פוליגון נדל"ן בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2020

21 במרס 2021

<u>תוכן עניינים</u>

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

פרק ב' - דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2020

פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד (לרבות שאלון ממשל תאגידי)

פרק ה' - הצהרת מנהלים

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל - 1970. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, אימצה החברה את מלוא ההקלות אשר אושרו לתאגידים קטנים וזאת החל מהדוח התקופתי לשנת 2013.

פרק א' - תיאור עסקי החברה

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. **כללי**

1.1. החברה התאגדה בישראל ביום 14 במאי 1962, כחברה פרטית בעירבון מוגבל בשם פוליגון מצבעת טכסטיל חיפה בע"מ. ביום 23 באוגוסט 1973 הפכה החברה לחברה ציבורית בהתאם להוראות פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ד-1983. ביום 23 בנובמבר 1998 שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי, פוליגון נדל"ן בע"מ.

1.2. ממועד הקמתה עסקה החברה בפעילות טקסטיל, שאינו נמנה עוד על תחומי עסקיה הנוכחיים. כיום פועלת החברה בתחום הנדל"ן להשקעה.

2. **מבנה האחזקות של החברה**

נכון למועד הדוח, אין לחברה אחזקות בחברות פעילות. לפרטים בדבר בעלי השליטה בחברה ר' תקנה 21א בפרק ד' לדוח זה.

3. **תחום הפעילות של החברה**

החברה פועלת בתחום הנדל"ן המניב, במסגרתו עוסקת החברה בייזום, פיתוח והשכרה של נכסי מקרקעין שבבעלותה.

4. **השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה**

ביום 25 במרץ 2020 רכש מר יעקב מימון, בעל השליטה בחברה (במסגרת הסכם הצבעה עם מר גיל הוד), סך של 1,820,454 מניות החברה, המהוות את מלא אחזקותיו של מר גיל הוד, אשר בעקבות העסקה חדל להיות בעל שליטה ובעל עניין בחברה. ביום 3 ביולי 2020 רכש מר יעקב מימון 342,820 מניות נוספות של החברה, ובעקבות העסקה עלו סך אחזקותיו של מר יעקב מימון לסך של 2,686,454 מניות המהוות 52.2% מסך המניות המונפקות ומכוח ההצבעה בחברה.

ביום 3 ביולי 2020 העביר מר יעקב מימון את כל מניות החברה המוחזקות על ידו לנאמנות בשם The Gate Settlement שהוקמה על ידו לטובת שלושת בניו. החל ממועד זה חדל מר יעקב מימון להיות בעל השליטה בחברה והשליטה עברה לידי הנאמן Line Trust Corporation Limited שהינו חברת נאמנות המוחזקת על ידי משרד עורכי דין בג'יברלטר - Hassans International Law Firm Limited, אשר הינו צד ג' בלתי קשור.

לפרטים נוספים ר' דיווחי החברה מיום 25 במרץ 2020 ומימים 4 ו- 5 ביולי 2020 (מספרי אסמכתא: 2020-01-025546,2020-01-070956 , 2020-01-071259, 2020-01-071262 ו- 2020-01-071298), אשר המידע הכלול בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

5. **<u>חלוקת דיבידנדים</u>**

5.1. בתקופה של השנתיים האחרונות ועד לסמוך למועד דוח זה, לא הכריזה ולא חילקה החברה דיבידנדים.

5.2. לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנד.

5.3. בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 המצורפים כחלק ג' לדוח זה ("**הדוחות הכספיים**"), לחברה יתרת רווחים בגובה של כ- 33.9 מיליון ש"ח הניתנים לחלוקה לפי סעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**").

חלק שני - מידע כללי על תחום הפעילות

6. **מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה**

לחברה תחום פעילות אחד. לפרטים לגבי המידע הכספי ר' בדוח הדירקטוריון, המצורף כחלק ב' לדוח זה.

7. **סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה**

להלן יובאו הערכות החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה[1].

7.1. **השפעת נגיף הקורונה (COVID-19)**

בחודש דצמבר 2019 התפרץ בסין נגיף הקורונה (**COVID-19**), אשר התפשט במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020, למרבית מדינות העולם, ובכלל זאת גם לישראל ולרומניה והוכרז כמגפה עולמית (להלן: "**מגפת הקורונה**"). לפרטים נוספים לרבות ניתוח הנהלת החברה של כלל פעילויות החברה וההשלכות של הנעשה במשק, המקומי והעולמי, על תוצאותיה ופעילותה ר' ביאור 1ה' לדוחות הכספיים של החברה, המצורפים בפרק השלישי לדוח זה (להלן: "**הדוחות הכספיים**").

7.2. **מצב המשק הישראלי**

שנת 2020 התנהלה רובה ככולה בצל מגפת הקורונה. בעקבות הסגרים, ההגבלות והתמורות הכלכליות המשמעותיות נרשמה במהלך השנה צמיחה שלילית והתכווצות בתוצר של כ – 3.3% (לעומת צמיחה חיובית של 3.1% בשנת 2019) וזאת לעומת התחזיות שנעשו במהלך השנה שצפו, במצבים מסוימים, צמיחה שלילית שעלולה הייתה להגיע לכ – 8%. תחזיות קודרות אלה, כולל תחזיות של ארגון ה – OECD שצפו צמיחה שלילית של כ – 4.15% בכלכלת ישראל התבדו הודות לנתוני פתיחה מאקרו כלכליים חיובים (שיעור אבטלה נמוך, הסיוע הפיסקלי והמוניטרי שננקטו והמבנה הענפי של המשק הישראלי.

להלן אינדיקטורים מרכזיים בכלכלה הישראלית לשנים 2020 ו-2021 (לרבות השוואה לנתוני שנת 2019):

שנה	קצב צמיחת התוצר המקומי הגולמי	צריכה פרטית	אבטלה	אינפלציה	ריבית בנק ישראל[2]
2019	3.1%	3.9%	3.4%	0.7%	0.25%
2020	(3.3%)	(11%)	15.4%	(0.3%)	0.1%
2021 (תרחיש חיסון מהיר)	4.6%	12.5%	9.6%	0.6%	0%-0.1%
2021 (תרחיש חיסון איטי)	1.9%	10%	12.5%	0.1%	0%-0.1%

[1] הערכות החברה המפורטות בסעיף 7 מתבססות בין היתר על נתונים שפורסמו על-ידי: בנק ישראל - http://www.bankisrael.gov.il; משרד האוצר - https://www.gov.il/he/departments/ministry_of_finance; הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - http://www.cbs.gov.il והבורסה לניירות ערך - http://www.tase.co.il.

[2] https://www.boi.org.il/he/DataAndStatistics/Pages/MainPage.aspx?Level=3&Sid=22&SubjectType=2.

7.3. **הצמיחה במשק**

תחזית הצמיחה של בנק ישראל שפורסמה בחודש ינואר 2021 צופה כי במצב בו בשנת 2021 תהיה השתלטות על מגפת הקורונה וכי המגבלות הבריאותיות יסתיימו במחצית הראשונה של השנה, תחול בישראל צמיחה חיובית של כ – 4.6%. לעומת זאת, במצב בו תחול החמרה בריאותית שתלווה בהגבלות נוספות, צפויה להיות בישראל צמיחה של כ – 1.9% בלבד. יודגש כי תחזית זו כוללת הנחות ותחזיות רבות על השפעת מגפת הקורונה בעולם כולו ובישראל בפרט וכי קשה להעריך את הסתברותן למועד זה.

שיעור האבטלה, עמד בסוף שנת 2020 על כ – 15.4%, זאת בהשוואה לשיעור האבטלה בשנת 2019, ערב התפשטות הנגיף, שעמד על רמתו הנמוכה ביותר בעשורים האחרונים של כ – 3.4%.

7.4. **המצב הביטחוני – מדיני בישראל**

למצב הביטחוני – מדיני בישראל עלולה להיות השפעה ניכרת על פעילות המשק, וכתוצאה מכך על החברה באופן שיגרום לירידה בביקושים בענף הנדל"ן ככלל ובתחום השטחים המיועדים להשכרה בפרט. שנת 2020 אופיינה בשקט יחסי בגבול עזה ובגבול הצפוני אך מנגד המשיכה התגברות החיכוך עם איראן באזור סוריה ולבנון. השפעת האירועים הביטחוניים שהתרחשו במהלך 2020, בדומה לשנת 2019, אינה מהותית לתוצאות החברה.

7.5. **תחום הנדל"ן המסחרי בישראל**

במהלך שנת 2020 ועם התפשטות נגיף הקורונה בישראל כאמור לעיל ניכרה מגמת האטה בפעילות המשקית הכללית שלוותה באי וודאות רבה לגבי משכה והשפעותיה. עיקר ההשפעות המהותיות של המשבר בתחום הנדל"ן המניב נגעו למגזרי המסחר והמשרדים.

בישראל קיימות חברות רבות בתחום הנכסים המניבים, ביניהן חברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים וכן יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפים מסוימים. בשנים האחרונות הגדילו חברות הביטוח והמוסדות הפיננסיים האחרים את היקף ההשקעות שלהם בנדל"ן המניב כחלק מאפיקי ההשקעה של הכספים המנוהלים על ידם.

7.6. **שוק ההון**[3]

הפעילות בשוק ההון הייתה נתונה לתנודתיות רבה מגפת הקורונה ובהשפעת גורמים פוליטיים וכלכליים, בארץ ובעולם, אשר לחברה אין שליטה או השפעה עליהם. בשנת 2020 מדד ת"א נדל"ן ירד בכ – 5%, מדד ת"א 35 ירד בכ – 11%, מדד הבנקים ירד בכ – 22% ולעומתם מדד ת"א 90 עלה בכ – 18%. מדדי אגרות החוב הקונצרניות אופיינו בירידות שערים ומדדי אגרות החוב הממשלתיות עלו בכ – 1.5%.

[3] מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי הבורסה לניירות ערך בתל אביב, בכתובת : WWW.TASE.CO.IL.

7.7. **תנודות במדד המחירים לצרכן, בריבית ובשערי החליפין של הדולר והאירו**[4]

בשנת 2020 ירד מדד המחירים לצרכן (על בסיס מדד "בגין") בשיעור של כ – 0.6% לעומת עליה של כ – 0.3% בשנת 2019. הריבית הבסיסית במשק הופחתה עוד במהלך שנת 2020 כתוצאה מהשפעת מגפת הקורונה והמשבר הכלכלי בעקבותיו והועמדה על שיעור של 0.1%.

לשינויים בשערי החליפין של הדולר האמריקאי והאירו ישנה השפעה מינורית על שיעור האינפלציה בישראל. בשנת 2020 חלה ירידה בשיעור של כ - 7% בשער החליפין של דולר ארה"ב ("**הדולר**"), וזאת בהמשך לירידה בשיעור של כ - 8% בשנת 2019. בשנת 2020 עלה שער החליפין של האירו בשיעור של כ – 2%, לעומת ירידה של כ – 10% בשנת 2019.

פעילות החברה אינה מושפעת באופן ישיר מהתנודות בשער החליפין של הדולר והאירו לעומת השקל, וזאת כיוון שדמי השכירות שאותם גובה החברה מלקוחותיה וההלוואות שאותן גייסה החברה, אינם צמודים וחלקם צמודים למדד המחירים לצרכן.

נכון למועד אישור הדוח, אין ביכולתה של החברה לאמוד או להעריך את השפעתן המצטברת של המגמות השונות, כאמור, ואם ובאיזו מידה תהיה להם השפעה על פעילותה ועל תוצאותיה הכספיות בעתיד.

החברה עוקבות באופן הדוק אחר ההתפתחויות של הרגולציה וכן אחר השפעת מגיפת הקורונה על עסקיה ועל השוכרים והמבקרים במתחם החברה בחדרה, לרבות השינויים בדפוסי הצריכה של המבקרים. בנוסף, עוקבת החברה מדי יום אחר ההתפתחויות בשוקי ההון, הריבית והמטבע ונוקטת בשורה ארוכה של פעולות להתאמת מצבה הכספי, רמת הנזילות ויתרות האשראי הזמין העומדות לרשותה .

להתארכות המשבר הכלכלי שהולידה מגיפת הקורונה קיימת השפעה שלילית משמעותית מתמשכת ומצטברת על ענף הנדל"ן ועל פעילות החברה, בין היתר בשל סיכון הסגירה החלקית או המלאה של מתחמי החברה המסחריים, ירידה בכמות המבקרים בנכסים, ירידה או שינוי בביקושים ובהיקף הצריכה של מוצרים מסוימים אשר יובילו לירידה בהכנסות החברה, בתזרים המזומנים השוטף, בשיעור התפוסה ובשווי נכסיה. נוכח אי הוודאות הקיצונית המלווה את משבר הקורונה והיותו אירוע מתגלגל הנמשך זמן רב, נכון למועד אישור הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את השפעתם המתמשכת והמצטברת של מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי על כלל פעילות החברה בטווח הבינוני והארוך.

הערכותיה של החברה בדבר השפעת מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי, על עסקיה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלה מבוססות על הנחות ואומדנים של החברה, אך הן אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה. ככל שהמשבר הכלכלי העולמי יימשך ואף יחריף, וככל שיתרחשו התפרצויות נוספות של מגיפת הקורונה, עלולה להיות הרעה משמעותית בתוצאות העסקיות והכספיות של החברה בפועל.

---

[4] מבוסס בין היתר על פרסומי בנק ישראל, בכתובת : WWW.BOI.GOV.IL .

8. <u>מבנה תחום הפעילות של החברה והשינויים החלים בו</u>

8.1. מבנה תחום הפעילות

ענף הנדל"ן המניב בישראל כולל את תחום הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק, ההשכרה והתפעול של נכסים המיועדים להשכרה, בעיקר בייעוד לתעשייה, מסחר, משרדים, מגורים, חניונים, אחסנה ולוגיסטיקה. בתחום הנכסים המניבים פועלות חברות גדולות וקטנות, חלקן ציבוריות, המחזיקות נכסים בהיקף נרחב המפוזרים ברחבי הארץ ובעולם, או לחילופין, חברות, כדוגמת החברה, הפועלות במספר מצומצם של נכסים או קרקעות באזורים מסוימים בלבד.

ככלל, שוק הנדל"ן המניב מושפע מהפעילות הכלכלית במשק. הפעילות העסקית בשוק הנדל"ן תלויה בין היתר, במצב המדיני-ביטחוני ובמצב הכלכלי בישראל.

בתחום הנכסים המניבים פועלים גופים שונים היוזמים, מאתרים, מתכננים, מקימים, משכירים ומתחזקים נכסים המיועדים להשכרה לשימושים שונים. בישראל קיימות חברות רבות הפועלות בתחום הנכסים המניבים, ביניהן חברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים וכן יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפיים מסוימים.

שוק הקניונים והמרכזים המסחריים בישראל נחשב כמגוון למדי, ומורכב מתמהיל רחב של מרכזים בעלי אופן שונה, החל ממרכזי קניות שכונתיים, המוגבלים בהיצע ובתמהיל חנויות, המשך במרכזי קניות פתוחים (Power centers), הממוקמים לרוב בפרברי הערים, וכלה בקניונים מקורים וממוזגים בכל ימות השנה.

הפעילות בתחום פעילות זה מושפעת בין היתר משיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק; מצב ביטחוני; חוסר הוודאות הכלכלית במשק; זמינות מקורות האשראי (לרבות תנאיו ומחירו וכן מגבלות המוטלות על המערכת הבנקאית על-ידי בנק ישראל בכל הקשור להיקף האשראי לתחום הנדל"ן) ומדיניות שער הריבית.

בין הגורמים המשפיעים על הצלחתם של קניונים ומרכזי מסחר ניתן למנות את מיקומו של הנכס, קרבתו לשכונות מגורים, גישה לתחבורה ציבורית והסדרי חנייה, תמהיל החנויות ומבנה התחרות באזור.

8.2. ענף מרכזי מסחר[5]

בשנים האחרונות, שומרים מרכזי המסחר המובילים בישראל על שיעורי תפוסה גבוהים יחסית. יחד עם זאת, ניכרת מגמה של עודף שטחי מסחר באזורים מסוימים בארץ. כמו-כן, לאור התגברות הרכישות המקוונות והמשך מדיניות השמיים הפתוחים, אשר הגדילה את כמות הנוסעים לחו"ל וכפועל יוצא מכך את היקף הקניות בחו"ל, נמשכת המגמה שהחלה בשנת 2017 מצד בעלי המרכזים המסחריים לשינוי התמהיל לטובת עסקים של בילוי ופנאי, כגון בתי קפה ומסעדות, בתי קולנוע ואטרקציות שונות. חברות הנדל"ן הגדולות ממשיכות להשקיע בשינוי תמהיל ובשדרוג הנכסים לאור מגמות שליליות של מעבר לקניות בדיגיטל (on-line), קניות בחו"ל, עודף מסחר ושינוי בהרגלי הצריכה של דור ה-Z. מצבן של רשתות האופנה נמצא בירידה מתמשכת, ברוב רשתות האופנה חלה ירידה ברווחיות הגולמית בשל מבצעי עומק מתמשכים ושחיקה בהון העצמי ורשתות אופנה בינוניות-קטנות ממשיכות להיקלע לקשיים. שנת 2020

התאפיינה, כאמור לעיל, בפעילות המשק כולו, בצלו של משבר הקורונה. מאז התפשטות מגפת הקורונה בישראל וכתוצאה מהטלת מגבלות שונות על ידי המדינה, בין היתר מגבלות על תנועת אזרחים והתקהלויות וסגירת מרבית המסחר, חלה הרעה משמעותית בפעילות המרכזים המסחריים בישראל.

8.3. **סוגי הנכסים והשימוש בהם**

פעילות החברה, נכון למועד דוח זה, מתבצעת בישראל בלבד, בעיקר בעיר חדרה. לחברה מתחם מסחרי אחד הממוקם בעיר חדרה וכן נכס בעיר חיפה ושני נכסים בעיר פתח תקווה אשר הפעילות בהם אינה מהותית.

8.4. **תמהיל שוכרים**

החברה מקפידה כי תמהיל השוכרים במתחם המסחרי בחדרה יהיה מגוון ויכלול סופרמרקט וחנויות מזון, פארם, אופנה והנעלה לרבות רשתות בינלאומיות, בגדי ומוצרי תינוקות, תכשיטים, כלי בית, אופטיקה, חשמל ואלקטרוניקה, ספרים וציוד משרדי, מתנות, צעצועים, ספורט, מחשבים ופנאי, ושילוב של מרכזי בילוי ומזון (מסעדות, בתי קפה ומזון מהיר) כולל חדר כושר. שוכרי החברה במתחם המסחרי בחדרה הינם מגוונים וכוללים בעיקרם רשתות בסדרי גודל שונים (רשתות פארם, רשתות מוצרי חשמל, רשתות ביגוד והלבשה, רשתות עשה זאת בעצמך ואחרים) וכן עסקים בסדרי גודל קטנים. החברה דואגת שבמתחם יהיה שוכר עוגן אחד או יותר המהווה מוקד משיכה לקהל היעד הרלוונטי. שוכרי העוגן הינם לרוב סופרמרקטים, חנויות אופנה מובילות או בינ"ל, חנות למוצרי פארמה ורשת בתי קולנוע.

8.5. **מדיניות רכישה ומימוש נכסים**

החלטות בדבר רכישת או מימוש נכסים נבחנות אד-הוק בהתאם למאפייניו הייחודיים של כל נכס ונכס, לרבות מצב השוק הנכסים המניבים ותשואת הנכס.

8.6. **שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות**

8.6.1. <u>שריפה במתחם החברה בחדרה</u>

ביום 5 באוקטובר 2018 פרצה שריפה בקומה א' של מבנה B במתחם החברה בחדרה. השריפה פגעה ישירות בעיקר בשטח של כ-1,400 מ"ר, אשר עתיד לשמש כמבואת הכניסה למתחם בתי הקולנוע, במערכות הסמוכות לשטח זה (בעיקר תשתיות חשמל) ובמבנה המתיחה שהיה מעוגן לאזור שנפגע. לפרטים אודות השפעת השריפה, העבודות לשיקום המתחם, עלויות החברה הקשורות בעבודות השיקום הזמניות והקבועות ר' סעיף 8.4.1 לתיאור עסקי התאגיד לשנת 2019 וביאור 18 לדוח הכספי לשנת 2019 המצורפים כחלק א' וחלק ג' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 (כפי שדווח ביום 20 במרץ 2020, מספר אסמכתא: 2020-01-023818) ("**הדוח התקופתי לשנת 2019**") אשר המידע האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה וכן ביאור 18 לדוחות הכספים.

לפרטים בדבר תביעה שהגישה החברה כנגד חברת הביטוח המבטחת את הנכס, ע"ס כולל של כ- 24 מיליון ש"ח, בגין נזקים ישירים ועקיפים שנגרמו לחברה בקשר עם אירוע השריפה (לרבות עלויות שיקום, בנייה, אבדן הכנסות שכירות ועוד) ר' ביאור 13ה' לדוחות הכספיים.

8.6.2. <u>הקמת מתחם בתי קולנוע בנכס החברה בחדרה</u>

ביום 5 בדצמבר 2012 התקשרה החברה עם חברת ניו ליניאו (2006) בע"מ ("**השוכרת**") בהסכם ניהול והקמה של מתחם בילוי ובתי קולנוע מרשת "סינימה סיטי" במרכז המסחרי של החברה בחדרה ("**מתחם בתי הקולנוע**"). לפרטים בדבר הסכם ההתקשרות, התקדמות העבודות

והסכמים נוספים שנחתמו עם השוכרת ר' באור 13ב' לדוחות הכספיים ובהערכת השווי למתחם בחדרה המצורפת לדוח זה. לפרטים אודות השפעת השריפה על מתחם בתי הקולנוע ר' ביאור 18 לדוחות הכספיים.

בשנת הדוח החברה השלימה השקעה בסך כולל של כ-25 מיליון ש"ח מתוך הקצב בסך של 25 מיליון ש"ח שנקבע בהסכמים בין החברה לשוכרת של בתי הקולנוע.

ביום 25 בפברואר 2020, הושלמו עבודות ההקמה של אולמות בתי הקולנוע ובוצעה השקה (למוזמנים בלבד), אולם טרם נפתחו אולמות הקולנוע לקהל הרחב מאחר וטרם נתקבלו האישורים הנדרשים, שהינם באחריות השוכרת, לפתיחה לקהל הרחב. נכון למועד אישור הדוח, אין ביכולת החברה להעריך מתי יפתחו בתי הקולנוע לקהל הרחב וזאת, בין היתר, לאור המגבלות והאיסורים שהטילה ממשלת ישראל בעקבות משבר הקורונה.

הנתון בדבר משך הזמן הצפוי לפתיחת מתחם בתי הקולנוע לקהל, מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בהתאם למידע שנמסר לה על ידי השוכרת ובהתאם להתפתחויות גלובליות ומקומיות במסגרת המאמצים למיגור מגפת הקורונה בארץ ובעולם. התפתחויות והשלכות אלו אינן בשליטתה של החברה, הן אינן וודאיות ומתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור הדוח. משך הזמן הצפוי כאמור, עלול להתארך וזאת, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות אישור רשויות לאכלוס והכל בשים לב לכך שפתיחת המתחם והפעלתו יבוצעו על ידי השוכרת ואינם בשליטת החברה.

8.7. **<u>תמצית התוצאות</u>**

	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2020 באלפי ש"ח	**31.12.2019** באלפי ש"ח	**31.12.2018** באלפי ש"ח
סך הכנסות מפעילות	19,617	19,031	18,681
רווחים/הפסדים משערוכים (עליית ערך)	-	-	-
רווחי הפעילות	10,478	10,600	(180)
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI)	16,888	15,445	14,576

הגידול בהכנסות החברה נובעת בעיקר מכניסה של שוכרים חדשים והגדלת שטחי המסחר של שוכרים קיימים במהלך שנת 2020. העלייה ברווחי הפעילות נובעת בעיקר מכך כי בשנת 2018 בוצעה גריעה של הנכסים אשר ניזוקו בשריפה אשר גרם להפסד ברווח הפעילות, במהלך שנת 2019 לא היו גריעות ביחס לשנת 2018 ולכן הרווח מפעילות גבוה יותר, בנוסף עלויות ההשכרה נמוכות יותר ביחס לשנת 2018 מאחר וקיים קיטון בעלויות ההשכרה.

8.8. **<u>אזורים גיאוגרפיים</u>**

לחברה זכויות בנכסי מקרקעין הממוקמים בערים חדרה, חיפה ופתח-תקווה. לדעת החברה, בשים לב לייעודו של כל נכס, המאפיינים הכלכליים באזורים אלה דומים ועל כן היא אינה מבצעת ניתוח של אזורים גיאוגרפיים בהם מתבצעת פעילותה. לפיכך, הנתונים המובאים בסעיפים הבאים לא יתייחסו לאזורים גיאוגרפיים. להלן יובאו הנתונים הכלכליים בישראל, לשנים 2018 - 2020[6]:

פרמטרים מאקרו כלכליים	ישראל		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
תוצר מקומי גולמי (PPP) (במיליוני ש"ח)	1,320,000	1,402,000	1,384,000
תוצר לנפש (PPP)	39,126 דולר ארה"ב	41,786 דולר ארה"ב	40,452 דולר ארה"ב
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)	(4.56%)	5.29%	5.97%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)	(6.37%)	3.30%	3.94%
שיעור אינפלציה	1.09%	1.09%	0.80%
התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך(2)	0.88%	0.79%	1.95%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך(3)	AA-/A1	AA-/A1	A+/A1
שער חליפין ש"ח ביחס לדולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר(4)	3.22	3.46	3.74
שיעור אבטלה (6)	5.99%	3.80%	4.00%

(1) אלא אם יצוין אחרת להלן, הנתונים בטבלה להלן הינם על פי ה- IMF World Economic Outlook Database, October 2020. יש לציין שנתוני קרן המטבע העולמית לשנת 2020 מבוססים על תחזיות קרן המטבע העולמית, נכון לאוקטובר2020. כמו כן, נתוני התוצר המוצגים לשנים 2018-2020, הלקוחים מפרסום קרן המטבע הבינלאומית מ-2020, הם במונחי מחירי 2020.

(2) על פי פרסומי בנק ישראל בהתייחס לאגרות חוב ממשלתיות ארוכות טווח (www.bankisrael.gov.il).

(3) בהתאם לדירוג S&P או Moody's (www.moodys.com/ www.standardandpoors.com).

(4) על פי נתוני OandA (www.oanda.com), שער חליפין יציג נכון ליום ה-31.12.2018, 31.12.2019 ו-31.12.2020.

(5) על פי פרסום קרן המטבע הבינלאומית, IMF, World Economic Outlook Database, October 2020.

8.9. **מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות**

לפירוט בנושא מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על החברה בתחום הפעילות, ר' סעיף 17 להלן.

8.10. **התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות**

בשוק הנדל"ן המסחרי, היצע הקניונים והמרכזים המסחריים הושפע מתהליכים שונים ככניסתן של רשתות המזון והמושבים לתחום הנדל"ן. המגמה של הקמת מרכזי סחר חוץ עירוניים זולים המתחרים בקניונים הלכה והתרחבה בשנים האחרונות. מגמת הגידול בכמות הקניונים ומרכזי המסחר הביאה לעודף היצע בשטחי המסחר, להגברת התחרות ולירידה

[6] הנתונים להלן מבוססים על מקורות מידע פומביים ושחלקם, נכון למועד דיווח דוח זה, עדיין בגדר אומדן.

בפדיון, באחוזי התפוסה ובדמי השכירות. באזורים מסוימים נוצר עודף של מרכזים מסחריים, שלחלק מהם לא נמצאה הצדקה כלכלית ואשר חלקם נקלעו לקשיים.

בחודש דצמבר 2019 התפרץ בסין נגיף הקורונה, אשר נכון למועד הדוח ממשיך להתפשט ברחבי העולם, לרבות בישראל. לאור האמור, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם וקיים חשש להתמתנות הפעילות הכלכלית הגלובלית אשר לא ניתן לחזות את משכה. למידע נוסף אודות השפעת נגיף הקורונה על פעילות החברה ר' סעיף 7.1 לעיל.

8.11. **מגמות נוספות בענף מרכזי המסחר והקניונים הינן:**

8.11.1. התחזקותן של רשתות אופנה ממותגות וכניסתן לשוק בישראל של רשתות אופנה בינלאומיות.

8.11.2. הקמת מרכזי סחר חוץ עירוניים זולים (power centers), המתחרים בקניונים.

8.11.3. הליך קונסולידציה בין חברות גדולות במשק הישראלי המחזיקות במרכזי מסחר וקניונים, המהווה יתרון לגודל על פני מתחרים קטנים.

8.11.4. החזקה של מספר מצומצם של קבוצות קמעונאות במספר גדול של מותגים מובילים. קבוצות אלו תופסות שטחים גדולים במרכזי המסחר, מה שמחזק כוחן מול הקניונים.

8.11.5. התגברות בביקוש להגדלת שטחי החנויות לצרכי מכירת תמהיל מוצרים גדול ושיפור חווית הקניה.

8.11.6. המשך התחזקות המסחר והצריכה באמצעות רכישות באינטרנט. תופעה זו עשויה להוות תחרות לפעילות מרכזי המסחר שכן הציבור יצמצם את מספר הפעמים בהם הוא מגיע למרכזי המסחר.

8.11.7. גידול ברכישות של ישראלים במסגרת חופשות בחו"ל, שגדלה כחלק מגידול בפעילות חברות התעופה הזרות בישראל וירידת מחירי הטיסות.

8.11.8. התפרצות הנגיף והניסיון לבלימת התפשטותו, מגבילים באופן משמעותי את הניידות וההתקהלות של אנשים, ובכלל זה את פעילות הקניונים בישראל. צעדים אשר צפויים להשפיע על הרגלי הצריכה של הישראלים.

8.11.9. ניכר שינוי בהרגלי הצריכה של הציבור בישראל המצביעה על התחזקות רכישות און-ליין בעיקר מחו"ל, שלהערכת החברה תלך ותגדל.

8.11.10. כמו כן, בשנים האחרונות ניכרת עליה בשווי נכסי נדל"ן מניב נוכח כניסתם לשוק של קרנות נדל"ן (קרנות ריט) וגופים מוסדיים, הפועלים באופן של רכישת נכסי נדל"ן מניבים גדולים או פרוטפוליו של נכסים מניבים המושכרים לתקופה ארוכה.

8.12. **גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם**

כדאיות השקעה בנדל"ן מניב נמדדת במונחים של תשואה המתקבלת מהנכס, כאחוז מההשקעה בו. לעלות גיוס ההון הזר משמעות רבה בבחינת כדאיות ההשקעה בנכסים מניבים. להערכת החברה, הגורמים המפורטים להלן, הנם גורמי ההצלחה הרלוונטיים לתחום הפעילות של החברה בישראל:

8.12.1. מיקומו של הנדל"ן, קרבה לשכונות מגורים, דרכי גישה אליו ונוחות החניה;

8.12.2. יצירה ושמירה על תמהיל החנויות והיצע המותגים שייתן מענה מקיף ככל שניתן לקהל הלקוחות;

8.12.3. התקשרות עם שוכרים אסטרטגיים (שוכרי "עוגן") בהסכמי שכירות לטווח ארוך ברמות מחירים המבטיחות רווחיות;

8.12.4. היקף התחרות והיצע המרכזים המסחריים באזור;

8.12.5. דמי שכירות ועלויות נלוות (דמי ניהול, ארנונה, חניה וכיו"ב) תחרותיים;

8.12.6. התאמת המרכז המסחרי לקהל היעד אליו פונה;

8.12.7. איתנות פיננסית המאפשרת תגובה מידית וניצול הזדמנויות עסקיות אטרקטיביות;

8.12.8. יכולת לגייס מקורות מימון ואשראי בתנאים סבירים;

8.12.9. ידע, ניסיון ומוניטין בתחום הייזום והפיתוח של נכסים מניבים;

8.12.10. מתן שירותי ניהול ואחזקה ברמה גבוהה;

8.13. **מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם בישראל**

8.13.1. להערכת החברה, קיימים מספר חסמי כניסה בשוק הנדל"ן המניב. כך, גופים הפועלים בתחום הפעילות נדרשים בעיקר להון עצמי, איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון. חסם הכניסה העיקרי לייזום והקמת מרכז מסחרי הוא מימון ההקמה ומציאת קרקע מתאימה באזור המבוקש, או לחלופין לגייס מימון לרכישה של מרכז קיים. כמו כן, קיימת חשיבות רבה לידע ולניסיון בתחום היזמות של נכסים מניבים בעלי עלויות הקמה גבוהות, למוניטין חיובי בענף ולמלאי קרקעות זמין במקומות אטרקטיביים. בנוסף, נדרשים הגופים הפועלים בתחום מרכזי המסחר והקניונים לעמוד בדרישות רגולטוריות גבוהות, בין היתר רגולציה בתחומי ההגבלים העסקיים, תכנון ובנייה ואיכות הסביבה.

8.13.2. להערכת החברה, חסמי הכניסה של קניונים הינם גבוהים משמעותית מאלו של מרכזי הסחר החוץ עירוניים, וזאת בשל עלויות ההקמה הגבוהות המאפיינות את הקניונים.

8.13.3. היציאה מהתחום כרוכה במימוש המרכזים המסחריים של החברה. יכולת המימוש של המרכזים על-ידי מכירתם תלויה בין היתר בתשואה על הנכס, במיקומם, בתחרות, במצב השוק וביכולת הרוכש הפוטנציאלי לגייס מימון לרכישת המרכז.

8.14. **מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו**

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ר' סעיף 10 להלן.

8.15. **פילוחים ברמת תחום הפעילות בכללותו**

להלן יובאו פרטים בדבר נכסי החברה בתחום פעילות מרכזי המסחר. הפילוחים שבסעיף זה כוללים את נתוני המתחם המסחרי בחדרה שהינו נכס בשימוש מסחרי. יובהר, כי החניונים הצמודים למרכז המסחרי כאמור הינם נלווים לנכס המסחרי, נועדו לשמש את לקוחותיו, אינם מניבים הכנסות מהותיות ולפיכך הנהלת החברה אינה מפלחת את השימוש בחניוני הנכס בנפרד מהנבתו המסחרית. על כן, נכסיה המניבים של החברה בטבלאות שלהלן משמשים למסחר בלבד.

8.15.1. פילוח שטחי נדל"ן מניב

אזורים	שימושים	31.12.2020		31.12.2019	
		מסחר Error! Bookmark not defined. במ"ר	אחוז מסך שטח הנכסים	מסחר במ"ר	אחוז מסך שטח הנכסים
ישראל	במאוחד	22,066	100%	22,066	100%
	חלק התאגיד	22,066	100%	22,066	100%
אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות	במאוחד	100%	100%	100%	100%
	חלק התאגיד	100%	100%	100%	100%

8.15.2. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב

אזורים	שימושים	31.12.2020		31.12.2019	
		מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך שווי הנכסים	מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך שווי הנכסים
ישראל	במאוחד	211,200	100%	211,200	100%
	חלק התאגיד	211,200	100%	211,200	100%
אחוז מסך שווי הוגן של נכסי תחום הפעילות	במאוחד	100%	100%	100%	100%
	חלק התאגיד	100%	100%	100%	100%

8.15.3. פילוח NOI

אזורים	שימושים	31.12.2020		31.12.2019		31.12.2018	
		מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך של NOI הנכסים	מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך של NOI הנכסים	מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך של NOI הנכסים
ישראל	במאוחד	15,557	100%	14,175	100%	13,655	100%
	חלק התאגיד	15,557	100%	14,175	100%	13,655	100%
אחוז מסך NOI של נכסי תחום הפעילות	במאוחד	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	חלק התאגיד	100%	100%	100%	100%	100%	100%

8.15.4. פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל (בש"ח)

אזורים	מסחר	
	לשנה שנסתיימה ביום	
	31.12.2020	31.12.2019
ישראל	66	75
דמי שכירות מרביים	200	200
דמי שכירות מזעריים	38	52

8.15.5. פילוח דמי שכירות ממוצעים למ״ר לחודש לגבי חוזים שנחתמו בתקופת הדיווח (בש״ח)

אזורים	מסחר	
	לשנה שנסתיימה ביום	
	31.12.2020	31.12.2019
ישראל	73	62
דמי שכירות מרביים	165	162
דמי שכירות מזעריים	61	52

(*) במתחם המסחרי בחדרה, כמקובל במתחמים מסחריים, דמי השכירות נעים בטווח יחסית רחב בשים לב לזהות השוכר (היותו עוגן, איתנות פיננסית וכיו״ב), לגודל המושכר, תקופת השכירות וכיו״ב. בהתבסס על פרסומים של חברות הפועלות בתחום, על פרסומים שונים (לרבות בעיתונות הכתובה) ומידע המצוי בידי החברה, טווח דמי השכירות בנכסים מסוג פאוור סנטר (בדומה לנכס החברה בחדרה) הוא גדול ונע בין 50 ש״ח למ״ר ועד 165 ש״ח למ״ר, בשים לב לגודל החנות וזהות השוכר.

(**) חוזים שנחתמו במהלך שנה מסוימת אשר דמי השכירות בגינם התקבלו לאחר ה- 31 בדצמבר לא נלקחו בחשבון לגבי אותה שנה.

8.15.6. פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים

אזורים	מסחר		
	באחוזים		
	לשנת 2020	לשנת 2019	לשנת 2018
ישראל	91%	77%	79%

*מתייחס לשיעור התפוסה בכלל המתחם כולל הקומה השנייה בהתאם לסך השטח בר השכרה (GLA) בהתאם להערכת השווי. אינו כולל שטחים של שוכרים בתקופת התאמה שאינם מחויבים בתשלום דמי שכירות.

8.15.7. פילוח מספר נכסים מניבים

אזורים	מסחר	
	31.12.2020	31.12.2019
ישראל	1	1
סה״כ מספר נכסים מניבים	1	1

8.15.8. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה)

אזורים	מסחר	
	לשנה שנסתיימה ביום (באחוזים)	
	31.12.2020	31.12.2019
ישראל	7.4%	6.8

8.16. **הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים(*)**

8.16.1. בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים

תקופת הכרה בהכנסה		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)*	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)**	בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים	
				מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)***
שנת 2021	רבעון 1	4,324	87		
	רבעון 2	4,347	87		
	רבעון 3	4,457	87	9	2
	רבעון 4	4,161	87	3	4
שנת 2022		14,190	290	7	2
שנת 2023		12,085	25	9	1
שנת 2024		10,142		6	33
שנת 2025 ואילך		37,295		12	11
סה"כ		91,001	663	46	52

8.16.2. בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים

תקופת הכרה בהכנסה		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)*	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)**	בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים	
				מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)***
שנת 2021	רבעון 1	4,325	87		
	רבעון 2	4,347	87		
	רבעון 3	4,535	87	6	1
	רבעון 4	4,459	87	2	4
שנת 2022		15,671	348	4	1
שנת 2023		14,893	223	6	1
שנת 2024		12,984	198	6	32
שנת 2025 ואילך		75,180	536	22	12
סה"כ		136,394	1,653	46	52

* חוזים חתומים נכון למועד אישור הדוח התקופתי, לרבות הסכם להקמת מתחם בתי הקולנוע.

** במרבית הסכמי השכירות שנחתמו ביחס לנכס בחדרה, נקבעו דמי השכירות כדמי שכירות מינימאליים חודשיים או אחוז מפדיון ההכנסות מהמושכר, לפי הגבוה מבין השניים. ההתייחסות בסעיף זה הינה לשוכר המשלם שכר דירה כנגזרת של הפדיון בלבד ובהתבסס על נתוני העבר של שוכר זה.

*** השטחים המושכרים המצוינים בטבלה לעיל הינם "שטחים ברוטו" הכוללים תוספת לשטח המושכר בגין שטחים ציבוריים. יצוין כי, ככלל, הסכמי השכירות כוללים תוספת בשיעור של בין 8% ל- 16% בגין שטחים ציבוריים, תלוי בשטח המושכר, מיקומו ובתנאים המיוחדים שנקבעו עם השוכר.

הנתונים בדבר הכנסה מצבר הזמנות ובדבר תקופות ההכרה בהכנסה הצפויה מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנחות, והערכות ותוכניות החברה בין היתר על סמך ההתקשרויות המחייבות עם שוכרי שטחים. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן חלקי באופן שאין כל ודאות בהתממשותו וזאת, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה (בדגש על ההנחה כי כל האופציות על פי הסכמי השכירות ימומשו ובמחירים הקבועים בהסכמים), עקב השפעתם האפשרית של גורמי סיכון המפורטים בדו"ח.

8.17. **<u>שוכרים עיקריים (מצרפי)</u>**

ביום 15 בספטמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם המחאת זכויות ביחס להסכם שכירות עם יינות ביתן בע"מ ("**יינות ביתן**") שוכר מהותי בנכס החברה בחדרה, ועם מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ ("**רשת יוחננוף**"), במסגרתו החל מיום 15 בספטמבר 2020, ממחה יינות ביתן את כל זכויותיה וחובותיה שעל פי הסכם השכירות לרשת יוחננוף. לפרטים נוספים ר' ביאור 13ז לדוחות הכספיים.

השוכר	אפיון אזור ושימוש של נכסים מושכרים	הכנסות בשנת 2020 (באלפי ש"ח)	אחוז מסך הכנסות התאגיד	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנותרה מתום שנת הדיווח (ואופציות להארכה)	תלות מיוחדת או כל תנאי מהותי אחר
רשת יוחננוף (*)		876	4%	ר' בסעיף 8.20.1.4 להלן				

* לאור האמור לעיל קיימת, לכאורה, לחברה חשיפה לענף קמעונאות המזון.

8.18. **<u>רשימת נכסים מהותיים</u>**

8.18.1. <u>נכס מקרקעין בחיפה</u>

שם הנכס ומאפייניו		שנה	פריט										נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)		
			ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע המסחרי)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי/ הפסדי שערוך (מאוחד) במטבע המסחרי)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בשנה (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – Cap Rate/שיעור היוון;
קרקע המורכבת ממספר חלקות באזה"ת חוף שמן בחיפה	אזור: ישראל ציון המטבע המסחרי: ש"ח שימוש עיקרי: תעשייה עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (באלפי ש"ח)	שנת 2020	5,669	10,572	279	279	2.6	2.6	18	ל"ר	ל"ר	28	91	ארז אבירן	היוון הכנסות	ל"ר
		שנת 2019	6,069	9,782	221	62	0.6	0.6	4	ל"ר	ל"ר	28	72			ל"ר
		שנת 2018	6,055	9,259	221	76	0.8	0.8	5	ל"ר	ל"ר	28	72			ל"ר

<u>פרטים נוספים לגבי נכס המקרקעין בחיפה</u>

החברה הינה בעלת הזכויות בחטיבת מקרקעין בשטח כולל של כ-11 דונם אשר בהן לחברה זכויות חכירה מאת רשות מקרקעי ישראל ("**הרשות**") (לתקופה של 49 שנה עד למרס 2029).

יעוד המגרש הינו תעשיה ומלאכה. בחוזה החכירה בו התקשרה החברה עם המנהל בקשר עם המקרקעין נקבע, בין היתר, כי הרשות תהיה רשאית לבטל את חוזה החכירה מיד וללא צורך במתן הודעה מוקדמת וזאת בקרות אחד ממספר מקרים כאשר לכאורה החברה בהפרה של שניים מהם. נכון למועד דוח זה, לא נעשתה כל פניה לחברה בעניין. להערכת החברה לא תנקוט הרשות בצעדים לביטול הסכם החכירה.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד: הערכת החברה שלעיל מבוססת על כך שלמיטב ידיעתה ביטול הסכמי חכירה בידי הרשות הינו צעד נדיר ביותר, שאינו מאפיין את התנהלותו של הרשות במקרים דומים. הערכת החברה עשויה שלא להתממש אם הרשות, תחליט להפעיל את הזכות לביטול המוקנית לה על פי הסכם החכירה.

על המקרקעין האמורים חלה תוכנית בנין עיר מפורטת חפ/1058ב' הנקראת: "הרחבת שטח מפעל פוליגון". בהתאם לתוכנית מופקדת חפ/1400 משנת 1980, סווגה הקרקע כאזור תעשיה ומלאכה. על פי תכנית זו, ניתן יהיה להקים על חטיבת הקרקע מבנים חדשים לשימוש תעשייתי, בשלוש קומות, בשטח רצפה כולל של כ- 15 אלפי מ"ר.

בחודש מרץ 2017 הסתיימה תקופת השכירות של שוכר אשר עשה שימוש בחלק מהמקרקעין לצורך אחסון ציוד המיועד לקידוח גז. יתרת השטח, מושכר לשוכר שעיסוקו בתחום שינוע סחורות. הכנסות החברה מהשוכר בשנת 2020 עמדו על 279 אלפי ש"ח.

האסטרטגיה של החברה ביחס לנכס זה, הינה לאתר שוכר לטווח ארוך בטרם תבצע השקעות בנכס או לחילופין להשכיר את הנכס במצבו כפי שהוא לתקופות ביניים (תוך ביצוע השקעה מינימאלית ככל שאפשר) עד למציאת שוכר כאמור.

החברה ניהלה מו"מ עם מספר גופים ואף פנתה למספר מתווכים לצורך איתור שוכרים פוטנציאלים. עם זאת, מו"מ אלו לא בשלו לכדי הסכם מחייב.

יצוין, כי בשנים האחרונות השלימה החברה הליך של איחוד וחלוקה של החלקות השונות המרכיבות את שטח הנכס וזכויותיה בנכס נרשמו על שמה, למעט זכויות בשטח של כ-2 דונם אשר נרשמו על שם רמ"י במסגרת חילופי שטחים עם עיריית חיפה. לטענת החברה, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, היא זכאית להרשם כחוכרת של שטח זה והיא פועלת מול רמ"י בנושא.

ביום 6 באוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם למכירת זכיותיה בנכס בתמורה לסך של כ-23 מיליון ש"ח, לפרטים ר' דוח מיידי מיום 6 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-073327). הרוכש המיועד התנה את השלמת העסקה, בתמורה הנקובה, בהעברת מלוא הזכויות בנכס, לרבות הזכויות הנובעות מהסכם החכירה מול רמ"י בגין השטח המפורט לעיל. לאור העובדה כי החברה הייתה מצויה בהליך מול רמ"י ולא היה ביכולתה להתחייב למועד השלמת ההליך, או לתוצאותיו, המגעים בין הצדדים הופסקו.

במהלך חודש דצמבר 2019 השלימה החברה את תיקון רישום החכירה של הזכויות בשטח של כ-2 דונם במתחם כאמור.

8.19. **<u>התאמות הנדרשות ברמת החברה</u>**

8.19.1. <u>התאמה לדוח על המצב הכספי</u>

התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי		**ליום 31 בדצמבר** (באלפי ש"ח)	
		2020	**2019**
הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה	233,170	229,624
	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-
	סה"כ (מאוחד)	233,170	229,624
התאמות	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	-	-
	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	-	-
	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	(118,528)	(110,911)
	התאמות אחרות	-	-
	סה"כ התאמות	-	-
	סה"כ, אחרי התאמות	114,642	118,713
הצגה בדו"ח על המצב הכספי	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי **(מאוחד)**	114,642	118,713
	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי **(מאוחד)**	-	-
	סה"כ	114,642	118,713

8.19.2. התאמה לרווחי FFO

	FFO לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
	באלפי ש"ח (מאוחד בלתי מבוקר)		
רווח (הפסד) נקי לתקופה (מאוחד)	8,651	7,869	(195)
התאמות:			
שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	7,627
הכנסות חד פעמיות, נטו	-	(1,102)	-
פחת	4,960	4,991	4,855
מיסים על הכנסה (הטבת מס)	245	111	-
==========	=======	=======	=======
הפרשי הצמדה לתקופה	-	-	-
(FFO) Funds From Operations	13,856	11,869	12,287

8.20. **נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד**

8.20.1. מרכז מסחרי בחדרה

8.20.1.1. הצגת הנכס

	פירוט ליום 31.12.2020
שם הנכס:	מרכז מסחרי בחדרה – מרכז MIXX
מיקום הנכס:	חדרה
שטח הנכס - לפי שימושים:	על המקרקעין חלה תכנית בנין עיר חד/1243, אשר על פיה שונה ייעודו של שטח של כ-31.8 דונם מהמקרקעין לייעוד מסחרי. יתרת שטח המקרקעין מיועדים להפקעה לצרכי ציבור. החברה הקימה במקרקעין מרכז מסחרי דו קומתי בשטח בנוי של כ-22,000 מ"ר כולל גגונים וקירוי קל מעל הכניסה הראשית (כ-17,000 מ"ר שטח עיקרי) עם חניון עילי ונגישות פתוחה לשטחי המסחר מהחניון ("פאוור סנטר").
מבנה האחזקה בנכס:	ישיר
חלק החברה האפקטיבי:	100%
ציון שמות השותפים לנכס:	-
תאריך רכישת הנכס:	ספטמבר 2007
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות:	הזכויות רשומות בטאבו
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:	5,000 מ"ר (עיקרי) למסחר (*)
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	עלות

(*) ניצול זכויות בנייה בלתי מנוצלות:

	פירוט ליום 31.12.2020
מהות ההשבחה	הקמת מתחם בתי הקולנוע
השטחים הנוספים שיתווספו	כ-5,400 מ״ר עיקרי ושירות
מצב סטטוטורי	קיים היתר בניה(*)
תקציב הקמה	כ-25.7 מליון ש״ח (**)
שיעור השטחים שלגביהם נחתמו הסכמי שכירות	כ-3,500 מ״ר – יושכרו לבתי הקולנוע(***)
תוספת צפויה ל-NOI	1,596 אלפי ש״ח (***)
סטאטוס ביצוע	אישור טופס 4

(*) נכון למועד הדוח הסתיימה הבנייה של המתחם. השוכרת אחראית על קבלת טופס 4 להשלמת עבודות ההקמה.

(**) עד למועד אישור הדוחות הסתכמו השקעות החברה בהקמת המתחם (הקצב והוצאות אחרות) לסך של כ-25.5 מיליון ש״ח (מתוכם כ-25.5 מיליון ש״ח על חשבון הקצב ההקמה – ר׳ סעיף 8.4.2 לעיל)

(***) בהתאם לשטח המושכר המינימלי אשר נקבע בהסכמה בין הצדדים. דמי השכירות יקבעו סופית עם השלמת הבניה וביצוע מדידה בהתאם לקבוע בהסכם השכירות. התוספת הצפויה ל-NOI הינה בגובה דמי השכירות אשר ישולמו וזאת לאור כך שבהתאם להסכם השכירות האחריות (לרבות עלות) בגין ניהול מתחם בתי הקולנוע הינה של השוכר. החברה אינה יכולה להעריך, נכון למועד זה, עלויות נוספות בהן תישא הקשורות בהפעלת מתחם בתי הקולנוע.

8.20.1.2. <u>נתונים עיקריים</u>

הנתונים מוצגים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%	2020	2019	2018
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש״ח)	211,200	207,777	167,949
ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש״ח)	100,477	104,536	95,202
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש״ח)	-	-	-
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש״ח)	-	-	-
שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים) (*)	91%	77%	77%
שטחים מושכרים בפועל (מ״ר)	20,966	15,737	15,440
סה״כ הכנסות (באלפי ש״ח)	18,286	17,746	17,487
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש״ח)(**)	66	75	75
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (ש״ח)	73	57	60
NOI (באלפי ש״ח)	15,557	14,175	13,655
NOI מותאם (באלפי ש״ח)	-	-	-
שיעור תשואה בפועל (באחוזים)	7.4%	6.8%	8.1%
שיעור תשואה מותאם (באחוזים)	-	-	-
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	41	37	35
יחס דמי שכירות לסך הפדיון (***)	14%	14%	11%

* השטח המושכר ברוטו ביחס לסה״כ שטח בר השכרה (GLA) בפרויקט כפי שמופיע בשמאות ליום 31.12.2020.

** בעיקר בגין הסכם שנחתם לגבי הקומה השנייה עם שוכר עוגן בו נקבעו דמי שכירות נמוכים באופן יחסי בשים לב למיקום המושכר (כאמור – בקומה הראשונה) ולהיותו עוגן.

*** יצוין, כי הנתון מתייחס לשוכרים אשר על פי ההסכם מדווחים על הפדיון החודשי ועל פי מה שנמסר לחברה על ידי שוכרים אלה וכי מספר שוכרים, לרבות יינות ביתן, שוכר מהותי בנכס, אינם מדווחים פדיון.

8.20.1.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

הנתונים מוצגים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%	**נכון לתקופה**		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
	באלפי ש"ח		
הכנסות			
מדמי שכירות- קבועות	14,108	13,072	12,306
מדמי שכירות- משתנות	-	133	539
מדמי ניהול וחשמל	4,178	4,677	4,733
סה"כ הכנסות	18,286	17,836	17,578
עלויות			
ניהול, אחזקה ותפעול	2,729	3,572	3,823
NOI:	15,557	14,309	13,746
פחת (ככל שנרשם)	4,946	4,992	4,855
הוצאות אחרות (*)	-	-	8,962
הכנסות אחרות	-	(1,102)	-
סה"כ עלויות:	7,675	7,462	17,640
רווח (הפסד):	10,611	10,374	(62)

(*) הוצאות הקשורות בשריפה – ר' סעיף 8.4.1 לעיל.

8.20.1.4. שוכרים עיקריים בנכס

הנתונים מוצגים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%	**שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (באחוזים) בשנת 2019(*)**	**האם מהווה שוכר עוגן?**	**האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?**	**שיוך ענפי של השוכר**	**תיאור הסכם השכירות**				
					תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים) (**)	אופציות להארכה (שנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	ציון תלות מיוחדת
רשת יוחננוף	17%	כן	כן	קמעונאות	1.5	10	מדד המחירים לצרכן	כתב ערבות	אין

(*) השיעור חושב בהתאם לשטח לחיוב השוכר ביחס לכלל השטח הבנוי על פי היתר.

(**) תקופת השכירות המקורית הינה ל-120 חודשים החל מחודש יולי 2011.

8.20.1.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (ללא אופציות)

הנתונים מוצגים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025 ואילך
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד 100%)					
מרכיבים קבועים	17,289	14,190	12,085	10,142	37,295
מרכיבים משתנים (*)	348	290	25		
סה"כ	17,637	14,480	12,110	10,142	37,295

(*) דמי שכירות בהתאם להסכם על פיו משלם השוכר אחוזים ממחזור המכירות, בהתבסס על נתוני עבר.

8.20.1.6. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד 31.12.2020
שעבודים (*)	1. משכנתא על מלוא הזכויות במקרקעין. 2. שעבוד צף על מלוא הזכויות בפרויקט וכן שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד על מלוא הזכויות בפרויקט. 3. שיעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות החברה לקבלת כספים משוכרי שטחים בפרויקט על פי התקשרויות קיימות עימם וכן על מלוא התקבולים שמקורם בכספי שוכרים כאמור. 4. שיעבוד צף על מלוא זכויות החברה לקבלת כספים משוכרי שטחים בפרויקט, על פי התקשרויות שתהיינה קיימות עימם, וכן על מלוא התקבולים שמקורם בכספי שוכרים כאמור. 5. החברה תיצור מעת לעת שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד על מלוא זכויות החברה לקבלת כספים משוכרי שטחים בפרויקט על פי התקשרויות שתהיינה קיימות עימם, וכן על מלוא התקבולים שמקורם בכספי שוכרים כאמור. 6. שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד על מלוא זכויות החברה על פי ההסכם עם קבלן הביצוע, לרבות הזכויות לקבלת כספים על פי ערבות הביצוע שקיבלה/תקבל החברה מקבלן הביצוע בקשר עם בנית הפרויקט.	כ- 13.4 מיליוני ש"ח (יתרת ההלוואות מהתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2020)

(*) מגבלות ושעבודים לטובת התאגיד הבנקאי עמו התקשרה החברה לקבלת מסגרת אשראי.

8.20.1.7. פרטים אודות הערכת השווי

הנתונים מוצגים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%		ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2019	ליום 31.12.2018
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		211,200	207,777	167,949
זהות מעריך השווי		ארז אבירן		
האם המעריך בלתי תלוי(*)		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי		כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
מודל הערכת השווי		היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי				
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים - Income Approach	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	19,437	19,437	19,437
	שיעור תפוסה בשנה +1 (באחוזים)	ל"ר	ל"ר	ל"ר
	שיעור תפוסה בשנה +2 (באחוזים)	ל"ר	ל"ר	ל"ר
	.. שנים נוספות, אם יש	ל"ר	ל"ר	ל"ר
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה בקומת הקרקע לצורך הערכת שווי (באחוזים)	92%	92%	91%
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה במתחם לצורך הערכת שווי (באחוזים)	91%	90%	70%
	דמי שכירות (שנתיים) ממוצעים למ"ר לצורך הערכת שווי בשנה +1	ל"ר	ל"ר	ל"ר
	דמי שכירות (שנתיים) ממוצעים למ"ר לצורך הערכת שווי בשנה +2	ל"ר	ל"ר	ל"ר
	(שנים נוספות, אם יש)	ל"ר	ל"ר	ל"ר
	דמי שכירות (שנתיים) מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (אש"ח)	844	834	850
	תזרים מייצג NOI/ מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	15,146 לשטח המושכר+ 1,274 לשטח הלא מושכר	14,281 לשטח המושכר + 1,806לשטח הלא מושכר	12,760 לשטח מושכר + 3,771 לשטח הלא מושכר
	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)	7.45% לשטח המושכר + 8% לשטח הלא מושכר. משוקלל 7.42%	7.42% לשטח המושכר 7.75% לשטח הלא מושכר (משוקלל 7.58%)	7.98% לשטח מושכר 9.25% לשטח לא מושכר (משוקלל 8.27%)
	זמן עד מימוש רעיוני	מיידי	מיידי	מיידי
	מכפיל/ שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate) (**)	7.77%	7.80%	9.84%
גישה אחרת	פרמטרים מרכזיים אחרים			
ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):		שינוי בשווי באלפי ש"ח		
שיעורי היוון	עליה של 0.5%	(14,600)	(14,000)	(11,000)
	ירידה של 0.5%	16,800	16,000	12,400
	ירידה של 2.5%	6,100	6,000	5,300

שיעור אי תפוסה	עליה של 2.5%	(6,100)	(5,900)	(5,300)
שינוי בדמי השכירות	ירידה של 5%	(11,600)	(8,300)	(10,000)
	עליה של 5%	11,600	11,200	10,100

(*) יצוין, כי לאור עמדת סגל רשות ניירות ערך[7] מר אבירן יכול להיחשב כמעריך תלוי -ר' גם גילוי בדבר מעריך שווי להלן.

(**) לאחר הפחתות בגין התאמות נדרשות ואי וודאות לשיעור תפוסה.

להערכת השווי לגבי המרכז המסחרי - ר' הערכת שווי בנספח א' לדוח הדירקטוריון, המצורף לפרק ב' לדוח זה.

<u>גילוי בדבר מעריך שווי תלוי ומעריך שווי מהותי מאוד</u>

בהתאם להחלטת הנהלת החברה, הערכת שוויים ההוגן של נכסי החברה, נעשית על ידי מר ארז אבירן ממשרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ וזאת החל משנת 2008 ואילך.

מר אבירן הינו שמאי מוסמך, חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול סיכונים של אוניברסיטת תל אביב. מר אבירן הינו הבעלים והמנהל של משרד פרטי לשמאות וייעוץ מקרקעין החל משנת 1998 והוא עורך חוות דעת שמאויות, בין היתר, לחברות נדל"ן, בנקים, ועדות מקומיות ורמ"י.

בהתאם לתנאי התקשרות הקבוצה עם מר אבירן, התחייבה החברה לשפות את מר אבירן בגין כל תביעה בה יינתן פסק דין סופי וחלוט נגדו בקשר להערכות השווי האמורות ו/או הסתמכות עליהן, עקב נתונים שסיפקה החברה ונתבררו כשגויים ו/או לא מדויקים, ולכן מר אבירן בהתאם לעמדת סגל 30-105 ייחשב מעריך שווי התלוי בחברה.

מר אבירן ביצע עבור החברה, לכלל נכסי החברה, הערכות שווי ששימשו בסיס לקביעה כי אין צורך בשינוי ערכם של נתונים כאמור (בשים לב לכך שהחברה מציגה את הנדל"ן להשקעה לפי עלות היסטורית בניכוי פחת ולא לפי שוויים ההוגן).

9. **<u>שיווק והפצה</u>**

החברה מבצעת את פעילות השיווק של המרכז המסחרי בחדרה והשטחים בחיפה אשר בבעלותה, באופן עצמאי ובאמצעות מתווכים ומשווקים.

10. **<u>תחרות</u>**

התחרות בתחום השכרת הנכסים ממוקדת במיקומם של הנכסים ובאיכותם הפיזית והטכנית, במחירי ההשכרה, עלויות הניהול והתחזוקה, רמת השירותים הנלווים וביוקר הארנונה העירונית. לחברה מספר קטן יחסית של נכסי מקרקעין והיא אינה מהווה גורם דומיננטי בשוק זה. מצבם הפיזי הירוד של המבנים והסככות הבנויים על מקרקעי החברה בחיפה מהווים גורם שלילי לכושר התחרות של החברה.

מגמת הגידול בכמות מרכזי המסחר, לרבות בתוך הערים הגדולות, הביאה לעודף היצע בשטחי המסחר, להגברת התחרות ולירידה בפדיון, באחוזי התפוסה ובדמי השכירות. באזורים מסוימים נוצר

---

[7] עמדת סגל משפטית 30-105 : גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד (להלן : "**עמדת סגל 30-105**").

עודף של מרכזים מסחריים, שלחלק מהם לא נמצאה הצדקה כלכלית ואשר חלקם נקלעו לקשיים. מגמות נוספות בענף מרכזי המסחר והקניונים הינן התחזקותן של רשתות אופנה ממותגות, כניסתן לשוק בישראל של רשתות אופנה בינלאומיות, והתחזקות היקף הרכישות באינטרנט. בנוסף, גידול ברכישות של ישראלים במסגרת חופשות בחו״ל, שגדלה כחלק מגידול בפעילות חברות התעופה הזרות בישראל וירידת מחירי הטיסות, צפויות אף הן להשפיע על הרגלי הצריכה. יחד עם זאת, מרכזי המסחר החדשים מתאימים את עצמם גם לקהלי היעד החדשים ולצעירים אשר גדלו לתוך עולם טכנולוגי ולכן בעלי מאפייני צריכה והתנהגות שונים ואף נראה שציבור הלקוחות ימשיך להעדיף ביקור במרכזי מסחר כחוויית פנאי לצד גיוון חנויות ופעילויות. לאור האמור, קיים קושי בהערכת השפעת תופעת הרכישות באינטרנט על התחרות בענף. להערכת החברה התחרות בתחום זה היא בעיקר בין נכסים במאפיינים דומים ובסמיכות גיאוגרפית. בקרבת המרכז המסחרי בחדרה פועלים מספר מרכזי מסחר כשהמרכזיים שבהם הנם מתחם ״מול החוף״ וילג׳, מתחם גן שמואל, מתחם ביג פרדס חנה, פרויקט שערי חדרה וקניון חדרה. להערכת החברה, מיקום המרכז המסחרי מאפשר נגישות נוחה לתושבי חדרה והאזור והתמהיל הקיים והצפוי (עם השלמת בניית בתי הקולנוע), מקנה לחברה יתרון יחסי על המרכזים המתחרים באזור.

חלק שלישי - מידע נוסף אודות החברה בכללותה

11. **הון אנושי**

נכון למועד הדוח, החברה מעסיקה ארבעה עובדים. בנוסף התקשרה החברה עם צדדים שלישיים לקבלת שירותים שונים, בין היתר, שירותים משפטיים שוטפים ושירותים נוספים שונים.
לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתם של מנכ"ל וחשבת החברה ר' תקנה 21 בפרק ד' לדוח זה.

12. **הון חוזר**

דמי השכירות מלקוחות משולמים מראש עבור חודש או רבעון, בהתאם להסכם השכירות. יתרת ההון החוזר ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכם בסך של כ- 3,860 אלפי ש"ח לעומת גרעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם בסך של כ- 2,373 אלפי ש"ח. לפרטים ר' סעיף 1 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח זה.

13. **מימון**

במהלך תקופת הדוח מימנה החברה את פעילותה באמצעות מסגרת אשראי, שהועמדה לחברה על ידי תאגיד בנקאי כמפורט בביאור 10 לדוחות הכספיים, ומהון עצמי אשר נכון למועד הדוח מסתכם בכ- 113,439 אלפי ש"ח המהווה כ – 87% מנכסי החברה.
ליום 31 בדצמבר 2020 עומדות החלויות השוטפות של ההלוואות לזמן ארוך, על סך של כ-6,358 מיליוני ש"ח.
ביום 27 בנובמבר 2019 פרסמה החברה דיווח מידי אודות החלטת החברה על הקטנת מסגרת האשראי (אסמכתא 2019-01-115861) אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה. לפרטים בדבר התקשרויות החברה עם תאגיד בנקאי להעמדת הלוואות לזמן ארוך וזמן קצר (מסגרות אשראי) אשר יתרתן, נכון ליום 31 בדצמבר 2020 הינה 13,407 אלפי ש"ח ואמות המידה הפיננסיות הקבועות בהתקשרות עם התאגיד הבנקאי - ר' ביאור 10 לדוחות הכספיים.
ביום 27 בפברואר 2019 פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך 28 בפברואר וביום 24 בפברואר 2021 האריכה רשות ניירות ערך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה עד לתאריך 27 בפברואר 2022.

14. **מיסוי**

לפירוט בדבר דיני המס החלים על החברה, שעורי המס החלים עליה, שומות המס של החברה וכיו"ב ר' ביאור 23 לדוחות הכספיים המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

15. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

החברה, מעצם החזקתה בנכסי נדל"ן מניב עלולה להימצא אחראית על פי דין בנושא איכות הסביבה. במסגרת פעילותה כפופה החברה, בין היתר, לדינים הסביבתיים הבאים: חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, החוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961, חוק המים, התשי"ט – 1958; חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד – 1984 חוק רישוי עסקים, התשכ"ח – 1968, והתקנות מכוחם לרבות תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג – 2003 והחוק למניעת מפגעי אסבסט, התש"ע – 2009, כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א -2011, ועוד. בהקשר זה עלולה החברה להימצא אחראית ולשאת בעלות פינוי או תיקון מפגעים שונים, זיהומים וחומרים רעילים (וכן עלולה לשאת בקנסות ו/או פיצוי בגין מפגעים כאמור). כמו כן, אי פינוי מפגעים עלול להשפיע לרעה על יכולתה של החברה למכור, להשכיר או לשעבד נכסים ואף לגרור את החברה להליכים משפטיים.

להערכת החברה ולמיטב ידיעתה, פעילותה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים, כגון שימוש בחומרים מסוכנים או פליטות מסוכנות ולמועד הדוח לא קיימים מפגעים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה ולא מתנהלים נגד החברה הליכים ו/או תביעות הקשורים באיכות הסביבה. על אף האמור, קיים פוטנציאל נקודתי בחלק מנכסי החברה להיווצרות מפגעים סביבתיים ספציפיים, בהיקפים שאינם מהותיים. החברה מקפידה לשמור על הוראות הדין בנושא.

לשינויים עתידיים בדיני איכות הסביבה החלים על החברה ונכסיה עלולה להיות השפעה על מצבה התפעולי או הפיננסי של החברה.

16. **<u>ביטוח</u>**

מערך הביטוח נקבע בשיתוף יועצי הביטוח של החברה בהתאם לצרכיה ואופי פעילותה.

מערך הביטוח של החברה כולל: ביטוח "אש מורחב" המכסה נזק למבנים ומבני עזר כתוצאה מהסיכונים המבוטחים (לרבות נזקי אש, התפוצצות, שביתות, נזק בזדון, נזקי טבע, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות וכיו"ב); ביטוח אחריות צד ג' המבטח את אחריותה של החברה על פי דין בגין כל פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם; וביטוח חבות מעבידים- המבטח את אחריותה של פוליגון ע"פ פקודת הנזיקין ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים כלפי עובדיה בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם.

לפרטים בדבר תביעה שהגישה החברה נגד החברה שביטחה את המתחם המסחרי בחדרה – ר' ביאור 13ה לדוחות הכספיים המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

17. **<u>מגבלות ופיקוח על פעילות החברה</u>**

פעילותה של החברה כפופה לדינים הן בדרך של חקיקה והן בדרך של תקינה בתחום התכנון, הבניה וההתקשרויות עם רוכשים ושוכרים, כדלקמן:

17.1. <u>חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965</u> (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") - עוסק בהוראות הקשורות לייעודי הבנייה, זכויות בנייה, היתרים ורישוי בנייה. כמו כן, התוספת לחוק עוסקת בהיטלי השבחה העשויים לנבוע ממימוש הבנייה. פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב, ובכלל זה בפעולות היזום, התכנון והפיתוח של קרקעות, מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ולעיתים נדרשת החברה לשנות ייעודם של מקרקעין שבבעלותה ובהתאם, לשלם היטל השבחה הכרוך בכך. בהקשר זה ראוי לציין את התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה העוסקת בשימוש בקרקע חקלאית, כגון קרקעות החברה הנמצאות בפתח תקווה. אישור היתר בניה כנדרש מקרקע שייעודה חקלאי ואישור הליכים לפי חוק התכנון והבניה, וכן משך הזמן הנדרש להקמה ובנייה החל ממועד הוצאת היתר הבניה ועד להשלמת המבנה, שהינם בעלי השפעה על פעילותה של החברה.

17.2. חקיקה בנושא מיסוי מקרקעין, מס רכישה, מס מכירה ומס שבח - עשויה להיות רלוונטית לפעילות החברה לעניין השלכות המס הכרוכות בשכירויות לתקופות העולות על 25 שנה, וכן במקרה של רכישה או מכירה של נכסי נדל"ן.

17.3. חוק המקרקעין - בכל הנוגע לזכויות במקרקעין, רישומם והשיתוף בהם עם צדדים שלישיים, כפופה החברה להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ולתקנות שהותקנו מכוחו.

17.4. חוקי עזר עירוניים, לרבות בנוגע לאגרות והיטלי פיתוח - חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח.

17.5. חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 (להלן: "**חוק השכירות**") - השכרת יחידות מסחריות הכלולות בנכסים המניבים של החברה, כפופה להוראות קוגנטיות הקבועות בחוק השכירות, המטילות על משכיר נכס חובות בלתי ניתנות לוויתור על-ידי השוכר, דוגמת, התאמת הנכס למטרת השכירות משך תקופת השכירות. פעילות החברה במסגרת השכרת נכסיה לצדדים שלישיים, כפופה, להוראותיו הקוגנטיות של חוק השכירות בלבד, זאת לאור העובדה, כי החברה נוהגת לכלול בהסכמי השכירות שלה, הוראה בדבר שלילת חלותן של יתר הוראות חוק השכירות על מערכת היחסים החוזית שבין החברה לבין השוכרים.

17.6. חוזי השכירות של החברה אינם כפופים לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב)-1972.

17.7. דרישות מכון התקנים - סטנדרט הבנייה והחומרים המשמשים לבניה אמורים לעמוד בתקנים המתפרסמים מעת לעת על ידי מכון התקנים הישראלי.

17.8. מנהל מקרקעי ישראל - למיטב ידיעת החברה, שיעור של למעלה מ- 90% מהמקרקעין בישראל נמצאים בבעלות ממשלת ישראל באמצעות המינהל, וחלק גדול של המקרקעין שבהם פועלת החברה, מוחכרים ממינהל מקרקעי ישראל בחכירה ארוכת טווח. משכך, חלים על הזכויות במקרקעין והעסקאות בקשר עימם הוראות החוזים וההוראות בקשר עם שינויי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע. כך גם, עשויה החברה לשאת בתשלומים שונים למינהל כגון, דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון. כמו כן, מנהל מקרקעי ישראל יוצא מעת לעת במכרזים למכירת קרקעות, אך עיקר הקרקעות המוצעות, הן באזורי הפריפריה אשר בהם ביקוש מועט יחסית. קרקעות רבות באזורי הביקוש הינן לרוב קרקעות בלתי מתוכננות אשר לא קיימות לגביהן תוכניות מאושרות ומצב זה גורם למחסור בקרקעות באזורי ביקוש.

17.9. חקיקה בנושא מיסוי מקרקעין, מס רכישה, מס מכירה ומס שבח - במסגרת פעילותה עשויה החברה להתקשר בעסקאות לרכישה או מכירה של מקרקעין ולפיכך עשויה לשאת בחבויות שונות העולות מהוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה), התשכ"ג – 1963 והתקנות שהוצאו מכוחו.

17.10. אישורי רשויות - בסיומו של כל פרויקט בנייה, על החברה לקבל אישורים מכל הרשויות המוסמכות, לרבות אישור רשויות כיבוי אש, אישורי העיריות וכל רשות מוסמכת אחרת.

18. **<u>הסכמים מהותיים</u>**

לפרטים בדבר התקשרות עם חברת ניו ליניאו (2006) בע"מ בהסכם ניהול הקמה של מתחם בתי קולנוע ר' סעיף 8.4.2 לעיל וכן ביאור 13ב' לדוחות הכספיים המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

19. **<u>הליכים משפטיים</u>**

לפרטים בדבר הליכים משפטיים מהותיים ר' ביאור 13 לדוחות הכספיים.

20. **<u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>**

20.1. האסטרטגיה העסקית של החברה נגזרת מהיותה חברה קטנה ושמרנית בעלת משאבים מצומצמים, שלה מספר מצומצם של נכסים, אשר חלקם ממוקמים באזורים בעלי ביקוש נמוך. אסטרטגית החברה ביחס לנכסיה הקיימים נגזרת מסוג הנכס והמאפיינים העסקיים של האזורים בהם ממוקמים נכסיה לצד הבעיות המשפטיות והעסקיות המאפיינות את אותם הנכסים.

20.2. החברה ממשיכה לפעול למיצוי פוטנציאל המתחם המסחרי בחדרה, ופתיחת מתחם בתי קולנוע יהווה עוגן למשיכת קהל למתחם. להערכת הנהלת החברה, התמהיל הקיים וזה שיתווסף

כאמור לצד מיקום הנכס, הופכים את המתחם לאטרקטיבי עבור שוכרים בתחום הקמעונאות ובתחום הבילוי ויתמכו בעתיד ברמת מחירי השכירות ובשיעור האכלוס של המתחם באופן שישפר את תוצאות הפעילות של המתחם.

20.3. אזור התעשייה חוף שמן בחיפה, בו מצוי נכס מקרקעין של החברה, הינו אזור בעל מיצוב נמוך, המתאפיין ברמת ביקושים נמוכה להשכרת נכסים. החברה תשקיע בפיתוח הנכס בכפוף לכך שיימצא שוכר לתקופת שכירות ארוכה (בניה ייעודית לפי דרישות הלקוח – Tailor Made).

20.4. המצב המשפטי/תכנוני הנוכחי אינו מאפשר פיתוח של קרקעות החברה בפתח תקווה או שימוש מיטבי בהן למסחר או תעשייה.

20.5. בנוסף, פועלת החברה להרחיב את פעילותה על ידי איתור נכסים לרכישה שיתאימו לאופי החברה וליכולותיה הכספיות. החברה פועלת באופן שוטף לחיזוק מבנה ההון שלה תוך הקטנת רמת המינוף שלה (מרבית התזרים הפנוי מנותב באופן שוטף להקטנת התחייבויותיה לתאגיד בנקאי). החברה תמשיך לפעול באופן זה, ואף לשמור בעתיד על יתרת מזומנים (ככל שתפרע את כל התחייבויותיה). להערכת הנהלת החברה, רמת המינוף הנמוכה ויכולתה לשעבד את נכסיה הקיימים (בדגש על המתחם בחדרה), לצד התזרים הפנוי שלה (ויתכן ובעתיד אף יתרת המזומנים שתהיה לה, ככל שתהיה), כל אלו יאפשרו לחברה לגייס חוב בעלויות נמוכות ובלוחות זמנים קצרים יחסית כדי שתוכל לבצע עסקאות רכישה בתנאים מטיבים ככל שאפשר.

הערכות הנהלת החברה לעיל, באשר ליכולת לשפר את שיעור התפוסה ומחירי השכירות במתחם המסחרי בחדרה, יכולתה להרחיב את פעילותה וכן הערכתה לגבי יכולתה לגייס חוב בתנאים מטיבים, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנחות, והערכות ותוכניות החברה בין היתר על סמך ההתקשרויות המחייבות עם שוכרי שטחים במתחם, מגעים שניהלה עם גורמים בשוק וכן עם גופי מימון (בהתייחס ליכולת גיוס החוב). מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן חלקי וזאת, בין היתר, עקב השפעתם האפשרית של גורמי סיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

21. **<u>דיון בגורמי סיכון</u>**

הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מידת חשיפתה לאירועים ומחליטה בהתאם על השינויים במדיניותה, לרבות במדיניות ניהול הסיכונים ועל צעדי ההגנה הנדרשים. יובהר, כי המידע בדבר גורמי הסיכון להם חשופה החברה הנו מידע צופה פני עתיד. ציפיות החברה בנושא זה מתבססות על ניסיון העבר, על היכרות החברה את השווקים בהם היא פועלת ועל הערכותיה באשר להתפתחותה הכלכלית והעסקית. עם זאת, יתכן וציפיותיה ותחזיותיה של החברה לא תתממשנה וזאת, בין היתר, בשל תלותה בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה. להערכת החברה, פעילותה מושפעת בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים:

21.1. **סיכוני מאקרו**

21.1.1. מצב המשק הישראלי - ר' בסעיף 7 לעיל.

21.1.2. שינוי בחוקי המס - שינוי בחוקי המס, לרבות אך לא רק, העלאת שיעור מס החברות, יש בו כדי להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה.

21.1.3. התפשטות נגיף הקורונה - במהלך סוף שנת 2019 החלה התפרצות של נגיף הקורונה בעיר ווהאן שבסין, ותוך זמן קצר החל הנגיף להתפשט למדינות נוספות בעולם, ובכללן מדינות באירופה ובישראל. כחלק מהתמודדות מדינות העולם עם התפשטות הנגיף נקטו מדינות רבות ובכללן ישראל באמצעי מנע שונים, ובכלל זאת בידוד האוכלוסייה, הטלת איסור על יציאה מהבית ו/או יציאה מאזורים גיאוגרפיים שונים, הגבלות תנועה, מניעת התקהלויות וכו'. לקראת סוף חודש דצמבר 2020 אושרו החיסונים לקורונה בעולם והחלה מגמת חיסון האוכלוסייה בעולם וגם בארץ, אולם למועד פרסום הדוח לא ברורות התוצאות של החיסונים והשלכותיהם. הנזק שנגרם לכלכלה העולמית והמקומית, והחשש מהתמתנות הפעילות הכלכלית הגלובאלית עלול להשפיע על עסקי החברה, ובין היתר פגיעה בעסקי שוכרי החנויות במתחם החברה ובעיקר בענף הטקסטיל ולרבות פגיעה בפתיחת בתי הקולנוע לקהל הרחב, שהשפעתם על כמות המבקרים במתחם החברה הינה רבה. ככל שהירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית בשל התפרצות הנגיף ברחבי העולם, לרבות בישראל, תימשך ו/או תתעצם, תגדל ההשפעה השלילית על ענף הנדל"ן המניב.

ההתייחסות המופיעה בסעיף זה בקשר להערכות החברה על התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית הגלובלית והמקומית והשפעת מגפת הקורונה וכן בקשר להשלכות אפשריות של התפתחויות אלה על פעילות החברה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך. התפתחויות והשלכות אלו אינן בשליטתה של החברה, הן אינן וודאיות ומתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור הדוח. ככל שהמשבר הגלובלי יעמיק וככל שימשך זמן ממושך הדבר עלול לגרום להרעה משמעותית בתוצאות פעילות החברה לרבות יכולתה הפיננסית להתמודד עם האירוע.

21.2. **סיכונים ענפיים**

21.2.1. חקיקה ומדיניות הממשלה בתחום התכנון והבניה - לקצב אישור הליכי תכנון ורישוי וקידום תוכניות לשינוי ייעוד למקרקעי החברה עשויה להיות השלכה על תוצאות פעילות החברה.

21.2.2. ירידה בדמי השכירות עקב תחרות - ירידה בדמי שכירות עקב הגברת התחרות באזור המתחם בחדרה שבו מרוכזת עיקר הפעילות של החברה עלולה לפגוע בהכנסות החברה.

21.2.3. ירידה בביקוש לשטחים ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים עלולה להביא לירידה בשעורי התפוסה בשטחי/מרכזי החברה ולפגיעה בתוצאותיה העסקיות.

21.2.4. ירידה בכושר תשלום של שוכרים - ירידה בכושר תשלום של שוכרים עלול להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים או לחלופין עלול להביא לסיום הסכמי השכירות ו/או לפינוי השוכרים מהנכסים.

21.2.5. שינוי בחקיקת חוקי עזר עירוניים - חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי בנייה, מים, ביוב, סלילה, ניקוז וכיו"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. עליית התעריפים עשויה לגרום לירידה ברווחיות החברה.

21.3. **סיכונים ייחודיים לחברה**

21.3.1. במידה ולא יחודשו הסכמי שכירות במרכז המסחרי בחדרה ו/או תהיה ירידה חדה בהיקף הלקוחות במרכז המסחרי, עלולה להיות לכך השפעה מהותית על הכנסות החברה.

21.3.2. החברה התקשרה עם שוכר בהסכם ניהול והקמה של מתחם בתי הקולנוע (ר' לעיל וכן בביאור 13 לדוח הכספי). עד כה השקיעה החברה בהקמת המתחם כ- 25 מיליון ש"ח. בשים לב, כי מדובר במתחם הנבנה באופן ייעודי לשוכר המפעיל בו בתי קולנוע, לחברה חשיפה (בעיקר לגובה השקעתה הישירה במתחם וכן להפסד רווחים עתידיים) לשוכר זה, לאיתנות הפיננסית שלו וליכולתו להפעיל בהצלחה את מתחם בתי הקולנוע.

21.3.3. החברה אינה עומדת בתנאי הסכם החכירה עם הרשות בקשר עם המקרקעין באזור התעשייה חוף שמן בחיפה. על פי ההסכם אי עמידה בתנאים כאמור עשויה לגרום לביטול ההסכם על ידי הרשות ולפינוי הקרקע. נכון למועד הדוח, לא נעשתה כל פניה לחברה בעניין. להערכת החברה, לא תנקוט הרשות בצעדים לביטול הסכם החכירה.

הערכת החברה שלעיל, המבוססת על כך שלמיטב ידיעת החברה ביטול הסכמי חכירה בידי הרשות הינו צעד חריג, שאינו מאפיין את התנהלותו של הרשות במקרים דומים הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך. הערכת החברה עשויה שלא להתממש אם הרשות, בצעד חריג, תחליט להפעיל את הזכות לביטול המוקנית לו על פי הסכם החכירה.

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון		
	השפעה גדולה	**השפעה בינונית**	**השפעה קטנה**
סיכוני מאקרו			
מצב המשק בישראל		✓	
שינוי בחוקי המס		✓	
סיכון בגין נגיף הקורונה	✓		
סיכונים ענפיים			
חקיקה ומדיניות ממשלה בתחום התכנון והבניה		✓	
ירידה בדמי השכירות עקב תחרות		✓	
ירידה בביקוש לשטחים ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים	✓		
ירידה בכושר תשלום של שוכרים	✓		
שינוי בחקיקת חוקי עזר עירוניים		✓	

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון		
	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכונים ייחודיים לחברה			
אי חידוש הסכמי שכירות/ ירידה בביקושים		✓	
חשיפה לשוכר המקים מתחם בתי קולנוע		✓	
השכרת הנכס בחיפה והשפעת הסכם החכירה עם המינהל			✓

פרק ב'

דוח דירקטוריון

ליום 31 בדצמבר 2020

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל - 1970. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, אימצה החברה את מלוא ההקלות אשר אושרו לתאגידים קטנים וזאת החל מהדוח התקופתי לשנת 2013.

<u>פוליגון נדל"ן בע"מ</u>

<u>דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד</u>

<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020</u>

דירקטוריון פוליגון נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (להלן: "**תקופת הדוח**") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל – 1970 (להלן: "**תקנות הדיווח**").

1. <u>תיאור תמציתי של הקבוצה וסביבתה העסקית</u>

בחודש דצמבר 2019 התפרץ בסין נגיף הקורונה (**COVID-19**), אשר התפשט במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020, למרבית מדינות העולם, ובכלל זאת גם לישראל והוכרז כמגפה עולמית (להלן: "**מגפת הקורונה**"). לפרטים נוספים לרבות ניתוח הנהלת החברה של כלל פעילויות החברה וההשלכות של הנעשה במשק, המקומי והעולמי, על תוצאותיה ופעילותה ר' ביאור 1ה', לדוחות הכספיים של החברה, המצורפים בפרק השלישי לדוח זה (להלן: "**הדוחות הכספיים**").

שנת 2020 התנהלה רובה ככולה בצל מגפת הקורונה. בעקבות הסגרים, ההגבלות והתמורות הכלכליות המשמעותיות נרשמה במהלך השנה צמיחה שלילית והתכווצות בתוצר של כ – 3.3% (לעומת צמיחה חיובית של 3.1% בשנת 2019) וזאת לעומת התחזיות שנעשו במהלך השנה שצפו, במצבים מסוימים, צמיחה שלילית שעלולה הייתה להגיע לכ – 8%. תחזיות קודרות אלה, כולל תחזיות של ארגון ה – OECD שצפו צמיחה שלילית של כ – 4.15% בכלכלת ישראל התבדו הודות לנתוני פתיחה מאקרו כלכליים חיובים (שיעור אבטלה נמוך, הסיוע הפיסקלי והמוניטרי שננקטו והמבנה הענפי של המשק הישראלי.

תחזית הצמיחה של בנק ישראל שפורסמה בחודש ינואר 2021 צופה כי במצב בו בשנת 2021 תהיה השתלטות על מגפת הקורונה וכי המגבלות הבריאותיות יסתיימו במחצית הראשונה של השנה, תחול בישראל צמיחה חיובית של כ – 4.6%. לעומת זאת, במצב בו תחול החמרה בריאותית שתלווה בהגבלות נוספות, צפויה להיות בישראל צמיחה של כ – 1.9% בלבד. יודגש כי תחזית זו כוללת הנחות ותחזיות רבות על השפעת מגפת הקורונה בעולם כולו ובישראל בפרט וכי קשה להעריך את הסתברותן למועד זה.

שיעור האבטלה, עמד בסוף שנת 2020 על כ – 15.4%, זאת בהשוואה לשיעור האבטלה בשנת 2019, ערב התפשטות הנגיף, שעמד על רמתו הנמוכה ביותר בעשורים האחרונים של כ – 3.4%.

במהלך שנת 2020 ועם התפשטות נגיף הקורונה בישראל כאמור לעיל ניכרה מגמת האטה בפעילות המשקית הכללית שלוותה באי וודאות רבה לגבי משכה והשפעותיה. עיקר ההשפעות המהותיות של המשבר בתחום הנדל"ן המניב נגעו למגזרי המסחר והמשרדים.

בישראל קיימות חברות רבות בתחום הנכסים המניבים, ביניהן חברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים וכן יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפים מסוימים.

בשנים האחרונות הגדילו חברות הביטוח והמוסדות הפיננסיים האחרים את היקף ההשקעות שלהם בנדל"ן המניב כחלק מאפיקי ההשקעה של הכספים המנוהלים על ידם.

פגיעת מגפת הקורונה בענף הנדל"ן המניב עלולה לפגוע בפעילות החברה לאור פגיעה בעסקי השוכרים בנכס החברה בשל צעדים המגבילים באופן משמעותי ניידות והתקהלות של אנשים, כניסה למיתון כלכלי ופגיעה בכושר הקנייה של הצרכנים.

ככל שהירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית תימשך ו/או תתעצם, תגדל ההשפעה השלילית על מרכזי קניות מסחריים, אשר עלולה לפגוע בתוצאות הפעילות של החברה. בנוסף, לאור ההגבלות והאיסורים, נדחתה

הפתיחה לקהל הרחב של בתי קולנוע של סינמה סיטי במתחם החברה בחדרה, ונכון למועד דוח זה אין ביכולת החברה להעריך מתי יפתחו בתי הקולנוע לקהל הרחב ומה יהיו ההשפעות הדחיה על החברה.
נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, בהתחשב באי הוודאות השוררת ביחס למשך הזמן שיידרש למיגור או לבלימת מגפת הקורונה, אין ביכולת החברה להעריך את מלוא השפעת מגפת הקורונה על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות. שינויים בעובדות ובנסיבות בתקופות עוקבות, לרבות בפרשנות המשפטית להוראות דין המקומי עשויות להביא לשינויים בהכרה בהכנסה ובשוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה. ככל שהמפורט לעיל יתממש, תיתכן פגיעה בתוצאות הפעילות ובתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה, שחיקת ההון העצמי שלה וכן הרעה ביחסים הפיננסיים, לרבות אמות המידה הפיננסיות החלות על החברה מכח הסכמי מימון.

עם זאת, נכון למועד הדוח, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף שלה ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות משבר הקורונה.
ההתייחסות המופיעה בסעיף זה בקשר להערכות החברה על התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית הגלובלית והמקומית, לרבות התפרצות נגיף הקורונה, וכן בקשר להשלכות אפשריות של התפתחויות אלה על פעילות החברה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך. התפתחויות והשלכות אלו אינן בשליטתה של החברה, הן אינן וודאיות ומתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור הדוח. ככל שהמשבר הגלובלי יעמיק וככל שימשך זמן ממושך הדבר עלול לגרום להרעה משמעותית בתוצאות פעילות החברה לרבות יכולתה הפיננסית להתמודד עם האירוע.

1. <u>מצב כספי</u>

2.1 <u>נכסים</u>

סעיף	31.12.2020	31.12.2019	סך השינוי		הסברי החברה לשינוי בשנת 2020 מול 2019
			באלפי ש"ח	שיעור ב- %	
נכסים שוטפים					
מזומנים ושווי מזומנים	**3,117**	244	2,873	1,177	ר' סעיף 2.5 להלן
ניירות ערך סחירים	**6,204**	-	6,204	-	השקעה בני"ע סחירים שבוצעה בתקופת הדוח
לקוחות	**3,566**	924	2,642	286	יתרת הלקוחות מורכבת ברובה מחובות של לקוחות המרכז המסחרי בחדרה. עיקר העלייה נובעת מאי תשלום לקוחות בעקבות הקורונה.
נכסי מיסים שוטפים	**47**	1,276	(1,229)	(96)	הקיטון נובע מהחזר מס בגין שנת 2018 בתקופת הדוח.
חייבים ויתרות חובה	**234**	228	6	3	
סך הכל נכסים שוטפים	**13,168**	2,672			
נכסים בלתי שוטפים					
חייבים לזמן ארוך	**373**	13	360	2,769	
נדל"ן להשקעה	**114,642**	118,713	(4,071)	(3)	הקיטון נובע בעיקר מהפחת לתקופה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח בנטרול השקעות בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח.
רכוש קבוע	**5**	7	(2)		
מסים נדחים	**1,609**	1,854	(245)	(13)	
סך כל נכסים בלתי שוטפים	**116,629**	120,587			
סך הכל נכסים	**129,797**	123,259			

2.2 התחייבויות

סעיף	31.12.2020	31.12.2019	סך השינוי		הסברי החברה
			באלפי ש"ח	שיעור ב- %	
התחייבויות שוטפות					
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	**6,358**	3,283	3,075	94	הגידול נובע ממיון חלויות שוטפות בסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח, בנטרול פירעון אשראי לז"ק בסך של כ- 2.7 מיליון ש"ח.
ספקים ונותני שירותים	**302**	525	(223)	(42)	
זכאים ויתרות זכות	**2,648**	1,237	1,411	114	עלייה נובעת בעיקר: הפרשה לתביעה 470 אלפי ש"ח עלייה במיסים שוטפים כ- 250 אלפי ש"ח. גידול בפיקדונות השוכרים בסך של כ- 230 אלפי ש"ח וגידול בריבית לשלם בסך של כ- 150 אלפי ש"ח
סך הכל התחייבויות שוטפות	**9,308**	5,045			
התחייבויות בלתי שוטפות					
הטבות לעובדים	**1**	9	(8)	(89)	
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	**7,049**	13,417	(6,368)	(47)	הקיטון נובע ממיון חלויות שוטפות בסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח בתוספת פירעון בסך של כ- 0.7 מיליון ש"ח.
סך כל התחייבויות בלתי שוטפות	**7,050**	13,426			
סך כל התחייבויות	**16,358**	18,471			

2.3 הון

סעיף	31.12.2020	31.12.2019	סך השינוי		הסברי החברה
			באלפי ש"ח	שיעור ב- %	
הון					
הון מניות וקרנות הון	**79,551**	79,551	-		
יתרת (רווח) הפסד	**33,888**	25,237	8,651	34	הגידול נובע מהרווח לתקופה
סך הכל הון	**113,439**	104,788	8,651		
סך הכל התחייבויות והון	**129,797**	123,259			

2.4 **<u>רווח והפסד</u>**

באלפי ש"ח

	2020	2019	2018	הסברי החברה
הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם	**19,617**	19,031	18,681	גידול בהכנסות עקב כניסת שוכרים חדשים והגדלת שטחים של שוכרים קיימים.
עלות ההשכרה והניהול	**7,689**	8,578	8,960	בשנת 2020 חלה ירידה בהוצאות חשמל, שמירה, ניקיון ארנונה ואחזקה, הנובעת מהתייעלות ומסגירת חלק גדול מהמרכז המסחרי לתקופה ממושכת, עקב הקורונה.
רווח מהשכרה	**11,928**	10,453	9,721	
הוצאות הנהלה וכלליות	**(980)**	(955)	(939)	
הכנסות (הוצאות) אחרות	**(470)**	1,102	(8,962)	ביחס לשנת 2020 - הוצאות בגין הפרשה לתביעות שוכרים בגין נזקי השריפה. ביחס לשנת 2019 – הכנסות בגין הסדר חוב מול שוכר לשעבר ר' סעיף Error! Reference source not found. להלן וביאור 18 בדוחות הכספיים. ביחס לשנת 2018 – הוצאות בגין נזקי שריפה.
רווח (הפסד) תפעולי	**10,478**	10,600	(180)	
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	**740**	(357)	(213)	הגידול נובע בעיקר כתוצאה מרווח מניע"ע, בסך של כ- 1 מיליון ש"ח, בתקופת הדוח.
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	**11,218**	10,243	(393)	
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה	**(2,567)**	(2,374)	198	הגידול בהוצאות המיסים נובע מהגידול ברווח לתקופה.
רווח (הפסד) לשנה	**8,651**	7,869	(195)	

2.5 **<u>נזילות ומקורות מימון</u>**

להלן טבלת המקורות והשימושים העיקריים בתקופת הדוח (באלפי ש"ח):

<u>מקורות</u>	**<u>סכום</u>**
פעילות שוטפת	12,238
סה"כ מקורות	**12,238**
<u>שימושים</u>	
השקעה בני"ע סחירים	5,199
השקעה בנדל"ן להשקעה	887
החזר הלוואות	3,279
סה"כ שימושים	**9,365**
עליה במזומנים ושווי מזומנים	**<u>2,873</u>**

3 היבטי ממשל תאגידי

3.1 תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בנוגע לתרומות. במהלך תקופת הדוח החברה לא העניקה תרומות.

3.2 דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

המספר המזערי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה הינו אחד. קביעה זו נעשתה בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת דוחותיה הכספיים של החברה לאור תחומי פעילותה של החברה וכן בהתחשב בהרכב דירקטוריון החברה הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי, המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה לרבות מטרות הדיווח. כמו כן, נקבע המספר המזערי בהתחשב בליווי החשבונאי הצמוד שניתן על-ידי רואי החשבון של החברה לרבות השתתפותם בישיבות דירקטוריון בהן נדונות סוגיות חשבונאיות וזמינותם לכל שאלה מצד הדירקטוריון. למועד הדוח בדירקטוריון החברה מכהנים שני דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, הדירקטורים בעלי המומחיות החשבונאית והפיננסית הינם: ה"ה חן שרייבר, דירקטור חיצוני ואורן ונונו, דירקטור בלתי תלוי.
לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים ר' תקנה 26 לחלק ד' לדוח זה.

3.3 דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, הקבוע בסעיף 219 (ה) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**").
לפרטים בדבר אי תלות הדירקטורים ר' תקנה 26 לחלק ד' לדוח זה.

3.4 אימוץ הקלות לתאגיד קטן

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג' לתקנות הדיווח. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 9 בפברואר 2014, החברה אימצה את מלוא ההקלות אשר אושרו לתאגידים קטנים בתקנות הדיווח כאמור וזאת החל מהדוח התקופתי לשנת 2013.
ביום 24 באפריל 2017 אימץ דירקטוריון החברה את תקנה 5ד לתקנות הדיווח, והחל מתקופת הדיווח המתחילה ביום 1 בינואר 2017 , החברה מדווחת לפי מתכונת דיווח חצי שנתית.

3.5 גילוי בדבר מבקר הפנים של החברה

3.5.1 פרטי מבקר הפנים של החברה

שם מבקר הפנים: ד"ר רענן קופ

תאריך תחילת כהונה: 29 ביוני 2004.

למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב– 1992 ("**חוק הביקורת הפנימית**").

למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד ואין לו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד או עם גוף קשור אליו ("גוף קשור" - בעל

השליטה בתאגיד המבוקר או מי שנשלט על-ידי התאגיד המבוקר או על-ידי בעל השליטה בו, או על-ידי גופים קשורים למי מהם).
מבקר הפנים אינו עובד החברה אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנים חיצוניים, במסגרת משרד רואי חשבון המתמחה בביקורת פנימית. המבקר אינו ממלא תפקיד נוסף בחברה זולת כהונתו כמבקר הפנימי.

3.5.2 דרך המינוי

מינוי מבקר הפנים אושר ביום 29 ביוני 2004 בישיבת הדירקטוריון של החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת שהתקיימה באותו מועד).
הכישורים המכשירים אותו לביצוע התפקיד: ד"ר רענן קופ הינו בוגר כלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית ובעל תואר שני (MBA) ודוקטורט במנהל עסקים מאוניברסיטת ניופורט, קליפורניה ושותף במשרד רואה חשבון, המתמחה בליווי חשבי של חברות, ייצוג מול בנקים, עריכת תזרימי מזומנים, מס שבח, פירוקים וכינוסי נכסים, ניהול חברות בקשיים ועדות ביקורת בעמותות, בקרות פנימיות בחברות ועוד. מבקר הפנים מעניק שירותי ביקורת פנים מטעם משרד שלוי - קופ ושות' - רואי חשבון, היינו מטעם גורם חיצוני לחברה.

3.5.3 זהות הממונה הארגוני על מבקר הפנים

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו מר יהודה בכר, יו"ר הדירקטוריון.

3.5.4 תכנית העבודה ושיקולים בקביעתה

תוכנית הביקורת של המבקר הפנימי הינה שנתית והיא נקבעת בהתאם לצרכים המשתנים של החברה ובהתאם לעדיפות הנושאים השונים וחשיבותם. כמו-כן נקבעים יעדי הביקורת לכל שנה על-פי תדירות הביקורת, הסיכונים הנובעים מפעילות החברה, הסתברות קיומם של ליקויים הן ברמת התפעול והן ברמת ההנהלה, נושאים המחויבים על פי דין, ממצאים מבדיקות קודמות ואירועים אחרים הנובעים מהביקורת החשבונאית הנערכת על ידי רואי החשבון של החברה. הגורמים המעורבים בקביעת תוכנית הביקורת הם ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והמבקר הפנימי, כאשר ועדת הביקורת מאשרת את תוכנית העבודה. במידה ומתעורר צורך בכך, המבקר הפנימי יכול להפעיל שיקול דעת ולסטות מתוכנית העבודה. דוח הביקורת מוגש לודת הביקורת בכתב והיא דנה בו במסגרת ישיבותיה התקופתיות.

3.5.5 היקף ההעסקה של מבקר הפנים

ככלל, שכרו של המבקר הפנימי מבוסס על תקציב שעות שנתי (כאמור לעיל) ונקבע בהתאם לתעריף קבוע מראש ואינו מותנה בתוצאות הביקורת. אופן התשלום האמור הנו מקובל ובתנאי שוק ולדעת הדירקטוריון אינו צפוי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי בעבודת הביקורת.

3.5.6 עריכת הביקורת

על פי הודעת המבקר הפנימי, הביקורת נערכת בהתאם לתקני הביקורת הפנימית המקובלים בארץ ובעולם, ובהתאם להנחיות מקצועיות בתחום הביקורת הפנימית ובהתאם להוראות לחוק הביקורת הפנימית וחוק החברות.

3.5.7 גישה למידע

החברה המציאה למבקר הפנים מסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

למבקר הפנימי גישה מלאה, בלתי מוגבלת, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של התאגיד, לרבות נתונים כספיים של התאגיד.

3.5.8 דין וחשבון המבקר הפנימי

דוחות הביקורת הפנימית מוגשים בכתב ונידונים באופן שוטף עם יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה וועדת הביקורת של החברה. ביום 18 במרץ 2020 התכנסה וועדת הביקורת של החברה על מנת לדון ולאשר את תוכנית הביקורת לשנת 2020, לפיה יבחן מבקר הפנים את הנושאים הבאים:

- סקירת דוח הביקורת הקודם ובחינת יישום המלצותיו ככל שהיו.
- בדיקת התקשרויות חוזיות ארוכות טווח במרכז המסחרי הממוקם בחדרה.
- בדיקת ערבויות וביטוחים של השוכרים
- בדיקת תעריפי שכירות ודמי ניהול - השוואת מחירים בין החנויות.
- בדיקת החלטות ההנהלה ואופן ביצוען.

3.5.9 הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי

להערכת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותכנית העבודה שלו הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בחברה.

3.5.10 תגמול מבקר הפנים

עלות שכרו של מבקר הפנים בשנת 2020 הסתכמה ל- 11.7 אלפי ש"ח (בשנת 2019 לא הועסק המבקר הפנימי לאור העדר ועדת ביקורת בחברה ועלות שכרו הסתכמה ל-0. לדעת החברה, אין בתגמול מבקר הפנים בכדי להשפיע או לפגוע בהפעלת שיקול דעתו המקצועי של מבקר הפנים.

3.6 **<u>גילוי בדבר שכר רואה החשבון המבקר</u>**

משרד רואי החשבון המבקר של החברה הינו משרד סומך חייקין (KPMG). להלן שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה בשנים 2019-2020 (באלפי ש"ח):

	שנת 2020		**שנת 2019**	
	שירותי ביקורת ומס	**שירותים אחרים**	**שירותי ביקורת ומס**	**שירותים אחרים**
שכר	58.5	-	60	-
מס' שעות עבודה	467	-	467	-
סה"כ שכר	58.5		60	
סה"כ שעות עבודה	467		467	

שכר הטרחה נקבע בשיטה גלובלית.

4 <u>נדל"ן להשקעה</u>

הטיפול החשבונאי בנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה הינו לפי מודל העלות, דהיינו הנכסים מוצגים במאזן לפי עלותם המופחתת. עם זאת, על פי כללי החשבונאות הבינלאומיים, גם אם בחר תאגיד לטפל בנכסי

נדל"ן להשקעה לפי מודל העלות, עליו לתת גילוי באשר לשווי ההוגן של נכסים אלו למועד הדוחות הכספיים במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים, ר' באור 8ז' לדוחות הכספיים של החברה המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2020 קיבלה החברה הערכות שווי ממעריך בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים רלוונטיים ובעל ניסיון לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך.

למועד פרסום הדוח התקבלו הערכות שווי בגין כל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2020.

הערכת השווי בגין נכס החברה בחדרה מהווה הערכת שווי מהותית מאוד לחברה ועל כן היא מצורפת לדוח זה, בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות הדיווח.

5 <u>אירועים בתקופת הדוח</u>

5.1 ביום 13 בינואר 2020 מונה מר חן שרייבר כדירקטור חיצוני בחברה. לפרטים נוספים ר' תקנה 26 בחלק ד' לדוח זה.

5.2 ביום 25 בפברואר 2020 הושקו אולמות בתי הקולנוע של סינמה סיטי במתחם נכס החברה בחדרה באירוע חגיגי לקהל מצומצם, בהשתתפות ראש עיריית חדרה. למועד הדוח טרם נפתחו אולמות הקולנוע לקהל הרחב. לפרטים נוספים ר' ביאור 13ב לדוחות הכספיים בחלק ג' לדוח זה.

5.3 ביום 25 במרס 2020 רכש מר יעקב מימון, בעל השליטה בחברה 1,820,454 מניות החברה, המהוות את מלא אחזקותיו של מר גיל הוד בחברה וביום 3 ביולי 2020 רכש מר יעקב מימון 342,820 מניות נוספות של החברה והעביר את סך אחזקותיו - 2,686,454 מניות המהוות כ- 52.2% מסך המניות המונפקות ומכוח ההצבעה בחברה לנאמנות בשם The Gate Settlement שהוקמה על ידו לטובת שלושת בניו. לפרטים נוספים ר' ביאור 26ב לדוחות הכספיים בחלק ג' לדוח זה.

5.4 ביום 15 בספטמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם המחאת זכויות ביחס להסכם שכירות עם יינות ביתן בע"מ שוכר מהותי בנכס החברה בחדרה, ועם מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ. לפרטים נוספים ר' ביאור 13ז לדוחות הכספיים בחלק ג' לדוח זה.

5.5 ביום 4 באוקטובר 2020 חדל מר יעקב מימון לכהן כיו"ר דירקטוריון ודירקטור בחברה, בנסיבות הואיל ולא אושר לו שיפוי ושכר יו"ר באסיפה הכללית של בעלי המניות. לפרטים נוספים ר' דיווח החברה מיום 4 באוקטובר 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-099160), אשר המידע הכלול בו מובא כאן על דרך ההפניה.

5.6 ביום 19 באוקטובר 2020 מונה מר יהודה בכר כדירקטור וכיו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ר' תקנה 26 בחלק ד' לדוח זה.

5.7 בחודש דצמבר 2020, הגישה מדינת ישראל כתב אישום כנגד החברה, בגין שימוש ללא היתר בשטח המצוי ברחוב ירקונים, שבמרחב התכנון של העיר פתח תקווה. לפרטים נוספים ר' ביאור 13ח לדוחות הכספיים בחלק ג' לדוח זה.

6 <u>אירועים לאחר תקופת הדוח</u>

6.1 ביום 10 בינואר 2021 מונתה גב' ליאורה רוזנטל כחשבת החברה במקומה של גב' קורין אלישע שסיימה את כהונתה. ביום 24 בפברואר 2021 מונתה גב' רינת זילברברג כחשבת החברה במקומה של גב' ליאורה רוזנטל שסימה את כהונתה. לפרטים נוספים ר' תקנה 26 בחלק ד' לדוח זה.

6.2 ביום 24 בינואר סיימה מיכל גור, את כהונתה כדירקטורית חיצונית בחברה לאור עומס מקצועי והעדר זמן ויכולת למלא את תפקידה כדירקטורית. לפרטים נוספים ר' דיווח אודות סיום כהונת דירקטור מיום 24 בינואר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-010095), אשר המידע הכלול בו מובא כאן על דרך ההפניה.

6.3 ביום 24 בפברואר 2021 האריכה רשות ניירות ערך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה עד לתאריך 27 בפברואר 2022.

6.4 ביום 21 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה מענק מיוחד בשיקול דעת בגין שנת 2020 למנכ"ל החברה, מר ניר שוחט, בסכום של 57 אלף ש"ח.

יהודה בכר, יו"ר הדירקטוריון	**ניר שוחט, מנכ"ל**

תאריך: 21 במרס, 2021

נספח א'

גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד בהתאם לפרק ו' להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה

נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד - נכס מרכז מסחרי חדרה:

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%	31.12.2020	31.12.2019
שווי הנכס (הנכס מוצג על בסיס עלות) (אלפי ש"ח)	100,477	104,536
NOI (אלפי ש"ח)	15,557	14,175
שעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) (*)	91.4%	77%
שעור תשואה שנתי (%) (**)	7.4%	6.8%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (ש"ח)	66	75

(*) שיעור התפוסה המצוין לעיל מתייחס לסך השטח בר ההשכרה (GLA) כפי שמופיע בשמאות המתחם ליום 31.12.2020.

(**) שיעור התשואה הינו ביחס לשוויו ההוגן של הנכס.

ארז אבירן
שמאי מקרקעין (B.A.)

טלי כהן
שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)

אמיר עזרא
שמאי מקרקעין (B.A.)

ראובן צביק
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

איתמר כהן
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

סער זומר
כלכלן (B.A.)

שרון שייך
מנהלת המשרד

שומת מקרקעין מקיפה
מתחם מסחרי
גוש 10026 חלקה 12
מגרש מס' 1001 עפ"י תב"ע חד/1243
חדרה

"בית שטרן" רח' החרושת 25 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 43656
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran-real-estate.com

8 במרץ 2021
מספרנו : 3155/1/20 י"א

לכבוד
פוליגון נדל"ן בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
מתחם מסחרי
גוש 10026 חלקה 12
מגרש מס' 1001 עפ"י תב"ע חד/1243
חדרה



1. <u>מטרת חוות הדעת:</u>

התבקשנו ע"י מר ניר שוחט מנכ"ל החברה לערוך חוות דעת שמאית ובמסגרתה לאמוד את שווי השוק של הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מס' 40.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק כדלקמן:
"המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה".

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל. לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי במימוש.

<u>גילוי פרטים:</u>

חוות דעת זו הוזמנה ע"י החברה באמצעות מר ניר שוחט שהבהיר כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא דצמבר 2020 מספר רישיון שמאי 522. אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

קיבלתי כתב שיפוי מחברת פוליגון בע"מ לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכות שווי נכסי החברה ו/או בבעלות חברות הבת.

<u>יחסי תלות ושכר טרחה:</u>

הריני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום.

כ"כ לא קיימים יחסי תלות[1] ביני לבין החברה. אין תלות בין תוצאות השומה לבין כללי ההתקשרות ו/או שכ"ט.

לא הסתמכתי על מומחים ויועצים. בין היתר הסתמכתי על נתונים לגבי השוכרים וכללי ההתקשרות מולם כפי שהוצגו על ידי החברה.

הנני עורך מפעם לפעם חוות דעת שמאיות לנכסי החברה לרבות בטוחות לבנק וכו'.

[1] הובא לידיעתי כי קיים נייר עמדה של הרשות לניירות ערך בעניין תלות/מהותיות מעריך השווי, שלפי המבחנים שנקבעו בו הנני מוגדר כשמאי תלוי/מהותי. בעניין זה הוגש מכתב מטעם יו"ר לשכת שמאי המקרקעין מיום 12.3.15 המציג ומבהיר את עמדת לשכת שמאי המקרקעין בנושא.

ניסיון תעסוקתי בתחום המקרקעין:

1998 - בעלים ומנהל משרד פרטי לשמאות ויעוץ במקרקעין.

המשרד בראשותי מדורג ברצף, החל משנת 2017 ע"י חברת **דן אנד ברדסטריט (Dun's 100)** ברשימת המשרדים המובילים במדינת ישראל בתחום שמאות מקרקעין.

המשרד עורך חוות דעת שמאיות בין היתר לחברות ציבוריות מובילות, הנהלות בנקים מסחריים לרבות מחלקת נכסים של הבנק, חברות יזמיות/קבלניות, עבור ועדות מקומיות לתכנון ובניה (1999-2019), משרדי עורכי דין לרבות כונסי נכסים ועוד.

כ"כ הנני עורך חוות דעת שמאיות כמומחה ממונה מטעם בית משפט בנושאי שווי נכסים ו/או ירידת ערך.

הנני מלווה כשמאי מייעץ מספר מתחמי "פינוי בינוי" גדולים לרבות עריכת בדיקות כדאיות כלכלית שמאית, אומדני דמ"ש, טבלאות ניקוד ועוד.

שימשתי שמאי מכריע (בתיקים מלפני תיקון 84) הממונה מטעם וועדות ערר לנושא פיצויי הפקעה וירידת ערך. כ"כ שימשתי שמאי מכריע לנושא היטל השבחה.

הנני כלול ברשימת שמאים מורשים של הבנקים המסחריים המובילים.

הנני משמש כ"שמאי התוכנית" במספר מתחמי קרקע גדולים לרבות כעורך טבלאות האיזון והקצאה שמאושרות כחלק ממסמכי התוכנית.

שימשתי שמאי יועץ למס' חברות מפתחות בפרויקטים של התחדשות עירונית שמונחים ע"י משרד השיכון.

1994 – 1998 חב' לייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין – תפקיד אחרון שמאי מקרקעין.

1996 – 1998 אוניברסיטת ת"א – התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" (הרצאות פרונטאליות וסיוע בכתיבת הבחינה הסופית).

לצורך חוו"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:

* עיון במסמכי ממ"י השונים לפי העניין.
* נערך ביקור בנכס ובסביבה.
* נבדקו נתוני תכנון.
* נבדקו תוכניות והתרים.
* נבדקו נתוני חכירה.
* נבחנו נתוני שוק.
* קבלנו נתונים מהחברה לעניין ליקויי השריפה ולעניין ליקויי הוויטרינות.
* עיון בשומות קודמות האחרונה למועד 31.12.19 שבה נקבע שווי של כ-201 מ' ₪.

2. פרטי הנכס:

גוש	:	10026	
חלקה	:	12	
שטח חלקה רשום	:	49,189 מ"ר	(ברוטו עפ"י נסח)
מס' מגרש	:	1001	(עפ"י תב"ע חד/1243)
שטח מגרש במ"ר	:	כ - 31.8 דונם	(עפ"י תכנית חד/1243)
בעלים רשום	:	פוליגון נדל"ן בע"מ	(בשלמות)
מיקום	:	רח' צה"ל, חדרה.	

***הפרטים נלקחו מפלט מידע מפנקס הזכויות שנצפה באינטרנט מיום 4.1.21 (להלן: "נסח").**

3. תיאור הנכס והסביבה:

3.1 פתיח-

הנכס מהווה מרכז מסחרי (דמוי פאוור סנטר) הממוקם בצפון מזרח העיר חדרה.

מדובר במס' מבנים הבנויים סביב מגרש חניה.

המבנים מושכרים למס' רב של שוכרים. חלק מהשוכרים עם שטחים גדולים יחסית ומהווים "חנויות עוגן" וחלקם חנויות סטנדרטיות רגילות.

מבין השוכרים ניתן לראות חנויות רשת כגון: יוחננוף, סופר פארם, עמינח ועוד.

מבחינת שטחים מושכרים ו/או שטחים ריקים הובא בחשבון דיווח החברה כפי שמפורט להלן.

בית הקולנוע "סינמה סיטי" הושלם אך לאור משבר הקורונה טרם נפתח- ראה ביאור להלן.

3.2 תיאור המבנים (כללי):

<u>אגף A - בפינה בצפון מערבית-</u>

השטח הוא דו קומתי (יש שטח מזערי במפלס תחתון למתקנים טכניים) עם תקרה גבוהה. המבנה בעל מפתח רחב ותקרה גבוה.
בקומה העליונה מתחם הקולנועים.

<u>אגף B - בפינה הצפון מזרחית-</u>

מדובר במבנה מלבני עם חזית פנימית למרכז המסחרי וחזית צרה מזרחה לרח' צהל.

המבנה בעל מפתח רחב ותקרה גבוה. השוכרים התאימו את רמת הגמר לעסק המתנהל במקום. ככלל, רמת הגמר מתאימה לעסק שמתנהל במקום.

בקומה העליונה מתחם בתי הקולנוע.

<u>אגף C בפינה הדרום מזרחית-</u>

מדובר במבנה מלבני עם חזית רחבה לרח' צהל וחזית פנימית לפנים המרכז המסחרי.

המבנה בן קומה אחת + קומה עליונה חלקית נוספת. המבנה ממוקם בפינה הדרום מזרחית של המתחם.

המבנה מחולק למס' תאי שטח שבשכירות של חנויות לשימושים שונים כגון- ביגוד ומזון ועוד.

המבנה בעל מפתח רחב ותקרה גבוה. השוכרים התאימו את רמת הגמר לעסק המתנהל במקום.

<u>אגף D בצד הדרומי-</u>

מדובר במלבן טרפזי עם חזית פנימה למרכז המסחרי.

המבנה חד קומתי ומאוכלס כולו לשוכרים כגון : סופר פארם, דר גב ועוד.

המבנה בעל מפתח רחב ותקרה גבוה. השוכרים התאימו את רמת הגמר לעסק המתנהל במקום.

<u>אגף E בפינה הדרום מערבית-</u>

מדובר במלבן טרפזי עם חזית פנימה למרכז המסחרי.

המבנה חד קומתי ומאוכלס ברובו לשוכרים כגון : כיתן, יוחננוף ועוד.
המבנה בעל מפתח רחב ותקרה גבוה. השוכרים התאימו את רמת הגמר לעסק המתנהל במקום.

<u>מתחם בתי הקולנוע</u>-

בקומה הראשונה בחלק הצפוני של הנכס, מתחם סינמה סיטי.

הגישה נעשית דרך המדרגות הנעות/ מעלית המובילות אל מתחם הכולל 11 אולמות קולנוע (מתוכם אחד VIP), מזנונים ועוד.

בסמוך למתחם שטח ברמת מעטפת שע"פ הנמסר, בכוונת החברה להשמישו כמתחם מסעדות.

רמת הגמר משובחת וכוללת בין היתר- ריצוף קרמיקה שחור לבן, תקרה דקורטיבית, חיפוי בקירות, תאורה שקועה, מיזוג ועוד.

נמסר כי המתחם טרם נפתח לקהל הרחב לאור משבר הקורונה.

<u>להלן מס' תמונות להתרשמות-</u>





3.3 <u>כללי- תיאור המגרש:</u>

שטחי החנייה מסומנים, מרוצפים אבנים משתלבות וכוללים מדרכות הפרדה ועמודי תאורה.

כניסה למתחם מכיוון רחוב צה"ל מתבצעת באמצעות מס' מדרגות אבן רחבות בין שני האגפים הדרומיים. הכניסה רק להולכי רגל.

הכניסה לתוך משטח עץ דק רחב שבו ניתן לראות קונסטרוקציה ממתכת הכוללת מעלית שקופה ודרגנועים המובילים את הבאים לקומות העליונות שבחזית האגפים C,B.

החנויות שבמתחם מתחלקות לגדלים שונים ובעלות רמת גמר שונה, שהותאמה לצרכי השוכר.

ניתן לראות ויטרינות רחבות, סוגי ריצוף ופרקט שונים, ספרינקלרים, מערכות מיזוג אוויר, מערכות תאורה מגוונות. בחלק מהחנויות ניתן לראות תקרות גבוהות למלוא החתך ובחלק בחרו השוכרים לבצע הנמכת תקרה משולבת תאורה שקועה.

בחנויות שטחים עורפיים לשירותים וכו'.

המבנה מחופה חיצונית בהיקפו באמצעות לוחות מתכת גלי.

בין האגפים A ל-E מותקנת קונסטרוקציה לפרגולה.

מדובר במגרש מישורי ברובו בעל צורה דמוי טרפז (ראה תשריט).

המגרש בעל חזית דרומית מזרחית לרצועת שצ"פ הגובלת עם רחוב צה"ל: באורך של כ-180 מ'.

בעורף אגפי המבנים דרך שירות היקפית פנימית, הכוללת אזורי חניה נוספים.

גישת רכבים למתחם מתבצעת מצפון דרך כביש גישה וכיכר. הגישה מבוקרת ע"י שומר.

מצפון מערב למתחם הוכשר חניון ציבורי מכורכר בתוך תחום החלקה המקורית.

3.4 <u>תיאור הסביבה:</u>

הנכס הוא חלק מחטיבת קרקע הממוקמת בצפון מזרח העיר חדרה, בסמוך לכביש הכניסה המזרחי לעיר מכיוון צומת חדרה מזרח.

<u>להלן גבולות המגרש-</u>

ממזרח-
רחוב צה"ל (המהווה את המשכו הצפון - מזרחי של רחוב הנשיא) שמעברו מבני מסחר ותעשיה.

מצפון- הכניסה למתחם לרכב שמעברו מגרש ריק.

מדרום- בתי מגורים בבניה נמוכה

ממערב- שטח פתוח שמשמש חנית רכבים.

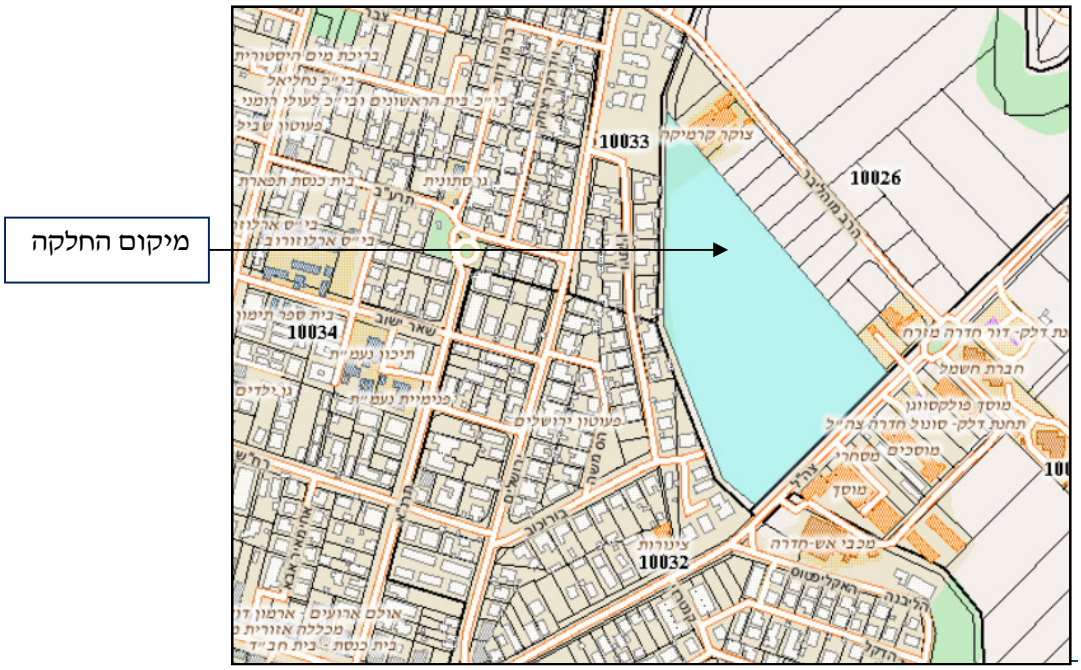
רחוב צה"ל הינו אחד מצירי הכניסה הראשיים לעיר חדרה מכיוון צומת חדרה מזרח.
הרחוב מוביל מערבה לרחוב הנשיא שהינו ציר התנועה המרכזי בעיר.

הרחוב מוביל צפונה לכיוון כביש 65.

לאורך הרחוב מבנים מסחריים המשמשים לעסקים שונים כגון: סוכנויות רכב, מוסכים, תחנת דלק, וסניף שופר-סל.

בסמוך למגרש ממוקמת תחנת מכבי האש חדרה.

<u>תשריט הסביבה:</u>



4. <u>יום הביקור בנכס:</u>
ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י החת"מ ביום 13.1.21.

5. <u>המועד הקובע:</u>
התבקשנו להתייחס ליום ה- 31.12.20.

6. <u>נתוני תכנון:</u>

בדיקת נתוני תכנון לרבות עיון בתוכניות בניין שחלות, מעלה כדלקמן:

תב"ע חד/2020 (מתאר כללית) פורסמה למתן תוקף בי.פ 6798 מיום 11.5.14.
תב"ע 302-0367151 פורסמה למתן תוקף בי.פ 8498 מיום 4.11.19.

<u>תכנית מפורטת חד/1243</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5467 מיום 8.12.05.

עיקרי התכנית:
א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א', מדרך ומשטח חקלאי לשטח מסחרי, אתר לבנין ציבורי, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
ב. קביעת מערך דרכים חדשות.
ג. קביעת בינוי מנחה.
ד. קביעת הוראות בניה ופיתוח השטח כולל תשתיות.

עפ"י תכנית זו ייעוד המגרש הנדון הינו "שטח מסחרי", יתרת שטח החלקה סומן להפקעה לדרכים, שצ"פ ומבני ציבור.

התכליות המותרות: שרותי מסחר, חנויות, משרדים, בנק, מרפאות, מועדון, שרותי בידור וכדומה. שטח המגרש עפ"י התכנית: 31.8 דונם.

<u>הוראות הבניה:</u>
שטח מגרש מינימאלי: כמסומן בתשריט התב"ע (כאמור 31.8 דונם).
קו בניין קדמי (דרומי): 5 מטר.
קו בניין צדדי (מזרחי): 5 מטר
קו בניין צדדי (מערבי): 15 מטר.
קו בניין אחורי (צפוני): 10 מטר.
שטח הבניה: 70%
תכסית: 50%
גובה הבניין: עד 2 קומות.

<u>שטחי שירות במפלס כניסה הקובעת ומעליה:</u>
מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
קולונדה או גגון בעומק 3 מטר.
חדרי מדרגות ומבואות בשטח של 3% משטח העיקרי
חדרי מכונות, הסקה וקירור בשטח של 5% משטח העיקרי
חדרי אשפה וגז 2% מהשטח העיקרי.
מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות המשטרה ומכבי אש.
מחסנים 20% מהשטח העיקרי.

שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

7% משטח העיקרי למערכות טכניות, למתקני שירות, לחדרי מכונות וחדרים טכניים ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.
חניה עד ל - 100% משטח המגרש.
סך כל שטחי האחסנה בשימוש חנויות ומשרדים מעל ומתחת הכניסה הקובעת לא יעלה על 24% מהשטח העיקרי של היחידה המסחרית לכל יחידה ששטחה 40 מ"ר לפחות בתנאי שיש קשר בינם לבין היחידה המסחרית וכן בתנאי שלא ישמשו לעבודה או למכירה לציבור.
מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות הג"א.

חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), כפי שיהיו תקפים בעת הוצאת היתר הבניה.

משטחי החניה בשטח המסחרי יגוננו.

חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית חלוקה לצרכי רישום (תצ"ר) , על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו ואישורה ע"י הועדה המקומית.

הפקעה ורישום: השטחים הפרטיים המיועדים להפקעה עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים, שב"צ, שצ"פ) יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה ויירשמו ע"ש עיריית חדרה.

שטח של 12.16 ד' בחלק הצפון מערבי מסומן להפקעה לטובת שטח לבניין ציבורי. ניתן לנצל שימושים ציבוריים לרבות חניה תת קרקעית.

תנאים למתן היתר בניה: התכנית מונה מספר תנאים למתן היתר, בין התנאים:

הקמת סוללה אקוסטית לאורך המגרש המסחרי ו - 50 מטר לאורך המגרש המיועד למבנה ציבור.
גובה הסוללה המגוננת לא יפחת מ - 3 מטר.

ביצוע המיגון האקוסטי יהיה בטרם הוצאת היתר בניה למבנה המסחרי בתכנית.

מניעת נגישות לאזור המגורים:
על יוזמי התכנית להקים מחסום פיסי, למניעת מעבר מאזור המסחרי לאזור המגורים שממערב.

<u>סיכום פוטנציאל הבניה עפ"י תב"ע:</u>

עיקרי על קרקעי:	כ- 22,260 מ"ר
שרות על קרקעי:	
מחסנים	כ- 4,452 מ"ר
אחר	כ- 2,226 מ"ר
סה"כ על קרקעי	כ- 28,938 מ"ר

בנוסף שטח שרות תת קרקעי לחניה וכו'.

תכסית 50% וסה"כ כ- 15,900 מ"ר (לפי ההיתר האחרון אושר כ- 16.3 א' מ"ר)

<u>תב"ע 302-0367151:</u>

מטרת התכנית הינה הקמת שכונת מגורים של כ-1,121 יח"ד, בצפיפות בניה של 4 עד 18 יח"ד לדונם עם שטחי ציבור, תוך יצירת פארק נרחב לאורך נחל חדרה.

עפ"י התב"ע חלק מחלקה 12 מיועד <u>למבנים ומוסדות ציבור</u>[2].

שימושים- מיועד למבנים לצרכי ציבור לשימושים ציבוריים כגון חינוך, תרבות, דת, בריאות, קהילה, רווחה, ספורט ושאר שימושים עירוניים המתאימים לשכונת מגורים וכפי שתקבע עיריית חדרה.
מסחר הקשור באופן ישיר לפעילות של מבני הציבור כגון מסעדה, בתי קפה וכד'.

עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון, השטח המיועד להפקעה הינו כ- 866 מ"ר.

<u>תב"ע 302-0583542 פורסמה למתן תוקף בי.פ 8452 מיום 25.9.19[3]:</u>

מטרת התכנית הינה עדכון הוראות בניה במרחב תכנון חדרה על מנת לתת מענה לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספק במצב הסטטוטורי הקיים כיום.

עיקרי הוראות התכנית נוגעים למגורים, בריכות שחיה, דוכני מפעל פיס וכו'.

[2] ללא שינוי מהותי מתכנית בתוקף
[3] התכנית לא רלוונטית לנכס הנישום

7. רישוי:

7.1 תיק בניין:

למתחם נתנו מס' היתרי בניה:

* היתר בניה מס' 20090187 מיום 28.7.09 - בניית סוללה אקוסטית זמנית.
* היתר בניה מס' 20090212 מיום 31.8.09 - עבודות עפר וחפירת כלונסאות.
* היתר בניה מס' 20100032 מיום 1.2.10 - הקמת מבנה לצורך מסחר.
* היתר בניה מס' 20110166 מיום 7.8.11 - שינויי למבנה מסחרי קיים.
* היתר בניה מס' 20150010 מיום 13.1.15 - בתי קולנוע ושטח מסחר מעל קומת מסחר קיימת.
* היתר בניה מס' 20140162 מיום 3.8.17 - התקנת מערכת פוטו וולטאית ליצור חשמל בהספק של כ-700 קוו"ט על גגות קיימים בהיתר.
* היתר בנייה מס' 20200008 מיום 19.1.2020-שינויים פנימיים וחיצוניים בקומת הקולנועיים ללא תוספת שטח.

להלן השטחים המאושרים ע"פ ההיתר 20200008 מיום 19.1.2020-

מפלס	שטח עקרי במ"ר			שטח שירות במ"ר	סה"כ מ"ר
	מסחר	בידור ופנאי	סה"כ		
-4.50				235.00	235.00
0	14,284.00		14,284.00		14,284.00
+4.15				624.00	624.00
+6.30	3,161.56	495.23	3,656.79	2,536.00	6,192.79
+9.45		3,054.00	3,054.00	265.00	3,319.00
סה"כ	17,445.56	3,549.23	20,994.79	3,660.00	24,655

ע"פ תשריט ניתן לראות כי 5 אגפי מסחר שימוקמו מסביב למשטח חניה, בדומה למרכזי קניות מודרניים הפועלים בסביבה.

לפי חתך, גובה כל קומה כ- 5.7 מ'. חלק מהמבנה חד קומתי וחלק דו קומתי.

טופס 4

למתחם ניתן טופס 4 מיום 27.8.11 שהונפק ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה של עיריית חדרה לפיו הנכס נבנה לפי היתרי בניה מס' 20110166 מיום 7.8.11 ו-20100032 מיום 1.2.10.

ביחס לתב"ע ניתן לראות כי השטח העיקרי שאושר בהיתר גדול באופן מינורי וזניח ביחס לתב"ע.

8. נתוני משפט:

8.1 נסח רישום:

בהתאם לפלט מידע מפנקס הזכויות שנצפה באינטרנט (להלן "נסח") מיום 4.1.2021 עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	10026
חלקה	:	12
שטח חלקה רשום	:	49,189 מ"ר.
בעלים רשום	:	פוליגון נדל"ן בע"מ, בשלמות.

הערות אזהרה:

* רשומה הערה לפי ס' 19 בדבר הפקעת חלק מהחלקה לטובת עיריית חדרה. י.פ. 6050 מיום 19.1.10 עמוד 1538[4].
* רשומה הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה- חיפה. תכנית מפורטת מס' 302-0367151 מיום 26.2.17[5].
* הערה על הפקדת תוכנית לפי ס' 123 לחוק התו"ב . תכנית מפורטת מס' 302-0367151 מיום 7.11.19[6].

משכנתאות:
רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 23.3.11 ללא הגבלת סכום על כל הבעלים לטובת בנק הפועלים בע"מ.

שטר הפקעה:
עיון בילקוט הפרסומים מלמד כי בהתאם לתכנית מפורטת חד/1243 הופקע שטח של כ- 17,325 מ"ר מהחלקה לטובת עיריית חדרה.

8.2 הסכם לפיתוח תשתיות מול עיריית חדרה מיום 2.7.09 + הסכם משולש בין פוליגון, העירייה ומי חדרה בע"מ מיום 8/09 :

הוסכם כי פוליגון תבצע את התשתיות על חשבונה כחלופה לתשלום אג' והיטלי פיתוח. בשומה המקורית פורט בהרחבה בעניין.

לאור היתר הבניה שניתן ולאור טופס 4 שניתן הובא בחשבון שהוסדרו כל חובות היטלי הפיתוח והיטלי ההשבחה, ככל שהיו.

[4] מדובר על הודעה לפי סעיף 19 לגבי הפקעה של 17,325 מ"ר משטח החלקה.
[5] התכנית מסווגת חלק מהחלקה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ללא שינוי מהותי מתכנית בתוקף. ראה פרק תכנון.
[6] ראה ביאור לעיל בפרק התכנוני.

8.3 **<u>ריכוז השכירות:</u>**

הוצג בפנינו ריכוז השכירות ע"י החברה לפיו סה"כ ההכנסה נכון לדצמבר 2020 הייתה כ- 1,339 א' ₪ .

קיימים שטחים שהושכרו וטרם אוכלסו וכן שטחים פנויים שהובאו בחשבון בתחשיב בנפרד ואינם חלק מהריכוז.

הדמ"ש בחוזים צמודים למדד המחירים לצרכן כאשר תקופת השכירות משתנה בין השוכרים. לשוכרים יש אופציה להאריך את תקופת השכירות. הדמ"ש עולים בתקופת האופציה באופן משתנה.

במהלך שנת 2020 נחתמו מס' הסכמי שכירות חדשים שגולמו באומדן השווי.

8.4 **<u>הסכם שכירות עם רשת חדרי כושר שנתחם בשנת 2015 -</u>**

הוצג בפנינו הסכם שכירות שנחתם בין פוליגון נדל"ן בע"מ ח.צ 520029562 לבין הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ ח.פ 512466723, להלן עיקריו:

המושכר- יחידה הממוקמת באגף C אשר שטחה כ-1,200 מ"ר.[7]
מטרת השכירות- מועדון כושר מרשת הולמס פלייס.

תקופת השכירות- 120 חודשים שתחילתם במועד מסירת החזקה במושכר (תקופת השכירות הראשונה בתום המועד הקובע לביצוע עבודות ההתאמה או החל ממועד הפתיחה בפועל של המושכר).

בהסכם נקבע מנגנון על פיו לאחר 60 חודשים בקרות אירועים מסוימים יוכל השוכר לסיים את תקופת השכירות בכפוף להחזר חלק השתתפות החברה בהשקעות ההקמה של חדר הכושר (ר' להלן) ובכפוף להתחייבות כי לא יפעיל חדר כושר דומה באזור והכל כפי שנקבע בהסכם.

תקופת השכירות הנוספת- 60 חודשים נוספים.

תקופת התאמה- מיום חתימת הסכם זה ועד ליום 1.3.16 או פתיחת המושכר לקהל, המוקדם מביניהם.

דמי שכירות- כ- 959 א' ₪ בשנה בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה.

אחוז מפדיון- 25% מהכנסה ממנוי מעל כמות מנויים מסוימת של מנויים כאשר הפדיון יחושב אך ורק מהכנסות דמי מנוי, בניכוי ביטולים והחזרות.

דמי ניהול- 79,980 ₪ לשנה בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה.

[7] נמסר לי ע"י החברה כי בין השוכר לחברה יש הסכמה בדבר הגדלת שטח חדר הכושר לכ- 1,333 מ"ר. עוד נמסר לי כי בחודש 2/2016 נכנס השוכר לעבודות התאמה והשטח שתוחם על ידו בפועל הינו בהתאם לסיכום האמור ולפיכך בתחשיב נלקח בחשבון הכנסה לפי תעריף למ"ר במכפלה של השטח המעודכן כ- 1,333 מ"ר.

השקעות במושכר-
החברה התחייבה (על פי ההסכם ועל פי הסיכום בין הצדדים) לשלם סכום של כ-1.9 מליון ש"ח השתתפות בעלויות שפורטו בנספח להסכם שבמהותן משקפות עבודות וציוד המהווים "מחוברים" ויוותרו בבעלות החברה לאחר סיום תקופת השכירות. תשלום סכום ההשתתפות כאמור יעשה כנגד ובכפוף לביצוע העבודות או התקנת הציוד, לפי העניין

8.5 <u>הסכם שכירות - יוחננוף[8]:</u>

הסכם שכירות עם יינות ביתן מיום 2.9.09 ותוספת להסכם מיום 31.12.09 + המחאת זכויות מביתן ליוחננוף מיום 15.9.20 ממנו עולים הפרטים הבאים:

<u>המשכיר</u>
פוליגון נדל"ן בע"מ. חברה 520029562.

<u>השוכר</u>
מ. יוחננוף ובניו בע"מ

<u>המושכר</u>
יחידה הממוקמת באגף E המסומנת במספר E8 בשטח של 3,550 מ"ר, לשטחים אלו תתוסף תוספת של 8% בגין החלק היחסי בשטחים הציבוריים של המרכז המסחרי. (סה"כ 3,834 מ"ר).

השטח כולל חצר פריקה, רחבה תפעולית, שטחי ממ"דים (בשתי הקומות), מסדרונות וחדרי מדרגות).

<u>מטרת השכירות:</u>
סופרמרקט

<u>תקופת השכירות</u>
120 חודשים

<u>תקופת השכירות הנוספת</u>
120 חודשים

<u>דמי שכירות בסיסיים:</u>
דמי שכירות חודשיים נקבעו בש"ח למ"ר לכל מ"ר בנוי משטח המושכר ברוטו בתוספת דמי שכירות חודשיים למ"ר במשטח הגלריה. מובהר בזאת כי שטחי הגלריה לא יעלו על 200 מ"ר.

בגין כל חודש שכירות במשך תקופת השכירות הראשונה ישלם השוכר למשכירה דמ"ש בסיסיים כאשר סכום זה יהיה צמוד למדד הבסיסי (מדד חודש דצמבר 2008).

דמי השכירות החודשיים לתקופת השכירות הנוספת יעודכנו ויעמדו על הסך המקבל מסך דמי השכירות המינימאליים כשיעורם בחודש המלא האחרון של תקופת השכירות

[8] ביום 15.9.20 נעשתה המחאת זכויות לשוכר יוחננוף מאת ינות ביתן. הסכם השכירות עבר במלואו על שם יוחננוף.

המסתיימת בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת של 10% נוספים מדמי השכירות המינימאליים ואליהם יתווספו הפרישי הצמדה כמפורט.

<u>דמי ניהול:</u>
דמי ניהול חודשיים בסך של 8.5 ₪ לכל מ"ר בנוי של שטח המושכר ברוטו (לא כולל שטחי גלריה) לחודש בתוספת מע"מ. בגין שטחי הגלריה ישולמו דמי ניהול בסך של 6 ₪ למ"ר גלריה לחודש בתוספת מע"מ.

בתקופת השכירות הנוספת תהיה עלייה של 10% בדמי הניהול, לפיכך יסתכמו דמי הניהול שישולמו ע"י השוכרת למשכירה בסך של 9.35 ₪ לכל מ"ר משטח המושכר ברוטו לחודש צמוד למדד ההסכם ובתוספת מע"מ כדין.

<u>מס ערך מוסף</u>
השוכר ישלם מס ערך מוסף בגין כל אחד מהתשלומים אשר על השוכר לשלם לפי החוזה.

<u>תשלומים נוספים</u>
במשך כל תקופת השכירות ישלם השוכר את כל התשלומים, ההיטלים, המסים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים, הממשלתיים ו/או האחרים, כל אגרה, דמי רישוי ורישיונות מכל סוג שהוא הנוגעים למושכר ו/או לעסק המתנהל בו ו/או להפעלתו ו/או להחזקתו.

השוכר ישלם גם תשלומים בגין: אספקת מים, חשמל, טלפון, גז, ארנונה עירונית, מס עסקים, מס שילוט, או כל הוצאה אחרת הקשורה לשימוש במושכר ו/או להפעלתו ולרבות חלקו היחסי של המושכר לפי קביעת הרשויות או המשכירה עבור ארנונה בגין השטחים הציבוריים בפרויקט.

למען הסר ספק מובהר כי כל התשלומים לרבות, אך לא רק, תשלומי ארנונה יחושבו על פי שטח המושכר ברוטו של המושכר.

<u>התכנון-</u> השוכר יתכנן ויבצע בעצמו ועל חשבונו את כל עבודות ההתאמה.

8.6 **<u>מאזן ניהול:</u>**

הוצגו בפנינו ע"י החברה דוחות ניהול לשלוש השנים האחרונות, מהם עולים הפרטים הבאים-

	1-12.17	1-12.18	1-12.19	01-12.20
הכנסות ניהול	2,318	2,206	2,293	2,417
הכנסות חשמל	2,576	2,527	2,383	2,125
סה"כ	**4,894**	**4,733**	**4,676**	**4,542**
<u>הוצאות ניהול:</u>				
הוצאות חשמל	2,184	1,869	1,717	1,450
הוצאות משרדיות	-	-	-	
הוצאות שכר	331	334	320	310
הוצאות שמירה	475	520	442	248
הוצאות ניקיון	262	271	228	179
הוצאות רכב		-	-	
הוצאות ביטוח	2	85	74	72
ארנונה ומים	425	379	439	384
פירסום	54	152	37	6
אחזקה	93	258	304	299
אחרות		-39		
חומ"ס	-27	184	-2	94
סלולרי	17	2	11	5
סה"כ הוצאות	3,816	4,016	3,570	3,047
רווח ניהולי	**1,078**	**717**	**1,107**	**1,495**

ניתן לראות כי ביחס להכנסות שהוצגו קיים עודף של הכנסות על הוצאות .

הובא בחשבון כי המערכת הפוטוולטאית שהותקנה מגולמת בדוחות ותורמת לרווחיות לאור צמצום ברכיב החשמל שכן כיום המערכת מייצרת חשמל, דבר שגרם להפחתת עלויות ברכיב החשמל.

קיים צפי להמשך יתרה והתגבשות המערכת הפוטוולטאית במתחם ולפיכך, אומדן התחשיב מביא בחשבון רכיב הרווח התפעולי שנלקח לפי ממוצע של שנתיים אחרונות למשך 10 שנים בשיעור היוון המגלם סיכון ואי וודאות.

8.7 **<u>חוזה הקמה ושכירות-קולנועים -</u>**
מיום 5.12.2012+ תוספת מנובמבר 2015+ תוספת מיום 13.6.17:

המשכיר- פוליגון נדל"ן בע"מ
השוכרת- ניו לינאו סינימה (2006) בע"מ

הואיל והמשכירה הינה הבעלים של המקרקעין ברחוב צה"ל 5 חדרה, הידועים כחלק מחלקה 12 בגוש 10026 וכל הבנוי עליה **<u>(להלן-"המקרקעין").</u>**

ופוליגון הציעה לניו לינאו, כי ניו לינאו תנהל את הבנייה של תוספת למרכז המסחרי, אשר תבנה על הגג שמעל אגף A וכן על חלק מהגג שמעל אגף B, ע"פ פרוגראמה שתוכן על ידי ניו לינאו ותאושר ע"י פוליגון **<u>(להלן-"תוספת הבנייה)</u>**

ותשכיר לניו לינאו חלק מתוספת הבנייה **<u>(אשר תקרא להלן-"המושכר"),</u>**

לצורך הפעלה בו של מיזם בתי קולנוע, בידור תרבות וכחלק מרשת מיזמי "סינמה סיטי" שבבעלות השוכר **(להלן-"המיזם")** וניו ליאו קיבלה את ההצעה בכפוף להוראות להלן:

<u>הפרויקט-</u> מרכז מסחרי MIXX שהוקם על המקרקעין במסגרת פרויקט פאוור סנטר, הכולל את כל השטחים הכלולים בפרויקט, לרבות שטחים ציבוריים פנימיים וחיצוניים.

<u>המושכר</u>- שטח של כ-2,500 מ"ר בקומה השנייה של המרכז המסחרי שייבנה על פי העקרונות המפורטים להלן. שטח המושכר הסופי יקבע במדידה לאחר השלמת בניית שלד המושכר.

בהקשר זה יצוין כי שטח בתי הקולנוע על פי ההיתר מחודש ינואר 2015 הינו כ-4,000 מ"ר (להשכרה) וכי לפי שנמסר לי על ידי החברה, בתוכנית הנוכחית עליה עובדים הצדדים, אשר טרם אושרה וקיבלה היתר, השטח יעמוד על כ-3,800 מ"ר להשכרה.

<u>השטח המסחרי הנוסף</u>- שטח של כ- 1,430 מ"ר (אשר איננו מהווה חלק מהמושכר) ואשר ייבנה, בד בבד עם בניית המושכר.
בהתאם לתוכנית המעודכנת עליה עובדים הצדדים כאמור לעיל, השטח המסחרי הנוסף יעמוד על כ-200 מ"ר.

<u>עבודות המשכירה-</u> עבודות התכנון והבנייה שיבוצעו בניהול השוכר ע"ח המשכירה לצורך בניית המושכר, וכן לצורך הקמת השטח המסחרי הנוסף ע"פ נספח לחוזה זה.

<u>ההקצב</u>- סך של 12 מיליון ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ אותם תעמיד המשכירה, באופן ובמועדים הקבועים בהסכם, לצורך מימון עבודות המשכירה לגביי המושכר, לגביי השטחים הציבוריים בשטח המסחרי הנוסף ולגביי שטח הגישה למושכר.

<u>עבודות השוכרת-</u> כל אותן העבודות שיבוצעו ע"י השוכר ועל חשבונו, אשר יידרשו לצורך הכשרת המושכר לצרכי השוכר ולמטרת השכירות בהתאם. ע"פ נספח להסכם זה.

<u>"החניון"-</u> כל השטחים המיועדים לחניית כלי רכב בשטח הפרויקט ובמגרש השצ"פ דהיינו 750 חניות .

חברת הניהול- המשכירה בעצמה או גוף מטעמה שינהל ויתחזק את הפרויקט ע"פ שיקול דעת המשכירה.

מהות העסקה:
השוכר מקבל על עצמו לנהל את הליכי התכנון ככל שיידרש לשם הוצאת היתר הבנייה, לנהל את ביצוע עבודות המשכירה עד להשלמתן, בכפוף להעמדת ההקצב ולהשלים את עבודות השוכר , ולאחר מכן תשכיר המשכירה לשוכר, את המושכר בשכירות חופשית ויפעיל במושכר מיזם בתי קולנוע במתכונת מיזמי סינמה סיטי.

תקופת השכירות- תק' השכירות הינה למשך 15 שנים אשר תחל ממועד תחילת תק' השכירות.

תקופת שכירות נוספת- לשוכר תהא הזכות להאריך את תק' השכירות לתק' של 9 שנים + 11 חודשיים מתום תק' השכירות.

תוקף החוזה יוארך באופן אוטומטי לתק' השכירות הנוספת אלא אם כן יודיע השוכר למשכירה לכל הפחות 10 חודשים לפני תום תק' השכירות.

תחילת תקופת השכירות- 18 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות, או במועד קבלת טופס 4 למושכר, או מועד פתיחת המושכר לקהל הרחב לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל.

במקרה של התמוטטות כללית בענף בתי הקולנוע בישראל, באופן שניהול עסק של בתי קולנוע בחדרה, במתכונת אותה צופה בהסכם זה, אז השוכר יהיה רשאי להציע את שינוי מטרת השכירות בהודעה בכתב ומראש של 6 חודשים באופן שיתאפשר ניצול אופטימאלי מבחינה כלכלית של המושכר .

מטרת השכירות- השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא שוכר את המושכר אך ורק למטרת הפעלת מיזם בתי קולנוע , בידור, תרבות, במתכונת וחלק מרשת מיזמי סינמה סיטי בין היתר, בגלילות ובראשל"צ.

לשוכר תהא בלעדיות במכירה של פופקורן בשטח קומת בתי הקולנוע , ולא לכל מטרה אחרת וכי שמו של העסק שיתנהל במושכר אך ורק בשם "סינמה סיטי" בין לבדו ובין בתוספת כלשהי, לפי שיקול דעתה הבלעדי של השוכרת.

דמי השכירות- בגין כל חודש שכירות במשך תק' השכירות ישלם השוכר למשכירה דמי שכירות בסייסים חודשיים אשר סכומם הינו תוצאה של המכפלה של 38 ₪ למ"ר בשטח המדוד של המושכר **(להלן- "דמי השכירות הבסיסיים")**, כאשר סכום זה יהיה צמוד למדד מחירי הכרטיסים למשך כל תק' השכירות ויתווסף לו מע"מ .

דמי השכירות המינימאליים כוללים גם את דמי הניהול והשוכרת לא תידרש לתשלום נוסף כלשהו.

מדד מחירי הכרטיסים- היחס שבין מחיר כרטיס צפייה בסרט באולם רגיל בעת פתיחת המיזם לקהל הרחב (המחיר הבסיס) , לא כולל מע"מ ובין מחירו של כרטיס צפייה באולם רגיל כפי שיהיה ביום האחרון של החודש שקדם לחודש בגינו מבוצע תשלום בפועל של דמ"ש (המחיר החדש").

דמי השכירות הבסיסיים בתוספת הפרשי הצמדה למדד מחירי הכרטיסים יקראו **דמי השכירות המינימאליים.**

דמי השכירות המינימאליים החודשיים לגבי "תקופת השכירות הנוספת" יעודכנו ויעמדו על סך של 10% נוספים מדמי השכירות הבסיסיים **(להלן-"דמי השכירות המינימאליים בתק' השכירות הנוספת").**

<u>דמי שכירות נוספים</u>- המשכירה תהייה זכאית לקבל מהשוכר דמי שכירות נוספים, בתום כל שנת שכירות בתקופת השכירות הנוספת (ככל שתמומש האופציה), בשיעור של 2 ₪ כולל מע"מ, בגין כל כרטיס קולנוע שיימכר על ידי השוכר במושכר מעבר ל-500 א ' כרטיסים בשנת השכירות הנוגעת בדבר צמוד למדד מחירי הכרטיסים.

<u>תנאים מתלים:</u>
פורטו בהסכם מס' תנאים שנדרש לקיימם. לפי יועמ"ש החברה התנאים מולאו וההסכם תקף.

<u>תכנון קבלת היתר בנייה ותכנון העבודות-</u> השוכר יטפל, בסיוע צמוד ומלא של המשכירה בהוצאת היתר הבנייה.

סיוע צמוד של המשכירה, משמעו שיתוף פעולה מלא של המשכירה בעצמה או באמצעות יועציה (ככל שיתנו מתן סיוע ושיתוף פעולה ייחשב התשלום כחלק מההקצב).

השוכר מצהיר כי עבודות השוכר תבוצע באותו סטנדרט בנייה ותוך שימוש בחומרים זהים או דומים לאלו שבמתחמי בתי הקולנוע הנמנים של רשת סינמה סיטי.

המשכירה תישא בכל ומלוא ההיטלים, האגרות והתשלומים לרשויות הקשורים בהשגת היתר בנייה וכן בכל היטלי ההשבחה, אם חלים, הכרוכים בקבלת היתר הבנייה , כל זאת לא חשבון ההקצב.

תכנון וביצוע עבודות השוכר, ייעשה ע"י השוכר על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית באמצעות אדריכל ויועצים שישכור לצורך כך ואשר המשכירה תשתף עימם פעולה באופן מלא.

<u>ההקצב</u>-המשכירה תישא בכל התשלומים עבור ביצוע העבודות הכלולות בהקצב, אשר יבוצעו בניהול השוכרת, בגובה ההקצב, לרבות עלויות התכנון החומרים הבנייה וכיו"ב.

ככל שעלות העבודות הכלולות בהקצב תעלה על סכום ההקצב בתוספת הפרשי הצמדה, השוכר יישא בכל העלויות שמעבר לסכום ההקצב.

<u>תשלומים נוספים</u>- במשך כל תק' השכירות ישלם השוכר במלואם, ובמועד הקבוע לכך את כל התשלומים בגין אספקת מים, חשמל, טלפון, גז, ארנונה עירונית, מס, אגרה או היטל הנוגעים לשימוש במושכר.

<u>חניונים:</u>
המשכירה מתחייבת כי שטחי החניה לא יקטנו ולא יגבה בגינם תשלום.
המשכירה מאשרת כי סה"כ שטח החניות הן הקיימות והן אלה שיוקצו בשצ"פ לא יפחתו מ-750 חניות.

<u>תוספת והתאמות להסכם המקורי:</u>
בחודש נובמבר 2015 נחתמה תוספת להסכם לפיו סך מסגרת ההקצב הוגדלה ב-3.5 מליון ש"ח (וההקצב יעמוד כעת על סכום של עד 15.5 מליון ש"ח) וזאת, בין היתר, לאור הגדלת שטח המושכר כמפורט לעיל. עוד נקבע, כי סכום של 3.5 מליון ש"ח ישולם מיידית על ידי החברה כמקדמה על חשבון ההקצב.

<u>ע"פ התוספת להסכם מיום 13.6.17:</u>
בניית המיזם טרם הושלמה ותקופת השכירות טרם החלה והתעורר צורך בהגדלת סכום ה"הקצב" כהגדרתו בחוזה.

תחילת תקופת השכירות הינה ממועד תחילת הפעלת המיזם, אך לא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד החתימה על תוספת זו. על אף האמור מוסכם כי דחייה של עד 90 ימים בפתיחת המיזם,

תדחה את תחילת תקופת השכירות בהתאמה, במקרה כאמור ו/או במקרה שפתיחת המיזם תתאחר מעבר למועד זה, לא ייגבו תשלומים כלשהם לרבות דמי שכירות ו/או דמי ניהול בגין תקופת הגרייס. בתום תקופת הגרייס, ישלם השוכר את דמי שכירות ו/או את דמי הניהול, כהגדרתם בחוזה, אף אם השוכר לא התחיל להפעיל את המתחם.

המשכירה תעמיד לשוכר סכום נוסף של 6 מיליון ₪ + מע"מ, כך שסך כל סכום ההקצב, נכון למועד החתימה על תוספת זו יעמוד על סך 25 מיליון ₪ + מע"מ.

מוסכם על הצדדים כי שטח המושכר לא יפחת בכל מקרה מ-3,500 מ"ר ברוטו.

לדמי השכירות יתווסף סך של 10,000 ₪ לכל חודש שכירות + מע"מ והצמדה ל"מדד מחירי הכרטיסים" כהגדרתו בחוזה ובהתאם להוראות החוזה.

8.8 <u>חוות דעת מומחים בעניין שברים בחלונות הזכוכית והאלומיניום בקניון מיקס[9]:</u>

הוצגו בפני דוחות מומחים הכוללים חוו"ד של מהנדס בנין מוסמך וחוו"ד של יועץ אלומיניום שהזמינה החברה לבחון את ליקויי הבניה. להלן עיקרי הדברים:

* התנפצות הוויטרינות והתעקמות הפרספקס בקניון, מקורם בתכנון ובביצוע לקוי של מערכת הביסוס והקורות במבנה, וכן בתכנון ובביצוע לקוי של הוויטרינות שלא הותאמו לתנועת הקונסטרוקציה הבסיסית של הבטון במבנה.

* נדרש היה לתכנן ולבצע את האלומיניום לתופעות המוזכרות לעיל, על מנת לאפשר גמישות.

* הפתרון הראלי לבעיה- (שכן זה אינו ריאלי לשנות כעת את שיטת הביסוס במבנה)- הינו החלפת הוויטרינות, הזכוכיות והפרספקס למערכת וויטרינות חדשה, עם דרגות חופש מתאימות, ועם התאמה למצב הבעייתי שנוצר בפרויקט הזה. משום שאי אפשר לחתוך זכוכית מחוסמת, וצריך לתת פרטים שונים בפרופילי האלומיניום, אין מנוס, אלא לבצע וויטרינות חדשות ונכונות

[9] עפ"י הנמסר ע"י מנכ"ל החברה, אין שינוי בידוע משומה קודמת בנושא זה.

* יש לבצע פלטות גישור בכניסה לחנויות, על גבי כלונסאות עמוקים. וכן לבצע מערכת ניקוז חיצונית סביב הבניינים וסביב המגרש, כך שמים מעטים ככל האפשר יגיעו למתחם, מערכת הניקוז חייבת לאסוף את כל מי הגשמים לתוך מערכת ניקוז סגורה ואטומה, ולהרחיק את המים מהמגרש.

* כמו כן, יש צורך באחזקה שנתית קבועה, וסגירת סדקים ושיפוצים בכל הקירות שנסדקים באזורי הגרעינים ובקרבת החנויות, במשך כל חיי הפרויקט.

* מהנדס הבניין קובע אומדני עלויות שונים נוספים, לרבות נושא תיקון ליקויי הוויטרינות באשר לרכיב האלומיניום והזכוכיות.

* מסקנתו כפי שהובהרה לי של מהנדס הבנין שמואל אנגל, היא, כי הליקוי ניתן לתיקון בסכום כולל של כ- 7.4 מ' ₪ + בתוספת מע"מ, לא כולל עלות תיקון הויטרינות כפי שקבע יועץ האלומיניום (ראה להלן).

* לפי חוו"ד שקיבלה החברה ממומחה אלומיניום, עלות התיקון החזויה (תיקון לפי עקרונות מנחים של מהנדס הבניין) היא כ- 8.195 מליון ש"ח + מע"מ (כולל בצ"מ).

המומחה קובע כי מערכת האלומיניום במרכז אינה מתאימה ליעודה. אין מנוס אלא בהחלפת כל מערכת האלומיניום והסיקורים בהתאם לתכנון חדש במטרה להתאים את המערכת למצב הקים בשטח כמו גם לכוחות אנכיים ועומסים ולכוחות הנובעים מתנודות המבנה או רכיביו המופעלים כולם על המבנה.

8.9 **<u>הסכם לרכישת והתקנת מערכת סולרית ליצור חשמל מיום 30.1.17:</u>**

הוצג בפנינו הסכם לרכישת והתקנת מערכת סולרית ליצור חשמל בין רקיע אנרגיה מתחדשת בע"מ ח.פ. 514381490 (להלן "רקיע") לבין פוליגון נדל"ן בע"מ ח.פ. 520029562 (להלן "הלקוח") לפיו עלות התקנת המערכת הינה 2.3 מיליון ₪.

ע"פ הנמסר מהחברה, המערכת הפוטו וולטאית החלה לפעול ברבעון השני של 2018. להבנתנו, אין מדובר בהשכרת הגג שכן אין הסכם שכירות אלא מדובר בהתקשרות עסקית בין החברה לבין חברת החשמל.

הוצגו בפנינו דוחות ניהול המגלמים בתוכם את ביצועי המערכת ובין היתר גם את צמצום הוצאות החשמל.
המערכת החלה לפעול וקיים צפי ליתרה לרווח לאור הפעלת המערכת הפוטוולטאית, אומדן השווי מביא בחשבון רכיב עודף ניהולי.

8.10 **<u>דו"ח כמאי בדבר עלות תיקון השטחים שנשרפו-</u>**

החברה ביצעה את עלויות התיקון וההתאמות שנדרשו לאחר הדוח הכמאי שניתן לאור השריפה שאירעה במבנה.

לפי החברה, נותרה עלות השלמה של כ- 1.066 מיליון .

הפחתת העלויות שבתחשיב היא רק לחלק מהעלויות והנזקים שגרמו למרכז המסחרי ומתייחסות לעלויות מקרקעיניות בלבד, ואינן כוללות נזקים נוספים שנגרמו לחברה עקב השריפה כגון נזק מבנה המתיחה, לתורן, ועוד נזקים נוספים שגם בגינן מנהל החברה תביעה נגד חברת הביטוח.

9. <u>גורמים ושיקולים בחוות הדעת:</u>

9.1 הנכס הינו מרכז מסחרי דמוי "פאוואר סנטר" המאוכלס ברובו וממוקם בצפון מזרח העיר חדרה.

9.2 מטרת חווה"ד היא אומדן שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס למטרת שווי בספרים.

9.3 הפרויקט כולל מס' מבנים חד/דו קומתיים הבנויים סביב חצר מרכזית המשמשת לחניה.

9.4 שטחי המסחר בפרויקט מושכרים ברובם בשכירות חופשית לטווח בינוני וארוך לפי העניין.

9.5 אומדן שווי זכויות הבעלים בנכס נובע מהיוון התשואה הנקייה שהנכס צפוי להניב לטווח ארוך, שכן מדובר כנכס מניב.

לצורך כך התקבלו מהחברה ריכוזי הכנסות וחוזי שכירות מהותיים שנחתמו לרבות הסכמים חדשים מהשנה האחרונה.

9.6 ההכנסה התפעולית הוונה לערך נוכחי בשיעורי היוון שונים לפי פרופיל השוכר ופרופיל הזרם.

כלומר, שוכרים "יציבים" גדולים הוונו בשיעור היוון נמוך יחסית לאחרים, וזאת מאחר וסביר שקונה פוטנציאלי יראה לנגד עיניו וודאות יחסית בקבלת הדמ"ש לטווח ארוך[10].

נבחנו ככל האפשר שיעורי תשואה פנימיים שמפורסמים לגבי רכישת מרכזי מסחר דומים, וזאת על מנת לבחון את שיעור ההיוון הראוי לנכס לרבות נתוני השמאי הממשלתי.

בהיבט זה, ראו ביאור בפרק שיעורי התשואה המפורט להלן.

9.7 שיעור ההיוון מגלם החזר בגין ריבית בטוחה, פחת צפוי, אי נזילות, סיכון ועוד.

9.8 הובא בחשבון הפחתה גלובאלית בגין פוטנציאל לתפוסה חלקית החזויה לאורך השנים.

הנ"ל מעבר לרכיב הסיכון שכלול בתוך שיעורי ההיוון.

9.9 בנכס הוטמעה וגובשה המערכת הפוטוולטאית במתחם.

הוצגו בפנינו ע"י החברה דוחות ניהול לשנים האחרונות תוך ניתוח לצפי צמצום הוצאות ברכיב החשמל על רקע המערכת.

בתחשיב הובא בחשבון היוון העודף הניהולי לתקופה של כ-10 שנים בשיעור היוון המגלם סיכון ואי וודאות

[10] היקף הפדיון מוגבל ומגולם בתוך הדמ"ש

9.10 בנסח רשומה הערה על הפקעה. עיון בילקוט הפרסומים מלמד כי מיקום ההפקעות הינו לפי תשריט התב"ע. הודעה על הפקדת תוכנית 302-0367151 אינו משנה מהותית את הידוע במתב"ע שבתוקף.

9.11 שטח הבניה לפי תב"ע דומה לשטחים המאושרים בהיתר האחרון.

השטח העיקרי ע"פ תב"ע מוצה במלואו. קיים עודף שטחי שירות.

9.12 בסביבה קיימים מס' מרכזי מסחר לרבות מרכז מסחרי בעין שמר, מתחם מסחרי המכונה "מול החוף village " ברח' פרו' שכטרמן בכניסה לעיר , המתחרים עם הנכס על קהל השוק.

ההכנסות המתקבלות לאורך השנים מגלמות מאזן זה. בהיקשר זה יצוין כי סביר להניח כי לאחר פתיחת בתי הקולנוע ייווצר יתרון יחסי למרכז המסחרי.

במקביל ולשם הביקורת נבדקו נתוני שוק למרכזי מסחר רלוונטיים והוצלבו מול הנתונים שמתקבלים מהמרכז עצמו.

9.13 <u>בתי הקולנוע-</u>

מתחם הקולנוע הושלם ובנייתו הסתיימה .
לאור משבר הקורונה פתיחתו לקהל הרב התעכבה לאור ההגבלות .

בשלב זה, ולאור העובדה כי טרם ידוע מתי ייפתח לקהל הרחב, אומדן השווי מביא בחשבון הפחתה וגילום דחייה.

סביר כי בטווח הארוך ומיד לאחר הסרת המגבלות, סינמה סיטי יהיה עוגן מרכזי שיכול להגביר פעילות ותפוסה במתחם.

9.14 <u>תביעה ליקויי בניה- ויטרינות זכוכית</u>:

הוצגו בפנינו חוות"ד של מומחים מטעם פוליגון נדל"ן בע"מ בקשר לבעיית הוויטרינות והאלומיניום במתחם.

חוות דעת אלו הוכנו במסגרת הליך משפטי אותו מנהלת החברה כנגד קבלנים ומתכננים שהיו מעורבים בהקמת המתחם, שעניינו כשלים שונים בתכנון ובביצוע המתחם. לפי החברה, כשלים אלו נותנים אותותיהם, בין היתר, ובעיקר בפרטי האלומיניום (לרבות ניפוץ ויטרינות בחנויות, עיוות האלומיניום וכיו"ב).

המומחים בחוות דעתם, כפי שהוצגו בפנינו, והיוו בסיס לחוות הדעת, קובעים כי הליקוי ניתן לפתרון הנדסי במסגרת עלויות והתאמות בעיקר של אלמנט האלומיניום בוויטרינות ובדלתות לרבות הסדרת נושא הניקוז.

הובא בחשבון כי עלות עתידית זו שחלה על הבעלים סביר כי תפחית בעיני קונה פוטנציאלי את שווי הנכס נכון למועד הקובע.

לאור זאת, בתחשיב הופחת משווי הנכס אומדן עלות כוללת לתיקון הליקויים לפי אומדני המומחים שידועים, הוצאות שונות, לרבות הפסד הכנסות, אותן החברה תיאלץ לשאת בזמן ההתאמות". הובא בחשבון תוספת בגין בלתי צפוי מראש.

נציין כי נמסר שהמסמכים שהוצגו בפנינו בעניין הוגשו במסגרת ההליך המשפטי שמנהלת החברה.

במידה וככל שיחול שינוי בחוות הדעת הנ"ל או ככל שימצא במסגרת ההליך המשפטי כי יש לעדכן או לשנות את חוות דעת המומחים, יידרש לבחון מחדש את שווי הנכס בהתאם.

בשלב זה, ולמען הזהירות, נלקח בחשבון המסקנות ההנדסיות ומלוא הפתרון המוצע כפי שהוצג בפנינו וידוע כיום בהתאם לחוות דעת המומחים שלעיל וזאת בשים לב לכך שמנכ"ל החברה הבהיר שאין שינוי מהותי מהידוע בשומתנו הקודמת.

<u>פחת עקיף בשווי:</u>

בנוסף לעלויות שלעיל, שקלתי האם יש מקום לגלם הפחתה גלובאלית נוספת בגין אי הודאות **<u>במועד הקובע</u>** לגבי היקף העלויות והשלכותיהן.

לאור עקרון האלטרנטיבה ולאור היות קונים פוטנציאלים בשוק המקרקעין "שונאי סיכון", והיות שבמועד הקובע טרם נקבע סופית לעניין עלויות תיקון הליקוי, <u>וטרם בוצעו התיקונים</u> על ידי החברה, סביר לגלם הפחתה גלובאלית בשווי הפרויקט נכון למועד הקובע, מעבר לעלות התיקון.

<u>בשלב זה על בסיס החברה וחוות דעת המומחים, הובא בחשבון שהליקוי שלעיל ניתן לתיקון ולפתרון מלא ללא פחתים בעתיד (מעבר לפחת שוטף סביר) כאשר התועלת מהמבנה וחלקיו צפויה להיות מיטבית לאחר תיקון הליקויים.</u>

9.15 <u>סיכונים וסיכויים -</u>

<u>סיכונים</u> – עזיבת שוכרים בטווח הקצר/בינוני. פתיחת מרכז מסחרי מתחרה.

שינויים גלובאליים מקרו כלכליים בטווח הבינוני ארוך.

<u>סיכויים-</u> גידול במחזורים של החנויות בעת אכלוס בתי הקולנוע ומכאן גידול ביציבות ובטווח הארוך בדמ"ש.

9.16 <u>השפעות משבר הקורונה-</u>

במרץ 2020, החל להיווצר משבר בריאותי גלובאלי שנובע מהתפשטות נגיף הקורונה במדינות רבות בעולם.

לאור הנחיות משרדי הממשלה לרבות משרד הבריאות לסגר ובידוד, נראה כי התפתח גם משבר כלכלי נלווה, שאופיין בתנודות חריגות בשערי מניות בבורסות בעולם, סגירת עסקים, וצמצום פעילות כללית במשק.

ככלל, שווי נכסי מקרקעין נובע משיקולי "טווח ארוך" כאשר שינויי טווח קצר משפיעים באופן מוגבל על הערך הנוכחי נקי. הדבר נובע מכך שטכניקת חישוב השווי (היוון לצמיתות) מביאה בחשבון משקל יחסי נמוך לפרמטרים של "טווח קצר" וזאת ביחס לתזרים כולו.

לאור עלייה חוזרת בתחלואה ממשלת ישראל הטילה <u>פעם נוספת</u> סגר ומגבלות על התושבים והעסקים במשק, תוך כדי המשך גיבוש סיוע ממשלתי לעסקים שנפגעו.

במקביל, ולאור מציאת חיסון לנגיף, החלה ממשלת ישראל לחסן את התושבים בקצב מואץ.

לאור התמשכות המגבלות ואי הוודאות (במועד החתך) מתחילות להצטבר אינדיקציות לכך שבטווח הקצר ייתכן ומחיר דמי השכירות יפחתו ו/או משך השיווק של נכסים מניבים יתארך.

יחד עם זאת, במועד הקובע, לא ניתן לומר בוודאות הנדרשת כי התקבעה מגמה שיש בה בכדי ללמד כי בשוק המקרקעין יפגע כוח קנייה לטווח ארוך, ו/או יצומצמו ביקושים לטווח ארוך, וכי נדרש כבר כעת להעלות באופן מהותי את רכיב הסיכון בשיעור ההיוון <u>לטווח ארוך</u>.

ולכן, גם במידה וסביר לצפות כי בטווח הקצר הסיכון הכללי בענף המסחר עלה (נניח לטווח של שנה) עדיין "שיעור ההיוון הכולל" יושפע באופן מוגבל (בהיקשר זה ראה פרסום התייחסות השמאי הממשלתי הראשי לרבות שיעורי היוון ליוני 2020).

בהתייחס לנכס ספציפי זה -

מדובר במרכז מסחרי "פתוח" שמאפשר פתיחה רציפה ברוב החודשי השנה, גם במהלך 2020 שכן הממשלה אסרה בעיקר על פעילות מרכזי מסחר "סגורים" עקב חשש להידבקות, בעוד שבמרכז מסחרי פתוח החשש מוגבל אם בכלל קיים.

כ"כ ניתן לראות כי החברה (למעט הנחות ו/או דחיות נקודתיות) גובה באופן רציף דמי שכירות וניהול וכן נחתמו מספר חוזים במהלך השנה האחרונה.

הדבר מלמד על ביקושים יציבים במקום כאשר השוכרים אינם רוצים לעזוב ולמרות הסגרים הם במרביתם ממשיכים לשלם דמ"ש.

עוד יצוין כי הסופרמרקט והסופרפארם המשיך בפעילות רציפה .

לפיכך המסקנה, כפי שבאה לידי ביטוי בתחשיב, היא שברגע שהמגבלות יוסרו, סביר שהמרכז המסחרי יחזור לפעילות מלאה מהר יחסית, וישמור על ההכנסה התפעולית הידועה (ראה ביצועים בפתיחה לאחר הסגר הראשון).

לעניין מתחם הקולנועים הובאה בחשבון בתחשיב הפחתה בע.נ.נ בגין דחייה וסיכון לאור ההגבלות.

10. נתוני שוק :

10.1 מסחר- נתוני שכירות:

* במרכז המסחרי "ביג" **פרדס חנה**, הכולל כ- 11,481 מ"ר לשיווק (בתוספת 380 מקומות חניה עיליים ללא תשלום לציבור הרחב) המושכרים בתפוסה מלאה (נכון למהלך שנת 2019) דמי השכירות הממוצעים למ"ר לא כולל אחזקה ואחוזים מהפדיון (ששולמו בפועל במהלך 2019) כ- 80 ₪.

דמי השכירות הממוצעים ששולמו כנגזרת מהפדיון ובתוספת לדמי השכירות הבסיסיים כ- 78 ₪ למ"ר. מתקבל ממוצע למ"ר כולל הכנסות מפדיון כ- 158 ₪.

* במרכז מסחרי מסוג "פאוור סנטר" **בחדרה** מושכרים שטחי מסחר שונים, בין היתר:

- חנות סטוק שוכרת כ- 1,273 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 87 ₪ למ"ר
- חנות פרחים שוכרת כ- 63 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 163 ₪ למ"ר
- חנות מוצרי סבון וטיפוח שוכרת כ- 61 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 162 ₪ למ"ר (לא כולל דמ"ש מהפדיון)
- חנות כלי מטבח שוכרת כ- 157 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 123 ₪ למ"ר (לא כולל דמ"ש מהפדיון)
- חנות ריהוט שוכרת כ- 312 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 108 ₪ למ"ר (לא כולל דמ"ש מהפדיון)

נתונים נוספים מהסביבה:

* בנתניה במרכז מסחרי חדש בשכונת עיר ימים מושכרים תאים מסחריים בגדלים שונים בקומת הקרקע, בין היתר:

שטח כ- 95 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 200 ₪ למ"ר
שטח כ- 60 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 230 ₪ למ"ר
שטח כ-112 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 175 ₪ למ"ר
שטח כ- 72 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 220 ₪ למ"ר

10.2 מסחר- עסקאות:

להלן נתוני עסקאות מהסביבה: חדרה, פרדס חנה, חריש

תאריך	גוש	חלקה	עיר	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
27/12/2020	10032	439	חדרה	110	2,090,000	19,000
04/02/2020	10036	13	חדרה	33	415,000	12,576
31/05/2019	10049	377	חדרה	480	10,181,599	21,212
26/09/2019	10036	131	חדרה	33	500,000	15,152
10/02/2020	10102	246	פרדס חנה	120	2,950,000	24,583
05/01/2020	100743	255	פרדס חנה	30	514,285	17,143
21/12/2020	8993	6	חריש	145	2,845,000	19,621
05/12/2020	9250	69	חריש	32	599,830	18,745
29/11/2020	9250	69	חריש	35	619,580	17,702

<u>מרכז מסחרי חדש סמוך [11]-</u>

דמ"ש לחנויות גדולות "עוגן" מגיעים בממוצע לכ- 70 ₪ למ"ר לחודש.

דמ"ש לחנויות סטנדרטיות הם בטווח של כ- 100-150 ₪ למ"ר לחודש (כ- 135 ₪ בממוצע).

<u>נתוני שוק מסחר חדרה והסביבה:</u>

* מתחם "מול החוף" בחדרה-
לפי פרסומים כ- 30 א' מ"ר משטחי מתחם המסחר "מול החוף" בחדרה הושכרו לרשתות מובילות-

רשת "יוחננוף" שכרה במתחם 7,800 מ"ר לתקופה של 10 שנים. בנוסף, שכרו בקניון רשתות אופנה ידועות כגון- קסטרו (750 מ"ר), רנואר (600 מ"ר), אמריקן איגל (550 מ"ר) מנגו (700 מ"ר), אדידס (550 מ"ר), נייקי (400 מ"ר) ורשתות קפה מובילות.

הרשתות במתחם שכרו לתק' של 5-7 שנים עם אופציות שונות להארכת חוזים עד 20 שנה.
דמ"ש הממוצעים נעים בטווח של 100-140 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.

* רשת רויאלטי שכרה חנות בשטח 40 מ"ר ברח' רוטשילד פינת הרברט סמואל בחדרה בדמ"ש חודשיים של כ- 300 ₪ למ"ר.

* פורסם, כי במרכז המסחרי CENTER-A בחדרה מחירי השכירות למסחר נעים סביב 120 ₪ למ"ר.

[11] לא ניתן לציין את שם המרכז המסחרי. הנתונים שמורים במשרדנו.

* חנויות במרכז העיר חדרה מוצעות להשכרה בטווח של כ- 70 ₪ למ״ר .

* במרכז מסחרי סמוך מחירי השכירות למסחר נעים סביב 110-140 ₪ למ״ר.

<u>קניון ״עיר ימים״ :</u>

* מושכרים שטחי מסחר (ללא עוגנים ודוכנים) בדמ״ש ממוצעים של כ-300 ₪ למ״ר.
חנויות עוגן מושכרות בדמ״ש של כ- 135 ₪ למ״ר לחודש.

* חברת פוקס בעלת הזיכיון למותג אמריקן איגל שכרה בקניון עיר ימים חנות בשטח 700 מ״ר תמורת כ-180 ₪ למ״ר.

* רשת הגלידריות ברוויסימו שוכרת כ-42 מ״ר בדמ״ש של כ-360 ₪ למ״ר לחודש.

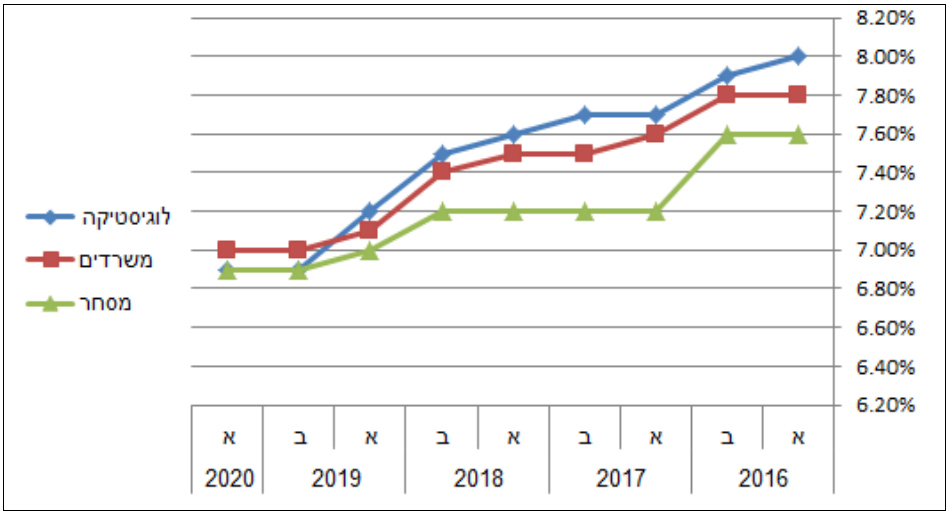
* רשת ״קפה נאמן״ שוכרת כ-113 מ״ר בדמ״ש של כ-365 ₪ למ״ר לחודש.

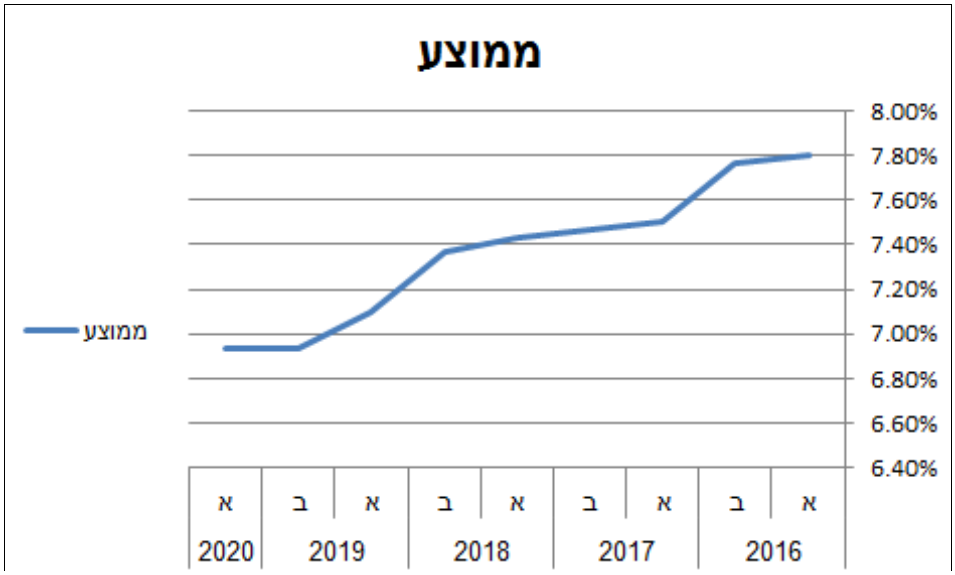
* חברת פוקס בעלת הזיכיון למותג אמריקן איגל שכרה בקניון עיר ימים חנות בשטח 700 מ״ר תמורת כ- 180 ₪ למ״ר.

10.3 שיעורי תשואה:[12]

סקירת השמאי הממשלתי:

השתנות שיעורי תשואה - שמאי ממשלתי	2016		2017		2018		2019		2020
	א	ב	א	ב	א	ב	א	ב	א
לוגיסטיקה	8.00%	7.90%	7.70%	7.70%	7.60%	7.50%	7.20%	6.90%	6.90%
משרדים	7.80%	7.80%	7.60%	7.50%	7.50%	7.40%	7.10%	7.00%	7.00%
מסחר	7.60%	7.60%	7.20%	7.20%	7.20%	7.20%	7.00%	6.90%	6.90%





[12] מעבר לבדיקת השמאי הממשלתי, נערכה בדיקה עדכנית של דוגמאות מייצגות של היחס בין הדמ"ש לבין מחירי מכירה של נכסים מניבים שתצורף בהמשך.

<u>מהטבלה והגרף שלעיל עולות מס' מסקנות:</u>

כללי- ניתן לראות כי לאורך השנים האחרונות המגמה בירידה. יחד עם זאת הגרף אינו רציף. מגמת הירידה מתגבשת במהלך שנה שנתיים שבהן יש ירידה מינורית ורק כאשר מצטברת מסה קריטית בנקודת זמן נוצרת ירידה מובהקת (שנת 2019 ו- 2017).

בחציון הראשון של שנת 2020 הכולל את השפעת נגיף הקורונה (covid-19) חלקית, גרף הממוצע של שיעורי התשואה ללא שינוי.

<u>מסחר:</u>
תחילת 2016 ניתן לראות תנודות בשיעור התשואה עם יציבות בסדר גודל של 7.6%.
ב- 2017 ניתן לראות ירידה ל7.2% עם יציבות על שיעור זה ב- 2018.

ב-2019 ניתן לראות ירידה נוספת עד ל- 6.9%, ללא שינוי ביוני 2020.

<u>משרדים:</u>
ניתן לראות ב- 2016 יציבות סביב 8%. מגמת ירידה שמתחזקת ב-2017 ומגיעה לרמות של 7.5% ללא שינוי ב- 2018.

ב-2019 ניתן לראות ירידה נוספת עד ל- 7.0%, ללא שינוי ביוני 2020

<u>לוגיסטיקה:</u>
בתחילת 2016 ניתן לראות יציבות סביב ה8%. במחצית השנייה של 2016 ניתן לראות תחילת ירידה שמתחזקת במחצית הראשונה של 2017 סביב ה7.7% עם שינוי מזערי ב-2018.

ב-2019 ניתן לראות ירידה נוספת עד ל- 6.9%, ללא שינוי ביוני 2020.

ככלל, נכון למועד קובע של דצמבר, הנתונים למחצית השנייה של השנה אינם מפורסמים, שכן יש שיהוי עד לגיבוש החומר והצגתו בציבור. לפיכך, ההסתמכות היא על המגמה משנים קודמות.

<u>לעניין משבר הקורונה -</u> הנתונים שבסקר מגלמים רק חלקית את השפעת המשבר (עד יוני 2020).

כ"כ הם אינם מגלמים את התקופה האחרונה שבה החלה ממשלת ישראל לחסן בקצב מואץ את האוכלוסייה.

בהיקשר זה יצוין כי הנחת העבודה של השמאי הממשלתי הראשי, בדומה לסקר הקודם, הינה כי הקורונה מהווה אירוע חולף, קצר טווח, וסביר שהעולם יתגבר עליו לאור חיסון כנגד הנגיף בתוך שנה עד שנתיים.

<u>נתוני תשואה נוספים מעסקאות ספציפיות:</u>

- חב' גירון פיתוח ובניה התקשרה ביום 25.2.2020 בהסכם רכישה של מלוא זכויות החכירה של צד שלישי בלתי קשור ב"בית האומות" שבירושלים, גוש 30114 חלקה 86, מדובר בבניין משרדים בן 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכולל שטחי משרדים ושטחי מסחר בק"ק בשטח כולל כ- 8 א' מ"ר ושטחי מרתף וכ- 254 חניות להשכרה.

הזכויות מהוות 50% מזכויות חכירה רשומות, המקרקעין מושכרים לכ-14 שוכרים ושיעור התפוסה המשוקלל כ-100%, ההכנסות השנתיות כ- 10 מיליון ₪ (למלוא הנכס, 5 מיליון ל-50%)

התמורה 78.5 מיליון ₪, העסקה משקפת תשואה שנתית בשיעור של 6.4% ביחס לסכום הרכישה.

- חב' סלע קפיטל נדל"ן התקשרה עם צד שלישי ביום 23.1.2020, לרכישת זכויות הבעלות בוקמת משרדים במגדל משה אביב ברמת גן, מדובר בקומה 20 בשטח 1,440 מ"ר ו-17 מקומות חניה, התמורה בעסקה- 22.5 מיליון ₪.

הנכס מושכר במלואו וה-NOI השנתי בגינו כ- 1.35 מיליון ₪ המשקף שיעור תשואה של כ- 6%.

- חב' רני צים מרכזי קניות זכתה בהתמחרות ביום 24.12.2019 לרכישת נכס המצוי באזור התעשיה נוף הגליל (חלק מחלקה 134 בגוש 17532) בתמורה ל 97 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.

הנכס ידוע בכינויו קניון סיטי 1 משתרע על שטח בנוי ברוטו כ- 36,574 מ"ר וכולל תחנת תדלוק המושכרת לטן חברה לדלק.

שיעור התפוסה בנכס כ- 84.4% ודמי שכירות למ"ר מאוכלס בסך של 26.2 ₪, בנוסף דמי השכירות מתחנת התדלוק כאחוזים מהפדיון של תחנת הדלק עומד על כ- 50 א' ₪ לחודש.

סך ההכנסות השנתיות מחוזים חתומים מסתכם ל- 7 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה כ- 7.2%.

- חב' סלע קפיטל נדל"ן רכשה בתאריך 17.12.19 את זכויות הבעלות ב-3 קומות משרדים במגדל פלטינום בתל אביב- כ- 2,605 מ"ר וכן 59 מקומות חניה, וכן במרכז מסחרי בבני ברק בשטח כולל כ- 4,000 מ"ר וכן 53 מקומות חניה.

התמורה בעסקאות 151 מיליון ₪ בתוספת מע"מ לפי 66 מיליון ₪ בגין המגדל בתל אביב ו- 85 מיליון ₪ בגין הנכס בבני ברק.

הנכסים מושכרים בתפוסה מלאה ל-12 שוכרים בחוזי שכירות לתקופות של 1-7 שנים, לחלקם אופציה.

ה-NOI הצפוי מהנכסים במועד העסקה כ- 10.45 מיליון ₪ המהווים שיעור תשואה ממוצעת של כ- 7%

- חב' אמות דיווחה ביום 19.9.19, כי השלימה את רכישת 100% הזכויות בקניון קרית אונו על ידי רכישת ה- 50% שלא היו בבעלותה בסכום של 545 מיליון ₪.

מדובר במרכז מסחרי מבוקש הכולל כ- 23 א' מ"ר + מגדלי משרדים בשטח של כ- 19 א' הבנויים מעל מרתף חניה המכיל 1,480 מקומות חניה.

שיעור התפוסה כ- 96% והינו קבוע ויציב לאורך השנים.
להערכת החברה ה- NOI החזוי בתפוסה מלאה הוא כ- 68 מיליון ₪ והוא משקף **שיעור תשואה של 6.2%.**

- לפי דיווח חב' אמות, מיום 10.10.19, החברה רכשה מבנה לוגיסטי באזור התעשיה חבל מודיעין בשוהם הבנוי בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר ומשמש לאחסנה אוטומטית בגובה של 42 מ'.

שטח הקרקע כ- 77 דונם וקיימות זכויות בניה נוספות בהיקף של כ- 41 א' מ"ר שטרם נוצלו. התמורה בעסקה כ- 445 מיליון ₪.

במקביל חתמה החברה על הסכם שכירות עם חב' ס.ל.א לפיו דמי השכירות השנתיים כ- 22 מיליון לתקופה של 10 שנים ואופציות להארכה לתקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים.

בנטרול זכויות הבנייה הנוספות לפי כ- 2.5 א' ₪ למ"ר (סה"כ שווי הזכויות הנוספות כ- 100 מיליון) מתקבל רכישה בשיעור תשואה של 22/345 = **כ- 6.4%.**

- לפי דיווח חב' מגה אור, מיום 24.6.19, החברה מכרה מרכז לוגיסטי שבבעלותה בשטח בנוי של כ- 59 א' מ"ר ברוטו תמורת כ- 470 מיליון ₪.

המחיר הסופי יקבע על ידי מכפיל 20 לדמי"ש בפועל (מכפיל 20= 5% שיעור תשואה).

הנכס כולל 4 מבנים, ממוקם בפארק הטכנולוגי של מודיעין ומושכר במלואו ע"י שוכרת עיקרית עם כ- 85% (חברת דואר ישראל) בחוזה ל-15 שנה, ושוכרת נוספת (חברה העוסקת בייצור שתלים לשיניים).

- לפי דיווח חב' סלע קפיטל נדל"ן, מיום 17.12.19, החברה רכשה שני נכסים מניבים כדלהלן:

* נכס שמהווה זכויות בעלות ב-3 קומות משרדים (4,15,16) במגדל פלטינום בתל אביב, בשטח כולל של 2,605 מ"ר + 59 חניות, בסכום מדווח של 66 מיליון.

* זכויות בעלות במרכז מסחרי שכונתי בבני ברק בשטח כולל של כ- 4,000 מ"ר + 53 חניות בסכום מדווח של 85 מיליון.

הנכסים מושכרים בתפוסה של 100% ל-12 שוכרים בחוזי שכירות לתקופות של 1-7 שנים, לחלק מהשוכרים מוקנית אופציה להארכה.

להערכת החברה הNOI השנתי החזוי מהנכסים במועד העסקה יעמוד על כ- 10.45 מיליון ₪ המהווים **<u>שיעור תשואה ממוצע של כ- 7%</u>**

- לפי דיווח חב' סלע קפיטל נדל"ן, מיום 14.2.19, החברה רכשה 50% מזכויות הבעלות בנכס מסחרי מניב הממוקם ברחוב אדרת משה 4 ברמלה (גוש 3 חלקה 4342), הנכס מצוי בשלבי איכלוס מתקדמים.

מדובר ברכישת 50% במושע ממרכז מסחרי בשטח כולל של 4,800 מ"ר וכן כ- 100 מקומות חניה, התמורה בעסקה 21 מיליון ₪.
ה-NOI השנתי במועד השלמת האכלוס צפוי להסתכם בכ- 1.67 מיליון ש"ח המהווה **שיעור תשואה ברוטו של כ- 7.25%.**

- לפי דיווח חב' סלע קפיטל נדל"ן, מיום 23.1.19, החברה רכשה שני נכסים כדלקמן:

* נכס שמהווה זכויות בעלות ב-3 קומות משרדים (17,18,46) במגדל משה אביב שבמתחם הבורסה ברמת גן, בשטח כולל של 4,320 מ"ר ו- 36 מקומות חניה.

* נכס שמהווה זכויות חכירה מהוונות עד לשנת 2044, ב- 2 קומות משרדים (19-20) במגדל פלטינום ברחוב הארבעה 21 בתל אביב, בשטח כולל של 1,670 מ"ר ו-40 מקומות חניה.

התמורה לרכישת הנכסים היא 85.8 מיליון ₪. הנכסים מושכרים בתפוסה חלקית של 68% למס' שוכרים בחוזי שכירות לטווח קצר ובינוני.

הNOI השנתי החזוי לגבי כל השטח המניב יעמוד על כ- 6.3-6.5 מיליון ₪ המהווים **שיעור תשואה של כ- 7.5%-7.4%**

- לפי דיווח קרן הריט החדשה מניבים, מיום 2.10.19, החברה רכשה זכויות חכירה במבנה משרדים, תעשיה ומסחר, הממוקם באזור התעשיה ברעננה, בשטח של כ- 3 דונם ושטח בנוי של כ- 4,500 מ"ר הכולל חניון עילי המכיל 40 חניות.

התמורה בעסקה 51 מיליון ₪ ו-94% מהשטחים בבניין מושכרים.

ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר עם השכרתו המלאה כ- 3.6 מיליון ש"ח בשנה, משקף **שיעור תשואה של כ- 7.05%.**

- בתאריך 5.12.18 התקשרה בהסכם ריט 1 למלוא הזכויות בבניין משרדים הידוע כ "בית טרמינל 2" באזור התעשיה הצפוני של העיר לוד, חלק מחלקה 17 בגוש 3979, בשטח של כ- 8,320 מ"ר ועוד 228 מקומות חניה.

התמורה ברכישה עמדה על סך של 93 מיליון ₪ בתוספת מע"מ, הנכס מושכר לכ-30 שוכרים לתקופות שכירות שונות של עד 5 שנים עם אופציות הארכה לתקופות שונות, שיעור האכלוס כ- 97%, ה-NOI השנתי שינבע לחברה מהנכס צפוי לפי פרסומיה לשקף **תשואה שנתית בשיעור של כ- 7%.**

11. נתוני שכירות ותחשיבים:

הוצגה בפנינו טבלת נתוני שכירות יחד עם חוזים של חנויות במרכז המסחרי.
לאור חיסיון הנתונים העסקיים התבקשתי על ידי החברה שלא להציגם, מעבר למפורט לעיל ולהלן:

מדובר בשוכרים רבים מתחומי מסחר שונים כגון:

מזון, ביגוד, הנעלה, אופטיקה, חשמל ואלקטרוניקה ועוד.

שטחי החנויות מתפלגים לחנויות קטנות בשטח של כ- 50-100 מ״ר, חנויות בינוניות שטח של 100-500 מ״ר וחנויות גדולות בשטחים נרחבים יותר.

חלק מהחנויות הן חנויות רשת ידועות.

ככלל, הסכמי השכירות נקובים בש״ח ללא מע״מ וצמודים למדד. השוכר משלם בנוסף לדמ״ש הוצאות שוטפות.

פדיון- חלק מהחנויות משלמות דמי שכירות בגין פדיון מעל לבסיס. מדובר בהיקף מצומצם.

12. תחשיב שומה:

תחשיב - פוליגון מרכז מסחרי - חדרה:						
שטחים מושכרים ע"פ הסכם שכירות	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר	הכנסות לחודש בש"ח	הכנסות לשנה בש"ח	שיעור היוון	ע.נ.נ אלפי ₪ ללא מע"מ
31.12.2020						
שוכרים בשטח קטן עם דמ"ש גבוה למ"ר			312	3,748	7.75%	48,357
שוכרים בשטח גדול עם דמ"ש נמוך למ"ר			630	7,557	7.50%	100,764
ויקטורי סופרפארם			296	3,549	7.00%	50,700
אנטנות שילוט וכספומט			14	168.04	8.00%	2,101
סה"כ שטחים מושכרים ללא פדיון			**1,252**	**15,022**	**7.44%**	**201,922**
פדיון			10.3	124	8.50%	1,461
סה"כ שטחים מושכרים כולל פדיון			**1,262**	**15,146**	**7.45%**	**203,383**
הכנסות צפויות משטחים שטרם אוכלסו-						
שטח שהושכרו וטרם אוכלסו			31.8	381	7.75%	4,427
דוכנים מושכרים במבואה			21	248	7.75%	2,880
שטח פנוי בק"ק	763	60	46	549	8.00%	6,180
שטח פנוי לשיווק בק"א	1,208	50	60	725	8.00%	8,154
הכנסות צפויות מהשטחים הבלתי מושכרים	**1,971**		**106**	**1,274**		**21,641**
סה"כ למתחם ללא בתי הקולנוע	**19,437**	**70.4**	**1,368**	**16,420**	**7.30%**	**225,024**
צפי הכנסות מבתי הקולנוע לחודש (לפי הסכם)	**3,500**	**38**	**143**	**1,716**	**8.00%**	**21,450**
ע.נ.נ לרבות הפחתת מקדם יזמות/סיכון חלקי					**90%**	**19,305**
סה"כ למרכז המסחרי כולל בתי הקולנוע	**22,937**			**18,136**	**7.42%**	**244,329**
הפחתות:						
הפחתה בגין הסדרת נושא הויטרינות* (ללא שינוי משנה שעברה)						23,692
הפחתתת עלויות התאמה לשריפה (דוח כמאי + עלויות נלוות נוספות)						1,066
סה"כ הפחתות						**24,758**
סה"כ לפרויקט בניכוי הפחתות						**219,570**
הפחתה גלובאלית ודחייה (בגין מאפייני הפרויקט במצבו לרבות אי וודאות בטווח הקצר)					7.0%	15,370
סה"כ שווי זכויות בעלות						**204,200**
היוון העודף התפעולי (בממוצע של שנתיים אחרונות) למשך כ-10 שנים בריבית של 9% מביא לע.נ.נ של						
כ-7.0 מיליון ₪ .						

* האומדן נסמך בין היתר על חוות דעת מומחים ודיווח החברה לאומדנים עקיפים.

13. הבהרות לשומה קודמת + בדיקת רגישות:

בשומתנו הקודמת נכון למועד קובע של 31.12.19 נקבע שווי הנכס לכ- 201 מיליון ₪.

השווי כיום עלה מעט וזאת לאור השכרות שנחתמו במהלך השנה האחרונה .

העודף הניהולי גם כן עלה מעט לאור המשך הטמעת המערכת הפולוטוולאי וצמצום העלויות ביחס הכנסות, דבר שגרם לעליה ברווח.

- **<u>בדיקת רגישות:</u>**

בשים לב להשתנות שיעור ההיוון המשוכלל בטווח של 0.5% + (-) שווי הזכויות משתנה כדלקמן:

במקסימום כ- 221 מיליון ₪

במינימום כ- 190 מיליון ₪

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס, בכפוף לנתונים שפורטו לעיל הוא **204 מיליון** ₪ **(מאתיים וארבעה מיליון** ₪**) לא כולל מע"מ.**

היוון העודף הניהולי בטווח של כ- 10 שנים בשיעור היוון של 9% מביא לע.נ.נ **של 7.0 מיליון** ₪.

<u>היטל השבחה:</u>

הקרקע נרכשה לאחר אישור התכניות המשביחות כאמור המוכר מסדיר כל חובות קודמים. כ"כ החברה נרשמה בבעלות בטאבו.

לא צפוי היטל השבחה במימוש במועד הקובע.

הדוח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית (לרבות תקן שמאים (17.1).



ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין

פוליגון נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים	3
דוחות על המצב הכספי	4
דוחות רווח והפסד	5
דוחות על השינויים בהון	6
דוחות על תזרימי המזומנים	7
באורים לדוחות הכספיים	8

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של פוליגון נדל"ן בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של פוליגון נדל"ן בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 ואת הדוחות על הרווח והפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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 מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

סומך חייקין
רואי חשבון

21 במרס 2021

סומך חייקין, שותפות ישראלית וחברה ברשת KPMG של פירמות עצמאיות המאוגדות ב- KPMG International Cooperative ("KPMG International") ישות שוויצרית.

דוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

	באור	2020 אלפי ש"ח	2019 אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	4א'	**3,117**	244
ניירות ערך מוחזקים למסחר	4ב'	**6,204**	-
לקוחות	5	**3,566**	924
נכסי מיסים שוטפים	22	**47**	1,276
חייבים ויתרות חובה	6	**234**	228
סך הכל נכסים שוטפים		**13,168**	2,672
נכסים שאינם שוטפים			
חייבים לזמן ארוך	7	**373**	13
נדל"ן להשקעה	8	**114,642**	118,713
רכוש קבוע	9	**5**	7
מיסים נדחים	22	**1,609**	1,854
סך הכל נכסים שאינם שוטפים		**116,629**	120,587
סך הכל נכסים		**129,797**	123,259
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי	10	**6,358**	3,283
ספקים ונותני שירותים	11	**302**	525
זכאים ויתרות זכות	12	**2,648**	1,237
סך הכל התחייבויות שוטפות		**9,308**	5,045
התחייבויות שאינן שוטפות			
הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	10	**7,049**	13,417
הטבות לעובדים		**1**	9
סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות		**7,050**	13,426
סך הכל התחייבויות		**16,358**	18,471
הון			
הון מניות	14	**79,551**	79,551
יתרת רווח		**33,888**	25,237
סך הכל הון		**113,439**	104,788
סך הכל התחייבויות והון		**129,797**	123,259

יהודה בכר יו"ר הדירקטוריון	ניר שוחט מנהל כללי	רינת זילברברג חשבת

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 21 במרס 2021

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	באור	2020 אלפי ש"ח	2019 אלפי ש"ח	2018 אלפי ש"ח
הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם	15	**19,617**	19,031	18,681
עלות ההשכרה והניהול	16	**7,689**	8,578	8,960
רווח מהשכרה		**11,928**	10,453	9,721
הוצאות הנהלה וכלליות	17	**(980)**	(955)	(939)
הוצאות אחרות	18	**(470)**	-	(8,962)
הכנסות אחרות	20	**-**	1,102	-
רווח (הפסד) תפעולי		**10,478**	10,600	(180)
הכנסות מימון		**1,067**	2	3
הוצאות מימון		**(327)**	(359)	(216)
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	19	**740**	(357)	(213)
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה		**11,218**	10,243	(393)
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה	22	**(2,567)**	(2,374)	198
רווח נקי (הפסד) לשנה		**8,651**	7,869	(195)
		שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה רגילה	21	**1.68**	1.53	(0.04)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון

	הון מניות אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2018	79,551	17,563	97,114
הפסד לשנה	-	(195)	(195)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	79,551	17,368	96,919
רווח נקי לשנה	-	7,869	7,869
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	79,551	25,237	104,788
רווח נקי לשנה	**-**	**8,651**	**8,651**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	**79,551**	**33,888**	**113,439**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
רווח נקי (הפסד) לשנה	**8,651**	7,869	(195)
התאמות:			
פחת והפחתות	**4,960**	4,991	4,855
הפסד מגריעת נדל"ן להשקעה	**-**	-	7,627
הוצאות מימון, נטו	**265**	357	213
שערוך ניירות ערך מוחזקים למסחר	**(1,005)**	-	-
הוצאות מסים על הכנסה (הטבת מס)	**2,567**	2,374	(198)
שינוי בלקוחות	**(2,642)**	(193)	350
שינוי בחייבים ויתרות חובה	**(6)**	1,070	(752)
שינוי בחייבים לזמן ארוך	**(360)**	88	136
שינוי בספקים ונותני שירותים	**(223)**	(924)	1,123
שינוי בזכאים ויתרות זכות	**1,009**	(401)	(314)
שינוי בהטבות לעובדים	**(8)**	(36)	14
	13,208	15,195	12,859
ריבית ששולמה	**(190)**	(357)	(215)
ריבית שנתקבלה	**62**	1	3
מס הכנסה ששולם	**(842)**	(2,351)	(2,392)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	**12,238**	12,488	10,255
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
השקעה בניירות ערך מוחזקים למסחר	**(5,199)**	-	-
השקעה בנדל"ן להשקעה	**(887)**	(14,322)	(16,465)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(6,086)**	(14,322)	(16,465)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	**(2,700)**	(12,094)	7,700
קבלת הלוואה לזמן ארוך	**-**	14,000	-
פירעון הלוואה לזמן ארוך	**(579)**	-	(1,520)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**(3,279)**	1,906	6,180
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	**2,873**	72	(30)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**244**	172	202
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**3,117**	244	172

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

פוליגון נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 14 במאי 1962. ביום 23 באוגוסט 1973 הפכה החברה לחברה ציבורית. המען הרשמי של החברה הינו רח' הגרניט 8, פתח-תקווה. החברה פועלת בתחום הנדל"ן המניב, במסגרתו עוסקת החברה בייזום, בפיתוח, רכישה והקמת מבני מסחר וכן בהשכרה של נכסי מקרקעין שבבעלותה. מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ביום 25 במרס 2020 רכש מר יעקב מימון, בעל השליטה בחברה (במסגרת הסכם הצבעה עם מר גיל הוד), 1,820,454 מניות החברה, המהוות את מלא אחזקותיו של מר גיל הוד בחברה ואשר בעקבות העסקה חדל להיות בעל שליטה ובעל עניין בחברה. ביום 3 ביולי 2020, רכש מר יעקב מימון 342,820 מניות נוספות של החברה ובעקבות כך עלו סך אחזקותיו של מר יעקב מימון לסך של 2,686,454 מניות המהוות כ- 52.2% מסך המניות המונפקות ומכוח ההצבעה בחברה.
ביום 3 ביולי 2020 העביר מר יעקב מימון את כל מניות החברה המוחזקות על ידו לנאמנות בשם The Gate Settlement שהוקמה על ידו לטובת שלושת בניו. החל ממועד זה חדל מר יעקב מימון להיות בעל השליטה בחברה והשליטה עברה לידי הנאמן Line Trust Corporation Limited שהינו חברת נאמנות המוחזקת על ידי משרד עורכי דין בג'יברלטר - Hassans International Law Firm Limited, אשר הינו צד ג' בלתי קשור.
ביום 4 באוקטובר 2020, סיים מר יעקב מימון את כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה.

ב. הגדרות

(1) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
(2) בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

ג. לחברה שתי חברות בנות - פלייס בע"מ (100%) ופוליגון אחזקות (1981) בע"מ (99%). החברות הבנות אינן פעילות וללא נכסים ו/או התחייבויות ועל כן זהים הדוחות הכספיים של החברה לדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. ביום 5 באוקטובר 2018 פרצה שריפה בקומה א' של מבנה B במתחם החברה בחדרה. השריפה פגעה ישירות בעיקר בשטח של כ-1,400 מ"ר, במערכות הסמוכות לשטח זה (בעיקר תשתיות חשמל) ובמבנה המתיחה שהיה מעוגן לאזור שנפגע. לאור העובדה כי נגרם נזק משמעותי לרכיבי המבנה המפורטים לעיל גרעה החברה בשנת 2018 מהעלות המוצגת בספרים של הנכס את הערך של החלקים במבנה שניזוקו כאמור, ראה פירוט בבאור 18ו'.

ה. מגפת הקורונה (Covid 19)

בחודש דצמבר 2019 התפרץ בסין נגיף הקורונה (**COVID-19**), אשר התפשט במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020, למרבית מדינות העולם, ובכלל זאת גם לישראל והוכרז כמגפה עולמית (להלן: "**מגפת הקורונה**"). כחלק מהתמודדות מדינות העולם עם מגפת הקורונה ובמטרה למנוע את התפשטותה, נקטו מדינות רבות ובכללן ישראל באמצעי מנע שונים, ובכלל זאת בידוד האוכלוסייה, הטלת איסור על יציאה מהבית ו/או יציאה מאזורים גיאוגרפיים שונים, הגבלות תנועה, מניעת התקהלויות וכדומה. במסגרת ההתמודדות עם מגפת הקורונה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום אשר הטילו מגבלות על תנועה ועל התקהלות אנשים תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי כאשר, בין היתר, הוחלט על סגירת מרכזים מסחריים ומקומות תרבות, בילוי ופנאי וכן הוטלו מגבלות על פעילות המגזר העסקי הציבורי והפרטי (להלן: "**ההנחיות**"). כמו כן, ההנחיות חלו גם על המרכז המסחרי של החברה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים ובנקים). במהלך שנת 2020 ועד למועד אישור דוח זה, בעקבות התפשטות הנגיף, הוחלט על הטלת שלושה סגרים בישראל. במסגרת סגרים אלו הוטלו ההגבלות על פתיחת עסקים, יציאה מהבית והגבלות בתנועה. הגבלות אלו הביאו להקפאה כמעט מלאה של כלל הפעילות המשקית בישראל למשך מספר שבועות במהלך תקופות הסגר בשנת 2020. בנוסף, בוטלו אירועים שונים בהיקפים נרחבים ברחבי העולם, ובכלל זאת כנסים, אירועי תרבות ואירועי ספורט, וכן טיסות רבות. להתפשטות מגפת הקורונה והצעדים שננקטו בעטיו השלכות עמוקות על הכלכלה העולמית והמקומית ובכלל זאת קיטון בצריכה, תנודתיות בשערי חליפין, ירידות ותנודות חדות בשווקים הפיננסים ושוקי המניות במדינות רבות, האטה משמעותית בפעילות השווקים וכן השפעות כלכליות נוספות שטרם ניתן להעריך את היקפן.
בישראל יושמו, בנוסף להקפאת הפעילות העסקית והמשקית, הנחיות מחמירות של משרד הבריאות שהחלו בבידוד של שבועיים לאנשים ששבו ממדינות שונות ובהמשך הרחבת קשת המדינות לגביהן ניתנה ההנחיה הנ"ל. במסגרת הנחיות אלה נמצאו עשרות אלפי ישראלים בבידוד של שבועיים, הופסקו מסגרות החינוך וכן הוחלט על מניעת התקהלויות וסגירה מוחלטת של כלל מקומות הבילוי והפנאי. השפעת מגפת הקורונה והפעולות שננקטו בעטיה הביאו בישראל לצמצום משמעותי בפעילות העסקית המשקית ולעליה דרמטית בשיעורי האבטלה כאשר הסימנים והאינדיקטורים שפורסמו במהלך התקופה על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מצביעים על כניסת המשק הישראלי למיתון עמוק.

באור 1 – כללי (המשך)

בעקבות פרסום ההנחיות, והתקנות ובהמשך להטלות הסגרים כאמור, קיבלה החברה פניות מחלק מלקוחותיה בבקשות לדחיות, להפחתות, לפריסות ולביטול של תשלומי דמי שכירות וניהול בגין התקופה בה תחולנה ההנחיות. לעמדת החברה, הסכמים יש לקיים והיא תפעל לאכיפת ההסכמים שנחתמו עימה, כמו כן החברה תאפשר לשוכרים שונים עימם תגיע לכלל הסכמה, דחיה בתשלומים ו/או פריסתם.

במהלך תקופת הדוח ולאחריה, מגפת הקורונה באה לידי ביטוי אך ורק במרכז המסחרי של החברה, למרות שחלק מהשטחים המושכרים בו נותרו פתוחים לאורך כל התקופה בה חלו ההנחיות.

אף שלהערכת החברה, החברה זכאית לגבות את מלוא דמי השכירות והניהול האמורים, הרי שבהתחשב בטענות העשויות לעלות מצד שוכרים שונים לעניין הצורך בביצוע התאמות בחוזי השכירות שלהם, ובהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, החברה לא הכירה בהכנסות בגין חלק מדמי השכירות והניהול האמורים, בסכום כולל של כ-2.1 מיליון ש"ח.

בחודש נובמבר 2020 פורסמו על ידי מספר חברות בינלאומיות תוצאות ניסויים לפיתוח חיסון לנגיף הקורונה אשר הצביעו על שיעורי הצלחה גבוהים במניעת התחלואה בנגיף ובמהלך חודש דצמבר 2020 החל מבצע חיסונים בישראל, הנחשבת כיום למובילה בעולם במספר ובשיעור המתחסנים ביחס לגודל האוכלוסייה.

הנהלת החברה ביצעה וממשיכה לבצע, במהלך תקופת הדוח ולאחריה, ניתוח של כלל פעילויות החברה וההשלכות של הנעשה במשק, המקומי והעולמי, על תוצאותיה ופעילותה ונוקטת בצעדים וההתאמות הנדרשים.
נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, בהתחשב באי הוודאות השוררת ביחס למשך הזמן שיידרש למיגור או לבלימת מגפת הקורונה, אין ביכולת החברה להעריך את מלוא השפעת מגפת הקורונה על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות. שינויים בעובדות ובנסיבות בתקופות עוקבות, לרבות בפרשנות המשפטית להוראות דין המקומי עשויות להביא לשינויים בהכרה בהכנסה ובשוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה. עם זאת, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף שלה ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות משבר הקורונה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "IFRS").
דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 21 במרס 2021.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בשקל חדש, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב ביותר. השקל החדש הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט נכסי והתחייבויות מסים נדחים, הפרשות וניירות ערך מוחזקים למסחר. למידע נוסף בדבר מדידת נכסים והתחייבויות אלו ראה באור 3, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.
ערכם של נכסים לא כספיים ופריטי הון שנמדדו על בסיס העלות ההיסטורית, הותאם לשינויים במדד המחירים לצרכן עד ליום 31 בדצמבר 2003, היות ועד למועד זה נחשבה כלכלת ישראל ככלכלה היפר אינפלציונית.

ד. שימוש באומדנים ושיקול דעת

<u>שימוש באומדנים</u>
בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.
האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ד. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

אומדנים קריטיים
להלן מידע בדבר אומדנים קריטיים, שנערכו תוך יישום המדיניות החשבונאית והם בעלי השפעה מהותית על הדוחות הכספיים:

ירידת ערך נכסים
החברה בוחנת בכל מועד דיווח אם אירעו אירועים או חלו שינויים בנסיבות המצביעים על כך שחלה ירידת ערך באחד או יותר מהנכסים הלא פיננסיים. בהתקיים סימנים לירידת ערך, נערכת בחינה באם הסכום בו מוצגת ההשקעה בנכס ניתן להשבה מתוך תזרימי המזומנים המהוונים הצפויים מאותו הנכס, ובמידת הצורך נרשמת הפרשה לירידת ערך עד גובה הסכום שהינו בר השבה. היוון תזרימי המזומנים מחושב לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס. קביעת האומדנים של תזרימי המזומנים מתבססת על ניסיון העבר של נכס זה או נכסים דומים, ועל מיטב הערכת החברה לגבי התנאים הכלכליים שישררו במהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס. בקביעת מחיר מכירה נטו של חלק מהנכסים נעשה שימוש בהערכות שמאי. לגבי נכסי מקרקעין, האומדנים מביאים בחשבון גם את מצב השוק באזור בו מצוי הנכס. שינויים בהערכות החברה כאמור עשויים להוביל לשינויים מהותיים בערכם בספרים של הנכסים ובתוצאות הפעילות.

קביעת שווי הוגן
לצורך הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת החברה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאורים הבאים:

- באור 25, בדבר מכשירים פיננסיים; וכן
- באור 8, בדבר נדל"ן להשקעה.

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במידרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ה. מידע על מגזרי פעילות
פעילות החברה מורכבת ממגזר עסקי אחד של נדל"ן מניב. בהתאם, כל המידע על מגזר הפעילות האמור זהה למידע המוצג בדוחותיה הכספיים של החברה.

ו. תקופת המחזור התפעולי
המחזור התפעולי של החברה הינו שנה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. כללי

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות כספיים אלה.

ב. מכשירים פיננסיים

החל מיום 1 בינואר 2018, החברה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 (2014), מכשירים פיננסיים (בסעיף זה: "התקן" או "IFRS 9"), אשר החליף את תקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (בסעיף זה "IAS 39"). החברה בחרה ליישם את התקן החל מיום 1 בינואר 2018 ללא תיקון של מספרי ההשוואה. ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים, ועל כן יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2018 לא הותאמה.

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים
החברה מכירה לראשונה בלקוחות וחייבים במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסים מוכרים לראשונה במועד בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) <u>נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)</u>

נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

<u>גריעת נכסים פיננסיים</u>
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 בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי הועברו באופן מהותי.
אם בידי החברה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, החברה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

<u>סיווג נכסים פיננסים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה</u>
במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירי חוב; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירים הוניים; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, החברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי.

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

מכשיר חוב נמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו מושגת הן על ידי גביית תזרימי מזומנים חוזיים והן על ידי מכירת נכסים פיננסיים; וכן
- התנאים החוזיים של מכשיר החוב מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לחברה יתרות לקוחות חייבים אחרים ופיקדונות המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

<u>הערכת המודל העסקי עבור נכסי חוב</u>
החברה מעריכה את מטרת המודל העסקי שבו מוחזק הנכס הפיננסי ברמת התיק, שכן הדבר משקף בצורה הטובה ביותר את האופן שבו מנוהל העסק ומסופק המידע להנהלה. בקביעת המודל העסקי של החברה, נלקחו בחשבון שיקולים הכוללים את:
המדיניות והמטרות המוצהרות לגבי התיק ויישום המדיניות בפועל, ובכלל זה, האם האסטרטגיה של ההנהלה מתמקדת בקבלת ריבית חוזית, בשמירה על פרופיל ריבית מסוים, בהתאמת משך חיי הנכסים הפיננסיים למשך

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) <u>נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)</u>

חיי התחייבויות קשורות כלשהן או תזרימי מזומנים צפויים, או מימוש תזרימי מזומנים באמצעות מכירת הנכסים; האופן שבו מוערכים ומדווחים לאנשי מפתח בהנהלה של הישות הביצועים של המודל העסקי ושל הנכסים הפיננסיים המוחזקים במודל זה; הסיכונים המשפיעים על ביצוע המודל העסקי (והנכסים הפיננסיים המוחזקים באותו מודל עסקי) וכיצד מנוהלים אותם סיכונים.

האופן שבו מתוגמלים המנהלים של העסק (לדוגמה, אם התגמול מבוסס על השווי ההוגן של הנכסים המנוהלים או על תזרימי המזומנים החוזיים שנגבו); וכן תדירות, הערך והעיתוי של מכירות של נכסים פיננסיים בתקופות קודמות, הסיבות למכירות וציפיות לגבי פעילות מכירה עתידית.

העברות של נכסים פיננסיים לצדדים שלישיים בעסקאות שאינן כשירות לגריעה אינן נחשבות מכירות לצורך הערכת המודל העסקי, זאת באופן עקבי להמשך ההכרה של החברה באותם נכסים פיננסיים.

<u>הערכה האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד</u>
לצורך הבחינה האם תזרימי המזומנים כוללים קרן וריבית בלבד, 'קרן' הינה השווי ההוגן של הנכס הפיננסי במועד ההכרה לראשונה. 'ריבית' מורכבת מתמורה עבור ערך הזמן של הכסף, עבור סיכון האשראי המיוחס לסכום הקרן שטרם נפרעה במהלך תקופת זמן מסוימת ועבור סיכונים ועלויות בסיסיים אחרים של הלוואה, כמו גם מרווח רווח.

בבחינה האם תזרימי מזומנים חוזיים הם תזרימים של קרן וריבית בלבד, החברה בוחנת את התנאים החוזיים של המכשיר, ובמסגרת זו מעריכה האם הנכס הפיננסי כולל תנאי חוזי שעשוי לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים כך שהוא לא יקיים את התנאי האמור. בביצוע הערכה זו, החברה לוקחת בחשבון את השיקולים הבאים:

- אירועים מותנים כלשהם אשר ישנו את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים;
- תנאים שעשויים לשנות את שיעור הריבית הנקובה, כולל ריבית משתנה;
- מאפייני הארכה או פירעון מוקדם; וכן
- תנאים המגבילים את זכותה של החברה לתזרימי מזומנים מנכסים מוגדרים (לדוגמה נכס פיננסי ללא זכות חזרה (non-recourse)).

מאפיין פירעון מוקדם הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם סכום הפירעון המוקדם מייצג באופן מהותי סכומים שטרם שולמו של קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה, אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם של החוזה.

בנוסף, עבור נכס פיננסי אשר נרכש בפרמיה או בניכיון משמעותיים ביחס לערך הנקוב החוזי, מאפיין אשר מתיר או דורש פירעון מוקדם בסכום אשר מייצג באופן מהותי את הערך הנקוב החוזי וריבית חוזית שנצברה אך טרם שולמה (אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם), הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם השווי ההוגן של מאפיין הפירעון המוקדם אינו משמעותי בהכרה לראשונה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

מדידה עוקבת ורווחים הפסדים

נכסים פיננסים בעלות מופחתת
נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ספקים וזכאים אחרים.

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות
החברה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

מדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות
התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. התחייבויות פיננסיות מיועדות לשווי הוגן דרך רווח והפסד, אם החברה מנהלת התחייבויות אלה וביצועיהן מוערכים בהתבסס על שוויין ההוגן, וזאת בהתאם לאופן שבו תיעדה החברה את ניהול הסיכונים, אם הייעוד נועד למנוע חוסר עקביות חשבונאית (an accounting mismatch), או אם מדובר במכשיר משולב הכולל נגזר משובץ.
עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

גריעת התחייבויות פיננסיות
התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר מחויבות החברה, כמפורט בהסכם, פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

קיזוז מכשירים פיננסיים
נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לחברה זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק (currently) קיימת באופן מידי את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

(3) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית / ירידת המדד בפועל.

(4) הון מניות רגילות

מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות, מוצגות כהפחתה מההון.

ג. רכוש קבוע

(1) הכרה ומדידה
פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך
העלות של רכוש קבוע כוללת יציאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה הנהלה, אומדן עלויות פירוק ופינוי הפריטים ושיקום האתר בו ממוקם הפריט (כאשר קיימת מחויבות לפירוק ופינוי או שיקום האתר).

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. רכוש קבוע (המשך)

(1) הכרה ומדידה (המשך)

שינויים במחויבות לפירוק ופינוי פריטים ושיקום האתר בו הם ממוקמים, למעט שינויים הנובעים מחלוף הזמן, מתווספים או מנוכים מעלות הנכס בתקופה בה הם מתרחשים. הסכום שמנוכה מעלות הנכס לא יעלה על ערכו בספרים. היתרה, אם קיימת, מוכרת מיידית בדוח רווח והפסד.

(2) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס.

נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.
פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר.

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בסוף כל שנת דיווח ומותאמים בהתאם לצורך.

אומדן אורך החיים השימושיים לתקופה השוטפות ולתקופות השוואה הינו כדלקמן:

	%
• רהוט, ציוד ואבזרים	15

ד. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי החברה כבעלים או על ידי חוכר בנכס זכות שימוש) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות לרבות עלויות אשראי מהוונות.

בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה מוצג לפי עלות היסטורית בניכוי פחת נצבר. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס.

נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

הפחת מחושב לפי שיטת הקו הישר.

	%
• מבנים	4 - 6.5
• אלומיניום	7 - 10
• מעליות, מערכות מיזוג	7
• קרקעות חכורות	2
• מערכת פוטו-וולטאית	6.6

קרקעות בבעלות אינן מופחתות.

האומדנים בדבר שיטת ההפחתה, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת דיווח ומותאמים בעת הצורך.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. נכסים המוחכרים על ידי החברה

חכירות, לרבות חכירות של קרקעות מרשות מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים אחרים, בהן נושאת החברה באופן מהותי בכל הסיכונים והתשואות מהנכס, מסווגות כחכירות מימוניות. בעת ההכרה לראשונה נמדדים הנכסים החכורים ומוכרת התחייבות בסכום השווה לנמוך מבין השווי ההוגן והערך הנוכחי של דמי החכירה המינימאליים העתידיים.

במדידת ההתחייבות בגין חכירת קרקעות בחכירה לא מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל, הוונו תשלומי החכירה המינימאליים העתידיים בשיעור ריבית ריאלית של 5% בהתבסס על ריבית ההיוון ששימשה את מנהל מקרקעי ישראל במועד ההתקשרות בחכירה. תשלומים עתידיים למימוש אופציה להארכת תקופת החכירה מול מנהל מקרקעי ישראל אינם מוכרים כחלק מהנכס וההתחייבות המתייחסים מאחר והם מהווים דמי חכירה מותנים, הנגזרים משוויה ההוגן של הקרקע במועדי החידוש העתידיים של הסכם החכירה.

לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למדיניות החשבונאית הנהוגה לגבי נכס זה.

ו. הכנסות מדמי שכירות

דמי שכירות מנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת החכירה. תמריצי חכירה שהוענקו מוכרים כחלק בלתי נפרד מסך ההכנסה מדמי שכירות על פני תקופת החכירה.

ז. הכנסות מדמי ניהול – הכנסות מחוזים עם לקוחות

החברה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה

החברה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

(א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם.
(ב) החברה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו.
(ג) החברה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו.
(ד) לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה) וכן
(ה) צפוי שהחברה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

לצורך העמידה בסעיף (ה) החברה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.
כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהקריטריונים מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לחברה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

זיהוי מחויבות ביצוע

החברה מעריכה במועד ההתקשרות בחוזה את הסחורות או השירותים שהובטחו במסגרת חוזה עם לקוח ומזהה כמחויבות ביצוע כל הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

(א) סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם נפרדים; או
(ב) סדרה של סחורות או שירותים נפרדים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

החברה מזהה סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח כנפרדים כאשר הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמם או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח וכן ההבטחה של החברה להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. על מנת לבחון האם הבטחה להעביר סחורה או שירות ניתנת לזיהוי בנפרד, החברה בוחנת האם מסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורה או השירות עם סחורות או שירותים אחרים שהובטחו בחוזה לתוצר משולב עבורו הלקוח התקשר בחוזה.

קביעת מחיר העסקה
מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. בעת קביעת מחיר העסקה החברה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תמורה משתנה
מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים.
החברה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת החברה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה.

קיום מחויבות ביצוע

קיום מחויבויות ביצוע עבור שירותי ניהול ותחזוקה בתחום הנדל"ן המניב - הכנסות מוכרות לאורך זמן בתקופת הדיווח בה סופקו השירותים, מאחר והלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי החברה כאשר החברה מספקת שירותים אלה.

ח. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו ורווחים משערוך ניירות ערך מוחזקים למסחר. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו והפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים, למעט הפסדים בגין ירידת ערך לקוחות המוצגים במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות. עלויות אשראי, שאינן מהוונות על נכסים כשירים, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

בדוחות על תזרימי המזומנים ריבית שהתקבלה וריבית ששולמה מוצגת בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת.

ט. היוון עלויות אשראי

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו.
עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימושם המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

י. ירידת ערך

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

נכסים פיננסיים, נכסי חוזה וחייבים בגין חכירה מימונית ותפעולית

- החברה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין:
- נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת;

החברה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות ונכסי חוזה בסכום השווה להפסדי האשראי החוזיים לאורך כל חיי המכשיר.

החברה מניחה כי סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, כאשר תשלומים חוזיים נמצאים בפיגור של יותר מ-30 יום.

החברה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:
אין זה סביר שהלווה יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי החברה; או
התשלומים החוזיים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ-90 יום.

החברה מחשיבה מכשיר חוב כבעל סיכון אשראי נמוך, כאשר דירוג סיכון האשראי שלו שקול להגדרה הגלובלית והמובנת של 'דרגת השקעה'.

הפסדי אשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר הינם הפסדי אשראי חזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים לאורך כל חיי המכשיר הפיננסי. הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים הינם החלק של הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל אפשריים במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד הדיווח. התקופה המרבית שנלקחת בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החזויים היא התקופה החוזית המרבית שלאורכה החברה חשופה לסיכון אשראי.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. ירידת ערך (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

מדידת הפסדי אשראי חזויים
הפסדי אשראי חזויים מהווים אומדן משוקלל-הסתברויות של הפסדי אשראי. הפסדי אשראי נמדדים לפי הערך הנוכחי של הפער בין תזרימי המזומנים שהחברה זכאית להם לפי החוזה לבין תזרימי המזומנים שהחברה צופה לקבל.

הפסדי האשראי החזויים מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית של הנכס הפיננסי.

נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי
בכל מועד דיווח, החברה מעריכה האם נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת, הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי. נכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כאשר התרחש אחד, או יותר, מהאירועים שיש להם השפעה שלילית על תזרימי המזומנים העתידיים שנאמדו בגין נכס פיננסי זה.
ראיה שנכס פיננסי הינו פגום כוללת את האירועים הבאים:
- קושי פיננסי משמעותי של המנפיק או הלווה;
- הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים;
- ארגון מחדש של הלוואה או תשלום המגיע לקבוצה בתנאים אשר החברה לא הייתה שוקלת במקרים אחרים;
- צפוי שהלווה יגיע לפשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי אחר; או
- היעלמות שוק פעיל לנכס פיננסי עקב קשיים פיננסיים;

הפסדים מירידת ערך בגין לקוחות וחייבים אחרים, מוצגים תחת סעיף הוצאות הנהלה וכלליות.

הצגת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בדוח על המצב הכספי
הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי.

מחיקה
הערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי נמחק במלואו או בחלקו כאשר אין ציפיות סבירות להשבה. זה בדרך כלל המקרה כאשר החברה קובעת כי לחייב אין נכסים או מקורות הכנסה שעשויים להניב תזרימי מזומנים מספיקים על מנת לשלם את הסכומים הכפופים למחיקה. עם זאת, נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים עדיין להיות כפופים לפעולות אכיפה על מנת לקיים את נהלי החברה להחזר סכומים. מחיקה מהווה אירוע גריעה.

(2) נכסים שאינם פיננסיים

עיתוי בחינת ירידת ערך
הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של החברה למעט נכסי מס נדחים, נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס.

מדידת סכום בר השבה
הסכום בר ההשבה של נכס או של יחידה מניבת מזומנים הינו הגבוה מבין שווי השימוש לבין שווי הוגן, בניכוי עלויות מימוש. בקביעת שווי השימוש, מהוונת החברה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות משתתפי השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס או ליחידה מניבת המזומנים, בגינם לא הותאמו תזרימי המזומנים העתידיים שצפויים לנבוע מהנכס או מהיחידה מניבת המזומנים.

קביעת יחידות מניבות מזומנים
למטרת בחינת ירידת ערך, הנכסים אשר אינם ניתנים לבחינה פרטנית מקובצים יחד לקבוצת הנכסים הקטנה ביותר אשר מניבה תזרימי מזומנים משימוש מתמשך, אשר הינם בלתי תלויים בעיקרם בנכסים אחרים ובקבוצות נכסים אחרות ("יחידה מניבת מזומנים").

הכרה בהפסד מירידת ערך
הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של הנכס או של יחידה מניבת מזומנים עולה על הסכום בר ההשבה ונזקפים לרווח והפסד.

ביטול הפסד מירידת ערך
עבור נכסים לגביהם הוכרו הפסדים מירידת ערך בתקופות קודמות, בכל מועד דיווח נבדק האם קיימים סימנים לכך שהפסדים אלו קטנו או לא קיימים עוד. הפסד מירידת ערך מבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימשו לקביעת הסכום בר ההשבה, אך ורק במידה שהערך בספרים של הנכס, אחרי ביטול ההפסד מירידת הערך, אינו עולה על הערך בספרים בניכוי פחת או הפחתות, שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הוצאת מסים על ההכנסה

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד.

מסים שוטפים
המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות.

קיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים
החברה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

מיסים נדחים
ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי ולבין ערכם לצרכי מסים. המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שנבעו מהאופן בו החברה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים להם על ההפרשים הזמנים במועד בו ימומשו, בהתבסס על חוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

קיזוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים
החברה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה וחייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

יב. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לחברה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות.
ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של החברה. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון. החברה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם החברה תסלק את המחויבות. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.
תביעות משפטיות - הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

יג. רווח למניה

החברה מציגה נתוני רווח בסיסי ומדולל למניה לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחסים לבעלי המניות הרגילות של החברה במספר הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שהיו במחזור במשך השנה. הרווח המדולל למניה נקבע על ידי התאמת הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות והתאמת הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שבמחזור.

יד. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

טו. חכירות

IFRS 16 (להלן "התקן") מחליף את תקן בינלאומי 17 חכירות (IAS 17) ואת הפרשנויות הקשורות אליו. התקן מציג, לעניין חוכרים, מודל אחד לטיפול החשבונאי בכל החכירות, לפיו על החוכר להכיר בנכס זכות שימוש והתחייבות בגין החכירה בדוחותיו הכספיים. התקן החל להיות מיושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019. החברה בחרה ליישם את התקן ביישום רטרוספקטיבי מותאם, תוך התאמת יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2019 וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 4 א' - מזומנים ושווי מזומנים

	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרות בבנקים	**3,117**	244

באור 4 ב' – ניירות ערך סחירים

	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מניות של מוסדות בנקאיים	**6,204**	-

חשיפת החברה לסיכון אשראי, שיעור ריבית וניתוח רגישות לנכסים הפיננסים, מפורטת בביאור 25, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 5 - לקוחות

	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לקוחות	**3,936**	1,491
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים	**(370)**	(567)
	3,566	924

בדבר חשיפת החברה לסיכוני אשראי והפסדים בגין ירידת ערך המתייחסות ללקוחות, ראה ביאור 25.

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מראש	**147**	108
חייבים אחרים	**87**	120
	234	228

באור 7 - חייבים לזמן ארוך

	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות לקבל המיוחסות לתקופת חסד (גרייס)	**373**	13
	373	13

באור 8 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב:

	קרקע	מבנים וסככות	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שנת 2020			
עלות			
יתרה ליום 1 בינואר 2020	**33,308**	**139,270**	**172,578**
תוספות	**-**	**887**	**887**
גריעות	**-**	**-**	**-**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	**33,308**	**140,157**	**173,465**
פחת והפרשה לירידת ערך			
יתרה ליום 1 בינואר 2020	**1,213**	**52,652**	**53,865**
תוספות	**10**	**4,948**	**4,958**
גריעות	**-**	**-**	**-**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	**1,223**	**57,600**	**58,823**
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020	**32,085**	**82,557**	**114,642**

	קרקע	מבנים וסככות	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שנת 2019			
עלות			
יתרה ליום 1 בינואר 2019	33,284	124,971	158,255
תוספות	24	14,299	14,323
גריעות	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	33,308	139,270	172,578
פחת והפרשה לירידת ערך			
יתרה ליום 1 בינואר 2019	1,203	47,676	48,879
תוספות	10	4,976	4,986
גריעות	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	1,213	52,652	53,865
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019	32,095	86,618	118,713

ב. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה	**19,617**	19,031	18,681
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסת שכירות במהלך התקופה	**(7,689)**	(8,578)	(8,960)
סך הכל הכנסות שהוכרו בדוח רווח והפסד	**11,928**	10,453	9,721

באור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. חכירות תפעוליות בהן החברה היא המחכירה

החברה מחכירה מבנה מסחרי (נכסי נדל"ן להשקעה) לגופים חיצוניים. הסכמי החכירה הם לתקופות משתנות בין שוכר לשוכר שאינם ניתנים לביטול, עם דמי שכירות הצמודים למדד המחירים לצרכן.
חידוש החוזים בתום התקופה כפוף להסכמת החברה והחוכרים.

לתום תקופת הדיווח, דמי החכירה המינימאליים העתידיים להתקבל בגין חוזי חכירה תפעולית שאינם ניתנים לביטול הינם כדלקמן:

	2020	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עד שנה	**17,654**	18,649
משנה ועד חמש שנים	**48,671**	29,703
מעל חמש שנים	**35,374**	21,447
	101,699	69,799

הנתונים כוללים את דמי החכירה העתידיים הצפויים להתקבל בהתאם להסכם ניהול והקמה של מתחם בילוי ובתי קולנוע במרכז המסחרי של החברה, כמתואר בביאור 13ב'.

ד. מקרקעין באזור התעשיה - חוף שמן, בחיפה

החברה הינה בעלת זכויות חכירה במקרקעין בשטח רשום של כ- 11.1 דונם.
על המקרקעין ממוקמים מבנים וסככות אשר במצבם הנוכחי אינם ניתנים לשימוש והנכס מושכר נכון למועד הדוחות לשוכרים אשר עושים שימוש בנכס לצורך אחסנה פתוחה.
בהתאם להסכם החכירה המהוון הרשות תהיה רשאית לבטל את חוזה החכירה המהוון, בין היתר, במקרה בו בתקופת החכירה ייסגר המבנה או שיפסיק לפעול ובמקרה בו המגרש יושכר שלא למטרת החכירה. בפועל, לאור כך שהחברה בהפרה לכאורה של הסכם החכירה המנהל רשאי לבטלו. עם ביטול חוזה החכירה כאמור לעיל, יהיה על החברה להשיב את המגרש כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחופשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי. להרוס את כל המבנים, הגדרות וכל דבר המחובר לקרקע, כפי שיידרש על ידי המנהל בכתב. במקרה של ביטול כאמור התחייב המנהל לשלם לחברה דמי חכירה בגין הנכס, ללא המחוברים, עבור יתרת תקופת החכירה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא נעשתה כל פניה לחברה בעניין. במהלך חודש דצמבר 2019 הסדירה החברה מול רשות מקרקעי ישראל את אופן רישום החכירה בחוף שמן כך שנכון למועד הדיווח החכירה רשומה על שם החברה בשלמותה.

ה. מקרקעין באזור התעשיה סגולה בפתח תקווה

1) <u>חלקה 22 בגוש 6351</u>

א) החלקה בשטח רשום של כ- 31.7 דונם (שטח נטו, לאחר הפקעה כ- 24.9 דונם), באזור התעשייה סגולה בפתח-תקווה.

ב) על חלקה 22 בנויות סככות מתכת, בשטח של כ- 6.3 דונם, שהוקמו עפ"י היתר למבנה חקלאי (להלן - "המבנה").

2) <u>חלק מחלקה 1 בגוש 6350</u>

א) החברה הינה בעלים של שלושה רבעים מחלקה 1 בגוש 6350 (במושע) בשטח רשום של כ- 37.5 דונם (מתוכם הופקעו כ- 7.3 דונם), הרשומה על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "החלקה"). על החלקה חל הסכם שיתוף המייחד את זכות החזקה והשימוש הבלעדיים לחברה על פי תשריט (חלקה של החברה בחלקה מכונה להלן - "חלקה 1").

ב) על חלקה 1 בנויות סככות מתכת, בשטח של כ- 4,000 מ"ר, שהוקמו על פי היתר למבנה חקלאי (להלן - "המבנה").

באור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ו. מקרקעין באזור חדרה

החברה הינה בעלים של מקרקעין בשטח של כ- 31.8 דונם (לאחר הפקעה), באזור חדרה. יעוד המקרקעין הינו למסחר וזכויות הבניה הן כ- 22 דונם (שטח עיקרי) עליו בנתה החברה מרכז מסחרי בשטח (עיקרי ושירות) של כ- 22,000 מ"ר אשר ביום 28 באוגוסט 2011 ניתן אישור לאכלוסו. החברה פועלת לבניית שטחים נוספים במתחם כמפורט בביאור 13(ב) להלן.

ביום 5 באוקטובר 2018 פרצה שריפה בקומה א' של מבנה B במתחם החברה בחדרה. השריפה פגעה ישירות בעיקר בשטח של כ-1,400 מ"ר, אשר עתיד לשמש כמבואת הכניסה למתחם בתי הקולנוע, במערכות הסמוכות לשטח זה (בעיקר תשתיות חשמל) ובמבנה המתיחה שהיה מעוגן לאזור שנפגע. מיד בסמוך לקרות האירוע החלה החברה בעבודות שיקום אינטנסיביות להחזרת הפעילות המסחרית במתחם (הזנות זמניות של חשמל לחנויות שניזונו מהשנאים שנפגעו, החלפת מסדר מתח גבוה שניזוק, ניקיונות וכיו"ב) ותוך מספר ימים חזרה הפעילות המסחרית במתחם במלואה, למעט בשטח שמצוי מתחת לאזור נשרף. החנויות הממוקמות בשטח זה ניזוקו בעיקר מפעולות הכיבוי והשימוש בהן נמנע עד להשלמת בדיקות של יציבות המבנה ובנייתן מחדש לאור הנזק שנגרם להם כאמור. לאור הנזק שנגרם למעטפת המבנה, נדרשה החברה להרוס את גג המבנה שניזוק ולפנות את רכיבי האלומיניום במעטפת הקומה שניזוקו באופן שלא ניתן היה לשקמם. נכון למועד הדיווח הושלמו עבודות שיקום העמודים הקונסטרוקטיביים והקורות הנושאות את גג המבנה וגג המבנה נבנה מחדש (על ידי הצבת לוחות דרוכים במקום אלו שניזוקו ופונו כאמור). כמו כן, בשריפה נגרם נזק למסדר המתח הגבוה ותחנת השנאים שנמצאת בצמוד למוקד השריפה, העבודות לשיקום נזק זה הושלמו גם כן.

עם השלמת בדיקות יציבות המבנה, עבודות השיקום שבוצעו והשלמת קירוי הקומה השנייה, הוסרה המניעה לפעילות בקומת הקרקע והשוכרים חזרו לפעילות מלאה פרט לאחד השוכרים אשר עזב את המתחם, ללא התראה וכנגד ההסכמות החוזיות מול החברה, איתו הגיעה החברה להסדר פשרה על פיו שילם השוכר לחברה סך של כ- 1.1 מיליון ש"ח אשר נרשם בשנת 2019 במסגרת הכנסות אחרות .

לאור העובדה כי נגרם נזק משמעותי לרכיבי המבנה שניזוק, גרעה החברה בשנת 2018 מהעלות המוצגת בספרים של הנכס את העלות של החלקים במבנה שניזוקו כאמור (זאת על פי זיהוי הערך ההיסטורי או לחילופין לפי אמדן עלות ההחלפה של הרכיבים השונים שניזוקו, לפי העניין) וכן את הפחת הנצבר בגין רכיבים אלו, בסך נטו של כ- 7,627 אלפי ש"ח. מנגד התהוו לחברה עלויות לשיקומו של הנכס, כגון עלויות לצורך בנייה מחדש של הקומה שניזוקה, שחלקן הוונו לנכס כחלק מעלות השיפוץ, בסך של כ- 9 מיליון ש"ח.

באשר לתביעה שהגישה החברה נגד חברת הביטוח בגין אירוע השריפה – ראה ביאור 13 ה'.

באור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ז. שווי הוגן

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בעלות. לצורך גילוי החברה אמדה באמצעות מעריך שווי בלתי תלוי את השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה תוך שימוש בשיטות הערכה בהתאם לרמה 2 ורמה 3.

(1) טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן

- מסחר ותעשייה (רמה 3) - השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות תוך התבססות על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהוונים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה.

  הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי, לרבות הערכה כללית לגבי מהימנות האשראי שלהם ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים.
  שיעורי ההיוון של תזרימי המזומנים בהערכות השווי נעים בין 7%-8.5% דמי השכירות הממוצעים אשר נלקחו בחשבון בהערכות השווי לשטחים מושכרים הינם כ- 80 ש"ח למ"ר ולשטחים שאינם מושכרים נעים בין 46-76 ש"ח למ"ר.

  אומדן השווי ההוגן יגדל אם שווי השוק של תשלומי השכירות יגדל או שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.

- מגרשים (רמה 2) - השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה הישירה, כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על מחירי נכסים ברי השוואה במיקום קרוב לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, הנובע מעסקאות נצפות בשוק פעיל.

(2) בהתאם להערכות השווי שקיבלה החברה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, סך השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכם לסך של כ- 233 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 סך של כ- 230 מיליון ש"ח). השווי ההוגן של כל אחד מהנכסים עולה על ערכו בספרים.

באור 9 - רכוש קבוע

	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות	**46**	46
בניכוי - פחת שנצבר	**(41)**	(39)
עלות מופחתת	**5**	7

באור 10 - אשראי לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

א. הרכב:

	שיעור הריבית 31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2019
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי			
אשראי לזמן קצר (ב.1)		-	2,700
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	1.6% צמוד למדד	**6,358**	583
		6,358	3,283
הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי			
הלוואות לזמן ארוך (ב.2)	1.6% צמוד למדד	**13,407**	14,000
בניכוי חלויות שוטפות		**(6,358)**	(583)
		7,049	13,417

מועדי הפירעון:

	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שנה ראשונה - חלויות שוטפת	**6,358**	583
שנה שניה	**7,049**	7,287
שנה שלישית	**-**	6,130
	13,407	14,000

ב. (1) בחודש דצמבר 2019 חודשה מסגרת אשראי בסך כולל של 7 מיליון ש"ח, שתקופתה עד ליום 30 בנובמבר 2020. ניצול מסגרת האשראי נושא ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 0.3%, המשולמת מדי רבעון. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, ניצלה החברה 2.7 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי. במהלך שנת הדיווח פרעה החברה את האשראי האמור ולא קיימת יתרת אשראי ליום 31 בדצמבר 2020.

(2) בחודש דצמבר 2019 קיבלה החברה הלוואה מבנק בסך של כ- 14 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.6% צמודה למדד המשולמת מדי רבעון. בהתאם לתנאי ההלוואה 7 מיליון ש"ח יפרעו ב- 12 תשלומי קרן שווים החל מיום 1 בדצמבר 2020 ו- 7 מיליון ש"ח יפרעו ב- 12 תשלומי קרן שווים החל מיום 15 בדצמבר 2021. יתרת ההלוואות האמורות מסתכמת ל- 13.4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.

להבטחת התחייבויות החברה בהתאם להסכם להעמדת מסגרת האשראי וההלוואה כמפורט לעיל, שיעבדה החברה את זכויותיה במרכז המסחרי בחדרה. עוד התחייבה החברה, בין היתר, כלפי התאגיד הבנקאי כי תשמור על יחסים פיננסים, כמפורט להלן:

א. שיעור ההון העצמי לא יפחת בכל עת מ- 30% מהיקף סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי. נכון למועד הדוח ההון מהווה כ- 87 % מסך כל הנכסים.

ב. סך התחייבויות החברה לכלל נושיה לא יעלה על 75% מהשווי הבטוחתי של המרכז המסחרי בחדרה. נכון למועד הדוח סך ההתחייבויות מהוות כ- 12% מהשווי הבטוחתי של המרכז המסחרי בחדרה.

נכון למועד הדיווח, עומדת החברה באמות המידה האמורות.

באור 11 - ספקים ונותני שירותים

	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חובות פתוחים	**298**	477
המחאות לפירעון	**4**	48
	302	525

לחשיפת החברה לסיכוני מדד ונזילות בגין ספקים ראה באור 25, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מקדמות מלקוחות	**173**	244
הוצאות לשלם	**1,106**	711
מוסדות	**99**	24
פקדונות שוכרים	**516**	-
הפרשה לתביעות	**470**	-
זכאים אחרים	**284**	258
	2,648	1,237

באור 13 - התקשרויות והתחייבויות תלויות

א) החברה התחייבה כלפי שמאי מקרקעין, אשר ביצע הערכת שווי למקרקעין של החברה לשפותו בגין כל תביעה בה יינתן פסק דין סופי וחלוט כנגדו בקשר לחוות הדעת ו/או הסתמכות עליה. יצוין כי ההתחייבות כאמור הינה התחייבות בלתי מוגבלת בסכום ובזמן.

ב) ביום 5 בדצמבר 2012 התקשרה החברה עם חברת ניו לינאו (2006) בע"מ (להלן- השוכרת) בהסכם ניהול והקמה של מתחם בילוי ובתי קולנוע במרכז המסחרי של החברה בחדרה (להלן - ההסכם ו-המתחם, בהתאמה). ההסכם מתייחס לתוספת בנייה אשר חלקה הינו מתחם של בתי קולנוע, הכולל כעשרה אולמות קולנוע אשר יושכר לשוכרת ויהוו חלק מרשת מיזמי "סינמה סיטי" בישראל (להלן- בתי הקולנוע). תקופת השכירות הינה 15 שנים כאשר לשוכרת אופציה להארכת השכירות לתקופה נוספת של תשע שנים ו-11 חודשים. בנוסף, יכלול המתחם שטח מסחרי המיועד להשכרה לשוכרים שונים (להלן- השטח המסחרי הנוסף).

דמי השכירות בגין כל מ"ר שטח עיקרי יעמדו על 38 ש"ח כאשר שטח המושכר לצורך קביעת דמי השכירות יקבע לאחר השלמת בניית שלד המבנה. בתקופת מימוש האופציה (ככל ותמומש), יגדלו דמי השכירות בשיעור של 10%.

השוכרת תנהל, עבור החברה, את ההקמה הן של בתי הקולנוע והן של השטח המסחרי הנוסף. במסגרת זו אחראית השוכרת על ניהול הליכי התכנון, הוצאת היתר הבניה וניהול ביצוע העבודות עד להשלמתן (לרבות הוצאת טופס 4).

בהתאם להסכם, תקופת השכירות תחל כמוקדם מבין פתיחת המתחם לבין 18 חודשים ממועד מסירת החזקה לשוכרת לאחר השלמת תנאים מוקדמים שנקבעו בהסכם, ואשר לעמדת החברה, הושלמו.

באור 13 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

להלן פירוט העלויות העיקריות אותן אמורה לשאת החברה בקשר עם ההסכם:

1. עלויות הכרוכות בתכנון ובניית המעטפת, קרי – בעיקר שלד המבנה והמערכות שישמשו את בתי הקולנוע ושטח הגישה אליהם, עד לסך של 12 מיליון ש"ח (להלן - ההקצב) אשר ישולמו על ידי המשכירה ישירות לאותם קבלנים, ספקים, יועצים וכיו"ב. היתרה בגין רכיבים אלה, ככל שתידרש, וכן העלויות הקשורות בביצוע עבודות הגמר של בתי הקולנוע יהיו על חשבון השוכרת.
2. כל העלויות הכרוכות בתכנון והקמת השטח המסחרי הנוסף.
3. עלויות הכרוכות בהכנת השטח המיועד להקמת בתי הקולנוע והשטח המסחרי הנוסף לבניה – בעיקר העתקת המערכות הקיימות על גגות המבנים עליהם יקום המיזם.
4. אגרות, היטלים וכיו"ב.

בחודש ינואר 2015 הוצא היתר בניה למתחם.

ביום 11 בנובמבר 2015 חתמו הצדדים על תוספת להסכם, לפיה השתתפות החברה בעלויות הכרוכות בתכנון ובניית המעטפת יוגדלו מסך של 12 מיליון ש"ח, לסך של 15.5 מיליון ש"ח והחברה תעביר לשוכרת מקדמה של 3.5 מיליון ש"ח על חשבון סכום זה.

לאחר הוצאת היתר הבניה, ביצעה השוכרת מפעם לפעם שינויים תכנוניים במתחם, במסגרתם, בין היתר, הגדילה השוכרת את השטח המיועד לבתי הקולנוע, אשר מספרם עלה ל-11. בעקבות השינויים האמורים ומחלוקות שונות שהתגלעו בין הצדדים, לא חלה התקדמות משמעותית בהקמת המתחם בשנים 2016 ו-2017.

לעמדת החברה, השוכרת הפרה את ההסכם שכן לעמדתה, תקופת השכירות אמורה היתה להתחיל בחודש דצמבר 2016. הצדדים ניהלו מגעים למציאת מתווה מוסכם על פיו תקדם השוכרת את עבודות הקמת המתחם. בעקבות מגעים אלו, ביום 18 ביולי 2017 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בתוספת להסכם, לפיו יתווסף סכום של 9.5 מיליון ש"ח להקצב (דהיינו, ההקצב יעמוד על סכום כולל של עד 25 מיליון ש"ח, אשר שולם על ידי החברה עד למועד דוח זה), לדמי השכירות יתווסף סך של 10,000 ש"ח לחודש. על פי התוספת להסכם אשר נחתם בחודש יולי 2017 בניית המתחם תסתיים עד לא יאוחר מ-15 חודשים ממועד החתימה על התוספת האמורה.

ביום 25 בפברואר 2020, הושלמו עבודות ההקמה של אולמות בתי הקולנוע ובוצעה השקה (למוזמנים בלבד). יחד עם זאת טרם נפתחו אולמות הקולנוע לקהל הרחב מאחר וטרם נתקבלו האישורים הנדרשים, שהינם באחריות השוכר, לפתיחה לקהל הרחב. נכון למועד אישור הדוחות הכספים, אין ביכולת החברה להעריך מתי יפתחו בתי הקולנוע לקהל הרחב וזאת, בין היתר, לאור המגבלות והאיסורים שהטילה ממשלת ישראל בעקבות משבר הקורונה (ראה ביאור 1.ה. לעיל).

ג) בתקופת הדוח הוגשו מספר תביעות כנגד החברה, הנוגעות, בין היתר, בנזקים אשר נוצרו לשוכרים, לכאורה באשמת החברה, כתוצאה מהשריפה אשר התרחשה במתחם חדרה בחודש אוקטובר 2018. התביעות מסתכמות לסך של כ - 2.3 מיליון ש"ח. להערכת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, בדוחות הכספיים כלולה הפרשה מספקת בגין תביעות אלו.

ד) פטור, ביטוח ושיפוי - לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, פטור מאחריות מראש, וכן פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לרבות דירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה, (להלן - פוליסת הביטוח). על פי תנאי פוליסת הביטוח, גבול האחריות הינו 4 מיליון דולר למקרה לכל תקופת הביטוח.

בחודש ספטמבר 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לתת לנושאי משרה בחברה, לבעל השליטה בחברה שכיהן כיו"ר דירקטוריון החברה, כתב התחייבות לשיפוי, בגין כל חבות כספית לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר, וכן בגין הוצאות התדיינות סבירות, שיוטלו על נושאי המשרה או מי מהם עקב מעשה או מחדל שעשו או נמנעו מלעשות, לפי העניין (להלן - פעולה) בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ובגין כל פעולה אשר עשו בתוקף היותם נושאי משרה בחברה אחרת הנמצאת בשליטת החברה, וכל זאת בכפוף לתנאים המפורטים בכתב ההתחייבות לשיפוי. סכום השיפוי המרבי לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה במועד השיפוי, וישולם רק לאחר מיצוי וסילוק הכיסוי הביטוחי החל על מקרה השיפוי, ככל שיחול.

בחודש ספטמבר 2020, לא אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הענקת כתב התחייבות לשיפוי לדירקטור שהינו מבעלי השליטה בחברה ואת הארכת כתב ההתחייבות לשיפוי ליו"ר דירקטוריון החברה באותה עת, שהינו קרוב של בעל השליטה. בדבר סיום העסקתו של מר יעקב מימון כיו"ר דירקטוריון החברה ראה ביאור 1.א. לעיל

באור 13 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ה) בעקבות אירוע השריפה כמפורט בבאור 8.ו פנתה החברה לחברת הביטוח המבטחת את הנכס ("חברת הביטוח") בבקשה לתשלום מקדמות בגין נזקי השריפה. ביום 3 בינואר 2019 דחתה חברת הביטוח את דרישת החברה לתשלום בגין נזקיה, בטענה כי אמצעי המיגון באזור שנשרף לא פעלו וכי החברה לא דיווחה לחברת הביטוח כי פרויקט בנייה (בניית בתי הקולנוע) מתבצע בנכס ובנוסף העלתה חברת הביטוח טענה בדבר "רשלנות רבתי" של החברה (ללא כל פירוט). ביום 5 במרס 2019 הגישה החברה תביעה כנגד חברת הביטוח על סך כולל של כ- 24 מיליון ש"ח, בגין נזקים ישירים ועקיפים שנגרמו לחברה בקשר עם אירוע השריפה (לרבות עלויות שיקום, בנייה, אבדן הכנסות שכירות ועוד), זאת לאור דחייתה של חברת הביטוח את דרישת החברה לתשלום בגין נזקיה. להערכת החברה, בהתבסס על עמדת יועציה המשפטיים של החברה, בהתבסס על החומר המצוי בידיהם ובידי החברה נכון למועד דוח זה, ולאחר בחינת תנאי הפוליסה ועובדות המקרה, אין בנימוקי הדחייה דלעיל כדי לשלול את זכותה של החברה לקבלת תגמולי ביטוח מכוח הפוליסה. יחד עם זאת החברה אינה יכולה להעריך בשלב זה ברמת "ודאי למעשה" כי עמדתה תתקבל ועל כן לא הכירה החברה בנכס שיפוי מחברת הביטוח בדוחותיה ליום 31 בדצמבר 2020.

ו) בחודש מאי 2020, הוגשה כנגד החברה תביעה, בבית משפט השלום בכפר סבא, על ידי שוכר של מגרש בפתח תקווה שהינו בבעלות החברה. עניינה של התביעה הינה, בין היתר, טענה כי בכריתת חוזה השכירות המקורי בין החברה לבין התובע הייתה לכאורה הטעיה בסיווג הקרקע ואשר בגינה נדרש התובע לשלם דמי ארנונה בשיעור מוגדל. סכום התביעה הינו סך של כ- 1.6 מיליון ש"ח. החברה הגישה כתב ההגנה. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה להתקבל נמוכים מ-50% ולכן לא בוצעה הפרשה בספרים.

ז) ביום 15 בספטמבר 2020, התקשרה החברה בהסכם המחאת זכויות, ביחס להסכם שכירות עם יינות ביתן בע"מ ("**יינות ביתן**") שוכר מהותי בנכס החברה בחדרה, ועם מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ ("**רשת יוחננוף**"), במסגרתו החל מיום 15 בספטמבר 2020 ("**היום הקובע**"), ממחה יינות ביתן את כל זכויותיה וחובותיה שעל פי הסכם השכירות לרשת יוחננוף, ללא שינוי בתנאי ההסכם ובכפוף לסילוק מלא של כל חובותיה של יינות ביתן על פי המערכת ההסכמית עד ליום הקובע, לרבות תשלומי מלוא דמי השכירות, דמי הניהול וכל יתר ההוצאות ובכפוף להמצאת המסמכים הנדרשים לחברה על ידי שני הצדדים. רשת יוחננוף קיבלה על עצמה את מלוא הזכויות והחובות של יינות ביתן מכוח המערכת ההסכמית על נספחיה והתחייבה לקיימם במלואם במועדם ללא כל סייג. רשת יוחננוף הודיעה לחברה כי בכוונתה לסגור את הסניף לצורך שיפוצים, אשר במהלכם תשלם את דמי השכירות, דמי הניהול וההוצאות כנדרש על פי הסכם השכירות וכי הסניף יפתח מחדש לקהל עם תום השיפוץ, אשר להערכת רשת יוחננוף צפוי להסתיים בחודש מאי 2021. בהתאם להסכם האמור, תשלם רשת יוחננוף לחברה תוספת לדמי השכירות, בשיעורים משתנים, שיעלו ככל ומועד פתיחת הסניף יתארך בכל יום מעבר לתאריך 11 במרס 2021.

ח) בחודש דצמבר 2020, הגישה מדינת ישראל כתב אישום כנגד החברה, בגין שימוש ללא היתר בשטח המצוי ברחוב ירקונים, שבמרחב התכנון של העיר פתח תקווה. על פי כתב האישום, החל משנת 2015, מתבצע בשטח של כ- 1,500 מ"ר, שימוש למטרת עסק מסחרי של אחסנת רכבים, וזאת בניגוד לתכנית וללא היתר, שכן היעוד המותר במקרקעין הינו לשטח חקלאי. כתב האישום הוגש גם כנגד מי שעשו שימוש בנכס. מכיוון שטרם נערך דיון ראשון, אין באפשרות יועציה המשפטיים של החברה להעריך את סיכויי ההרשעה בבית המשפט או את הנזק הכספי שיגרם לחברה.

באור 14 - הון מניות

	31 בדצמבר 2020		31 בדצמבר 2019		31 בדצמבר 2018	
	רשום	**מונפק ונפרע**	**רשום**	**מונפק ונפרע**	**רשום**	**מונפק ונפרע**
מניות רגילות בנות 1 ש"ח	**100,000,000**	**5,146,818**	100,000,000	5,146,818	100,000,000	5,146,818
רשומות על שם						

א. לכל המניות זכויות שוות ביניהן ביחס לסכומי ההון ששולמו או שזוכו כמשולמים על ערכן הנקוב, בכל הקשור לדיבידנד, חלוקת מניות הטבה וכל חלוקה אחרת, החזר ההון ולהשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בפירוק.

באור 15 - הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם

הכנסות על פי לקוחות עיקריים שההכנסות מהם היוו מעל 10% מסך ההכנסות בשנים המדווחות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לקוח א'	**2,063**	4,158	4,138
אחרים	**17,554**	14,873	14,543
	19,617	19,031	18,681

הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם:	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ניהול	**2,361**	2,293	2,206
חשמל	**2,060**	2,383	2,527
סך הכנסות מניהול	**4,421**	4,676	4,733
סך הכנסות משכירות	**15,196**	14,355	13,948
סך הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם	**19,617**	19,031	18,681

באור 16 - עלות ההשכרה והניהול

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חשמל	**1,403**	1,717	1,869
שכר ונלוות	**307**	320	334
שמירה	**248**	442	520
ניקיון	**183**	228	271
פחת	**4,960**	4,991	4,855
אחזקה	**281**	304	258
ארנונה ומים	**306**	453	652
אחרות	**1**	123	201
	7,689	8,578	8,960

באור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שכר ונלוות	**343**	425	364
שכר דירקטורים	**131**	72	88
שירותים מקצועיים	**374**	391	243
חובות מסופקים ואבודים	**94**	(2)	184
אחרות	**38**	69	60
	980	955	939

באור 18 - הוצאות אחרות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
גריעת נדל"ן להשקעה (1)	**-**	-	7,627
הוצאות בגין נזקי השריפה (2)	**-**	-	1,335
הוצאות הפרשה לתביעות (3)	**(470)**	-	-
	(470)	-	8,962

(1) גריעת העלות המופחתת של הרכיבים אשר ניזוקו במבנה החברה בחדרה בעקבות שריפה שפרצה במקום – ראה באור 8.ו' לעיל.

(2) עלויות בגין נזקי השריפה לצורך שמירה על הקיים, לרבות הוצאות מיידיות שהוצאו לצורך השבת החלק שלא נפגע בשריפה לפעילות מיידית.

(3) ראה ביאור 13(ג), לעיל.

באור 19 - הוצאות מימון, נטו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד:			
רווח משערוך ניירות ערך סחירים	**1,005**	-	-
אחרות	**62**	2	3
	1,067	2	3
הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד:			
ריבית והצמדה לתאגידים בנקאיים	**(327)**	(359)	(216)
	(327)	(359)	(216)
הכנסות (הוצאות) מימון נטו שנזקפו לרווח והפסד	**740**	(357)	(213)

באור 20 – הכנסות אחרות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פיצוי משוכר (ראה ביאור 8.ו)	**-**	1,102	-
	-	1,102	-

באור 21 - רווח למניה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
רווח (הפסד) מיוחס לבעלי המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח בסיסי והמדולל למניה (אלפי ש"ח)	**8,651**	7,869	(195)
כמות המניות הרגילות ששימשה לצורך חישוב רווח בסיסי מדולל למניה (אלפי מניות בנות 1 ש"ח ע.נ.)	**5,147**	5,147	5,147

באור 22 - מיסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה

שיעורי המס

להלן שיעורי המס הרלוונטיים לחברה בשנים 2018-2020:
2018 - 23%
2019 - 23%
2020 - 23%

ביום 4 בינואר 2016 אישרה מליאת הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו - 2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות, החל מיום 1 בינואר 2016 ואילך בשיעור של 1.5% כך שיעמוד על 25%.
כמו כן, ביום 22 בדצמבר 2016 אישרה מליאת הכנסת את חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2018 ו- 2019) התשע"ז-2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות משיעור של 25% ל- 23% בשתי פעימות. הפעימה הראשונה לשיעור של 24%, החל מינואר 2017 והפעימה השנייה לשיעור של 23% החל מינואר 2018 ואילך.
כתוצאה מהורדת שיעור המס ל- 23%, יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2019 ו- 2020 חושבו בהתאם לשיעורי המס החדשים כפי שנקבעו בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו- 2016), לפי שיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך.

ב. שומות מס

בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה השומות של החברה עד וכולל שנת המס 2015 נחשבות כסופיות (בכפוף לסייגים שנקבעו בפקודת מס הכנסה).

ג. מרכיבי מיסים על ההכנסה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מיסים שוטפים:			
מיסים שוטפים	**2,322**	2,263	-
הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים:			
בגין הפרשים זמניים	**245**	111	(198)
	2,567	2,374	(198)

באור 22 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ד. מיסים נדחים

	התחייבויות כספיות	נכסים כספיים	נכסים לא כספיים בעיקר מקרקעין	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	141	-	1,824	1,965
שינויים שנזקפו לדוח רווח והפסד	(7)	-	(104)	(111)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	134	-	1,720	1,854
שינויים שנזקפו לדוח רווח והפסד	**65**	**(231)**	**(79)**	**(245)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	**199**	**(231)**	**1,641**	**1,609**

ה. המס התאורטי

להלן מובאת התאמה בין המס התאורטי על הרווח (ההפסד) לפני מסים על ההכנסה לבין הוצאות המסים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	**11,218**	10,243	(393)
שיעור המס הסטטוטורי	**23%**	23%	23%
מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי	**(2,580)**	(2,356)	90
ירידה (עליה) בחבות המס בשל:			
הפרשים בבסיס המדידה	**-**	96	-
אחרות	**13**	(114)	108
הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד	**(2,567)**	(2,374)	198

באור 23- יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

שכר לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) כוללות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2020		2019		2018	
	מספר אנשים	סכום אלפי ש"ח	מספר אנשים	סכום אלפי ש"ח	מספר אנשים	סכום אלפי ש"ח
שכר לבעלי עניין המועסקים בתאגיד (1)	**1**	**296**	1	254	1	196
שכר בגין דירקטורים שאינם מועסקים בתאגיד (2)	**3**	**131**	2	72	3	93

(1) שכר מנכ"ל.
(2) דירקטורים מקבלי שכר בלבד.

לפטור, ביטוח ושיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה, לרבות אי אישור מתן פטור ושיפוי לבעלי השליטה המכהנים כדירקטורים ראו ביאור 13ד, לעיל.

באור 24 - ניהול סיכונים פיננסיים

א. כללי

החברה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק (הכולל סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר).

בבאור 25 ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של החברה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות החברה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

<u>המסגרת לניהול סיכונים</u>

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של החברה ולפקח עליה מבוצעת על ידי יו"ר דירקטוריון החברה בהתאם למדיניות הנקבעת על ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון מספק עקרונות לניהול הסיכונים, הכולל מדיניות ספציפית לחשיפות מסוימות לסיכונים, וכן עקרונות שימוש במכשירים פיננסיים.

מדיניות ניהול הסיכונים של החברה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני החברה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקרות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות החברה.

ב. סיכון אשראי

המזומנים ושווי מזומנים מופקדים בתאגידים בנקאיים. מרבית ההכנסות החברה מדמי שכירות צמודות, נכון למועד הדיווח, למדד המחירים לצרכן ועל כן אינן חשופות לאינפלציה.
הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת החברה לסיכוני אשראי. החברה מבצעת הערכות אשראי בגין לקוחותיה וכוללת הפרשות ספציפיות מתוך יתרת הלקוחות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת ההנהלה, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק. נכון לתאריך הדוחות הכספיים לא קיים ריכוז משמעותי של סיכוני אשראי.

ג. סיכון נזילות

החברה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות לתקופה של 60 יום, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

להערכת הנהלת החברה, החברה תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות, בהתחשב, בין היתר, במקורות האשראי האפשריים של החברה באמצעות מחזור הלוואות קיימות ו/או באמצעות גיוס אשראי והלוואות ממקורות נוספים, שוויו ההוגן של הנכס בחדרה (על פי הערכה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2020), תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה ואפשרויותיה לגיוס הון, במידת הצורך.

באור 25 - מכשירים פיננסיים

א. סיכון אשראי

1) חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי במועד הדיווח, היתה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	**2019**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
מזומנים ושווי מזומנים בתאגידים בנקאיים	**3,117**	244
לקוחות	**3,566**	924
חייבים לזמן ארוך	**373**	13
	7,056	1,181

באור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך

להלן גיול חובות הלקוחות:

	ליום 31 בדצמבר					
	2020			2019		
	ברוטו	ירידת ערך	סה"כ	ברוטו	ירידת ערך	סה"כ
אינם בפיגור	**222**	**-**	**222**	196	-	196
פיגור של עד 3 חודשים	**1,802**	**-**	**1,802**	339	-	339
פיגור של 3 עד 12 חודשים	**1,339**	**-**	**1,339**	293	-	293
פיגור מעל שנה	**573**	**370**	**203**	663	567	96
סה"כ	**3,936**	**370**	**3,566**	1,491	567	924

התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרות לקוחות וחייבים אחרים במשך השנה הייתה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	**567**	569
מחיקת לקוחות	**(291)**	-
הפרשה שנרשמה השנה	**94**	(2)
יתרה ליום 31 בדצמבר	**370**	567

חשבונות ההפרשה לירידת ערך משמשים להכרה בהפסדים מירידת ערך, אלא אם החברה משוכנעת שאין סיכוי לגבות את סכום החוב ואז מקוזז הסכום שאינו ניתן לגביה ישירות כנגד הנכס הפיננסי.

ב. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החזויים של ההתחייבויות הפיננסיות בסכומים בלתי מהוונים, כולל אומדן תשלומי ריבית:

	ליום 31 בדצמבר 2020				
	הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	עד שנה	1-2 שנים	3-5 שנים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים					
הלוואה ואשראי מתאגידים בנקאיים	**6,358**	**6,358**	**6,358**	**-**	**-**
ספקים ונותני שירותים	**302**	**302**	**302**	**-**	**-**
הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	**7,049**	**7,049**	**-**	**7,049**	**-**
זכאים ויתרות זכות	**2,648**	**2,648**	**2,648**	**-**	**-**
	16,357	**16,357**	**9,308**	**7,049**	**-**

באור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

	ליום 31 בדצמבר 2019				
	הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	עד שנה	1-2 שנים	3-5 שנים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים					
הלוואה ואשראי מתאגידים בנקאיים	3,283	3,306	3,306	-	-
ספקים ונותני שירותים	525	525	525	-	-
הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	13,417	13,417	-	13,417	-
זכאים ויתרות זכות	1,237	1,237	1,237	-	-
	18,462	18,485	5,068	13,417	-

ג. סיכוני מדד

(1) תנאי הצמדה של יתרות כספיות

חשיפת החברה לסיכון מדד המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר 2020			
	לא צמוד	מדד המחירים לצרכן	צמוד למדד תשומות בבניה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים:				
מזומנים שווי מזומנים	**3,117**	**-**	**-**	**3,117**
ניירות ערך מוחזקים למסחר	**6,204**	**-**	**-**	**6,204**
לקוחות	**-**	**3,566**	**-**	**3,566**
חייבים ויתרות חובה	**234**	**-**	**-**	**234**
נכסי מסים שוטפים	**-**	**47**	**-**	**47**
נכסים שאינם שוטפים:				
חייבים לזמן ארוך	**-**	**373**	**-**	**373**
	9,555	**3,986**	**-**	**13,541**
התחייבויות שוטפות:				
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי	**-**	**6,358**	**-**	**6,358**
ספקים ונותני שירותים	**302**	**-**	**-**	**302**
זכאים ויתרות זכות	**2,648**	**-**	**-**	**2,648**
התחייבויות שאינן שוטפות:				
הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	**-**	**7,049**	**-**	**7,049**
הטבות לעובדים	**1**	**-**	**-**	**1**
	(2,951)	**(13,407)**	**-**	**(16,358)**
	6,604	**(9,421)**	**-**	**(2,817)**

באור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

	ליום 31 בדצמבר 2019			
	לא צמוד	מדד המחירים לצרכן	צמוד למדד תשומות בבניה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים:				
מזומנים שווי מזומנים	244	-	-	244
לקוחות	-	924	-	924
חייבים ויתרות חובה	228	-	-	228
נכסי מסים שוטפים	-	1,276	-	1,276
			-	
נכסים שאינם שוטפים:				
חייבים לזמן ארוך	-	13	-	13
	472	2,213	-	2,685
התחייבויות שוטפות:				
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי	-	3,283	-	3,283
ספקים ונותני שירותים	525	-	-	525
זכאים ויתרות זכות	1,237	-	-	1,237
התחייבויות שאינן שוטפות:				
הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	-	13,417	-	13,417
הטבות לעובדים	9	-	-	9
	(1,771)	(16,700)	-	(18,471)
	(1,299)	(14,487)	-	(15,786)

(2) ניתוח רגישות

נכון לתאריך 31 בדצמבר עליה במדד המחירים לצרכן, הייתה מגדילה (מקטינה) את ההון ואת הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שעורי הריבית, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2019 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

	ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 בדצמבר 2019	
	הון	רווח (הפסד)	הון	רווח (הפסד)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עליה במדד המחירים לצרכן ב- 1%	**(94)**	**(94)**	(145)	(145)

לירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר הייתה השפעה זהה, אם כי בכיוון הפוך, ובאותם סכומים, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

(3) סוג ריבית

החברה חשופה לסיכון שערי הריבית בשל החזקה במכשירי חוב נושאי ריבית משתנה.
להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של החברה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכשירים בריבית משתנה		
התחייבויות פיננסיות	**13,407**	16,700

(4) ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בריבית משתנה

גידול של 10% בשיעורי הריבית במועד הדיווח היה מקטין את ההון ומקטין את הרווח בסכום של כ- 21 אלפי ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר 2019 גידול של 10% בשיעור הריבית היה מקטין את ההון ומקטין את הרווח בסכום של כ- 18 אלפי ש"ח). ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

באור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

השינוי ברווח כתוצאה משיעורי ריבית גבוהים יותר נובע בעיקר כתוצאה מהוצאות ריבית גבוהות יותר בגין אשראי בריבית משתנה.

באור 26 - אירועים לאחר תקופת הדוח

א. בהמשך להחלפת שוכר מהותי בנכס החברה בחדרה וכניסתה של רשת יוחננוף כאמור בביאור 13ז' לעיל, ביום 11 בפברואר 2021 הודיעה רשת יוחננוף לחברה כי הסניף יפתח מחדש לקהל עם תום השיפוץ אשר להערכת רשת יוחננוף צפוי להסתיים בחודש מאי 2021, בכפוף לעיכובים לא צפויים, סגרים נוספים וכדומה. כאמור בביאור 13 האמור, ובהתאם להסכם של רשת יוחננוף מול החברה, עבור כל איחור בפתיחת הסניף לקהל הרחב מיום 11 במרס 2021, תשלם רשת יוחננוף לחברה תוספת לדמי השכירות, בשיעורים משתנים שיעלו ככל ומועד פתיחת הסניף מתארך.

ב. ביום 24 בפברואר 2021 האריכה רשות ניירות ערך את התקופה להצעת ניירות ערך, על פי תשקיף המדף של החברה, עד לתאריך 27 בפברואר 2022.

ג. ביום 21 במרס 2021, אישר דירקטוריון החברה מענק בשיקול דעת בגין שנת 2020 למנכ"ל החברה, בסכום של 57 אלף ש"ח. ההוצאה האמורה תרשם בדוחותיה הכספיים של החברה לחציון הראשון של שנת 2021.

פרק ד'

דוח תקופתי לשנת 2020

<u>פרטים נוספים על התאגיד</u>

שם החברה:	פוליגון נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**" או "**התאגיד**")
מס' חברה ברשם החברות:	52-002956-2
משרדה הרשום של החברה (תקנה 25א):	גרניט 8, קריית אריה, ת.ד. 10033, פתח תקוה 49002
טלפון (תקנה 25א):	03-9229225, פקסימיליה: 03-9229255
כתובת הדואר אלקטרוני של החברה:	nir.s@polygon.co.il
תאריך הדוח על המצב הכספי:	31 בדצמבר 2020
תאריך הדוח:	21 במרס 2021

1. **<u>תקנה 10א' - תמצית דו"חות על הרווח הכולל הרבעוניים</u>**

להלן תמצית דו"ח על הרווח הכולל של החברה לכל אחד מהחציונים בשנת 2020 (באלפי ש"ח):

	<u>חציון I</u>	**<u>חציון II</u>**	**<u>סה"כ</u>**
הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם	9,680	9,937	19,617
עלות ההשכרה והניהול	4,088	3,601	7,689
רווח מהשכרה	5,592	6,336	11,928
הוצאות			
הנהלה וכלליות	590	390	980
הוצאות אחרות	-	470	470
רווח תפעולי	5,002	5,476	10,478
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(42)	782	740
רווח לפני מיסים על ההכנסה	4,960	6,258	11,218
הוצאות מיסים על ההכנסה	1,150	1,417	2,567
רווח נקי (הפסד) לתקופה	3,810	4,841	8,651

2. **<u>תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך הדוח על המצב הכספי</u>**

נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה במספר חברות בת לא פעילות.

3. **<u>תקנה 20 - מסחר בבורסה</u>**

בשנת 2020, לא נרשמו למסחר ני"ע של החברה ולא חלה הפסקת מסחר בני"ע של החברה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

4. <u>תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה</u>

להלן פירוט התגמולים כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2020 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה וכן התגמולים אשר ניתנו לבעל עניין בחברה על-ידי החברה (באלפי ש"ח) במונחי עלות:

פרטי מקבלי התגמולים				תגמולים עבור שירותים[1]								תגמולים אחרים			סה"כ ליום 31 בדצמבר 2020
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד (למועד הדוח)	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר		ריבית	דמי שכירות	אחר	
ניר שוחט[2]	מנכ"ל	100%		296											296
קורין אלישע[3]	חשבת	70%		146											146
דירקטורים (לרבות דירקטורים חיצוניים) (הנתונים מובאים כסכום כולל) [4]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131		-	-	-	131

(1) סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה, באלפי ש"ח.

(2) מר ניר שוחט מונה ביום 19 ביוני 2019, למנכ"ל החברה. על פי הסכם העסקתו, תמורת כהונתו כמנכ"ל החברה, בהיקף של משרה מלאה, זכאי מר שוחט לשכר חודשי בסכום של 19,100 ש"ח (ברוטו) וכן לביטוח מנהלים קרן השתלמות וימי חופשה כחוק. למענק בגין שנת 2020 שאושר למנכ"ל החברה לאחר תקופת הדוח ר' ביאור 27ג לדוחות הכספיים.

(3) רו"ח קורין אלישע מונתה ביום 29 באוקטובר 2019, לחשבת החברה בהיקף של 70% משרה. גב' אלישע זכאית לשכר חודשי בסך של 10,000 ש"ח (ברוטו) וכן לביטוח מנהלים וימי חופשה כחוק. ביום 5 בינואר 2021 סיימה גב' אלישע את כהונתה כחשבת החברה.

(4) הסכום המצוין הינו בגין גמול הניתן לדירקטורים וההוצאות הנלוות אליו, שאינו חורג מהמקובל. הסכום האמור הינו סכום כולל ששולם לכל הדירקטורים יחדיו, אשר כיהנו כדירקטורים בחברה בשנת הדיווח והיו זכאים לגמול דירקטורים כמקובל.

5. <u>תקנה 21א - השליטה בתאגיד</u>

ביום 3 ביולי 2020 העביר מר יעקב מימון, בעל השליטה בחברה[1], את כל מניות החברה המוחזקות על ידו, סך של 2,686,454 מניות המהוות 52.2% מסך המניות המונפקות ומכוח ההצבעה בחברה, לנאמנות בשם The Gate Settlement שהוקמה על ידי מר יעקב מימון לטובת שלושת בניו: 1. אורי מימון; 2. ניר מימון; ו- 3. דן מימון.

החל ממועד זה חדל מר יעקב מימון להיות בעל השליטה בחברה והשליטה עברה לידי הנאמן Line Trust Corporation Limited שהינו חברת נאמנות המוחזקת על ידי משרד עורכי דין בג'יברלטר - Hassans International Law Firm Limitd, אשר הינו צד ג' לא קשור ופועל באופן עצמאי.

לפרטים נוספים ר' דיווחי החברה מיום 5 ביולי 2020 על השינויים בבעלי העניין (מספרי אסמכתא: 2020-01-071259, 2020-01-071262 ו- 2020-01-071298), אשר המידע הכלול בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

6. <u>תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי</u>

<u>עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות</u>

<u>ביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה</u>

ביום 12 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת התגמול מיום 11 באוגוסט 2020, רכישת פוליסת ביטוח לדירקטורים ונושאי משרה על ידי החברה ("**הפוליסה החדשה**").

אישור רכישת פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה החדשה נעשה בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 13 באוקטובר 2016, כפי שפורסמה בדוח מידי לזימון אסיפה מיום 6 באוקטובר 2016 (אסמכתא: 2016-01-059844), לדירקטורים ונושאי המשרה, לרבות אלו שהינם בעל השליטה בחברה וקרוביו, בהתאם להוראות תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) תש"ס-2000 ("**תקנות ההקלות**") ובהמשך לדוח זימון אסיפה לאישור מסגרת

[1] לאחר שביום 25 במרץ 2020 רכש מר יעקב מימון, בעל השליטה בחברה (במסגרת הסכם הצבעה עם מר גיל הוד), סך של 1,820,454 מניות החברה, המהוות את מלא אחזקותיו של מר גיל הוד, אשר בעקבות העסקה חדל להיות בעל שליטה ובעל עניין בחברה. לפרטים נוספים ר' דיווחי החברה מיום 25 במרץ 2020 ומיום 4 ביולי 2020 (מספרי אסמכתא: 2020-01-025546 ו- 2020-01-070956), אשר המידע הכלול בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

הארכה, חידוש או החלפת פוליסת ביטוח כפי שפורסם בסמוך למועד דיווח זה, ביום 23 באוגוסט 2020 (אסמכתא: 2020-01-092412).

בהתאם לאישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, ההתקשרות בפוליסה החדשה תהא לתקופה של שנה, שתחל מיום 21 באוגוסט 2020 ועד ליום 20 באוגוסט 2021. פוליסת הביטוח הינה על בסיס מועד הגשת תביעה ("claims made") בגבולות אחריות של 4 מיליון דולר למקרה וסה"כ לתקופת הביטוח, בתוספת הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה המבוטחים בפוליסה. הפוליסה מורחבת לכסות תביעות אזרחיות כנגד החברה (במובחן מתביעות כנגד נושאי המשרה) שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך, בקשר עם ניירות ערך של החברה הנסחרים בבורסה בת"א (Claims Securities for Coverage Entity) להרחבה זו נקבעו סדרי תשלום של תגמולי ביטוח, ככל שיגיעו כאלה, לפיהם זכותם של נושאי המשרה והדירקטורים לקבלת שיפוי מהמבטחים קודמת לזכותה של החברה.

ההשתתפות העצמית לחברה בגין תביעות כנגד נושאי משרה הינה בסך 10,000 דולר לתביעה. בתביעות כנגד החברה שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך כאמור, סך של 50,000 דולר והפוליסה מכסה את חבות המבוטח בגין תביעות שיוגשו בישראל וגם מחוץ לגבולות מדינת ישראל, בכל העולם, למעט ארצות הברית וקנדה לפי דין ושיפוט בינלאומי (פרשנות הפוליסה הינה לפי דיני מדינת ישראל).

כאמור לעיל, במסגרת הפוליסה החדשה יבוטחו בתנאים זהים כל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות נושאי משרה ודירקטורים בחברה אשר הנם מבעלי שליטה בחברה וקרוביו, וזאת במסגרת תפקידיהם מעת לעת כנושאי משרה בחברה.

החלת הביטוח לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה גם על בעל השליטה בחברה וקרוביו המכהנים כנושאי משרה בחברה, אושרה על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון ביום 11 ו- 12 באוגוסט 2020, בהתאמה.

לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 23 באוגוסט 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-082921), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

7. <u>תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה</u>

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במניות החברה, למיטב ידיעת החברה, ר' דיווח מיידי של החברה מיום 5 ביולי 2020, מספר אסמכתא: 2020-01-072282, אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

8. <u>תקנה 24א - הון רשום, הון המונפק וניירות ערך המירים</u>

לפרטים בדבר ההון הרשום וההון המונפק של החברה, ר' באור 15 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

9. <u>תקנה 24ב– מרשם בעלי מניות של התאגיד</u>

להלן פרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה, למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח:

שם בעל המניות	כתובתו	ח.פ/ח.צ	כמות מניות
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 7 קומה 9 רמת גן	51-042224-9	5,146,818

10. <u>תקנה 26– הדירקטורים של התאגיד</u>

להלן פרטים אודות חברי הדירקטוריון, לפי מיטב ידיעת החברה[2]:

	יהודה בכר	אורן ונונו	רונית בן יעקב	חן שרייבר	ניר מימון
מספר זיהוי	00095661	034497693	22208581	22277768	207020025
תאריך לידה	7 במרץ 1947	27 באוקטובר 1977	1 בדצמבר, 1965	19 בינואר 1966	12 בפברואר 1996
מען להמצאת כתבי בי-דין	המייסדים 19 ראשון לציון	סביון 36, גבע בנימין 90632	רחוב הורוביץ 40, ראשון לציון	רחוב גפונוב 9 רמת גן	רח' יצחק שדה 10 פתח תקווה
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תפקיד בחברה	יו"ר הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור	דירקטור חיצוני	דירקטור
חברות בוועדות דירקטוריון	לא	ועדת ביקורת, וועדת תגמול	לא	ועדת ביקורת, וועדת תגמול	לא
דירקטור חיצוני	לא	לא	לא	כן	לא
דירקטור בלתי תלוי	לא	כן	לא	כן	לא
בעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	לא	כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	כן בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא
עובד/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא	לא	לא
היום בו החל/ה לכהן כדירקטור/ית בחברה	19 באוקטובר 2020	18 באוגוסט 2011	22 במאי, 2013	13 בינואר 2020	3 בדצמבר 2017
השכלה	בוגר כלכלה וסטטיסטיקה, האוניברסיטה העברית.	רו"ח מוסמך בוגר מנהל עסקים	תיכונית	רו"ח מוסמך בוגר כלכלה,	בוגר מתמטיקה עיונית, אוניברסיטת תל אביב,

[2] ביום 24 בינואר 2021 הודיעה הדירקטורית החיצונית מיכל גור על התפטרותה מדירקטוריון החברה לאור עומס שאינו מאפשר לה למלא את חובותיה כדירקטורית חיצונית. לפרטים ר' דיווח מיידי אודות סיום כהונה של דירקטור מיום 24 בינואר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-010095) אשר מובא כאן על דרך ההפניה.

	יהודה בכר	אורן ונונו	רונית בן יעקב	חן שרייבר	ניר מימון
	מוסמך ניהול ולוגיסטיקה, בית הספר הצבאי של חיל הים קליפורניה. מוסמך במשפטים, אוניברסיטת בר אילן	וחשבונאות, טורו קולג' תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר אילן		אוניברסיטת בר אילן. מוסמך מנהל עסקים אוניברסיטת בר אילן	בוגר קורס דירקטורים הלכה למעשה מבית ספר המי"ל (ג'ון ברייס), בוגר קורס חשבונאות לכלכלנים מאוניברסיטת תל אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל מכירות וסחר, דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ	החל מיולי 2017 מכהן כסמנכ"ל כספים בפינות קפה.	ראש צוות במחלק ביטחון וניהול סיכוני אשראי	רו"ח, בעל משרד רואי חשבון חן שרייבר ושות'	אין
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטור/ית	אשרא חברה ממשלתית	לא	לא	יו"ר דירקטוריון חברת ארזים השקעות בע"מ, דירקטור חיצוני בחברת פלייט מדיקל בע"מ, דירקטור בחברת MIM, דירקטור חיצוני באיילון בטוח הנפקות בע"מ	לא
בן/בת משפחה של בעל עניין		לא	לא	לא	מבעלי השליטה בחברה.
דירקטור/ית שהחברה רואה אותו/תה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999	לא	כן	לא	כן	לא

11. <u>תקנה 26א - נושאי משרה בכירה</u>

להלן פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה, שאינם מכהנים כדירקטורים, לפי מיטב ידיעת החברה:

	ניר שוחט	רינת זילברברג	רענן קופ
מספר זיהוי	032879777	021559869	056632342
תאריך לידה	4 באוגוסט 1978	14 ביוני 1985	25 בנובמבר 1960
מועד תחילת כהונה	20 ביוני 2019	24 בפברואר 2021	29 ביוני 2004
תפקיד בחברה, חברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין בה	מנכ"ל	חשבת	מבקר פנים
בעל עניין בחברה, או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא	לא	לא
השכלה וניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	בוגר כלכלה וניהול, מכללה אקדמאית תל חי. מוסמך משפטים ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן מנכ"ל מתחם סינמה סיטי גלילות, נצבא החזקות (1995) בע"מ מנהל סניף, משביר לצרכן בע"מ	בוגרת חשבונאות וכלכלה, המרכז האקדמי רופין רו"ח מוסמכת עוזרת חשב בחברת תדיראן טלקום חשבת בחברת נקסטייג' לחברות היי-טק וחברות בינלאומיות רו"ח במשרד רו"ח שטיינמץ עמינח UHI במחלקת הביקורת	בוגר חשבונאות וכלכלה - האוניברסיטה העברית מוסמך (M.B.A) ודוקטורט (D.B.A) במנהל עסקים - אוניברסיטת ניופורט, קליפורניה. מוסמך במשפטים, אוניברסיטת בר-אילן. רואה חשבון. שותף במשרד רואי חשבון - שלוי, קופ ושות' - רואי חשבון.

12. <u>תקנה 26ב - מורשי חתימה של התאגיד</u>

נכון למועד הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

13. <u>תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד</u>

משרד סומך חייקין רואי חשבון, רחוב הארבעה 17, תל-אביב.

14. <u>תקנה 29– המלצות והחלטות הדירקטורים</u>

המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית:

א. <u>תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת או חלוקת מניות הטבה</u>: אין.

ב. <u>שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה</u>: אין.

ג. <u>שינוי תזכיר או תקנון החברה</u>: אין.

ד. <u>פדיון ניירות ערך בני פדיון כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות</u>: אין.

ה. <u>פדיון מוקדם של אגרות חוב</u>: אין.

ו. <u>עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין החברה ובעל עניין בה, למעט עסקה של החברה עם חברה בת שלה</u>: אין.

ז. <u>החלטות האסיפה הכללית בעניינים המפורטים בסעיפים א' עד ו' לעיל שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון</u>: אין.

ח. <u>החלטות אסיפה כללית מיוחדת בשנת הדוח ועד למועד אישורו</u>:

1. **ביום 13 בינואר 2020 החליטה האסיפה הכללית כדלקמן**:

לאשר את מינויו של מר חן שרייבר לדירקטור חיצוני בחברה.

2. **ביום 2 ביוני 2020 החליטה האסיפה הכללית כדלקמן**:

- לאשר את מינויו מחדש של רואה החשבון המבקר הנוכחי של החברה משרד סומך חייקין, רואי חשבון, כרואי החשבון המבקרים של החברה עד לאסיפה השנתית הבאה של החברה ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרם.
- למנות מחדש את הדירקטורים המכהנים (למעט הדח"צים) ה"ה: יעקב מימון, ניר מימון, רונית בן יעקב ואורן ונונו כדירקטורים בחברה עד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה.

3. ביום 30 בספטמבר 2020 החליטה האסיפה הכללית כדלקמן:

- לא לאשר למר יעקב מימון גמול בגין כהונתו כיו"ר הדירקטוריון של החברה.
- לא לאשר את הארכת כתב ההתחייבות לשיפוי של מר יעקב מימון ומר ניר מימון.
- לאשר את הארכת כתב ההתחייבות לשיפוי של גב' רונית בן יעקב.

- לאשר את חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, ביחס לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות ביחס לבעל השליטה וקרובו בחברה, וזאת לתקופה של שנה החל מיום 21 באוגוסט 2020.
- לאשר התקשרות בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים, מעת לעת ומבלי שיידרש לכך אישור נוסף של האסיפה הכללית, בכפוף לתנאי המסגרת.

15. <u>תקנה 29א - החלטות החברה</u>

א. <u>אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות</u>: אין.

ב. <u>פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור כאמור בסעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו</u>: אין.

ג. <u>עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, ובלבד שהמדובר בעסקה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות, אשר התקבלו בשנת הדוח</u>: אין.

ד. <u>פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדוח</u>: לביטוח נושאי המשרה בחברה ר' תקנה 22 לעיל

<u>התחייבות לשיפוי על פי כתב שיפוי:</u>

בהתאם להחלטת אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 13 בפברואר 2013, העניקה החברה לנושאי המשרה בה כתבי שיפוי, על פיהם התחייבה החברה מראש למתן שיפוי בגין העניינים שפורטו בהם, ובכפוף לתנאים שנקבעו בהם, בגין פעולות שעשו או נמנעו מלעשות בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או בחברה אחרת הנמצאת בשליטת החברה.

השיפוי יינתן לגבי כל חבות כספית אם וככל שתוטל על נושא המשרה לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר על ידי בית המשפט וכן לגבי הוצאות התדיינות סבירות, בהליך שהוגש נגד נושא המשרה בידי החברה או בידי אחר, או באישום פלילי ממנו זוכה נושא המשרה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית, כל זאת בהליכים שיינקטו נגד נושא המשרה בעת כהונתו ו/או לאחר סיומה, ובלבד שהם מתייחסים לפעולות שנעשו על ידי נושא המשרה מהמועד בו החלה כהונתו תוך כדי או עקב היותו נושא משרה. כן חל השפוי על חבות כספית שהוטלה כלפי נפגע הפרה בהליך מנהלי וכן הוצאות שהוציא בקשר עם הליך מנהלי, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עו"ד.

ביום 13 באוקטובר 2016 החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, לתקן את כתבי השיפוי לדירקטורים בחברה, כך שכתבי השיפוי יוגבלו גם בסכום אשר לא יעלה על שיעור של 25 מיליון ש"ח, ובלבד שסכום השיפוי הכולל לא יעלה על 25% מההון של החברה במועד השיפוי, לפי דוחותיה הכספיים האחרונים כפי שיהיו נכון למועד מתן תשלום השיפוי בפועל. תיקון כתב השיפוי הוחל גם על מר יעקב מימון, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה ועל רונית בן יעקב, דירקטורית בחברה ואחותו של מר יעקב מימון, במתכונת והיקף הזהים לאלה של כתבי השיפוי של יתר הדירקטורים

בחברה. לפרטים נוספים ר' דוח מיידי לזימון אסיפה מיום 30 באוגוסט 2016 (אסמכתא: 2016-01-113338), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

ביום 3 בדצמבר 2017 החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה לא לאשר הענקת כתב שיפוי לדירקטור ניר מימון, בנו של בעל השליטה בחברה.

ביום 30 בספטמבר 2020 החליטה האסיפה הכללית לא לאשר את הארכת כתב ההתחייבות לשיפוי של מר יעקב מימון ושל מר ניר מימון ולאשר את הארכת כתב ההתחייבות לשיפוי של גב' רונית בן יעקב.

21 במרס 2021

תאריך **פוליגון נדל"ן בע"מ**

שמות החותמים: **תפקידים:**

יהודה בכר **יו"ר הדירקטוריון**

ניר שוחט **מנכ"ל**

שאלון ממשל תאגידי[1]

עצמאות הדירקטוריון				
			נכון	**לא נכון**
1.		בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצונים השונים): במשך 68 ימים בשנת הדיווח לא כיהנו בחברה שני דירקטורים חיצוניים. דירקטור א': מיכל גור – החלה את כהונתה ביום 14.3.2018 (וביום 24.1.2021 סיימה את כהונתה) דירקטור ב': חן שרייבר - החל את כהונתו ביום 12.1.2020	✓	

[1] פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

2.		שיעור[2] הדירקטורים הבלתי תלויים[3] המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון[4] התאגיד[5]: X. X לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).	_____	_____
3.		בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).	✓	
4.		כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים[6] למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.	✓	
5.		כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה:	✓	

---

[2] בשאלון זה, "**שיעור**"- מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

[3] לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

[4] לעניין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמא בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

[5] חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

[6] לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב "ככפיפות" לעניין שאלה זו.

		☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.		
6.		בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: _____. תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). שיעור נוכחותו[7] בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____ ☐לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	

[7] תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים

			נכון	לא נכון
7.		בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה)[8]. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –	✓	
	א.	פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.		
	ב.	הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
	ג.	מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
	ד.	הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.		
8.		התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: ☐ כן ☐לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		✓

[8] חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

9.		א.	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 1.	✓	
		ב.	מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית[9]: 2. בעלי כשירות מקצועית[10]: 1. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.	_____	_____
10.		א.	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: _____.	✓	
		ב.	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 4, נשים: 1.	_____	_____

[9] לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

[10] ר' ה"ש 9.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

				נכון	לא נכון
11.		א.	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: רבעון ראשון (שנת 2020): 1. רבעון שני: 0. רבעון שלישי: 1. רבעון רביעי: 1.	_____	_____
		ב.	לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור[11] השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).	_____	_____

11 ר' ה"ש 2.

			שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות ה**דירקטוריון**	שיעור השתתפותו בישיבות **ועדת ביקורת**[12]	שיעור השתתפותו בישיבות **הועדה לבחינת הדוחות הכספיים**[13]	שיעור השתתפותו בישיבות **ועדת תגמול**[14]	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות **דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר** (תוך ציון שם הועדה)		
			יעקב מימון (עד יום 4.10.2020)	100%	-	-	-	-		
			יהודה בכר (החל מיום 19.10.2020	100%						
			אורן ונונו	100%	-	-	100%	-		
			רונית בן יעקב	100%	-	-	-	-		
			מיכל גור	100%	-	-	100%	-		
			ניר מימון	100%	-	-	-	-		
12.		בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.								✓

12 לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

13 לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

14 לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון				
			נכון	**לא נכון**
13.		בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א.(2) לחוק החברות), ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.	✓	
14.		בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א.(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.	✓	
15.		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות[15]. X לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		
16.		המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –	✓	
	א.	תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.	_____	_____

[15] בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

		ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות[16] : ☐ כן ☐ לא *(יש לסמן x במשבצת המתאימה)*	———	———
17.		בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	

[16] בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

ועדת הביקורת

			נכון	לא נכון
18.		בועדת הביקורת <u>לא כיהן</u> בשנת הדיווח -	_____	_____
		א. בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
		ב. יו"ר הדירקטוריון.	✓	
		ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	✓	
		ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	✓	
		ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
19.		מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	✓	
20.		מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	✓	

.21	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.		✓
.22	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	✓	
.23	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	✓	
.24	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים. הערה – ועדת הביקורת לא התכנסה בשנת 2021 לאור הרכב חסר של הועדה		✓

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים - סעיפים 25 ו- 27 בפרק זה איננו רלבנטי לחברה, לאור זאת שביום 18.5.2017 אימץ דירקטוריון החברה את הוראות תיקון לתקנות החברות (הוראות ותנאים לענין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע - 2010, לפיו החברה, כתאגיד קטן, לא תמנה ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ודוחותיה הכספיים יובאו לדיון ולאישור הדירקטוריון בלבד.

			נכון	לא נכון
25.	א.	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:	_____	_____
	ב.	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח חצי שנתי: דוח שנתי:	_____	_____
	ג.	מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח חצי שנתי: דוח שנתי:	_____	_____
26.		רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.	_____	_____

		אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____		
27.		בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:	_____	_____
	א.	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	_____	_____
	ב.	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	_____	_____
	ג.	יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	_____	_____
	ד.	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	_____	_____
	ה.	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	_____	_____
	ו.	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	_____	_____
	ז.	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	_____	_____
		אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים - סעיפים 25 ו- 27 בפרק זה איננו רלבנטי לחברה, משום שביום 18.5.2017 אימץ דירקטוריון החברה את הוראות תיקון לתקנות החברות (הוראות ותנאים לענין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע - 2010, לפיו החברה, כתאגיד קטן, לא תמנה ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ודוחותיה הכספיים יובאו לדיון ולאישור הדירקטוריון בלבד.	_____	_____

ועדת תגמול

			נכון	לא נכון
28.		הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). ☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).	✓	
29.		תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	✓	
30.		בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	_____	_____
	א.	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
	ב.	יו"ר הדירקטוריון.	✓	
	ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	✓	
	ד.	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	✓	

		ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
31.			בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	✓	
32.			ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג1)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____	✓	

מבקר פנים			
		נכון	**לא נכון**
33.	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	✓	
34.	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח.	✓	

	בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: _____ (יש לסמן x במשבצת המתאימה).		
35.	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות[17]): 0 שעות	———	———
	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.		✓
36.	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	✓	

עסקאות עם בעלי עניין

		נכון	לא נכון
37.	בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): _____. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין: ☐ כן	✓	

[17] כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

	☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.		
38.	למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	

מר יהודה בכר, יו"ר הדירקטוריון: _____ מר חן שרייבר, דירקטור חיצוני חבר ועדת ביקורת: _____ תאריך: 21 במרס 2021

פרק ה'

הצהרת מנהלים - דוח שנתי 2020
לפי תקנה 9ב. (ד) (1) ו- (2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב. (ד) (1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, ניר שוחט, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של פוליגון נדל"ן בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לשנת 2020 (להלן: "**הדוחות**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

21 במרס 2021

_____

ניר שוחט, מנהל כללי

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב. (ד) (2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, רינת זילברברג, מצהירה כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי האחר הכלול בדוחות של פוליגון נדל"ן בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לשנת 2020 (להלן: "**הדוחות**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

21 במרס 2021

_____

רינת זילברברג, חשבת