חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

("החברה")

8 באפריל 2024

לכבוד	**לכבוד**
רשות ניירות ערך	**הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ**
באמצעות המגנ"א	**באמצעות המגנ"א**

ג.א.נ.,

הנדון: דוח עסקה על פי תקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה) תשס"א – 2001, דוח הקצאה פרטית לפי תקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), תש"ס-2000 וזימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה

ניתן בזה דוח עסקה בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), תשס"א-2001 ("**תקנות עסקה עם בעל השליטה**"), תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"), תקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית והוספת נושא לסדר היום), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הודעה ומודעה**"), תקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ה-2005 ותקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000 ("**תקנות הצעה פרטית**"), לזימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, שתתכנס ביום ד', 15 במאי 2024, בשעה 14:00, במשרדי החברה ברחוב אנדרי סחרוב 9, מגדלי מתם 1, פארק מתם, חיפה, אשר על סדר יומה אישור הנושאים המפורטים להלן.

נוכח המצב הביטחוני בישראל והתקיימותה של מלחמת חרבות ברזל, החברה שומרת לעצמה את הזכות לשנות את אופן ההתכנסות של האסיפה ולבצע את ההתכנסות באמצעות שיחת וידאו או שיחת ועידה טלפונית בה כל המשתתפים יוכלו לשמוע זה את זה וזאת בכפוף לדיווח מיידי ולמתן ההודעות הנדרשות.

חלק א' - הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה הכללית

1. **אישור התקשרות החברה בהסכמים עם חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין"), בעלת השליטה בחברה, לרכישת פעילות ייזום פרוייקטי בנייה למגורים בישראל**

להלן פרטים בהתאם לתקנות עסקה עם בעל השליטה:

1.1. כללי

ביום 7 באפריל 2024 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכמים עם נכסים ובנין, בעלת השליטה בחברה, על פיהם, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים כמפורט להלן, ובכללם אישור האסיפה הכללית של החברה, תרכוש החברה את פעילות הייזום של פרוייקטים למגורים בישראל של נכסים ובניין, באמצעות רכישת (א) מלוא הון המניות הרגילות של נכסי הדרים בע"מ ("**נכסי הדרים**"), חברה בת בבעלותה המלאה של נכסים ובנין, המחזיקה, בין היתר, בחברת נווה גד בנין ופיתוח בע"מ ("**נווה גד**") (100%), ו-(ב) באמצעות רכישת זכויות נכסים ובנין (60%) בפרויקט פינוי בינוי ברמת ורבר בפתח תקווה בדרך של המחאת זכויות, והכל תמורת הקצאת 5,078,652 מניות רגילות של החברה, אשר יהוו 2.31% מהונה המונפק והנפרע של החברה במועד חתימת ההסכם וכן תמורת נטילת חוב ותמורות עתידיות, כמפורט להלן.

1.2. <u>הסכם רכישת מניות נכסי הדרים</u>

נכסי הדרים הינה חברה פרטית בבעלותה המלאה של נכסים ובנין, המחזיקה כאמור במלוא הון המניות של נווה גד, והן מחזיקות בין היתר בזכויות, בפרויקטים ובנכסים הבאים:

- שלושה מתחמים (מתחם 501, מתחם 502 ומתחם 505) בפרוייקט פינוי בינוי במתחם דפנה בתל אביב (בשלבי ייזום שונים), המוחזקים על ידי נווה גד (בשיעור 65%) ("**פרויקט דפנה**");
- פרויקט מגורים בהקמה ברח' ביאליק (שכונת רמת אילן) בקריית אונו, המוחזק על ידי חברה בת של נווה גד המוחזקת על ידה בשיעור של 83.33% ("**פרויקט ביאליק רמת אילן**" ו-"**חברת רמת אילן**");
- זכויות עתידיות מותנות בעתודות קרקע ברמת אילן שבקרית אונו המיועדות לייזום פרוייקטים לבנייה, למגורים ומסחר ("**המקרקעין לפיתוח ברמת אילן**") וכן חלקי קרקעות סמוכים ("**רסיסי הקרקע ברמת אילן**") המוחזקים על ידי חברת רמת אילן;
- זכויות בעלות או חכירה בעתודות קרקע חקלאיות בנס ציונה, קדימה-צורן וצריפין (בית דגן) ("**הקרקעות החקלאיות**"). ביחס לזכויות נכסי הדרים בצריפין (בית דגן) פועלת נכסי הדרים לחידוש זכויות החכירה.

בכפוף לאישור האסיפה והתקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכם, תרכוש החברה מידי נכסים ובנין את מלוא הון המניות הרגילות המונפק והנפרע של נכסי הדרים, בתמורות ובתנאים כמפורט להלן.

לתיאור פעילותה של נכסי הדרים כנדרש בהתאם לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה, התשכ"ט-1969), ראו מתאר פעילות המצ"ב כ<u>**נספח א'**</u> לדוח זה. המידע הכלול במתאר הינו בהתאם למידע שקיבלה החברה מנכסים ובנין וכן בהתבסס על דיווחיה הפומביים של נכסים ובניין. לדוח זה מצורפים דוחותיה הכספיים המאוחדים של נכסי הדרים ליום 31.12.2023 כ<u>**נספח ב'**</u> וכן דוח דירקטוריון כ<u>**נספח ג'**</u>.

1.2.1. **התמורה**

<u>כללי</u> - תמורת מניות נכסי הדרים, תשלם החברה לנכסים ובנין תמורה מיידית, אשר חושבה כמפורט להלן, ובגינה יוקצו לנכסים ובנין מניות של החברה, וכן תמורות עתידיות מותנות שישולמו במזומן בהתקיים תנאים מסויימים, והכל כמפורט להלן. כמו כן, במסגרת השלמת ההסכם האמור החברה תיטול מנכסים ובניין את חובת ההחזר של הלוואות שהעמידו נכסי הדרים וחברות בנות שלה לנכסים ובנין, כמפורט להלן.

1.2.2. <u>כמות המניות המוקצות כתמורה מיידית</u> - בהתאם לאמור לעיל, החברה תקצה לנכסים ובניין 5,023,103 מניות של החברה בתמורה ל-100% מהון המניות הרגילות המונפק והנפרע של נכסי הדרים. כמות המניות המוקצות נקבעה בהתאם לגובה התמורה המיידית שנקבעה בהסכם, בסך 139,803,000 ש"ח (וכמפורט להלן), כשהוא מחולק ב-27.83 ש"ח, שהינו השווי הממוצע של מניית החברה ב-10 ימי המסחר שקדמו למועד חתימת ההסכם לרכישת נכסי הדרים. כמות המניות שתוקצה בפועל תותאם במקרה של חלוקת דיבידנד על ידי החברה בתקופת הביניים.

לפרטים נוספים, לרבות פרטי ההקצאה, לפי תקנות עסקה עם בעל שליטה ותקנות הצעה פרטית בקשר עם הנושא שעל סדר היום ראו חלק ב' לדוח זה.

1.2.3. <u>אופן חישוב התמורה המיידית</u> - סכום התמורה המיידית האמור, קרי סך של 139,803,000ש"ח, חושב על בסיס דוחות כספיים מאוחדים של נכסי הדרים ליום 31.12.2023 בתוספת ובהפחתה של סכומי התאמות שנקבעו בהסכם הכוללים:

(1) <u>שווי החברה הבסיסי</u> - השווי הבסיסי המוסכם של נכסי הדרים ליום 31.12.2023, חושב כהון העצמי של נכסי הדרים ליום 31.12.2023 בתוספת הערכים הכלכליים של הנכסים העולים על ערכם בספרי נכסי הדרים, וזאת ביחס לנכסים אשר התמורה בגינם משולמת באופן מיידי, קרי: מתחם 505 בפרויקט דפנה, פרויקט ביאליק רמת אילן והקרקעות החקלאיות; ובהפחתת ההון העצמי המיוחס

לזכויות במקרקעין לפיתוח ברמת אילן ורסיסי הקרקע ברמת אילן, אשר התמורה בגינם מטופלת באופן בלעדי במסגרת התמורה המותנית (השווי המותאם כאמור ייקרא להלן: "**שווי החברה הבסיסי**").

(2) לשווי החברה הבסיסי יתווספו סכומי ההפרשות בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, אשר החברה זכאית לשיפוי בגינם, בגין פריטים הנוגעים לפרויקטים היסטוריים של נכסי הדרים וחברות הבת שלה או לנכסים אשר התמורה בגינם מוסדרת כתמורה עתידית בלבד. סכום ההפרשות כאמור בהתאם לדוחות הכספיים הנו 33,079 אלפי ש"ח;

(3) משווי החברה הבסיסי יופחתו סכומי אירועי ה"זליגה" המוסכמים בתקופה שמיום 31.12.2023 ועד למועד ההשלמה (הכוללים חלוקות דיבידנד והחזר הלוואות ע"י נכסים ובנין לנכסי הדרים שבוצעו בשנת 2024, וכן העברת התמורות בגין פרויקט נחלת יהודה לידי נכסים ובנין, כמפורט בסעיף 1.2.5 להלן). ככל ובתקופת הביניים תידרש הזרמת מימון בעלים לנכסי הדרים, בין בדרך של הון ובין בדרך של הלוואה, תתבצע התאמה בהתאם לסכומי המימון בפועל שיבוצעו.

(4) לשווי החברה הבסיסי יתווספו הוצאות שהוצאו בפועל לצדדים שלישיים עד ליום 31.12.2023, בגין פרוייקט "דפנה" תל אביב, מעבר לסכומים כאמור שנכללו בשווי החברה הבסיסי, בסך כולל של 1,184 מיליון ש"ח, וכן תשלום סך מוסכם של 4 מיליון ש"ח בגין דמי ניהול עבור מתחמי פרויקט דפנה.

(5) משווי החברה הבסיסי יופחתו כל סכומי הנכסים ויתווספו כל סכומי ההתחייבויות ליום 31.12.2023 בגין פרויקט נחלת יהודה, כפי שבאים לידי בדוחות הכספיים של החברה. בנוסף, החברה צפויה לחלק לנכסים ובנין כדיבידנד (לפני מועד ההשלמה) חלק מסכום התמורה נטו שהתקבלה בגין מכירת הפרויקט האמור (בניכוי מסים והוצאות עסקה), והוסכם כי נכסי הדרים תעמיד לנכסים ובנין הלוואה בגובה יתרת התמורה שלא תחולק כדיבידנד כאמור. החברה תיטול הלוואה זו במועד ההשלמה מידי נכסים ובנין.

(6) משווי החברה הבסיסי תופחת יתרת החוב של נכסים ובנין לנווה גד, אשר החברה נוטלת כאמור בסעיף 1.2.4 להלן, בסך של 73,852 אלפי ש"ח, נכון ליום 31.12.2023.

1.2.4. <u>נטילת חובות נכסים ובניין</u> – במועד ההשלמה, החברה תיטול חובות של נכסים ובנין לנווה גד, אשר יתרתם למועד חתימת ההסכם (כולל ריבית צבורה עד למועד חתימת ההסכם) הינה, נטו, בניכוי פעולות שבוצעו מיום 31.12.2023 ועד מועד ההשלמה, בסך של כ-72,460 אלפי ש"ח.

1.2.5. <u>התמורה המותנית וחלוקת מניות הטבה מיוחדות</u> - בנוסף לתמורה המיידית כאמור לעיל, נכסים ובנין תהיה זכאית לתמורה עתידית מותנית בגין נכסים, זכויות ופרויקטים המפורטים בהסכם כמפורט להלן. הזכאות לתמורה המותנית הינה מכוח מניות הטבה מיוחדות שהוקצו לנכסים ובנין טרם העסקה ומקנות לנכסים ובנין את הזכות לקבלת תמורה מותנית וכן תמורות בלתי ידועות (כמפורט בסעיף 1.2.9 להלן). מניות ההטבה המיוחדות לא תקנינה כל זכות אחרת, לרבות זכויות הצבעה. תשלום התמורה המותנית יהיה כפוף למבחני החלוקה בחוק החברות, וככל שלא ניתן יהיה לחלק סכום של תמורה מותנית שהגיע מועד תשלומו (בשל אי עמידה במבחני החלוקה כאמור), נכסים ובנין תהיה זכאית לקבלו על חשבון חלוקות עתידיות, גם בדרך של הלוואה מנכסי הדרים או חברות הבת שלה, לפי העניין, ונכסים ובנין תשפה את החברה בעלויות המס בגין הריבית הרעיונית נשוא ההלוואה כאמור בתנאים הקבועים בסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].

<u>רכיבי התמורה המותנית</u>

(א) תמורות מפרוייקט דפנה מתחם 501 ומתחם 502 – מלוא העודפים שיתקבלו בנווה גד מחשבון הליווי של הפרוייקט הרלוונטי (למעט דמי ניהול), בניכוי ההון העצמי שהעמידה נווה גד לטובת הפרוייקט ותשלומי מס, יחולק בין החברה לנכסים ובנין בשיעורים כמפורט להלן. עבור מתחם 501 תהיה החברה זכאית ל-60% מהתמורות האמורות ונכסים ובנין ל-40% מהתמורות האמורות. עבור מתחם 502 תהיה החברה זכאים ל-75% מהתמורות האמורות ונכסים ובנין ל-25% מהתמורות.

ביחס לחלקי הפרויקט שאינם מיועדים למכירה (אלא להשכרה), או כאלה שמיועדים למכירה אך לא נמכרו בפועל בתוך 24 חודשים ממועד קבלת תעודת האכלוס לפרויקט, ההסכם כולל זכות לנכסים ובנין להורות לחברה, בתוך חודשיים מהמועד האמור, לשלם לה את יתרת התמורה המותנית בהתבסס על שווי הנכסים כאמור שייקבע על פי דוח שמאי (ובניכוי הוצאות עסקה מקובלות).

(ב) ביחס לרסיסי הקרקע ברמת אילן וכן מספר נכסי היסטוריים בהיקף מצומצם של נוה גד (הכוללים בעיקרם, 2 דירות מגורים, שטח גג ושני מחסנים), אשר לא נלקחו בחשבון בקביעת שווי החברה המוסכם - התשלום בגינם יהיה רק אם וכאשר יימכרו, כאשר נכסים ובנין תהיה זכאית ל- 70% מהתמורה בגין נכסים אלו והחברה תהיה זכאית ל 30%. (אך מסכומי התמורה כאמור ינוכה החזר הוצאות עד לסך של 900 אלפי ש"ח, אשר ישולם לנכסים ובנין).

(ג) ביחס למקרקעין לפיתוח ברמת אילן – בכפוף לחתימת הסכמים לפינוי הנכסים האמורים מבעלי הזכויות האחרים בו, באופן שייחתם חוזה פיתוח ויאפשר את הוצאתו לפועל של הפרויקט בהתאם לתב"ע ולהתקשרויות עם העירייה ורמ"י, תשלם החברה 83.33% (כשיעור החזקתה בחברת הבת האמורה) משווי הנכס הרלוונטי, שתקבע על בסיס דוח שמאי מוסכם, בהפחתת העלויות בהן תישא החברה ובניכוי 2/3 מחבות המס שהיתה חלה על חברת רמת אילן לו היה הנכס נמכר באותו מועד.

(ד) ביחס לקרקעות החקלאיות – תשולם תמורה נוספת בגין תקבולים שיתקבלו בגין הקרקע או מכירת כל אחת מהקרקעות החקלאיות, והכל מעל לסכום הקובע שהוסכם בגינה (בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן), בניכוי הוצאות החברה בתקופה שממועד ההשלמה ועד המכירה, לרבות עלויות העסקה ומס ("**הרווח המזכה**"). בגין מכירה שתתבצע עד לתום 5 שנים ממועד ההשלמה – תהיה נכסים ובנין זכאית ל- 50% מהרווח המזכה; בגין מכירה שתתבצע לאחר חלוף 5 שנים או בגין תזרים שהתקבל מפעילות שוטפת מהקרקעות – תהיה נכסים ובנין זכאית ל- 25% מהרווח המזכה. הסכום הקובע בגין הקרקעות החקלאיות הינו: קרקע בקדימה/צורן – 5.2 מיליון ש"ח; קרקע בנס ציונה – 15.9 מיליון ש"ח; קרקע בצריפין (בית דגן) – 12 מיליון ש"ח.

(ה) בנוסף, ביחס לתמורות עתידיות שנכסים ובנין עשויה להיות זכאית לקבל מאת הרוכש של הזכויות בפרויקט נחלת יהודה, וכן בקשר לרסיס קרקע היסטורית אשר אמור להימכר בהמשך לעסקה קודמת של נכסי הדרים (ואשר לא תומחר במסגרת שווי החברה הבסיסי), תועבר מלוא התמורה בניכוי הוצאות, עלויות וחבויות ובניכוי מס לידי נכסים ובנין עם קבלתה בפועל בידי נכסי הדרים.

1.2.6. **תנאים מתלים**

השלמת העסקה לרכישת מניות נכסי הדרים כפופה למספר תנאים מתלים, אשר המהותיים בהם הינם קבלת הסכמת הממונה על התחרות (ככל שיידרש), אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לעסקה ברוב מיוחד כמפורט בסעיף 12.1 להלן, אישור הבנק המלווה בהסכם הליווי לפרוייקט רמת אילן בקריית אונו, וקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב לרישום למסחר של המניות המוקצות.

1.2.7. **הצהרות ומצגים**

ההסכם כולל מצגים מקובלים בהסכמים מסוג זה אשר ניתנו על ידי נכסים ובנין ונכסי הדרים בקשר עם (אך לא רק) העניינים הבאים: התאגדות נכסי הדרים וחברות הבנות שלה; הון נכסי הדרים ונוה גד; החזקות בחברות בנות; דירקטורים ונושאי משרה; אשראי והלוואות, לרבות עמידה במלוא התנאים והקובננטים המהותיים של ההלוואות, האשראי וההתחייבויות הפיננסיות; ערבויות ושעבודים; הדוחות

הכספיים; מיסים; עובדים; ההסכמים המהותיים וההתחייבויות המהותיות; פעילות נכסי הדרים והחברות הבנות, לרבות הפרויקטים המקודמים ו/או המבוצעים על ידן והסטטוס העדכני ביחס לכל פרויקט; כיסוי ביטוחי; רישיונות ועמידה בהוראות דין; עסקאות בעלי עניין בנכסי הדרים והחברות הבנות; הליכים משפטיים. חלק מהמצגים כפופים לתנאי מהותיות או מיטב הידיעה, לפי העניין, והם ניתנים למועד חתימת ההסכם, כאשר מצגים בסיסיים (בקשר עם התאגדות, הון החברה של נכסי הדרים, אחזקות בתאגידים, ההתקשרות בהסכם, והעדר הליכי כינוס נכסים או פירוק) יינתנו גם למועד השלמת העסקה.

עוד יובהר כי מרבית המצגים האמורים מוגבלים לנכסים ולפרוייקטים הפעילים של נכסי הדרים, ואשר הם אלה אשר התמורה בעסקה מחושבת על פיהם. ביחס לפרוייקטי עבר של נכסי הדרים וחברות הבת שלה אשר הסתיימו טרם מועד חתימת הסכם זה, וכן לגבי חברות בנות לא פעילות, נקבעו בהסכם הרכישה הסדרי שיפוי, כמפורט בסעיף 1.2.13 להלן.

1.2.8. **התחייבויות לתקופת הביניים**

ההסכם כולל התחייבויות הצדדים בקשר עם התקופה שבין מועד החתימה למועד ההשלמה ובכלל זה פנייה לממונה על התחרות בבקשה לקבלת אישורה לכך שהיא אינה עומדת על הגשת הודעות מיזוג לשם ביצוע העסקאות (או להגשת הודעות מיזוג ככל שיידרש) והתחייבות נכסים ובנין ונכסי הדרים לנהל את עסקיהן (ועסקי החברות הבנות) בתקופת הביניים במהלך העסקים הרגיל במתכונת דומה ככל האפשר לזו שנהגה עובר לחתימתו של ההסכם.

1.2.9. **הסכמות בקשר עם נכסים וכספים בלתי ידועים**

הוסכם כי ככל ולאחר מועד ההשלמה יתגלו נכסי מקרקעין נוספים של נכסי הדרים, נוה גד או חברות הבנות שלהן, או ככל ויתקבלו כספים שמקורם בפעילות שאינה בקשר עם הפרוייקטים והנכסים שתומחרו בעסקה (כגון בגין תמורות על נכסים שנמכרו בעבר או החזרים על תשלומי עבר ששולמו ביתר או תקבולי תביעות שהתקבלו), והכל ובלבד שלא היו ידועים לנכסים ובניין או שאין להם ביטוי כלשהו בדוחות הכספיים, אזי הצדדים ישתפו פעולה באופן סביר על מנת להעביר את הנכסים או התמורות האמורות לידי נכסים ובנין או יפעלו למכירתם על פי הנחיות נכסים ובנין, ובמקרה כאמור התמורות בגין המכירה יועברו לידי נכסים ובנין. נכסים ובנין תישא בכל החבויות וההוצאות בקשר עם העברת או מכירת הנכסים או התמורות האמורים. החברה התחייבה לכלול התחייבות זו גם בהסכמים עתידים למכירת החזקותיה בנכסי הדרים או מי מחברות הבת שלה.

1.2.10. **התחייבויות במקרה של מכירת נכסי הדרים או הפרוייקטים**

כל עוד נכסים ובנין זכאית לתמורה המותנית, במקרה של מכירת נכסי הדרים, נוה גד או חברת רמת אילן וכן במקרה של מכירת איזה מהפרוייקטים במתחם דפנה, החברה מתחייבת כי הרוכש הפוטנציאלי ייטול את כל התחייבויותיה של החברה על פי הוראות התמורה המותנית הקשורה לנכס הנמכר (ובמקרה של מכירת נכסי הדרים ישמרו זכויות נכסים ובנין מכוח מניות ההטבה המיוחדות). נכסים ובנין תהיה רשאית, חלף האפשרות האמורה, להודיע לחברה כי היא מבקשת שהחברה תרכוש את מניות ההטבה המיוחדות או את זכותה לתמורה המותנית בגין הנכס הנמכר, לפי העניין, במחיר שיוסכם בין הצדדים או על פי הערכת שמאי מוסכם.

1.2.11. **ביטול ההסכם**

לחברה ולנכסים ובניין תקום הזכות לבטל את ההסכם אם התנאים המתלים לא יתקיימו עד לחלוף 120 ימים ממועד החתימה (בתנאי שמועד זה לא הוארך בהסכמת הצדדים בכתב, וכמו כן לכל אחד מהצדדים זכות להאריך תקופה זו ב- 30 ימים נוספים) או מועד מוקדם יותר אם הממונה הודיעה לצדדים על התנגדות לאישור עסקת רכישת המניות, ככל שהוא נדרש. ההסכם יהיה ניתן לביטול גם בהסכמה הדדית בכתב של הצדדים וכן במקרה של הפרת ההסכם על ידי מי מהצדדים אשר לא תוקנה במועד שנקבע.

1.2.12. **השלמת העסקה**

מועד ההשלמה יקבע בחלוף 14 ימים לאחר התקיימות התנאים המתלים (או במועד אחר שיוסכם בין הצדדים), ובמסגרת ההשלמה יבוצעו הפעולות הנדרשות לצורך הקצאת מניות החברה לנכסים ובנין והעברת מניות נכסי הדרים לידי החברה. במסגרת זו, בין היתר, יימסרו אישורים כמקובל בנוגע לעמידה בתנאים המתלים ואישור הצדדים על נכונות מצגים בסיסיים (בקשר עם התאגדות, הון החברה של נכסי הדרים, אחזקות בתאגידים, ההתקשרות בהסכם, והעדר הליכי כינוס נכסים או פירוק), תתבצע נטילת ערבות בעלים שהעמידה נכסים ובניין לטובת בנק מלווה בפרוייקט רמת אילן ולטובת בנק מלווה בפרוייקט דפנה (ככל ותועמד עד למועד ההשלמה) על ידי החברה ותתבצענה הפעולות הנוספות המקובלות והנדרשות לשם השלמת העסקה.

1.2.13. **שיפוי ואחריות**

נכסים ובנין התחייבה לשפות את החברה על פי ההסכם במגבלות המפורטות להלן:

(1) בגין הפרת המצגים וההצהרות (למעט המצגים הבסיסיים הכוללים את המצגים אודות התאגדות, הון החברה, אחזקות בתאגידים, התקשרות בהסכם, מיסים, עסקאות בעלי עניין וכינוס נכסים ופירוק ("**המצגים הבסיסיים**")) שתתגלה במהלך תקופה בת 18 חודשים ממועד ההשלמה. השיפוי בגין עילה זו יהיה מוגבל על ידי רצפת השיפוי בסך של 1 מיליון ש"ח (ורק בגין חלק הנזק העולה על רצפת השיפוי) ותקרת השיפוי בסך של 10 מיליון ש"ח;

(2) בגין נזקים במקרה של הפרת מצגים והצהרות בנוגע לפרויקטים והנכסים הנרכשים (כלומר, אשר מתומחרים בחישוב התמורה, להבדיל מאשר פרויקטים ונכסים היסטוריים שאינם מתומחרים בחישוב התמורה) שתתגלה במהלך תקופה בת 24 חודשים. השיפוי בגין עילה זו יהיה מוגבל על ידי רצפת השיפוי בסך של 1 מיליון ש"ח ביחס למצגי הפרויקטים ובסך של 1 מיליון ש"ח ביחס למצגי הנכסים (ורק בגין חלק הנזק העולה על רצפת השיפוי) ותקרת השיפוי בסך של 20 מיליון ש"ח בקשר עם הפרויקטים ו-25 מיליון ש"ח בגין הנכסים. בחישוב רצפת השיפוי ותקרת השיפוי בסעיף זה, ילקחו בחשבון גם שיפויים שיחולו בהתאם להסכם רכישת פרויקט פתח תקווה, כאמור בסעיף 1.3 להלן. כמו כן, במקרים מסויימים בהם הוחלט שלא לקדם את אחד הפרוייקטים, ישולם לחברה שיפוי בגובה ההוצאות ששולמו בפועל בגין פרוייקט זה עד למועד ההשלמה;

(3) בגין כל נזק אחר בר שיפוי, לרבות בגין הפרת המצגים הבסיסיים, יחול השיפוי ללא "רצפה" וללא "תקרה". תקופת השיפוי במקרה זה, לרבות בגין הפרת המצגים הבסיסיים, הינה תקופת ההתיישנות על פי דין. שיפוי כאמור, הינו בגין העילות המפורטות להלן:

1.2.13.1. כל נזק בגין פעילות נכסי הדרים והחברות הבנות שלה, לרבות חברות לא פעילות וחברות בהליכי פירוק שבבעלותן עובר למועד ההשלמה והכל למעט בקשר עם הפרוייקטים והנכסים אליהם מתייחס ההסכם (אשר בגינם מחושבת התמורה, ואשר לגביהם יחולו מגבלות השיפוי המפורטות לעיל).

1.2.13.2. נזק או חבות בגין נכסים ופרוייקטים שאינם חלק מהנכסים והפרוייקטים הנכללים בעסקה, לרבות פרוייקט נחלת יהודה, בין שעילתה בתקופה שעד מועד ההשלמה ובין אם לאחריה, ולמעט עילות הנובעות מפעולות או הימנעות מפעולות שביצעה החברה או נכסי הדרים לאחר ההשלמה.

1.2.13.3. בגין אירועי שיפוי ספציפיים שהוסכמו, הכוללים, בין היתר, הליכים משפטיים המתנהלים על ידי חברות הקבוצה בקשר עם פעילות עבר שלהן.

1.2.13.4. נזק שעילתו בתקופה שעד למועד ההשלמה ובגינו לא נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים או שבגינו נרשמו הפרשה אך סכומה נכלל בתמורה כאמור בסעיף 1.2.3(2) לעיל או ביחס לסכום הנזק העולה על סכום ההפרשה.

1.2.13.5. חבות לתשלום מס בגין פעילות עד למועד ההשלמה.

1.2.13.6. חבות בקשר עם חלוקות הדיבידנד שיבוצעו על ידי נכסי הדרים בקשר עם פרוייקט נחלת יהודה עובר למועד ההשלמה.

1.2.13.7. חבות בקשר עם דיווח המידע שנמסר לחברה, לרשות ניירות ערך ולציבור.

ככל שהחברה תוציא הודעת שיפוי לנכסים ובנין בגין נזק שעילתו קשורה בהפרשות בדוחות הכספיים של נכסי הדרים שסכומם התווסף ושולם בפועל במסגרת חישוב התמורה, כאמור בסעיף 1.2.3(2) לעיל, תהיה לחברה זכות לעכב סכומים השווים לנזק הנטען מכל תשלום עתידי שתחוב החברה לנכסים ובנין, ובלבד שלא צפוי מקור סביר אחר העתיד להיות משולם לנכסים ובנין ב-24 חודשים ממועד הודעת השיפוי. הסכומים יופקדו בפקדון ויהיו ניתנים לשחרור בחלוף שנתיים ממועד העיכוב, אם לא הוגשה עד אז תביעה בגין הנזק.

כמו כן, הוסכם בין הצדדים כי ביחס לתביעות הנכללות באירועי שיפוי ספציפיים, תמשיך נכסים ובנין לנהל את התביעות ותישא בהוצאות בגינן. בנוסף, הוסכם כי הטיפול בפעולות השוטפות של נכסי הדרים וחברות הבנות שלה ביחס לפרוייקטי עבר שהושלמו ונמסרו טרם חתימת ההסכם, יישאר בידי נכסי הדרים וחברות הבנות, ובגין הוצאות אלו תשלם נכסים ובנין שיפוי לחברה לכל הפחות אחת לשנה, מבלי שהחברה תידרש להוציא הודעת שיפוי בנושא.

1.2.14. **אופן מימון הרכישה**

התמורה המיידית בגין רכישת מניות נכסי הדרים הנה בהקצאת מניות החברה לנכסים ובנין, ולפיכך, החברה לא נדרשת למקורות פיננסיים למימונה.

1.2.15. **חיובי מס או היטלים הנובעים מהרכישה**

לחברה כרוכשת לא צפויות השלכות מס מיידיות מהרכישה.

1.2.16. **מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים המגבילים את יכולת השימוש בנכס**

למיטב ידיעת החברה, בכפוף להשלמת העסקה, לא קיימות על החברה מגבלות מכל סוג שהוא בקשר עם השימוש בנכס הנרכש.

1.2.17. **תכניות החברה לגבי הנכס הנרכש וייעודו**

פעילות נכסי הדרים הינה פעילות ייזום בניה למגורים בישראל. החברה פועלת כיום לקידום תב"עות למגורים, בהיקף פוטנציאלי של אלפי יח"ד ברחבי הארץ. רכישת נכסי הדרים תשמש פלטפורמה להקמת והרחבת פעילות הייזום של החברה בתחום המגורים ותאפשר לחברה להנות גם ממרווח יזמי ופוטנציאל שוק המגורים בישראל, תוך איזון חשיפתה הקיימת לשוק המשרדים במסגרת פעילות הנדל"ן המניב. החברה מתעתדת לפעול באמצעות נכסי הדרים, לאחר רכישתה, להמשך פיתוח וקידום התב"עות בהן היא עוסקת כיום, במקביל לפיתוח הפרוייקטים היזמיים הנרכשים, השבחת הקרקעות והזכויות שנרכשו, במטרה להביאן לכדי מיצוי הפוטנציאל הגלום בהם, בדרך של השבחה ומכירה או בדרך של קידום הייזום עד להשלמת הבינוי ומכירת הדירות, לבד או ביחד עם שותפים, והכל כתלות בתנאי השוק, היקף הפרוייקטים והפוטנציאל הגלום בהם לדעת הנהלת החברה.

המידע הכלול בדיווח זה לעניין תכניות החברה לגבי הנכס הנרכש וייעודו מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור מתבסס בעיקר על תוכניות החברה, הערכותיה והנחות שאינן ודאיות. אין באמור משום התחייבות כי יעדיה ותחזיותיה של החברה יוגשמו או משום התחייבות בדבר האופן בו תיושמנה התוכניות האמורות בפועל. המידע המובא לעיל עשוי שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מבחינה מהותית בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובין היתר כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים, או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בפרק תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בדוח התקופתי של החברה וכן גורמי הסיכון המפורטים במתאר.

1.3. <u>הסכם להמחאת זכויות בפרויקט פינוי בינוי ברמת ורבר, פתח תקווה ("**הסכם ההמחאה**" – "**פרויקט פתח תקווה**")</u>

1.3.1. **<u>כללי</u>**

ביום 7 באפריל 2024 אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את התקשרותה בהסכם המחאת זכויות והתחייבויות עם נכסים ובנין, על פיו בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, תמחה נכסים ובנין לחברה את מלוא הזכויות וההתחייבויות שלה ביחס לפרויקט התחדשות עירונית ברחוב יצחק שדה 2 ו-4 בפתח תקווה, בו מחזיקה נכסים ובנין ב-60% ויתרת הזכויות מוחזקות על ידי צד שלישי בלתי קשור ("**השותף**").

לתיאור הפרויקט, ראה **<u>נספח ד'</u>** המצורף לדוח זה.

1.3.2. **תנאים מתלים**

תוקפו של הסכם ההמחאה כפוף לתנאים מתלים מקובלים הכוללים קבלת אישור נציגות הבעלים ובאי כוח הבעלים, קבלת אישור השותף להמחאה, וכן להתקיימות התנאים להשלמת העסקה לרכישת נכסי הדרים המפורטת בסעיף 1.2 לעיל ולהשלמתה בפועל. המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים יהיה בחלוף 4 חודשים ממועד חתימת ההסכם וכל אחד מהצדדים יהיה רשאי להאריכו ב-4 חודשים נוספים. אם לא התקיים התנאי המתלה עד תום התקופה (ולא הוארך על ידי הצדדים), יהיה כל צד רשאי להודיע על בטלות ההסכם.

1.3.3. **הצהרות והתחייבויות**

ההסכם כולל מצגים מקובלים בהסכמים מסוג זה אשר ניתנו על ידי נכסים ובנין בקשר עם (אך לא רק) תוקף ההסכם עם השותף מכוחו רכשה נכסים ובנין את הזכויות בפרוייקט, העדר מניעה להתקשרות בהסכם למעט כמפורט בתנאים המתלים, תשלום מלוא הסכומים להם זכאי השותף עד למועד ההמחאה, תיאור הפרויקט ומצבו, הסכמים מהותיים שנחתמו בקשר עמו לרבות ההסכמים עם הדיירים בפרויקט והזכויות שהוענקו להם, היות ההסכמים האמורים בתוקף, הוצאות הפרויקט ותשלומים לצדדי ג' בקשר עמו והעדר תביעות משפטיות בקשר עם הפרויקט.

1.3.4. **התמורה**

בגין המחאת כל זכויותיה והתחייבויותיה של נכסים ובנין על פי הסכם ההמחאה תשלם החברה את התמורה כדלקמן:

1.3.4.1. החזרי הוצאות שהוציאה נכסים ובניין בקשר עם הפרויקט עד למועד התקיימות התנאי המתלה, לרבות סך של 1.55 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) שהוצאו עד למועד החתימה. תמורה זו תשולם בדרך של הקצאת 55,549 מניות רגילות של החברה, בהתאם לשער המניה המפורט בסעיף 1.2.2 לעיל.

1.3.4.2. תמורה מותנית במנגנון כמפורט בסעיף 1.2.5(א) לעיל, לרבות בכל הנוגע לחלקים שאינם מיועדים למכירה, כאשר עבור פרויקט פתח תקווה תהיה החברה זכאית ל-70% מהתמורות האמורות ונכסים ובנין ל-30% מהתמורות האמורות.

1.3.5. **תקופת הביניים**

הסכם ההמחאה כולל התחייבויות הצדדים בקשר עם התקופה שבין מועד החתימה למועד ביצוע ההשלמה אשר מטרתן להבטיח כי הפרויקט ימשיך להתנהל במהלך העסקים הרגיל וכי חריגה ממהלך העסקים כאמור, תחייב את הסכמת החברה. בכלל זה הוסכם כי תימשך החתמת בעלי הזכויות במקרקעין וכי כל שינוי מהותי בתנאים המסחריים יחייב את הסכמת החברה.

1.3.6. **אחריות ושיפוי**

נכסים ובנין התחייבה לשפות את החברה בגין כל נזק הנובע מהפרת ההצהרות והמצגים שנכללו בהסכם. תקופת השיפוי תהיה ל-24 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה ותשלום החזר ההוצאות המפורט בסעיף 1.3.4.1 לעיל. רצפת השיפוי והתקרה יהיו כמפורט בסעיף 1.2.13(2) לעיל.

1.3.7. **ביטול ההסכם**

הצדדים יהיו רשאים לבטל את ההסכם במקרה בו יתברר, במהלך 18 חודשים ממועד מתן הודעות לפי ההסכמים מסויימים, כי ההתקשרות בהסכם מהווה הפרה של ההסכמים האמורים המסדירים את הזכויות בפרוייקט. במקרה כאמור, כל צד יהיה רשאי לבטל את ההסכם והחברה תהיה זכאית להחזר ההוצאות ששילמה בקשר עם הפרוייקט (עד לגבול תקרת השיפוי כאמור לעיל).

1.3.8. **אופן מימון הרכישה**

בכוונת החברה לממן את התמורה המיידית בגין החזר הוצאות שהוצאו בקשר עם הפרויקט ממקורותיה העצמאיים ויתרת התמורה תשולם בדרך של חלוקת רווחים עתידית, ולכן תמומן מרווחי הפרויקט.

1.3.9. **חיובי מס או היטלים הנובעים מהרכישה**

החברה כרוכשת צפויה לשלם מס רכישה כנדרש על פי דין, אשר היקפו אינו מהותי לחברה.

1.3.10. **מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים המגבילים את יכולת השימוש בנכס**

למיטב ידיעת החברה, בכפוף להשלמת העסקה, לא קיימות על החברה מגבלות מכל סוג שהוא בקשר עם השימוש בנכס הנרכש.

1.3.11. **תכניות החברה לגבי הנכס הנרכש וייעודו**

בכוונת החברה להמשיך לפעול לקידום הפרויקט האמור ביחד עם השותף.

1.4. <u>שם בעל השליטה ומהות העניין האישי</u>

למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה בחברה הינה נכסים ובנין, המחזיקה (במישרין ובאמצעות חברה בבעלותה המלאה) בכ- 81.79% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה. למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה בנכסים ובנין הנה חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("**דסק"ש**"), חברת ציבורית המחזיקה כ- 66.69% ממניות נכסים ובנין. בהתאם לדיווחיה של דסק"ש, דסק"ש הינה חברה ללא בעל שליטה. לפרטים נוספים ראו בהכללה על דרך ההפניה, מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ליום 31.12.2023 כפי שפורסמה ביום 4.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-002484).

לנכסים ובנין קיים עניין אישי בנושא זה שעל סדר היום וזאת בהתחשב בכך שהיא צד להתקשרות המובאת לאישור האסיפה הכללית.

1.5. <u>תיאור הנכס הנרכש בהתאם לתקנות עסקה עם בעל שליטה</u>

לתיאור הנכסים הנרכשים ראו מתאר פעילות בהתאם לתקנות עסקה עם בעל שליטה ותקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 המצורף כנספח א' לדוח זה.

1.6. <u>הדרך שבה נקבעה התמורה</u>

1.6.1. התמורה עבור רכישת נכסי הדרים והמחאת הפרוייקט בפתח תקוה הינה כמפורט בסעיפים 1.2.3, 1.2.5 ו-1.3.4 לעיל, בהתאמה. התמורה בעסקאות נקבעה במשא ומתן בין הצדדים, כאשר לעניין זה הסתייעה החברה בחוות דעת שמאיות וכלכליות של יועצים בלתי תלויים שמונו על ידי ועדת הביקורת, כמפורט להלן.

1.6.2. לצורך ליווי הנהלת החברה בעסקה וסיוע בגיבוש תנאיה, לרבות קביעת התמורה, הסמיך דירקטוריון החברה ביום 14 בפברואר 2024 את ועדת הביקורת ללוות את הנהלת החברה בתהליך המשא ומתן, ובכלל זה למנות שמאי מקרקעין ומעריך שווי כלכלי בלתי תלויים ויועצים אחרים, ככל הנדרש. כמו כן, החברה לוותה על ידי יועצים משפטיים חיצוניים אשר בצעו הליך בדיקת נאותות, ולקחו חלק בהליכי המשא ומתן עם נכסים ובנין (אשר לוותה על ידי יועצים משפטיים חיצוניים נפרדים מטעמה), ובטיפול בהסכמים

1.6.3. כחלק מהליך קביעת התמורה בעסקה, מינתה ועדת הביקורת את BDO ישראל ("**BDO**") כיועצים כלכליים עצמאיים בלתי תלויים וכן את פז כלכלה והנדסה ("**פז הנדסה**") כשמאי מקרקעין בלתי תלויים. נאותות התמורה התבססה על עבודה כלכלית שערכה BDO עבור החברה ("**העבודה הכלכלית**"), אשר התבססה מצדה, בין היתר, על הערכות השווי שביצעה פז הנדסה לנכסים ולפרויקטים נשוא העסקה, ואשר התמורה בגינם משולמת כתמורה מיידית, וכן על דוחותיה הכספיים של נכסי הדרים ליום 31.12.2023 (הון עצמי בהתאמות הכלכליות שהוסכמו, כאמור לעיל). כמו כן, התמורה המותנית התבססה, בין היתר, על הבדיקות הכלכליות שביצעה פז הנדסה לפרויקטים והנכסים נשוא התמורה המותנית, לרבות בקשר עם הריווחיות הצפויה של הפרוייקטים וחלוקתה, בהתאם לתנאי ההסכם, בין החברה לבין נכסים ובנין.

בעת קבלת ההחלטה על ההתקשרות בהסכם ועל התמורה בעסקה, עמדו בפני הוועדה הערכות השווי וממצאי הבדיקות הכלכליות הנוספות של פז הנדסה, תוצאות העבודה הכלכלית של BDO ועיקרי ממצאי בדיקת הנאותות המשפטית.

1.6.4. לאורך תהליך המשא ומתן ובמקביל לו, הוצגו לוועדה נתונים וממצאים אודות הערכות השווי השמאיות והכלכליות, והיא קיבלה מפז הנדסה ומ- BDO הסברים ביחס להנחות, תחזיות והמתודולוגיה ששימשו להכנתן. בהתאם להנחיות הוועדה, היא קיבלה עדכונים וסקירות מהיועצים הכלכליים והמשפטיים ביחס לנושאים השונים.

1.6.5. העבודה הכלכלית של BDO והערכות השווי של פז הנדסה לקרקעות החקלאיות, פרויקט ביאליק רמת אילן ומתחם 505 מפרויקט דפנה ששימשו לה מצורפים כ**נספחים ה' ו-ו'** לדוח זה.

1.7. <u>עסקאות מסוגה של העסקה או עסקאות דומות לה, בין החברה לבין בעל השליטה או שלבעל השליטה היה בהן עניין אישי</u>

בשנתיים שקדמו למועד אישור העסקה המוצעת על ידי הדירקטוריון, לא בוצעו עסקאות מסוגה או עסקאות דומות לה בין החברה לבין בעל השליטה בה או שלבעל השליטה היה בהן עניין אישי ואין עסקאות כאמור שהיו בתוקף במועד מתן אישור הדירקטוריון כאמור.

1.8. <u>תמצית נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון</u>

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו, בכפוף לאישור האסיפה הכללית המיוחדת, את ההתקשרויות הנדונות בנושא זה שעל סדר היום וזאת בהתחשב ועל בסיס הנימוקים שלהלן:

1.8.1. העסקה המוצגת לאישור האסיפה מהווה הזדמנות עסקית עבור גב-ים לרכישת חברה פרטית, אשר מחזיקה בתמהיל נכסים הכולל בעיקר פרויקטים למגורים, ביניהם פרויקטים להתחדשות עירונית באזורי ביקוש במרכז הארץ בשלבי ייזום שונים, וכן עתודות קרקע חקלאיות במרכז הארץ.

1.8.2. <u>ייזום למגורים והתחדשות עירונית</u> - כפי שדיווחה החברה, דירקטוריון החברה החליט לבחון את הרחבת פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן למגורים. נכון למועד דוח זה, החברה עוסקת בתכנון ורישוי תב"עות המשביחות קרקעות קיימות של החברה, באופן שיש בו פוטנציאל להקמת אלפי יחידות דיור ברחבי הארץ. כן החליט הדירקטוריון, לבחון הרחבה של פעילות זו גם לפרויקטים של מגורים והתחדשות עירונית. עסקה זו הינה צעד ביישום החלטה זו.

העסקה המוצעת כוללת, כאמור, בין היתר, פרויקט של התחדשות עירונית בשלבי ייזום מתקדמים במיקום יוקרתי במרכז תל אביב - פרויקט דפנה, בהיקף של מאות יח"ד, ופרויקט נוסף בפתח תקווה בשלבי תכנון, בהיקף פוטנציאלי של מאות יח"ד נוספות.

תחום ההתחדשות העירונית הינו תחום ייחודי ומתפתח, בגוש דן בפרט ובארץ בכלל. כניסה לתחום פעילות זה דורש השקעה תזרימית נמוכה יחסית בהשוואה לפעילויות ייזום ואלטרנטיבות השקעה אחרות, כיוון שאינו כולל רכישה של מקרקעין באופן מיידי וישיר, אלא דורש בשלבים המוקדמים בעיקר השקעה בתכנון וייזום פרויקטים אלה באמצעות אנשי מקצוע, אשר מטבעה הנה בהיקף נמוך הרבה יותר.

הפרויקטים נשוא העסקאות הינם פרויקטים קיימים, בשלבי ייזום שונים, חלקם מתקדמים, עם שותפים בעלי מוניטין וניסיון, באופן שיאפשר לחברה כניסה נוחה ומהירה יותר להמשך הייזום. מכיוון שתהליכי התחדשות עירונית אורכים זמן רב ומלווים ברמת אי וודאות באשר להגשמתם בפועל, העסקה מבוססת, בקשר לפרויקטים אלה, על מנגנון תמורה עתידית ומותנית (ותשלום כספי של החזר הוצאות בלבד). כלומר, חלף תשלום סכום רכישה מיידי במזומן, נקבעה חלוקת רווחים עתידיים, עם התממשותם בפועל, תוך יצירת הלימה בין הסכום שישולם עבור הפרוייקט לתוצאותיו בפועל.

יצוין, כי בגין אחד המתחמים בפרויקט דפנה תשלם החברה תמורה מיידית לאור שלבי הייזום המתקדמים בו, לרבות חתימה על חוזי מכר ראשונים.

כאמור, החברה מקדמת תב"עות בייעוד למגורים בקרקעות הקיימות של החברה, בהיקף של אלפי יחידות דיור, ומעסיקה אנשי מקצוע המתמחים בתחום. לפיכך, יש לחברה את היכולת, ההיכרות, הקשרים והמשאבים הנדרשים לצורך קידום הפרוייקטים האמורים והשבחתם, זאת ללא הגדלה משמעותית של כוח האדם בחברה או התשומות הניהוליות הנדרשות לעניין. בנוסף, במסגרת העסקה תרכוש גב-ים את החברה המחזיקה והמנהלת את הפרוייקטים, ולכן רכישה זו תאפשר לה להיכנס לתחום הייזום על בסיס פלטפורמה קיימת, עובדת ובעלת מוניטין בתחום המגורים, המקנה יתרון על פני רכישה ישירה של פרויקטים, הדורשת הקמת מערך תומך חדש.

1.8.3. <u>עתודות קרקע</u> - העסקה המוצעת כוללת רכישה של עתודות קרקע בייעוד חקלאי בהיקף כולל של כ- 400 דונם, במרכז הארץ, מתוכן כ- 150 דונם בבעלות פרטית. כידוע, היקף הקרקעות הפנויות במרכז הארץ הולך ומצטמצם וצפוי להמשיך להצטמצם. קרקעות אלו בעלות פוטנציאל להשבחה עתידית, גם אם רחוקה בשלב זה, ישמשו כעתודה להמשך התפתחות וצמיחת החברה בעשרות השנים הבאות.

1.8.4. רכישת הפרויקטים האמורים, בעסקה משולבת הכוללת תמורה מיידית אשר תשולם בדרך של הקצאת מניות ותמורה עתידית המותנית ברווח בפועל שיתקבל מהפרויקטים בהתחדשות עירונית, מתיישבת עם רצונה של החברה לנצל הזדמנויות עסקיות המגיעות לפתחה, תוך הקטנת הסיכון הפיננסי הכרוך ברכישת פרוייקטים. כלומר, העסקה המוצעת מאפשרת לחברה מחד, להיכנס לתחום בו התשואות ככלל גבוהות יותר, ומאידך לגדר את הסיכונים הכרוכים בו, על ידי מנגנון התמורה העתידית המותנית.

1.8.5. ההתקשרות בעסקה המוצעת והשקעה בפרויקטים העתידיים לא צפויה לגרוע מפעילותה הענפה של החברה בתחום הנדל"ן המניב. כמו כן, תנאי העסקאות האמורות לא צפויות לפגוע או להרע את היחסים הפיננסיים של החברה, לרבות שיעור המינוף שלה, בהתחשב בין היתר באופיים של פרויקטים להתחדשות עירונית אשר בהם, כאמור, לא משולמת תמורה במזומן בגין מרכיב הקרקע, ובהתחשב בכך שרכיב התמורה המיידית משולם בהקצאת מניות.

1.8.6. להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התמורה בגין העסקאות, הכוללת תמהיל של תמורה מיידית, בדרך של הקצאת מניות למוכרת וללא הוצאה תזרימית מיידית, ותמורות עתידיות התלויות ברווחים בפועל (או בהבשלת תנאי הפיתוח של המקרקעין לפיתוח ברמת אילן), כפי שגובשו בתום משא ומתן, הינה הוגנת וסבירה. התמורה המיידית תואמת את השווי הכלכלי של חלקי הממכר הרלוונטיים, כפי שהוצג במסגרת שמאויות והערכת שווי של שמאי ומעריך שווי בלתי תלויים. גם בנוגע לתמורה העתידית תלויית הרווחים, עקרונות חלוקת הרווחים עומדים להערכת ועדת הביקורת והדירקטוריון בתנאים הוגנים וסבירים, ובהלימה לסטטוס של כל אחד מהפרויקטים המדוברים. כמו כן, העובדה שרכיב התמורה המיידית בעסקה מוענק בדרך של הקצאת מניות החברה, נותן דרגת נוחות נוספת באשר להוגנות התמורה. בשונה מעסקת מזומן בה ישנו ניגוד מובהק בין אינטרס הרוכש לאינטרס המוכר, בעסקה בה התמורה משולמת בהקצאת מניות של הרוכשת כבענייננו, המוכרת תהא מושפעת מתוצאות עסקה זו גם מהפרספקטיבה של הרוכשת ובכך ניגוד העניינים ביניהן נמוך משמעותית מבכל עסקה מקבילה במזומן.

1.8.7. בשים לב לכל האמור לעיל, העסקה הינה לטובת החברה, ולעמדת ועדת הביקורת והדירקטוריון היא מהווה עבורה הזדמנות עסקית, המאפשרת לה כניסה משמעותית ומיידית - אך מבוקרת - לתחום הייזום במגורים ובכללו ההתחדשות העירונית. העסקה תאפשר לחברה כניסה משמעותית לתחום האמור הן בהיבט היקף הפרויקטים המדוברים, והן בהיבט טיבם ומיקומם הגיאוגרפי בתל אביב ובגוש דן והמוניטין של הקבוצה הנרכשת בכללותה. כל זאת, באופן מידי, בשונה מהחלופה של הקמת פלטפורמה חדשה הכרוכה הן בהשקעות ובעיקר בפרק זמן ארוך הדרוש להנעת הליכי ייזום ארוכי טווח. לצד יתרונות אלה, מבנה העסקה - המבוסס על דחיית והתניית התשלום בגין חלקים משמעותיים בממכר (הפרויקטים להתחדשות עירונית, למעט פרויקט 505 המתקדם) בהצלחה בפועל, מאפשר כניסה מבוקרת לתחום, תוך גידור סיכוני הרכישה.

1.8.8. העסקה אינה כוללת "חלוקה" כמשמעות מונח זה בחוק החברות ואין בה כדי ליצור חשש סביר שתמנע מהחברה את יכולתה לעמוד בחבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

1.9. <u>שמות הדירקטורים שהשתתפו בדיונים בוועדת הביקורת והדירקטוריון</u>

1.9.1. ועדת הביקורת אישרה פה אחד את העסקה שעל סדר יומה של האספה הכללית בישיבתה ביום 7 באפריל 2024, זאת לאחר קיום דיונים בישיבות ועדת הביקורת הקודמות שנערכו בימים 14 בפברואר 2024, 18, 25 ו-27 במרץ 2024 ו- 7 באפריל 2024. כל הדירקטורים המכהנים בוועדת הביקורת של החברה קרי ה"ה יוסף שטח, חוה שכטר, ברני מוסקוביץ' ויובל ברונשטיין, השתתפו בכל הישיבות הנקובות לעיל.

1.9.2. דירקטוריון החברה אישר את העסקה שעל סדר יומה של האספה הכללית בישיבה מיום 7 באפריל 2024, פה אחד. הדירקטורים הבאים השתתפו בישיבה: יוסף שטח, חוה שכטר, ברני מוסקוביץ' ויובל ברונשטיין. הדירקטורים ה"ה מיכאל זלקינד, צחי נחמיאס ונטלי משען זכאי לא השתתפו בישיבה מהטעמים המפורטים בסעיף 1.10 להלן.

1.10. <u>שמות הדירקטורים שהם, למיטב ידיעת החברה, בעלי עניין אישי לביצוע ההתקשרות שעל סדר היום ומהות עניין זה</u>

לה"ה צחי נחמיאס ונטלי משען זכאי, המכהנים כדירקטורים בחברה, עניין אישי בהתקשרות שעל סדר היום בשל היותם נושאי משרה בנכסים ובנין.

למר מיכאל זלקינד, המכהן כדירקטור בחברה, עניין אישי בהתקשרות שעל סדר היום בשל היותו נושא משרה בחברת דיסקונט השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.

1.11. <u>האישורים הנדרשים או תנאים שנקבעו לביצוע ההתקשרות שעל סדר היום</u>

1.11.1. בישיבותיהם מיום 7 באפריל 2024 החליטו ועדת הביקורת והדירקטוריון, בהתאמה, לאשר את התקשרות החברה בעסקה המוצעת כמפורט בדוח זה, בכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה ברוב המפורט בסעיף 12.1 להלן.

1.11.2. השלמת העסקה כפופה להתקיימות כל התנאים המתלים כמפורט בסעיפים 1.2.6 ו-1.3.2 לעיל.

<u>נוסח ההחלטה המוצע</u>: **לאשר את התקשרות החברה בעסקה לרכישת מלוא החזקותיה של נכסים ובנין בחברת נכסי הדרים ולהמחאת זכויות נכסים ובנין בפרויקט התחדשות עירונית בפתח תקווה, בהתאם לתנאים המפורטים בחלק א' לדוח זימון זה להלן, כנגד הקצאת 5,078,652 מניות רגילות של החברה, אשר יוקצו בדרך של הקצאה פרטית חריגה, נטילת חובות ותשלום תמורות מותנות עתידיות כמפורט לעיל.**

2. <u>אישור הארכת כהונתו של מר ברני מוסקוביץ' כדירקטור חיצוני לתקופת כהונה נוספת</u>

2.1. ביום 22 באפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו של מר ברני מוסקוביץ' כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה שניה. מוצע לחדש את כהונתן של מר מוסקוביץ' כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה נוספת בת 3 שנים, החל ממועד סיום תקופת כהונתו השניה.

2.2. הצהרת כשירות של מר מוסקוביץ', בהתאם להוראות סעיפים 224ב(א) ו- 241 לחוק, מצורפת כ**<u>נספח ז'</u>** לזימון זה.

2.3. לפרטים אודות מר מוסקוביץ', לרבות השכלתו וניסיונו, ראה תקנה 26 בפרק ד' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2023 (כפי שפורסמה ביום 7.2.2024, מס' אסמכתא: 2024-01-013998), אשר האמור בה מובא כאן על דרך ההפניה. למיטב ידיעת החברה, למועד זימון זה לא חלו שינויים מהותיים בפרטים של מר מוסקוביץ' ביחס לאמור בדוח התקופתי.

2.4. לפירוט התגמולים והסדרי הפטור, הביטוי והשיפוי להם זכאי מר מוסקוביץ' בחברה ואשר ימשיך להיות זכאי להם גם בתקופת כהונתו השלישית, ראה תקנות 21 ו- 29א בחלק ד' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2023.

<u>נוסח ההחלטה המוצעת</u>: לאשר את מינויו של מר ברני מוסקוביץ' כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה נוספת בת 3 שנים.

חלק ב' - הצעה פרטית מהותית שאינה חריגה

1. **הניצעת**

הניצעת הינה נכסים ובניין, בעלת השליטה בחברה. לפרטים נוספים אודות נכסים ובניין ראו סעיף 1.4 לדוח זימון אסיפה זה (להלן: "**הניצעת**").

2. צד מעוניין

הניצעת הינה צד מעוניין כמשמעו בסעיף 270(5) לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

3. תנאי ניירות הערך המוצעים ושיעורם

3.1. בכפוף לקבלת האישורים המפורטים בסעיף 9.2 להלן, תקצה החברה לניצעת 5,078,652 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("**מניות רגילות**"), אשר תהוונה לאחר הקצאתן, כ- 2.31% מזכויות ההון וההצבעה בחברה וכ- 2.29% מזכויות ההון וההצבעה בחברה בדילול מלא ("**המניות המוצעות**"). כמות המניות המוצעות שיוקצו בפועל תותאם במקרה של חלוקת דיבידנד על ידי החברה בתקופת הביניים.

3.2. המניות המוצעות תהיינה שוות בזכויותיהן מכל הבחינות למניות הרגילות הקיימות בהון המונפק והנפרע של החברה והן יוקצו כשהן נקיות וחופשיות מכל שעבוד, עיקול, משכון או זכות אחרת של צד ג', בכפוף למגבלות המפורטות בסעיף 9 להלן.

3.3. בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**") המניות המוצעות תרשמנה על שם חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ או חברה לרישומים אחרת שתבוא במקומה שבאמצעותה יוחזקו כל ניירות הערך של החברה.

3.4. נכון למועד הדוח, הונה הרשום של החברה הינו 285,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת. הונה המונפק והנפרע של החברה, לפני ההצעה נשוא דוח זה, הינו 215,073,668 מניות רגילות והונה המונפק של החברה, לפני ההקצאה כאמור, בדילול מלא הינו 216,824,568 מניות רגילות.

4. הון המניות המונפק והנפרע של החברה וכמות ושיעור החזקותיהם, ככל הידוע לחברה, של בעלי עניין, עובדים, נושאי משרה והציבור בניירות הערך של החברה

שם	לפני ההקצאה				לאחר ההקצאה (לא בדילול)				לאחר ההקצאה בהנחה של דילול מלא	
	מניות רגילות	מניות חסומות (RSU)	אופציות	שיעור בהון ובהצבעה (%)	מניות רגילות	מניות חסומות (RSU)	אופציות	שיעור בהון ובהצבעה (%)	מניות רגילות	שיעור בהון ובהצבעה (%)
חברה לנכסים ולבנין בע"מ	175,915,589	-	-	81.79%	180,994,241	-	-	82.21%	180,994,241	81.58%
וילנר מוריס	12,511,872	-	-	5.82%	12,511,872	-	-	5.68%	12,511,872	5.64%
כלל ביטוח בע"מ	12,186,489	-	-	5.67%	12,186,489	-	-	5.54%	12,186,489	5.49%
אבי יעקובוביץ, מנכ"ל	-	64,014	718,850	0.00%	-	64,014	718,850	0.00%	782,864	0.35%
נושאי משרה ועובדים	8,516	72,963	853,679	0.00%	8,516	72,963	853,679	0.00%	935,158	0.42%
שאר בעלי המניות בחברה	14,451,202	-	-	6.72%	14,451,202	-	-	6.57%	14,451,202	6.52%
סה"כ	**215,073,668**	**136,977**	**1,572,529**	**100%**	**220,152,320**	**136,977**	**1,572,529**	**100%**	**221,861,826**	**100%**

5. מחיר המניה בבורסה

5.1. מחיר מניית החברה בבורסה בסוף יום המסחר של ה- 7 באפריל 2024, יום המסחר שקדם למועד פרסום דוח מיידי זה, היה 27.12 ש"ח.

5.2. מחיר מניית החברה בסוף יום המסחר של ה- 4 באפריל 2024, יום המסחר שקדם למועד אישור דירקטוריון החברה את ההקצאה, היה 26.80 ש"ח.

5.3. מחיר המניה הממוצע בששת החודשים אשר קדמו למועד פרסום הדוח הינו 27.07 ש"ח.

5.4. מחיר המניה על פיו מוצעות המניות המוקצות לניצעת הינו 27.83 ש"ח עבור כל מניה רגילה.

6. תמורת ניירות הערך המוצעים והדרך שבה נקבעה התמורה

לפרטים אודות התמורה עבור המניות שיוקצו לנכסים ובנין והדרך שבה נקבעה התמורה ראו בסעיפים 1.2.3, 1.2.5, 1.3.4 ו-1.6 לעיל.

7. בעל מניות מהותי או נושא משרה בחברה שיש לו עניין אישי בתמורה ומהות עניין זה

כמפורט בחלק א' לדוח זימון אסיפה זה, לנכסים ובנין, בעלת השליטה בחברה, קיים עניין אישי בנושא זה שעל סדר היום וזאת בהתחשב בכך שהיא הניצעת. כמו כן, לה"ה צחי נחמיאס ונטלי משען זכאי, המכהנים כדירקטורים בחברה, עניין אישי בהתקשרות שעל סדר היום בשל היותם נושאי משרה בנכסים ובנין ולמר מיכאל זלקינד, המכהן כדירקטור בחברה, עניין אישי בהתקשרות שעל סדר היום בשל היותו נושא משרה בחברת דיסקונט להשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.

8. פירוט הסכמים בין הניצע לבין מחזיקים במניות החברה

למיטב ידיעת החברה, לא קיימים כל הסכמים בכתב או בעל פה בין הניצעת לבין מחזיק אחר במניות החברה, או בין הניצעת לבין אחרים בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות ערך של החברה או בנוגע לזכויות הצבעה בחברה וזאת לאחר בדיקה שבוצעה על ידי החברה עם הניצעת.

9. מניעה או הגבלה בביצוע פעולות במניות המוקצות

על ניירות הערך המוצעים, יחולו מגבלות החסימה בהתאם להוראות סעיף 15ג' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א' ו-15ג' לחוק), התש"ס-2000, כמפורט להלן:

9.1. איסור להציע תוך כדי המסחר בבורסה את המניות המוצעות למשך ששה חודשים מיום הקצאת המניות.

9.2. במשך ששה רבעונים עוקבים מתום ששת החודשים האמורים לעיל, תהיה הניצעת רשאית להציע בכל יום מסחר כמות מניות שלא תעלה על הממוצע היומי של מחזור המסחר בבורסה במניות החברה בתקופה בת שמונה שבועות שקדמה ליום ההצעה, ובלבד שלא תציע ברבעון אחד כמות מניות העולה על אחוז אחד מההון המונפק והנפרע של החברה.

10. אישורים נדרשים ומועד הקצאת ניירות הערך

הקצאת ניירות הערך המוצעים אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 7 באפריל 2024 והיא כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישומן של מניות המוצעות נשוא דוח זה, לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה כמפורט בחלק א' לדוח זימון האסיפה ולהתקיימות יתרת התנאים המתלים לעסקת רכישת נכסי הדרים כמפורט בסעיף 1.2.6 לחלק א' לדוח זימון האסיפה.

בסמוך לאחר פרסום דוח מיידי זה, תפנה החברה לבורסה בבקשה לקבלת אישורה כאמור. המניות המוצעות יוקצו בפועל לניצעת לאחר קבלת האישורים הנדרשים כאמור בסעיף זה לעיל.

חלק ג' - פרטים אודות האסיפה הכללית

11. כינוס האסיפה הכללית ומועדה

האסיפה תתכנס ביום ד', 15 במאי 2024, בשעה 14:00, במשרדי החברה, ברחוב אנדרי סחרוב 9, מגדלי מתם 1, פארק מתמם, חיפה (טלפון לבירורים: 04-6644222).

12. הרוב הנדרש

12.1. הרוב הנדרש לקבלת ההחלטה המנויה בסעיף 1 (אישור התקשרות החברה בהסכם עם נכסים ובנין, בעלת השליטה בחברה), בהתאם לאמור בסעיף 275 לחוק החברות, הינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים והמשתתפים באסיפה בעצמם או באמצעות שלוח או באמצעות כתב הצבעה או באמצעות הצבעה האלקטרונית ובלבד שיתקיים אחד מאלה:

א. במניין קולות הרוב באסיפה הכללית יכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי שהשליטה בחברה או בעלי עניין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; או

ב. סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקה א' לא עלה על שיעור של שני אחוזים (2%) מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

12.2. לצורך אישור נושא מס' 2 שעל סדר יומה של האסיפה (הארכת כהונת מר ברני מוסקוביץ', דירקטור חיצוני בחברה) נדרש לעמוד ברוב הקבוע בהוראות סעיף 239(ב) לחוק החברות, היינו, רוב רגיל של בעלי המניות הרשאים להצביע והמשתתפים בהצבעה, ובלבד כי יתקיימו אחד משני התנאים הבאים:

א. במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי השליטה בחברה או בעלי עניין אישי בהחלטה, המשתתפים בהצבעה (במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים);

ב. סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקת משנה א לעיל לא יעלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

13. המועד הקובע והוכחת בעלות במניה

13.1. המועד הקובע לעניין זכאות בעל מניה להשתתף ולהצביע באסיפה, בכפוף להוראות סעיף 3 לתקנות הצבעה בכתב, הינו תום יום המסחר בבורסה לני"ע של תל אביב בע"מ שיחול ביום ג', 16 באפריל 2024 ("**המועד הקובע**").

13.2. בהתאם לתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה כללית), התש"ס-2000 ("**תקנות הוכחת בעלות**"), בעל מניה שלזכותו רשומה מניה אצל חבר בורסה ואותה מניה נכללת בין המניות של החברה הרשומות במרשם בעלי המניות על שם חברה לרישומים ("**בעל מניות לא רשום**") והוא מעוניין להצביע באסיפה הכללית בעצמו או באמצעות שלוח להצבעה, ימציא לחברה אישור מאת חבר הבורסה אשר אצלו רשומה זכותו למניה, בדבר בעלותו במניה במועד הקובע, בהתאם לטופס 1 שבתוספת לתקנות הוכחת בעלות.

13.3. בעל מניות לא רשום, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק במניותיו בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורת דמי המשלוח בלבד, אם ביקש זאת, ובלבד שבקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.

13.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בהתאם לתקנה 4א לתקנות הוכחת בעלות, מסר אלקטרוני מאושר לפי סעיף 44יא5 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968, שעניינו נתוני המשתמשים במערכת ההצבעה האלקטרונית - דינו כדין אישור בעלות לגבי כל בעל מניות הנכלל בו. לגבי מי שהינו בעל מניות הרשום בספרי החברה, המעוניין להצביע בעצמו, עליו להגיע עם תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות.

14. <u>השתתפות והצבעה באסיפה</u>

בעל מניה של החברה, רשאי להשתתף ולהצביע באסיפה בעצמו או רשאי למנות בא כוח או להצביע באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית או באמצעות כתב הצבעה, כפי שיפורט להלן:

14.1. <u>הצבעה באמצעות ייפוי כח</u>

בעל מניות של החברה רשאי למנות בא כח, שיוכל להשתתף באסיפה הכללית ולהצביע מטעמו (בהתאם לאמור בתקנון החברה). כתב מינוי הממנה בא כח כאמור להצבעה ("**כתב המינוי**") ייערך בכתב וייחתם על ידי הממנה, ואם הממנה הוא תאגיד ייחתם בדרך המחייבת כדין את התאגיד. כתב המינוי יופקד במשרדי החברה, ברחוב אנדרי סחרוב 9, מגדלי מתם 1, פארק מתם, חיפה עד 48 שעות טרם מועד כינוס האסיפה שבה מתכוון השלוח להצביע על בסיס אותו כתב מינוי (קרי עד ליום ב', 13 במאי 2024 בשעה 14:00). על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל כתב מינוי כאמור, גם לאחר המועד האמור, אם מצא זאת לראוי, לפי שיקול דעתו. לא התקבל כתב המינוי כאמור לעיל לא יהיה לו תוקף.

14.2. <u>הצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית</u>

בעלי מניות לא רשומים רשאים להצביע ביחס להחלטות אשר על סדר היום כמפורט לעיל, באמצעות כתב הצבעה שיועבר במערכת ההצבעה האלקטרונית ("**כתב הצבעה אלקטרוני**").

בעל מניות שלזכותו רשומה מניה אצל חבר בורסה, זכאי לקבל מחבר הבורסה מספר מזהה וקוד גישה וכן מידע נוסף בקשר עם האסיפה, ולאחר תהליך הזדהות מאובטח יוכל להצביע במערכת ההצבעה האלקטרונית. בעל מניה המצביע באמצעות כתב ההצבעה האלקטרוני, אינו נדרש להמציא לחברה אישור בעלות כמפורט בסעיף 5.2 לעיל. כתובת מערכת ההצבעה האלקטרונית הינה: http://www.votes.isa.gov.il.

מערכת ההצבעה האלקטרונית נפתחת להצבעה בתום המועד הקובע. ההצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית תסתיים 6 שעות לפני מועד האסיפה (היינו - ביום ד', 15 במאי 2024 בשעה 08:00 בבוקר), אז תנעל מערכת הצבעה האלקטרונית.

14.3. <u>הצבעה באמצעות כתב הצבעה בכתב</u>

בעלי מניות רשאים להצביע ביחס לכל ההחלטות אשר על סדר היום כמפורט לעיל, באמצעות כתב הצבעה בכתב ("**כתב הצבעה בכתב**"). נוסח כתב הצבעה בכתב והודעות עמדה בגין האסיפה האמורה (ככל שיינתנו) ניתן למצוא באתר ההפצה של המגנ"א בכתובת: www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה בכתובת www.tase.co.il ("**אתר ההפצה**" ו"**אתר הבורסה**", בהתאמה).

בעל מניות רשאי לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה, בלא תמורה, את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה. חבר בורסה ישלח, בלא תמורה, בדואר אלקטרוני, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה באתר ההפצה לכל בעל מניות שאינו רשום במרשם בעלי המניות ואשר מניותיו רשומות אצל חבר בורסה, אלא אם כן הודיע בעל המניות כי אינו מעוניין בכך, ובלבד שההודעה ניתנה לגבי חשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע. ההצבעה תיעשה על גבי החלק השני של כתב ההצבעה, כפי שפורסם באתר ההפצה, הרשום לעיל.

לכתב ההצבעה יהיה תוקף לגבי בעל מניות לא רשום רק אם צורף לו אישור בעלות או אם נשלח לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. לכתב ההצבעה יהיה תוקף לגבי בעל מניות הרשום בספרי החברה, רק אם צורף לו צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות.

בהתאם לסעיף 83(ד) לחוק החברות, אם הצביע בעל מניות ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת, כאשר לעניין זה, הצבעה של בעל מניות בעצמו או באמצעות שלוח תיחשב מאוחרת להצבעה באמצעות כתב הצבעה או באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

המועד האחרון למשלוח הודעות עמדה לחברה הינו עד 10 ימים לפני מועד האסיפה.

המועד האחרון להמצאת תגובת הדירקטוריון להודעות עמדה, אם וככל שתוגשנה הודעות עמדה של בעלי מניות והדירקטוריון יבחר להגיש את תגובתו להודעות העמדה הנ"ל, הינו 5 ימים לפני מועד האסיפה.

המועד האחרון להמצאת כתבי הצבעה בכתב לחברה הינו 4 שעות לפני מועד האסיפה, קרי: יום ד', 15 במאי 2024 לא יאוחר מהשעה 10:00 בבוקר.

15. <u>מנין חוקי ואסיפה נדחית</u>

15.1. על פי תקנון החברה, מניין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, באופן אישי או באמצעות באי כח, לפחות שני בעלי מניות המחזיקים ביחד לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה בחברה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה.

15.2. לא נכח מנין חוקי באסיפה בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תדחה האסיפה בשבוע ימים, לאותו מקום ולאותה השעה, דהיינו יום ד', 22 במאי 2024 בשעה 14:00, במשרדי החברה, ברחוב אנדרי סחרוב 9, מגדלי מתם 1, פארק מתם, חיפה ("**האסיפה הנדחית**").

15.3. באסיפה הנדחית יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, באופן אישי או באמצעות באי כח, לפחות שני בעלי מניות המחזיקים ביחד לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה בחברה. לא נכח מניין חוקי כעבור חצי שעה מן המועד הקבוע לאסיפה הנדחית, אזי תבוטל האסיפה.

15.4. לצורך הצבעה באסיפה נדחית או אסיפת המשך בעל מניה לא יידרש להמציא לחברה אישור בעלות חדש. גם בעל מניה שהשתמש במערכת ההצבעה האלקטרונית על מנת להעביר לחברה אישור בעלות בלבד ומבקש להצביע באמצעי הצבעה אחרים אינו נדרש להעביר לחברה אישור בעלות חדש לצורך הצבעה באסיפה הנדחית או באסיפת ההמשך.

15.5. למען הסר ספק, ההצבעות שבוצעו במערכת ההצבעה האלקטרונית עד למועד סגירתה יימנו (ככל שלא שונו מאוחר יותר על ידי המצביע) במסגרת תוצאות האסיפה הנדחית או אסיפת ההמשך הן לצורך המניין החוקי הנדרש באסיפה והן לצורך חישוב תוצאות האסיפה.

16. <u>שינויים והוספת נושא לסדר היום</u>

לאחר פרסום דוח זה יתכן שיהיו שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושא לסדר היום, ויהיה ניתן לעיין בסדר היום העדכני בדיווחי החברה שיתפרסמו באתר ההפצה ובאתר הבורסה. בקשה של בעל מניה לפי סעיף 66(ב) לחוק החברות, לכלול נושא בסדר היום של האסיפה תומצא לחברה עד שבעה ימים לאחר פרסום דוח זה. הוגשה בקשה כאמור, ומצא דירקטוריון החברה כי הנושא מתאים להיות נדון באסיפה, תפרסם החברה באתר ההפצה סדר יום מעודכן לא יאוחר משבעה ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה כאמור. יובהר, כי אין בפרסום סדר היום המעודכן (הכולל את הנושאים הנוספים), ככל שיעודכן, כדי לשנות את המועד הקובע.

17. <u>סמכות רשות ניירות ערך</u>

בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות עסקה עם בעל שליטה, בתוך 21 ימים מיום הגשת דוח העסקה, רשאית רשות ניירות ערך להורות לחברה לתת, בתוך מועד שתקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע לעסקה נשוא דו"ח העסקה, וכן להורות לחברה על תיקון דוח העסקה באופן ובמועד שתקבע.

ניתנה הוראה לתיקון דוח העסקה כאמור, רשאית רשות ניירות ערך להורות על דחיית מועד האסיפה הכללית למועד שיחול לא לפני עבור שלושה ימי עסקים ולא יאוחר מעשרים ואחד ימים ממועד פרסום התיקון לדוח העסקה.

18. <u>עיון במסמכים ונציג החברה לטיפול בדוח העסקה</u>

עותק של דיווח זה עומד לעיון במשרדי החברה ברחוב אנדרי סחרוב 9, מגדלי מתם 1, פארק מתם, חיפה, בתיאום מראש עם מזכירות החברה, בטלפון: 04-6644222 (פקס: 04-8522859) בימים א'-ה' בין השעות 09:00 - 16:00 (ככל שאינם חגים או מועדים אחרים בהם יש שבתון), וזאת עד למועד כינוס האסיפה כאמור. עותק של דוח זה מפורסם גם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ בכתובת www.tase.co.il.

נציג החברה לענין הטיפול בדוח עסקה זה הינה גב' שירי ויצמן, מזכירת החברה, מרח' אנדרי סחרוב 9, מגדלי מתם 1, פארק מתם, חיפה, טלפון: 04-6644222.

בכבוד רב,

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

שמות החותמים ותפקידם: אבי יעקובוביץ, מנכ"ל
מרק זק, סמנכ"ל כספים

נספח א'

תיאור עסקי התאגיד

נכסי הדרים בע"מ

בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000 ולתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969

מתאר זה (להלן: "**הדוח**") אשר מצורף כנספח לדוח זימון אסיפה כללית של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "**גב-ים**"), מפרט את עיקרי פעילותה של חברת נכסי הדרים בע"מ (להלן: "**החברה**" או "**נכסי הדרים**"). יובהר, כי מתאר זה אינו מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של נכסי הדרים, או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והוא נועד אך ורק למסירת מידע למשקיעים. במתאר זה כלולים נתונים, אמדנים, הערכות, תחזיות ותכניות של נכסי הדרים ביחס לפעילותה שהינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**"), המבוסס על הערכות, אמדנים, הנחות ותחזיות של הנהלה נכסי הדרים, על פי המידע הידוע לה במועד עריכת המתאר. אין כל ודאות כי הערכות ו/או אמדנים ו/או הנחות ו/או תחזיות אלה יתממשו, כולם או חלקם, והם עלולים להיות שונים מאלה המוצגים במתאר זה, וזאת, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת נכסי הדרים בלבד, כגון: שינויים בסביבה העסקית והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המשפיעים על נכסי הדרים, ובכלל זה תחרות, שינויי רגולציה, קבלת או אי קבלת אישורים, היתרים ורישיונות נדרשים על פי דין לפעילותה של נכסי הדרים. כמו כן, כולל המתאר נתונים המבוססים על מקורות חיצוניים, אשר לא נבדקו באופן עצמאי על- ידי נכסי הדרים, ולפיכך נכסי הדרים אינה אחראית לנכונותם.

<u>תוכן עניינים</u>

מונחים	3
חלק א' - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	3
פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	5
השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	5
תיאור השליטה בחברה	6
חלוקת דיבידנדים	6
חלק ב' – מידע אחר	7
מידע כספי לגבי תחום פעילות החברה	7
סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	7
חלק ג' – תיאור עסקי החברה לפי תחום פעילות	7
מידע כללי על תחום הפעילות	13
מוצרים ושירותים	15
שיווק והפצה	23
תחרות	23
עונתיות	23
רכוש קבוע ומקרקעין	23
מחקר ופיתוח	23
נכסים לא מוחשיים	23
הון אנושי	23
הון חוזר	24
מימון	25
מיסוי	25
מגבלות ופיקוח על תחום הפעילות	25
הסכמים מהותיים	26
הליכים משפטיים	26
יעדים ואסטרטגיה עסקית	26
צפי להתפתחות בשנה הקרובה	26
דיון בגורמי סיכון	27

1. מונחים

לשמות ולמונחים המפורטים להלן בדוח זה תהיה המשמעות המופיעה לצידם:

"דוח הדירקטוריון"	-	דוח הדירקטוריון של נכסי הדרים ליום 31 בדצמבר 2023, הכלול בפרק השני של מתאר זה;
"דוחות כספיים"	-	הדוחות הכספיים של נכסי הדרים ליום 31 בדצמבר 2023, הכלולים בפרק השלישי של מתאר זה;
"החברה" או "נכסי הדרים"	-	נכסי הדרים בע"מ וחברות מוחזקות על-ידה;
"חוק החברות"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"חוק ניירות ערך"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"נוה גד"	-	נוה-גד בנין ופיתוח בע"מ, חברה פרטית בבעלותה המלאה של נכסי הדרים;
"חוק הריכוזיות"	-	חוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013;
"נכסים ובנין" או "החברה האם"	-	חברה לנכסים ולבנין בע"מ, חברת האם של נכסי הדרים, המחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע שלה;

חלק א' – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

2.1. כללי

2.1.1. נכסי הדרים הינה חברה פרטית שהתאגדה ונרשמה בישראל בשנת 1969, חברה בת בבעלות מלאה של נכסים ובנין, העוסקת בייזום, פיתוח, תכנון, הקמה ומכירה של בנייני מגורים ומסחר בשכונות מגורים איכותיות. נכסי הדרים פועלת בעיקר באמצעות נוה גד.

2.1.2. עד חודש מרס 2021 עסקה נכסי הדרים בייזום, פיתוח, תכנון, הקמה, השכרה וניהול של מבני תעשיה, משרדים ומסחר, באמצעות ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ ועד חודש מרס 2023 גם באמצעות קרית תעשיות עתירות מדע בע"מ. בנוסף, נכסי הדרים החזיקה עד חודש ספטמבר 2023 במניות ברטן החזקות והשקעות בע"מ, העוסקת בניהול מרכזי ספורט ונופש.

2.2. תחום הפעילות

נכסי הדרים, בעיקר באמצעות חברת הבת שלה, נוה גד עוסקת בייזום, תכנון, הקמה ומכירה של פרויקטים ושכונות מגורים איכותיות. וכן, מקדמת שלושה פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי-בינוי) במתחם דפנה ארלוזורוב בתל אביב ("**פרויקט דפנה**"), וכן תומכת בטיפול בפרויקט התחדשות עירונית בפתח תקוה, אשר הינו בבעלות נכסים ובנין ("**פרויקט פתח תקוה**"). בנוסף, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, קידמה נוה גד פרויקט התחדשות עירונית בנחלת יהודה בראשון לציון ("**פרויקט נחלת יהודה**"), אשר מכירתו הושלמה לצד שלישי בחודש מרס 2024.

<u>קריית אונו</u>

ליום 31 בדצמבר 2023, לנוה גד (יחד עם שותף) 52 יחידות דיור בשלבי שיווק והקמה (מתוכן 4 יחידות דיור למסירה לבעלי הקרקע המפונים), בקרית אונו. נכון למועד פרסום המתאר, נותרו לנוה גד לשיווק 8 יחידות דיור.

בשנת 2023 נמכרו 4 יחידות דיור בהיקף כספי של 21 מיליון ש"ח בהשוואה ל-16 יחידות דיור בהיקף כספי של 49 מיליון ש"ח בשנת 2022.

<u>פרויקט דפנה</u>

בפרויקט דפנה פועלת נוה גד ב-3 מתחמים (505, 501 ו-502) בהיקף של 824 יחידות דיור, מתוכן 270 יחידות דיור לבעלי הדירות במתחמים, 440 יחידות דיור למכירה, 114 יחידות דיור להשכרה וכ-1,000 מ"ר מסחר. נכון למועד המתאר, התב"ע קיבלה תוקף ואושרה תכנית עיצוב אדריכלית לכלל המתחמים.

במתחם 505, לנוה גד חתימות בשיעור של 100%. במתחם זה, אושרה תכנית עיצוב פרטנית והתקבלה החלטת ועדה להיתר, בכפוף למילוי תנאים. נוה גד פועלת לתחילת הוצאתו לפועל של הפרויקט ובמסגרת זו החלה במכירה מוקדמת של יחידות דיור. הפרויקט כולל 232 יחידות דיור, מתוכן 76 יחידות דיור לבעלי הזכויות ו-32 דירות להשכרה, בשטח מסחרי של כ-300 מ"ר וכ-40 מ"ר מבנה ציבור. נכון למועד המתאר נוה גד מכרה, במסגרת מכירה מוקדמת (Pre- Sale) 32 יחידות דיור בהיקף כספי בסך של 123,057,288 ש"ח.

במתחם 501 נוה גד פועלת לחתימה מחודשת על הסכמי פינוי-בינוי. נכון לסמוך למועד פרסום מתאר זה נוה גד השיגה את הרוב הדרוש ושיעור החתימות עומד על כ-87%. מתחם זה כולל 391 יחידות דיור, מתוכן 128 לבעלי הזכויות, 209 דירות למכירה ו-54 דירות להשכרה ושטחי מסחר של כ-600 מ"ר.

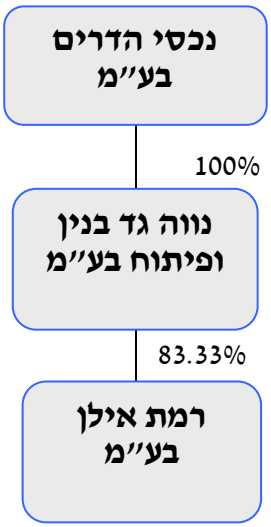
במתחם 502 לנוה גד 98.5% חתימות (כאשר לגבי דייר יחיד, אשר טרם חתם, התנהלה תביעת "דייר סרבן", שבשלב זה, לאור בקשת נציגות המתחם, הופסקה. לאור חילוקי דעות בין חברי הנציגות, נבחרה נציגות חדשה והיא בוחנת החלפת בא-כח הבעלים). המתחם כולל 201 יחידות דיור ו-300 מ"ר מסחר. בכפוף להשלמת 100% מהחתימות במתחם, הגעה להבנות עם הנציגות החדשה וחידוש הבקשה להיתר, נוה גד תוכל להמשיך ולקדם את הוצאתו לפועל של הפרויקט.

להלן פרטים נוספים אודות הפרויקטים להתחדשות עירונית בבעלות החברה המקודמים על-ידי נכסי הדרים נכון למועד מתאר זה:

שם הפרויקט	מיקום	חלק נכסי הדרים	סוג הפרויקט	שלב סטטוטורי	מספר דירות לפני	מספר דירות אחרי	שיעור חתימות נוכחי
פרויקט דפנה - 505	תל-אביב	65%	פינוי בינוי	תב"ע בתוקף	76	232	100%
פרויקט דפנה - 502	תל-אביב	65%	פינוי בינוי	תב"ע בתוקף	66	201	98.5%
פרויקט דפנה - 501	תל-אביב	65%	פינוי בינוי	תב"ע בתוקף	128	391	87%

האמור בסעיף זה לעיל בדבר מספר יחידות הדיור שיכללו בכל פרויקט, ככל שיבוצע, הינו מידע הצופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס בין היתר על מידע הקיים בחברה במועד המתאר אשר התממשותו תלויה גם בגורמים שאינם בשליטת נכסי הדרים בלבד ושאין נכסי הדרים יכולה לצפותם או להעריכם מראש. סיכויי התממשות המידע מושפעים, בין היתר, מהתקיימות הדרישה להחתמת הרוב הנדרש של הדיירים הקיימים בפרויקט על הסכמים מחייבים, מהליכי תכנון מורכבים וייחודיים ומזכויות בניה אשר מותנות בקבלת אישורים על-פי דין מגורמים שונים. לאור האמור, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות, אף באופן מהותי, מההערכות המפורטות לעיל, אם יחול שינוי באחת או יותר מההנחות כאמור, ובין היתר אם זכויות הבניה שיאושרו יהיו שונות מהצפוי, אם לא יתקבלו היתרי בניה בהתאם ו/או אם יתממש אחד או יותר מגורמי הסיכון של נכסי הדרים.

2.3. <u>תרשים אחזקות של נכסי הדרים</u>*



* לא כולל חברות לא פעילות או חברות בהליכי פירוק.

2.4. <u>שינויים מבניים, מיזוגים ורכישות מהותיות</u>

2.4.1. החל מיום 1.1.2021 ועד למועד פרסום הדוח, לא ביצעה נכסי הדרים כל שינוי מבנה, מיזוגים או רכישות מהותיות.

2.4.2. **רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל**

בחודש נובמבר 2022, החברה התקשרה בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, למכירת מלוא זכויות החברה וחברת בת בבעלות מלאה של החברה, בפרויקט בתחום ההתחדשות עירונית (פינוי בינוי) בראשון לציון, וזאת בתמורה כוללת בסך של בין 160 מיליון ש"ח ל-175 מיליון ש"ח, הכוללת תשלומים לצדדים שלישיים, חלף החברה, בסכום כולל של 35 מיליון ש"ח. ביום 17 במרס 2024 הושלמה העסקה.

3. <u>השקעות בהון נכסי הדרים ועסקאות במניותיה</u>

3.1. ההון הרשום של נכסי הדרים הינו 10,000,000 ש"ח מחולקים ל-10,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.

3.2. <u>התפתחות ההון הרשום, המונפק והנפרע של נכסי הדרים בשלוש השנים שקדמו למועד הדוח</u>

בשלוש השנים שקדמו למועד המתאר לא חלו שינויים בהון המניות המונפק והנפרע של נכסי הדרים.

4. <u>תיאור השליטה בחברה במועד פרסום הדוח</u>

4.1. נכון למועד המתאר, נכסים ובנין מחזיקה במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של נכסי הדרים ומזכויות ההצבעה בה ("**בעל השליטה למועד הדוח**").

4.2. <u>עסקאות עם בעל השליטה למועד הדוח ו/או שלבעל השליטה למועד הדוח יש בהן עניין אישי</u>

למיטב ידיעת נכסי הדרים, לא היו עסקאות עם בעל השליטה למועד הדוח בחברה או שלבעל השליטה למועד הדוח בחברה עניין אישי באישורן, אשר נכסי הדרים או חברה בת שלה התקשרו בהן במהלך השנתיים שקדמו לתאריך הדוח או שהינן בתוקף במועד הדוח, למעט הלוואות שניתנו והתקבלו מאת חברת האם. לפרטים נוספים, ראו באורים 8 ו-17 לדוחות הכספיים, בהתאמה.

5. <u>חלוקת דיבידנדים</u>

5.1. בשנתיים שקדמו למועד הדוח ועד מועד פרסום המתאר, נכסי הדרים חילקה דיבידנדים או הכריזה על חלוקת דיבידנדים, כמפורט להלן:

<u>מועד החלוקה</u>	<u>הרווחים שחולקו (באלפי ₪)</u>
12 בפברואר 2024	8,000
23 בנובמבר 2023	86,000
7 בדצמבר 2022	253,000
1 במרס 2022	110,000
1 במרס 2022	[1]283,085

5.2. ביום 2 בינואר 2022, ביצעה נכסי הדרים הפחתת הון בסך של 263,954 אלפי ש"ח. הפחתת הון כאמור בוצעה לאחר קבלת אישור בית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו, בשבתו כבית משפט כלכלי, על פי סעיף 303(א) לחוק החברות.

5.3. בחודש מרס 2022, נכסי הדרים בצעה חלוקה לחברת האם בדרך של חלוקה בעין בהיקף של 198 מיליון ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה ד') של נכסים ובנין בשווי של כ- 283 מיליון ש"ח. החלוקה כאמור בוצעה לאחר קבלת אישור בית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו, בשבתו כבית משפט כלכלי, על פי סעיף 303(א) לחוק החברות.

5.4. ביום 6 בנובמבר 2023 ביצעה נכסי הדרים הפחתת הון בסך 72,783 אלפי ש"ח. הפחתת הון כאמור בוצעה לאחר קבלת אישור בית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו, בשבתו כבית משפט כלכלי, על פי סעיף 303(א) לחוק החברות.

5.5. נכון ליום 31.12.2023 לחברה יתרת רווחים הניתנים לחלוקה בסך של 5,688 אלפי ש"ח.

5.6. למועד הדוח לא קיימת כל מגבלה על חלוקת דיבידנדים על ידי נכסי הדרים, למעט מכוח הדין.

---

[1] דיבידנד אשר הוכרז ושולם שלא במזומן.

5.7. נכון למועד הדוח, נכסי הדרים לא אימצה מדיניות לחלוקת דיבידנד.

חלק ב' – מידע אחר

6. מידע כספי לגבי תחום פעילות נכסי הדרים

להלן נתונים כספיים מאוחדים (באלפי ש"ח) של נכסי הדרים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021
הכנסות מחיצוניים	70,433	413,717	52,166
עלויות מחיצוניים	(61,641)	(79,304)	(44,032)
רווח מפעולות רגילות (מיוחס לבעלים)	12,094	256,878[1]	10,375
רווח מפעולות רגילות (מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה)	1,524	1,551	1,374

	ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2022
סך הכל התחייבויות	73,861	94,004
סך הכל נכסים	206,465	298,990

(1) כולל רווח בסך 263 מיליון ש"ח בגין מכירת מלוא זכויות החברה בעתודות קרקע סמוך למלון "מנדרין" בצפון תל-אביב, ראו באור 2.ב.10 לדוחות הכספיים.

להסברים בדבר התפתחויות שחלו בנתונים הכספיים שלעיל, ראו הסברי הדירקטוריון בדוח הדירקטוריון המצורף למתאר זה.

7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות נכסי הדרים

להלן הערכת נכסי הדרים באשר למגמות, אירועים והתפתחויות עיקריות בסביבה המקרו-כלכלית של נכסי הדרים, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחום פעילותה של נכסי הדרים.

הערכות נכסי הדרים מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו על ידי גורמים מקצועיים חיצוניים ולא נבדקו עצמאית על ידי נכסי הדרים. יצוין כי נכסי הדרים לא ביקשה ממקורות חיצוניים הסכמה להכללת מידע בדוח זה והסתמכה על מידע פומבי שפורסם לציבור.

7.1. <u>מלחמת חרבות ברזל</u>

ביום 7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל, תקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית. המתקפה מרצועת עזה כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל, וגבתה חיים של למעלה מ-1,200 אנשים. בנוסף, כ-240 אנשים נחטפו לעזה. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" (**"המלחמה"**), גייסה למעלה מ-300 אלף חיילי מילואים והחלה במתקפה על עזה. במקביל, גוברת המתיחות בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה. בנוסף, במסגרת תמיכת ארגון המורדים החות'ים מתימן בפלסטינים, ישראל מתמודדת עם איום טילים שמשוגרים משטח תימן בידי המורדים החות'ים וכן התרבו תקיפות של אוניות בינלאומיות בים האדום ובמפרץ עדן על ידי ארגון החות'ים. לנוכח המתקפות הכריזו חברות ספנות

גדולות בעולם על עצירת מעבר ספינותיהן בים האדום וחלה ירידה משמעותית בתנועת כלי שיט בים האדום.

פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכותה של המלחמה, עצימותה ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם קיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגירעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר של המדינה. כמובן, שכל התפתחות, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמשכות המלחמה, עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות, נכון למועד מתאר זה. בחודש פברואר 2024, חברת הדירוג מודיׂס (Moody's)- הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מ-A1 ל-A2 והורידה את תחזית הדירוג לשלילית. הרעה בכלכלה העולמית או הכלכלה המקומית בישראל או בארה"ב כאמור, עלולה להשפיע מהותית לרעה על הכנסות נכסי הדרים וחברות המוחזקות על-ידה, על תוצאות פעילותן ועל יכולת החברה והחברות המוחזקות לגייס אשראי ומקורות מימון.

כאמור, למועד מתאר זה, השפעות המלחמה האמורה על תוצאות פעילותה של נכסי הדרים וחברות המוחזקות על-ידה זניחות, אולם נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותה העתידית של נכסי הדרים וחברות המוחזקות על-ידה אינה ידועה. להערכת נכסי הדרים, היה המלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית בכלל ועל פעילותה של נכסי הדרים וחברות המוחזקות על-ידה.

הערכות והתייחסויות נכסי הדרים כאמור לעיל ביחס להשפעת המלחמה על נכסי הדרים, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוססות, בין היתר, על הניסיון וההערכות של הנהלת נכסי הדרים, אשר למועד הדוח אין כל ודאות כי תתממשנה, במלואן או בחלקן. ההשפעה בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מזו שנחזתה כאמור וזאת, בין היתר, בשל אי הוודאות הקיימת ביחס להמשך המלחמה ומשכה, היקפה לרבות התרחבותה לזירות נוספות, תוצאותיה והשלכותיה, החלטות רשויות המדינה, שינויי חקיקה ורגולציה, שינויים בתנאים הכלכליים, המדיניים והפוליטיים, תנודות בשווקים, התנהגות משקיעים, מגוון גורמים אחרים אשר אינם בשליטת החברה, ומכלול גורמי הסיכון אליהם חשופה נכסי הדרים, כמפורט בסעיף 23 להלן.

7.2. <u>פעילות המשק הישראלי</u>

שנת 2023 היתה אחת השנים המורכבות והמאתגרות עבור המשק הישראלי. מלחמת חרבות ברזל, כאמור בסעיף 7.1 לעיל, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה, יצרה זעזוע משמעותי, הן בפן הציבורי והן בפן הכלכלי. עוד טרם פרוץ המלחמה, במשך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית בנק ישראל גבוהה, משבר אשראי, האטה בשוק המגורים ואף בענף ההייטק, קטר הצמיחה של המשק. כל אלו, על רקע הרפורמה המשפטית וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה. פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכותה של המלחמה, עצימותה ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם קיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגרעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר של המדינה. כמובן, שכל התפתחות, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמשכות המלחמה, עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות, נכון למועד מתאר זה.

הכלכלה העולמית בשנת 2023 המשיכה בהתמודדות עם משבר האינפלציה הגלובלי ועם צמיחה נמוכה. במהלך השנה המשיכה הכלכלה העולמית במגמת התאוששות, בין היתר לאחר הפתיחה המחודשת של סין, וסיום מדיניות ה"אפס COVID" שלה. שרשראות האספקה התאוששו ועלויות המשלוח, כמו גם זמני האספקה, חזרו לרמות שלפני פרוץ מגיפת הקורונה. עם זאת, יש לציין כי

התקיפות התכופות של ארגון הטרור החות'י מתימן על אוניות תובלה בים סוף, אשר החלו עם פרוץ המלחמה, עלולות להביא להתייקרות מחודשת של עלויות המשלוח בכלל, והתובלה הימית בפרט, עם התארכותם של נתיבי השייט על מנת לעקוף את ים סוף.

האינפלציה בשנת 2023 הגיעה לשיעורים של כ-4% בבריטניה וכ-3.4% בארה"ב. בישראל, האינפלציה התמתנה במהלך השנה והגיעה לכ-3.3%, בהתאם ליעד שהציב בנק ישראל. הירידה בשיעור השנתי (לעומת כ-5.3% בשנת 2022) נגרמה בעיקר ברבעון הרביעי של השנה, בעקבות מיתון בצריכה במשק, הורדת מחירים על-ידי עסקים שנקלעו לקשיי נזילות, וגיוס מאות אלפי אנשי מילואים, באופן שפגע בפעילות במשק. בניסיון לרסן את האינפלציה, פעלו הבנקים המרכזיים במהלך 2023 להעלאת שיעור הריבית בצורה מתמשכת - הריבית בבריטניה טיפסה ל-5.25%, בארה"ב ל-5.5% ובישראל לרמה של 4.75%, לתום שנת 2023, טרם הורדת הריבית בשיעור 0.25% על-ידי בנק ישראל ביום 1 בינואר 2024. לפי תחזית בנק ישראל, צפוי שיעור האינפלציה השנתית לעמוד על כ-2.4% בשנת 2024 ועל כ-2.0% בשנת 2025. תחזית הצמיחה עודכנה על-ידי בנק ישראל ל-2% בלבד בשנים 2023-2024 התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בשנים 2023-2024 ובשיעור של 5% בשנת 2025.

עוד בהתאם לתחזית בנק ישראל, הפגיעה בפעילות המשקית בעקבות המלחמה תוביל לירידה בהכנסות ממסים, כשבמקביל יגדלו הוצאות הממשלה בסעיפי הביטחון והתוכניות לסיוע האזרחי, וכל אלו צפויים להתבטא בגידול ניכר בגרעון בתקציב הממשלה, הצפוי להסתכם ב-4% תוצר בשנת 2023, 5.7% תוצר בשנת 2024 ו-3.8% בשנת 2025.

בשנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 3.3%, לעומת שיעור של 5.3% בשנת 2022.

מדד תשומות הבנייה עלה בשיעור של 2.0% בשנת 2023, בהמשך לעלייה חדה במהלך שנת 2022 בשיעור 5.0%. העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של נכסי הדרים בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, כיוון שכלל ההסכמים בהם מתקשרת נכסי הדרים עם קבלני ביצוע, צמודים למדד זה.

עוד יצויין, כי שיעור האבטלה בישראל עומד על כ-3.1%. עם פרוץ המלחמה, עלה בחדות שיעור האבטלה הרחבה (נתון הכולל, בנוסף על הבלתי מועסקים, גם נעדרים זמניים מסיבות כלכליות, כגון הוצאה לחל"ת) מ-4.2% ל-9.7% בחודש אוקטובר, אך בחודשים שחלפו מאז, ירד שיעור האבטלה הרחבה ל-8.5% בנובמבר ול-7.5% בחודש דצמבר. בהתאם לתחזית בנק ישראל, צפוי שיעור האבטלה לעמוד על שיעור של כ-5.3% בשנת 2024, ועל שיעור של 3.2% בשנת 2025.

חברות הדירוג האשראי הבינלאומיות הגיבו לעלייה בסיכון הכלכלי של מדינת ישראל. במהלך חודש אוקטובר 2023, חברת הדירוג S&P הורידה את תחזית דירוג האשראי של ישראל מ"יציבה" ל"שלילית", ובחודש פברואר 2024, חברת הדירוג מודיס (Moody's) הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מרמה של A1 לרמה של A2 עם "תחזית שלילית" שעלולה להוביל להורדת דירוג נוספת, אם מצבה הביטחוני, הגיאו-פוליטי והכלכלי של ישראל יורע בקרוב בשל המלחמה בעזה או עקב פתיחת חזית נוספת בצפון. בחודש אפריל 2024 אישרה מחדש סוכנות הדירוג האמריקאית פיץ' (Fitch Ratings Inc) את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A+ , הסירה את המעקב השלילי והורידה את התחזית של ישראל מיציבה לשלילית. זאת, בין היתר, בעקבות הסיכונים הגאו פוליטיים הקשורים למלחמה בעזה והסיכון להסלמה נוספת בצפון, המצב הפוליטי במדינה וסוגיית גיוס החרדים, העשויה להשפיע על הקואליציה.

7.3. <u>ענף הנדל"ן בישראל</u>

שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק הישראלי הם בין הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש ליחידות דיור בישראל.

7.4. <u>הוראות ניהול בנקאי תקין</u>

מגבלות "קבוצת לווים" - בשל היות נכסי הדרים וכן החברות המוחזקות על-ידה חלק מקבוצת חברות בשליטת דסק"ש, מהוות חברות אלו חלק מ"קבוצת הלווים" של חברת השקעות דיסקונט בע"מ וחברות בשליטתה, ומושפעות מהוראות ניהול בנקאי תקין בדבר מגבלות על חבות של לווה ושל קבוצת לווים[2] הכוללות, בין היתר, מגבלות על היקף ההלוואות שיכול תאגיד בנקאי בישראל להעמיד ל"לווה בודד" ול-"קבוצת לווים" (כהגדרת מונחים אלה בהוראות ניהול בנקאי תקין). מגבלות אלה עלולות להכביד על יכולתן של דסק"ש וחלק מהחברות המוחזקות שלה ללוות סכומים נוספים מבנקים בישראל, למחזר חוב באמצעות אשראי בנקאי, לבצע השקעות להן נדרש אשראי בנקאי, להשקיע בחברות שנטלו אשראי בהיקף גדול מבנקים מסוימים בישראל, וכן על יכולתן לבצע פעולות עסקיות מסוימות בשיתוף עם גופים שנטלו אשראי כאמור. עם זאת, במהלך השנים האחרונות חל צמצום בהיקף האשראי המנוצל מהמערכת הבנקאית בישראל לקבוצת הלווים עליה נמנות נכסים ובנין ונכסי הדרים.

במסגרת חוק הריכוזיות נקבע, כי שר האוצר ונגיד בנק ישראל (או מי שהסמיכו לעניין זה) יקבעו הוראות לעניין מגבלות באשר למתן אשראי לתאגיד או לקבוצה עסקית (קרי, בעל שליטה והחברות בשליטתו) בידי גופים פיננסיים, במצטבר, בהתחשב, בין השאר בחבות של כל תאגיד או בסך החבות של הקבוצה העסקית. שר האוצר ונגיד בנק ישראל רשאים לקבוע כי ההוראות שייקבעו בעניין מגבלות אשראי כאמור יחולו גם על קבוצות לווים ועל חברות קשורות שמתקיימים בהם תנאים כפי שיקבעו. ככל שתיקבענה מגבלות כאמור, הן עשויות להשפיע על נכסי הדרים ועל החברות שבשליטתה. יצוין, כי למיטב ידיעת נכסי הדרים, נכון לסמוך לפרסום הדוח לא נקבעו הוראות כאמור על-ידי שר האוצר ונגיד בנק ישראל.

7.5. <u>תחום הבניה למגורים</u>[3]

בשנת 2023 ענף המגורים חווה האטה. הריבית הגבוהה במשק שהקשתה על לקיחת משכנתא לצד המלחמה שפרצה ברבעון הרביעי של שנת 2023, הביאו לירידה בהיקף העסקאות וירידה במחירי הדירות. מנתוני מדד מחירי דירות, שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עולה שמעסקאות שבוצעו בחודשים ספטמבר - אוקטובר 2023, לעומת החודשים אוקטובר - נובמבר 2023, מחירי הדירות ירדו ב-0.2%. אחוז השינוי הדו-חודשי במחירי הדירות במהלך 12 החודשים האחרונים, מראה על ירידה של 1.8%. בשלושת החודשים ספטמבר - נובמבר 2023 נמכרו כ-4,760 דירות חדשות, ירידה של 47.5% לעומת שלושת החודשים הקודמים, יוני - אוגוסט 2023. בניכוי עונתיות, מדובר ב-5,460 דירות, ירידה של 31.5%. בחודש נובמבר 2023, נמכרו 1,480 דירות חדשות, עלייה של 52.8%

---

[2] ניהול בנקאי תקין [15] (10/17).

[3] מבוסס על נתונים שפורסמו על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת www.cbs.gov.il, בנק ישראל בכתובת www.boi.org.il ומשרד הבינוי והשיכון בכתובת www.moch.gov.il.

לעומת אוקטובר 2023 שבו פרצה המלחמה. בניכוי עונתיות נתון זה עומד על כ-1,560 דירות, עלייה של 21.3% לעומת חודש אוקטובר 2023. בהשוואה לחודש המקביל אשתקד (נובמבר 2022) מדובר בירידה של 51.5% ובניכוי עונתיות ירידה מתונה יותר של 43.4%. בחודש נובמבר 2023, נרכשו 4,133 דירות (חדשות ויד שניה), הרמה הנמוכה ביותר שנרשמה בחודשי נובמבר בעשרים השנים האחרונות לפחות. בהשוואה לנובמבר 2022 זוהי ירידה של 47%. ב-12 החודשים אוקטובר 2022-ספטמבר 2023 הונפקו היתרי בנייה עבור 73,210 דירות, ירידה של 7.1% לעומת 12 החודשים הקודמים (אוקטובר 2021-ספטמבר 2022). ב-12 החודשים שבין אוקטובר 2022-ספטמבר 2023 החלה בנייתן של כ-61,620 דירות, ירידה של 14.4% לעומת 12 החודשים הקודמים. הערים המובילות בהתחלות הבנייה ב-12 החודשים אוקטובר 2022-ספטמבר 2023 הן: תל אביב-יפו, ירושלים, בת ים, אשקלון ולוד. בתחילת שנת 2024 החליט בנק ישראל להוריד את ריבית בנק ישראל לרמה של 4.50%, כך שריבית הפריים עומדת על 6.00%.

7.6. <u>המצב הביטחוני בישראל</u>

למצב הביטחוני השפעה ישירה על מצב המשק בישראל. כמפורט בהרחבה בסעיף 7 זה, לעיל ולהלן, השפעתה של המלחמה על המשק הישראלי בכלל ועל ענף הנדל"ן בפרט ניכרת, אך היקפה ועומקה של השפעה זו עדיין אינם ידועים ואינם ניתנים לאומדן. הימשכות הלחימה והיקפה, התרחבותה לחזיתות אחרות, מעורבות מדינות נוספות בסכסוך, סוגיית החטופים - כל אלו ועוד עלולים להשפיע על המשק הישראלי, ואף באופן גלובלי, כדוגמת עליית מחירי התובלה הימית עקב תקיפות החות'ים בים סוף. אין לחברה יכולת להעריך את ההשפעה העתידית כאמור, בסביבת אי הוודאות הרבה הקיימת במועד דוח זה.

7.7. <u>קבלני ביצוע עבודות בניה</u>

נכסי הדרים מתקשרת עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות הבניה של הפרויקטים אותם היא יוזמת בתחום הבניה למגורים. למצבם הכלכלי של קבלני הבניה בארץ השפעה ישירה על תחום הנדל"ן, הן בהיבט של מחירי הבניה והן בהיבט של עמידה בלוחות זמנים. האטה בפעילותם של קבלני ביצוע גורמת, ועלולה להמשיך ולגרום בעתיד, לצמצום היצע הקבלנים בארץ, לעלייה במחירי הבניה ולעלייה במחירי השכירות והדיור.

סביבת הריבית הגבוהה במהלך שנת 2023 הובילה לעלייה בהוצאות המימון, וירידה בהיקפי התחלות הבניה. מחירי התשומות הגבוהים, יחד עם הזינוק בעלויות המימון הביאו לשחיקה ברווחיות החברות הקבלניות, ולעלייה בסיכון בעיקר ביחס לחברות קבלניות בסדר גודל קטן עד בינוני. המלחמה הקשתה עוד יותר על החברות בתחום, הן בשל ההשבתה של אתרי הבניה למשך מספר שבועות, הן בשל המחסור בכוח אדם (כפי שיפורט בס"ק 7.8 להלן) והן בשל דחיית מכרזים.

יצוין, כי הקבלנים נבחרים על-ידי נכסי הדרים לכל פרויקט בנפרד, על פי כישוריהם, ניסיונם והתאמתם לפרויקט שמתכוונת נכסי הדרים להקים, וכן לאחר בחינה של איתנותם הכלכלית, ואין לנכסי הדרים תלות במי מהם.

בנוסף, נכסי הדרים מקפידה על העמדת ערבויות בנקאיות אוטונומיות מצד הקבלנים איתם הן מתקשרות לצורך הבטחת ביצוע העבודות וכן לתקופת הבדק והאחריות.

בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ("**חוק המכר הבטחת השקעות**") אשר מחייב את מוכר הדירות להבטיח את כספי הרוכשים (בכמה דרכים חלופיות, ובניהן ערבות בנקאית). הערבות שמספק הבנק מותנית בהפקדת כספי הרכישה על-ידי הרוכש בחשבון

הבנק המלווה (אשר מרכז את כלל ההוצאות וההכנסות הפרויקט באופן המאפשר את הפקת הערבות). אולם, הערבות הבנקאית מבטיחה רק מקרים מסוימים (כגון, אי רישום הזכויות על שם הקונה) ואינה מבטחת את הרוכש מפני כלל הסיכונים שברכישת דירה.

7.8. <u>זמינות כוח אדם בענף הבניה</u>[4]

נכון לתום הרבעון השלישי של שנת 2023, הועסקו בישראל כ-122 אלף עובדים זרים חוקיים, מתוכם כ-28 אלף עובדים בענף הבניה. נתונים אלו מציגים גידול משמעותי לעומת נתוני סוף שנת 2022, אז היו מועסקים בישראל כ-104 אלף עובדים זרים חוקיים, מתוכם כ-21 אלף עובדים בענף הבניה. רובם המוחלט של העובדים הזרים בתחום הבניין הגיעו במסגרת הסכמים והסדרים שקבעה הממשלה עם חברות ביצוע.

עוד יצוין, כי עד פרוץ המלחמה, היווה כוח האדם הפלסטיני כשליש מכוח העבודה בענף הבניה - כ-100 אלף עובדים, אשר מרביתם תושבי יהודה ושומרון, וחלקם תושבי עזה. עם פרוץ המלחמה, ירד מספר העובדים בענף הבניה באופן משמעותי, משתי סיבות עיקריות - האחת היא הסגר שהוטל על יהודה ושומרון, אשר מונע כניסה של עובדים פלסטינים לארץ ; והשניה היא עזיבתם של עובדים זרים את הארץ בשל המלחמה (כ-11 אלף עובדים זרים עזבו בשבועיים הראשונים למלחמה).

נכון למועד זה, לפי הערכות, קיים חוסר של למעלה ממאה אלף עובדים בענף הבניה בלבד. למחסור גדול זה יש השפעה ישירה הן על התייקרות עלויות הבניה - העובדים הזרים שנותרו בארץ דורשים להכפיל ולשלש את שכר עבודתם, והן על התארכות לוחות הזמנים לביצוע. בנוסף, באזורים מסוימים בארץ קיים קושי ממשי שאינו תלוי מימון להגיע למספר הפועלים הנדרש להשלמת הפרויקטים, מהסיבה שהעובדים הזרים שנשארו בוחרים לעבוד באזורי הביקוש על פי נוחותם, בהיעדר תחרותיות אמיתית.

מדינת ישראל, אשר מכירה בחוסר הקיים ובצורך הדחוף בעובדים לענף הבניה ובכלל, הן בהווה והן בראיה לטווח הארוך, של שיקום חבלי הארץ שנפגעו "ביום שאחרי", עושה מאמץ לגיוס עובדים זרים, אם במסגרת יישום והרחבה של הסכמים בילטראליים קיימים ואם בדרך של חתימת הסכמים בילטראליים חדשים, בין היתר עם הודו, סרי-לנקה ואוזבקיסטאן.

7.9. <u>מדיניות מוניטרית ושוק הכספים</u>

7.9.1. מדד המחירים לצרכן והריבית הבסיסית במשק[5]

נכסי הדרים מממנת את פעילותה העסקית באמצעות הלוואות שקליות לא צמודות (ראו באור 13 לדוחות הכספיים). בהתאם לכך, נכסי הדרים מושפעת מהשינויים מרמת הריבית במשק. כמו-כן, לקוחותיה של נכסי הדרים, כדוגמת רוכשי דירות, עלולים להיות מושפעים מהשינויים במדד ומרמת הריבית משק. בשנת 2023 עלה המדד (על בסיס מדד "ידוע") בשיעור של כ-3.3% לעומת עליה של כ-5.3% בשנת 2022. במהלך שנת 2022 העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשק מ-3.75% ל-4.75%, וביום 1 בינואר 2024 הוריד את שיעור הריבית ל-4.5%.

---

[4] מבוסס על "נתוני זרים בישראל - רבעון 3 2023", רשות האוכלוסין וההגירה, נובמבר 2023: https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/zarim_q3_2023 וכן על "עובדים זרים בחירום", רשות האוכלוסין וההגירה, נובמבר 2023: https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/foreign_workers_emergency_challenges_recommendations

[5] מבוסס בין היתר על פרסומי בנק ישראל, בכתובת: www.boi.org.il והלמ"ס, ועל נתונים שפורסמו על-ידי קרן המטבע הבינלאומית בכתובת: www.federalreserve.gov.

7.9.2. תנודות במדד תשומות הבניה

התקשרויות נכסי הדרים עם קבלנים בשלבים שונים של הקמת הפרויקטים נערכים בסכומים שקליים הצמודים לשינויים במדד תשומות הבניה. הסכמי מכירת הדירות על פי התיקון לחוק מחודש יולי 2022 קובע כי ניתן להצמיד רק 40% מהתמורה שנקבעה בהסכם המכר בין נכסי הדרים לרוכשים. במהלך שנת 2023 עלה מדד תשומות הבניה בכ-2.0% בהמשך לעלייה בשיעור של 5.0% בשנת 2022. שינויים במדד תשומות הבניה משפיעים על עלות עבודות ההקמה בקשר עם בניית כסים למגורים. העליה במדד כאמור לעיל מייקרת את עלויות ההקמה של פרויקטים בייזום ומקטינה את התשואה מהם.

חלק ג' – תיאור עסקי החברה לפי תחום פעילות

8. מידע כללי על תחום הפעילות

8.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

בתחום הבניה למגורים בישראל פועלים גופים רבים היוזמים ומקימים שכונות מגורים ופרויקטים למגורים מסוגים שונים. בישראל קיימות חברות יזמיות שחלקן בעלות זרוע ביצועית וחלקן, כדוגמת נכסי הדרים, מתקשרות עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות הבניה.

8.2. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפירוט בנושא מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על נכסי הדרים בתחום הבניה למגורים בישראל, ראו סעיף 18 להלן.

8.2.1. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

לתיאור ההתפתחויות בתחום הבניה למגורים בישראל בשנת 2023, ראו סעיף 7.5 לעיל.

8.2.2. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני לקוחותיו

נכסי הדרים פועלת בעיקר באזורי הביקוש בישראל. להערכת נכסי הדרים, הפעילות בתחום הבניה למגורים ורמות הביקוש, מושפעות מהגורמים החיצוניים העיקריים הבאים: (1) רגולציה ממשלתית המשפיעה על מחירי דירות וקרקעות, לרבות הוראות מיסוי בקשר אליהן; (2) מצב כלכלי - הכנסות קבועות של משקי הבית בישראל וביטחון ביכולת שימור ההכנסה האמורה, הנם הגורמים היסודיים הקובעים את הביקוש ליחידות דיור בטווח הארוך; (3) תנודות במדד תשומות הבניה ומדד המחירים לצרכן; (4) תנודות במחירי חומרי גלם בעולם ועלויות השינוע; (5) זמינות כח אדם מיומן בענף הבניה; (6) תנודות בשער החליפין של האירו והדולר, המשפיעים על כדאיות ההשקעה של תושבי חוץ; (7) שינויים בשערי ניירות ערך בבורסה, דבר המשפיע על תחושת העושר והביטחון הכלכלי של הציבור; (8) קצב גידול האוכלוסייה והיקפי העלייה לישראל; (9) שינויים בשיעור הריבית הממוצעת למשכנתאות של רוכשי דירות; (10) מגבלות על גובה והרכב המשכנתאות שהבנקים מורשים להעניק; (11) מיסוי דירות להשקעה; (12) יוזמות ממשלתיות להוזלת מחירי דיור כגון: "מחיר למשתכן", "מחיר מטרה" ו-"דירה בהנחה"; ו-(13) רמת הביקושים מקרב תושבי חוץ, אשר מושפעת, בין היתר, מרגולציה.

8.3. <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות</u>

להערכת נכסי הדרים, גורמי ההצלחה המרכזיים בתחום הפעילות הינם:

(1) הקמת שכונות איכותיות ופרויקטים באזורי ביקוש; (2) ניצול הניסיון וההתמחות בהקמת שכונות מגורים ברמה גבוהה; (3) המוניטין והמיתוג של נכסים ובנין ונוה גד בקרב רוכשי הדירות והגורמים הפעילים בענף; (4) עוצמתה הפיננסית של נכסים ובנין המעניקה תחושת ביטחון לרוכשים ולבעלי קרקעות; (5) איכות התכנון וההקפדה על פרטים בתכנון יחידות המגורים; (6) יכולת שיווק גבוהה המעניקה לחברה יתרון על מתחרים; (7) עבודה עם קבלנים מהמובילים בענף; (8) מתן שרות ברמה גבוהה ללקוחות נכסי הדרים; ו-(9) התמחות בתחום פרויקטים להתחדשות עירונית ("**פינוי בינוי**").

8.4. <u>חסמי כניסה ויציאה עיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם</u>

להערכת נכסי הדרים, גופים הפועלים בתחום היזמות בענף הבניה למגורים, נדרשים, בעיקר, להון עצמי ואיתנות פיננסית, המאפשרים את הפעילות בתחום היזמות בעלויות מימון נמוכות יחסית. כמו-כן, קיימת חשיבות לידע, ניסיון בתחום היזמות, מוניטין חיובי בענף ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה ליחידות דיור וכן פעילות בתחום ההתחדשות העירונית. נכסי הדרים מעריכה, כי מיצובה העסקי והפיננסי של נכסי הדרים כחלק מקבוצת נכסים ובנין גבוה.

מחסומי היציאה העיקריים מתחום הפעילות הנם התקשרויות חוזיות עם רוכשי דירות בפרויקטים שטרם הסתיימו ובעלי דירות בקשר עם הקמת פרויקטים בהתחדשות עירונית וכן התקשרויות עם ספקים וקבלנים (אשר מגבילות את האפשרות לצאת מן הפרויקט) כמו גם הצורך לממש מלאי קרקעות בתנאי שוק משתנים.

8.5. <u>מבנה התחרות בתחום הבניה למגורים בישראל ושינויים החלים בו</u>

תחום היזמות בענף הבניה למגורים בישראל מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה. התחרות קיימת החל בשלב איתור הקרקעות לבניה וכן בשלבים המתקדמים של הקמה ושיווק הפרויקטים עצמם, אשר חשופים גם לתחרות מול היצע של דירות "יד שנייה". להערכת נכסי הדרים, התחרות גורמת לשחיקה יחסית במרווחים היזמיים של החברות הפועלות בתחום.

התחרות בישראל קיימת כאמור, הן מול חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול, והן מול חברות יזמיות קטנות הפועלות באזור גיאוגרפי מסוים. התחרות נסובה בעיקר על מחירי הקרקעות ויחידות הדיור ובפרויקטים של התחדשות עירונית, על התמורה שיקבלו בעלי הזכויות. מבנה הענף מבוזר מאוד ואין בישראל חברה יחידה המחזיקה נתח משמעותי בתחום זה. חוסנה הפיננסי של נכסי הדרים, המוניטין הטוב שלה, מיקום הפרויקטים שלה (בעיקר באזורי הביקוש במרכז הארץ) ותכנון קפדני בהקמת שכונות המגורים ויחידות הדיור, מקנים לה יתרונות תחרותיים בתחום

9. מוצרים ושירותים

9.1. כללי

המוצרים הנמכרים על-ידי נכסי הדרים במסגרת פעילותה בתחום הבניה למגורים לרבות בתחום ההתחדשות העירונית, הם יחידות הדיור המוצעות למכירה. יחידות הדיור מוקמות הן במתכונת של שכונות מגורים שלמות הכוללות פיתוח סביבתי מלא ושירותים קהילתיים נלווים (גנים ציבוריים, שבילים, מדרכות ומגרשי חניה) והן בפרויקטי מגורים קטנים יותר ופרויקטי פינוי-בינוי. סוגי הפרויקטים בהם פועלת נכסי הדרים בתחום זה הינם מגוונים וכוללים בניה על קרקע שנרכשת או נחכרת לטווח ארוך על-ידי נכסי הדרים, עסקאות קומבינציה מסוגים שונים וכן בדרך של התקשרות עם בעלי דירות במתחמים המיועדים לפרויקטי פינוי-בינוי.

בחלק מהפרויקטים פועלת נכסי הדרים ביחד עם שותפים, כאשר ניהול הפרויקטים ושיווקם מבוצע, בדרך כלל, על-ידי נכסי הדרים, באמצעות חברת האם נכסים ובנין. מימון הבניה של הפרויקטים מבוצע הן באמצעים עצמיים של נכסים ובנין והן באמצעות ליווי בנקאי לפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, עמדה יתרת זכויות הבניה המאושרות של הפרויקטים אשר נכסי הדרים שותפה בהם (בנטרול זכויות בניה בגין פרויקט נחלת יהודה שנמכר ברבעון ראשון, 2024), על 988 יחידות דיור (מתוכן חלק נכסי הדרים 333 יח״ד בניטרול חלק הבעלים בפרויקטים של התחדשות עירונית), מהן 52 יחידות דיור מצויות בבניה (מתוכן חלק נכסי הדרים והשותף 48 יח״ד), מהן נמכרו 40 יחידות דיור, כמפורט בטבלאות בסעיף 9.7 להלן.

בשנת 2023 נמכרו 4 יחידות דיור בהיקף של 21 מיליון ש״ח, לעומת 16 יחידות דיור בהיקף כספי של 49 מיליון ש״ח בשנת 2022.

בשנת 2023 אוכלסו 2 יחידות דיור, בדומה לאיכלוס בשנת 2022.

הכנסות נכסי הדרים ממכירת יחידות דיור ומקרקעין שנזקפו לדוח רווח והפסד בשנת 2023, הסתכמו בכ-61 מיליון ש״ח, לעומת כ-415 מיליון ש״ח בשנת 2022, הכולל כ-358 מיליון ש״ח ממכירת מקרקעין סמוך למלון ״מנדרין״ בצפון תל-אביב (ראה באור 10.ב.2 לדוחות הכספיים).

מדיניות מימון הפרויקטים בתחום פעילות זה הינה ככלל מימון באמצעות בנק ממן, המלווה את הפרויקט לאורך הקמתו ומעמיד כאשראי את רוב עלות ההקמה, מעבר לתקבולים מרוכשי הדירות, במתכונת של ליווי בנקאי סגור. יתרת עלות ההקמה מועמדת כהון עצמי על-ידי נכסי הדרים.

הנתונים אודות הפרויקטים המובאים להלן, הינם בנטרול זכויות ונתונים המיוחסים לפרויקט נחלת יהודה שהוחזק על ידי נכסי הדרים נכון ליום 31.12.2023 ומכירתו הושלמה ברבעון ראשון, 2024.

9.2. נתונים מצרפיים

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023 (לפי 100%)	
	סך הכל
מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה	52
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (במיליוני ש"ח)	18
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (במיליוני ש"ח)	-
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה	3
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	8
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 31 בדצמבר 2023 ועד סמוך למועד פרסום הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה) (ביח"ד)	-

9.3. צבר הכנסות ומקדמות

להלן הכנסותיה הצפויות של נכסי הדרים בגין חוזי מכירה מחייבים:

שנה	**רבעון**	**הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (מיליוני ש"ח)**	**מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל / בגין חוזי מכירה מחייבים (מיליוני ש"ח)**
שנת 2024	**רבעון 1**	-	6
	רבעון 2	-	38
	רבעון 3	-	-
	רבעון 4	-	-
שנת 2025	**-**	-	-
שנת 2026	**-**	-	-
שנת 2027	**-**	-	-
שנת 2028 ואילך	**-**	-	-
סך הכל	**-**	-	44

הערכות נכסי הדרים בנוגע להכנסותיה הצפויות בגין חוזי מכירה מחייבים מהווה מידע צופה פני עתיד. הערכות נכסי הדרים האמורות מבוססות על חוזים מחייבים הקיימים בידיה סמוך למועד פרסום הדוח, אך אין כל ודאות כי הערכות אלה אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה, דוגמת הפרה של חוזי המכירה על-ידי הלקוחות, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 23 להלן.

9.4. ספקים וקבלני משנה

את פעילותה העסקית כחברה יזמית בתחום הנדל"ן בישראל, מבצעת נכסי הדרים באמצעות קבלנים חיצוניים וספקי שירותים נוספים. לצורך עבודות הבניה מתקשרת נכסי הדרים עם חברות קבלניות, בדרך כלל, בדרך של התקשרות ב"הסכמים פאושליים" (מחיר סופי וקבוע תמורת כלל העבודה הכרוכה בביצוע הפרויקט, לרבות שירותי אחריות ובדק המחויב על פי חוק). אשר על כן, אין לחברה בדרך כלל פעילות ישירה הכוללת רכישה של חומרי גלם או החזקת מלאי חומרי גלם.

מחירי הבניה עליה מסכמת נכסי הדרים עם הקבלנים, צמודים לשינויים במדד תשומות לבניה למגורים ("**מדד הבניה**"). אל מול זאת, על פי תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("**התיקון**" ו-"**חוק המכר דירות**", בהתאמה) מחודש יולי 2022, רק חלק מהתמורה המשתלמת על פי הסכמי המכר בהם מתקשרת נכסי הדרים ניתן להצמדה לשינויים במדד הבניה, כך שלחברה חשיפה מסויימת לשינויים במדד הבניה כמפורט להלן. התיקון, בין היתר, מתייחס להגבלת ההצמדה למדד הבניה, כדלקמן: (1) בחוזה המכר ניתן לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד הבניה בלבד, כך שלכל היותר חצי מכל תשלום יוצמד למדד האמור, למעט תשלום 20% הראשונים ממחיר הדירה שכלל לא יוצמד למדד הבניה; (2) בכל מקרה, לא ניתן יהיה להצמיד את מחיר הדירה למדד הבניה שיחול לאחר המועד למסירת הדירה שנקבע בחוזה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחוזה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש; (3) פרט לאמור, מוכר לא רשאי לגבות מקונה הדירה הפרשי הצמדה למדד כלשהו או ריבית, למעט ריבית פיגורים שקונה ישלם אם הוא יאחר בתשלום מעל שבעה ימים.

במהלך שלוש השנים האחרונות עלה מדד הבניה בשיעור מצטבר של 12.8% בהשוואה לעלייה בשיעור של כ-11.4% במדד המחירים לצרכן. בשנת 2023 עלה מדד הבניה בכ-2% ומדד המחירים לצרכן עלה בכ-3%.

התייקרויות חומרי הגלם ועלויות העבודה והשפעתם על מדד הבניה גרמו לירידה במספר קבלני המשנה בשוק הבניה, והשפיעו באופן ישיר על הקבלנים הראשיים ובאופן עקיף על עלויות ההקמה של הגורמים היזמיים בענף, ובהתאם גם על החברה.

ספקיה העיקריים של נכסי הדרים הנם קבלני הביצוע וספקי שירותים הנדסיים (מתכננים, מפקחים, אדריכלים ויועצים), עימם היא מתקשרת בכל אחד משלבי ההקמה של הפרויקטים. ספקים אלו נבחרים, לרוב, מתוך רשימה של קבלנים וספקים הנמנים עם הגדולים והמובילים בתחומם. מערך ההנדסה של נכסי הדרים מלווה את הפרויקטים בכל שלבי ההקמה באופן צמוד.

חוק המכר דירות מטיל אחריות על מוכר דירה, ביחס לליקויי בניה שהתגלו לאחר מסירתה של דירה לידי הרוכש ועל המוכר לתקן את הליקויים שהתגלו בתוך פרק זמן סביר אשר משתנה בהתאם לחומרת הליקויים. נכסי הדרים פועלת באמצעות קבלני ביצוע ונוהגת לקבל מהקבלנים ביטחונות לשלב ביצוע עבודות הבניה ולשלב תקופת הבדק והאחריות, כהגדרתם בחוק המכר דירות, על פי רוב באמצעות ערבות בנקאית בשיעור מסוים מהיקף החוזה עם הקבלן. לאור העובדה, כי האחריות לתיקון ליקויי בניה על פי ההסכמים בין נכסי הדרים לקבלנים, הינה של הקבלנים, נכסי הדרים אינה רושמת הפרשה בספרים בגין אחריות הבדק. בנוסף, מבטחת נכסי הדרים את הפרויקטים בעצמה במועד הקמתם וגובה דמי השתתפות מהקבלנים.

לחברה לא קיימת תלות באף ספק ו/או נותן שירותים.

9.5. <u>פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023 – נתונים כלליים על הפרויקטים (לפי 100%)</u>

שם פרויקט	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בניה	מועד סיום משוער	סך הכל יחידות בפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	מ"ר ממוצע ליחידה	שיעור ביצוע הנדסי ליום 31.12.23	סך הכל יחידות שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סך הכל יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.23	סך הכל הכנסות צפויות (במיליוני ש"ח)	סך הכל עלויות צפויות (במיליוני ש"ח)	שיעור הון עצמי מעלויות שהושקע בפרויקט	סך הכל רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	סך הכל שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי מושקע (במיליוני ש"ח)
									סמוך למועד פרסום הדוח	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022							
רמת אילן בניין 1	קריית אונו	1969	יוני-21	אפריל-24	52 (חלק מתפנים 4)	83.3	128	90%	40	40	37	8	134	101	-	33	25%	40

9.6. <u>פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023 – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (לפי 100%)</u>

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	עלויות שהושקעו בפרויקט ליום 31.12.23 (במיליוני ש"ח)					מחיר מכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט בכל תקופה ללא מע"מ (ש"ח)			הכנסות מחוזים חתומים (במיליוני ש"ח)			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.23					
		קרקע, היטלים ופיתוח	בניה	עלויות מימון שהוונו	אחרות	יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.23 (במיליוני ש"ח)	מיום 01.01.24 עד פרסום הדוח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.23	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.22	הכנסות שהוכרו	מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומי ם לקבל לפי חוזים	הכנסות מחוזים, שטרם הוכרו	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור (במיליוני ש"ח)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (במיליוני ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי (ש"ח)	סך הכל הכנסות שטרם הוכרו (במיליוני ש"ח)	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר (במיליוני ש"ח)	סך הכל שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
רמת אילן בניין 1	קריית אונו	26	55	-	13	8	-	25,296	21,884	102	3	12	15	22	20,280	32	7	22%

חלק מהנתונים המפורטים בטבלה זו, לרבות בין היתר, המידע הנוגע לעלויות צפויות, צפי הכנסות ורווח גולמי צפוי בקשר עם הפרויקט, הנו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס, בין היתר, על הערכות נכסי הדרים ובהתחשב במחירי הדירות שכבר נמכרו ובמצב השוק סמוך למועד פרסום הדוח. הערכות נכסי הדרים עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, כתוצאה משינוי מחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, או בשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון שנכסי הדרים חשופה להם, כמפורט בסעיף 23 להלן.

9.7. <u>פרויקטים בתכנון – נתונים כלליים ליום 31 בדצמבר 2023 (לפי 100%)</u>

								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
שם פרויקט	מיקום	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים (מיליוני ש"ח)	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מועד סיום משוער	האם הושג מימון / ליווי בנקאי לפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה
פינוי בינוי דפנה מתחם 502 (שם זמני)	תל אביב	פינוי בינוי (98.5% חתימות)	9	**	**	לא	65%	201* (חלק מתפנים 66)	102	201* (חלק מתפנים 66)	102

* חלקו של היזם בפרויקט הנו 135 יח"ד, מהן 28 יח"ד מיועדות להשכרה. בנוסף, בפרויקט שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר.
** ייקבע לאחר השלמת החתמת 100% מהדיירים.

								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
שם פרויקט	מיקום	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים (מיליוני ש"ח)	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מועד סיום משוער	האם הושג מימון / ליווי בנקאי לפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה
505 ת"א	תל אביב	פינוי בינוי (100% חתימות)	15	ספטמבר 2024	דצמ-28	לא	65%	232* (חלק מתפנים 76)	102	232* (חלק מתפנים 76)	102
501 ת"א	תל אביב	פינוי בינוי (80% חתימות)	2	***	***	לא	65%	391** (חלק מתפנים 128)	-	391** (חלק מתפנים 128)	-

* חלקו של היזם בפרויקט הנו 156 יח"ד, מהן 32 יח"ד מיועדות להשכרה. בנוסף, בפרויקט שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר.
** חלקו של היזם בפרויקט הנו 263 יח"ד, מהן 54 יח"ד מיועדות להשכרה. בנוסף, בפרויקט שטחי מסחר בהיקף של כ-600 מ"ר.
*** ייקבע לאחר השלמת החתמת 100% מהדיירים.

								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
שם פרויקט	מיקום	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים (מיליוני ש"ח)	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מועד סיום משוער	האם הושג מימון / ליווי בנקאי לפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה
חנה סנש	קרית אונו	1965	2	2025	2027	לא	83.3%	66	119	66	119
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
שם פרויקט	מיקום	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים (מיליוני ש"ח)	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מועד סיום משוער	האם הושג מימון / ליווי בנקאי לפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה
השקד	קרית אונו	1965	1	2025	2027	לא	83.3%	46	119	46	119

9.8. <u>פרויקטים בתכנון – נתונים על הכנסות ועלויות ליום 31 בדצמבר 2023 (לפי 100%)</u>

שם פרויקט	עלויות שהושקעו בפרויקט עד ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)			סך הכל יתרת עלויות שטרם הושקעו (במיליוני ש"ח)	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	חוזים חתומים (ככל שנחתמו) חוזי מכירה מחייבים			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		סך הכל הכנסות (במיליוני ש"ח)	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר (במיליוני ש"ח)	סך הכל שיעור רווח גולמי
	קרקע, היטלים ופיתוח	עלויות מימון שהוונו	תכנון ואחרות			מספר חוזים חתומים מוקדמים	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו (במיליוני ש"ח)		צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (במיליוני ש"ח)	מחיר ממוצע משוקלל למ"ר דירות למכירה ודירות להשכרה (ללא מע"מ) (בש"ח)			
							מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים					
פינוי בינוי דפנה מתחם 502 (שם זמני)	-	-	9	479	-	-	-	-	588	46,984	588	98	20%
פינוי בינוי דפנה מתחם 505 (שם זמני)	-	-	15	605	-	-	-	-	734	49,045	734	112	18%
פינוי בינוי דפנה מתחם 501 (שם זמני)	-	-	2	בתכנון	-	-	-	-	בתכנון	53,000	790	בתכנון	בתכנון

חלק מהנתונים המפורטים בטבלה זו, לרבות בין היתר, המידע הנוגע לצפי הכנסות ורווח צפויים, הנו בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס, בין היתר, על הערכות נכסי הדרים, בהתחשב במצב השוק סמוך למועד פרסום הדוח. הערכות נכסי הדרים עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, כתוצאה משינוי מחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, או כתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 להלן.

9.9. <u>עתודות קרקע לבניה למגורים בישראל</u>

9.9.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לנכסי הדרים ולשותפיה בפרוייקטים עתודות קרקע למכירת 666 (חלק נכסי הדרים 453) יחידות דיור בפריסה ארצית, לרבות יחידות בתכנון שמכירתן טרם החלה, אשר לגבי מרביתן קיימות תוכניות בניין עיר תקפות. עתודות הקרקע מתחלקות לשלושה סוגים עיקריים: (1) קרקעות בבעלות (לבד או ביחד עם שותפים); (2) קרקעות שהזכויות בהן הן על-פי הסכם פיתוח או חכירה מרשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**"), בין שהזכויות נרכשו ישירות בדרך של זכייה במכרז של רמ"י ובין שנרכשו מצד שלישי שרכש אותן מרמ"י; ו-(3) קרקעות שנרכשו מבעלי זכויות בקרקע במתכונת של הסכם קומבינציה בעין או בתמורה לתקבולים מהמכירות של יחידות הפרויקט.

9.9.2. להלן פירוט עתודות הקרקע הקיימות, המיועדות לבניית יחידות דיור (לרבות, יחידות דיור במסגרת עסקאות קומבינציה שבהן התקשרה נכסי הדרים והצפויות להתחלת שיווק בטווח הקצר), נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

עתודות קרקע – נתונים כלליים:

הנתונים לפי 100%			**עלויות הקשורות בעתודות קרקע ליום האחרון של מועד הדיווח (במיליוני ש"ח)**							**זכויות בניה**		**מתוכנן**		
										מצב תכנוני נוכחי		**מצב תכנוני מתוכנן**		
שם הפרויקט	**מיקום**	**מועד רכישה**	**עלות מקורית**	**עלויות מימון שהוונו**	**עלויות תכנון ואחרות**	**ירידות ערך**	**עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.23**	**חלק תאגיד אפקטיבי**	**שטח בניה עילי במ"ר**	**יח"ד**	**מ"ר ממוצע ליח"ד**	**יח"ד**	**מ"ר ממוצע ליח"ד**	**סטטוס הליך תכנון**
רמת אילן רחבת השקד[1]	קריית אונו	1965	-	-	1	-	1	83.3%	7,152	46 (חלק מתפנים 3)	119	46 (חלק מתפנים 3)	119	קיימת תכנית מאושרת. נכסי הדרים פועלת למימוש התכנית.
רמת אילן חנה סנש	קריית אונו	1965	-	-	2	-	2	83.3%	10,272	66 (חלק מתפנים 2)	119	66 (חלק מתפנים 2)	119	קיימת תכנית מאושרת. נכסי הדרים פועלת למימוש התכנית.
רמת אילן רסיסים לבניית צמודי קרקע	קריית אונו	1965	-	-	1	-	1	83.3%	-	-	-	-		נכסי הדרים פועלת אל מול הרשויות להסכמי פיתוח בגין המגרשים
סך הכל					4		4			112		112		

(1) כולל שטח מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר, מהם חלק היזם כ-100 מ"ר.

9.9.3. לנכסי הדרים קרקעות חקלאיות בשלושה אתרים, בשטח כולל של כ-301 דונם (כ-87 דונם בבעלות והיתר בחכירה מרמ"י).

9.9.4. כאמור לעיל, לגבי חלק מהקרקעות מתקשרת נכסי הדרים עם בעלי זכויות במקרקעין בהסכמי קומבינציה המקנים לבעלי הזכויות בקרקע זכות לקבלת חלק מתקבולי המכירות של דירות המגורים או חלק מהשטחים הבנויים שייבנו בפרויקט, או שילוב של שתי האפשרויות האמורות. חלק מהעסקאות כאמור, מותנות בשינוי ייעוד המקרקעין במועדים שנקבעו בהסכמים. הזכויות בקרקע מועברות לחברה, בדרך כלל, עם השלמת ההתחייבויות של החברה כלפי בעלי הזכויות הקבועות בהסכם, ולעיתים במועד שבו מתחיל שלב הביצוע בפועל (וזאת כנגד ערבות שניתנת לבעלי הזכויות להבטחת התמורה אשר מגיעה להם בהתאם לתנאי ההסכם עימם). בהסכמים מסוג זה, בדרך כלל, רמת הסיכון הגלומה בפרויקט קטנה כנגד הקטנת רמת הרווחיות הפוטנציאלית.

9.10. <u>פרויקטים להתחדשות עירונית ("פינוי-בינוי")</u>

להתחדשות עירונית מספר יתרונות: מספקת מענה למצבם הפיזי הירוד של בניינים ישנים, יוצרת זמינות לקרקעות באזורי הביקוש וחידוש מרכזי הערים. כמו-כן היא מושכת אוכלוסייה צעירה אל אזורים בהם מתגוררת בעיקר אוכלוסייה וותיקה ובכך משנה את המרקם החברתי באזור.

הקמת פרויקטים בהתחדשות עירונית מתאפשרת לאחר השגת הסכמה של בעלי הדירות הקיימים לצורך ייזום הפרויקט. הטיפול בפרויקטים הללו הנו מורכב, בין היתר מאחר שמעורבים בו גורמים רבים כגון: מוסדות התכנון ורשויות שונות העוסקים בהסדרת תוכניות בניין עיר, נושאים חברתיים, ונושאים נוספים הדורשים טיפול ממושך. כמו-כן וכאמור לעיל, ההליך כרוך בהגעה להסכמות עם בעלי הדירות הקיימים והתקשרות מולם בהסכמים מחייבים המותנים בקיום תנאים מתלים שונים כגון אישור התוכנית.

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 ("**החוק**"), מגדיר רוב מיוחס כבעלי דירות שבבעלותם 50% מכלל הדירות במתחם פינוי בינוי ו-66% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם. במידה שרוב מיוחס כאמור לעיל הסכים להתקשר בעסקת פינוי בינוי עם יזם, בית המשפט רשאי לכפות את ההסכם על דייר סרבן, אם מצא כי עילת הסירוב הינה בלתי סבירה, וזאת בהתאם לכללים והתנאים המפורטים בחוק. בנוסף, כאשר בעל דירה מסרב סירוב שאינו סביר, רשאים הדיירים להם רוב מיוחס להגיש נגד בעל או בעלי הדירות המסרבים תביעת נזיקין על הנזק הכלכלי בהכשלת העסקה.

נכסי הדרים מקדמת בשנים האחרונות שני מתחמים גדולים בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי בינוי) - במתחם הרחובות דפנה-ארלוזורוב בתל-אביב ומתחם בפתח תקוה, אשר בבעלות נכסים ובנין. בנוסף, קידמה מתחם בנחלת יהודה שבראשון לציון, אשר מכירתו הושלמה בחודש מרס 2024, לצד שלישי (לפרטים ראה באור 10 לדוחות הכספיים).

<u>פרויקט דפנה ארלוזורוב בתל-אביב</u> -

חלקה של נכסי הדרים בפרויקט הוא 65%. מתחם פרויקט דפנה מחולק ל-6 תתי-מתחמים (כל אחד: "**מתחם**") בהיקף כולל של 1,433 יח"ד. התב"ע לפרויקט קיבלה תוקף בשנת 2015 ובהמשך אושרה גם תוכנית עיצוב אדריכלית לכלל המתחמים. נכסי הדרים פועלת בשלושה מתחמים הכוללים 824 יח"ד (חלק נכסי הדרים 360 יח"ד). נכסי הדרים הגישה בקשה להיתרי בניה ביחס למתחם הראשון, הכולל כ-232 יחידות דיור וכ-300 מ"ר שטחי מסחר. למועד זה, התמלאו והושלמו על-ידי החברה מרבית התנאים לצורך קבלת היתרי הבניה, בהתאם לבקשה שהגישה. שיעור החתימות של בעלי הדירות הקיימים במתחם האמור עומד על 100%, ובכפוף לקבלת ההיתר ופינוי בעלי הזכויות יחל ביצוע הפרויקט. נכסי הדרים פועלת להשגת מימון וליווי בנקאי לתחילת ביצוע המתחם הראשון.

לחברה חתימות של 98.5% במתחם נוסף אותו היא מקדמת. נכסי הדרים פועלת להבנות עם בעלי הזכויות לאחר שהתגלעו מחלוקות עם בעלי הזכויות. כמו-כן, נכסי הדרים פועלת במתחם נוסף להשלמת חתימות הדיירים ועד כה לחברה 85% חתימות והיא מקדמת בו את תכנון הפרויקט לצורך הגשת בקשה להיתר.

יובהר, כי בכוונת נכסי הדרים להמשיך לקדם ולהשיא רווחים ביחס לכל אחד מהמתחמים בנפרד והתקדמות הפרויקט אינה תלויה בהשלמת חתימותיהם של כלל הדיירים בכל המתחמים יחדיו, אלא ביחס לכל מתחם בפני עצמו.

9.11. <u>פרטים נוספים אודות ליווי בנקאי של הפרויקטים לבניה למגורים בישראל של נכסי הדרים, המצויים בשלבי ביצוע נכון ליום 31 בדצמבר 2023</u>:

להערכת נכסי הדרים, ביכולתה של נכסי הדרים להעמיד את ההון העצמי הדרוש לביצוע הפרויקטים המתוכננים. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של נכסי הדרים, ראו סעיף 17 להלן.

<u>להלן רשימת הפרויקטים בעלי ליווי בנקאי סגור (במיליוני ש"ח)</u>:

שם הפרויקט	חלק נכסי הדרים	השקעת הון עצמי (במיליוני ש"ח)	נכסים משועבדים	תנאי ביצוע כמותיים וכספיים	Non Recourse	הפרות של הסכם הליווי	סך הכל מסגרת אשראי כספי	ניצול אשראי כספי נכון ליום 31 בדצמבר 2023	יתרת אשראי כספי לניצול נכון ליום 31 בדצמבר 203	קבלן ביצוע			
										נכסי הדרים משמשת כקבלן ראשי	סוג התקשרות עם קבלן ראשי	כיסוי אחריות בגין בדק על-ידי קבלן	הצמדת תמורה
ביאליק 9, קריית אונו	83.3%	כ-6	מלוא זכויות נכסי הדרים במקרקעין ובפרויקט	עמידה בתקציב הכנסות והוצאות של הפרויקט, לוחות זמנים וקצב מכירות.	כן	אין	20	15	5	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה

10. שיווק והפצה

נכסי הדרים משווקת את הפרויקטים שבבעלותה הן באופן עצמאי והן באמצעות חברות שיווק חיצוניות, הכל בהתאם למהות הנכס ולמיקומו.

11. תחרות

שוק הנדל"ן בישראל בכלל וענף הבניה למגורים בפרט מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול של חברות העוסקות בתחום. מתחרותיה של נכסי הדרים כוללות הן חברות גדולות בעלות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול והן חברות קטנות הפועלות באזור גיאוגרפי מסוים. כאמור לעיל, התחרות הינה אזורית ולא כלל ארצית, ועל-כן בכל אזור יש לנכסי הדרים מתחרים מקומיים. לנכסי הדרים אין את היכולת להעריך את חלקה בשוק ביחס למתחריה. כמו כן, ראו סעיף 8.5 לעיל. חוסנה הפיננסי של נכסי הדרים, המוניטין הטוב של נוה גד, היותה חלק מקבוצת נכסים ובנין הוותיקה והמוערכת, מיקום הפרויקטים שלה (בעיקר באזורי הביקוש במרכז הארץ) ותכנון קפדני בהקמת שכונות המגורים ויחידות הדיור, מקנים לה יתרונות תחרותיים בתחום.

12. עונתיות

למיטב ידיעת החברה, לא קיימת עונתיות בתחום פעילותה.

13. רכוש קבוע ומקרקעין

בנוסף לעתודות הקרקע וזכויות הבניה הצמודות להן, כמפורט בפרק זה לעיל, לחברה אין רכוש קבוע בהיקף מהותי.

14. נכסים לא מוחשיים

15. הון אנושי

למועד המתאר, נכסי הדרים אינה מעסיקה עובדים או חברי הנהלה בכירה.

ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2023 וסמוך למועד פרסום המתאר, העסיקה נוה גד 10 ו-8 עובדים, בהתאמה. להערכת נוה גד, אין לה תלות מהותית בעובד מסויים.

15.1. <u>הסכמי עבודה</u>

נוה גד מתקשרת עם עובדיה בהסכמי העסקה אישיים.

15.2. <u>ביטוח, פטור ושיפוי</u>

ביום 18 בנובמבר 2021, אישרה ועדת התגמול של החברה האם בהתאם למדיניות התגמול של החברה האם ולתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), את התקשרות החברה האם בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה. ההתקשרות הינה בפוליסת ביטוח נושאי משרה המשותפת לחברה האם, לחברות בבעלותה המלאה ולחברות נוספות המוחזקות על-ידיה, וביניהן נכסי הדרים לתקופה שמיום 20 בנובמבר 2021 ועד ליום 30 בנובמבר 2022.

ביום 19 ביוני 2022, אישרה ועדת התגמול של החברה האם, בהתאם למדיניות התגמול של החברה האם ולתקנה 1ב1 לתקנות ההקלות, את הארכת תקופת הביטוח של הפוליסה לעיל, עד וכולל 19 במאי 2023. ביום 18 במאי 2023, אישרה ועדת התגמול של החברה האם, בהתאם למדיניות התגמול של החברה האם ולתקנה 1ב1 לתקנות ההקלות את התקשרות החברה האם בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, בגבולות אחריות בסך של 75 מיליון דולר בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח, בפרמיה שנתית בסך של כ-756 אלפי דולר. ההתקשרות הינה בפוליסת ביטוח נושאי משרה המשותפת לחברה האם, לחברות המוחזקות על-ידיה וביניהן נכסי הדרים, כאשר כל אחת מהחברה האם ויתר חברות הבת שלה, וביניהן נכסי הדרים, נושאות בחלק יחסי בפרמיה בגין הפוליסה הקבוצתית כאמור.

בנוסף, דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בנכסי הדרים ונוה גד זכאים לכתבי פטור והתחייבות לשיפוי, בהתאם לכתבי פטור והתחייבות לשיפוי אשר אומצו על ידי החברה האם, בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה האם.

<u>הון חוזר</u>

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לנכסי הדרים הון חוזר בסך של כ-123,440 מיליון ש"ח.

להלן תיאור תמציתי של הרכב ההון החוזר של נכסי הדרים נכון ליום 31 בדצמבר 2023, והתאמות לתקופה של שנים-עשר חודשים:

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)	**התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)**	**סך הכל**
<u>נכסים שוטפים</u>			
יתרות נזילות (מזומנים ופקדונות לזמן קצר)	44,362	-	44,362
לקוחות וחייבים אחרים וחברת האם נטו	109,679	-	109,679
מלאי בניינים למכירה	17,750	-	17,750
נכסי מס שוטף	145	-	145

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	סך הכל
נכסים המוחזקים למכירה	7,489	-	7,489
סך הכל נכסים שוטפים	**179,425**	**-**	**179,425**
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
מקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין	4,950	-	4,950
התחייבויות פיננסיות שוטפות	17,773	-	17,773
התחייבויות לספקים ונותני שירותים וזכאים אחרים	32,702	-	32,702
התחייבויות מס שוטפות והפרשות	560	-	560
סך הכל התחייבויות שוטפות	**55,985**	**-**	**55,985**
<u>הון חוזר</u>	**123,440**	**-**	**123,440**

16. <u>מימון</u>

16.1. <u>כללי</u>

לפרטים אודות מקורות המימון של נכסי הדרים, ראו באורים 13, 16, 17 ו-23 לדוחות הכספיים.

17. <u>מיסוי</u>

לפרטים אודות דיני המס החלים על נכסי הדרים ועל חברות הבת שלה, ראו ביאור 12 לדוחות הכספיים, המצורפים לדוח זה.

18. <u>מגבלות ופיקוח על תחום הפעילות</u>

להלן סקירה תמציתית של חוקים, תקנות וצווים שמכוחם, ומגבלות ודרישות בהן מחויבת נכסי הדרים בתחומי פעילותה השונים.

18.1. בדומה לחברות אחרות הפועלות בתחומי פעילותה של נכסי הדרים, חלות על נכסי הדרים מגבלות סטטוטוריות הנוגעות הן לתכנון ובניה של הפרויקטים, והן להתקשרויות עם רוכשים, לרבות דיני התכנון והבניה, תקני בטיחות בעבודה, טיב ואיכות, תנאי חוזי החכירה והוראות רמ"י.

18.2. חקיקה ותקינה בתחום הבניה – כלל פעילותה של נכסי הדרים כפופה לדינים העוסקים בתכנון, בניה, השכרה ומכירה, לרבות לעניין רישוי, היתרי בניה, שמירה על הבטיחות באתר הבניה, וקבלת האישורים לאכלוס.

נכסי הדרים מתקשרת עם קבלנים אשר הינם בעלי סיווג מתאים להיקף ואופי הפרויקט.

נכסי הדרים עומדת ומקפידה על כל התקנים הישראליים הנוגעים לטיב העבודה והחומרים.

18.3. הסכמי חכירה – כ -90% מהמקרקעין בישראל נמצאים בבעלות המדינה באמצעות רמ"י, וחלק של המקרקעין בהם פועלת נכסי הדרים מוחכרים ממנה בחכירה ארוכת טווח. משכך, חלים על הזכויות במקרקעין והעסקאות בקשר עימן הוראות החוזים וההוראות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע. כך גם עשויה נכסי הדרים לשאת בתשלומים שונים לרמ"י, כגון דמי היתר, דמי הסכמה, דמי

חכירה ודמי היוון.

בנוסף, כגוף העוסק בהקמה ומכירה של יחידות דיור, חלה על נכסי הדרים החובה לדאוג לתיקון אי-התאמות (כמשמען בחוק המכר דירות), הנובעות מליקויי בניה, וכן להבטחת השקעתם של רוכשי הדירות. לפרטים בעניין זה, ראו סעיף 9.4 לעיל.

18.4. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם – ככלל, פעילותה של נכסי הדרים אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים או כאלו שצפויה להיות להם השפעה מהותית על נכסי הדרים. נכסי הדרים מיישמת נכסי הדרים את דרישות הרשויות לבניה ירוקה ונגישות ומפעילה יועצי סביבה מומחים מטעמה לליווי הפרויקטים החל משלב תכנון התב"ע ועד לאכלוס המבנים.

19. <u>הסכמים מהותיים</u>

לפרטים אודות התקשרות נכסי הדרים, בחודש נובמבר 2022, בהסכם מכר למכירת מלוא הזכויות של נכסי הדרים וחברה בת בבעלותה המלאה, בפרויקט נחלת יהודה, ראו באור 10.ב.1 בדוחות הכספיים.

20. <u>הליכים משפטיים</u>

לפרטים אודות הליכים משפטיים הקיימים בנכסי הדרים, ראו באור 18 (ד) לדוחות הכספיים.

21. <u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>

בכוונת החברה להמשיך ולקדם את פיתוח הפרויקטים אותם היא יוזמת ולפעול להשבחת פורטפוליו הנכסים הקיימים שלה המאופיינים במיקומים המצויים באזורי ביקוש, בתכנון מיטבי ובבניה איכותית. נכסי הדרים הציבה לעצמה כיעד לפעול לשיפור מתמיד של איכות הפרויקטים והדירות הנמכרות בהם לרווחת לקוחותיה. במקביל, בוחנת החברה מימוש קרקעות שברשותה, והכל על מנת למקסם את רווחי החברה לטובת בעלי מניותיה.]

כל ההנחות והנתונים המפורטים בסעיף 21 לעיל בדבר יעדים ואסטרטגיה של נכסי הדרים הינם תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות נכסי הדרים, בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של נכסי הדרים. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה נכסי הדרים, וזאת בין היתר בשל תלות בגיוס הון לצורך כך, מצב השוק, ביכולת ההתמודדות של נכסי הדרים עם חסמי הכניסה של תחומי השקעות נוספים, באי קבלת רישיונות והיתרים מהרשויות המוסכמות, בשינויים ברגולציה ובקשיים לעמוד בהוראות החקיקה הרלוונטית, בהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על נכסי הדרים, או התממשות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 23 לדוח.

22. <u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>

בכוונת החברה להמשיך בבניה ובשיווק של הפרויקטים הקיימים אותם היא מקדמת. כמו כן בוחנת החברה כל העת הצעות למימוש קרקעות שברשותה תוך מקסום אפשרי של הרווח.

כל ההנחות והנתונים המפורטים בסעיף 22 זה לעיל בדבר צפי להתפתחות של נכסי הדרים הינם תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות נכסי הדרים, בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של נכסי הדרים. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או

להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה נכסי הדרים, וזאת בין היתר בשל תלות בגיוס הון לצורך כך, מצב השוק, בשינויים ברגולציה, בהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על נכסי הדרים, או התממשות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 23 לדוח.

23. <u>דיון בגורמי סיכון</u>

להערכת נכסי הדרים, נכסי הדרים חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

23.1. <u>סיכוני מאקרו</u>

23.1.1. <u>מצב המשק בישראל</u> - הרעה במצב הכלכלי של מדינת ישראל, כגון: שינויים בשיעורי הריבית, באינפלציה, בשערי חליפין, ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, בין היתר בגלל הימשכותה של המלחמה, הסלמתה לחזיתות נוספות ומעורבות מדינות נוספות בה, המצב הביטחוני והפוליטי במזרח התיכון והשפעתו האפשרית על השווקים הפיננסיים, השפעות גלובליות נוספות, לרבות חשש ממשבר הבנקים בארה"ב, עלולים להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ ועל תוצאות פעילותה של נכסי הדרים. כמו כן, הרעה במצב המשק או שוק הנדל"ן כאמור, עלולים לפגוע ביחסים הפיננסים של נכסי הדרים, באופן שיקשה על גיוס הון או חוב, וכן לפגוע ביכולתה של נכסי הדרים לעמוד באמות המידה הפיננסיות בהסכמי המימון של נכסי הדרים או לחייב את נכסי הדרים להעמיד בטוחות נוספות ואף להוות עילה למימוש בטוחות שניתנו להבטחת ההלוואות כאמור או לפירעונן המיידי של הלוואות שנטלה נכסי הדרים.

23.1.2. <u>המצב הביטחוני בישראל</u> - החמרה משמעותית של המצב הביטחוני-מדיני בישראל, בין היתר, בשל המשכות הלחימה בעזה לאורך זמן ו/או התפתחות עימות מלא בחזית גבול הצפון (או בחזיתות נוספות) וכן התרחבות ההסלמה בשטחי יהודה ושומרון, עלולה לגרור השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה בישראל ולגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה וליחידות דיור, להחמרת המחסור בכוח אדם בענף הבניה לאור מגבלות שהוטלו על כניסת עובדים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה ולהתייקרות עלויות העבודות. גורמים אלה עשויים להשפיע לרעה על תוצאות החברה.

23.1.3. <u>קשיי מימון וגיוס הון</u> - המשך המשבר הפיננסי, מחנק אשראי וקיטון בהיקף ההון והחוב שיגויס בשוק ההון הישראלי, עלולים לפגוע באפשרות נכסי הדרים לגיוס מימון.

23.1.4. <u>איומי סייבר</u> - במסגרת פעילותה, עושה נכסי הדרים שימוש במערכות מחשוב ובמאגרי מידע ממוחשבים (לניהול שכירויות, ספקים, גבייה, תשלומים וכו'). בנוסף, כלל מערכות הבקרה בנכסיה השונים של נכסי הדרים ממוחשבות ("**מערכות המחשוב**"). תקיפת סייבר שמטרתה לחדור או לפגוע במערכות המחשוב, בשימוש התקין בהן או במידע השמור בהן, עלולה לגרום לנזקים ישירים ועקיפים לחברה, לרבות הפרעה לפעילות השוטפת, מתקפות כופרה, אובדן מידע או דליפתו, איסוף מודיעין מסחרי, פגיעה במוניטין והוצאות לשיקום המערכות. נכסי הדרים פועלת להקטנת החשיפה לסיכונים האמורים באמצעות שימוש במערכות ותוכנות הגנה, הטמעת נהלי אבטחת מידע ותכניות בקרה פנימית, והכל תוך הסתייעות במומחים בתחום. נכסי הדרים פועלת להעמקת ההגנות הקיימות על מערכות המחשוב מפני מתקפות סייבר, הן במערכות המחשוב הפנימיות-משרדיות והן במערכות הבקרה באתריה השונים של נכסי הדרים. זאת, לאחר עבודת מיפוי וניטור שנערכה בסיועם של יועצים מומחים בתחום.

23.2. <u>סיכונים ענפיים</u>

23.2.1. <u>ייקור עלויות הבניה</u> - עליות משמעותיות במדד תשומות הבניה ו/או עלייה של רמת הריבית במשק עלולים להשפיע לרעה על מחיר הרכישה או ההקמה של נכסים, ועל התשואות מן הנכסים המושכרים.

23.2.2. <u>מצבם הכלכלי של קבלני הביצוע</u> - למצבם הכלכלי של קבלני הביצוע בישראל עלולה להיות השפעה על פעילות נכסי הדרים ותוצאותיה, בין היתר בעקבות צמצום היצע הקבלנים הפעילים, ייקור עלויות הבניה, והתמשכות לוחות הזמנים להקמת פרויקטים.

23.2.3. <u>זמינות חומרי גלם וכוח אדם</u> - עיכוב או מחסור מתמשך בחומרי גלם או כוח אדם מיומן לבניה, עלולים להשפיע על יכולתם של הקבלנים הראשיים שעימם מתקשרת נכסי הדרים, לעמוד ביעדי זמן מקוריים שנקבעו להשלמת העבודות, וכן לייקר את עלויות העבודות, ולפיכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות. מחסור ממושך בכוח אדם מיומן בענף הבניה בכלל ושל העובדים הזרים בענף הבניה בפרט, משפיעים אף הם על שכר העבודה בענף הבניה ואלה עלולים להשפיע על עלויות הבניה ועל לוחות הזמנים להשלמת פרויקטים בענף הבניה.

23.2.4. <u>שינויי חקיקה ותקינה</u> - לשינויים קיצוניים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי המפורטים לעיל בסעיף 18 לעיל, כגון שינויים במשטר המיסוי, הקשחה משמעותית של תנאים לקבלת היתרי בניה ולשינויים ברגולציה בקשר לשיווק דירות וקרקעות ולמיסוי בקשר אליהן, יכולה להיות השפעה לרעה על פעילותה ותוצאותיה של נכסי הדרים.

23.2.5. <u>סיכוני מדד וריבית</u> - שינויים קיצוניים במדד המחירים לצרכן ו/או במדד התשומות לבניה, שאינם מגודרים על-ידי נכסי הדרים במסגרת מערכת החוזים אל מול קבלנים המקימים את הנכסים, עלולים להשפיע לרעה על מחיר הקמת נכסים חדשים ועל הכנסות נכסי הדרים. כמו כן, עלייה בריבית עלולה להשפיע על הוצאות המימון ומחיר גיוס החוב של נכסי הדרים.

23.3. <u>סיכונים ייחודיים לחברה</u>

23.3.1. <u>סיכוני נזילות, מגבלות מכוח הסכמים עם מממנים ודירוג האשראי</u> -

23.3.2. <u>חוק הריכוזיות</u> - לפרטים בדבר השלכות חוק הריכוזיות על נכסי הדרים, ראו סעיף 8.1.10 לעיל.

23.4. בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון הקיימים בחברה על פי טיבם ועל פי השפעתם, לדעת הנהלת נכסי הדרים, על עסקי נכסי הדרים:

גורמי סיכון	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על נכסי הדרים בכללותה		
	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכוני מאקרו	• מצב המשק בישראל • המצב הביטחוני בישראל	• קשיי מימון וגיוס הון • איומי סייבר	
סיכונים ענפיים		• ייקור עלות בניה • מצבם הכלכלי של קבלני ביצוע • זמינות חומרי גלם וכוח אדם • שינויים חקיקה ותקינה • סיכוני מדד וריבית	
סיכונים מיוחדים		• חוק הריכוזיות	

נספח ב'

נכסי הדרים בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
לשנה שנסתיימה ביום
31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

	עמוד
דין וחשבון רואה החשבון המבקר	1
דוחות על המצב הכספי מאוחדים	2-3
דוחות רווח והפסד ורווח כולל אחר מאוחדים	4
דוחות על השינויים בהון מאוחדים	5
דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים	6-7
באורים לדוחות כספיים מאוחדים	8-34

דוח רואה החשבון המבקר
לבעלי המניות של
נכסי הדרים בע"מ

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

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

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

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת הם עניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים לדירקטוריון החברה ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. קבענו כי אין ענייני מפתח בביקורת לתקשר.

חיפה,
21 בפברואר 2024

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

קסלמן וקסלמן, מת"ם חיפה בניין 25, ת.ד 15084 חיפה 3190500, ישראל
טלפון: 8605000-4-972+, פקס: 8605001-4-972+, www.pwc.com/il

דוחות על המצב הכספי מאוחדים ליום 31 בדצמבר

	באור	2023	2022
		אלפי ש"ח	
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	4	**41,967**	10,820
פקדונות לזמן קצר	5	**2,395**	14,836
לקוחות והכנסות לקבל	6	**29,270**	2,162
חייבים ויתרות חובה	7	**12,407**	13,839
חברת האם, נטו	8	**68,002**	142,721
מלאי בניינים למכירה	9	**17,750**	40,464
נכסי מס שוטף		**145**	204
נכסים המוחזקים למכירה	10	**7,489**	51,670
סך הכל נכסים שוטפים		**179,425**	276,716
מלאי מקרקעין	11	**22,087**	18,181
רכוש קבוע, נטו		**72**	104
רכוש אחר		**167**	115
נכסי מס נדחה	12	**4,487**	3,658
יעודה לפיצויים		**227**	216
סך הכל נכסים בלתי שוטפים		**27,040**	22,274
סך הכל נכסים		**206,465**	298,990

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

דוחות על המצב הכספי מאוחדים ליום 31 בדצמבר

	באור	2023	2022
		אלפי ש"ח	
התחייבויות			
מקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין		**4,950**	7,271
אשראי מתאגידים בנקאיים	13	**15,003**	-
חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך	16	**2,016**	11,313
סכומים המגיעים לחברת האם	17	**754**	-
התחייבויות לספקים ונותני שרותים	14	**5,939**	18,651
זכאים אחרים	15	**26,763**	32,165
התחייבויות מס שוטפות		**102**	682
הפרשות		**458**	1,358
סך הכל התחייבויות שוטפות		**55,985**	71,440
התחייבויות אחרות	16	**-**	561
התחייבויות מסים נדחים	12	**17,876**	22,003
סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות		**17,876**	22,564
סך הכל התחייבויות		**73,861**	94,004
הון			
הון מניות	26	**84,506**	84,506
פרמיה על מניות		**39,444**	112,227
יתרת עודפים		**5,688**	6,811
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה		**129,638**	203,544
זכויות שאינן מקנות שליטה		**2,966**	1,442
סך הכל הון		**132,604**	204,986
סך הכל התחייבויות והון		**206,465**	298,990

_____ _____

נטלי משען-זכאי, דירקטורית ברוך יצחק, דירקטור

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 21 בפברואר 2024

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

נכסי הדרים בע"מ

דוחות רווח והפסד ורווח כולל אחר מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

		2023	2022	2021
	באור	אלפי ש"ח		
הכנסות				
מהשכרת מבנים ודמי ניהול	19.א	**230**	617	1,661
ממכירת דירות, מקרקעין ואחר	19.ב	**61,034**	415,442	44,303
רווח ממימוש השקעות בחברות כלולות	10.א	**8,880**	-	-
חלק החברה ברווחים (הפסדים) נטו, של חברות כלולות		**289**	(2,342)	4,075
עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה		**-**	-	2,127
		70,433	413,717	52,166
עלויות והוצאות				
עלות דירות ומקרקעין	20	**54,745**	68,143	31,491
הנהלה וכלליות	21	**6,096**	9,631	10,624
מכירה ושיווק	22	**800**	1,530	1,917
		61,641	79,304	44,032
רווח תפעולי		**8,792**	334,413	8,134
הוצאות מימון	23	**(495)**	(2,299)	(1,397)
הכנסות מימון	23	**6,147**	3,820	22,986
הכנסות מימון, נטו		**5,652**	1,521	21,589
רווח לפני מסים על ההכנסה		**14,444**	335,934	29,723
מסים על ההכנסה	12	**826**	77,505	17,974
רווח נקי לשנה		**13,618**	258,429	11,749
רווח מיוחס ל:				
בעלים של החברה		**12,094**	256,878	10,375
זכויות שאינן מקנות שליטה		**1,524**	1,551	1,374
רווח נקי לשנה		**13,618**	258,429	11,749
רווח כולל אחר:				
פריט רווח כולל שלא יועבר לרווח והפסד				
רווח אקטוארי מתכנית הטבה מוגדרת		**-**	-	21
רווח כולל אחר, נטו ממס		**-**	-	21
סך הכל רווח כולל לשנה		**13,618**	258,429	11,770
רווח מיוחס ל:				
בעלים של החברה		**12,094**	256,878	10,396
זכויות שאינן מקנות שליטה		**1,524**	1,551	1,374
סך הכל רווח כולל לשנה		**13,618**	258,429	11,770

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

	מתייחס לבעלים של החברה				
	הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	אלפי ש"ח					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023						
יתרה ליום 1 בינואר 2023	84,506	112,227	6,811	203,544	1,442	204,986
רווח נקי לשנה	-	-	12,094	12,094	1,524	13,618
הפחתת הון (ראה באור 26.ב.3. להלן)	-	(72,783)	72,783	-	-	-
דיבידנד ששולם	-	-	(86,000)	(86,000)	-	(86,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	84,506	39,444	5,688	129,638	2,966	132,604

	מתייחס לבעלים של החברה				
	הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	אלפי ש"ח					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022						
יתרה ליום 1 בינואר 2022	84,506	376,181	132,064	592,751	3,046	595,797
הפחתת הון (ראה באור 26.ב.4. להלן)	-	(263,954)	263,954	-	-	-
רווח נקי לשנה	-	-	256,878	256,878	1,551	258,429
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(3,155)	(3,155)
דיבידנד ששולם	-	-	(646,085)	(646,085)	-	(646,085)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	84,506	112,227	6,811	203,544	1,442	204,986

	מתייחס לבעלים של החברה				
	הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	אלפי ש"ח					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021						
יתרה ליום 1 בינואר 2021	84,506	376,181	422,668	883,355	7,081	890,436
רווח נקי לשנה	-	-	10,375	10,375	1,374	11,749
רווח כולל אחר, נטו ממס			21	21	-	21
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(5,409)	(5,409)
דיבידנד ששולם	-	-	(301,000)	(301,000)	-	(301,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	84,506	376,181	132,064	592,751	3,046	595,797

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	2023	2022	2021
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
רווח נקי לשנה	**13,618**	258,429	11,749
התאמות			
חלק החברה בהפסדים (רווחים) נטו של חברות כלולות	**(289)**	2,342	(4,075)
פחת והפחתות	**87**	895	701
הוצאות מסים על ההכנסה	**826**	77,505	17,974
רווח ממימוש השקעות בחברות כלולות	**(8,880)**	-	-
מס הכנסה ששולם במזומן	**(6,896)**	(118,011)	(1,999)
ירידה בייעודה לפיצויים	**(11)**	-	(127)
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**-**	-	(2,127)
הכנסות מימון, נטו	**(5,652)**	(1,521)	(21,589)
קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל	**(27,108)**	902	9,558
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	**(3,229)**	(24,915)	8,021
קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו	**22,714**	25,167	7,755
השקעה במלאי קרקעות למגורים	**(5,140)**	(2,630)	(2,329)
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים	**(12,549)**	17,133	6,934
קיטון בזכאים אחרים	**(12,906)**	(8,176)	(11,984)
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת נמשכת	**(45,415)**	227,120	18,462
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת מופסקת	**-**	-	7,805
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת	**(45,415)**	227,120	26,267

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

	2023	2022	021
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	**-**	9,441	4,068
מסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה	**-**	-	(1,749)
תמורה ממימוש בטוחות סחירות, נטו	**-**	-	61,484
השקעה בחברות כלולות	**-**	-	(1,488)
תמורה ממימוש חברות כלולות	**53,922**	-	-
אשראי לחברה האם, נטו	**75,475**	(125,811)	811
רכישה והקמה של רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ורכוש אחר	**-**	(111)	(259)
פירעון (הפקדת) פיקדונות לזמן קצר, נטו	**12,441**	(11,114)	11,068
ריבית שהתקבלה	**6,194**	2,607	15,276
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה נמשכת	**148,032**	(124,988)	89,211
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה מופסקת	**-**	-	236,972
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	**148,032**	(124,988)	326,183
תזרימי מזומנים לפעילות מימון			
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות	**-**	(3,155)	(5,409)
קבלת (פרעון) אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו	**15,003**	(833)	1,787
דיבידנד ששולם	**(86,000)**	(363,000)	(301,000)
פרעון התחייבות בגין חכירה	**-**	(79)	(917)
ריבית ששולמה	**(473)**	(57)	(193)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	**(71,470)**	(367,124)	(305,732)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת	**31,147**	(264,992)	(202,127)
עלייה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות מופסקת	**-**	-	248,845
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	**31,147**	(264,992)	46,718
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**10,820**	275,812	229,094
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**41,967**	10,820	275,812

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

באור 1 - הישות המדווחת

א. כללי

נכסי הדרים בע"מ ("החברה") הינה חברה פרטית שהתאגדה ונרשמה בישראל בשנת 1969, והנה חברה בת בבעלות מלאה של חברה לנכסים ולבנין בע"מ (להלן: "חברת האם"), העוסקת בייזום, פיתוח, תכנון, הקמה ומכירה של בנייני מגורים ומסחר בשכונות מגורים איכותיות. בתחום זה פועלת החברה בעיקר באמצעות החברה המאוחדת נוה-גד בנין ופיתוח בע"מ ("נוה-גד").
כמו כן, עד חודש מרס 2021 החברה עסקה בייזום, פיתוח, תכנון, הקמה, השכרה וניהול של מבני תעשיה, משרדים ומסחר, באמצעות ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ ועד חודש מרס 2023 באמצעות חברה כלולה של החברה, קרית תעשיות עתירות מדע בע"מ ("תע"מ"). בנוסף, החברה החזיקה עד חודש ספטמבר 2023 במניות חברה כלולה, ברטן החזקות והשקעות בע"מ ("ברטן"), העוסקת בניהול מרכזי ספורט ונופש.

ב. מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל, תקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית. המתקפה מרצועת עזה כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל, וגבתה חיים של למעלה מ-1,200 אנשים. בנוסף, כ-240 אנשים נחטפו לעזה. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל", גייסה למעלה מ-300 אלף חיילי מילואים והחלה במתקפה על עזה. במקביל, גברה המתיחות בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה.
פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכותה של המלחמה, עצימותה ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם קיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגרעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר של המדינה. כמובן, שכל התפתחות, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמשכות המלחמה, עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות, נכון למועד דוח זה. בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חברת הדירוג מודיס הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מ-A1 ל-A2 והורידה את תחזית הדירוג לשלילית. הרעה בכלכלה העולמית או הכלכלה המקומית בישראל או בארה"ב כאמור, עשויה להשפיע מהותית לרעה על הכנסות חברות הקבוצה, על תוצאות פעילותן ועל יכולת החברה והחברות המוחזקות לגייס אשראי.
למועד אישור דוחות כספיים אלו, השפעות המלחמה האמורה על תוצאות פעילותה של החברה והחברות המוחזקות על-ידיה הינן זניחות.
נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין עדיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותה העתידית של החברה והחברות המוחזקות על-ידיה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית בכלל ועל פעילותן של החברה והחברות המוחזקות על-ידיה.

ג. פרטים על המדד ושער החליפין של הדולר ושיעור השינוי שחלו בהם:

	מדד		
	מדד ידוע[1]	מדד בגין[1]	שער החליפין של הדולר
	נקודות		ש"ח
ליום			
31 בדצמבר 2023	111.3	111.2	3.627
31 בדצמבר 2022	107.7	108.0	3.519
31 בדצמבר 2021	102.3	102.6	3.110
השינוי בשנה שהסתיימה ביום:			
31 בדצמבר 2023	3.3%	3.0%	3.1%
31 בדצמבר 2022	5.3%	5.3%	13.2%
31 בדצמבר 2021	2.4%	2.8%	(3.3%)

[1] בהתאם לבסיס ממוצע שנת 2020.

באור 1 - הישות המדווחת (המשך)

ד. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

(1) **החברה** - נכסי הדרים בע"מ.
(2) **החברה האם** - חברה לנכסים ולבנין בע"מ.
(3) **נוה-גד** - נוה-גד בנין ופתוח בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה.
(3) **חברות מאוחדות/חברות בנות** - חברות, לרבות שותפות או מיזם משותף, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
(4) **הקבוצה** - החברה והחברות המוחזקות שלה, כמפורט בבאור 10 ג. ישויות הקבוצה.
(5) **חברות כלולות**- חברות שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני (כמפורט בבאור 3(א) להלן).
(6) **צד קשור** - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר צדדים קשורים.
(7) **בעלי עניין** - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
(8) **מדד** - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. **הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על-ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "**IFRS**").
דוחות כספיים אלו נערכו בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010. הדוחות המאוחדים אושרו על-ידי דירקטוריון החברה ביום 21 בפברואר 2024.

ב. **מטבע פעילות ומטבע הצגה**

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת.
השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. **תקופת המחזור התפעולי**

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס להקמת בניינים למכירה המחזור התפעולי של הקבוצה עולה על שנה ויכול להימשך עד שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות של הקבוצה המחזור התפעולי של הקבוצה הינו שנה. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופה העולה על שנה.

ד. **מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד**

בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה מתכונת הניתוח של הוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאה. מידע נוסף בדבר מהות ההוצאה נכלל, ככל שרלוונטי, בבאורים לדוחות הכספיים.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. **שימוש באומדנים ושיקול דעת**

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.
בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשת 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.

להלן תיאור האומדנים החשבונאיים ושיקול הדעת הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית.

קיום מחויבות ביצוע

כמפורט בבאור 3(ז) להלן בדבר יישום הוראות IFRS 15 החברה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוח האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן אחת (בעת המסירה) על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכרה בהכנסה.
החברה הגיעה למסקנה כי בחוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטית בישראל, ובהסתמך על חוות דעת משפטיות שהתקבלו, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לאכוף את קיום החוזה. בנסיבות הללו, הקבוצה תכיר בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא יתקיימו התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

ו. **קביעת שווי הוגן**

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

- באור 24 בדבר מכשירים פיננסיים.

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה 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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה.

א. **בסיס האיחוד**

(1) **דוחות כספיים מאוחדים**

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על-ידי הקבוצה ועל-ידי אחרים. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל מיום השגת השליטה, ועד ליום אבדן השליטה.

צרופי עסקים ועסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה

(2) **חברות בנות**

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על-ידי הקבוצה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה.

המדיניות החשבונאית של חברות בנות שונתה במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על-ידי הקבוצה.

מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה במועד צירוף העסקים

זכויות שאינן מקנות שליטה, שהינן מכשירים המקנים זכות בעלות בהווה והמעניקים למחזיק בהן חלק בנכסים נטו במקרה של פירוק (לדוגמה: מניות רגילות), נמדדות במועד צירוף העסקים בשווי הוגן או לפי חלקן היחסי בנכסים והתחייבויות המזוהים של הנרכשת, על בסיס כל עסקה בנפרד.

הקצאת רווח או הפסד ורווח כולל אחר בין בעלי המניות

רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. סך הרווח או ההפסד והרווח הכולל האחר מיוחסים לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה תהיה שלילית.

(3) **אובדן שליטה**

בעת אובדן שליטה, הקבוצה גורעת את הנכסים ואת ההתחייבויות של החברה הבת, זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה ורכיבים אחרים של הון המיוחסים לחברה הבת.

(4) **השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות**

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה. קיימת הנחה הניתנת לסתירה, לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. בבחינת קיומה של השפעה מהותית מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות בחברה המוחזקת.

עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר.

השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה ברווח והפסד של חברות מוחזקות, המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וברווח כולל אחר שלהן, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. **מכשירים פיננסיים**

(1) **מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים**

הכרה לראשונה בנכסים פיננסים

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים מוכרים לראשונה במועד קשירת העסקה (Trade date). נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה, עבור כל הנכסים הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, למעט לקוחות.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות

במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מסווגת נכסים פיננסיים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, הקבוצה 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.

לקבוצה 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.

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

נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר או מנוהלים ואשר ביצועיהם מוערכים על בסיס השווי ההוגן, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

מדידה עוקבת

<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.

<u>נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד</u>

בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו, לרבות הכנסות ריבית או דיבידנדים, מוכרים ברווח והפסד.

סיווג כנכסים שוטפים או שאינם שוטפים

נכסים פיננסים בעלות מופחתת מסווגים כנכסים שוטפים, פרט לחלויות לתקופה של יותר מ-12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, המסווגות כנכסים שאינם שוטפים.

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מסווגים כנכסים שוטפים, פרט לחלויות לתקופה של יותר מ-12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ופרט לנכסים שההנהלה מתכוונת לממש את ההשקעה בהם תוך תקופה של יותר מ-12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ואז הם מסווגים כנכסים שאינם שוטפים.

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מסווגים כנכסים שאינם שוטפים, אלא אם ההנהלה מתכוונת לממש את

ההשקעה בהם תוך תקופה של עד 12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, או שתאריך הפדיון שלהם אינו עולה על 12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ואז הם מסווגים כנכסים שוטפים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. **מכשירים פיננסיים (המשך)**

(1) **מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)**

גריעת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי עוברים למעשה.

אם בידי הקבוצה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

לעניין קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, ראו סעיף (2) להלן.

(2) **התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים**

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, מכשירי חוב שהונפקו על-ידי הקבוצה, ספקים, זכאים אחרים והתחייבויות בגין חכירה.

הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם, בהתאם לשווים ההוגן במועד קשירת העסקה.

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. 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.
בעת הרחבת סדרות אגרות חוב תמורת מזומן, נמדדות לראשונה אגרות החוב בהתאם לשווין ההוגן שהינו התמורה שנתקבלה בהנפקה (מאחר וזהו השוק המיטבי ביותר אשר למנפיק יש גישה מיידית אליו), ללא כל הכרה ברווח או בהפסד בגין ההפרש בין תמורת ההנפקה לשווין הבורסאי של אגרות החוב הסחירות בסמוך להנפקתן.

גריעת התחייבויות פיננסיות

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

קיזוז מכשירים פיננסיים

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

(3) **ערבויות פיננסיות**

החברה מכירה לראשונה בהתחייבות בגין ערבות פיננסית ע"פ שוויה ההוגן בניכוי עלויות עסקה. בתקופות עוקבות נמדדת הערבות בהתאם לגבוה מבין סכום ההפרשה להפסד שנקבע בהתאם להוראות IFRS 9, לבין הסכום שהוכר לראשונה בניכוי, כאשר מתאים, הסכום המצטבר של הכנסה שהוכרה בהתאם לעקרונות IFRS 15. כל עדכון התחייבות כאמור נזקף לרווח והפסד.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. **מלאי מקרקעין ודירות מגורים**

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש) ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבנייה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

מלאי מקרקעין הנרכש על-ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שוויו ההוגן במועד ההתקשרות בהסכם, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת הקבוצה את השווי ההוגן של שירותי הבנייה הניתנים לבעל הקרקע.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

מלאי מקרקעין הנרכש על-ידי הקבוצה בעסקת קומבינציית תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסור מזומן כתלות במחיר שבו ימכרו הדירות שיבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי המחויבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהוונים מידי תקופה לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:

- עלויות ישירות שניתנות לזיהוי, מוקצות באופן ספציפי לכל דירה.
- עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר מכירה בניכוי עלויות בנייה ביחס למחיר של כלל הדירות בבניין בניכוי עלויות בנייה.
- יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצות בהתאם לשטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין בכללותו.

ד. **היוון עלויות אשראי**

עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי הוונו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימושם המיועד. עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנכסים כשירים או לאותו חלק ממנה שאינו ממומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי. הפרשי שער הנובעים מאשראי במטבע חוץ, מהוונים במידה שהם נחשבים כתיאום לעלות הריבית. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

במקרה של השהיית הפיתוח על נכס כשיר, מושהה היוון עלויות האשראי במהלך אותה תקופה.

ה. **נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה**

נכסים לא שוטפים שהשבתם צפויה ברמה גבוהה (Highly probable) בעיקרה בדרך של מכירה ולא בדרך של שימוש מתמשך, מסווגים כנכסים המוחזקים למכירה.
מיד לפני סיווגם כמוחזקים למכירה, נמדדים הנכסים על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה. לאחר מכן נמדדים הנכסים לפי הנמוך מבין הערך בספרים והשווי ההוגן, בניכוי עלויות מכירה. הפסדים מירידת ערך בעת הסיווג הראשוני של נכס כמוחזק למכירה וכן רווחים או הפסדים עוקבים כתוצאה מהמדידה מחדש, נזקפים לרווח והפסד. רווחים מוכרים עד לסכום המצטבר של הפסד מירידת ערך שנרשם בעבר.
בתקופות עוקבות, נכסים בני פחת המסווגים כמוחזקים למכירה אינם מופחתים הפחתה תקופתית והשקעות בחברות כלולות המסווגות כמוחזקות למכירה אינן מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. **הפרשות**

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחוייבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרשו משאבים לסילוק המחוייבות.

הקבוצה 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.

(1) אחריות

הפרשה לאחריות מוכרת כאשר המוצרים או השרות, בגינם ניתנה האחריות, נמכרים. ההפרשה מבוססת על נתונים היסטוריים ועל שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות שלהן.

(2) תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, שסביר יותר מאשר לא (More likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

ז. **הכנסות**

הקבוצה מיישמת את תקן IFRS 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות.

זיהוי חוזה

הקבוצה 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) הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;
(ג) הקבוצה 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 שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

לצורך העמידה בסעיף (ה) הקבוצה 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 שהתנאים לעיל מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לקבוצה 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 מחויבויות ביצוע

הקבוצה מעריכה במועד ההתקשרות בחוזה את הסחורות או השירותים שהובטחו במסגרת חוזה עם לקוח ומזהה כמחוייבות 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.

הקבוצה 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 הקבוצה להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. על מנת לבחון האם הבטחה להעביר סחורה או שירות ניתנת לזיהוי בנפרד, הקבוצה 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 (המשך)**

קביעת מחיר העסקה

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

קיום מחויבות ביצוע

הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוח האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן אחת (בעת המסירה) על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכרה בהכנסה.

הקבוצה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיימים:

1. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על-ידי ביצועי הקבוצה ככל שהקבוצה היא המבצעת.
2. ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס (לדוגמא, עבודה בתהליך) אשר נשלט על-ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו.
3. ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה ולקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

בקביעת מחיר העסקה, הקבוצה מתאמת את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לחברה הטבה משמעותית של מימון של העברת הנכס הנדל"ני. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

(1) **הכנסה מדמי שכירות ודמי ניהול**

דמי שכירות מנדל"ן להשקעה ודמי הניהול המשמשים לתפעול השוטף של הנכסים, מוכרים ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת החכירה. תמריצי חכירה שהוענקו מוכרים כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת החכירה.

(2) **מכירת מלאי מקרקעין ודירות למגורים**

החברה הגיעה למסקנה כי בחוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטית בישראל, ובהסתמך על חוות דעת משפטיות שהתקבלו, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לאכוף את קיום החוזה. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא יתקיימו התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

החברה מכירה בהכנסה ביחס לכל חוזה בנפרד בכפוף לכך כי שיעור הסכומים שנתקבלו בחברה נכון למועד הדוח בגין החוזה הינו 15% ומעלה מסכום החוזה. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. **הכנסות (המשך)**

- **הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע**

במקרים בהם הקבוצה תתחיל לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("Catch up"), המשקפת את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

- **הכרה בהכנסה מעסקאות קומבינציה**

מלאי מקרקעין הנרכש על-ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שוויו ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה לקבל את החזקה בקרקע, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת הקבוצה את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר, בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של המלאי בכללותו.

- **עלויות חוזה**

הקבוצה קובעת את העלות המיוחסת לכל חוזה מכר בנפרד, וזאת בהתאם לאמור להלן:

א. עלויות קרקע (לרבות אגרות היטלים ומימון קרקע) - עלויות אלו ייוחסו לכל חוזה בהתאם לשווי של היחידה נשוא החוזה ביחס לשווי כלל הפרויקט. השווי הנ"ל מושפע בעיקר ממיקום היחידה בבניין, ייעוד היחידה ושטח היחידה.

ב. עלויות בנייה - בהתאם לגודל היחידה ועלות הבנייה למ"ר העולה מהסכמים של הקבוצה עם קבלני הביצוע שלה.

בהתאם לתקן, עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח מוכרות כנכס כאשר צפוי כי החברה תשיב עלויות אלו. בהתאם לכך, עמלות המשולמות למשווקים ומתווכים בגין מכירת דירות מגורים מוכרות כנכס בעת החתימה על חוזה המכירה ומופחתות כהוצאות מכירה בהתאם לקצב ההתקדמות עבור דירות שנמכרו לאורך זמן.

- מדידת התקדמות הביצוע

הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו. שיעור ההתקדמות נקבע בהתאם ליחס בין עלויות הבניה שהתהוו בפועל (למעט תשלומים בגין קרקע ומימון) לבין היקף החוזה של קבלן המפתח במחירי בסיס (לא כולל עלויות קרקע ועלויות מימון).

- **אחריות**

בעת ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד, החברה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד; האם האחריות נדרשת על-פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהקבוצה מבטיחה לבצע.

במסגרת חוזים של ביצוע עבודות קבלניות ובניית דירות למגורים החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או בהתאם למקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במקרים אלו החברה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS37 ומכירה בהפרשה לאחריות.

- אופן הצגת הכנסות לקבל ומקדמות מלקוחות

הכנסות לקבל הינן נכס חוזה אשר מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור נכס נדל"ן שהקבוצה העבירה ללקוח.

מקדמות מרוכשי דירות הינן התחייבות בגין חוזה ומייצגות את התמורה שקיבלה הקבוצה עוד בטרם העבירה נכס נדל"ן ללקוח.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. **הכנסות והוצאות מימון**

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו וגידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, קיטון בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד והפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים. עלויות האשראי, שאינן מהוונות, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

בדוח על תזרימי המזומנים מוצגת ריבית שהתקבלה במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות השקעה וריבית ששולמה מוצגת במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות מימון.

ט. **מסים על הכנסה**

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד אלא אם המס נובע מצירוף עסקים או נזקפים ישירות בהון או ברווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם או להתקבל על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוק שנחקק או נחקק למעשה לתאריך הדוח על המצב הכספי, והכולל שינויים בתשלומי המס המתייחסים לשנים קודמות.

הקבוצה 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.

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה לא מכירה במסים נדחים לגבי ההפרשים הזמניים הבאים: בחברות בהסדרים משותפים ובחברות כלולות, במידה והקבוצה שולטת במועד היפוך ההפרש וכן, צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש השקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה. המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים ניתנים לניכוי, כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות תתממשנה, הם מופחתים.

נכסי מסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

י. **עסקאות עם בעל שליטה**

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה.

במידה וקיים הפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה נזקף ההפרש כאמור להון, בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. **יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות**

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

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

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

התיקון ל-IAS 1 יושם על-ידי החברה במסגרת דוחות כספיים אלה, החל מיום 1 בינואר 2023, והוא הוביל לצמצום ומיקוד המידע שניתן לגבי המדיניות החשבונאית שלה ביחס לדוחות קודמים.

2. **תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12 מסים על ההכנסה (התיקון ל- IAS 12)**

התיקון ל- IAS 12 מבהיר כי הפטור מיצירת מסים נדחים הנובעים מהכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות בעסקה אשר אינה צירוף עסקים, אינה משפיעה על הרווח החשבונאי בעת העסקה וגם אינה משפיעה על ההכנסה החייבת או על ההפסד לצורך מס בעת העסקה (פטור ההכרה לראשונה) אינו ניתן ליישום בגין עסקאות אשר בהכרה לראשונה בהן נוצרים הפרשים זמניים חייבים במס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי בסכומים זהים.
עסקאות כאמור כוללות, למשל, עסקאות חכירה שבמועד ההכרה לראשונה בהן על-ידי חוכר, מכיר החוכר בנכס זכות שימוש בסכום השווה ליתרת ההתחייבות בגין החכירה; וכן מצבים של הכרה בהתחייבות בגין פירוק, פינוי ושיקום המוכרת כנגד עלות רכוש קבוע.
התיקון ל- IAS 12 יישום לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. בהתאם להוראות התיקון, יישומו המוקדם אפשרי. התיקון יישום עבור כל העסקאות החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוח הכספי שבו התיקון יושם לראשונה. כמו-כן, במסגרת הדוחות הכספיים שבהם התיקון יושם לראשונה, על ישות להכיר בתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת.

התיקון יושם על-ידי החברה החל מיום 1 בינואר 2023, עבור כל העסקות החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוח הכספי. ליישום לראשונה של התיקון ל- IAS 12 לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. **תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם**

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

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

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

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

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

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

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

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

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח	
פקדונות בבנקים	**41,081**	9,813
מזומנים בבנקים	**886**	1,007
	41,967	10,820

לפרטים אודות בסיסי הצמדה של המזומנים ושווי מזומנים, ראה באור 24.ג. להלן.

באור 5 - פקדונות לזמן קצר

	31 בדצמבר 2023		31 בדצמבר 2022	
	בסיס הצמדה	הסכום	בסיס הצמדה	הסכום
		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
פקדונות לזמן קצר בחשבונות ליווי*	**לא צמוד**	**2,395**	לא צמוד	14,836

*שיעור הריבית הממוצע בשנים 2023 ו-2022 הינו 0.05%-0.08%.

באור 6 - לקוחות והכנסות לקבל

א. הרכב

	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח	
רוכשי דירות*	**29,270**	2,162
	29,270	2,162

*נכסים בגין חוזים עם לקוחות למכירת דירות – ראה סעיף ב' להלן.

ב. נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות.

(1) הרכב	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח	
לקוחות והכנסות לקבל (נכסים בגין חוזים עם לקוחות)	**29,270**	2,162
מקדמות מלקוחות (התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות) - מוצג במסגרת ההתחייבויות השוטפות	**4,950**	7,271

(2) התנועות העיקריות בשנת 2023 ביתרות הנ"ל הינן הכנסות שנזקפו לרווח והפסד בסך של כ- 61 מיליון ש"ח ותקבולים מרוכשי דירות בסך של כ- 24 מיליון ש"ח (שנה קודמת - 57 מיליון ש"ח ו-47 מיליון ש"ח, בהתאמה).

ג. חשיפת הקבוצה לסיכונים פיננסיים המתייחסת ללקוחות מפורטת בבאור 24 בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח	
הוצאות מראש	**107**	320
מוסדות	**412**	1,320
חוב לפי הסכם [1]	**11,700**	11,700
חייבים אחרים	**188**	499
	12,407	13,839

[1] ביום 25 במרס 2021 חתמה החברה האם על הסכם לרכישת הזכויות החוזיות של צד ג' ("הסכם רכישת הזכויות"), הכולל מנגנון המסדיר את חלוקת הרווחים של אותו צד ג' בעסקה, וזאת בתמורה לסך של 35 מיליון ש"ח, שישולמו בהתאם למועדים ולתנאים הקבועים בהסכם. כמו כן, נקבעו מועדים לפרעון החוב של צד ג' כלפי נוה-גד, אשר עומד על סך של כ- 11.7 מיליון ש"ח. בחודש אפריל 2021 הועברו לנוה-גד על-ידי החברה האם סך של כ-5.8 מיליון ש"ח, המהווים פירעון חלקי של החוב וזאת בכפוף להתקיימותו של התנאי המתלה הקבוע בהסכם. הנ"ל מוצג בסעיף זכאים ויתרות זכות, במסגרת בעלי עניין וצדדים קשורים. לפרטים נוספים ראה באור 15 להלן.
יתרת החוב צפויה להפרע ברבעון הראשון של שנת 2024.

באור 8 - חברת האם, נטו

ההרכב:

	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח	
הלוואות [1]	**68,000**	148,000
חו"ז שוטף	**2**	(5,279)
	68,002	142,721

[1] ביום 1 ביוני 2022 העניקו החברה ונוה- גד הלוואות לחברה האם על סך 173,000 אלפי ש"ח. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור של 2.9% (שנת 2022 - 2.42%). יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בגין הלואה שהעניקה נוה-גד, שמועד פרעונה יהיה עד ליום 30 ביוני 2024.

באור 9 - מלאי בניינים למכירה

א. הרכב:

	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח	
עלויות שהושקעו:		
קרקע	**26,415**	26,007
בניה ואחרות	**67,599**	41,193
בניכוי סכומים שנזקפו לרווח והפסד	**(76,264)**	(39,421)
	17,750	27,779
מלאי בניינים גמורים	**-**	23,273
הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים גמורים	**-**	(10,588)
	17,750	40,464

ב. התנועה במלאי בניינים למכירה:

	2023	2022
	אלפי ש"ח	
יתרה לתחילת השנה	**40,464**	65,632
תוספות	**26,814**	20,775
גריעות	**(60,116)**	(46,563)
שינוי בהפרשה לירידת ערך מלאי בניינים גמורים	**10,588**	620
יתרה לסוף השנה	**17,750**	40,464

באור 10 - נכסים המוחזקים למכירה

	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח	
השקעה בחברות מוחזקות למכירה	-	45,416
מלאי מקרקעין המוחזק למכירה	**7,489**	6,254
	7,489	51,670

א. <u>השקעות בחברות מוחזקות למכירה</u>

1. ביום 12 בינואר 2023 אישר דירקטוריון חברת האם, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת למען הזהירות ומבלי להידרש לשאלות חריגותה של ההתקשרות האמורה כעסקה חריגה של נושאי המשרה יש בה עניין אישי, את התקשרות החברה בעסקה למכירת 25% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת תעשיות עתירות מדע בע"מ (תע"מ) לגב-ים (חברה אחות המוחזקת בשיעור של 81.79% על-ידי חברת האם), בתמורה לסך של 50 מיליון ש"ח.
גב-ים החזיקה 25% מהון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה בתע"מ, ועם השלמת העסקה, בחודש מרס 2023 מחזיקה גב-ים ב- 50% מהון המניות. כתוצאה מהמכירה רשמה החברה בשנת 2023 רווח בסך 7,975 אלפי ש"ח.

2. בחודש ספטמבר 2023 הושלמה עסקה למכירת מלוא החזקות החברה בברטן החזקות והשקעות בע"מ (30.93%) לצד שלישי שאינו קשור לחברה ("הרוכש"), בתמורה לסך של כ-4 מיליון ש"ח. בעקבות המכירה רשמה החברה בשנת 2023 רווח בסך 905 אלפי ש"ח.

ב. <u>מלאי מקרקעין המוחזק למכירה</u>

1. בחודש נובמבר 2022, חברת האם ונוה-גד (להלן - "המוכרים") התקשרו בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור למוכרים ("הרוכש"), למכירת מלוא זכויות המוכרים בפרויקט בתחום ההתחדשות עירונית (פינוי בינוי) בראשון לציון, וזאת בתמורה כוללת בסך של בין 160 מיליון ש"ח ל- 175 מיליון ש"ח ("התמורה"), הכוללת תשלומים לצדדים שלישיים, חלף המוכרים, בסכום כולל של 35 מיליון ש"ח.

בהתאם להוראות ההסכם, תמורה בסך של 115 מיליון ש"ח תשולם למוכרים (חלק נוה-גד 57 מיליון ש"ח) בשני תשלומים, כתלות באבני דרך שנקבעו בהסכם שבין הצדדים. יתרת התמורה, עד לסך של 25 מיליון ש"ח (חלק נוה-גד כ-12 מיליון ש"ח), מותנית במנגנון רווחיות שנקבע בין הצדדים לגבי הפרויקט ואולם, בכל מקרה, המוכרים יהיו זכאיים לסך שלא יפחת מ- 10 מיליון ש"ח בתוספת לתמורה הנ"ל (חלק נוה-גד 5 מיליון ש"ח). בנוסף, הרוכש התחייב לשלם, במקום המוכרים, תשלומים לצדדים שלישיים, לרבות לרשות המקומית, בהיקף מוערך (חלקו של הרוכש) של 35 מיליון ש"ח, במועדים שהמוכרים ידרשו לשלם לאותם הצדדים השלישיים הנ"ל. תשלום הרוכש לחלק מהצדדים השלישיים הנ"ל יעשה בד בבד עם תשלום סכום זהה (מחצית כל אחד) על-ידי המוכר לצד השלישי ובסכום כולל (חלקם של המוכרים) המוערך ב- 12 מיליון ש"ח (חלק נוה-גד כ-6 מיליון ש"ח). בהסכם עם הרוכש נקבעו תנאים מפסיקים (ביניהם אישורים רגולטוריים ואישורי צדדים שלישיים נדרשים, כמקובל) אשר ככל ולא יושלמו עד ליום 31 בדצמבר 2023, יקנו זכויות לביטול ההסכם בתנאים המפורטים בו ("המועד לקיום התנאי המפסיק"). מנגד, כל אחד מהצדדים יהיה גם רשאי להודיע למשנהו על הארכת המועד לקיום התנאי המפסיק ב- 3 חודשים נוספים. כמו-כן, לרוכש הוקנתה זכות חד צדדית לביטול ההסכם בהתאם להוראות שנקבעו בין הצדדים בהסכם. בחודש פברואר 2023, התקבל מהוועדה המחוזית לתכנון ולבניה אישור לתוכנית איחוד וחלוקה לחלק מהמגרשים הכלולים בפרויקט, המהווה חלק מהתנאים הנדרשים להשלמת ההסכם. ביום 31 בדצמבר 2023 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם ("התוספת") במסגרתה ויתר הרוכש באופן סופי ומוחלט על שני התנאים המפסיקים הקבועים בהסכם הנוגעים לקבלת אישור רגולטורי בקשר עם התקדמות הפרויקט וקבלת אישור צד שלישי להעברת הזכויות בפרויקט (מבלי לגרוע מהתחייבות החברה להמצאת אישור זה במועד המוקדם האפשרי), אשר בהתאם להוראות ההסכם כאמור, המועד לקיומם חל עד ליום 31 בדצמבר 2023 ואי השלמתם עד למועד כאמור הקנתה זכות לביטול ההסכם (בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם) וכן על זכות הביטול החד צדדית שהוקנתה לו בהסכם. בהתאם לכך נקבע בתוספת, כי יתרת התמורה בסך של 105 מיליון ש"ח תועבר לידי המוכרים עד ליום 31 במרס 2024 כנגד המחאה סופית ובלתי חוזרת של מלוא הזכויות ביחס לפרויקט לרוכש (חלק נוה-גד בתמורה כאמור בסך של כ- 52 מיליון ש"ח). נכון למועד הדוח, קיבלו המוכרם מקדמה בסך של 10 מיליון ש"ח. (חלק נוה-גד 4.95 מיליון ש"ח). במועד השלמת העסקה, החברה צפויה לרשום רווח נטו בסך של כ-33 מיליון ש"ח. מובהר, כי אין וודאות בדבר השלמת העסקה, וזאת בשל גורמים שאינם תלויים במוכר בלבד.

ביום 2 בינואר 2023, התקבל בחברת האם ובנוה-גד כתב תביעה, שהוגש לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד ("התביעה"). התביעה הוגשה כנגד החברה האם, נוה-גד, כנגד הרוכש וכנגד שני צדדים שלישיים נוספים ("החברות הנוספות"; יחד – "הנתבעות"). בתביעה נטען, בין היתר, כי לתובע זכות סירוב ראשונה במקרה בו החברות הנוספות או החברה יחליטו למכור לצד ג' פרויקטים מסוימים, ובהם הפרויקט ומתבקש על-ידי התובע, בין היתר, לחייב את הנתבעות למסור לו עותק מהסכם המכר, על מנת לאפשר לו לשקול להפעיל את זכות הסירוב הראשונה הנטענת; להצהיר כי הנתבעות לא רשאיות לפעול להשלמת העסקה נשוא הסכם המכר ללא מתן זכות סירוב ראשונה לתובע, להוציא צו מניעה קבוע האוסר על השלמת העסקה ולחייב את הנתבעות לתת לתובע הזדמנות לממש את זכות הסירוב הראשונה הנטענת; לחלופין, ביקש התובע להורות על ביטול הסכם משנת 2012 ולהשיב

לידיו את זכויותיו בפרויקט. בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הורה בית המשפט על מחיקתה של התביעה מחוסר מעש.

באור 10 - נכסים המוחזקים למכירה (המשך)

ב. מלאי מקרקעין המוחזק למכירה (המשך)

2. קרקע "מנדרין" - בחודש פברואר 2022, פרסמה החברה הזמנה להציע הצעות לרכישת מלוא זכויותיה בעתודות קרקע לרבות בייעוד למגורים סמוך למלון "מנדרין" בצפון תל אביב-יפו, שבהן החזיקה נוה-גד בכ- 46% מהזכויות (בחטיבת קרקע בשטח של כ- 27 דונם (חלקה של החברה כ- 13 דונם "הקרקע"). ביום 7 במרס 2022, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה בהסכם מכר ("הסכם המכר") עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה ("הרוכש"), למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה בקשר עם הקרקע, במצבה IS AS, בתמורה כוללת בסך של 347 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ ("התמורה").

התמורה שולמה בשני תשלומים - התשלום הראשון בסך של 69 מיליון ש"ח (המהווה כ- 20% מהתמורה) שולם במועד חתימת הסכם המכר בנאמנות לב"כ החברה, והועבר לחברה, בחודש אוגוסט 2022. התשלום השני בסך של 289 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה) (המהווה כ- 80% מהתמורה) שולם במועד מסירת הקרקע לידי הרוכש, בחודש אוקטובר 2022, ולפיכך העסקה נשוא הסכם המכר הושלמה.

בגין העסקה, רשמה החברה בשנת 2022 רווח נטו בסך של 263 מיליון ש"ח. ראה גם באורים 19.ב. ו- 20 להלן.

ג. רשימת חברות מוחזקות

		ליום 31 בדצמבר			
		2023		2022	
חברות בנות של החברה	**מדינת ההתאגדות**	**שעור % הבעלות**	**שעור % הצבעה**	**שעור % הבעלות**	**שעור % הצבעה**
נוה-גד בנין ופתוח בע"מ ("נוה-גד")	ישראל	**100.00**	**100.00**	100.00	100.00
חברות כלולות ועסקאות משותפות של החברה					
קרית תעשיות עתירות מדע בע"מ [1]	ישראל	**-**	**-**	25.00	25.00
ברטן החזקות והשקעות בע"מ [2]	ישראל	**-**	**-**	30.93	30.93
עסקאות משותפות של חברה בה (נוה-גד)					
נוה מול הים בע"מ	ישראל	**50.00**	**50.00**	50.00	50.00

[1] ראה סעיף א.1. לעיל.
[2] ראה סעיף א.2. לעיל.

באור 11 - מלאי מקרקעין לצורך הקמת בניינים ודירות למכירה

א. הרכב:

	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח	
זכויות בבעלות וחכירה[1]	**4,729**	3,869
השקעות אחרות[2]	**17,358**	14,312
	22,087	18,181

(1) כולל זכויות במקרקעין בקרית אונו, המוחזקות באמצעות חברה בת, וקרקעות חקלאיון המוחזקות על-ידי החברה והכפופות לחידוש חוזי חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל.
(2) עלויות שהצטברו בגין פרויקטים של פינוי בינוי.

ב. התנועה בסעיף המקרקעין:

	2023	2022
	אלפי ש"ח	
יתרה לתחילת השנה	**18,181**	22,018
תוספות	**3,906**	3,360
סיווג לנכס מוחזק למכירה	**-**	(6,254)
גריעות לרווח והפסד	**-**	(943)
יתרה לסוף השנה	**22,087**	18,181

באור 12 - מסים על ההכנסה

א. **תיקונים לפקודת מס הכנסה וחוק מס שבח מקרקעין**

ב. שיעור המס הרלוונטי לחברות הקבוצה בישראל בשנים 2021-2023 – הינו 23%.

המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעור המס הנ"ל.

(ב) לחברה ולחברות מאוחדות שלה הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות והמסתכמים ביום 31 בדצמבר 2023 ב- 5,150 מיליון ש"ח אשר מתוכם נרשמו מסים נדחים בסך 1,185 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 – 1,280 מיליון ש"ח).

לפי חוקי המס הקיימים בישראל, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי. נכסי מסים נדחים לא מוכרים בגין סכומים שנכון למועד הדוחות הכספיים לא צפוי כי תהיה הכנסה חייבת בעתיד, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.

ג. **מסים נדחים**

(1) <u>הרכב מסים נדחים</u> (באלפי ש"ח)

	בגין ניכויים והפרשי עיתוי אחרים
יתרה ליום 1 בינואר 2022	46,509
זקיפה לדוח רווח והפסד	(28,164)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	18,345
זקיפה לדוח רווח והפסד	(4,956)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	13,389

באור 12 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. <u>המסים הנדחים מוצגים כדלקמן</u>:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	
במסגרת התחייבויות מסים נדחים	**17,876**	22,003
במסגרת נכסי מס נדחה	**(4,487)**	(3,658)
	13,389	18,345

יתרות המסים הנדחים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 חושבו לפי שיעור מס של 23% בהתאם לשיעור המס הצפוי במועד היפוך ההפרשים.

ה. **מסים על ההכנסה הכלולים בדוח רווח והפסד**:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	021
	אלפי ש"ח		
מסים שוטפים בגין שנת החשבון	**5,782**	105,669	17,543
מסים בגין שנים קודמות	**-**	-	5,568
מסים נדחים	**(4,956)**	(28,164)	(5,137)
	826	77,505	17,974

ו. **התאמה בין סכום המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על ההכנסה לבין הוצאות המס שנכללו בספרים**

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
		אלפי ש"ח	
רווח לפני מס	14,444	335,934	29,723
שיעור מס עיקרי	23%	23%	23%
מס מחושב לפי שיעור מס עיקרי	3,322	77,265	6,836
תוספת (חסכון) במס בגין:			
חלק החברה בהפסדים (ברווחים) של חברות כלולות	(66)	539	(937)
מימוש הפסדים שבגינם לא נרשמו מסים נדחים בעבר	(2,431)	-	
מסים בגין שנים קודמות	-	-	5,568
התחייבויות מס בגין השקעה בחברות מוחזקות שמימושן אינו בלתי צפוי בעתיד הנראה לעין	-	-	6,850
שינוי במסים נדחים בגין ההפרש בין רווח ריאלי לרווח הון מדווח	-	-	(259)
ניצול הפסדים לצרכי מס שלא נרשם בגינם מסים נדחים		-	
אחרות	1	(299)	(84)
הוצאות מסים על ההכנסה	826	77,505	17,974

ז. **שומות מס**

לחברה ולחברה מאוחדת שומות הנחשבות סופיות עד וכולל שנת המס 2017.

באור 13 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

	רבית שנתית ליום 31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
	%	אלפי ש"ח	
אשראי לזמן קצר מבנקים:			
במטבע ישראלי	6.75 לא צמוד	**15,003**	-
		15,003	-

באור 14 - התחייבויות לספקים ונותני שירותים

	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח	
חובות פתוחים	**5,928**	17,059
המחאות ושטרות לפרעון	**11**	1,592
	5,939	18,651

באור 15 - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח	
הפרשה להשלמת עבודות בניה והפרשות אחרות	**6,316**	10,649
בעלי ענין וצדדים קשורים[1]	**7,804**	7,133
הכנסות מראש	**-**	19
עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר	**442**	362
מוסדות	**10,891**	11,166
הוצאות לשלם	**916**	2,658
אחרים	**394**	178
	26,763	32,165

(1) כולל יתרה בסך 5.8 מיליון ש"ח, כאמור בבאור 7 לעיל.

באור 16 - התחייבויות לזמן ארוך

הרכב:

	31 בדצמבר 2023			31 בדצמבר 2022
	סך הכל	חלויות שוטפות	יתרה	יתרה (לא כולל חלויות שוטפות)
	אלפי ש"ח			
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה (*)	**2,016**	**2,016**	**-**	-
התחייבויות אחרות	**-**	**-**	**-**	561
	2,016	**2,016**	**-**	561

(*) ההתחייבויות לעיל משולמות או ישולמו בשירותי בניה או במזומן לפי שיעור מסוים מתקבולי המכירות של הפרויקט.

באור 17 - סכומים המגיעים לחברת האם

היתרה כוללת יתרות עם חברת האם נושאת ריבית בשיעור 2.9%.

באור 18 - התחייבויות מותנות, התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות

(א) התחייבויות מותנות

(1) החברה וחברה מאוחדת שלה ערבות להבטחת כספים אשר הבנקים עשויים להידרש לשלם לרוכשי דירות, בסך כולל של כ- 67 מיליון ש"ח (2022 - 61 מיליון ש"ח) להם הוציאו הבנקים ערבויות בהתאם לחוק המכר התשל"ה - 1974.

(2) חברה מאוחדת העמידה ערבויות בנקאיות לטובת מוסדות, נותני שירותים ואחרים במהלך עסקיה הרגיל שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 כ- 15 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2022 כ- 24 מיליון ש"ח). להבטחת הערבויות שעבדו הבנקים את הקרקעות וזכויות הפרויקטים של עסקאות הקומבינציה.

(ב) התקשרויות

(1) קיימות התקשרויות של חברה מאוחדת בעיקר בקשר לבניה למגורים, לפיתוח והקמת מבנים. סכום יתרת ההתקשרות ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- 6 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2022 - 31 מיליון ש"ח).

(2) חברה מאוחדת מתקשרת במהלך העסקים הרגיל בעסקאות קומבינציה עם בעלי קרקע לפיהן בתמורה לרכישת הקרקעות יקבלו המוכרים חלק מתקבולי הפרויקט ו/או חלק מהיחידות שיבנו. העסקאות מותנות בחלקן באישור תוכנית בנין ערים למגורים על הקרקעות.

(3) חברה מאוחדת התקשרה עם חברת האם בהסכם אשר מסדיר את חלוקת הסכם חלוקת השימושים ואשר משמש גם את החברת המאוחדת וכן מסדיר את אופן חלוקת עלויות השימוש באותם משרדים העלויות הנלוות ועלויות ההתאמה באופן המשקף את חלקה היחסי של החברה המאוחדת וחברת האם בשטחים המושכרים.

(ג) שעבודים

(1) על רכוש חברה בת רובצים שעבודים קבועים ושוטפים, ללא הגבלת סכום, להבטחת התחייבויותיה כלפי בנקים ומוסדות פיננסיים אחרים. השעבודים האמורים רובצים על המלאים, לרבות זכויות במקרקעין וזכויות לקבלת כספים מלקוחות.

סך כל ההתחייבויות המובטחות בשעבודים האמורים של חברת הבת לרבות ערבויות חוק מכר וערבויות ביצוע אחרות מסתכם לסך של כ- 82 מיליון ש"ח, ו- 85 מיליון ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה.

(2) ערך המלאי בספרים של חברה בת המובטח בשעבודים הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ-21 מיליון ש"ח.

(ד) התחייבויות תלויות

(1) כנגד חברה מאוחדת ואחרים הוגשו תביעות משפטיות בסך של כ- 8 מיליון ש"ח (חלק החברה המאוחדת 4.8 מיליון ש"ח) הנובעות ממהלך עסקיה הרגיל.

(2) בנוסף הוגשו נגד חברה מאוחדת התביעות העיקריות הבאות:

ביום 7 בינואר 2018, במסגרת הליך בבוררות, הגיש קבלן ביצוע ("הקבלן") תביעה כנגד החברה המאוחדת על סך של כ- 23 מיליון ש"ח בגין אי עמידה בהתחיבויות חוזיות ועבודות חריגות בפרויקט שהסתיים. מנגד הגישה החברה המאוחדת תביעת פיצויים כנגד הקבלן על סך של כ- 55 מיליון ש"ח בגין נזקים שנגרמו לה בעיקר עקב אי עמידה בלוחות זמנים והפרת התחיבויות על פי הסכם.

(3) החברה מאוחדת הפרישה לפי הערכתה ונסיונה, ועל סמך חוות דעת יועציה המשפטיים בגין התביעות האמורות סעיפים 1 ו-2 לעיל ותביעות אחרות הנובעות ממהלך עסקיה הרגיל סכום של כ- 0.4 מיליון ש"ח.

(4) למיטב ידיעת הנהלת חברה מאוחדת, התנהלה בתחילת שנת 2017 חקירה כנגד נושאי משרה בחברה המאוחדת

וכנגד צד שלישי, אשר החברה המאוחדת התקשרה עימו בעסקת תמורות לבניית מגדל מגורים. להערכת הנהלת החברה המאוחדת, הסיכוי שיושת עליה קנס פלילי נמוך מ-50 אחוז.

באור 19 - הכנסות

א. הכנסות מהשכרת מבנים ודמי ניהול

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח		
הכנסות משכירות	**115**	117	1,161
דמי ניהול	**115**	500	500
	230	617	1,661

ב. הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין ואחר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח		
ממכירת דירות (ראה סעיף ב (1) להלן).	**60,894**	57,026	44,303
ממכירת מקרקעין[1]	**-**	358,416	-
אחר	**140**	-	-
	61,034	415,442	44,303

(1) ראה באור 10.ב.2 לעיל.

ב (1)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח		
הכנסות מחוזים עם לקוחות (*)	**57,976**	54,478	43,136
שירותי בניה במסגרת עסקאות קומבימציה	**2,918**	2,548	1,167
	60,894	57,026	44,303

(*) ההכנסות שצפויות להיות מוכרות בשנת 2024, הקשורות למחויבויות ביצוע שטרם הושלמו ליום 31 בדצמבר 2023 בגין דירות מכורות, הינן 43,076 מיליון ש"ח.

באור 20 - עלות הדירות והמקרקעין

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח		
עלויות בניה ואחרות (לרבות אחזקת דירות פנויות)	**45,052**	36,929	18,681
קרקע	**9,693**	16,732	12,810
קרקע מנדרין (ראה באור 10.ב. 2. לעיל)	**-**	14,482	-
	54,745	68,143	31,491

באור 21 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
		אלפי ש"ח	
משכורות והוצאות נלוות	**2,630**	5,163	3,397
שרותים מקצועיים	**552**	783	877
אחזקת משרד	**1,558**	1,519	1,568
פחת והפחתות	**56**	800	700
דמי ניהול לחברת האם	**1,150**	1,157	1,964
אחרות	**150**	209	2,118
	6,096	9,631	10,624

באור 22 - הוצאות מכירה ושיווק

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
		אלפי ש"ח	
משכורות והוצאות נלוות	**217**	575	457
פרסום ושונות	**583**	955	1,460
	800	1,530	1,917

באור 23 - הכנסות והוצאות מימון

נזקפו לרווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
		אלפי ש"ח	
<u>הוצאות מימון</u>			
ריבית והפרשי הצמדה לבנקים ואחרים	**430**	-	11
ריבית וירידת ערך אגרות חוב חברת האם	**-**	2,207	-
ריבית לחברת האם	**-**	-	214
אחר	**65**	92	1,172
	495	2,299	1,397
<u>הכנסות מימון</u>			
ריבית מחברת האם	**2,975**	1,383	-
ריבית מבנקים	**3,172**	2,182	214
אחר	**-**	255	50
ריבית ושינוי נטו בשווי הוגן של אגרות חוב חברת האם	**-**	-	22,722
	6,147	3,820	22,986
הכנסות מימון נטו שנזקפו לרווח והפסד	**5,652**	1,521	21,589

באור 24 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים כגון מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים לזמן קצר וספקים וזכאים לזמן קצר מהווה קירוב נאות לערכם בספרים.

נכסים והתחייבויות בריבית משתנה	-	השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות בריבית משתנה, אשר לא חלו שינויים מהותיים בגינם, נקבע בהתאם לתנאים החוזיים של המכשיר.
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה	-	השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים.

לפרטים אודות היררכיית השווי ההוגן, ראה באור 2.ו. לעיל.

תיאור הסיכונים הפיננסיים אליהם חשופה החברה

עיקר הפעילות של החברה במאוחד מתרכזת בתחום הבניה למגורים בו עוסקת החברה ביזום, פתוח, בניה ושווק של שכונות מגורים איכותיות.
הכנסות החברה, רובן ככולן, צמודות למדד תשומות הבניה ועודפי מזומנים מושקעים לתקופות קצרות בעיקר בפקדונות שקליים.

בהתאם לאופי פעילותה חשופה החברה לסיכוני שוק הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון הפעילות בענף הנדל"ן במשק, שינויים במדד המחירים לצרכן, מדד התשומות לבניה והשינויים ברמת הריבית במשק.

תיאור מדיניות החברה בניהול סיכונים פיננסיים

החברה הגיעה למסקנה כי עיקר הסיכונים הפיננסים שפורטו לעיל והנובעים מהפעילות בישראל ניתנים להגנה באמצעות הקבלת בסיסי ההצמדה של ההוצאות לאלה של ההכנסות בחברה, וכן באמצעות גיוון מקורות המימון וסוגי האשראי. לפיכך, בוחנת החברה באופן שוטף את תנאי האשראי בחלופות השונות ואת ההערכות לשינויים, בשעורי האינפלציה החזויים וברמת הרבית במשק.

מדיניות החברה בענין זה נכון למועד הדוח הינה להגן על החשיפה הכלכלית, אולם הדירקטוריון עשוי מעת לעת, עם שינוי הנסיבות או על פי שיקול דעתו לשנות מדיניות זו.

בהתאם למידת החשיפה הנוכחית, העריכה החברה שאין מקום לשימוש במכשירים נגזרים לצורך הגנה על סיכוני השוק.

בנוגע לעודפי מזומנים, מדיניות החברה היא להשקיע אותם לתקופות קצרות בעיקר באפיקים סולידיים - פקדונות ובטוחות סחירות (בעיקר אגרות חוב). הפקדונות מופקדים במספר מוסדות פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל.

א. סיכוני אשראי

לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 היו לקבוצה מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 42 מיליון ש"ח ו- 11 מיליון ש"ח בהתאמה ופקדונות לזמן קצר בסך של 2 מיליון ש"ח וכ- 15 מיליון ש"ח בהתאמה. הלוואות וחייבים בסך של כ-109 מיליון ש"ח ו-157 מיליון ש"ח, בהתאמה. הפקדונות מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל.

אי לכך החברה מעריכה שאינה חשופה באופן מהותי לסיכון אשראי.

חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי בתאריך המאזן, היתה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	באלפי ש"ח	
פקדונות לזמן קצר	**2,395**	14,836
הלוואות וחייבים	**109,160**	156,953
מזומנים ושווי מזומנים	**41,967**	10,820
	153,522	182,609

היתרות לעיל נכללות בסעיפים מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, לקוחות, חברת האם וחייבים אחרים.

באור 24 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית:

	ליום 31 בדצמבר 2023		
	הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה
		באלפי ש"ח	
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים			
ספקים ונותני שירותים	5,939	5,939	5,939
הלוואות ואשראי לזמן קצר	15,003	15,003	15,003
זכאים אחרים	20,447	20,447	20,447
סכומים המגיעים לחברות הקבוצה	754	754	754
חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך	1,036	1,036	1,036
סך הכל	43,179	43,179	43,179

	ליום 31 בדצמבר 2022		
	הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה
		באלפי ש"ח	
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים			
ספקים ונותני שירותים	18,631	18,631	18,631
זכאים אחרים	21,222	21,222	21,222
חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך	8,005	8,005	8,005
סך הכל	47,858	47,858	47,858

באור 24 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. החשיפה לסיכון מדד

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

	ליום 31 בדצמבר 2023				
	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בהצמדה למדד תשומות הבנייה	ללא הצמדה	פריטים לא כספיים	סך הכל
			באלפי ש"ח		
נכסים:					
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	41,967	-	41,967
פקדונות לזמן קצר	-	-	2,395	-	2,395
הלוואות חייבים ויתרות חובה	-	-	79,890	519	80,409
נכס מס שוטף	145	-	-	-	145
לקוחות	-	26,102	3,168	-	29,270
מלאי בניינים למכירה	-	-	-	17,750	17,750
נכסים מוחזקים למכירה	-	-	-	7,489	7,489
מלאי מקרקעין	-	-	-	21,359	21,359
רכוש קבוע, נטו	-	-	-	800	800
נכסי מס נדחה	-	-	-	4,487	4,487
רכוש אחר	-	-	-	394	394
סך הכל נכסים	145	26,102	127,420	52,798	206,465
התחייבויות:					
התחייבויות שוטפות:					
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	-	-	15,003	-	15,003
התחייבות לספקים ונותני שירותים	-	-	5,939	-	5,939
זכאים אחרים והתחייבויות מס שוטפות	102	-	21,161	11,764	33,027
התחייבויות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות):					
התחייבויות לתאגידים בנקאיים, מוסדות כספיים ואחרים	-	1,036	980	17,876	19,892
סך הכל התחייבויות	102	1,036	43,083	29,640	73,861
סך היתרה המאזנית, נטו	43	25,066	84,337	23,158	132,604

באור 24 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. החשיפה לסיכון מדד (המשך)

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

	ליום 31 בדצמבר 2022				
	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בהצמדה למדד תשומות הבנייה	ללא הצמדה	פריטים לא כספיים	סך הכל
	באלפי ש"ח				
נכסים:					
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	10,820	-	10,820
פקדונות לזמן קצר	-	-	14,836	-	14,836
הלוואות חייבים ויתרות חובה	-	-	154,791	1,769	156,560
נכס מס שוטף	204	-	-	-	204
לקוחות	-	2,162	-	-	2,162
מלאי בניינים למכירה	-	-	-	40,464	40,464
נכסים מוחזקים למכירה	-	-	-	51,670	51,670
מלאי מקרקעין	-	-	-	17,453	17,453
רכוש קבוע, נטו	-	-	-	832	832
נכסי מס נדחה	-	-	-	3,658	3,658
רכוש אחר	-	-	-	331	331
סך הכל נכסים	204	2,162	180,447	116,177	298,990
התחייבויות:					
התחייבויות שוטפות:					
התחייבות לספקים ונותני שירותים	-	-	18,651	-	18,651
זכאים אחרים והתחייבויות מס שוטפות	682	-	22,580	18,214	41,476
התחייבויות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות):					
התחייבויות לתאגידים בנקאיים, מוסדות כספיים ואחרים	8,005	-	-	25,872	33,877
סך הכל התחייבויות	8,687	-	41,231	44,086	94,004
סך היתרה המאזנית, נטו	(8,483)	2,162	139,16	72,091	204,986

באור 24 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכון שיעורי ריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע בעיקר מהתחייבויות זמן קצר וזמן ארוך (אגרות חוב והלוואות), רובן ככולן בריבית קבועה.

(1) סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	הערך בספרים	הערך בספרים
	באלפי ש"ח	
מכשירים בריבית קבועה		
נכסים פיננסיים	**44,362**	25,656
התחייבויות פיננסיות	**(15,003)**	-
	29,359	25,656

(2) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לכן, לשינוי בשעורי הריבית לתאריך המאזן, לא צפויה כל השפעה על הרווח או ההפסד בגין שינויים בערך הנכסים וההתחייבויות בריבית קבועה.

באור 25 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. זהות בעלי ענין וצדדים קשורים

בעלי הענין והצדדים הקשורים של החברה הינם חברת האם, צדדים קשורים של חברת האם, ישויות בשליטה משותפת, חברות כלולות, דירקטורים ואנשי מפתח ניהוליים של החברה או של חברת האם וחבר משפחה קרוב (CLOSE MEMBER OF THE FAMILY) של אדם כלשהו הנזכר לעיל.

ב. נתונים מאזניים

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	
נכסים:		
חברת האם [1]	**68,002**	142,721
התחייבויות:		
זכאים ויתרות זכות[2]	**8,558**	7,133

(1) היתרות נושאות ריבית בשיעור של 2.9% (שנת 2022 2.42%) - ראה באור 8 לעיל.
(2) ראה באורים 15 ו- 17 לעיל.

ג. נתוני רווח והפסד

החברה והחברות המאוחדות שלה מבצעות במהלך העסקים הרגיל שלהן עסקאות בתנאי שוק עם בעלי ענין.

קבוצות בעלי העניין העיקריים איתן נוהגת ו/או נהגה הקבוצה לבצע עסקאות כאמור לעיל הינן, בין השאר, דיסקונט השקעות, חברות בשליטתה, בעלי ענין בה ועוד חברות אשר חלקן נשלטו, בין היתר, על-ידי דירקטורים אשר כהנו בחברה ו/או בגופים הנזכרים לעיל.

העסקאות מסווגות ובעלות מאפיינים, כדלקמן:

	שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח		
הכנסות			
דמי ניהול מחברה כלולה	**115**	500	500
ריבית מהחברה האם (ראה באור 23)	**2,975**	1,383	-
שינוי נטו בשווי הוגן של אגרות חוב חברת אם	**-**	-	22,722
הוצאות			
דמי ניהול לחברת האם	**1,150**	1,157	1,964
הוצאות ריבית לחברת האם (ראה באור 23)	**-**	-	214

באור 26 - הון

א. **הון המניות - כמות מניות**

	רשום	מונפק ונפרע
	31 בדצמבר	
	2023 ו- 2022	
מניות רגילות בנות 1 ש"ח	**7,917,690**	**7,917,690**

ב. **דיבידנדים**

1. להלן הדיבידנדים אשר הוכרזו ושולמו במזומן על-ידי החברה:

	אלפי ש"ח
שנת 2023	
10.86 ש"ח למניה רגילה, שולם ביום 12 בנובמבר 2023	**86,000**
שנת 2022	
13.89 ש"ח למניה רגילה, שולם ביום 1 במרס 2022	**110,000**
31.95 ש"ח למניה רגילה, שולם ביום 7 בדצמבר 2022	**253,000**

2. להלן הדיבידנד אשר הוכרז על-ידי החברה:

	אלפי ש"ח
שנת 2022	
35.74 ש"ח למניה רגילה, שולם שלא במזומן ביום 1 במרס 2022	**283,085**

3. ביום 6 בנובמבר 2023 ביצעה החברה הפחתת הון בסך 72,783 אלפי ש"ח. הפחתת הון כאמור בוצעה לאחר קבלת אישור בית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו, בשבתו כבית משפט כלכלי, על פי סעיף 303(א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999.
4. ביום 2 בינואר 2022, ביצעה החברה הפחתת הון בסך של 263,954 אלפי ש"ח. הפחתת הון כאמור בוצעה לאחר קבלת אישור בית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו, בשבתו כבית משפט כלכלי, על פי סעיף 303(א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999.
5. בחודש מרס 2022, החברה בצעה חלוקה לחברת האם בדרך של חלוקה בעין בהיקף של 198 מיליון ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה ד') של החברה האם בשווי של כ- 283 מיליון ש"ח. החלוקה כאמור בוצעה לאחר קבלת אישור בית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו, בשבתו כבית משפט כלכלי, על פי סעיף 303(א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999.
6. בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חילקה החברה דיבידנד במזומן, מתוך רווחיה, בסך של 8 מיליון ש"ח.

באור 27 - אירוע לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים אודות חלוקת דיבידנד בסך של 8 מיליון ש"ח, בחודש פברואר 2024, ראה באור 26.ב.6 לעיל.

נספח ג'

ת ו כ ן ע נ י י נ י ם

עמוד

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד 1-6
1.1 כללי 1
1.2 תחום פעילות החברה 1-2
1.3 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון 3
1.3.1 המצב הכספי 3
1.3.2 תנועה בהון המיוחס לבעלים של החברה 3
1.3.3 תוצאות הפעילות 4
1.3.4 נזילות ומאפייני מימון 4
1.4 ניתוח התוצאות העסקיות על בסיס רבעוני 6
2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם 7
3. היבטי ממשל תאגידי 7
3.1 גילוי בדבר שכר רואה החשבון המבקר 7
4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד 7
4.1 אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי 7
4.2 אומדנים חשבונאיים קריטיים 7
5. תרומות 7

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון נכסי הדרים בע"מ ("נכסי הדרים" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023, הסוקר את עיקרי פעילות החברה בשנת 2023 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
דוח דירקטוריון זה נערך בהתחשב בכך שבפני קוראיו מצוי המתאר המתייחס, בין היתר, לפעילות החברה שדוח זה מצורף אליו ("המתאר"), לרבות הדוחות הכספיים של החברה המצורפים למתאר ולדוח זה, וזאת כחלק מעסקה מוצעת למכירת מניות החברה לחברת גב-ים לקרקעות בע"מ.

במסגרת דוח הדירקטוריון לא נכללה התייחסות לעניינים שאינם נוגעים לחברה או שלדעת החברה אינם מהותיים או שאין בהעדרם כדי לפגום בהבנת מצב ענייני החברה.

1. חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 כללי

1.1.1 נכסי הדרים הינה חברה פרטית שהתאגדה ונרשמה בישראל בשנת 1969, חברה בת בבעלות מלאה של חברה לנכסים ולבנין בע"מ (להלן: "חברת האם"), העוסקת בייזום, פיתוח, תכנון, הקמה ומכירה של בנייני מגורים ומסחר בשכונות מגורים איכותיות. בתחום זה פועלת החברה בעיקר באמצעות החברה המאוחדת נוה-גד בנין ופיתוח בע"מ ("נוה-גד"). כמו כן, עד חודש מרס 2021 עסקה החברה בייזום, פיתוח, תכנון, הקמה, השכרה וניהול של מבני תעשיה, משרדים ומסחר, באמצעות ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ ועד חודש מרס 2023 באמצעות קרית תעשיות עתירות מדע בע"מ ("תע"מ"). בנוסף, החברה החזיקה עד חודש ספטמבר 2023 במניות ברטן החזקות והשקעות בע"מ ("ברטן"), העוסקת בניהול מרכזי ספורט ונופש.

1.1.2 לפרטים אודות מלחמת חרבות ברזל, ראה באור 1.ב. לדוחות הכספיים.

1.2 תחום פעילות החברה

תחום פעילות הבניה למגורים

החברה פועלת בתחום פעילות הבניה למגורים - תחום פעילות זה כולל ייזום, תכנון, הקמה ומכירה של פרויקטים ושכונות מגורים איכותיות וכן קידום פרוייקטים בתחום ההתחדשות העירונית.

1.2.1 ייזום פרויקטים

החברה, בעיקר באמצעות חברת הבת שלה, נוה-גד עוסקת בייזום, תכנון, הקמה ומכירה של פרויקטים ושכונות מגורים איכותיות.

ליום 31 בדצמבר 2023, לנוה גד (יחד עם שותף) 52 יחידות דיור בשלבי שיווק והקמה (מתוכן 4 יחידות דיור למסירה לבעלי הקרקע המפונים), בקרית אונו. נכון למועד פרסום הדוח, נותרו לנוה גד לשיווק 8 יחידות דיור.

בשנת 2023 נמכרו 4 יחידות דיור בהיקף כספי של 21 מיליון ש"ח בהשוואה ל-16 יחידות דיור בהיקף כספי של 49 מיליון ש"ח בשנת 2022.

1.2.2 התחדשות עירונית

בנוסף, במסגרת פעילותה של נוה-גד בתחום הבניה למגורים, נוה-גד מקדמת חמישה פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי-בינוי) - שלושה פרויקטים במתחם דפנה ארלוזורוב בתל אביב ("פרויקט דפנה"), פרויקט בנחלת יהודה בראשון לציון ("פרויקט נחלת יהודה")[1], וכן מטפלת עבור חברת האם בפרויקט התחדשות עירונית בפתח תקוה ("פרויקט פתח תקוה").

בפרויקט דפנה פועלת נוה-גד ב- 3 מתחמים (505, 501 ו-502) בהיקף של 824 יחידות דיור, מתוכן 270 יחידות דיור לבעלי הדירות במתחמים, 440 יחידות דיור למכירה, 114 יחידות דיור להשכרה וכ-1,000 מ"ר מסחר. התב"ע קיבלה תוקף ואושרה תכנית עיצוב אדריכלית לכלל המתחמים.

[1] לפרטים אודות התקשרות החברה בחודש נובמבר 2022, בהסכם מכר עם צד שלישי למכירת מלוא הזכויות בפרויקט, ראה באור 1.ב.10 לדוחות הכספיים.

1. <u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה</u> (המשך)

<u>תחומי פעילות החברה</u> (המשך)

1.2.2 <u>התחדשות עירונית</u> (המשך)

במתחם 505, לנוה-גד חתימות בשיעור של 100%. במתחם זה, אושרה תכנית עיצוב פרטנית והתקבלה החלטת ועדה להיתר, בכפוף למילוי תנאים. נוה-גד פועלת לתחילת הוצאתו לפועל של הפרוייקט ובמסגרת זו החלה במכירה מוקדמת של יחידות דיור. הפרויקט כולל 232 יחידות דיור, מתוכן 76 יחידות דיור לבעלי הזכויות ו-32 דירות להשכרה, בשטח מסחרי של כ-300 מ"ר וכ-40 מ"ר מבנה ציבור.

במתחם 501 נוה-גד פועלת לחתימה מחודשת על הסכמי פינוי-בינוי. נכון לסמוך למועד פרסום הדוח החברה השיגה את הרוב הדרוש ושיעור החתימות עומד על כ- 80%. מתחם זה כולל 391 יחידות דיור, מתוכן 128 לבעלי הזכויות, 209 דירות למכירה ו-54 דירות להשכרה ושטחי מסחר של כ-600 מ"ר.

במתחם 502 לנוה-גד 98.5% חתימות (כאשר לגבי דייר יחיד, אשר טרם חתם, התנהלה תביעת "דייר סרבן", שבשלב זה, לאור בקשת נציגות המתחם, הופסקה. לאור חילוקי דעות בין חברי הנציגות, נבחרה נציגות חדשה והיא בוחנת החלפת בא-כח הבעלים). המתחם כולל 201 יחידות דיור ו-300 מ"ר מסחר. בכפוף להשלמת 100% מהחתימות במתחם, הגעה להבנות עם הנציגות החדשה וחידוש הבקשה להיתר, נוה-גד תוכל להמשיך ולקדם את הוצאתו לפועל של הפרויקט.

לפרטים אודות התקשרות החברה בחודש נובמבר 2022, בהסכם מכר למכירת מלוא הזכויות בפרויקט נחלת יהודה, ראה באור 10.ב.1. לדוחות הכספיים.

להלן פרטים נוספים אודות הפרויקטים להתחדשות עירונית המקודמים על-ידי החברה:

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	סוג הפרויקט	שלב סטטוטורי	מספר דירות לפני	מספר דירות אחרי	שיעור חתימות נוכחי
פרויקט דפנה - 505	תל-אביב	65%	פינוי בינוי	תב"ע בתוקף	76	232	100%
פרויקט דפנה - 502	תל-אביב	65%	פינוי בינוי	תב"ע בתוקף	66	201	98.5%
פרויקט דפנה - 501	תל-אביב	65%	פינוי בינוי	תב"ע בתוקף	128	391	80%
נחלת יהודה[1]	ראשון לציון	100%[1]	פינוי בינוי	תב"ע בתוקף	214	800	65%
רמת ורבר	פתח תקוה	60%	פינוי בינוי	תב"ע בהפקדה	60	210	72%

[1] לפרטים אודות התקשרות החברה בחודש נובמבר 2022, בהסכם מכר עם צד שלישי למכירת מלוא הזכויות בפרויקט, ראה באור 10.ב.1. לדוחות הכספיים.

האמור בסעיף זה לעיל בדבר מספר יחידות הדיור שיכללו בכל פרויקט, ככל שיבוצע, הינו מידע הצופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), המבוסס בין היתר על מידע הקיים בחברה במועד הדוח אשר התממשותו תלויה גם בגורמים שאינם בשליטת החברה בלבד ושאין החברה יכולה לצפותם או להעריכם מראש. סיכויי התממשות המידע מושפעים, בין היתר, מהתקיימות הדרישה להחתמת הרוב הנדרש של הדיירים הקיימים בפרויקט על הסכמים מחייבים, מהליכי תכנון מורכבים וייחודיים ומזכויות בנייה אשר מותנות בקבלת אישורים על-פי דין מגורמים שונים. לאור האמור, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות, אף באופן מהותי, מההערכות המפורטות לעיל, אם יחול שינוי באחת או יותר מההנחות כאמור, ובין היתר אם זכויות הבניה שיאושרו יהיו שונות מהצפוי, אם לא יתקבלו היתרי בניה בהתאם ו/או אם יתממש אחד או יותר מגורמי הסיכון של החברה.

1. <u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה</u> (המשך)

1.3 <u>המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון</u>

1.3.1 <u>המצב הכספי</u>

	ליום 31 בדצמבר		גידול (קיטון)	הסבר
	2023	2022		
	אלפי ש"ח		%	
סך הכל נכסים שוטפים	179,425	276,716	(35.2%)	עיקר הקיטון נובע מקיטון בהלוואות וחייבים לחברת האם, נטו בסך של כ-75 מיליון ש"ח; במלאי בניינים למכירה בסך של כ-23 מיליון ש"ח; ובנכסים המוחזקים למכירה בסך של כ- 44 מיליון ש"ח.
סך הכל נכסים בלתי שוטפים	27,040	22,274	21.4%	עיקר הגידול נובע מגידול במלאי מקרקעין בסך של כ-4 מיליון ש"ח.
סך הכל התחייבויות שוטפות	55,985	71,440	(21.6%)	עיקר הקיטון נובע מקיטון בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים בסך של כ-13 מיליון ש"ח; זכאים אחרים בסך של כ-5 מיליון ש"ח; וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך בסך של כ- 9 מיליון ש"ח. מנגד, גדל האשראי מתאגידים בנקאיים בסך 15 מיליון ש"ח.
סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות	17,876	22,564	(20.8%)	עיקר הקיטון נובע מקיטון במסים הנדחים.
סך הכל הון המיוחס לבעלים	129,638	203,544	(36.3%)	ראה סעיף 1.3.2 להלן.

1.3.2 <u>תנועה בהון המיוחס לבעלים של החברה</u>

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח		
יתרה לתחילת השנה	203,544	592,751	883,355
<u>שינויים בתקופה</u>			
רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה	12,094	256,878	10,375
דיבידנד ששולם	(86,000)	(646,085)	(301,000)
רווח כולל אחר	-	-	21
יתרה לסוף השנה	129,638	203,544	592,751

1. בחודש ינואר 2022, החברה בצעה הפחתת הון בסך של 263,954 אלפי ש"ח. הפחתה כאמור בוצעה לאחר קבלת אישור בית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו, בשבתו כבית משפט כלכלי, על פי סעיף 303(א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").

2. בחודש מרס 2022, החברה בצעה חלוקה לחברת האם בדרך של חלוקה בעין בהיקף של 198 מיליון ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה ד') של החברה האם בשווי של כ- 283 מיליון ש"ח. החלוקה כאמור בוצעה לאחר קבלת אישור בית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו, בשבתו כבית משפט כלכלי, על פי סעיף 303(א) לחוק החברות.

3. בחודש נובמבר 2023, החברה בצעה הפחתת הון בסך של 72,783 אלפי ש"ח. הפחתה כאמור בוצעה לאחר קבלת אישור בית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו, בשבתו כבית משפט כלכלי, על פי סעיף 303(א) לחוק החברות.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (המשך)

1.3 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.3.3 תוצאות הפעילות

	לשנת		גידול	לשנת	
	2023	2022	(קיטון)	2021	
	אלפי ש"ח		%	אלפי ש"ח	הסבר
הכנסות:					
ממכירת דירות, מקרקעין ואחר	61,034	415,442	(85.3%)	44,303	בשנת 2023 כולל הכנסות מפרויקט ביאליק 9. בשנת 2022 כולל כ- 358 מיליון ש"ח מימוש קרקע סמוך למנדרין בצפון תל-אביב ("קרקע מנדרין").
רווח ממימוש השקעות בחברות כלולות	8,880	-	100%	-	בשנת 2023 כולל מימוש חברות כלולות ברטן ותע"מ.
חלק החברה ברווחים (הפסדים), נטו של חברות כלולות	289	(2,342)	מעבר לרווח	4,075	בשנת 2022 כולל ירידת ערך השקעה בברטן.
עלויות והוצאות:					
עלות דירות ומקרקעין	54,745	68,143	(19.7%)	31,491	בשנת 2022 כולל עלויות קרקע מנדרין בסך 14 מיליון ש"ח.
הנהלה וכלליות	6,096	9,631	36.7%	10,624	
מכירה ושיווק	800	1,530	(47.8%)	1,917	
רווח תפעולי	8,792	334,413	(97.3%)	8,134	בשנת 2022 כולל רווח ממימוש קרקע מנדרין.
הכנסות מימון, נטו	5,652	1,521	271.6%	21,589	בשנת 2023 כולל ריבית מבנקים בסך 2.5 מיליון ש"ח וריבית מחברות הקבוצה בסך 3 מיליון ש"ח. בשנת 2022 כולל ריבית מבנקים בסך של כ- 2 מיליון ש"ח, ריבית מחברות הקבוצה בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח והפסד ממימוש ניירות ערך בסך 2.7 מיליון ש"ח.
מסים על ההכנסה	(826)	(77,505)	(98.9%)	(17,974)	בשנת 2022 כולל השפעת הרווח ממימוש קרקע מנדרין.
רווח נקי מיוחס לבעלים של החברה	12,094	256,878	(95.3%)	10,375	בשנת 2022 כולל רווח נקי בסך 263 מיליון ש"ח, בגין מימוש קרקע מנדרין.

1.3.4 נזילות ומאפייני מימון

1.3.4.1 תזרימי המזומנים:

	לשנת		לשנת	
	2023	2022	2021	
	אלפי ש"ח			הסבר
מזומנים נטו (שימשו) שנבעו לפעילות שוטפת	(45,415)	227,120	26,267	בשנת 2022 כולל מימוש קרקע מנדרין.
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות השקעה	148,032	(124,988)	326,183	בשנת 2022 כולל אשראי לחברת האם בסך 125 מיליון ש"ח.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(71,470)	(367,124)	(305,732)	בשנת 2023 כולל דיבידנד ששולם בסך 86 מיליון ש"ח; בשנת 2022 כולל דיבידנד ששולם בסך 363 מיליון ש"ח.

1. <u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה</u> (המשך)

1.3 <u>המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון</u> (המשך)

1.3.4.2 <u>מאפייני מימון</u>

<u>בסיסי הצמדה של נכסים והתחייבויות של החברה בסולו ליום 31 בדצמבר 2023</u>

	צמוד למדד	לא צמוד	פריטים לא כספיים	סך הכל
		אלפי ש"ח		
מלאי מקרקעין	-	-	728	728
השקעות בחברות מוחזקות ואחרות	-	-	114,799	114,799
חייבים ויתרות חובה ונכס מס שוטף	145	89	-	234
מזומנים ושווי מזומנים	-	38,936	-	38,936
סך הכל נכסים	**145**	**39,025**	**115,527**	**154,697**
התחייבויות מס נדחות ואחרות	-	-	13,122	13,122
קבלנים ספקים זכאים ויתרות זכות	-	11,937	-	11,937
סך הכל התחייבויות	**-**	**1,137**	**13,122**	**25,059**
יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2023	**145**	**27,088**	**102,405**	**129,638**
יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2022	**(357)**	**13,905**	**189,996**	**203,544**

לפרטים בדבר מאזן ההצמדה המאוחד של החברה, ראה באור 24.ג. לדוחות הכספיים.

1. <u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה</u> (המשך)

1.4 <u>ניתוח התוצאות העיסקיות על בסיס רבעוני</u>

תוצאות הפעילות של החברה על בסיס רבעונים לשנים 2023 ו-2022:

סעיפי דוח רווח והפסד עיקריים

	סך הכל 2023	2023			
		רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1
			אלפי ש"ח		
הכנסות:					
מהשכרת מבנים ודמי ניהול	230	-	43	-	187
רווח (הפסד) ממכירת דירות, מקרקעין ואחר	61,034	(220)	10,883	22,638	27,733
חלק החברה ברווחים של חברות כלולות	289	-	-	-	289
רווח ממימוש השקעות בחברות כלולות	8,880	-	930	-	7,950
עלויות והוצאות:					
עלות דירות ומקרקעין	54,745	3,606	8,068	21,362	21,709
הנהלה וכלליות	6,096	1,486	1,612	1,593	1,405
מכירה ושיווק	800	60	146	308	286
רווח לפני הוצאות מימון	8,792	(5,372)	2,030	(625)	12,759
הוצאות מימון, נטו	(5,652)	(1,347)	(1,699)	(1,499)	(1,107)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	14,444	(4,025)	3,729	874	13,866
הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה	826	(915)	645	(60)	1,156
רווח (הפסד) נקי לשנה	13,618	(3,110)	3,084	934	12,710
רווח נקי (הפסד) מיוחס לבעלים של החברה	12,094	(2,756)	2,731	714	11,405

	סך הכל 2022	2022			
		רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1
			אלפי ש"ח		
הכנסות:					
מהשכרת מבנים ודמי ניהול	617	21	237	159	200
רווח ממכירת דירות, מקרקעין ואחר	415,442	376,895	17414	5732	15401
חלק החברה ברווחים (הפסדים) של חברות כלולות	(2,342)	833	(4839)	1744	(80)
עלויות והוצאות:					
עלות דירות ומקרקעין	68,143	34,310	16,588	4,885	12,360
הנהלה וכלליות	9,631	3,513	1,737	1,774	2,607
מכירה ושיווק	1,530	334	283	300	613
רווח לפני הוצאות מימון	334,413	339,592	(5,796)	676	(59)
הוצאות מימון, נטו	(1,521)	(1,968)	(1,224)	(91)	1,762
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	335,934	341,560	(4,572)	767	(1,821)
הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה	77,505	78,258	170	(225)	(698)
רווח (הפסד) נקי לשנה	258,429	263,302	(4,742)	992	(1,123)
רווח נקי (הפסד) מיוחס לבעלים של החברה	256,878	262,831	(5,096)	900	(1,757)

2. <u>חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם</u>

2.1 מדיניותה של החברה בניהול סיכונים מבוצעת בפועל רק עבור עצמה. היא מעורבת בקביעת מדיניות כאמור לחברות מאוחדות וכלולות שלה, אך אינה נוקטת בפעולות לגידור סיכוני שוק הנובעים מפעילותן של החברות המאוחדות והכלולות שלה. האחראי בחברה על ניהול סיכוני השוק, הינו מר ברוך יצחק, דירקטור בחברה וסמנכ"ל כספים של החברה האם.

2.2 **<u>מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק</u>**

החברה הגיעה למסקנה כי עיקר הסיכונים הפיננסיים שפורטו לעיל ניתנים להגנה באמצעות הקבלת בסיסי ההצמדה של ההוצאות לאלה של ההכנסות בחברה וכן באמצעות גיוון מקורות המימון וסוגי האשראי.
לפיכך, בוחנת החברה באופן שוטף את תנאי האשראי בחלופות השונות ואת ההערכות לשינויים, בשיעורי האינפלציה החזויים וברמת הרבית במשק.
בהתאם למידת החשיפה הנוכחית העריכה החברה, שאין מקום לשימוש במכשירים נגזרים לצורך הגנה מפני הסיכונים הפיננסיים. לפרטים בדבר מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק, ראה באור 24 לדוחות הכספיים.

2.3 **<u>אמצעי פיקוח ומימוש מדיניות</u>**

הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מידת החשיפה לסיכוני השוק ומחליטה בהתאם על השינויים במדיניות ניהול הסיכונים ועל צעדי ההגנה הנדרשים.
החברה מעריכה שלא נגרמו לה רווחים או הפסדים מהותיים שנבעו מהחשיפה לסיכוני השוק בתקופה המדווחת. בשנת הדיווח ובשנה שקדמה לה, לא היו לחברה פוזיציות רכישה או מכירה בנגזרים.

3. <u>היבטי ממשל תאגידי</u>

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

שם החברה ורואי חשבון	2023 שכר טרחה (אלפי ש"ח)			2022 שכר טרחה (אלפי ש"ח)		
	שרותי בקורת ומס	שירותים אחרים	סך הכל	שרותי בקורת ומס	שירותים אחרים	סך הכל
החברה וחברות מטה בבעלותה המלאה						
קסלמן וקסלמן, רואי חשבון	258	-	258	297	-	297

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה עבור שרותי הביקורת לחברה נקבע בהתבסס על היקף עבודתו בפועל, ומאושר על-ידי הדירקטוריון.

4. <u>הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד</u>

4.1 **<u>אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי</u>**

לפרטים בדבר אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 27 לדוחות הכספיים.

4.2 **<u>אומדנים חשבונאיים קריטיים</u>**

עריכת הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים דורשת מהנהלותיהן להניח הנחות ולערוך אומדנים המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. בין אלו, קיימים אומדנים המצריכים הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים.
פרטים בדבר האומדנים החשבונאיים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים, ראה באור 2.ו. לדוחות הכספיים, אשר בעת גיבושם נדרש להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעת בקביעת האומדנים מתבססת החברה או החברה המוחזקת, לפי המקרה, על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

5. <u>תרומות</u>

נכון למועד דוח זה, לחברה אין מדיניות בנושא תרומות. בתקופת הדוח תרמה החברה סך של 96,000 ש"ח.

נטלי משען-זכאי דירקטור	ברוך יצחק דירקטור

תל-אביב, 21 בפברואר 2024

נספח ד'

<u>מידע נוסף אודות פרוייקט פתח תקווה</u>

בחודש יולי 2020, חתמה נכסים ובנין על הסכם כניסה לשותפות בפרויקט התחדשות עירונית בפתח תקוה הכוללת שני מתחמים, אשר ביחד כוללים כ-550 יחידות דיור וכן שטחי תעסוקה ומסחר. חלקה של נכסים ובנין בשותפות הנו 60%. במתחם אחד, הכולל 210 יחידות דיור, מעל 70% חתימות. המתחם השני בחר לצאת למכרז יזמי ובעלי הזכויות התקשרו עם יזם אחר. בחודש דצמבר 2021 הוגשה תב"ע מתארית להתנגדויות וכן הוגשה תב"ע מפורטת לעיון הוועדה המקומית.

העירייה הפקידה להתנגדויות את תכנית המתאר הכוללת 17 מתחמים לפינוי-בינוי, ונכסים ובנין הפקידה בעירייה תכנית מפורטת למתחם בו היא פועלת.

להלן מידע בנוגע לפרוייקט:

שם הפרויקט	מיקום	חלק נכסי הדרים	סוג הפרויקט	שלב סטטוטורי	מספר דירות לפני	מספר דירות אחרי	שיעור חתימות נוכחי
רמת ורבר	פתח תקוה	60%	פינוי בינוי	תב"ע בהפקדה	60	210	72%

נתונים כלליים ליום 31.12.2023 (לפי 100%):

									מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
שם פרויקט	מיקום	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים (מיליוני ש"ח)	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מועד סיום משוער	האם הושג מימון / ליווי בנקאי לפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט		יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה
רמת ורבר	פתח תקוה	פינוי בינוי (72% חתימות)	2	**	**	לא	60%		210* (חלק מתפנים 60)	101	210* (חלק מתפנים 60)	101

* חלקו של היזם בפרויקט הנו 150 יח"ד. בנוסף, בפרויקט שטחי מסחר בהיקף של כ-3,500 מ"ר ומסחרי בהיקף של כ-690 מ"ר.
** יקבע לאחר השלמת החתמת 100% מהדיירים.

האמור בסעיף זה לעיל בדבר מספר יחידות הדיור שיכללו בפרויקט, ככל שיבוצע, הינו מידע הצופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס בין היתר על מידע שקיבלה החברה מידי נכסים ובנין אשר התממשותו תלויה גם בגורמים שאינם בשליטת נכסים ובנין והחברה ושהם אינן יכולות לצפותם או להעריכם מראש. סיכויי התממשות המידע מושפעים, בין היתר, מהתקיימות הדרישה להחתמת הרוב הנדרש של הדיירים הקיימים בפרויקט על הסכמים מחייבים, מהליכי תכנון מורכבים וייחודיים ומזכויות בניה אשר מותנות בקבלת אישורים על-פי דין מגורמים שונים. לאור האמור, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות, אף באופן מהותי, מההערכות המפורטות לעיל, אם יחול שינוי באחת או יותר מההנחות כאמור, ובין היתר אם זכויות הבניה שיאושרו יהיו שונות מהצפוי ואם לא יתקבלו היתרי בניה בהתאם.

נספח ה'

גב-ים לקרקעות בע"מ

הערכת שווי חברת נכסי הדרים בע"מ

ליום 7 באפריל 2024



BDO Consulting Group
בית אמות BDO
דרך מנחם בגין 46-48
תל אביב-יפו 66184
טלפון: 03-6374391
פקס:03-6382511
Website: www.bdo.co.il

שלום רב,

נתבקשנו על-ידי חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "**גב-ים**" או "**מזמינת העבודה**") לבצע הערכת שווי לחברת נכסי הדרים בע"מ (להלן "**נכסי הדרים**" ו/או "**החברה**") אשר מוחזקת על-ידי חברת האם של החברה - חברה לנכסים ולבנין בע"מ (להלן: "**חברה לנכסים ולבנין**" או "**חברת האם**"), ליום 7 באפריל 2024 (להלן: "**מועד הערכת השווי**") על בסיס דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2023, וזאת לצורך בחינת רכישת החברה מידי נכסים ובניין ("**העסקה**"). הערכת השווי בוצעה בהתאם להנחות פרופורמה והתאמות כפי שסוכמו בין הצדדים בעסקה המסתמנת והינה ייעודית לטובת מטרה זו (להלן: "**שווי החברה לטובת העסקה**").

ההתקשרות בין BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ (להלן: "**BDO**") לבין גב-ים אושרה ונחתמה על ידי מר מרק זק, סמנכ"ל כספים, ביום 3 במרץ, 2024.

לצורך ביצוע העבודה הנחנו והסתמכנו על דיוק, שלמות ועדכניות המידע שהתקבל מהחברה ומגורמים שונים הקשורים בפעילות החברה. אין לנו סיבה להניח שהנתונים עליהם התבססנו אינם מדויקים, שלמים או הוגנים, ולא ערכנו בחינה עצמאית של מידע זה. ההסתמכות עליו אינה מהווה אימות או אישור לנכונותו. לא בוצעו במסגרת חוות הדעת בדיקות נאותות כלשהן ואין היא מתיימרת לכלול את המידע, הבדיקות והמבחנים או כל מידע אחר הכלולים בבדיקת נאותות.

חוות דעת כלכלית אינה מדע מדויק והיא אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נכון בזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים, הנחות יסוד שנקבעו ותחזיות שנאמדו. שינויים במשתנים העיקריים ו/או במידע, עשויים לשנות את הבסיס להנחות היסוד ובהתאם את המסקנות.

החישובים בעבודה זו בוצעו באמצעות גיליון אלקטרוני, ולפיכך יתכנו הפרשי עיגול.

הרנו לציין כי אין לנו עניין אישי בחברה וכי הננו בלתי תלויים בחברה או באחת מחברות הקבוצה כמשמעותו של מונח זה בחוק רואי חשבון תשט"ו - 1955 ובתקנות שהותקנו על-פיו, לרבות תקנות רואי חשבון (ניגוד עניינים ופגיעה באי תלות כתוצאה מעיסוק אחר) תשס"ח – 2008, בתקני ביקורת ובכללי ההתנהגות המקצועית של לשכת רואי החשבון בישראל.

כמו כן חוות דעתנו עומדת בתנאים ובקריטריונים של הערכת שווי בלתי תלויה בהתאם לתקנות ניירות ערך והנחיות רשות ניירות ערך, לרבות החלטת רשות ניירות ערך (בנושא אי תלות) לפי סעיף 9ב לחוק ניירות ערך תשכ"ח – 1968. עוד נציין כי לא נקבעו התניות לקבלת שכר הטרחה בקשר עם תוצאות חוות דעת.

ידוע לנו ואנו מסכימים כי העבודה תשמש ו/או תיכלל בדיווחי החברה לרבות דוחות שיכללו במסגרת תשקיפי מדף או דוחות הצעת מדף שתפרסם החברה, וכן בכל דיווח מידי לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו אשר על פי הוראות הדין החברה תידרש במסגרתו לצרף את העבודה הכלכלית. אין לעשות שימוש אחר בחוות דעת זו למעט האמור לעיל, ובכלל זה, לפרסמה או לצטטה במלואה או חלקים ממנה, ואין להעבירה לצד ג' כלשהו, ללא קבלת אישורנו המפורש בכתב ומראש.

תשומת לב כי רק למורשים יש גישה למסמך זה

כל אדם שאינו נמען של דוח זה או שלא חתם על הצהרת אי תלות או מכתב אחריות אישית ל- BDO Consulting Group (להלן: "**BDO**") שמשיג גישה לקרוא מסמך זה, נדרש להבין את התנאים הבאים:

- מסמך זה הוכן בתיאום עם הנחיות שסופקו מהנמען באופן בלעדי ולצרכו ושימושו האישי, ולגורמים נוספים להם אנו מאשרים במפורש ובכתב להסתמך או להשתמש בעבודתנו.
- עבודתנו נוהלה בתיאום עם הוראות מקצועיות מתאימות. בתחומים אחרים, נהלים ומנהגים הרלוונטיים לעבודה חשבונאית עשויים להיות שונים ויתכן שהנתונים יוצגו בצורה שונה. לכן מסמך זה לא נערך בתיאום עם נהלים ומנהגים של אף גוף מקצועי מתחום אחר.
- אין להפנות אל מסמך זה או לצטט אותו או חלקים ממנו, בכל מסמך אחר החשוף לצד ג', ללא קבלת הסכמתנו מראש.

גילוי בדבר שיפוי המעריך בעד עבודתו

במסגרת הסכם ההתקשרות, הוסכם כי באם נחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בכתב זה, בהליך משפטי או בהליך מחייב אחר, מתחייבת מזמינת העבודה, לשפותנו בגין כל סכום כאמור שישולם על ידינו, מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר טרחתנו, אלא אם נקבע כי BDO זיו האפט ייעוץ וניהול פעלה בזדון ו/או רשלנות שאז לא תחול כל חובת שיפוי.

מקורות מידע

לצורך עבודתנו התבססנו על נתונים ומסמכים, כמפורט להלן:

- דוחות כספיים של נכסי הדרים, נווה-גד בנין ופיתוח בע"מ (להלן: "**נווה-גד**") (להלן ביחד: "**החברות**") ליום 31 בדצמבר 2023;
- שומת מקרקעין מקיפה לנכסים בבעלות החברות (להלן: "**השמאויות**") שבוצעו ליום 7 באפריל 2024 (להלן: "**מועד השמאויות**") על ידי פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ (להלן: "**פז כלכלה**" ו/או "**השמאים**");
- תחשיב כלכלי לעניין פרויקט ביאליק 9, אשר הוכן ע"י פז כלכלה.
- נתונים נוספים, אשר נמסרו לנו בכתב ובעל-פה על-ידי הנהלת החברה;
- מידע גלוי לציבור;
- שיחות עם אנשי מפתח בחברות גב-ים ונכסים ובניין:
  - מרק זק, סמנכ"ל כספים גב ים.
  - צביקה אפל, סמנכ"ל חברות בנות, גב ים.
  - בהאא מלחם, עוזר חשב, גב ים.
  - יהודה יונה, חשב, חברה לנכסים ולבנין.

פרטים אודות השכלתו של מערך השווי ומומחיותו

BDO Consulting and Management Ltd - נוסדה על ידי השותפים של משרד רואי חשבון BDO.BDO יעוץ וניהול היא חלק מרשת BDO הבינלאומית, המספקת מגוון רחב של שירותים עסקיים הנדרשים לעסקים לאומיים ובינלאומיים בכל מגזר. לחברתנו ניסיון רב בתחומים הבאים: הערכות שווי עסקים, בדיקות נאותות פיננסיות ומסויות, הערכות שווי מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, ניתוחים כספיים, בניית תכניות עסקיות, ייעוץ מימון פרויקטים PFI/PPP, מיזוגים ורכישות, בנקאות השקעות ועוד.

<u>הצוות המוביל</u>

מר מוטי דטלקרמר, רו"ח, שותף, מנהל מחלקת ה- Corporate Finance

מוטי הינו בעל תואר ראשון בכלכלה ובמדעי המחשב ובעל תואר MBA מאוניברסיטת בר אילן. מוטי הינו בעל ניסיון של למעלה מ-17 שנים בייעוץ עסקי לחברות ולמשרדים ממשלתיים. במסגרת תפקידו הנוכחי בחברת הייעוץ מוטי שותף המנהל עשרות כלכלנים ורו"ח בצוותים העוסקים בהערכות שווי, PPA, תכניות עסקיות, בדיקות נאותות, בחינה לירידת ערך, הערכת מכשירים פיננסים ועוד. במסגרת עבודתו היה מעורב מוטי בביצוע מגוון רחב של הערכות שווי, תכניות עסקיות, תכנונים אסטרטגיים ובדיקות נאותות במגזרי פעילות מגוונים כדוגמת: תקשורת, מדיה, טכנולוגיה, תעשיה מסורתית, מזון, נדל"ן, ציוד רפואי ופיננסים. טרם עבודתו ב-BDO מוטי ניהל את המחלקה הכלכלית בחברת "תבור כלכלה ופיננסים". בעבר מוטי הרצה בטכניון ובאוניברסיטת תל אביב במסגרת החוג לחשבונאות וכן באוניברסיטה העברית בירושלים.

מר שגיב מזרחי, רו"ח, שותף, מנהל צוות במחלקת ה- Corporate Finance

העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח שגיב מזרחי, שותף ומנהל צוות במחלקת ה- Corporate Finance. שגיב הינו בעל תואר ראשון במתמטיקה שימושית מאוניברסיטת בר אילן ובעל תואר שני במנהל עסקים (MBA) בהצטיינות עם התמחות בניהול פיננסי מאוניברסיטת תל אביב. שגיב בעל ניסיון של למעלה מ-10 שנים בתחומי הייעוץ הכלכלי והעסקי, הערכות שווי חברות ומכשירים פיננסים ועבודות כלכליות-חשבונאיות מסוגים שונים בהתאם לכללי התקינה החשבונאית הבינלאומית (IFRS) והאמריקאית (US GAAP). בעבר שגיב הרצה באוניברסיטת בר אילן בחשבונאות והערכות שווי.

תמצית ממצאים

בהתבסס על עבודתנו והממצאים המפורטים בה, הגענו לכלל מסקנה כי נכון למועד הערכת השווי, השווי של נכסי הדרים לטובת העסקה הינו כדלקמן:

אלפי ש"ח	
שווי הוגן נכסי הדרים ליום העסקה	**216,857**
הלוואה מנכסי הדרים המוסבת לגב-ים	**(77,054)**
סה"כ תמורה עבור הממכר	**139,803**

בכבוד רב,
רו"ח שגיב מזרחי, שותף
BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ

נחתם בתאריך: 7.4.2024

תוכן עניינים

על החברה	1
סקירת שוק	4
דוחות כספיים	8
מתודולוגיה	11
הערכת השווי נכסי הדרים	15

פרק 1
על החברה

תיאור החברה

כללי – גב-ים לקרקעות בע"מ[1]

חברת גב-ים היא מהגדולות והוותיקות בחברות הנדל"ן בישראל. החברה התאגדה כחברה ציבורית ביום 21 בדצמבר 1928 במטרה לפתח תשתית לתעשייה, אשר נועדה להיות יסוד לכלכלה ההולכת ומתפתחת בשנות ההתבססות של הישוב היהודי בארץ ישראל. גב-ים היא חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב מאז שנת 1978.

פעילות חברת גב-ים מתבצעת באמצעות החברה עצמה; באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה, המנוהלות על-ידי חברת גב-ים; באמצעות חברות שהאחזקות בהן משותפות לגב-ים ולאחרים; או באמצעות עסקאות משותפות.

גב-ים עוסקת בתחום הנכסים המניבים ביזום, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלנים), שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקי הייטק, פארקים עסקיים ותעשייתיים, בנייני משרדים, מרכזי לוגיסטיקה, שטחי מסחר וחניונים, בפריסה ארצית. מרבית נכסיה של החברה ממוקמים באזורי ביקוש ברחבי הארץ. כמו כן, מספקת החברה, בעצמה או באמצעות חברות מוחזקות, שירותי ניהול ואחזקה לבנייני המשרדים ושטחי המסחר שבבעלותה.

החל משנת 1999 מחזיקה חברת גב-ים ב- 50.1% מהון המניות של חברת מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ, בעלת הזכויות בנכסים מניבים המצויים בפארק מתם, בעתודות קרקע וכן בנכסים נוספים בחיפה. עוד מחזיקה חברת גב-ים ב-73.25% מהון המניות של גב-ים נגב בע"מ, בעלת זכויות במקרקעין בשטח של כ-93 דונם בבאר-שבע, עליהם מוקם פארק ההייטק גב-ים נגב, בשיתוף עם עיריית באר-שבע, אוניברסיטת בן-גוריון ומשקיעים פרטיים.

לגב-ים תחום פעילות אחד, תחום הנכסים המניבים, בו עוסקת החברה בכל המתואר בהרחבה לעיל. נכון למועד הערכת השווי, לגב ים פארקים לעסקים הייטק, משרדים, מסחר, תעשיה, אחסנה וחניונים שבשטח של כ-1.2 מיליון מ"ר. מבנים אלה מושכרים למאות שוכרים איכותיים בחוזים הצמודים למדד, בתקופת שכירות ממוצעת של כ-4.8 שנים. שיעור התפוסה בנכסיה המניבים של החברה נכון למועד הערכת השווי עומד על כ-98% ונכון ליום 31 בדצמבר, 2022 החברה החזיקה בכ-1.1 מיליון מ"ר שטחים מניבים.

לגב-ים עתודות קרקע של מאות אלפי מ"ר ברחבי הארץ. השווי ההוגן של עתודות הקרקע של החברה עומד על סך של כ-608 מיליון ש"ח נכון למועד הערכת השווי. הנכסים המניבים הקיימים, אלה שבבנייה וכן עתודות הקרקע, ממוקמים ברובם באזורי ביקוש מרכזיים, כגון פארק מתם בחיפה, אזור התעשיה של הרצליה פיתוח, תל-אביב, ירושלים, קיסריה, רחובות, חולון, מודיעין, באר-שבע ולוד. ייחודה של החברה הוא בהקמתם וניהולם של פארקים עסקיים ופארקים לוגיסטיים ותעשייתיים, כמו גם בהקמת מבנים ייעודיים המותאמים לצרכי הלקוח ודרישותיו. הנכסים עצמם מרוכזים בפארקים, כאמור לעיל, ולא בבניינים בודדים. ייחוד נוסף של הנכסים המניבים טמון בשירותי הניהול הניתנים על-ידי גב-ים לשוכרים המשתכנים בהם.

[1] דוחות כספיים של גב-ים לשנת 2023

תיאור החברה

נכסי הדרים בע"מ

החברה הינה חברת בת של "חברה לנכסים ולבנין בע"מ" מקבוצת דסק"ש, העוסקת בעיקר בתחום הבנייה למגורים בישראל - דרך חברת הבת שלה, נוה גד בנין ופיתוח בע"מ (להלן: "**נוה גד**"). תחום הבנייה למגורים כולל ייזום, פיתוח, תכנון, הקמה ומכירה של בנייני מגורים ומסחר בשכונות מגורים איכותיות.

החברה מחזיקה 100% מהון מניותיה של נוה גד ומאחדת אותה באופן מלא בדוחותיה הכספיים.

החברה מחזיקה במספר קרקעות כדלקמן:

- קרקע בקדימה המשתרעת על פני 23.5 דונם.
- קרקע בצריפין המשתרעת על פני 203 דונם.
- 50% מקרקע בנס ציונה המשתרעת על פני 128 דונם.

כמו כן, נכסי הדרים מטפלת בפרויקט התחדשות עירונית בפתח תקוה (להלן: "**פרויקט פתח תקוה**").

נוה-גד

נוה-גד בנין ופיתוח בע"מ התאגדה בישראל בתאריך 7 בדצמבר, 1958 והחלה בפעילותה העסקית כבר ממועד זה. עיקר פעילותה של החברה הוא בתחום הבניה למגורים לרבות התחדשות עירונית.

נוה גד מחזיקה ב-83.3% בחברת רמת אילן בע"מ אשר מחזיקה בפרויקט בביאליק 9, קרית אונו. הפרויקט כולל שלוש קומות מרתף תחת קומת קרקע ומעליה 10 קומות מגורים וקומת דירות גג כך שסה"כ מדובר ב-52 יחידות דיור. הפרויקט בשלב ההקמה.

בנוסף, נוה גד מקדמת ארבעה פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי-בינוי): שלושה פרויקטים במתחם דפנה ארלוזורוב בתל אביב (להלן: "**פרויקט דפנה**") ופרויקט בנחלת יהודה בראשון לציון אשר נמכר לאחרונה (להלן: "**פרויקט נחלת יהודה**").

פרויקט דפנה - ארלוזורוב, תל אביב (חלק נוה-גד 65%) – בפרויקט דפנה פועלת נוה גד ב-3 מתחמים (501, 502 ו-505) בהיקף של 824 יחידות דיור, מתוכן 270 יחידות דיור לבעלי הדירות במתחמים, 440 יחידות דיור למכירה ו - 114 יחידות דיור להשכרה. התב"ע קיבלה תוקף ואושרה תכנית עיצוב אדריכלית לכלל המתחמים.

פרק 2
סקירת שוק

סקירת שוק

כללי[3]

שנת 2023 הייתה קשה ומורכבת מאוד עבור הכלכלה הישראלית. האירועים הדרמטיים החלו בפרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ב-7 באוקטובר, כאשר ארגון החמאס תקף באכזריות ובצורה לא צפויה מרצועת עזה. המלחמה הזו גרמה לזעזוע חברתי ולפגיעה קשה בכלכלה. אולם, גם לפני המלחמה, המשק הישראלי היה במצב קשה בשל אינפלציה חריגה, ריבית גבוהה, משבר באשראי, האטה בענף הנדל"ן ובתחום ההיי-טק שהיה מנוע הצמיחה. כל זאת התרחש על רקע הוויכוח הציבורי הסוער סביב הרפורמה המשפטית והמחאות שפרצו נגדה. פרוץ המלחמה והחוסר וודאות לגבי משכה, חומרתה ותוצאותיה, הובילו לקיטון בתחזיות הצמיחה, גידול צפוי בגירעון התקציבי ובחוב הלאומי יחסית לתוצר.

בשנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 3.3% לעומת שיעור של 5.3% בשנת 2022. כמו כן, מדד תשומות הבנייה עלה בשיעור של 2.0% בשנת 2023, בהמשך לעלייה חדה במהלך שנת 2022 בשיעור של 5%.

עם זאת, האינדיקטורים לפעילות הכלכלית מצביעים על שיפור הדרגתי בפעילות, לאחר התכווצות משמעותית בפעילות העסקית עם פרוץ המלחמה וכך גם ניכרת המתמתנות בתנודתיות השווקים הפיננסיים. כמו כן, על אף האינפלציה, האטת הצמיחה והמלחמה לאורך כל השנה ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, לוגיסטיקה ותעשיה, שהתבטאו ביציבות מחירים ואף עלייה בדמי השכירות באזורי ביקוש מסוימים ובשמירה על שיעורי תפוסה גבוהים.

שוק הבניה למגורים בישראל[2]

שנת 2023 הייתה שנה לא פשוטה לענף המגורים. הריבית הגבוהה במשק שהקשתה על לקיחת משכנתא לצד המלחמה שפרצה בישראל ברבעון הרביעי של שנת 2023, הביאו לירידה בהיקף העסקאות וירידה במחירי הדיור. מנתוני מדד מחירי הדירות שפרסמה הלמ"ס עולה שמעסקאות שבוצעו בחודשים ספטמבר – אוקטובר 2023, לעומת החודשים אוקטובר – נובמבר 2023, מחירי הדיור ירדו בכ-0.2%. אחוז השינוי הדו חודשי במחירי הדירות במהלך השנה האחרונה, מראה על ירידה של כ-1.8%. בשלושת החודשים ספטמבר – נובמבר 2023 הייתה ירידה של כ-47.5% במכירת דירות חדשות לעומת שלושת החודשים הקודמים. בניכוי עונתיות מדובר בירידה של כ-31.5%. אולם כבר בחודש נובמבר 2023, חלה עליה של 52.8% במכירת דירות חדשות לעומת החודש שלפני בו פרצה המלחמה. בנוסף, ב-12 החודשים אוקטובר 2022 – ספטמבר 2023 הייתה ירידה של 7.1% בהנפקת היתרי בניה לעומת 12 החודשים הקודמים. כמו גם ירידה של 14.4% בהתחלות בניה.

בתחילת שנת 2024 החליט בנק ישראל להוריד את ריבית בנק ישראל ל-4.5% (מ-4.75%) כך שריבית הפריים נכון למועד זה עומדת על 6%.

בהתאם לנתוני הלמ"ס, מדד המחירים לצרכן עלה בחודש פברואר 2024 ב-0.4% כאשר מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים דצמבר 2023 – ינואר 2024 לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר - דצמבר 2023, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-1.2%.

[2] דוחות כספיים לשנת 2023 של חברת לנכסים ולבנין.
[3] דוחות כספיים של גב-ים לשנת 2023.

סקירת שוק

שוק הדיור בישראל

עליית המחירים בשנים האחרונות בשוק הדיור הישראלי, היא חלק ממגמת עלייה במחירים שהחלה משנת 2008 בשל המשבר הכלכלי העולמי, שהושפע ממשבר הסאב-פריים שהחל בארצות הברית ביולי 2007.

הביקוש לדיור מושפע בין היתר מגידול באוכלוסייה, שנובע משיעור הילודה הגבוה בישראל, הגידול בתוחלת החיים ושיעור הגירושים שגורם לפיצול משקי בית. ישראל מאופיינת ברמת ילודה גבוהה שעומדת בממוצע על 3.1 לידות לאישה – כמעט כפול מהממוצע העולמי, העומד על 1.7, נתון זה מלמד שקצב גידול האוכלוסייה בישראל גבוה בהרבה ביחס למדינות העולם.

אזורי הביקוש במרכז הארץ סובלים כיום מהידלדלות קשה בעתודות קרקע פנויות לבנייה והיקף שטחי הקרקע הראויים לבנייה בישראל הם מוגבלים. קצב גידול האוכלוסייה, לנוכח עתודות הקרקע שהולכות ומתמעטות, תורמות לגידול בביקושים לדיור ובעליות המחירים. ההשקעה בדירה מבוססת על הציפיות לעליית ערכה ולהכנסות מהשכרתה, ביחס לחלופות. ירידת הריבית במשק בשנת 2008, עקב המשבר העולמי, גרמה למשקיעים רבים לראות את ההשקעה בדירות ובשוק ההון כעדיפה ביחס להשקעה בפיקדונות בבנקים ובכך גדלו הביקושים לדירות.

למעט ירידת המחירים המתונה בשנת 2018 שנבעה מהעלייה בהיצע הדיור במחוזות תל אביב והדרום, לצד הקפאת הביקושים עקב רצון רוכשים צעירים לזכות בדירה בהנחה דרך התוכנית "המחיר למשתכן", המדד נמצא בעלייה רציפה בשנים 2007 עד 2023, מדד מחירי הדירות עלה בשיעור ריאלי שנתי של כ-7.5% ובשיעור נומינלי של כ-7.2%. בשנים אלו מחירי הדיור עלו בשיעור ריאלי של כ-217%.

בנק ישראל העלה את הריבית באפריל 2022 לאור שיעור האינפלציה הגואה בישראל, ובטווח של כ-18 חודשים העלה את הריבית שש פעמים נוספות. מטרת העלאת הריבית הינה לרסן מצב של עליות מחירים ולצנן את המשק. הריבית הגבוהה מובילה, בין היתר, להתייקרות המשכנתאות עבור חלק ניכר ממשקי הבית ועשויה להביא למיתון או ירידה בביקוש לדירות. החל מספטמבר 2022, התחילה ירידת ריאלית במחירי הדיור אשר נבעה מהאינפלציה והריבית הגבוהות, ומלחמת חרבות ברזל אשר החלה ב-7 באוקטובר, 2023.

היקף עסקאות

בשנת 2023 עד חודש נובמבר נמכרו כ-64.1 אלף דירות ברחבי הארץ. מדובר בצניחה של כ-38% ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2022. כמו כן, מלאי הדירות החדשות שטרם נמכרו בידי הקבלנים הגיע לכ-61 אלף דירות בשנת 2023. עלייה של כ-15% למול שנת 2022.

החל מחודש מרץ בשנת 2022 החלה ירידה מתמשכת במספר העסקאות בשוק הנדלן שהעמיקה בחודשים אוקטובר ונובמבר של שנת 2023 בעקבות המלחמה והסתכמה ב-2.3 אלף עסקאות לרכישת דירות בלבד המשקף ירידה של כ-52% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וזאת כתוצאה מציפיות להעלאת ריבית בנק ישראל.

דירות יד שניה – נכון לנובמבר 2023 סך העסקאות בדירות יד שניה עמד על 2.6 אלף, ירידה חדה של 46% בהשוואה לנובמבר 2022.

דירות חדשות – החל מחודש מרץ ישנה ירידה מתמשכת בכמות הדירות שנמכרו על ידי קבלנים בין נובמבר 2023 לנובמבר 2022 בשיעור של 49%.

סקירת שוק

התחדשות עירונית

בתקופה שבין אוקטובר 2022 עד ספטמבר 2023, הונפקו היתרי בנייה לכ-73,210 דירות וכמחציתם הונפקו במחוזות המרכז ות"א. בהשוואה לשנה הקודמת, ישנה ירידה של כ-7.1%. כמו כן, נצפתה ירידה של כ-14.4% בהתחלות הבנייה עד ספטמבר 2023 (כ-61,620 דירות). בנוסף, עד ספטמבר 2023, הסתיימה בנייתן של כ-54,470 דירות, עלייה של 7.2% לעומת אשתקד.

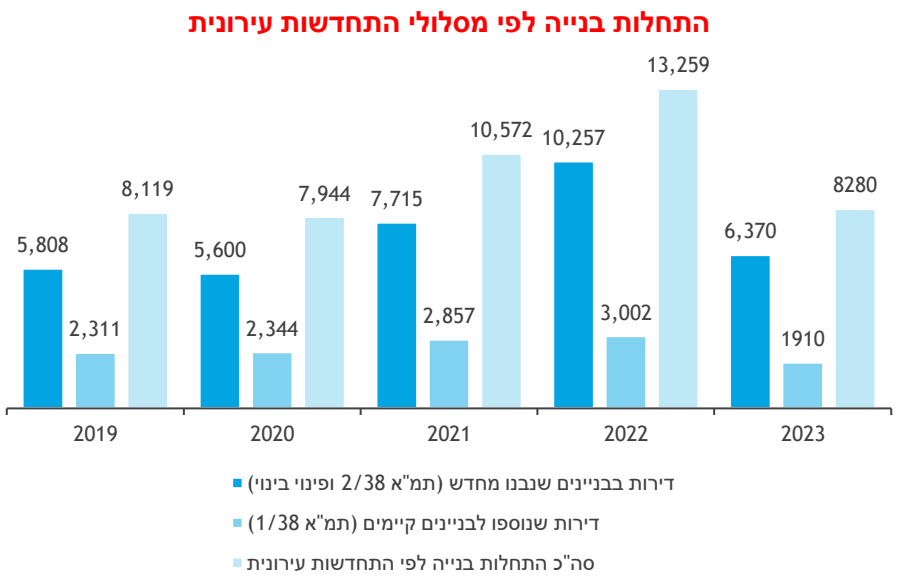
במהלך שנת 2023 רמ"י שיווקה 93,456 יח"ד וביצעה עסקאות בפועל של כ- 60,117 יח"ד. לפיכך נראה כי רמ"י ממשיכה בשיווק קרקעות ואף בהצלחת ביצוע עסקאות בפועל למרות הריבית הגבוהה במשק. מכך ניתן להסיק כי נמשיך לראות רמות גבוהות של התחלות בנייה, גמר בנייה והיתרי בנייה בשנים הקרובות.

מחוזות צפון ודרום הציגו שיעור דומה ונמוך משמעותית של יח"ד שאושרו, כ-3%. הגורם המרכזי להעדר פעילות יזמית של התחדשות עירונית בערי הפריפריה הינו חוסר כדאיות כלכלית. בפריפריה ערכי הקרקע נמוכים ואינם מאפשרים מימוש פרויקטים ותהליכי התחדשות עירונית באמצעות כוחות השוק הפרטי כמקובל במרכז הארץ, שם מתבצעת מרבית ההתחדשות העירונית.

כ-8,280 דירות החלו בבנייתן במסגרת התחדשות עירונית בשנת 2023. הבנייה בתחום זה אמורה להיות המענה העיקרי של המדינה לגידול בביקוש למגורים, ולמרות הגידול בהתחלות הבנייה, רחוקה הפעילות בהתחדשות העירונית מהשפעה של ממש על ההיצע ומחירי הדיור.

בשנת 2023, כ-6,370 דירות החלו בבנייתן במסגרת תמ"א 38/2 ופינוי בינוי.

להלן גרף המציג את מספר התחלות הבניה לפי מסלולי התחדשות עירונית בשנים 2019 עד 2023:



פרק 3
דוחות כספיים

דוחות כספיים

מאזן – נכסי הדרים

להלן דוח על המצב הכספי של נכסי הדרים ליום 31 בדצמבר, 2023 (אלפי ש"ח):

אלפי ש"ח	ביאור	31.12.23
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים		41,967
פקודנות לזמן קצר		2,395
לקוחות והכנסות לקבל	1	29,270
חייבים ויתרות חובה	2	12,407
חברת האם, נטו	3	68,002
מלאי בניינים למכירה	4	17,750
נכסי מס שוטף		145
נכסים המוחזקים למכירה	5	7,489
סה"כ נכסים שוטפים		**179,425**
נכסים בלתי שוטפים		
מלאי מקרקעין	6	22,087
רכוש קבוע נטו	7	72
רכוש אחר	8	167
נכסי מס נדחה		4,487
יעודה לפיצויים	9	227
סה"כ נכסים בלתי שוטפים		**27,040**
סה"כ נכסים		**206,465**

אלפי ש"ח	ביאור	31.12.23
התחייבויות שוטפות		
מקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין	10	4,950
אשראי מתאגידים בנקאיים		15,003
חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך	11	2,016
סכומים המגיעים לחברת האם	12	754
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	13	5,939
זכאים אחרים	14	26,763
התחייבויות מס שוטפות		102
הפרשות	15	458
סה"כ התחייבויות שוטפות		**55,985**
התחייבויות שאינן שוטפות		
התחייבויות מיסים נדחים		17,876
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות		**17,876**
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות	16	**129,638**
זכויות שאינן מקנות שליטה	16	**2,966**
סה"כ התחייבויות והון עצמי		**206,465**

מאזן – נכסי הדרים (המשך)

<u>להלן ביאורים לסעיפים נכון ל-31 בדצמבר, 2023</u>

ביאור 1: יתרת לקוחות והכנסות לקבל בסך של 29.3 מיליון ש"ח בגין חוזים עם לקוחות למכירת דירות במסגרת פרויקט ביאליק 9, קריית אונו.

ביאור 2: יתרת חייבים ויתרות חובה בסך של 12.4 מיליון ש"ח בגין הוצאות מראש, מוסדות, חוב צד ג' ואחרים.

ביאור 3: יתרת חברת האם, נטו בסך של 68 מיליון ש"ח בגין הלוואה שנתנה נוה-גד לחברת האם.

ביאור 4: יתרת מלאי דירות למכירה בסך של 17.8 מיליון ש"ח בגין פרויקט ביאליק 9, קריית אונו.

ביאור 5: יתרת נכסים המוחזקים למכירה בסך של 7.5 מיליון ש"ח בגין פרויקט נחלת יהודה שבראשון לציון.

ביאור 6: יתרת מלאי מקרקעין בסך של 22.1 מיליון ש"ח המורכבת מעלות הקרקעות בצריפין, קדימה ונס ציונה בסך של 728 אלפי ש"ח, עלויות שהצטברו בגין פרויקט דפנה בסך של 17.4 מיליון ש"ח ו-4 מיליון ש"ח בגין קרקעות חנה סנש והשקד שבקריית אונו.

ביאור 7: יתרת התחייבות בסך של 5 מיליון ש"ח בגין מקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין בגין פרויקט נחלת יהודה שבראשון לציון.

ביאור 8: יתרת אשראי מתאגידים בנקאיים בגין חוב ספציפי של פרויקט ביאליק 9 בסך של 15 מיליון ש"ח.

ביאור 9: יתרת התחייבויות לזמן ארוך בסך של 2 מיליון ש"ח בגין עסקאות קומבינציה.

ביאור 10: יתרת התחייבות בסך של 754 אלפי ש"ח לחברת האם.

ביאור 11: יתרת התחייבות בסך של כ-6 מיליון ש"ח בגין התחייבויות לספקים ונתוני שירותם – נוה בסך של 1.7 מיליון ש"ח ורמת אילן בסך של 4.3 מיליון ש"ח.

ביאור 12: יתרת זכאים אחרים בסך של 26.8 מיליון ש"ח בגין הוצאות לשלם בסך של 916 אלפי ש"ח, עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר בסך של 442 אלפי ש"ח, מוסדות בסך של 10.9 מיליון ש"ח, בעלי עניין וצדדים קשורים בסך של 7.8 מיליון ש"ח וכן הפרשות להשלמות עבודות בניה בסך של 6.3 מיליון ש"ח ואחרות בסך של 394 אלפי ש"ח.

ביאור 13: יתרת הון עצמי בסך של 132.6 מיליון ש"ח מורכבת מהסעיפים כדלקמן (אלפי ש"ח):

הון עצמי	
הון מניות	84,506
פרמיה על מניות	39,444
יתרת עודפים	5,688
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	**129,638**
זכויות המיעוט	2,966
סה"כ הון עצמי	**132,604**

*זכויות המיעוט מייצגות את חלקם של בעלי מניות המיעוט בהון העצמי של חברת הבת רמת אילן.

פרק 4
מתודולוגיה

מתודולוגיה

כללי

קיימות מספר מתודולוגיות שונות, שבהן ניתן להעריך את השווי של פעילויות חברה עסקית או נכסים. לכל אחת מן המתודולוגיות השונות ייחוד משלה והיא דורשת התייחסות לפרמטרים שונים ומתאימה לטיפול בסוגי נכסים או להערכת מצבים עסקיים שונים.

- שיטת היוון תזרימי המזומנים;
- שיטת ההשוואה לעסקאות דומות;
- שיטת השווי הנכסי.

שיטת השווי הנכסי (NAV)

שיטה זו מתבססת על שווי נכסים או התחייבויות, כפי שהם משתקפים במאזן החברה. ההערכה יכול שתיעשה תוך ביצוע התאמות ותיקונים, בניסיון לאמוד את שווי השוק של הנכסים וההתחייבויות. שיטה זו מתאימה בעיקר לעסקים בעלי נכסים מוחשיים רבים, כדוגמת חברות נדל"ן.

הגישה מתאימה גם להערכה של עלות ההקמה של עסק או נכס דומה, אך לא בהכרח להערכת פוטנציאל הרווח הצפוי לנבוע מנכסי העסק. החיסרון העיקרי של השיטה נעוץ בעובדה שהשיטה מתעלמת מפוטנציאל הרווחים הקיים בעסק מעבר לנכסים הרשומים בספרים.

מתודולוגיה

שיטת ההשוואה לעסקאות דומות

שיטת ההשוואה לעסקאות דומות עושה שימוש במחיר בפועל, לפיו בוצעה עסקת מכר של העסק נשוא ההערכה, או של עסקים דומים, וזאת בתנאי שעסקה כזו בוצעה בפרק זמן סביר לפני ביצוע ההערכה.

כדי להשוות לעסקאות שנעשו בעסקים דומים, יש למצוא עסקאות הדומות מבחינת תחום הפעילות, מאפיינים תפעוליים, מידת הסחירות ונתונים פיננסיים.

שלבי ההערכה בשיטת ההשוואה לעסקאות דומות הינם:

- איתור עסקאות המתייחסות לעסקים בעלי מאפיינים תפעוליים הדומים לעסק נשוא ההערכה;
- מציאת בסיס נאות להשוואת גודלם היחסי של העסקים הדומים והעסק נשוא הערכה;
- חישוב מכפיל ממוצע של העסקאות הדומות והשוואת השווי של העסק נשוא ההערכה על-ידי שימוש במכפיל זה.

יתרונותיה של השיטה בכך שהיא משקפת בצורה נאותה, דרך המחירים שנקבעו בפועל בין קונים ומוכרים מרצון, את כל הפרמטרים המשפיעים על השווי, ומונעת את הצורך להתבסס על תחזיות העלולות להיות שנויות במחלוקת. כמו-כן, התבססות על עסקאות, שמועד ביצוען סמוך למועד הערכת השווי, מבטיחה כי השווי שמתקבל בשיטה זו יסתמך על מציאות כלכלית וסביבה עסקית דומות, המשתקפות נאמנה דרך מחיר השוק. החיסרון העיקרי של שיטה זו הנו הקושי הקיים, בדרך-כלל, במציאת עסקאות דומות, מהן ניתן לגזור את שווי העסק המוערך.

שיטת היוון תזרימי המזומנים (Discounted Cash Flow Method)

שיטת היוון זרמי המזומנים מבוססת על הערכת יכולתו של העסק להפיק מזומנים. בהתאם לכך, מוערך שווי העסק באמצעות היוון זרמי המזומנים, אשר צפוי כי יפיק בעתיד. זרמי המזומנים העתידיים מהוונים במחיר הון המשקף את הסיכון הגלום בפעילות העסק, ומבטא את התשואה אשר משקיע היה מצפה לקבל מעסק בעל סיכון דומה.

שיטת היוון זרמי המזומנים הינה השיטה המקובלת ובעלת הבסיס התיאורטי המוצק ביותר. לצורך שימוש בשיטה זו יש לבנות מודל פיננסי, אשר יחזה את המכירות, עלות המכירות, הוצאות ההנהלה והמכירה, המיסים וההשקעות, וזאת לצורך גזירת תזרים המזומנים החזוי.

יתרונה העיקרי של השיטה נובע מהתאמתה לעסק הספציפי והתייחסותה לגורמים ייחודיים בעסק נשוא ההערכה. מאפיין זה מביא לרמת דיוק גבוהה יחסית.

חסרונותיה של השיטה טמונים בקושי לחזות את ההכנסות, ההוצאות וההשקעות העתידיות הרלבנטיות, ולקבוע את מחיר ההון המתאים.

מתודולוגיה

שיטת המכפיל

בשיטת המכפיל מוערך העסק על בסיס היחס הממוצע בענף בו הוא פועל בין שווי השוק או שווי הפעילות לבין פרמטר חשבונאי ו/או תפעולי נבחר. הפרמטרים המקובלים כוללים את הרווח הנקי, הרווח התפעולי, EBITDA, מכירות, ההון העצמי, שטח מסחר נטו ומספר עובדים. היחס הממוצע בענף בין שווי השוק לפרמטר החשבונאי ו/או התפעולי הרלבנטי מכונה "מכפיל".

השיטה טובה בעיקר לקבלת אומדן כללי ראשוני לגבי שווי העסק אך לא להערכה מדויקת. יתרונה של השיטה נעוץ בפשטותה ובמהירותה, יחסית לשיטות אחרות. החיסרון העיקרי של שיטה זו נעוץ בעובדה שהיא אינה לוקחת בחשבון שורה של גורמים העשויים להשפיע על השווי הספציפי של העסק. בשונה מעסקים "דומים" באותו תחום. כגון: שיעור צמיחה שונה, מבנה הון שונה וכדומה. חסרון נוסף נובע מן העובדה שבמרבית המקרים קיים תחום רחב של מכפילים, אשר מיצועו אינו מביא בהכרח לתוצאה נכונה.

שיטת הערכת השווי שנבחרה

הערכת שווי החברות נערכה בשיטת השווי הנכסי (NAV), המתבססת על שווי נכסי החברה בניכוי התחייבויותיה מהסיבה שהחברה הינה חברת נכס המחזיקה במס' נכסי נדל"ן ואשר הינה ללא פעילות עסקית נוספת מעבר לכך. בהתאם לפרקטיקה מקובלת, שוויה ההוגן של חברת נכס או חברת אחזקה הינו, הערך בספרים של הנכס או ההון העצמי של החברה המוחזקת, תוך התאמות נוספות, אם ישנן, בגין נכסים והתחייבויות נוספים בחברה המוערכת, כשהם מוערכים בשווים ההוגן.

פרק 5
הערכת השווי נכסי הדרים

הערכת השווי – נכסי הדרים

הערכת השווי – נכסי הדרים

הטבלה להלן מציגה את תחשיב הערכת השווי לנכסי הדרים לטובת העסקה כפי שבוצע על ידינו ויבואר בהמשך בהתאם לסעיפים:

אלפי ש"ח	ביאור		ערך בספרים	שווי הוגן
הון המיוחס לבעלים של החברה בספרים ליום 31.12.2023	**1**	**129,638**		
התאמות עסקה, ואירועים לאחר תאריך המאזן:				
חשיפות שמקבלות שיפוי מלא מנכסים ובניין	**2**	33,079		
חלוקת דיבידנד 16.2.24	**3**	(8,000)		
השקעה בחברה מוחזקת - נווה על הים	**4**	(85)		
מכירת פרויקט נחלת יהודה - רווחים שהוכרו בניכוי חלוקות דיבידנד	**5**	2,397		
סה"כ התאמות		**27,391**		
הון עצמי לאחר התאמות		**157,029**		
התאמות לשווי הוגן:				
קרקעות חקלאיות בשווי הוגן	**6**	32,372	728	33,100
קרקעות רמת אילן (חנה סנש והשקד) (ברמת 100% החזקה)	**7**	(4,001)	4,001	–
ביאליק 9, קריית אונו (ברמת 100% החזקה), נטו ממס	**8**	4,891	15,831	20,722
שווי הוגן מיעוט רמת אילן (16.7%) - קרקעות וביאליק 9	**9**	(229)	(3,232)	(3,461)
פרויקט דפנה	**10**	33,529	17,201	50,730
נכסים פיננסים ואחרים	**11**	–	122,500	122,500
עתודה למס	**12**	(6,735)	–	(6,735)
סה"כ התאמות		**59,828**	**157,029**	**216,857**
אלפי ש"ח				
שווי הוגן נכסי הדרים ליום העסקה		**216,857**		

ביאור 1

יתרת ההון המיוחס לבעלים של החברה ליום ה-31 בדצמבר 2023, בהתאם לדוחות הכספיים כפי שהוצג בפרק דוחות כספיים.

ביאור 2

התאמה בגין חשיפות שמקבלות שיפוי מלא מנכסים ובניין בסך של 33.1 מיליון ש"ח, כפי שסוכם בין הצדדים בעסקה. מדובר בעיקר בהתחייבויות והפרשות שונות הרשומות בספרי החברה. נציין כי במסגרת העסקה, גב ים לוקחת על עצמה את ההתחייבויות והחשיפות האמורות, והיא זו שתשלם אותם תוך קבלת שיפוי מקביל (1:1) מנכסים ובניין. כמו כן, נכסים ובניין מתחייבת לטפל באותן חשיפות, כך שגב ים לא תידרש למאמצים ולהוצאת משאבים לצורך כך. בהתאם לאמור, להערכתנו לגב ים קיימת רק החשיפה ליכולת הפירעון של נכסים ובניין, ובהתאם, חשיפה לעצם היכולת לקבל את השיפויים הנדרשים. לצורך בדיקת החשיפה ראשית בחנו את דירוג האשראי של נכסים ובניין, אשר האג"ח הסחירים שלה מדורגים נכון למועד הערכת השווי בדירוג A3il, ואת הסיכון לחדלות פירעון המשתמע מדירוג זה. שנית אנו לוקחים בחשבון שבהתאם להנהלת החברה, גב ים תידרש להעביר לנכסים ובניין תשלומים מותנים בשנים הקרובות, וזאת בעקבות העסקאות השונות ביניהן (אשר הינן חלק מהעסקה הנוכחית), וכי לגב ים צפויה לעמוד זכות הקיזוז כנגד תשלומים אלו.

ביאור 3

חלוקת דיבידנד שקרתה בפועל לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי וטרם מועד העסקה בגובה של 8 מיליון ש"ח.

ביאור 4

התאמה בגין השקעה בחברה מוחזקת-נווה על הים שאינה כלולה בעסקה ואשר מסתכמת בספרים לכ-85 אלף ש"ח. מאחר ומדובר בנכס התאמה זו הופחתה מההון העצמי.

הערכת השווי – נכסי הדרים

הערכת השווי – נכסי הדרים (המשך)

ביאור 5

התאמה בגין רווחים שהוכרו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי בגין מכירת פרויקט נחלת יהודה, וזאת בניכוי חלוקת דיבידנד שצפויה להיות מחולקת לפני מועד העסקה, בגובה נטו של 2.4 מיליון ש"ח.

ביאור 6

ההתאמה לשווי הוגן של הקרקעות המוחזקות הינה ההפרש בין ערך הקרקעות בספרי החברה, לבין השווי ההוגן של הקרקעות שנקבע בשמאויות המעודכנות למועד הערכת השווי ע"י פז כלכלה. נכון למועד הערכת השווי, ערך הקרקעות בספרים הינו 728 אלפי ש"ח בעוד שווי הקרקעות הינו כ-33.1 מיליון ש"ח ולכן ההתאמה שבוצעה הינה בגובה של 32.3 מיליון ש"ח, כפי שמוצג בטבלה שלהלן:

קרקעות חקלאיות בשווי הוגן	אלפי ש"ח
צריפין	12,000
נס ציונה	15,900
קדימה צורן	5,200
סה"כ שווי הוגן	**33,100**
סה"כ ערך בספרים	**728**
התאמה	32,372

בגין התאמה זו, הכרנו בעתודה למס בגובה של 50% מגובה המס התיאורטי, כפי שיורחב בהמשך.

נציין כי לפי מידע שנמסר לנו מהחברה, העסקה המסתמנת תכלול רכיב תמורה מותנית בגין השתתפות ברווח עתידי של הקרקעות החקלאיות. בהתאם להנהלת החברה, ככל והמכירה תתבצע בתקופה של 5 שנים ממועד העסקה, אזי גב ים תשלם לנכסים ובניין 50% מעליית הערך (מעבר לעליית המדד), וככל והמכירה תתבצע בתקופה שמעבר ל-5 שנים, ללא הגבלת זמן, תשלם 25% מעליית הערך (מעבר לעליית המדד).

ביאור 7

בהתאם למידע שנמסר לנו מהנהלת גב-ים, הוסכם בין הצדדים שישלמו על קרקעות רמת אילן, חנה סנש והשקד, רק בהתקיים אבן דרך עתידית וזאת בהתאם לשווי ההוגן של הקרקעות שיהיו באותו מועד. בהתאם, מדובר בעסקה עתידית (פורוורד) אשר בהגדרה הינה בשווי הוגן (הן היום והן בעתיד), ולכן אינה משפיעה על השווי של הממכר. הערך בספרים של הקרקעות הינו כ-4 מיליון ש"ח. לאור כל זאת, סך ההתאמה הינה הפחתה בגובה של 4 מיליון ש"ח.

ביאור 8

התאמה לשווי הוגן שנעשתה בהתאם לחלקה של החברה בתשלום עודף לסיום הפרויקט מהנכס בביאליק 9, שבקריית אונו ומס ההכנסה בגינו כפי שמוצג בטבלה שלהלן:

ביאליק 9	אלפי ש"ח
עודף לסיום הפרוייקט ליזם	38,862
רווח לצרכי מס	34,162
מס הכנסה (23%)	(7,857)
עודף נטו ממס	**31,005**
מהוון	29,704
בניכוי הלוואות בעלים	(8,982)
סה"כ שווי ביאליק 9	**20,722**

כאשר הערך בספרים של הפרויקט הסתכם לכ-15.8 מיליון ש"ח בהתאם ליתרות המאזניות המוצגות בטבלה שלהלן:

הערכת השווי – נכסי הדרים

הערכת השווי – נכסי הדרים (המשך)

ביאליק 9	אלפי ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים	435
פקדונות לזמן קצר	2,395
חייבים ויתרות חובה	175
לקוחות רוכשי דירות	29,270
מלאי דירות למכירה	17,750
אשראי מתאגידים בנקאיים	(15,003)
התחייבויות קומבינציה-שירותי בנייה רמת אילן	(979)
ספקים-נווה	(194)
ספקים-רמת אילן	(4,282)
הלוואות בעלים	(8,982)
התחייבות מס נווה	(4,754)
סה"כ	**15,831**

לפיכך, ההתאמה שנדרשת הינה בגובה של 4.9 מיליון ש"ח.

ביאור 9

בהתאם לאמור לעיל בביאור 7, הערך בספרים של קרקעות רמת אילן, חנה סנש והשקד, הינו כ-4 מיליון ש"ח. החברה מחזיקה רק 83.3% בפרויקט זה ולכן הערך בספרים של המיעוט הנגזר מכך הינו 668 אלפי ש"ח המהווה את סכום ההתאמה שנוכתה מההון העצמי.

בנוסף, השווי ההוגן של ביאליק 9, קריית אונו, נאמד בסך של כ-20.7 מיליון ש"ח ברמת החזקה של 100% כפי שהוצג בביאור 9 לעיל. החברה מחזיקה רק 83.3% בפרויקט זה ולכן השווי ההוגן של המיעוט הנגזר מכך הינו 3.5 מיליון ש"ח. הערך בספרים של הפרויקט הינו כ-15.8 מיליון ש"ח כאשר בהתאם לשיעור ההחזקה לעיל הערך בספרים של המיעוט הנגזר מכך הינו 2.5 מיליון ש"ח כלומר, התאמה של 897 אלפי ש"ח שנוכתה מההון העצמי.

לאור כל זאת, סך ההתאמה בגין שווי המיעוט הנגזר הינה הפחתה בגובה של 229 אלפי ש"ח מההון העצמי.

ביאור 10

יתרת הערך בספרים של פרויקט דפנה נכון למועד הערכת השווי הינו 17,201 אלפי ש"ח. בהתאם לשמאות שקיבלה גב ים בגין הנכס, השווי של הפרויקט האמור שווה לעלות שהושקעה בו בתוספת 27,688 אלפי ש"ח. בהתאם למידע שנמסר לנו מהנהלת החברה קיימות הוצאות שהוכרו בגינו ברווח והפסד (ולא הוונו לנכס) בסך של 1,840 אלפי ש"ח. כמו כן, סוכם גב-ים תשלם כ-4 מיליון ש"ח נוספים (נטו מעתודה ממס) בגין התחשבנות בגין דמי ניהול עתידיים. לאור כל זאת, מחיבור סכומים אלו, יוצא אפוא כי לפי השמאות השווי ההוגן של הפרויקט הינו 50.7 מיליון ש"ח. לאור כך, בוצעה התאמה של כ-33.5 מיליון ש"ח.

ביאור 11

יתרת נכסים פיננסים ואחרים מורכבת בעיקר מהלוואת בעלים (מול נכסים ובניין) בסך של כ-77 מיליון ש"ח ומזומנים בסך של כ-47.4 מיליון ש"ח. הערך בספרים של יתרת הנכסים הפיננסים ואחרים הינו כ-122.5 מיליון ש"ח ומייצג את השווי ההוגן, לכן לא נדרש לבצע התאמה. נציין כי במקביל לרכישת המניות, העסקה המסתמנת כוללת גם הסבת הלוואות הבעלים האמורה מנכסים ובניין לגב ים. כלומר, רגע אחרי העסקה, גב ים תהיה חייבת את הלוואות הבעלים האמורה לנכסי הדרים (קרי לעצמה).

ביאור 12

התאמה לשווי הוגן של עתודה למס עבור הקרקעות השונות (ביאורים 6, 7, 9 (ללא המיעוט של ביאליק 9) ו-10). העתודה למס בקרקעות נגזרה משווי ההתאמה ובהתאם לשיעור מס של 23% וכן לאור העובדה שעתודה למס זו צפויה להיסגר בטווח רחוק (5-6 שנים לעניין פרויקט דפנה ובטווח הרחוק מאוד עבור הקרקעות החקלאיות) חושב שווי העתודה כך שתהווה 50% מערך המס התיאורטי. לאור כל האמור, העתודה למס נאמדה על ידנו בגובה של 6.7 מיליון ש"ח. ההתאמה בגין העתודה למס הופחתה מההון העצמי.

הערכת השווי – נכסי הדרים

הערכת השווי – נכסי הדרים (המשך)

סיכום

לאור כל האמור לעיל, שווי החברה לטובת העסקה הינו כדלקמן:

אלפי ש"ח	
שווי הוגן נכסי הדרים ליום העסקה	**216,857**
הלוואה מנכסי הדרים המוסבת לגב-ים	**(77,054)**
סה"כ תמורה עבור הממכר	**139,803**

נספח ו'

office@pazgroup.co.il | פקס. 09-9700801 | טל. 09-9700800
www.pazgroup.co.il | 4672553 רח' המנופים 2, ת.ד 12305, הרצליה פיתוח

פז כלכלה והנדסה

לכבוד
מר מרק זק – סמנכ"ל כספים
חברת גב-ים לקרקעות בע"מ
א.נ.,

חוות דעת – לקביעת אומדן דמי ייזום

פרויקט פינוי בינוי להקמת 232 יח"ד ושטחי מסחר

רחוב דפנה 18, 20 ו-22, תל אביב-יפו

מגרש מס' 505 עפ"י תכנית תא/3885

תאריך: 07/04/2024
סימוכין: G1325033-V001

תוכן עניינים

1. תקציר 3
1.1 מטרת חוות הדעת 3
1.2 הערה בדבר מצב המשק נכון למועד קובע 3
1.3 נתונים כללים 4
1.4 רקע 4
1.5 התאריך הקובע ומועד הביקור 6
1.6 פרטי הנכס 6
2. תיאור הנכס והסביבה 7
2.1 סביבת הנכס 7
2.2 תיאור המגרש 9
2.3 תיאור המצב המוצע 12
3. תקציר מידע משפטי 14
4. מידע תכנוני 15
4.1 תוכניות בניין עיר מאושרות 15
4.2 רישוי 17
4.3 פרוגרמת הפרויקט 17
5. שווי מלאי הפרויקט 19
5.1 סקר מחירים 19
5.2 אומדן שווי מלאי הפרויקט 21
6. תשלום דמי ייזום במסגרת העסקה לרכישת נכסי הדרים בע"מ 22
6.1 מתודולוגיה לקביעת תמורה ראויה למוכרת 22
6.2 גורמים ושיקולים בעת קביעת שיעור דמי ייזום למתחם הנדון 23
6.3 תחשיב דמי ייזום למתחם הנדון 25
7. הצהרה 25

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

1. תקציר

1.1. מטרת חוות הדעת

- לבקשת, מר מרק זק, סמנכ"ל כספים של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "מזמין חוות הדעת" ו/או "גב-ים") מוגשת בזאת חוות דעת – לקביעת דמי ייזום ראויים לתשלום למוכרת כמפורט להלן.
- אין לראות בחוות הדעת משום המלצה כלשהיא ואין להסתמך עליה אלא ע"י הגורם עבורו יועדה מפורשות ולמטרה לשמה נערכה.
- חוות הדעת אינה מיועדת לשמש לכל מטרה אחרת ובכלל זאת אינה מיועדת לצורכי העמדת המקרקעין כבטוחה כנגד קבלת אשראי ו/או לצורך הצגתה לגורם אשראי לקבלת מימון. כל שימוש בחוות הדעת שלא למטרה לשמה הוזמנה ו/או ע"י גורם אחר שאינו מזמין חוות הדעת חייבת את אישור החתומה מטה.
- אחריות החי"מ מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. כל שימוש שלא בהתאם למפורט לעיל, לרבות הצגת הדוח בפומבי ייעשה אך ורק ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת החי"מ בלבד.
- אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדיווח פומבי של החברה.
- יובהר כי חוו"ד על כל נתוניה וממצאיה, נכונים למועד הקבוע בה, מועד הביקור בנכס או למועד אחר המצוין בה מפורשות, כמו כן נסמכת על הנתונים שהיו ידועים לנו נכון למועד הכנתה, ובפרט על נתוני תכנון כפי שדווחו ע"י המוכרת (כהגדרתה להלן) ונבחנו על ידינו. יובהר כי יתכנו שינויים בנתוני חוות הדעת וממצאיה בשל תנודות השוק ו/או כל שינוי אחר ביחס למפורט בה מפורשות.
- לתשומת לב, כל שינוי בהנחות על בסיסן נערכה חוות הדעת, ישפיע באופן מידי על ממצאי חוו"ד ויחייב בחינתה בהתאם.

1.2. הערה בדבר מצב המשק נכון למועד קובע

בתאריך 07.10.2023 הכריזה ממשלת ישראל על מצב חירום עקב מתקפת חמאס על יישובי עוטף עזה. חוות דעת זו נערכת בעיצומה של מלחמה "חרבות ברזל" וטרם ידוע מועד סיומה.

מאז תחילת הלחימה אנו מזהים כי הפעילות העסקית במשק הואטה וענף הבניה אשר חלקו המשמעותי מושתת על פועלים מיו"ש הושבת כמעט לחלוטין. כיום, המחסור בפועלים עדין מורגש בענף, ועל כן העבודות נמשכות באתרי הבניה בקצב איטי יותר. בהתאמה עלות ליום עבודה של פועל עלתה בצורה חדה. יחד עם זאת, אנו ערים לכך כי המדינה מנסה לפתור את נושא הפועלים באמצעות הגדלת מכסות פועלים זרים ממדינות שונות, אך טרם פורסם מתווה שאושר.

כמו כן, אנו ערים לכך שיש מקרים של עליה בעלויות חומרי הגלם. בשלב זה של אי וודאות, קשה לכמת את ההשפעות לעיל. על כן המלצתנו להמשיך ולעקוב אחרי השתנות השוק הן בעניין מחירי המכירה והן לעניין עלויות הבניה.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

1.3. נתונים כללים

גילוי פרטים

מזמין חוות הדעת	-	מר מרק זק, סמנכ"ל הכספים בחברה.
מועד הזמנת חוות הדעת	-	חוות הדעת הוזמנה ביום 25/2/2024
כתב שיפוי	-	התקבל.

פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

דניאלה פז (ארז)

מקצוע: כלכלנית ושמאית מקרקעין

בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל-אביב

בעלת תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון מאוניברסיטת תל-אביב

רישיון מס': 1028, רישום מחודש ינואר 2002

מקום עיסוק: בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ

החברה הוקמה בשנת 1996. עוסקת בפיקוח על ליווי פיננסי של מעל ל- 250 פרויקטים בתחום הנדל"ן, עבור כל הבנקים בישראל, חוות דעת שמאיות לסוגיהן ובדיקות כדאיות עסקאות נדל"ן

יחסי תלות ושכ"ט

הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לבין החברה, כל יחסי תלות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

הסתמכות על מומחים ויועצים

לא נעשתה

מסמכים

לצורך קבלת הצעה מגב ים לרכישת החזקות נכסים ובנין בנכסי הדרים, נפתח חדר מידע אשר כלל מסמכים שונים משפטיים ותכנוניים. חוות דעתנו, נסמכת על החומרים שהוצגו בחדר המידע ועל מצגים שהתקבלו מהמוכרת.

1.4. רקע

נתבקשנו על ידי מזמין חוות הדעת, לבחון את דמי הייזום הראויים לתשלום בפרויקט הנדון במסגרת הצעה שניתנת על ידי חברת גב ים לרכישת מלוא מניותיה של חברת נכסי הדרים בע"מ (להלן: "נכסי הדרים") המוחזקת 100% ע"י חברה לנכסים ולבנין בע"מ (להלן: נכסים ובנין ו/או המוכרת).

נכסי הדרים מחזיקה, בין השאר, בחברת נוה גד בנין ופיתוח בע"מ (להלן: "נוה גד") (100%).

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

נוה גד מחזיקה 65% ב-3 מתחמי פינוי בינוי במתחם דפנה – ארלוזורוב בתל אביב בשותפות עם חברת תדהר ייזום 3 (2018), שותפות מוגבלת (להלן: "תדהר") (35%), (ביחד להלן: "היזם"). להלן פירוט המתחמים:

מס' מתחם	כתובת	סה"כ יח"ד	סה"כ דירות תמורה	סה"כ דירות לשיווק היזם	סה"כ דירות להשכרה
501	ארלוזורוב 190-200	391	128	209	54
502	דפנה 36-40	201	66	107	28
505	דפנה 18-22	232	76	124	32
סה"כ		**824**	**270**	**440**	**114**

נשוא חוות הדעת מהווה את מתחם מס' 505.

1) כאמור, נשוא חוו"ד מהווה את מתחם מס' 505 לפי תכנית מאושרת שסימנה תא/3885 שמטרתה פיתוח והתחדשות עירונית (פינוי בינוי). במסגרת הקמת הפרויקט יהרסו 76 דירות ותחתן יוקמו 232 יח"ד מהן 32 יח"ד להשכרה, כ-290 מ"ר מסחר לשיווק וכ-300 מ"ר שטח ציבורי.

2) בתחום של התחדשות עירונית מקובל כי דמי ייזום ראויים לתשלום מהווים אחוז מאומדן שווי השטחים לשיווק ע"י היזם בהנחה שהם בנויים. במקרה הנדון, היזם מקבל 124 יח"ד למכירה + 32 יח"ד להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה ושטחי מסחר בקומת הקרקע.

3) בחדר מידע הוצגה תכנית הגשה להיתר בניה, ממנה עולה כי בשטח המתחם מתוכנן פרויקט להקמת מבנה מרקמי בן כ-6 קומות מעל קומת כניסה עם חזית מסחרית, שטחי ציבור ומגדל מגורים בן 28 קומות מעל 4 קומות מרתף.

4) תמהיל הדירות מגוון וכולל דירות קטנות להשכרה, דירות 3, 4 ו-5 חדרים ודירות מיוחדות בקומות הגבוהות של המבנה המרקמי ושל המגדל.

5) כאמור, חלוקת הדירות המתוכננות בין דירות הבעלים, לבין דירות היזם - דירות למכירה ודירות להשכרה מבוססת על הנתונים המפורטים בחוו"ד של השמאי אביב גלעד מיום 6/2/2024.

6) בהתאם למידע שהועבר על ידי המוכרת התכנית נדונה בועדה ואושרה להיתר בניה. בעיון שערכנו בתיק בנין נמצא כי בדיון בועדת משנה לתכנון ובניה מיום 8/3/2023 הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף להשלמות של תיאום תכנון ותנאים טכניים.

7) טרם התקבל היתר בניה לפרויקט.

8) מכירה מוקדמת (פריסייל) - בהתאם לטבלת אקסל שהועלתה לחדר מידע דווח כי נכון למועד העלאת המסמך, נחתמו מספר חוזים והרשמות. לצורך תחשיב דמי הייזום, הבאנו בחשבון את מחירי המכירה של דירות אלו.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

<u>הנחות והתניות מהותיות לחוות הדעת:</u>

- **דיור להשכרה** - כאמור, בהתאם להוראות התב"ע, 32 יח"ד במתחם מס' 505 ישמשו כדירות להשכרה. לא הוצג בפנינו הסכם בין העירייה לבין היזם אשר מעגן את המתווה הנדרש לדיור להשכרה במתחם. נציגי המוכרת, דווחו כי מדובר בדירות להשכרה לצמיתות בדמי שכירות של שוק חופשי, כאשר התנאי שהן תשארנה בבעלות אחודה. חוו"ד כפופה ומותנת שמתווה זה של דיור להשכרה מוסכם על ידי העירייה ולא תעלה דרישה אחרת מצידה אשר תחמיר את התנאים. כל שינוי בתנאים ידרוש בחינת ממצאי חוו"ד מחדש.
- חלוקת הדירות המתוכננות בין דירות הבעלים, לבין דירות היזם, דירות למכירה ודירות להשכרה, מבוססת על הנתונים המפורטים בחוו"ד של השמאי אביב גלעד מיום 6/2/2024, כפי שתוארה לעיל. חוו"ד מניחה כי לא יחול שינוי בבחירת הדירות בין היזם לבעלים. כל שינוי יחייב בחינת הממצאים מחדש.
- יתקבל היתר בניה התואם את נתוני התכנון, תמהיל הדירות, שטחי הדירות, שהוצגו בפנינו. בגין כל שינוי תכנוני תידרש בחינה מחודשת של ממצאי חוו"ד.

1.5. התאריך הקובע ומועד הביקור

מועד קובע - חוות הדעת נכונה ליום 7/4/2024

מועד הביקור בנכס, ביום 30/3/2024.

הביקור בנכס נערך ע"י לימור גוטפריד, שמאית מקרקעין.

1.6. פרטי הנכס

גוש	:	6110		
חלקות	:	234	235	236
שטח החלקה	:	2,212 מ"ר	2,212 מ"ר	2,212 מ"ר
מגרש עפ"י תכנית תא/3885	:	505 (בשלמות)		
שטח המגרש	:	4,011 מ"ר		
מהות הפרויקט	:	פרויקט "פינוי בינוי" במסגרתו ייהרסו 3 מבני "רכבת" הכוללים בסה"כ 76 דירות, ובמקומם ייבנה מגדל מגורים בן 28 קומות אשר יתחלק למבנה מרקמי (קומות קרקע-6), ומגדל מגורים (קומות 28-7), ובסה"כ 232 יח"ד + שטחי מסחר וציבור.		
מיקום	:	רחוב דפנה 18,20,22 , תל-אביב-יפו.		
בעלות	:	בעלויות בכל החלקות רשומות ע"ש פרטיים.		
זכויות השותפות	:	השותפות חתמה על הסכם פינוי בינוי על תיקוניו עם בעלי הזכויות בחלקות, ב-3 מבנים הכוללים 76 דירות המיועדות להריסה.		

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

2. תיאור הנכס והסביבה

2.1. סביבת הנכס

המקרקעין ממוקמים ברחוב דפנה 18-22, במתחם הרחובות ארלוזורוב בצפון, דרך נמיר ממזרח ומדרום, דפנה והנריטה סולד במערב, במרכז העיר תל אביב - יפו.

המתחם נהנה מנגישות נוחה לצירי תחבורה מרכזיים, ביניהם כביש ארצי מס׳ 2, נתיבי איילון, קווי הרכבת הקלה הקו הסגול (בתכנון), הקו האדום הפעיל וקו מטרו מתוכנן (הקו הכתום). תחנת שאול המלך של הקו האדום בפינת הרחובות דרך נמיר ושד׳ שאול המלך פתוחה ופעילה.

הבניה במתחם דפנה מאופיינת בבניה וותיקה של בנייני מגורים בני 3-5 קומות לצד צמודי קרקע ותיקים בין הרחובות דפנה והנריטה סולד.

רחוב דפנה מהווה רחוב חד סיטרי אשר מחבר בין דרך נמיר מצפון לרחוב ויצמן מדרום מערב. לאורך הרחוב שדרת עצים וחניה אלכסונית.

דרך נמיר מהווה ציר תחבורה ראשי וסואן אשר מחבר בין כביש מס׳ 2 (כביש החוף) לדרך מנחם בגין.

בסביבת הפרויקט קיימים מבני ציבור שונים, בכללם בית חולים איכילוב, בתי ספר עירוניים, מתחם בתי המשפט, מוזיאון תל אביב, הספרייה העירונית (בית אריאלה), בית אסיה, תחנת רכבת סבידור, מתחם הקריה.

כמו כן, מדרום מזרח לדרך נמיר מצוי אזור המע״ר הצפוני (מרכז עסקים ראשי) הכולל מגדלי משרדים ומגורים משולבים שטחי מסחר במפלס הרחוב וביניהם מגדל מידטאון, בית קרדן, מגדל we, עזריאלי טאון, מגדל הספירלה של עזריאלי (בהקמה), מגדל הצעירים, מגדל רסיטל ומתחם קרן הקריה (שבנייתו טרם החלה) ועוד.

מדרום לאזור המע״ר הצפוני ממוקם מתחם עזריאלי הכולל, 3 מגדלי משרדים, מרכז קניות (קניון עזריאלי) בן 3 קומות.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות באבן משתלבת, תאורת רחוב ותשתיות.

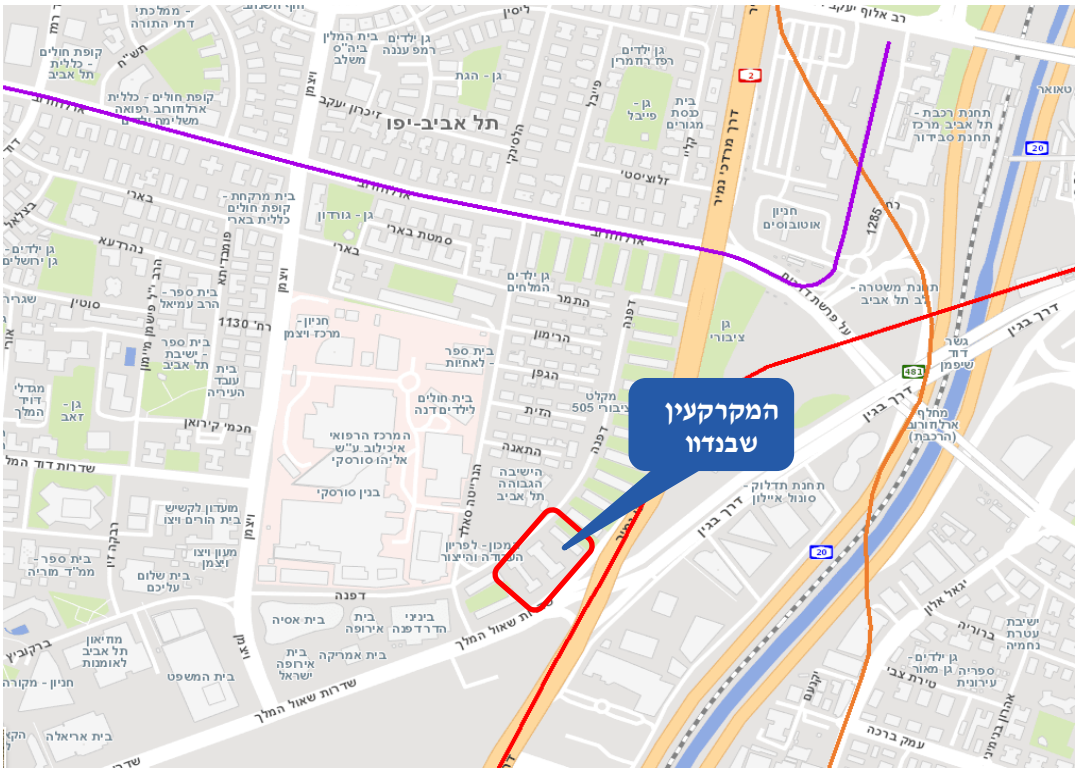
תכנית מאושרת למתחם פינוי בינוי שסימנה תא/3885, חלה על מתחם קיים הכולל 471 יח״ד ב-21 מבנים טוריים (רכבת) שנבנו בשנות החמישים של המאה הקודמת.

הבינוי בתכנית החדשה כולל הריסה של הקיים ובניה של 6 מתחמי מגורים בבינוי לגובה ובניה מרקמית הכוללת חזית מסחרית לאורך הרחובות נמיר וארלוזורוב, כך שייווצר ציר הקושר בין אזור המע״ר הצפוני לבין מרכז העיר. התכנית כוללת בינוי של 1,434 יח״ד חדשות ב-6 מתחמים מתוכן 200 יח״ד להשכרה, שטחי מסחר ושטחי ציבור.

בהתאם להוראות התכנית, השדרה הירוקה לאורך רחוב דפנה תשמר.

רח׳ המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

תרשים הסביבה (ללא קנ"מ, הסימון להמחשה בלבד):



רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

2.2. תיאור המגרש

נשוא הבדיקה מהווה את מגרש מס' 505, חלקות 234-236 בגוש 6110, הממוקמות ברח' דפנה 18-22, בתל אביב.

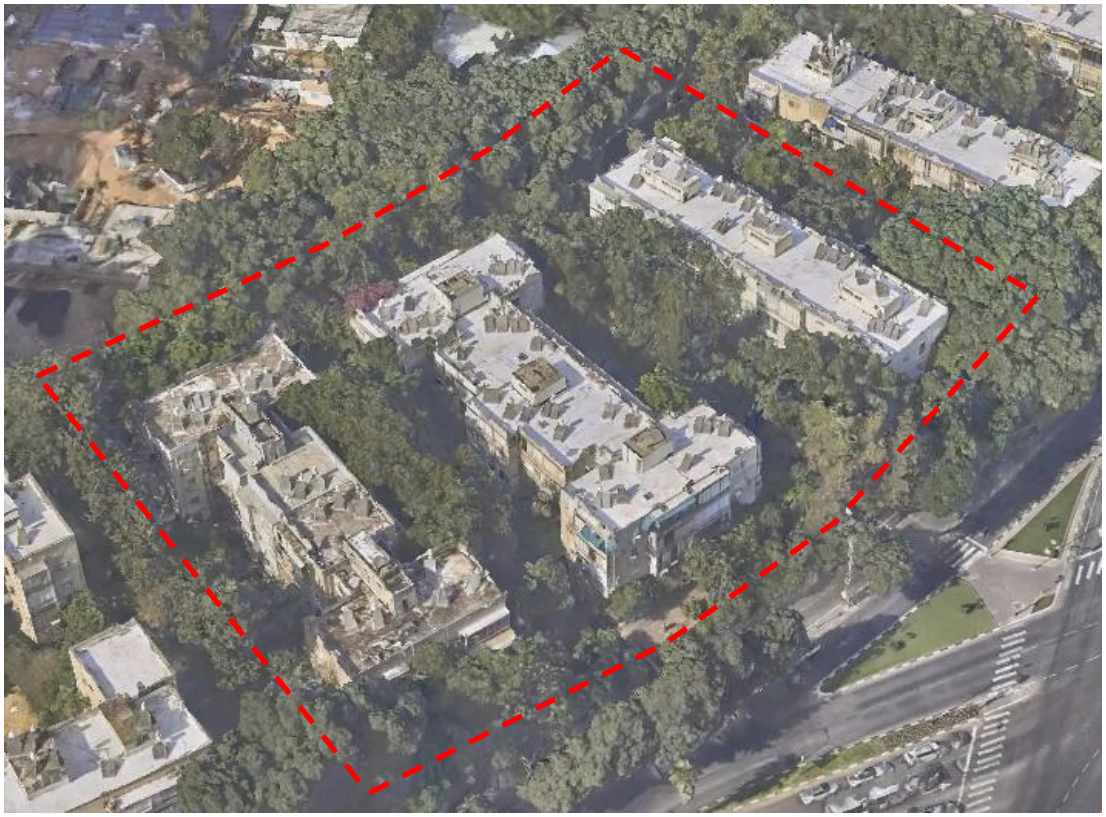
תיאור הבנוי הקיים

בתחום החלקות בנויים 3 בנייני מגורים ותיקים בני 3 קומות. לכל בניין 3 כניסות.

הבניין ברח' דפנה 18 כולל 32 יח"ד, הבניינים ברח' דפנה 20-22 כוללים 22 יח"ד כ"א (סה"כ 76 יח"ד קיימות במגרש).

בניינים אלו מיועדים להריסה במסגרת הקמת הפרויקט החדש.

להלן מבט לבניינים הקיימים בתחום מגרש 505 (מסומנים להמחשה בלבד בצבע אדום)[1]:



[1] התצלום נלקח מאתר Simplex.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

להלן תמונה מייצגות של המתחם ממועד הביקור:



בנין דפנה 18 – חזית לרחוב דפנה



בנין דפנה 20 - חזית לרחוב דפנה

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il



בנין דפנה 22 – חזית לרחוב דפנה



עורף מתחם 505 - צומת דרך נמיר ודרך מנחם בגין

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

2.3. תיאור המצב המוצע

נשוא הבדיקה מהווה את מגרש מס' 505 עפ"י תב"ע תא/3885.

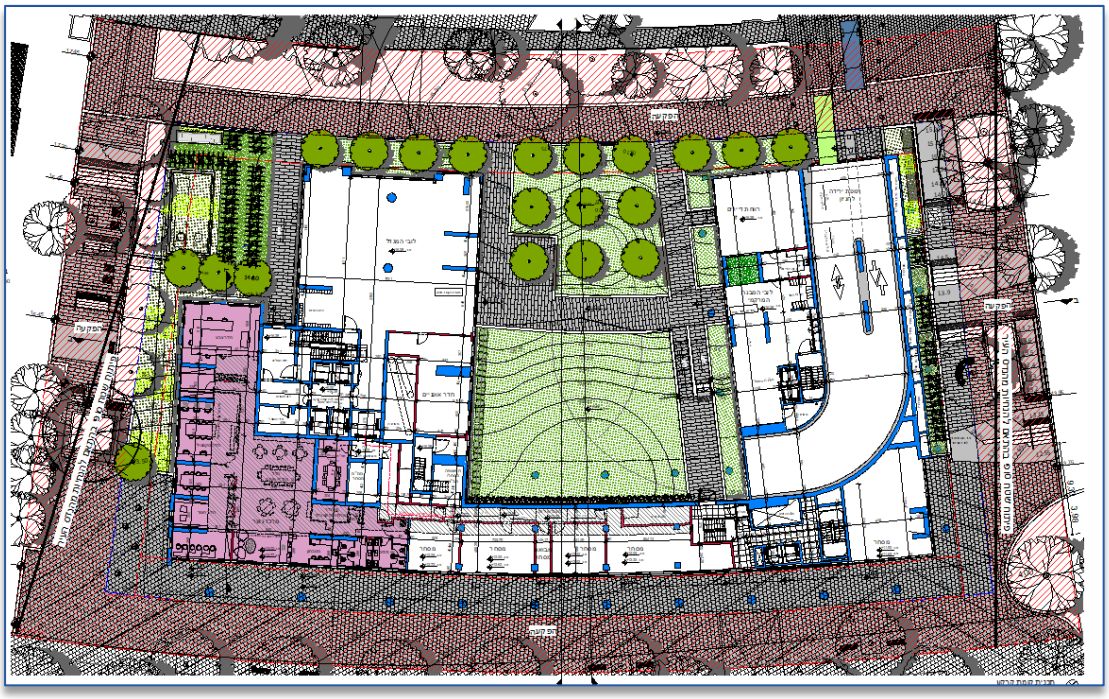
שטח מגרש מס' 505 ע"פ תב"ע הינו 4,011 מ"ר.

במצב המוצע מתוכנן להיבנות בניין מגורים בן 28 קומות מעל קומת ביניים, קומת קרקע מסחרית וציבורית ומעל ל-4 מרתפי חניה וקומת ביניים תת קרקעית. הבניין המתוכנן מחולק ל"מבנה מרקמי" (קומות קרקע-6) ול"מגדל המגורים" (קומות 7-28) שייבנה מעל למבנה המרקמי (סה"כ 232 יח"ד).

בהתאם לטבלת שטחי דירות שהוצגה בפנינו, תמהיל הדירות עתיד לכלול 76 דירות תמורה, 124 דירות יזם אשר ימכרו בשוק בחופשי, וכן 32 יחידות דיור אשר ישמשו כדירות להשכרה ארוכת טווח. (סה"כ 232 יח"ד).

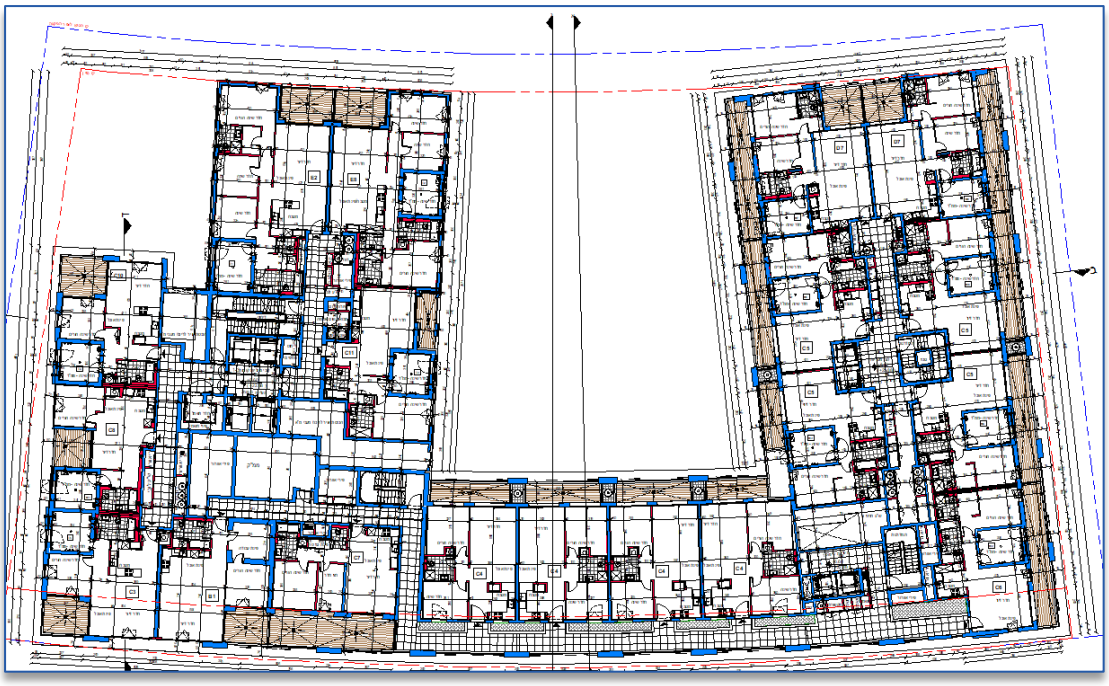
להלן תשריטים להמחשה למצב המוצע (ללא קנ"מ מתוך תכניות ההגשה להיתר שנמסרו):

קומת קרקע –

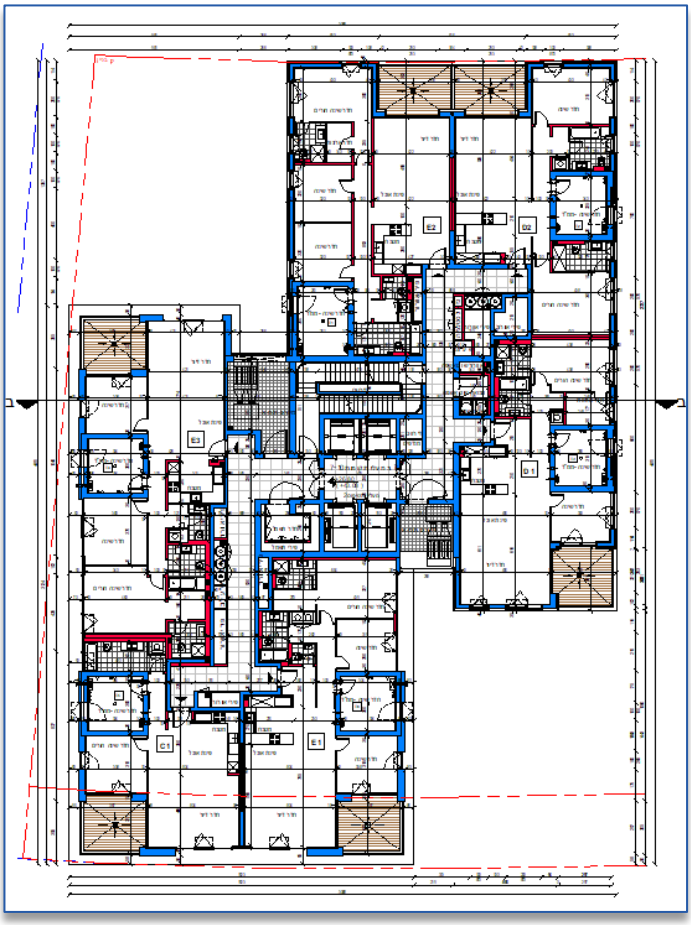


רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

קומה טיפוסית במבנה המרקמי:



קומה טיפוסית במגדל המגורים:



רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

3. תקציר מידע משפטי

- מהות הפרויקט הינו פרויקט "פינוי בינוי" במסגרתו הריסת מבנים קיימים והקמת מבנה מגורים בן 6 קומות מעל קומת כניסה עם חזית מסחרית ומגדל מגורים בן 28 קומות וקומה טכנית, עבור סה"כ 232 יח"ד, במתחם "דפנה ארלוזורוב - נמיר - מגרש 505".
- מתחם מס' 505 מהווה את חלקות 234-236 ברחוב דפנה 18, 20 ו-22 בתל אביב יפו.
- הסכם שותפות בין נוה גד לבין תדהר – בשנת 2019, נחתם הסכם שותפות בין הצדדים, כאשר תדהר נכנסה בנעלי BDYY בפרויקט. **חלוקת הצדדים בעסקה המשותפת הינה 65% לנוה ו-35% לתדהר**. ההסכם מתייחס לכל המתחמים בתב"ע של דפנה-ארלוזורוב.
- בהתאם למצג מהמוכרת, התקבלו 100% חתימות על הסכם פינוי בינוי חתימה ראשונה באוקטובר 2019. כמו כן, נרשמו הערות אזהרה לטובת היזם.
- **"דירות התמורה"** – בהתאם לכלל המידע שהועבר, דירות התמורה בשטח ממוצע של כ-120 מ"ר פלדלת + 12 מ"ר מרפסת ומחסן בשטח של כ-6 מ"ר וחניה תת קרקעית אחת.
- **תמורה נוספת** – בהתאם לנספח חתום להסכם פינוי בינוי, הדיירים זכאים לתמורה נוספת.
- **מכירה מוקדמת (פריסייל)** - בהתאם לטבלת אקסל שהועלתה לחדר מידע דווח כי נכון למועד העלאת המסמך, נחתמו מספר חוזים והרשמות. לצורך תחשיב דמי הייזום, הבאנו בחשבון את מחירי המכירה של הדירות

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

4. מידע תכנוני

4.1 תוכניות בניין עיר מאושרות

הפרויקט שבנדון מצוי בתחום השיפוט של הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב וחלות עליו, בין היתר, התוכניות הרלוונטיות כדלהלן:

מס' תכנית	מהות	תאריך פרסום	י.פ.
תא/3885	מגורים מתחם דפנה - ארלוזורוב - נמיר	13/07/2015	7075
תעא/3885	תכנית בינוי ועיצוב לכלל המתחמים	26/02/2018	
תא/3885/5 - 507-0484584	דפנה - ארלוזורוב - נמיר - מתחם 5 תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להסדרת הזכויות הקנייניות במתחם 5	02/05/2019	8218
תא/מק/4885 507-0699801	דפנה - ארלוזורוב - קו בנין לרחוב נמיר	02/02/2020	8671
תעא/5/3885	תכנית בינוי ועיצוב למתחם 5	10/02/2022	

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות:

תכנית תא/3885 - תכנית "מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר תל אביב"

סוג התכנית - תכנית מתאר הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת.

<u>תיאור היעודים הסחירים במתחם –</u>

התכנית מסווגת את נשוא חוו"ד בייעוד מגורים ד'.

<u>טבלת זכויות והוראות בניה –</u>

מס' תא שטח	גודל מגרש (דונם)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד		טיפוס מבנה	גובה מבנה ממפלס הכניסה הקובעת (מ')	מספר קומות	
		מעל מפלס לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה		סה"כ	מתוכן להשכרה			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
		השימוש	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות								
505	4.00	מגורים ומסחר	24,423	8,548		16,000	49,736	1243%	232	32	מגדל	106	קרקע + 25	4
		מרפסות (מתוך סך השטח העיקרי)	2,784											
		שטח ציבורי	300	105							מרקמי	28	6	
		קולונדות		360										

<u>הערות לטבלת הזכויות:</u>

1. מתוך סך היחידות הדיור המוצעות בכל מגרש, לפחות 20% תהינה דירות אשר גודלן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי, כמפורט בסעיף 4.1.2 ב' (ב) להוראות התכנית.
2. מתוך סך השטחים העיקריים המותרים בכל אחת ממגרשים 506-502, יוקצו 250-600 מ"ר עיקרי למסחר. במגרש 501 יוקצו בין 500-1200 מ"ר עיקרי למסחר, כמפורט בסעיף 4.1.2 א' להוראות התכנית.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

להלן תשריט המצב המוצע (הסימון להמחשה בלבד):



תכנית תא/3885/5 - דפנה - ארלוזורוב - נמיר: מתחם 5

מטרת התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להסדרת הזכויות הקנייניות של מגרשים הכלולים במתחם 5 לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין. כל זאת מבלי לשנות את זכויות והוראות הבניה או כל מאפיין או זכות אחרת.

תכנית תא/מק/4885 – שינוי קו בניין לרחוב נמיר במתחם דפנה ארלוזורוב"

מטרת התכנית –

שינוי קווי הבניין למגדלים לכיוון דרך נמיר מ-5 מ' לאפס ליצירת רצף עם המבנה המרקמי, ללא שינוי יתר הוראות התוכנית התקפה (תא/3885), לרבות שטחי בניה.

תכנית תעא/3885/5 - תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי למתחם 505

תכנית עיצוב ופיתוח סביבתי למתחם 505 עפ"י תכנית העיצוב והפיתוח הכוללת תעא/תא/3885. עפ"י החלטת הועדה המקומית, התכנית כפופה להוראות התכנית הכללית למתחם למעט תוספת 3 קומות טיפוסיות במגדל, הקבועה בתכנית זו, ובמסגרת הגובה הכולל המותר עפ"י תכנית תא/3885 (גובה כולל ללא שינוי). תוספת קומות זו הינה בשל נתוני המגרש השונים הכוללים שטחים ומס' יח"ד גדול יותר, ביחס למגרשים הסמוכים בתכנית הראשית. עבור תוספת קומות זו תידרש הקלה לעת הוצאת היתר בניה.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

4.2. רישוי

- הוצגה בפנינו תכנית הגשה להיתר להקמת הפרויקט, מושתת על הוראות תב"ע בתוקף, במסגרתה מבוקשת תוספת של שלוש קומות מגורים טיפוסיות במגדל בהקלה.
- בחדר מידע הוצגה תכנית הגשה להיתר בניה במקביל באתר האינטרנט של הוועדה המקומית ת"א יפו, נמצא כי בתאריך 15/08/2022 הוגשה בקשה להיתר מס' 20221578, להקמת מבנה מגורים בן 6 קומות מעל קומת כניסה עם חזית מסחרית ושטחים ציבוריים בנויים, מגדל מגורים בן 28 קומות וקומה טכנית, עבור סה"כ 232 יח"ד, וכן 4 קומות מרתף, במתחם "דפנה ארלוזורוב - נמיר - מגרש 505".
- הבקשה נידונה בוועדה בתאריך 08/03/2023. בהתאם להחלטת הוועדה (החלטה מס' 8), הוחלט לאשר את הבקשה ואת ההקלה לתוספת 3 קומות מגורים, בכפוף לתנאים.
  הבקשה נידונה בשנית בתאריך 10/05/2023 ובה נוסף תנאי אשר היה חסר בהחלטת הוועדה מיום 08/03/2023.
- היתר בניה טרם התקבל.

4.3. פרוגרמת הפרויקט

הוצגה בפנינו תכנית הגשה להיתר למתחם, מושתתת על הוראות תב"ע בתוקף, במסגרתה מבוקשת תוספת של שלוש קומות מגורים טיפוסיות במגדל בהקלה ללא תוספת גובה של המגדל.

בהתאם לתכנון ייהרסו הבניינים הקיימים בתחום חלקות 234-236 בגוש 6110 ויוקם תחתם פרויקט מגורים חדש אשר יכלול מגדל מגורים בן 29 קומות ובניין מגורים מרקמי בן 7 קומות, מעל חזית מסחרית, שטחי ציבור ו-4 מפלסים של מרתפי חניה ואחסנה.

סה"כ 232 יח"ד לצד שטחי מסחר ושב"צ.

פתרון החניה הינו תת קרקעי בתחום המגרשים.

<u>להלן תיאור קומות המגדל:</u>

קומות מרתף 1-4:	ישמשו כחניון תת קרקעי עבור 294 מקומות חניה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים.
קומת כניסה:	תכלול שטחי מסחר בחזית הפונה לדרך נמיר, לובי מגורים למבנה המרקמי ולובי מגורים למגדל.
קומת ביניים:	11 יחידות דיור וחללי שירות משותפים.
קומות 1-6:	מבנה מרקמי בן 6 קומות מעל קומת קרקע בחלק הצפוני של המבנה.
קומות 1-28:	מבנה מרקמי בן 28 קומות מעל קומת קרקע, בחלק הדרומי של המבנה.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

סה"כ מתוכנן בפרויקט שטח עיקרי בחלוקה כדלקמן: כ- 20,772 מ"ר עיקרי למגורים, 300 מ"ר לבנייני ציבור, וכ- 290 מ"ר מסחר.

תמהיל דירות הפרויקט הינו מגוון וכולל דירות מגורים בשטחים שונים כמפורט להלן:

תמהיל דירות תמורה לבעלי הקרקע:

סוג נכס	מספר יח"ד במלאי	שטח יח"ד ממוצע (מ"ר)	שטח מרפסת ממוצע (מ"ר)
3 חדרים	4	81	12
4 חדרים	33	113	12
5 חדרים	39	130	12
סה"כ	**76**	**9,126**	**914**

- כאמור, חלוקת הדירות המתוכננות בין דירות הבעלים, לבין דירות היזם הן למכירה והן דירות להשכרה, מבוססת על הנתונים המפורטים בחוו"ד של השמאי אביב גלעד מיום 6/2/2024, כפי שתוארה לעיל. כל שינוי בחלוקת הדירות בין היזם לבין הבעלים, יחייב בחינת ממצאי חוו"ד.

תמהיל דירות היזם לשיווק במכר:

סוג נכס	מספר יח"ד במלאי	שטח יח"ד ממוצע (מ"ר)	שטח מרפסת ממוצע (מ"ר)	שטח מרפסת גג ממוצע (מ"ר)
3 חדרים	63	79	13	0
3.5 חדרים	8	91	30	0
4 חדרים	7	114	12	0
5 חדרים	38	128	12	0
מיני פנט' 5 חדרים	2	122	6	27
מיני פנט' 6 חדרים	2	212	0	102
פנט' 4 חדרים	2	146	0	173
פנט' 5 חדרים	1	188	0	70
פנט' 6 חדרים	1	211	0	192
סה"כ מגורים לשיווק היזם (מכר)	**124**	**12,747**	**1,622**	**865**
סה"כ שטח מסחר לשיווק	288			

תמהיל דירות היזם להשכרה לצמיתות בשוק חופשי:

סוג נכס	מספר יח"ד במלאי	שטח יח"ד ממוצע (מ"ר)	שטח מרפסת ממוצע (מ"ר)
2 חדרים	6	79	11
2.5 חדרים	6	70	31
3 חדרים	20	69	11
סה"כ	**32**	**2,268**	**470**

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

5. שווי מלאי הפרויקט

5.1 סקר מחירים

■ להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בסביבה הקרובה של הפרויקט:

הפרויקט	תאריך עסקה	שטח במ"ר	שטח מרפסת	מס' חדרים	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר "פלדלת"
ויסוצקי 6, פרויקט בהקמה של חב' אקרו נדלן עם קבוצת אביב ו- LR נדל"ן , 2 בנייני מגורים בני 15 קומות	14/08/2023	116	13	4	11	₪ 8,004,888	₪ 69,008
	14/08/2023	116	13	4	11	₪ 8,245,887	₪ 71,085
	26/06/2023	135	61.5	4	10	₪ 9,276,288	₪ 68,713
	30/08/2023	137	63	4	9	₪ 9,406,287	₪ 68,659
	14/08/2023	116	13	4	9	₪ 7,406,886	₪ 63,852
	14/08/2023	115	14	4	7	₪ 7,619,889	₪ 66,260
	14/08/2023	116	13	4	7	₪ 7,653,888	₪ 65,982
	31/07/2023	108	13	4	6	₪ 6,805,850	₪ 63,017
	03/12/2023	108	13	4	5	₪ 6,455,001	₪ 59,769
	03/12/2023	108	13	4	5	₪ 6,455,001	₪ 59,769
	29/09/2023	108	13	4	5	₪ 6,906,287	₪ 63,947
	27/02/2023	108	13	4	4	₪ 7,089,287	₪ 65,642
	04/09/2023	108	13	4	3	₪ 6,005,850	₪ 55,610
הלסינקי 15, הריסה ובניית מבנה מגורים בן 8 קומות, 25 יח"ד	28/11/2023	77	11	3	1	₪ 5,341,776	₪ 69,374
	19/10/2023	50		2	1	₪ 4,300,000	₪ 86,000
פינת רח' ארלוזרוב ואבן גבירול , פרויקט בבניה של חב' אפריקה ישראל, 2 מגדלי מגורים בני 50 קומות	12/03/2023	84		3	25	₪ 5,847,566	₪ 69,614
	18/05/2023	80		3	19	₪ 6,210,801	₪ 77,635
	29/10/2023	92		3	17	₪ 6,463,592	₪ 70,256
רמז 28, הריסה ובניית מבנה מגורים בן 8 קומות, 27 יח"ד	18/12/2023	121	14	5	5	₪ 8,000,000	₪ 66,116
	03/04/2023	68	12	3	2	₪ 4,550,000	₪ 66,912
מוסינזון 5	15/01/2024	68	32	3	6	₪ 5,400,000	₪ 79,412
	09/01/2024	88	12	3	1	₪ 5,350,000	₪ 60,795
שטרוק 11, פרויקט הריסה ובניית בניין מגורים בן 8 קומות, 15 יח"ד	29/08/2023	100		4	4	₪ 6,400,000	₪ 64,000
לואי מרשל 5-7, פרויקט הריסה ובניית בניין בן 7 קומות, 39 יח"ד	31/12/2023	108		4	6	₪ 7,950,000	₪ 73,611
	22/08/2023	68		3	2	₪ 4,250,000	₪ 62,500
	17/04/2023	73		3	1	₪ 4,750,000	₪ 65,068
בארי 19, הריסה ובניית מבנה מגורים בן 7 קומות, 24 יח"ד	04/04/2023	102	13.5	4	6	₪ 6,975,000	₪ 68,382
	28/02/2023	94	9.5	4	1	₪ 6,200,000	₪ 65,957
בארי 7, הריסה ובניית מבנה מגורים בן 8 קומות, 25 יח"ד	15/03/2023	119	9	4	1	₪ 7,400,000	₪ 62,185
	29/01/2024	90	9	3	1	₪ 5,585,000	₪ 62,056
זכרון יעקב 13, הריסה ובניית מבנה מגורים בן 8 קומות, 25 יח"ד	27/04/2023	106		4	1	₪ 6,200,000	₪ 58,491
	06/09/2023	110		4	1	₪ 6,300,000	₪ 57,273

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

- להלן עסקאות השוואה לדירות פנטהאוז חדשות בסביבה הקרובה של הפרויקט:

הפרויקט	תאריך עסקה	שטח במ"ר	מרפסת גג	מס' חדרים	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר "פלדלת"
ויסוצקי 6, פרויקט בהקמה של חב' אקרו נדלן עם קבוצת אביב ו- LR נדל"ן , 2 בנייני מגורים בני 15 קומות	16/02/2023	131	110	4	15	₪ 11,651,982	₪ 88,946
	29/09/2023	137	63	4	14	₪ 11,006,286	₪ 80,338
	27/02/2023	134	61.5	5	14	₪ 11,000,000	₪ 82,090
	29/09/2023	137	63	4	14	₪ 11,006,287	₪ 80,338
	27/02/2023	134	99	5	15	₪ 11,000,000	₪ 82,090
לואי מרשל 7-5, פרויקט הריסה ובניית בניין בן 7 קומות, 39 יח"ד	22/01/2024	128		4	7	₪ 9,170,000	₪ 71,641
בארי 19, הריסה ובניית מבנה מגורים בן 7 קומות, 24 יח"ד	23/10/2023	115	28.5	4	7	₪ 8,497,000	₪ 73,887
זכרון יעקב 13, הריסה ובניית מבנה מגורים בן 8 קומות, 25 יח"ד	03/08/2023	118		4	6	₪ 9,600,000	₪ 81,356
	11/12/2023	149		4	6	₪ 11,000,000	₪ 73,826
בילטמור 3	21/12/2023	181	44	5	7	₪ 14,584,825	₪ 80,579
ילין 16	23/11/2023	99		3.5	6	₪ 7,200,000	₪ 72,727
אפשטיין 15	24/12/2023	144		4	6	₪ 11,400,000	₪ 79,167
ליפסקי 18	30/06/2023	160		5	7	₪ 12,170,500	₪ 76,066
זכרון יעקב 11	15/03/2023	132	15	5	7	₪ 10,300,000	₪ 78,030
ז'בוטינסקי 91	20/07/2023	130		4	8	₪ 10,950,000	₪ 84,231
מוסינזון 21	26/09/2023	166	22	5	1	₪ 11,500,000	₪ 69,277
מוסיזנון 7	29/03/2023	170		4	7	₪ 13,100,000	₪ 77,059
בצלאל 3	21/05/2023	131	19.5	4	7	₪ 10,850,000	₪ 82,824
סוטין 15	23/04/2023	191		6	5	₪ 13,515,330	₪ 70,761
חוני המעגל 10 / לואי מרשל 3	31/12/2023	201		5	6	₪ 15,100,000	₪ 75,124

- להלן עסקאות השוואה לדמי שכירות לדירות חדשות (לדירות המיועדות להשכרה):

מיקום	מס' חדרים	קומה	שטח	מרפסת	שטח אקוו'	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר פלדלת	הערות
פארק צמרת	3	23	96	10	101	₪ 11,200	₪ 117	נוף למגדל שממול
	3	22	89			₪ 12,000	₪ 135	
	3	26	130	20	140	₪ 15,000	₪ 115	נוף לים
	3	3	100	50	125	₪ 9,900	₪ 99	
	3.5	18	162	12	168	₪ 16,000	₪ 99	מרוהטת, בית חכם, פונה לכיוון מערב
	4	10	125	60	155	₪ 14,500	₪ 116	
	4	18	141			₪ 16,000	₪ 113	מרוססת פונה למערב
	4.5	13	175			₪ 22,000	₪ 126	
	4.5	17	226	16	234	₪ 25,000	₪ 111	דירות מחוברות 2
מידטאון	3	16	68	12	74	₪ 8,500	₪ 125	
	3	11	72	12	78	₪ 8,700	₪ 121	
	3	19	70	12	76	₪ 9,000	₪ 129	
	3	14	73	12	79	₪ 8,850	₪ 121	
מגדלי הצעירים	2.5	20	62	10	67	₪ 7,700	₪ 124	
	3	23	73	14	80	₪ 8,000	₪ 110	
	4	41	96	14	103	₪ 12,500	₪ 130	
	4	36	114	16	122	₪ 16,500	₪ 145	מיני פנטהאוז
	4.5	30	96	14	103	₪ 12,000	₪ 125	
	5	42	138	16	146	₪ 14,500	₪ 105	מיני פנטהאוז
מגדלי WE	3	25	80			₪ 8,000	₪ 100	
	3	24	70			₪ 11,500	₪ 164	

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

- להלן סקר על דמי שכירות לשטחי מסחר:

מושכר/ מוצע	מיקום	שטח קומת קרקע במ"ר	שטח בקומת גלריה / מרתף	סה"כ מ"ר אקו'	דמ"ש חודשיים למ"ר אקו'		הערות
מושכר	מגדלי "הארבעה", רח' הארבעה	90		90	**280**	₪	בהתאם לדיווח בשומה המפורסמת
מושכר		140		140	**250**	₪	לציבור, הנתונים משנת 2021
מושכר	שרונה מרקט			-	**303**	₪	דמ"ש ממוצעים למ"ר במתחם בשנת 2023 לפי דיווח בדוחות הכספיים של חברת מגה אור
מושכר	קניון TLV			-	**313**	₪	דמ"ש ממוצעים למ"ר משטחים מושכרים קבוע במתחם לפי דיווח בחוו"ד לספרים של ריבוע הכחול ליום 31/12/23
מושכר	מתחם מע"ר הצפוני, ציר מנחם בגין	2,800		2,800	**250**	₪	בהתאם לשומה המפורסמת לציבור של חב' לוינשטיין, מחודש 02/2024, מצוין כי החוזים נחתמו בסוף שנת 2023
מושכר	מגדל "לוינשטיין"ף מנחם בגין 23	466		466	**122**	₪	דמ"ש ממוצעים, בהתאם לשומה של חב' לוינשטיין מחודש 02/2024

5.2. אומדן שווי מלאי הפרויקט

מסקנות שווי מ"ר למכירה -

בהתאם לממצאי הסקר ולאחר התאמתם למאפייני הפרויקט ובכלל זאת לנתוני מכירה למגורים בסביבה, מיקומו של הפרויקט, הנגישות אליו, להערכתנו, מחירי יח"ד בפרויקט ינועו בטווחים הבאים:

- שווי מ"ר פלדלת לדירות טיפוסיות של 3 עד 5 חד' ינוע בטווח שבין 60,000-68,000 א' ₪ למ"ר כולל מע"מ, תלוי בשטח הדירה, שטח מרפסת, כיוונה קומה וכד'.
- שווי מ"ר אקוולנטי לדירות מיני פנטהאוז 5 ו-6 חד' בקומות הנמוכות – כ-60,000-62,000 ₪ למ"ר כולל מע"מ, תלוי בשטח הדירה, שטח המרפסת, כיוונה וכד'.
- שווי מ"ר אקוולנטי לדירות פנטהאוז בקומות האחרונות של המגדל ינוע בטווח של 70,000-80,000 ₪ למ"ר כולל מע"מ, תלוי בשטח הדירה, שטח המרפסת כיוונה וכד'.

מסקנות דמ"ש לדירות המיועדות להשכרה –

- דמי שכירות לדירות 2-3 חד' ינועו בטווח שבין כ- 8,500 ₪ לחודש לכ-10,000 ₪ לחודש כולל מע"מ תלוי בשטחן ובשטח המרפסת המוצמדת.

מסקנות מסחר -

בהתאם לממצאי הסקר, להערכתנו שווי למ"ר לשיווק לשטחי המסחר ינוע בגבולות של 45,000 ₪ למ"ר (מגלם דמ"ש בטווח של 240-260 ₪ למ"ר).

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

אומדן הכנסות הפרויקט (באלפי ₪) :

סעיף	באלפי ₪ ללא מע"מ		באלפי ₪ כולל מע"מ	
סה"כ אומדן הכנסות לדירות המגורים	771,315	₪	902,439	₪
סה"כ אומדן שווי שטחי המסחר כבנוי	12,900	₪	12,900	₪
סה"כ תקבולים	**784,215**	₪	**915,339**	₪

6. תשלום דמי ייזום במסגרת העסקה לרכישת נכסי הדרים בע"מ

6.1. מתודולוגיה לקביעת תמורה ראויה למוכרת

נתבקשנו ע"י מזמין חוות הדעת, לחוות דעתנו המקצועית, על התמורה הראויה לתשלום למוכרת (נכסים ובנין) של חברת נכסי הדרים בע"מ בהתייחס לפרויקט פינוי בינוי במתחם 505 ברחוב דפנה 18-22 בתל אביב.

כאמור, נכסי הדרים מחזיקה ב-100% בחברת נוה גד, אשר לה הסכם שותפות עם תדהר להקמת הפרויקט שבנדון בחלוקה של 65% לנוה גד, 35% לתדהר.

להלן תיאור מתודולוגית התחשיב, בה בחרנו לאמוד את התמורה למוכרת בהתייחס לפרוייקט הנדון:

1. בהתאם לניסיוננו בתחום של התחדשות עירונית, חברות אשר מוכרות את זכויותיהן במתחמי פינוי בינוי בשלב של טרום היתר בניה, התמורה המקובלת במסגרת הסכמים אלו, הינה נגזרת של דמי ייזום ראויים **בתוספת** החזר הוצאות שהושקעו עד למועד המכירה.
2. דמי הייזום המקובלים נגזרים מאחוז מהכנסות העתידיות (כולל מע"מ) של היזם בפרויקט העתידי.
3. על בסיס ניסיוננו, בעולם של התחדשות עירונית, דמי הייזום בפרויקטים של פינוי בינוי נעים בטווח שבין 1.5% לבין 4% מהכנסות הפרויקט כולל מע"מ. כאשר אחוזים נמוכים, משולמים, בדר"כ, לקבלני חתימות, אשר החתימו דיירים על כתב הצטרפות לפי דירת תמורה רעיונית על בסיס תכנון רעיוני ואילו אחוזים גבוהים משולמים לחברות אשר קדמו ואישרו תכנית בנין עיר למתחם פינוי בינוי במקביל להחתמת דיירים על הסכם פינוי בינוי (דוגמת : החברה להתחדשות עירונית)
4. כלומר, ככל שהפרויקט יותר בשל, הן בהיבט המשפטי והן בהיבט התכנוני, כך עולה שיעור תשלום דמי הייזום.
5. לאור האמור, **קבענו שיעור דמי ייזום מקסימלי של 4%** עבור מתחם פינוי בינוי אשר עבר תהליך משמעותי הן משפטי והן תכנוני ומצוי לקראת היתר בניה.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

6. על מנת לקבוע את רמת בשלותו של פרויקט פינוי בינוי, קבענו משקולות למאפיינים תכנוניים ומשפטיים אשר מהווים נדבך משמעותי בשלבים של קידום פרויקט מסוג זה. להלן פירוט המשקולות שקבענו –

	משקל
אישור תבע פינוי בינוי	1.5%
אישור תכנית בינוי/ עיצוב	0.5%
שיעור חתימות דיירים	1.5%
קבלת היתר בניה	0.5%
סה"כ שיעור דמי ייזום	**4.0%**

7. **מועד תשלום תמורת דמי הייזום** – בהתאם למידע שמצוי בידינו, תשלום התמורה בגין דמי ייזום לחברה המוכרת את זכויותיה במתחם פינוי בינוי, נחלק לכ-70% עד קבלת היתר בניה והיתרה, בדר"כ, פרוסה לינארית לאורך תקופת הבניה של הפרויקט.

8. לאור האמור, בכדי לבחון את התמורה הראויה לתשלום, היוונו את תשלומי התמורה בגין דמי ייזום בשיעור היוון 5%, לפי מועדי התשלום המפורטים בסעיף לעיל.

9. **קידום נוסף מעבר ל-4% -** במתחם 505, המהווה את נשוא חוו"ד, מצאנו לנכון לתת תוספת של 1% לצורך בחינת שיעור דמי ייזום ראויים ובסה"כ 5% מקסימליים. זאת לאור העובדה, כי מתחם 505 נמצא בשלב שאינו מהווה מתחם פינוי בינוי סטנדרטי לצורך בחינת דמי ייזום. השיקולים לתוספת של 1%, מפורטים בסעיף 6.2 להלן וכוללים, בין השאר, את העובדה כי היזם קידם תכנון סופי להיתר, קידם וודאות באמצעות סגירת תמורה בהסכם קבלן מפתח, קידם הסכם ותנאים מסחריים עם בנק מלווה והחל במכירה מוקדמת עם חוזים חתומים.

6.2. גורמים ושיקולים בעת קביעת שיעור דמי ייזום למתחם הנדון

בהתייחס למתחם 505 המהווה את נשוא חוו"ד, להלן כלל השיקולים אשר הנחו אותנו בעת קביעת שיעור דמי הייזום הראויים, נכון למועד הקובע של חוו"ד:

1. מתחם 505 מהווה מתחם פינוי בינוי, אשר, לאורך שנים רבות, חברת נוה גד פועלת בו לקידום ביצוע. נוה גד היתה שותפה לקידום ואישור של תכנית בנין עיר לפינוי בינוי בכל מתחם דפנה ארלוזורוב (תא/3885), אישור תכניות בינוי ועיצוב ותכנית איחוד וחלוקה, זאת במקביל לניהול מו"מ עם בעלי הזכויות והחתמה על הסכמי פינוי בינוי עימם.

2. בהתאם לכלל המתואר לעיל, היזם הצליח להגיע להסכמות עדכניות ומוסכמות עם הדיירים הן לגודל ומיקום דירות התמורה בפרויקט העתידי והן לתוספת תמורה במזומן.

3. בהתאם למידע שהועבר על ידי המוכרת, שיעור החתימות עומד על 100% חתימות של בעלי הזכויות במתחם.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

4. תכנית מתאר הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לכלל מתחם דפנה-ארלוזרוב אושרה כבר ביולי 2015.

5. תכנית בינוי ועיצוב לכלל המתחמים אושרה בפברואר 2018.

6. תכנית איחוד וחלוקה למתחם 505 אושרה במאי 2019.

7. תכנית בינוי ועיצוב למתחם 505 אושרה בפברואר 2022.

8. סגירת נוסח לחוזה להקמת שטחי ציבור עם עיריית תל אביב.

9. תכנית הגשה להיתר בניה אושרה במרץ 2023 בכפוף להשלמת עניינים טכניים מקובלים.

10. במקביל היזם החל בשיווק הדירות במסגרת מכירה מוקדמת שקטה. עד כה, על פי הדיווח שהועבר, נחתמו מספר חוזים והרשמות, אשר משלימים תנאי של מכירה מוקדמת לפני תנאי הסכם ליווי.

11. קידום קבלן מבצע לפרויקט – קיימת טיוטת הסכם קבלן מבצע והסכמה על התמורה לקבלן.

12. קידום הסכם ליווי עם בנק לאומי למתן ליווי פיננסי לפרויקט.

13. **החזר הוצאות** - על פי דיווח המוכרת, עד היום, חלק נוה גד בהוצאות של שלושת מתחמי דפנה 501,502 ו-505 עומד על כ-19 מיליון ₪. חלק מתחם 505 הינו כ-10 מיליון ₪.

14. **תשלום דמי ניהול של 4 מיליון** ₪ - בהתאם לסיכום של גב ים עם המוכרת, לאור ההשקעה והעבודה של נוה גד במתחם דפנה שלא רק בצד הייזום, סוכם על תשלום סביר של 4 מיליון ₪ מתוך דמי ניהול לו זכאית נוה גד במסגרת הסכם השותפות עם תדהר בשלושת המתחמים, 501, 502 ו-505. בכפוף לשיווק הדירות בפריסייל, אחוז הדירות ששווקו עד כה במתחם מגלן תשלום דמי ניהול סבירים של כ-2 מיליון ₪ לתשלום מתוך תקציב דמי הניהול של מתחם 505.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

6.3. תחשיב דמי ייזום למתחם הנדון

לאור המפורט לעיל, להלן תחשיב לבחינת שיעור דמי הייזום הראויים לתשלום בפרויקט הנדון:

	משקל		שיעור התקדמות	אחוז משוקלל
אישור תבע פינוי בינוי	1.5%		100%	1.50%
אישור תכנית בינוי/ עיצוב	0.5%		100%	0.50%
שיעור חתימות דיירים	1.5%		100%	1.50%
קבלת היתר בניה	0.5%		90%	0.45%
סה"כ שיעור דמי ייזום	**4.0%**			**3.95%**
קידום הפרויקט מעבר ל-4% מקובלים כדמי ייזום (505)	1.0%		90%	0.90%
שיעור דמי ייזום מחושב	**5.0%**		**A**	**4.85%**
סה"כ אומדן הכנסות כולל מע"מ (באלפי ₪)			**B**	915,339 ₪
דמי ייזום מהכנסות כולל מע"מ (באלפי ₪)			**A*B**	**44,394** ₪
דמי ייזום לאחר היוון				**42,608** ₪
חלק נוה בדמי ייזום	**65.0%**			**27,695** ₪
בתוספת דמי הניהול (לפי סיכום של 4 מש"ח ל-3 מתחמים)	**4,000**			**2,000** ₪
החזר הוצאות באלפי ₪ - חלק נוה גד בהוצאות	**19,000**			**10,000** ₪

7. הצהרה

החתומה מטה מצהירה כי אין לה מעורבות אישית בפרויקט ו/או בנושאים ו/או גורמים הקשורים לפרויקט.

בכבוד רב,

דניאלה פז ארז

כלכלנית ושמאית מקרקעין

פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ

שמאית מקרקעין
דניאלה פז ארז
כלכלנית ומוסמכת במנע"ס

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

office@pazgroup.co.il | פקס. 09-9700801 | טל. 09-9700800
www.pazgroup.co.il | 4672553 רח' המנופים 2, ת.ד 12305, הרצליה פיתוח

פז כלכלה והנדסה

לכבוד
מר מרק זק – סמנכ"ל כספים (להלן: "**מזמין העבודה**")
חב' "גב-ים לקרקעות בע"מ" (להלן: "**החברה**")

חוות דעת מקצועית
קרקע חקלאית בדרום מערב העיר נס ציונה
חלק מחלקו 14 ו-26 בגוש 3754



תאריך: 07.04.2024
סימוכין: G1317579-001

1. תקציר

1.1. מטרת חוות הדעת

נתבקשנו על ידי מזמין חוות הדעת, לבחון את שווי הזכויות בנכס שבנדון וזאת במסגרת הצעה שניתנת על ידי חברת גב ים לרכישת מלוא מניותיה של חברת נכסי הדרים בע"מ (להלן: "נכסי הדרים") המוחזקת 100% ע"י חברה לנכסים ולבנין בע"מ (להלן: נכסים ובנין ו/או המוכרת).

אין לראות בחוות הדעת משום המלצה כלשהיא ואין להסתמך עליה אלא ע"י הגורם עבורו יועדה מפורשות ולמטרה לשמה נערכה.

חוות הדעת אינה מיועדת לשמש לכל מטרה אחרת ובכלל זאת אינה מותאמת לצורכי העמדת המקרקעין כבטוחה כנגד קבלת אשראי. כל שימוש בחוות הדעת שלא למטרה לשמה הוזמנה ו/או ע"י גורם אחר שאינו מזמין חוות הדעת חייבת את אישור החתומה מטה.

אחריות הח"מ מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. כל שימוש שלא בהתאם למפורט לעיל, לרבות הצגת הדוח בפומבי ייעשה אך ורק ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד.

אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדיווח פומבי של החברה.

1.2. נתונים כללים ורקע

גילוי פרטים

מזמין חוות הדעת	-	מר מרק ז'ק, סמנכ"ל הכספים בחברה.
מועד הזמנת חוות הדעת	-	חוות הדעת הוזמנה בחודש מרץ 2024
כתב שיפוי	-	התקבל

פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

דניאלה פז (ארז)

מקצוע:	כלכלנית ושמאית מקרקעין
	בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל-אביב
	בעלת תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון מאוניברסיטת תל-אביב
רישיון מס':	1028, רישום מחודש ינואר 2002
מקום עיסוק:	בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ
	החברה הוקמה בשנת 1996. עוסקת בפיקוח על ליווי פיננסי של מעל ל- 250 פרויקטים בתחום הנדל"ן, עבור כל הבנקים בישראל, חוות דעת שמאיות לסוגיהן ובדיקות כדאיות עסקאות נדל"ן

יחסי תלות ושכ"ט

הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לבין החברה, כל יחסי תלות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

הסתמכות על מומחים ויועצים

לא נעשתה

1.3. התאריך הקובע ומועד הביקור

☒ המועד הקובע לחוות הדעת – 07.04.2024.

☒ ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 19.03.2024 על ידי דניאל בר נתן, ראש תחום שמאות, שמאי מקרקעין במשרדי.

☒ **הערה:** הקרקע אינה תחומה בגדר והזיהוי הנו כללי כחלק מחטיבת קרקע חקלאית.

1.4. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	3754	
חלקה (בחלק)	:	14	26
שטח חלקה	:	126,022 מ״ר	1,698 מ״ר
סוג הנכס	:	קרקע ריקה	
מיקום הנכס	:	שוליה הדרום מערביים של העיר נס ציונה	
זיהוי הנכס	:	הפורטל הגאוגרפי הלאומי (לזיהוי החלקה)	
בעלות (במושע)	:	<u>חלקה 14:</u>	
		״נכסי הדרים בע״מ״, החלק בנכס: 1/2 (החלק הנישום)	
		״פרי אור בע״מ״, החלק בנכס: 1/2	
		<u>חלקה 26:</u>	
		״נכסי הדרים בע״מ״, החלק בנכס: 3115/9026 (החלק הנישום)	
		פינקל משה, החלק בנכס: 134/4513	
		פינקל איתן, החלק בנכס: 134/4513	
		״החברה לפתוח מפעלים משחקי שלמה (1979) בע״מ״ החלק בנכס: 1130/4513	
		״פרי אור בע״מ״, החלק בנכס: 3115/9026	
שעבודים	:	לא רשומים	
הערות	:	לא רשומות	

2. תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה 1/2 בלתי מסוימים בגוש 3754 חלקה 14 בשטח רשום של 126,022 מ״ר ו-3115/9026 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 26 באותו הגוש.

הקרקע מהווה חלק מחטיבת קרקע הממוקמת בשוליה הדרום מערביים של העיר נס ציונה, מזרחית לכביש 42 ומדרום לכביש 4303.

הקרקע בעלת צורה א-רגולרית וטופוגרפיה משופעת ממערב למזרח.

נכון למועד הביקור בנכס, הקרקע כוללת גידולים חקלאיים.

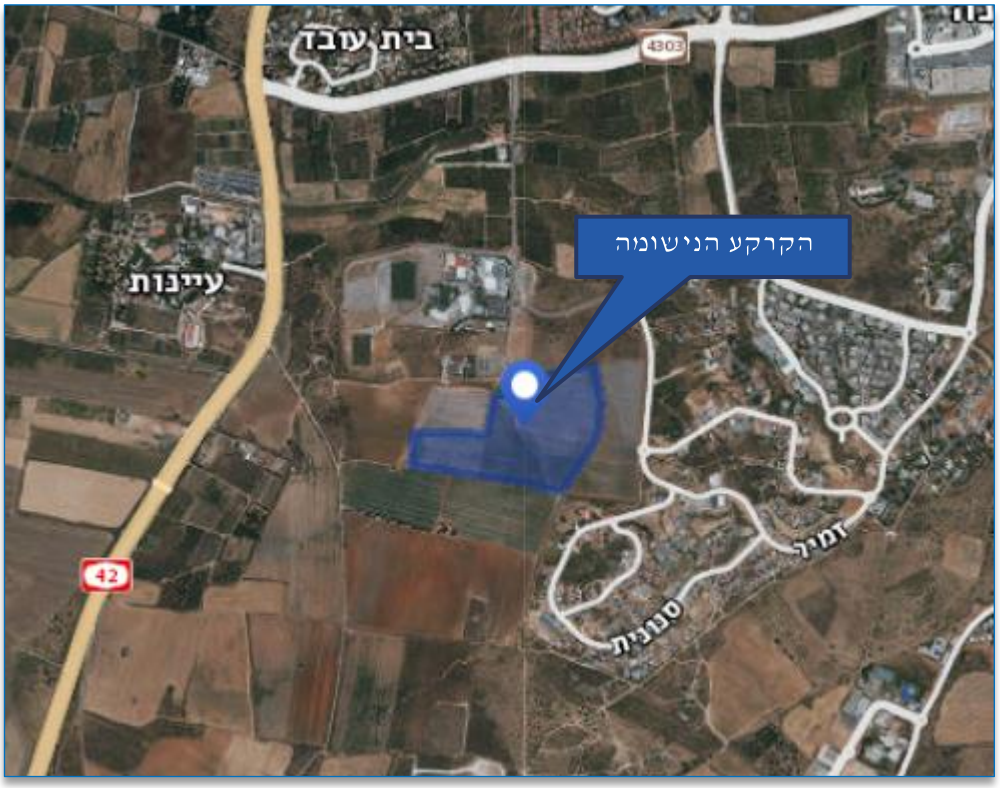
גבולות כלליים:

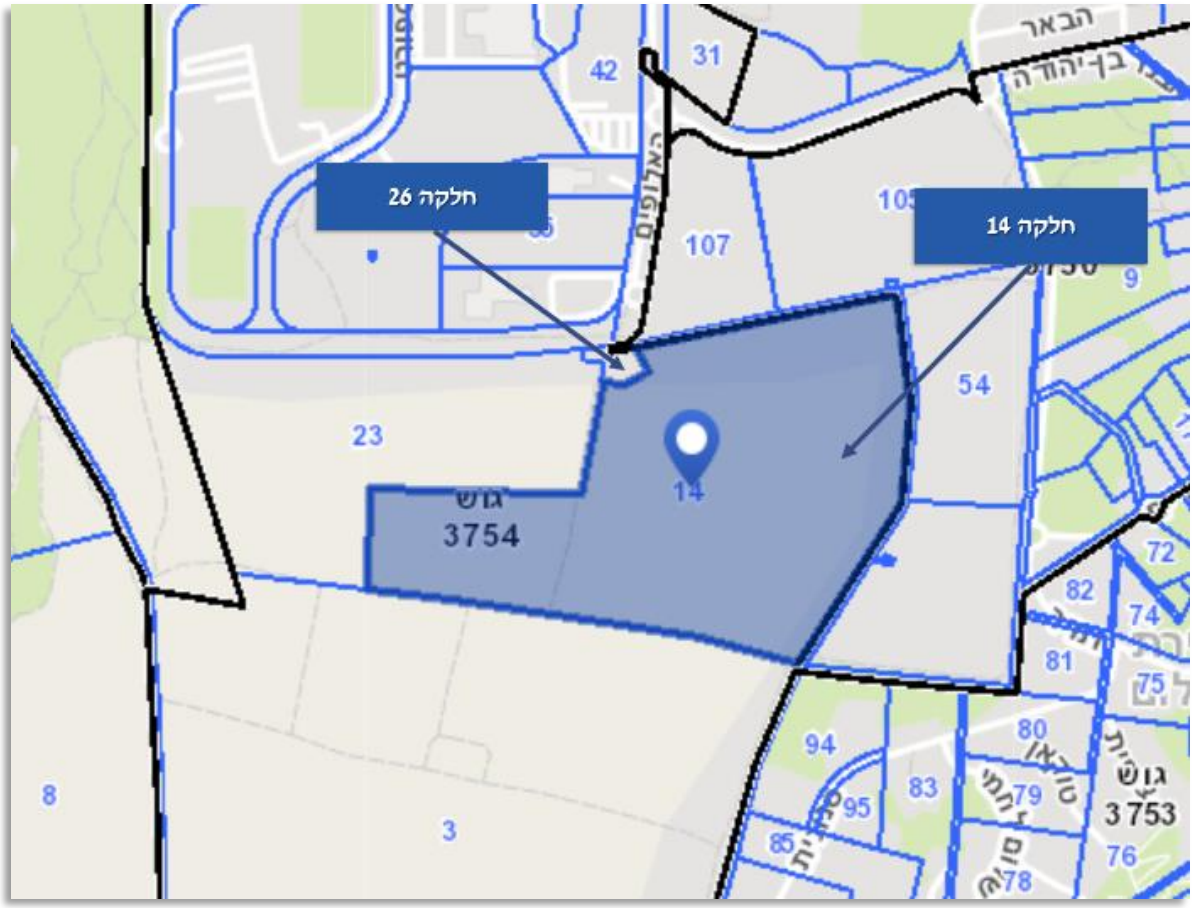
צפון מערב - מתחמי אירועים ולצידם אצטדיון כדורגל מקומי.

מדרום ומערב- קרקע חקלאית

מזרח- קרקע חקלאית ומעבה שכונת מגורים ״טירת שלום״.

תשריט סביבה מאתר ״GOVMAP״ (ללא קנ״מ):




חלקה 26
חלקה 14
42
31
107
105
54
23
14
גוש
3754
9
72
82
74
81
75
80
94
83
95
79
85
78
76
8
3
גוש
3753

3. מידע תכנוני

- **תכנית מתאר מקומית נס ציונה נס/1/1**, פורסמה למתן תוקף בי.פ 1874 מתאריך 02/11/1972.

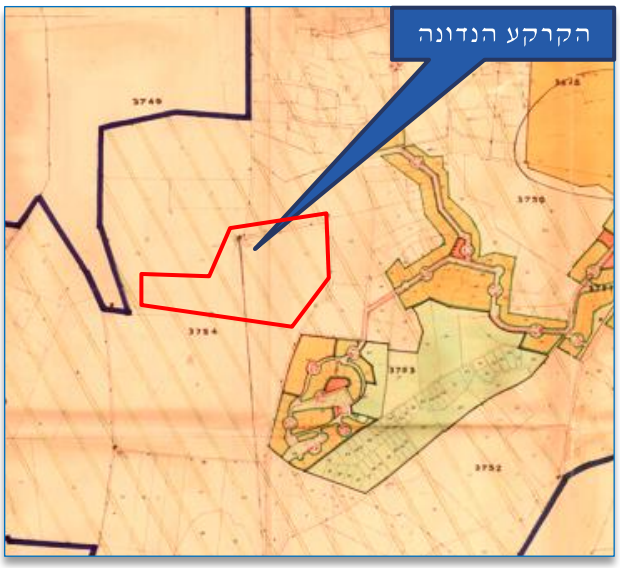
בהתאם לתשריט התוכנית הקרקע בייעוד "**חקלאי**".

להלן השימושים המותרים בקרקע חקלאית בהתאם להוראות התוכנית:

חקלאות, משתלות, גננות, רפתות ולולים 100 מ' מאזורי מגורים, מתקני השקיה, תיעול, נקוז והספקת מים וביוב.

במגרשים ששטחם גדול מ-30 דונם תותר יחידת דיור + 2 יח' לעובדים, הבניה תהיה בבניין אחד או בבניינים נפרדים כאשר הבניינים מרוחקים זה מזה לא יותר מ-15 מ'.

גודל חלקה מינימלי – 10,000 מ"ר.



- **תמ"מ 21/3**, פורסמה למתן תוקף בי.פ 5236 מתאריך 13/11/2003.

בהתאם לתשריט התוכנית הקרקע בייעוד "**נופש מטרופוליני**".

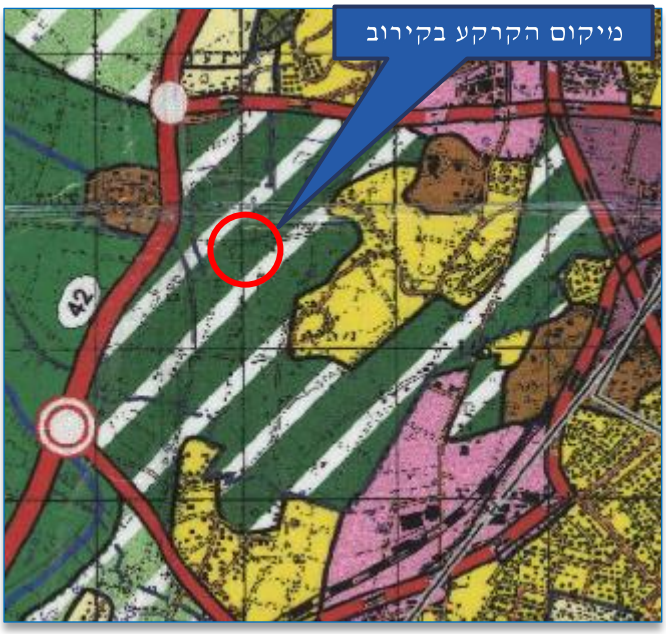
להלן השימושים המותרים בקרקע בהתאם להוראות התוכנית:

חקלאות לפי התוספת הראשונה לחוק, מתקני ספורט, אירוח והסעדה (חניונים, גני אירועים, מסעדות, מועדונים וכו'), מתקני פנאי (גני חיות, שטחים לצפרות, חוות סוסים, פארק מים וכו'), סדנאות וירידי אומנות, שטחים פתוחים, מתקני תשתיות, דרכים וחניות.

בהתאם להנחיות והוראות התכנון ס' 7.6.2 יש להכין תוכנית מתאר מקומית/תוכנית מתאר מחוזית חלקית אשר תתייחס לכל האזור בשלמותו.

הבניה והפיתוח באזור נופש מטרופוליני יהיו ע"פ תוכניות מפורטות אשר יוגשו כהוראות תכנית המתאר המקומית/מחוזית חלקית.

בסמכות הועדה המחוזית לאשר תוכנית מתאר מקומית לאזור נופש מטרופוליני הכוללת יעוד שטחים למטרות נוספות ובלבד שייעודם תואם ומשלים אזורי פיתוח גובלים ושסך השטח לבינוי לא יעלה על 15% מכלל השטח המיועד לאזור נופש מטרופוליני.



- **תמ"מ 37/21/3 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 11810 מתאריך 16.11.2023**

תכנית אזור נופש מטרופוליני גבעת הכורכר.

תוכנית בהתאם להוראת ס' 7.6 לתמ"מ 21/3 המתייחסת לאזור נופש מטרופוליני באזור נס ציונה.

התוכנית הנ"ל מהווה פירוט להוראות התמ"מ ותכנון השטח.

תכנית זו מקצה חלק מתחום הקו הכחול לטובת "פיתוח עירוני" וזאת על בסיס תמ"מ 21/3 המתירה הרחבת פיתוח השטח עד 15%. **<u>הנכס הנישום לא נכלל בהקצאה זו!</u>**

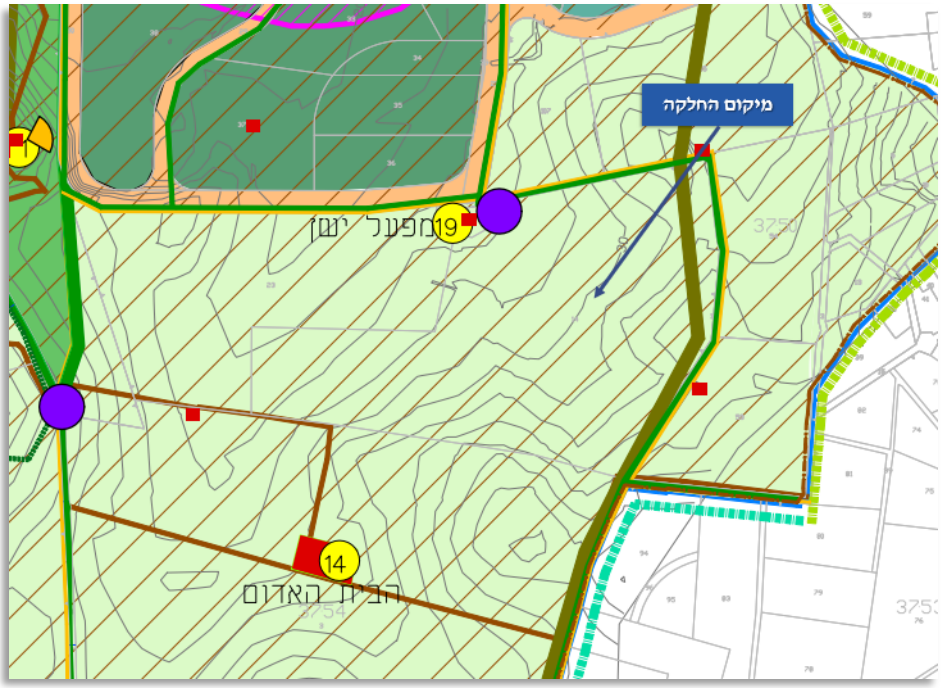
בהתאם לתשריט התוכנית הקרקע בייעוד "**אזור נופש מטרופוליני**", נספח הנוף מגדיר את הקרקע לטובת - "**פארק חקלאי**", להלן השימושים המותרים בייעוד הנ"ל בהתאם להוראות התוכנית (מצוין כי יתאפשרו רק התכליות הללו):

חקלאות לפי התוספת הראשונה, שטחים פתוחים לרבות השהייה לנגר עילי, מתקני תשתית, דרכים וחניות, שבילי הליכה ורכיבה על אופניים, מתקנים לפיקניק ושטחים לצפרות.

חלק מתשריט התכנית המציג את ייעוד הקרקע "אזור נופש מטרופוליני" (ללא קנ"מ):



חלק מנספח נוף המציג שימוש מוגדר של "פארק חקלאי" (ללא קנ"מ):



- **תוכנית מתאר לנס ציונה – 407-0528539**

סטטוס התוכנית – בישיבה מס' 2019005 בתאריך 11/03/2019 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז החליטה להפקיד את התוכנית בתנאים.

בהתאם לתשריט התוכנית ייעוד הקרקע הינו "**שטחים פתוחים**", להלן השימושים העיקריים:

שטח פתוח הנשמר באופיו הטבעי, שבילים ושבילי אופניים, טיילות, הצללות וריהוט רחוב, מתקנים לפנאי וספורט פסיבי ואקטיבי, שטחים פתוחים, שבילי הליכה ורכיבה על אופניים, קווי ומתקני תשתית, דרכים וחניות לטובת משתמשי הפארק.

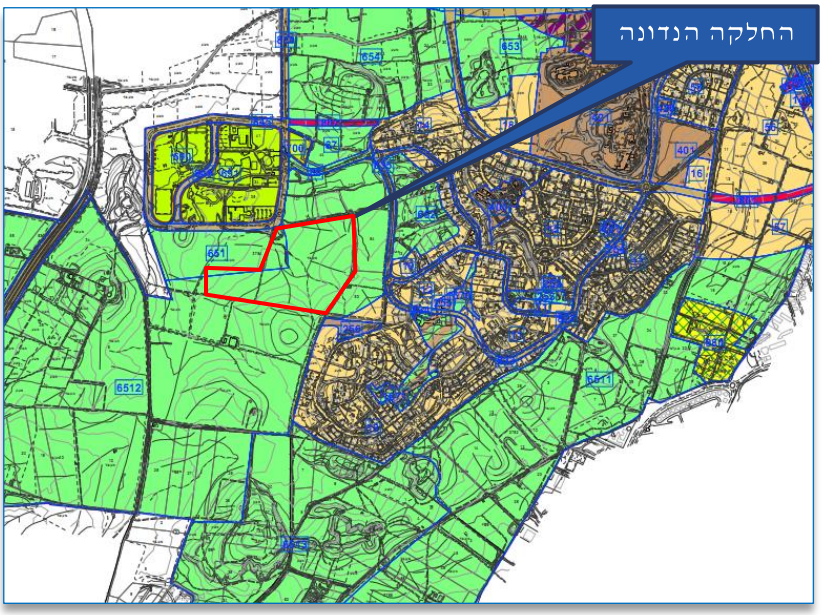
בהתאם להוראות המפורטות למתחמים, החלקה הנדונה נכללת במתחם תכנוני 3.9 – נופש מטרופוליני שטחי פתוחים.

זכויות הבניה במתחם הינן 5,000 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור ו-500 מ"ר למסחר.

למתחם תוכן תוכנית כוללת אחת, לא יותרו תוכניות חלקיות. ניתן לצרף למתחם שטחים נוספים ולכללם בתוכנית. הפיתוח במרבית השטח יהיה מזערי, וירוכז בצמידות לדופן לרקמה הבנויה, או במקרים חריגים בנקודות בודדות בשטח בהן כבר קיים פיתוח. התוכנית תגדיר אמצעים לצמצום הפגיעה בשטחים הפתוחים, תוך מתן דגש לתשתיות השונות כגון דרכים וחניה.

בתא שטח 651, יתאפשרו שימושי ספורט, פנאי ונופש, מגרשי ספורט, מבני ומתקני ספורט ונופש ומבני עזר הנדרשים לתפעולם. כמו כן, ניתן להקים שטחי מסחר נלווים, כחלק בלתי נפרד ממבנה הספורט.

חלק מתשריט התכנית, ללא קנ"מ:



4. מידע קנייני

העתק נסחי רישום מקרקעין (מידע מפנקס הזכויות), מתאריך 01.04.2024

תמצית נסחי הרישום מפורטת בס' 1.3 לעיל.

5. עקרונות, גורמים ושיקולים בחוות הדעת

בבואנו לבחון את שווי הנכס, התייחסנו, בין היתר, לעקרונות, לגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת, אומדן שווי הנכס שבנדון בשוק החופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.
- הנכס הנדון מהווה חלק מחטיבת קרקע הממוקמת בשוליה הדרום מערביים של העיר נס ציונה.
- הבעלות הרשומה על שם "נכסי הדרים בע"מ "מהווה 50% בלתי מסוימים בגו"ח 3754/14 בשטח רשום של 126,022 מ"ר (החלק הנישום: 63,011 מ"ר) ו-3115/9026 חלקים בלתי מסוימים בגו"ח 3754/26 בשטח רשום 1,698 מ"ר (החלק הנישום: 586 מ"ר).
- בהתאם למפורט בפרק המצב התכנוני ולאור אישורה של תכנית תמ"מ 37/21/3 ניכר כי השימושים העיקריים בקרקע הנם למטרת חקלאות ושטחים פתוחים, ללא התייחסות לשטחים סחירים מהותיים כגון מגורים, תעסוקה ומסחר.
- בהקשר של קביעת אומדן שווי לנכס מקרקעין, נציין כי יכול שיהיה פער בין שווים שנקבעים על ידי שמאים שונים. בפרקטיקה המקובלת בתחום, פער שנע בטווח שבין 5% ל-10% הינו פער שמצוי בטווח הסביר.
- אומדן השווי נערך בהתאם לגישת ההשוואה המהווה את הגישה המתאימה ביותר לנכסים מסוג זה.

6. סקרי מחירים

6.1. נתונים לחטיבות קרקע גדולות

- **מחיר ביקוש לקרקע חקלאית בשטח 4 דונם**

בהתאם לפרסום באתר "יד 2", מוצע למכירה מגרש בשטח 4 דונם בגוש 3756.

המדובר בקרקע חקלאית הממוקמת מערבית לכביש 42. ייעוד הקרקע בהתאם לתממ/21/3 "שמורת טבע" ובהתאם לתכנית המתאר שבהכנה הקרקע מסווגת כ"שטחים פתוחים".

המחיר המבוקש: 350,000 ₪ לדונם.

- **עסקת מכר מחודש 09/2022** (דיווח ברשות המיסים + מידע משלים)

גוש	-	3768
חלקה	-	60
חלק נמכר	-	100%
סה"כ שטח קרקע	-	2,559 מ"ר
מחיר מדווח	-	720,000 ₪
משקף מחיר למ"ר קרקע	-	כ-280 ₪/מ"ר

- **עסקת מכר מחודש 09/2022** (דיווח ברשות המיסים + מידע משלים)

גוש	-	3768
חלקה	-	44
חלק נמכר	-	100%
סה"כ שטח קרקע	-	3,860 מ"ר
מחיר מדווח	-	1,260,000 ₪
משקף מחיר למ"ר קרקע	-	כ-330 ₪/מ"ר

- **עסקת מכר מחודש 08/2022** (דיווח ברשות המיסים + מידע משלים)

גוש	-	3768
חלקה	-	47
חלק נמכר	-	100%
סה"כ שטח קרקע	-	22,730 מ"ר
מחיר מדווח	-	4,920,000 ₪
משקף מחיר למ"ר קרקע	-	כ-216 ₪/מ"ר

<u>עסקאות ישנות יותר:</u>

- **עסקת מכר מחודש 01/2020** (דיווח ברשות המיסים + מידע משלים)

גוש	-	3755
חלקות	-	13 + 9
חלק נמכר	-	100%
סה"כ שטח קרקע	-	50,479 מ"ר
מחיר מדווח	-	12,250,000 ₪
משקף מחיר למ"ר קרקע	-	כ-240 ₪/מ"ר
הערות	-	הרוכשת, אלטשולר שחם, לבדיקתנו קיים דמיון במצב התכנוני

- **עסקת מכר מחודש 01/2020** (דיווח ברשות המיסים + מידע משלים)

גוש	-	3768
חלקה	-	3
חלק נמכר	-	100%
סה"כ שטח קרקע	-	85,766 מ"ר
מחיר מדווח	-	22,299,160 ₪
משקף מחיר למ"ר קרקע	-	כ-260 ₪/מ"ר
הערות	-	הרוכשת, אלטשולר שחם, לבדיקתנו קיים דמיון במצב התכנוני

- **עסקת מכר מחודש 06/2020** (דיווח ברשות המיסים + מידע משלים)

גוש	-	3754
חלקה	-	3
חלק נמכר	-	9%
סה"כ שטח קרקע	-	26,092 מ"ר
מחיר מדווח	-	5,200,000 ₪
משקף מחיר למ"ר קרקע	-	כ-200 ₪/מ"ר
הערות	-	הרוכשת, אלטשולר שחם, לבדיקתנו קיים דמיון במצב התכנוני

- **עסקת מכר מחודש 06/2020** (דיווח ברשות המיסים + מידע משלים)

גוש	-	3754
חלקה	-	3
חלק נמכר	-	13.3%
סה״כ שטח קרקע	-	38,645 מ״ר
מחיר מדווח	-	₪ 7,800,000
משקף מחיר למ״ר קרקע	-	כ-200 ₪/מ״ר
הערות	-	הרוכשת, אלטשולר שחם, לבדיקתנו קיים דמיון במצב התכנוני

6.2. עסקאות מכר לשטחים קטנים

גו״ח	תאריך עסקה	מחיר מכירה	שטח חלקה	חלק נמכר ב-%	שטח נמכר במ״ר	מחיר למ״ר
3767/35	08/08/2023	₪ 120,000	18,857	1.59%	300	₪ 400
3752/10	15/08/2023	₪ 135,000	16,913	3.50%	592	₪ 228
3752/10	07/04/2022	₪ 135,000	16,913	3.50%	592	₪ 228
3767/35	09/02/2023	₪ 300,000	18,857	5.30%	1,000	₪ 300
3767/32	06/12/2023	₪ 250,000	44,108	1.90%	840	₪ 298
3752/8	21/06/2022	₪ 102,000	19,711	1.00%	197	₪ 517
7355/48	26/06/2022	₪ 203,184	18,132	4.67%	846	₪ 240
3768/46	21/02/2022	₪ 150,000	22,171	2.20%	488	₪ 308
3768/46	01/03/2022	₪ 180,000	22,171	4.51%	1,000	₪ 180

6.3. כתבות / מאמרים

בהתאם למידע המפורט באתר שיווק הקרקעות החקלאיות "karkarank", מפורטת ההשתלשלות התכנונית של הקרקעות החקלאיות בסביבה ומצוין כי בחודש 11/2023 אושרה תכנית תמ״מ 37/21/3 אשר קבעה כי השטח יישאר כשטח פתוח מטרופוליני מה שדי סוגר אפשרויות פיתוח לשנים הקרובות והרחוקות **והמחיר המומלץ הוא 220 למ״ר קרקע.**

קביעה סופית:

סקר עסקאות המכר/ מחירי הביקוש לשטחים גדולים ו/או שטחים אשר נרכשו בשלמות מציגות טווח מחירים הנע בגבולות:

200 ₪ - 350 ₪ למ"ר קרקע.

עסקאות המכר לשטחים קטנים יותר הנם בטווח הנע בין:

180 ₪ - 517 ₪ למ"ר קרקע.

בהתחשב, מחד בייעוד הקרקע בשים דגש על אישורה של תכנית תמ"מ 37/21/3 בחודש 11/2023 המסווגת אותה כ"אזור נופש מטרופוליני" – "פארק חקלאי", ללא שטחים סחירים לטובת מגורים, מסחר ותעסוקה. מאידך, בעובדה כי קיימים נתוני שוק המציגים רמות מחירים הגבוהות ביחס לקרקעות חקלאיות ללא פוטנציאל, קבענו שווי מ"ר קרקע המשקלל שני פרמטרים אלו ובסך של כ- **250 ₪.**

קביעה זו מגלמת את מרכיב המושע בחלקות.

7. אומדן שווי

7.1. תחשיב

מס' חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	חלק יחסי נישום ב- %	חלק יחסי נישום במ"ר	שווי מ"ר קרקע	סה"כ שווי החלק הנישום
14	126,022	50.0%	63,011	₪ 250	₪ 15,752,750
26	1,698	34.5%	586	₪ 250	₪ 146,501
סה"כ שווי במעוגל					**₪ 15,900,000**

7.2. הערכה

בהתאם למפורט לעיל, ובהתחשב במכלול הגורמים והשיקולים, אנו מעריכים את שווי הנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כאשר הוא ריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' בגבולות של:

15,900,000 ₪ (חמישה עשר מיליון ותשע מאות אלף ₪)

7.3. הצהרות השמאי

- הנני לציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- הנני מצהירה כי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וכי חוות הדעת נעשתה עפ"י מיטב ידיעותיי, ניסיוני המקצועי ושיקול דעתי.

שמאית מקרקעין
דניאלה פז ארז
כלכלנית ומוסמכת במנע"ס

בכבוד רב,

דניאלה פז ארז

כלכלנית ושמאית מקרקעין

פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ

office@pazgroup.co.il | פקס. 09-9700801 | טל. 09-9700800
www.pazgroup.co.il | 4672553 רח' המנופים 2, ת.ד 12305, הרצליה פיתוח

פז כלכלה והנדסה

לכבוד
מר מרק זק – סמנכ"ל כספים (להלן: "**מזמין העבודה**")
חב' "גב- ים לקרקעות בע"מ" (להלן: " **החברה**")

חוות דעת מקצועית
אומדן שווי קרקעות חקלאיות – דרומית לבית דגן וצפונית לצריפין
חלקות שונות בגושים: 4225, 6069, 6077, 6256, 6274, 6276, 6277



תאריך: 07/04/2024
סימוכין: G1325320-V001

1. תקציר

1.1. מטרת חוות הדעת

נתבקשנו על ידי מזמין חוות הדעת, לבחון את שווי הזכויות בנכס שבנדון וזאת במסגרת הצעה שניתנת על ידי חברת גב ים לרכישת מלוא מניותיה של חברת נכסי הדרים בע"מ (להלן: "נכסי הדרים") המוחזקת 100% ע"י חברה לנכסים ולבנין בע"מ (להלן: נכסים ובנין ו/או המוכרת).

אין לראות בחוות הדעת משום המלצה כלשהיא ואין להסתמך עליה אלא ע"י הגורם עבורו יועדה מפורשות ולמטרה לשמה נערכה.

חוות הדעת אינה מיועדת לשמש לכל מטרה אחרת ובכלל זאת אינה מותאמת לצורכי העמדת המקרקעין כבטוחה כנגד קבלת אשראי. כל שימוש בחוות הדעת שלא למטרה לשמה הוזמנה ו/או ע"י גורם אחר שאינו מזמין חוות הדעת חייבת את אישור החתומה מטה.

אחריות החו"מ מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. כל שימוש שלא בהתאם למפורט לעיל, לרבות הצגת הדוח בפומבי ייעשה אך ורק ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת החו"מ.

אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדיווח פומבי של החברה.

1.2. נתונים כללים ורקע

גילוי פרטים

מזמין חוות הדעת	-	מר מרק ז'ק, סמנכ"ל הכספים בחברה.
מועד הזמנת חוות הדעת	-	חוות הדעת הוזמנה ביום 25/2/2024
כתב שיפוי	-	התקבל

פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

דניאלה פז (ארז)

מקצוע:	כלכלנית ושמאית מקרקעין
	בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל-אביב
	בעלת תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון מאוניברסיטת תל-אביב
רישיון מס':	1028, רישום מחודש ינואר 2002
מקום עיסוק:	בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ
	החברה הוקמה בשנת 1996. עוסקת בפיקוח על ליווי פיננסי של מעל ל- 250 פרויקטים בתחום הנדל"ן, עבור כל הבנקים בישראל, חוות דעת שמאיות לסוגיהן ובדיקות כדאיות עסקאות נדל"ן

יחסי תלות ושכ"ט

הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לבין החברה, כל יחסי תלות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

הסתמכות על מומחים ויועצים

לא נעשתה

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

1.3. התאריך הקובע ומועד הביקור

☒ המועד הקובע לחוות הדעת – 07.04.2024.

☒ ביקור בנכס נערך בתאריך 03.04.2024 ע"י לימור גוטפריד, שמאית מקרקעין

☒ **הערה:** הקרקע אינה תחומה בגדר והזיהוי הנו כללי כחלק מחטיבת קרקע חקלאית.

1.4. זיהוי ופרטי הנכס

להלן פירוט החלקות, הכלולות בחוזי החכירה המפורטים בפרק המשפטי:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלות	חכירה	סיום חכירה	הערות אזהרה
4225	56	351	ר"פ	נכסי הדרים בע"מ	30/09/2002	-
4225	57	6	ר"פ	נכסי הדרים בע"מ	30/09/2002	-
6069	140 (1)	19,456	ר"פ	-	30/09/2002	2 הערות על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה (2)
6077	52	26,513	ר"פ	נכסי הדרים בע"מ	30/09/2002	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה (2)
6077	65	12,347	ר"פ		30/09/2002	-
6256	106 (3)	7,184	ר"פ	נכסי הדרים בע"מ	30/09/2002	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה (2)
6274	99	3,004	ר"פ	נכסי הדרים בע"מ	30/09/2002	-
6276	116	8,809	ר"פ	נכסי הדרים בע"מ	30/09/2002	-
6276	117	27,573	ר"פ	נכסי הדרים בע"מ	30/09/2002	-
6276	118	39,712	ר"פ	נכסי הדרים בע"מ	30/09/2002	-
6276	100	21,091	ר"פ	נכסי הדרים בע"מ	30/09/2002	-
6276	106	24,076	ר"פ	נכסי הדרים בע"מ	30/09/2002	-
6276	109	23,435	ר"פ	נכסי הדרים בע"מ	30/09/2002	-
6277	36	172	ר"פ	נכסי הדרים בע"מ	30/09/2002	-
סה"כ		**213,729**				

הערות:

(1) לשעבר חלקה 65 בגוש 6069, חלקת המקור נכללת בחוזה החכירה מיום 25/6/1987 המתייחס לשטח של כ-41.95 דונם, כמפורט בפרק המשפטי בהמשך.

(2) הערה אזהרה המתייחסת לרכישת זכויות שימוש זמני לתקופה של 3 שנים להקמת מתחם זמני "חנה וסע" שפירים, התקופה לביצוע עד 8 שנים ממועד פרסום ההודעה. ההודעות בילקוט הפרסומים, פורסמו בשנים 2005, 2018 וב-9/11/2021[1].

(3) לשעבר חלקה 54 בגוש 6256, חלקת המקור נכללת בחוזה החכירה מיום 25/6/1987 המתייחס לשטח של כ- 195.789 דונם, כמפורט בפרק המשפטי בהמשך.

הנכס הנדון מהווה חלק מחטיבת קרקע חקלאית הממוקמת באזור המרכזי של המועצה האזורית שדות דן, זיהוי החלקות בוצע עפ"י הפורטל הגאוגרפי הלאומי ואתר ה- GIS של המועצה האזורית שדות דן.

[1] כמפורט בפרק המשפטי בהמשך.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

היקף השטח הרלוונטי, המהווה את חטיבת הקרקע של נשוא חוות הדעת:

1) כלל החלקות לעיל על עדכוני הפרצלציה שלהם, כלולות בשני חוזי חכירה שחתמה נכסי הדרים ביום 25/6/1987. חוזה אחד מתייחס לשטח של כ-195.789 דונם (**חוזה חכירה 195.789**) וחוזה נוסף מתייחס לשטח של כ-41.95 דונם (**חוזה חכירה 41.95**).

2) **חוזה חכירה 195.789** - לצורך הסדרת חלק מחלקה 65 בגוש 6077 במסגרת הסכם השבה, כפי שיופרט בפרק המשפטי, הוצג בפנינו מכתב מיום 8/2/2024 של מרכזת כספים וגבייה, מרחב עסקי מרכז ברמ"י, ממנו עולה כי בשנת 2010, בוצעה הפקעה של חלק מהשטח בחלקה 106 בגוש 6256, מכאן שהחל משנת 2010, כך שהשטח ב"חוזה חכירה 195.79" עודכן מ-195.789 דונם ל-190.603 דונם.

3) במסגרת הסכם ההשבה מיום 21/2/23, הושבו כ-7.4 דונם מחלקה 65 בגוש 6077 הכלולה בחוזה חכירה 195.789.

4) **חוזה חכירה 41.95** - לפי דיווח נכסים ובנין, מתוך החלקות הכלולות בחוזה חכירה זה, החלקה הרלוונטית לחוות הדעת הינה חלקה 140 בגוש 6069 בשטח של 19,456 דונם (לשעבר חלקה 65 בגוש 6077).

5) **להלן תחשיב סך שטח החלקות המהווה את נשוא חוות הדעת:**

תיאור	שטח במ"ר
שטח "חוזה חכירה 195.789"	195,789
בקיזוז:	
הפקעה משנת 2010	-5,186
הסכם השבה 21/2/23	-7,400
חלקה 140 בגוש 6069 (כלולה בחוזה חכירה 41.95)	19,456
סה"כ שטח נשוא חוו"ד	**202,659**

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

2. תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה חלק מחטיבת קרקע חקלאית הממוקמת מזרחית לכביש 44 ומערבית לכביש 1 בחלק שבין צומת בית דגן לצומת צריפין, מועצה אזורית שדות דן.

בסביבת הנכס נמצאים היישובים כפר חב"ד ובית דגן ומחנה "גדעונים" - צריפין.

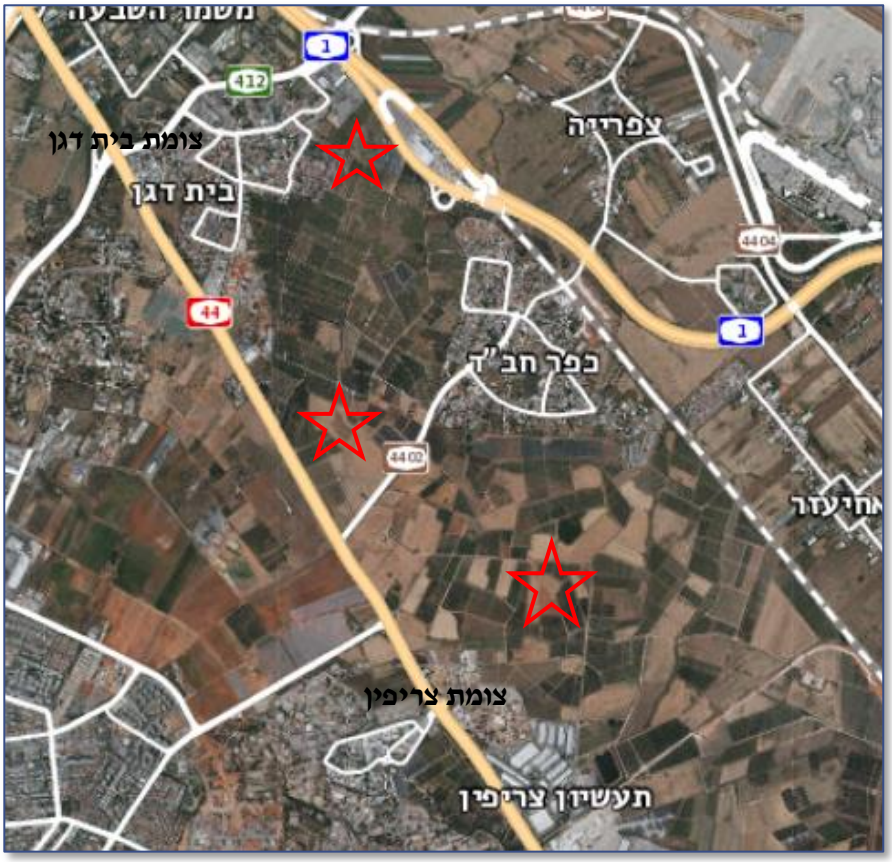
רוב חלקות נשוא חוות הדעת ממוקמות בלב חטיבת הקרקע ואינן נגישות, לכן לא ניתן לקבוע בוודאות מה נמצא על הקרקע[2]. בהתאם לתצ"א נראה כי חלק מהחלקות הנ"ל מעובדות.

מהביקור בנכס עולה כי חלקות 52 ו-65 בגוש 6077 מעובדות בגידולי הדרים.

על חלקות 106 בגוש 6256 וחלקה 140 בגוש 6069 בנוי חניון זמני "חנה וסע" של הנתיב המהיר.

כאמור, שטחה הכולל של חטיבת הקרקע הנדונה הינו 202,659 מ"ר.

להלן תשריט סביבה מאתר "GOVMAP" (ללא קנ"מ) הכולל סימון אזורי החלקות באדום:



[2] לא נמסרו פרטים מהבעלים אודות מצב הקרקע ושימושה בפועל.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

3. מידע תכנוני

- **תכנית גמ/548,** פורסמה למתן תוקף בי.פ 581 מתאריך 30/01/1958.

התוכנית חלה על החלקות:

גוש	חלקה
6069	140
6077	52
6077	65
6256	106
6274	99

בהתאם לתשריט התוכנית החלקות הנ"ל בייעוד "**אזור לעיבוד חקלאי**".

בהתאם להוראות התוכנית האזור מיועד לעיבוד חקלאי ותורשה הקמת בית אריזה.

- **תכנית גז/624,** פורסמה למתן תוקף בי.פ 669 מתאריך 07/05/1959.

התוכנית חלה על החלקות:

גוש	חלקה
4225	56
4225	57
6276	116
6276	117
6276	118

גוש	חלקה
6276	100
6276	106
6276	109
6277	36

בהתאם לתשריט התוכנית החלקות הנ"ל בייעוד "**אזור חקלאי**".

בהתאם להוראות התוכנית האזור מיועד לעיבוד חקלאי ותורשה הקמת בית אריזה.

- **תמ"מ 21/3, שינוי מס' 1,** פורסמה למתן תוקף בי.פ 5236 מתאריך 13/11/2003.

בהתאם לתשריט התוכנית כלל החלקות בייעוד "**אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח**".

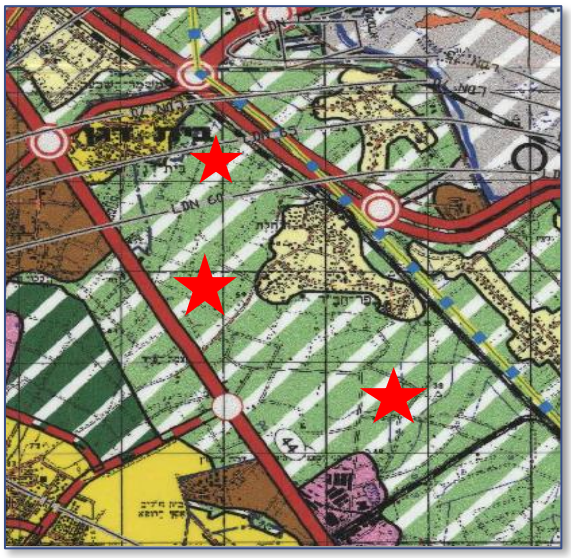
להלן השימושים המותרים בקרקע בהתאם להוראות התוכנית:

חקלאות בהתאם לתוספת הראשונה לחוק, מתקני ספורט ונופש, שטחים פתוחים, ייעור, נופש ותיירות למעט אכסון שיותר רק בצמוד לישוב קיים, חניונים (קמפינג), דרכים וחניות, מסעדות ומזנונים, מיתקני תשתית ותחנות דלק.

בסמכות הועדה המחוזית לאשר תוכנית מתאר מקומית או מפורטת הכוללת שינויים לא מהותיים בגבולות השטחים המסומנים באזור חקלאי/נוף כפרי פתוח, ובתנאי שלא ייפגע אופיו הפתוח של האזור כמוגדר בתוכנית זו.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

אזור החלקות בקירוב מסומן באדום:



- **תמ"מ 42/21/3 – בית דגן**, פורסמה למתן תוקף בי.פ 9318 מתאריך 23/12/2020.

התוכנית מרחיבה את שטח הפיתוח כמענה לצרכי הפיתוח של בית דגן, ע"י שינוי ייעוד מ"אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" ל"אזור פיתוח עירוני" ול"שטח פתוח מיוחד".

התכנית מעדכנת את סעיף 7.1.2 (2) להוראות תמ"מ 21/3 ומוסיפה התייחסות ליישוב בית דגן *"בתכנית כוללנית לבית דגן רשאי מוסד תכנון לאשר תוספת שטח לאזור פיתוח עירוני בתחום "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" ובלבד שלא תעלה על 1% משטח אזור הפיתוח עירוני של היישוב כמסומן בתשריט".*

בהתאם לקומפילציה על רקע תצ"א, נראה כי גו"ח 6077/65 נכלל בתחום התוכנית בייעוד "אזור פיתוח עירוני"[3].





[3] זיהוי החלקה בוצע ע"י תצ"א הכולל שכבת גושים חלקות מאתר GOVMAP.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

- **תוכנית מתאר כוללנית בית דגן– 455-0685917**

סטטוס התוכנית – התכנית פורסמה להתנגדויות לפי ס' 106 (ב) בתאריך 13/04/2022.

התכנית קובעת עקרונות תכנוניים לסביבת המגורים ויצירת שימושים מגוונים המאפשרים מסחר, תרבות ושרותים קהילתיים. בנוסף לפיתוח המגורים, מוצע בתכנית שטחים לפיתוח כלכלי ועידוד הקמת אזורי תעסוקה ומסחר בישוב.

התכנית כוללת חלוקה למתחמי תכנון והוראות להכנת תכניות מפורטות.

החלקה היחידה שנכללת באופן מעשי בתחום הקו הכחול: חלקה 65 בגוש 6077.

מתחם תכנון :9A , התכנית מציעה בשטח זה שכונת מגורים חדשה אשר מתחברת באופן רציף ליישוב הקיים, ולשכונת נווה גנים הסמוכה. החלקות מסומנות בייעוד דרך ושטח פתוח.

עדכון אחרון לתכנית:

בהתאם לישיבת הועדה המחוזית מיום 18.09.2022

הועדה דנה בהתנגדויות והחליטה לתת תוקף לתכנית בתנאים, כפוף לתיקונים טכניים וביחס למענה לשלל ההתנגדויות.



רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

- **תוכנית מתאר מקומית בית דגן שכונת האתרוג– 455-0812289**

סטטוס התוכנית – בהתאם לישיבת הועדה המחוזית מתאריך 14.02.2024 הוחלט לתת תוקף לתכנית, כפוף לתיקונים שונים המפורטים בהחלטה.

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת 2,265 יח״ד, שטחי מסחר ותעסוקה בשטח של כ-27,000 מ״ר וכן, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

ניתן להוציא היתרי בניה מתוקף התכנית ללא איחוד וחלוקה, לאחר אישור התכנית יש להכין תכנית לצרכי רישום שתוגש לאישור הועדה המקומית. שטח התוכנית הינו 719.769 דונם.

להלן החלקות (בחלק) הנכללות בתחום התוכנית בהתאם לתשריט :

גוש	חלקה
6069	140
6077	52
6077	65
6256	106

החלקות מסומנות בייעוד חקלאי, דרך ושטח פתוח.



רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

4. מידע קנייני

4.1. העתק נסחי רישום מקרקעין (מידע מפנקס הזכויות), מתאריך 2/4/2024

תמצית נסח הרישום מפורטת בסעיף 1.4 לעיל.

4.2. חוזי חכירה

הוצגו בפנינו שני חוזי חכירה אשר נחתמו בתאריך 25/06/1987 בין מינהל מקרקעי ישראל בשם רשות הפיתוח (להלן "המחכיר") לבין נכסי הדרים בע"מ (להלן "החוכר").

חוזה חכירה אחד על שטח של 195.789 דונם. להלן רשימת הגו"ח הנכללים בחוזה החכירה:

גוש	חלקות
6276	116-118, 100, 106, 109
6256	54
6077	65, 52
6277	36
4225	56, 57
6274	99

חוזה חכירה שני על שטח של 41.95 דונם. להלן רשימת הגו"ח הנכללים בחוזה החכירה:

גוש	חלקות
6069	65
6079	21-24, 26, 28, 29, 30

מטרת החכירה הינה לנטיעה, גידול, החזקה, עיבוד וניהול של מטעי פרי הדר וגידולים סובטרופיים.

תקופת החכירה הסתיימה בתאריך 30/09/2002. בהתאם למפורט בחוזה, קיימת לחוכר זכות לחדש את החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים.

<u>הערות:</u>

- כאמור, ישנן חלקות בחוזה החכירה אשר אינן מהוות חלק מחוות הדעת, יתכן וכי לאורך השנים נמכרו לצדדים שלישיים. **שווי זכויות החברה הוערך בהתאם למפורט בסעיף 1.4**.
- תוקף חוזי החכירה פג, נכסים ובנין מסרה כי בא כוחה, פנה לרמ"י לחידוש הסכמי החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים, בהתאם לכתוב בחוזי החכירה.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

4.3. קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל – הפסקת חכירה והשבת הקרקע לרשות

קרקע ששונה ייעודה למטרת מגורים או תעסוקה

- שונה ייעודה של קרקע בתכנית למטרת מגורים או תעסוקה, והנהלת הרשות החליטה כי הקרקע דרושה לצורך שיווק מידי, תשלח הרשות לחוכר דרישות השבה.

חוכר – חוכר של קרקע חקלאית ע"פ חוזה בתוקף (לרבות חוזה חכירה שתקופת החכירה על פיו הסתיימה והחוכר זכאי, ע"פ הוראות חוזה החכירה או החלטות מועצת מקרקעי ישראל, לחדש את החכירה לתקופת חכירה נוספת.

- החוכר יהיה זכאי לפיצוי עבור זכויותיו והשקעותיו בקרקע. בגין דונם מטעים (פרדס) הפיצוי יעמוד על 30,800 ₪ לדונם צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 06/12/2010.
- החוכר רשאי לפנות לרשות ולבקש כי תיערך לו שומה פרטנית וזאת במקום סכומי הפיצוי המפורטים מעלה.
- בנוסף, החוכר זכאי, לתמריצים בשל השבת הקרקע במועד ההשבה כמפורט:

1. 50% מסכום הפיצוי (לפי הסכומים הקבועים/שומה פרטנית) למעט עבור קרקע שאינה מעובדת.

2. זכות ייזום – זכות החוכר או מי מטעמו לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, מגרשים בתחום התכנית אשם שווים, ע"פ שומה, יהיה עד לאחוז המפורט להלן מהשווי היחסי של המקרקעין המושבים במצבם לפי התכנית ובהתאם לתנאים שלהלן:

1. הקצאת הזכויות תעשה בהתאם לחלקו היחסי של החוכר בקרקע מושבת משטח רמ"י הכלול בתכנית.

2. רמ"י תקבע, לפי שיקול דעתה את המגרשים אותם יהיה זכאי החוכר לרכוש בפטור ממכרז. באזור שאינו עדיפות לאומית – 20% ובלבד שהשטח אשר יוקצה בפטור ממכרז לא יעלה על 50 דונם ולא יכלול יותר מ-200 יח"ד וביחס אקוויוולנטי גם לשטחי התעסוקה כמקובל ברמ"י.

נוסחת חישוב שוי המגרשים ליזום:

$$0.2 \times \text{שווי המגרשים הסחירים של רמי בתכנית} \times \frac{\text{שטח החוכר}}{\text{שטח רמי בתכנית}}$$

3. היה והשווי היחסי של מגרשי ההקצאה בפטור אינו עולה כדי מגרש בתכנית, לא יהיה זכאי החוכר לזכות יזום. על אף האמור, היה והשווי היחסי של הזכויות, אותן רשאים מספר חוכרים לרכוש מהווים יחדיו מגרש בתכנית, יהיו רשאים החוכרים לבקש זכות יזום לגביו במשותף.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

4.4. הסכם השבה

בתאריך 21/2/2023 נחתם הסכם השבה בין רמ"י לבין נכסי הדרים בע"מ, להשבת קרקע בשטח של כ-7.4 דונם בגוש 6077 חלקה 65 (בחלק) עקב הפקדתה של תכנית 455-0812289 בבית דגן, אשר משנה את יעוד הקרקע כולה או מרביתה למטרת מגורים.

סכום הפיצוי הכספי והתמריץ הינו 341,880 ₪ צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 6/12/2010.

סכום התמריץ המיוחד הינו 45,584 ₪ צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 6/12/2010.

זכות לפטור ממכרז – בעל הזכויות או מי מטעמו יהיה רשאי לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, מגרשים או אחדים מהם (ובלבד שלא ירכשו חלקי מגרשים) בתחום התכנית אשר שווים, עפ"י שומה או עפ"י טבלת איזון ככל שישנה, יהיה עד לאחוז מהשווי היחסי של המקרקעין המושבים במצבם לפי התכנית.

רשימת מגרשים ההקצאה בפטור ממכרז תומצא לבעל הזכויות לאחר אישור התכנית.

<u>שומת רשות המיסים לשווי המכירה -</u>

בהתאם למסמך מרשות המיסים מיום 23/10/2023, שווי המכירה (סכום הפיצוי הכספי והתמריץ + סכום התמריץ המיוחד) ליום 6/12/2010 הינו 396,464 וממודד ליום המכירה 21/2/2023 – 455,739 ₪. **סכום זה מגלם מחיר של כ-60 אלף ₪ לדונם קרקע מתואם להיום.**

4.5. תוספת להסכם למתן רשות שימוש וחזקה זמנית

הוצגה בפנינו תוספת להסכם המקורי מתאריך 13/03/2019 בגין הארכת תקופת השימוש בין חברת נכסי הדרים בע"מ ("בעל הזכויות") לחברת כביש חוצה ישראל בע"מ ("החברה").

להלן עיקרי הדברים:

- בתאריך 30/01/2019 נתפסה חזקה במקרקעין.
- בתאריך 20/06/2021 פורסם צו התכנון והבניה (פטור מהיתר ומתכנית) להקמת חניון זמני לצורך ביצוע עבודות להרחבת חניון "חנה וסע" שפירים, המאפשר את הארכת תקופת השימוש בחניון הזמני, לתקופה נוספת של 24 חודשים, עד לתאריך 20/06/2023.

  תקופת החזקה הנוספת תכלול את התקופות הבאות:

  תקופה ראשונה – תחל ביום 31/01/2022 ותימשך שנה קלנדרית, עד ליום 31/03/2023.

  תקופת האופציה – בכפוף למתן הודעה שתימסר לבעל הזכויות 60 ימים מראש ובכפוף לתשלום התמורה בגין תקופת האופציה, רשאית החברה להאריך את התקופה הראשונה לתקופות נוספות של שלושה חודשים בכל פעם, ובלבד שסך כל תקופות האופציה לא יעלה על שמונה תקופות (24 חודשים סה"כ).

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

- החברה תשלם לבעל הזכויות, כפיצוי סופי ומוסכם בגין התקופה הראשונה, סך של 228,842 ₪ (10,000 ₪ לדונם לשנהX שטח של 22,842 מ״ר).
- בגין כל אחת מתקופות האופציה, החברה תשלם לבעל הזכויות סך של 57,105 ₪ (2,500 ₪ לדונם בגין 3 חודשים X שטח 22,842 ₪).

4.6. הסכם אחזקה פרי אור – נכסי הדרים

הוצג בפנינו הסכם אחזקה בין ״פרי אור בע״מ״ (להלן: ״פרי אור״) לבין ״נכסי הדרים בע״מ״ (להלן: ״נכסי הדרים״) מיום 10/07/2023.

עיקרי ההסכם:

- נכסי הדרים החוכרת / המחזיקה בקרקע חקלאית עליה נטועים מטעים בצריפין ובבית דגן בשטח של כ- 247 דונם.
- פרי אור מעוניינת לתחזק ולעבד את הפרדס כולו ולבצע בו עבודות חקלאיות.
- תקופת ההסכם: 01.01.2017 – 30.05.2034.
- תקופת העיבוד: 01.01.2017 – 31.12.2033.
- תקופת השיווק: 01.07.2018 – 30.05.2034.
- תמורה: 100 ₪ לדונם + מע״מ, לשנה.
- אפשרות סיום / ביטול ההסכם: נכסי הדרים תהיה רשאית לסיים את ההסכם לאלתר לפני תום תקופת העיבוד בנסיבות של שינוי ייעוד קרקע, הוצאת היתר בניה וכן מכירת הפרדס לצד שלישי (ובלבד כי ניתנה הודעה מוקדמת של 180 ימים לפחות).

  פיצוי בגין פינוי מוקדם:

  בתקופה שעד 5 שנים ממועד הנטיעה הרלוונטי, תשלם נכסי הדרים פיצוי בסך של 3,000$ לדונם.

  בתקופה שבין 6 שנים ל- 12 שנים, תשלם נכסי הדרים סכום של 3000$ בניכוי 15% לכל שנה.
- פרי אור תהיה רשאית להביא את ההסכם לסיום אך ורק בתקופה שמיום 30.05.2029.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

5. עקרונות, גורמים ושיקולים בחוות הדעת

בבואנו לבחון את שווי הנכס, התייחסנו, בין היתר, לעקרונות, לגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת, אומדן שווי הנכס שבנדון בשוק החופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.
- הנכס הנדון מהווה חלק מחטיבת קרקע חקלאית בשטח כולל של כ-202 מ"ר.
- הבעלות רשומה על שם רשות הפיתוח בחכירה של חב' נכסי הדרים שהסתיימה בתאריך 30/09/2002. נכסים ובנין מסרה כי בא כוחה, פנה לרמ"י לחידוש הסכמי החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים, בהתאם לכתוב בחוזי החכירה. בהקשר זה נציין כי על אף שהסכם החכירה לא היה בתוקף, רמ"י חתמה "הסכם השבה" ב-2023. בגינו רמ"י שילמה את הפיצויים המוסכמים בקיזוז תשלום דח"ש עד סוף 2023.
- בהתאם לחוזה החכירה החלקה בייעוד חקלאי ומיועדת לנטיעה, גידול, החזקה, עיבוד וניהול של מטעי פרי הדר.
- למיטב הבנתנו, ההסכם לשימוש זמני עם חוצה ישראל הסתיים בשנת 2023. על כן לא הובא בחשבון תשלום בגין התקופה הנוספת.
- באומדן השווי הובא בחשבון כי הקרקע בייעוד חקלאי בחכירה וללא פוטנציאל תכנוני.
הקרקע בבעלות רשות הפיתוח לכן, גם אם קיים פוטנציאל תכנוני בין אם ממשי ובין אם ספקולטיבי הוא שייך לבעלת הקרקע.
- כאמור, הוצג בפנינו כי במסגרת הסכם ההשבה, נכסי הדרים הסדירה תשלום דח"ש עד סוף 2023. תשלום הדח"ש לשנה האחרונה מגלם 100 ₪ דונם קרקע לשנה.

כמו כן לפי הסכם האחזקה עם פרי אור, האחרונה משלמת תמורה של 100 ₪ לדונם לשנה בגין עיבוד הקרקע.

הואיל שגובה הדח"ש מתקזז עם התשלום שגובה נכסי הדרים מפרי אור בגין אחזקה ועיבוד הפרדס, לא הובא בחשבון הפחתה לדח"ש מהוון.

- הובא בחשבון כי נכון למועד הקובע יעוד הקרקע הינו חקלאי. בטווח הנראה לעין, לא נראה כי יהיה שינוי ביעוד הקרקע ועל כן להערכתנו לא צפוי כי נכסי הדרים, תבטל את ההסכם עם פרי אור, כך שיידרש לשלם לה פיצוי מהותי. לאור האמור, לא הובא בחשבון הפחתה בשווי בגין הסכם השכירות עם פרי אור.
- בהתאם לקובץ החלטות של רשות מקרקעי ישראל ולנוהל פדיון הקרקעות כמפורט בס.4.3, ביום בו מופקדת תוכנית המשנה את ייעוד הקרקע לייעודים סחירים כגון מגורים, מסחר תעסוקה וכו' הרשות מודיעה לחוכר על השבת הקרקע ותפצה בהתאם לנהלים כמפורט בס' 4.3.
- הובא בחשבון כי קרקע בשטח של כ-7.4 דונם הושבה כבר לרמ"י והתקבל תשלום פיצוי בגינה.
- באשר לזכות הייזום הקיימת לחוכר בעקבות קבלת הודעת ההשבה עבור גו"ח 6077/52,65, היא אינה הובאה בחשבון בחוות הדעת עקב חוסר וודאות המימוש נכון למועד חוות הדעת.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

בהתאם לנוהל פדיון קרקעות ולנוסחת חישוב שווי המגרשים לייזום, נראה כי החלקות הנ"ל מהוות 0.21%[4] משווי התוכנית. אין בידינו מידע על שווים הפרטני של מגרשי התוכנית אך נראה כי האחוז הנ"ל נמוך.

מכאן עולה כי על מנת לממש את זכות הייזום, קיימת לחוכרים אופציה נוספת המאפשרת להתאחד עם בעלי קרקעות סמוכות הנכללות בתחום התכנית, להגדיל את שטחם היחסי ולבקש לממש את האופציה יחדיו[5].

- אומדן השווי נערך בהתאם לגישת ההשוואה המהווה את הגישה המתאימה ביותר לנכסים מסוג זה, לשם כך נבחנו עסקאות ממערכת רשות המיסים עבור קרקעות חקלאיות בחכירה. כמו כן, הובאו בחשבון נתונים נוספים בהתאם למפורט בסעיף 6.2.
- בהקשר של קביעת אומדן שווי לנכס מקרקעין, נציין כי יכול שיהיה פער בין שווים שנקבעים על ידי שמאים שונים. בפרקטיקה המקובלת בתחום, פער שנע בטווח שבין 5% ל-10% הינו פער שמצוי בטווח הסביר.
- השומה נערכה בהנחה שהזכויות בנכס חופשיות מכל חוב, שעבוד ו/או זכויות צד ג' כלשהן והנכס הנדון פנוי וריק מכל מחזיק.

[4] 20%*(7.4/719.769)

[5] מחב' נכסי הדרים נמסר כי הינם חוברים לבעלי הקרקע הסמוכים בבחינה לניצול הפוטנציאל, אך כאמור לא הובאה בחשבון בשווי בשל חוסר הוודאות באפשרות מימוש.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

6. סקרי מחירים

6.1 סקר עסקאות מכר קרקעות חקלאיות

מועד עסקה	גוש/ חלקה	מיקום	שטח קרקע במ״ר	מחיר מדווח		מחיר למ״ר קרקע	
21/02/2023	6079/12	בית דגן	14,723	624,785	₪	42	₪
26/10/2022	6077/43	בית דגן	14,664	1,954,560	₪	133	₪
26/10/2022	6077/47	בית דגן	20,971	1,246,618	₪	59	₪
13/09/2023	3740/7	נס ציונה	14,958	1,200,000	₪	80	₪
10/08/2023	3870/8	גדרה	10,973	775,000	₪	71	₪
12/02/2023	3751/1	נס ציונה (*)	37,861	3,944,240	₪	104	₪
31/01/2023	3871/8	גדרה	19,192	1,150,000	₪	60	₪
(*) לאחר העסקה בוצעה פרצלציה ומס׳ החלקה השתנה							

6.2 נתונים נוספים

1. בהחלטת ועדת השגות שהתקבלה בתאריך 06/07/2014 גו״ח 4415/33 נקבע שווי של 50,000 ₪ לדונם קרקע חקלאית בחכירה.
2. בהתאם לנהלים בחברות ממשלתיות כגון נתיבי ישראל, נתיבי איילון ונת״ע הפיצוי המקובל עבור קרקעות חקלאיות בחכירה נע סביב 40,000 ₪ לדונם.
3. סכום הפיצוי בגין השבה בפועל של קרקע בשטח של כ-7.4 דונם, כמפורט לעיל, מגלם פיצוי של כ-60,000 ₪ לדונם.

<u>קביעה סופית:</u>

בהתחשב בהיקף השטח הנישום ובעובדה כי הקרקע הנה בחכירה, קבענו שווי מ״ר קרקע בסך 60 ₪ למ״ר.

7. אומדן שווי

7.1 תחשיב

תחשיב:		
מ"ר קרקע		202,659
בקיזוז מ"ר קרקע השבה		
סה"כ יתרת קרקע		202,659
שווי מ"ר		60 ₪
שווי קרקע		**12,159,540** ₪
שווי במעוגל		**12,000,000** ₪

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

7.2. הערכה

בהתאם למפורט לעיל, ובהתחשב במכלול הגורמים והשיקולים, אנו מעריכים את שווי הנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כאשר הוא ריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' בגבולות **12,000,000 ₪ במעוגל (שנים עשר מיליון ₪).**

7.3. הצהרות השמאי

- הנני לציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- הנני מצהירה כי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וכי חוות הדעת נעשתה עפ"י מיטב ידיעותיי, ניסיוני המקצועי ושיקול דעתי.

בכבוד רב,

דניאלה פז ארז

כלכלנית ושמאית מקרקעין

פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ

שמאית מקרקעין
דניאלה פז ארז
כלכלנית ומוסמכת במנע"מ

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

office@pazgroup.co.il | פקס. 09-9700801 | טל. 09-9700800
www.pazgroup.co.il | 4672553 רח' המנופים 2, ת.ד 12305, הרצליה פיתוח

פז כלכלה והנדסה

לכבוד
מר מרק זק – סמנכ"ל כספים (להלן: "**מזמין העבודה**")
חב' "גב-ים לקרקעות בע"מ" (להלן: "**החברה**")

חוות דעת שמאית
קרקע חקלאית במועצה המקומית קדימה צורן
חלקה 55 בגוש 8041



תאריך: 07.04.2024
סימוכין: G1321944-001

1. תקציר

1.1. מטרת חוות הדעת

נתבקשנו על ידי מזמין חוות הדעת, לבחון את שווי הזכויות בנכס שבנדון וזאת במסגרת הצעה שניתנת על ידי חברת גב ים לרכישת מלוא מניותיה של חברת נכסי הדרים בע"מ (להלן: "נכסי הדרים") המוחזקת 100% ע"י חברה לנכסים ולבנין בע"מ (להלן: נכסים ובנין ו/או המוכרת).

אין לראות בחוות הדעת משום המלצה כלשהיא ואין להסתמך עליה אלא ע"י הגורם עבורו יועדה מפורשות ולמטרה לשמה נערכה.

חוות הדעת אינה מיועדת לשמש לכל מטרה אחרת ובכלל זאת אינה מותאמת לצורכי העמדת המקרקעין כבטוחה כנגד קבלת אשראי. כל שימוש בחוות הדעת שלא למטרה לשמה הוזמנה ו/או ע"י גורם אחר שאינו מזמין חוות הדעת חייבת את אישור החתומה מטה.

אחריות החו"מ מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. כל שימוש שלא בהתאם למפורט לעיל, לרבות הצגת הדוח בפומבי ייעשה אך ורק ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת החו"מ בלבד.

אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדיווח פומבי של החברה.

1.2. נתונים כללים ורקע

גילוי פרטים

מזמין חוות הדעת	-	מר מרק ז'ק, סמנכ"ל הכספים בחברה.
מועד הזמנת חוות הדעת	-	חוות הדעת הוזמנה בחודש מרץ 2024
כתב שיפוי	-	התקבל

פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

דניאלה פז (ארז)

מקצוע:	כלכלנית ושמאית מקרקעין
	בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל-אביב
	בעלת תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון מאוניברסיטת תל-אביב
רישיון מס':	1028, רישום מחודש ינואר 2002
מקום עיסוק:	בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ
	החברה הוקמה בשנת 1996. עוסקת בפיקוח על ליווי פיננסי של מעל ל- 250 פרויקטים בתחום הנדל"ן, עבור כל הבנקים בישראל, חוות דעת שמאיות לסוגיהן ובדיקות כדאיות עסקאות נדל"ן

יחסי תלות ושכ"ט

הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לבין החברה, כל יחסי תלות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

הסתמכות על מומחים ויועצים

לא נעשתה

1.3. התאריך הקובע ומועד הביקור

☒ המועד הקובע לחוות הדעת – 07.04.2024.

☒ ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 20.03.2024 על ידי דניאל בר נתן, ראש תחום שמאות, שמאי מקרקעין במשרדי.

הערה: הקרקע אינה תחומה בגדר והזיהוי הנו כללי כחלק מחטיבת קרקע חקלאית.

1.4. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	8041
חלקה (בשלמות)	:	55
שטח חלקה	:	23,508 מ״ר
סוג הנכס	:	קרקע ריקה
מיקום הנכס	:	בעברה המערבי של המועצה המקומית קדימה צורן
זיהוי הנכס	:	הפורטל הגאוגרפי הלאומי (לזיהוי החלקה)
בעלות	:	״נכסי הדרים בע״מ״
שעבודים	:	לא רשומים
הערות	:	לא רשומות

2. תיאור הנכס והסביבה

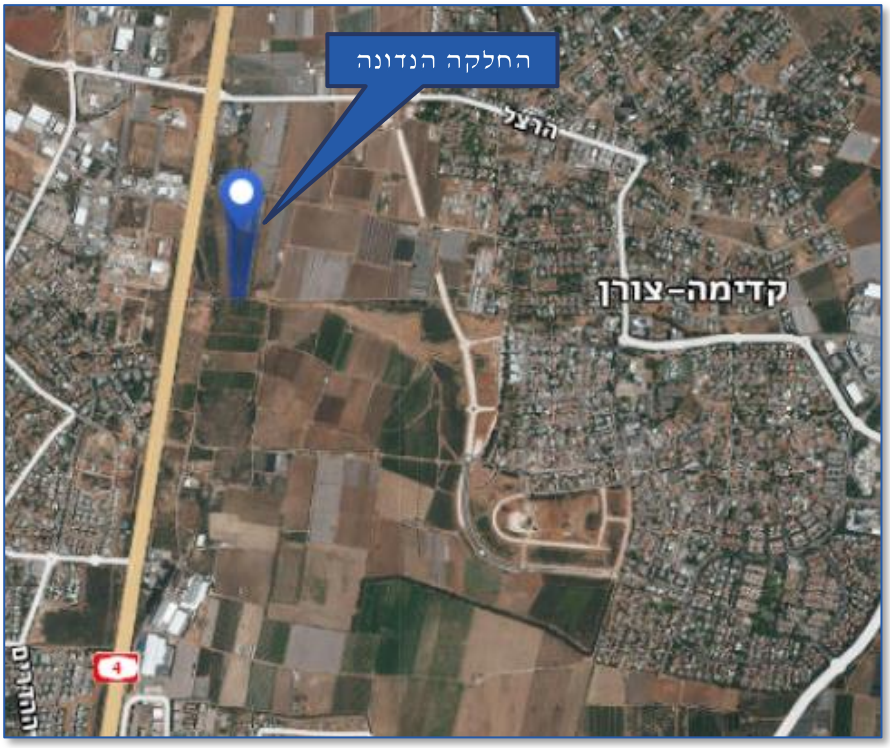
נשוא חוות הדעת מהווה חטיבת קרקע חקלאית הידועה כגוש 8041 חלקה 55 בשטח של 23,508 מ״ר.

חטיבת הקרקע ממוקמת בחלקה המערבי של המועצה המקומית קדימה צורן, דרומית לרחוב הרצל ומזרחית לכביש 4.

החלקה הנדונה בעלת צורה דמוית טרפז וטופוגרפיה מישורית.

בחלקה צמחיה טבעית לא מעובדת. (בחלקות סמוכות קיים עיבוד, עיקרו גידול תות שדה).

<u>להלן תשריט סביבה מאתר ״GOVMAP״</u> (ללא קנ״מ):



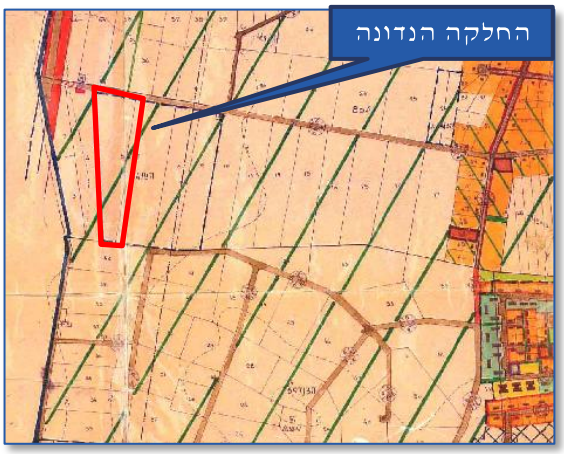
3. מידע תכנוני

- **תכנית מתאר מקומית הצ/130 – קדימה**, פורסמה למתן תוקף בי.פ 2092 מתאריך 20/02/1975.

בהתאם לתשריט התוכנית החלקה בייעוד "**חקלאי**".

להלן השימושים המותרים בקרקע חקלאית בהתאם להוראות התוכנית:

מוגבל לחקלאות בלבד, לרבות תיעול, ניקוז, מתקני השקיה, מבנים הדרושים להפקת מים, חשמל וכו', לפי שיקול הועדה המקומית תותר בניה של בניני משק חממות, מגדלי שמירה.



- **תמ"מ 21/3**, פורסמה למתן תוקף בי.פ 5236 מתאריך 13/11/2003.

בהתאם לתשריט התוכנית החלקה בייעוד "**אזור חקלאי/נוף פתוח כפרי**".

להלן השימושים המותרים בקרקע בהתאם להוראות התוכנית:

חקלאות בהתאם לתוספת הראשונה לחוק, מתקני ספורט ונופש, שטחים פתוחים, ייעור, נופש ותיירות למעט אכסון שיותר רק בצמוד לישוב קיים, חניונים (קמפינג), דרכים וחניות, מסעדות ומזנונים, מיתקני תשתית ותחנות דלק.

בסמכות הועדה המחוזית לאשר תוכנית מתאר מקומית או מפורטת הכוללת שינויים לא מהותיים בגבולות השטחים המסומנים באזור חקלאי/נוף כפרי פתוח, ובתנאי שלא ייפגע אופיו הפתוח של האזור כמוגדר בתוכנית זו.



- **תמ"מ 50/21/3 – קביעת הוראות למסדרון האקולוגי המחוזי**

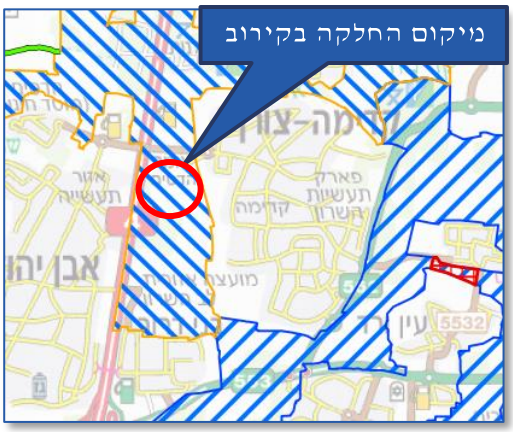
סטטוס התוכנית – במסגרת ישיבה מס' 704 שהתקיימה בתאריך 03/05/2022 הולנת"ע המליצה להפקיד את התכנית.

התכנית מייצרת שפה אחידה בישראל למסדרונות אקולוגיים לפי חלוקה לסוגים.

מטרת התוכנית היא לספק קיום ארוך טווח למשרעת רחבה של מינים, אשר קשורים בשרשראות מזון ובתהליכים אקולוגיים רבים.

בהתאם לתשריט התוכנית החלקה בייעוד "**מסדרון אזורי**" המהווה רשת של שטחים פתוחים, חקלאיים ברובם, ובתוכם משארי טבע, שמטרתה להבטיח מחיה ותנועה של מגוון מינים באזור נתון. בהתאם להוראות התוכנית:

1. התוכנית תכלול שאלון אקולוגי החתום ע"י אקולוג.
2. רשאי מוסד תכנון להפקיד תוכנית בתחום המסדרון האקולוגי לאחר שהוצג שאלון אקולוגי ונימוקיו כי התכנית אינה פוגעת בתחום המסדרון.
3. תכנית, אשר בהתאם לשאלון נראה כי קיימת בה פגיעה במסדרון האקולוגי, תוגש למוסד תכנון בליווי חוות דעת רלוונטיות ומוסד התכנון יחליט האם להפקיד את התוכנית.



- **תכנית מתאר מקומית קדימה צורן מס' 457-0112086 הופקדה בי.פ. 7567 מתאריך 15.08.2017**

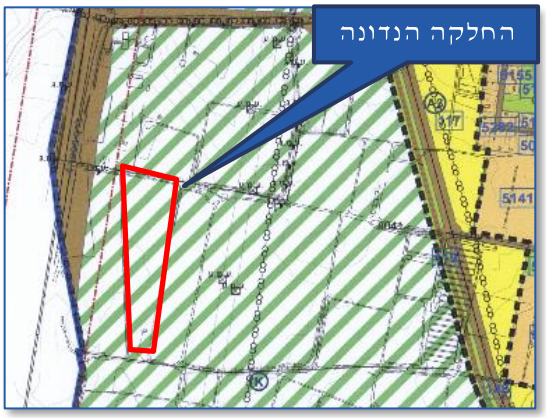
התכנית הנה תכנית מתאר כוללנית מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה, אלא רק לאחר הכנת תכניות מפורטות.

בהתאם לתשריט התוכנית ייעוד החלקה הינו "**חקלאי**", חלק ממתחם K להלן השימושים העיקריים:

עיבוד חקלאי, מטעים, מרעה, דרכי עפר, מתקנים הנדסיים או כל שימוש שמותר בשטח חקלאי בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה, ובתנאי שהשימוש בהם אינו מהווה מפגע סביבתי ומטרד לייעוד מגורים. הוראות:

1. לא תותר הקמת בתי אריזה וכל מבנה תעשיה חקלאית מכל סוג.
2. מתקנים הנדסיים ייבנו בשטח המינימלי הנדרש בהתאם להוראות תכנית מפורטת.

חלק מתשריט התכנית (ללא קנ"מ):



סטטוס התכנית:

א. התכנית הופקדה להתנגדויות בשנת 2017, שמיעת ההתנגדויות על ידי החוקר שמינתה הו' המחוזית (מר אפרים שלאין) בוצעה במהלך שנת 2018 ובתאריך 16.07.2018 דנה הועדה בדו"ח החוקר והחליטה לתת תוקף לתכנית בתנאים.

ב. על החלטה זו הוגש ערר על ידי המועצה המקומית קדימה צורן והועדה המרחבית שרונים (וכן מתנגדים נוספים).

במקביל לערר נערך שיח בין המועצה המקומית ולשכת התכנון בו הסכימו הצדדים כי העררים ימחקו וכי שורה של נושאים הנוגעים לתכנית ושעלו במסגרת הערר יובאו לבחינת הועדה.

ג. בתאריך 17.11.2019 התכנסה הועדה המחוזית וקבעה כי בכוונתה לערוך שינויים במסמכי התכנית ולפרסמם בהתאם לסעיף 106 ב'. התכנית פורסמה להפקדה שוב ובתאריך 14.11.2022 מונה שוב החוקר מר אפרים שלאין לבחינת ההתנגדויות.

ד. דוח החוקר המעודכן פורסם בתאריך 29.03.2023.

ה. החלטת ועדה מחוזית מתאריך 13.06.2023 – החליטה לאמץ את המלצות החוקר כפוף לשינויים שונים.

הועדה המחוזית החליטה לתת תוקף לתכנית כפוף לתיקונים. תוקף ההחלטה הנו ל-90 יום. במידה ועם חלוף פרק זמן זה לא יוגשו מסמכי תכנית מתוקנים כאמור לעיל, התכנית תבוטל ללא צורך בדיון נוסף.

ו. במהלך חציון השני לשנת 2023 המועצה המקומית קדימה צורן והועדה המרחבית "שרונים" הגישו למועצה הארצית ערר על החלטת הועדה המחוזית.

ז. בתאריך 19.12.2023 החליטה ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית כהחלטת ביניים בלבד לאפשר לצדדים לנסות ולהגיע להסכמות.

לסיכום סטטוס התכנוני למועד קובע:

נכון למועד עריכת חוות דעת זו, טרם התקבלו החלטות כלשהן בנושא, אולם להערכתנו, הן בעקבות הגשת הערר והן בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", סנקציית ביטולה של התכנית תדחה לעת עתה.

בכל מקרה, לבדיקתנו, הנושאים הנמצאים במחלוקת אינם נוגעים לקרקע הנישומה. זו צפויה להישאר כקרקע חקלאית.

4. מידע קנייני

העתק נסח רישום מקרקעין (מידע מפנקס הזכויות), מתאריך 27.02.2024

תמצית נסח הרישום מפורטת בס' 1.3 לעיל.

5. עקרונות, גורמים ושיקולים בחוות הדעת

בבואנו לבחון את שווי הנכס, התייחסנו, בין היתר, לעקרונות, לגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת, אומדן שווי הנכס שבנדון בשוק החופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.
- נשוא חוו"ד הינו גוש 8041 חלקה 55 בשטח של 23,508 מ"ר, בבעלות חב' נכסי הדרים בע"מ בשלמות.
- חלקה 55 מהווה חלק מחטיבת קרקע חקלאית הממוקמת בחלקה המערבי של המועצה המקומית קדימה צורן.
- בהתאם למפורט בפרק המצב התכנוני, ניכר כי ייעודו של הנכס הנדון הינו חקלאי ללא פוטנציאל תכנוני ממשי.
- בהקשר של קביעת אומדן שווי לנכס מקרקעין, נציין כי יכול שיהיה פער בין שווים שנקבעים על ידי שמאים שונים. בפרקטיקה המקובלת בתחום, פער שנע בטווח שבין 5% ל-10% הינו פער שמצוי בטווח הסביר
- אומדן השווי נערך בהתאם לגישת ההשוואה המהווה את הגישה המתאימה ביותר לנכסים מסוג זה.

6. סקרי מחירים

6.1. נתוני מכירה לקרקעות חקלאיות ללא פוטנציאל ממשי נכון למועד קובע

א. בהתאם לפרסום באתר "יד 2", מוצע למכירה מגרש חקלאי (בשלב זה ללא פוטנציאל) בשטח של כ- 20 דונם הממוקם ליד היישוב בצרה. מחיר הרכישה המבוקש: 250,000 ₪ לדונם (**250 ₪/מ"ר קרקע**).

ב. בהתאם לפרסום באתר "יד 2", מוצע למכירה מגרש חקלאי (בשלב זה ללא פוטנציאל) בשטח של כ- 5 דונם הממוקם ליד היישוב בצרה. מחיר הרכישה המבוקש: 240,000 ₪ לדונם (**240 ₪/מ"ר קרקע**).

ג. בהתאם לפרסום באתר "יד 2", מוצע למכירה מגרש חקלאי (בשלב זה ללא פוטנציאל) בשטח של כ- 4.5 דונם הממוקם דרומית ליישוב תל יצחק. מחיר הרכישה המבוקש: 225,000 ₪ לדונם (**225 ₪/מ"ר קרקע**).

ד. עסקת מכר מחודש 02/2023, גוש 7678 חלקה 23, הקרקע ממוקמת בסמוך לשדה ורבורג. ייעוד הקרקע חקלאי כולל בתמ"מ 21/3.

הממכר (חלק מהחלקה): 12.2 דונם. התמורה: 2,193,690 ₪.

משקף מחיר למ"ר קרקע: **180 ₪/מ"ר.**

ה. עסקת מכר מחודש 09/2022, גוש 7676 חלקה 18, הקרקע ממוקמת מזרחית לשדה ורבורג. ייעוד הקרקע חקלאי כולל בתמ"מ 21/3.

הממכר (חלק מהחלקה): 3 דונם. התמורה: 1,260,000 ₪.

משקף מחיר למ"ר קרקע: **420 ₪/מ"ר.**

ו. עסקת מכר מחודש 05/2022, גוש 7785 חלקה 132, הקרקע ממוקמת בסמוך לכביש 4 מערבית לתל מונד. ייעוד הקרקע חקלאי כולל בתמ"מ 21/3.

הממכר: 4 דונם. התמורה: 1,000,000 ₪.

משקף מחיר למ"ר קרקע: **250 ₪/מ"ר.**

ז. עסקת מכר מחודש 06/2021 (דיווח ברשות המיסים + מידע משלים)

גוש	-	8034
חלקות	-	25
חלק נמכר	-	10.5%
סה"כ שטח קרקע	-	998 מ"ר
מחיר מדווח	-	220,000 ₪
משקף מחיר למ"ר קרקע	-	**כ-220 ₪/מ"ר**

ח. עסקת מכר מחודש 12/2020 (דיווח ברשות המיסים + מידע משלים)

גוש	-	8034
חלקות	-	25
חלק נמכר	-	15.7%
סה"כ שטח קרקע	-	1,492 מ"ר
מחיר מדווח	-	330,000 ₪
משקף מחיר למ"ר קרקע	-	**כ-220 ₪/מ"ר**

ט. עסקת מכר מחודש 12/2020 (דיווח ברשות המיסים + מידע משלים)

גוש	-	8034
חלקות	-	25
חלק נמכר	-	15.7%
סה"כ שטח קרקע	-	1,492 מ"ר
מחיר מדווח	-	330,000 ₪
משקף מחיר למ"ר קרקע	-	**כ-220 ₪/מ"ר**

6.2. נתוני מכירה לקרקעות חקלאיות עם פוטנציאל חלקי

קרקע חקלאית הכוללת פוטנציאל לחלק מהקטן מהקרקע				
מועד עסקה	שטח קרקע בדונם	מחיר עסקה	מחיר לדונם	מחיר למ"ר
20/04/2023	1.5	441,390 ₪	294,260 ₪	**294** ₪
20/04/2023	1.5	441,390 ₪	294,260 ₪	**294** ₪
09/02/2023	1	300,000 ₪	300,000 ₪	**300** ₪
31/01/2023	2	650,000 ₪	325,000 ₪	**325** ₪
27/07/2022	1	400,000 ₪	400,000 ₪	**400** ₪
<u>הסבר:</u> עסקאות כחלק מחטיבת קרקע בשטח כ- 950 דונם מתוכם כ- 100 דונם מסומנים בתמ"מ 21/3 כאזור פיתוח עירוני ואזור פיתוח כפרי. מתוך 100 דונם כאמור כ- 65 דונם נכללים בתחום תכנית המתאר קדימה צורן בשטחים אשר חלקם מיועדים לשימושים סחירים. המסקנה: כ-10% מכלל השטח כולל פוטנציאל שינוי ייעוד				

6.3. כתבות / מאמרים

בהתאם למידע המפורט באתר שיווק הקרקעות החקלאיות "karkarank", מפורטת ההשתלשלות התכנונית של הקרקעות החקלאיות בסביבה ומצוין כי הקרקע (מתייחס לחלקה 54 הסמוכה לקרקע הנישומה) אינה מיועדת להפשרה בשנים הקרובות **והמחיר המומלץ הוא 190 ₪ - 220 ₪ למ"ר קרקע.**

קביעה סופית:

טווח העסקאות לקרקעות חקלאיות ללא פוטנציאל ממשי הנו בגבולות:

180 ₪ - 420 ₪ למ"ר קרקע.

מרבית הנתונים, למעט ערכי קיצון הנם סביב **220 ₪ - 250 ₪ למ"ר קרקע** (חלק מהנתונים הנם מחירי ביקוש ולפני הפחתה בגין פער מו"מ).

עסקאות המכר הכוללות פוטנציאל חלקי הנן בגבולות:

294 ₪ - 400 ₪ למ"ר קרקע.

לאור האמור לעיל, קבענו שווי מ"ר קרקע בנכס הנישום בסך 220 ₪.

7. אומדן שווי

7.1. תחשיב

תחשיב		
שווי למ"ר קרקע	220	₪
שטח חלקה רשום במ"ר	23,508	
שווי החלקה בשלמות	5,171,760	₪
שווי במעוגל	**5,200,000**	₪

7.2. הערכה

בהתאם למפורט לעיל, ובהתחשב במכלול הגורמים והשיקולים, אנו מעריכים את שווי הנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כאשר הוא ריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' בגבולות של:

5,200,000 ₪ (חמישה מיליון ומאתיים אלף ₪)

7.3. הצהרות השמאי

- הנני לציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- הנני מצהירה כי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וכי חוות הדעת נעשתה עפ"י מיטב ידיעותיי, ניסיוני המקצועי ושיקול דעתי.

בכבוד רב,

דניאלה פז ארז

כלכלנית ושמאית מקרקעין

פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ

שמאית מקרקעין
דניאלה פז ארז
כלכלנית ומוסמכת במנ"ע

נספח ז'

תאריך: 24 במרץ 2024

לכבוד
<u>חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן: "החברה")</u>

הנדון: <u>הצהרת מועמד לכהונה כדירקטור חיצוני בחברה ציבורית נסחרת בישראל</u>
<u>על פי חוק החברות, התשנ"ט - 1999 (להלן: "החוק")</u>

אני, הח"מ, ברני מוסקוביץ, נושא ת.ז. 303653406, תושב ישראל, שמענו רח' סירני 6, גבעת שמואל, מצהיר ומתחייב בזאת כדלהלן:

1. אני נותן בזה את הסכמתי לכהן כדירקטור חיצוני בחברתכם שהיא חברה ציבורית, שהתאגדה בישראל, ומניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
2. אני מודע לכל הוראות החוק החלות ביחס למינויו וכהונתו של דירקטור חיצוני לרבות, משך הכהונה, הפסקתה, השתתפות בוועדות החברה וכיו"ב וכן הנני מודע לכך שהצהרתי זו תמצא במשרדה הרשום של החברה לעיונו של כל אדם;
3. אני כשיר להתמנות כדירקטור בחברתכם לפי הוראות סעיפים 227-225 לחוק לעניין הגבלת מינוי קטין, פסול דין, הגבלת מינוי עקב הרשעה או החלטה של ועדת אכיפה מנהלית או פשיטת רגל. הוראות הסעיפים בנוסחם במועד החתימה על הצהרה זו, מפורטות **בנספח א'** המצורף להצהרה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
4. ידועות לי חובות ההודעה החלות עליי מכוח סעיפים 227א ו-245א לחוק והנני מתחייב למלא אותן כנדרש. הוראות הסעיפים הנ"ל, בנוסחם במועד החתימה על הצהרה זו, מפורטות **בנספח א'**.
5. אני מצהיר, כי יש לי את כל הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקיד של דירקטור בחברה, כפי שיפורט להלן.
6. הנני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם לאמור בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות החברות**"); הוראות תקנות החברות, בנוסחם במועד החתימה על הצהרה זו, מצורפות **כנספח ב'** להצהרתי זו.
7. הנני בעל השכלה וניסיון תעסוקתי, כמפורט בקורות החיים ובתעודות המצורפות **כנספח ג'** להצהרה זו.
8.
א. אין לי, לקרובי, לשותפי, למעבידי, למי שאני כפוף לו במישרין או בעקיפין, או לתאגיד שאני בעל שליטה בו, קשרים עסקיים או מקצועיים לחברה, לבעל השליטה בחברה במועד המינוי, או לתאגיד אחר, גם אם הקשרים כאמור אינם דרך כלל, למעט קשרים זניחים.
ב. אין לי, לקרובי, לשותפי, למעבידי, למי שאני כפוף לו במישרין או בעקיפין, או לתאגיד שאני בעל שליטה בו, במועד המינוי או בשנתיים שקדמו לו, זיקה לחברה, לבעל השליטה בחברה במועד המינוי, או לתאגיד אחר.
לעניין הצהרה זו -
"זיקה" - קיום יחסי עבודה, קיום קשרים עסקיים או מקצועיים דרך כלל או שליטה, וכן כהונה כנושא משרה, למעט כהונה של דירקטור שמונה כדי לכהן כדירקטור חיצוני בחברה שעומדת להציע לראשונה מניות לציבור.
"תאגיד אחר" - תאגיד שבעל השליטה בו, במועד המינוי או בשנתיים שקדמו למועד המינוי, הוא החברה או בעל השליטה בה.
"מועד המינוי" - המועד בו תמנה אותי האסיפה הכללית כדירקטור חיצוני, בהתאם להוראות סעיף 239(ב) לחוק.
"קרוב" - בן זוג, אח או אחות, הורה, הורי הורה, צאצא, וכן צאצא, אח, אחות או הורה של בן הזוג או בן זוגו של כל אחד מאלה.
9. סמן במקום המתאים, אם מתקיים:
☐ על אף האמור בסעיף 8(ב) לעיל, קיימים ביני לבין החברה, במועד המינוי או בשנתיים שקדמו לו, קשרים עסקיים או מקצועיים זניחים אשר תחילתם במועד שיקדם למועד מינויי כדירקטור חיצוני ואשר אינם מהווים "זיקה" כאמור בתקנות החברות (עניינים שאינם מהווים זיקה), התשס"ז-2006 (להלן: "**תקנות הזיקה**"). הוראות התקנות הרלוונטיות מתוך תקנות הזיקה בנוסחם במועד החתימה על הצהרה זו, מפורטות **בנספח ד'** המצורף להצהרה זו. קשרים אלו הם כמפורט להלן:

---

10. אין אני קרוב של בעל השליטה בחברה.
11. תפקידיי ועיסוקיי האחרים אינם יוצרים או עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטור חיצוני, ולא יפגעו ביכולתי לכהן כדירקטור חיצוני.
12. בכל חברה אחרת בה אני מכהן כיום כדירקטור, לא מכהן כדירקטור חיצוני אדם המכהן כדירקטור בחברתכם.
13. איני עובד של רשות ניירות ערך או של בורסה בישראל.
14. לא קיבלתי כל תמורה, במישרין או בעקיפין בשל כהונתי כדירקטור בחברה, נוסף על הגמול ועל החזר ההוצאות שלהם אני זכאי, בשל כהונתי כדירקטור חיצוני בחברה. לעניין סעיף זה לא יראו כתמורה מתן פטור, התחייבות לשיפוי, שיפוי או ביטוח.
15. אינני יושב ראש הדירקטוריון ואינני מועסק בידי החברה או על ידי בעל השליטה בה או בידי תאגיד בשליטת בעל השליטה. בנוסף, אינני נותן שירותים, דרך קבע, לחברה, לבעל השליטה בה או לתאגיד בשליטת בעל השליטה כאמור, וכן עיקר פרנסתי איננה על בעל השליטה.
16. אינני מכהן בדירקטוריון החברה מעל 9 שנים רצופות.

17. אני מתחייב לעמוד בכל דרישות הדין החלות על דירקטורים ודירקטורים חיצוניים, וכי אמלא את תפקידי בצורה הטובה ביותר ולטובת החברה. במידה ויתעורר חשש, שיהיה בידיעתי ו/או שיובא לידיעתי, לפיו אחדל לקיים תנאי מהתנאים ו/או מההצהרות לעיל או יתקיים חשש להפרת חובת האמונים בה אני חב לחברה (כהגדרתה בסעיף 254 לחוק), אודיע על כך מיידית ליו"ר הדירקטוריון ולחברה.

18. ידוע לי כי על פי החוק, החברה, בעל השליטה בה ותאגיד בשליטתו לא יוכלו להעניק לי, לבן זוגי או לילדי טובת הנאה, במישרין או בעקיפין, ובכלל זה לא ימנו אותי, את בן זוגי או את ילדי, לכהונה כנושא משרה בחברה או בתאגיד בשליטת בעל השליטה בה, לא יעסיקו אותי כעובד, ולא יקבלו ממני שירותים מקצועיים בתמורה, בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות באמצעות תאגיד בשליטתי, אלא אם כן חלפו שנתיים מתום כהונתי כדירקטור חיצוני בחברה, ולעניין קרוב שלי שאינו בן זוגי או ילדי - שנה מתום כהונתי כדירקטור חיצוני.

19. ידוע לי כי הצהרתי זו, תובא בפני הגורם הממנה עובר למינוי ולזימון האסיפה הכללית שעל סדר יומה המינוי, וכי היא תשמש את הגורם הממנה לשם בחינת כשירותי לכהונה כדירקטור חיצוני בחברה.

20. ידוע ומוסכם עלי, כי, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, ישולם לי גמול כמפורט **בנספח ה'**, ולא אהיה זכאי לכל גמול נוסף מהחברה בגין כהונתי כדירקטור חיצוני.

21. זהו שמי, זו חתימתי והעובדות המפורטות בהצהרתי זו לעיל, אמת הן.

ברני מוסקוביץ	303653406	
שם	**ת.ז.**	**חתימה**

נספח א'

סעיפים 225-א227 ו- 245א לחוק החברות, התשנ"ט-1999

חובת גילוי (תיקון מס' 14) תשע"א-2011

225. (א) מי שמועמד לכהן כדירקטור יגלה לממנה:

(1) אם הורשע בפסק דין בעבירה כאמור בסעיף 226(א), וטרם חלפה התקופה שבה אסור לו לכהן כדירקטור לפי סעיף 226;

(2) אם הורשע בפסק דין בעבירה כאמור בסעיף 226(א1), וטרם חלפה התקופה שקבע בית המשפט לפי אותו סעיף קטן;

(תיקון מס' 17) תשע"א-2011

(3) אם ועדת האכיפה המינהלית הטילה עליו אמצעי אכיפה האוסר עליו לכהן כדירקטור בכל חברה ציבורית או בכל חברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, וטרם חלפה התקופה שקבעה ועדת האכיפה המינהלית בהחלטתה כאמור.

(תיקון מס' 17) תשע"א-2011

(ב) בסימן זה –

"אמצעי אכיפה" – אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 52נו לחוק ניירות ערך, שהוטל לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך, לפי פרק ז'2 לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה-1995, או לפי פרק י'1 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, לפי העניין;

"ועדת האכיפה המינהלית" – הוועדה שמונתה לפי סעיף 52לב(א) לחוק ניירות ערך;

"פסק דין" – פסק דין בערכאה ראשונה.

הגבלת מינוי עקב הרשעה

226. (א) לא ימונה לכהונת דירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב אדם שהורשע בפסק דין בעבירה מהמפורטות להלן, אלא אם כן חלפו חמש שנים מיום מתן פסק הדין שבו הורשע:

(1) עבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420 ו-422 עד 428 לחוק העונשין, תשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53(א) ו-54 לחוק ניירות ערך;

(2) הרשעה בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או עבירות של ניצול מידע פנים;

(3) (נמחקה).

(א1) לא ימונה לכהונת דירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב אדם שהורשע בפסק דין בעבירה שאינה מנויה בסעיף קטן (א), אם בית המשפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי לשמש דירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, למשך התקופה שקבע בית המשפט אשר לא תעלה על חמש שנים מיום מתן פסק הדין.

(ב) בית משפט רשאי לקבוע, במועד ההרשעה או לאחריה, לבקשתו של אדם המעונין להתמנות לדירקטור, כי על אף הרשעתו בעבירות כאמור בסעיף קטן (א), ובשים לב בין היתר, לנסיבות שבהן נעברה העבירה, אין הוא מנוע מלכהן כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, או כי התקופה שבה הוא מנוע מלכהן כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב תהיה קצרה מחמש שנים.

(ג) השר רשאי לקבוע עבירות נוספות על אלה הקבועות בסעיף קטן (א)(1).

(ד) בית משפט, ואם הוגש ערעור - בית משפט של ערעור, רשאי להורות על עיכוב ביצוע של מגבלות המינוי או של פקיעת הכהונה לפי סעיף זה למועד שיקבע ובתנאים שיראה לנכון.

הגבלת מינוי עקב החלטה של ועדת האכיפה המינהלית

226א. הטילה ועדת האכיפה המינהלית על אדם אמצעי אכיפה האוסר עליו לכהן כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, לא ימונה אותו אדם לדירקטור בחברה שבה אסור לו לכהן כדירקטור על פי אותה החלטה.

הגבלת מינוי

227. (א) לא ימונה לדירקטור קטין, פסול דין, מי שהוכרז פושט רגל כל עוד לא הופטר, וכן תאגיד שהחליט על פירוקו מרצון או שניתן לגביו צו פירוק.

(ב) מועמד לכהונת דירקטור שמתקיים בו האמור בסעיף קטן (א) יגלה זאת לממנה.

חובת הודעה

227א. דירקטור שחדל להתקיים לגביו תנאי הדרוש לפי חוק זה לכהונתו כדירקטור או שמתקיימת לגביו עילה לפקיעת כהונתו כדירקטור יודיע על כך מיד לחברה, וכהונתו תפקע במועד מתן ההודעה.

חובת הודעה

245א. דירקטור חיצוני שחדל להתקיים בו תנאי הדרוש לפי חוק זה לכהונתו כדירקטור חיצוני יודיע על כך מיד לחברה, וכהונתו תפקע במועד מתן ההודעה.

נספח ב'

תקנות 1 - 3 לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו-2005

דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

1. דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית הוא מי שבשל השכלתו, ניסיונו וכישוריו הוא בעל מיומנות גבוהה והבנה בנושאים עסקיים - חשבונאיים ודוחות כספיים באופן המאפשר לו להבין לעומקם את הדוחות הכספיים של החברה ולעורר דיון בקשר לאופן הצגתם של הנתונים הכספיים; הערכת מיומנותו החשבונאית והפיננסית של דירקטור תיעשה בידי הדירקטוריון, ויובאו במכלול השיקולים, בין השאר, השכלתו, ניסיונו, וידיעותיו בנושאים אלה:

(1) סוגיות חשבונאיות וסוגיות בקרה חשבונאית האופייניות לענף שבו פועלת החברה ולחברות בסדר הגודל והמורכבות של החברה;

(2) תפקידיו של רואה החשבון המבקר והחובות המוטלות עליו;

(3) הכנת דוחות כספיים ואישורם לפי החוק ולפי חוק ניירות ערך.

דירקטור בעל כשירות מקצועית

2. (א) דירקטור בעל כשירות מקצועית הוא מי שמתקיים בו אחד מהתנאים האלה:

(1) בעל תואר אקדמאי באחד מן המקצועות האלה: כלכלה, מינהל עסקים, ראיית חשבון, משפטים, מינהל ציבורי;

(2) בעל תואר אקדמאי אחר או שהוא השלים לימודי השכלה גבוהה אחרת, הכל בתחום עיסוקה העיקרי של החברה או בתחום הרלוונטי לתפקיד;

(3) הוא בעל ניסיון של חמש שנים לפחות באחד מאלה, או שהוא בעל ניסיון מצטבר של חמש שנים לפחות בשניים או יותר מאלה:

(א) בתפקיד בכיר בתחום הניהול העסקי של תאגיד בעל היקף עסקים משמעותי;

(ב) בכהונה ציבורית בכירה או בתפקיד בכיר בשירות הציבורי;

(ג) בתפקיד בכיר בתחום עיסוקיה העיקריים של החברה.

(ב) הערכת הכשירות המקצועית של מועמד לכהן כדירקטור כאמור בתקנה משנה (א) תיעשה בידי הדירקטוריון.

הצהרה

3. (א) בהצהרה לפי סעיף 241 לחוק יצהיר המועמד גם לגבי השכלתו וניסיונו, ככל שהם רלוונטיים, לשם בחינה האם מתקיימים בו התנאים והמבחנים לפי תקנות אלה וכן יצרף מסמכים ותעודות התומכים בהצהרתו.

(ב) דירקטור שהדירקטוריון נדרש להעריך את מומחיותו החשבונאית והפיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שנקבע לפי סעיף 92(א)(12) לחוק, יצהיר כמפורט בתקנת משנה (א).

נספח ג'

קורות חיים ותעודות

בֶּרני מוסקוביץ

גבעת שמואל | bernymosch@gmail.com | **054-9214798**

תמצית קורות חיים

כלכלן בכיר, מפתח עסקי ומנהל תקציבים. דירקטור חיצוני בחברת גב-ים לקרקעות בע"מ .ניסיון עשיר והצלחה בתכנון אסטרטגי ואופרטיבי, השגת ייעול וחסכון, ביקורת ובקרה. חיבור בין עסקים במגוון תרבויות. מוכוון מטרה, הקפדה על מקצועיות, סדר וארגון. מתן ייעוץ מקצועי בענייני תקציב ומשאבים למקבלי החלטות בכירים.

ניסיון תעסוקתי, תקופה אחרונה

2018 - היום דח"ץ בחברת גב-ים לקרקעות בע"מ – חבר בוועדות מאזן, ביקורת, עסקאות, השקעות, תגמול

2023 - היום יועץ כלכלי בכיר למשרד הביטחון – מנהל המעבר צה"ל דרומה
- אחראי על ההיבטים התקציביים, הכספיים וההתקשרותיים בפרויקטי בנייה בשיטת BOT.

2018 - היום סמנכ"ל כספים וארגון בעמותת "ידיד לחינוך" (משרה חלקית)
- ניהול המערך הכספי של העמותה, המפעילה 4,000 מתנדבים גמלאים במערכת החינוך ותורמת לה מעל ל-500,00 שעות התנדבות בשנה.

2015 - 2018 מנהל כספים - **CFO** – קבוצת 2050 **HOY** בע"מ
- ניהול פרויקטים ביטחוניים ותשתיתיים, כולל תקציב וניהול כספים, בדגש על דרום אמריקה.

ניסיון תעסוקתי קודם, צבא קבע, כלכלן ותקציבן בכיר (ב-5 שנים האחרונות בדרגת סגן אלוף)

2014 - 2012 ראש ענף תקציבים, תכנון ובקרה, אגף הנדסה והבינוי משרד הביטחון.
- בדיקת כדאיות וליווי של פרוייקטי בינוי ותשתיות, במאות מיליוני ₪, בדגש על רציפות תפקודית.
- ניהול צוות מומחי כלכלה, תקציב, ניהול פרויקטי תשתית, הוראות ונהלים, הסמכה לתקני איכות .
- בניית תכניות עבודה, בקרה ומדידת ביצועים בארגון.

2012 - 2009 ראש ענף תקציבים, פיקוד צפון (דרגת סא"ל).
- שותף במטה האישי של אלוף הפיקוד.
- תכנון, ניהול ובקרת משאבים למימוש פרויקטי תשתית ובינוי, מבצעים, אימונים וקיום שוטף.
- הובלה מוצלחת של פרויקטים בהם מעורבים בעלי אינטרסים רבים ומנוגדים.
- תכנון, ניהול ובקרת תקציבים של במאות מיליוני ₪, תוך התמודדות עם אילוצים תקציביים.
- מתן הרצאות בתחום התקציב וניהול כלכלי. הקמה וניהול מערך תקציבי של אוגדות הפיקוד.

2009 - 2006 ראש מדור יכולות מבצעיות, אגף המבצעים .רמ"ד תקציבים של החטיבה הטכנולוגית, מז"י.
- תכנון אופרטיבי וניהול תקציב מבצעי במספר יחידות צה"ל .
- בקרה תקציבית והקצאת משאבים ביחידות זרוע היבשה בתקופת מלחמת לבנון השניה.

2006 - 2000 ראש מדור משאבים, מטה ראש אגף המבצעים. ראש מדור תקציבים בחטיבת המבצעים.
- מתן ייעוץ לראש האגף בנושאים תקציביים וכלכליים. תכנון ובקרת תקציב ותקנים
- ייזום ובדיקת פרויקטים טכנולוגיים ותשתיתיים .

השכלה

2000 **MBA**, תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון - חשבונאות וניהול טכנולוגיה, אוניברסיטת תל אביב.
1998 **B.A.** תואר ראשון בכלכלה וסוציולוגיה, האוניברסיטה העברית בירושלים.
2018 קורס דירקטורים - לה"ב (אוניברסיטת תל אביב)

כישורים ונקודות ראויות לציון

- ניהול תקציבים וכספים, ייעול וחסכון, תכנון רב שנתי, הובלת פרויקטים עתירי תקציב ועתירי משתתפים. ראיה מערכתית רחבה, הבנת רצונות וצרכי הארגון, יכולת ירידה לפרטים, כושר ביטוי בכתב ובע"פ
- יחסי אנוש מעולים ותודעת שירות גבוהה, תקשורת בינאישית עם אנשים במגוון אוכלוסיות ותרבויות
- הובלת תהליכים, עבודה עצמאית ובצוות, התמודדות עם קיצוצים ומגבלות. מימוש מדיניות, יעדים ומשימות
- מקצוענות, יכולת ביצועית, יסודיות ויצירתיות, יושרה ואמינות

פרטים אישיים נוספים

נשוי + 4. שנת לידה: 1969 (ארגנטינה). שנת עליה: 1989.
שפות: עברית, אנגלית, ספרדית.

האוניברסיטה העברית בירושלים

הפקולטה למדעי החברה
הדיקן ומועצת הפקולטה למדעי החברה

מקנים למר

ברנרדו מוסקוביץ

את התואר

בוגר אוניברסיטה
במדעי החברה (B.A.)

לאחר שסיים את מסכת הלימודים בחוגים

כלכלה
סוציולוגיה ואנתרופולוגיה

ועמד בבחינות

ולראיה באתי על החתום
ירושלים, ט"ז בסיון, תשנ"ה

הדיקן

פרופ' גרשון בן-שחר

אוניברסיטת תל-אביב

רקטור האוניברסיטה
ודקאן הפקולטה לניהול —
בית הספר למוסמכים במינהל עסקים
עייש ליאון רקנאטי
מעניקים
למר **ברנרדו מוסקוביץ**
את התואר

מוסמך אוניברסיטה במינהל עסקים (M.B.A.)

לאחר שסיים את חוק לימודיו

תל-אביב, י"ג בסיון תשס"א, 4 ביוני 2001

פרופי ני כהן
הרקטור

פרופי שי קנדל
הדקאן

נספח ד'

תקנות 4 - 5 לתקנות החברות (ענינים שאינם מהווים זיקה), תשס"ז-2006

זיקה לתאגיד אחר בעת שהיה בשליטתו של אדם אחר

4. מי שהיתה לו זיקה לתאגיד בשליטת בעל שליטה בחברה, רק בתקופה שבה בעל השליטה בתאגיד לא היה בעל השליטה הנוכחי, לא יראו בשל כך כמי שיש לו זיקה בשנתיים שקדמו למועד המינוי; בתקנה זו, "תאגיד בשליטת בעל השליטה" - למעט החברה או תאגיד בשליטתה.

קשרים זניחים

5. (א) קיום קשרים עסקיים או מקצועיים, לא יהווה זיקה אם התקיימו כל אלה:

(1) הקשרים זניחים הן מבחינת המועמד והן מבחינת החברה;

(2) הקשרים החלו לפני מועד המינוי;

(3) ועדת הביקורת אישרה קודם למינוי, בהתבסס על עובדות שהוצגו לפניה, כי מתקיים התנאי שבפסקה (1);

(4) בחברה ציבורית - קיומם של קשרים עסקיים או מקצועיים כאמור וכן אישורה של ועדת הביקורת הובאו לפני האסיפה הכללית קודם לאישור המינוי.

(ב) קיום קשרים עסקיים או מקצועיים שהחלו לאחר שהדירקטור החיצוני מונה, לא יהווה זיקה אם התקיימו כל אלה:

(1) בקשרים מתקיים האמור בתקנת משנה (א)(1);

(2) הדירקטור החיצוני הצהיר כי לא ידע ולא יכול היה לדעת באופן סביר על היווצרותם של הקשרים או הכוונה ליצירתם וכי אין לו שליטה על קיומם או על סיומם; על הצהרה לפי פסקה זו יחולו הוראות סעיף 241(ב) ו-(ג) לחוק;

(3) ועדת הביקורת אישרה, בהתבסס על עובדות שהוצגו לפניה, כי מתקיים התנאי שבפסקה (1).

נספח ה'

ידוע ומוסכם עלי כי הגמול שישולם לי בגין כהונתי כדירקטור חיצוני בחברה, בכפוף לאישורה של האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, יהיה כדלקמן:

בגין כל שנת כספים בה אכהן כדירקטור חיצוני בחברה, תשלם לי החברה גמול שנתי וגמול השתתפות בישיבה בסכום שהינו זהסכום הקבוע כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התשי"ס-2000 ("**התקנות**"), בהתאם לדרגתה של החברה כמפורט בתקנות וכפי שתהא מעת לעת (למועד זה - דרגה ה'), ובהתחשב בסיווגי כדירקטור מומחה.