרשה הכללית יוחסה לכל יתרת הלוואה, בהתאם למדיניות ההפרשה להפסדי אשראי של החברה. בחינת החובות בפיגור נעשתה בהתאם לתרחישי תזרים שונים, אשר הונו בריבית האפקטיבית של ההלוואות במועד העמדתן. ** כולל הלוואה ג' כמתואר בביאור 15'ב' לעיל.

(1) ראה ביאורים 2'15 א ו- ב

(2) ראה ביאורים 2'15 ג

(3) הסכומים המפורטים לעיל כוללים גם את יתרות הריבית לשלם לחברה בגין כל ההלוואות.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות:

באור זה מתייחס לחכירות שבהן החברה הינה החוכרת. נכון למועד הדוח, החברה חוכרת משרדים למשך תקופה של עד 6 שנים. כמו כן החברה חוכרת מספר זניח של כלי רכב.

א. נכסים בגין זכויות שימוש:

סה"כ אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	משרדים אלפי ש"ח	
			<u>שנת 2023</u>
			עלות:
4,039	216	3,823	יתרה ליום 1 בינואר 2023
448	448	-	תוספות
(233)	(233)	-	גריעות
<u>4,254</u>	<u>431</u>	<u>3,823</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
			פחת שנצבר:
(777)	(96)	(681)	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(743)	(115)	(628)	תוספות במהלך השנה
59	59	-	גריעות
<u>(1,461)</u>	<u>(152)</u>	<u>(1,309)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
<u><u>2,793</u></u>	<u><u>279</u></u>	<u><u>2,514</u></u>	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2023
			<u>שנת 2022</u>
			עלות:
4,039	216	3,823	יתרה ליום 1 בינואר 2022
-	-	-	תוספות
-	-	-	גריעות
<u>4,039</u>	<u>216</u>	<u>3,823</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
			פחת שנצבר:
(37)	(24)	(13)	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(740)	(72)	(668)	תוספות במהלך השנה
-	-	-	גריעות
<u>(777)</u>	<u>(96)</u>	<u>(681)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
<u><u>3,262</u></u>	<u><u>120</u></u>	<u><u>3,142</u></u>	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2022

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות (המשך):

ב. התחייבויות בגין חכירות:

סה"כ אלפי ש"ח	רכבים אלפי ש"ח	משרדים אלפי ש"ח	
3,402	108	3,294	<u>שנת 2023</u>
			יתרה ליום 1 בינואר 2023
			שינויים במהלך השנה:
			תוספות
448	448	-	גרועות
(174)	(174)	-	תשלומים בגין חכירה
(818)	(155)	(663)	הוצ' מימון בגין התחייבות חכירה
102	21	81	
2,960	248	2,712	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
812	119	693	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
2,148	129	2,019	התחייבויות בגין חכירות לזמן ארוך
2,960	248	2,712	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
4,006	174	3,832	<u>שנת 2022</u>
			יתרה ליום 1 בינואר 2022
			שינויים במהלך השנה:
-	-	-	תוספות
-	-	-	גרועות
(709)	(74)	(635)	תשלומים בגין חכירה
105	8	97	הוצ' מימון בגין התחייבות חכירה
3,402	108	3,294	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
735	78	657	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
2,667	30	2,637	התחייבויות בגין חכירות לזמן ארוך
3,402	108	3,294	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - אשראי מתאגידים בנקאיים:

א. הרכב

31 בדצמבר (*)	
2022	2023
אלפי ש"ח	

-	96,045	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר (1)
228,431	213,765	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (1)
		(*) יתרות להלן אינן כוללות ריבית לשלם.

(1) ריבית רוב ההלוואות צמודה לריבית הפריים ונעה בטווח שבין פריים + 1% לפריים + 2%. תקופת ההלוואות נעה בין 0-24 חודשים.

ב. מידע נוסף

במהלך שנת 2023 עודכנו מסגרות האשראי של החברה ל- 200 מיליון ש"ח בכל אחד משני התאגידים הבנקאיים המלווים אותה.

ג. אמות מידה פיננסיות

בהסכמי מסגרת ההלוואות עם התאגידים הבנקאיים, התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

בנק א':

הון עצמי מינימלי של החברה הבת של 4 מיליון ש"ח.
הון עצמי מינימלי של החברה של 60 מיליון ש"ח.
יחס הון למאזן מינימלי של 20% כהגדרתו בהסכם ההלוואה.
יחס שווי ביטחונות של פחות מ- 80% כהגדרתו בהסכם ההלוואה.

בנק ב':

הון עצמי מוחשי מינימלי כהגדרתו בהסכם של החברה והחברה הבת של 70 מיליון ש"ח.
יחס הון מוחשי למאזן מוחשי מינימלי כהגדרתו בהסכם של החברה והחברה הבת של 20%.
יחס שווי ביטחונות של החברה והחברה הבת של פחות מ- 80% כהגדרתו בהסכם ההלוואה.

בנוסף, חלות על החברה והחברה הבת התחייבויות ומגבלות שונות ובהן:
איסור חלוקת דיבידנדים, תשלום דמי ניהול או כל תשלום אחר לבעלי המניות בחברה ו/או קרוביהם, במקרה של הפרת ההתחייבות ליחס ביטחונות או להון עצמי, וכן במקרה שהתקיימה עילה להעמדת הלוואות מכוח מסגרת האשראי לפירעון מיידי.

התחייבות להימנע משינוי בטיפול החשבונאי שעל בסיסו נערכו הדוחות הכספיים האחרונים של ברקת מימון. התחייבות להעביר את חלקה של ברקת מימון בכל תקבול שיתקבל על חשבון פירעון ההלוואות נשוא עסקאות ההלוואה המשוועבדות, לחשבון ייעודי באחד הבנקים הממנים.

התחייבויות מקובלות נוספות בהסכמי מסגרות אשראי והלוואות, לרבות הצורך לקבל את אישור הבנקים לעסקאות מסוימות שלבעלי השליטה בחברה יש בהן ענין אישי, חובות דיווח, עמידה בדרישות רגולציה וכיו"ב.

נכון למועד הדוחות עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - זכאים ויתרות זכות:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
14,632	13,476
6,702	19,010
316	390
237	309
92	4,781
-	106
2,060	2,091
24,039	40,163

התחייבויות שוטפות

הכנסות מראש – עמלות בגין הלוואות
ריבית לשלם
מוסדות ועובדים בגין שכר
מס ערך מוסף
מס הכנסה
ריבית לשלם לצדדי קשורים
זכאים ויתרות זכות אחרות

התחייבויות לא שוטפות

הכנסות מראש – עמלות בגין הלוואות
ריבית לשלם

21,664	15,135
3,137	1,871
24,801	17,006

באור 9 - הלוואות שהתקבלו:

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים (1)
הלוואות שהתקבלו מאחרים

-	5,545
105,599	277,167
105,599	282,712

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים (1)
הלוואות שהתקבלו מאחרים (2)

-	1,747
175,316	315,138
175,316	316,885

(1) ראה ביאור 16.

(2) סכומי ההלוואות המוצגים לעיל אינם כוללים הלוואות שהועמדו לחברה בהיקף מצטבר של כ- 485 מיליון ש"ח (שנת 2022 – 172 מיליון ש"ח), אשר נגרעו אל מול הלוואות שהעמידה החברה בסכום דומה, לאור התקיימות התנאים לגריעת נכסים פיננסיים בהלוואות אלו (ראה גם ביאור 5).

ב. שיעורי ריבית:

ההלוואות נושאות ריבית שנתית, המהווה גם את שיעור הריבית האפקטיבית הגלום בהלוואות, בשיעור קבוע הנע בין 2.5% ל- 10.25% (שנת 2022 – בין 2% ל- 8.5%), כאשר חלקן צמודות למדד המחירים לצרכן. בהלוואות אחרות ריבית ההלוואה הינה משתנה בהתאם לשינויים בריבית הפריים, או שהינה בריבית קבועה.

ג. במהלך השנים 2022 ו 2023 קיבלה החברה הלוואות מצדדים קשורים ואחרים בסך של כ- 402 מיליון ש"ח (לא כולל כספים שהועמדו ונגרעו מדוחות החברה כאמור בביאור 5') כ- 347 מיליון ש"ח בהתאמה. כמו כן, פרעה החברה בשנים הנ"ל הלוואות לצדדים קשורים ואחרים בסך של כ- 88 מיליון ש"ח וכ- 276 מיליון ש"ח בהתאמה.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - הלוואות שהתקבלו (המשך):

ד. מועדי הפרעון של ההלוואות בדוחות הכספיים הינם כדלקמן:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
105,599	282,712
42,712	155,674
107,604	135,111
25,000	26,100
280,915	599,597

שנה ראשונה
שנה שנייה
שנה שלישית
שנה רביעית

ה. מידע נוסף

עד לשנת 2019 מימנה החברה את פעילותה באמצעות הלוואות שהועמדו לה מעת לעת על ידי מספר מלווים פרטיים. במהלך שנת 2019 החלה החברה להתקשר גם בהסכמי אשראי עם גופים מוסדיים. לטובת המימון המועמד על ידי הגורמים המממנים, משעבדת לטובתם החברה, לרבות באמצעות המחאה על דרך השעבוד, את הבטוחות המועמדות לחברה על ידי הלווים. יצוין כי עד כה במרבית הפרויקטים שבהם החברה בחרה לשלב מקורות מימון מגופים מוסדיים ומגופים פרטיים, אזי שיעורו של המימון המועמד על ידי גופים מוסדיים מתוך סכום המימון המועמד לחברה למימון פרויקט מסוים עומד לרוב על טווח שנה בין 60%-95%, כאשר יתרת המימון מקורו במימון המועמד לחברה מגופים פרטיים (אשר כולל, בין היתר, את חלקם של החברה או בעלי המניות של החברה או תאגידים בשליטתם) ואינו עולה בדרך כלל על 25% מסך המימון המועמד על ידי החברה ללווים בפרויקטים, כאשר מעורבים גופים מוסדיים באשראי.

על פי תנאי ההלוואות עם הגורמים המממנים, ככלל, ההלוואות תפרענה בתנאי "גב אל גב" לתנאי המימון המועמדים על ידי החברה ללוויה, למעט שיעורי הריבית, כפי שאלו נקבעו במסגרת משא ומתן אשר מנהלת החברה עם הגורמים המממנים, ועמלות הנקבעות לזכות החברה במסגרת משא ומתן אשר מנהלת החברה עם לוויה.

מאפייני התקשרויות עיקריים עם גופים מוסדיים

התקשרות החברה מול גופים מוסדיים וגופים אחרים דומים הינה ללא זכות חזרה של הגורמים המממנים לחברה (non-recourse) ולגורמים המממנים אין כל זכות להיפרע מהחברה ככל שלא התקבלו אצל החברה כספים בפועל מאת הלווים בפרויקטים, זאת למעט בנסיבות חריגות בהן פועלת החברה בדון, מרמה או תוך הפרת התחייבותה לנהל את ההלוואות בפרויקטים כפי שנקבע בהסכמים עם המלווים. כמו כן, רשאים הגורמים המממנים לפעול לגביית היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה (ויובהר, מבלי לגרוע מתנאי non-recourse לחברה) וכן למימוש שעבודי החברה במקרה של הפרה של החברה עצמה.

על פי הוראות הסכמי האשראי בהם התקשרה החברה עם הגופים המוסדיים, על הגוף המוסדי להעמיד את סך המימון לחברה בכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים (בין התנאים האמורים נדרש כי החברה תחתום בפועל על הסכם הלוואה עם הלווים בפרויקטים; כי יתרת המימון המועמד לחברה לצורך הפרויקט הועמד לה ממקורות המימון האחרים של החברה וכי המחאת השעבודים על דרך השעבוד הוגשה לרישום או נרשמה לטובת נאמן הבטוחות). המימון מועמד לחברה בשלבים, בהתאם להתקדמות הפרויקט וקצב שחרור המימון על ידי החברה ללוויה, בהתאם להסכם מולם. המימון יפרע לגוף המוסדי במועדי הפירעון הקבועים בהסכם, אולם החברה רשאית להקדים תשלומים ולבצע פירעון מוקדם של כל סכום שהיא חייבת למלווה על חשבון ההלוואה, ככל שהתקבלו אצלה בפועל (באופן חלקי או מלא) הכספים מהלווים שלה בפרויקטים על חשבון ההלוואה שהועמדה להם. סך הפירעון המוקדם שישולם לגופים המוסדיים כאמור לא יישא כל קנס ו/או עמלה למעט עמלת פירעון מוקדם, ככל ששולמה לחברה על ידי הלווים בהתאם להסכמי ההלוואה של החברה עמם (בהתאם לחלקו היחסי של המלווה בהלוואה). בחלק מההסכמים, יתאפשר פרעון מוקדם של החברה לגוף המוסדי, שלא ממקורות ההלוואה מול הלווים, אולם תמורת תשלום עמלת פרעון מוקדם.

כמו כן, ככלל, במסגרת תנאי התקשרויותיה של החברה עם גופים מוסדיים נקבעו, בין היתר, מגבלות על שינוי מבנה בחברה או על שינוי בבעלי השליטה בחברה (כמוגדר בהסכמים). בנוסף, נקבעו הוראות המגבילות את החברה בביצוע שינויים מהותיים בתנאי ההלוואות שמעמידה החברה ללוויה, שלא בהסכמת הגורמים המממנים. בנוסף, מתחייבת החברה כלפי הגופים המוסדיים כי כלל התקבולים שיגיעו לחברה מהפרויקט ישולמו לחשבון ייעודי של החברה (המשועבד לנאמן הבטוחות) וכי החברה תלווה את ההלוואות שתעמיד ללוויה כפי שנקבע בהסכמים עם המלווים.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - הלוואות שהתקבלו (המשך):

מאפייני התקשרות עיקריים עם גופים פרטיים

התקשרותה של החברה עם גופים פרטיים הנמנים על הגורמים המממנים נעשית, ככלל, בדרך של הסכם מסגרת כללי, שאינו משויך לפרויקט ספציפי ("הסכם המסגרת"). בהתאם להסכם המסגרת, במקרים בהם מבקשת החברה לקבל מימון, מוסרת החברה הודעה לגופים הפרטיים על כוונתה לקבל מימון, במסגרתה נכלל פירוט בדבר סכום ההלוואה הנדרש ותיאור הפרויקט הרלוונטי שלגביו בוחנת החברה להעמיד בעצמה מימון. על פי הוראות הסכמי המסגרת, מודיעה החברה לגורם המממן על רצונה לקבל הלוואות על חשבון הסכם המסגרת, כשלגורמים המממנים אפשרות לבחור, בתוך פרק זמן מוגדר מראש, שלא להעמיד מימון על פי הסכם המסגרת לטובת הפרויקט שלגביו מבקשת החברה להעמיד מימון (Opt-Out). ככל שלא הודיע הגורם המממן תוך פרק זמן מוגדר כאמור על סירובו להעמדת האשראי לפרויקט מסוים, יעמיד הגורם המממן את הסכום המבוקש במועד שנדרש לעשות כן על ידי החברה, ובלבד שהתמלאו התנאים להעמדת המימון לפרויקט, כאשר גם במקרה זה המימון מועמד לחברה בשלבים, בהתאם להתקדמות הפרויקט וקצב שחרור המימון על ידי החברה ללוויה, בהתאם להסכם מולם. על ההלוואה יחולו הוראות הסכם המסגרת וכן תנאי תעודת אגרת החוב אותה מנפיקה החברה לגופים המממנים, כמפורט להלן. על פי הסכמי המסגרת, זכותו של הגורם המממן להיפרע על ידי החברה, ביתרה הבלתי מסולקת, מתגבשת רק עם קבלת קרן ההלוואה והריבית שנצברה בגינה מהלווים בפרויקטים בהתאם להסכמים שנחתמו עמם, ובהתאם לגובה הסכומים שהתקבלו. החברה התחייבה כי בתוך מספר ימים, הנקוב בהסכם, מקבלת קרן, ריבית או הפרשי הצמדה מהלווים, היא תעביר למלווה את חלקו בסכום שהתקבל. כמו כן, ככלל, עומדת לחברה זכות לפרוע את ההלוואה לגורם המממן בפירעון מוקדם. ההלוואות מועמדות לחברה, ככלל, בדרך של הנפקת תעודת אג"ח כחלק מסדרה (קרי, חוב המועמד לחברה על ידי מספר מלווים במקביל אשר העמידו לחברה מימון מכח הסכם המסגרת), באופן שיבטיח שלחברה יועמד מלוא האשראי למימון הפרויקט שבכוונתה לממן. גם אשראי כאמור הינו בתנאי non-recourse לחברה וזאת למעט במקרה של רשלנות רבתי מצידה של החברה בניהול ההלוואות. במסגרת הסכמי המסגרת להעמדת המימון על ידי המלווים, יושת על גורם מממן שהפר התחייבות להעמיד כספים לחברה פיצוי מוסכם, בשיעור הנגזר מסכום מסגרת ההלוואה, מבלי לפגוע מכל סעד או תרופה אחרים, עפ"י כל דין או הסכם שיעמדו בנסיבות האמורות לטובת החברה כלפי אותו גורם מממן, והכול על פי ההסכם מול אותו מלווה.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - הון:

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר 2022		31 בדצמבר 2023		מניות רגילות (ראה ג')
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		מספר המניות		
54,018,100	500,000,000	54,018,100	500,000,000	

ב. ביום 20 במרץ 2023 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של כ- 5,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 4 באפריל 2023. בשנת 2022 הוכרז וחולק דיבידנד בסך 1,263 אלפי ש"ח.

ג. ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה הינו 54,018,100. כמות אופציות בהיקף של 2,403,806 יחידות לא נלקחו לצורך חישוב הרווח למניה עקב השפעה אנטי מדללת.

ד. תשלום מבוסס מניות:

ביום 26 בינואר, 2022, אישר דירקטוריון החברה הקצאת 2,511,842 אופציות ("האופציות") הניתנות למימוש למניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה למספר נושאי משרה ועובדים בחברה ובחברה הבת, בהתאם לתכנית תגמול מבוסס מניות שאושרה בדירקטוריון באותו מועד ("תכנית האופציות"). תכנית האופציות כללה הקצאה של 1,431,480 אופציות מסדרה א' וכן 1,080,362 אופציות מסדרה ב'. הניצעים יהיו זכאים לקבל את האופציות של החברה אשר תוקצינה להם בהתאם להוראות סעיף 102(ב) (מסלול רווח הון) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן בהתאמה: "סעיף 102" ו-"הפקודה") ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, בהתאם אליהם יקבע מועד ההקצאה הסופי.

בהנחה של מימוש מלא של כל האופציות המוצעות תהווה האופציות המוצעות כ-4.65% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-4.44% בדילול מלא).

תוספת המימוש לאופציות תכלול בין היתר התאמות במקרים המפורטים בתכנית האופציות.

להלן תנאי אופציות סדרה א':

תוספת מימוש לא צמודה של 3.33 ש"ח ליחידה, זכאות למימוש החל משלוש שנים ממועד ההקצאה ועד לתום עשר שנים ממועד ההקצאה, כאשר הזכאות למימוש תחולק לשלוש מנות שוות מכלל האופציות כעבור שלוש, ארבע וחמש שנים ממועד הקצאתן. תוספת המימוש של האופציות תתואם בהתאם לחלוקות דיבידנד. הערך הכלכלי התיאורטי של כל אופציה סדרה א', במועד ההענקה, חושב על פי נוסחת בלאק ושולס, מגיע לסך של 0.91 ש"ח. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: דיבידנד צפוי בשיעור של 0% (בשל ההתאמה למחיר), סטיית תקן צפויה בשיעור של כ- 48%, ריבית חסרת סיכון ממוצעת בשיעור של כ- 0.9% ואורך חיים ממוצע צפוי עד למועד המימוש של 7 שנים. התנודתיות מבוססת על התנודתיות של חברות דומות בשל אי קיום מסחר במניות החברה לזמן מספק.

להלן תנאי אופציות סדרה ב':

תוספת מימוש לא צמודה של 2.35 ש"ח ליחידה, זכאות למימוש החל משנתיים ממועד ההקצאה ועד לתום שבע שנים ממועד הקצאתן. תוספת המימוש של האופציות תתואם בהתאם לחלוקות דיבידנד. הערך הכלכלי התיאורטי של כל אופציה סדרה ב', במועד ההענקה, מחושב על פי נוסחת בלאק ושולס, מגיע לסך של 1.1 ש"ח. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: דיבידנד צפוי בשיעור של 0% (בשל ההתאמה למחיר), סטיית תקן צפויה בשיעור של כ- 48%, ריבית חסרת סיכון בשיעור של כ- 0.9% ואורך חיים צפוי עד למועד המימוש של 7 שנים. התנודתיות מבוססת על התנודתיות של חברות דומות בשל אי קיום מסחר במניות החברה לזמן מספק. התנועה במספר האופציות למניות והממוצעים המשוקללים של מחירי המימוש שלהן, הינם כדלקמן:

2022		2023		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	
2.91	2,511,842	-	2,403,806	קיימות במחזור לתחילת השנה
	108,036	-	-	הוענקו
2.87	2,403,806	2.77	2,403,806	חולטו
	-	-	-	קיימות במחזור לתום שנה
	-	-	-	ניתנות למימוש בתום השנה

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - הון (המשך):

הממוצע המשוקלל של מחיר מניה בשנת 2023 היה 1.29 ש"ח, מחיר המניה ביום 31 בדצמבר 2023 היה 1.58 ש"ח. במהלך שנת 2023 לא היו כל מימושים למניות.

הממוצע המשוקלל של מחיר מניה בשנת 2022 היה 2.14 ש"ח, מחיר המניה ביום 31 בדצמבר 2022 היה 1.38 ש"ח. במהלך שנת 2022 לא היו כל מימושים למניות.

סכומי ההוצאות שהוכרו בדוחות רווח או הפסד של החברה כהוצאות שחר בשנת 2023 ובשנת 2022 בגין הענקות של אופציות לעובדים הינם 908 ו-844 אלפי ש"ח בהתאמה במסגרת סעיף הנהלה וכלליות.

באור 11 - מכשירים פיננסיים:

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים אשראי, סיכונים נזילות וסיכונים שוק. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים של החברה.

1. סיכון אשראי - סיכון כושר הפרעון שהינו הסיכון להפסד כספי כתוצאה מחדלות פירעון של הלווה. מצב זה הינו אי יכולת של הלווה לשלם את חובותיו.

החברה מנהלת את סיכונה באופן שוטף. מטרת החברה היא לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים. החברה ממזערת את החשיפה לסיכון האשראי על ידי קבלת שעבודים ובטוחות שמתקבלות כמתואר בביאור 5. כמו כן, ככלל שיעור המימון הניתן ללווה אינו עולה על 75% משווי לפי שומה תקן 19 המתקבלת לפני העמדת המימון במקרה של הלוואות גישור או על 65% מהתקציב במקרה של מימון הקמה לקבוצת בעלי קרקע וכושר ספיגה של 25% במקרה של ליווי יזמי. החברה בוחנת מעת לעת ששווי הביטחונות עולים על גובה יתרות החוב של הלווים. בנוסף, החברה הציבה מגבלות של חשיפה נטו (חוב בניכוי הלוואות "back to back") ללווה בודד, שלא תעלה על 20% ממקורותיה של החברה, כמו גם על מגבלת חשיפה ברמת פרויקט/הלוואה. החברה פועלת ליצור פיזור רב ככל הניתן באשראי אותו היא מעמידה, כאשר פיזור זה ילך ויתרחב ככל שתצמח החברה. יצוין כי פעילות החברה הינה בישראל בלבד, לרב במרכז הארץ ובאזורי ביקוש, והיא אינה חשופה לסיכונים אשראי בגין מכשירים פיננסיים מחוץ לישראל.

2. סיכון נזילות - סיכון נזילות הינו סיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. סיכון מחסור במקורות מימון, ובכלל כך צמצום מסגרות מימון קיימות של החברה עלול להגביל את החברה בהמשך מימון פעילותה במתכונתה הקיימת וכפועל יוצא לפגוע בתוצאותיה העסקיות. לחברה מקורות מימון חיצוניים משתנים והנזילות של החברה מתבססת על תזרימי המזומנים ממקורות אלה. החברה עורכת באופן שוטף תחזית תזרימית המתבססת על צפי העמדות ופרעונות אשראי, ובמקביל מבצעת גיוסי חוב במתכונת של "back to back" יחד עם שמירה על רזרבות כגון עודפי מזומנים או מסגרות אשראי שאינן מנוצלות על מנת לצמצם ככל הניתן את סיכון הנזילות.

3. סיכון ריבית - לחברה הלוואות שניתנות ומתקבלות בשיעור ריבית קבוע וכן הלוואות שניתנות ומתקבלות בשיעור ריבית משתנה (הצמדה לריבית הפריים). במקרים בהם החברה מתקשרת עם גופים פרטיים או מוסדיים בקשר עם קבלת אשראי בתנאי non-recourse, בריבית משתנה, זהה להלוואות שניתנו בקשר עם אותו אשראי, כך קטנה חשיפת החברה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שיעור ריבית משתנה והיא נותרת רק על רכיב ההון העצמי אותו מעמידה החברה בהלוואות. במקרים בהם ישנו שימוש באשראי בנקאי בריבית משתנה, קיימת חשיפה לשינוי בריבית. לצורך צמצום החשיפה החברה מקפידה להעמיד הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן או לריבית הפריים.

לגבי סיכון שווי הוגן הנובע מהלוואות בריבית קבועה הרי שלהערכת ההנהלה אין חשיפה מהותית לגבי שינויים אפשריים סבירים כגון ריבית וזאת בהתבסס על מקורות המימון ופעילות החברה שהלוואותיה ניתנות ומתקבלות בעיקר לתקופה קצרה. כמו כן, במרבית המקרים החברה נוטלת הלוואות "back to back" מגופים מוסדיים ופרטיים ונותרת רק עם הפער הכספי שהועמד על ידה, כמו גם על הפער בין הריבית שמתקבלת לבין זו שמשולמת ולכן החשיפה שלה לסיכון ריבית נמוכה במקרים אלו.

4. סיכון מדד - נכסים והתחייבויות הצמודות למדד המחירים לצרכן חושפות את החברה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי במדד. להערכת ההנהלה אין חשיפה מהותית לגבי שינויים אפשריים סבירים במדד המחירים לצרכן מכיוון שהחברה נוטלת הלוואות "back to back" מגופים מוסדיים ופרטיים ונותרת רק עם הפער בין ההלוואות שהתקבלו לבין ההלוואות שניתנו ולכן החשיפה שלה לסיכון המדד נמוכה.

כמו כן לכל הלוואות החברה אשר הינן צמודות למדד המחירים לצרכן, ישנו מדד בסיס שהינו המדד הידוע במועד העמדת קרן ההלוואה בפועל בחשבון הפרויקט, כך שכל שינוי או תשלום כלשהו יהיה נמוך ממדד הבסיס, אזי לצורך ביצוע אותו חישוב או תשלום ייחשב מדד הבסיס כמדד האחרון.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך):

א. גורמי סיכון פיננסיים (המשך):

5. לחברה לא קיים סיכון שערי חליפין מאחר וכל פעילותה מבוצעת בש"ח.

ב. ריכוז סיכון נזילות:

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל תשלומי ריבית):

31 בדצמבר 2023:

עד שנה	משנה ועד שנתיים	משנתיים ועד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
			אלפי ש"ח			
112,607	223,146	-	-	-	-	335,753
820	809	753	728	-	-	3,110
370,090	124,513	146,885	37,220	-	-	678,708
2,791	-	-	-	-	-	2,791
486,308	348,468	147,638	37,948	-	-	1,020,362

31 בדצמבר 2022:

עד שנה	משנה ועד שנתיים	משנתיים ועד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
			אלפי ש"ח			
13,449	238,103	-	-	-	-	251,552
743	731	699	728	728	-	3,629
123,334	60,885	118,745	26,036	-	-	329,000
2,354	-	-	-	-	-	2,354
139,880	299,719	119,444	26,764	728	-	586,535

(*) ללא הכנסות מראש וסכומים בגין ריבית לשלם הכלולים בהלוואות שהתקבלו.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. ריכוז סיכון ריבית והצמדה:

הטבלה שלהלן מציגה הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של החברה בהתאם לתנאי הצמדת הריבית והמחיר שלהם על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל תשלומי ריבית):

31 בדצמבר 2023:

סה"כ	לא צמוד	ריבית משתנה (**)	צמוד למדד המחירים לצרכן
7,177	2,115	5,062	-
56,668	14,344	18,456	23,868
1,004,397	101,142	578,517	324,738
1,068,242	117,601	602,035	348,606

מזומנים ושוי מזומנים
חייבים ויתרות חובה
הלוואות שניתנו

סה"כ	לא צמוד	ריבית משתנה (**)	צמוד למדד המחירים לצרכן
309,810	-	268,587	41,223
2,960	2,711	-	249
599,597	25,000	363,679	210,918
57,169	31,426	14,079	11,664
969,536	59,137	646,345	264,054

אשראי מתאגיד בנקאי
התחייבות בגין חכירה
הלוואות שהתקבלו
זכאים ויתרות זכות

ד. ריכוז סיכון ריבית והצמדה:

31 בדצמבר 2022:

סה"כ	לא צמוד	ריבית משתנה (**)	צמוד למדד המחירים לצרכן
10,126	5,583	4,543	-
32,388	15,603	2,225	14,560
610,197	205,847	94,219	310,131
652,711	227,033	100,987	324,691

מזומנים ושוי מזומנים
חייבים ויתרות חובה
הלוואות שניתנו

סה"כ	לא צמוד	ריבית משתנה (**)	צמוד למדד המחירים לצרכן
228,431	-	228,431	-
3,402	3,294	-	108
280,915	83,800	12,750	184,365
48,840	40,718	1,343	6,779
561,588	127,812	242,524	191,252

אשראי מתאגיד בנקאי
התחייבות בגין חכירה
הלוואות שהתקבלו
זכאים ויתרות זכות

(**) צמוד לריבית הפריים

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ה. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון שלה הינן:

- 1) לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
- 2) לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילות העסקית של החברה.

ו. שווי הוגן

השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הינו הסכום אשר בו יכול המכשיר להימכר בעסקה בתנאי קונה ומוכר ברצון. החברה בחנה את השווי ההוגן על הלוואות שניתנו והלוואות שהתקבלו אשר בהן הריבית הינה קבועה ולא משתנה, משמע אינה מתאימה עצמה לשינויים בשווי ההוגן. בהתאם להערכת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, השווי ההוגן של הלוואות שניתנו עומד על כ- 1,052 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,066 מיליון ש"ח בספרים והשווי ההוגן של הלוואות שהתקבלו עומד על כ- 614 מיליון ש"ח לעומת כ- 619 מיליון ש"ח בספרים.

ז. ניתוח רגישות לשינוי בשיעור הריבית

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים בתום תקופת הדיווח ניתוח הרגישות בדבר נכסים התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכומים אלו לתום תקופת הדיווח עמדו לאורך כל שנת הדיווח.

בהנחה ששאר הפרמטרים נשארים קבועים, השפעה של עליה או ירידה בשיעור הריבית של 3% על הרווח לפני מיסים על הכנסה הייתה כדלקמן:

עליה בשיעור הריבית ב- 3%	ירידה בשיעור הריבית ב- 3%
ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(1,329)	1,329

רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה

ח. ניתוח רגישות למדד המחירים לצרכן

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה למדד המחירים לצרכן (להלן: "מדד") של מכשירים פיננסיים בתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות בדבר נכסים והתחייבויות צמודי מדד הוכן תחת ההנחה כי סכומים אלו לתום תקופת הדיווח עמדו לאורך כל שנת הדיווח.

יודגש, כי בהסכמי הלוואות של החברה, קיים מדד בסיס, כך שפגיעת ירידת מדד, ככל שתתרחש, צפויה להיות מוגבלת בהיקפה במצבים מסוימים ובכל מקרה תוגבל לגובה יתרת קרן הלוואה שהועמדה בפועל.

בהנחה ששאר הפרמטרים נשארים קבועים, השפעה של עליה או ירידה בשיעור המדד של 3% על הרווח לפני מיסים על הכנסה הייתה כדלקמן:

עליה במדד ב- 3%	ירידה במדד ב- 3%
ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,609	(2,582)

רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - הכנסות מפעילות מימון (1):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
29,410	62,231	101,992	הכנסות ריבית ועמלות בגין הלוואות שניתנו
-	2,177	6,279	הכנסות עמלות בגין הלוואות שנגרעו
7	126	301	הכנסות ריבית בגין פקדונות בתאגידים בנקאיים ואחרים
29,417	64,534	108,572	

(1) כולל עמלות שונות שהוכרו בקשר עם מתן האשראי.

באור 13 - הוצאות מימון (1):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
18,445	30,276	43,292	הוצאות מימון בגין הלוואות שהתקבלו
65	4,937	18,408	הוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים
24	105	102	הוצאות מימון בגין חכירה
18,534	35,318	61,802	

(1) כמו גם הוצאות עמלות בגין הלוואות

באור 14 - הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
3,623	7,320	8,757	שכר ונלוות
616	860	980	דמי ניהול לצדדים קשורים
510	510	510	הוצאות מע"מ בגין דמי ניהול לחברה הבת (1)
1,664	2,290	2,596	שירותים מקצועיים
78	120	177	כיבודים, מתנות, תרומות וקנסות
77	222	364	פרסום
364	769	782	פחת בגין רכוש קבוע וחכירה
151	389	543	מחשוב ואחזקת משרד
16	113	19	שונות
7,099	12,593	14,728	

(1) על פי הסכם בין החברה לבין ברקת מימון, תעמיד החברה לרשות ברקת מימון שירותי ניהול ותפעול, לרבות העמדת עובדים לביצוע השירותים ומתן רשות לשימוש במשרדים. ברקת מימון הינה מוסד כספי והוצאות בגין מע"מ לא ניתנות בניכוי בעוד המע"מ בגין ההכנסות שמתקבלות בחברה מועבר לרשויות המס.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מסים על הכנסה:

א. חוקי המס החלים על החברה:

החברה משלמת מס חברות לפי שיעור מס החברות בישראל שבשנים 2020 עד 2023 היה 23%.

ב. חוקי המס החלים על חברת הבת ברקת מימון:

(1) חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975:

ברקת מימון מוגדרת כמוסד כספי לצרכי חוק מס ערך מוסף המטיל על החברה כאמור מס שכר ומס רווח. רווח מוגדר כהכנסה חייבת, כמשמעותה בפקודת מס הכנסה, לפני קיזוז הפסדים משנות המס הקודמות לשנת המס שבה נתקבלה ההכנסה, ואחרי ניכוי מס שכר ולמעט הכנסה מדיבידנד שנתקבל ממסד כספי ולרבות הכנסה מריבית או מדיבידנד או ממכירה או פדיון של יחידה או מחלוקת רווחים לבעל יחידה שלגביה ניתן פטור ממס הכנסה לפי כל דין.

(2) שיעורי המס המשולבים:

המסים המשולמים על הרווח של החברה כוללים מס חברות המוטל על פי פקודת מס הכנסה ובברקת מימון גם מס רווח המוטל על פי חוק מס ערך מוסף, כמוסבר לעיל. לפיכך, שיעורי המס המשולבים של ברקת מימון הינם כדלקמן:

שנה	שיעור מס רווח	שיעור מס הכנסה	שיעור מס משולב
2023	17%	23%	34.2%
2022	17%	23%	34.2%
2021	17%	23%	34.2%

ג. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מסים שוטפים מיסים נדחים
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
1,279	4,852	6,646	
(22)	(94)	(2,183)	
1,257	4,758	4,463	

ד. הרכב מיסים נדחים:

סה"כ	התחייבות בגין חכירה	נכס זכות שימוש	הפרשה להפסדי אשראי	הפרשה לחופשה והבראה	
22	1,001	(1,001)	-	22	יתרה ליום 1 בינואר 2022
94	(219)	251	53	9	זקיפה לדוח רווח והפסד
116	782	(750)	53	31	יתרה ליום 31 לדצמבר 2022
2,183	(102)	108	2,162	15	זקיפה לדוח רווח והפסד
2,299	680	(642)	2,215	46	יתרה ליום 31 לדצמבר 2023

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מסים על הכנסה (המשך):

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 שנזקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
3,784	16,469	17,978	רווח לפני מסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
870	3,788	4,135	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה במס בגין:
303	652	118	שוני בשיעור מס של חברת הבת (מוסד כספי)
82	120	(4)	אחר
2	198	214	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצרכי מס, נטו
1,257	4,758	4,463	מסים על ההכנסה

ו. שומות מס סופיות

לחברה ולברקת מימון שומות סופיות עד שנת 2017 כולל.

ז. השפעת אימוץ תקני ה-IFRS בישראל על חבות המס

החברה עורכת את דוחותיה הכספיים, לפי תקני ה-IFRS.

תקני IFRS שונים מכללי חשבונאות מקובלים בישראל, ובהתאם לכך, עריכת דוחות כספיים לפי תקני IFRS עשויה לשקף מצב כספי, תוצאות פעולות ותזרימי מזומנים שהינם שונים מהותית מאלה המוצגים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל.

בהתאם להוראות חוק שפורסמו בשנים 2010, 2012 ו-2014 (להלן - הוראות השעה), בקביעת ההכנסה החייבת לצורכי מס לגבי שנות המס 2007 עד 2013, לא יחול תקן חשבונאות מספר 29 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, אף אם הוחל בדוחות הכספיים לגבי שנות המס האמורות. משמעות הוראות השעה היא שתקני ה-IFRS לא יחולו הלכה למעשה בעת חישוב הרווח המדווח לצורכי מס בגין שנות המס האמורות.

במהלך שנת 2014, פורסם תזכיר חוק מעודכן לתיקון פקודת מס הכנסה (להלן - תזכיר החוק) הנובע מיישום תקני ה-IFRS בדוחות הכספיים. תזכיר החוק מאמץ ככלל את תקני ה-IFRS. יחד עם זאת, בהתאם לתזכיר החוק הוצעו מספר תיקונים לפקודת מס הכנסה, אשר יהא בהם להבהיר ולקבוע את אופן חישוב ההכנסה החייבת לצורכי מס במקרים שקיימת אי בהירות ותקני ה-IFRS אינם עולים בקנה אחד עם עקרונות שיטת המס בישראל. הליכי החקיקה בעניין תזכיר החוק טרם הושלמו וספק אם יסתיימו בעתיד הקרוב.

עקב אי השלמת הליכי החקיקה בעניין תזכיר החוק, מעריכה הנהלת החברה כי הוראות השעה שנקבעו לשנים 2007 עד 2013 תוארכנה בסופו של דבר גם לשנים 2014 עד 2023. בשל כך, צופה הנהלת החברה בשלב זה כי החקיקה החדשה לא תחול על שנות המס שקודמות לשנת המס 2024.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

א. בדוחות המאוחדים על המצב הכספי נכללו הסכומים המתייחסים ליתרות עם צדדים קשורים כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

		התחייבויות שוטפות:
18	11	זכאים ויתרות זכות (מוסדות ועובדים בגין שכר)
-	106	זכאים ויתרות זכות (ריבית לשלם)
-	5,545	הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים (ראה סעיף ג'3 להלן)
		התחייבויות לא שוטפות:
-	1,747	הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים (ראה סעיף ג'3 להלן)

ב. בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד נכללו הסכומים המתייחסים לעסקאות עם צדדים קשורים כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

806	1,119	1,291	שכר ונלוות מנכ"ל (בעל עניין ואיש מפתח ניהולי) (ראה סעיף ג'1 להלן)
616	860	980	דמי ניהול (ראה סעיף ג'2 להלן)
307	-	-	הוצאות פחת בגין חכירה (ראה סעיף ג'4 להלן)
16	-	-	הוצאות מימון בגין חכירה (ראה סעיף ג'4 להלן)
736	885	413	הוצאות מימון בגין הלוואות שהתקבלו (ראה סעיף ג'3 להלן)

ג. התקשרויות ועסקאות נוספות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

1. מר עדי גזית, אשר הינו אחד מהיזמים שהקימו את החברה, ומבעלי השליטה בחברה, מכהן כמנכ"ל החברה והחברה הבת ממועד הקמתן וכן כדירקטור בחברה. ביום 28 ביוני 2021 חתמה החברה על הסכם העסקה חדש עם מר גזית. תנאי העסקה של מר גזית כוללים, בין היתר, את התנאים הבאים: (1) העסקה במשרה מלאה (100%); (2) השכר החודשי החל מ-1 במאי 2021 הינו בסך של 70,000 ש"ח ברוטו לחודש, כולל שעות נוספות. בתום כל 12 חודשים החל מיום 1.5.2021, במשך שלוש השנים הראשונות המשכורת החודשית תעלה, מדי שנה בסך של 10,000 ש"ח ברוטו. קרי, ביום 1.5.2022 80,000 ש"ח, ביום 1.5.2023 90,000 ש"ח וביום 1.5.2024 100,000 ש"ח. יצוין כי עד למועד העדכון עמד שכרו החודשי של מר גזית על סך של 26,378 ש"ח ברוטו לחודש, כולל שעות נוספות; (3) זכאי לקבל מענק שנתי שיעמוד על 4% מהרווח של החברה לפני מס בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים לשנה הרלוונטית שבגינה משולם המענק. ובכל מקרה לא יותר מ-2.5 מיליון ש"ח (להלן: "המענק השנתי"). תנאי סף לתשלום המענק השנתי הוא שהרווח נקי של החברה לפי הדוחות הכספיים עמד על סך של 20 מיליון ש"ח לפחות. הזכאות למענק השנתי תיבחן בגין כל שנה קלנדרית בנפרד במועד אישור הדוחות הכספיים של החברה לשנה הרלוונטית; (4) תנאים נלווים כולל ביטוח פנסיוני והפרשות סוציאליות, הפרשה לקרן השתלמות (עד לתקרת הפטור ממס), ימי חופשה כמוסכם בין הצדדים, דמי הבראה ומכסת ימי מחלה בהתאם לדין, העמדת טלפון ונשיאה בעלויותיו, וזכאות להחזר הוצאות עסקיות כנגד הצגת חשבוניות. הסכם העסקה מחיל את ההסדר הקבוע בהתאם לאישור הכללי לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963; כמו כן, כחלק מתנאי העסקה כאמור נכללות הוראות בדבר התחייבות לשמירה על סודיות ולא-תחרות בחברה ומתן הודעה מוקדמת של 90 ימים מראש. הסכם העסקה הינו לתקופה קצובה של חמש שנים. כמו כן, זכאי מר גזית לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה וכן בכפוף להשלמת הנפקת החברה, יהיה זכאי לשיפוי ופטור מאחריות. בהתאם להמלצת ועדת התגמול מיום 12.3.23 ולהחלטת דירקטוריון החברה מיום 20.3.23, ולאישור האסיפה הכללית מיום 8.5.23 ולהוראות הדין, עודכנו תנאי העסקה של מר גזית בהתאם להלן: (א) החברה תבצע הפרשות פנסיוניות רק בגין חלק משכרו של מר גזית, לכל הפחות בסכום שלא יפחת מסכום השכר המינימלי שנקבע לעניין זה על פי דין, ויתר ההפרשה בגין יתרת שכרו משולמת ישירות למר גזית, באופן שלא חול שינוי בעלות המעביד הקיימת (ב) מר גזית יהיה זכאי לרכב צמוד ותשלום עלות השימוש, החזקתו, בתוספת גילום המס בגינם וכן החזר הוצאות השימוש.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ג. התקשרויות ועסקאות נוספות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

2. החל מיום היווסדות החברה (12.1.2015) קיבלה החברה שירותי ניהול מבעלת השליטה, טלפוקס בע"מ ("טלפוקס"). תמורת שירותי הניהול זכאית טלפוקס לדמי ניהול, אשר בשנים 2018-2020 ועד ליום 30.04.2021 הינם בגובה עלות שכרו של מנכ"ל החברה בניכוי 8,000 ש"ח (בתוספת הוצאות), בתוספת מע"מ כחוק. ביום 28 ביוני 2021 חתמה החברה על הסכם ניהול ("הסכם הניהול") לפיו טלפוקס תעמיד לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל (אשר למועד התשקיף מוענקים באמצעות מר אהרון נפתלי בירם), שירותי חברות בוועדת אשראי (במסגרתם יכהן חבר בעל ניסיון, מומחיות, ידע וניסיון בתחום המימון) ושירותים בתחומים פיננסיים, חשבונאים ופיתוח עסקי (הכוללים, בין היתר, מתן ייעוץ בניהול חוב ומקורות אשראי, סיוע באיתור מקורות מימון, קשרים עם ממשנים, סיוע בגיוס הון, שירותי פיתוח עסקי וכיו"ב) (להלן ביחד: "שירותי הניהול"). בהתאם להסכם הניהול, התמורה שתשולם בגין שירותי הניהול תשולם בתשלומים רבעוניים בסך של 195,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין ("דמי הניהול"). סכום דמי הניהול הרבעוניים המשולם בגין שירותי הניהול יוגדל בסך של 30,000 ש"ח ומידי שנה זאת בתום כל אחת משלוש השנים העוקבות ליום 01.05.2021 (להלן: "מועד חתימת ההסכם"), בתום 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם יעודכנו דמי הניהול ויעמדו על 225,000 ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) לרבעון. בתום 24 חודשים מתחילת תקופת ההתקשרות יעודכנו דמי הניהול ויעמדו על 255,000 ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) לרבעון. בתום 36 חודשים מתחילת תקופת ההתקשרות יעודכנו דמי הניהול ויעמדו על 285,000 ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) לרבעון. 40% מתוך דמי הניהול מיוחסים לשירותי יו"ר דירקטוריון.

בנוסף לדמי הניהול, טלפוקס תהיה זכאית כתוספת לדמי הניהול בכל שנה קלנדרית, אשר תחושב לפי שיעור של 4% מהרווח המאוחד של החברה לפני מס בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנה הרלוונטית שבגינה משולמת התוספת כאמור ובלבד שהרווח הנקי של החברה לפי הדוחות הכספיים עמד על סך של 20 מיליון ש"ח לפחות, ובכל מקרה לא יותר מ-2.5 מיליון ש"ח. תוספת דמי הניהול תיבחן בגין כל שנה קלנדרית בנפרד במועד אישור הדוחות הכספיים.

בנוסף, טלפוקס תהיה זכאית להחזר הוצאות עסקיות סבירות שהוצאו והנוגעות או הנובעות באופן ישיר ממתן שירותי הניהול מכוח הסכם הניהול ואשר הוצאו על ידי עובדיה ומי מטעמה שמעניק את השירותים בפועל וזאת בהתאם לנהלים המקובלים, כפי שיאושרו מעת לעת על ידי החברה, וכנגד הצגת קבלות או כנגד דיווח על פי נהלי החברה.

יו"ר הדירקטוריון בהתאם להסכם הניהול יהיה זכאי להיכלל כמבוטח בהסדרי ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה ויהיה זכאי לקבל מהחברה כתב התחייבות לשיפוי ולפטור כפי שיהיו נהוגים בחברה מעת לעת, בהתאם לאישור האורגנים המוסמכים של החברה.

הוראות הסכם הניהול כוללות הוראות בדבר אי קיום יחסי עובד-מעביד והתחייבות של טלפוקס לשמירת סודיות וזכויות קניין רוחני והתחייבות לאי תחרות בחברה מצד טלפוקס.

הסכם הניהול יהיה בתוקף לתקופה של חמש שנים מיום 1.5.2021, כאשר כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא לסיומו את הסכם הניהול בהודעה מוקדמת של 90 יום על אף האמור, החברה תהיה רשאית להביא לסיומו של הסכם הניהול באופן מיידי במקרים שנקבעו בהסכם.

3. חברות הקשורות לחלק מבעלי השליטה בחברה מתקשרות לעיתים עם החברה והחברה הבת (ביחד יקראו: "החברה") בהסכמי הלוואה להעמדת מסגרות אשראי במתכונת המתוארת בביאור 9 לעיל (מאפייני התקשרות עיקריים עם גופים פרטיים). ניצול מסגרות האשראי בפועל על ידי החברה משמש את החברה לצורך העמדת הלוואות בפרויקטים אותם היא מממנת.

ליום 31.12.2023 הועמדו בפועל הלוואות כאמור לפרויקטים בהיקף כולל של כ-7.2 מיליון ש"ח. ליום 31.12.2022 לא הועמדו הלוואות על ידי בעלי המניות לחברה.

ביום 12.3.23 אישרה ועדת התגמול וביום 20.3.23 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם חברה קשורה לאחד מבעלי השליטה, בהסכמי הלוואה בהיקף של עד כ-20 מיליון ש"ח, ביחס למימון אשראי שמעמידה החברה ללוויה, במסגרת המתוארת לעיל:

לצורך העמדת הלוואות ע"י בעלי השליטה במתווה הסכמי המסגרת כאמור לעיל, החברה קבעה פרמטרים להצטרפות בעלי השליטה להעמדת הלוואות לחברה הבת עבור מימון פרויקטים עתידיים, אשר יובאו לאישור ועדת הביקורת, וכן קבעה כי במקרה שחלקם של בעלי השליטה לא יעלה על 5% ממימון פרויקט, תאושר ההלוואה מבלי להידרש באישורה של ועדת הביקורת, כמפורט להלן:

שיעור חלקם של בעלי השליטה לא יעלה על 49% מסך ההלוואה הרלוונטית ומספר המממנים שאינם בעלי השליטה (לרבות תאגידים שהם בעלי עניין בהם ולרבות קרוביהם, כמשמעות המונח בחוק החברות) לא יפחת מ-3; החברה תפנה ה תפנה למממנים שאינם בעלי שליטה ותציג להם את התנאים המוצעים להעמדת המימון לפרויקט. במקרה שינוהל משא ומתן על תנאי המימון, אזי בעלי השליטה ו/או מי מטעמם לא יהיו מעורבים במשא ומתן כאמור; תנאי ההתקשרות, כפי שיוסכמו בין המממנים כאמור לבין ברקת מימון יחולו באופן שווה ביחס לכל אותו סוג מממנים, למעט שיעור חלקם במימון; העסקה הינה בהיקף שאינו עולה על 5% מסך מסגרות האשראי הכוללות שהועמדו לחברה נכון לאותו מועד.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ג. התקשרויות ועסקאות נוספות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

(1) תנאי ההתקשרות המקיימים את התנאים כאמור ביחס למימון קבוצות בעלי קרקע, הלוואות גישור וליזמים בתחום הנדל"ן לטובת ליווי בניה, לרבות מימון הכולל ערבויות חוק מכר, ייחשבו כתנאי שוק ועסקאות שנעשות במהלך העסקים הרגיל (כמשמעות מונחים אלה בחוק החברות).

(2) התקיימות התנאים כאמור יהוו "הליך תחרותי" כמשמעותו בחוק החברות.

(3) במקרה של ההתקשרות בהסכם הלוואה עם המממנים כאמור אינה "עסקה חריגה" (כמשמעותה בחוק החברות), וזאת לאור קיום העקרונות המפורטים בסעיף (א) לעיל, וכאשר העסקה הינה בהיקף שאינו עולה על 5% מסך מסגרת האשראי של אותה עסקה - לא יידרש קבלת אישורה של ועדת הביקורת.

(4) למרות האמור לעיל, הוועדה מאשרת מראש עסקאות עם בעל שליטה שהיקפן אינו עולה על 5% ממסגרת האשראי של אותה עסקה ואשר עומדים בקריטריונים הנ"ל. הנהלת החברה תעדכן מעת לעת את הוועדה בגין עסקאות אלו.

אם ההתקשרות בהסכם הלוואה עם המממנים כאמור לא עומדת בתנאי ס"ק (א) ו-(ב) לעיל ולפיכך הינה "עסקה חריגה" (כמשמעותה בחוק החברות) - ההתקשרות תובא לאישור בוועדת הביקורת והדירקטוריון ויפורסם דיווח מיידי בעניינה בהתאם להוראות תקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000.

4. עד ליום 30.11.2021 שכרה החברה משרדים בגבעתיים, בהתאם להסכם שכירות משנה שנערך בין החברה לבין חברה קשורה לחלק מבעלי השליטה בחברה ("המשכירה"). הסכם השכירות נערך בתנאי "גב אל גב" לתנאי השכירות החלים על המשכירה מול צד ג'. החברה נשאה בעלויות כפי חלקה היחסי בשטחים (ברוטו) המושכרים לה בלבד. החברה נשאה בכל העלויות הנלוות של שכירות השטחים, ובכלל זה חלק יחסי בהסכם הניהול, מיסים, ביטוח, וכל עניין אחר הנובע משכירות המשנה, הכל בהתאם ליחס ההחזקה במושכר.

5. בעל עניין אחר, אשר אינו צד קשור לחברה, בעל שיעור אחזקה של למעלה מ-5%, מעניק הלוואות לחברה במתכונת המתוארת בביאור 9 לעיל. ליום 31 בדצמבר 2023, עומדת יתרת ההלוואות של אותו בעל עניין על סך של כ- 75.8 מיליון ש"ח, ויתרת הריבית לשלם בגינו עומדת על סך כ- 6.2 מיליון ש"ח (לעומת כ- 23.6 מיליון ש"ח וכ- 1.4 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022, בהתאמה).

ליום 31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	

1,361	3,919
23,634	68,031

התחייבויות שוטפות:

זכאים ויתרות זכות (ריבית לשלם)
הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים

התחייבויות לא שוטפות:

זכאים ויתרות זכות (ריבית לשלם)
הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים

-	3
-	7,764

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח:

א.

דירוג החברה:

ביום 7 במרס 2024 אישרה חברת מידרוג את דירוג החברה כדירוג מנפיק A3.il עם אופק יציב לחברה.

ב.

תשלום דיבידנד:

ביום 13 במרס, 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בגובה של 6,500 אלפי ש"ח.

ג.

תשלום מבוסס מניות:

ביום 13 במרס, 2024, אישר דירקטוריון החברה הקצאת 945,317 אופציות ("האופציות") הניתנות למימוש למניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, מתוכן 405,136 למספר נושאי משרה בחברה ("הניצעים"), בהתאם לתכנית תגמול מבוסס מניות שאושרה בדירקטוריון באותו מועד ("תכנית האופציות") והיתר כמאגר אופציות. הניצעים יהיו זכאים לקבל את האופציות של החברה אשר תוקצינה להם בהתאם להוראות סעיף 102(ב)(2) (מסלול רווח הון) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן בהתאמה: "סעיף 102" ו-"הפקודה") ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, בהתאם אליהם יקבע מועד ההקצאה הסופי. בהנחה של מימוש מלא של כל האופציות המוצעות תהווה האופציות המוצעות כ- 1.72% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ- 1.65% בדילול מלא). תוספת המימוש לאופציות תכלול בין היתר התאמות במקרים המפורטים בתכנית האופציות.

להלן תנאי אופציות סדרה ג':

תוספת מימוש לא צמודה של 3.33 ש"ח ליחידה, זכאות למימוש החל משלוש שנים מיום 1.1.2027 ועד ליום 31.12.2033, כאשר הזכאות למימוש תחולק לשלוש מנות שוות מכלל האופציות כעבור שלוש, ארבע וחמש שנים מיום 1.1.2024. תוספת המימוש של האופציות תתואם בהתאם לחלוקות דיבידנד.