



שמון נדלמן מניב בע"מ

# דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

...



החל מיום 1 בינואר 2024 החברה חדלה להיות "תאגיד קטן". עם זאת, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970 – (להלן: "התקנות"), החברה ממשיכה לדווח במתכונת "תאגיד קטן" עד וכולל דוח רבעוני זה (מבלי ליישם את הוראות תקנה 5ד לתקנות ביחס לאי חובת הגשת דוח רבעוני על ידי תאגיד קטן, כבעבר).

# דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

...

הדירקטוריון של שמן נדל"ן מניב בע"מ (לשעבר – שמן תעשיות בע"מ) מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופה של תשעה חודשים שנסתיימו באותו תאריך (להלן: "תקופת הדו"ח"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולביאורים אשר נלוו אליהם.

## 1. החברה וסביבתה העסקית

החברה נרשמה בשנת 1920 בלונדון תחת השם "שמן תעשיית שמנים א"י בע"מ", וקיבלה לידיה את מפעלי חברת "עתידי" שנוסדה בשנת 1906. בשנת 1924 הניע הנציב העליון הבריטי את מכונות מפעל שמן בחיפה. בשנת 1945 הועברו כל מניות החברה מבעלות בריטית לבעלות ארץ ישראלית, והחברה נרשמה בישראל. בשנת 1961 גייסה החברה לראשונה הון בבורסה הישראלית. גיוס הון שני נעשה על ידי החברה בשנת 1992. החברה פעלה במסגרת קונצרן כור החל משנת 1970 ועד סוף שנת 1997. ביום 29 בדצמבר 1997 עברה השליטה בחברה למשפחת פינק, כאשר החל מיום 30 בנובמבר 2008 השליטה בחברה הייתה בידי מר חיים פינק (להלן: "פינק"). החל מיום 31 באוגוסט 2014, בעקבות השלמת ביצוע הסכם הסדר החוב עם הבנקים שמימנו את פעילותה של החברה באותו מועד, השליטה בחברה היתה בידי פינק ביחד עם בני משפחה, באמצעות ממורנדום החזקות, שותפות מוגבלת (להלן: "ממורנדום").

החל מיום 12 ביוני 2023 השליטה בחברה הינה משותפת לממורנדום, ג'יי.טי.אל.וי 3 (לוגיסטיקה) שותפות מוגבלת ומר צבי בן צבי (להלן: "ג'יי.טי.אל.וי" וכן "מר בן צבי", בהתאמה), וזאת בעקבות השלמת עיסקת מיזוג בדרך של הקצאת מניות בחברה, במסגרתה הוקצו לג'יי.טי.אל.וי ולמר בן צבי מניות בחברה בתמורה להעברת מלוא זכויותיהם בבן צבי ושות', שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות בן צבי" או "השותפות") לידי החברה. שותפות בן צבי הוקמה בחודש אוגוסט 2022 לצורך פעילות בתחום הנכסים המניבים ללוגיסטיקה, תעשייה ואחסנה, והוחזקה בחלקים שווים בידי ג'יי.טי.אל.וי ומר בן צבי.

ביום 23 במאי 2023, שונה שם החברה מהשם שמן תעשיות בע"מ לשם שמן נדל"ן מניב בע"מ.

### 1.1 תחום פעילות

נכון למועד דו"ח זה, לחברה מגזר פעילות אחד, שהינו מגזר הנדל"ן המניב בתחומי התעשייה, הלוגיסטיקה והאחסנה, במסגרתו עוסקת החברה ברכישה, אחזקה ופיתוח של נכסי נדל"ן מניב.

## 1.2. מצב התאגיד - כללי

### פעילות החברה

בתקופת הדו"ח החברה הרחיבה את הפעלת נכס החברה בחיפה כנכס מניב<sup>1</sup> וכן את הפעלת הנכס הידוע כ"מתחם תחנת הדלק באריאל" אשר רכישתו הושלמה בנובמבר 2023<sup>2</sup>. הכנסות החברה מדמי שכירות לתקופה הסתכמו לסך של 7,724 אלפי ש"ח. כמו כן, בתקופת הדו"ח המשיכה החברה בפיתוח ובהשקעות בנכסי הנדל"ן האחרים אשר בבעלותה.

### מימון

החברה מממנת את פעילותה ברובה המכריע מהונה העצמי וכן באמצעות מימון בנקאי.

את יתרת המזומנים של החברה שנבעו מהפסקת פעילות הייצור וממכירת הפעילות הקמעונאית שלה בשנת 2021, ושאותם מייעדת החברה לרכישה אפשרית של נכסים ולפיתוח העתידי של הנדל"ן של החברה, השקיעה החברה בנכסים פיננסיים. לעניין מדיניות ההשקעה ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023 המהווים חלק בלתי נפרד מהדוח התקופתי.

<sup>1</sup> לפרטים בדבר נכס זה ראה סעיף 3.2.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד המהווה חלק בלתי-נפרד מהדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, כפי שפורסם ביום 12 במרץ 2024, אסמכתא מספר 024645-01-2024 (להלן: "הדוח התקופתי").

<sup>2</sup> לפרטים בדבר נכס זה ראה סעיף 3.2.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד המהווה חלק בלתי-נפרד מהדוח התקופתי.

## 2. המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

הסבר	הפרש לעומת 31/12/2023	31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	סעיף
השינוי נובע בעיקר מגידול ביתרות המזומנים ושווי מזומנים בקיזוז הקיטון בנכסים הפיננסיים (בעיקר כתוצאה ממימושם לטובת תשלומים בגין נדל"ן להשקעה) וקיטון ביתרות החייבים ויתרות חובה (בעיקר מהחזר הלוואה לשותפים בנכס אריאל א' ומקיטון במע"מ להחזר בקיזוז העלייה בהוצאות מראש).	602	68,748	76,798	69,350	נכסים שוטפים
השינוי נובע בעיקר מהשקעות בנדל"ן להשקעה ומתשלום מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה (כולל תשלום מס רכישה).	31,769	730,515	708,811	762,284	נכסים בלתי שוטפים
	<b>32,371</b>	<b>799,263</b>	<b>785,609</b>	<b>831,634</b>	<b>סה"כ אקטיב</b>
השינוי נובע בעיקר מנטילת אשראי מתאגיד בנקאי לטובת מימון הקרקע בנכס אריאל א' (ראה גם ביאור 3ג לדוחות הכספיים ליום 30.9.2024 המפורסמים יחד עם דוח דירקטוריון זה), מסיווג חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגיד בנקאי לאשראי מתאגידי בנקאיים לזמן הקצר וכן נטילת אשראי מתאגיד בנקאי עם תחילת ליווי בנכס אשדוד. בנוסף, גידול ביתרות הזכאים ויתרות זכות בעיקר בגין סיווג לזמן הקצר של התחייבות להשלמת תמורה בגין נכס אריאל ב' (לפרטים ביחס לנכס אריאל ב' ראה סעיף 3.2.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה בדו"ח התקופתי) ובגין הפרשה למס רכישה של נכס פתח תקווה, בקיזוז תשלום מע"מ וגידול ביתרות ספקים ונותני שירותים.	57,127	16,237	16,887	73,364	התחייבויות שוטפות
השינוי נובע בעיקר מסיווג חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידי בנקאיים לאשראי מתאגידי בנקאיים לזמן הקצר וכן סיווג זכאים ויתרות זכות לזמן הקצר.	(20,923)	100,329	81,406	79,406	התחייבויות לזמן ארוך
השינוי נובע מההפסד לתקופה.	(3,833)	682,697	687,316	678,864	הון עצמי
	<b>32,371</b>	<b>799,263</b>	<b>785,609</b>	<b>831,634</b>	<b>סה"כ פאסיב</b>

### 3. תוצאות הפעילות

להלן תמצית התוצאות העסקיות של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (באלפי ש"ח):

סעיף	9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	הפרש לעומת תקופה מקבילה	הסבר
הכנסות ממתן שירותים ושכירות	7,724	6,673	1,051	בתקופת הדו"ח עלו ההכנסות בעיקר כתוצאה מהגדלת היקף פעילות ההשכרה בנכס חיפה ומהכנסות מתחם תחנת הדלק באריאל שרכישתו הושלמה בחודש נובמבר 2023.
<b>סה"כ הכנסות</b>	<b>7,724</b>	<b>6,673</b>	<b>1,051</b>	
סה"כ עלות ההכנסות	4,177	4,008	169	הגידול בעלות ההכנסות בתקופת הדו"ח נבע בעיקר מהעלייה בהוצאות הארנונה בקיזוז הירידה בהוצאות השכר.
רווח גולמי	3,547	2,665	882	
שיעור רווח גולמי	45.9%	39.9%	15.0%	
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ובהקמה	(4,948)	31,885	(36,833)	ההוצאה בתקופת הדו"ח נובעת מהשקעות בנכסי נדל"ן להשקעה ללא שינוי בהערכת השווי שלהם.
הוצאות הנהלה וכלליות	5,707	5,195	512	הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדו"ח נבע בעיקר מהעלייה בדמי ניהול בקיזוז ירידה בהוצאות השכר.
הוצאות אחרות, נטו	94	428	(334)	
<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>	<b>(7,202)</b>	<b>28,927</b>	<b>(36,129)</b>	ההפסד התפעולי בתקופת הדו"ח נבע בעיקר מירידת ערך נדל"ן להשקעה לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

## תוצאות הפעילות (המשך)

סעיף	9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	הפרש לעומת תקופה מקבילה	הסבר
הוצאות מימון	1,054	805	249	הוצאות המימון בתקופת הדו"ח נובעות בעיקר מריבית בגין התחייבויות לתאגידיים בנקאיים לעומת הוצאות הנובעות מירידת ערך הנכסים הפיננסיים בתקופה המקבילה.
הכנסות מימון	2,743	3,653	(910)	הקיטון בהכנסות המימון בתקופת הדו"ח נובע בעיקר מקיטון בעליית ערך שווי הנכסים הפיננסיים.
<b>רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>	<b>(5,513)</b>	<b>31,775</b>	<b>(37,288)</b>	
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	(1,786)	6,506	(8,292)	הטבת המס נובעת מההפסד לתקופה.
<b>רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות</b>	<b>(3,727)</b>	<b>25,269</b>	<b>(28,996)</b>	
רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו, נטו	(106)	147	(253)	
<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>	<b>(3,833)</b>	<b>25,416</b>	<b>(29,249)</b>	הקיטון ברווח בתקופת הדו"ח נובע בעיקר מהקיטון ברווח התפעולי בתוספת הירידה בהכנסות המימון נטו לתקופה ובקיזוז הירידה במסים על ההכנסה.

## תוצאות הפעילות (המשך)

סעיף	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	הפרש לעומת רבעון מקביל	הסבר
הכנסות ממתן שירותים ושכירות	2,828	2,427	401	ברבעון המדווח עלו ההכנסות בעיקר כתוצאה מהגדלת היקף פעילות ההשכרה בנכס חיפה ומהכנסות מתחם תחנת הדלק באריאל שרכישתו הושלמה בחודש נובמבר 2023.
<b>סה"כ הכנסות</b>	<b>2,828</b>	<b>2,427</b>	<b>401</b>	
סה"כ עלות ההכנסות	1,337	1,809	(472)	הקיטון בעלות ההכנסות ברבעון המדווח נבע בעיקר מהירידה בהוצאות אחזקה ובהוצאות שכר.
רווח גולמי	1,491	618	873	הגידול ברווח הגולמי ברבעון המדווח נבע בעיקר מהירידה בעלות ההכנסות ומהעלייה בהכנסות.
<b>שיעור רווח גולמי</b>	<b>52.7%</b>	<b>25.5%</b>	<b>106.7%</b>	
ירידת ערך נדל"ן להשקעה ובהקמה	(2,390)	(2,882)	492	ההוצאה ברבעון המדווח נובעת מהשקעות בנכסי נדל"ן להשקעה ללא שינוי בהערכת השווי שלהם.
הוצאות הנהלה וכלליות	1,965	1,636	329	הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ברבעון המדווח נבע בעיקר מהעלייה בהוצאות השכר.
הוצאות אחרות, נטו	-	121	(121)	
<b>הפסד מפעולות רגילות</b>	<b>(2,864)</b>	<b>(4,021)</b>	<b>1,157</b>	הקיטון בהפסד התפעולי ברבעון המדווח נבע בעיקר מהעלייה ברווח הגולמי ומהירידה הנמוכה יותר בערך נדל"ן להשקעה לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

## תוצאות הפעילות (המשך)

הסבר	הפרש לעומת רבעון מקביל	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	סעיף
הוצאות המימון ברבעון המדווח נובעות בעיקר מריבית בגין התחייבויות לתאגידים בנקאיים לעומת הוצאות הנובעות מירידת ערך הנכסים הפיננסיים ברבעון המקביל אשתקד.	244	113	357	הוצאות מימון
הגידול בהכנסות המימון ברבעון המדווח נובע בעיקר מגידול בעליית ערך שווי הנכסים הפיננסיים.	95	771	866	הכנסות מימון
	<b>1,008</b>	<b>(3,363)</b>	<b>(2,355)</b>	<b>הפסד לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
הטבת המס נובעת מההפסד לתקופה.	247	(902)	(655)	הטבת מס
	<b>761</b>	<b>(2,461)</b>	<b>(1,700)</b>	<b>הפסד מפעילויות נמשכות</b>
	(1,077)	1,050	(27)	רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו, נטו
ההפסד ברבעון המדווח נובע בעיקר מההפסד התפעולי בתוספת הירידה בהכנסות המימון נטו לרבעון ובקיצוץ הטבת מס.	<b>(316)</b>	<b>(1,411)</b>	<b>(1,727)</b>	<b>הפסד לתקופה</b>

## תוצאות הפעילות (המשך)

להלן תמצית התוצאות העסקיות של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (באלפי ש"ח):

סעיף	9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)	הפרש לעומת תקופה מקבילה	הסבר
הכנסות ממתן שירותים ושכירות	6,673	4,007	2,666	בתקופת הדו"ח עלו ההכנסות כתוצאה מהגדלת היקף פעילות השכרה.
<b>סה"כ הכנסות</b>	<b>6,673</b>	<b>4,007</b>	<b>2,666</b>	
סה"כ עלות ההכנסות	4,008	4,606	(598)	הירידה בעלות ההכנסות בתקופת הדו"ח נבעה בעיקר מהירידה בהוצאות הארנונה בקיזוז העלייה בהוצאות השכר.
רווח (הפסד) גולמי	2,665	(599)	3,264	העלייה ברווח הגולמי בתקופת הדו"ח נבעה בעיקר מהעלייה בהכנסות וכן מהירידה בעלות ההכנסות.
<b>שיעור רווח (הפסד) גולמי</b>	<b>39.9%</b>	<b>(14.9)%</b>	<b>367.1%</b>	
עליית ערך נדל"ן להשקעה	31,885	83,057	(51,172)	ההכנסה בתקופה המדווחת נובעת בעיקר משערוך נדל"ן להשקעה של החברה.
הוצאות הנהלה וכלליות	5,195	4,352	843	העלייה בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדו"ח נובעת בעיקר מהעלייה בהוצאות השכר ודמי ניהול.
הוצאות אחרות, נטו	428	220	208	
<b>רווח מפעולות רגילות</b>	<b>28,927</b>	<b>77,886</b>	<b>(48,959)</b>	הקיטון ברווח התפעולי בתקופה המדווחת נובע בעיקר מעליית ערך נדל"ן להשקעה אשתקד בקיזוז העלייה ברווח הגולמי.

## תוצאות הפעילות (המשך)

סעיף	9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)	הפרש לעומת תקופה מקבילה	הסבר
הוצאות מימון	805	10,983	(10,178)	הירידה בהוצאות המימון בתקופה המדווחת נובעת בעיקר מקיטון בירידת ערך נכסים פיננסיים.
הכנסות מימון	3,653	2,155	1,498	העלייה בהכנסות המימון בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעליית ערך שווי הוגן נכסים פיננסיים ומהכנסות ריבית ודיבידנד מנכסים פיננסיים.
<b>רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>	<b>31,775</b>	<b>69,058</b>	<b>(37,283)</b>	
מסים על ההכנסה	6,506	17,768	(11,262)	הקיטון במסים על ההכנסה נובע מהירידה ברווח לפני מס.
<b>רווח מפעילויות נמשכות</b>	<b>25,269</b>	<b>51,290</b>	<b>(26,021)</b>	
רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו, נטו	147	(2,251)	2,398	
<b>רווח לתקופה</b>	<b>25,416</b>	<b>49,039</b>	<b>(23,623)</b>	הקיטון ברווח בתקופה המדווחת נובע בעיקר מעליית ערך נדלן להשקעה בקיזוז מירידת הוצאות מימון ובקיזוז העלייה ברווח הגולמי.

## תוצאות הפעילות (המשך)

סעיף	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)	הפרש לעומת רבעון מקביל	הסבר
הכנסות ממתן שירותים ושכירות	2,427	1,561	866	במהלך הרבעון המדווח עלו ההכנסות כתוצאה מהגדלת היקף פעילות השכרה.
<b>סה"כ הכנסות</b>	<b>2,427</b>	<b>1,561</b>	<b>866</b>	
<b>סה"כ עלות ההכנסות</b>	<b>1,809</b>	<b>1,646</b>	<b>163</b>	העלייה בעלות ההכנסות ברבעון המדווח נבעה בעיקר מהעלייה בהוצאות השכר ואחרות בקיזוז הירידה בהוצאות ארנונה.
<b>רווח (הפסד) גולמי</b>	<b>618</b>	<b>(85)</b>	<b>703</b>	העלייה ברווח הגולמי ברבעון המדווח נבעה בעיקר מהעלייה בהכנסות.
<b>שיעור רווח (הפסד) גולמי</b>	<b>25.5%</b>	<b>(5.4)%</b>	<b>567.7%</b>	
ירידת ערך נדל"ן להשקעה	(2,882)	(820)	(2,062)	ההוצאה ברבעון המדווח נובעת מהשקעות בנכס נדל"ן להשקעה ללא שינוי בהערכת השווי שלו.
הוצאות הנהלה וכלליות	1,636	1,514	122	העלייה בהוצאות הנהלה וכלליות ברבעון המדווח נובעת בעיקר מהעלייה בדמי ניהול בקיזוז הירידה בהוצאות שכר.
הוצאות אחרות, נטו	121	99	22	
<b>הפסד מפעולות רגילות</b>	<b>(4,021)</b>	<b>(2,518)</b>	<b>(1,503)</b>	הגידול בהפסד התפעולי ברבעון המדווח נובע בעיקר מירידת ערך נדל"ן להשקעה בקיזוז העלייה ברווח הגולמי.

## תוצאות הפעילות (המשך)

סעיף	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)	הפרש לעומת רבעון מקביל	הסבר
הוצאות מימון	113	2,769	(2,656)	הירידה בהוצאות המימון ברבעון המדווח נובעת בעיקר מקיטון בירידת ערך נכסים פיננסיים.
הכנסות מימון	771	1,434	(663)	הירידה בהכנסות המימון ברבעון המדווח נובעת בעיקר מעליית ערך שווי הוגן נכסים פיננסיים ומהכנסות ריבית ודיבידנד מנכסים פיננסיים.
<b>הפסד לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>	<b>(3,363)</b>	<b>(3,853)</b>	<b>490</b>	
הטבת מס	(902)	(481)	(421)	הקיטון במסים על ההכנסה נובע מהירידה ברווח לפני מס.
<b>הפסד מפעילויות נמשכות</b>	<b>(2,461)</b>	<b>(3,372)</b>	<b>911</b>	
רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו, נטו	1,050	(485)	1,535	
<b>הפסד לתקופה</b>	<b>(1,411)</b>	<b>(3,857)</b>	<b>2,446</b>	הקיטון בהפסד ברבעון המדווח נובע בעיקר מירידת הוצאות מימון והעלייה ברווח הגולמי בקיזוז קיטון בעליית ערך נדלן להשקעה.

## 4. נזילות

המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה המדווחת הסתכמו לסך של כ- 6.5 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 6.3 מיליון ש"ח ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקר משינויים בסעיפי ההון החוזר.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בתקופה המדווחת הסתכמו לסך של כ- 12.8 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בסך של כ- 9.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע בעיקר ממימוש השקעות בנכסים פיננסיים נזילים בקיזוז השקעות בנדל"ן להשקעה. לעניין מדיניות ההשקעה – ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2023 המהווים חלק מהדוח התקופתי.

המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה המדווחת הסתכמו לסך של כ- 34.1 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד שהסתכמו לסך של כ- 0.2 מיליון ש"ח. השינוי נובע בעיקר מנטילת אשראי מתאגידים בנקאיים בתקופה המדווחת לצורך מימון חלקי לרכישת נדל"ן להשקעה.

## 5. מקורות המימון

### מקורות ההון של החברה

ראה סעיף 1.2 לעיל.

### הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

לחברה אין אשראי לזמן ארוך מבנקים ליום 30 בספטמבר 2024. ליום 31 בדצמבר 2023 היה לחברה אשראי לזמן ארוך בסך 10.8 מיליון ₪.

### אשראי לזמן קצר, כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

לחברה חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מבנקים בסך 11.2 מיליון ש"ח ואשראי לזמן קצר בסך 34.3 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024.

### אשראי ספקים ולקוחות

ליום 30 בספטמבר 2024 השתמשה החברה באשראי ספקים בסך של כ- 6.8 מיליון ש"ח וליום 31 בדצמבר 2023 השתמשה החברה באשראי ספקים בסך של כ- 2.3 מיליון ש"ח.

ליום 30 בספטמבר 2024 העמידה החברה ללקוחותיה אשראי שהסתכם לסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח וליום 31 בדצמבר 2023 העמידה החברה ללקוחותיה אשראי שהסתכם לסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח.

## 6. הערכות שווי מהותיות מאוד

למידע בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד של נדל"ן להשקעה של החברה, המצורפות לדוחות המפורסמים ליום 30 בספטמבר 2024, בהתאם להוראות תקנה 8(ב)ט) לתקנות דוחות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970

ראה נספח א'1 ונספח א'2 להלן

## 7. עליית הריבית והאינפלציה

בשנת 2023 המשיכה מגמת העלייה בשיעורי האינפלציה בישראל, מגמה שנבלמה מעט עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל, כתוצאה מירידה בהיקף הפעילות הכלכלית וירידה בצריכה הפרטית. תחזית הצמיחה של בנק ישראל עודכנה ועל פי התחזית המאקרו כלכלית שיעור הצמיחה לשנת 2024 צפוי לעמוד על 2.8% (לעומת 3% טרום פרוץ המלחמה). במחצית הראשונה של שנת 2024 ולאחריה, חלה התמתנות בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם. מדד המחירים לצרכן בישראל עלה בתשעת החודשים הראשונים של השנה בשיעור של כ-3.5%. בהתאם, תיקן בנק ישראל את תחזית האינפלציה השנתית ל-3.8%. בתחילת שנת 2024 הפחית בנק ישראל את הריבית ב-0.25% ל-4.5%. במהלך שלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2024 הותיר בנק ישראל את הריבית על שיעור של 4.5%. למגמות אלו אין השפעה מהותית על עסקי החברה. לשינוי בשיעורי הריבית בשווקים אין השלכה על רווחיות החברה, נוכח העובדה שנכון למועד הדו"ח החברה אינה נוטלת מימון מהותי, אלא מממנת את מרבית פעילותה מהונה העצמי. לעליה בשיעורי האינפלציה במשק אין השפעה מהותית על רווחיות החברה, נוכח העובדה שהתקשרויות החברה עם לקוחות אינן לשנים ארוכות, ובכל מקרה מרבית הכנסותיה של החברה צמודות למדד המחירים לצרכן.

## 8. אירועים מיוחדים

### 8.1 אירועים מיוחדים בתקופת הדוח

#### א. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 החלה מתקפת פתע של ארגון החמאס ברצועת עזה על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל", אשר עדיין נמשכת לתאריך פרסום דו"ח זה. מאז פריצתה המלחמה התרחבה אף לחזית הצפונית מול ארגון הטרור חיזבאללה ולעימותים ישירים עם איראן. הלחימה הנמשכת מול ארגון הטרור חיזבאללה בחזית הצפונית, המשך הלחימה בעזה ובאיו"ש, וכן ההסלמה אל מול איראן, כל אלו ממשיכים לתת אותותיהם על המשק הישראלי, על שוק ההון ועל יוקר המחיה. בשלב זה של המלחמה, לאחר שחלפה למעלה משנה מתחילתה, המלחמה לא השפיעה באופן מהותי על החברה, וכל הסכמי השכירות החלים בקשר עם נכסי הנדל"ן המניב שבבעלותה של החברה מתופעלים ומקוימים על ידי הצדדים להסכמים אלו.

במהלך הרבעון השלישי של השנה הורידה חברת דירוג האשראי פיץ' את דירוג האשראי של ישראל מ-A+ ל-A- עם תחזית שלילית. בשל ההסלמה בלחימה מול ארגון הטרור חיזבאללה, לקראת תום הרבעון השלישי של השנה חברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's הורידה את דירוג האשראי של ישראל, בפעם השנייה בשנת 2024, מ-A2 ל-BAA1 עם תחזית שלילית. בהמשך לכך, לאחר תאריך הדוח, חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P הורידה את דירוג האשראי של ישראל, בפעם השנייה בשנה זו, מ-A+ ל-A-, עם תחזית שלילית.

בהתבסס על תקופת הלחימה עד ימים אלו, החברה מעריכה שלאירועי המלחמה לא תהיה השפעה מהותית על פעילות הנכסים המניבים הנ"ל, אך אין וודאות שאכן זה יהיה מצב הדברים, אם וככל שהמלחמה תגבר או תתרחב. כמו כן, לא ניתן בשלב זה להעריך את השינוי ככל שיהיה בשווי הנדל"ן להשקעה של החברה כתוצאה מאירועי המלחמה.

הנחות והערכות החברה הנ"ל בנוגע להשפעת מלחמת "חרבות ברזל" על החברה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוססות, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה, ואשר התממשותן אינה וודאית ומושפעת בין היתר מאירועים שאינם בשליטת החברה, כגון התגברות הלחימה, לרבות בחזיתות השונות, וההשלכות השונות שעלולות להיות להתגברות זו ו/או למלחמה בכללותה.

## ב. התקשרות בהסכם קבלן בנכס אשדוד

ביום 20 בפברואר 2024 חתמה שותפות בן צבי עם חברת שרונים בניה ופיתוח בע"מ (להלן בס"ק זה: "הקבלן") על הסכם פאושלי לקבלת שירותי קבלן, לשם ביצוע עבודות בינוי בנכס השותפות באשדוד (לפרטים ביחס לנכס אשדוד, ראה סעיף 3.2.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה בדו"ח התקופתי), הכוללים בינוי מבנה לוגיסטי בהיקף של כ- 31,000 מ"ר, כמפורט בתכניות הביצוע (להלן בס"ק זה: "הפרויקט").

בהתאם להסכם, הקבלן יבצע את כל עבודות הבנייה בפרויקט, בהתאם למפרט והתוכניות, וכל עניין הקשור בביצוע העבודות במסגרת הסכם ההתקשרות בגין הפרויקט וישמש קבלן ראשי.

הקבלן רשאי לבצע חלק מעבודות הבנייה באמצעות קבלני משנה, שייבחרו על ידו בכפוף לאישור השותפות מראש, ויהיה בעלי סיווג קבלני מתאים ובהתאם למוסכם על ידי הצדדים. האחריות בגין עבודות הבנייה שיבוצעו על ידי קבלני המשנה, ככל שהם יבוצעו כאמור, תהיה על הקבלן עצמו.

הקבלן מתחייב להתחיל בביצוע העבודות ממועד התחלת עבודה עליו תודיע השותפות (שצפוי להינתן לאחר קבלת היתר הבניה לפרויקט) ועד לקבלת אישור אכלוס בתוך 28 חודשים ממועד התחלת העבודה.

בעבור ביצוע עבודות הבניה בפרויקט על ידי הקבלן, תשלם השותפות סך של כ- 126,750,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה חלקיים כהגדרתם בהסכם (להלן: "סכום התמורה"). סכום התמורה הפאושלי מבוסס על היקף הפרויקט וכתב כמויות מוסכם.

סכום התמורה ישולם בהתאם לקצב התקדמות ביצוע עבודות הבניה.

ההסכם כולל הוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה ביחס להתחייבויות הצדדים ובכלל זאת, ערבויות ביצוע ובדק, פיצויים בגין איחור במסירה, בדק, אחריות וכיו"ב.

נכון למועד הדו"ח התקבל היתר הבניה לפרויקט והחל בינוי הפרויקט, כאשר הבניה ממומנת באמצעות ליווי בנקאי.

## ג. התקשרות בהסכם שכירות בנכס אריאל א'

ביום 18 באפריל 2024, התקשרה שותפות בן צבי בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה (להלן בס"ק זה: "ההסכם" ו- "השוכר", בהתאמה), ולפיו שותפות בן צבי תשכיר לשוכר בפרויקט אותו מתעתדת שותפות בן צבי להקים ביחד עם שותפיה בקרקע אריאל א' (לפרטים ביחס לקרקע אריאל א', ראה סעיף 3.2.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה בדו"ח התקופתי), מתוך שטחי המסחר העתידיים לקום בפרויקט, שטח של כ- 4,200 מ"ר. תקופת השכירות תחל במועד מסירת החזקה במושכר אשר תהיה לא יאוחר מחמש שנים ממועד חתימת ההסכם ותהיה לתקופה של 15 שנה עם אופציה לשוכר לתשע שנים ואחד עשר חודש נוספים. דמי השכירות יהיו בסך של כ- 4 מיליון ₪ לשנה (חלק השותפות מהנ"ל - 60%) צמודים למדד המחירים לצרכן מחודש תחילת הבניה על המקרקעין, והם יתעדכנו ב- 6% לאחר חלוף חמש שנים ממועד תחילת השכירות וב- 6% נוספים

בתקופת האופציה, ככל שתמומש. ככל שלא יתקבל היתר בניה למושכר בתוך 18 חודש ממועד חתימת ההסכם ו/או לא תימסר החזקה במושכר במועד, לשוכר תהיה הזכות לבטל את ההסכם.

#### ד. כינוס אסיפה כללית מיוחדת ומינוי דירקטורים חיצוניים

ביום 12 במרץ 2024 פקעה תקופת כהונתו השנייה של מר שמעון גרינברג כדירקטור חיצוני בחברה, וביום 19 במרץ 2024 פקעה תקופת כהונתה השלישית של פרופ' שושנה אנילי כדירקטורית חיצונית בחברה.

ביום 2 במאי 2024 התכנסה אסיפה כללית מיוחדת של החברה, אשר קיבלה את ההחלטות הבאות:

1. למנות את מר שמעון גרינברג כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה שלישית החל מיום 2.5.2024.
2. למנות את גב' מיכל הסנר וינברג לכהונת דירקטורית חיצונית בחברה החל מיום 2.5.2024.
3. לאשר מתן מענק שנתי למנכ"ל החברה, מר דן שפי, בגין שנת 2023 בסך השווה ל-3 משכורות חודשיות ברוטו, דהיינו בסך כולל של 165,000 ש"ח.

#### ה. פרסום תשקיף מדף

ביום 27 במאי 2024 פרסמה החברה תשקיף מדף.

#### ו. התקפת סייבר

ביום 23 ביוני 2024 לקראת צהריים התברר לחברה שמחשביה הותקפו בוירוס כופר. בעקבות האמור כל מערכות המיחשוב של החברה נותקו, והחברה החלה להקים את מערכות המיחשוב מחדש על בסיס מערכות הגיבוי של החברה בלא היענות לדרישת הכופר. הקמת מערכות המיחשוב מחדש הושלמה ומערכות המיחשוב שוחזרו במלואם, למעט מידע שאינו מהותי לחברה. יש לציין שהמערכות שנפרצו אינן כוללות מידע מהותי של צדדים שלישיים.

#### ז. התקשרות בהסכם שכירות בנכס אריאל א'

ביום 11 ביולי 2024 בשעות אחה"צ, התקשרה שותפות בן צבי בהסכם עם חברת לוגיסטיקה והפצה שאינה קשורה לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה (להלן בס"ק זה: "ההסכם" ו- "השוכר", בהתאמה), ולפיו שותפות בן צבי תשכיר לשוכר בפרוייקט אותו מתעתדת שותפות בן צבי להקים ביחד עם שותפיה בקרקע אריאל א' (לפרטים ביחס לקרקע אריאל א', ראה סעיף 3.2.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה בדו"ח התקופתי), שטח של כ- 12,875 מ"ר (להלן בס"ק זה: "הפרוייקט" וכן "המושכר", בהתאמה), מתוך השטחים בפרוייקט המיועדים לכתחילה ללוגיסטיקה ואחסנה. תקופת השכירות תחל במועד קבלת טופס אישור אכלוס (להלן בס"ק זה: "טופס 4") למעטפת המתחם הלוגיסטי של המושכר ותהיה לתקופה של 7 שנים (להלן בס"ק זה: "תקופת השכירות"), כאשר לשוכר הוענקה אופציה לתקופה של 7 שנים נוספות (להלן בס"ק זה: "תקופת האופציה"). דמי השכירות יהיו בסך של כ- 7 מיליון ₪ לשנה (חלקה של שותפות בן צבי מהנ"ל - 60%) וצמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד התחלת הבניה, והם יתעדכנו בכ- 4.5% נוספים בשנת השכירות השניה, בכ- 2.2% נוספים בשנת השכירות החמישית ובכ- 6.4% נוספים בתקופת האופציה, ככל שתמומש. לשוכרת תהיה תקופת גרייס של עד 3 חודשים בתשלום דמי שכירות לצורך ביצוע עבודות התאמה. כניסת ההסכם לתוקף מותנית בהתקיימותם של כל התנאים המתלים שלהלן (להלן יחד בס"ק זה: "התנאים המתלים") א. התקבל היתר בניה למושכר בתוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן בס"ק זה: "היתר הבנייה"). ב. הושלמה בניית המושכר בתוך 36 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה. ג. התקבל טופס 4 למושכר בתוך 6 חודשים

ממועד השלמת בניית המושכר. על אף האמור לעיל, איחור של עד 90 יום באיזה מהמועדים הקבועים בס"ק א. עד ג. לעיל לא יחשב כאיחור. השוכר יהא רשאי להודיע בהגיע מועד הקיום של כל אחד מהתנאים המתלים דלעיל, ככל שלא התקיים, על רצונו להאריך את התקופה להתקיימות ב 90 ימים נוספים, וחוזר חלילה.

### ח. רכישה והשכרה של מבנה במקרקעין בקרית אריה, פתח תקוה

ביום 15 בספטמבר 2024 חתמה החברה על התקשרות בעסקה של רכישה ושכירות מחדש (להלן ביחד בס"ק זה: "ההסכם") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בס"ק זה: "המוכרת") במסגרתו נמכרו לחברה 100% מזכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל (עד שנת 2048 עם אופציה להארכה ל - 49 שנים נוספות) במקרקעין ומבנה של המוכרת בקרית אריה, פתח תקוה, שיעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח כולל של כ- 4 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 8,000 מ"ר, מהם כ- 4,000 מ"ר מרתף (להלן בס"ק זה: "הממכר"). בד בבד הממכר יושכר חזרה למוכרת בחוזה שכירות ארוך טווח (כמפורט להלן).

בהתאם להסכם, הממכר נמכר בתמורה לסך של 60 מיליון ש"ח, אשר תשולם: 6 מיליון ש"ח בתוך 7 ימי עסקים מחתימת ההסכם והיתרה לא יאוחר מ-90 ימים ממועד חתימת ההסכם (להלן בס"ק זה: "מועד השלמת העסקה"). כחלק מההסכם נחתם בין הצדדים הסכם שכירות ביחס לממכר שיחל במועד השלמת עסקת המכר ושהינו לתקופה של 8 שנים, בתוספת 3 אופציות (2 של שנתיים כל אחת ואחת לאחריהן לתקופה של שנה) לתקופות שכירות נוספות למימוש לפי החלטת המוכרת. דמי השכירות הבסיסיים השנתיים של הממכר בתקופת השכירות הינם בסכום של 3.9 מיליון ₪ בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן (מדד בסיס - המדד של מועד השלמת העסקה - להלן בס"ק זה: "מדד הבסיס") ב - 2 שנות השכירות הראשונות ולאחריהן 4 מיליון ש"ח לשנה בתוספת הצמדה למדד הבסיס. דמי השכירות יעלו ב - 8%, 2% ו - 2% בתקופות האופציה בהתאמה, ככל שתמומשנה. בנוסף, ניתנה למוכרת אופציה לסיים את השכירות לאחר 7 שנות שכירות, בהודעה שתינתן עד לתום שנת השכירות השישית ובמקרה כזה המוכרת תשלם לחברה פיצוי בגין ביטול שנת השכירות השמינית בסך של 1.5 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס.

ההסכם כולל תנאים מקובלים להסכמים מסוג זה לרבות תשלומי מסים ונאמנות להבטחתם ולרישום זכויות, סעיפי אחריות ושיפוי, ביטוח, ערבות בנקאית לשכירות וכדומה.

בכוונת החברה לממן את רכישת הממכר בכ - 60% מימון בנקאי.

## 8.2 אירועים מיוחדים לאחר תקופת הדוח

### א. השלמת עסקת רכישה והשכרה של מחצית מהזכויות במקרקעין ובמבנים בדימונה המשמשים את חברת עלבד משואות יצחק לייצור נייר פריק ושטיף

בהמשך להתקשרות החברה בעסקה של רכישה ושכירות מחדש עם חברת עלבד משואות יצחק בע"מ (להלן בס"ק זה: "המוכרת"), במסגרתה נמכרו לחברה 50% מהזכויות במקרקעי מפעלה של המוכרת בדימונה (למעט המפעל עצמו המשמש לייצור נייר פריק ושטיף) הכוללים שני מגרשים ושני מבנים (להלן בס"ק זה: "הממכר"), ובד בבד הממכר יושכר חזרה למוכרת בחוזה שכירות ארוך טווח (לפרטים ביחס להתקשרות זו, ראה ביאור 7.15 ד. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023), ביום 29 באוקטובר 2024 הושלמה העסקה האמורה עם התקיימות התנאים המתלים לקיומה, לבד מתנאי אחד שהחברה ויתרה על קיומו, הנוגע לקבלת טופס 4 לאחד המבנים המהווים חלק מהממכר וזאת בשל העובדה



שאיירועי מלחמת "חרבות ברזל" הם אלו המעכבים את קבלתו ומאידך, המוכרת התחייבה לקבלו ואין עובדה זו פוגעת בתנאי חוזה השכירות ארוך הטווח.

החברה מימנה את הרכישה באמצעות מימון בנקאי בהיקף של כ - 65% מהתמורה ששולמה עבור הממכר.

#### **ב. רכישת נכס מניב בפארק התעשיות עמק חפר**

ביום 13 בנובמבר 2024 חתמה החברה על התקשרות בעסקת רכישה של נכס מניב (להלן בס"ק: "ההסכם") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בס"ק: "המוכרת") במסגרתו נמכרו לחברה 100% מזכויות במושע של חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל (עד שנת 2058 עם אופציה להארכה ל - 49 שנים נוספות) במקרקעין ומבנה של המוכרת בפארק התעשיות עמק חפר, שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח כולל של כ- 3 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 2,800 מ"ר, (להלן בס"ק: "הממכר"). הממכר נמכר תחת הסכם השכירות שההכנסה השנתית של דמי שכירות על פיו הינה בסך כ - 2.2 מיליון ש"ח, צמוד אחת לשנה למדד חודש פברואר 2023. השכירות הינה לתקופה של חמש שנים עם אופציה לשוכרת לחמש שנים נוספות, כאשר תקופת השכירות הראשונה מסתיימת בסיום חודש מרץ 2028. בנוסף, מהממכר קיימת הכנסה שנתית בסך כ - 0.1 מיליון ש"ח, בגין חשמל סולארי המופק בגג הממכר.

בהתאם להסכם, הממכר נמכר בתמורה לסך של 36.65 מיליון ש"ח, אשר תשולם: 4.25 מיליון ש"ח בחתימת ההסכם, 4 מיליון ש"ח בתוך 14 ימים ממועד חתימת ההסכם והיתרה לא יאוחר מ-80 ימים ממועד חתימת ההסכם, שאז תושלם העסקה.

ההסכם כולל תנאים מקובלים להסכמים מסוג זה לרבות תשלומי מסים ונאמנות להבטחתם ולרישום זכויות וכדומה.

בכוונת החברה לממן את רכישת הממכר בכ - 60% מימון בנקאי.

#### **דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה למען הצלחתה של החברה.**

בשם הדירקטוריון,

חיים פינק  
יו"ר הדירקטוריון

דן שפי  
מנהל כללי

20 בנובמבר, 2024

## נספח א'1 לדוח הדירקטוריון הערכת שווי - פירוט לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות דו"חות תקופתיים (ומיידיים), התש"ל - 1970

נספח א'1 - פרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות דו"חות תקופתיים (ומיידיים), התש"ל - 1970

נושא ההערכה	מתחם שמן נדל"ן מניב בע"מ באזור התעשייה מפרץ חיפה
מועד ההערכה	30.09.2024
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	שווי נכון 30.6.2024 -401,000,000 ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	-401,000,000 ש"ח
זיהוי המעריך ואפיונו	פנחס שפירא, שמאי מקרקעין מוסמך ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים, רשיון מס' 455. בוגר במנהל עסקים, הנדסאי בנין ומוסמך לגישור ע"י מכון נאמן-הטכניון. עוסק בכל תחומי הנדל"ן משנת 1966. יו"ר מחוז חיפה והצפון לשכת שמאי המקרקעין במשך 14 שנה.
מודל ההערכה	בחישוב שווי הנכס הנידון שולבו גישת ההשוואה (לקרקע) וגישת ההוצאות למבנים.

### ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה:

#### מחירים ששימשו בסיס להשוואה

- א. בחודש פברואר 2022 נחתם חוזה למכירת המתחם של חברת לים בע"מ, בשטח כ - 16 דונם תמורת - 65,000,000 ש"ח.  
בניתוח העסקה, בהפחתת שווי המבנים הבנויים על החלקה, שווי הקרקע הינו - 3,375,500 ש"ח/דונם. בתוספת מקדם זמן 1.2 השווי משקף 4,050,600 ש"ח/דונם.  
יש לציין כי המתחם הנדון צמוד למתחם חברת "שמן" הנדון בשומה זו.
- ב. בחודש מרץ 2021 פורסם כי חברת תדהר הראל מניבים רכשה 27 דונם, ליד הנמל הסיני במפרץ חיפה, תמורת - 100,000,000 ש"ח, לצרכי ולוגיסטיקה. התמורה משקפת - 3,700 ש"ח/מ"ר. בתוספת מקדם זמן 1.3 התמורה ששולמה משקפת 4,810,000 ש"ח/דונם.
- ג. בחודש נובמבר 2022 נמכרה חלקה 208 בגוש 11166 בנשר, בשטח 2,212 מ"ר, תמורת 8,400,000 ש"ח המשקפים 3,797,000 ש"ח/דונם.
- ד. בחודש יולי 2022 נמכרה חלקה 7 בגוש 10873, מערבית לגשר "פז" בשטח נטו 10,152 מ"ר תמורת - 31,660,000 ש"ח. המחיר משקף - 3,118,000 ש"ח/דונם.  
יש לציין כי להשוואת עסקה זו למיקום שמן, הצמוד לנמל, יש להכפיל במקדם 1.25. בתוספת מקדם זמן 1.2 התמורה משקפת 4,677,000 ש"ח/דונם.
- ה. עפ"י סקר חברת נת"מ למחירים מבוקשים לתעשייה ולוגיסטיקה (ראה סעיף 13.27) לחציון הראשון של שנת 2022 בא.ת. מפרץ חיפה, נקבע שווי ממוצע של - 5,000,000 ש"ח/דונם.
- ו. העסקה שבוצעה במתחם הנדון בשומה זו, עפ"י הדיווח לרשות ניירות ערך, מייחסת שווי של 4,700,000 ש"ח/דונם.

דונם. שווי זה כולל את שווי המקרקעין והמבנים שעליהם.  
העסקה משקפת 4,235,000 ש"ח/דונם קרקע.

ז. פורסם למכירה מגרש בשטח 10 דונם בקרבת האיצטדיון בנשר, המחיר המבוקש הינו - 4,800,000 ש"ח/דונם.

ח. בתאריך 13.8.2023 נמכרה חלקה 18 בגוש 11661 בשטח 2,676 מ"ר. החלקה ממוקמת בשד' ההסתדרות מול קניון לב המפרץ. התמורה ששולמה - 8,500,000 ₪ המשקפת - 3,176,000 ש"ח/ דונם.

## נספח א'2 לדוח הדירקטוריון הערכת שווי - פירוט לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות דו"חות תקופתיים (ומיידיים), התש"ל - 1970

נספח א'2- פרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות דו"חות תקופתיים (ומיידיים), התש"ל - 1970

<b>נושא ההערכה</b>	נכס אשדוד, רח' היוזמה 14 פינת רח' הנפט אזור תעשייה 3 צפוני אשדוד (תעשייה "כבדה")
<b>מועד ההערכה</b>	30.09.2024
<b>שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה</b>	שווי נכון 30.6.2024 - 164,303,345 ש"ח
<b>שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה</b>	174,397,701 ש"ח
<b>זיהוי המעריך ואפיונו</b>	ארז כהן, שמאי מקרקעין מוסמך ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים, רשיון מס' 324. בוגר בגיאוגרפיה ומדעי המדינה, משפטן, בוגר קורס גישור ופישור וקורס עדים מומחים. עוסק בכל תחומי הנדל"ן משנת 1993. יו"ר ועדת השתלמויות בלשכת שמאי מקרקעין, בוחן בבחינות שומה מטעם משרד המשפטים, מ"מ יו"ר לשכת השמאים, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר.
<b>מודל ההערכה</b>	בחישוב שווי הנכס הנידון שולבו גישת ההשוואה עם גישת היוון ההכנסות וגישת העלות.
<b>תלות מעריך השווי במזמין ההערכה</b>	בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 105-30, בדבר גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתו מהותית מאוד לתאגיד, חזקה כי קיימת תלות בין מעריך השווי לבין החברה, כאשר הערכת השווי היא בנוגע לנכס שמעריך השווי העריך אותו בעבר לצורך קבלת החלטת החברה לרכוש אותו וטרם חלפו שנתיים ממועד רכישת הנכס האמור. הערכת השווי הנ"ל היא בנוגע לנכס שמעריך השווי ביצע הערכה שלו במהלך שנת 2023, לבקשת החברה, בקשר עם החלטת החברה להתקשר בעסקת המיזוג של שותפות בן צבי בחברה המתוארת בסעיף 1.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד המהווה חלק בלתי-נפרד מהדוח התקופתי, ולפיכך מעריך השווי עשוי להיחשב כמי שיש לו תלות בחברה. יחד עם זאת, החברה סבורה כי אין הכרח לראות בחוות הדעת שניתנה בקשר עם המיזוג כחות דעת לצורך רכישה, מאחר וזו הייתה מונחת בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אך ורק כ- "חוות דעת נוחות (comfort opinion)" (opinion) כחלק ממכלול השיקולים בבואם לדון בעסקת רכישת השותפות. לפיכך, בחרה החברה במעריך שווי זה.
<b>האם מעריך השווי הוא מעריך שווי מהותי מאוד?</b>	מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית 105-30 הנ"ל), מאחר ומעריך השווי ביצע עבור החברה הערכות שווי ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בסכום כולל העולה על 25% מסך נכסי החברה בדו"חות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024. סך הנכסים אשר הוערכו על ידי מעריך השווי מר ארז כהן בדו"חות הכספיים האמורים הינו כ- 270,093 אלפי ₪.

## ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה:

**שיעור התשואה הממוצע למחצית ראשונה של 2022 כפי שפורסם לנכסי תעשייה ולוגיסטיקה הינו 6.7%. שיעור היוון שהובא בחשבון הינו של 6.3%.**

### מחירים ששימשו בסיס להשוואה

א. לפי דו"ח נת"מ לחציון שני שנת 2022 מחיר שכירות המבוקש עבור מבני תעשייה מודרניים באשדוד הינו 55 ש"ח למ"ר ומחיר מבוקש עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה באשדוד הינו 7,500,000 ש"ח לדונם.

ב. ע"פ דיווח לבורסה של חברת "אספן גרופ בע"מ" עולה, בין היתר, כי בתאריך 12/9/2022 התקשרה החברה יחד עם כלל חברה לביטוח בע"מ, כלל פנסיה וגמל בע"מ, עתודות קרן פנסיה לשכירים ועצמאיים בע"מ וחברת אי קור אשדוד מקבוצת איוויב בע"מ (להלן: "הרוכשים") בחלקים שווים, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר") בהסכם לרכישת מקרקעין בעורף נמל אשדוד בשטח כולל של כ - 42 דונם, המיועדים למטרת הקמת מרכז לוגיסטי בשטח כולל של כ - 33,000 מ"ר. התמורה בגין המקרקעין הינה בסך של כ - 350,000,000 ש"ח, בתוספת מע"מ.

### העסקה משקפת שווי קרקע של כ - 8,333,000 ש"ח/דונם.

ג. ע"פ תוצאת מכרז רמ"י מס' 223/2021 מיום 28/12/2021 לגבי מגרש מס' 22 ע"פ תרש"צ מס' 42/65/3, חלק ממגרש מס' 229 ע"פ תכנית מס' 11/115/03/3, גוש 2803, חלקה 23, רח' החרושת 23, א.ת. הצפוני באשדוד נמכרו הזכויות למגרש ביעוד תעשייה בשטח של 3,542 מ"ר, במחיר של 27,255,555 ש"ח, ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

### מחיר הזכייה משקף שווי של כ - 7,695,000 ש"ח/דונם.

יוער כי למגרש הוגשו 34 הצעות.

יעוד המגרש ע"פ תכניות מאושרות ל"תעשייה", השימושים המותרים כוללים, בין היתר, בתי חרושת ומבני תעשייה.

זכויות הבניה העיליות כוללות 160% עיקרי + 10% - 20% שטחי שירות (תלוי בשימוש המבוקש בהתאם לתכנית מס' 62/101/02/3), תכסית הבניה המקסימלית המותרת הינה 55%.

ד. תוצאת מכרז רמ"י מס' 230/2021 מיום 11/5/2022 למגרש תעשייה בא.ת. עד הלום, מ.א. באר טוביה:

מס' מגרש	שטח המגרש	תאריך	מחיר זכיה	שווי לדונם, ללא פיתוח
1001A	21,775 מ"ר	11/05/2022	112,777,777 ש"ח	5,179,232 ש"ח

יעוד המגרש ע"פ תכנית מס' 56/101/02/8 הינו "אזור משולב למלאכה, תעשייה זעירה ומסחר" והשימושים המותרים כוללים, בין היתר, בתי מלאכה ומשרדים.

זכויות הבניה העיליות כוללות 35% עיקרי + 8% שירות ותכסית הבניה המותרת הינה 30%. התאמה לנכס הנישום:

תכסית הבניה המותרת בנכס הנישום הינה 55% פי 1.83 מאשר לתכסית של 30%. לפיכך, שווי דונם בנכס הנישום בקיזוז החצר הינו לפחות פי 1.5 לדונם כלומר - **7.77 מ'ש"ח**. יוער כי שווי לדונם קרקע שלעיל אינו כולל התאמה למיקום.

ה. ע"פ אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים עולה כי בתאריך 09/12/2021 נמכרה חלקה 25 בגוש 2803 בסך 52,500,000 ש"ח. שטח החלקה 7.096 ד'. שווי דונם מגלם מבנים (כ- 3,600 מ"ר) כ- **7.4 מ'ש"ח** לדונם. הנכס ביעוד תעשייה עם זכויות זהות לנכס הנישום.



1. ע"פ מידע במשרדי עולה כי בתאריך 10/07/2022 נחתם הסכם מכר ולפיו נמכרו חלק מחלקות 33-37 בגוש 182 סמוך לרובע ז' באשדוד בסך 38,400,000 ₪.  
שטח המגרש 5.272 ד' ביעוד מרכז תחבורה ואחסנה. שווי לדונם כ - **7.28 מ' ₪** לדונם.

# דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים בינניים

ליום 30 בספטמבר, 2024 | בלתי מבוקרים



שמן נדל"ן מניב בע"מ

## דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

### ביניים

ליום 30 בספטמבר, 2024

בלתי מבוקרים

...

### תוכן העניינים

עמוד	נושא
0	דוח סקירה
1-2	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
7-15	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים



## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של שמן נדל"ן מניב בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של שמן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בני ברק, 20 בנובמבר, 2024

זיו האפט  
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | מודיעין עילית | אילת  
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

## דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024	ביאור	סעיף
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
<b>נכסים</b>				
<b>נכסים שוטפים</b>				
1,771	8,242	55,134		מזומנים ושווי מזומנים
51,650	56,236	3,245		נכסים פיננסיים
358	636	337		לקוחות
9,720	6,745	5,705		חייבים ויתרות חובה
370	358	392		מס הכנסה לקבל
4,879	4,581	4,537	4	נכסים המיוחסים לפעילויות שהופסקו
<u>68,748</u>	<u>76,798</u>	<u>69,350</u>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
<b>נכסים לא שוטפים</b>				
-	-	1,500		השקעה בשטר הון
453	7,641	13,105		מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
729,486	676,984	746,976		נדל"ן להשקעה ובהקמה
576	24,186	703		רכוש קבוע
<u>730,515</u>	<u>708,811</u>	<u>762,284</u>		<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<u>799,263</u>	<u>785,609</u>	<u>831,634</u>		<b>סה"כ נכסים</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח) - המשך

31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024	ביאור	סעיף
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
<b>התחייבויות והון</b>				
<b>התחייבויות שוטפות</b>				
-	-	45,465	ג3	אשראי מתאגידים בנקאיים
169	293	179		התחייבויות פיננסיות
2,349	5,537	6,763		ספקים ונותני שירותים
5,683	780	12,947		זכאים ויתרות זכות
8,036	10,277	8,010	4	התחייבויות המיוחסות לפעילויות שהופסקו
<u>16,237</u>	<u>16,887</u>	<u>73,364</u>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>				
8,400	-	-		זכאים ויתרות זכות
10,800	-	-		התחייבויות לתאגידים בנקאיים
133	528	228		התחייבויות חכירה
218	551	218		התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
80,778	80,327	78,960		מסים נדחים
<u>100,329</u>	<u>81,406</u>	<u>79,406</u>		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<b>הון</b>				
64,913	64,913	64,913		הון מניות
461,457	461,457	461,457		פרמיה על מניות
-	(786)	-		קרנות הון אחרות
116,165	116,073	116,165		קרן הון בגין שערך רכוש קבוע
40,162	45,659	36,329		עודפים
<u>682,697</u>	<u>687,316</u>	<u>678,864</u>		<b>סה"כ הון</b>
<u>799,263</u>	<u>785,609</u>	<u>831,634</u>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

20 בנובמבר, 2024

מר עידן וורובל  
סמנכ"ל כספים

מר דן שפי  
מנהל כללי

מר חיים פינק  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ביאור	סעיף
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
8,558	2,427	2,828	6,673	7,724		הכנסות משרותים ושכירות
6,337	1,809	1,337	4,008	4,177		עלות ההכנסות
2,221	618	1,491	2,665	3,547		<b>רווח גולמי</b>
27,784	(2,882)	(2,390)	31,885	(4,948)	ד'	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ובהקמה
7,185	1,636	1,965	5,195	5,707		הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	-	-	12		הכנסות תפעוליות אחרות
594	121	-	428	106		הוצאות תפעוליות אחרות
22,226	(4,021)	(2,864)	28,927	(7,202)		<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>
971	113	357	805	1,054		הוצאות מימון
5,252	771	866	3,653	2,743		הכנסות מימון
26,507	(3,363)	(2,355)	31,775	(5,513)		<b>רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
6,702	(902)	(655)	6,506	(1,786)		מסים על ההכנסה (הטבת מס)
19,805	(2,461)	(1,700)	25,269	(3,727)		<b>רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות</b>
900	1,050	(27)	147	(106)	4	רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו, נטו
20,705	(1,411)	(1,727)	25,416	(3,833)		<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>
						<b>רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:</b>
2,057	50	-	1,965	-		<b>פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</b>
						הערכה מחדש של רכוש קבוע
2,057	50	-	1,965	-		<b>סך פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</b>
22,762	(1,361)	(1,727)	27,381	(3,833)		סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
						<b>רווח למניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע.נ. (בש"ח)</b>
						<b>רווח (הפסד) בסיסי ובדילול מלא</b>
0.65	(0.07)	(0.05)	0.89	(0.10)		מפעילויות נמשכות
0.03	0.03	-	0.01	-		מפעילויות שהופסקו
0.68	(0.04)	(0.05)	0.90	(0.10)		<b>רווח (הפסד) למניה</b>
						ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש
30,623,091	37,387,855	37,387,855	28,335,009	37,387,855		בחישוב הרווח (הפסד) הבסיסי והמדולל למניה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

סה"כ	עודפים	קרן הון בגין שערוך רכוש קבוע	קרנות הון אחרות	פרמיה על מניות	הון מניות	סעיף
<b>לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)</b>						
682,697	40,162	116,165	-	461,457	64,913	<b>יתרה ליום 1 בינואר, 2024</b>
(3,833)	(3,833)	-	-	-	-	הפסד לתקופה
(3,833)	(3,833)	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל לתקופה
<u>678,864</u>	<u>36,329</u>	<u>116,165</u>	<u>-</u>	<u>461,457</u>	<u>64,913</u>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024</b>
<b>לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)</b>						
360,475	20,243	114,108	(786)	163,517	63,393	<b>יתרה ליום 1 בינואר, 2023</b>
299,460	-	-	-	297,940	1,520	הנפקת מניות
25,416	25,416	-	-	-	-	רווח לתקופה
1,965	-	1,965	-	-	-	רווח כולל אחר
27,381	25,416	1,965	-	-	-	מהערכה מחדש של רכוש קבוע
<u>687,316</u>	<u>45,659</u>	<u>116,073</u>	<u>(786)</u>	<u>461,457</u>	<u>64,913</u>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

## דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח) - המשך

סעיף	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין שערך רכוש קבוע	עודפים	סה"כ
<b>לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)</b>						
<b>יתרה ליום 1 ביולי, 2024</b>	64,913	461,457	-	116,165	38,056	680,591
הפסד לתקופה	-	-	-	-	(1,727)	(1,727)
סה"כ הפסד כולל לתקופה	-	-	-	-	(1,727)	(1,727)
<b>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024</b>	<b>64,913</b>	<b>461,457</b>	<b>-</b>	<b>116,165</b>	<b>36,329</b>	<b>678,864</b>
<b>לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)</b>						
<b>יתרה ליום 1 ביולי, 2023</b>	64,913	461,457	(786)	116,023	47,070	688,677
הפסד לתקופה	-	-	-	-	(1,411)	(1,411)
רווח כולל אחר מהערכה מחדש של רכוש קבוע	-	-	-	50	-	50
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	50	(1,411)	(1,361)
<b>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023</b>	<b>64,913</b>	<b>461,457</b>	<b>(786)</b>	<b>116,073</b>	<b>45,659</b>	<b>687,316</b>
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 (מבוקר)</b>						
<b>יתרה ליום 1 בינואר, 2023</b>	63,393	163,517	(786)	114,108	20,243	360,475
הנפקת מניות	1,520	297,940	-	-	-	299,460
רווח לשנה	-	-	-	-	20,705	20,705
רווח (הפסד) כולל אחר מהערכה מחדש של רכוש קבוע ממדידות מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	-	-	786	-	(786)	-
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	786	2,057	19,919	22,762
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</b>	<b>64,913</b>	<b>461,457</b>	<b>-</b>	<b>116,165</b>	<b>40,162</b>	<b>682,697</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

## דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	סעיף
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
20,705	(1,411)	(1,727)	25,416	(3,833)	<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</b>
					רווח (הפסד) לתקופה
					<b>התאמות בגין:</b>
-	-	349	-	349	שערוך התחייבויות לתאגידים בנקאיים
(3,430)	(474)	(401)	(2,181)	(1,535)	עליית ערך שווי הוגן נכסים פיננסיים
371	119	62	302	193	פחת
116	17	-	17	28	הפסד מגריעת רכוש קבוע
6,976	(589)	(663)	6,553	(1,818)	מיסים על ההכנסה (הטבת מס) ברווח
(27,784)	2,882	2,390	(31,885)	4,948	או הפסד
(1,293)	(281)	38	(1,003)	(81)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
					ובהקמה
					הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
(25,044)	1,674	1,775	(28,197)	2,084	סה"כ התאמות
					<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:</b>
320	(92)	(32)	235	214	ירידה (עלייה) בלקוחות
(3,360)	(1,465)	(3,872)	(384)	4,132	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(5,443)	4,115	9,482	(1,972)	8,516	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
320	(4,725)	(267)	(2,289)	(4,697)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(367)	14	-	(34)	-	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות
					לעובדים, נטו
(8,530)	(2,153)	5,311	(4,444)	8,165	סה"כ שינויים בסעיפי רכוש
					והתחייבויות
(43)	(9)	(135)	(27)	(377)	ריבית ששולמה
1,238	265	86	946	420	ריבית שהתקבלה
66	15	7	57	24	דיבידנד שהתקבל
(30)	(6)	(8)	(18)	(23)	מיסים על הכנסה ששולמו
(11,638)	(1,625)	5,309	(6,267)	6,460	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות</b>
					<b>(שימשו לפעילות) שוטפת</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח) - המשך

	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	סעיף
	-	-	-	(1,500)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
	(60,260)	(5,367)	(50,611)	(12,663)	השקעה בשטר הון
	96,676	41,732	81,263	62,631	רכישת השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד תמורה ממימוש השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
	(1,841)	(8)	(1,162)	(64)	רכישת רכוש קבוע
	(37,262)	(24,468)	(20,313)	(35,637)	רכישת נדל"ן להשקעה ותשלום מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
	47	-	23	14	תמורה ממימוש רכוש קבוע
	117	-	117	-	קליטת נכסי שותפות בן צבי
	(2,523)	11,889	9,317	12,781	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b>
	-	6,815	-	34,276	<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
	(249)	(49)	(189)	(154)	אשראי מתאגידים בנקאיים
	10,800	-	-	-	פירעון התחייבויות חכירה
	10,551	6,766	(189)	34,122	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
	(3,610)	23,964	2,861	53,363	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
	5,381	31,170	5,381	1,771	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
	1,771	55,134	8,242	55,134	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
	8,242	55,134	8,242	55,134	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>
	532	-	408	343	<b>נספח א- מידע נוסף על תזרימי המזומנים</b>
	9,806	9,258	-	9,258	<b>פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרים מזומנים</b>
	28,190	-	5,141	-	הכרה בנכס זכות שימוש והתחייבות חכירה רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה- באשראי
	6,684	-	6,684	-	שינוי ייעוד מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
	-	-	-	-	שינוי ייעוד מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח) - המשך

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
117	-	-	117	-
(132)	-	-	(132)	-
4,061	-	-	4,061	-
295,414	-	-	295,414	-
(299,460)	-	-	(299,460)	-

### סעיף

#### נספח ב- כניסה לאיחוד שותפות בן צבי

מזומנים ושווה מזומנים

הון חוזר נטו

חייבים זמן ארוך

נדל"ן להשקעה

הנפקת מניות

**ביאור 1: - כללי:**

א. שמן נדל"ן מניב בע"מ (לשעבר - שמן תעשיות בע"מ) (להלן: "החברה") נרשמה בשנת 1920 בלונדון תחת השם "שמן" תעשיית שמנים א"י בע"מ, וקיבלה לידיה את מפעלי חברת "עתיד" שנוסדה בשנת 1906. החברה פעלה במסגרת קונצרן כור החל משנת 1970 ועד סוף שנת 1997. ביום 29 בדצמבר 1997 עברה השליטה בחברה למשפחת פינק, כאשר החל מיום 30 בנובמבר 2008 השליטה בחברה הייתה בידי מר חיים פינק (להלן: "פינק"). ביום 31 באוגוסט 2014, בעקבות השלמת ביצוע הסכם הסדר החוב עם הבנקים שמימנו את פעילותה של החברה באותו מועד, השליטה בחברה היתה בידי פינק ביחד עם בני משפחה באמצעות ממורנדום החזקות, שותפות מוגבלת (להלן: "ממורנדום").

החל מיום 12 ביוני 2023 השליטה בחברה הינה משותפת לממורנדום, ג'יי.טי.אל.וי 3 (לוגיסטיקה) שותפות מוגבלת ומר צבי בן צבי (להלן: "ג'יי.טי.אל.וי" וכן "מר בן צבי", בהתאמה), וזאת בעקבות השלמת עיסקת מיזוג בדרך של הקצאת מניות בחברה, במסגרתה הוקצו לג'יי.טי.אל.וי ולמר בן צבי מניות בחברה בתמורה להעברת מלוא זכויותיהם בבן צבי ושות', שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות בן צבי" או "השותפות") לידי החברה. שותפות בן צבי הוקמה בחודש אוגוסט 2022 לצורך פעילות בתחום הנכסים המניבים ללוגיסטיקה, תעשייה ואחסנה, והחזקה בחלקים שווים בידי ג'יי.טי.אל.וי ומר בן צבי.

ביום 23 במאי 2023, שונה שם החברה מהשם שמן תעשיות בע"מ לשם שמן נדל"ן מניב בע"מ.

כתובת המשרד הרשום של החברה הינו רחוב ע. טובים 2 חיפה.

נכון למועד הדו"ח, לחברה תחום פעילות אחד, שהינו נדל"ן מניב בתחומי התעשייה, הלוגיסטיקה והאחסנה, במסגרתו עוסקת החברה ברכישה, אחזקה ופיתוח של נכסי נדל"ן מניב.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ב. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מצייתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

ג. הדוחות התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית:**

**א. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים**

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

**ב. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם**

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "IFRS 18" או "התקן החדש")

IFRS 18 שפורסם באפריל 2024 נועד לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות של הדיווח על ביצועי החברות. התקן החדש מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים ואינו עוסק בנושאי הכרה ומדידה של פריטים בדוחות הכספיים.

להלן סקירה של עיקרי השינויים שיחולו בדוחות הכספיים עם יישום התקן החדש, ביחס להוראות ההצגה והגילוי החלות כיום:

**ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית: (המשך)**

- התקן החדש ישנה את מבנה הדוח על הרווח או הפסד ויכלול שלוש קטגוריות מוגדרות חדשות: הפעלה, השקעה ומימון וכן יוסיף שני סיכומי ביניים חדשים: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומסים על ההכנסה.
  - התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה (Management-defined Performance Measures (MPMs)).
  - התקן החדש מספק הנחיות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים ביחס לשאלה האם מידע צריך להיכלל בדוחות הראשיים או בביאורים וגילויים לגבי פריטים שהוגדרו כ"אחרים".
  - התקן החדש כולל תיקונים לתקנים אחרים, לרבות תיקונים מוגבלים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים.
- IFRS 18 ייושם למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחר מכן תוך מתן גילוי ספציפי כפי שנקבע במסגרת הוראות המעבר של התקן החדש. יישום מוקדם של IFRS 18 אפשרי תוך מתן גילוי לכך.
- החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור. השפעת התקן החדש, ככל שתהיה, תשפיע רק על ענייני הצגה וגילוי.

**ביאור 3: - מידע נוסף הרלוונטי לתקופה:**

**א. מלחמת "חרבות ברזל"**

ביום 7 באוקטובר 2023 החלה מתקפת פתע של ארגון החמאס ברצועת עזה על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל", אשר עדיין נמשכת לתאריך פרסום דו"ח זה. מאז פריצתה המלחמה התרחבה אף לחזית הצפונית מול ארגון הטרור חיזבאללה ולעימותים ישירים עם איראן. הלחימה הנמשכת מול ארגון הטרור חיזבאללה בחזית הצפונית, המשך הלחימה בעזה ובאיו"ש, וכן ההסלמה אל מול איראן, כל אלו ממשיכים לתת אותותיהם על המשק הישראלי, על שוק ההון ועל יוקר המחיה. בשלב זה של המלחמה, לאחר שחלפה למעלה משנה מתחילתה, המלחמה לא השפיעה באופן מהותי על החברה, וכל הסכמי השכירות החלים בקשר עם נכסי הנדל"ן המניב שבבעלותה של החברה מתופעלים ומקוימים על ידי הצדדים להסכמים אלו.

במהלך הרבעון השלישי של השנה הורידה חברת דירוג האשראי פיץ' את דירוג האשראי של ישראל מ-A+ ל-A עם תחזית שלילית. בשל ההסלמה בלחימה מול ארגון הטרור חיזבאללה, לקראת תום הרבעון השלישי של השנה חברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's הורידה את דירוג האשראי של ישראל, בפעם השנייה בשנת 2024, מ-A2 ל-BAA1 עם תחזית שלילית. בהמשך לכך, לאחר תאריך הדוח, חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P הורידה את דירוג האשראי של ישראל, בפעם השנייה בשנה זו, מ-A+ ל-A, עם תחזית שלילית.

בהתבסס על תקופת הלחימה עד ימים אלו, החברה מעריכה שלאירועי המלחמה לא תהיה השפעה מהותית על פעילות הנכסים המניבים הנ"ל, אך אין וודאות שאכן זה יהיה מצב הדברים, אם וככל שהמלחמה תגבר או תתרחב. כמו כן, לא ניתן בשלב זה להעריך את השינוי ככל שיהיה בשווי הנדל"ן להשקעה של החברה כתוצאה מאירועי המלחמה.

**ביאור 3: - מידע נוסף הרלוונטי לתקופה: (המשך)**

**ב. התקשרות בהסכם קבלן בנכס אשדוד**

ביום 20 בפברואר 2024 חתמה שותפות בן צבי עם חברת שרונים בניה ופיתוח בע"מ (להלן בס"ק זה: "הקבלן") על הסכם פאושלי לקבלת שירותי קבלן, לשם ביצוע עבודות בינוי בנכס השותפות באשדוד (לפרטים ביחס לנכס אשדוד, ראה ביאור 1 ה.1 (1) 2.1 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023), הכוללים בינוי מבנה לוגיסטי בהיקף של כ- 31,000 מ"ר, כמפורט בתכניות הביצוע (להלן בס"ק זה: "הפרויקט"). בהתאם להסכם, הקבלן יבצע את כל עבודות הבנייה בפרויקט, בהתאם למפרט והתוכניות, וכל עניין הקשור בביצוע העבודות במסגרת הסכם ההתקשרות בגין הפרויקט וישמש קבלן ראשי. הקבלן רשאי לבצע חלק מעבודות הבנייה באמצעות קבלני משנה, שייבחרו על ידו בכפוף לאישור השותפות מראש, ויהיה בעלי סיווג קבלני מתאים ובהתאם למוסכם על ידי הצדדים. האחריות בגין עבודות הבנייה שיבוצעו על ידי קבלני המשנה, ככל שהם יבוצעו כאמור, תהיה על הקבלן עצמו. הקבלן מתחייב לבצע את העבודות ממועד התחלת עבודה עליו תודיע השותפות (שצפוי להינתן לאחר קבלת היתר הבניה לפרויקט) ועד לקבלת אישור אכלוס בתוך 28 חודשים ממועד התחלת העבודה. בעבור ביצוע עבודות הבניה בפרויקט על ידי הקבלן, תשלם השותפות סך של כ- 126,750,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה חלקיים כהגדרתם בהסכם (להלן: "סכום התמורה"). סכום התמורה הפאושלי מבוסס על היקף הפרויקט וכתב כמיות מוסכם. סכום התמורה ישולם בהתאם לקצב התקדמות ביצוע עבודות הבניה. ההסכם כולל הוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה ביחס להתחייבויות הצדדים ובכלל זאת, ערבויות ביצוע ובדק, פיצויים בגין איחור במסירה, בדק, אחריות וכיו"ב. נכון למועד הדו"ח התקבל היתר הבנייה לפרויקט והחל בינוי הפרויקט, כאשר הבנייה ממומנת באמצעות ליווי בנקאי.

**ג. אשראי מתאגיד בנקאי**

1. ביום 2 באפריל 2024, נטלה שותפות בן צבי ביחד עם שותפיה בקרקע אריאל א' (לפרטים ביחס לקרקע אריאל א', ראה ביאור 1 ה.1 (1) 2.2 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023) הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 45 מיליון ש"ח (חלק השותפות 27 מיליון ש"ח) כנגד שיעבוד מלוא הזכויות במקרקעין עליו מתעתדת שותפות בן צבי להקים ביחד עם שותפיה פרויקט בינוי. הלוואה נושאת ריבית רבעונית בשיעור של פריים + 1.1%, קרן הלוואה תפרע בתשלום אחד בתום שנה ממועד העמדת הלוואה.

2. ביום 27 במאי 2024, חתמה שותפות בן צבי עם תאגיד בנקאי על הסכם מימון לליווי פרויקט הבנייה של נכס אשדוד בהיקף מסגרת כולל של כ- 193 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי המנוצלת נושאת ריבית שנתית של פריים + 0.5%. החל מחודש אוגוסט 2024, החלה שותפות בן צבי לממן את עלויות הבנייה באמצעות הלוואות מתחדשות לזמן קצר על חשבון המסגרת. נכון למועד הדוח נטלה השותפות הלוואות לזמן קצר בסך של כ- 6.8 מיליון ש"ח.

**ד. ירידת ערך נדל"ן להשקעה ובהקמה**

ירידת ערך נדל"ן להשקעה ובהקמה בתקופת הדוח וברבעון המדווח נבעה מעלויות שהושקעו ולא קיבלו ביטוי בהערכות השווי של הנכסים לתאריך הדוח.

**ביאור 3: - מידע נוסף הרלוונטי לתקופה: (המשך)**

**ה. התקשרות בהסכם שכירות בנכס אריאל א'**

ביום 18 באפריל 2024, התקשרה שותפות בן צבי בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה (להלן בס"ק זה: "ההסכם" ו - "השוכר", בהתאמה), ולפיו שותפות בן צבי תשכיר לשוכר בפרוייקט אותו מתעתדת שותפות בן צבי להקים ביחד עם שותפיה בקרקע אריאל א' (לפרטים ביחס לקרקע אריאל א', ראה ביאור 1 ה. (1) 2.2 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023), מתוך שטחי המסחר העתידיים לקום בפרוייקט, שטח של כ- 4,200 מ"ר. תקופת השכירות תחל במועד מסירת החזקה במושכר אשר תהיה לא יאוחר מחמש שנים ממועד חתימת ההסכם ותהיה לתקופה של 15 שנה עם אופציה לשוכר לתשע שנים ואחד עשר חודש נוספים. דמי השכירות יהיו בסך של כ- 4 מיליון ₪ לשנה (חלק השותפות מהנ"ל - 60%) צמודים למדד המחירים לצרכן מחודש תחילת הבניה על המקרקעין, והם יתעדכנו ב- 6% לאחר חלוף חמש שנים ממועד תחילת השכירות וב- 6% נוספים בתקופת האופציה, ככל שתמומש. ככל שלא יתקבל היתר בניה למושכר בתוך 18 חודש ממועד חתימת ההסכם ו/או לא תימסר החזקה במושכר במועד, לשוכר תהיה הזכות לבטל את ההסכם.

**ו. כינוס אסיפה כללית מיוחדת ומינוי דירקטורים חיצוניים**

ביום 12 במרץ 2024 פקעה תקופת כהונתו השניה של מר שמעון גרינברג כדירקטור חיצוני בחברה, וביום 19 במרץ 2024 פקעה תקופת כהונתה השלישית של פרופ' שושנה אנילי כדירקטורית חיצונית בחברה. ביום 2 במאי 2024 התכנסה אסיפה כללית מיוחדת של החברה, אשר קיבלה את ההחלטות הבאות:

1. למנות את מר שמעון גרינברג כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה שלישית החל מיום 2.5.2024.
2. למנות את גב' מיכל הסנר וינברג לכהונת דירקטורית חיצונית בחברה החל מיום 2.5.2024.
3. לאשר מתן מענק שנתי למנכ"ל החברה, מר דן שפי, בגין שנת 2023 בסך השווה ל-3 משכורות חודשיות ברוטו, דהיינו בסך כולל של 165,000 ש"ח.

**ז. פרסום תשקיף מדף**

ביום 27 במאי 2024 פרסמה החברה תשקיף מדף.

**ח. התקפת סייבר**

ביום 23 ביוני 2024 לקראת צהריים התברר לחברה שמחשביה הותקפו בוירוס כופר. בעקבות האמור כל מערכות המיחשוב של החברה נותקו, והחברה החלה להקים את מערכות המיחשוב מחדש על בסיס מערכות הגיבוי של החברה בלא היענות לדרישת הכופר. הקמת מערכות המיחשוב מחדש הושלמה ומערכות המיחשוב שוחזרו במלואם, למעט מידע שאינו מהותי לחברה. יש לציין שהמערכות שנפרצו אינן כוללות מידע מהותי של צדדים שלישיים.

**ט. התקשרות בהסכם שכירות בנכס אריאל א'**

ביום 11 ביולי 2024, התקשרה שותפות בן צבי בהסכם עם חברת לוגיסטיקה והפצה שאינה קשורה לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה (להלן בס"ק זה: "ההסכם" ו - "השוכר", בהתאמה), ולפיו שותפות בן צבי תשכיר לשוכר בפרוייקט אותו מתעתדת שותפות בן צבי להקים ביחד עם שותפיה בקרקע אריאל א' (לפרטים ביחס לקרקע אריאל א', ראה ביאור 1 ה. (1) 2.2 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023), שטח של כ- 12,875 מ"ר (להלן בס"ק זה: "הפרוייקט" וכן "המושכר", בהתאמה), מתוך השטחים בפרוייקט

**ביאור 3: - מידע נוסף הרלוונטי לתקופה: (המשך)**

המיועדים לכתחילה ללוגיטיקה ואחסנה. תקופת השכירות תחל במועד קבלת טופס אישור אכלוס (להלן בס"ק זה: "טופס 4") למטפת המתחם הלוגיסטי של המושכר ותהיה לתקופה של 7 שנים (להלן בס"ק זה: "תקופת השכירות"), כאשר לשוכר הוענקה אופציה לתקופה של 7 שנים נוספות (להלן בס"ק זה: "תקופת האופציה"). דמי השכירות יהיו בסך של כ- 7 מיליון ₪ לשנה (חלקה של שותפות בן צבי מהנ"ל - 60%) וצמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד התחלת הבניה, והם יתעדכנו בכ- 4.5% נוספים בשנת השכירות השניה, בכ- 2.2% נוספים בשנת השכירות החמישית ובכ- 6.4% נוספים בתקופת האופציה, ככל שתמומש. לשוכרת תהיה תקופת גרייס של עד 3 חודשים בתשלום דמי שכירות לצורך ביצוע עבודות התאמה. כניסת ההסכם לתוקף מותנית בהתקיימותם של כל התנאים המתלים שלהלן (להלן יחד בס"ק זה: "התנאים המתלים") א. התקבל היתר בניה למושכר בתוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן בס"ק זה: "היתר הבנייה"). ב. הושלמה בניית המושכר בתוך 36 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה. ג. התקבל טופס 4 למושכר בתוך 6 חודשים ממועד השלמת בניית המושכר. על אף האמור לעיל, איחור של עד 90 יום באיזה מהמועדים הקבועים בס"ק א. עד ג. לעיל לא יחשב כאיחור. השוכר יהא רשאי להודיע בהגיע מועד הקיום של כל אחד מהתנאים המתלים דלעיל, ככל שלא התקיים, על רצונו להאריך את התקופה להתקיימותו ב 90 ימים נוספים, וחוזר חלילה.

**י. רכישה והשכרה של מבנה במקרקעין בקרית אריה, פתח תקוה**

ביום 15 בספטמבר 2024 חתמה החברה על התקשרות בעסקה של רכישה ושכירות מחדש (להלן ביחד בס"ק זה: "ההסכם") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בס"ק זה: "המוכרת") במסגרתו נמכרו לחברה 100% מזכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל (עד שנת 2048 עם אופציה להארכה ל - 49 שנים נוספות) במקרקעין ומבנה של המוכרת בקרית אריה, פתח תקוה, שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח כולל של כ- 4 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 8,000 מ"ר, מהם כ- 4,000 מ"ר מרתף (להלן בס"ק זה: "הממכר"). בד בבד הממכר יושכר חזרה למוכרת בחוזה שכירות ארוך טווח (כמפורט להלן).

בהתאם להסכם, הממכר נמכר בתמורה לסך של 60 מיליון ש"ח, אשר תשולם: 6 מיליון ש"ח בתוך 7 ימי עסקים מחתימת ההסכם והיתרה לא יאוחר מ-90 ימים ממועד חתימת ההסכם (להלן בס"ק זה: "מועד השלמת העסקה"). כחלק מההסכם נחתם בין הצדדים הסכם שכירות ביחס לממכר שיחל במועד השלמת עסקת המכר ושהינו לתקופה של 8 שנים, בתוספת 3 אופציות (2 של שנתיים כל אחת ואחת לאחריהן לתקופה של שנה) לתקופות שכירות נוספות למימוש לפי החלטת המוכרת. דמי השכירות הבסיסיים השנתיים של הממכר בתקופת השכירות הינם בסכום של 3.9 מיליון ₪ בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן (מדד בסיס - המדד של מועד השלמת העסקה - להלן בס"ק זה: "מדד הבסיס") ב - 2 שנות השכירות הראשונות ולאחריהן 4 מיליון ש"ח לשנה בתוספת הצמדה למדד הבסיס. דמי השכירות יעלו ב - 2%, 8%, 2% - בתקופות האופציה בהתאמה, ככל שתמומשנה. בנוסף, ניתנה למוכרת אופציה לסיים את השכירות לאחר 7 שנות שכירות, בהודעה שתיתן עד לתום שנת השכירות השישית ובמקרה כזה המוכרת תשלם לחברה פיצוי בגין ביטול שנת השכירות השמינית בסך של 1.5 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס.

ההסכם כולל תנאים מקובלים להסכמים מסוג זה לרבות תשלומי מסים ונאמנות להבטחתם ולרישום זכויות, סעיפי אחריות ושיפוי, ביטוח, ערבות בנקאית לשכירות וכדומה.

בכוונת החברה לממן את רכישת הממכר בכ - 60% מימון בנקאי.

**ביאור 4: - פעילויות שהופסקו:**

ביום 28 בפברואר 2021, הפסיקה החברה את פעילות הייצור במפעלה, וזאת בהתאם להחלטה שקיבל דירקטוריון החברה ביום 5 בינואר 2021. כמו כן ביום 24 ביוני 2021 הושלמה עסקת מכירת הפעילות הקמעונאית לסוגת.

א. הרכב הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לפעילויות שהופסקו (באלפי ש"ח)

31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2024	סעיף
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
28	28	-	נכסים פיננסיים
303	1	1	לקוחות
4,548	4,552	4,536	חייבים ויתרות-חובה
4,879	4,581	4,537	סה"כ נכסים
8,036	10,277	8,010	זכאים ויתרות זכות
8,036	10,277	8,010	סה"כ התחייבויות

ב. ניתוח הרווח או הפסד מפעילויות שהופסקו (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	סעיף
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,748	1,461	-	1,607	42	הכנסות אחרות
574	98	35	1,413	180	הוצאות
1,174	1,363	(35)	194	(138)	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה
274	313	(8)	47	(32)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
900	1,050	(27)	147	(106)	סה"כ רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו

ג. ניתוח תזרימי המזומנים של הפעילויות שהופסקו (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	סעיף
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(8,039)	(235)	(83)	(6,564)	178	תזרימי מזומנים נטו מפעילות שוטפת
(8,039)	(235)	(83)	(6,564)	178	סה"כ תזרימי מזומנים נטו

**ביאור 5: - אירועים לאחר תאריך המאזן:**

**א. השלמת עסקת רכישה והשכרה של מחצית מהזכויות במקרקעין ובמבנים בדימונה המשמשים את חברת עלבד משואות יצחק לייצור נייר פריק ושטיף**

בהמשך להתקשרות החברה בעסקה של רכישה ושכירות מחדש עם חברת עלבד משואות יצחק בע"מ (להלן בס"ק זה: "המוכרת"), במסגרתה נמכרו לחברה 50% מהזכויות במקרקעי מפעלה של המוכרת בדימונה (למעט המפעל עצמו המשמש לייצור נייר פריק ושטיף) הכוללים שני מגרשים ושני מבנים (להלן בס"ק זה: "הממכר"), ובד בבד הממכר יושכר חזרה למוכרת בחוזה שכירות ארוך טווח (לפרטים ביחס להתקשרות זו, ראה ביאור 7.15 ד.7 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023), ביום 29 באוקטובר 2024 הושלמה העסקה האמורה עם התקיימות התנאים המתלים לקיומה, לבד מתנאי אחד שהחברה ויתרה על קיומו, הנוגע לקבלת טופס 4 לאחד המבנים המהווים חלק מהממכר וזאת בשל העובדה שאירועי מלחמת "חרבות ברזל" הם אלו המעכבים את קבלתו ומאידך, המוכרת התחייבה לקבלו ואין עובדה זו פוגעת בתנאי חוזה השכירות ארוך הטווח.

החברה מימנה את הרכישה באמצעות מימון בנקאי בהיקף של כ - 65% מהתמורה ששולמה עבור הממכר.

**ב. עסקת עמק חפר**

ביום 13 בנובמבר 2024 חתמה החברה על התקשרות בעסקת רכישה של נכס מניב (להלן: "ההסכם") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "המוכרת") במסגרתו נמכרו לחברה 100% מזכויות במושע של חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל (עד שנת 2058 עם אופציה להארכה ל - 49 שנים נוספות) במקרקעין ומבנה של המוכרת בפארק התעשיות עמק חפר, שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח כולל של כ- 3 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 2,800 מ"ר, (להלן: "הממכר"). הממכר נמכר תחת ההסכם השכירות שההכנסה השנתית של דמי שכירות על פיו הינה בסך כ - 2.2 מיליון ש"ח, צמוד אחת לשנה למדד חודש פברואר 2023. השכירות הינה לתקופה של חמש שנים עם אופציה לשוכרת לחמש שנים נוספות, כאשר תקופת השכירות הראשונה מסתיימת בסיום חודש מרץ 2028. בנוסף, מהממכר קיימת הכנסה שנתית בסך כ - 0.1 מיליון ש"ח, בגין חשמל סולארי המופק בגג הממכר.

בהתאם להסכם, הממכר נמכר בתמורה לסך של 36.65 מיליון ש"ח, אשר תשולם: 4.25 מיליון ש"ח בחתימת ההסכם, 4 מיליון ש"ח בתוך 14 ימים ממועד חתימת ההסכם והיתרה לא יאוחר מ-80 ימים ממועד חתימת ההסכם, שאז תושלם העסקה.

ההסכם כולל תנאים מקובלים להסכמים מסוג זה לרבות תשלומי מסים ונאמנות להבטחתם ולרישום זכויות וכדומה.

בכוונת החברה לממן את רכישת הממכר בכ - 60% מימון בנקאי.

-----

## הצהרות מנהלים

(נערכו בהתאם לתיקון לתקנות דוחות תקופתיים בנוגע לתאגיד קטן)

# שמן נדל"ן מניב בע"מ

### תוכן העניינים

#### עמוד

1

הצהרת מנהלים - הצהרת המנהל הכללי

2

הצהרת מנהלים - הצהרת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## הצהרת מנהלים

### הצהרת מנהל כללי בתאגיד

אני, דן שפי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של שמן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2024 (להלן: "הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת ביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון התאגיד כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

20 בנובמבר 2024	דן שפי	מנהל כללי	
תאריך	שם מלא	תפקיד	חתימה

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עידן וורובל, מצהיר כי:

- 1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של שמן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2024 (להלן: "הדוחות").
  - 2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
  - 3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת ביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
  - 4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון התאגיד כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

20 בנובמבר 2024	עידן וורובל	סמנכ"ל כספים	חתימה
תאריך	שם מלא	תפקיד	