פוליגון נדל"ן בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2021

30 במרס 2022

<u>תוכן עניינים</u>

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

פרק ב' - דוח דירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2021

פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

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. **חלוקת דיבידנדים**

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 2021 המצורפים כחלק ג' לדוח זה (להלן: "**הדוחות הכספיים**"), לחברה יתרת רווחים בגובה של כ- 44.5 מיליון ש"ח הניתנים לחלוקה לפי סעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**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)**

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפרץ בעולם נגיף הקורונה, אשר הוכרז על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה 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.

7.2. **סביבה מאקרו כלכלית – ישראל**

להלן תחזית והסבר לגבי אינדיקאטורים מרכזיים בכלכלה הישראלית לשנים 2020, 2021 ו 2022:

שנה	קצב צמיחת התוצר המקומי הגולמי	גרעון	צריכה פרטית	אבטלה	אינפלציה	ריבית בנק ישראל[2]
2020	(2.2%)	11.4%	(9.2%)	15.9%	(0.7%)	0.1%
2021 (תחזית)	6.5%	4.5%	10.5%	10.2%	2.4%	0.1%
2022 (תחזית)	5.5%	3.6%	8%	5.4%	1.6%	0.1%-0.25%

על פי בנק ישראל, הגרעון בשנים 2022 ו- 2023 צפוי להמשיך לרדת. בשנת 2022 בעקבות העברת תקציב המדינה והעליה בהכנסות ממסים ובשנת 2023 בעקבות צעדים הדרגתיים שצפויים להינקט במטרה להקטין אותו. שיעור ייסוף השקל ברבעון 4 לשנת 2021 תומך בקיטון האינפלציה, מנגד יש מספר גורמים שתומכים בעליית האינפלציה בשנים 2022 ו- 2023: הערכות מעודכנות סבורות שהאינפלציה המיובאת איננה בת חלוף, הערכה שהעיכובים בשרשראות האספקה ימשיכו עד שנת 2023. כמו כן, גידול באינפלציה בעקבות החלטות ממשלה בקשר עם מיסוי משקאות מתוקים והעלאת מחירי החשמל והערכה שמחירי הדירות ימשיכו לעלות.

---

[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.

הריבית צפויה לעלות בשנת 2022 בעקבות עליית האינפלציה והמשך השיפור בשוק העבודה. הסיכונים לתחזית לעיל בקשר עם מגפת הקורונה עדיין קיימים אך הם פחתו ביחס לשנה שעברה לאור רמת ההתחסנות הגבוהה בישראל, השיפור בטיפול בחולים והמשך קיום הפעילות העסקית לצד הקורונה. סיכון משמעותי הינו קיטון באינפלציה ככל ומגמת ייסוף מטבע השקל תמשך או לחלופין גידול באינפלציה מהסיבות האמורות לעיל.

7.3. **הצמיחה במשק**

הפעילות הכלכלית בשנת 2021 התאפיינה בהתאוששות בקצב מהיר, על אף הגל הרביעי של התחלואה. היקף ההגבלות הנמוך יחסית התאפשר בזכות חיסון האוכלוסייה.. התוצר המקומי הגולמי צמח במהלך שנת 2021 בכ-6.5%, לעומת התכווצות של כ-2.2% בשנת 2020. הצמיחה מקורה בצמיחה משמעותית במרבית הסעיפים הכוללים את הצריכה הפרטית, השקעה בנכסים קבועים, יצוא (סחורות ושירותים) ויבוא. הצמיחה הגבוהה משקפת בחלקה בסיס השוואה נמוך של שנת 2020 שאופיינה בסגרים והגבלות נרחבות על הפעילות הכלכלית. יחד עם זאת, הנתון מצביע על חזרת התוצר למגמת הצמיחה שהייתה טרם הקורונה. מבצע חיסונים מהיר בתחילת השנה הגביר את ביטחון הצרכנים, והביא לצמצום ניכר של המגבלות על הפעילויות גם בתקופות גלי הקורונה. המדיניות המוניטרית המרחיבה הגבירה אף היא את הביקושים, ובפרט בענף הנדל"ן. הצריכה הפרטית גדלה בשיעור גבוה של 4.1%, ההשקעות בנכסים קבועים ב-5.1% והיצוא ב-6.1%. פגיעת הקורונה עדיין ניכרת בענפי שירותים כמו מלונאות, מסעדות, תרבות ופנאי, אולם צמיחה מהירה של ענפי משק אחרים כמו הבנייה וההיי-טק פיצו על הירידה בפעילות של ענפים אלו. שיעור האבטלה הרחב, הכולל את העובדים בחל"ת ואלו שיצאו משוק העבודה מאז פרוץ הקורונה, ירד בשנה החולפת מרמה של 9.1% לרמה של 0.6%. שיעור האבטלה הצר (על פי ההגדרה הרשמית) עמד על7.3% בחודש ינואר 2022, רמה שכבר דומה לזו ששררה טרם הקורונה. על פי תחזיות בנק ישראל, התוצר המקומי הגולמי צפוי לצמוח בשנת 2022 בכ- 5.5% ובשנת 2023 בכ- 5.0%.

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. הסלמה מחודשת בשטחי יהודה ושומרון ורצועת עזה כמו גם המשך המתיחות בגבולה הצפוני של ישראל ומול איראן, עלולים לפגוע בצמיחה ובפעילות במשק וביציבותו, וכתוצאה מכך בענף הנדל"ן. מנגד, ההסכמים שנחתמו עם מדינות ערב כגון איחוד האמירויות, מרוקו, בחריין ועוד, עשויים להביא לצמיחה במשק, עם כניסתם של משקיעים נוספים ושיתופי פעולה שלא היו אפשריים עד כה. השפעת האירועים הביטחוניים שהתרחשו במהלך 2021, בדומה לשנת 2020, אינה מהותית לתוצאות החברה.

7.5. **תחום הנדל"ן המסחרי בישראל**

תחום המסחר ובעיקר תחום הקניונים, הינו התחום אשר ספג את הפגיעה הגדולה ביותר מבין הסקטורים, בעקבות הסגרים וההגבלות. עם זאת, הירידה בנסיעות ישראלים לחו"ל תרמה לגידול ברכישות בכל סוגי החנויות בישראל. יש לציין כי על אף העלייה החדה בצורך לרכישות מקוונות, שיעור הרכישות המקוונות בישראל הינו נמוך בהשוואה בינלאומית ועומד על כ-15%, לעומת כ-29% בממוצע מדינות אירופה. התחלות הבניה של שטחי מסחר, אשר היו

גבוהות יחסית לפני המגפה, ירדו משמעותית בשנת 2020 ובתחילת 2021. הירידה בהתחלות הבניה נעצרה ברבעון השני והשלישי של שנת 2021 ונרשם גידול של כ-50% בהתחלות הבניה ביחס לרבעונים מקבילים בשנת 2020. שיעור ההיוון של שטחי מסחר נותר בשנת 2021 ללא שינוי על כ-7.0%.

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]

שנת 2021 אופיינה בתנודתיות גבוהה בשוקי ההון בעולם, אך בסיכומה נרשמו עליות שערים חדות במרבית מדדי המניות בעולם, לאור השיפור בפעילות הכלכלית והמשך התמיכה של הבנקים המרכזיים על רקע עלייה בתחלואה. בסיכום שנת 2021 עלה מדד ה- S&P500 בארצות-הברית בשיעור של 26.9%, ,מדד הנאסד"ק עלה ב- 21.4% ומדד המניות האירופי ה-STOXX EUROPE50 עלה ב- 21%. מדד ת"א 125 עלה בסיכום שנת 2021 בשיעור של כ- 31%. מחזורי המסחר היומיים במניות ובמכשירים המירים בשנת 2021 נותרו גבוהים ברמה ממוצעת של 1.88 מיליארד ש"ח, בדומה לרמה הממוצעת בשנת 2020 . החל מאמצע חודש נובמבר 2021 נרשמו ירידות שערים בשוקי המניות בעולם, שבלטו בעיקר במדדי מניות חברות הטכנולוגיה. התנודתיות בשווקים נרשמה גם בשוקי אגרות החוב, אך בסיכום שנתי נרשמה עלייה בתשואות אגרות החוב. תשואת איגרת החוב הממשלתית לטווח של עשר שנים בישראל עלתה מרמה של 0.84% בסוף שנת 2020 לרמה של 1.24% בסוף שנת 2021 . מגמת העלייה בתשואות נמשכה בחודשים ינואר-פברואר 2022.

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

מדד המחירים לצרכן ה"הידוע" עלה בשנת 2021 בשיעור של 2.4%. המדד בגין שנת 2021 עלה ב- 2.8% לאחר ירידה של 0.7% בשנה הקודמת. בחודש ינואר 2022 עלתה האינפלציה השנתית לשיעור של 1.3%.עליית האינפלציה מיוחסת למספר גורמים ובראשם שיבושים בשרשרת האספקה העולמית, שהביאו להתייקרות במחירי חומרי גלם ומוצרים תעשייתיים. כמו-כן, חלק מהסעיפים הושפעו מההשוואה לנתוני בסיס נמוכים של שנת 2020, כך לדוגמה מחירי האנרגיה תרמו לבדם 0.4% לאינפלציה השנתית. האינפלציה בישראל עדיין נמוכה ביחס לרוב המדינות המפותחות, זאת בשל התחזקות השקל מול סל המטבעות, ויציבות במחירי הגז הטבעי, לעומת זינוק חד ברוב המדינות. בעולם גוברת ההערכה שהאינפלציה הופכת לרוחבית, וכבר אינה תלויה רק בהשפעות זמניות שמקורן במגיפה. בישראל האינפלציה היא כאמור בתחום היעד, אך אי-הוודאות ביחס לאינפלציה גבוה מזו של השנים האחרונות. שוק העבודה הדוק, ואם הדבר יתורגם לעלייה מהירה בשכר, זה עשוי להגביר את לחצי האינפלציה.

---

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

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

בשנת 2021 הותיר בנק ישראל את שיעור הריבית ללא שינוי, בשיעור של 0.1%, וזאת בדומה למגמה הכלל עולמית של מדיניות מוניטרית מרחיבה.
בתחום מטבע חוץ, עד סוף המחצית הראשונה של השנה נשמרה יציבותו של השקל, הן מול שער החליפין הנומינלי האפקטיבי והן מול הדולר והאירו, על רקע הרכישות שביצע בנק ישראל. במחצית השנייה, נרשמה מגמת ייסוף של השקל אשר הושפעה גם מהמרות מט״ח גבוהות של משקיעים מוסדיים ומשקיעים זרים וגם מקצב רכישות נמוך יותר של בנק ישראל. בסיכום המחצית השנייה של שנת 2021, יוסף השקל מול הדולר ב- 4.6% ומול האירו ושער החליפין הנומינלי האפקטיבי ב- 9.2% וב- 7.9%, בהתאמה.
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 עוקבת 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 והתפשטות מחודשת של 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 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 וההתפתחויות הכלכליות המקומיות והגלובליות על כלל פעילות החברה בטווח הבינוני והארוך.

הערכותיה של החברה בדבר השפעת מגיפת הקורונה וההתפתחויות הכלכליות המקומיות והגלובליות, 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.

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]**

לפי CBRE, במהלך תקופת הדוח לא היה שינוי משמעותי בשיעורי התפוסה ובדמי השכירות בענף מרכזי המסחר בישראל לרבות בערים בהן פועלת החברה.

ענף זה חווה את הפגיעה הקשה ביותר בשנה החולפת. הפגיעה במרכזי המסחר הפתוחים הייתה פחותה כי הם הרוויחו מתקופת הסגר, בה הקניונים הסגורים לא פעלו. השוכרים במתחמי המסחר ובעיקר השוכרים בתחום ההלבשה וההנעלה (כדוגמת פוקס, קסטרו ובריל) חוו קשיים בתקופת סגר אך עסקיהם ב - Online התפתחו.

החלק העיקרי של הישראלים בחר שלא לצאת לחופשה בחו"ל ולבצע את הקניות שלו בישראל ולא בחו"ל. הענף עוד לא התאושש לחלוטין ממשבר הקורונה אך ברוב הערים דמי השכירות

---

[5] CBRE, TEL AVIV OFFICE MARKETVIEW Q4 2021, "WARMUP IN AREAS OF DEMEND IS LEADING TO RECORD PRICES IN THE OFFICE MARKET", January 9th 2022

חזרו לרמתם בשנה הקודמת. משבר הקורונה האיץ את הצורך ברכישות ב Online אולם עדיין, שיעור הרכישות ב Online בשוק המקומי לא הגיע לרמתו במדינות אירופאיות. להלן נתונים כלכליים בענף בחלק מהערים בהן החברה פועלת, לרבעון 4 לשנת 2021:

עיר	דמי שכירות ממוצעים לרבעון 4 בשנת 2021 (ש"ח למ"ר)	גידול בדמי השכירות ביחס לרבעון 3 בשנת 2021 (%)	שיעור תפוסה ממוצע לרבעון 4 בשנת 2021
תל-אביב	166	1%	97%
הרצליה	132	0%	89%
רחובות	86	0%	90%
ירושלים	94	0%	89%

לפי אנליסטים של S&P[6], בשנת 2022 ענף מרכזי המסחר ימשיך להיות מאותגר לאור הגידול ברכישות ב - Online ובשטחי מסחר פנויים. הגידול בלחצים האינפלציוניים עלול להשפיע על ההכנסה הפנויה של הלקוח הישראלי ועל ירידה בצריכה המקומית במרכזי המסחר. עם זאת, ככל שהתיירות העולמית תחזור לרמתה טרם פרוץ משבר הקורונה, עשוי לחול עלייה בהקפי הרכישות במרכזי המסחר, לרבות לאור התחזקות מטבע השקל. בהתאם לאנליסטים ב- S&P, מרכזי המסחר לא יהפכו להיות מיותרים, הם ימשיכו לספק תזרים מזומנים יציב לחברות המדורגות. הציפיה הינה לראות שינוי במודל המסורתי של מתחמי המסחר כדוגמת שילוב עם קמעונאיים שפועלים ב-Online ופתיחת מתחמי עבודה משותפים.

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.

---

[6] S&P Global Ratings, "Industry Top Trends 2022", January 22nd 2022 ("**S&P**").

8.5. **מדיניות רכישה ומימוש נכסים**

לחברה אין 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, המשמש כיום 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 13ד' 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.

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. ביום 14 ביוני 2021 התקבל רישיון עסק לפתיחת בתי הקולנוע ומתחם בתי הקולנוע נפתח ביום 15 ביוני 2021 לקהל הרחב.

8.7. **תמצית התוצאות**

	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021 באלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020 באלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019 באלפי ש"ח
סך הכנסות מפעילות	22,781	19,617	19,031
רווחים/הפסדים משערוכים (עליית ערך)	-	-	-
רווחי הפעילות	9,707	10,478	10,600
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI)	17,284	16,888	15,445

הגידול בהכנסות החברה נובע בעיקר מכניסה של שוכרים חדשים והגדלת שטחי המסחר של שוכרים קיימים במהלך שנת 2021.

8.8. **אזורים גיאוגרפיים**

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 2019 - 2021[7]:

פרמטרים מאקרו כלכליים	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
תוצר מקומי גולמי (PPP) (במיליוני ש"ח)	1,554,281	1,401,406	1,418,448
תוצר לנפש (PPP)	49,840 דולר ארה"ב	44,181 דולר ארה"ב	43,966 דולר ארה"ב
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)	6.0%	(9.1%)	5.7%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)	12.8%	0.49%	4.5%
שיעור אינפלציה	2.4%	(0.7%)	0.8%
התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך(2)	(1.28%)	1.1%	0.5%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך(3)	AA-/A1	AA-/A1	AA-/A1
שער חליפין ש"ח ביחס לדולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר(4)	3.11	3.22	3.46

(1) אלא אם יצוין אחרת להלן, הנתונים בטבלה להלן הינם על פי ה- IMF World Economic Outlook Database, October 2021. יש לציין שנתוני קרן המטבע העולמית לשנת 2021 מבוססים על תחזיות קרן המטבע העולמית, נכון לאוקטובר 2021. כמו כן, נתוני התוצר המוצגים לשנים 2019-2021, הלקוחים מפרסום קרן המטבע הבינלאומית מ-2021, הם במונחי מחירי 2021.

(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-31.12.2019, 31.12.2020 ו-31.12.2021.

(5) על פי פרסום קרן המטבע הבינלאומית, IMF, World Economic Outlook Database, October 2021.

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

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

למידע אודות השפעת נגיף הקורונה על פעילות החברה ר' סעיף 7.1 לעיל.

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

במהלך שנת 2021 ניתן לראות את המשכן של המגמות הבאות:

- התחזקותן של רשתות אופנה ממותגות והמשך כניסתן לשוק בישראל של רשתות אופנה בינלאומיות.
- הקמת מרכזי סחר חוץ עירוניים זולים (power centers), המתחרים בקניונים.
- הליך קונסולידציה בין חברות גדולות במשק הישראלי המחזיקות במרכזי מסחר וקניונים, המהווה יתרון לגודל על פני מתחרים קטנים.
- החזקה של מספר מצומצם של קבוצות קמעונאות במספר גדול של מותגים מובילים. קבוצות אלו תופסות שטחים גדולים במרכזי המסחר, מה שמחזק כוחן מול הקניונים.
- התגברות בביקוש להגדלת שטחי החנויות לצרכי מכירת תמהיל מוצרים גדול ושיפור חווית הקניה.
- 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.
- התפשטות נגיף הקורונה וההתנהלות בצידו, אשר, יצרה הגבלות ביחס לניידות והתקהלות של אנשים, ובכלל זה השפיעה על פעילות הקניונים בישראל, ועל הרגלי הצריכה של הישראלים.
- 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**

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.

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

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. <u>פילוח שטחי נדל"ן מניב</u>

אזורים		31.12.2021		31.12.2020	
		מסחר במ"ר	אחוז מסך שטח הנכסים	מסחר במ"ר	אחוז מסך שטח הנכסים
ישראל	במאוחד	23,505	100%	22,066	100%
	חלק התאגיד	23,505	100%	22,066	100%
אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות	במאוחד	100%	100%	100%	100%
	חלק התאגיד	100%	100%	100%	100%

8.15.2. <u>פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב</u>

אזורים		31.12.2021		31.12.2020	
		מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך שווי הנכסים	מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך שווי הנכסים
ישראל	במאוחד	249,852	100%	211,200	100%
	חלק התאגיד	249,852	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. <u>פילוח NOI</u>

אזורים		31.12.2021		31.12.2020		31.12.2019	
		מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך NOI של הנכסים	מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך NOI של הנכסים	מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך NOI של הנכסים
ישראל	במאוחד	18,750	100%	15,557	100%	14,175	100%
	חלק התאגיד	18,750	100%	15,557	100%	14,175	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. <u>פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל (בש"ח)</u>

אזורים	מסחר	
	לשנה שנסתיימה ביום	
	31.12.2021	31.12.2020
ישראל	69	66
דמי שכירות מרביים	200	200
דמי שכירות מזעריים	40	38

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

אזורים	מסחר	
	לשנה שנסתיימה ביום	
	31.12.2021	31.12.2020
ישראל	57	73
דמי שכירות מרביים	158	165
דמי שכירות מזעריים	44	61

(*) 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 2021	לשנת 2020	לשנת 2019
ישראל	91%	91%	77%

* 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	
	31.12.2021	31.12.2020
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)	
	31.12.2021	31.12.2020
ישראל	7.5%	7.4%

8.16. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים(*)

8.16.1. בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים

תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			
		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)*	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)**	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)***
שנת 2022	רבעון 1	4,708	93	4	1
	רבעון 2	4,598	93	-	-
	רבעון 3	4,530	93	3	1
	רבעון 4	4,335	93	2	1
שנת 2023		15,864	237	9	2
שנת 2024		12,992	210	9	4
שנת 2025		10,301	210	3	2
שנת 2026 ואילך		39,178	158	13	11
סה"כ		96,506	1,187	45	22

8.16.2. בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים

תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים			
		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)*	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)**	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)***
שנת 2022	רבעון 1	4,688	93	2	1
	רבעון 2	4,598	93	-	-
	רבעון 3	4,568	93	-	-
	רבעון 4	4,482	93	4	1
שנת 2023		17,402	237	5	1
שנת 2024		15,115	210	7	2
שנת 2025		13,379	210	1	1
שנת 2026 ואילך		70,674	4,358	26	16
סה"כ		134,906	5,387	45	22

* חוזים חתומים נכון למועד אישור הדוח השנתי.

** 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 בדוח.

8.17. **שוכרים עיקריים (מצרפי)**

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 של החברה לשנת 2020 המצורפים כחלק ג' לדוח התקופתי לשנת 2020, כפי שפורסם ביום 22 במרץ 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-041871) אשר המידע הכלול בו מובא כאן על דרך ההפניה.

השוכר	אפיון אזור ושימוש של נכסים מושכרים	הכנסות בשנת 2021 (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 (*)		4,331	19%	ר' בסעיף 8.20.1.4 להלן				

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

8.18. רשימת נכסים מהותיים

8.18.1. נכס מקרקעין בחיפה

שם הנכס ומאפייניו			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 2021		5,659	12,300	272	272	2.2	2.2	4.8	לי"ר	לי"ר	28	91			לי"ר
		שנת 2020		5,669	10,572	279	279	2.6	2.6	18	לי"ר	לי"ר	28	91			לי"ר
		שנת 2019		6,069	9,782	221	62	0.6	0.6	4	לי"ר	לי"ר	28	72	ארז אבירן	היוון הכנסות	לי"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 התנהלותה 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 בניין 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 2021 עמדו על 272 אלפי ש"ח.

אסטרטגיית 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. במהלך חודש דצמבר 2019 השלימה החברה את תיקון רישום החכירה של הזכויות במתחם כאמור על שמה.

8.19. **התאמות הנדרשות ברמת החברה**

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

התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי		**ליום 31 בדצמבר** (באלפי ש"ח)	
		2021	**2020**
הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה	273,970	233,170
	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-
	סה"כ (מאוחד)	273,970	233,170
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	(164,062)	(118,528)
	התאמות אחרות	-	-
	סה"כ התאמות	-	-
	סה"כ, אחרי התאמות	109,908	114,642
הצגה בדו"ח על המצב הכספי	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי **(מאוחד)**	109,908	114,642
	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי **(מאוחד)**	-	-
	סה"כ	109,908	114,642

8.19.2. התאמה לרווחי FFO

	FFO לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
	באלפי ש"ח (מאוחד בלתי מבוקר)		
רווח נקי לשנה	10,608	8,651	7,869
התאמות:			
שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	-
הכנסות חד פעמיות, נטו	-	-	(1,102)
פחת	5,567	4,960	4,991
מיסים על הכנסה	747	245	111
==========	=======	=======	=======
הפרשי הצמדה לתקופה	-	-	-
(FFO) Funds From Operations	16,922	13,856	11,869

8.20. נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד

8.20.1. מרכז מסחרי בחדרה

8.20.1.1. הצגת הנכס

	פירוט ליום 31.12.2021
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-24,655 מ"ר כולל גגונים וקירוי קל מעל הכניסה הראשית (כ-21,000 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:	לאחר שהושלמה בניית בתי הקולנוע קיים ניצול מלא של זכויות הבנייה המשמעותיות בנכס.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	עלות

	פירוט ליום 31.12.2021
מהות ההשבחה	הקמת מתחם בתי הקולנוע
השטחים הנוספים שהתווספו	כ-5,400 מ״ר עיקרי ושירות שהתווספו עם השלמת הקמת מתחם בתי הקולנוע והחנויות במבואה.
מצב סטטוטורי	קיים היתר בניה ורישיון עסק (*)
תקציב הקמה	כ-25.7 מיליון ש״ח
השטחים שלגביהם נחתמו הסכמי שכירות	כ-4,413 מ״ר - בתי הקולנוע כולל חנויות במבואה
תוספת צפויה ל-NOI	1,100 אלפי ש״ח (**)
סטאטוס ביצוע	הושלם

(*) ביום 14 ביוני 2021 התקבל רישיון עסק לפתיחת בתי הקולנוע ומתחם בתי הקולנוע נפתח ביום 15 ביוני 2021 לקהל הרחב.

(**) התוספת הצפויה ל-NOI הינה בגובה דמי השכירות אשר ישולמו בהתאם להסכמי השכירות בגין המחצית הראשונה של שנת 2022 וזאת לאור כך שבהתאם להסכם השכירות האחריות (לרבות עלות) בגין ניהול מתחם בתי הקולנוע הינה של השוכר.

ההתייחסות המופיעה בסעיף זה בקשר להערכות החברה על התוספת הצפויה ל-NOI למחצית הראשונה של שנת 2022, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך. התפתחויות אלו אינן בשליטתה של החברה, הן אינן וודאיות ומתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור הדוח.

8.20.1.2. <u>נתונים עיקריים</u>

הנתונים מוצגים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%	**2021**	**2020**	**2019**
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש״ח)	249,852	211,200	207,777
ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש״ח)	95,755	100,477	104,536
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%	91%	77%
שטחים מושכרים בפועל (מ״ר)	20,604	20,966	15,737
סה״כ הכנסות (באלפי ש״ח)	21,981	18,286	17,746
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש״ח)(**)	69	66	75
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (ש״ח)	57	73	57
NOI (באלפי ש״ח)	18,750	15,557	14,175
NOI מותאם (באלפי ש״ח)	-	-	-
שיעור תשואה בפועל (באחוזים)	7.5%	7.4%	6.8%
שיעור תשואה מותאם (באחוזים)	-	-	-
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	45	41	37
יחס דמי שכירות לסך הפדיון (***)	12%	14%	14%

* השטח המושכר ברוטו ביחס לסה״כ שטח בר השכרה (GLA) בפרויקט כפי שמופיע בשמאות ליום 31.12.2021.

** 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 רשת יוחננוף, אשר נכנסה במקום רשת יינות ביתן, והינה שוכר מהותי בנכס, אינם מדווחים פדיון.

8.20.1.3. <u>פילוח מבנה הכנסות ועלויות</u>

הנתונים מוצגים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%	**נכון לתקופה**		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
	באלפי ש"ח		
הכנסות			
מדמי שכירות- קבועות	17,135	14,108	13,072
מדמי שכירות- משתנות	-	-	133
מדמי ניהול וחשמל	4,846	4,178	4,677
סה"כ הכנסות	21,981	18,286	17,836
עלויות			
ניהול, אחזקה ותפעול	3,231	2,729	3,572
NOI:	18,750	15,557	14,309
פחת (ככל שנרשם)	5,556	4,946	4,992
הכנסות אחרות	-	-	(1,102)
סה"כ עלויות:	8,787	7,675	7,462
רווח (הפסד):	13,194	10,611	10,374

(*) הוצאות הקשורות בשריפה – ר' סעיף 8.6.1 לעיל.

8.20.1.4. <u>שוכרים עיקריים בנכס</u>

הנתונים מוצגים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%	**שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (באחוזים) בשנת 2021(*)**	**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	16%	כן	כן	קמעונאות	9.5	-	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. <u>הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (ללא אופציות)</u>

הנתונים מוצגים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 ואילך
	אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד 100%)				
מרכיבים קבועים	17,871	15,624	12,752	10,061	38,698
מרכיבים משתנים (*)	372	237	210	210	158
סה"כ	18,243	15,861	12,962	10,271	38,856

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

8.20.1.6. <u>שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס</u>

<u>סוג</u>	<u>פירוט</u>	<u>הסכום המובטח על ידי השעבוד</u> 31.12.2021
<u>שעבודים (*)</u>	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- 7.3 מיליוני ש"ח (יתרת ההלוואות מהתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2021)

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

8.20.1.7. <u>פרטים אודות הערכת השווי</u>

הנתונים מוצגים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%		ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2019
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		249,852	211,200	207,777
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)		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
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)	23,505	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)	95%	92%	92%
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה במתחם לצורך הערכת שווי (באחוזים)	91%	91%	90%
	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)	876	844	834
	תזרים מייצג NOI/ מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	18,300 לשטח המושכר+ 1,690 לשטח הלא מושכר	15,146 לשטח המושכר+ 1,274 לשטח הלא מושכר	14,281 לשטח המושכר + 1,806לשטח הלא מושכר
	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)	6.97% לשטח המושכר + 7.7% לשטח הלא מושכר. משוקלל 7.12%	7.45% לשטח המושכר + 8% לשטח הלא מושכר. משוקלל 7.42%	7.42% לשטח המושכר 7.75% לשטח הלא מושכר (משוקלל 7.58%)
	זמן עד מימוש רעיוני	מיידי	מיידי	מיידי
	מכפיל/ שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate) (**)	7.5%	7.77%	7.80%
גישה אחרת	פרמטרים מרכזיים אחרים			

הנתונים מוצגים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%		**ליום 31.12.2021**	**ליום 31.12.2020**	**ליום 31.12.2019**
ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):		שינוי בשווי באלפי ש"ח		
שיעורי היוון	עליה של 0.5%	(21,000)	(14,600)	(14,000)
	ירידה של 0.5%	19,000	16,800	16,000
שיעור אי תפוסה	ירידה של 2.5%	6,300	6,100	6,000
	עליה של 2.5%	(6,300)	(6,100)	(5,900)
שינוי בדמי השכירות	ירידה של 5%	(12,000)	(11,600)	(8,300)
	עליה של 5%	12,000	11,600	11,200

(*) יצוין, כי לאור עמדת סגל רשות ניירות ערך[8] 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.

גילוי בדבר מעריך שווי תלוי ומעריך שווי מהותי מאוד

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 החברה 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 105-30 ייחשב מעריך שווי התלוי בחברה.

מר אבירן ביצע עבור 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

---

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

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 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 מקנה לחברה יתרון יחסי על המרכזים המתחרים באזור.

חלק שלישי - מידע נוסף אודות החברה בכללותה

11. **הון אנושי**

נכון למועד הדוח, החברה מעסיקה חמישה 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 וחשב 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 2021 הסתכמה בסך של כ- 12,971 אלפי ש"ח לעומת הון החוזר ליום 31 בדצמבר 2020 בסך של כ- 3,860 אלפי ש"ח. לפרטים ר' סעיף 1 לדוח הדירקטוריון, המצורף כפרק 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- 124,047 אלפי ש"ח המהווה כ – 90% מנכסי החברה.
ליום 31 בדצמבר 2021 עומדות החלויות השוטפות של ההלוואות לזמן ארוך, על סך של כ - 7.3 מיליוני ש"ח.
לפרטים בדבר התקשרויות החברה עם תאגיד בנקאי להעמדת הלוואות לזמן ארוך וזמן קצר (מסגרות אשראי) אשר יתרתן, נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הינה 7,335 אלפי ש"ח ואמות המידה הפיננסיות הקבועות בהתקשרות עם התאגיד הבנקאי - ר' ביאור 10 לדוחות הכספיים.

14. **מיסוי**

לפירוט בדבר דיני המס החלים על החברה, שעורי המס החלים עליה, שומות המס של החברה וכיו"ב ר' ביאור 22 לדוחות הכספיים.

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 13ד' לדוחות הכספיים.

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. חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (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. רשות מקרקעי ישראל - למיטב ידיעת החברה, שיעור של למעלה מ- 90% מהמקרקעין בישראל נמצאים בבעלות ממשלת ישראל באמצעות הרשות, וחלק גדול של המקרקעין שבהם פועלת החברה, מוחכרים מרשות 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 לרשות 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 8.6.2 לעיל וכן ביאור 13ב' לדוחות הכספיים.

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 מהווה עוגן למשיכת קהל למתחם. להערכת הנהלת החברה, התמהיל הקיים 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. לפרטים נוספים לרבות ניתוח הנהלת החברה של כלל פעילויות החברה וההשלכות של הנעשה במשק, המקומי והעולמי, על תוצאותיה ופעילותה ר' ביאור 1ה' לדוחות הכספיים. 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 בבתי הקולנוע, שהשפעתם על כמות המבקרים במתחם החברה הינה רבה. ככל שהירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית בשל הנגיף 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.

21.4. **להלן פירוט גורמי הסיכון על-פי טיבם ומידת השפעתם, להערכת הנהלת החברה, על עסקי החברה**

	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		✓	
סיכונים ייחודיים לחברה			
אי חידוש הסכמי שכירות/ ירידה בביקושים		✓	
חשיפה לשוכר מתחם בתי קולנוע		✓	
השכרת הנכס בחיפה והשפעת הסכם החכירה עם הרשות			✓

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

תאריך: 30 במרס, 2022

פרק ב'

דוח הדירקטוריון

ליום 31 בדצמבר 2021

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.

פוליגון נדל"ן בע"מ

דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

דירקטוריון פוליגון נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "**תקופת הדוח**") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל – 1970 (להלן: "**תקנות הדיווח**").

1. תיאור תמציתי של הקבוצה וסביבתה העסקית

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפרץ בעולם נגיף הקורונה, אשר הוכרז על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. התפשטות הנגיף בעולם הביאה לנקיטת צעדים חסרי תקדים במדינת ישראל, כמו גם במדינות רבות נוספות בעולם, שמטרתם בלימת התפשטות הנגיף והקטנת מספר החולים. הצעדים השונים כללו, בין היתר, צמצום משמעותי של הפעילות העסקית ותרבות הפנאי, בידוד חשודים בהידבקות בנגיף, צמצום תחבורה ציבורית, ביטולי טיסות וסגירת גבולות, איסור התקהלות ומגבלות נוספות. צעדים אלו הביאו להאטה מהותית של הפעילות העסקית של המשק הישראלי והעולמי וכן השפיעו לרעה על הפעילות הכלכלית הגלובלית.

שנת 2021 התאפיינה, בראשיתה, בהמשך השפעת מגפת הקורונה, תוך החרפה בגל התחלואה ביחס לקודמיו וכללה סגר (שלישי) במהלך החודשים ינואר-פברואר 2021. מבצע החיסונים המקיף שהחל בישראל בחודש דצמבר 2020, הצליח למתן בצורה משמעותית את התחלואה וההדבקה בישראל, וכתוצאה מכך המגבלות על תנועת האזרחים והתקהלותם, אשר הוטלו ע"י המדינה במהלך שנת 2020 כדי לצמצם את התפשטות הנגיף, בוטלו או הוקלו בצורה משמעותית.

בחודש מרס 2021 החלה חזרה הדרגתית לשגרה כמעט בכל מגזרי הפעילות, תוך ביטול הדרגתי של המגבלות השונות. המשק הישראלי התאושש בקצב מהיר על רקע יעילות החיסונים שהביאה לירידה חדה בשיעורי התחלואה ואפשרה הקלה נרחבת של המגבלות באמצעות הצגת "תו ירוק" למתחסנים ולמחלימים המונפק על ידי משרד הבריאות. בחודש יולי 2021 חלה התפרצות מחודשת של התחלואה בקנה מידה נרחב בישראל ובעולם כתוצאה מהתפשטות זן הדלתא של הנגיף, בעקבותיה הוחלט לחסן האוכלוסייה במנה שלישית נוספת וחל חיוב מחודש בהצגת "תו ירוק" עדכני בכניסה למתחמי תרבות, הסעדה, בילוי ופנאי, דבר שהביא לפגיעה בפעילות העסקית בתחומים אלה ולהאטה מסוימת בפעילות המסחר, אך לא הוטלו מגבלות נוספות על הפעילות העסקית. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2021, בעקבות התחסנות חלק ניכר מהאוכלוסייה במנת הבוסטר, חלה ירידה משמעותית מאוד בהיקפי התחלואה מזן הדלתא אך בה בעת החל להתפשט זן האומיקרון, אשר התאפיין בהדבקה מואצת ובהיקפי תחלואה נרחבים. זן האומיקרון נחשב לפחות מסוכן וגורם למחלה קלה יותר. במקביל להתפשטות האומיקרון, נשמרה שגרת הפעילות העסקית במשק ולאחרונה אף בוטל הצורך בהצגת ה"תו ירוק". נכון למועד הדוח לא הוטלו מגבלות על הפעילות הכלכלית במשק. כמו כן, לא ניתן להעריך מהם הצעדים המחמירים או ההקלות בניידות, התקהלות ופתיחת עסקים שינקטו לאורך זמן וקצב יישומם, את קצב חיסון האוכלוסייה בארץ ובעולם ומידת יעילות החיסונים בכלל ולאורך זמן ולפיכך, את השפעת כל אלה על הפעילות הכלכלית ועל הביקוש לאשראי.

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. לפרטים נוספים לרבות ניתוח הנהלת החברה לעניין הכרה בהכנסות ר' ביאור 1ה' לדוחות הכספיים המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

הנהלת החברה ביצעה וממשיכה לבצע באופן שוטף, ניתוח של כלל פעילויות החברה וההשלכות של הנעשה במשק, המקומי והעולמי, על תוצאותיה ופעילותה ונוקטת בצעדים וההתאמות הנדרשים.
להלן הערכות הנהלת החברה בדבר השפעות מגפת הקורונה וההתמודדות עימה על תוצאות החברה ופעולותיה:

הפעילות העסקית של החברה – במהלך שנת 2021, החל מסוף חודש פברואר חנויות השוכרים במתחם נפתחו בהדרגה לפעילות מלאה, תוך עליה בהיקף הפעילות במתחם לאור הגידול בחנויות ועם פתיחת סניפי סינמה סיטי לקהל הרב כאמור לעיל, מלווה ברמת פעילות כלכלית גבוהה, עלייה בצריכה הפרטית ועלייה בפדיונות. המגבלות על הנסיעות לחו"ל צפויות להמשיך לתמוך בצריכה הפרטית בישראל. כמו כן, פתיחת השמים וכניסת תיירים לישראל צפויים לתמוך בעליה בפעילות במתחם.

האיתנות הפיננסית ומקורות המימון של החברה - לחברה נכסים נזילים בהיקף משמעותי, חוב פיננסי נטו ברמה סבירה ומח"מ ההתחייבויות לזמן ארוך התואם את צורכי החברה.

פגיעה בהכנסות ורווחיות החברה ככל שתהיה, לרבות עוצמתה, תלויה בהמשך השפעת מגפת הקורונה על הכלכלה הישראלית. כך למשל, ככל ותהיה חזרה למדיניות מצמצמת של הגבלות ואיסורי התקהלות אשר תוביל לסגירת הקניונים ומרכזי הפנאי והמסחר בצורה חלקית או מלאה ו/או ככל והמשק יכנס למיתון או האטה כלכלית מלאה ו/או ככל והממשלה תטיל מגבלות נוספות על תנועת הציבור ועל פתיחת מקומות מסחר הפגיעה בהכנסות וברווחיות החברה תהיה מהותית יותר.

נכון למועד אישור הדוח, 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 הדוח החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף שלה ומצב נכסיה המניבים, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעות נוספות בגין מגפת הקורונה, ככל ויהיו.

ההתייחסות המופיעה בסעיף זה בקשר להערכות החברה על התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית הגלובלית והמקומית, לרבות השפעות 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.

2. מצב כספי

2.1 נכסים (באלפי ש"ח)

סעיף	31.12.2021	31.12.2020	סך השינוי באלפי ש"ח	סך השינוי ב- %	הסברי החברה לשינוי בשנת 2021 מול 2020
נכסים שוטפים					
מזומנים ושווי מזומנים	**10,821**	3,117	7,704	247%	ר' סעיף 2.5 להלן
ניירות ערך מוחזקים למסחר	**10,281**	6,204	4,077	66%	הגידול נובע מרווחים מניירות ערך מוחזקים למסחר
לקוחות	**5,371**	3,566	1,805	51%	יתרת הלקוחות מורכבת ברובה מחובות של לקוחות המרכז המסחרי בחדרה. עיקר העלייה נובעת מאי תשלום לקוחות בעקבות הקורונה
נכסי מיסים שוטפים	**-**	47	(47)	(100%)	
חייבים ויתרות חובה	**345**	234	111	47%	
סך הכל נכסים שוטפים	**26,818**	13,168	13,650	104%	
נכסים שאינם שוטפים					
חייבים לזמן ארוך	**305**	373	(68)	(18%)	
נדל"ן להשקעה	**109,908**	114,642	(4,734)	(4%)	הקיטון נובע בעיקר מהפחת לתקופה בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח בנטרול השקעות בסך של כ- 0.8 מיליון ש"ח.
רכוש קבוע	**3**	5	(2)	(40%)	
מסים נדחים	**862**	1,609	(747)	(46%)	הקיטון נובע בעיקר מרווחים מניירות ערך המוחזקים למסחר שמס הכנסה אינו מכיר בהם.
סך הכל נכסים שאינם שוטפים	**111,078**	116,629	(5,551)	(5%)	
סך הכל נכסים	**137,896**	129,797	8,099	6%	

2.2 התחייבויות (באלפי ש"ח)

סעיף	31.12.2021	31.12.2020	סך השינוי באלפי ש"ח	סך השינוי ב- %	הסברי החברה לשינוי בשנת 2021 מול 2020
התחייבויות שוטפות					
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	**7,335**	6,358	977	15%	הגידול נובע מעדכון חלויות שוטפות לאחר פירעון ההלוואה במהלך השנה.
ספקים ונותני שירותים	**493**	302	191	63%	
זכאים ויתרות זכות	**5,630**	2,648	2,982	113%	העלייה נובעת בעיקר מהפרשה לתביעה בסך כ - 0.7 מיליון ש"ח ועלייה בהוצאות עבור ארנונה שטרם שולמה של כ- 2.3 מיליון ש"ח.
התחייבויות מיסים שוטפים	**389**	-	389	-	
סך הכל התחייבויות שוטפות	**13,847**	9,308	4,539	49%	
התחייבויות שאינן שוטפות					
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	**-**	7,049	(7,049)	(100%)	הקיטון נובע ממיון ההלוואה לחלויות שוטפות
הטבות לעובדים	**2**	1	1	100%	
סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות	**2**	7,050	(7,048)	(100%)	
סך כל התחייבויות	**13,849**	16,358	(2,509)	(15%)	

2.3 הון (באלפי ש"ח)

סעיף	31.12.2021	31.12.2020	סך השינוי באלפי ש"ח	סך השינוי ב- %	הסברי החברה לשינוי בשנת 2021 מול 2020
הון					
הון מניות	**79,551**	79,551	-	-	
יתרת רווח	**44,496**	33,888	10,608	31%	הגידול נובע מהרווח לתקופה
סך הכל הון	**124,047**	113,439	10,608	9%	
סך הכל התחייבויות והון	**137,896**	129,797	8,099	6%	

2.4 רווח והפסד (באלפי ש"ח)

	2021	2020	2019	הסברי החברה
הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם	**22,781**	19,617	19,031	הגידול בהכנסות נובע מכניסת סינמה סיטי למתחם וכן מכניסת שוכרים חדשים.
עלות ההשכרה והניהול	**(11,065)**	(7,689)	(8,578)	הגידול נובע מהכרה בהוצאות הארנונה לשנת 2021 ולשנים קודמות וכן מעלייה בהוצאות הפחת
רווח מהשכרה	**11,716**	11,928	10,453	
הוצאות הנהלה וכלליות	**(1,291)**	(980)	(955)	הגידול נובע בעיקר מעלייה בהפרשה לחובות מסופקים
הכנסות (הוצאות) אחרות	**(718)**	(470)	1,102	הגידול נובע מהפרשה נוספת לתביעה.
רווח תפעולי	**9,707**	10,478	10,600	
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	**4,070**	740	(357)	הגידול נובע בעיקר משערוך ניירות ערך מוחזקים למסחר
רווח לפני מיסים על ההכנסה	**13,777**	11,218	10,243	
הוצאות מיסים על ההכנסה	**(3,169)**	(2,567)	(2,374)	הגידול בהוצאות המיסים נובע מהגידול ברווח לתקופה ומהשינוי במיסים הנדחים
רווח נקי לשנה	**10,608**	8,651	7,869	

2.5 נזילות ומקורות מימון

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

מקורות	**סכום**
פעילות שוטפת	14,956
סה"כ מקורות	**14,956**
שימושים	
השקעה בנדל"ן להשקעה	831
החזר הלוואות	6,421
סה"כ שימושים	**7,252**
עליה במזומנים ושווי מזומנים	**7,704**

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1 <u>תרומות</u>

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

3.2 <u>דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית</u>

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 מכהן דירקטור אחד בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. לאחר הערכת השכלתו, ניסיונו, כישוריו וידיעותיו של הדירקטור בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, הדירקטור בעל המומחיות החשבונאית והפיננסית הינו מר יחזקאל חוגי, דירקטור בלתי תלוי.
לפרטים בדבר השכלתו, כישוריו וניסיונו העסקי של הדירקטור ר' תקנה 26 לחלק ד' לדוח זה.

3.3 <u>דירקטורים בלתי תלויים</u>

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 <u>אימוץ הקלות לתאגיד קטן</u>

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 <u>גילוי בדבר מבקר הפנים של החברה</u>

3.5.1 **<u>פרטי מבקר הפנים של החברה</u>**

<u>שם מבקר הפנים</u>: ד"ר רענן קופ

<u>תאריך תחילת כהונה</u>: 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 <u>דרך המינוי</u>

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 <u>זהות הממונה הארגוני על מבקר הפנים</u>

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

3.5.4 <u>תכנית העבודה ושיקולים בקביעתה</u>

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 לוועדת הביקורת בכתב והיא דנה בו במסגרת ישיבותיה התקופתיות.

3.5.5 <u>היקף ההעסקה של מבקר הפנים</u>

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 <u>עריכת הביקורת</u>

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 <u>גישה למידע</u>

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 <u>דין וחשבון המבקר הפנימי</u>

דוחות הביקורת הפנימית מוגשים בכתב ונידונים באופן שוטף עם יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה וועדת הביקורת של החברה. לאור העדר מניין בוועדת הביקורת של החברה, לא נדונה ואושרה במהלך שנת 2021 תוכנית הביקורת לשנת 2021.

3.5.9 **<u>הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי</u>**

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 **<u>תגמול מבקר הפנים</u>**

עלות שכרו של מבקר הפנים בשנת 2021 הסתכמה ל- 11.7 אלפי ש"ח ובשנת 2020 הסתכמה ל- 11.7 אלפי ש"ח. 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 2020-2021 (באלפי ש"ח):

	שירותי ביקורת ומס לשנת 2021	**שירותים אחרים לשנת 2021**	**שירותי ביקורת ומס לשנת 2020**	**שירותים אחרים לשנת 2020**
שכר	58.5	-	58.5	-
סה"כ שכר	58.5		58.5	

שכר הטרחה נקבע בשיטה גלובלית.

4. נדל"ן להשקעה

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 2021 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 נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2021. הערכת השווי בגין נכס החברה בחדרה מהווה הערכת שווי מהותית מאוד לחברה ועל כן היא מצורפת לדוח זה, בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות הדיווח.

5. שינויים במצבת נושאי משרה בתקופת הדוח

5.1 ביום 24 בינואר 2021 סיימה גב' 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.

5.2 ביום 10 בינואר 2021 מונתה רו"ח ליאורה רוזנטל כחשבת החברה במקומה של רו"ח קורין אלישע שסיימה את כהונתה. ביום 24 בפברואר 2021 מונתה רו"ח רינת זילברברג כחשבת החברה, במקומה של רו"ח ליאורה רוזנטל שסיימה את תפקידה. ביום 9 בדצמבר 2021 מונה רו"ח צביקה וייס כחשב החברה במקומה של רו"ח רינת זילברברג שסימה את כהונתה. לפרטים נוספים אודות רו"ח צביקה וייס ר' תקנה 26 בחלק ד' לדוח זה. לפרטים נוספים ר' דיווחים מיידיים של החברה מימים 10 בינואר 2021, 4 ו- 24 בפברואר 2021 ו- 9 בדצמבר 2021 (מספרי אסמכתא: 2021-01-004137, 2021-01-014515, 2021-01-023029 ו- 2021-01-178215, בהתאמה) אשר המידע הכלול בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

5.3 ביום 7 באפריל 2021 מונה מר אורי מימון כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי של החברה מיום 7 באפריל 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-058497), אשר המידע הכלול בו מובא כאן על דרך ההפניה.

5.4 ביום 27 ביולי 2021 מונה מר יחזקאל חוגי כדירקטור בלתי תלוי בחברה. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי של החברה מיום 27 ביולי 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-059293), אשר המידע הכלול בו מובא כאן על דרך ההפניה.

5.5 ביום 4 בנובמבר 2021 סיים רו"ח חן שרייבר את כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה לאור עומס מקצועי והעדר זמן ויכולת למלא את תפקידו כדירקטור. לפרטים נוספים ר' דיווח אודות סיום כהונת דירקטור מיום 4 בנובמבר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-163110), אשר המידע הכלול בו מובא כאן על דרך ההפניה.

5.6 ביום 9 בדצמבר 2021 סיים רו"ח אורן ונונו את כהונתו כדירקטור בלתי תלוי בחברה וזאת לאחר 9 שנות כהונה. לפרטים נוספים ר' דיווח אודות סיום כהונת דירקטור מיום 9 בדצמבר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-178227), אשר המידע הכלול בו מובא כאן על דרך ההפניה.

6. אירועים בתקופת הדוח

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

6.2 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.

6.3 ביום 8 ביוני 2021 נפתח מחדש לקהל הרחב סניף של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ, שוכר מהותי בנכס החברה בחדרה, עם תום השיפוץ בסניף. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 27 במאי 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-031369), אשר המידע הכלול בו מובא כאן על דרך ההפניה.

6.4 ביום 14 ביוני 2021 התקבל רישיון עסק לפתיחת מתחם בתי הקולנוע של "סינמה סיטי" בישראל בנכס החברה בחדרה ומתחם בתי הקולנוע נפתח ביום 15 ביוני 2021 לקהל הרחב. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 14 ביוני 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-038677), אשר המידע הכלול בו מובא כאן על דרך ההפניה.

6.5 ביום 3 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מאותו מועד, גמול שנתי וגמול השתתפות בישיבות לדירקטורים המכהנים או אשר יכהנו מעת לעת בחברה, לרבות לדירקטורים שהינם בעלי שליטה, כפי שיכהנו מעת לעת. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 5 באוקטובר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-083716), אשר המידע הכלול בו מובא כאן על דרך ההפניה.

6.6 ביום 30 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה מנגנון לבחירת מועמדים לכהונה כדירקטורים חיצוניים בחברה וזאת לנוכח הקושי במינוי דירקטורים חיצוניים לחברה, ולאור הנזק הנגרם לחברה כתוצאה מהעדרם של דירקטורים חיצוניים מכהנים. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 1 בדצמבר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-174918), אשר המידע הכלול בו מובא כאן על דרך ההפניה

7. אירועים לאחר תקופת הדוח

לאירועים לאחר תקופת הדוח ר' ביאור 26 לדוחות הכספיים, המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

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

תאריך: 30 במרס, 2022

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%	31.12.2021	31.12.2020
עלות מופחתת של הנכס בספרי החברה (אלפי ש"ח)	95,755	100,477
NOI (אלפי ש"ח)	18,750	15,557
שעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) (*)	91%	91.4%
שעור תשואה שנתי (%) (**)	7.5%	7.4%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (ש"ח)	69	66

(*) שיעור התפוסה המצוין לעיל מתייחס לסך השטח בר ההשכרה (GLA) כפי שמופיע בהערכת השווי של המתחם ליום 31.12.2021, אשר מצורפת לדוח התקופתי לשנת 2021 של החברה.

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

אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
Aviran Real estate appraisal Ltd.

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.)

אלכס שנברגר
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
<u>חדרה</u>

"A-TOWER" רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran-real-estate.com

10 במרץ 2022
מספרנו : 3155/1/22 י"ב

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. מטרת חוות הדעת:

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.

גילוי פרטים:

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 2021 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.

יחסי תלות ושכר טרחה:

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 31.12.20 שבה נקבע שווי של כ-204 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 7.2.2022 (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.

לאחרונה לאחר שהתאפשר מבחינת נגיף הקורונה, נפתח לקהל בית הקולנוע "סינימה סיטי " והחל לפעול בצורה סדירה.

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.

קומה העליונה- ניתן לראות מתחם בתי הקולנוע ומבואת כניסה לרבות חנויות, מסעדת מקדונלדס, משחקיה ושטחים פנויים לשיווק.

<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.

בצמוד לבתי הקולנוע, ניתן לראות שטח ברמת מעטפת בהליך בנייה מתקדם שחלקו שווק וחלקו מיועד לשיווק. בכוונת החברה להפעילו כמתחם מסעדות/דוכנים.

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

להלן מס' תמונות להתרשמות-





3.3 כללי- תיאור המגרש:

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.

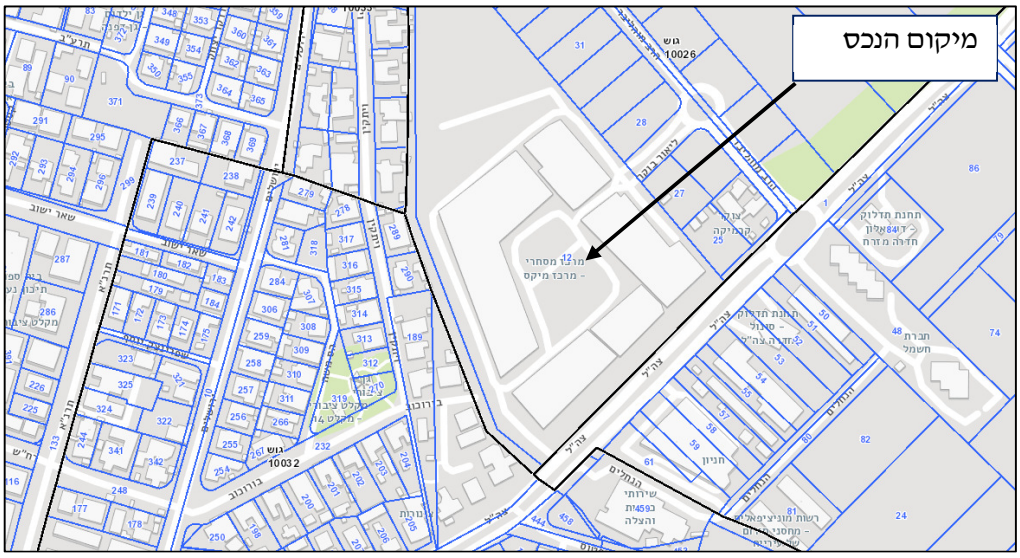
רחוב צה"ל הינו אחד מצירי הכניסה הראשיים לעיר חדרה מכיוון צומת חדרה מזרח.
הרחוב מוביל מערבה לרחוב הנשיא שהינו ציר התנועה המרכזי בעיר.

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.

תשריט המתחם על רקע הסביבה:



4. **<u>יום הביקור בנכס:</u>**
ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י סער זומר בהנחיית החי"מ, ביום 1.2.2022.

5. **<u>המועד הקובע:</u>**
התבקשנו להתייחס ליום ה- 31.12.21.

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.

<u>שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת:</u>

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.

<u>חניה:</u>
החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), כפי שיהיו תקפים בעת הוצאת היתר הבניה. משטחי החניה בשטח המסחרי יגוננו.

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

<u>הפקעה ורישום:</u> 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.

<u>תנאים למתן היתר בניה: התכנית מונה מספר תנאים למתן היתר, בין התנאים:</u>

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.

<u>מניעת נגישות לאזור המגורים:</u>
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 היתרי הבניה הרלוונטיים הבאים:

* 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 7.2.2022 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 השכרות:</u>**

הוצג בפנינו ריכוז השכרות ע"י החברה לפיו סה"כ ההכנסה נכון לדצמבר 2021 הייתה כ- 1,518 א' ₪ (כולל הסינמה סיטי בסכום של 164 א ₪).

אחד השוכרים קיבל גרייס להתחיל לשלם באפריל 2022. נלקח בתחשיב.

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 2021 נחתמו מס' הסכמי שכירות חדשים שגולמו באומדן השווי[7].

בנוסף במהלך השנה מתחם הסינימה סיטי החל לפעול סדיר, דמ"ש כלולים בריכוז ההכנסות.

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.[8]
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.

[7] ראה טבלה מרכזת בהמשך

[8] 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.

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

<u>השקעות במושכר-</u>
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[9]:</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 לכל מ"ר בנוי משטח המושכר[10]

[9] ביום 15.9.20 נעשתה המחאת זכויות לשוכר יוחננוף מאת ינות ביתן. הסכם השכירות עבר במלואו על שם יוחננוף.
[10] לפי ההסכם, שטח <u>הגלריה הקיים לא יחויב בשכ"ד עד להוצאת היתר. החברה בהליך היתר מול העירייה</u>.

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

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-

	2019	2020	2021
הכנסות ניהול	2,293	2,417	2,270
הכנסות חשמל	2,383	2,125	2,576
סה"כ	**4,676**	**4,542**	**4,846**
<u>הוצאות ניהול:</u>			
הוצאות חשמל	1,717	1,450	1,660
הוצאות משרדיות	-		
הוצאות שכר	320	310	219
הוצאות שמירה	442	248	173
הוצאות ניקיון	228	179	227
הוצאות רכב	-		
הוצאות ביטוח	74	72	61
ארנונה ומים	439	384	692
פירסום	37	6	13
אחזקה	304	299	179
אחרות			
חומ"ס	-2	94	-
סלולרי	11	5	7
סה"כ הוצאות	**3,570**	**3,047**	**3,231**
רווח ניהולי	**1,107**	**1,495**	**1,615**

ניתן לראות עלייה בעודף התפעולי לאורך השנים, וזאת בעיקר עקב עלייה בהכנסות מחשמל. חלק מההוצאות התייקרו.

המערכת הפוטוולטאית תורמת לעודף התפעולי.

אומדן התחשיב מביא בחשבון רכיב הרווח התפעולי שנלקח לפי ממוצע של השנים האחרונות 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 **(להלן-"תוספת הבנייה)**

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

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:

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

המושכר- 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.

השטח המסחרי הנוסף- 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.

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

ההקצב- 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.

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

"החניון"- 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.

<u>מהות העסקה:</u>
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.

<u>תקופת השכירות-</u> תק' השכירות הינה למשך 15 שנים אשר תחל ממועד תחילת תק' השכירות.

<u>תקופת שכירות נוספת</u>- 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.

<u>תחילת תקופת השכירות</u>- 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 .

<u>מטרת השכירות-</u> 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.

<u>דמי השכירות</u>- 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.

<u>מדד מחירי הכרטיסים</u>- 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>חוזים שנחתמו בשנת 2021:</u>

שם שוכר	מטרת שכירות	קומה	שטח ברוטו	דמ"ש למ"ר
מלך האריות השקעות בע"מ	חנות	ק	63	155
אלוניאל בע"מ	חנות	א	248	71
עטלף ספורט בע"מ	חנות+ מחסן	ק	225	90
אקסטרה אנדרוור בע"מ	חנות יריד	ק	359	42
אקסטרה ריטייל גרופ בע"מ	חנות יריד	ק	359	42

8.9 <u>חוות דעת מומחים בעניין שברים בחלונות הזכוכית והאלומיניום בקניון מיקס[11]:</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

* 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.

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

8.10 **<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.

8.11 **<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 , ללא שינוי משומה קודמת.

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. גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

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

9.2 מטרת חוו"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.

כ"כ התקבלו שטחים פנויים לשיווק. דמ"ש לשטחים הפנויים נלקח לפי המתקבל במרכז המסחרי בשיעור היוון מעט גבוה יותר.

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[12].

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.

במועד הקובע קיימים פרסומים לעלייה עולמית בריבית לרבות עלייה צפויה באינפלציה. בשוק המקומי, גם במידה ותהיינה עליות כאמור, מדובר על שיעור מוגבל יחסית.

יחד עם זאת, עלייה גלובאלית במחירי סחורות ועלייה במחיר הובלה, ישפיעו על עליית מחירים במשק, דבר שיגביר סיכונים ויצמצם רווחיות.

שיעור ההיוון נלקח על בסיס עסקאות שנעשו על הגבול הזהיר לאור האמור לעיל, לרבות המגמה שעולה מפרסום שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי, אך בשים לב לנכס הספציפי ומאפייניו.

[12] היקף הפדיון מוגבל ומגולם בתוך הדמ"ש

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

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.

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 .

בהתאם לתחזית בשומה קודמת, ולאחר הסרת מגבלות הקורונה, בתי הקולנוע החלו לפעול במהלך שנת 2021. לפי החברה, מתחם סינימה סיטי מגביר פעילות ומשפיע לחיוב על שאר החנויות.

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

הוצגו בפנינו חווה"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.

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.

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.

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)

* 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.

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

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

* מרכז מסחרי לאורך כביש 65 בחלק המערבי מושכרים שטחי מסחר, בין היתר:
  - חנות ספורט שוכרת כ- 113 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 150 ₪ למ"ר.
  - חנות צעצועים שכורת כ- 130 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 130 ₪ למ"ר.
  - חנות בגדים שוכרת כ- 40 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 200 ₪ למ"ר.
  - חנות לציוד משרדי שוכרת כ- 130 מ"ר דמ"ש חודשיים כ- 130 ₪ למ"ר.
  - מסעדה בשטח של כ- 120 מ"ר תמורת דמ"ש חושיים של כ- 140 ₪ למ"ר

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 <u>מסחר- עסקאות:</u>

להלן נתוני עסקאות ממרכזי מסחר מהסביבה:

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 [13]-</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).

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

קניון "עיר ימים":

* 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.

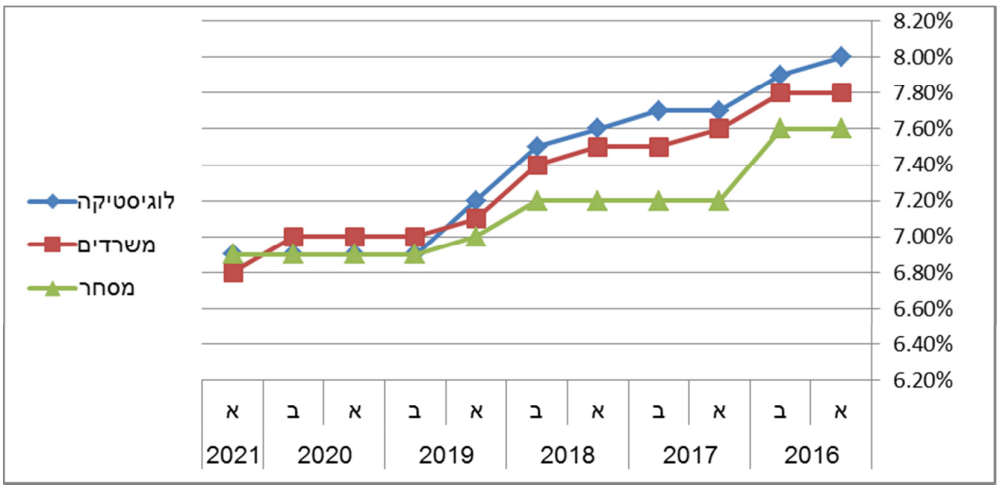
* רשת הגלידריות ברוויסימו שוכרת כ-42 מ"ר בדמ"ש של כ-360 ₪ למ"ר לחודש.

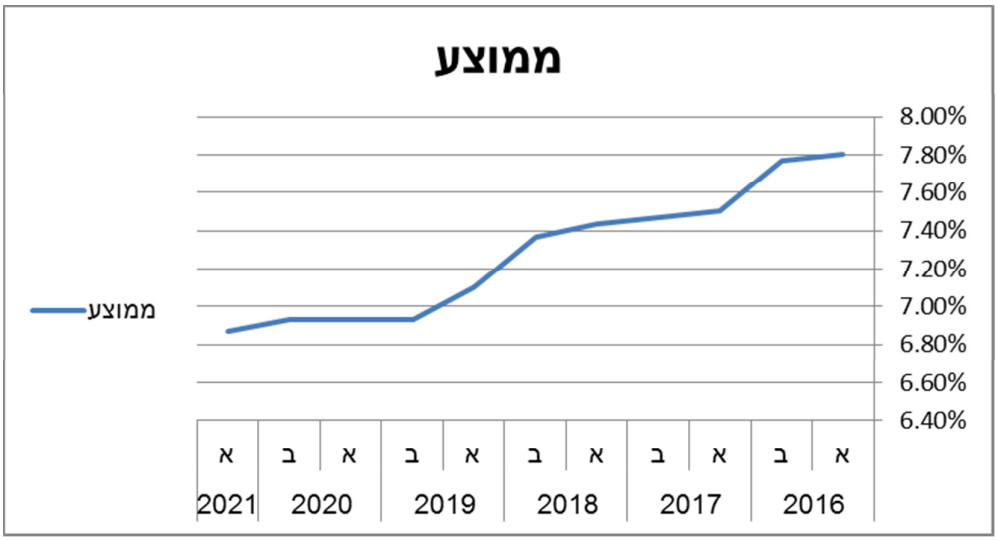
* רשת "קפה נאמן" שוכרת כ-113 מ"ר בדמ"ש של כ-365 ₪ למ"ר לחודש.

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

11 שיעורי תשואה:[14]

השתנות שיעורי תשואה - שמאי ממשלתי	2016		2017		2018		2019		2020		2021
	א	ב	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%	6.90%	6.90%
משרדים	7.80%	7.80%	7.60%	7.50%	7.50%	7.40%	7.10%	7.00%	7.00%	7.00%	6.80%
מסחר	7.60%	7.60%	7.20%	7.20%	7.20%	7.20%	7.00%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%





[14] 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 ובחציון השני של שנת 2020 הכוללים את השפעת נגיף הקורונה (covid-19) חלקית, גרף הממוצע של שיעורי התשואה ללא שינוי. בחציון הראשון של 2021 יש ירידה קלה בגרף הממוצע בגין רכיב המשרדים.

<u>מסחר:</u>
תחילת 2016 ניתן לראות תנודות בשיעור התשואה עם יציבות בסדר גודל של 7.6%. ב2017 ניתן לראות ירידה ל7.2% עם יציבות על שיעור זה ב- 2018.

ב-2019 ניתן לראות ירידה נוספת עד ל- 6.9%, ללא שינוי ב-2020 ובחציון ראשון של 2021.

<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 ל- 7.0%, וירידה נוספת למחצית א' של שנת 2021 ל- 6.8%

<u>תעשיה/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 ל- 6.9%. בשנת 2020 ובמחצית א' של שנת 2021 יציבות ללא שינוי אך הנ"ל ללא גילום עסקאות הלוגיסטיקה.

השמאי הממשלתי לראשונה אינו כולל בסקירת שיעורי התשואה לתעשיה את נתוני התשואה בלוגיסטיקה, שכן סובר שנדרש לנתחם בנפרד. השמאי הממשלתי מפרט כי נכון למועד הסקירה אין בידיו מספיק נתוני שוק לרכיב הלוגיסטיקה בכדי לגבש מגמה. בכל מקרה סובר השמאי שנראה כי שיעור התשואה בלוגיסטיקה יהיה נמוך משיעור התשואה לתעשיה.

<u>כללי:</u>
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 בשים לב לעסקאות שמפורסמות בשוטף.

יובהר כבר על פניו כי סקירת השמאי הממשלתי הינה רוחבית וממוצעת כך ששיעורי ההיוון שנלקחים בתחשיבי השומה מותאמים לנכס הספציפי הנישום ומאפייניו, לרבות מיקומו, זהות השוכר, כללי הסכם השכירות ועוד. סקירת השמאי הממשלתי מלמדת ומשמשת להבנת המגמה ברמת המקרו הכלל ארצית וכיצד היא משתנה לאורך השנים.

נתוני תשואה נוספים מעסקאות ספציפיות:

** ע"פ דיווח של חברת ריט1, החברה התקשרה ביום 28.10.21 בהסכם רכישה של 50% מן הזכויות במרכז מסחרי SOHO באזה"ת ספיר בנתניה, הכולל שטח להשכרה למסחר בהיקף של כ- 14,700 מ"ר + חניון תת קרקעי בן 3 קומות הכולל 424 מקומות חניה.

יתרת הזכויות בנכס (50%) נותרות בבעלות חברה פרטית אשר הקימה עם המוכרת את הנכס. בין הצדדים השותפים נחתם הסכם בו הוגדרו יחסי השיתוף ומנגנונים מקובלים להמשך החזקת הנכס וניהולו.

הנכס מושכר ל-40 שוכרים שונים לתקופות שכירות שונות של עד 7 שנים עם אופציות הארכות לתקופות שונות. (95% תפוסה)

התמורה – 126.5 מיליון ₪ + מע"מ.

ע"פ הדיווח - ה-NOI השנתי שינבע לחברה מן הנכס בתפוסה מלאה צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של 6.5%. בכוונת החברה להמשיך להפעיל את הנכס כנכס מניב.

** ע"פ דיווח של קבוצת עזריאלי, החברה התקשרה ביום 3.10.21 בהסכם רכישה של מלוא זכויות החכירה של שני צדדים שלישיים בלתי קשורים לחברה ב"קניון "מול הים" באילת, במקרקעין הידועים כגוש 40186, חלקה 5, בשטח בהיקף של כ- 6,061 מ"ר.

מדובר בקניון הכולל קומות מסחר בשטח בנוי של כ- 19,000 מ"ר המושכרים בתפוסה מלאה. בכוונת החברה להמשיך ולהפעיל את הקניון במצבו.

נכון לספטמבר 2021, דמי השכירות השנתיים המייצגים עומדים על כ- 83 מיליון ₪.
מס' השוכרים - 104 (תפוסה מלאה)

התמורה כ- 1.31 מיליארד ₪. העסקה משקפת תשואה שנתית בשיעור של 6.3% ביחס לסכום הרכישה.

** ע"פ דיווח של חברת מבנה נדל"ן, החברה התקשרה ביום 14.9.21 בהסכם רכישה של זכויות בנק מזרחי טפחות בע"מ, נציבים נכסים בע"מ ואגודים בע"מ, לגבי 23 נכסי מקרקעין ביעוד מגורים, מסחר ומשרדים וביניהם בניין ההנהלה של בנק איגוד לישראל בע"מ ברחוב אחוזת בית, בניין משרדים ברחוב לינקולן וסניף תל אביב ראשי של בנק איגוד ברחוב אחד העם.

נכסי המקרקעין יושכרו למוכרות או לחברה הקשורה להן לתקופות משתנות של עד 23 שנה ויחד עם הסכמי מכר פרטניים ייחתמו הסכמי שכירות בין הצדדים.

סך דמי השכירות השנתיים בגין נכסי הנדל"ן שיושכרו כאמור, צפוי להסתכם בכ- 25 מיליון ₪ + מע"מ.

התמורה – 530 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. העסקה משקפת תשואה שנתית בשיעור של 4.7% ביחס לסכום הרכישה.

** ע"פ דיווח של אמות השקעות בע"מ, החברה התקשרה ביום 9.9.21 בהסכם רכישה של "מתחם לוגיסטי צריפין" – מתחם בשטח של כ- 274 דונם הצמוד לכביש 44 (כביש רמלה- בית דגן), הסמוך למושב ניר צבי ובקרבת מרכז רפואי אסף הרופא.

המתחם כולל כ- 224 דונם בייעוד אחסנה ומלאכה, אחסנה ומשרדים וכ- 50 דונם בייעוד דרכים, שפ"פ ושצ"פ, עליהם בנויים 18 מבנים לוגיסטיים בשטח בנוי כולל של כ- 113,000 מ"ר.

דמי השכירות השנתיים המייצגים עומדים על כ- 56 מיליון ₪ (כולל דמי ניהול) ל- 28 שוכרים שונים. התמורה – 1.518 מיליארד ₪ בתוספת מע"מ.

סביר שהעסקה משקפת רכישת קרקע עם פוטנציאל ולכן החלוקה בין הדמ"ש לבין מחיר הרכישה מביאה לשיעור תשואה לכאורה של כ- 3.7% .

** ע"פ דיווח של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, מיום 2.8.21, החברה התקשרה בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות בקרקע ובמבנה בן 7 קומות הבנוי עליה, ברח' הניצחון בטבריה, בשטח בנוי כולל של כ- 7,000 מ"ר (שטח מגרש 3,575 מ"ר), המשמש כבית אבות סיעודי.

הנכס מושכר בתפוסה מלאה, תמורת דמ"ש שנתיים נטו שמסתכמים בכ- 6.2 מיליון ₪.

התמורה – 91 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. העסקה משקפת תשואה שנתית בשיעור של כ- 6.8% ביחס לסכום הרכישה.

** ע"פ דיווח של חברת מישורים, מיום 10.11.20, החברה התקשרה בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות במבנה בן קומת קרקע מסחרית ושתי קומות משרדים + 16 מקומת חניה, ברעננה.

הנכס מושכר תמורת דמ"ש שנתיים שמסתכמים בכ- 1.6 מיליון ₪.

התמורה – 23 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. העסקה משקפת תשואה שנתית בשיעור של כ- 7% ביחס לסכום הרכישה.

- 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 בתאריך 20.2.2020 לרכישת 59% מזכויות הבעלות בבניין בן 7 קומות בפתח תקווה הכולל 128 יח"ד המשמשות כמקבץ דיור, קומות קרקע וביניים המשמשת למסחר וכן 177 מקומות חניה.

תמורת הרכישה נקבעה לסך של 66 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.
דמי השכירות השנתיים נטו מסתכמים לכ- 4.26 מיליון ₪, משקפים תשואה שנתית בשיעור של 6.45% ביחס לסכום הרכישה.

- חב' סלע קפיטל נדל"ן התקשרה עם צד שלישי ביום 23.1.2020, לרכישת זכויות הבעלות בקומת 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' 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 שיעור תשואה ממוצע 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	דמ"ש	הכנסות	הכנסות	שיעור	ע.נ.נ
31.12.2021	למ"ר	לחודש	לשנה	היוון	אלפי ₪
		בש"ח	בש"ח		ללא מע"מ
שוכרים בשטח קטן עם דמ"ש גבוה למ"ר		429	5,148	7.50%	68,641
שוכרים בשטח גדול עם דמ"ש נמוך למ"ר		568	6,817	7.00%	97,380
חנויות עוגן		323	3,873	6.50%	59,587
אנטנות שילוט וכספומט		19	222	8.00%	2,776
דוכנים מושכרים במבואה		12	147	8.00%	1,834
סה"כ שטחים מושכרים ללא פדיון	**77.1**	**1,351**	**16,207**	**7.04%**	**230,219**
פדיון		10.3	124	8.00%	1,550
סה"כ שטחים מושכרים כולל פדיון		**1,361**	**16,331**	**7.05%**	**231,768**
הכנסות צפויות משטחים שטרם אוכלסו-					
שטח מושכר שטרם אוכלס	67	22.7	272	7.50%	3,632
שטח פנוי בק"ק (בגילום שטח שולי)	100	58.6	703	7.75%	9,074
שטח פנוי לשיווק בק"א	60	59.7	717	7.75%	9,249
הכנסות צפויות מהשטחים הבלתי מאוכלסים	**73.5**	**141**	**1,692**		**21,954**
סה"כ למתחם ללא בתי הקולנוע	**77.3**	**1,502**	**18,023**	**7.10%**	**253,723**
הכנסות מבתי הקולנוע לחודש		**164**	**1,974**	**8.00%**	**24,671**
סה"כ למרכז המסחרי כולל בתי הקולנוע			**19,997**	**7.18%**	**278,393**
הפחתות:					
הפחתה בגין הסדרת נושא הויטרינות* (ללא שינוי משנה שעברה)					23,692
הפחתתת עלויות התאמה לשריפה (דוח כמאי + עלויות נלוות נוספות)					1,173
סה"כ הפחתות					**24,865**
סה"כ לפרויקט בניכוי הפחתות					**253,528**
הפחתה גלובאלית בגין אי תפוסה ומאפייני הפרויקט הנוספים				5.0%	12,676
סה"כ שווי זכויות בעלות					**240,852**

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

13. הבהרות לשומה קודמת + בדיקת רגישות:

בשומתנו הקודמת נכון למועד קובע של 31.12.20 נקבע שווי הנכס לכ- 204 מיליון ₪.

השווי כיום עלה וזאת לאור פתיחת בתי הקולנוע, עדכון דמי שכירות, ועדכון קל של שיעורי היוון ומקדמי סיכון .

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

- **בדיקת רגישות:**

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

במקסימום כ- 260 מיליון ₪
במינימום כ- 220 מיליון ₪

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס, בכפוף לנתונים שפורטו לעיל הוא **241 מיליון** ₪ **(מאתיים ארבעים ואחד מיליון** ₪**) לא כולל מע"מ.**

היוון העודף הניהולי בטווח של כ- 10 שנים בשיעור היוון של 9% מביא לע.נ.נ **של כ-9 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 2021

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 2021 ו- 2020 ואת הדוחות על הרווח והפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. 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 2021 ו- 2020 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

סומך חייקין
רואי חשבון

30 במרס 2022

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות עצמאיות המסונפות

ל- KPMG International Limited, חברה בריטית פרטית מוגבלת באחריות

	באור	2021 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	4א'	**10,821**	3,117
ניירות ערך מוחזקים למסחר	4ב'	**10,281**	6,204
לקוחות	5	**5,371**	3,566
נכסי מיסים שוטפים	22	**-**	47
חייבים ויתרות חובה	6	**345**	234
סך הכל נכסים שוטפים		**26,818**	13,168
נכסים שאינם שוטפים			
חייבים לזמן ארוך	7	**305**	373
נדל"ן להשקעה	8	**109,908**	114,642
רכוש קבוע	9	**3**	5
מיסים נדחים	22	**862**	1,609
סך הכל נכסים שאינם שוטפים		**111,078**	116,629
סך הכל נכסים		**137,896**	129,797
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי	10	**7,335**	6,358
ספקים ונותני שירותים	11	**493**	302
זכאים ויתרות זכות	12	**5,630**	2,648
התחייבויות מיסים שוטפים	22	**389**	-
סך הכל התחייבויות שוטפות		**13,847**	9,308
התחייבויות שאינן שוטפות			
הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	10	**-**	7,049
הטבות לעובדים		**2**	1
סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות		**2**	7,050
סך הכל התחייבויות		**13,849**	16,358
הון			
הון מניות	14	**79,551**	79,551
יתרת רווח		**44,496**	33,888
סך הכל הון		**124,047**	113,439
סך הכל התחייבויות והון		**137,896**	129,797

יהודה בכר	ניר שוחט	צביקה וייס
יו"ר הדירקטוריון	מנהל כללי	חשב

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 30 במרס 2022

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	באור	2021 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח	2019 אלפי ש"ח
הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם	15	**22,781**	19,617	19,031
עלות ההשכרה והניהול	16	**(11,065)**	(7,689)	(8,578)
רווח מהשכרה		**11,716**	11,928	10,453
הוצאות הנהלה וכלליות	17	**(1,291)**	(980)	(955)
הוצאות אחרות	18	**(718)**	(470)	-
הכנסות אחרות	20	**-**	-	1,102
רווח תפעולי		**9,707**	10,478	10,600
הכנסות מימון		**4,373**	1,067	2
הוצאות מימון		**(303)**	(327)	(359)
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	19	**4,070**	740	(357)
רווח לפני מיסים על ההכנסה		**13,777**	11,218	10,243
הוצאות מיסים על ההכנסה	22	**(3,169)**	(2,567)	(2,374)
רווח נקי לשנה		**10,608**	8,651	7,869
		שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש
רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה	21	**2.06**	1.68	1.53

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 2019	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
רווח נקי לשנה	**-**	**10,608**	**10,608**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	**79,551**	**44,496**	**124,047**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	2021 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח	2019 אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי לשנה	**10,608**	8,651	7,869
התאמות:			
פחת והפחתות	**5,567**	4,960	4,991
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	**122**	265	357
שערוך ניירות ערך מוחזקים למסחר	**(4,077)**	(1,005)	-
הוצאות מסים על הכנסה	**3,169**	2,567	2,374
שינוי בלקוחות	**(1,805)**	(2,642)	(193)
שינוי בחייבים ויתרות חובה	**(111)**	(6)	1,070
שינוי בחייבים לזמן ארוך	**68**	(360)	88
שינוי בספקים ונותני שירותים	**191**	(223)	(924)
שינוי בזכאים ויתרות זכות	**2,982**	1,009	(401)
שינוי בהטבות לעובדים	**1**	(8)	(36)
	16,715	13,208	15,195
ריבית ששולמה	**(58)**	(190)	(357)
ריבית שנתקבלה	**286**	62	1
מס הכנסה ששולם	**(1,987)**	(842)	(2,351)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	**14,956**	12,238	12,488
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
השקעה בניירות ערך מוחזקים למסחר	**-**	(5,199)	-
השקעה בנדל"ן להשקעה	**(831)**	(887)	(14,322)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(831)**	(6,086)	(14,322)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	**-**	(2,700)	(12,094)
קבלת הלוואה לזמן ארוך	**-**	-	14,000
פירעון הלוואה לזמן ארוך	**(6,421)**	(579)	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**(6,421)**	(3,279)	1,906
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	**7,704**	2,873	72
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**3,117**	244	172
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**10,821**	3,117	244

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 18'.

ה. מגפת הקורונה (Covid 19)
במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 התפרץ בעולם נגיף הקורונה, אשר הוכרז על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. התפשטות הנגיף בעולם הביאה לנקיטת צעדים חסרי תקדים במדינת ישראל, כמו גם במדינות רבות נוספות בעולם, שמטרתם בלימת התפשטות הנגיף והקטנת מספר החולים. הצעדים השונים כללו, בין היתר, צמצום משמעותי של הפעילות העסקית ותרבות הפנאי, בידוד חשודים בהידבקות בנגיף, צמצום תחבורה ציבורית, ביטולי טיסות וסגירת גבולות, איסור התקהלות ומגבלות נוספות. צעדים אלו הביאו להאטה מהותית של הפעילות העסקית של המשק הישראלי והעולמי וכן השפיעו לרעה על הפעילות הכלכלית הגלובלית.

בחודש מרס 2021 החלה חזרה הדרגתית לשגרה כמעט בכל מגזרי הפעילות, תוך ביטול הדרגתי של המגבלות השונות. המשק הישראלי התאושש בקצב מהיר על רקע יעילות החיסונים שהביאה לירידה חדה בשיעורי התחלואה ואפשרה הקלה נרחבת של המגבלות באמצעות הצגת "תו ירוק" למתחסנים ולמחלימים המונפק על ידי משרד הבריאות. ביולי 2021 חלה התפרצות מחודשת של התחלואה בקנה מידה נרחב בישראל ובעולם כתוצאה מהתפשטות זן הדלתא של הנגיף, בעקבותיה הוחלט לחסן האוכלוסייה במנה שלישית נוספת וחל חיוב מחודש בהצגת "תו ירוק" עדכני בכניסה למתחמי תרבות, הסעדה, בילוי ופנאי, דבר שהביא לפגיעה בפעילות העסקית בתחומים אלה ולהאטה מסוימת בפעילות המסחר, אך לא הוטלו מגבלות נוספות על הפעילות העסקית.
במהלך הרבעון הרביעי של השנה, בעקבות התחסנות חלק ניכר מהאוכלוסייה במנת הבוסטר, חלה ירידה משמעותית מאוד בהיקפי התחלואה מזן הדלתא אך בה בעת החל להתפשט זן האומיקרון, אשר התאפיין בהדבקה מואצת ובהיקפי תחלואה נרחבים. זן האומיקרון נחשב לפחות מסוכן וגורם למחלה קלה יותר. במקביל להתפשטות האומיקרון, נשמרה שגרת הפעילות העסקית במשק ולאחרונה אף בוטל הצורך בהצגת ה"תו ירוק". נכון למועד הדוח לא הוטלו מגבלות על הפעילות הכלכלית במשק. כמו כן, לא ניתן להעריך מהם הצעדים המחמירים או ההקלות בניידות, התקהלות ופתיחת עסקים שינקטו לאורך זמן וקצב יישומם, את קצב חיסון האוכלוסייה בארץ ובעולם ומידת יעילות החיסונים בכלל ולאורך זמן ולפיכך, את השפעת כל אלה על הפעילות הכלכלית ועל הביקוש לאשראי.

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

באור 1 – כללי (המשך)

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.
בשנת 2020 ובמהלך תקופת הדוח, 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 בגין השלכות מגבלות הקורונה, ובהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, החברה לא הכירה בהכנסות בגין חלק מדמי השכירות והניהול האמורים בשנים 2021 ו-2020 בסך של כ -1.3 מיליון ש"ח ו-2.1 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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 30 במרס 2022.

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. הקלות לתאגידים קטנים

ביום 22 בינואר 2014 אישרה ועדת הכספים של הכנסת את תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים (תיקון)-התשע"ד 2014). התיקון נועד להקל על דרישות הדיווח החל על תאגידים קטנים כהגדרתם בתקנות.
לאור עמידת החברה בתנאים שנקבעו בתקנות, אישר דירקטוריון החברה את אימוץ ההקלות הבאות:
(1) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית בתאגידים קטנים, כך שתאגידים קטנים יחויבו בצירוף הצהרות מנהלים מצומצמות בלבד.
(2) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20% (חלף שיעור של 10%).

ה. 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)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

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

<u>ירידת ערך נכסים</u>
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.

<u>קביעת שווי הוגן</u>
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:

1. באור 25, בדבר מכשירים פיננסיים; וכן
2. 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.

ו. 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.

ז. 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) <u>נכסים פיננסיים שאינם נגזרים</u>

<u>הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים</u>
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:

1. אירועים מותנים כלשהם אשר ישנו את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים;
2. תנאים שעשויים לשנות את שיעור הריבית הנקובה, כולל ריבית משתנה;
3. מאפייני הארכה או פירעון מוקדם; וכן
4. 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) <u>נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)</u>

<u>מדידה עוקבת ורווחים הפסדים</u>

<u>נכסים פיננסים בעלות מופחתת</u>
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) <u>התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים</u>

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

<u>הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות</u>
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.

<u>מדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות</u>
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.

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

<u>קיזוז מכשירים פיננסיים</u>
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) <u>נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן</u>

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

(4) <u>הון מניות רגילות</u>

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

ג. רכוש קבוע

(1) <u>הכרה ומדידה</u>
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) <u>הכרה ומדידה (המשך)</u>

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) <u>פחת</u>

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:

	%
1) 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.

	%
2) מבנים	4 - 6.5
3) אלומיניום	7 - 10
4) מעליות, מערכות מיזוג	7
5) קרקעות חכורות	2
6) 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 והתחייבות 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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. הכנסות מדמי ניהול - הכנסות מחוזים עם לקוחות (המשך)

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.

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 החזויים 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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. ירידת ערך (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

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.

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").

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. ירידת ערך (המשך)

(2) נכסים שאינם פיננסיים (המשך)

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.

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. רווח למניה (המשך)

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 2021 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח
יתרות בבנקים	**10,821**	3,117

באור 4 ב' - ניירות ערך מוחזקים למסחר

	31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח
מניות של מוסדות בנקאיים	**10,281**	6,204

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

באור 5 - לקוחות

	31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח
לקוחות	**6,047**	3,936
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים	**(676)**	(370)
	5,371	3,566

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

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

	31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח
הוצאות מראש	**145**	147
חייבים אחרים	**200**	87
	345	234

באור 7 - חייבים לזמן ארוך

	31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח
הכנסות לקבל המיוחסות לתקופת חסד (גרייס)	**305**	373

באור 8 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב

	קרקע אלפי ש"ח	מבנים וסככות אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
שנת 2021			
עלות			
יתרה ליום 1 בינואר 2021	**33,308**	**140,157**	**173,465**
תוספות	**-**	**831**	**831**
גריעות	**-**	**-**	**-**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	**33,308**	**140,988**	**174,296**
פחת והפרשה לירידת ערך			
יתרה ליום 1 בינואר 2021	**1,223**	**57,600**	**58,823**
תוספות	**10**	**5,555**	**5,565**
גריעות	**-**	**-**	**-**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	**1,233**	**63,155**	**64,388**
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021	**32,075**	**77,833**	**109,908**

באור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

	קרקע אלפי ש"ח	מבנים ושכלולים אלפי ש"ח	סך הכל 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

ב. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח
הכנסות משכירות מנדל"ן להשקעה	**22,781**	19,617	19,031
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסת שכירות במהלך התקופה	**(11,065)**	(7,689)	(8,578)
סך הכל רווח מהשכרה שהוכר בדוח רווח והפסד	**11,716**	11,928	10,453

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:

	2021 אלפי ש"ח	2020 אלפי ש"ח
עד שנה	**17,404**	17,654
משנה ועד חמש שנים	**62,427**	48,671
מעל חמש שנים	**31,036**	35,374
	110,867	101,699

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

באור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

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.

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.

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, המשמש כיום 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.

באור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ו. מקרקעין באזור חדרה (המשך)

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 ד'.

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

1. 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 6% - 8% דמי השכירות הממוצעים אשר נלקחו בחשבון בהערכות השווי לשטחים מושכרים הינם כ- 80 ש"ח למ"ר ולשטחים שאינם מושכרים נעים בין 46-74 ש"ח למ"ר.

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

2. 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 2021 מסתכם לסך של כ- 274 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 סך של כ- 233 מיליון ש"ח). השווי ההוגן של כל אחד מהנכסים עולה על ערכו בספרים. יצוין כי, השווי ההוגן של שני נכסי החברה בפתח תקווה ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ-12 מיליון ש"ח הינו בהתאם להערכות שווי שקיבלה החברה ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2020. להערכת הנהלת החברה לא חל שינוי מהותי בשווי הנכסים הנ"ל בשנת 2021.

באור 9 - רכוש קבוע

	31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח
עלות	**46**	46
בניכוי - פחת שנצבר	**(43)**	(41)
עלות מופחתת	**3**	5

באור 10 - אשראי לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

א. הרכב:

	שיעור הריבית 31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי			
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	1.6% צמוד למדד	**7,335**	6,358
		7,335	6,358
הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי			
הלוואות לזמן ארוך (ב.1)	1.6% צמוד למדד	**7,335**	13,407
בניכוי חלויות שוטפות		**(7,335)**	(6,358)
		-	7,049

מועדי הפירעון:

	31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח
שנה ראשונה - חלויות שוטפות	**7,335**	6,358
שנה שניה	**-**	7,049
	7,335	13,407

ב. (1) 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 נפרעו ב- 12 תשלומי קרן שווים החל מיום 1 בדצמבר 2020 ו- 7 מיליון ש"ח יפרעו ב- 12 תשלומי קרן שווים במהלך שנת 2022. יתרת ההלוואות האמורות מסתכמת ל- 7.3 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021.

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:

1. שיעור ההון העצמי לא יפחת בכל עת מ- 30% מהיקף סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי. נכון למועד הדוח ההון מהווה כ- % 90 מסך כל הנכסים.

2. סך התחייבויות החברה לכלל נושיה לא יעלה על 75% מהשווי הבטוחתי של המרכז המסחרי בחדרה. נכון למועד הדוח סך ההתחייבויות מהוות כ- 10% מהשווי הבטוחתי של המרכז המסחרי בחדרה.

נכון למועד הדיווח, עומדת החברה באמות המידה האמורות.

באור 11 - ספקים ונותני שירותים

	31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח
חובות פתוחים	**376**	298
המחאות לפירעון	**117**	4
	493	302

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

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח
מקדמות מלקוחות	**173**	173
הוצאות לשלם	**2,955**	1,106
מוסדות	**330**	99
פקדונות שוכרים	**631**	516
הפרשה לתביעות	**1,187**	470
זכאים אחרים	**354**	284
	5,630	2,648

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).

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.

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.

באור 13 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

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.

ביום 25 בפברואר 2020, הושלמו עבודות ההקמה של אולמות בתי הקולנוע ובוצעה השקה (למוזמנים בלבד). ביום 14 ביוני 2021 התקבל רישיון עסק לפתיחת בתי הקולנוע ומתחם בתי הקולנוע נפתח ביום 15 ביוני 2021 לקהל הרחב.

ג) 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, פוליסת הביטוח הינה על בסיס מועד הגשת תביעה ("claims made") בגבולות אחריות של 4 מיליון דולר למקרה לכל תקופת הביטוח בתוספת הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה המבוטחים בפוליסה. החלת הביטוח לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה גם על בעלי השליטה בחברה המכהנים כנושאי משרה בחברה, אושרה על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון ביום 28 ביולי 2021. 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 עשרת אלפים דולר לתביעה. בתביעות כנגד החברה שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך כאמור, סך של חמישים אלף 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).

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.

ד) 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. הוגשו כתבי הגנה מטעם כל הצדדים בשלב ההליכים המקדמיים. הצדדים הועברו להליך גישור שהינו חסוי על פי כל דין. 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 2021.

ה) בחודש פברואר 2019 הגישה החברה תביעה על סך של כחצי מיליון ש"ח כנגד ב.ה.ש שירותי ממזון בע"מ (להלן: "ב.ה.ש") בגין אי תשלום דמי שכירות ודמי ניהול החל מהמועד שנתבע בתביעה קודמת ועד מועד סיום השכירות לפי ההסכם. בית המשפט קבע בפסק דין שניתן לטובת החברה סכום של 140,000 ש"ח ובתוספת הוצאות משפט. לאור זאת שב.ה.ש נמצאת בהליך חדלות פירעון, הוגשה נגדה התראת פקיד שומה ראשי וכתוצאה ממנה שולם בהסדר פשרה באופן לא סדיר חלק מהחוב. החברה הגישה תביעת המשך בגין חוב שטרם נפרע. בחודש פברואר 2021 הגישה ב.ה.ש תביעה שכנגד, על סך של 750 אלף ש"ח, בגין נזקים שנגרמו כתוצאה ממצגי שווא של החברה. בשלב זה הוגשו תצהירים מטעם החברה. להערכת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה שכנגד להתקבל נמוכים מ-50% ולכן לא בוצעה הפרשה בספרים.

ו) במהלך שנת 2020 הוגשו מספר תביעות כנגד החברה, הנוגעות, בין היתר, בקשר עם נזקים אשר נוצרו לשוכרים, לכאורה באשמת החברה, כתוצאה מהשריפה אשר התרחשה במתחם חדרה בחודש אוקטובר 2018 המסתכמות לסך של כ - 2.3 מיליון ש"ח. התביעות נמצאות בשלבי תהליכים מקדמיים ובשלב זה מעוכבים על ידי בית משפט נוכח הליך הגישור המתנהל כאמור בביאור 13ד' לעיל. להערכת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, בדוחות הכספיים כלולה הפרשה מספקת בגין תביעות אלו.

ז) במהלך שנת 2020 הגישה החברה תביעה על סך של 15 מיליון ש"ח בגין נזקים שנגרמו בקשר עם התנפצות ויטרינות במרכז המסחרי בחדרה. מטעם הצדדים הוגשו ראיות ובית משפט מינה מומחים מטעמו בתחום הקונסטרוקציה, ייעוץ הקרקע ואלומיניום. כמו כן מונתה חברה לביצוע וקידום בדיקות בנכס בהתאם להנחיות המומחה מטעם בית המשפט. מאחר וטרם התקבלו חוו"ד מטעם מומחי בית המשפט אין באפשרות יועציה המשפטיים של החברה להעריך את סיכויי התביעה ולכן לא בוצעה הפרשה בספרים.

ח) 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. בנוסף, החברה הגישה כנגד השוכרים והערבים לשכירות תביעה שכנגד בגין דמי שכירות שלא שולמו החל מחודש ינואר 2020, לרבות דמי שכירות עתידיים. להערכת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה להתקבל נמוכים מ-50% ולכן לא בוצעה הפרשה בספרים.

ט) 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. בכתב האישום דורשת התביעה קנס בגובה כפל ההפרש בין השווי של המקרקעין שבהם נעשה השימוש האסור אילו היה אותו שימוש מותר לבין שווי אותם המקרקעין לפי התוכניות או ההיתרים החלים עליהם. בתקופת החשבון כללה החברה הפרשה בגין החשיפה לתשלום הקנס האמור. להערכת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, בתקופת הדוח נכללה בדוחות הכספיים הפרשה מספקת בגין תביעה זו.

י) בחודש יוני 2021, הגיש תובע המצוי בהליך של הסדר נושים, תביעה כנגד החברה ו-9 נתבעים נוספים, בשל הפרת חוזה מול חברת חניונים בין השנים 2009 עד 2014 לתשלום סך של כ- 50.5 מיליון ש"ח (חלק החברה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח). להערכת החברה, בהתבסס על חוות הדעת של יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה להתקבל קלושים ולכן לא בוצעה הפרשה בספרים.

יא) בחודש יוני 2021 הגישה עיריית פתח תקווה לחברה דרישות חוב כדלקמן:

1. חיובי ארנונה בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח עבור שטח מסוים בנכס של החברה ברחוב הרכבת בפתח תקווה, בגין ההפרש בין חיוב ארנונה הנדרש לפי שימוש בשטח לאחסנה לבין תשלום הארנונה בפועל שהיה לפי סווג כשטח חקלאי וזאת בגין השנים 2019-2020.
2. חיובי ארנונה בסך של כ- 1 מיליון ש"ח עבור יתרת השטחים בנכס האמור בגין התקופה ממועד הפסקת השכרת השטחים האמורים בסוף שנת 2020 ועד למועד הדוח.
3. חיובי ארנונה בסך של כ-0.2 מיליון ש"ח עבור שימוש בסיווג תעשייה בנכס של החברה ברחוב ירקונים בפתח תקווה בגין השנים 2016-2018.

החברה הגישה השגות בגין כל אחת מדרישות החוב הנ"ל. לדעת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, בתקופת הדוח נכללה בדוחות הכספיים הפרשה מספקת בגין דרישות החוב האמורות (ראה ביאור 16 להלן).

באור 14 - הון מניות

	31 בדצמבר 2021 רשום	31 בדצמבר 2021 מונפק ונפרע	31 בדצמבר 2020 רשום	31 בדצמבר 2020 מונפק ונפרע	31 בדצמבר 2019 רשום	31 בדצמבר 2019 מונפק ונפרע
מניות רגילות בנות 1 ש"ח						
רשומות על שם	**100,000,000**	**5,146,818**	100,000,000	5,146,818	100,000,000	5,146,818

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 2021 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח
לקוח א'	**-**	3,029	4,158
לקוח ב'	**4,331**	-	-
אחרים	**18,450**	16,588	14,873
	22,781	19,617	19,031

הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם:	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח
ניהול	**2,270**	2,361	2,293
חשמל	**2,576**	2,060	2,383
סך הכנסות מניהול	**4,846**	4,421	4,676
סך הכנסות משכירות	**17,935**	15,196	14,355
סך הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם	**22,781**	19,617	19,031

באור 16 - עלות ההשכרה והניהול

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח
חשמל	**1,660**	1,403	1,717
שכר ונלוות	**219**	307	320
שמירה	**173**	248	442
ניקיון	**227**	183	228
פחת	**5,567**	4,960	4,991
אחזקה	**179**	281	304
ארנונה ומים	**2,958**	306	453
אחרות	**82**	1	123
	11,065	7,689	8,578

באור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח
שכר ונלוות	**478**	343	425
שכר דירקטורים	**148**	131	72
שירותים מקצועיים	**247**	374	391
חובות מסופקים ואבודים	**306**	94	(2)
אחרות	**112**	38	69
	1,291	980	955

באור 18 - הוצאות אחרות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח
הוצאות הפרשה לתביעות (1)	**(718)**	(470)	-
	(718)	(470)	-

1. ראה ביאור 13(ו') ו- 13(ט') לעיל.

באור 19 -הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח
הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד:			
רווח משערוך ניירות ערך סחירים	**4,077**	1,005	-
הכנסות מדיבידנד	**277**	-	-
אחרות	**19**	62	2
	4,373	1,067	2
הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד:			
ריבית והצמדה לתאגידים בנקאיים	**(303)**	(327)	(359)
	(303)	(327)	(359)
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שנזקפו לרווח והפסד	**4,070**	740	(357)

באור 20 - הכנסות אחרות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח
פיצוי משוכר (ראה ביאור 8.ו)	**-**	-	1,102

באור 21 - רווח למניה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח
רווח מיוחס לבעלי המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח בסיסי והמדולל למניה (אלפי ש"ח)	**10,608**	8,651	7,869
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 2019-2021:
2019 - 23%
2020 - 23%
2021 - 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 2020 ו- 2021 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 2016 נחשבות כסופיות (בכפוף לסייגים שנקבעו בפקודת מס הכנסה).

ג. מרכיבי מיסים על ההכנסה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח
הוצאות מיסים שוטפים:			
מיסים שוטפים	**2,422**	2,322	2,263
הוצאות מיסים נדחים:			
בגין הפרשים זמניים	**747**	245	111
	3,169	2,567	2,374

באור 22 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ד. מיסים נדחים

	התחייבויות כספיות אלפי ש"ח	נכסים כספיים אלפי ש"ח	נכסים לא כספיים בעיקר מקרקעין אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
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
שינויים שנזקפו לדוח רווח והפסד	**236**	**(938)**	**(45)**	**(747)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	**435**	**(1,169)**	**1,596**	**862**

ה. המס התאורטי

להלן מובאת התאמה בין המס התאורטי על הרווח לפני מסים על ההכנסה לבין הוצאות המסים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח
רווח לפני מיסים על ההכנסה	**13,777**	11,218	10,243
שיעור המס הסטטוטורי	**23%**	23%	23%
מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי	**3,169**	2,580	2,356
עליה (ירידה) בחבות המס בשל:			
הפרשים בבסיס המדידה	**-**	-	(96)
אחרות	**-**	(13)	114
הוצאות מיסים על הכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד	**3,169**	2,567	2,374

באור 23- יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

שכר לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) כוללות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 מספר אנשים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 סכום אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 מספר אנשים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 סכום אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 מספר אנשים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 סכום אלפי ש"ח
שכר לבעלי עניין המועסקים בתאגיד (1)	**1**	**307**	1	296	1	254
שכר בגין דירקטורים שאינם מועסקים בתאגיד (2)	**7**	**148**	3	131	2	72

1. שכר מנכ"ל.
2. דירקטורים מקבלי שכר בלבד.

באור 23- יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ביום 3 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1א(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול מאותו מועד,
גמול שנתי וגמול השתתפות בישיבות לדירקטורים המכהנים או אשר יכהנו מעת לעת בחברה, לרבות לדירקטורים שהינם בעלי שליטה, כפי שיכהנו מעת לעת. בהתאם להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הגמול השנתי וגמול ההשתתפות לדירקטורים כאמור יעודכן ויהיה שווה לסכום המזערי בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), וזאת בהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהא מעת לעת. גמול הדירקטורים כאמור נכנס לתוקף החל ממועד החלטת הדירקטוריון

לפטור, ביטוח ושיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה, לרבות אי אישור מתן פטור ושיפוי לבעלי השליטה המכהנים כדירקטורים ר' ביאור 13ד, לעיל.

באור 24 - ניהול סיכונים פיננסיים

א. כללי

החברה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

1. סיכון אשראי
2. סיכון נזילות
3. 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 2021), 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 2021 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים בתאגידים בנקאיים	**10,821**	3,117
לקוחות	**5,371**	3,566
חייבים לזמן ארוך	**305**	373
	16,497	7,056

2. **גיול חובות והפסדים מירידת ערך**

להלן גיול חובות הלקוחות:

	ליום 31 בדצמבר 2021 ברוטו	ליום 31 בדצמבר 2021 ירידת ערך	ליום 31 בדצמבר 2021 סה"כ	ליום 31 בדצמבר 2020 ברוטו	ליום 31 בדצמבר 2020 ירידת ערך	ליום 31 בדצמבר 2020 סה"כ
אינם בפיגור	**319**	**-**	**319**	222	-	222
פיגור של עד 3 חודשים	**1,517**	**-**	**1,517**	1,802	-	1,802
פיגור של 3 עד 12 חודשים	**2,226**	**-**	**2,226**	1,339	-	1,339
פיגור מעל שנה	**1,985**	**676**	**1,309**	573	370	203
סה"כ	**6,047**	**676**	**5,371**	3,936	370	3,566

התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרות לקוחות וחייבים אחרים במשך השנה הייתה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	**370**	567
מחיקת לקוחות	**-**	(291)
הפרשה שנרשמה השנה	**306**	94
יתרה ליום 31 בדצמבר	**676**	370

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.

באור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החזויים של ההתחייבויות הפיננסיות בסכומים בלתי מהוונים, כולל אומדן תשלומי ריבית:

	ליום 31 בדצמבר 2021 הערך בספרים אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2021 תזרים חזוי אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2021 עד שנה אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2021 1-2 שנים אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2021 3-5 שנים אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים					
הלוואה ואשראי מתאגידים בנקאיים	**7,335**	**7,335**	**7,335**	**-**	**-**
ספקים ונותני שירותים	**493**	**493**	**493**	**-**	**-**
זכאים ויתרות זכות	**5,630**	**5,630**	**5,630**	**-**	**-**
	13,458	**13,458**	**13,458**	**-**	**-**

	ליום 31 בדצמבר 2020 הערך בספרים אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2020 תזרים חזוי אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2020 עד שנה אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2020 1-2 שנים אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2020 3-5 שנים 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	-

ג. סיכוני מדד

(1) תנאי הצמדה של יתרות כספיות

חשיפת החברה לסיכון מדד המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021 מדד המחירים	ליום 31 בדצמבר 2021 צמוד למדד	ליום 31 בדצמבר 2021
	לא צמוד אלפי ש"ח	לצרכן אלפי ש"ח	תשומות בבניה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
נכסים שוטפים:				
מזומנים ושווי מזומנים	**10,821**	**-**	**-**	**10,821**
ניירות ערך מוחזקים למסחר	**10,281**	**-**	**-**	**10,281**
לקוחות	**-**	**5,371**	**-**	**5,371**
חייבים ויתרות חובה	**345**	**-**	**-**	**345**
נכסים שאינם שוטפים:				
חייבים לזמן ארוך	**-**	**305**	**-**	**305**
	21,447	**5,676**	**-**	**27,123**
התחייבויות שוטפות:				
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי	**-**	**7,335**	**-**	**7,335**
ספקים ונותני שירותים	**493**	**-**	**-**	**493**
זכאים ויתרות זכות	**5,630**	**-**	**-**	**5,630**
התחייבויות מיסים שוטפים	**389**	**-**	**-**	**389**
התחייבויות שאינן שוטפות:				
הטבות לעובדים	**2**	**-**	**-**	**2**
	(6,514)	**(7,335)**	**-**	**(13,849)**
	14,933	**(1,659)**	**-**	**13,274**

באור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני מדד (המשך)

(1) תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2020 מדד המחירים	ליום 31 בדצמבר 2020 צמוד למדד	ליום 31 בדצמבר 2020
	לא צמוד אלפי ש"ח	לצרכן אלפי ש"ח	תשומות בבניה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
נכסים שוטפים:				
מזומנים ושווי 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)

(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 2020 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

	ליום 31 בדצמבר 2021 הון אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2021 רווח (הפסד) אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2020 הון אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2020 רווח (הפסד) אלפי ש"ח
עליה במדד המחירים לצרכן ב- 1%	**(20)**	**(20)**	(94)	(94)

לירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר הייתה השפעה זהה, אם כי בכיוון הפוך, ובאותם סכומים, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

באור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני מדד (המשך)

(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 2021 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח
מכשירים בריבית משתנה		
התחייבויות פיננסיות	**7,335**	13,407

(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- 12 אלפי ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר 2020 גידול של 10% בשיעור הריבית היה מקטין את ההון ומקטין את הרווח בסכום של כ- 21 אלפי ש"ח). ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

השינוי ברווח כתוצאה משיעורי ריבית גבוהים יותר נובע בעיקר כתוצאה מהוצאות ריבית גבוהות יותר בגין אשראי בריבית משתנה.

באור 26 - אירועים לאחר מועד הדיווח

ביום 28 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה שעל סדר היום שלה בחירת דירקטורים חיצוניים, בהתאם למנגנון שאושר על ידי הדירקטוריון ביום 30 בנובמבר 2021 לבחירת מועמדים לכהונה כדירקטורים חיצוניים באמצעות גורם חיצוני בלתי תלוי בחברה או בבעלי השליטה בה. ביום 6 במרס 2022 פורסם דוח זימון אסיפת בעלי המניות ועל סדר יומה הוצעו שני מועמדים על ידי פרופסור שמואל האוזר, לשעבר יו"ר רשות ניירות ערך, ואושרו על ידי הדירקטוריון כמועמדת ומועמד לתפקיד דירקטורים חיצונים בחברה. ביום 20 במרס 2022 פרסמה החברה דוח משלים לזימון אסיפה מיוחדת וזאת לאור בקשה להוספת שני מועמדים לכהונה כדירקטורים חיצוניים שהתקבלה מבעל מניות המחזיק מעל 1% מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה. מועד האסיפה נותר ללא שינוי, ביום 11 באפריל 2022.

פרק ד'

דוח תקופתי לשנת 2021

פרטים נוספים על התאגיד

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 2021
תאריך הדוח:	30 במרס 2022

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 2021 (באלפי ש"ח):

	<u>חציון I</u>	**<u>חציון II</u>**	**<u>סה"כ</u>**
הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם	9,833	12,948	22,781
עלות ההשכרה והניהול	(5,667)	(5,398)	(11,065)
רווח מהשכרה	4,166	7,550	11,716
הוצאות			
הנהלה וכלליות	(452)	(839)	(1,291)
הכנסות (הוצאות) אחרות	(893)	175	(718)
רווח תפעולי	2,821	6,886	9,707
הכנסות מימון, נטו	1,301	2,769	4,070
רווח לפני מיסים על ההכנסה	4,122	9,655	13,777
הוצאות מיסים על ההכנסה	(948)	(2,221)	(3,169)
רווח נקי לתקופה	3,174	7,434	10,608

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 2021, לא נרשמו למסחר ני"ע של החברה ולא חלה הפסקת מסחר בניירות הערך 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 2021 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 2021
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	
מר ניר שוחט[2]	מנכ"ל	50%	-	250	57	-	-	-	-	-	-	-	-	307
גב' רינת זילברברג[3]	חשבת	67%	-	119	-	-	-	-	-	-	-	-	-	119
מר ניר מימון[4]	דירקטור		52%	-	-	-	-	-	-	13	-	-	-	13
מר אורי מימון[4]	דירקטור		52%	-	-	-	-	-	-	13	-	-	-	13
דירקטורים (לרבות דירקטורים חיצוניים ולמעט דירקטורים שהינם בעלי השליטה) (הנתונים מובאים כסכום כולל) [5]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	122	-	-	-	122

(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 ו- 20 ימי חופשה שנתיים. למענק בגין שנת 2020 שאושר למנכ"ל החברה לאחר תקופת הדוח ר' ביאור 27ג לדוחות הכספיים. ביום 1 בספטמבר 2021 עבר מר שוחט להיקף משרה של 50%, בשכר יחסי בהתאם להיקף המשרה.

(3) גב' רינת זילברברג מונתה ביום 24 בפברואר 2021 לחשבת החברה בהיקף של 67% משרה. גב' זילברברג זכאית לשכר חודשי בסך של 10,000 ש"ח (ברוטו) וכן לביטוח מנהלים וימי חופשה כחוק. ביום 14 בדצמבר 2021 סיימה גב' זילברברג את כהונתה כחשבת החברה.

(4) הדירקטורים אורי מימון וניר מימון הינם מבעלי השליטה בחברה, כאמור בתקנה 21א לתקנות הדוחות כמפורט בסעיף 5 להלן.

(5) 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, ולמעט דירקטורים שהינם מבעלי השליטה, אשר הגמול שניתן להם מוצג בנפרד (ר' הערה 4 לעיל).

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.

[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.

6. **<u>תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי</u>**

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

<u>ביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה</u>

ביום 28 ביולי 2021, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת התגמול מיום 28 ביולי 2021, 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 30 בספטמבר 2020, כפי שפורסמה בדוח מידי לזימון אסיפה מיום 23 באוגוסט 2020 (אסמכתא: 2020-01-092412), לדירקטורים ונושאי המשרה, לרבות אלו שהינם בעל השליטה בחברה וקרוביו, בהתאם להוראות תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) תש"ס-2000 ("**תקנות ההקלות**").

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 עשרת אלפים דולר לתביעה. בתביעות כנגד החברה שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך כאמור, סך של חמישים אלף 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 בעלי השליטה בחברה המכהנים כנושאי משרה בחברה, אושרה על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון ביום 28 ביולי 2021.

לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 5 באוגוסט 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-062083), 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 6 באפריל 2021, מספר אסמכתא: 2021-01-056910, 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	יחזקאל חוגי	רונית בן יעקב	אורי מימון	ניר מימון
מספר זיהוי	00095661	054764246	22208581	205709447	207020025
תאריך לידה	7 במרץ 1947	17 ביוני 1957	1 בדצמבר, 1965	20 ביוני 1994	12 בפברואר 1996
מען להמצאת כתבי בי-דין	המייסדים 19 ראשון לציון	נקר יוסף 19 פתח תיקווה	רחוב הורוביץ 40, ראשון לציון	Carreta General De Arinsal 37 Arinsal AD400 Andorra	רח' יצחק שדה 10 פתח תקווה
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תפקיד בחברה	יו"ר הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור	דירקטור	דירקטור
חברות בוועדות דירקטוריון	לא	ועדת ביקורת ותגמול	לא	לא	לא
דירקטור חיצוני	לא	לא	לא	לא	לא
דירקטור בלתי תלוי	לא	כן	לא	לא	לא
בעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	לא	כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	לא	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	28 ביולי 2021	22 במאי, 2013	7 באפריל 2021	3 בדצמבר 2017

[2] ביום 24 בינואר 2021 הודיעה הדירקטורית החיצונית מיכל גור על התפטרותה מדירקטוריון החברה לאור עומס שאינו מאפשר לה למלא את חובותיה כדירקטורית חיצונית. ביום 4 בנובמבר 2021 הודיע רו"ח חן שרייבר על התפטרותו מדירקטוריון החברה לאור עומס מקצועי והעדר זמן ויכולת למלא את תפקידו כדירקטור חיצוני. לפרטים ר' דיווחים מיידיים אודות סיום כהונה של דירקטור מיום 24 בינואר 2021 ומיום 4 בנובמבר 2021, בהתאמה (מספר אסמכתא: 2021-01-010095 ו- 2021-01-163110, בהתאמה) אשר המידע הכלול בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

השכלה	בוגר כלכלה וסטטיסטיקה, האוניברסיטה העברית. מוסמך ניהול ולוגיסטיקה, בית הספר הצבאי של חיל הים קליפורניה. מוסמך במשפטים, אוניברסיטת בר אילן	רו״ח מוסמך בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב	תיכונית	תיכונית	בוגר מתמטיקה עיונית, אוניברסיטת תל אביב, 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	בעל משרד רואי חשבון חוגי פלג ושות׳ אשראי	ראש צוות במחלק ביטחון וניהול סיכוני	מנהל חברת נדל״ן	אין
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטור/ית	אשרא חברה ממשלתית	לא	לא	לא	לא
בן/בת משפחה של בעל עניין		לא	לא	מבעלי השליטה בחברה.	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	לא	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	צביקה וייס	רענן קופ
מספר זיהוי	032879777	060414612	056632342
תאריך לידה	4 באוגוסט 1978	7 באוגוסט 1982	25 בנובמבר 1960
מועד תחילת כהונה	20 ביוני 2019	12 בדצמבר 2021	29 ביוני 2004
תפקיד בחברה, חברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין בה	מנכ"ל	חשב	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	בוגר כלכלה וחשבונאות אוניברסיטת בר אילן. רו"ח מוסמך חשב בחברת עמיגור ניהול נכסים בע"מ מנג'ר במשרד רו"ח "ליאון אורליצקי ושות'	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 במאי 2021 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: יהודה בכר, אורי מימון, ניר מימון, רונית בן יעקב ואורן ונונו כדירקטורים בחברה עד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה.
- לא למנות כדירקטורים חיצוניים בחברה את ה"ה: יחזקאל חוגי ורונו (רון) פרץ.

2. ביום 29 בספטמבר 2021 החליטה האסיפה הכללית כדלקמן:

- לא למנות את גב' אירנה שלמן כדירקטורית חיצונית.

3. ביום 9 בנובמבר 2021 החליטה האסיפה הכללית כדלקמן:

- לא לאשר את סיום כהונתם של הדירקטורים המכהנים ה"ה: יהודה בכר, אורי מימון, ניר מימון, רונית בן יעקב, יחזקאל חוגי ואורן ונונו.

- לא למנות לדירקטורים חיצוניים בחברה את רו"ח נירה ליפשיץ, גב' תמר אדלר ורו"ח ליאור עמית.
- לא למנות לדירקטוריות בחברה את ד"ר אסתרי גילעז-רן וגב' קרן כהן.
- לא לאשר את ביטול כתב ההתחייבות לשיפוי שניתן לדירקטורים: יהודה בכר, רונית בן יעקב, יחזקאל חוגי ואורן ונונו.

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.

30 במרס 2022

תאריך **פוליגון נדל"ן בע"מ**

שמות החותמים: **תפקידים:**

יהודה בכר **יו"ר הדירקטוריון**

ניר שוחט **מנכ"ל**

פרק ה'

הצהרת מנהלים - דוח שנתי 2021
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 2021 (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.

30 במרס 2022

_____

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, צביקה ווייס, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי האחר הכלול בדוחות של פוליגון נדל"ן בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לשנת 2021 (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.

30 במרס 2022

_____

צביקה ווייס, חשב