פוליגון נדל"ן בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2024

19 במרס 2025

<u>תוכן עניינים</u>

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

פרק ב' - דוח דירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024

פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה' - הצהרת מנהלים

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

פרק א' - תיאור עסקי החברה

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. **כללי**

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

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

2. **מבנה האחזקות של החברה**

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

3. **תחום הפעילות של החברה**

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

4. **השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה**

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

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

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

ביום 17 במאי 2022, קיבלה החברה הודעה מהנאמן של הנאמנות The Gate Settlement (בעלת השליטה בחברה) כי מינה כנאמן במקומו את חברת Gate Holdings Limited (המאוגדת בגיברלטר) שהינה בשליטת מר יעקב מימון. לאור האמור, להערכת החברה, החל ממועד זה, בעלי השליטה

בחברה כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך הינם שלושת הנהנים מכוח הנאמנות The Gate Settlement: אורי מימון, ניר מימון ודן מימון וכן הנאמן, מר יעקב מימון.

5. **<u>חלוקת דיבידנדים</u>**

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

5.2. לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנד.

5.3. בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים כחלק ג' לדוח זה (להלן: "**הדוחות הכספיים**"), לחברה יתרת רווחים בגובה של כ- 102.2 מיליון ש"ח הניתנים לחלוקה לפי סעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**").

חלק שני - מידע כללי על תחום הפעילות

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

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

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

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

7.1. **המצב הביטחוני – מדיני בישראל**

ביום 7 באוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת טרור רצחנית על מדינת ישראל, אשר הובילה לפתיחתה של מלחמת 'חרבות ברזל' ולגיוס מילואים המוני. בעקבות מתקפת הטרור, פונו יישובי עוטף עזה ולאחר מכן, בשל התחממות הגזרה בגבול לבנון, פונו גם ישובים הסמוכים לגבול הצפוני. במקביל, בשל מתקפות טילים על מדינת ישראל, הוטלו מגבלות על התקהלויות, מקומות עבודה ומערכת החינוך, בהתאם לתנאי המיגון השוררים בהם וקרבתם לאזורי הלחימה. המלחמה בעזה נמשכה במקביל למלחמה מול ארגון הטרור חיזבאללה כשישראל תוקפת לראשונה באופן משמעותי גם באירן ובתימן, ומנגד סופגת ירי רקטות, טילים וכטב"מי נפץ ממספר חזיתות, כולל מאיראן ומתימן. נכון למועד הדוח, חלה רגיעה יחסית בחזית לבנון בעקבות הסכם הפסקת האש שהושג ולמרות הלחימה המתמשכת בעזה, הפעילות הכלכלית בישראל למעט בחלק מהיישובים הסמוכים לרצועת עזה, שבה לפעילות מלאה ללא מגבלות.

עם זאת, תושבי יישובי צפון הארץ ויישובי עוטף עזה טרם שבו לבתיהם, הלחימה בעזה בעיצומה ולא ניתן להעריך האם הלחימה, תימשך, תתרחב או תיפסק. לפיכך, טרם ניתן להעריך את השפעות מלחמת חרבות ברזל על המשק הישראלי. כמו-כן, אי הוודאות גדולה מאוד וכל התפתחות שלילית נוספת, כגון חידוש המלחמה בלבנון ו/או ברצועת עזה, עלולה להשפיע על התחזיות הקיימות וכן לגרום להשפעות שליליות על פעילות החברה.

למרות האמור, ממועד תחילת המלחמה ועד מועד פרסום הדוחות, לא חלה פגיעה בפעילותה של החברה בשל המלחמה ולא הייתה למלחמה השפעה על המצב הכספי ועל תוצאות הפעילות של החברה. נכון למועד פרסום דוח זה, מתחם החברה בחדרה פתוח לקהל וכל החנויות ובתי הקולנוע במתחם פועלים כסדרם.

כמו כן החברה הצליחה לשמור על רציפות תפעולית ותפקודית, לרבות שמירה על פעילות אפקטיבית עם לקוחותיה וספקיה.

---

[1] מתוך התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל, ינואר 2025. לפרטים נוספים ראו: https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast

7.2. **מצב המשק**

על פי תחזית בנק ישראל שפורסמה בחודש ינואר 2025, שנת 2024 התאפיינה בשיעור צמיחה חיובי בתוצר, המוערך בכ-0.6% כאשר התחזית לשיעור הצמיחה בתוצר לשנת 2025 עומדת על כ- 4% וב-2026 בכ-4.5%. שיעור האבטלה בשנת 2023 עמד, בממוצע שנתי, על 4.4% ובשנת 2024 מוערך ב-3.5%, כאשר התחזית לשנת 2025 ו-2026 עומדת על שיעור אבטלה של 3.1%. גירעון הממשלה עמד בשנת 2023 על כ-4.1% מהתוצר ובשנת 2024 מוערך בכ-7% כאשר התחזית לשנת 2025 עומדת על 4.7%. במסגרת תחזית בנק ישראל צוין כי הנתונים כאמור ניתנו תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך עד סוף הרבעון הראשון של שנת 2025, וכי הלחימה תימשך בעצימות מתונה גם בתחילת 2025.

7.3. **דירוג האשראי של ישראל**

במהלך שנת 2024, הודיעו חברות הדירוג הבינלאומיות "מודיס", S&P ופיץ' על הורדת דירוג האשראי של החוב של מדינת ישראל, כך שהדירוג עומד נכון למועד דוח זה על BAA1 עם אופק דירוג שלילי במודיס, A עם תחזית שלילית ב-S&P ו-A עם תחזית שלילית בפיץ' חברות הדירוג מציינות בהודעתן, בין היתר את חוסר הוודאות הנובעת מלחמת "חרבות ברזל", הוצאות המלחמה והשפעתן על המשק הישראלי כגורמים המשפיעים על החלטתן.

7.4. **תחום הנדל"ן המסחרי בישראל**

בשנת 2024 חלה התייצבות ואף חזרה לשגרה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, בין היתר לאור שיעור הריבית היציב, וזאת על אף המשך הלחימה בצפון ובדרום. בישראל קיימות חברות רבות בתחום הנכסים המניבים, ביניהן חברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים וכן יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפים מסוימים. בשנים האחרונות הגדילו חברות הביטוח והמוסדות הפיננסיים האחרים את היקף ההשקעות שלהם בנדל"ן המניב כחלק מאפיקי ההשקעה של הכספים המנוהלים על ידם.

תחום מרכזי הקניות והמסחר הקמעונאי בישראל מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה ביותר. התחרות נובעת ממספרם הרב של מרכזי המסחר הקיימים והפזורים ברחבי הארץ, כאשר ישנם אזורים גאוגרפיים בהם התחרות גבוהה משמעותית מאזורים אחרים. תחרות נוספת נובעת מרכישות שמבוצעות באונליין ובעת חופשות של ישראלים בחו"ל.

תחום המסחר הקמעונאי במתחמי קניות וקניונים התאפיין בשנת 2024 בהתאוששות משמעותית, כאשר רמת הפדיונות בקניונים ובמרכזי המסחר עלתה לרמות גבוהות יותר ביחס לשנים קודמות. החברה הצליחה לשמור על שיעורי תפוסה גבוהים, להאריך הסכמי שכירות קיימים רבים במתחם הקניות בחדרה. להערכת החברה, על אף התחרות וגם בראייה קדימה, ציבור הלקוחות ימשיך לבקר במתחמי קניות אשר ביכולתם להעניק חוויה משולבת של קניות בילוי ופנאי, וכן תמהיל מגוון הקשור לאוכלוסיית היעד ומשתנה בהתאם לצרכיה.

7.5. **שוק ההון**[2]

בשנת 2024, המסחר בבורסה בתל-אביב התאפיין בתנודתיות רבה עקב המלחמה, אך בסופו של דבר, הבורסה הראתה עמידות וביצועים חיוביים, כאשר מדד ת"א 125 עלה ב-29%, בהשוואה לעלייה של

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

26%-13% במדדים המובילים בארה"ב. במהלך הרבעון הרביעי של 2024, לאחר סיום המלחמה בצפון, המשקיעים זיהו את הפוטנציאל בשוק המקומי לעומת השוק האמריקאי.

שוק איגרות החוב בישראל חווה בשנת 2024 התעוררות, כאשר הציבור חזר לרכוש אג"ח במטרה לקבע את הריבית. בסוף השנה, אג"ח חברות והמרה ניהלו נכסים בשווי של כ-54.7 מיליארד ש"ח, עלייה משמעותית בהשוואה לסוף שנת 2023, אז ניהלה הקטגוריה כ-47 מיליארד ש"ח. מרבית הגיוסים נרשמו למדד תל בונד צמודות 60 עם 950 מיליון ש"ח, ולאחריו מדד תל בונד צמודות 1-3 עם 900 מיליון ש"ח.

באג"ח מדינה בשנת 2024, הקטגוריה פדתה כ-670 מיליון ש"ח, וסך הנכסים עמד על כ-6.2 מיליארד ש"ח. גיוסים בולטים נרשמו במדד תל-גוב צמודות 2-5 עם 300 מיליון ש"ח, בעוד הפדיונות במדד תל גוב שקלי עמדו על 240 מיליון ש"ח. איגרות החוב של ממשלת ישראל נסחרות בהיקף יומי ממוצע של כ-4 מיליארד ש"ח, ומאפשרות למשקיעים להעריך את כושר ההחזר של המדינה ואת אטרקטיביות החוב הלאומי.

ישראל	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
תוצר מקומי גולמי (PPP) במיליארדי ש"ח	1,623	1,868	1,760
תוצר לנפש (PPP) באלפי ש"ח	201	191	184.3
שיעור צמיחה בתוצר המקומי גולמי (PPP)	(0.3%)	2.0%	6.5%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש	1%	(0.1%)	4.4%
שיעור אינפלציה	3.2%	3.3%	5.3%
תשואה על חוב ממשלתי ל-10 שנים[1]	4.484%	3.974%	3.599%
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה[2]	3.64	3.63	3.52

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

(2) על פי נתוני בנק ישראל, שער חליפין יציג נכון ליום ה- 31.12.2024 ו-29.12.2023 ו-31.12.2022.

7.6. השפעת ריבית ואינפלציה על החברה

למועד הדוח, לחברה אין הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן או הלוואות בריבית משתנה לרבות מסגרות אשראי לזמן קצר בריבית משתנה מנוצלות. לפיכך, השינויים בריבית ובאינפלציה לא משפיעים ולא צפויים להשפיע על הוצאות המימון של החברה באופן ישיר. כמו כן, הסכמי השכירות של השוכרים במתחם החברה בחדרה הינם צמודי מדד במלואם. כפועל יוצא, העלייה במדד מביאה לגידול בהכנסות החברה.

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

החברה עוקבת באופן הדוק אחר ההתפתחויות וההשלכות האפשריות של מלחמת חרבות ברזל על המשק הישראלי וכן אחר השפעת רמות האינפלציה והריבית על עסקיה ועל השוכרים והמבקרים במתחם החברה בחדרה, לרבות השינויים בדפוסי הצריכה של המבקרים. בנוסף, עוקבת החברה מדי יום אחר ההתפתחויות בשוקי ההון והמטבע ונוקטת בשורה ארוכה של פעולות להתאמת מצבה הכספי, רמת הנזילות ויתרות האשראי הזמין העומדות לרשותה.

שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2025) צפוי לעמוד על 2.6% ושיעור האינפלציה במהלך שנת 2026 על 2.3%. רמת הריבית ברבעון הרביעי של 2025 צפויה לעמוד בממוצע על 4.0/4.25%. התחזית גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך עד סוף הרבעון הראשון של 2025.

בשנת 2024 התחזק השקל (שער ממוצע) בשיעור של כ-0.55% ביחס לדולר ארה"ב ובשיעור של כ-5.36% ביחס לאירו. להערכת החברה, לשינויים בשערי מטבע החוץ עלולה להיות השפעה על ענף הנדל"ן המניב בישראל ועל שווי נכסי החברה.

הערכות החברה בסעיף 7 זה לעיל, לרבות בקשר עם תחזיות האינפלציה, ריבית וצמיחה והשפעות מלחמת חרבות ברזל על החברה ותוצאותיה הכספיות הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על המידע הקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח וההנחות המפורטות לעיל. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל היותן מושפעות מגורמים אשר אינם בשליטת החברה. הימשכות המצב המלחמתי, הרחבתו לאזורים נוספים בארץ, שינויים בהנחיות המדינה ופיקוד העורף, קצב התאוששות כלכלת ישראל, שינויים בריבית ובשיעורי ההיוון של נדל"ן, שינויים בהיקף הפעילות העסקית של שוכרים וכושר התשלום שלהם, מגמות צמיחה בארץ ובעולם, כמו גם שינויים נוספים שינבעו מהאמור, עלולים להשפיע לרעה על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות בפועל.

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

8.1 מבנה תחום הפעילות

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

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

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

שוק הקניונים והמרכזים המסחריים בישראל נחשב כמגוון למדי, ומורכב מתמהיל רחב של מרכזים בעלי אופן שונה, החל ממרכזי קניות שכונתיים, המוגבלים בהיצע ובתמהיל חנויות, המשך במרכזי קניות פתוחים (Power centers), הממוקמים לרוב בפרברי הערים, וכלה בקניונים מקורים וממוזגים בכל ימות השנה. קהל הלקוחות במרכזי הקניות השונים נחשף לתמהיל עסקים מגוון, המותאם לצרכי קהל המבקרים בכל קניון, הכולל חנויות בתחומי האופנה, הספורט, מוצרי חשמל, הבית והפנאי, רשתות מזון, מסעדות ודוכנים וכיו"ב. בחלק ממרכזי הקניות משולבים גם מרכזי בילוי, בתי קולנוע, ומשחקיות.

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

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

8.2 ענף מרכזי מסחר[3]

אי הודאות בתקופה הנוכחית עדיין גבוהה ביחס לתקופות רגילות. כאמור, התרחיש הבסיסי של תחזית בנק ישראל מבוסס על הנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך אל תוך שנת 2025.

בשנת 2023 נרשמה האטה בצריכה הפרטית כפי שעלה מנתוני הרכישות בכרטיסי האשראי (ישראלים, בארץ בלבד, במחירים קבועים), כאשר ירידות בולטות נרשמו ברכישות מוצרי תעשייה (מוצרי חשמל ואלקטרוניקה וריהוט), ציוד ושירותי תקשורת. מנגד, בתחומים מסוימים דווחו עליות חדות, ובהם, שירותי טיסות, תיירות ואירוח, פנאי ובילוי, מחשבים ותוכנה. בשנת 2024 חל שיפור בצריכה הפרטית

---

[3] מתוך דוח בנק ישראל בנושא המדיניות המוניטרית למחצית הראשונה והשנייה של שנת 2024.

אשר עלתה ב-1.0% מעל התחזית הצפויה, כאשר על פי תחזית בנק ישראל, הצריכה הפרטית צפויה לעלות ב-7.5% בשנת 2025 לעומת 4.0% בשנת 2024.

בפרוץ המלחמה ניכרה פגיעה משמעותית בפעילות המשק בהסתכלות על אינדיקטורים שונים. הפגיעה במשק מצד ההיצע נבעה מהיעדרות עובדים רבים עקב גיוסם למילואים, מפינוי של תושבים מאזורים שנפגעו ובסיכון ומפעילות חלקית של מערכת החינוך. ירידת הפעילות במשק מצד הביקושים נבעה מרמה גבוהה של אי-ודאות כלכלית וביטחונית ומפגיעה בהכנסה של חלק ממשקי בית. עם זאת, בהמשך הצביעו אינדיקטורים אלו על התאוששות הדרגתית, אם כי לא בכל רכיבי הפעילות.

בשנת 2024 נרשמו עליות בפדיונות השוכרים בשיעור של כ – 12% לעומת שנת 2023.

8.3. **סוגי הנכסים והשימוש בהם**

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

8.4. **תמהיל שוכרים**

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

8.5. **מדיניות רכישה ומימוש נכסים**

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

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

ביום 5 בדצמבר 2012 התקשרה החברה עם חברת ניו ליניאו (2006) בע"מ ("**השוכרת**") בהסכם ניהול והקמה של מתחם בילוי ובתי קולנוע מרשת "סינימה סיטי" במרכז המסחרי של החברה בחדרה ("**מתחם בתי הקולנוע**"). לפרטים בדבר הסכם ההתקשרות, התקדמות העבודות והסכמים נוספים שנחתמו עם השוכרת ר' ביאור 13ב' לדוחות הכספיים ובהערכת השווי למתחם בחדרה המצורפת לדוח זה.

ביום 25 בפברואר 2020, הושלמו עבודות ההקמה של אולמות בתי הקולנוע ובוצעה השקה (למוזמנים בלבד), אולם טרם נפתחו אולמות הקולנוע לקהל הרחב מאחר וטרם נתקבלו האישורים הנדרשים, שהינם באחריות השוכרת, לפתיחה לקהל הרחב. ביום 14 ביוני 2021 התקבל רישיון עסק לפתיחת בתי הקולנוע ומתחם בתי הקולנוע נפתח ביום 15 ביוני 2021 לקהל הרחב.

8.7. **תמצית התוצאות**

	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 באלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 באלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 באלפי ש"ח
סך הכנסות מפעילות	30,002	28,646	26,728
רווחים/הפסדים משערוכים (עליית ערך)	-	-	-
רווחי הפעילות	21,239	19,606	28,238
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI)	28,747	22,645	22,182

הגידול בהכנסות החברה נובע בעיקר מכניסה של שוכרים חדשים ועליה בדמי השכירות בעקבות עדכון תעריפים והצמדה למדד המחירים לצרכן.

8.8. **אזורים גיאוגרפיים**

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

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

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

8.10. **התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות**

בשוק הנדל"ן המסחרי, היצע הקניונים והמרכזים המסחריים הושפע מתהליכים שונים ככניסתן של רשתות המזון והמושבים לתחום הנדל"ן. המגמה של הקמת מרכזי סחר חוץ עירוניים זולים המתחרים בקניונים הלכה והתרחבה בשנים האחרונות. מגמת הגידול בכמות הקניונים ומרכזי המסחר הביאה לעודף היצע בשטחי המסחר, להגברת התחרות ולירידה בפדיון, באחוזי התפוסה ובדמי השכירות. באזורים מסוימים נוצר עודף של מרכזים מסחריים, שלחלק מהם לא נמצאה הצדקה כלכלית ואשר חלקם נקלעו לקשיים. כמו כן, בשנים האחרונות ניכרת עליה בשווי נכסי נדל"ן מניב נוכח כניסתם לשוק של קרנות נדל"ן (קרנות ריט) וגופים מוסדיים, הפועלים באופן של רכישת נכסי נדל"ן מניבים גדולים או פורטפוליו של נכסים מניבים המושכרים לתקופה ארוכה.

לניתוח תחום הנדל"ן המסחרי בישראל וענף מרכזי המסחר ר' סעיפים 7.4 ו- 8.2 לעיל.

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

במהלך שנת 2024 ניתן לראות את המשכן של המגמות הבאות:

8.11.1. התחזקותן של רשתות אופנה ממותגות והמשך כניסתן לשוק בישראל של רשתות אופנה בינלאומיות.

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

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

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

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

למידע נוסף ר׳ סעיפים 7.4 ו- 8.2 לעיל.

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

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

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

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

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

8.12.4. היקף התחרות והיצע המרכזים המסחריים באזור;

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

8.12.6. התאמת המרכז המסחרי לקהל היעד אליו פונה;

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

8.12.8. יכולת לגייס מקורות מימון ואשראי בתנאים סבירים;

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

8.12.10. מתן שירותי ניהול ואחזקה ברמה גבוהה;

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

להערכת החברה, קיימים מספר חסמי כניסה בשוק הנדל״ן המניב. כך, גופים הפועלים בתחום הפעילות נדרשים בעיקר להון עצמי, איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון.

חסם הכניסה העיקרי לייזום והקמת מרכז מסחרי הוא מימון ההקמה ומציאת קרקע מתאימה באזור המבוקש, או לחלופין לגייס מימון לרכישה של מרכז קיים. כמו כן, קיימת חשיבות רבה לידע ולניסיון בתחום היזמות של נכסים מניבים בעלי עלויות הקמה גבוהות, למוניטין חיובי בענף ולמלאי קרקעות זמין במקומות אטרקטיביים. בנוסף, נדרשים הגופים הפועלים בתחום מרכזי המסחר והקניונים לעמוד בדרישות רגולטוריות גבוהות, בין היתר רגולציה בתחומי ההגבלים העסקיים, תכנון ובנייה ואיכות הסביבה.

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

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

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

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

8.15. **פילוחים ברמת תחום הפעילות בכללותו**

להלן יובאו פרטים בדבר נכסי החברה בתחום פעילות מרכזי המסחר. הפילוחים שבסעיף זה כוללים

את נתוני המתחם המסחרי בחדרה שהינו נכס בשימוש מסחרי. יובהר, כי החניונים הצמודים למרכז המסחרי כאמור הינם נלווים לנכס המסחרי, נועדו לשמש את לקוחותיו, אינם מניבים הכנסות מהותיות ולפיכך הנהלת החברה אינה מפלחת את השימוש בחניוני הנכס בנפרד מהנבתו המסחרית. על כן, נכסיה המניבים של החברה בטבלאות שלהלן משמשים למסחר בלבד.

8.15.1. <u>פילוח שטחי נדל"ן מניב</u>

אזורים		31.12.2024		31.12.2023	
		מסחר במ"ר	אחוז מסך שטח הנכסים	מסחר במ"ר	אחוז מסך שטח הנכסים
ישראל	במאוחד	23,505	100%	23,505	100%
	חלק התאגיד	23,505	100%	23,505	100%
אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות	במאוחד	100%	100%	100%	100%
	חלק התאגיד	100%	100%	100%	100%

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

אזורים		31.12.2024		31.12.2023	
		מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך שווי הנכסים	מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך שווי הנכסים
ישראל	במאוחד	282,700	100%	273,900	100%
	חלק התאגיד	282,700	100%	273,900	100%
אחוז מסך שווי הוגן של נכסי תחום הפעילות	במאוחד	100%	100%	100%	100%
	חלק התאגיד	100%	100%	100%	100%

8.15.3. <u>פילוח NOI</u>

אזורים		31.12.2024		31.12.2023		31.12.2022	
		מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך NOI של הנכסים	מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך NOI של הנכסים	מסחר באלפי ש"ח	אחוז מסך NOI של הנכסים
ישראל	במאוחד	24,388	100%	22,721	100%	22,270	100%
	חלק התאגיד	24,388	100%	22,721	100%	22,270	100%
אחוז מסך NOI של נכסי תחום הפעילות	במאוחד	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	חלק התאגיד	100%	100%	100%	100%	100%	100%

8.15.4. <u>פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל (בש"ח)</u>

אזורים	מסחר	
	לשנה שנסתיימה ביום	
	31.12.2024	31.12.2023
ישראל	87	87
דמי שכירות מרביים	233	226
דמי שכירות מזעריים	38	34

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

אזורים	מסחר	
	לשנה שנסתיימה ביום	
	31.12.2024	31.12.2023
ישראל	68	116
דמי שכירות מרביים	110	180
דמי שכירות מזעריים	38	100

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

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

8.15.6. <u>פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים</u>

אזורים	מסחר		
	באחוזים		
	לשנת 2024	לשנת 2023	לשנת 2022
ישראל	97.7%	96.4%	95.5%

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

8.15.7. <u>פילוח מספר נכסים מניבים</u>

אזורים	מסחר	
	31.12.2024	31.12.2023
ישראל	1	1
סה״כ מספר נכסים מניבים	1	1

8.15.8. <u>פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה)</u>

אזורים	מסחר	
	לשנה שנסתיימה ביום (באחוזים)	
	31.12.2024	31.12.2023
ישראל	8.6%	8.3%

8.16. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים(*)

8.16.1. בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים

תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			
		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)*	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)**	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)***
שנת 2025	רבעון 1	5,802	187	-	-
	רבעון 2	5,646	187	2	920
	רבעון 3	5,457	187	1	1,333
	רבעון 4	5,194	187	5	4,640
שנת 2026		17,956	676	17	3,599
שנת 2027		13,169	416	13	2,758
שנת 2028		10,098	33	5	1,002
שנת 2029 ואילך		27,126	-	8	11,151
סה"כ		90,448	1,873	51	25,403

8.16.2. בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים

תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים			
		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)*	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)**	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)***
שנת 2025	רבעון 1	5,802	187	-	-
	רבעון 2	5,802	187	-	-
	רבעון 3	5,802	187	-	-
	רבעון 4	5,802	187	-	-
שנת 2026		22,666	747	5	667
שנת 2027		20,885	747	4	901
שנת 2028		19,375	747	6	834
שנת 2029 ואילך		80,180	5,902	36	23,001
סה"כ		166,314	8,891	51	25,403

* חוזים חתומים נכון למועד אישור הדוח השנתי.

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

*** השטחים המושכרים המצוינים בטבלה לעיל הינם "שטחים ברוטו" הכוללים תוספת לשטח המושכר בגין שטחים ציבוריים. יצוין כי, ככלל, הסכמי השכירות כוללים תוספת בשיעור של בין 8% ל- 15% בגין שטחים ציבוריים, תלוי בשטח המושכר, מיקומו ובתנאים המיוחדים שנקבעו עם השוכר.

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

8.17. **שוכרים עיקריים (מצרפי)**

השוכר מהותי בנכס החברה בחדרה הינו מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ ("**רשת יוחננוף**").

השוכר	**אפיון אזור ושימוש של נכסים מושכרים**	**הכנסות בשנת 2024 (באלפי ש"ח)**	**אחוז מסך הכנסות התאגיד**	**מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות**	**שיוך ענפי**	**בטחונות**	**תקופת ההתקשרות שנותרה מתום שנת הדיווח (ואופציות להארכה)**	**תלות מיוחדת או כל תנאי מהותי אחר**
רשת יוחננוף (*)				ר' בסעיף 8.20.1.4 להלן				

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

8.18. רשימת נכסים מהותיים

8.18.1. נכס מקרקעין בחיפה

שם הנכס ומאפייניו			פריט											נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)		
				ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע המסחרי)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי/ הפסדי שערוך (מאוחד) במטבע המסחרי)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בשנה (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – Cap Rate/שיעור היוון;
קרקע המורכבת ממספר חלקות באזה"ת חוף שמן בחיפה	אזור: ישראל ציון המטבע המסחרי: ש"ח שימוש עיקרי: תעשייה עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (באלפי ש"ח)	שנת 2024		5,644	14,040	463	400	2.8	2.8	7	ל"ר	ל"ר	37	113			ל"ר
		שנת 2023		5,645	13,200	449	449	3.4	3.4	8	ל"ר	ל"ר	37	110			ל"ר
		שנת 2022		5,650	15,500	436	436	2.8	2.8	7.7	ל"ר	ל"ר	37	106			ל"ר

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

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

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

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

בחודש מרץ 2017 הסתיימה תקופת השכירות של שוכר אשר עשה שימוש בחלק מהמקרקעין לצורך אחסון ציוד המיועד לקידוח גז. יתרת השטח, מושכר לשוכר שעיסוקו בתחום שינוע סחורות. הכנסות החברה מהשוכר בשנת 2024 עמדו על 463 אלפי ש"ח.

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

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

יצוין, כי בשנים האחרונות השלימה החברה הליך של איחוד וחלוקה של החלקות השונות המרכיבות את שטח הנכס וזכויותיה בנכס נרשמו על שמה. תקופת החכירה אמורה להסתיים בשנת 2029, החברה פועלת להארכת תקופת החכירה

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

8.19. התאמות הנדרשות ברמת החברה

8.19.1. התאמה לדוח על המצב הכספי

התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי		ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)	
		2024	2023
הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה	307,770	299,000
	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-
	סה"כ (מאוחד)	307,770	299,000
התאמות	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	-	-
	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	-	-
	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	(213,016)	(198,936)
	התאמות אחרות	-	-
	סה"כ התאמות	-	-
	סה"כ, אחרי התאמות	94,754	100,064
הצגה בדו"ח על המצב הכספי	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי **(מאוחד)**	94,754	100,064
	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי **(מאוחד)**	-	-
	סה"כ	94,754	100,064

8.19.2. התאמה לרווחי FFO

	FFO לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
	באלפי ש"ח (מאוחד בלתי מבוקר)		
רווח נקי לשנה	19,303	16,840	21,584
התאמות:			
שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	-
הכנסות חד פעמיות, נטו	(3,583)	(5,147)	(14,525)
פחת	5,334	5,349	5,448
מיסים נדחים	(457)	(558)	(233)
==========	=======	=======	=======
הפרשי הצמדה לתקופה	-	-	-
(FFO) Funds From Operations	20,597	16,214	12,274

8.20. נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד

8.20.1. מרכז מסחרי בחדרה

8.20.1.1. הצגת הנכס

	פירוט ליום 31.12.2024
שם הנכס:	מרכז מסחרי בחדרה – מרכז MIXX
מיקום הנכס:	חדרה
שטח הנכס - לפי שימושים:	על המקרקעין חלה תכנית בנין עיר חד/1243, אשר על פיה שונה ייעודו של שטח של כ-31.8 דונם מהמקרקעין לייעוד מסחרי. יתרת שטח המקרקעין מיועדים להפקעה לצרכי ציבור. החברה הקימה במקרקעין מרכז מסחרי דו קומתי בשטח בנוי של כ-24,655 מ"ר כולל גגונים וקירוי קל מעל הכניסה הראשית (כ-21,000 מ"ר שטח עיקרי) עם חניון עילי ונגישות פתוחה לשטחי המסחר מהחניון ("פאוור סנטר").
מבנה האחזקה בנכס:	ישיר
חלק החברה האפקטיבי:	100%
ציון שמות השותפים לנכס:	-
תאריך רכישת הנכס:	ספטמבר 2007
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות:	הזכויות רשומות בטאבו
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:	לאחר שהושלמה בניית בתי הקולנוע קיים ניצול מלא של זכויות הבנייה המשמעותיות בנכס.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	עלות

	פירוט ליום 31.12.2024
מהות ההשבחה	הקמת מתחם בתי הקולנוע
השטחים הנוספים שהתווספו	כ-5,400 מ״ר עיקרי ושירות שהתווספו עם השלמת הקמת מתחם בתי הקולנוע והחנויות במבואה.
מצב סטטוטורי	הושלם (*)
תקציב הקמה	כ-25.7 מיליון ש״ח
השטחים שלגביהם נחתמו הסכמי שכירות	כ-4,403 מ״ר - בתי הקולנוע כולל חנויות במבואה
סטאטוס ביצוע	הושלם

(*) ביום 15 ביוני 2021 מתחם בתי הקולנוע נפתח לקהל הרחב.

8.20.1.2. <u>נתונים עיקריים</u>

הנתונים מוצגים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%	2024	2023	2022
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש״ח)	282,700	273,900	253,700
ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש״ח)	80,601	85,928	91,083
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש״ח)	-	-	-
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש״ח)	-	-	-
שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים) (*)	97.7%	96.4%	95.5%
שטחים מושכרים בפועל (מ״ר)	22,218	21,897	21,484
סה״כ הכנסות (באלפי ש״ח)	28,923	27,665	25,783
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש״ח)(**)	87	87	75
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (ש״ח)	68	116	106
NOI (באלפי ש״ח)	24,388	22,721	22,270
NOI מותאם (באלפי ש״ח)	24,388	22,721	22,270
שיעור תשואה בפועל (באחוזים)	8.6%	8.3%	8.8%
שיעור תשואה מותאם (באחוזים)	8.6%	8.3%	8.8%
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	51	50	50
יחס דמי שכירות לסך הפדיון (***)	7.3%	8.9%	8.4%

* השטח המושכר ברוטו ביחס לסה״כ שטח בר השכרה (GLA) בפרויקט כפי שמופיע בשמאות ליום 31.12.2024.

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

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

8.20.1.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

הנתונים מוצגים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%	נכון לתקופה		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
	באלפי ש"ח		
הכנסות			
מדמי שכירות- קבועות	21,807	21,062	20,100
מדמי שכירות- משתנות	-	-	-
מדמי ניהול וחשמל	7,116	6,603	5,683
סה"כ הכנסות	28,923	27,665	25,783
עלויות			
ניהול, אחזקה ותפעול	4,535	4,944	3,513
NOI:	24,388	22,721	22,270
פחת (ככל שנרשם)	5,332	5,350	5,438
הכנסות אחרות	-	-	-
סה"כ עלויות:	9,867	10,294	8,951
רווח (הפסד):	19,056	17,371	16,832

8.20.1.4. שוכרים עיקריים בנכס

הנתונים מוצגים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (באחוזים) בשנת 2024(*)	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תיאור הסכם השכירות				
					תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים) (**)	אופציות להארכה (שנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	ציון תלות מיוחדת
רשת יוחננוף	17%	כן	לא	קמעונאות	6.5	-	מדד המחירים לצרכן	כתב ערבות	אין

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

(**) תקופת השכירות המקורית הינה ל-120 חודשים שהחלו בחודש יולי 2011.

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

הנתונים מוצגים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 ואילך
	אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד 100%)				
מרכיבים קבועים	22,099	17,956	13,169	10,098	27,126
מרכיבים משתנים (*)	747	676	416	33	-
סה"כ	22,846	18,632	13,585	10,131	27,126

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

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

הנתונים מוצגים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%		ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		282,700	273,900	253,700
זהות מעריך השווי		ארז אבירן		
האם המעריך בלתי תלוי(*)		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי		כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
מודל הערכת השווי		היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי				
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים - Income Approach	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	23,505	23,505	23,505
	שיעור תפוסה בשנה +1 (באחוזים)	ל"ר	ל"ר	ל"ר
	שיעור תפוסה בשנה +2 (באחוזים)	ל"ר	ל"ר	ל"ר
	.. שנים נוספות, אם יש	ל"ר	ל"ר	ל"ר
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה בקומת הקרקע לצורך הערכת שווי (באחוזים)	97.5%	98%	98%
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה במתחם לצורך הערכת שווי (באחוזים)	97.7%	96.4%	95.5%
	דמי שכירות (שנתיים) ממוצעים למ"ר לצורך הערכת שווי בשנה +1	ל"ר	ל"ר	ל"ר
	דמי שכירות (שנתיים) ממוצעים למ"ר לצורך הערכת שווי בשנה +2	ל"ר	ל"ר	ל"ר
	(שנים נוספות, אם יש)	ל"ר	ל"ר	ל"ר
	דמי שכירות (שנתיים) מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (אש"ח)	1,007	961	924
	תזרים מייצג NOI/ מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	22,673 לשטח המושכר+ 531 לשטח הלא מושכר	21,711 לשטח המושכר+ 708 לשטח הלא מושכר	19,150 לשטח המושכר+ 966 לשטח הלא מושכר
	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)	7.52% לשטח המושכר + 8.07% לשטח הלא מושכר. משוקלל 7.61%	7.52% לשטח המושכר + 8.37% לשטח הלא מושכר. משוקלל 7.63%	7.3%לשטח המושכר + 8%לשטח הלא מושכר. משוקלל 7.43%
	זמן עד מימוש רעיוני	מיידי	מיידי	מיידי
	מכפיל/ שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate) (**)	7.4%	7.4%	7.83%

הנתונים מוצגים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%		**ליום 31.12.2024**	**ליום 31.12.2023**	**ליום 31.12.2022**
גישה אחרת	פרמטרים מרכזיים אחרים			
ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):		שינוי בשווי באלפי ש"ח		שינוי בשווי באלפי ש"ח
שיעורי היוון	עליה של 0.5%	(17,207)	(15,300)	(16,700)
	ירידה של 0.5%	19,636	14,500	19,200
שיעור אי תפוסה	ירידה של 2.5%	(6,977)	6,800	6,400
	עליה של 2.5%	6,977	(6,800)	(6,400)
שינוי בדמי השכירות	ירידה של 5%	(12,400)	(13,400)	(12,600)
	עליה של 5%	12,465	13,400	12,600

(*) יצוין, כי לאור עמדת סגל רשות ניירות ערך[4] מר אבירן יכול להיחשב כמעריך תלוי - ר' גם גילוי בדבר מעריך שווי להלן.

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

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

גילוי בדבר מעריך שווי תלוי ומעריך שווי מהותי מאוד

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

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

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

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

9. **<u>שיווק והפצה</u>**

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

10. **<u>תחרות</u>**

התחרות בתחום השכרת הנכסים ממוקדת במיקומם של הנכסים ובאיכותם הפיזית והטכנית, במחירי ההשכרה, עלויות הניהול והתחזוקה, רמת השירותים הנלווים וביוקר הארנונה העירונית.

---

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

לחברה מספר קטן יחסית של נכסי מקרקעין והיא אינה מהווה גורם דומיננטי בשוק זה. מצבם הפיזי הירוד של המבנים והסככות הבנויים על מקרקעי החברה בחיפה מהווים גורם שלילי לכושר התחרות של החברה.

תחום מרכזי הקניות והמסחר הקמעונאי בישראל, מאופיינים ברמת תחרותיות גבוהה ביותר. התחרות נובעת ממספרם הרב של מרכזי המסחר הקיימים הפזורים ברחבי הארץ, כאשר ישנם אזורים גאוגרפיים בהם התחרות גבוהה משמעותית מאזורים אחרים. מגמת הגידול בכמות מרכזי המסחר, לרבות בתוך הערים הגדולות, הביאה לעודף היצע בשטחי המסחר, להגברת התחרות ולירידה בפדיון, באחוזי התפוסה ובדמי השכירות. באזורים מסוימים נוצר עודף של מרכזים מסחריים, שלחלק מהם לא נמצאה הצדקה כלכלית ואשר חלקם נקלעו לקשיים.

מגמות נוספות בענף מרכזי המסחר והקניונים הינן התחזקותן של רשתות אופנה ממותגות, כניסתן לשוק בישראל של רשתות אופנה בינלאומיות, והתחזקות היקף הרכישות באינטרנט. בנוסף, גידול ברכישות של ישראלים במסגרת חופשות בחו״ל, שגדלה כחלק מגידול בפעילות חברות התעופה הזרות בישראל וירידת מחירי הטיסות, צפויות אף הן להשפיע על הרגלי הצריכה. יחד עם זאת, מרכזי המסחר החדשים מתאימים את עצמם גם לקהלי היעד החדשים ולצעירים אשר גדלו לתוך עולם טכנולוגי ולכן בעלי מאפייני צריכה והתנהגות שונים ואף נראה שציבור הלקוחות ימשיך להעדיף ביקור במרכזי מסחר כחוויית פנאי לצד גיוון חנויות ופעילויות. לאור האמור, קיים קושי בהערכת השפעת תופעת הרכישות באינטרנט על התחרות בענף.

להערכת החברה התחרות בתחום זה היא בעיקר בין נכסים במאפיינים דומים ובסמיכות גיאוגרפית. בקרבת המרכז המסחרי בחדרה פועלים מספר מרכזי מסחר כשהמרכזיים שבהם הנם מתחם ״מול החוף״ וילג׳, מתחם גן שמואל, מתחם ביג פרדס חנה, פרויקט שערי חדרה וקניון חדרה. להערכת החברה, מיקום המרכז המסחרי של החברה מאפשר נגישות נוחה לתושבי חדרה והאזור והתמהיל הקיים מקנה לחברה יתרון יחסי על המרכזים המתחרים באזור.

חלק שלישי - מידע נוסף אודות החברה בכללותה

11. **הון אנושי**

נכון למועד הדוח, החברה מעסיקה שישה (6) עובדים. בנוסף התקשרה החברה עם צדדים שלישיים לקבלת שירותים שונים, בין היתר, שירותים משפטיים שוטפים ושירותים נוספים שונים.

לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתם של מנכ"ל החברה ושל מנהל הכספים ר' תקנה 21 בפרק ד' לדוח זה.

12. **הון חוזר**

דמי השכירות מלקוחות משולמים מראש עבור חודש או רבעון, בהתאם להסכם השכירות. יתרת ההון החוזר ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכמה בסך של כ-83,507 אלפי ש"ח לעומת הון החוזר ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ- 59,340 אלפי ש"ח.

13. **מימון**

במהלך תקופת הדוח מימנה החברה את פעילותה באמצעות הון עצמי אשר נכון למועד הדוח מסתכם בכ- 181,774 אלפי ש"ח המהווה כ – 97.3% מנכסי החברה.

14. **מיסוי**

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

15. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

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

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

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

16. **ביטוח**

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

מערך הביטוח של החברה כולל: ביטוח "אש מורחב" המכסה נזק למבנים ומבני עזר כתוצאה מהסיכונים המבוטחים (לרבות נזקי אש, התפוצצות, שביתות, נזק בזדון, נזקי טבע, נזקי נוזלים

והתבקעות צינורות וכיו"ב); ביטוח אחריות צד ג' המבטח את אחריותה של החברה על פי דין בגין כל פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם; וביטוח חבות מעבידים- המבטח את אחריותה של פוליגון ע"פ פקודת הנזיקין ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים כלפי עובדיה בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17.8. רשות מקרקעי ישראל - למיטב ידיעת החברה, שיעור של למעלה מ- 90% מהמקרקעין בישראל נמצאים בבעלות ממשלת ישראל באמצעות הרשות, וחלק גדול של המקרקעין שבהם פועלת החברה, מוחכרים מרשות מקרקעי ישראל בחכירה ארוכת טווח. משכך, חלים על הזכויות במקרקעין והעסקאות בקשר עימם הוראות החוזים וההוראות בקשר עם שינויי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע. כך גם, עשויה החברה לשאת בתשלומים שונים לרשות כגון, דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון. כמו כן, מנהל מקרקעי ישראל יוצא מעת לעת במכרזים למכירת קרקעות, אך עיקר הקרקעות

המוצעות, הן באזורי הפריפריה אשר בהם ביקוש מועט יחסית. קרקעות רבות באזורי הביקוש הינן לרוב קרקעות בלתי מתוכננות אשר לא קיימות לגביהן תוכניות מאושרות ומצב זה גורם למחסור בקרקעות באזורי ביקוש.

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

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

18. **<u>הסכמים מהותיים</u>**

לפרטים בדבר התקשרות עם חברת ניו ליניאו (2006) בע"מ בהסכם ניהול הקמה של מתחם בתי קולנוע ר' סעיף 8.6.2 לעיל וכן ביאור 13ב' לדוחות הכספיים.

19. **<u>הליכים משפטיים</u>**

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

20. **<u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>**

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

20.2. החברה ממשיכה לפעול למיצוי פוטנציאל המתחם המסחרי בחדרה, ומתחם בתי קולנוע מהווה עוגן למשיכת קהל. להערכת הנהלת החברה, התמהיל הקיים לצד מיקום הנכס, הופכים את המתחם לאטרקטיבי עבור שוכרים בתחום הקמעונאות ובתחום הבילוי ויתמכו בעתיד ברמת מחירי השכירות ובשיעור האכלוס של המתחם באופן שישפר את תוצאות הפעילות של המתחם.

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

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

20.5. בנוסף, פועלת החברה להרחיב את פעילותה על ידי איתור נכסים לרכישה שיתאימו לאופי החברה וליכולותיה הכספיות. החברה פועלת באופן שוטף לחיזוק מבנה ההון שלה תוך שמירה על רמת מינוף אפסית. החברה תמשיך לפעול באופן זה, ואף לשמור בעתיד על יתרת מזומנים גבוהה, על מנת לאפשר לה לנצל הזדמנויות באופן מהיר. להערכת הנהלת החברה, רמת המינוף האפסית ויכולתה לשעבד את נכסיה הקיימים (בדגש על המתחם בחדרה), לצד התזרים הפנוי שלה ויתרת המזומנים הגבוהה, כל אלו יאפשרו לחברה לבצע עסקאות רכישה בתנאים מטיבים ככל שאפשר.

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

21. **<u>דיון בגורמי סיכון</u>**

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

21.1. **סיכוני מאקרו**

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

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

21.1.3. השפעות מלחמת חרבות ברזל – ר' סעיף 7.1 לעיל.

הערכות החברה בסעיף 21.1 זה לעיל, לרבות בקשר עם תחזיות האינפלציה, ריבית וצמיחה והשפעות מלחמת חרבות ברזל על החברה ותוצאותיה הכספיות הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על המידע הקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח וההנחות המפורטות לעיל. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל היותן מושפעות מגורמים אשר אינם בשליטת החברה. הימשכות המצב המלחמתי, הרחבתו לאזורים נוספים בארץ, שינויים בהנחיות המדינה ופיקוד העורף, קצב התאוששות כלכלת ישראל, שינויים בריבית ובשיעורי ההיוון של נדל"ן, שינויים בהיקף הפעילות העסקית של שוכרים וכושר התשלום שלהם, מגמות צמיחה בארץ ובעולם, כמו גם שינויים נוספים שינבעו מהאמור, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

21.2. **סיכונים ענפיים**

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

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

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

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

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

21.3. **סיכונים ייחודיים לחברה**

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

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

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

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

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

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון		
	השפעה גדולה	**השפעה בינונית**	**השפעה קטנה**
סיכוני מאקרו			
מצב המשק בישראל		✓	
שינוי בחוקי המס		✓	
השפעות מלחמת חרבות ברזל		✓	
סיכונים ענפיים			
חקיקה ומדיניות ממשלה בתחום התכנון והבניה		✓	
ירידה בדמי השכירות עקב תחרות		✓	
ירידה בביקוש לשטחים ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים	✓		
ירידה בכושר תשלום של שוכרים	✓		
שינוי בחקיקת חוקי עזר עירוניים		✓	
סיכונים ייחודיים לחברה			
אי חידוש הסכמי שכירות/ ירידה בביקושים	✓		
חשיפה לשוכר מתחם בתי קולנוע		✓	
השכרת הנכס בחיפה והשפעת הסכם החכירה עם הרשות		✓	

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

תאריך: 19 במרס, 2025

פרק ב'

דוח הדירקטוריון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

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

פוליגון נדל"ן בע"מ

דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

דירקטוריון פוליגון נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "**תקופת הדוח**") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל – 1970 (להלן: "**תקנות הדיווח**").

1. תיאור תמציתי של הקבוצה וסביבתה העסקית

<u>מלחמת חרבות ברזל</u>

ביום 7 באוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת טרור רצחנית על מדינת ישראל, אשר הובילה לפתיחתה של מלחמת 'חרבות ברזל' ולגיוס מילואים המוני. בעקבות מתקפת הטרור, פונו יישובי עוטף עזה ולאחר מכן, לאור התחממות הגזרה בגבול לבנון, פונו גם ישובים הסמוכים לגבול הצפוני. במהלך שנת 2024, נמשכה הלחימה בעזה ובלבנון בעצימות משתנה לאורך השנה. עם זאת, הפעילות הכלכלית במרכז הארץ שבה לפעילות מלאה ללא מגבלות כבר במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 ולאורך השנה, חל צמצום בהיקף הלחימה שהוביל לשחרור חלק מכוחות המילואים ולחזרה כמעט מלאה לשגרה ביישובי הדרום. נכון למועד פרסום הדוח, תושבי יישובי הצפון וחלק מיישובי עוטף עזה טרם שבו לבתיהם, והלחימה טרם נסתיימה ולפיכך לא ניתן להעריך את מלוא השפעותיה על המשק הישראלי.

נכון למועד פרסום דוח זה, המתחם המסחרי של החברה בחדרה פתוח לקהל וכל החנויות בו פועלות כסדרן.

לחברה איתנות פיננסית גבוהה, אשר מקבלת ביטוי בין היתר ביתרת אמצעים נזילים גבוהה. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, יחד עם יתרת המזומנים ותזרים המוזמנים השוטף אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת, תוך עמידה מלאה בהתחייבויותיה וזאת גם ככל שמצב המלחמה ימשך לאורך זמן.

החברה ממשיכת לבחון מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית. עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח, המלחמה עדיין מתנהלת וקיימת אי וודאות באשר למשכה, אופייה והיקפה של המלחמה ולפיכך, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעת המלחמה על עסקיה, אולם היא מעריכה כי להתמשכות מצב המלחמה, לא צפויה השפעה מהותית על עסקיה ועל תוצאותיה הכספיות של החברה ברבעונים הקרובים

<u>ריבית ואינפלציה בישראל</u>

שנת 2024 המשיכה להתאפיין במגמת העלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם, אך עם האטה מסוימת בקצב העלייה בהשוואה לשנה הקודמת. בהתאם, בנקים מרכזיים ברחבי העולם המשיכו ביישום מדיניות מוניטארית מצמצמת, כאשר בחלק מהשווקים נרשמה האטה בקצב העלאות הריבית, ובחציון הראשון של השנה אף החלו בחלק מהשווקים בהורדת ריבית במטרה לתמוך בצמיחה כלכלית תוך שמירה על יציבות המחירים.

האינפלציה לשנת 2024 נמצאת מעל לרף העליון של טווח היעד של בנק ישראל (1%-3%), קצב עליית המחירים ב-12 החודשים האחרונים (דצמבר 2023 עד דצמבר 2024) הסתכם בקצב שנתי של 3.2%. עם סיומה של 2024 מחירי המזון זינקו ב-4.3%, יותר מעליית המדד כולו, והדיור (שמשקף בעיקר את מחירי השכירות) עלה ב-4.1%.

בינואר 2024 הודיע בנק ישראל על הורדת הריבית וזו ירדה לשיעור של 4.5%, שיעור הנכון גם למועד פרסום דוח זה.

בשל מלחמת חרבות ברזל, להערכת בנק ישראל, צפויה האטה בקצב עליית האינפלציה בשנת 2025, זאת לאחר

העלייה שחלה במהלך שנת 2024, עם חזרת הפעילות הכלכלית לשגרה והפחתת השפעות מלחמת 'חרבות ברזל' על הצריכה הפרטית. על פי תחזיות מאקרו כלכליות עדכניות שפרסם בנק ישראל התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 4% בשנת 2025, האינפלציה צפויה לרדת לכ-2.6% בשנת 2025, והריבית המוניטרית צפויה לרדת ולעמוד על 4.00%-4.25% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2025.

<u>השפעות ריבית ואינפלציה על החברה</u>

למועד הדוח, לחברה אין הלוואות ולפיכך, השינויים במדד המחירים לצרכן ובריבית במשק לא צפויים להשפיע על עלויות המימון של החברה. כמו כן, מרבית הסכמי השכירות בנכס החברה במתחם בחדרה הינם צמודים למדד המחירים לצרכן ולכן, כפועל יוצא, העלייה או הירידה במדד המחירים לצרכן מביאה לגידול או לקיטון, בהתאמה, בהכנסות החברה מהשכרת נדל"ן מניב.

הערכות החברה בסעיף 1 זה לעיל, לרבות בקשר עם תחזיות האינפלציה, ריבית וצמיחה והשפעות המלחמה על החברה ותוצאותיה הכספיות הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על המידע הקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח וההנחות המפורטות לעיל. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל היותן מושפעות מגורמים אשר אינם בשליטת החברה. הימשכות המצב המלחמתי, הרחבתו לאזורים נוספים בארץ, שינויים בהנחיות המדינה ופיקוד העורף, קצב התאוששות כלכלת ישראל, שינויים בריבית ובשיעורי ההיוון של נדל"ן, שינויים בהיקף הפעילות העסקית של שוכרים וכושר התשלום שלהם, מגמות צמיחה בארץ ובעולם, כמו גם שינויים נוספים שינבעו מהאמור, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

2. מצב כספי

2.1 נכסים (באלפי ש"ח)

סעיף	31.12.2024	31.12.2023	סך השינוי באלפי ש"ח	סך השינוי ב- %	הסברי החברה לשינוי בשנת 2024 מול 2023
נכסים שוטפים					
מזומנים ושווי מזומנים	**86,267**	**63,275**	22,992	36%	ר' סעיף 1.3.6 להלן
לקוחות	**1,547**	**1,935**	(388)	(20%)	הקיטון ביתרת הלקוחות נובע בעיקר מגידול בהפרשה לחובות מסופקים וגבייה מלקוחות בגין חובות עבר.
חייבים ויתרות חובה	**754**	**718**	36	5%	
נכסי מיסים שוטפים	**-**	**1,560**	(1,560)	(100%)	הקיטון נובע מכספים שהתקבלו ממס הכנסה בגין שומות שנים קודמות.
סך הכל נכסים שוטפים	**88,568**	**67,488**	21,080	31%	
נכסים שאינם שוטפים					
חייבים לזמן ארוך	**1,460**	**1,472**	(12)	(1%)	
נדל"ן להשקעה	**94,754**	**100,064**	(5,310)	(5%)	הקיטון ביתרת נדל"ן להשקעה נובע בעיקרו מהוצאות פחת בסך של כ-5.3 מיליון ש"ח לשנה.
רכוש קבוע	**9**	**12**	(3)	(25%)	
מיסים נדחים	**2,110**	**1,653**	457	28%	הגידול נובע מעלייה בהפרשה לחובות מסופקים ומהפרשים זמניים בעלות המופחתת בין מס הכנסה לספרים
סך הכל נכסים שאינם שוטפים	**98,333**	**103,201**	(4,868)	(5%)	
סך הכל נכסים	**186,901**	**170,689**	16,212	9%	

2.2 התחייבויות (באלפי ש"ח)

סעיף	31.12.2024	31.12.2023	סך השינוי באלפי ש"ח	סך השינוי ב- %	הסברי החברה לשינוי בשנת 2024 מול 2023
התחייבויות שוטפות					
ספקים ונותני שירותים	**325**	**242**	83	34%	הגידול בספקים נובע בעיקר מהתחייבות עבור חודש דצמבר
זכאים ויתרות זכות	**2,592**	**2,845**	(253)	(9%)	הקיטון נובע בעיקר מתשלום יתרות חוב לזכאים
הפרשות	**1,478**	**5,061**	(3,583)	(71%)	הקיטון נובע מהירידה בהוצאות הארנונה בפתח תקווה בעקבות עדכון ההפרשה בספרים
התחייבויות מיסים שוטפים	**666**	**-**	666	-	התחייבות לתשלום מס הכנסה עבור שנת 2024
סך הכל התחייבויות שוטפות	**5,061**	**8,148**	(3,087)	(38%)	
התחייבויות שאינן שוטפות					
הטבות לעובדים	**66**	**70**	(4)	(6%)	
סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות	**66**	**70**	(4)	(6%)	
סך כל התחייבויות	**5,127**	**8,218**	(3,087)	(38%)	

2.3 הון (באלפי ש"ח)

סעיף	31.12.2024	31.12.2023	סך השינוי באלפי ש"ח	סך השינוי ב- %	הסברי החברה לשינוי בשנת 2024 מול שנת 2023
הון					
הון מניות	**79,551**	**79,551**	-	-	
יתרת רווח	**102,223**	**82,920**	19,303	23%	הגידול נובע מרווחי החברה לשנת 2024
סך הכל הון	**181,774**	**162,471**	19,303	12%	
סך הכל הון והתחייבויות	**186,901**	**170,689**	16,212	9%	

2.4 <u>רווח והפסד (באלפי ש"ח)</u>

	2024	2023	2022	הסברי החברה
הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם	**30,002**	**28,646**	26,728	הגידול בהכנסות נובע מעדכון הסכמי שכירות, כניסת לקוחות חדשים והשפעת עליית מדד המחירים לצרכן בהסכמי שכירות צמודים
עלות ההשכרה והניהול	**(6,590)**	**(11,351)**	(9,987)	הקיטון בעלויות ההשכרה והניהול נובע בעיקר מירידה בהוצאות הארנונה לפתח תקווה בעקבות עדכון ההפרשה בספרים
רווח מהשכרה	**23,412**	**17,295**	16,741	
הוצאות הנהלה וכלליות	**(2,173)**	**(2,836)**	(3,028)	הקיטון נובע בעיקר מירידה בהוצאות החובות המסופקים של החברה
הכנסות (הוצאות) אחרות	**-**	**5,147**	14,525	
רווח תפעולי	**21,239**	**19,606**	28,238	
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	**3,351**	**1,831**	(858)	הגידול בהכנסות המימון נובע מעלייה בהכנסות ריבית מפיקדונות בבנקים
רווח לפני מיסים על ההכנסה	**24,590**	**21,437**	27,380	
הוצאות מיסים על ההכנסה	**(5,287)**	**(4,597)**	(5,796)	הגידול בהוצאות המיסים נובע מהעלייה ברווח לשנה
רווח נקי לשנה	**19,303**	**16,840**	21,584	

2.5 נזילות ומקורות מימון

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

סעיף	לשנת 2024	לשנת 2023
מקורות		
פעילות שוטפת	23,013	15,953
סה"כ מקורות	**23,013**	**15,953**
שימושים		
פעילות השקעה	(21)	5,364
סה"כ שימושים	**(21)**	**5,364**
עלייה במזומנים ושווי מזומנים	**22,992**	**21,317**

2.5.2 **מקורות מימון**

מקורות המימון העיקריים של החברה בתקופת הדוח היו מקורות עצמיים.

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1 <u>תרומות</u>

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

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

המספר המזערי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה הינו אחד. קביעה זו נעשתה בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת דוחותיה הכספיים של החברה לאור תחומי פעילותה של החברה וכן בהתחשב בהרכב דירקטוריון החברה הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי, המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה לרבות מטרות הדיווח. כמו כן, נקבע המספר המזערי בהתחשב בליווי החשבונאי הצמוד שניתן על-ידי רואי החשבון של החברה לרבות השתתפותם בישיבות דירקטוריון בהן נדונות סוגיות חשבונאיות וזמינותם לכל שאלה מצד הדירקטוריון. למועד הדוח בדירקטוריון החברה מכהנים שלושה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של הדירקטורים בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, הדירקטורים בעלי המומחיות החשבונאית והפיננסית הינם ה"ה: אביר רווה, דירקטור חיצוני, סיגל רכב-רוזן, דירקטורית חיצונית ויחזקאל חוגי, דירקטור בלתי תלוי.

לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים ר' תקנה 26 לחלק ד' לדוח זה.

3.3 <u>דירקטורים בלתי תלויים</u>

החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, הקבוע בסעיף 219 (ה) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**").

לפרטים בדבר אי תלות הדירקטורים ר' תקנה 26 לחלק ד' לדוח זה.

3.4 <u>אימוץ הקלות לתאגיד קטן</u>

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג' לתקנות הדיווח. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 9 בפברואר 2014, החברה אימצה את מלוא ההקלות אשר אושרו לתאגידים קטנים בתקנות הדיווח כאמור וזאת החל מהדוח התקופתי לשנת 2013.

ביום 24 באפריל 2017 אימץ דירקטוריון החברה את תקנה 5ד לתקנות הדיווח, והחל מתקופת הדיווח המתחילה ביום 1 בינואר 2017 , החברה מדווחת לפי מתכונת דיווח חצי שנתית.

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

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

<u>שם מבקר הפנים</u>: ד"ר רענן קופ

<u>תאריך תחילת כהונה</u>: 29 ביוני 2004.

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

למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד ואין לו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד או עם גוף קשור אליו ("גוף קשור" - בעל השליטה בתאגיד המבוקר או מי שנשלט על-ידי התאגיד המבוקר או על-ידי בעל השליטה בו, או על-ידי גופים קשורים למי מהם).

מבקר הפנים אינו עובד החברה אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנים חיצוניים, במסגרת משרד רואי חשבון המתמחה בביקורת פנימית. המבקר אינו ממלא תפקיד נוסף בחברה זולת כהונתו כמבקר הפנימי.

3.5.2 **<u>דרך המינוי</u>**

מינוי מבקר הפנים אושר ביום 29 ביוני 2004 בישיבת הדירקטוריון של החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת שהתקיימה באותו מועד).

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

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

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

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

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

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

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

3.5.6 **<u>עריכת הביקורת</u>**

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

3.5.7 **<u>גישה למידע</u>**

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

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

3.5.8 **<u>דין וחשבון המבקר הפנימי</u>**

דוחות הביקורת הפנימית מוגשים בכתב ונידונים באופן שוטף עם יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה וועדת הביקורת של החברה. וועדת הביקורת של החברה דנה ואישרה במהלך שנת 2024 את תוכנית הביקורת לשנת 2024.

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

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

3.5.10 **<u>תגמול מבקר הפנים</u>**

תגמול המבקר הפנימי הינו באמצעות תשלום שכר טרחה, בהתאם לתקציב השעות שנקבע עמו לבדיקת נושאי הביקורת השונים, בכפוף לתעריף שעתי מוסכם, לצורך בדיקת הנושאים השונים שבתוכנית עבודתו. עלות שכרו של מבקר הפנים בשנת 2024 הסתכמה ל- 17.55 אלפי ש"ח ובשנת 2023 הסתכמה ל- 17.55 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ואין בו בכדי להשפיע או לפגוע בהפעלת שיקול דעתו המקצועי של מבקר הפנים בבואו לבקר את החברה. יצוין, כי המבקר הפנימי אינו מתוגמל באמצעות קבלת ניירות ערך של החברה או של גוף אחר הקשור אליה.

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

משרד רואי החשבון המבקר של החברה הינו משרד סומך חייקין (KPMG). להלן שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה בשנים 2024-2023 (באלפי ש"ח):

	שירותי ביקורת ומס לשנת 2024	**שירותי ביקורת ומס לשנת 2023**
שכר	80	88

שכר הטרחה נקבע בשיטה גלובלית.

4. נדל"ן להשקעה

הטיפול החשבונאי בנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה הינו לפי מודל העלות, דהיינו הנכסים מוצגים במאזן לפי עלותם המופחתת. עם זאת, על פי כללי החשבונאות הבינלאומיים, גם אם בחר תאגיד לטפל בנכסי נדל"ן להשקעה לפי מודל העלות, עליו לתת גילוי באשר לשווי ההוגן של נכסים אלו למועד הדוחות הכספיים במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים, ר' באור 8ז' לדוחות הכספיים של החברה המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2024 קיבלה החברה הערכות שווי ממעריך בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים רלוונטיים ובעל ניסיון לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך.

למועד פרסום הדוח התקבלו הערכות שווי בגין נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2024.

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

5. שינויים במצבת נושאי משרה בתקופת הדוח ולאחריה

5.1 לפרטים אודות נושאי המשרה בחברה ר' תקנות 26 ו-26א לחלק ד' לדוח זה.

5.2 ביום 11 ביולי 2024, הודיעה הדירקטורית רונית בן יעקב על סיום כהונתה כדירקטורית בחברה.

5.3 ביום 10 באוקטובר 2024, הודיע הדירקטור ניר מימון על סיום כהונתו כדירקטור בחברה.

5.4 לאחר תקופת הדוח, ביום 19 במרץ 2025, מינה דירקטוריון החברה את מר בני הוך לדירקטור בחברה, וזאת בהתאם לתקנה 80 לתקנון החברה עד לתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויו.

6. אירועים בתקופת הדוח

לאירועים עיקריים בתקופת הדוח ר' ביאור 13 לדוחות הכספיים.

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

תאריך: 19 במרס, 2025

נספח א'

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

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

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%	31.12.2024	31.12.2023
עלות מופחתת של הנכס בספרי החברה (אלפי ש"ח)	80,601	85,928
NOI (אלפי ש"ח)	24,388	22,721
שעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) (**)	97.7%	96.4%
שעור תשואה שנתי (%) (***)	8.6%	8.3%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (ש"ח)	87	87

(*) NOI מתואם לשנה על בסיס הכנסות חלקיות והשפעות הקורונה.

(**) שיעור התפוסה המצוין לעיל מתייחס לסך השטח בר ההשכרה (GLA) כפי שמופיע בהערכת השווי של המתחם ליום 31.12.2024, אשר מצורפת לדוח התקופתי לשנת 2024 של החברה.

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

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

ארז אבירן
שמאי מקרקעין (B.A.)

טלי כהן
שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)

אמיר עזרא
שמאי מקרקעין (B.A.)

אלכס שנברגר
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

ליאל נוי
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

רון אליהו
כלכלן (B.A.)

שרון שייך
מנהלת המשרד

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

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

20 בפברואר 2025
מספרנו : 3155/12/24

לכבוד
פוליגון נדל"ן בע"מ

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



1. <u>מטרת חוות הדעת:</u>

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

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

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסים במימוש.

<u>גילוי פרטים:</u>

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

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא דצמבר 2024. מס' רישיון שמאי 522.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.

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

קיבלתי כתב שיפוי מהחברות לפיו הן מתחייבות לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכות שווי נכסי החברה ו/או בבעלות חברות הבת.

<u>יחסי תלות ושכר טרחה:</u>

הריני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום. כ"כ לא קיימים יחסי תלות ביני לבין החברה[1]. אין תלות בין תוצאות השומה לבין כללי ההתקשרות ו/או שכ"ט.

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

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

[1] לרבות כמפורט ברשות לניירות ערך 30-105 מיום 22.7.15.

<u>פרטי השכלה:</u>

1996 - שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

1993 – 1995 אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – לימודי תעודה לאחר B.A. – בוגר התכנית.

1999 – 2000 אוניברסיטת בר-אילן – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין.

<u>ניסיון תעסוקתי בתחום המקרקעין:</u>

1998 - בעלים ומנהל משרד פרטי לשמאות ויעוץ במקרקעין.

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

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

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

שמאי מייעץ במתחמי "פינוי בינוי" לרבות עריכת בדיקות כדאיות כלכלית שמאית, אומדני דמ"ש, טבלאות ניקוד ועוד.

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

הנני כלול ברשימת שמאים מורשים של הבנקים המסחריים המובילים.

"שמאי התכנית" במתחמי קרקע של איחוד וחלוקה לרבות כעורך טבלאות האיזון והקצאה שמאושרות כחלק ממסמכי התכנית.

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

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

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

<u>לצורך חוו"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:</u>

* עיון במסמכי רמ"י השונים לפי העניין.
* נערך ביקור בנכס ובסביבה.
* נבדקו נתוני תכנון.
* נבדקו תוכניות והתרים.
* נבדקו נתוני חכירה.
* נבחנו נתוני שוק.
* קבלנו נתונים מהחברה לעניין ליקויי הוויטרינות ולעניין ריכוז ההכנסות הסכמי שכירות.
* עיון בשומות קודמות האחרונה למועד 31.12.23 שבה נקבע שווי הנכס לכ-263.4 מ' ₪.

<u>לעניין המצב הביטחוני –</u>

מזה למעלה משנה מדינת ישראל שרויה באי וודאות ביטחונית מתמשכת . על רקע ניסיון בשנים קודמות המשק הישראלי צלח משברים ביטחוניים מרגע סיומם תוך תקופה קצרה יחסית.

אמנם בזמן האחרון עצימות המלחמה פחתה לאור הסכמי הפסקת אש, אך עדיין לא ניתן לדעת כמה זמן תארך אי הוודאות הביטחונית שחולשת על מס' חזיתות, והינה חריגה בעוצמתה והאם תהיה לה השפעה מעבר לטווח קצר.

בהיקשר זה ראה הנחת העבודה של בנק ישראל בתחזית שפורסמה בינואר 2025 שלפיה ההשפעה הישירה של אי הוודאות הביטחונית, שאמנם פחתה ביחס לתחזיות קודמות עדיין גבוהה ביחס למצב רגיל ולכן תשפיע גם בתחילת שנת 2025.

בכל מקרה, מצ"ב רשימת עסקאות השוואה שנצפו לאחר פרוץ המלחמה ומגלמים את המצב הביטחוני.

2. <u>פרטי הנכס:</u>

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

* **הפרטים נלקחו מפלט מידע מפנקס הזכויות שנצפה באינטרנט מיום 12.01.2025 (להלן: נסח").**

3. תיאור הנכס והסביבה:

3.1 פתיח-

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

מדובר במס' מבנים הבנויים סביב מגרש חניה.

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

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

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

3.2 תיאור המבנים (כללי):

אגף A - בפינה בצפון מערבית-

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

אגף B - בפינה הצפון מזרחית-

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

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

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

אגף C בפינה הדרום מזרחית-

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

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

המבנה מחולק למס' תאי שטח שבשכירות של חנויות לשימושים שונים כגון- מוצרי צריכה, מזון ועוד.

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

<u>אגף D בצד הדרומי-</u>

מדובר במלבן טרפזי עם חזית פנימה למרכז המסחרי.

המבנה חד קומתי ומאוכלס כולו לשוכרים כגון: פוקס, סופר פארם, ד"ר גב ועוד.

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

<u>אגף E בפינה הדרום מערבית-</u>

מדובר במלבן טרפזי עם חזית פנימה למרכז המסחרי.

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

<u>מתחם בתי הקולנוע</u>-

בקומה הראשונה בחלק הצפוני של הנכס, מתחם סינמה סיטי.

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

במבואה לבתי הקולנוע ניתן לראות עסקים לרבות בידור והסעדה כגון מתחם נינג'ה משחקייה ומקדונלדס.

רוב השטחים המסחריים בקומה מאוכלסים.

נותרה חנות אחת ברמת מעטפת פנויה לשיווק.

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

<u>להלן מס' תמונות להתרשמות-</u>





3.3 <u>כללי - תיאור המגרש:</u>

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

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

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

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

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

בחנויות שטחים עורפיים לשירותים וכו'.
המבנה מחופה חיצונית בהיקפו באמצעות לוחות מתכת גלי.

בין האגפים A ל-E מותקנת פרגולה.

מדובר במגרש מישורי ברובו בעל צורה דמוי טרפז (ראה תשריט).
המגרש בעל חזית דרומית מזרחית לרצועת שצ"פ הגובלת עם רחוב צה"ל: באורך של כ- 180 מ'.

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

גישת רכבים למתחם מתבצעת מצפון דרך כביש גישה וכיכר.
מצפון מערב למתחם הוכשר חניון ציבורי בתוך תחום החלקה המקורית.

3.4 <u>תיאור הסביבה:</u>

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

<u>להלן גבולות המגרש-</u>

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

מצפון- הכניסה למתחם לרכב שמעברו מגרש ריק.

מדרום- בתי מגורים בבניה נמוכה

ממערב- שטח פתוח שמשמש חנית רכבים.

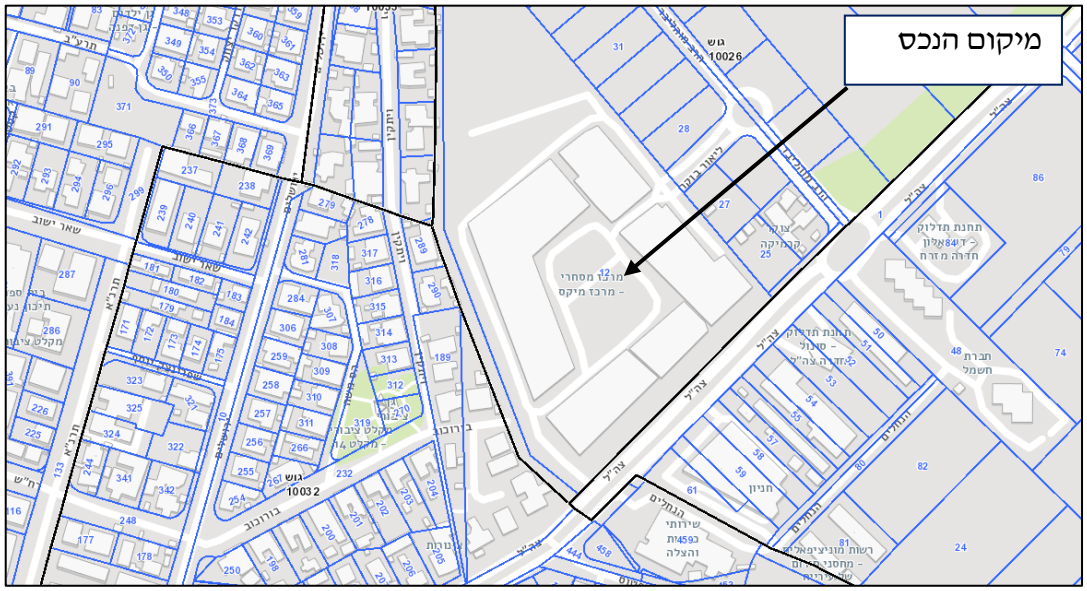
רחוב צה"ל הינו אחד מצירי הכניסה הראשיים לעיר חדרה מכיוון צומת חדרה מזרח.
הרחוב מוביל מערבה לרחוב הנשיא שהינו ציר התנועה המרכזי בעיר.

הרחוב מוביל צפונה לכיוון כביש 65.

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

בסמוך למגרש ממוקמת תחנת מכבי האש חדרה.

תשריט המתחם על רקע הסביבה:



4. <u>יום הביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י אלכס שנברגר, שמאי מקרקעין, ביום 22.01.2025.

5. <u>המועד הקובע:</u>

התבקשנו להתייחס ליום ה- 31.12.24.

6. נתוני תכנון:

בדיקת נתוני תכנון כפי שמתפרסמים ע"י רשויות התכנון מעלה את הנתונים עיקריים שלהלן:

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

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

עיקרי התכנית:

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

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

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

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

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

שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

סיכום פוטנציאל הבניה עפ"י תב"ע:

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

סה"כ על קרקעי	כ- 28,938 מ"ר

בנוסף שטח שרות תת קרקעי לחניה וכו'.
תכסית 50% וסה"כ כ- 15,900 מ"ר (לפי ההיתר האחרון אושר כ- 16.3 א' מ"ר)

תב"ע 302-0367151 :
מטרת התכנית הינה הקמת שכונת מגורים של כ-1,121 יח"ד, בצפיפות בניה של 4 עד 18 יח"ד לדונם עם שטחי ציבור, תוך יצירת פארק נרחב לאורך נחל חדרה.

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

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

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

תב"ע 302-0583542 פורסמה למתן תוקף בי.פ 8452 מיום 25.9.19[3] :
מטרת התכנית הינה עדכון הוראות בניה במרחב תכנון חדרה על מנת לתת מענה לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספק במצב הסטטוטורי הקיים כיום.

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

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

7. רישוי:

7.1 תיק בניין:

למתחם נתנו היתרי הבניה הרלוונטיים הבאים:

* היתר בניה מס' 20090187 מיום 28.7.09 - בניית סוללה אקוסטית זמנית.
* היתר בניה מס' 20090212 מיום 31.8.09 - עבודות עפר וחפירת כלונסאות.
* היתר בניה מס' 20100032 מיום 1.2.10 - הקמת מבנה לצורך מסחר.
* היתר בניה מס' 20110166 מיום 7.8.11 - שינויי למבנה מסחרי קיים.
* היתר בניה מס' 20150010 מיום 13.1.15 - בתי קולנוע ושטח מסחר מעל קומת מסחר קיימת.
* היתר בניה מס' 20140162 מיום 3.8.17 - התקנת מערכת פוטו וולטאית ליצור חשמל בהספק של כ-700 קוו"ט על גגות קיימים בהיתר.
* היתר בנייה מס' 20200008 מיום 19.1.20 - שינויים פנימיים וחיצוניים בקומת הקולנועיים ללא תוספת שטח.

להלן השטחים המאושרים ע"פ ההיתר 20200008 מיום 19.1.2020-

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

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

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

טופס 4

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

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

8. נתוני משפט:

8.1 נסח רישום:

בהתאם לפלט מידע מפנקס הזכויות שנצפה באינטרנט (להלן "נסח") מיום 12.01.2025 עולים הפרטים הבאים:

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

הערות אזהרה:

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

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

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

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

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

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

8.3 **<u>ריכוז השכרות:</u>**
הוצג בפנינו ריכוז הכנסות לפיו סה"כ הדמ"ש לחודש דצמבר 2024 הייתה כ- 1.9 מיליון ₪ לחודש (כולל הסינמה סיטי בסכום של 181 א' ₪).

ההכנסות נראות יציבות לאורך חודשי השנה.

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

במהלך שנת 2024 נחתמו מס' הסכמי שכירות חדשים/חידוש חוזים קיימים שגולמו באומדן השווי.

8.4 **<u>הסכם שכירות עם רשת חדרי כושר שנתחם בשנת 2015 -</u>**
הוצג בפנינו הסכם שכירות שנחתם בין פוליגון נדל"ן בע"מ ח.צ 520029562 לבין חדר הכושר, להלן עיקריו:

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

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

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

תקופת השכירות הנוספת- 60 חודשים נוספים.

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

דמי שכירות- לאור חיסיון עסקי לא מפורט סכום הדמ"ש.

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

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

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

[7] השוכר הרחיב את שטח המושכר בהסמכת החברה עד ל1,333 מ"ר וערך עבודות התאמה.

8.5 <u>הסכם שכירות – רשת מרכולים[8]:</u>

הסכם שכירות מיום 2.09.09 ותוספת להסכם מיום 31.12.09 + המחאת זכויות לרשת משוכר קודם מיום 15.09.20 ממנו עולים הפרטים הבאים:

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

<u>השוכר</u>
רשת מרכולים בע"מ

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

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

<u>מטרת השכירות:</u>
סופרמרקט

<u>תקופת השכירות</u>
120 חודשים

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

<u>דמי שכירות בסיסיים:</u>
דמי שכירות חודשיים נקבעו בש"ח לכל מ"ר בנוי משטח המושכר[9]

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

דמי השכירות החודשיים לתקופת השכירות הנוספת יעודכנו ויעמדו על הסך המקבל מסך דמי השכירות המינימאליים כשיעורם בחודש המלא האחרון של תקופת השכירות המסתיימת בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת של 10% נוספים מדמי השכירות המינימאליים ואליהם יתווספו הפרישי הצמדה כמפורט.

[8] ביום 15.9.20 נעשתה המחאת זכויות לשוכר יוחננוף מאת יינות ביתן. הסכם השכירות עבר במלואו על שם יוחננוף.
[9] לפי ההסכם, שטח הגלריה הקיים לא יחויב בשכ"ד עד להוצאת היתר. החברה בהליך היתר מול העירייה ועדיין לא מקבלת שכ"ד מחלק זה.

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

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

מס ערך מוסף
השוכר ישלם מס ערך מוסף בגין כל אחד מהתשלומים אשר על השוכר לשלם לפי החוזה.

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

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

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

התכנון- השוכר יתכנן ויבצע בעצמו ועל חשבונו את כל עבודות ההתאמה.

8.6 **<u>מאזן ניהול:</u>**

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

	1-12.22	1-12.23	1-12.24
הכנסות ניהול	2,456	3,065	3,337
הכנסות חשמל	3,227	3,435	3,779
סה"כ	**5,683**	**6,500**	**7,116**
<u>הוצאות ניהול:</u>			
הוצאות חשמל	2,237	2,677	2,758
הוצאות משרדיות			
הוצאות שכר	318	350	359
הוצאות שמירה	181	207	213
הוצאות ניקיון	314	377	570
הוצאות ביטוח	98	195	99
ארנונה ומים	50	545	247
פירסום	40	31	6
אחזקה	231	220	271
חומ"ס	1,365	1,053	286
סלולרי	8	11	12
סה"כ הוצאות	**4,842**	**5,666**	**4,821**
רווח ניהולי	**841**	**834**	**2,295**

ניתן לראות כי לאורך השנים ההכנסות מניהול וחשמל גדלות. בשנה קודמת היו הוצאות גבוהות מהשנים האחרונות ומכאן התנודה ברווח. השנה הרווח גדל משמעותית.

המערכת הפוטוולטאית תורמת לעודף התפעולי.

אומדן התחשיב מביא בחשבון רכיב הרווח התפעולי שנלקח לפי ממוצע של השנים האחרונות בשיעור היוון המגלם סיכון ואי וודאות.

8.7 **<u>עומס שוכרים:</u>**

יחס זה מחושב ע"י סכום הניהול + שכירות לשנה מחולק בסכום המחזור השנתי של החנויות.

רלוונטי הנתונים <u>בנטרול</u> בתי הקולנוע הן מהמונה והן מהמכנה.

נתוני המחזור של החנויות חלקי שכן חלק מהשוכרים המרכזיים אינם מדווחים לחברה על המחזורים כך שלא ניתן לחשב באופן אמין את היחס המתקבל.

בהיקשר זה יצוין כי קיים עודף ניהולי לאורך שנים שיכול בעקיפין ללמד שהדמ"ש ברמת סיכון סבירה שגולמה בשיעורי ההיוון.

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

המשכיר- פוליגון נדל"ן בע"מ
השוכרת- רשת בתי קולנוע בע"מ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לדמי השכירות יתווסף סך של 10,000 ₪ לכל חודש שכירות + מע"מ והצמדה ל"מדד מחירי הכרטיסים" כהגדרתו בחוזה ובהתאם להוראות החוזה.
החל מאפריל 2022 היתה עליה של 10% במחירי הכרטיסים, וכתוצאה מכך לדמי השכירות יתווסף סכום של 11,000 ₪.

8.8 <u>הסכם לרכישת והתקנת מערכת סולרית ליצור חשמל מיום 30.01.17:</u>

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

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

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

8.9 **<u>חוות דעת מומחים בעניין שברים בחלונות הזכוכית והאלומיניום בקניון מיקס[10]:</u>**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.10 **<u>הסכם גישור לעניין הויטרינות</u>**

מאחר ומדובר בהסכם חסוי, לא פורט בהרחבה בחוות הדעת.

הוצג בפנינו הסכם גישור בתיק תא 41981-02-15 בפני הש' מר אורן שוורץ, שניתן לאחרונה, על-פיו זכאית החברה לסך מלא וסופי של כ-5.3 מיליון ₪, בגין נזקים ישירים וגם/או עקיפים שנגרמו לחברה.

עם זאת, בחוות דעת זאת, הובאה בחשבון הפחתה כוללת של כ-16.5 מיליון ₪, כפי שהוצג על ידי החברה. העלות נערכה על הבסיס של החלופה הגבוהה ביותר של המהנדסים מטעם בית המשפט.

הסכום כולל גם עלויות ישירות וגם עליות עקיפות כגון פיצוי לשוכרים, שמירה וכו'. בנוסף התחשיב כולל פיקוח והוצאות בלתי צפויות בסך 12%.

העלות שהובאה בחשבון נכון למועד עריכת חוות הדעת.

9. גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

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

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

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

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

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

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

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

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

כלומר, שוכרים "יציבים" גדולים הוונו בשיעור היוון נמוך יחסית לאחרים, וזאת מאחר וסביר שקונה פוטנציאלי יראה לנגד עיניו וודאות יחסית בקבלת הדמ"ש לטווח ארוך[11].

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

בהיבט זה, ראו ביאור בפרק שיעורי התשואה המפורט להלן.

9.8 הובא בחשבון הפחתה גלובאלית בגין פוטנציאל לתפוסה חלקית החזויה לאורך השנים. הנ"ל מעבר לרכיב הסיכון שכלול בתוך שיעורי ההיוון.

[11] היקף הפדיון מוגבל ומגולם בתוך הדמ"ש.

9.9 בנכס הוטמעה וגובשה מערכת פוטוולטאית.

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

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

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

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

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

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

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

9.13 <u>בתי הקולנוע-</u>

בביקור במקום ולפי דוחות שהוצגו על ידי החברה המתחם פעיל.

לפי החברה הפעילות של בתי הקולנוע הולכת וגוברת לאחר יציאה מתקופת הקורונה. במהלך המלחמה מטבע הדברים היתה האטה.

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

הוצגו בפנינו הסכם גישור, על פיו זכאית החברה לקבלת פיצוי וכן חווה"ד של מומחים מטעם פוליגון נדל"ן בע"מ בקשר לבעיית הוויטרינות והאלומיניום במתחם.

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

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

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

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

הסכום חושב על ידי מומחה החברה על בסיס חוות דעת מומחי בית המשפט.

<u>פחת עקיף בשווי:</u>

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

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

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

9.9 **<u>אינפלציה, ריבית ומצב מלחמה-</u>**

<u>לעניין הריבית והאינפלציה–</u>
בשנתיים האחרונות קיימת עלייה בשיעור האינפלציה בעולם וגם במדינת ישראל שגררה עלייה בריבית.

בתחילת שנת 2024 ניכרה מגמת צמצום בשיעור האינפלציה ובעקבות כך ירידה בריבית, אך לאור הימשכות אי הוודאות הביטחונית, חלה עליה באינפלציה שחרגה מיעד בנק ישראל.

בינואר 2025 פרסם בנק ישראל כי שיעור האינפלציה צפוי להתמתן במהלך שנת 2025 ולהגיע לשיעור של כ- 2.6% (ירידה מתחזית אוקטובר 2024) ולהמשיך לרדת גם לתוך שנת 2026.

כ"כ לפי התחזית, הריבית ברבעון הרביעי של 2025 תתכנס לשיעור ממוצע של בין 4%-4.25%, קרי נמוך משיעור הריבית כיום.

<u>לעניין המצב הביטחוני-</u>
מזה למעלה משנה מדינת ישראל שרויה באי וודאות ביטחונית מתמשכת . על רקע ניסיון בשנים קודמות המשק הישראלי צלח משברים ביטחוניים מרגע סיומם תוך תקופה קצרה יחסית.

בהיקשר זה ראה הנחת העבודה של בנק ישראל בתחזית שפורסמה בינואר 2025 שלפיה ההשפעה הישירה של אי הוודאות הביטחונית, שאמנם פחתה ביחס לתחזיות קודמות עדיין גבוהה ביחס למצב רגיל ולכן תשפיע גם בתחילת שנת 2025.

<u>לסיכום-</u>
נתוני השוק שקיימים נדגמו על רקע סביבת ריבית גבוהה כאשר רובם נדגמו גם לאחר פרוץ המשבר הביטחוני.

הדבר נכון גם לגבי נתוני השוק לעסקאות תשואה.

9.15 <u>סיכונים וסיכויים -</u>

<u>סיכונים</u> –
המשך אי הוודאות הביטחונית, גידול בהיצע המסחר בסביבה, דבר שעלול למתן את רמת המחירים ולהגדיל את אי התפוסה ואת רמת הסיכון.

השוכרים לא יאריכו את הסכמי השכירות ויידרש לשווק את הנכס לשוכר חלופי.

עליה בגירעון גידול בריבית וגלישת המשק לצמצום ביקושים בטווח הבינוני.

<u>סיכויים-</u>
סיום אי הוודאות הבטחונית מהר מהצפוי וחזרת המשק לשגרה.

חזרת האינפלציה ליעד בנק ישראל, ירידה בריבית, גידול בביקושים.

גידול במחזורים של החנויות ומכאן גידול ביציבות ובטווח הארוך גם בדמ״ש. הגברת הפעילות בבתי הקולנוע והשפעה חיובית על החנויות.

10. נתוני שוק:

10.1 מסחר- נתוני שכירות:

* מרכז מסחרי לאורך כביש 65 בחלק המערבי מושכרים שטחי מסחר, בין היתר:

- חנות ספורט כ- 172 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 160 ₪ למ"ר.
- חנות בית מרקחת כ- 150 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 140 ₪ למ"ר.
- חנות נעליים כ- 150 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 130 ₪ למ"ר.
- חנות איפור כ- 138 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 170 ₪ למ"ר.
- חנות מוצרי בע"ח כ- 132 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 145 ₪ למ"ר.
- חנות נעליים כ- 91 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 167 ₪ למ"ר.
- חנות בגדי נשים כ- 76 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 191 ₪ למ"ר.
- חנות בגדי נשים כ- 74 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 186 ₪ למ"ר.
- חנות למשקפים כ- 54 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 223 ₪ למ"ר.
- חנות סלולאר כ- 50 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 242 ₪ למ"ר.
- חנות תכשיטים כ- 30 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 200 ₪ למ"ר.

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

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

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

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

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

* במרכז המסחרי "ביג" פרדס חנה, הבנוי בשטח של כ- 25.8 דונם, מושכר בתפוסה מלאה שטח של 11,693 מ"ר דמי השכירות הממוצעים למ"ר כ- 75 ₪ נכון לספטמבר 2023.
הסכמים חדשים שנחתמו בשנת 2022 - עומדים על כ- 103 ₪ למ"ר.

* <u>מרכז מסחרי חדש בחריש–</u>

במרכז מסחרי חדש של החברה שבנייתו הושלמה לאחרונה, הושכרו שטחים כדלקמן:
שטחי מסחר בק"ק בכ - 160 ₪ למ"ר ושטחי משרדים בכ- 75 ₪ למ"ר.

בנוסף, הושכרו בשנה האחרונה השטחים הבאים:

תאריך	שטח מושכר ברוטו	קומה	דמי שכירות למ"ר	הערות
12/01/2025	18.4	אחסנה	75	תוספת להסכם מיום 16.05.24
07/10/2024	93.75	משרד קומה 2	75	
29/09/2024	175	משרד קומה 2	80	
16/05/2024	54.05	מסחר קומת קרקע	150	
16/04/2024	82.8	מסחר קומת קרקע	160	
20/03/2024	83.95	מסחר קומת קרקע	108	תוספת להסכם מיום 8.06.2023 ושינוי שטח חנות
סה"כ הושכר	**507.95**			

* במרכז מסחרי מסוג "פאוור סנטר" בחריש (גוש 9070 חלקה 138) מושכרים שטחי מסחר בקומת הקרקע לשוכרים שונים תמורת דמי שכירות ממוצעים מתואמים לקומת הקרקע כ- 124 ₪ למ"ר.

במרכז ניתן לראות שוכרים שונים, בין היתר: סטימצקי, פיראט אדום, קפה גרג, עוגנים כדוגמת סופר פארם ושופרסל ועוד.

10.2 <u>מסחר- עסקאות ברחבי חדרה:</u>

תאריך	גוש	חלקה	שטח נמכר	תמורה	מחיר למ"ר
16/09/2024	10036	131	49	585,000	11,939
21/04/2024	10036	246	48	1,150,000	23,958
31/03/2024	10036	193	37	680,000	18,378
05/03/2024	10036	260	50	700,000	14,000
08/02/2024	10036	433	15	200,000	13,333
04/02/2024	10036	130	27	500,000	18,519
03/01/2024	7730	202	38	450,000	11,842

11. שיעורי תשואה:

השמאי הממשלתי הראשי חידש לאחרונה את סקר שיעורי התשואה כפי שנהג לעשות בשנים קודמות.

להתרשמות להלן ריכוז הנתונים האחרונים שפרסם:

	שנת 2021		שנת 2022		שנת 2023		שנת 2024
שימוש נסקר	מחצית א'	מחצית ב'	מחצית א'	מחצית ב'	מחצית א'	מחצית ב'	מחצית א'
לוגיסטיקה	6.90%	6.70%	6.70%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%
משרדים	6.80%	6.70%	6.70%	6.50%	6.75%	6.75%	6.75%
מסחר	6.90%	6.70%	6.70%	6.70%	7.00%	7.00%	7.00%

- **אינפלציה וריבית-**

בסוף שנת 2022 בנק ישראל העלה את שיעור ריבית הפריים, בין היתר לאור גידול באינפלציה.

ניתן לראות כי סקר השמאי הממשלתי איתר כי שיעורי התשואה עלו רוחבית ב- 0.25%.

- **אי וודאות ביטחונית**-

מאוקטובר 2023 מדינת ישראל שרויה במלחמה במס' חזיתות. ניתן לראות שהשמאי הממשלתי מצא כי שיעור התשואה נשאר ללא שינוי לאחר פרוץ המלחמה.

נתוני תשואה מעסקאות מפורסמות בשוק:

- בפברואר 2025 פורסם כי חברת שמן נדל"ן רכשה שטח של כ-25 דונם הכולל מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 15.5 א' מ"ר באזור התעשייה ברקן תמורת 90.7 מיליון ₪.

הנכס מושכר במלואו למספר שוכרים, והכנסה השנתית בפועל עומדת על כ-5.75 מיליון ₪ לשנה. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- 6.3%.

- בדצמבר 2024 איילון ביטוח רכשה שטחי משרדים ותעסוקה במגדל בית איילון בברסה ברמת גן בהיקף של כ- 6,860 מ"ר בסכום של כ- 124 מיליון ₪.

מחיר הרכישה למ"ר הוא כ- 18 א' ₪. ההכנסה השנתית בפועל עומדת על כ-9 מיליון ₪ לשנה. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- 7.2%.

- בדצמבר 2024 פורסם כי מניבים רכשה נכס לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בהיקף של כ- 3,400 מ"ר תמורת כ- 50 מיליון ₪.

מדובר בהסכם בפורמט של Sale and leaseback שבמסגרתו, הבעלים שמכר את הנכס מתחייב לשכור ממניבים את הנכס לטווח ארוך כאשר הוא אחראי לתפעול ותחזוקת הנכס.

דמי השכירות הצפויים לאחר אישור העסקה יעמדו על כ-3.15 מיליון ₪.

העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- 6.3%.

- במאי 2024 פורסם כי חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ התקשרה בעניין מכירת 50% מקניון "אורבן מעלות" שבבעלותה בסכום של 121 מיליון ₪ מותנה.

ה-NOI השנתי בפועל (99% תפוסה) עומד על כ-16.9 מיליון ₪ לשנה למלוא הפרויקט (100%).

במידה ולא יהיה גידול ב- NOI בשנה-שנתיים לאחר העסקה עד לרף של 18.5 מ' ₪ בשנה, מחיר העסקה יהיה 118 מיליון בלבד (במונחי 50%).

העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 7.1% - 7.4%.

- במאי 2024 פורסם כי חברת אספן גרופ רכשה שטח מסחרי בהיקף של 1,500 מ"ר בשתי קומות + 74 חניות בבניין העגול בצומת הפיל בת"א (בני אפרים 280) בסכום של 46 מיליון ₪.

שיעור התפוסה הוא כ- 91% וה-NOI השנתי בפועל הינו כ-3.4 מיליון ₪.

מחיר הרכישה משקף בתפוסה מלאה רכישה בשיעור תשואה של כ-8%.

מחיר הרכישה למ"ר אק' בנטרול החניות הוא כ- 30 אלף ₪ למ"ר.

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים תרכוש מקרן הנדל"ן ריאליטי, 50% ממגדל משרדים הארמון בחיפה במחיר של 103.75 מיליון ₪+ 5 מיליון ₪ התאמות שתבצע לשוכר.

ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרת מלוא שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון ₪. מתקבל רכישה בשיעור תשואה של כ-6.8%.

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים מכרה את מלוא זכויות החכירה המהוונת במבנה המשלב לוגיסטיקה ומשרדים בהיקף של כ- 10,000 מ"ר (70% לוגיסטיקה) באזור התעשייה פארק אפק בראש העין בסכום של 89.8 מיליון ₪ בכפוף לכך שהמוכר ישכור מהקונה את מרבית שטחי המשרדים.

ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרת מלוא שטחי הנכס הינו כ-5.85 מיליון ₪. הרכישה נעשתה בשיעור תשואה של כ-6.5% .

- בדצמבר 2023 פורסם כי חברת שמן נדל"ן רכשה 50% ממקרקעי מפעל עלבד בדימונה. הממכר כולל שני מגרשים בשטח כולל של כ-32 דונם ושני מבנים בשטח בנוי של כ- 14,500 מ"ר.

ה-NOI השנתי הכולל הצפוי הינו כ-6 מיליון ₪, ומשקף תשואה של כ-7.5% .

- במאי 2023, רכשה מגדל ביטוח מחצית מבניין WE TLV בן 12 קומות + 186 מקומות חניה בסך של 230 מיליון ₪. NOI שנתי צפוי הוא כ- 26 מיליון ₪.

הרכישה משקפת שיעור התשואה של כ- 6%.

- בחודש מאי 2023 קבוצת יובלים מכרה שטח מסחרי ברחוב אבן גבירול בתל אביב הכולל כ-250 מ"ר מסחר בקומה אחת במחיר המשקף כ-84 א' ₪ למ"ר. שיעור התשואה שבו בוצעה העסקה לפי הדיווח הינו כ-5.7%.

- במהלך שנת 2023 חברת חנן מור מימשה 3 מרכזי מסחר בשלוש עסקאות נפרדות.

להלן טבלה מרכזת שמציגה את שיעור התשואה שבו נערכו העסקאות:

מיקום הנכס	שטח במ"ר	שווי מכירה – מ' שקלים	דמי שכירות (תפוסה מלאה) – מ' שקלים	תשואה על דמי השכירות
מודיעין מורשת 29	1,872	50	3.5	6.90%
מודיעין מורשת 11	1,300	35	2.3	6.50%
ראשון לציון נרקיסים	2,060	58	3.9	6.70%
סה"כ	**5,232**	**143**	**9.7**	

12. נתוני שכירות ותחשיבים:

הוצגה בפנינו טבלת נתוני שכירות יחד עם חוזים של חנויות במרכז המסחרי.

לאור חיסיון הנתונים העסקיים התבקשתי על ידי החברה שלא להציגם, מעבר למפורט לעיל ולהלן: מדובר בשוכרים רבים מתחומי מסחר שונים כגון:

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

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

ככלל, הסכמי השכירות נקובים ב-₪ ללא מע״מ וצמודים למדד. השוכר משלם בנוסף לדמ״ש הוצאות שוטפות.

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

13. תחשיב שומה:

תחשיב - פוליגון מרכז מסחרי - חדרה - דצמבר 2024						
שטחים מושכרים ע"פ הסכם שכירות	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר	הכנסות לחודש ב-₪	הכנסות לשנה ב-₪	שיעור היוון	ע.נ.נ אלפי ₪ ללא מע"מ
חנויות עוגן			368	4,413	7.00%	63,045
שוכרים יציבים			607	7,282	7.50%	97,099
יתר השוכרים			644	7,733	7.75%	99,774
אנטנות שילוט וכספומט			17	205	8.25%	2,486
סה"כ שטחים מושכרים ללא פדיון	**16,168**	**101.2**	**1,636**	**19,633**	**7.48%**	**262,405**
פדיון	1,422		72.4	868	8.50%	10,217
סה"כ שטחים מושכרים כולל פדיון	**17,590**		**1,708**	**20,502**	**7.52%**	**272,621**
הכנסות צפויות משטחים שטרם אוכלסו-						
שטח פנוי בק"ק (בגילום שטח שולי)	397	95	37.7	452	8.00%	5,654
שטח פנוי לשיווק בק"א	163	40	6.5	78	8.50%	922
הכנסות צפויות מהשטחים הבלתי מאוכלסים	**560**	**79.0**	**44**	**531**	**8.07%**	**6,576**
סה"כ למתחם ללא בתי הקולנוע	**18,150**	**96.6**	**1,753**	**21,032**	**7.53%**	**279,197**
הכנסות מבתי הקולנוע לחודש	**4,068**		**181**	**2,171**	**8.50%**	**25,541**
סה"כ למרכז המסחרי כולל בתי הקולנוע	**22,218**		**1,934**	**23,203**	**7.61%**	**304,739**
הפחתה בגין הסדרת נושא הויטרינות (לפי החברה)						16,995
סה"כ לפרויקט בניכוי הפחתות						**287,744**
הפחתה גלובאלית בגין אי תפוסה ומאפייני הפרויקט הנוספים					5.0%	14,387
סה"כ שווי זכויות בעלות						**273,356**
היוון העודף התפעולי (בממוצע של שלוש אחרונות) למשך כ-10 שנים בריבית של 9.5%						
מביא לע.נ.נ של כ-9.7 מיליון ₪						

14. <u>הבהרות לשומה קודמת + בדיקת רגישות:</u>

בשומתנו הקודמת נכון למועד קובע של 31.12.23 נקבע שווי הנכס לכ-263.4 מיליון ₪ (ללא העודף הניהולי).

השווי כיום דומה עם עלייה שנובעת בעיקר מהשכרת שטחים שהיו פנויים בשומה קודמת, גידול בדמי השכירות ובפדיון.

<u>בדיקת רגישות:</u>

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

במקסימום	כ- 295 מיליון ₪
במינימום	כ- 255 מיליון ₪

15. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס, בכפוף לנתונים שפורטו לעיל הוא **273.4 מיליון** ₪ **(מאתיים שבעים ושלוש מיליון וארבע מאות אלף** ₪**) לא כולל מע"מ.**

היוון העודף הניהולי בטווח של כ- 10 שנים בשיעור היוון של 9.5% מביא לע.נ.נ **של כ-9.7 מיליון** ₪.

<u>היטל השבחה:</u>

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

לא צפוי היטל השבחה במימוש במועד הקובע.

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

ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין

פוליגון נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

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

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

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

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של פוליגון נדל"ן בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ואת הדוחות על הרווח והפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ענייני מפתח בביקורת

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

גילוי בדבר שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כמתואר בביאורים 3.ג ו-8.ז לדוחות הכספיים, נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה מוצגים לפי מודל העלות בניכוי פחת נצבר. בהתאם לדרישות הגילוי בהתאם ל- IAS 40 נדרשת החברה, המיישמת את מודל העלות, לכלול גילוי בקשר לשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה. בהתאם, כללה החברה בביאור 8.ז. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, גילוי בדבר שווים ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה אשר הסתכם ליום 31 בדצמבר 2024 לסך של כ-308 מיליון ש"ח.

קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בדבר נתונים שאינם ניתנים לצפייה (רמה 3) בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2024. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה, את ההכנסות משכירות נטו הצפויים מהנכסים ואת מחירי השוק של נכסים דומים. שינויים בהנחות בסיס אלו, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי.

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות עצמאיות המסונפות ל- KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות

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

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

ביקורת הגילוי בדבר השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דרשה מאיתנו הפעלת שיקול דעת על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה. בשל רגישות השווי ההוגן של הנכסים להנחות אלו, קבענו כי בחינת גילוי בדבר השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו עניין מפתח בביקורת.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- הערכת הכשירות, הנסיון ואי התלות של מעריך השווי אשר מעסיקה החברה.
- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת שווי ההוגן.
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובחינת סבירות האומדנים וההנחות שנבחרו על ידי ההנהלה.
- בדיקת יישום נאות של ההנחות בחישוב השווי ההוגן ובדיקת החישובים האריתמטיים.

סומך חייקין
רואי חשבון

19 במרס 2025

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות עצמאיות המסונפות ל- KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות

דוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

	באור	2024 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	4	**86,267**	63,275
לקוחות	5	**1,547**	1,935
חייבים ויתרות חובה	6	**754**	718
נכסי מיסים שוטפים		**-**	1,560
סך הכל נכסים שוטפים		**88,568**	67,488
נכסים שאינם שוטפים			
חייבים לזמן ארוך	7	**1,460**	1,472
נדל"ן להשקעה	8	**94,754**	100,064
רכוש קבוע	9	**9**	12
מיסים נדחים	22	**2,110**	1,653
סך הכל נכסים שאינם שוטפים		**98,333**	103,201
סך הכל נכסים		**186,901**	170,689
התחייבויות שוטפות			
ספקים ונותני שירותים	10	**325**	242
זכאים ויתרות זכות	11	**2,592**	* 2,845
הפרשות	12	**1,478**	* 5,061
התחייבויות מיסים שוטפים	22	**666**	-
סך הכל התחייבויות שוטפות		**5,061**	8,148
התחייבויות שאינן שוטפות			
הטבות לעובדים		**66**	70
סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות		**66**	70
סך הכל התחייבויות		**5,127**	8,218
הון			
הון מניות	14	**79,551**	79,551
יתרת רווח		**102,223**	82,920
סך הכל הון		**181,774**	162,471
סך הכל התחייבויות והון		**186,901**	170,689

* סווג מחדש

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 19 במרס 2025

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	באור	2024 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח
הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם	15	**30,002**	28,646	26,728
עלות ההשכרה והניהול	16	**(6,590)**	(11,351)	(9,987)
רווח מהשכרה		**23,412**	17,295	16,741
הוצאות הנהלה וכלליות	17	**(2,173)**	(2,836)	(3,028)
הוצאות אחרות	18	**-**	(185)	(287)
הכנסות אחרות	19	**-**	5,332	14,812
רווח תפעולי		**21,239**	19,606	28,238
הכנסות מימון		**3,377**	1,908	433
הוצאות מימון		**(26)**	(77)	(1,291)
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	20	**3,351**	1,831	(858)
רווח לפני מיסים על ההכנסה		**24,590**	21,437	27,380
הוצאות מיסים על ההכנסה	22	**(5,287)**	(4,597)	(5,796)
רווח נקי לשנה		**19,303**	16,840	21,584
		שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש
רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה	21	**3.75**	3.27	4.19

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון

	הון מניות אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2022	79,551	44,496	124,047
רווח נקי לשנה	-	21,584	21,584
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	79,551	66,080	145,631
רווח נקי לשנה	-	16,840	16,840
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	79,551	82,920	162,471
רווח נקי לשנה	**-**	**19,303**	**19,303**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	**79,551**	**102,223**	**181,774**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	2024 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי לשנה	**19,303**	16,840	21,584
התאמות:			
פחת והפחתות	**5,334**	5,349	5,448
הכנסות אחרות, נטו	**-**	(4,929)	(13,878)
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	**(3,351)**	(1,831)	858
הוצאות מיסים על הכנסה	**5,287**	4,597	5,796
שינוי בלקוחות	**388**	1,557	1,879
שינוי בחייבים ויתרות חובה	**(36)**	(67)	(306)
שינוי בחייבים לזמן ארוך	**12**	(897)	(270)
שינוי בספקים ונותני שירותים	**83**	(319)	68
שינוי בזכאים ויתרות זכות	**(3,836)**	1,923	185
שינוי בהטבות לעובדים	**(4)**	33	35
	23,180	22,256	21,399
ריבית ששולמה	**-**	-	(578)
ריבית ודיבידנד שנתקבלו	**3,354**	1,883	422
מס הכנסה ששולם	**(3,521)**	(8,186)	(4,941)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	**23,013**	15,953	16,302
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת ניירות ערך מוחזקים למסחר	**-**	-	(3,601)
תמורה ממכירת ניירות ערך מוחזקים למסחר	**-**	464	12,323
שיפוי נטו מחברת הביטוח בגין נדל"ן להשקעה	**-**	5,087	14,165
השקעה בנדל"ן להשקעה	**(21)**	(176)	(1,052)
השקעה ברכוש קבוע	**-**	(11)	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	**(21)**	5,364	21,835
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
פירעון הלוואה לזמן ארוך	**-**	-	(7,000)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	**-**	-	(7,000)
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	**22,992**	21,317	31,137
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**63,275**	41,958	10,821
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**86,267**	63,275	41,958

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

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

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

ביום 3 ביולי 2020 העביר מר יעקב מימון את כל מניות החברה המוחזקות על ידו לנאמנות בשם The Gate Settlement שהוקמה על ידו לטובת שלושת בניו. החל ממועד זה חדל מר יעקב מימון להיות בעל השליטה בחברה והשליטה עברה לידי הנאמן Line Trust Corporation Limited שהינו חברת נאמנות המוחזקת על ידי משרד עורכי דין בג'יברלטר - Hassans International Law Firm Limited, אשר הינו צד ג' בלתי קשור.
ביום 4 באוקטובר 2020, סיים מר יעקב מימון את כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה.

ביום 17 במאי 2022, קיבלה החברה הודעה מהנאמן של הנאמנות The Gate Settlement (בעלת השליטה בחברה) כי מינה כנאמן במקומו את חברת Gate Holdings Limited (המאוגדת בגיברלטר) שהינה בשליטת מר יעקב מימון. לאור האמור, להערכת החברה, החל מהמועד האמור, בעלי השליטה בחברה כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך הינם שלושת הנהנים מכוח הנאמנות The Gate Settlement: אורי מימון, ניר מימון ודן מימון וכן הנאמן, מר יעקב מימון.

ב. הגדרות

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

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

ד. מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת טרור רצחנית על מדינת ישראל, אשר הובילה לפתיחתה של מלחמת 'חרבות ברזל' ולגיוס מילואים המוני (להלן - "המלחמה"). בעקבות מתקפת הטרור, פונו יישובי עוטף עזה ולאחר מכן, בשל התחממות הגזרה בגבול לבנון, פונו גם ישובים הסמוכים לגבול הצפוני. במקביל, בשל מתקפות טילים על מדינת ישראל, הוטלו מגבלות על התקהלויות, מקומות עבודה ומערכת החינוך, בהתאם לתנאי המיגון השוררים בהם וקרבתם לאזורי הלחימה. להערכת הנהלת החברה, למלחמה לא הייתה השפעה מהותית על פעילות החברה.
נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, חל צמצום בהיקף הלחימה בעזה, אשר הוביל לשחרור חלק מכוחות המילואים שגויסו לצד חזרה חלקית לשגרה בישובי הדרום המרוחקים מעוטף עזה. במקביל, הפעילות הכלכלית במרכז הארץ שבה לפעילות מלאה ללא מגבלות. עם זאת, תושבי יישובי צפון הארץ ויישובי עוטף עזה טרם שבו לבתיהם, הלחימה טרם נסתיימה ולפיכך, טרם ניתן להעריך את השפעותיה על המשק הישראלי בכלל ועל החברה בפרט.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים

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

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 19 במרס 2025.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

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

ג. בסיס המדידה

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

ד. הקלות לתאגידים קטנים

ביום 22 בינואר 2014 אישרה ועדת הכספים של הכנסת את תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים (תיקון)-התשע"ד 2014). התיקון נועד להקל על דרישות הדיווח החל על תאגידים קטנים כהגדרתם בתקנות.
לאור עמידת החברה בתנאים שנקבעו בתקנות, אישר דירקטוריון החברה את אימוץ ההקלות הבאות:

(1) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית בתאגידים קטנים, כך שתאגידים קטנים יחויבו בצירוף הצהרות מנהלים מצומצמות בלבד.
(2) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20% (חלף שיעור של 10%).

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

<u>הפרשה להפסדי אשראי חזויים</u>
בכל מועד דיווח בוחנת החברה את הצורך ברישום הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות, אשר חל עיכוב במועד פירעונן החוזי. החברה בוחנת הפרשה להפסדי אשראי חזויים בהתאם להוראות IFRS 9 ומכירה בהפרשה בהתאם לגישה הספציפית. בעת קביעת הצורך ברישום הפרשה להפסדי אשראי חזויים מתבססת החברה על אומדנים והנחות המשפיעים באופן מהותי על סכום ההפרשה. האומדנים בהם משתמשת החברה בחישוב ההפרשה לירידת ערך לקוחות הם בין היתר; הערכת סיכון הלקוח ואיתנותו הפיננסית, מהמגעים עם הלקוח בהקשר להסדרת החוב הקיים, הקשר העסקי הקיים עם אותו הלקוח, היסטורית הגבייה של החברה מהלקוח, הסכמים עסקיים עתידיים אותם צופה החברה לחתום עימו ומעקב חודשי אחר פדיונות הלקוח תוך תשומת לב לשינויים משמעותיים ומגמות בענף בו הלקוח פועל. שינויים בהערכות אלו עשויים להביא לשינוי מהותי בהפרשה להפסדי אשראי חזויים שנרשמה בגין כל אחד הלקוחות.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

<u>קביעת שווי הוגן</u>
לצורך הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת החברה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאורים הבאים:
1. באור 24, בדבר מכשירים פיננסיים; וכן
2. באור 8, בדבר נדל"ן להשקעה.

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

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

ו. מידע על מגזרי פעילות

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

ז. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של החברה הינו שנה.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

א. כללי

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

ב. נכסים פיננסיים

החברה מחזיקה בנכסים פיננסיים הבאים:

מזומנים ושווי מזומנים, ויתרות לקוחות

תזרימי המזומנים מנכסים פיננסיים אלו הינם קרן וריבית בלבד, והם מוחזקים במודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים. בהתאם לכך נכסים אלו נמדדים בעלות מופחתת, בשיטת הריבית האפקטיבית.

<u>הפסדי אשראי חזויים</u>

החברה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים (הפרשה לחובות מסופקים) בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת – בעיקר לקוחות וחייבים לזמן ארוך. החברה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בוחנת כל יתרת לקוח מהותית בנפרד לקביעת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים. ההפרשה להפסדי האשראי מבוססת על ניסיון הגבייה ההיסטורי של החברה, תוך שהוא מותאם לתנאים נוכחיים והערכה של מגמות חזויות, בהתאם לנסיבותיו של הלקוח.

הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין הלקוחות, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הלקוחות. הפסדים בגין ירידת ערך לקוחות מוצגים במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות.

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

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ג. נדל"ן להשקעה

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

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

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

בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה מוצג לפי עלות היסטורית בניכוי פחת נצבר. פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס.

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

הפחת מחושב לפי שיטת הקו הישר.

		%
1)	מבנים	4 - 6.5
2)	אלומיניום	7 - 10
3)	מעליות, מערכות מיזוג	7
4)	קרקעות חכורות	2
5)	מערכת פוטו-וולטאית	6.6

קרקעות בבעלות אינן מופחתות.

חכירה של קרקעות מרשות מקרקעי ישראל, לגביהן שילמה החברה דמי היוון, מוכרות כנכס זכות שימוש, מטופלות במסגרת נדל"ן להשקעה ומופחתות על פני תקופת החכירה לרבות אופציית ההארכה.
האומדנים בדבר שיטת ההפחתה, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת דיווח ומותאמים בעת הצורך.

לפרטים נוספים בדבר הנדל"ן להשקעה, לרבות גילוי לגבי השווי ההוגן שלו, ראה ביאור 8.

ד. הכנסות מדמי שכירות

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

ה. הכנסות מדמי ניהול וחשמל - הכנסות מחוזים עם לקוחות

בהתאם להסכמיה עם השוכרים, החברה מחייבת אותם בדמי ניהול ובדמי שימוש חשמל. החברה מכירה בהכנסות עם אספקת השירותים ללקוח. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. החברה היא ספק עיקרי בכל הקשור להכנסותיה מחשמל וזאת בעיקר מהסיבה שהחברה היא בעלת תשתיות חשמל מהותיות.

ו. הכנסות והוצאות מימון

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

הוצאות מימון כוללות בעיקר עמלות לבנקים, והפסדים מירידת ערך של ניירות ערך סחירים. עלויות אשראי, שאינן מהוונות על נכסים כשירים, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.
בדוחות על תזרימי המזומנים, דיבידנד וריבית שהתקבלה וריבית ששולמה מוצגת בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ז. הוצאת מסים על ההכנסה

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

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

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

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

ח. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לחברה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות.
החברה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם החברה תסלק את המחויבות. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

תביעות משפטיות - הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

ט. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים.
תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 - "הצגת דוחות כספיים". התקן מספק הנחיות למבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד .
התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים.
כחלק מדרישות הגילוי החדשות, נדרש להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות חדשות: קטגוריה תפעולית, קטגורית השקעה וקטגורית מימון.

בנוסף לשנויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי MPM).
כמו כן, במסגרת התקן, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים.

מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם.
החברה בוחנת את יישום ההשפעה של התקן על הדוחות הכספיים וכן את מועד יישומו

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

	31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
יתרות עו"ש בבנקים	**597**	352
פקדונות בבנקים	**85,670**	62,923
סה"כ	**86,267**	63,275

באור 5 - לקוחות

	31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
לקוחות	**4,577**	4,678
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים	**(3,030)**	(2,743)
	1,547	1,935

בדבר חשיפת החברה לסיכוני אשראי והפסדים בגין ירידת ערך המתייחסות ללקוחות, ראה ביאור 24.

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

	31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
הוצאות מראש	**272**	248
חייבים אחרים	**482**	470
	754	718

באור 7 - חייבים לזמן ארוך

	31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
הכנסות לקבל מהשכרת נכסים (גרייס)	**1,460**	1,472

באור 8- נדל"ן להשקעה

א. הרכב

	קרקע אלפי ש"ח	מבנים וסככות אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
שנת 2024			
עלות			
יתרה ליום 1 בינואר 2024	**33,308**	**141,559**	**174,867**
תוספות	**-**	**21**	**21**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	**33,308**	**141,580**	**174,888**
פחת והפרשה לירידת ערך			
יתרה ליום 1 בינואר 2024	**1,253**	**73,550**	**74,803**
תוספות	**10**	**5,321**	**5,331**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	**1,263**	**78,871**	**80,134**
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024	**32,045**	**62,709**	**94,754**

	קרקע אלפי ש"ח	מבנים וסככות אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
שנת 2023			
עלות			
יתרה ליום 1 בינואר 2023	33,308	141,515	174,823
תוספות	-	344	344
גריעות	-	(300)	(300)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	33,308	141,559	174,867
פחת והפרשה לירידת ערך			
יתרה ליום 1 בינואר 2023	1,243	68,354	69,597
תוספות	10	5,338	5,348
גריעות	-	(142)	(142)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	1,253	73,550	74,803
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023	32,055	68,009	100,064

ב. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח
הכנסות משכירות וניהול מנדל"ן להשקעה	**30,002**	28,646	26,728
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות שכירות וניהול במהלך התקופה	**(6,590)**	(11,351)	(9,987)
סך הכל רווח מהשכרה שהוכר בדוח רווח והפסד	**23,412**	17,295	16,741

באור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. חכירות תפעוליות בהן החברה היא המחכירה

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

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

	2024 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח
עד שנה	**22,104**	21,193
משנה ועד חמש שנים	**48,802**	48,147
מעל חמש שנים	**18,662**	25,739
	89,568	95,079

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

ד. מקרקעין באזור התעשיה - חוף שמן, בחיפה

החברה הינה בעלת זכויות חכירה במקרקעין בשטח רשום של כ- 9.3 דונם במקרקעין הידועים כחלקה 96 בגוש 10901 ("חלקה 96") וזאת החל מיום 1 באפריל 1980 ועד ליום 30 במרס 2029 ("הסכם החכירה") וכן בעלת זכויות בעלות בשטח רשום של כ- 1.7 דונם במקרקעין הידועים כחלקה 97 בגוש 10901 ("חלקה 97"). על חלקה 96 הוקם מפעל למצבעת טקסטיל אשר נסגר ואינו פעיל וחלק מחלקה 96 מושכר נכון למועד הדוחות לשוכר אשר עושה שימוש בנכס לצורך אחסנה. בנוסף, על חלקה 96 וחלקה 97 ("המקרקעין") ממוקמים מבנים וסככות אשר במצבם הנוכחי אינם ניתנים לשימוש.
בהתאם להסכם החכירה המהוון רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") תהיה רשאית לבטל את חוזה החכירה המהוון, בין היתר, במקרה בו בתקופת החכירה ייסגר המפעל בחלקה 96 או שיפסיק לפעול ובמקרה בו יעשה שימוש בחלקה 96 ו/או תושכר חלקה שלא למטרת החכירה. בפועל, לאור כך שמפעל מצבעת הטקסטיל נסגר והחברה משכירה בהסכם שכירות לפינוי בהתרעה בזמן קצר את המקרקעין לאחסנה, החברה בהפרה לכאורה של הסכם החכירה ורמ"י רשאי לבטלו. עם ביטול חוזה החכירה כאמור לעיל, יהיה על החברה להשיב את המגרש כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחופשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי, להרוס את כל המבנים, הגדרות וכל דבר המחובר לקרקע, כפי שיידרש על ידי המנהל בכתב. במקרה של ביטול כאמור התחייב רמ"י לשלם לחברה דמי חכירה בגין הנכס, ללא המחוברים, עבור יתרת תקופת החכירה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא נעשתה כל פניה לחברה בעניין.
בחודש דצמבר 2019 הסדירה החברה מול רשות מקרקעי ישראל את אופן רישום החכירה בחוף שמן כך שהחל מהמועד האמור, החכירה רשומה על שם החברה בשלמותה. ביום 3 באוגוסט 2023, הגישה החברה לרמ"י בקשה להארכת תקופת החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים. החברה שבה ופנתה לרמ"י בבקשה כאמור ולאחר מועד הדיווח, ביום 9 במרץ 2025 התקבלה התייחסות רמ"י כי שומת החכירה עדיין בבקרה.

ה. מקרקעין באזור התעשיה סגולה בפתח תקווה

1) <u>חלקה 22 בגוש 6351</u>

א) החלקה בשטח רשום של כ- 31.7 דונם (שטח נטו, לאחר הפקעה כ- 24.7 דונם), באזור התעשייה סגולה בפתח-תקווה הרשומה על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין.

ב) על חלקה 22 בנויות סככות מתכת, בשטח של כ- 6.3 דונם, שהוקמו עפ"י היתר למבנה חקלאי הרשומה על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין.

2) <u>חלק מחלקה 1 בגוש 6350</u>

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

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

באור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ו. מקרקעין באזור חדרה

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

ז. שווי הוגן

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים לראשונה לפי העלות. בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה מוצג לפי עלות היסטורית בניכוי פחת נצבר. לצורך גילוי שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה, אמדה החברה באמצעות מעריך שווי בלתי תלוי את השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה תוך שימוש בשיטות הערכה בהתאם לרמה 2 ורמה 3.

(1) טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן

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

   הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי, לרבות הערכה כללית לגבי מהימנות האשראי שלהם ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים.
   שיעורי ההיוון של תזרימי המזומנים בהערכות השווי נעים בין 7% - 8.5%. דמי השכירות הממוצעים אשר נלקחו בחשבון בהערכות השווי לשטחים מושכרים הינם כ- 101 ש"ח למ"ר ולשטחים שאינם מושכרים נעים בין 40-95 ש"ח למ"ר. אומדן השווי ההוגן יגדל אם שווי השוק של תשלומי השכירות יגדל או שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.

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

(2) בהתאם להערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2024 שקיבלה החברה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, סך השווי ההוגן של הנדל"ן מסתכם לסך של כ- 308 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 סך של כ- 299 מיליון ש"ח). השווי ההוגן של כל אחד מהנכסים עולה על ערכו בספרים.

באור 9 - רכוש קבוע

	31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
עלות	**57**	57
בניכוי - פחת שנצבר	**(48)**	(45)
עלות מופחתת	**9**	12

באור 10 - ספקים ונותני שירותים

	31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
חובות פתוחים	**310**	226
המחאות לפירעון	**15**	16
	325	242

לחשיפת החברה לסיכוני מדד ונזילות בגין ספקים ראה באור 24, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 11 - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
הכנסות מראש	**160**	137
הוצאות לשלם	**1,045**	1,453 *
מוסדות	**323**	315
פקדונות שוכרים	**518**	414
זכאים אחרים	**546**	526 *
	2,592	2,845

* סווג מחדש

באור 12 - הפרשות

	31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
התחייבות לתשלום ארנונה (ראה ביאור 13.יא)	**937**	4,520
הפרשה לתביעות	**541**	541
	1,478	5,061

באור 13 - התקשרויות והתחייבויות תלויות

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

ב) ביום 5 בדצמבר 2012 התקשרה החברה עם חברת ניו לינאו (2006) בע"מ (להלן - השוכרת) בהסכם ניהול והקמה של מתחם בילוי ובתי קולנוע במרכז המסחרי של החברה בחדרה (להלן - ההסכם ו-המתחם, בהתאמה). ההסכם מתייחס לתוספת בנייה אשר חלקה הינו מתחם של בתי קולנוע אשר יושכר לשוכרת לתקופה של 15 שנים ואופציה להארכת השכירות לתקופה נוספת של 9 שנים ו-11 חודשים. בהתאם להסכם, תקופת השכירות תחל כמוקדם מבין פתיחת המתחם לבין 18 חודשים ממועד מסירת החזקה לשוכרת לאחר השלמת תנאים מוקדמים שנקבעו בהסכם, ואשר לעמדת החברה, הושלמו. בחודש ינואר 2015 הוצא היתר בניה למתחם.
ביום 11 בנובמבר 2015 חתמו הצדדים על תוספת להסכם, לפיה יוגדל סכום השתתפות החברה בעלויות הכרוכות בתכנון ובניית המעטפת של המתחם. לאחר הוצאת היתר הבניה, ביצעה השוכרת מספר שינויים תכנוניים במתחם לרבות הגדלת השטח המיועד לאולמות בתי הקולנוע. בעקבות השינויים האמורים ומחלוקות שונות שהתגלעו בין הצדדים, חלו עיכובים משמעותיים בהקמת המתחם ורק ביום 25 בפברואר 2020, הושלמו עבודות ההקמה של אולמות בתי הקולנוע ובוצעה השקה (למוזמנים בלבד). ביום 14 ביוני 2021 התקבל רישיון עסק לפתיחת בתי הקולנוע ו ביום 15 ביוני 2021 נפתח מתחם בתי הקולנוע לקהל הרחב. בין החברה ובין השוכרת התגלעו חילוקי דעות בקשר למועד תחילת תקופת השכירות לעניין תשלום דמי שכירות ובאשר להשלכות השריפה שפרצה ביום 5 באוקטובר 2018 על האיחור בפתיחת בתי הקולנוע וכן בקשר לסגרים בתקופת הקורונה. בשנת 2022 כללה החברה הפרשה נאותה לחובות מסופקים בגין חובות השוכרת.

ג) ביטוח ושיפוי - ביום 6 באוקטובר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה החלטת מסגרת לאישור, הארכה חידוש או החלפה של פוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה מבלי שיידרש לכך אישור נוסף של האסיפה הכללית, בגבול אחריות שלא תעלה על 8 מיליון דולר ארה"ב למקרה וסה"כ לתקופת הביטוח, בתוספת הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה המבוטחים בפוליסה.

ביום 6 באוגוסט 2024 אושרה על ידי ועדת ביקורת ותגמול ועל ידי הדירקטוריון ביום 8 באוגוסט 2024 פוליסת ביטוח לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות החלת הביטוח האמור גם על דירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה, (להלן - פוליסת הביטוח). על פי תנאי פוליסת הביטוח, פוליסת הביטוח הינה על בסיס מועד הגשת תביעה ("claims made") בגבולות אחריות של 4 מיליון דולר למקרה לכל תקופת הביטוח בתוספת הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה המבוטחים בפוליסה תמורת פרמיה שנתית בסך של 10,000 דולר.
כמו כן, באותו מועד, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת חברי ועדת ביקורת ותגמול, רכישת פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה חדשה נוספת ממבטח אחר, מעבר לגבול אחריות של 4 מיליון דולר, על בסיס מועד הגשת תביעה ("claims made") בגבולות אחריות של 4 מיליון דולר למקרה וסה"כ לתקופת הביטוח, תמורת פרמיה שנתית בסך של 9,000 דולר.

הפוליסה מורחבת לכסות תביעות אזרחיות כנגד החברה (במובחן מתביעות כנגד נושאי המשרה) שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך, בקשר עם ניירות ערך של החברה הנסחרים בבורסה בת"א (Claims Securities for Coverage Entity). להרחבה זו נקבעו סדרי תשלום של תגמולי ביטוח, ככל שיגיעו כאלה, לפיהם זכותם של נושאי המשרה והדירקטורים לקבלת שיפוי מהמבטחים קודמת לזכותה של החברה. ההשתתפות העצמית לחברה בגין תביעות כנגד נושאי משרה הינה בסך 10,000 דולר לתביעה. בתביעות כנגד החברה שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך כאמור, סך של 50,000 דולר והפוליסה מכסה את חבות המבוטח בגין תביעות שיוגשו בישראל וגם מחוץ לגבולות מדינת ישראל, בכל העולם, למעט ארצות-הברית וקנדה לפי דין ושיפוט בינלאומי (פרשנות הפוליסה הינה לפי דיני מדינת ישראל).

ד) בעקבות אירוע השריפה שפרצה ביום 5 באוקטובר 2018 פנתה החברה לחברת הביטוח המבטחת את הנכס ("חברת הביטוח") בבקשה לתשלום מקדמות בגין נזקי השריפה. ביום 3 בינואר 2019 דחתה חברת הביטוח את דרישת החברה לתשלום בגין נזקיה, בטענה כי אמצעי המיגון באזור שנשרף לא פעלו וכי החברה לא דיווחה לחברת הביטוח כי פרויקט בנייה (בניית בתי הקולנוע) מתבצע בנכס ובנוסף העלתה חברת הביטוח טענה בדבר "רשלנות רבתי" של החברה (ללא כל פירוט). ביום 5 במרס 2019 הגישה החברה תביעה כנגד חברת הביטוח על סך כולל של כ- 24 מיליון ש"ח, בגין נזקים ישירים ועקיפים שנגרמו לחברה בקשר עם אירוע השריפה (לרבות עלויות שיקום, בנייה, אבדן הכנסות שכירות ועוד), זאת לאור דחייתה של חברת הביטוח את דרישת החברה לתשלום בגין נזקיה. הוגשו כתבי הגנה מטעם כל הצדדים בשלב ההליכים המקדמיים. הצדדים הועברו להליך גישור שהינו חסוי על פי כל דין.

באור 13 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד) המשך

ביום 12 ביוני 2022 התקבל פסק דין, הנותן תוקף להסדר הגישור בין הצדדים, לפיו תמורת סילוק מלא של תביעת החברה תשלם חברת הביטוח לחברה סך של כ- 16.3 מיליון ש"ח וכן הוסכם כי בגין תביעות צדדי ג' (ראה סעיף ו להלן) תעניק חברת הביטוח לחברה כיסוי ביטוחי וייצוג משפטי בכפוף לתנאי הפוליסה אשר נכון למועד הדיווח נאמדות בכ-0.5 מיליון ש"ח. בהתאם לאמור לעיל, כללה החברה בשנת 2022 הכנסות מחברת הביטוח בסך של כ - 16.8 מיליון ש"ח בניכוי הוצאות בגין שכ"ט שמאי ועורכי דין בקשר עם תביעת החברה בסך של כ - 2.2 מיליון ש"ח בסעיף הכנסות אחרות.
בחודש יולי 2022, נתקבלו מלוא הסכומים מחברת הביטוח בקשר לתביעת החברה שאושרו בפסק הדין בסך של כ- 16.3 מיליון ש"ח וכן שולמו הוצאות מיוחסות לתביעה לעיל בסך של כ - 2.2 מיליון ש"ח.

ה) בחודש פברואר 2019 הגישה החברה תביעה על סך של כחצי מיליון ש"ח כנגד ב.ה.ש שירותי ממזון בע"מ (להלן: "ב.ה.ש") ואחרים בגין אי תשלום דמי שכירות ודמי ניהול לתקופה של שנתיים המסתיימות בחודש ינואר 2014. בחודש פברואר 2021 הגיש בעל המניות בחברת ב.ה.ש (להלן - "התובע") תביעה שכנגד על סך של 750 אלף ש"ח, בגין נזקים שנגרמו לתובע כתוצאה ממצגי שווא של החברה. לאחר שהוגשו תצהירים מטעם החברה והתובע מונה מומחה מטעם בית משפט אשר קבע כי הנזק המקסימלי לתובע הינו בסך של כ- 60 אלפי ש"ח. התובע פנה להליך חדלות פרעון וההליך בבית משפט עוכב. להערכת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה שכנגד להתקבל נמוכים מ-50% ולכן לא בוצעה הפרשה בספרים.

ו) במהלך שנת 2020 הוגשו מספר תביעות כנגד החברה, הנוגעות, בין היתר, בקשר עם נזקים אשר נוצרו לשוכרים, לכאורה באשמת החברה, כתוצאה מהשריפה אשר התרחשה במתחם חדרה בחודש אוקטובר 2018 המסתכמות לסך של כ - 2.3 מיליון ש"ח. התביעות נכללו במסגרת הליך הגישור ופסק הדין שניתן בגינו כאמור בביאור 13ד' לעיל.

ז) במהלך שנת 2015 הגישה החברה תביעה נגד יועצים וקבלנים שונים שבנו את המרכז המסחרי בחדרה על סך של 15 מיליון ש"ח בגין נזקים שנגרמו בקשר עם התנפצות ויטרינות במרכז המסחרי בחדרה. מטעם הצדדים הוגשו ראיות ובית משפט מינה מומחים מטעמו בתחום הקונסטרוקציה, ייעוץ הקרקע ואלומיניום. כמו כן מונתה חברה לביצוע וקידום בדיקות בנכס בהתאם להנחיות המומחה מטעם בית המשפט. המומחים אימצו את חוות הדעת מטעם החברה לפיה הכשל נגרם עקב תפיחת קרקע ובאשר לשאלת האחריות לא הייתה תמימות דעים בין המומחים. לנוכח חוסר האחידות בין המומחים הסכימו הצדדים לחזור להליך הגישור. ביום 25 ביולי 2023, ולאחר הליך הגישור כאמור, התקבל פסק דין הנותן תוקף להסדר גישור, לפיו הוסכם על סילוק התביעה וכל הנזקים המפורטים בה לרבות שכר טרחה של עורכי דין בתמורה לסכום של כ-5.6 מיליון ש"ח אשר שולמו לחברה על ידי הנתבעים. בעקבות פסק הדין, רשמה החברה בשנת 2023 הכנסה נטו בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות בקשר עם התביעה האמורה בסך של כ- 1 מיליון ש"ח).

ח) בחודש מאי 2020, הוגשה כנגד החברה תביעה, בבית משפט השלום בכפר סבא, על ידי שוכר של מגרש בפתח תקווה שהינו בבעלות החברה. עניינה של התביעה הינה, בין היתר, טענה כי בכריתת חוזה השכירות המקורי בין החברה לבין התובע הייתה לכאורה הטעיה בסיווג הקרקע ואשר בגינה נדרש התובע לשלם דמי ארנונה בשיעור מוגדל. סכום התביעה הינו סך של כ- 1.6 מיליון ש"ח. החברה הגישה כתב ההגנה. בנוסף, החברה הגישה כנגד השוכרים והערבים לשכירות תביעה שכנגד בגין דמי שכירות שלא שולמו החל מחודש ינואר 2020, לרבות דמי שכירות עתידיים. כמו כן הגישה החברה בחודש יולי 2020 כנגד התובע תביעה שכנגד על סך של כ- 1.4 מיליון ש"ח, בגין דמי שכירות שלא שולמו עבור המושכר החל מחודש ינואר 2020 ואילך, לרבות דמי שכירות עתידיים. בפועל פינה השוכר את המושכר בחודש אוגוסט 2020 וחיובי השוכר התגבשו לסכום של כ- 619 אלפי ש"ח בלבד והחברה לא תתבע מעבר לכך. ביום 23 בנובמבר 2023 התקבל פסק דין הדוחה את התביעה והתביעה שכנגד ללא צו הוצאות. בחודש ינואר 2024, הגישה החברה ערעור על דחיית תביעתה בפני בית המשפט המחוזי. ביום 3 ביולי 2024, התקיים דיון בערעור שהגישה החברה ובית המשפט המחוזי ביטל את פסק דינו של בית משפט השלום, החזיר את הדיון לבית משפט השלום והתיר בקשה ל"השלמת ראיות". בית משפט השלום החליט כי הצדדים יגישו השלמת ראיות. בקשות רשות לערר שהגישה החברה נדחו. התובע הגיש השלמת ראיות וביקש לקבל תעודת עובד ציבור, שלאחריהן החברה תחליט אם יש צורך בהגשת השלמת ראיות לביהמ"ש. להערכת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה כנגד החברה להתקבל נמוכים מ- 50% ועל כן לא נכללה הפרשה בספרים.

ט) בחודש דצמבר 2020, הגישה מדינת ישראל כתב אישום כנגד החברה, בגין שימוש ללא היתר בשטח המצוי ברחוב ירקונים, שבמרחב התכנון של העיר פתח תקווה. על פי כתב האישום, החל משנת 2015, מתבצע בשטח של כ- 1,500 מ"ר, שימוש למטרת עסק מסחרי של אחסנת רכבים, וזאת בניגוד לתכנית וללא היתר, שכן היעוד המותר במקרקעין הינו לשטח חקלאי. כתב האישום הוגש גם כנגד מי שעשו שימוש בנכס. בכתב האישום דורשת התביעה קנס בגובה כפל ההפרש בין השווי של המקרקעין שבהם נעשה השימוש האסור אילו היה אותו שימוש מותר לבין שווי אותם המקרקעין לפי התוכניות או ההיתרים החלים עליהם. להערכת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, בדוחות הכספיים כלולה הפרשה מספקת בגין תביעה זו.

באור 13 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

י) בחודש יוני 2021, הגיש תובע המצוי בהליך של הסדר נושים, תביעה כנגד החברה ו-9 נתבעים נוספים, בשל הפרת חוזה מול חברת חניונים בין השנים 2009 עד 2014 לתשלום סך של כ- 50.5 מיליון ש"ח (חלק החברה בתביעה הינו כ- 5 מיליון ש"ח). ביום 13 ביוני 2024 התקבל פסק דין לפיו התביעה כנגד החברה נדחתה באופן מלא והתובע חויב בתשלום הוצאות לחברה בסכום של 128,700 ש"ח, אשר נזקף בשנת 2024 כקיטון בהוצאות משפטיות בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות. התובע הגיש ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון והחברה הגישה את תשובתה. להערכת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי קבלת הערעור להתקבל נמוכים מ- 50%.

יא) במהלך השנים החל מחודש יוני 2021 ועד למועד הדוח הגישה עיריית פתח תקווה לחברה דרישות חוב ארנונה בגין שימוש במקרקעי החברה באזור התעשיה סגולה, ברחוב הרכבת ובירקונים בין השנים 2016 – 2024.
ביום 23 במאי 2024 הגישה עיריית פתח-תקוה לחברה שומת ארנונה עדכנית בסך כולל של כ- 29.8 מיליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה בסכום של כ- 14.6 מיליון ש"ח), בקשר עם שימוש לכאורה במקרקעי החברה באזור התעשייה סגולה ברחוב הרכבת בפתח תקווה בגין התקופה מחודש אוגוסט 2008 ועד ליום 23 במאי 2024. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת יתרת חוב שומת הארנונה העדכנית על סך של כ-31.9 מיליון ש"ח. שומת הארנונה העדכנית הכוללת גם שומות עבר ושומות עדכניות שכבר הוצאו לחברה בסך כולל של כ- 5.4 מיליון ש"ח לתקופה מחודש ינואר 2019 ועד ליום 31 בדצמבר 2024 ושומת ארנונה נוספת לתקופה מחודש אוגוסט 2008 ועד וכולל שנת 2018 בסך של כ- 26.5 מיליון ש"ח.
בחודש אפריל 2024 קבלה החברה את החלטת ועדת הערר בו היא דוחה את הערר שהגישה החברה בגין דרישת חוב ארנונה לעיריית פתח תקוה עבור שימוש בסיווג תעשייה בנכס של החברה ברחוב ירקונים בפתח תקווה בסך של 200 אלפי ש"ח בגין השנים 2016 עד 2018 ובהתאם בחודש מאי שילמה החברה את דרישת החוב לעיריית פתח תקווה.
בגין שומת הארנונה לתקופה מחודש ינואר 2019 ועד ליום 30 ביוני 2024 המסתכמת לסך של כ- 4.9 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה וריבית) הגישה החברה בעבר ערר לוועדת ערר אשר התקבל בחלקו. בחודש ינואר 2024 הגישה העיריה ערעור לבית המשפט המחוזי על החלטת ועדת הערר. ביום 14 בדצמבר 2024 ניתן פסק דין של בית המשפט המחוזי הדוחה את טענות העיריה ובהתאם עדכנה החברה את ההפרשה לארנונה בספרים והעמידה אותה על סך של כ-0.9 מיליון ש"ח. הקיטון בהפרשה לארנונה בסך של כ-3.4 מיליון ש"ח נזקף לדוח רווח והפסד בסעיף עלות ההשכרה והניהול.

החברה חולקת על חיובי הארנונה הרטרואקטיביים לתקופה מחודש אוגוסט 2008 ועד וכולל שנת 2018 המסתכמת לסך של כ- 26.5 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה וריבית) וביום 8 בספטמבר 2024 הגישה עתירה מנהלית כנגד חברת נצבא החזקות 1995 בע"מ (להלן: "נצבא") וכנגד העירייה בשל החיובים האמורים לבית המשפט המחוזי מרכז שבלוד. לאחר מועד הדיווח, בחודש ינואר 2025, הוגשו תגובות ראשוניות של נצבא ועיריית פתח תקווה לעתירה. בדיון מקדמי בעתירה האמורה קבע בית המשפט כי יש להעביר את המשך בירור ההליך לוועדת הערר וביקש את תגובת הצדדים לעניין. החברה הגישה את התנגדותה להעברת הבירור לוועדת הערר וביקשה כי יוגשו קודם לכן כתבי תשובה על ידי העירייה וחברת נצבא. לאחר מועד הדיווח, ביום 3 במרץ 2025, אישר בית המשפט את בקשת החברה וקבע כי יוגשו כתבי תשובה עד ליום 24 במרץ 2025.
להערכת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, הסיכוי כי החברה תידרש לתשלום בגין שומת הארנונה הרטרואקטיבית הנ"ל לתקופה מחודש אוגוסט 2008 ועד וכולל שנת 2018 נמוכים מ- 50% ועל כן בגינה לא נכללה הפרשה בספרים.

יב) ביום 22 במאי 2023 הומצאה לחברה בקשה לפי סעיף 198א לחוק החברות, התשנ"ט-1999, לגילוי ועיון במסמכים לשם בחינת האפשרות להגשת תביעה נגזרת, אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז (להלן: "בקשת הגילוי" או "ההליך בעניין הגילוי"). במסגרת בקשת הגילוי טוענים שני בעלי מניות מיעוט בחברה (להלן: "המבקשים"), שיש להורות לחברה להעביר אליהם מסמכים שונים בקשר עם שימוש שנעשה לטענתם בעבר במקרקעין חקלאיים של החברה ללא תמורה, על מנת לבחון את האפשרות להגיש תביעה נגזרת.
בימים 18 בספטמבר 2023 ו-12 באוקטובר 2023 החליט דירקטוריון החברה למנות ועדת תביעות בלתי-תלויה (להלן: "ועדת התביעות"), לצורך בחינת הטענות מושא בקשת הגילוי ועל מנת שתמליץ לדירקטוריון החברה בדבר האופן בו ראוי לחברה לפעול בקשר אליהן. בעקבות זאת, הגישה החברה ביום 16 באוקטובר 2023 בקשה לבית המשפט לעיכוב בירור בקשת הגילוי. ביום 4 בדצמבר 2023 התקיים דיון קדם-משפט בהליך, אשר בסופו הושגה הסכמה, בין היתר, בדבר עיכוב הליך בקשת הגילוי.
ביום 5 במרס 2024, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את המלצות ועדת התביעות הכוללות, בין היתר, פניה בדרישת תשלום בגין שימוש עבר במקרקעין חקלאיים של החברה וביום 1 באפריל 2024 עדכנה החברה את בית המשפט בהחלטת דירקטוריון החברה (להלן: "הודעת עדכון").

באור 13 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

יב) המשך

ביום 16 במאי 2024 שלחה החברה מכתב התראה, טרם נקיטת הליכים משפטיים לנצבא, ובו דרישה לתשלום בגין השימוש שלפי טענת החברה עשתה נצבא בחלקים מהמקרקעין בסגולה, בתקופה שבין חודש אוגוסט 2008 ועד לחודש יוני 2020, על סך של כ- 4 מיליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה) בתוספת מע"מ. כמו כן, החברה ציינה במכתבה כי תעמוד על קבלת שיפוי מנצבא בגין כל חוב שיושת עליה, לרבות חוב ארנונה, הנובע מהשימוש שעשתה כנטען במכתב. ביום 20 ביוני 2024 התקבל מכתב מנצבא במסגרתו היא דחתה את טענות החברה. ביום 8 בספטמבר 2024 הגישה החברה תביעה נגד נצבא (ר' ביאור 13 יד להלן).

ביום 23 ביוני 2024 הגישו המבקשים תשובה להודעת העדכון וטענו, בין היתר, כי למרות החלטת החברה לפעול למיצוי עילת התביעה שלה בהתאם לדוח ועדת התביעות, יש להוסיף ולברר את בקשת הגילוי ואף להורות לחברה למסור את המסמכים שלגילויים עתרו המבקשים במסגרתה.

יג) ביום 3 ביולי 2024 הגישו המבקשים לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד בקשה לאישור תביעה נגזרת נגד דירקטורים ונושאי משרה בחברה (בעבר ובהווה) אשר כיהנו בחברה בין השנים 2008-2020 (להלן: "הבקשה לאישור"). במסגרת הבקשה לאישור נטען כי הדירקטורים ונושאי המשרה הנ"ל הפרו את חובות הזהירות, האמון והפיקוח כלפי החברה, בכך שאפשרו, לפי הטענה, שימוש במקרקעי החברה בפתח-תקווה מבלי שהאחרונה קיבלה תמורה בגין השימוש, ובכך גרמו לחברה נזק שנאמד בבקשה לאישור על "לפחות 63.6 מיליון ש"ח". יצוין, כי הנזק הנטען כולל גם את שומת הארנונה העדכנית שהתקבלה בחברה ביום 23 במאי 2024, דהיינו נזק פוטנציאלי שטרם התגבש ולא ברור אם יתגבש. בדבר הגשת עתירה מנהלית נגד עיריית פתח תקווה ונצבא בעניין שומה זו, ראה ביאור 13 יא לעיל.

ביום 7 באוקטובר 2024 הגישה החברה בקשה לעיכוב בירור בקשת האישור וזאת עד להכרעה בתביעה שהוגשה על ידה כנגד נצבא (ראה סעיף יד להלן) בגין שימוש שעשתה במקרקעי החברה בפתח-תקווה (להלן: "בקשת העיכוב"). המבקשים התנגדו לעיכוב בבירור בקשת האישור.

לאחר מועד הדיווח, ביום 12 בינואר 2025 התקיים דיון קדם משפט, שבסופו הורה בית המשפט, לאחר שהתקבלה לכך אף הסכמת המבקשים, על עיכוב הבקשה לאישור בשלב זה לנוכח תביעת החברה נגד נצבא וכן התיר למבקשים להגיש בתוך 45 ימים בקשה למחיקת בקשת הגילוי ולהעלות במסגרתה את דרישתם לפסיקת הוצאות.

לאחר מועד הדיווח, ביום 28 בינואר 2025 הגישו המבקשים בקשה למחיקת בקשת הגילוי, במסגרתה עתרו לפסיקת הוצאות לטובתם ושכ"ט לבאי כוחם בסכום מצטבר של 669 אלפי ש"ח. ביום 26 בפברואר 2025 הגישה החברה את התנגדותה לבקשה זו. בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 6 במרץ 2025, למבקשים עומדת הזכות להגשת תגובה לתשובת החברה עד ליום 27 במרץ 2025. להערכת החברה, בהתאם לחוות דעת יועציה המשפטיים, הליך זה, שהינו הליך נגזר, אינו טומן בחובו חשיפה כספית כלשהי לחברה (מעבר לעלויות ניהולו).

יד) ביום 8 בספטמבר 2024 הגישה החברה תביעה נגד נצבא בגין שימוש שעשתה לטענת החברה בחלקים מהמקרקעין של החברה בסגולה, בתקופה שבין חודש אוגוסט 2008 ועד לחודש יוני 2020. במסגרת התביעה עתרה החברה, בין היתר, לפיצוי כספי בסך של כ- 4 מיליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה) בתוספת מע"מ, וכן לסעד הצהרתי לפיו נצבא תהא מחויבת לשפות את החברה בעד כל תשלום שתשלם החברה, ככל שתשלם, בגין השימוש שעשתה במקרקעין בסגולה, לרבות בגין שומת הארנונה שנשלחה לחברה מאת עיריית פתח תקווה ביום 23 במאי 2024.
ביום 24 בדצמבר 2024 הוגש כתב הגנה מטעם נצבא, במסגרתו דחתה את טענות החברה לשימוש שנעשה על ידה במקרקעין בסגולה והעלתה טענות סף, לרבות טענת התיישנות, כנגד התביעה.

לאחר מועד הדיווח, ביום 13 בפברואר 2025 הגישה החברה כתב תשובה לכתב ההגנה של נצבא, במסגרתו דחתה את הנטען בכתב ההגנה לרבות את טענות הסף שהועלו על ידי נצבא במסגרתו.

באור 14 - הון מניות

	31 בדצמבר 2024 רשום	31 בדצמבר 2024 מונפק ונפרע	31 בדצמבר 2023 רשום	31 בדצמבר 2023 מונפק ונפרע	31 בדצמבר 2022 רשום	31 בדצמבר 2022 מונפק ונפרע
מניות רגילות בנות 1 ש"ח רשומות על שם	**100,000,000**	**5,146,818**	100,000,000	5,146,818	100,000,000	5,146,818

א. לכל המניות זכויות שוות ביניהן ביחס לסכומי ההון ששולמו או שזוכו כמשולמים על ערכן הנקוב, בכל הקשור לדיבידנד, חלוקת מניות הטבה וכל חלוקה אחרת, החזר ההון ולהשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בפירוק.

באור 15 - הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם

הכנסות על פי לקוחות עיקריים שההכנסות מהם היוו מעל 10% מסך ההכנסות בשנים המדווחות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח
לקוח א'	**4,805**	4,636	4,395
אחרים	**25,197**	24,010	22,333
	30,002	28,646	26,728

הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם:	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח
הכנסות מדמי ניהול	**3,337**	3,065	2,570
הכנסות מחשמל	**3,778**	3,538	3,301
סך הכנסות מניהול וחשמל	**7,115**	6,603	5,871
סך הכנסות משכירות	**22,887**	22,043	20,857
סך הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם	**30,002**	28,646	26,728

באור 16 - עלות ההשכרה והניהול

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח
חשמל	**2,758**	2,931	2,237
שכר ונלוות	**359**	350	318
שמירה	**213**	207	181
ניקיון	**570**	378	314
פחת	**5,335**	5,349	5,448
אחזקה	**334**	220	234
ארנונה ומים (*)	**(3,096)**	1,679	1,083
אחרות	**117**	237	172
	6,590	11,351	9,987

(*) בשנת 2024 כולל הכנסה בשל קיטון בהפרשה לארנונה - ראה ביאור 13.יא.

באור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח
שכר ונלוות	**535**	540	483
שכר דירקטורים	**381**	342	320
שירותים מקצועיים	**865**	816	754
חובות מסופקים ואבודים	**286**	1,053	1,365
אחרות	**106**	85	106
	2,173	2,836	3,028

באור 18 - הוצאות אחרות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח
הפסד הון מגריעת נכס נדל"ן להשקעה	**-**	(158)	(287)
הוצאות בגין תביעות משפטיות	**-**	(27)	-
	-	(185)	(287)

באור 19 - הכנסות אחרות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח
הכנסות שיפוי נטו מחברת ביטוח (1)	**-**	5,087	14,634
הכנסות בגין עדכון הפרשה לתביעה	**-**	245	178
	-	5,332	14,812

(1) בשנת 2023 - בעיקר בקשר עם נזקים לויטרינות, ראה ביאור 13(ז'). בשנת 2022 - בקשר עם נזקי השריפה ראה ביאור 13(ד').

באור 20 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח
הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד:			
הכנסות מפקדונות בנקאיים	**3,162**	1,864	167
הכנסות מדיבידנד	**-**	10	253
הכנסות מריבית מס הכנסה	**182**	-	-
אחרות	**33**	34	13
	3,377	1,908	433
הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד:			
הפסד משערוך ניירות ערך סחירים	**-**	(58)	(1,037)
ריבית והצמדה לתאגידים בנקאיים	**(26)**	(19)	(254)
	(26)	(77)	(1,291)
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שנזקפו לרווח והפסד	**3,351**	1,831	(858)

באור 21 - רווח למניה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
רווח מיוחס לבעלי המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח בסיסי והמדולל למניה (אלפי ש"ח)	**19,303**	16,840	21,584
כמות המניות הרגילות ששימשה לצורך חישוב רווח בסיסי מדולל למניה (אלפי מניות בנות 1 ש"ח ע.נ.)	**5,147**	5,147	5,147

באור 22 - מיסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה

שיעורי המס

שיעורי המס הרלוונטיים לחברה בשנים 2022-2024 : 23%

ביום 4 בינואר 2016 אישרה מליאת הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו - 2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות, החל מיום 1 בינואר 2016 ואילך בשיעור של 1.5% כך שיעמוד על 25%.
כמו כן, ביום 22 בדצמבר 2016 אישרה מליאת הכנסת את חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2018 ו- 2019) התשע"ז-2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות משיעור של 25% ל- 23% בשתי פעימות. הפעימה הראשונה לשיעור של 24%, החל מינואר 2017 והפעימה השנייה לשיעור של 23% החל מינואר 2018 ואילך.
כתוצאה מהורדת שיעור המס ל- 23%, יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 2024 חושבו בהתאם לשיעורי המס החדשים כפי שנקבעו בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו- 2016), לפי שיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך. המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעור המס המוצגים בטבלה לעיל.

ב. שומות מס

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2021.

ג. מרכיבי מיסים על ההכנסה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח
הוצאות מיסים שוטפים:			
מיסים שוטפים	**5,744**	5,155	6,029
הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים:			
בגין הפרשים זמניים	**(457)**	(558)	(233)
	5,287	4,597	5,796

באור 22 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ד. מיסים נדחים

	הפרשה לחובות מסופקים והפרשות בגין עובדים ואחרים אלפי ש"ח	ניירות ערך מוחזקים למסחר אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	488	1	606	1,095
שינויים שנזקפו לדוח רווח והפסד	169	(1)	390	558
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	657	-	996	1,653
שינויים שנזקפו לדוח רווח והפסד	**63**	**-**	**394**	**457**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	**720**	**-**	**1,390**	**2,110**

ה. המס התאורטי

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

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח
רווח לפני מיסים על ההכנסה	**24,590**	21,437	27,380
שיעור המס הסטטוטורי	**23%**	23%	23%
מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי	**5,656**	4,931	6,297
עליה (ירידה) בחבות המס בשל:			
מיסים בגין שנים קודמות		-	(95)
הכנסות פטורות	**(42)**	(2)	(149)
הפרשים בבסיס המדידה	**(327)**	(232)	(255)
אחרות	**-**	-	(2)
הוצאות מיסים על הכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד	**5,287**	4,597	5,796

באור 23 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

שכר לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) כוללות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
	מספר אנשים	סכום אלפי ש"ח	מספר אנשים	סכום אלפי ש"ח	מספר אנשים	סכום אלפי ש"ח
שכר לבעלי עניין המועסקים בתאגיד (1)	**1**	**145**	1	147	1	147
שכר בגין דירקטורים שאינם מועסקים בתאגיד ואינם בעלי השליטה (2)	**5**	**284**	5	251	5	231
שכר דירקטורים בעלי שליטה	**2**	**97**	2	91	2	89

(1) שכר מנכ"ל (בשנים 2024 ו-2023 מועסק ב- 50% משרה).
(2) כל הדירקטורים בחברה מקבלים שכר (לרבות דירקטורים שהינם מבעלי השליטה בחברה או קרוביהם).

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

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

לביטוח ושיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה, לרבות אי אישור מתן שיפוי לבעלי השליטה המכהנים כדירקטורים ראה ביאור 13ג', לעיל.

באור 24 - ניהול סיכונים פיננסיים

א. כללי

החברה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

1. סיכון אשראי
2. סיכון נזילות
3. סיכון שוק (הכולל סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר).

ב. המסגרת לניהול סיכונים

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של החברה ולפקח עליה מבוצעת על ידי יו"ר דירקטוריון החברה בהתאם למדיניות הנקבעת על ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון מספק עקרונות לניהול הסיכונים, הכולל מדיניות ספציפית לחשיפות מסוימות לסיכונים, וכן עקרונות שימוש במכשירים פיננסיים.

מדיניות ניהול הסיכונים של החברה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני החברה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקרות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות החברה.

ג. סיכון אשראי

המזומנים ושווי מזומנים מופקדים בתאגידים בנקאיים. מרבית ההכנסות החברה מדמי שכירות צמודות, נכון למועד הדיווח, למדד המחירים לצרכן ועל כן אינן חשופות לאינפלציה.
הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת החברה לסיכוני אשראי. החברה מבצעת הערכות אשראי בגין לקוחותיה וכוללת הפרשות ספציפיות מתוך יתרת הלקוחות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת ההנהלה, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק.

(1) **חשיפה לסיכון אשראי**

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

	31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים בתאגידים בנקאיים	**86,267**	63,275
לקוחות	**1,547**	1,935
חייבים לזמן ארוך	**1,460**	1,472
	89,274	66,682

באור 24 - ניהול סיכונים פיננסיים

ג. סיכון אשראי (המשך)

(2) **גיול חובות והפסדים מירידת ערך**

להלן גיול חובות הלקוחות:

	31 בדצמבר 2024 ברוטו	31 בדצמבר 2024 ירידת ערך	31 בדצמבר 2024 סה"כ	31 בדצמבר 2023 ברוטו	31 בדצמבר 2023 ירידת ערך	31 בדצמבר 2023 סה"כ
אינם בפיגור	**656**	**-**	**656**	712	-	712
פיגור של עד 3 חודשים	**577**	**67**	**510**	738	18	720
פיגור של 3 עד 12 חודשים	**229**	**155**	**74**	94	54	40
פיגור מעל שנה (*)	**3,115**	**2,808**	**307**	3,134	2,671	463
סה"כ	**4,577**	**3,030**	**1,547**	4,678	2,743	1,935

(*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2024 כוללת בעיקר חובות בגין קורונה אשר להערכת החברה יגבו.

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

	31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	**2,743**	2,041
הפרשה שנרשמה השנה	**287**	1,053
חובות שהפכו לאבודים	**-**	(351)
יתרה ליום 31 בדצמבר	**3,030**	2,743

חשבונות ההפרשה לירידת ערך משמשים להכרה בהפסדים מירידת ערך, אלא אם החברה משוכנעת שאין סיכוי לגבות את סכום החוב ואז מקוזז הסכום שאינו ניתן לגביה ישירות כנגד הנכס הפיננסי.

ד. סיכון נזילות

החברה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות לתקופה של 60 יום, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

להערכת הנהלת החברה, החברה תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות, בהתחשב, בין היתר, במקורות האשראי האפשריים של החברה באמצעות מחזור הלוואות קיימות ו/או באמצעות גיוס אשראי והלוואות ממקורות נוספים, שוויו ההוגן של הנכס בחדרה (על פי הערכה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2024), תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה ואפשרויותיה לגיוס הון, במידת הצורך.

באור 24 - ניהול סיכונים פיננסיים

ד. סיכון נזילות (המשך)

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

	31 בדצמבר 2024 הערך בספרים אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2024 תזרים חזוי אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2024 עד שנה אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2024 1-2 שנים אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2024 3-5 שנים אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים					
ספקים ונותני שירותים	**325**	**325**	**325**	**-**	**-**
זכאים ויתרות זכות	**2,592**	**2,592**	**2,592**	**-**	**-**
	2,917	**2,917**	**2,917**	**-**	**-**

	31 בדצמבר 2023 הערך בספרים אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 תזרים חזוי אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 עד שנה אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 1-2 שנים אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023 3-5 שנים אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים					
ספקים ונותני שירותים	242	242	242	-	-
זכאים ויתרות זכות	7,661	7,661	7,661	-	-
	7,903	7,903	7,903	-	-

ג. סיכוני שוק

כל היתרות הכספיות אינן צמודות.

פרק ד'

דוח תקופתי לשנת 2024

פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה:	פוליגון נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**" או "**התאגיד**")
מס' חברה ברשם החברות:	52-002956-2
משרדה הרשום של החברה (תקנה 25א):	גרניט 8, קריית אריה, ת.ד. 6876, פתח תקוה מיקוד 4951407
טלפון (תקנה 25א):	073-2333944, פקסימיליה: 077-4703228
כתובת הדואר אלקטרוני של החברה:	nir.s@polygon.co.il
תאריך הדוח על המצב הכספי:	31 בדצמבר 2024
תאריך הדוח:	19 במרס 2025

1. **<u>תקנה 10א' – תמצית דו"חות על הרווח הכולל הרבעוניים</u>**

להלן תמצית דו"ח על הרווח הכולל של החברה לכל אחד מהחציונים בשנת 2024 (באלפי ש"ח):

	<u>חציון I</u>	**<u>חציון II</u>**	**<u>סה"כ</u>**
הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם	14,470	15,532	30,002
עלות ההשכרה והניהול	(1,092)	(5,498)	(6,590)
רווח מהשכרה	13,378	10,034	23,412
הוצאות			
הנהלה וכלליות	(935)	(1,238)	(2,173)
הכנסות (הוצאות) אחרות	-	-	-
רווח תפעולי	12,443	8,796	21,239
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	1,481	1,870	3,351
רווח לפני מיסים על ההכנסה	13,924	10,666	24,590
הוצאות מיסים על ההכנסה	(2,987)	(2,300)	(5,287)
רווח נקי לתקופה	10,937	8,366	19,303

2. **<u>תקנה 11 – רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך הדוח על המצב הכספי</u>**

נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה במספר חברות בת לא פעילות.

3. **<u>תקנה 20 – מסחר בבורסה</u>**

בשנת 2024 לא נרשמו למסחר ני"ע של החברה ולא חלה הפסקת מסחר בניירות הערך של החברה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

4. <u>תקנה 21 – תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה</u>

להלן פירוט התגמולים כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2024 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה וכן התגמולים אשר ניתנו לבעל עניין בחברה על-ידי החברה (באלפי ש"ח) במונחי עלות:

פרטי מקבלי התגמולים				תגמולים עבור שירותים[1]							תגמולים אחרים			סה"כ ליום 31 בדצמבר 2024
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד (למועד הדוח)	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	
מר ניר שוחט[2]	מנכ"ל	50%	-	145	-	-	-	-	-	-	-	-	-	145
מר צביקה וייס[3]	מנהל כספים	83%	-	290	-	-	-	-	-	-	-	-	-	290
מר ניר מימון[4]	דירקטור	-	52% (יחד עם נוספים)	-	-	-	-	-	-	42	-	-	-	42
מר אורי מימון[4]	דירקטור	-	52% (יחד עם נוספים)	-	-	-	-	-	-	55	-	-	-	55
דירקטורים (לרבות דירקטורים חיצוניים ולמעט דירקטורים שהינם בעלי השליטה) (הנתונים מובאים כסכום כולל)[5]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	284	-	-	-	284

(1) סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה, באלפי ש"ח.

(2) מר ניר שוחט מונה ביום 19 ביוני 2019, למנכ"ל החברה. על פי הסכם העסקתו, תמורת כהונתו כמנכ"ל החברה, בהיקף של משרה מלאה, זכאי מר שוחט לשכר חודשי בסכום של 19,000 ש"ח (ברוטו) וכן לביטוח מנהלים קרן השתלמות ו- 20 ימי חופשה שנתיים. ביום 1 בספטמבר 2021 עבר מר שוחט להיקף משרה של 50%, בשכר יחסי בהתאם להיקף המשרה.

(3) מר צביקה וייס מונה ביום 9 בדצמבר 2021 לחשב החברה בהיקף של 67% משרה. ביום 1 בינואר 2023 עבר מר וייס להיקף משרה של 83%. מר וייס זכאי לשכר חודשי בסך של 19,000 ש"ח (ברוטו) וכן לביטוח מנהלים ול- 15 ימי חופשה.

(4) הדירקטורים ניר מימון ואורי מימון הינם מבעלי השליטה בחברה, כאמור בתקנה 21א לתקנות הדוחות ושכרם נקבע כמפורט בסעיף 5 להלן. ביום 10 באוקטובר 2024 הודיע הדירקטור ניר מימון על סיום כהונתו כדירקטור בחברה.

(5) הסכום המצוין הינו בגין גמול הניתן לדירקטורים בהתאם לסכום המזערי ודרגת החברה, כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ובמדיניות התגמול של החברה וכן הוצאות נלוות, שאינן חורגות מהמקובל. הסכום האמור הינו סכום כולל ששולם לכל הדירקטורים יחדיו, אשר כיהנו כדירקטורים בחברה בשנת הדיווח והיו זכאים לגמול דירקטורים כמקובל, ולמעט דירקטורים שהינם מבעלי השליטה, אשר הגמול שניתן להם מוצג בנפרד (ר' הערה 4 לעיל).

5. <u>תקנה 21א - השליטה בתאגיד</u>

ביום 3 ביולי 2020 העביר מר יעקב מימון, בעל השליטה בחברה[1], את כל מניות החברה המוחזקות על ידו, סך של 2,686,454 מניות המהוות 52.2% מסך המניות המונפקות ומכוח ההצבעה בחברה, לנאמנות בשם The Gate Settlement שהוקמה על ידי מר יעקב מימון לטובת שלושת בניו: 1. אורי מימון; 2. ניר מימון; ו- 3. דן מימון.

החל ממועד זה חדל מר יעקב מימון להיות בעל השליטה בחברה והשליטה עברה לידי הנאמן Line Trust Corporation Limited שהינו חברת נאמנות המוחזקת על ידי משרד עורכי דין בג'יברלטר - Hassans International Law Firm Limitd, אשר הינו צד ג' לא קשור ופועל באופן עצמאי.

לפרטים נוספים ר' דיווחי החברה מיום 5 ביולי 2020 על השינויים בבעלי העניין (מספרי אסמכתא: 2020-01-071259, 2020-01-071262 ו- 2020-01-071298), אשר המידע הכלול בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

ביום 17 במאי 2022, קיבלה החברה הודעה מהנאמן של הנאמנות The Gate Settlement (בעלת השליטה בחברה) כי מינה כנאמן במקומו את חברת Gate Holdings Limited (המאוגדת בגיברלטר) שהינה בשליטת מר יעקב מימון. לאור האמור, להערכת החברה, החל ממועד זה, בעלי השליטה בחברה כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך הינם שלושת הנהנים מכוח הנאמנות The Gate Settlement: אורי מימון, ניר מימון ודן מימון וכן הנאמן, מר יעקב מימון.

[1] לאחר שביום 25 במרץ 2020 רכש מר יעקב מימון, בעל השליטה בחברה (במסגרת הסכם הצבעה עם מר גיל הוד), סך של 1,820,454 מניות החברה, המהוות את מלא אחזקותיו של מר גיל הוד, אשר בעקבות העסקה חדל להיות בעל שליטה ובעל עניין בחברה. לפרטים נוספים ר' דיווחי החברה מיום 25 במרץ 2020 ומיום 4 ביולי 2020 (מספרי אסמכתא: 2020-01-025546 ו- 2020-01-070956), אשר המידע הכלול בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

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

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

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

ביום 8 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת ביקורת ותגמול של החברה מיום 6 באוגוסט 2024), רכישת פוליסת ביטוח לדירקטורים ונושאי משרה על ידי החברה. ("**הפוליסה החדשה**").

אישור רכישת פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה החדשה נעשה בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 6 באוקטובר 2022, בדבר מסגרת לאישור, הארכה חידוש או החלפה של פוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה מבלי שיידרש לכך אישור נוסף של האסיפה הכללית, בגבול אחריות שלא תעלה על 8 מיליון דולר ארה"ב למקרה וסה"כ לתקופת הביטוח, בתוספת הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה המבוטחים בפוליסה, לרבות אלו שהינם בעל השליטה בחברה וקרוביו, בהתאם להוראות תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) תש"ס-2000 ("**תקנות ההקלות**"). לפרטים נוספים ר' דוח מידי לזימון אסיפה מיום 29 באוגוסט 2022 (אסמכתא: 2022-01-089316).

בהתאם לאישורי ועדת ביקורת ותגמול ודירקטוריון החברה, ההתקשרות בפוליסה החדשה תהא לתקופה של שנה, שתחל מיום 21 באוגוסט 2024 ועד ליום 20 באוגוסט 2025. פוליסת הביטוח הינה על בסיס מועד הגשת תביעה ("claims made") בגבולות אחריות של 4 מיליון דולר למקרה וסה"כ לתקופת הביטוח, בתוספת הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה המבוטחים בפוליסה. הפוליסה מורחבת לכסות תביעות אזרחיות כנגד החברה (במובחן מתביעות כנגד נושאי המשרה) שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך, בקשר עם ניירות ערך של החברה הנסחרים בבורסה בת"א (Claims Securities for Coverage Entity) להרחבה זו נקבעו סדרי תשלום של תגמולי ביטוח, ככל שיגיעו כאלה, לפיהם זכותם של נושאי המשרה והדירקטורים לקבלת שיפוי מהמבטחים קודמת לזכותה של החברה. ההשתתפות העצמית לחברה בגין תביעות כנגד נושאי משרה הינה בסך 10,000 דולר לתביעה. בתביעות כנגד החברה שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך כאמור, סך של 50,000 דולר והפוליסה מכסה את חבות המבוטח בגין תביעות שיוגשו בישראל וגם מחוץ לגבולות מדינת ישראל, בכל העולם, למעט ארצות הברית וקנדה לפי דין ושיפוט בינלאומי (פרשנות הפוליסה הינה לפי דיני מדינת ישראל). עוד אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת חברי ועדת ביקורת ותגמול, רכישת פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה חדשה נוספת ממבטח אחר, מעבר לגבול אחריות של 4 מיליון דולר, על בסיס מועד הגשת תביעה ("claims made") בגבולות אחריות של 4 מיליון דולר למקרה וסה"כ לתקופת הביטוח.

כאמור לעיל, במסגרת הפוליסה החדשה יבוטחו בתנאים זהים כל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות נושאי משרה ודירקטורים בחברה אשר הנם מבעלי שליטה בחברה וקרוביו, וזאת במסגרת תפקידיהם מעת לעת כנושאי משרה בחברה.

לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 22 באוגוסט 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-092809), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

7. <u>תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה</u>

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במניות החברה, למיטב ידיעת החברה, ר' דיווח מיידי של החברה מיום 5 בינואר 2023, מספר אסמכתא: 2023-01-003846, אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

8. <u>תקנה 24א - הון רשום, הון המונפק וניירות ערך המירים</u>

לפרטים בדבר ההון הרשום וההון המונפק של החברה, ר' ביאור 14 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

9. <u>תקנה 24ב– מרשם בעלי מניות של התאגיד</u>

להלן פרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה, למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח:

שם בעל המניות	כתובתו	ח.פ/ח.צ	כמות מניות
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 7 קומה 9 רמת גן	51-042224-9	5,146,818

10. <u>תקנה 26– הדירקטורים של התאגיד</u>

להלן פרטים אודות חברי הדירקטוריון, לפי מיטב ידיעת החברה:

	יהודה בכר	סיגל רוזן- רכב	אביר רווה	יחזקאל חוגי	אורי מימון	בני הוך[2]
מספר זיהוי	00095661	023732696	051659878	054764246	205709447	058905423
תאריך לידה	7.3.1947	20.6.1968	29.3.1953	17.6.1957	20.6.1994	27.8.1964
מען להמצאת כתבי בי-דין	המייסדים 19 ראשון לציון	רחוב השחפים 21 רעננה	רחוב ברנר 32 הרצליה	נקר יוסף 19 פתח תיקווה	Carreta General De Arinsal 37 Arinsal AD400 Andorra	שד' שאול המלך 8, תל-אביב
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תפקיד בחברה	יו"ר הדירקטוריון	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור	דירקטור
חברות בוועדות דירקטוריון	לא	ועדת ביקורת ותגמול של החברה (יו"ר הוועדה)	ועדת ביקורת ותגמול של החברה	ועדת ביקורת ותגמול	לא	טרם נקבע
דירקטור חיצוני	לא	כן	כן	לא	לא	לא
דירקטור בלתי תלוי	לא	כן	כן	כן	לא	לא
בעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	לא	כן, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	כן בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
עובד/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא	לא	לא	לא

[2] לאחר מועד הדיווח, ביום 19 במרץ 2025, מינה דירקטוריון החברה את מר בני הוך לדירקטור בחברה, וזאת בהתאם לתקנה 80 לתקנון החברה עד לתום האספה השנתית שתתקיים לאחר מינויו.

	יהודה בכר	סיגל רוזן- רכב	אביר רווה	יחזקאל חוגי	אורי מימון	בני הוך[2]
היום בו החל/ה לכהן כדירקטור/ית בחברה	19 באוקטובר 2020	27 ביולי 2022	27 ביולי 2022	28 ביולי 2021	7 באפריל 2021	20 במרץ 2025
השכלה	בוגר כלכלה וסטטיסטיקה, האוניברסיטה העברית. מוסמך ניהול ולוגיסטיקה, בית הספר הצבאי של חיל הים קליפורניה. מוסמך במשפטים, אוניברסיטת בר אילן	תואר ראשון חשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית, ירושלים; תואר שני מנהל עסקים MBA התמחות מימון, אוניברסיטת תל אביב, ירושלים. תואר ראשון במשפטים המרכז הבינתחומי הרצליה. עורכת דין מוסמכת, רואת חשבון מוסמכת.	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב, רואה חשבון מוסמך	רו״ח מוסמך בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב	תיכונית	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת בר אילן, רואה חשבון מוסמך. תואר שני במנהל עסקים התמחות במימון, אוניברסיטת בר אילן, תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר אילן. לימודי תעודה שמאות מקרקעין, אוניברסיטת תל אביב.
עיסוק בחמש השנים האחרונות	סמנכ״ל מכירות וסחר, דלק חברת הדלק הישראלית בע״מ	שותפה מייסדת במשרד רוזן-מזרחי עורכי דין, שותפה מיסדת במשרד סיגל רוזן רכב עורכי דין.	שותף מנהל במשרד רואי החשבון רווה רביד	בעל משרד רואי חשבון חוגי פלג ושות׳	מנהל חברת נדל״ן	שותף מנהל במשרד פרופ׳ ארניה ושות׳ יועצים פיננסים בע״מ.

	יהודה בכר	סיגל רוזן- רכב	אביר רווה	יחזקאל חוגי	אורי מימון	בני הוך[2]
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטור/ית	אשרא חברה ממשלתית	דירקטורית בחברת Better Place Inc.	רווה רביד שרותי ביקורת פנים בע"מ; רווה רביד פמילי אופיס בע"מ; רווה רביד טרסט קומפני בע"מ; רימון גולד בע"מ (כנאמן); רווה רביד נדלן בע"מ; מרשל ספוט בע"מ; רווה רביד השקעות בע"מ; רווה רביד יועצים בע"מ	לא	לא	פרופ' ארניה ושות' יועצים פיננסים בע"מ. טקסגלס בע"מ
בן/בת משפחה של בעל עניין	לא	לא	לא	לא	מבעלי השליטה בחברה.	לא
דירקטור/ית שהחברה רואה אותו/תה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999	לא	כן	כן	כן	לא	כן

11. <u>תקנה 26א - נושאי משרה בכירה</u>

להלן פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה, שאינם מכהנים כדירקטורים, לפי מיטב ידיעת החברה:

	ניר יוחאי שוחט	צביקה וייס	רענן קופ
מספר זיהוי	032879777	060414612	056632342
תאריך לידה	4 באוגוסט 1978	7 באוגוסט 1982	25 בנובמבר 1960
מועד תחילת כהונה	20 ביוני 2019	12 בדצמבר 2021	29 ביוני 2004
תפקיד בחברה, חברה בת, חברה קשורה או בבעל עניין בה	מנכ"ל	מנהל כספים	מבקר פנים
בעל עניין בחברה, או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא	לא	לא
השכלה וניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	בוגר כלכלה וניהול, מכללה אקדמאית תל חי. מוסמך (M.Aמשפטים אוניברסיטת בר אילן מנהל נכסים, נצבא החזקות (1995) בע"מ, איירפורט סיטי בע"מ מנכ"ל החברה	בוגר כלכלה וחשבונאות אוניברסיטת בר אילן. רו"ח מוסמך חשב בחברת עמיגור ניהול נכסים בע"מ מנהל הכספים וחשב החברה	בוגר חשבונאות וכלכלה - האוניברסיטה העברית מוסמך (M.B.A) ודוקטורט (D.B.A) במנהל עסקים - אוניברסיטת ניופורט, קליפורניה. מוסמך במשפטים, אוניברסיטת בר-אילן. רו"ח מוסמך. שותף במשרד רואי חשבון - שלוי, קופ ושות' - רואי חשבון.

12. <u>תקנה 26ב - מורשי חתימה של התאגיד</u>

נכון למועד הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

13. <u>תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד</u>

משרד סומך חייקין רואי חשבון, רחוב הארבעה 17, תל-אביב.

14. <u>תקנה 29– המלצות והחלטות הדירקטורים</u>

המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית:

א. <u>תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת או חלוקת מניות הטבה</u>: אין.

ב. <u>שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה</u>: אין.

ג. <u>שינוי תזכיר או תקנון החברה</u>: אין.

ד. <u>פדיון ניירות ערך בני פדיון כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות</u>: אין.

ה. <u>פדיון מוקדם של אגרות חוב</u>: אין.

ו. <u>עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין החברה ובעל עניין בה, למעט עסקה של החברה עם חברה בת שלה</u>: אין.

ז. <u>החלטות האסיפה הכללית בעניינים המפורטים בסעיפים א' עד ו' לעיל שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון</u>: אין.

ח. <u>החלטות אסיפה כללית מיוחדת בשנת הדוח ועד למועד אישורו</u>:

1. **ביום 13 ביוני 2024 החליטה האסיפה הכללית כדלקמן**:

- לאשר את מינויו מחדש של רואה החשבון המבקר הנוכחי של החברה משרד סומך חייקין, רואי חשבון, כרואי החשבון המבקרים של החברה עד לאסיפה השנתית הבאה של החברה ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרם.
- למנות מחדש את הדירקטורים המכהנים (למעט הדח"צים) ה"ה: יהודה בכר, אורי מימון, ניר מימון, רונית בן יעקב ויחזקאל חוגי כדירקטורים בחברה עד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה.

15. <u>תקנה 29א - החלטות החברה</u>

א. <u>אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות</u>: אין.

ב. <u>פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור כאמור בסעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו</u>: אין.

ג. <u>עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, ובלבד שהמדובר בעסקה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות, אשר התקבלו בשנת הדוח</u>: אין.

ד. <u>פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדוח</u>:

<u>לביטוח נושאי המשרה בחברה ר' תקנה 22 לעיל.</u>

<u>התחייבות לשיפוי על פי כתב שיפוי:</u>

בהתאם להחלטת אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 13 בפברואר 2013 ומיום 13 באוקטובר 2016, העניקה החברה לנושאי המשרה בה כתבי שיפוי, על פיהם התחייבה החברה מראש למתן שיפוי בגין העניינים שפורטו בהם, ובכפוף לתנאים שנקבעו בהם, בגין פעולות שעשו או נמנעו מלעשות בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או בחברה אחרת הנמצאת בשליטת החברה.

השיפוי יינתן לגבי כל חבות כספית אם וככל שתוטל על נושא המשרה לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר על ידי בית המשפט וכן לגבי הוצאות התדיינות סבירות, בהליך שהוגש נגד נושא המשרה בידי החברה או בידי אחר, או באישום פלילי ממנו זוכה נושא המשרה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית, כל זאת בהליכים שיינקטו נגד נושא המשרה בעת כהונתו ו/או לאחר סיומה, ובלבד שהם מתייחסים לפעולות שנעשו על ידי נושא המשרה מהמועד בו החלה כהונתו תוך כדי או עקב היותו נושא משרה. כן חל השפוי על חבות כספית שהוטלה כלפי נפגע הפרה בהליך מנהלי וכן הוצאות שהוציא בקשר עם הליך מנהלי, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עו"ד. כתבי השיפוי מוגבלים בסכום אשר לא יעלה על שיעור של 25 מיליון ש"ח, ובלבד שסכום השיפוי הכולל לא יעלה על 25% מההון של החברה במועד השיפוי, לפי דוחותיה הכספיים האחרונים כפי שיהיו נכון למועד מתן תשלום השיפוי בפועל.

<u>19 במרס 2025</u>

תאריך

פוליגון נדל"ן בע"מ

<u>שמות החותמים</u>:

יהודה בכר

ניר שוחט

<u>תפקידים</u>:

יו"ר הדירקטוריון

מנכ"ל

פרק ה'

הצהרת מנהלים - דוח שנתי 2024

לפי תקנה 9ב. (ד) (1) ו- (2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב. (ד) (1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, ניר שוחט, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של פוליגון נדל"ן בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לשנת 2024 (להלן: "**הדוחות**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

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

19 במרס 2025

_____

ניר שוחט, מנהל כללי

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב. (ד) (2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, צביקה ווייס, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי האחר הכלול בדוחות של פוליגון נדל"ן בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לשנת 2024 (להלן: "**הדוחות**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

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

19 במרס 2025

_____

צביקה ווייס, מנהל כספים וחשב