



אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2022

שם החברה: אינטר גאמא חברה להשקעות בע"מ

מס' חברה ברשם החברות: 0-52-003438

כתובת: שד' אבא אבן 16, הרצליה פיתוח

טלפון: 09 - 9521890

פקס: 09 - 9521800

דואר אלקטרוני: Arikf@intergama.co.il

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31.12.2022

תאריך הדוח: 29.3.2023

החברה הינה תאגיד קטן כהגדרת מונח זה בסעיף 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל - 1970 (להלן: "תקנות הדיווחים"). ניתן בזאת הגילוי שלהלן:

בישיבתו מיום 11.2.2014 החליט דירקטוריון החברה לאשר את כלל ההקלות המפורטות בתקנות הדיווחים, ככל שהן (או שתהיינה) רלבנטיות לחברה (קרי: ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל- 20%; העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל- 40%; פטור מיישום הוראות התוספת השנייה בתקנות (פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם "דוח גלאי").

ביום 29.5.2016, החליט דירקטוריון החברה על ביטולה של הוועדה לבחינת דוחות כספיים של החברה, בהתאם להוראות תקנה 3ב לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010 וזאת החל ממועד אישור הדוחות הכספיים ליום 30.6.2016.

בהתאם להוראות תקנה 5ד(5) לתקנות הדיווחים, החברה מדווחת את דוחותיה העיתיים לפי מתכונת דיווח חצי שנתי.

תוכן עניינים

- תיאור עסקי החברה
- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
- דוחות כספיים
- פרטים נוספים על חברה
- הצהרות מנהלים בקשר עם הדיווח הכספי ועל הגילוי

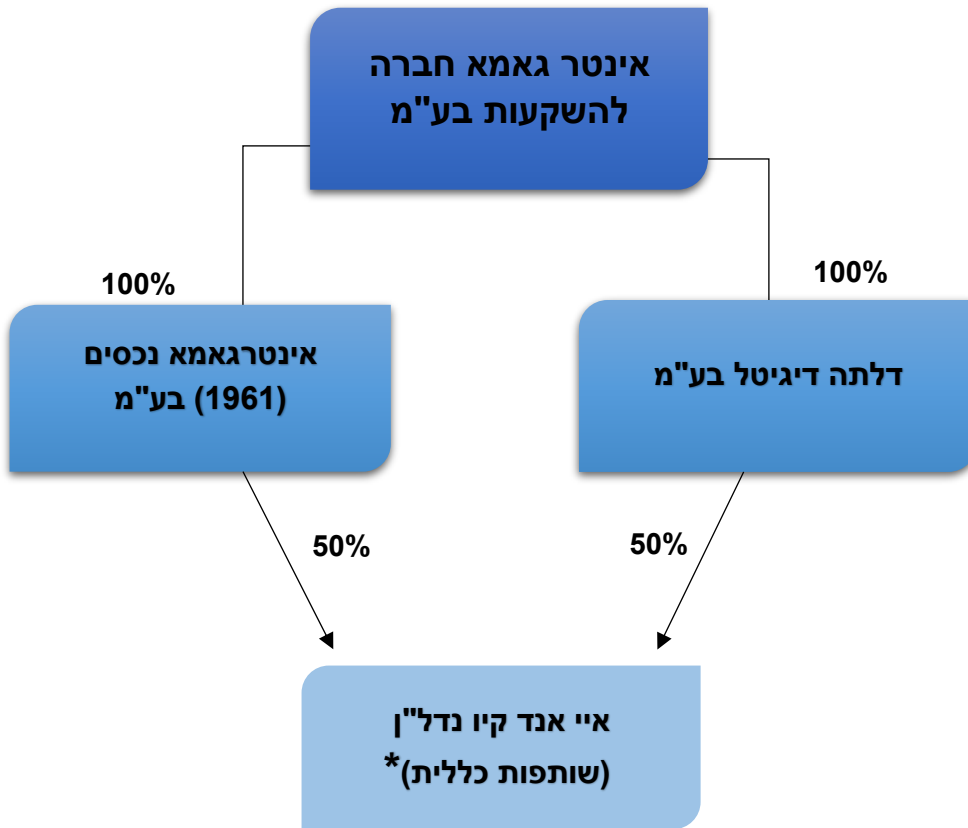
תיאור עסקי החברה - תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>
<u>פרק 1 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה</u>	
4	תיאור החברה והתפתחות עסקיה
6	תחומי הפעילות של הקבוצה
6	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
6	חלוקת דיבידנדים
<u>פרק 2 - מידע אחר</u>	
8	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
8	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
<u>פרק 3 - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות</u>	
11	תחום הנדל"ן המניב
25	פעילויות אחרות שאינן עולות כדי תחום פעילות
<u>פרק 4 - מידע נוסף ברמת החברה</u>	
30	הון אנושי
30	מימון
31	מיסוי
31	יעדים ואסטרטגיה עסקית
31	דיון בגורמי סיכון

תיאור עסקי החברה

פרק 1 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. תיאור החברה והתפתחות עסקיה
 - 1.1 אינטר גאמא חברה להשקעות בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה כחברה פרטית מוגבלת במניות בשנת 1965. משרדי החברה ממוקמים בשדרות אבא אבן 16 בהרצליה פיתוח. בשנת 1984 נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").
 - 1.2 בעל השליטה בחברה הוא מר תנחום אורן (להלן: "בעל השליטה"), אשר מחזיק בעצמו וכן באמצעות חברות פרטיות בשליטתו ב- 83.78% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21א' לפרק ד' - פרטים נוספים על החברה, המצורף להלן.
 - 1.3 החברה, פועלת באמצעות אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ (להלן: "אינטרגאמא נכסים") ובאמצעות דלתה דיגיטל בע"מ (להלן: "דלתה"), חברות בשליטתה, המאוחדות בדוחותיה הכספיים (להלן, ביחד: "הקבוצה").
 - 1.4 החל מיום 1.1.2021, לחברה מגזר פעילות יחיד - תחום הנדל"ן המניב המנוהל במסגרת חברת הבת אינטרגאמא נכסים, וזאת בהמשך להשלמת מכירתה של פעילות חטיבת הסחר במוצרי הדמיה, ביום 31.12.2020
- כמו כן, לחברה פעילות אשר אינה עולה לכדי מגזר עסקי בדוחותיה הכספיים - שני פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים, באמצעות שותפות המוחזקת על ידי חברות הבת דלתה ואינטרגאמא נכסים. לפרטים ראו סעיפים 2.3, 8.1.1 ו- 8.1.2 להלן.



*באמצעותה מתבצעת פעילות ההתחדשות העירונית

2. תחומי הפעילות של הקבוצה

למועד הדוח, פועלת החברה באמצעות אינטרגאמא נכסים ודלתה דיגיטל.

כאמור לעיל, פעילות החברה כמפורט בדוחות הכספיים ליום 31.12.2022, הינה פעילות בתחום פעילות הנדל"ן המניב, המדווח כמגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה. בנוסף, לחברה פעילות נוספת אשר אינה עולה לכדי מגזר עסקי – נדל"ן למגורים, והכל כמפורט להלן:

2.1 חטיבת הנדל"ן המניב

חטיבה זו עוסקת בתחום הנדל"ן המניב, באמצעות חברת הבת בבעלותה המלאה של החברה, אינטרגאמא נכסים, שהינה בעלים של שני נכסי נדל"ן מניבים, המיועדים למשרדים ולתעשייה קלה (כולל נכסים בשימוש החברה ונכסים המושכרים לחברות בקבוצה ומסווגים כרכוש קבוע). החל מיום 1.1.2021, מגזר פעילות זה הינו מגזר הפעילות היחיד של החברה (כאשר בנוסף, כאמור בסעיף 2.3 להלן, לחברה פעילות בתחום הנדל"ן היזמי אשר אינה עולה לכדי מגזר פעילות בדוחות הכספיים של החברה).

לפירוט בדבר תחום פעילות זה ראו סעיף 7 להלן.

2.2 נדל"ן למגורים

החברה פועלת לייזום, תכנון, הקמה ושיווק של שני פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ברחוב שרת ("כיכר המדינה") בתל אביב ובאזור בזל בתל אביב (להלן: "הפרויקטים"). בכל אחד מהפרויקטים פועלת החברה באמצעות חברה ייעודית (בה מחזיקה החברה ב- 50% מהזכויות בהון ובהצבעה; להלן: "החברה הייעודית"), במסגרת עסקה משותפת עם חברה מקבוצת אקרו וחברה מקבוצת תדהר אשר אינן קשורות לחברה ו/או למי מטעמה, בה כל צד מחזיק בכ- 33.33% מהזכויות (חלקה של החברה בעקיפין: כ- 16.66% מהזכויות) (להלן: "העסקה המשותפת"), לפרטים נוספים ראו סעיפים 8.1.1 ו- 8.1.2 להלן.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

במהלך השנתיים שקדמו לתאריך דוח תקופתי זה, לא בוצעו על ידי בעלי עניין בחברה, השקעות בהון החברה או עסקאות בניירות הערך שלה.

4. חלוקת דיבידנדים

4.1 ביום 13.4.2021 שולם לבעלי המניות של החברה דיבידנד בסך כולל של 2,029,159 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 24.3.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-043281). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

4.2 ביום 13.4.2022 שולם לבעלי המניות של החברה דיבידנד בסך כולל של 1,014,580 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 29.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-038275). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

- 4.3 ביום 20.9.2022 שולם לבעלי המניות של החברה דיבידנד בסך כולל של 1,014,580 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31.8.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-111292). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.
- 4.4 בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2022, לחברה יתרת עודפים חיובית (בסך של כ- 247,779 אלפי ש"ח). סך הרווחים שנצברו בשנתיים האחרונות הינו חיובי (סך של 63,025 אלפי ש"ח), ומכאן כי זו רשאית, לתאריך הדוח, בכפוף לקיום מבחן יכולת הפירעון כהגדרתו בסעיף 302 לחוק החברות, לבצע חלוקת דיבידנד. יצוין, כי יתרת העודפים ליום 31.12.2021 וסך הרווחים שנצברו בשנתיים שהסתיימו ביום 31.12.2021, הסתכמו ל- 217,802 אלפי ש"ח ו- 41,019 אלפי ש"ח, בהתאמה. השינוי בין הנתונים האמורים ליום 31.12.2022 לבין יום 31.12.2021, נובעים, בעיקרם, בשל שערך נכסי החברה (החל מהדוחות הכספיים ליום 31.12.2022, החברה מציגה את נכסי הנדל"ן המניב שבבעלותה על פי שוויים ההוגן, חלף שוויים הפנקסני). לפרטים נוספים ראו ביאורים 10 ו 23 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2022.
- 4.5 ביום 29.3.2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 1,014,580 ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 09.04.2023. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-034107). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

פרק 2 - מידע אחר

- 5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה**
- 5.1 הסברים בדבר תוצאותיה של החברה והתפתחויות שחלו - ראו חלק א' לדוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022, הנכלל בדוח תקופתי זה.
- 6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה**
- 6.1 **תחרות** - בחטיבת הנדל"ן המניב שעלולה להביא לשחיקה בתעריפי השכירות הנגבים ואף בהותרת שטחים ריקים, על אובדן דמי השכירות הפוטנציאליים בגינם, ועל עלויות הארנונה והאחזקה שיוטלו על החברה בגין שטחים פנויים, ככל שישנם, שעלולה לשחוק מרווחים ולגרום לקיטון בהכנסות.
- 6.2 **שינויים בשיעורי הריבית** - מחירי האשראי למימון פעילות החברה מושפעים מריבית הפריים, ועל כן בריבית בנק ישראל. גם האפשרות לגייס הון נוסף מושפעת מרמות הריבית הקיימות בשוק, וממרווחי הסיכון המקובלים לחוב תאגידי.
- 6.3 **שינויים במדד המחירים לצרכן** - חוזי השכירות (דמי השכירות ודמי הניהול) של החברה צמודים למדד המחירים לצרכן ולכן חשופים לשינויים אלה. עם זאת, חלק מחוזי השכירות כוללים הוראה כי דמי השכירות לא יפחתו בשל ירידת מדד המחירים לצרכן מתחת למדד הבסיס אשר נקבע בהם.
- 6.4 **המצב הבטחוני - מדיני** - שינויים בעלי אופי פוליטי ובטחוני עלולים לגרום לירידה בצריכה ובפעילות עסקית מקומית באזורים נפגעי מלחמה בפרט ובכלל המשק, ובכך עלולות להיפגע הכנסות החברה משכירויות.

מצב המשק הישראלי

שנת 2022 הינה שנה שבה חלו שינויים משמעותיים במדדים הפיננסיים ובמגמות המאקרו כלכליות אל מול השנים הקודמות, בעולם כולו ובמדינת ישראל, בפרט.

מגמות הצמיחה שחלו במשק בשנת 2021, עם התבהרות השפעות משבר נגיף הקורונה, התהפכו במהלך שנת 2022, בעיקר במחציתה השנייה. המרכיבים המרכזיים שגרמו לשינויים הללו הם השינויים הגאו פוליטיים העולמיים (המלחמה באוקראינה), המשך עליית המחירים בעולם והמצב הגיאופוליטי בישראל. אלה הביאו לירידה בגידול בשיעורי הצמיחה וזאת החל מהמחצית השנייה של שנת 2022.

במקביל, לאור כל הגורמים שצוינו, חלה עלייה משמעותית בשיעורי האינפלציה בעולם ככלל (ארה"ב עלייה בשיעור של כ- 6.5%, גוש היורו עלייה בשיעור של כ- 9%) ובישראל בפרט (עלייה בשיעור של כ- 5.3%). שיעור האינפלציה בישראל עלה כאמור בצורה חדה אל מול המגמות שהיו בשנים האחרונות שנעו סביב 1%.

כחלק מהתמודדות הבנקים המרכזיים עם העלייה בשיעורי האינפלציה, חל שינוי בסביבת הריבית, כאשר בוצעו עליות חדות בשיעורי הריבית בעולם כולו ובישראל, בפרט. כך, ליום 31.12.2022, שיעור ריבית

בנק ישראל עמד על 3.75%. התחזיות לשנת 2023 הן כי מגמת העלייה בשיעור הריבית תימשך (שיעור הריבית נכון למרץ 2023 הינו 4.25%), כאשר לקראת סוף 2023 תתמתן עלייה זו. שיעור האבטלה בישראל נשאר נמוך ועמד על כ- 3% בסוף שנת 2022 וצפוי לעמוד על כ- 4% בסוף שנת 2023.

במקביל, בחודשים האחרונים החלה הממשלה בישראל לקדם רפורמה למערכת המשפט בישראל. תקופה זו מאופיינת בחוסר יציבות, בשל החשש מהרפורמה האמורה והשלכותיה על מצב המשק הישראלי. ככל שרפורמה זו תיושם (במלואה או בחלקה) הדבר עלול להשפיע על איתנות המשק הישראלי ולגרור, בין היתר, להורדת דירוג האשראי, הרעה במצב הפיסקאלי של מדינת ישראל, הוצאת כספים מישראל, "בריחת מוחות" והעברת פעילות עסקית מחוץ לגבולותיה של מדינת ישראל וכן עצירה של השקעות זרות בשוק המקומי.

בשים לב, בין היתר, לכך שמדובר במגמות מקרו-כלכליות גלובליות, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של הגורמים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. עם זאת, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, בשילוב עם יתרת המזומנים הקיימת שלה ותזרים המזומנים השוטף אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת, תוך עמידה בכל התחייבויותיה.

האמור בסעיף זה לעיל כולל תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד). העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה נוגעים למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, באזורי פעילותה, ולעובדות ולנתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת דוח זה. התממשותו של המידע צופה פני עתיד אינה ודאית ותושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם בשליטת החברה.

להלן יובאו מספר פרמטרים כלכליים בקשר למשק בישראל:

2020	2021	2022	
1,346	1,462	1,557	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח) ¹
-1.9%	8.6%	6.5%	שיעור צמיחה בתמ"ג (ביחס לשנה קודמת) ¹
165.3	176.5	184.3	תוצר לנפש (באלפי ש"ח) ¹
-3.9%	6.8%	4.4%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש ¹
-0.7%	2.8%	5.3%	שיעור אינפלציה ²
AA-	AA-	AA-	דרוג האשראי של ישראל ³
3.215	3.110	3.519	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר (סוף תקופה) ⁴
3.944	3.519	3.753	שע"ח מטבע מקומי ביחס לאירו (סוף תקופה) ⁴

השפעות משקיות וענפיות

6.5

החברה חשופה לשינויים במצב שוק הנדל"ן המניב ושוק הנדל"ן למגורים בארץ. לדיון מפורט בגורמי סיכון ענפיים וייחודיים לחברות בקבוצה ראו טבלה מסכמת של גורמי הסיכון בסעיף 14 להלן.

¹ על פי פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 16 בפברואר 2023 (נתונים משורשרים במחירי 2015).

² על פי פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 15 בינואר 2023.

³ לפי דוח דירוג S&P בכתובת: www.standardandpoors.com.

⁴ שערים יציגים מתוך אתר בנק ישראל עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.

פרק 3 - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

7. תחום הנדל"ן המניב

7.1 מידע כללי על תחום הנדל"ן המניב

7.1.1 פעילות חטיבת הנדל"ן המניב בתחום זה, מתייחסת בכללותה לשני נכסי נדל"ן מניב, בניהולה של חברת הבת אינטרגאמא נכסים, שבבעלותה המלאה של החברה. הנכסים מצויים באזור התעשייה בהרצליה פיתוח ובאזור התעשייה בנתניה.

7.1.2 מבנה תחום הפעילות: בתחום הנדל"ן המניב העסקי בו פועלת חטיבת הנדל"ן, פועלות חברות המחזיקות בנכסי מקרקעין שונים המיועדים לשימושים עסקיים, כגון מסחר, משרדים, תעשייה, מלאכה וכדומה. ענף הנדל"ן המניב בישראל כולל את תחום הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק, ההשכרה והתפעול של נכסים בישראל המיועדים להשכרה, בעיקר בייעוד לתעשייה, מסחר, משרדים, חניונים, אחסנה ולוגיסטיקה. החברות הפועלות בתחום הנדל"ן העסקי המניב עוסקות בהשכרת נכסי הנדל"ן האמורים לגופים עסקיים ומוסדות שונים בתמורה לדמי שכירות. כמו כן, מעניקות חלק מהחברות העוסקות בתחום זה, שירותי ניהול לנכסים אותם הן משכירות ולנכסים אחרים. בתחום הנדל"ן המניב פועלות מספר רב של חברות: חלקן חברות העוסקות הן בבניה והן ביזמות נדל"ן (למגורים ו/או לעסקים) בנוסף לתחום הנדל"ן המניב, וחלקן מתמקדות בתחום הנדל"ן המניב בלבד. מספר הגורמים הפועלים בשוק הנדל"ן המניב הינו רב ומגוון, החל מגופים ויחידים המחזיקים נכס בודד או מספר מצומצם של נכסים, וכלה בחברות גדולות במשק להן מלאי גדול של קרקעות ונכסים בפריסה ארצית. בתוך מכלול החברות העוסקות בתחום ניתן להגדיר את חטיבת הנדל"ן המניב כפעילה בתחום הנדל"ן המניב העסקי בלבד. שוק המשרדים בישראל הינו שוק תחרותי, כאשר התחרות מבוססת על המיקום הגיאוגרפי של הנכסים, נגישותם לצירי תחבורה מרכזיים, איכותם מבחינת רמת התחזוקה, הנראות שלהם, גיל הנכסים, גודל הנכסים, המחיר ומשך תקופת השכירות.

7.1.3 שינויים בהיקף תחום הפעילות וברווחיותו:

א. ענף הנדל"ן המניב העסקי מושפע משינויים בביקושים ושינויים במדיניות הממשלה כגון: היקף הבניה הציבורית, השקעות בתשתית, מדיניות שיווק קרקעות של רשות מקרקעי ישראל, וקצב הליכי התכנון והרישוי של פרויקטים.

ב. הפעילות בתחום הנדל"ן המניב העסקי מושפעת מגורמים נוספים כגון: שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק; מצב בטחוני המשפיע על היקף פעילותן של חברות בינלאומיות המהוות שוכרים פוטנציאליים, לרבות התלות בפועלים זרים ומדיניות הרשויות לגבי מתן אישורי כניסה ושהייה לפועלים. מדיניות שער הריבית, והמגבלות המוטלות על המערכת הבנקאית על ידי בנק ישראל בכל הקשור להיקף האשראי לבניה ולעניין "לווה בודד" ו"קבוצת לוויים" משפיעים גם הם על הפעילות במגזר זה.

ג. אחד הגורמים אשר משפיעים על שוק הנדל"ן המניב העסקי הינו מצב העסקים בענפי ההיי-טק והתקשורת. שיפור בעסקי ההיי-טק והתקשורת גורם להגדלת הביקושים לשטחי משרדים ומסחר ולהתעוררות במחירי השכירות בשני האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת אינטרגאמא נכסים ואילו משבר בענפים אלה מקטין ביקושים ופוגע גם בתעריפי השכירות.

ד. גורם נוסף שמשפיע על שוק הנדל"ן המניב העסקי הוא המגמה של חברות ענק לעשות שימוש במשרדים שבבעלותן חלף משרדים בהשכרה, וכן הפעילות המקבילה, ולאו דווקא הנוגדת, של קונספט ה-חללים המשותפים.

ה. כל חוזי השכירות של החטיבה נקובים בש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן. יש לציין כי חוזים נקובים בש"ח עלולים להקשות על שוכרות מסוג חברות היי-טק שהכנסותיהן נקובות במט"ח, בעיקר בתקופות של התחזקות השקל מול מטבעות חוץ (דולר ארה"ב בעיקר).

ו. אזורי התעשייה הרצליה ונתניה הפכו לרוויים בהיצע שטחים להשכרה, ולאור זאת החטיבה נוקטת בהתאמת מחירי השכירות לשוכרים חדשים. מנגד, אזור התעשייה בהרצליה נחשב לפריים לוקיישן יחד עם תל אביב ורמת גן.

ז. התפרצות נגיף הקורונה הינו גורם נוסף שמשפיע על שוק הנדל"ן המניב, וזאת לאור החלטות הממשלה בדבר הטלת סגרים כלליים ברחבי המדינה והגבלות שהוטלו בדבר נוכחות במרחב המשותף, דבר שהוביל להפחתה ניכרת בנוכחות כוח אדם במשרדים, תוך מעבר רוחבי למודל של "עבודה מהבית". מודל עבודה זה הקים חשש כי הדבר יגרור לצמצום השטחים המושכרים ומעבר כלשהו לעבודה היברידית מחד, ומנגד הצורך בריחוק בין העובדים אשר עשוי להביא לדרישה לשטחים גדולים יותר המוקצים לכל עובד, מאידך.

7.1.4 גורמי הצלחה קריטיים בענף הנדל"ן המניב

א. כללי

להערכת הנהלת החברה, הגורמים הקריטיים בענף הנדל"ן המניב הינם: (1) ידע וניסיון באיתור וניצול הזדמנויות עסקיות, באיתור נכסים, בתכנון, בבניה, בשיווק ובתפעול הנכסים; (2) מיקום הנכסים ודרכי הגישה אליהם; (3) התקשרות בהסכמי שכירות עם שוכרים איכותיים בעלי איתנות פיננסית ועסקית ו- (4) איתנות פיננסית המאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים והשקעת הון עצמי נדרש לרכישת/הקמת נכסים נוספים.

ב. להלן יפורטו הגורמים העיקריים המשפיעים, להערכת הנהלת החברה, על הביקוש ושיעור התפוסה של מבני משרדים, כדלקמן:

מיקום הנכס; דרכי גישה לתחבורה (לרבות תחבורה ציבורית); חניה בבניין בו ממוקם הנכס או חניונים בסביבה; גיל הבניין בו ממוקם הנכס; צורתו החיצונית והפנימית של הנכס; נכונות לעשות התאמות במושכר; רמת השירותים הניתנים בבניין כולל שירותים נלווים; גובה דמי השכירות; גובה דמי האחזקה; גובה המיסוי העירוני; שירותים אזוריים; סביבה עסקית (כולל מידת התחרות באזור לסוג מבנה) וכיו"ב.

7.1.5 חסמי כניסה ויציאה

בתחום פעילות זה לא קיימים חסמי כניסה ויציאה פורמאליים. עם זאת, נוכח אופיו המיוחד של תחום פעילות זה יש צורך באיתנות פיננסית ובנגישות למקורות מימון. חסם כניסה נוסף הוא משכנם של הליכי הרישוי והתכנון בפיתוח נדל"ן בישראל, וכן היצע הקרקעות המוגבל יחסית באזורי הביקוש המלווה בביקוש מוגבר להשקעות בנדל"ן בסביבת ריביות נמוכות. ואולם, שינויים בסביבת הריבית, כפי שחלים בחודשים האחרונים במשק, מקשים על קבלת מימון לרכישת קרקעות וכתוצאה מכך, משפיעים גם על המשך הביקושים המוגבר. היציאה מהתחום אינה תמיד גמישה לאור העובדה, כי מימוש השקעות יכול לארוך זמן ממושך מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק.

7.1.6 תחרות

שוק הנדל"ן המניב העסקי מתאפיין בתחרות קשה בשל ריבוי שחקנים המביאה לירידה במחירי השכירות בתקופות של עודפי היצע על הביקוש ולהיפך, כאמור, בתקופות של עודפי ביקוש באזורים האטרקטיביים.

7.1.7 האטרקטיביות של נכס מניב מושפעת במידה רבה ממיקומו. נכסים הממוקמים באזורים אטרקטיביים זוכים לביקוש גבוה יותר ומחירי השכירות שניתן לגבות עבורם גבוהים יותר.

7.1.8 על מנת להשכיר את הנכסים ועל מנת לתת מענה לרמת התחרות הגבוהה בתחום הנדל"ן המניב העסקי, החטיבה מציעה ללקוחותיה רמות ניהול ותחזוקה גבוהות וכן מציעה תנאים אטרקטיביים לשוכרים חדשים, כגון: השתתפות בחלק מעלויות ההשקעה לצורך ההתאמות בנכס ומתן אפשרות לשוכר לבצע עבודות התאמה בנכס ללא חיוב בדמי שכירות במהלך תקופה זו. כמו כן, נעשים מאמצים לענות לצרכי השוכרים המשתנים לאורך התקופה, כגון הצטמצמות/התרחבות בשטחים המושכרים.

בין הגורמים החיוביים המשפיעים או עלולים להשפיע על מעמדה התחרותי של החטיבה ניתן למנות את הגורמים הבאים: מיקומים אטרקטיביים של הנכסים אותם משכירה החטיבה, מבחינת נגישות טובה ומבחינת חשיפה לקהל לקוחות, שטחי חניה נרחבים הצמודים לנכסים אותם משכירה החטיבה והיכרות של ההנהלה הבכירה את המבנים והשוכרים בו, המאפשרת לה להיות ברמת בקרה גבוהה בכל הנוגע למבנים ולשוכרים וכן נכסים המאפשרים ניצול מקסימאלי של שטחי ההשכרה והתאמתם לצרכים שונים.

בין הגורמים השליליים המשפיעים או עלולים להשפיע על מעמדה התחרותי של החטיבה ניתן למנות את הגורם הבא: המבנה בהרצליה פיתוח נבנה בשנות ה-80, בשונה ממבנים חדשים מרובים, שנבנו ונבנים באזור ביקוש זה, ועל כן סטנדרט הגימור שלו והמערכות בו הינם מיושנים ביחס למבנים החדשים יותר וכן התוכנית להקמת בניין חלף הבניין הנוכחי בהרצליה מגבילה את הגמישות בכל הקשור לתקופות השכרה ארוכת וכדאיות השקעות מסיביות בבניין.

7.1.9 השלכות דיני המס והחקיקה על תחום הפעילות

חקיקה בנושא מיסוי מקרקעין, מס רכישה, מס מכירה ומס שבח עשויה להיות רלבנטית לפעילות החטיבה, לעניין השלכות המס הכרוכות בשכירויות לתקופות העולות על 25 שנים, וכן במקרה בו החטיבה תרכוש או תמכור נכסי נדל"ן, לעניין התמורה המתקבלת ממכירת הנכס או התמורה שתשולם ברכישתו בהתאם.

כמו כן, ישנה רלוונטיות רבה לחקיקה בתחום התכנון והבניה העוסקת בין היתר בייעודי הבניה, זכויות בניה, היתרים ורישוי הבניה, והיטלי השבחה. יצוין כי בנכס בהרצליה פיתוח ישנן זכויות בניה שטרם נוצלו בהתאם לתב"ע המאושרת (להבדיל מתכנית המדיניות המתארית של הרצליה) – סך של כ-700 מ"ר, אך היטל השבחה שולם עבורן כבר במלואו.

השלכה נוספת יש לחקיקה ברמה המקומית בנוגע לתעריפי הארנונה, המהווה חלק מההוצאות השוטפות על הנכסים. על פי חוזי השכירות, הארנונה משולמת על ידי השוכרים, ואולם עלייה משמעותית בתעריפי הארנונה עלולה לפגוע באטרקטיביות של השכירויות באזורים מסוימים. כיום, מתוקף חוק ההסדרים, הרשויות מוגבלות בשינוי תעריפי הארנונה, ואולם ישנן הצעות חוק לשינוי המצב הקיים.

7.1.10 מדיניות רכישת נכסים

בכוונת החברה, להגדיל את היקפי הפעילות כאמור הן על ידי הקמת ו/או רכישת נכסים והן על ידי השבחת הנכס המצוי בהרצליה וזאת בדרך של קידום תב"ע והגדלת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בנכס בהרצליה והקמת מגדל בעירוב שימושים. באשר להיקף הזכויות ראה סעיף 7.2.3 (ה) להלן.

7.1.11 שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

כאמור לעיל, בשנים האחרונות מתמקדת החברה בפעילות הנדל"ן המניב (וזאת בנוסף לפעילותה במסגרת עסקאות משותפות להקמתם של שני פרויקטי נדל"ן למגורים באזורי ביקוש). לפרטים אודות שינויים בסביבה העסקית של החברה, ראו סעיף 6 לעיל.

7.2 תחום הפעילות בחברה

חטיבת הנדל"ן המניב עוסקת בהשכרה ובניהול של שני נכסי נדל"ן מניב, אחד באזור התעשייה הרצליה פיתוח ואחד באזור התעשייה נתניה דרום (לשעבר אזור התעשייה כפר נטר).

7.2.1 נתונים כלליים על נכסי הנדל"ן:

שם הנכס ומיקומו	חלק התאגיד בנכס	הפניה לסעיף בתיאור עסקי התאגיד	שטח הנכס במ"ר וייעודו	מועד סיום הקמה	זכויות בנכס	שווי הוגן למועד הדוחות
בית אינטרגאמא הרצליה פיתוח*	100%	7.2.3	5,933 מ"ר** משרדים ומחסנים (ללא שטחי חניות) ועוד כ- 125 מקומות חניה במרתפים ובקומת כניסה. מתוכן 120 מקומות חניה המושכרים לחיצוניים.	1988	בעלות מלאה	100.4 מיליון ש"ח*
בית אינטרגאמא נתניה	100%	7.2.4	16,017 מ"ר משרדים ומחסנים עיליים (ללא שטחי חניות), ו- 18,798 מ"ר מחסנים וחניות בשלוש קומות מרתף. סך כל החניות התת קרקעיות בבניין הוא 503, מתוכן 369 מושכרות. בנוסף, ישנן עוד 18 חניות עיליות	2004	חכירה עד 11.2044 עם אופציה להארכה ל- 49 שנים	177.2 מיליון ש"ח

* כולל ביטוי לשווי הזכויות העתידיות תחת אי הוודאות הקיימת כיום כאמור בסעיף 7.2.3(ה) לעיל.

** בהתאם למדידות עדכניות שבוצעו

7.2.2 להלן יובאו תמצית תוצאות הפעילות של נכסי הנדל"ן בישראל (כולל שטחים בשימוש חברות הקבוצה) (באלפי ש"ח):

פרמטר	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
סך הכנסות מדמי שכירות וניהול	19,563	17,635	17,239
רווחים משערוך במאוחד *	32,034	32,854	2,911
רווח תפעולי מהחזקת נכסים בניכוי פחת (NOI)	15,600	13,695	13,553
שיעור הרווח התפעולי מההכנסות	80%	78%	79%
NOI מנכסים זהים במאוחד	15,600	13,695	13,553
NOI מנכסים זהים במאוחד (חלק החברה)	15,600	13,695	13,553
סה"כ NOI מאוחד	15,600	13,695	13,553
סה"כ NOI - חלק החברה	15,600	13,695	13,553

* החל מדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2022, שינתה החברה את המדיניות החשבונאית והחלה להציג את נכסי הנדל"ן בשוויים ההוגן. יצוין, כי מספרי ההשוואה מוצגים גם כן בשוויים ההוגן של הנכסים במועדים הרלוונטיים, בהתאם להערכות שווי נדל"ן שבוצעו למועדים האמורים.

בידי אינטרגאמא נכסים הערכות שווי מעודכנות לשני המבנים, על פיהן שווי השוק של שני המבנים, במצטבר, מגיע לסך של כ- 277.6 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022, ללא ניכוי מס שבח. סך הגבוה בכ- 33.6 מיליון ש"ח ביחס להערכת השווי לשנת 2021, זאת בשל עלייה בשווי הנכס בכפר נטר עקב גידול בהכנסות ובשיעורי התפוסה, הכנסות נטו מדמי ניהול וחשמל וירידה בשיעורי ההיוון. וכן עלייה בשווי הנכס בהרצליה וזאת עקב תוספת חלק מהשווי בגין הזכויות העתידיות הצפויות וכן ירידה בשיעורי ההיוון.

כאמור לעיל, על פי מדיניות החשבונאית, החל מהדוחות הכספיים ליום 31.12.2022, החברה מציגה נכסים אלה על פי שוויים ההוגן. לפרטים נוספים ראו ביאורים 10 ו 23 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2022.

נכסי הנדל"ן המניב

מבנה בהרצליה פיתוח 7.2.3

מבנה בן 5 קומות משרדים ו-2 קומות חניה באזור התעשייה בהרצליה פיתוח, הכולל בתוכו כ- 5,000 מ"ר שטח משרדים בגימור גבוה, כ- 600 מ"ר שטחים מסחריים בגימור גבוה וכן מחסנים וחניות. הקמת המבנה הסתיימה בשנת 1988. המבנה רשום על שם אינטרגאמא נכסים בלשכת רישום המקרקעין והוא בנוי על אדמה בבעלותה הפרטית. נכון ליום 31.12.2022, המבנה מושכר, בתפוסה של כ- 90%, כאשר כ- 94% משטח המשרדים בבניין מושכרים כנדל"ן להשקעה, בעיקר לחברות מתחום ההיי-טק

וההשקעות בהיי-טק והפיננסים. נכון למועד פרסום הדוח, הבניין בתפוסה מלאה. תקופות השכירות של חוזי השכירות הקיימים, מסתיימות בין שנת 2023 לשנת 2028 (עם אופציות להארכה, עבור חלק מהשוכרים). קיים שוכר עיקרי השוכר שטח בהיקף של כ- 1,300 מ"ר (נכון למועד פרסום הדוחות כ- 1,900 מ"ר), מכוח הסכם שכירות עד לסוף שנת 2023 (עם אופציה יציאה רבעונית במהלך 2023 בנוסף, אינטרגאמא נכסים השכירה שטח של כ- 515 מ"ר לחברה לצורך הפעלת מתחם חללי העבודה תחת השם "אטריום").

הנכס מנוהל ומתופעל ע"י אינטרגאמא נכסים השוכרת את שירותיהם של קבלני משנה לצורך תפעול הנכס בתחומים מסוימים. יצוין, כי דמי הניהול המשולמים על ידי השוכרים מכסים כמעט במלואם את כל עלויות התפעול והתחזוקה של המבנה.

כאמור לעיל, החל מהדוחות הכספיים ליום 31.12.2022, הנכס רשום בספרי החברה על פי שוויו ההוגן. עפ"י הערכת השווי ליום 31.12.2022, שהתבססה בעיקר על מתודולוגיית שווי מיטבי כקרקע פנויה (גישת השוואה והיוון תזרים מזומנים), תוך התחשבות בזכויות העתידיות על הקרקע כפי שהן ידועות היום, הוערך שווי הנכס בסך של כ- 100.4 מיליון ש"ח (סך של כ- 90 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021).

(א) להלן מידע בדבר המבנה, שהינו נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד:

פירוט ליום 31.12.2022			
בית אינטרגאמא הרצליה		שם הנכס:	
הרצליה, שדרות אבא אבן 16, גוש 6592 חלקה 93		מיקום הנכס:	
5,933	משרדים	שטחי הנכס (מ"ר):	
125	חניות		
חברת בת בבעלות מלאה		מבנה האחזקה בנכס:	
100%		חלק החברה האפקטיבי בנכס:	
-		ציון שמות השותפים לנכס:	
1988		מועד השלמת הקמת הנכס:	
בעלות		פירוט זכויות משפטיות בנכס:	
בעלות רשומה, שעבוד לטובת בנק לאומי		מצב רישום זכויות משפטיות:	
אין		נושאים מיוחדים:	
איחוד		שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	
מתגבשת תכנית אב (הר/ 2440) לתוספת זכויות		זכויות בניה בלתי מנוצלות	

(ב) להלן יובאו פרטים אודות שוכר עיקרי בנכס:

ציון תלות מיוחדת	תיאור הסכם השכירות				שיעור ענפי	אחוז מסך הכנסות החברה	הכנסות בשנת 2022	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיעור הנכס המשויך לשוכר, בשנת 2022	השוכר
	פירוט ערביות (אלפי ש"ח)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות שנתית (שנים)						
-	פקדונות 515, ערבות 399	מדד המחירים לצרכן	הארכה רבעונית	1	היי טק	15%	2,933	כן	22	שוכר א'*

* ביום 1/1/2023 החזיר השוכר כ- 600 מ"ר מהמושכר כך שהחזיק ב- 1,200 מ"ר. לתאריך פרסום הדוח, התקשרה החברה בהסכם שכירות עם שוכר חלופי לכ- 400 מ"ר מתוך 600 המ"ר שהוחזרו.

(ג) נתונים עיקריים:

2020	2021	2022	
69,100	90,000	100,400	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
88%	91%	90%	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)
4,954	5,202	5,123	שטחים מושכרים לסוף שנה (מ"ר)
5,640	5,697	6,867	סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח)
71	67	70	דמי שכירות למטר ממוצע
40-127	40-135	40-135	לחודש (ש"ח) טווח
4,180	4,321	5,550	NOI בפועל (אלפי ש"ח)
4,367	4,456	5,687	NOI פרופורמה (אלפי ש"ח) *
6.0%	4.8%	5.5%	שיעור תשואה בפועל (%) **
6.3%	5.0%	5.7%	שיעור תשואה פרופורמה (%) ***
13	13	14	מספר שוכרים לתום שנת הדיווח
53,178	53,330	53,644	עלות הנכס לא מופחתת לסוף שנה (אלפי ש"ח)
	1988		מועד השלמת הקמת הנכס

* כולל הכנסות משטח הנמצא בשימוש הנהלת החטיבה
 ** ללא מרכיב הזכויות הנוספות בהרצליה, השווי ההוגן של הנכסים הינו 91,200 אלפי ש"ח ובהתאם לכך התשואה בפועל הינה 6.1%.
 *** ללא מרכיב הזכויות הנוספות בהרצליה, השווי ההוגן של הנכסים הינו 91,200 אלפי ש"ח ובהתאם לכך התשואה פרופורמה בפועל הינה 6.2%.

(ד) להלן פילוח מבנה הכנסות ועלויות

לשנת 2020	לשנת 2021	לשנת 2022	
			הכנסות:
4,615	4,647	5,704	מדמי שכירות וחניות-קבועות
1,025	1,050	1,163	מדמי ניהול
5,640	5,697	6,867	סה"כ הכנסות
			עלויות:
1,460	1,376	1,318	ניהול, אחזקה ותפעול*
497	421	366	פחת שנתית**
1,957	1,797	1,683	סה"כ עלויות:
3,683	3,900	5,184	רווח:
4,180	4,321	5,550	NOI:

* כולל עלויות ביטוח וארנונה שטחים פנייים
 ** פחת אילולא הייתה מיושמת שיטת השווי ההוגן על הנכסים

(ה) כאמור לעיל, למועד הדוח, החברה, באמצעות אינטרגאמא נכסים, בוחנת את הקמתו של פרויקט עירוב שימושים, עליו נמנים ענפי תעסוקה, מגורים ומסחר (להלן: "פרויקט עירוב שימושים"). פרויקט עירוב השימושים עתיד להיבנות חלף בית אינטרגאמא בהרצליה, כך שיכלול תוספת זכויות משמעותית.

בשנת 2020-2021 הוגשה תכנית נקודתית לבחינת הוועדה המקומית. עקרונות התכנון בה נגזרו מעקרונות תכנית המתאר לאזור התעשייה הרצליה שהיו ידועים באותה העת (הר/2440) (להלן: "תכנית האב").

במסגרת האמור לעיל, הוועדה המקומית דנה בתכנית והגישה המלצה להפקדתה בפני הוועדה המחוזית, בתנאים. על תנאים אלה הגישה אינטרגאמא נכסים השגה לוועדה המחוזית. בהמשך לדין שנערך בוועדה המחוזית ובהמלצתה, ביום 20.6.2021 משכה אינטרגאמא נכסים את השגתה ואת התכנית.

מאז הדין בוועדה המחוזית, במהלך חציון שני 2021 שונתה תכנית האב מספר פעמים, תוך הפחתה של זכויות הבניה ויצירת אי ודאות בהקשר לפוטנציאל הזכויות.

נכון למועד פרסום הדוח, הוועדה המחוזית דנה בהתנגדויות שהגישו בעלי הנכסים באזור לאחר שתכנית האב הופקדה להתנגדויות.

להערכת החברה, אישור תכנית האב עתיד להתקבל בחציון הראשון של שנת 2023. בהתאם לתנאים שיקבעו בתכנית זו, תבחן החברה את האפשרויות העומדות בפניה ותפעל בהתאם.

לפרטים נוספים ראו את הדוח המידי מיום 20.6.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-103686). המידע המובא בדוח האמור נכלל על דרך ההפניה.

יצוין כי הערכת השווי המצורפת לדוחות הכספיים משקפת את הזכויות העתידיות בפרויקט, בשים לב לחוסר הוודאות באשר לזכויות שתקבענה בתכנית האב לכשתאושר.

המידע דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. אשר עלול שלא להתממש, באופן מלא או באופן חלקי, וזאת בשל גורמים שונים אשר אינם תלויים בהכרח בחברה, כדוגמת קבלת אישור הוועדה המקומית, כאמור לעיל.

7.2.4 המבנה בנתניה

מבנה המושכר לתעשיות עתירות ידע ומשרדים, שנבנה על מגרש בשטח של כ- 10,000 מ"ר, ומהווה חלק מחטיבת קרקע בשטח של 27,195 מ"ר, באזור התעשייה נתניה דרום. על יתרת הקרקע הקימה חברת דלק נדל"ן מבנה דומה ובין הצדדים נחתם ביום 21.12.1999 הסכם שיתוף להסדרת יחסיהם בחטיבת הקרקע האמורה (להלן: "הסכם השיתוף"). בהתאם לתוספת להסכם השיתוף הוסכם על העברת זכויות בניה מדלק נדל"ן לחטיבה, כך שחלוקת זכויות הבניה הקיימות בחטיבת הקרקע, נכון למועד חתימת הסכם השיתוף יחולקו בין החטיבה לבין דלק נדל"ן, כדלקמן:

(א) דלק נדל"ן - 14,123/26,923.

(ב) החטיבה - 12,800/26,923.

חלוקת זכויות הבניה כאמור שונתה, מבלי לשנות את החלוקה הפיזית גיאוגרפית שבין מגרש החטיבה לבין מגרש דלק נדל"ן ו/או את חלקו של כל צד בזכויות בניה עתידיות שאושרו לאחר חתימת הסכם השיתוף ו/או יאושרו בעתיד.

ביום 4.8.2010 נחתם הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, מהוון ל- 49 שנים (עד ליום 29.11.2044 ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים) המעגן את זכויות אינטרגאמא נכסים ב- 10/27 מסך הזכויות בחלקה בת 27.2 דונם עליה הוקם המבנה.

השטח הבנוי הכולל של המבנה, שהושלם ברמת מעטפת ופיתוח סביבתי במהלך שנת 2004 כולל 5 קומות של מחסנים ומשרדים בשני מגדלים בשטח כולל של כ- 16,000 מ"ר ו- 3 מרתפי חניה בשטח בנוי כולל של כ- 18,796 מ"ר המשמשים בין היתר למחסנים. כל אחד משוכרי השטחים במבנה השלים את המושכר בגימור מלא לפי צרכיו ותכנון ספציפי שלו. למעט תקופה קצרה שהסתיימה, נכס זה נוהל ע"י אינטרגאמא נכסים עצמה.

כאמור לעיל, החל מהדוחות הכספיים ליום 31.12.2022, הנכס רשום בספרי החברה על פי שווי ההוגן. עפ"י הערכת השווי ליום 31.12.2022, שהתבססה בעיקר על גישת היוון ההכנסות, הוערך שווי הנכס בסך של כ- 177.2 מיליון ש"ח (סך של כ- 154 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021) נכון ליום 31.12.2022, המבנה מושכר, בתפוסה של כ- 89%. 17% מסך שטח המשרדים והמחסנים משמשים חברות מקבוצת רפק, חברה בשליטת בעל השליטה בחברה. בקומות המרתפים ישנם כ- 134 מקומות חניה פנויים להשכרה.

(א) להלן מידע בדבר המבנה, שהינו נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד

פירוט ליום 31.12.2022			
שם הנכס:	בית אינטרגאמא כפר נטר		
מיקום הנכס:	נתניה, מאיר אריאל		
שטחי הנכס (מ"ר):	משרדים, אחסון ולוגיסטיקה	20,018*	
		503 מקומות חניה	
מבנה האחזקה בנכס:	חברה בת בבעלות מלאה		
חלק החברה האפקטיבי בנכס:	100%		
ציון שמות השותפים לנכס:	-		
מועד השלמת הקמת הנכס:	2004		
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	חכירה מרשות מקרקעי ישראל		
מצב רישום זכויות משפטיות:	במסגרת תהליך רישום בית משותף בטאבו. נכון לאישור זכויות משנת 2017, שעבוד בדרגה ראשונה לטובת בנק איגוד שמסיבות טכניות טרם הוסר כאמור בסעיף 7.4. להלן וזה יוסר במסגרת רישום הזכויות בבית המשותף.		
נושאים מיוחדים:	אין		
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד		
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:	אין		

* השינוי בשטחים המושכרים מיוחס לשטחי מחסנים נוספים שהחברה הכשירה בקומת המרתף, חלף חניות

(ב) להלן יובאו פרטים אודות שוכר עיקרי בנכס:

ציון תלות מיוחדת	תיאור הסכם השכירות				שייך ענפי	אחוז מסך הכנסות החברה	הכנסות בשנת 2022	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר, בשנת 2022	השוכר
	פירוט ערבויות (אלפי ש"ח)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות שנתית (שנים)						
-	-	מדד המחירים לצרכן	2	1	היי טק	11%	2,247	לא	17%	שוכר א'

(ג) להלן יובאו נתונים עיקריים

2020	2021	2022	
139,100	154,000	177,200	שווי הוגן בסוף תקופה (אש"ח)
93%	98%	89%	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)
17,422	19,000	17,788	שטחים מושכרים לסוף שנה (מ"ר)*
11,598	11,938	12,696	סה"כ הכנסות (באש"ח)
43	42	43	דמי שכירות למטר לחדש (ש"ח)**
40-67	40-48	43-51	ממוצע טווח
9,373	9,374	10,051	NOI בפועל (אלפי ש"ח)
6.7%	6.09%	5.67%	שיעור תשואה בפועל (%)
28	30	28	מספר שוכרים לתום שנת הדיווח
100,334	101,566	101,983	עלות הנכס לא מופחתת לסוף שנה (אלפי ש"ח)
	2004		מועד השלמת הקמת הנכס

* השינוי בשטחים המושכרים מיוחס לשטחי מחסנים נוספים שהחברה הכשירה בקומת המרתף, חלף חניות.
** ללא מחסנים

(ד) להלן פילוח מבנה הכנסות ועלויות

לשנת 2020	לשנת 2021	לשנת 2022	
			הכנסות:
9,157	9,445	10,080	מדמי שכירות וחניות-קבועות
2,441	2,493	2,615	מדמי ניהול
11,598	11,938	12,696	סה"כ הכנסות
			עלויות:
2,225	2,564	2,645	ניהול, אחזקה ותפעול*
2,925	2,870	2,850	פחת שנת**
5,150	5,434	5,494	סה"כ עלויות:
6,448	6,504	7,201	רווח:
9,373	9,374	10,051	NOI:

* כולל עלויות ביטוח וארנונה שטחים פנויים
** פחת אילולא הייתה מיושמת שיטת השווי ההוגן על הנכסים

7.2.5 מדדים שונים**(א) התאמה לרווחי FFO**

מדד ה- FFO מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד פורסם על ידי ארגון חברות הריט בארה"ב, וכהגדרתו מבטא רווח נקי, בנטרול הכנסות מעליית שווי נדל"ן (לא רלבנטי לחברה לאור החלטתה להציג את הנכסים לפי מודל העלות) והכנסות/הוצאות חד פעמיות, ובנטרול הוצאות הפחת. כך, המדד מציג בקירוב תזרים מזומנים מפעילות שוטפת, אם כי הוא לא בא להחליף את הרווח הנקי והמזומנים לפי כללי החשבונאות המקובלים.

לשנה שהסתיימה ביום			כל הנתונים באלפי ש"ח
31.12.2020*	31.12.2021	31.12.2022	
2,769	3,161	3,511	רווח נקי של פעילות הנדל"ן המניב לתקופה
3,506	3,373	3,344	פחת והפחתות**
(305)	(372)	(693)	נטרול הכנסות מימון התחדשות עירונית
(9)	72	99	נטרול מסים נדחים
5,962	6,234	6,261	סה"כ FFO

* החל מיום 31.12.2021 החברה שינתה את בסיס חישוב דמי הניהול. הנתונים ליום 31.12.2020 הותאמו לבסיס החישוב כאמור.
** פחת אילולא הייתה מיושמת שיטת השווי ההוגן על הנכסים

(ב) נתונים אודות הערכת השווי

נכס בהרצליה			
2020	2021	2022	
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי
69,100	90,000	100,400	השווי ההוגן (באלפי ש"ח)
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'	קומפורטי רביב גולדנברג ושות'	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
היוון תזרים מזומנים	מתודולוגיית שווי מיטבי כקרקע פנויה (גישת החילוץ והיוון תזרים מזומנים)	מתודולוגיית שווי מיטבי כקרקע פנויה (גישת ההשוואה והיוון תזרים מזומנים)	מודל הערכת השווי
5,884	5,805	5,933	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר):
נלקח בחשבון בשיעור ההיוון	נלקח בחשבון בשיעור ההיוון	נלקח בחשבון בשיעור ההיוון	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי
66.7	61.6	70	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (בש"ח)
5,641	5,463	5,992	תזרים מייצג לצורך הערכת השווי (באלפי ש"ח)
7.25%	7.0%	6.5%**	שיעור היוון עיקרי
6.3%	5.0%***	5.7%	שיעור תשואה המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס

* לא כולל שטחי מחסנים

** הזכויות העתידיות הונו לפי 5%

*** ללא מרכיב הזכויות הנוספות בהרצליה, השווי ההוגן של הנכסים הינו 91,200 ובהתאם לכך התשואה פרופורמה בפועל הינה 6.6%.

שיעור התשואה לעלות הנכס הינו כ- 7.9% 8.1% ו- 10.3% לשנים 2020, 2021 ו- 2022, בהתאמה.

נכס בנתניה			
2020	2021	2022	
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי
139,100	154,000	177,200	השווי ההוגן (באלפי ש"ח)
ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות'	ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות'	קומפורטי רביב גולדנברג ושות'	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	באם קיים הסכם שיפוי?
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי
18,382	19,000	20,018*	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר):
נלקח בחשבון בשיעור ההיוון	נלקח בחשבון בשיעור ההיוון	נלקח בחשבון בשיעור ההיוון	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי
44	47	47	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (בש"ח)
10,566	11,311	11,847	תזרים מייצג לצורך הערכת השווי (באלפי ש"ח)
7.5%	7.0%	7.0%	שיעור היוון עיקרי
6.7%	6.1%	5.7%	שיעור תשואה המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס

* השינוי בשטחים המושכרים מיוחס לשינוי מחסנים נוספים שהחברה הכשירה בקומת המרתף, חלק חניות.

שיעור התשואה לעלות הנכס בנטר הינו כ- 9.2%, 9.2%, ו- 9.9% לשנים 2020, 2021 ו- 2022 בהתאמה.

יחס שווי החוב לנכס (לפי שווי הוגן) הינו:

LTV	שווי הוגן נכסים (אלפי ש"ח)	יתרת חוב פיננסי (אלפי ש"ח)	שנה
3%	277,600	9,625	2022
2%	244,000	5,402	2021
5%	208,200	10,804	2020

* ליום 31.12.2022 יחס LTV המחושב על חוב נטו הינו 3%

7.3 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לאור מיקומם האטרקטיבי של הנכסים, ועל בסיס ניסיון העבר, ההנחה הינה כי במידה ושוכר לא יחדש חוזה או אופציה הנתונה לו, יימצא שוכר אחר תחתיו לשטח שיתפנה, וזאת בתוך שני רבעונים. מטעמי זהירות, נלקחה הנחת העבודה כי במידה ואכן לא תמומש אופציה במבנה בנתניה, תהיה ירידה בשכר הדירה. כך גם בהרצליה, בשל העובדה שהמבנה אינו חדש, נלקחה הנחה שבמידה ושוכר לא יממש את האופציה שלו ידרשו לעשות התאמות ולכן נלקחה בחשבון הכנסה למ"ר נמוכה יותר מהנהוג כיום. בהתאם לחוזי השכירות, דמי השכירות מוצמדים לעליית מדד. עם זאת, לאור עודף ההיצע בשוק ועצירת עליית המחירים, לא נלקחה הנחת מדד בהצגה להלן.

להלן נתונים אודות צפי ההכנסות, תוך לקיחה בחשבון של התקשרויות חדשות:

בהנחת אי מימוש אופציות השוכר			בהנחת מימוש אופציות השוכר			תקופת ההכרה בהכנסה
נשוא שטח ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים	נשוא שטח ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים	
5.5	7	7,073	1.4	4	7,474	2023 - H1
11.3	19	7,077	5.2	12	7,669	2023 - H2
3.1	6	13,668	5.5	9	14,606	שנת 2024
0.9	4	16,138	5.3	8	15,626	שנת 2025
1.8	3	16,584	0.7	1	15,545	שנת 2026
0.1	1	17,180	4.6	6	16,347	שנת 2027 ואילך

יצוין כי ההכנסות הצפויות כוללות הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול.

המידע דלעיל בדבר היקף ההכנסות הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מאלה שצפויות, כתוצאה ממספר רב של גורמים, ובין היתר תחרות בשוק הנדל"ן המניב.

מימון חטיבת הנדל"ן המניב

7.4

הקמת המבנים לוותה בליווי פיננסי של בנק (בנוסף למימון הפנימי בתוך הקבוצה), כאשר מעת לעת חידש הבנק הלוואות בסכומים שונים בתנאי ריבית נומינלית משתנה על בסיס ריבית הפריים. נכון להיום קיימות לחברה שתי הלוואות בנקאיות. תנאי הריבית הינם פריים + 0.86%. ליום 31.12.2022 עמדו קרן הלוואות על סך של כ- 9.6 מיליון ש"ח, מתוכה סכום של 2.8 מיליון ש"ח מסווג כחלויות שוטפות. הלוואות עומדת לפירעון סופי ומלא עד לחודש יוני שנת 2026.

בעקבות פירעון חובות העבר, ניתן להסיר את השעבוד על הנכס שבנתניה, ועל כן הוחל בהליכים להסרתו שהשלמתם מתעכבת בשל סיבות טכניות, כך שרק הנכס בהרצליה משועבד, וזאת כנגד האשראי שהועמד בגינו. בנוסף, התחייבה החברה להפקיד את כלל תקבולי השכירויות מהמבנה המשועבד בחשבון בבנק המלווה ולעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 10.1 להלן.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה בתחום הנדל"ן המניב

7.5

החטיבה צופה כי לאור השינויים המאקרו כלכליים בכלל והמגמות בשוק ההיי-טק בפרט, עלולה לחול ירידה נוספת בשיעורי התפוסה ו/או בהרכב השוכרים, כמפורט לעיל.

כמו כן, החברה בוחנת אפשרויות להרחבת פעילותה באמצעות רכישת נכסים נוספים, במטרה להרחיב את סך השטחים המוצעים על ידה.

בשים לב להיקף האשראי הנמוך, החברה אינה רואה קושי בעמידתה בהתחייבויותיה הפיננסיות כפי שתוארו בפרק המימון לעיל.

מידע זה מכיל מעצם טיבו וטבעו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומתבסס על תחזיות ותוכניות העבודה של החטיבה. מידע זה עשוי שלא להתממש בשל גורמים אשר אינם תלויים בהכרח בחברה, כמפורט בסעיף 14 להלן וכן שינויים בתנאי השוק.

8. פעילויות אחרות שאינן עולות כדי תחום פעילות

8.1 מידע כלל על תחום הפעילות ייזום נדל"ן למגורים

8.1.1 פרויקט בזל

ביום 29.5.2019 התקשרה חברה ייעודית (להלן: "החברה הייעודית", בה מחזיקה החברה, באמצעות תאגידיים בשליטתה המלאה, ב- 50% מהזכויות בהון ובהצבעה והיתרה בידי תאגיד בשליטת שני בעלי מניות בשליטה משותפת אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה), במסגרת עסקה משותפת (באמצעות תאגידיים בשליטתה המלאה) בהסכם לרכישת 50% מהזכויות בהון ובהצבעה בחברת פרויקט בזל, בתמורה לערכן הנקוב. בהסכם ההתקשרות, הסדירו הצדדים, בין היתר את מערכת היחסים שלהם בעסקה משותפת בזל, לפיה כל צד יחזיק ב- 33.33% מהזכויות (חלקה של החברה בעקיפין כ- 16.66% מהזכויות) (להלן: "העסקה המשותפת") לרכישת זכויות לייזום, תכנון, הקמה ושיווק של פרויקט בזל אשר יוקם בהתאם להוראות תמ"א 2/38, מכוח הסכם שייחתם בין העסקה המשותפת לבעלי הזכויות הקיימים במקרקעין נשוא פרויקט בזל (להלן: "בעלי הזכויות הקיימים").

לצורך רכישת הזכויות החברה התחייבה להעמיד הלוואת בעלים לחברה הייעודית בסך של עד 28 מיליון ש"ח (סך המהווה 80% מהלוואות אשר יועמדו לחברה הייעודית על ידי בעלי המניות בה), אשר ישמשו את החברה הייעודית כהון עצמי אשר נדרש לפרויקט בזל. הלוואת הבעלים נושאת ריבית שנתית בשיעור מוסכם של 8% ותיפרע לאחר פירעון התחייבויות החברה הייעודית לבנק המלווה של פרויקט בזל.

במסגרת פרויקט בזל יוקמו 183 יחידות דיור (חלף הריסתן של 102 יחידות דיור של בעלי הזכויות הקיימים), מתוכן 81 יחידות דיור תשווקנה על ידי העסקה המשותפת. מועד ההשלמה הצפוי בפרויקט בזל הינו בין השנים 2027 - 2028. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2019 נחתם הסכם העסקה משותפת והסכם עם בעלי הזכויות הקיימים במקרקעין וזאת לאחר שהושגו מעל לכ- 80% מחתימות בעלי הזכויות הקיימים. בקשה לקבלת היתר הוגשה בתחילת שנת 2021 למועד הדוח העמידה החברה הלוואות בסך של כ-5 מיליון ש"ח מתוך סכום כולל של כ- 20 מיליון ש"ח .

לתאריך הדוח חתמו על ההסכם 100% מבעלי הזכויות הקיימים והשותפים החלו בשיווק הפרויקט , כאשר עד לתאריך הדוח נחתמו 18 הסכמי מכר.

כמו כן, לתאריך הדוח, השותפים נמצאים במשא ומתן להתקשרות בהסכם ליווי לפרויקט מול מוסד בנקאי.

להערכת השותפים, צפי קבלת היתר בנייה בפרויקט הינו בחציון השני של שנת 2023.

לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 29.5.2019 ו- 11.9.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-053725 ו- 2019-01-094936, בהתאמה). הפרטים המובאים בדוחות האמורים נכללים בזאת על דרך ההפניה.

פרויקט שרת (כיכר המדינה)

8.1.2

טרם התקשרות החברה בהסכם פרויקט בזל בהתאם לאמור בסעיף 8.1.1 לעיל, ביום 7.6.2018 התקשרה החברה (באמצעות תאגידים בשליטה המלאה) בהסכם לרכישת 50% מהזכויות בהון ובהצבעה בחברת פרויקט שרת, בתמורה לערכן הנקוב. יתרת הזכויות בהון ההצבעה מוחזקים על ידי תאגיד בשליטת שני בעלי המניות בשליטה משותפת (להלן: "המייסדים"), אשר הינם שותפים של החברה בחברה ייעודית המחזיקה בפרויקט בזל. בהסכם ההתקשרות הסדירו הצדדים את מערכת היחסים ביניהם בדומה לעקרונות התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת זכויות בחברת פרויקט בזל. למועד הדוח העמידה החברה הלוואות בסך של כ-15 מיליון ש"ח, מתוכם סך של 1.2 מיליון ש"ח ניתנו כהלוואה לפרויקט נוסף כמתואר להלן.

במסגרת פרויקט שרת יוקמו 163 יחידות דיור (חלף הריסתן של 77 יחידות דיור של בעלי הזכויות הקיימים), מתוכן 86 יחידות דיור תשווקנה על ידי העסקה המשותפת.

במהלך שנת 2021, החלו השותפים בשיווק הפרויקט ובמהלך שנת 2022 התקיימו מלוא התנאים המתלים להסכם מול הבעלים.

בחודש מרץ 2022 חתמו השותפים עם מוסד בנקאי על הסכם לקבלת מסגרת מימון להקמת הפרויקט בסך כולל של 1,004 מיליון ש"ח.

בחודש אוגוסט 2022 התקבל היתר בנייה לפרויקט.

במהלך חודשים אוקטובר-דצמבר 2022, פונו הדיירים ובינואר 2023 החלו עבודות ההריסה בשטח.

ליום 31 בדצמבר 2022, התקשרו השותפים עם רוכשים בהסכמי מכירת 42 יחידות דיור מתוך כאמור 86 יחידות דיור הכלולים בפרויקט.

עוד הוסכם כי בין החברה לבין המייסדים של החברה הייעודית האמורה כי החברה תבחן שיתוף פעולה נוסף עימם במסגרת פרויקט התחדשות עירונית נוסף (להלן: "הפרויקט הנוסף"). עם זאת, ולצורך קידום הפרויקט הנוסף, נדרשה חברה קשורה לחברה הייעודית הפועלת להקמתו של הפרויקט הנוסף (להלן: "חברת הפרויקט הנוסף") לקבל מימון בהיקף של 1.5 מיליון ש"ח. לאור זאת, הסכימו החברה, השותף והחברה הייעודית כי החברה והשותף יקדימו סך של 1.5 מיליון ש"ח מסכום הלוואת הבעלים לה תחייבו כלפי החברה הייעודית בפרויקט שרת אשר יועמדו על ידי החברה הייעודית כהלוואה לחברת הפרויקט הנוסף. כאמור לעיל, למועד זה העמידו הצדדים את ההלוואה האמורה (חלקה של החברה 1.2 מיליון ש"ח).

ככל שיחתם הסכם בין החברה, השותף וחברת הפרויקט הנוסף (במתווה דומה לזה של פרויקט שרת ופרויקט בזל) אזי ההלוואה בסך 1.5 מיליון ש"ח שהועמדה לחברת הפרויקט הנוסף על ידי החברה הייעודית שרת תוחלף בהלוואת בעלים לצורך פירעונה של ההלוואה האמורה לחברה הייעודית שרת. ככל שלא יחתם הסכם הפרויקט הנוסף כאמור החזר הלוואת החברה יעשה מתוך רווחי השותף בפרויקט שרת ובזל.

לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 31.5.2018 ומיום 10.6.2018 וכן סעיף 8.1 לדוח התקופתי לשנת 2018 שפורסם ביום 29.3.2019 (מס' אסמכתאות: 2018-01-046401, 2018-01-049635 ו-2019-01-094936, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים									
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת קרקע	סטטוס הפרויקט נכון לתאריך הדוח	מועד תחילת בניה מתוכנן	מועד סיום בניה מתוכנן	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט	
								מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד
שרת	תל-אביב	תמ"א 38/2	התארגנות בשטח לאחר פינוי הדיירים	בניית הפרויקט החלה בינואר 2023	חציון 2, 2026	כן	16.7%	77 יח"ד לבעלים ו-86 יח"ד לשיווק	119
בזל	תל-אביב	תמ"א 38/2	החל שיווק, שלבים אחרונים לקראת קבלת היתר	רבעון 1, 2024	חציון 2, 2027	לא	16.7%	102 יח"ד לבעלים ו-81 יח"ד לשיווק	114

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (הנתונים הינם ברמת 100%)										
שם	עלויות שהושקעו בפועל (באלפי ש"ח)				יתרה בספרי החברה ליום 31.12.2022 (טיפול בשווי מאזני) (באלפי ₪)	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח:			סה"כ טווח תחזית לשיעור רווח גולמי צפוי	
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	תכנון ואחרות	סה"כ % עלויות שהושקעו מתוך סך עלויות צפוי		מספר חוזים מוקדמים חתומים	% דירות מכורות	הכנסות מחוזים מוקדמים שטרם הוכרו (באלפי ש"ח)		
								שנתקבלו		יתרת סכומים לקבל לפי חוזים
שרת	45,422	2,346	8,173	14%	15,509	42	49%	98,918	21%-25%	
בזל	2,778	2	3,281	1%	6,139	18	22%	7,182	22%-26%	

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, מועדי סיום הבנייה של הפרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים, עלויות פינוי דיירים (ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית), הינם "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד דוח זה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים, הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים, בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בהחתמה של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית ו/או קומבינציה על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים, ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן, אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי; בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן, בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשוי להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לשינוי היעוד המוצע ו/או התב"ע הקיימת ו/או לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; הרעה בסביבה הכלכלית לרבות התמשכות משבר נגיף הקורונה אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

פרק 4 - מידע נוסף ברמת החברה

9. הון אנושי

9.1 להלן טבלה המציגה את חלוקת כוח האדם בחברות הקבוצה לפי תחומי פעילותה בשנים 2021 - 2022

תחום הפעילות	עובדים 2022	עובדים 2021	גידול/קיטון
החברה - מטה הקבוצה	4	3	33%
חטיבת הנדל"ן	6	6	0%
סה"כ קבוצה*	10	9	11%

9.2 החברה אינה סבורה כי קיימת תלות מהותית כיום, באף אחת מהחטיבות, באדם מסוים. הסכמי ההעסקה בכל החברות בקבוצה הינם במתכונת חוזים אישיים. אין בחברות הקבוצה המאוחדות ועדי עובדים ולא נחתמים חוזי עבודה קיבוציים. באשר לנושאי משרה ראו תקנה 26 ו-26א' לפרק ד' - פרטים נוספים על החברה, המצורף להלן.

9.3 ביום 5.1.2021 אושרה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מימים 25.11.2020 ו- 5.1.2021 (מס' אסמכתאות: 2020-01-118774 ו- 2021-01-001623, בהתאמה). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך הפניה.

9.4 לפרטים בקשר עם תשלום מענק פרישה, אשר נפרע במלואו בחודש יוני 2022 והתקשרות בהסכם לקבלת שירותי הייעוץ מבעל השליטה בחברה, מר תנחום אורן, ראו תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על החברה, המצורף להלן.

9.5 לפרטים בקשר עם הסכם ההעסקה של הגב' רות אורן הומונאי, מנכ"לית החברה, בתו של בעל השליטה, ראו תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על החברה, המצורף להלן.

10. מימון

10.1 היקף קרן האשראי ליום 31.12.2022 עמד על סך של כ- 9,625 אלפי ש"ח (מתוכו, סך של כ- 2,750 אלפי ש"ח מוצג במסגרת הלוואות ואשראי לזמן קצר - חלות שוטפת). ככלל, האשראי הבנקאי המועמד לקבוצה, ניתן כהלוואות ספציפיות בתוך מסגרות אשראי מוגדרות.

כנגד החוב התחייבה החברה עוד עם העמדת הלוואה לעמוד באמות מידה פיננסיות ואחרות שנקבעו בהסכמים. להלן תפורט הלוואה וההתניות הנלוות לה:

סכום יתרת הלוואה ליום 31.12.2022	המלווה	תנאי הלוואה	אמות מידה פיננסיות	בטוחות
9,625 אלפי ש"ח (חוב של חברה בת בבעלות מלאה בערבות מלאה של החברה). הלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית של פריים + 0.86%	תאגיד בנקאי	היתרה משולמת ב- 14 תשלומים רבעוניים.	יחס הכיסוי בין התקבולים של חברת הבת בניכוי ההוצאות (NOI) לבין החלויות השוטפות לא יפחת מ- 1.1. היחס בין יתרת החוב ל- NOI לא יעלה על 9.	שעבוד בדרגה ראשונה על מבנה שבעלות חברת הבת, על כל התקבולים הנצמחים ממנו.
			ליום 31.12.2022, היחסים האמורים עמדו על 5.7 ו- 0.6 בהתאמה	

11. מיסוי

לפרטים בדבר מיסוי החברה ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

12. יעדים ואסטרטגיה עסקית

בנוסף ליעדים והאסטרטגיה אשר פורטו ברמת כל אחד מתחומי פעילותה של הקבוצה פורטו לעיל, לפי העניין, להלן יובאו יעדי החברה.

12.1 כאמור לעיל, לחברה חטיבת פעילות אחת - חטיבת הנדל"ן. בנוסף, ישנה פעילות שאינה עולה לכדי מגזר פעילות בתחום ההתחדשות העירונית, במסגרתה נכנסה החברה להשקעה בפרויקט שרת ובפרויקט בזל, כאמור בסעיפים 8.1.1 ו- 8.1.2 לעיל. הפעילות כאמור מוחזקת באמצעות שותפות כללית בה כל אחת מדלתה ואינטרגאמא נכסים מחזיקה ב- 50% מהזכויות.

12.2 בכוונת החברה להגדיל את היקפי פעילותה בתחום הנדל"ן (הן בנדל"ן מניב והן בנדל"ן למגורים), תוך ניצול של יחס החוב הנמוך בו היא מחזיקה למועד הדוח.

החברה מעוניינת להמשיך ולחזק את פעילותה בתחום הנדל"ן המניב ובמקביל להתרחב לתחום היזמות במגורים לרבות כניסה לפרויקטים נוספים בתחום ההתחדשות העירונית.

הגדלת הפעילות, יכול ותעשה תוך רכישת חברות/ פעילויות קיימות, ייזום ובניה עצמאיים של פרויקטים ו/או שיתופי פעולה אסטרטגיים עם חברות הפועלות בתחום.

במקביל לכך ממשיכה החברה לפעול להשבחת הנכס המצוי בהרצליה, על ידי קידום תב"ע והקמת מבנה רב קומות שיאופיין בעירוב שימושים (משרדים, מגורים ומעט מסחר). להרחבה ראה סעיף 7.1.10 לעיל.

13. דין בגורמי סיכון**13.1 סיכונים מאקרו**

13.1.1 **מיתון במשק הישראלי** - מיתון במשק הישראלי עלול לפגוע באיתנותם של השוכרים וביכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

13.1.2 **חשיפה גאו פוליטית** - שינויים בעלי אופי פוליטי ובטחוני יש בידם להשליך על התוצאות העסקיות של הקבוצה. כך, למשל, התדרדרות במצב הביטחוני בישראל כפי שארע מספר פעמים בעבר, גרמה ועלולה לגרום לירידה משמעותית בתיירות, בהשקעות בחברות וגם בפעילות עסקית מקומית באזורים נפגעי מלחמה בפרט ובכלל המשק, כתוצאה מכך עלולות להיפגע הן הכנסות חברות הקבוצה המוכרות מוצרי פנאי, כגון מוצרי הדמיה, והן הכנסות חטיבת הנדל"ן בשל פגיעה בשוכרים פוטנציאליים שהם חברות בינ"ל.

כאמור לעיל, ככל שהרפורמה המשפטית תיושם (במלואה או בחלקה) הדבר עלול להשפיע על איתנות המשק הישראלי ולגרור, בין היתר, להורדת דירוג האשראי, הרעה במצב הפיסקאלי של מדינת ישראל,

הוצאת כספים מישראל, "בריחת מוחות" והעברת פעילות עסקית מחוץ לגבולותיה של מדינת ישראל וכן עצירה של השקעות זרות בשוק המקומי.

13.1.3 **השבתות** - כגון שבתות בנמלים, עלולים לפגוע בתוצאות העסקיות עקב יצירת מחסור זמני בסחורות, באופן שיחייב חלק מחברות הקבוצה להגדיל באופן ניכר את הוצאותיהן בשל הצורך בשימוש בתחליף יקר יותר להובלה ימית או, לחילופין, עקב נקיטה בצעדי מגן כגון הזמנת מלאי בטחון עודפים, המעיקים על ההון החוזר ומגדילים את הוצאות המימון.

13.1.4 **נזקי ביטוח** - על פי תנאי פוליסות הביטוח שלה, חברות הקבוצה מחויבות בהשתתפות עצמית בגין נזקי רעידת אדמה בסכומים מהותיים. במידה וייגרם נזק נרחב לנכסי חברות הקבוצה עקב רעידת אדמה, עלולה להיגרם לחברות הקבוצה חשיפה מהותית לפחות בגובה סכום ההשתתפות העצמית.

13.1.5 **שינויים בשיעורי הריבית במשק** - ראו סעיף 6.2 לעיל.

13.1.6 **סיכון סייבר** - לצורך פעילותה השוטפת, החברה וחברות הקבוצה עושות שימוש במערכות מחשב שונות. מערכות אלה עלולות להיות פגיעות למתקפות מכוונות, פריצות, תרמיות, "וירוסים", מתקפות למניעת שירות, פעולות טרור, מתקפות "כופר", כשלים של תוכנות הגנה או קידוד ובעיות אבטחה אחרות. קבוצות פליליות, קבוצות פעילים חברתיים וגורמים לאומניים נוהגים לשים להם למטרה חברות העושות שימוש במערכות מחשב.

החברה פועלת לצמצום סיכונים סייבר תוך שימוש באמצעי מניעה, איתור ותגובה. עם זאת, ייתכן שאמצעי האבטחה הננקטים לא יהיו מספקים, בתלות במתקפה או בטיבו של סיכון הסייבר המדובר.

13.2 **סיכונים ענפיים לחטיבת הנדל"ן**

13.2.1 **שינויים רגולטוריים** - פעילות הקבוצה נתונה למגבלות רגולטוריות שונות, לרבות דיני חברות, דיני ניירות ערך, דיני תכנון ובניה ודיני רשויות מקומיות נוספים (ארנונה, שילוט), דיני בטיחות בעבודה ועוד. אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשלכות של שינויים כאמור. עם זאת, פעילות ייזום בחטיבת הנדל"ן מושפעת רבות מתנאים ומועדים לקבלת אישורים שונים מגופים תכנוניים כגון אישור תב"ע, תמ"א, אישורי היתרי בניה, קבלת רישיונות עסק וכד'. עיכובים בהליכים אלה, או דרישות מוגברות עלולים לגרור פגיעה ברווחיות פרויקט ולהוצאות מוגדלות.

ירידה בביקוש לשטחים להשכרה - כתוצאה מתחרות בענף, עלולה להביא לירידה בתפוסה של הנכסים, שחיקה בדמי השכירות ולפגיעה בשווי הנכסים של החברה. שוק הנדל"ן למשרדים מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת מהיצע גדול של נכסים קיימים וכן פרויקטים הנמצאים בשלבי הקמה. הביקוש וההיצע בתחום המשרדים נובעים משיעורי הצמיחה במשק ומשיעורי אבטלה גם יחד. במהלך השנים החלופות התווספו לשוק המשרדים באזור התעשייה בהרצליה פיתוח עשרות אלפי מ"ר חדשים, ובשנים הקרובות צפויים להתווסף שטחים נוספים.

משבר בריאותי - החרפה במשבר הקורונה ו/או משבר בריאותי אחר, אשר יוביל להטלת מגבלות תנועה ו/או דרישה לריחוק חברתי, עלול לבוא לידי ביטוי בהאטה ו/או ירידה בביקושים לשטחי מסחר ומשרדים, בין אם בשל האטה כללית במשק ובין אם בשל מעבר לעבודה מרחוק. במקרה כאמור, קיים חשש כי שוכרים קיימים יימנעו מלחדש הסכמי שכירות ו/או יצמצמו את השטחים המושכרים על ידם, דבר אשר יוביל לעודף בשטחים פנויים וכתוצאה מכך יאריך את משך הזמן הנדרש לצורך התקשרות בהסכם שכירות ויביא לירידה בדמי השכירות.

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			גורם הסיכון
השפעה גבוהה	השפעה בינונית	השפעה נמוכה	
גורמי סיכון מקרו			
	X		מיתון במשק הישראלי
	X		חשיפה גאו-פוליטית
X			השבתות
X			נזקי ביטוח - רעידות אדמה
	X		שינויים בשיעורי הריבית במשק
X			סיכון סייבר
סיכונים ענפיים			
	X		שינויים רגולטוריים
		X	ירידה בביקוש לשטחים להשכרה

תאריך: 29 במרץ, 2023

אינטר גאמא חברה להשקעות בע"מ

שמות החותמים ותפקידם:

בנימין ליברמן, יו"ר הדירקטוריון

רות אורן הומונאי, מנכ"ל



אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ

דו"ח הדירקטוריון לשנת 2022

אנו מתכבדים להגיש בזה את דוח הדירקטוריון לשנת 2022. בדו"ח זה "החברה" משמע החברה וחברות הבת שלה, אלא אם נאמר אחרת או שהקשר הדברים מחייב אחרת.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי החברה

- 1.1 אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה ונרשמה בישראל בשנת 1965 כחברה מוגבלת במניות במטרה להשקיע בענפי המסחר והתעשייה. בשנת 1984 נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה לני"ע בתל-אביב. החל מיום 31.12.2005 ועד ליום 27.3.2017 החברה פעלה באמצעות ארבע חטיבות, שנתונה להן עצמאות ניהולית, והמאוחדות בדוחותיה הכספיים (ביחד, להלן: "הקבוצה").
- 1.2 במהלך השנים 2017 עד 2020, פעלה החברה למיקוד פעילותה, זאת בדרך של חלוקה כדיבדנד בעין של מניות רפק תקשורת ותשתיות בע"מ ואת מניות או.אר.טי טכנולוגיות בע"מ ומכירת פעילות חטיבת הסחר במוצרי הדמיה.
- 1.3 בהתאם, החל מיום 1.1.2021 פועלת החברה בתחום הנדל"ן בלבד, כאשר למועד הדוח, החברה מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב, באמצעות שני נכסים מניבים בשטח כולל של כ- 26 אלף מ"ר רבוע משרדים ומחסנים, המוערכים בשווי הוגן בסך של כ- 277.6 מיליון ש"ח. יצוין, כי בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022, לראשונה, מוצגים נכסים אלה בשוויים ההוגן, וזאת חלף הצגתם על פי ערכי עלות מופחתת.
- 1.4 בנוסף, השקיעה החברה בפרויקטים מסוג תמ"א 38/2 באזור כיכר המדינה בתל-אביב ובמתחם בזל בתל-אביב, בהם היא זכאית ל- 16.6% מרווחי כל אחד מהפרויקטים (כמפורט בסעיף 8.1 לפרק א' - תיאור עסקי החברה לעיל).

2. ניתוח המצב הכספי ליום 31.12.2022 והשינויים העיקריים לעומת 31.12.2021

2.1 נכסים והתחייבויות שוטפים (אלפי ש"ח)

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		
	2021	2022	
עיקר הקיטון מיוחד לקיטון במזומנים, הנובע בעיקר ממתן הלוואות לעסקאות משותפות בסך 9.4 מיליון ש"ח, מהשקעה בנדל"ן וברכוש קבוע בסך 1.2, מגידול בהלוואות נטו בסך 4.6, מחלוקת דיבידנד 2.0 וכן מתזרים חיובי מפעילות שוטפת של כ 7.8 מיליון ש"ח.	5,698	4,599	נכסים שוטפים
הקיטון בסך של כ- 2.8 מיליון ש"ח נובע בעיקר מקיטון בחלויות שוטפות בגין הלוואות	10,488	7,618	התחייבויות שוטפות

2.2 נכסים והתחייבויות שאינם שוטפים (אלפי ש"ח)

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		
	2021	2021	
עיקר הגידול מגידול בשווי נדל"ן להשקעה בסך 33 מיליון ש"ח ומגידול של 9.7 מיליון ש"ח בהלוואות לחברות המטופלות בשווי המאזני.	*254,299	296,590	נכסים בלתי שוטפים
עיקר הגידול נובע מלקיחת הלוואה לזמן ארוך ומנגד פרעון הלוואות נטו של 6.9 מיליון ש"ח וכן מגידול במסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה בסך 8 מיליון ש"ח.	*40,831	54,907	התחייבויות שאינן שוטפות

*הצגה מחדש בעקבות שערור נדל"ן להשקעה

2.3 נתוני רווח והפסד (אלפי ש"ח)

תמצית נתוני רווח והפסד	2022	*2021	אחוז שינוי	יולי - דצמבר 2022	יולי - דצמבר *2021	אחוז שינוי
הכנסות ממכירות, עמלות ושירותים	19,835	17,697	12%	10,053	9,248	9%
עלות המכירות והשירותים	4,540	*4,471	2%	2,113	*2,257	(6%)
רווח גולמי	15,295	13,226	16%	7,940	6,991	14%
הוצאות הנהלה וכלליות	5,725	5,547	3%	3,371	2,833	19%
הכנסות משערוך נדל"ן להשקעה	(32,034)	*(32,854)	(2%)	(32,820)	*(34,444)	(5%)
הכנסות אחרות	(39)	(75)	(48%)	(20)	(20)	-
סך הוצאות (הכנסות) תפעול	(26,348)	(27,382)	(4%)	(29,469)	(31,626)	(7%)
רווח מפעולות רגילות	41,643	40,608	3%	37,409	38,617	(3%)
הכנסות מימון	626	281	123%	459	148	210%
הוצאות מימון	(444)	(350)	27%	(415)	(181)	129%
עלויות מימון, נטו	182	(69)	(364%)	44	(33)	(233%)
חלק הקבוצה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת בשיטת שווי מאזני	(530)	(44)	1,105%	(393)	(20)	1,865%
רווח לפני מס	41,295	40,495	2%	37,060	38,564	(4%)
הוצאות מסים על הכנסה	(9,157)	*(9,234)	(1%)	(8,426)	*(8,850)	(5%)
רווח מפעילות נמשכת	32,138	31,261	3%	28,634	29,714	(4%)
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת	(220)	(154)	43%	107	32	234%
רווח לתקופה	31,918	31,107	3%	28,741	29,746	(3%)
מיוחס למחזיקי ההון של החברה	31,910	31,096	3%	28,736	29,740	(3%)
זכויות שאינן מקנות שליטה	8	11	(27%)	5	6	(17%)
רווח לתקופה	31,918	31,107	3%	28,741	29,746	(3%)
רווח בסיסי למניה (בש"ח)	15.7	15.3	3%	14.16	14.66	(3%)
רווח מדולל למניה (בש"ח)	15.7	15.3	3%	14.16	14.66	(3%)
רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)	15.8	15.4	3%	14.11	14.64	(4%)
רווח מדולל למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)	15.8	15.4	3%	14.11	14.64	(4%)
רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות מופסקת (בש"ח)	(0.1)	(0.1)	-	0.05	0.02	234%

*הצגה מחדש בעקבות שערוך נדל"ן להשקעה

תמצית דוח רווח והפסד החציוניים לשנת 2022 (אלפי ש"ח)

ינואר-יוני 2022	יולי - דצמבר 2022	תמצית נתוני רווח והפסד
9,782	10,053	הכנסות ממכירות, עמלות ושירותים
2,427	2,113	עלות המכירות והשירותים
7,355	7,940	רווח גולמי
2,354	3,371	הוצאות הנהלה וכלליות
786	(32,820)	הוצאות (הכנסות) משערוך נדל"ן להשקעה
(19)	(20)	הכנסות אחרות
3,121	(29,469)	סך הוצאות (הכנסות) תפעול
4,234	37,409	רווח מפעולות רגילות
167	459	הכנסות מימון
(29)	(415)	הוצאות מימון
138	44	עלויות מימון, נטו
(137)	(393)	חלק הקבוצה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת בשיטת שווי מאזני
4,235	37,060	רווח לפני מס
(731)	(8,426)	מסים על הכנסה
3,504	28,634	רווח מפעילות נמשכת
(327)	107	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת
3,177	28,741	רווח לתקופה
3,174	28,736	רווח מיוחס למחזיקי ההון של החברה
3	5	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,177	28,741	רווח לתקופה
1.57	14.16	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
1.57	14.16	רווח מדולל למניה (בש"ח)
1.73	14.11	רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)
1.73	14.11	רווח מדולל למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)
(0.16)	0.05	רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות מופסקת (בש"ח)

2.4 ניתוח הכנסות ורווחיות תפעולית בחטיבת הנדל"ן המניב לשנה שנסתיימה

ביום 31.12.2022 לעומת השנה שנסתיימה ביום 31.12.2021 (אלפי ש"ח)

החטיבה	הכנסות בשנת 2022	הכנסות בשנת 2021	שינוי	הסברי החברה
נדל"ן	19,563	17,633	1,930	הגידול נובע בעיקר מהגידול בתעריפי שכ"ד (שהושפעו בעיקר מהעליות שחלו במדד המחירים לצרכן שהשפיעו על מחירי השכירות) וכן מגידול בשיעורי התפוסה בנכסי הנדל"ן

החטיבה	שיעור הרווח הגולמי בשנת 2022	שיעור הרווח הגולמי בשנת *2021	שינוי בשיעור	הסברי החברה
נדל"ן	63.3%	59.0%	4.33%	הגידול נובע בעיקר מהעליות שחלו במדד המחירים לצרכן שהשפיעו על מחירי השכירות

* סווג מחדש

להלן נתונים עיקריים על התפתחות מדדים שונים לגבי שני נכסי הנדל"ן המניב (אלפי ש"ח):

2020	2021	2022	
13,553	13,695	15,600	*NOI
5,962	6,234	6,261	**FFO
6.5%	5.6%	5.6%	תשואה*** / ****
208,200	244,000	277,600	שווי הוגן****
36,721	36,497	33,475	ערך מופחת בספרים*****

* NOI - Net Operation income - רווח תפעולי נקי, בניטרול פחת.
 ** Funds From Operation - FFO. ליום 31.12.2021, החברה שינתה את בסיס חישוב דמי הניהול. הנתונים ליום 31.12.2020 הותאמו לבסיס החישוב כאמור.
 *** תשואה - NOI לשווי הוגן
 **** ללא מרכיב הזכויות הנוספות המשקף תכנון עתידי בהרצליה, השווי ההוגן של הנכסים הינו 268,400 ובהתאם לכך התשואה המותאמת הינה 5.8%.
 ***** החל מדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2022, מוצגים נכסי הנדל"ן המניב בשוויים ההוגן. השינוי יושם למפרע לתקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות אלו. לפרטים נוספים ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2022 של החברה.
 לפרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות מאוד בקשר עם נכסי הנדל"ן המניב ראו **נספח א'** להלן.

נדילות ומקורות

יתרות המזומנים בשנת 2022 קטנו בכ- 1,136 אלפי ש"ח. להלן הסברים לשינויים העיקריים ביתרות המזומנים אשר שימשו ונבעו בתקופות אלה.

הסברי החברה	לשנת		אלפי ש"ח
	2021	2022	
הקיטון בתזרים מפעילות שוטפת נובע בעיקר משינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות. הפער נובע בעיקר מתזרים מזומנים חיובי גבוה בשנת 2021 עקב גביית חובות "לקוחות קורונה".	9,962	7,890	תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת
התזרים בשנת 2022 כלל מתן הלוואות לעסקאות משותפות בסך 9.4 מיליוני ש"ח, בעוד בשנת 2021 ניתנו הלוואות בסך 2.7 מיליוני ש"ח בלבד.	(5,597)	(10,701)	תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה
התזרים בשנת 2022 כלל לקיחת הלוואות חדשות בסך 11 מיליוני ש"ח ומנגד פרעון של הלוואות בסך 6.8 מיליוני ש"ח בעוד שבשנת 2021 התזרים כלל פרעון של הלוואות בסך 5.4 מיליוני ש"ח.	(7,859)	1,566	תזרים מזומנים שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) מימון

מקורות המימון

בתקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימו ביום 31.12.2022 ו- 31.12.2021 מומנה פעילותה של החברה ממשאביה העצמיים ואשראי מבנקים.

לפרטים מלאים ראו דוח תזרים המזומנים שבדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים לדוח זה.

בשנים האחרונות, החברה פועלת במינוף נמוך, כפי שניתן לראות מיחס החוב לשווי הוגן של הנכסים (LTV), תוך הפחתת שיעור המינוף:

LTV	שווי הוגן נכסים	יתרת חוב פיננסי	ליום 31 בדצמבר
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3%*	277,600	9,625	2022
2%	244,000	5,402	2021
5%	208,200	10,804	2020

* ליום 31.12.2022 יחס LTV המחושב על חוב נטו הינו 3%

כאמור, לחברה שני נדל"ן מניבים, בהרצליה ובנתניה.

הנכס בנתניה, שוויו ההוגן על פי הערכת השווי הינו כ- 177,200 מיליון ש"ח. בעקבות פירעון החוב לבנק איגוד במהלך שנת 2017, אין עוד צורך בשעבוד הנכס, ועל כן הוחל בהליכים להסרת השעבוד כאמור שהשלמתם מתעכבת בשל סיבות טכניות. הנהלת החברה מעריכה כי נכס זה, בהיותו נקי משעבודים, תורם גם הוא לגמישות הפיננסית הגבוהה של החברה וליכולתה להרחיב את תיק הנכסים שבבעלותה באמצעות הגדלת האשראי.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי3. תרומות

דירקטוריון החברה לא קבע מדיניות בנושא מתן תרומות. מתן תרומות בחברות הקבוצה נתון לשיקול דעתם של מנכ"לית החברה.

4. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

בהמשך להנחיה שפרסמה רשות ניירות ערך ובהתאם להוראות חוק החברות, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בחברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינו שני דירקטורים.

קביעה זו נעשית בהתחשב, בין היתר, בגודל החברה, סוג פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון שלה ומורכבותה.

דירקטוריון החברה קבע, כי בשים לב לכלל הנסיבות הרלוונטיות, כנזכר לעיל, המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרתם בהנחיה, הינו שני דירקטורים.

הדירקטוריון ציין כי המדובר בקביעת מספר מזערי בלבד, וכי למועד הדוח מכהנים בדירקטוריון החברה דירקטורים בעלי מומחיות כראוי במספר העולה על המספר המזערי. מכל מקום, מספר מזערי זה מאפשר לדעת הדירקטוריון, לעמוד בחובות המוטלות עליו, כאמור לעיל, שכן הוא מבטיח בצורה מניחה את הדעת את מעורבותו של דירקטור בעל מומחיות כאמור בתהליך אישור הדוחות הכספיים, גם במקרה של היעדרות או מחלה של אחד מבין שני הדירקטורים בעלי מומחיות זו.

להלן יובאו שמות הדירקטורים שהם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: שרון שופי (דח"צ), זאב פלדמן (דב"ת), יעקב לסקוב (דח"צ), רון הדסי, תנחום אורן (סגן יו"ר הדירקטוריון), ובנימין ליברמן (יו"ר הדירקטוריון). ציון הפרטים שמכוחם יש לראותם כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית מפורטים בתקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על החברה, המצורף להלן.

דירקטורים בלתי תלויים

.5

החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה הקבועה בסעיף 219(ה) לחוק החברות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

המבקר הפנימי של החברה

.6

6.1 החל מיום 28.3.2019, המבקר הפנימי של החברה הינו מר יוסי גינוסר, רואה חשבון

ממשרד פהאן קנה. המבקר הפנימי הינו בעל תעודת רו"ח ותעודת CIA, בוגר בחשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים. המבקר הפנימי מועסק על ידי משרד פהאן קנה במחלקת ביקורת פנימית וניהול סיכונים ומעניק את שירותי הביקורת הפנימית במסגרת הסכם שירותים עם משרד זה.

6.2 כהונת המבקר הפנימי החלה ביום 28.3.2019 לאחר שהמינוי אושר בועדת הביקורת

ודירקטוריון החברה. מינוי המבקר הינו בהתאם להתקשרותה של החברה עם משרד פהאן קנה, מיום 28.3.2019.

6.3 למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות,

התשנ"ט-1999, ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית (להלן: "**חוק הביקורת הפנימית**").

6.4 המבקר הפנימי אינו עובד החברה, והוא מכהן בתפקידו במסגרת הסכם שירותים שנחתם

בין החברה לבין משרד רואי החשבון כאמור.

6.5 הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינה מנכ"לית החברה.

- 6.6 תכנית הביקורת השנתית והרב שנתית והשיקולים בקביעתה:
- תוכנית הביקורת השנתית נגזרה בהסתמך על ביצוע סקר סיכונים שבוצע ב- 2012 ע"י מבקר הפנים ותוך התייעצות עם חברי וועדת הביקורת של הדירקטוריון ובהסתמך על היכרות המבקרת הקודמת את התהליכים בחברה. התכנון השנתי של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת הושפעו בעיקר מהגורמים הבאים:
- 6.6.1 מהותיות הנושאים להשגת יעדי החברה.
- 6.6.2 חשיפת הארגון לאובדן ולנזקים כספיים, תפעוליים חוקיים ואחרים בגין הנושאים שנבחרו לביקורת.
- 6.6.3 ממצאים מביקורות קודמות.
- 6.6.4 נושאים שבוקרו בעבר.
- מכוח תוכנית הביקורת, נערכות ביקורות בתאגידים המהווים החזקות ישירות של החברה, בהתאם לתוכנית המאושרת.
- בשנת 2022, נערך דוח ביקורת בנושא עסקאות עם בעלי עניין הדוח נדון בוועדת הביקורת של החברה בחודש מרץ 2023.
- בשנת 2021, נערך דוח ביקורת בנושא התקשרויות ומיצוי חוזים. הדוח נדון בוועדת הביקורת של החברה בחודש מרץ 2022.
- 6.7 המבקר הפנימי עורך את הביקורת בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית, והתקנים המקצועיים, המתפרסמים ומתעדכנים באופן שוטף על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל - המועצה המקצועית. התקנים המקצועיים המקובלים שעל פיהם עורך המבקר הפנימי את תכנית הביקורת כוללים, בין היתר, תקני תכנות (מטרה; סמכות ואחריות; אי תלות ואובייקטיביות; מקצועיות וזהירות מקצועית ראויה; תכנית שיפור ואבטחת איכות) ותקני ביצוע (ניהול הביקורת הפנימית; תכנון הביקורת; ביצוע הביקורת; דיווח על תוצאות; מעקב אחר תיקון ליקויים ועוד). לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים הנ"ל, וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, תקופת העסקתו על ידי החברה, היכרותו עם החברה, והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג לחברה את ממצאי הביקורות הנערכות על ידיו.
- 6.8 כל המסמכים והמידע שמתבקשים על ידי המבקר הפנימי נמסרים לו, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, וכן ניתנת לו גישה חופשית למידע כאמור באותו סעיף, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים הכספיים.

6.9 בהתאם לאמור בסעיף 6.6 לעיל, אושר על ידי ועדת הביקורת היקף העסקה של המבקר הפנימי וצוות העובדים הכפופים לו לשנת 2022 של 130 שעות ביקורת. היקף העסקת המבקר הפנימי נקבע בכל שנה עם אישור תכנית העבודה, בין היתר בשים לב להיקף תכנית העבודה לשנה הרלוונטית, למורכבות תכנית העבודה, ולרגישות הנושאים הנבדקים באותה שנה. יצוין, כי לשנת 2023, אושר על ידי ועדת הביקורת היקף העסקה של **130 שעות**.

שכרו של משרד פאהן קנה בגין שירותי הביקורת הפנימית לשנת 2022, מסתכם לסך של 30 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), ששולם במלואו. שכרו של המבקר הפנימי מורכב מסך בש"ח השווה ל- 230 ש"ח (בתוספת מע"מ) בגין כל שעת עבודה. לדעת הדירקטוריון, תגמול המבקר הפנימי לא משפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי, וזאת, בין היתר, בשים לב להתרשמות הדירקטוריון מהאופן בו הוא מבצע את מלאכת ביקורת הפנים בחברה, ומידת הפירוט, הדיוק וההעמקה של דוחות ממצאי הביקורת שהוגשו על ידו עד כה, וכן למיטב ידיעת החברה בשים לב להיקף הכנסתו המוערך של משרד פאהן קנה.

6.10 להערכת דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, ההיקף, האופי, רציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

7. שכר רואה החשבון המבקר

7.1 להלן שכר רואה החשבון המבקר (KPMG סומך חייקין) מחברות הקבוצה בשנת 2022 ובשנת 2021:

שנת 2021	שנת 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
225	268	שירותי ביקורת ומס לחברה
116	*(29)	שירותי ייעוץ מס ושונות**
341	239	סה"כ

* זיכוי בגין שירותי ייעוץ שניתנו ב 2021

** כולל עלויות בחינת עסקאות

7.2 שכר הטרחה עבור שירותים הניתנים לחברה נקבע בדיון בין סמנכ"ל הכספים לרואי החשבון ומבוסס על דיווחי שעות העבודה של רואי החשבון, על בסיס ניסיון עבר והיקף שעות משוער לשנת הכספים הבאה. שכר הטרחה מאושר ע"י הדירקטוריון ואינו משתנה בשנת הכספים השוטפת על בסיס שעות עבודה בפועל.

חלק ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

8. השפעת גורמים חיצוניים

בתקופת הדוח לא היו גורמים חיצוניים בולטים שהשפיעו על פעילות החברה מעבר למתואר בדוח זה לעיל.

9. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

- 9.1 ביום 12.4.2022 שולם לבעלי המניות של החברה דיבידנד בסך כולל של כ-1 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 30.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-038275). המידע הנכלל בדוח האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.
- 9.2 ביום 8.9.2022, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם העסקה עם הגב' רות אורן-הומונאי, מנכ"לית החברה ובתו של בעל השליטה בה. לפרטים נוספים ראו תקנה 26 לפרק פרטים נוספים על החברה, להלן.
- 9.3 ביום 20.9.2022 שולם לבעלי המניות של החברה דיבידנד בסך כולל של כ-1 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 31.8.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-111292). המידע הנכלל בדוח האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.
- 9.4 ביום 3.10.2022, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם ייעוץ עם מר תנחום אורן, בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 26 לפרק פרטים נוספים על החברה, להלן.
- 9.5 ביום 29.3.2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של כ-1 מיליון ש"ח, אשר ישולם ביום 18.4.2023. לפרטים נוספים ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 29.3.2022 (מס' אסמכתא: 2023-01-034107). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

10. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 29.3.2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-034092) המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

רות אורן הומונאי
מנכ"ל

בנימין ליברמן
יו"ר הדירקטוריון

נספח א'**לדוח הדירקטוריון לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2022**

פרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות מאוד בדבר השווי ההוגן של בית אינטרגאמא בהרצליה ובית אינטרגאמא בנתניה ליום 31.12.2022:

זיהוי נושא ההערכה	השווי ההוגן לבית אינטרגאמא בהרצליה ולבית אינטרגאמא בנתניה.
עיתוי ההערכה	חודש מרץ 2023
תאריך התוקף	31.12.2022
שווי נושא ההערכה	בית אינטרגאמא הרצליה - 100.4 מ' ש"ח בית אינטרגאמא נתניה - 177.2 מ' ש"ח
זיהוי מעריך השווי	קונפורטי רביב גולדנברג ושות' - משרד שמאות מקרקעין; על ידי מר קונפורטי רפאל וגב' סתיו דדו
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	כן
השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי	אין
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
מודל הערכת השווי	בהרצליה - מתודולוגיית שווי מיטבי כקרקע פנויה (גישת ההשוואה והיוון תזרים מזומנים) בנתניה - היוון תזרימי מזומנים.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות	בית אינטרגאמא הרצליה – לזכויות הנוספות שיעור היוון בגובה 5% בדחייה של 8 שנים ולתקופת הביניים לשטחים המושכרים 6.5% ולשטחים הפנויים 7%. בית אינטרגאמא נתניה - 7% (שיעור היוון בסיסי לשטחים המושכרים ולחניות) ו- 7.5% (לשטחים הפנויים ולהכנסות חשמל ודמי ניהול).

**אינטר גאמא חברה להשקעות בערבון
מוגבל וחברות מאוחדות שלה**

**דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2022**

תוכן העניינים

עמוד

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 :

3	דוח רואי החשבון המבקרים
4	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
6	דוחות רווח והפסד מאוחדים
7	דוחות על הרווח הכולל מאוחדים
8	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
11	דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים
13	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אינטר גאמא חברה להשקעות בערבון מוגבל

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אינטר גאמא חברה להשקעות בערבון מוגבל (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים המאוחדים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה, נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו 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 והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן, לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים תשומת הלב לאמור בביאור 23 לדוחות הכספיים לפיו תואמו הדוחות הכספיים בדרך של יישום למפרע, על מנת לשקף בהם שינוי מדיניות חשבונאית בנושא מדידת הנדל"ן להשקעה ממודל העלות למודל השווי ההוגן.

סומך חייקין
רואי חשבון

29 במרץ 2023

2020	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
				נכסים
6,714	3,190	2,054		מזומנים ושווי מזומנים
11	11	5		מזומנים מוגבלים
3,902	766	1,250	13	לקוחות
2,245	1,600	1,220	13	חייבים אחרים
-	-	70		נכסי מסים שוטפים
131	131	-	12	מלאי
13,003	5,698	4,599		סה"כ נכסים שוטפים
674	657	525	13	חייבים ויתרות חובה אחרות
8,965	11,932	21,648	11 (ב)	השקעות והלוואות לחברה כלולה המטופלת בשיטת השווי המאזני
1,059	1,375	1,362	9	רכוש קבוע, נטו
*204,485	*239,646	272,646	10	נדליין להשקעה
*446	*377	276	8 (ה)	נכסי מסים נדחים
283	312	133	14	נכסי זכות שימוש
215,912	254,299	296,590		סה"כ נכסים בלתי שוטפים
228,915	259,997	301,189		סה"כ נכסים

*יישום למפרע של שינוי מדיניות חשבונאית, ראה ביאור 23.
 הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2020	2021	2022	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות				
5,402	5,402	2,750	17	חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים
127	170	60	14	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה ספקים
1,555	1,794	1,311		זכאים אחרים
3,505	2,481	3,057	18	התחייבויות מסים שוטפים
449	252	-		התחייבויות והטבות לעובדים לזמן קצר
313	389	440		
11,351	10,488	7,618		סה"כ התחייבויות שוטפות
5,402	-	6,875	17	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
323	323	323	17	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
381	337	240	16	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
*30,973	*39,226	47,321		התחייבות מסים נדחים
817	838	140		פיקדונות מלקוחות
126	107	8	14	התחייבות בגין חכירה
38,022	40,831	54,907		סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות
49,373	51,319	62,525		סה"כ התחייבויות
הון				
24,506	24,506	24,506	15	הון מניות
18,083	19,127	19,127		פרמיה על מניות
1,184	1,184	1,184		קרן שערוד
(50,901)	(50,901)	(50,901)		מניות באוצר
1,044	-	-		תקבולים ע"ח אופציות
*188,676	*217,802	247,779		יתרת עודפים
182,592	211,718	241,695		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
(3,050)	(3,039)	(3,031)		זכויות שאינן מקנות שליטה
179,542	208,679	238,664		סה"כ הון
228,915	259,997	301,189		סה"כ התחייבויות והון

*יישום למפרע של שינוי מדיניות חשבונאית, ראה ביאור 23.

אריק פלדמן סמנכ"ל כספים	רות אורן מנכ"ל	בנימין ליברמן יו"ר הדירקטוריון
----------------------------	-------------------	-----------------------------------

תאריך אישור הדוחות כספיים: 29 במרץ 2023

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2020	2021	2022	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
16,907	17,697	19,835	4	הכנסות משכר דירה
*(3,876)	*(4,471)	(4,540)	5	עלות ההכנסות
13,031	13,226	15,295		רווח גולמי
(4,213)	(5,547)	(5,725)	6	הוצאות הנהלה וכלליות
*2,911	*32,854	32,034	10	הכנסות משערוך נדל"ן להשקעה
39	75	39		הכנסות אחרות
11,768	40,608	41,643		רווח תפעולי
247	281	626		הכנסות מימון
(460)	(350)	(444)		הוצאות מימון
(213)	(69)	182	7	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(15)	(44)	(530)	11 (ב)	חלק הקבוצה בהפסדי חברה מוחזקת המטופלת בשיטת שווי מאזני
11,540	40,495	41,295		רווח לפני מסים על הכנסה
*(2,621)	*(9,234)	(9,157)	8	מסים על הכנסה
8,919	31,261	32,138		רווח לשנה מפעילות נמשכת
993	(154)	(220)	22	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת, נטו ממס
9,912	31,107	31,918		רווח לשנה
9,900	31,096	31,910		רווח מיוחס ל:
12	11	8		בעלי הזכויות ההוניות של החברה
9,912	31,107	31,918		זכויות שאינן מקנות שליטה
*4.85	*15.33	15.73		רווח למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. (בש"ח)
*4.57	*15.33	15.73		רווח בסיסי למניה (בש"ח)
*4.37	*15.41	15.83		רווח מדולל למניה (בש"ח)
*4.11	*15.41	15.83		רווח בסיסי מפעילות נמשכת (בש"ח)
0.49	(0.08)	(0.11)		רווח מדולל למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)
0.46	(0.08)	(0.11)		רווח (הפסד) בסיסי מפעילות מופסקת (בש"ח)
				רווח (הפסד) מדולל מפעילות מופסקת (בש"ח)
2,043	2,029	2,029		מספר המניות ששימש לחישוב הרווח (הפסד) בסיסי
2,171	2,029	2,029		מספר המניות ששימש לחישוב הרווח המדולל

*יישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה באור 23.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
*9,912	*31,107	31,918	רווח לשנה
			פריטי רווח כולל אחר , נטו ממס שלא יועברו לרווח והפסד:
107	59	96	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
<u>10,019</u>	<u>31,166</u>	<u>32,014</u>	סה"כ הרווח הכולל לשנה
			סה"כ הרווח הכולל מיוחס ל:
10,007	31,155	32,006	בעלים של החברה
12	11	8	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>10,019</u>	<u>31,166</u>	<u>32,014</u>	סה"כ רווח כולל לשנה

*יישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה באור 23.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מתייחס לבעלים של החברה							
		סך הכל	יתרת עודפים	תקבולים על חשבון אופציות	מניות באוצר	קרן שערך	פרמיה על מניות	הון מניות	
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
208,679	(3,039)	211,718	*217,802	-	(50,901)	1,184	19,127	24,506	יתרה ליום 1 בינואר 2022
									סה"כ רווח כולל לשנה:
31,918	8	31,910	31,910	-	-	-	-	-	רווח לשנה
									רכיבים של רווח כולל אחר:
96	-	96	96	-	-	-	-	-	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
32,014	8	32,006	32,006	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
									עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון:
(2,029)	-	(2,029)	(2,029)	-	-	-	-	-	דיבדנד ששולם
238,664	(3,031)	241,695	247,779	-	(50,901)	1,184	19,127	24,509	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

*ייעוץ למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה באור 23.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	מתייחס לבעלים של החברה							
		סך הכל אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות		קרן שערך אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח				
179,542	(3,050)	182,592	*188,676	1,044	(50,901)	1,184	18,083	24,506	יתרה ליום 1 בינואר 2021
									סה"כ רווח כולל לשנה:
31,107	11	31,096	*31,096	-	-	-	-	-	רווח לשנה
									רכיבים של רווח כולל אחר:
59	-	59	59	-	-	-	-	-	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
31,166	11	31,155	31,155	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
-	-	-	-	(1,044)	-	-	1,044	-	פקיעת אופציות (ראה באור 15.ג)
									עסקאות עם בעלים שזקפו ישירות להון:
(2,029)	-	(2,029)	(2,029)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
208,679	(3,039)	211,718	*217,802	-	(50,901)	1,184	19,127	24,506	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

*יישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה באור 23.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	מתייחס לבעלים של החברה							
		סך הכל אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	תקבולים על		קרוני שערך אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
				חשבון אופציות אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח				
171,440	(3,062)	174,502	*178,615	1,056	(48,942)	1,184	18,083	24,506	יתרה ליום 1 בינואר 2020
									סה"כ רווח כולל לשנה:
9,912	12	9,900	*9,900	-	-	-	-	-	רווח לשנה
									<u>רכיבים של רווח כולל אחר:</u>
107	-	107	107	-	-	-	-	-	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
10,019	12	10,007	10,007	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
									עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון:
105	-	105	54	(12)	63	-	-	-	הנפקת מניות באוצר ואופציות (ראה ביאור ג.15)
(2,022)	-	(2,022)	-	-	(2,022)	-	-	-	רכישת מניות באוצר (ראה ביאור ג.15)
(1,917)	-	(1,917)	54	(12)	(1,959)	-	-	-	
179,542	(3,050)	182,592	*188,676	1,044	(50,901)	1,184	18,083	24,506	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

*ייעוץ למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה באור 23.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות תזרים מזומנים מאוחדים לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022	באור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
*9,912	*31,107	31,918	רווח לשנה
התאמות:			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
			חלק בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות
15	44	530	בשיטת השווי המאזני
*473	*474	441	פחת והפחתות
*2,621	*9,234	9,157	הוצאות מסים על ההכנסה
214	15	(99)	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
*(2,911)	*(32,854)	(32,034)	שערוך נדל"ן להשקעה
-	(36)	-	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
(1,358)	-	-	רווח הון ממכירת פעילות בחברה מאוחדת**
12	25	(109)	שערוך פיקדונות, השקעות ויתרות חובה
(934)	(23,098)	(22,114)	
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
75	3,136	(484)	שינוי בלקוחות
(441)	17	132	שינוי בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
(776)	638	380	שינוי בחייבים ויתרות חובה
1,896	-	131	שינוי במלאי
(2,875)	244	(483)	שינוי בספקים ונותני שירותים
1,305	(1,089)	340	שינוי בזכאים ויתרות זכות
(210)	91	50	שינוי בהפרשות והטבות לעובדים
(307)	23	(698)	שינוי בפיקדונות מלקוחות
(1,333)	3,060	(632)	
(1,612)	(1,107)	(1,282)	מס הכנסה ששולם, נטו
6,033	9,962	7,890	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת **

**ישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה באור 23.

**ראה באור 22 בדבר תזרימי מזומנים המיוחסים לפעילות מופסקת בשנים 2022-2020.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות תזרים מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך)

2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(28)	(686)	(249)	השקעה ברכוש קבוע
17	63	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(1,906)	(2,307)	(966)	השקעה בנדל"ן להשקעה
782	-	-	תקבולים בגין מכירת פעילות בחברה מאוחדת
-	-	6	ירידה בפקדונות
16	1	-	ריביות שהתקבלו
(1,964)	(2,668)	(9,492)	מתן הלוואות לעסקאות משותפות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(3,083)	(5,597)	(10,701)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה *
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
-	(2,029)	(2,029)	דיבידנד ששולם לבעלי המניות
(450)	(298)	(458)	ריבית ששולמה
(2,020)	-	-	רכישת מניות באוצר
(5,402)	(5,402)	(6,777)	פירעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
-	-	11,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(344)	(130)	(170)	פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
105	-	-	הנפקת מניות באוצר ואופציות ומימוש אופציות
(2)	-	-	עלויות הנפקה
(8,113)	(7,859)	1,566	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון *
(5,163)	(3,494)	(1,136)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
11,922	6,714	3,190	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
(45)	(30)	109	השפעת תנודות בשער החליפין של יתרות מזומנים ושווי מזומנים
6,714	3,190	2,054	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

* ראה באור 22 בדבר תזרימי מזומנים המיוחסים לפעילות מופסקת בשנים 2020-2022.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

אינטר גאמא חברה להשקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא שדרות אבא אבן 16, הרצליה. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, כוללים את אלה של החברה ושל חברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה") וכן את חלק הקבוצה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

בעל השליטה בחברה הינו מר תנחום אורן, באמצעות חברות פרטיות בשליטתו, בהן מחזיקים גם בני משפחתו של מר תנחום אורן, ביניהם גם רות אורן, מנכ"לית החברה.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם - בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל, עלייה אשר המשכה גם לשנת 2022. לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. לעלייה בשיעורי האינפלציה הייתה השפעה חיובית על הכנסות משכירות מאחר שרוב הסכמי השכירות הינם צמודי מדד. השפעה זו השפיעה בעקיפין גם על שווי הנדל"ן להשקעה של החברה. בהקשר זה ראה באור 10 נדל"ן להשקעה.
- ביום 29 במרץ 2022 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-1,015 אלפי ש"ח (כ-0.5 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם ביום 13 באפריל 2022. לפרטים נוספים - ראה באור 15.ב.
- ביום 30 באוגוסט 2022 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בסך כולל של כ-1,015 אלפי ש"ח (כ-0.5 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם ביום 20 בספטמבר 2022. לפרטים נוספים - ראה באור 15.ב.

ג. הגדרות

דוחות כספיים אלה -

- (1) החברה - אינטר גאמא חברה להשקעות בערבון מוגבל.
- (2) הקבוצה - אינטר גאמא חברה להשקעות בערבון מוגבל והחברות המאוחדות שלה.
- (3) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (4) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות, לרבות עסקה משותפת, שהשקעת החברה בה כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
- (5) או.אר.טי. - החברה המאוחדת לשעבר או.אר.טי. טכנולוגיות בערבון מוגבל.
- (6) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
- (7) בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

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

הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 29 במרץ 2023.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

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

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים והתחייבויות הבאים :

- מכשירים פיננסיים, נגזרים ואחרים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ;
- נדל"ן להשקעה ;
- נכסים והתחייבויות מסים נדחים ;
- נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים ;
- הפרשות ;
- השקעות בחברות המטופלות על בסיס השווי המאזני.

למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלה - ראה גם ביאור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

ד. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של פעילויות הקבוצה הינו שנה.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, 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 חיזוניים 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.

מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה נכלל בביאורים הבאים :

אמצן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
עמדות מס לא וודאיות	מידת אי הוודאות לעניין קבלת עמדת המס של הקבוצה והסיכון כי תישא בהוצאות מסים וריבית נוספות. זאת, בהתבסס על ניתוח פרשנויות של חוקי המס וניסיון יועצי הקבוצה.	הכרה בהוצאות מסים וריבית נוספות	למידע בדבר שומות שהתקבלו בחברה, ראה ביאור 8 (ז).
מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדל"ן להשקעה.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה.	למידע בדבר השפעת השינויים בתשואות הצפויות על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה ביאור 10 בדבר נדל"ן להשקעה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

קביעת שווי הוגן

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

ביאור 10 (ג), בדבר נדל"ן להשקעה;
ביאור 19 (ו), בדבר מכשירים פיננסיים;

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

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה.

א. בסיס האיחוד**(1) צירופי עסקים**

הקבוצה מיישמת לגבי כל צירופי העסקים את שיטת הרכישה (Acquisition method).

מועד הרכישה הינו המועד בו הרוכשת משיגה שליטה על הנרכשת. שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה או בעלת זכויות לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי הקבוצה ועל ידי אחרים.

הקבוצה מכירה במוניטין למועד הרכישה לפי השווי ההוגן של התמורה שהועברה לרבות סכומים שהוכרו בגין זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בנרכשת וכן השווי ההוגן למועד הרכישה של זכות הונית בנרכשת שהחזקה קודם לכן על ידי הרוכשת, בניכוי הסכום נטו שיוחס ברכישה לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו.

התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת, התחייבויות שהתחוו לרוכש מול הבעלים הקודמים של הנרכשת וזכויות הוניות שהונפקו על ידי הקבוצה. כמו כן, התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של תמורה מותנית. לאחר מועד הרכישה, הקבוצה מכירה בשינויים בשווי ההוגן של התמורה המותנית המסווגת כהתחייבות פיננסית בדוח רווח והפסד.

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים, כגון: עמלות ייעוץ, עמלות למתווכים, עמלות משפטיות, והערכת שווי, נזקפות לרווח והפסד בתקופה בה השירותים מתקבלים.

(2) חברות בנות

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

(3) זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם וכוללות בתוכן, מרכיבים נוספים כגון: תשלום מבוסס מניות שישולק במכשירים הוניים של חברות בנות ואופציות למניות של חברות בנות.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**א. בסיס האיחוד (המשך)****מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה במועד צירוף העסקים**

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

הקצאת רווח או הפסד רווח כולל אחר בין בעלי המניות

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

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור שליטה, מטופלות כעסקאות הוניות. כל הפרש בין התמורה ששולמה או התקבלה לשינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף לחלק הבעלים של החברה בהון ישירות לעודפים.

הסכום שבו מתואמות הזכויות שאינן מקנות שליטה מחושב כלהלן:

בעלייה בשיעור ההחזקה, לפי החלק היחסי הנרכש מיתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחות הכספיים המאוחדים ערב העסקה. בירידה בשיעור ההחזקה, לפי חלקם היחסי שמומש של הבעלים של החברה הבת בנכסים נטו של החברה הבת, לרבות מוניטין. כמו כן, בעת שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, תוך שימור שליטה, החברה מייחסת מחדש את הסכומים המצטברים שהוכרו ברווח כולל אחר בין הבעלים של החברה לבין הזכויות שאינן מקנות שליטה.

(4) השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

חברות כלולות הן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה הניתנת לסתירה לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקת. עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלותן. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. עלויות עסקה המתייחסות באופן ישיר לרכישה צפויה של חברה כלולה או עסקה משותפת מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות אלה מתווספות לעלות ההשקעה במועד הרכישה.

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות ברווח או בהפסד וברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית.

(5) עסקאות שבטלו באיחוד

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. רווחים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות עם חברות כלולות ועם עסקאות משותפות, בוטלו כנגד ההשקעה לפי זכויות הקבוצה בהשקעות אלו. הפסדים שטרם מומשו בוטלו באותו אופן לפיו בוטלו רווחים שטרם מומשו, כל עוד לא הייתה ראייה לירידת ערך.

ב. מטבע חוץ**עסקאות במטבע חוץ**

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבעות הפעילות הרלוונטים של חברות הקבוצה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הפרטים הכספיים הינם הפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות לתחילת השנה, כשהיא מתואמת לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה, לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה. הפרשי שער הנובעים מתרגום למטבע הפעילות מוכרים ברווח והפסד.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ג. מכשירים פיננסיים****(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים****הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים**

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים מוכרים לראשונה במועד בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו.

גריעת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי הועברו באופן מהותי. אם בידי הקבוצה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה של הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירי חוב; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירים הוניים; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

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

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

במועד ההכרה לראשונה של השקעה במכשיר הוני שאינו מוחזק למסחר, הקבוצה יכולה לבחור באופן שאינו ניתן לשינוי, להציג שינויים עוקבים בשווי ההוגן של המכשיר ברווח כולל אחר. בחירה זו מתבצעת על בסיס כל השקעה בנפרד.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כמתואר לעיל, וכן נכסים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

ליום 31 בדצמבר 2022 לקבוצה יתרות לקוחות, חייבים אחרים ופיקדונות המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן ו/או ריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

הערכת המודל העסקי עבור נכסי חוב

הקבוצה מעריכה את מטרת המודל העסקי שבו מוחזק הנכס הפיננסי ברמת הנכס הבודד, שכן הדבר משקף בצורה הטובה ביותר את האופן שבו מנוהל העסק ומסופק המידע להנהלה. בקביעת המודל העסקי של הקבוצה, נלקחו בחשבון שיקולים הכוללים את:

- המדיניות לגבי הנכס ובכלל זה, האם האסטרטגיה של ההנהלה מתמקדת בקבלת ריבית חוזית ובשמירה על פרופיל ריבית מסוים, או תזרימי מזומנים צפויים, או מימוש תזרימי מזומנים באמצעות מכירת הנכסים;
- האופן שבו מוערכים ומדווחים לאנשי מפתח בהנהלה של הישות הביצועיים של המודל העסקי ושל הנכסים הפיננסיים המוחזקים במודל זה;
- הסיכונים המשפיעים על ביצוע המודל העסקי (והנכסים הפיננסיים המוחזקים באותו מודל עסקי) וכיצד מנוהלים אותם סיכונים;
- תדירות, הערך והעיתוי של מכירות של נכסים פיננסיים בתקופות קודמות, הסיבות למכירות וציפיות לגבי פעילות מכירה עתידית.

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הערכה האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד

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

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

- אירועים מותנים כלשהם אשר ישנו את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים;
- תנאים שעשויים לשנות את שיעור הריבית הנקובה;
- מאפייני הארכה או פירעון מוקדם;

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

מדידה עוקבת ורווחים והפסדים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

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

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

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

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

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

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות ומדידה עוקבת

הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

גריעת התחייבויות פיננסיות

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים (המשך)

שינוי תנאים של מכשירי חוב

החלפת מכשירי חוב, בעלי תנאים שונים באופן מהותי, בין לווה לבין מלווה קיימים מטופלת כסילוק ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה בשווי הוגן. כמו כן, שינוי משמעותי בתנאים של התחייבות פיננסית קיימת או של חלק ממנה, מטופל כסילוק ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה לפי שווי הוגן.

במקרים כאמור כל ההפרש בין העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית המקורית לבין השווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית החדשה מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות מימון.

התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהווה באמצעות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי, הינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים הנותרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית.

בנוסף למבחן הכמותי כאמור, הקבוצה בוחנת, בין היתר, האם חלו שינויים גם בפרמטרים כלכליים שונים הגלומים במכשירי החוב המוחלפים. לפיכך, ככלל, החלפות של מכשירי חוב צמודים למדד במכשירים שאינם צמודים למדד נחשבות כהחלפות בעלות תנאים שונים באופן מהותי גם אם אינן מקיימות את המבחן הכמותי שבוצע לעיל.

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

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

(4) הון מניות

(א) מניות רגילות

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

(ב) מניות באוצר

כאשר הון מניות שהוכר בהון נרכש מחדש על ידי הקבוצה, סכום התמורה ששולם, הכולל עלויות ישירות בניכוי השפעת המס, מנוכה מההון. המניות שנרכשו מחדש מסווגות כמניות באוצר. כאשר מניות באוצר נמכרות או מונפקות מחדש, סכום התמורה שהתקבלה מוכר כגידול בהון והעודף / חוסר שנובע מהעסקה נזקף לעודפים.

ד. רכוש קבוע

(1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך. העלות כוללת יציאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. עלות תוכנה שנרכשה, המהווה חלק בלתי נפרד מתפעול הציוד הקשור, מוכרת כחלק מעלות ציוד זה. רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה מגריעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

(2) עלויות עוקבות

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע ועלויות עוקבות אחרות מוכרות כחלק מהערך בספרים של רכוש קבוע אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בהן תזרום אל הקבוצה ואם עלותו ניתנת למדידה באופן מהימן. הערך בספרים של חלק מפריט קבוע שהוחלף נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות של פריטי רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ד. רכוש קבוע (המשך)****(3) פחת**

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס. נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואתיות הינו כדלקמן:

	%	מבנים (*) (**)
(בעיקר 4)	4,10	מכונות וציוד
(בעיקר 20)	10-20	רהוט וציוד
(בעיקר 20)	6-33	כלי רכב
	15	

* מערכות מסוימות המותקנות במבנים (בעיקר מערכות חשמל ומיזוג אוויר) מופחתות בשיעור שנתי של 10%.
** שיפורים במושכר מופחתים לאורך תקופת השכירות, שאינה עולה על אורך חייו השימושי של הנכס.

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך.

ה. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה, המורכב בעיקר מבנייני משרדים ושטחי מסחר בבעלות הקבוצה, מוחזק לצורך הפקת תשואה ארוכת - טווח מדמי שכירות ו/או לשם עליית ערך, ואינו משמש את הקבוצה בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות או לשם מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות לרבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

לאחר ההכרה לראשונה מודדת הקבוצה את הנדל"ן להשקעה שלה בהתאם למודל השווי ההוגן - דהיינו, בשווי ההוגן, המייצג את ערכו בשוק, כנקבע מדי שנה על ידי מערכי שווי חיזוניים/שמאים. השווי ההוגן מבוסס על המחירים בשוק פעיל, המותאמים, במידת צורך, בגין הבדלים במהות, במיקום או במצב הנכס המתייחס. כאשר המידע אינו זמין, משתמשת הקבוצה בשיטות הערכה חלופיות, כגון מחירים עדכניים בשווקים פחות פעילים, או תחזיות תזרימי מזומנים מהוונים. הערכות אלה נבחנות מדי שנה על ידי מעריך השווי/השמאי. רווח או הפסד הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח או הפסד לתקופה בה הם נבעו במסגרת סעיף "הכנסות משערוך נדל"ן להשקעה".

בדבר יישום למפרע של שינוי מדיניות חשבונאית, ראה ביאור 23.

ו. פעילות מופסקת

פעילות מופסקת הינה מרכיב של עסקי הקבוצה, המייצג קו עסקים משמעותי נפרד או אזור גיאוגרפי משמעותי נפרד של פעילות שמומש, המוחזק למכירה או לחלוקה או שהינו חברה בת שנרכשה במטרה למכרה. הסיווג כפעילות מופסקת נעשה במועד בו מומשה הפעילות או כאשר היא מקיימת את הקריטריונים לסיווג כמוחזקת למכירה בהתאם ל-IFRS 5, אם הדבר קרה קודם לכן. בגין כל פעילות מופסקת הוצגו מחדש מספרי ההשוואה בדוח רווח והפסד, כאילו הופסקה הפעילות מתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ז. מלאי**

מלאי נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. חומרי גלם ועזר נמדדים לפי שיטת "נכנס ראשון יוצא ראשון" (FIFO).

ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ח. ירידת ערך**(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים**

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת. הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות וחייבים בסכום השווי להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר.

בעת ההערכה האם סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, הקבוצה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של הקבוצה ועל הערכת האשראי המדווחת, והוא כולל מידע צופה פני עתיד.

הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, כאשר תשלומים חזויים נמצאים בפיגור של יותר מ-90 יום.

הקבוצה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:

- אין זה סביר שהלווה יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי החברה; או
- התשלומים החזויים נמצאים בפיגור של מעל 90 יום או מעל שנה, בחטיבת הסחר ובחטיבת הנדל"ן, בהתאמה.

הקבוצה מחשיבה מכשיר חוב כבעל סיכון אשראי נמוך, בהעדר אינדיקציה להרעה במצבו הכספי של הלקוח או בהעדר היסטוריה של אי עמידה בתשלומים בהגיע מועד התשלום.

הפסדי אשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר הינם הפסדי אשראי חזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים לאורך כל חיי המכשיר הפיננסי. התקופה המרבית שנלקחת בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החזויים היא התקופה החזוית המרבית שלאורכה הקבוצה חשופה לסיכון אשראי.

מדידת הפסדי אשראי חזויים

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

כאשר לערך הזמן יש משמעות, הפסדי האשראי החזויים מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית של הנכס הפיננסי.

נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי

בכל מועד דיווח, הקבוצה מעריכה האם נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי. נכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כאשר התרחש אחד, או יותר, מהאירועים שיש להם השפעה שלילית על תזרימי המזומנים העתידיים שנאמדו בגין נכס פיננסי זה.

ראיה שנכס פיננסי הינו פגום כוללת את האירועים הבאים:

- קושי פיננסי משמעותי של החייב;
- הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים;
- ארגון מחדש של חוב או תשלום המגיע לקבוצה בתנאים אשר הקבוצה לא הייתה שוקלת במקרים אחרים;
- צפוי שהלווה יגיע לפשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי אחר; או
- היעלמות שוק פעיל לנכס פיננסי עקב קשיים פיננסיים;

הצגת הפרשה להפסדי אשראי חזויים בדוח על המצב הכספי

הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי.

מחיקה

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ח. ירידת ערך (המשך)****(2) נכסים שאינם פיננסיים****עיתוי בחינת ירידת ערך**

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של הקבוצה, שאינם מלאי, נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס. אחת לשנה בתאריך קבוע עבור כל יחידה מניבת מזומנים הכוללת מוניטין, מבצעת הקבוצה הערכה של הסכום בר ההשבה או באופן תכוף יותר, אם קיימים סימנים לירידת ערך.

קביעת יחידות מניבות מזומנים

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

מדידת הסכום בר ההשבה

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

הכרה בהפסד מירידת ערך

הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של הנכס או של יחידה מניבת מזומנים עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד. לגבי יחידות מניבות מזומנים הכוללות מוניטין, הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של הנכס או של יחידה מניבת מזומנים אליה הנכס משתייך עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד. הפסדים מירידת ערך שהוכרו לגבי יחידות מניבות מזומנים, מוקצים תחילה להפחתת הערך בספרים של מוניטין שיוחס ליחידות אלה ולאחר מכן להפחתת הערך בספרים של הנכסים האחרים ביחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי.

(3) נכסים שאינם פיננסיים**ביטול הפסד מירידת ערך**

הפסד מירידת ערך מוניטין אינו מבוטל. באשר לנכסים אחרים, הפסדים מירידת ערך שהוכרו בתקופות קודמות נבדקים מחדש בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים לכך שההפסדים קטנו או לא קיימים עוד. הפסד מירידת ערך מבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימשו לקביעת הסכום בר ההשבה, אך ורק במידה שהערך בספרים של הנכס, אחרי ביטול ההפסד מירידת הערך, אינו עולה על הערך בספרים בניכוי פחת או הפחתות, שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

(4) השקעה בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעה בעסקה משותפת נבחנת לירידת ערך, כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על ירידת ערך (כמפורט בסעיף (1) לעיל).

במידה וקיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על כך שיתכן שנפגם ערכה של ההשקעה, הקבוצה מבצעת הערכה של סכום בר ההשבה של ההשקעה שהינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו שלה. בקביעת שווי שימוש של השקעה בעסקה משותפת, הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי שיופקו על ידי העסקה המשותפת, כולל תזרימי המזומנים מהפעילויות של העסקה המשותפת והתמורה ממימושה הסופי של ההשקעה, או אומדת את הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו ומהמימוש הסופי של ההשקעה.

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של ההשקעה, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקף לסעיף הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד. הפסד מירידת ערך אינו מוקצה לנכס כלשהו. הפסד מירידת ערך יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר ההשבה של ההשקעה מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. ערך ההשקעה, אחרי ביטול ההפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים של ההשקעה שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אילולא הוכר הפסד מירידת ערך.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ט. הטבות לעובדים****(1) הטבות לאחר סיום העסקה**

בקבוצה קיימות מספר תכניות הטבה לאחר העסקה. התכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח, והן מסווגות כתכניות הפקדה מוגדרת וכן כתכניות הטבה מוגדרת.

(א) תכניות להפקדה מוגדרת

תכנית להפקדה מוגדרת הינה תוכנית לאחר סיום העסקה שלפיה הקבוצה משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים. מחויבויות הקבוצה להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת, נזקפות כהוצאה לרווח והפסד בתקופות שבמהלכן סיפקו העובדים שירותים קשורים. התחייבויות להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת אשר עומדות לתשלום תוך יותר מ- 12 חודשים מתום התקופה בה העובדים סיפקו את השירות, מוכרות לפי ערך הנוכחי.

(ב) תכניות להטבה מוגדרת

תכנית להטבה מוגדרת הינה תכנית הטבה לאחר סיום העסקה שאינה תכנית להפקדה מוגדרת. מחויבות נטו של הקבוצה, המתייחסת לתכנית הטבה מוגדרת בגין הטבות לאחר סיום העסקה, מחושבת לגבי כל תכנית בנפרד על ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שתגיע לעובד בתמורה לשירותיו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הטבה זו מוצגת לפי ערך נוכחי בניכוי השווי ההוגן של נכסי התכנית.

שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה, שהמטבע שלהן הינו שקל ושמועד פירעון דומה לתנאי המחויבות של הקבוצה. החישובים נערכים מידי שנה על ידי אקטואר מוסמך לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה.

הקבוצה קובעת את הריבית נטו על ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת על ידי הכפלת ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת בשיעור ההיוון ששימש למדידת המחויבות בגין הטבה מוגדרת, כפי ששניהם נקבעו בתחילת תקופת הדיווח השנתית.

מדידה מחדש של התחייבות (נכס) נטו של הטבה מוגדרת, כוללת רווחים והפסדים אקטואריים, תשואה על נכסי

תכנית (למעט ריבית), וכן שינוי כלשהו בהשפעה על תקרת הנכסים (ככל שרלוונטי, למעט ריבית). מדידות מחדש נזקפות מיידית דרך רווח כולל אחר ישירות לעודפים.

הקבוצה מקזזת נכס המתייחס לתכנית הטבה אחת מול התחייבות המתייחסת לתכנית אחרת רק כאשר יש זכות לאכיפה משפטית להשתמש בעודף התכנית אחת כדי לסלק מחויבות בגין התכנית האחרת, וכן יש כוונה לסלק את המחויבות על בסיס נטו או לממש את העודף באחת ולסלק את המחויבות בגין התוכנית האחרת בו זמנית.

(2) הטבות עובד לטווח קצר

בתקופות דיווח קודמות, לקבוצה היו קיימות פוליסות ביטוחי מנהלים אשר הוצאו לפני שנת 2004 ולפי תנאי הפוליסות יתרת הרווח הריאלי שהצטבר על רכיב הפיצויים תשולם לעובד במועד פרישתו. בגין פוליסות כאמור, נכסי התוכנית כללו הן את יתרת רכיב הפיצויים והן את יתרת הרווח הריאלי שהצטבר (במידה שהצטבר) על הפקדות לפיצויים עד למועד הדיווח ומוצגים בשווי הוגן.

נכסי תוכנית אלה משמשים לתוכנית הטבה מוגדרת הכוללת שני רכיבי התחייבות: רכיב תוכנית הטבה מוגדרת בגין הפיצויים, המחושבת באופן אקטוארי כאמור לעיל, ורכיב נוסף שהינו המחויבות לתשלום של יתרת הרווח הריאלי שהצטבר (במידה שהצטבר) במועד פרישת העובד. רכיב זה נמדד בגובה יתרת הרווח הריאלי שהצטבר בפועל למועד הדיווח.

מחויבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר נמדדות על בסיס לא מהוון, וההוצאה נזקפת בעת שניתן השירות המתייחס או במקרה של היעדרות שאינן נצברות (כמו חופשת לידה) - בעת ההיעדרות בפועל.

הפרשה בגין הטבות לעובדים לזמן קצר בגין בונוס במזומן או תכנית השתתפות ברווחים, מוכרת בסכום הצפוי להיות משולם, כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את המחויבות.

סיווג הטבות לעובדים לצורכי מדידה כהטבות לטווח קצר או כהטבות אחרות לטווח ארוך נקבע בהתאם לתחזית הקבוצה לסילוק המלא של ההטבות.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות בהתאם לסכומים שהנהלת הקבוצה צופה כי ידרשו לה לשם סילוק המחויבות, וכאשר רלוונטי - כשהם מהוונים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של החברה. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון.

(1) תביעות משפטיות

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

(2) חוזים מכבידים

כאשר צפוי שהעלויות הבלתי נמנעות בגין החוזה יעלו על ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזה, מוכרת הפרשה לחוזה מכביד. ההפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה, והערך הנוכחי של העלויות הבלתי נמנעות (נטו מההכנסות) להמשך קיום החוזה. עלויות בלתי נמנעות הינן עלויות שהקבוצה אינה יכולה להימנע מהן מכיוון שהיא כפופה לחוזה.

יא. הכנסות

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

זיהוי חוזה

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

- (א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לדפוסים עסקיים נהוגים אחרים) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;
- (ב) הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;
- (ג) הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;
- (ד) לחוזה יש מהות מסחרית כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה; וכן
- (ה) צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח. לצורך העמידה בסעיף (ה) הקבוצה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.

כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהתנאים לעיל מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לקבוצה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

זיהוי מחויבויות ביצוע

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

- (א) סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם נפרדים; או
 - (ב) סדרה של סחורות או שירותים נפרדים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.
- הקבוצה מזהה סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח כנפרדים כאשר הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמו או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח וכן ההבטחה של הקבוצה להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. על מנת לבחון האם הבטחה להעביר סחורה או שירות ניתנת לזיהוי בנפרד, הקבוצה בוחנת האם מסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורה או השירות עם סחורות או שירותים אחרים שהובטחו בחוזה לתוצר משולב עבורו הלקוח התקשר בחוזה.

בתחום הסחר במוצרי צילום, במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת סחורות או אספקת שירותי תחזוקה למכונות, או שילוב של שניהם לכדי תוצר משולב, זיהתה הקבוצה על פי רוב מחויבות ביצוע אחת בכל חוזה. כך גם בתחום הנדל"ן להשקעה, בכל הקשור להעמדת שירות ניהול ותחזוקה לנכסים המושכרים. בעסקאות מסוימות זיהתה הקבוצה שתי מחויבות ביצוע נפרדות: מכירת סחורה ומתן שירותי תחזוקה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**יא. הכנסות (המשך)****קביעת מחיר העסקה**

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. בעת קביעת מחיר העסקה הקבוצה מביאה בחשבון את ההשפעות של תמורה משתנה.

תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, ותמריצים.

הקבוצה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת הקבוצה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה. בתחום הסחר במוצרי צילום, תמורה משתנה נובעת בעיקר בשל הנחות כמות שהקבוצה מעניקה ללקוחותיה. הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה על ידי שימוש בתוחלת הסכום הסביר מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

קיום מחויבויות ביצוע

הכנסות מוכרות כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת שליטה על סחורה או שירות שהובטחו ללקוח.

עבור מכירת סחורות, הלקוח משיג שליטה על המוצרים כאשר הם מגיעים למחסני הלקוח ולפיכך הקבוצה מכירה בהכנסה במועד זה.

עבור שירותי תחזוקה למכונות בתחום הצילום ושירותי ניהול ותחזוקה בתחום הסחר - ההכנסות מוכרות לאורך זמן בתקופת הדיווח בה סופקו השירותים, מאחר והלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה כאשר הקבוצה מספקת שירותים אלה.

אחריות

לצורך ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד ולכן מהווה מחויבות ביצוע נפרדת, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהקבוצה מבטיחה לבצע במסגרת חוזה האחריות.

במסגרת חוזים מול לקוחות בתחום הסחר במוצרי צילום, הקבוצה מספקת בעסקאות מסוימות שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, לפי המקובל בענף. שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב המוצר שנמכר ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים ואינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת.

ספק עיקרי או סוכן

כאשר צד אחר מעורב בהספקת סחורות או שירותים ללקוח, הקבוצה בוחנת האם מהות ההבטחה שלה היא מחויבות ביצוע לספק את הסחורות או השירותים המוגדרים בעצמה, כלומר הקבוצה היא ספק עיקרי ואז מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. כאשר מהות ההבטחה של הקבוצה היא לארגן שצד אחר יספק סחורות או שירותים אלה, כלומר הקבוצה היא סוכן, הקבוצה מכירה בהכנסה בסכום העמלה נטו.

הקבוצה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת על הסחורה או השירות שהובטחו טרם העברתם ללקוח. אינדיקטורים לכך שהקבוצה שולטת על הסחורה או השירות לפני העברתם ללקוח כוללים, בין היתר, את הבאים: הקבוצה היא האחראית העיקרית לקיום ההבטחות בחוזה; לקבוצה יש סיכון מלאי לפני שהסחורה או השירות הועברו ללקוח; וכן, לקבוצה יש שיקול דעת בקביעת מחירים עבור הסחורה או השירות.

בתחום השכרת נכסי נדל"ן וניהולם, הקבוצה מספקת חשמל, מים ושירותים מסוימים כגון תחזוקת ציוד טכני בשטחים משותפים עבור השוכרים. במקרים אלה הקבוצה אינה יכולה לכוון את השירות המועבר ללקוח, כיוון שהוא ניתן על ידי צד שלישי דרך הקבוצה, כך שהיא למעשה משמשת כסוכן. לפיכך ההכנסה בגין שירותים אלה מוכרת בנטו.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**יא. הכנסות (המשך)****ספק עיקרי או סוכן (המשך)****(1) אספקת שירותים**

הכנסות ממתן שירותים מוכרות בדוח רווח והפסד באופן יחסי על פני תקופת ההסכם או עם מתן השירות.

הכנסות המתייחסות לשירותים אלו מוכרות בדוחות הכספיים של הקבוצה על בסיס ברוטו בהתאם לקריטריונים הבאים:

- הקבוצה נושאת באחריות המלאה לאספקת השירות ללקוחות על פי תנאי ההסכם מול כל אחד מהלקוחות;
- תעריפי השירות ללקוחות נקבעים ומתומחרים על ידי הקבוצה;
- הקבוצה נושאת במלוא סיכוני האשראי והגביה מהלקוחות בגין שירותים שנצרכו על ידיהם.

(2) עמלות

כאשר הקבוצה פועלת, במסגרת עסקה, כסוכן ולא כספק עקרי, מוכרת ההכנסה בגובה סכום העמלה נטו.

יב. חכירות**(1) קביעה אם הסדר מכיל חכירה**

במועד ההתקשרות בחכירה, הקבוצה קובעת אם ההסדר הוא חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר לה זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. בעת ההערכה האם הסדר מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה, הקבוצה בוחנת האם לאורך תקופת החכירה יש לה את שתי הזכויות הבאות:

(א) הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה; וכן

(ב) הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

(2) נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה

חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. בעת ההכרה לראשונה הקבוצה מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים, ובמקביל מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש. מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירות הקבוצה לא ניתן לקביעה בנקל, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי שלה.

לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס זכות שימוש בהתאם למודל העלות ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס כמוקדם מבניהם.

הקבוצה בחרה ליישם את ההקלה הפרקטית לפיה חכירות לטווח קצר של עד שנה או חכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך, מטופלות באופן בו דמי החכירה נוקפים לדוח על הרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר לאורך תקופת החכירה, ללא הכרה בנכסי זכות שימוש ובהתחייבויות בגין חכירה בגינן.

(3) תקופת החכירה

תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך או לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה.

(4) תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד, נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה. כאשר חל שינוי בתזרים המזומנים של דמי חכירה עתידיים הנובע מהשינוי במדד, יתרת ההתחייבות מעודכנת כנגד נכס זכות השימוש.

(5) הפחתת נכס זכות שימוש

לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב על בסיס קו-ישר על פני אורך החיים השימושיים או תקופת החכירה החוזית, כמוקדם מבניהם כדלקמן, כאשר לגבי כלי רכב ההפחתה נעשית על פני 3 שנים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**יב. חכירות (המשך)****(6) הערכה מחדש של התחייבות בגין חכירה**

בעת התרחשות אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר בשליטת הקבוצה ואשר השפיע על ההחלטה אם ודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה, שלא נכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, או לא תממש אופציה שנכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה בהתאם לתשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בריבית היוון מעודכן. השינוי בערך בספרים של התחייבות מוכר כנגד הנכס זכות שימוש, או מוכר ברווח והפסד אם הערך בספרים של נכס זכות השימוש הופחת במלואו.

(7) נכסים המוכרים על ידי הקבוצה

חכירות שבהן הקבוצה מחכירה נכסים מסווגות כחכירה תפעולית. הסיווג של החכירה כתפעולית נקבע בהתאם למהות העסקה, מבוצע במועד ההתקשרות בחכירה ומוערך מחדש רק אם יש תיקון בתנאי החכירה. שינויים באומדנים כגון אורך חייו הכלכליים של הנכס או ערך השייר, או שינויים בנסיבות, אינם גורמים לסיווג חדש של החכירה.

חברה מאוחדת מחכירה ללקוחותיה שטחי משרדים, מסחר וחניות. חכירות אלה אינן מעבירות לחוכר בפועל את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס הבסיס ובהתאם חכירות אלה מסווגות כחכירות תפעוליות. הקבוצה מכירה בתשלומי חכירה מחכירות תפעוליות כהכנסה על בסיס קו ישר לאורך תקופת החכירה.

עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירות תפעוליות כגון דמי תיווך מוכרות כנכס, ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותן בסיס כמו ההכנסה מהחכירה.

חכירות משנה

בחכירות בהן הקבוצה מחכירה את נכס הבסיס בחכירת משנה, הקבוצה בוחנת את סיווג חכירת המשנה כחכירה מימונית או תפעולית, ביחס לזכות השימוש שהתקבלה מהחכירה הראשית. הקבוצה בחנה חכירות משנה הקיימות במועד היישום לראשונה בהתאם ליתרת תנאיהן החוזיים נכון לאותו מועד.

(8) הכנסות מדמי שכירות

דמי שכירות מנדליין להשקעה מוכרים ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת השכירות.

יג. הכנסות והוצאות מימון

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

הוצאות מימון כוללות בעיקר הוצאות ריבית בגין הלוואות ואשראי שנתקבלו ושינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. עלויות האשראי נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בנטו כהכנסות מימון או הוצאות מימון, כתלות בתנודות שער החליפין, וכתלות בפוזיציה שלהן (רווח או הפסד בנטו).

בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולמו ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון;

יד. הוצאת מסים על הכנסה

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

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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**י. הוצאת מסים על הכנסה (המשך)****ק. קיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים**

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

עמדות מס לא וודאיות

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

מסים נדחים

ההכרה במיסים הנדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה לא מכירה במסים נדחים לגבי ההפרשים הזמניים הבאים:

- * ההכרה לראשונה במוניטין.
 - * הכרה לראשונה בנכסים ובהתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס, וכן;
 - * הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, בישויות בשליטה משותפת ובחברות כלולות, במידה והקבוצה שולטת במועד היפוך הפרש וכן צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש השקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה.
- המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות.

המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח. הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבות מסים נדחים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים הנדחים מיושבים בו זמנית.

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

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

תוספת מס בגין חלוקת דיבידנד

הקבוצה עשויה להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנדים על ידי חברות הקבוצה. תוספת מס זו לא נכללה בדוחות הכספיים, מאחר ומדיניות חברות הקבוצה היא שלא לגרום לחלוקת דיבידנד הכרוכה בתוספת מס לחברה המקבלת, בעתיד הנראה לעין.

עסקאות בינחברתיות

מס נדחה בגין עסקאות בינחברתיות בדוח המאוחד נרשם לפי שיעור המס החל על החברה הרוכשת.

טו. רווח (הפסד) למניה

הקבוצה מציגה נתוני רווח (הפסד) למניה בסיסי ומדולל לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח (הפסד) בסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחסים לבעלי המניות הרגילות של החברה במספר הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שהיו במחזור במשך השנה לאחר התאמה בגין מניות באוצר. הרווח המדולל למניה נקבע על ידי התאמת הרווח או ההפסד, המתחייב לבעלי המניות הרגילות של החברה והתאמת הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שבמחזור לאחר התאמה בגין מניות באוצר ובגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפרוטנציאליות המדללות.

טז. עסקאות עם בעל שליטה

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השפעות צפויות
<p>תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת</p>	<p>התיקון מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח וזאת חלף הדרישה לזכות שהינה "בלתי מותנית". בהתאם לתיקון זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.</p>	<p>התיקון ייושם דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.</p>	<p>הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.</p>
<p>תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: "גילוי למדיניות החשבונאית"</p>	<p>בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לתת גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה להצגת המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הינו מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון יחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שמשמשי הדוחות הכספיים מקבלים בהתבסס על אותם דוחות.</p> <p>התיקון ל- IAS 1 אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית עשוי להיות מהותי אם בלעדיו, תימנע ממשמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית שאינה מהותית.</p>	<p>התיקון ייושם החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023, על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור. יישום מוקדם אפשרי.</p>	<p>החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים. ללא כוונה ליישום מוקדם.</p>
<p>תיקון ל- IAS 12 מיסים על הכנסה: מס נדחה הקשור לנכסים והתחייבויות הנובעים מעסקה אחת</p>	<p>התיקון מצמצם את תחולת הפטור מהכרה במסים נדחים כתוצאה מהפרשים זמניים שנוצרו במועד ההכרה לראשונה בנכסים ו/או התחייבויות, כך שהפטור האמור לא יחול על עסקאות היוצרות הפרשים זמניים ומוקזזים. כתוצאה מכך, ישויות תידרשנה להכיר בנכס או התחייבות מס נדחה בגין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים ומוקזזים, דוגמת עסקאות חכירה והפרשות לפירוק ושיקום.</p>	<p>התיקון ייושם החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023, על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור. יישום מוקדם אפשרי.</p>	<p>הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.</p>

באור 4 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,907	*17,697	*19,835
16,907	17,697	19,835

שכר דירה

* במהלך שנת 2021 ו-2022 שכרה החברה משרדים נוספים מחברת הבת, אינטרגאמא נכסים, ופתחה מתחם "חללי עבודה" לשוכרים שהינם צד ג' במודל הדומה למודלים המוכרים כיום בשוק. סך ההכנסות משכירות חללי עבודה לשנת 2022 עמדו על 750 אלפי ש"ח (2021 - 392 אלפי ש"ח).

שיעור ההכנסות מלקוחות עיקריים:

ב- %	ב- %	ב- %
11%	11%	15%
9%	11%	11%

לקוח א'
לקוח ב' (צד קשור)

באור 5 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,836	3,270	3,197
849	842	1,162
*88	*275	97
103	84	84
3,876	4,471	4,540

הוצאות אחזקה
שכר, משכורות והוצאות נלוות
פחת והפחתות
אחרות

* יישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה באור 23.

באור 6 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,279	2,763	3,188
497	444	519
62	(69)	48
718	1,588	1,009
164	205	361
493	616	600
4,213	5,547	5,725

שכר, משכורות והוצאות נלוות
דמי ניהול ושכר דירקטורים (1)
הפרשה לחובות מסופקים
שירותים מקצועיים
פחת והפחתות
אחרות

(1) ראה גם ביאור 21 צדדים קשורים ובעלי עניין.

באור 7 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

א. הרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
247	281	626
247	281	626
39	25	-
395	245	413
26	80	31
(460)	(350)	(444)
(213)	(69)	182

הכנסות מימון בגין נכסים פיננסיים שנמדדים בעלות מופחתת:

הכנסות ריבית מצדדים קשורים ומפיקדונות בבנקים

הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות מימון בגין התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

הפסד נטו משינוי בשערי חליפין

ריבית ועמלות על אשראי מבנקים ואחרים אחרות

הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד

סך הכל הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שנזקפו לרווח והפסד

באור 8 - מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

שיעור מס חברות

להלן שיעורי המס הרלוונטיים לחברה בשנים 2020-2022 :
 2020 - 23%
 2021 - 23%
 2022 - 23%

יתרות המסים הנדחים חושבו בהתאם לשיעורי המס הצפוי לחול במועד ההיפוך. המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים לעיל.

ב. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,197	913	963
*1,424	*8,322	8,194
2,621	9,234	9,157

בגין התקופה השוטפת (כולל בגין שנים קודמות) מסים נדחים

הוצאות מיסים על הכנסה מפעילות נמשכת

*יישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה באור 23.

ג. הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3	(7)	(29)

מסים נדחים בגין מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת

באור 8 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
*11,540	*40,495	41,295	רווח לפני מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת
23%	23%	23%	שיעור המס העיקרי של החברה
2,654	9,314	9,498	מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה
			תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:
4	11	122	נטרול המס בגין חלק הקבוצה בהפסדי עסקה משותפת
5	9	3	הוצאות לא מוכרות
(242)	(505)	(668)	ניצול הפסדים והטבות משנים קודמות בגינם לא נרשמו מסים נדחים
144	347	135	הפסדים והפרשי עיתוי בגינם לא נרשמו התחייבויות
56	59	67	ונכסי מסים נדחים
			הפרשים אחרים
2,621	9,234	9,157	הוצאות מסים על ההכנסה מפעילות נמשכת

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

(1) נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו:

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך, כמפורט לעיל.

הרכב יתרת נכס מס נדחה הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
*377	276	נכסי מסים נדחים הניתנים לקיזוז (1)
*39,226	47,321	התחייבויות מסים נדחים לזמן ארוך (2)

(1) ליום 31 בדצמבר 2022 נכסי מסים נדחים נובעים בעיקרם מסך של כ- 240 אלפי ש"ח בגין הפסדים מועברים לצרכי מס (2021 - 269 אלפי ש"ח).

(2) בגין הפרשי עיתוי על נדליין להשקעה.

*יישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה באור 23.

באור 8 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים (המשך)

(2) פריטים בגינם לא הוכרו מיסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר 2022 הקבוצה לא הכירה בנכסי מיסים נדחים בגין הפסדים להעברה בסך כולל של 134 מיליוני ש"ח (2021 - 134 מיליוני ש"ח).
כמו כן, לא הכירה הקבוצה במסים נדחים בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי שסכומם ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ- 4.8 מיליון ש"ח (2021 - 5.3 מיליון ש"ח).
נכסי מיסים נדחים לא הוכרו בגין פריטים אלה, כיוון שאין זה צפוי כי תהיה בעתיד הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.

(3) התחייבויות מסים נדחים שלא הוכרו

ליום 31 בדצמבר 2022 לא הכירה החברה בהתחייבויות מסים נדחים בגין הפרש זמני המיוחס להשקעה בחברות בנות מאחר וההחלטה האם לממש חברות אלה נתונה בידי החברה. נכון למועד הדיווח לא נתקבלה החלטה לגבי מימושן בעתיד הנראה לעין.

ו. הפסדים להעברה

לחברה ולחברות מאוחדות מסוימות הפסדים מעסק לצרכי מס המועברים לשנה הבאה והמגיעים לתאריך הדוח לכדי סכום של 127.2 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2021 - 127.5 מיליון ש"ח). הפסדי הון (כולל הפרש ריאלי מניירות ערך) המועברים לשנים הבאות מגיעים לתאריך הדוח לכדי סכום של 6.9 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2021 - 6.9 מיליון ש"ח).

להלן פירוט עיקרי ההפסדים המועברים של החברה וחברות מאוחדות ליום 31 בדצמבר 2022:

הפסדי הון מיליון ש"ח	הפסדים מעסק מיליון ש"ח	
4.7	17.6	החברה
-	8.2	חברה מאוחדת א'
1.9	101.2	חברה מאוחדת ב'
0.2	0.2	אחרות
<u>6.9</u>	<u>127.2</u>	

הפסד שבגיניו הוכר נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר		הפסד שבגיניו הוכר נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	2021	2022	
במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	
6.9	6.9	-	-	הפסד הון והפרשים ריאליים מנייע הפסד מעסק
127.3	127.1	0.3	0.3	
<u>134.2</u>	<u>134</u>	<u>0.3</u>	<u>0.3</u>	

לפי חוקי המס הקיימים במדינת ישראל, אין הגבלת זמן על ניצול ההפסדים לצרכי מס ועל ניצול הפרשים זמניים הניתנים לניכוי.

באור 8 - מסים על הכנסה (המשך)

- ז. שומות מס
- (1) בחודש אוגוסט 2019 חתמה החברה על הסכם שומות עם רשויות המס לשנות המס 2013-2016. לא נדרשו הפרשות נוספות לשנות המס שבהסכם.
- (2) לחברה מאוחדת שומות מס סופיות במסגרת הסכם שומות עד וכולל שנת המס 2015 ונכון למועד הדוח היא נמצאת בדיוני שומות בגין שומות 2016-2019. לחברות מאוחדות מסוימות שומות מס הנחשבות סופיות מכוח התיישנות עד וכולל שנת המס 2017.

באור 9 - רכוש קבוע

היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 כוללת סך של כ- 597 אלפי ש"ח המיוחסים לחלק בשני נכסי נדל"ן של חברה מאוחדת, המשמש את החברה וחברות מאוחדות נוספות. יתרת רכוש קבוע, בסך של כ- 765 אלפי ש"ח, הינה בגין מכונות, ציוד ורכבים בבעלות החברה וחברות מאוחדות.

באור 10 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה בספרים

2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבני משרדים להשכרה	
204,485	239,646
2,307	966
32,854	32,034
<u>239,646</u>	<u>272,646</u>

יתרה ליום 1 בינואר

שינויים במהלך השנה:
תוספות

עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו (ראה ג' להלן)

יתרה ליום 31 בדצמבר (*)

בדבר יישום למפרע של שינוי מדיניות חשבונאית, ראה ביאור 23.

ב פרטים בדבר נדלן להשקעה

להלן פרטים בדבר מבנים:

- מבנה בבעלות חברה מאוחדת, ששווי לתום 2022 הינו כ- 100.4 מיליוני ש"ח (2021 – 90.0 מיליוני ש"ח), הבנוי על קרקע, בהרצליה פיתוח, רשומה בטאבו על שם החברה המאוחדת. המבנה הינו בן 5 קומות משרדים ו-2 קומות חניה וכולל בתוכו שטחי משרדים וחנויות. בלשכת רישום המקרקעין נרשמה הערת אזהרה לטובת רשות העתיקות ביחס לקרקע עליה בנוי מבנה זה.
- בניין משרדים אשר נמצא בבעלות חברה מאוחדת, ששווי לתום 2022 הינו כ- 177.2 מיליוני ש"ח (2021 - 154.0 מיליוני ש"ח). המבנה כולל 5 קומות משרדים ומחסנים ושלוש קומות של מרתפי חניה, בכפר נטר, אשר זכויות הקרקע עליו בנוי מובטחות בהסכם חכירה מהוונת עם רשות מקרקעי ישראל. החכירה הינה לתקופה של 49 שנים, עד לחודש נובמבר 2044, לחברה אופציה להאריך את החכירה בעוד 49 שנים נוספות.
- חלק זניח מתוך מבנים אלו משמש כנדל"ן בשימוש הבעלים ונמדד בספרים כרכוש קבוע במודל העלות. בהקשר זה ראה ביאור 9 רכוש קבוע.

באור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נמדד על ידי מעריכי שווי חיצוניים מוסמכים בלתי תלויים החברים בלשכת שמאי מקרקעין בישראל. להם הכשרה מקצועית רלבנטית מוכרת וניסיון שוטף לגבי נדל"ן להשקעה במיקומים וסיווגים כאלה שהוערכו. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נקבע לפחות פעם בשנה או כאשר ישנן אינדיקציות לשינויים בשווי (לפי המוקדם).

לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2022 הערכת השווי בנכס בהרצליה נעשה במתודולוגיית שווי מיטבי כקרקע פנויה (2022- גישת ההשוואה והיוון תזרים מזומנים, 2021- גישת החילוץ והיוון תזרים מזומנים), הערכת השווי בנכס בנטר נעשה בשיטת היוון תזרים מזומנים.

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 31 בדצמבר 2022 הינם: לנכס בהרצליה - 6.5% לשטחים מושכרים, 7% לשטחים פנויים ו- 5% לזכויות עתידיות. לנכס בנטר - 7% לשטחים המושכרים, 7.5% לשטחים הפנויים ו- 7.5% לרווח ניהול ו- להכנסות מחשמל.

הרמה בהיררכיית השווי ההוגן אליה משתייכות הערכות השווי שבוצעו, סווגו כרמה 3 במדרג השווי ההוגן בהתאם ל-IFRS13.

הערכות השווי מצורפות לדוחות אלה.

ניתוח רגישות להנחות מרכזיות:

לגבי הנכס בכפר נטר אשר שוויו ההוגן לתום שנת 2022 עומד על 177.2 מיליוני ש"ח, שיעור ההיוון לעיל מהווה אומדן בעל השפעה משמעותית על שווי הנכס. ליום 31 בדצמבר 2022, עלייה בשיעור ההיוון של 0.5% תוביל לירידה בשווי של 11.6 מיליוני ש"ח וירידה של 0.5% בשיעור היוון תוביל לעליה בשווי של 13.3 מיליוני ש"ח.

לגבי הנכס בהרצליה אשר שוויו ההוגן לתום שנת 2022 עומד על 100.4 מיליוני ש"ח, שווי מ"ר מבונה מהווה אומדן בעל השפעה משמעותית על שווי הנכס. ליום 31 בדצמבר 2022, עלייה של 10% בשווי מ"ר מבונה תוביל לעליה בשווי של 1.8 מיליוני ש"ח וירידה של 10% בשווי מ"ר תוביל לירידה בשווי של 1.8 מיליוני ש"ח.

ד. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,907	17,697	19,835
*(3,028)	*(3,629)	(3,378)
13,879	14,008	16,457

הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה
שהפיק הכנסות שכירות במהלך השנה

* בדבר יישום למפרע של שינוי מדיניות חשבונאית, ראה ביאור 23.

באור 11 - חברות מוחזקות

א. זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 31 בדצמבר 2022 אינה מהותית והינה בגין חברה מאוחדת, דלתה קולור בע"מ.

ב. תמצית נתונים כספיים לגבי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

(1) ביום 7 ביוני 2018 התקשרה החברה באמצעות חברות מאוחדות בהסכם לרכישת 50% מהזכויות בהון ובהצבעה בחברה ייעודית בתמורה לסך של 200 אלפי ש"ח. החברה הייעודית, קיו ארבע ניהול בע"מ (להלן: "קיו 4") הינה חברה תושבת ישראל.

ביום 10 ביוני 2018 חתמה קיו 4 על הסכם שיתוף פעולה בעסקה משותפת עם שני גורמים נוספים, שאינם קשורים לחברה ו/או למי מטעמה, במסגרתו נקבע כי כל צד יחזיק בכ-33.33% מהזכויות לרכישת זכויות לייזום, תכנון, הקמה ושיווק של פרויקט התחדשות עירונית באזור "כיכר המדינה" בתל אביב (להלן: "פרויקט כיכר המדינה", "פרויקט שרת"), אשר יוקם מכוח הסכם שייחתם בין העסקה המשותפת לבין בעלי הזכויות הקיימים במקרקעין נשוא הפרויקט. בהתאם לאמור, חלק הקבוצה בעסקה המשותפת בעקיפין הינו כ-16.66%. במסגרת פרויקט כיכר המדינה תוקמנה כ-163 יחידות דיור (חלף הריסתן של 77 יחידות דיור של בעלי הזכויות הקיימים) מתוכן כ-86 יחידות דיור תשווקנה על ידי העסקה המשותפת.

באור 11 - חברות מוחזקות (המשך)

ב. תמצית נתונים כספיים לגבי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך) (1)

לצורך רכישת הזכויות בפרויקט כיכר המדינה תעמיד החברה, לרבות באמצעות חברות מאוחדות, לקיו 4 הלוואה בסך של עד 24 מיליון ש"ח (סך המהווה 80% מההלוואות אשר יועמדו לקיו 4 על ידי בעלי המניות בה), אשר ישמשו את קיו 4 כהון עצמי הנדרש לפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הועמדה לקיו 4 הלוואה בסכום כולל של כ- 14.8 מיליון ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 8%, מתוכו סך של כ- 1.2 מיליון ש"ח הלוותה קיו 4 לחברה ייעודית הפועלת לקידומו של פרויקט נוסף בתחום הנדל"ן (להלן: "הפרויקט הנוסף") כאמור בסעיף 3 להלן. כמו כן, העמידה החברה באמצעות החברות המאוחדות, כמו יתר הצדדים לעסקה המשותפת, ערבות לטובת בעלי הזכויות הקיימים בפרויקט, לשם הבטחת התחייבויות העסקה המשותפת כלפיהם.

ליום פרסום הדוח נתונים על החוזה 100% מבעלי הדירות. במהלך שנת 2021, החל שיווק הפרויקט ובמהלך שנת 2022 התקיימו מלוא התנאים המתלים להסכם מול הבעלים. בחודש מרץ 2022 חתמה העיסקה המשותפת הסכם עם מוסד בנקאי על הסכם לקבלת מסגרת מימון להקמת הפרויקט. בחודש אוגוסט 2022 התקבל היתר בנייה לפרויקט. ליום 31 בדצמבר 2022, התקשרה העיסקה המשותפת עם רוכשים בהסכמי מכירת 42 יחידות דיור מתוך כאמור 86 יחידות דיור הכלולים בפרויקט.

(2) ביום 29 במאי 2019 התקשרה החברה, באמצעות חברות מאוחדות, בהסכם לרכישת 50% מהזכויות בהון ובהצבעה בחברת פרויקט בזל (להלן - "קיו 5") בתמורה לערכן הנקוב. יתרת הזכויות בהון ובהצבעה של קיו 5 מוחזקים על ידי תאגיד בשליטת שני בעלי מניות, בשליטה משותפת (להלן: "המייסדים"), אשר הינם שותפים של החברה בקיו 4 המחזיקה בפרויקט שרת.

בין החברה לבין המייסדים נחתם הסכם בעלי מניות, המסדיר, בין היתר, את מערכת היחסים שלהם כבעלי מניות בקיו 5. קיו 5 פועלת לקידומו של פרויקט התחדשות עירונית באזור רחוב בזל בתל אביב. בחודש ספטמבר 2019 התקשרה קיו 5 בהסכם עסקה משותפת עם שני גורמים נוספים אשר אינם קשורים לחברה, אשר הינם השותפים בפרויקט שרת, להקמת יישות בה כל צד יחזיק בכ- 33.33% מהזכויות (חלקה של החברה בעקיפין כ-16.66%) לרכישת זכויות לייזום, תכנון, הקמה ושיווק של פרויקט ההתחדשות העירונית, מכוח הסכם שייחתם בין היישות האמורה לבין בעלי הזכויות הקיימים במקרקעין נשוא הפרויקט. במסגרת הפרויקט תיהרסנה 102 יחידות דיור של בעלי הזכויות הקיימים, ותחתן תבננה 183 יחידות דיור, מתוכן 81 תשווקנה על ידי העסקה המשותפת.

לצורך מימון הפרויקט תעמיד החברה הלוואת בעלים לקיו 5 בסך של עד 28 מיליון ש"ח (סך המהווה 80% מההלוואות אשר יועמדו לקיו 5 על ידי בעלי המניות בה), אשר ישמשו את קיו 5 כהון עצמי הנדרש לפרויקט. את ההלוואה האמורה תעמיד החברה על פי הצורך ובהתאם להתקדמות הפרויקט, ממקורותיה העצמיים ו/או מאשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים. עד ליום 31 בדצמבר 2022 הועמדה לקיו 5 הלוואה בסכום כולל של 5.7 מיליון ש"ח נושאת ריבית שנתית בשיעור של 8%.

ליום פרסום הדוח נתונים על החוזה 100% מבעלי הדירות. במהלך 2022 החל שיווק הפרויקט, כאשר למועד אישור הדוחות נחתמו 18 הסכמי מכר. כמו כן, לתאריך הדוח, השותפים נמצאים במשא ומתן להתקשרות בהסכם ליווי לפרויקט מול מוסד בנקאי.

מובהר כי הקמת הפרויקטים כפופה, בין היתר, לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין ולפיקדן, למועד פרסום הדוחות הכספיים, אין כל וודאות כי הקמתם תושלם, בין היתר, בשל אי השגת האישורים וההיתרים הנדרשים.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לעסקאות המשותפות התהוו הוצאות שונות בגין חלקן בעלויות השלבים המקדמיים של הפרויקטים, אולם טרם התקבלו כלל ההיתרים והאישורים הנדרשים להשלמת הפרויקטים.

ערך בספרים של ההשקעה (1)	חלק הקבוצה בהפסד כולל	חלק הקבוצה ברווח כולל	חלק הקבוצה בהפסד	בעלות	
אלפי ש"ח					
15,509	-	-	471	50%	קיו 4 ניהול (ח.ו.) - שותף כללי בע"מ
6,139	-	-	59	50%	קיו 5 פרויקט בזל בע"מ
ליום 31 בדצמבר 2021					
7,208	-	-	34	50%	קיו 4 ניהול (ח.ו.) - שותף כללי בע"מ
4,724	-	-	11	50%	קיו 5 פרויקט בזל בע"מ

(1) יתרת ההשקעה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2022 עומדת על סך של כ- 21,648 אלפי ש"ח (2021 - 11,932 אלפי ש"ח).

באור 11 - חברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות בנות

פרטים נוספים בדבר חברות מאוחדות המוחזקות על ידי החברה, ואשר מאוגדות בישראל

זכויות בעלות של החברה ליום 31 בדצמבר 2021	זכויות בעלות של החברה ליום 31 בדצמבר 2022
%	%
100%	100%
100%	100%
58%	58%

אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ
דלתה דיגיטל בע"מ (*)
דלתה קולור בע"מ

(*) מכירת פעילות חברת הבת דלתה דיגיטל בע"מ בשנת 2020

ביום 31 בדצמבר 2020 הושלמה התקשרותה של חברת דלתה דיגיטל בע"מ עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה (להלן: "הרוכש") בהסכם למכירת פעילותה בתחום הייבוא, השיוק והמכירה של מוצרים, ציוד וחומרים (להלן "פעילות הסחר הנמכרת"), המהווה את עיקר פעילותה. תמורת פעילות הסחר הנמכרת, שילם הרוכש לדלתה דיגיטל סך כולל של 800 אלפי ש"ח (להלן: "התשלום הראשוני"), וכן התחייב לשלם תשלום נוסף בסך של 575 אלפי ש"ח, אשר ישולם לדלתה בשיעורין. חוב זה משולם ב- 48 תשלומים החל מדצמבר 2021.

בנוסף לתמורה כאמור, נקבעו הוראות ביחס למכירת המלאי אשר יועבר לרוכש ממועד השלמת העסקה כאמור (להלן: "המועד הקובע"), בשווי של כ- 1.3 מיליוני ש"ח, ואשר עם מכירתו, לאורך תקופה של עד 18 חודשים מהמועד הקובע, ישלם הרוכש לדלתה דיגיטל תמורה נוספת בגינו, לפי שווי במועד המכירה. עוד נקבעו הוראות בקשר עם מלאי נוסף שבידי דלתה דיגיטל אשר בכפוף למכירתו בפועל תשלם הרוכשת תמורה נוספת בסכום לא מהותי. בנוסף נקבעו הוראות ביחס לחובות לקוחות החברה במועד הקובע בסכום שאינו מהותי לחברה, אשר הרוכש יפעל לגבייתם וזאת בתמורה לעמלת גביה בשיעור זניח. תמורת הגביה תימסר לחברה.

בגין מכירת פעילות הסחר הנמכרת, רשמה החברה בשנת 2020 רווח הון בגובה של כ-1.3 מיליוני ש"ח. ראה גם ביאור 22 בדבר פעילות מופסקת.

נכון ל- 31.12.22 נותרו 644 אש"ח לפרעון הניתן בשיקים דחויים שנתקבלו ונפרעים מדי חודש (מתוכם 351 אלפי ש"ח בזמן הקצר ו-293 אלפי ש"ח בזמן ארוך, האחרון שבהם עד לסוף 2025).

באור 12 - מלאי

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
93	-
38	-
131	-

סחורות ורכיבים
חלקי חילוף וחומרי עזר

במהלך יוני 2022 נמכר המלאי.

באור 13 - לקוחות וחייבים אחרים

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		נכסים שוטפים
		<u>לקוחות</u>
5,555	6,385	חובות פתוחים
311	137	המחאות לגביה
(5,100)	(5,272)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>766</u>	<u>1,250</u>	
		חייבים אחרים
5	-	עובדים
14	60	מוסדות
371	381	הוצאות מראש
1,210	779	חייבים אחרים (1) (2)
<u>1,600</u>	<u>1,220</u>	

(1) ליום 31 בדצמבר 2022 כ- 644 אלפי ש"ח (מתוכם כ-293 אלפי ש"ח בז"א) הינם יתרת חוב של הצד השלישי בגין עסקת מכירת פעילות הסחר. ליום 31 בדצמבר 2021 כ- 1,294 אלפי ש"ח (מתוכם כ-461 אלפי ש"ח בז"א) בגין התמורה מעסקת מכירת פעילות הסחר והתמורה בגין מכירת המלאי במסגרת הסכם זה, בהתאמה. לפרטים נוספים ראה באור 11.ג.

(2) ליום 31 בדצמבר 2022 - כ- 265 אלפי ש"ח הינם בגין חברות המהוות צדדים קשורים (2021 - 263 אלפי ש"ח).

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי ולסיכונים מטבע והפסדים בגין ירידת ערך המתייחסת ללקוחות וחייבים אחרים מפורטת בבאור 19, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 14 - חכירות

א. חכירות בהן הקבוצה היא החוכרת

הקבוצה מיישמת את תקן IFRS 16, *חכירות*. במסגרת הסכמי החכירה, הקבוצה חוכרת כלי רכב. **מידע לגבי הסכמי חכירה**

א.1 הקבוצה חוכרת כלי רכב ממספר חברות ליסינג שונות בעיקר לתקופה של שלוש שנים, ומעת לעת משנה את כמות הרכבים על-פי צרכיה השוטפים. כלי הרכב החכורים מזוהים באמצעות מספרי רישוי ורישיונות רכב, כאשר לחברות הליסינג אין יכולת החלפה של כלי הרכב, למעט במקרים של ליקויים. הרכבים החכורים משמשים את עובדי המטה בקבוצה, עובדי התפעול ועובדים אחרים בעלי הסכמי העסקה הכוללים מחויבות מצד הקבוצה להעמיד רכב לרשותם. הקבוצה טיפלה בהסדר שבינה ובין חברות הליסינג כהסדר חכירה שבתחולת IFRS 16. לקבוצה אין אופציות הארכה ו/או ביטול בהסכמים עם חברות הליסינג אשר וודאי באופן סביר שימומשו.

באור 14 - חכירות (המשך)

א. חכירות בהן הקבוצה היא החוכרת (המשך)

סך ההתחייבות בגין חכירה שהוכרו בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 בגין חכירת רכבים, הינם 68 אלפי ש"ח ו-277 אלפי ש"ח בהתאמה.

ב. הקבוצה חוכרת שטחי מקרקעין בכפר נטר ממנהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים. התקופה החוזית של הסכמי החכירה הנ"ל מסתיימת ביום 29 בנובמבר 2044. לקבוצה קיימת אופציה להארכת הסכמי החכירה למשך 49 שנים נוספות בתנאים הזהים לאלו של ההסכמים הקיימים. לפרטים נוספים ראה באור 10.ב.

2. נכסי זכות שימוש

הרכב

כלי רכב	
2021	2022
283	312
156	-
-	-
(127)	(180)
312	132

יתרה ליום 1 בינואר
תוספת בגין רכבים חדשים
קיטון בעקבות החזרת רכבים
פחת בגין נכסי זכות שימוש

יתרה ליום 31 בדצמבר

3. התחייבות בגין חכירה

ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות בגין חכירה של הקבוצה

לשנה שנסתיימה ליום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנסתיימה ליום 31 בדצמבר 2022
170	60
107	8
277	68
170	60
107	8

עד שנה
בין שנה לחמש שנים

סך הכל

חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה
התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה

4. מידע נוסף בגין חכירות

סכומים שהוכרו ברווח והפסד

לשנה שנסתיימה ליום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנסתיימה ליום 31 בדצמבר 2022
53	39

הוצאות ריבית בגין התחייבות חכירה

סכומים שהוכרו בדוח על תזרים המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
130	170

סך תזרים מזומנים ששולם עבור חכירות

באור 15 - הון

א. הון מניות

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.
2022 ו-2021
אלפי מניות
3,150
4,000

הון מניות מונפק ונפרע ליום 31 בדצמבר

הון רשום ליום 31 בדצמבר

ב. דיבידנדים

- להלן פרטים בדבר דיבידנדים שחולקו על ידי החברה במהלך שנות הדיווח:
- (1) ביום 29 במרץ 2022 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-1,015 אלפי ש"ח (כ-0.5 ש"ח למניה).
 - (2) ביום 20 באוגוסט 2022 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-1,015 אלפי ש"ח (כ-0.5 ש"ח למניה).
 - (3) ביום 29 במרץ 2023 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-1,015 אלפי ש"ח (כ-0.5 ש"ח למניה).

ג. מניות באוצר

ליום 31 בדצמבר 2022 מחזיקה החברה ב-1,120,903 מניות של עצמה (ליום 31 בדצמבר 2021 – 1,120,903). הזכויות הנלוות למניות אלה מושהות עד להנפקתן מחדש.

ביום 16 ביולי 2019 אישר הדירקטוריון את התקשרות החברה בהסכם למכירת 130 אלפי מניות באוצר המוחזקות ע"י החברה וכן הנפקת 130 אלפי כתבי אופציה לרכישת 130 אלפי מניות של החברה הניתנות למימוש עד ליום 15.10.2021, ל-4 משקיעים אשר למיטב ידיעת החברה, אינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה. בהתאם לתנאי ההסכם, מחירה של כל חבילה הכוללת מניה אחת וכתב אופציה אחד עמד על 76 ש"ח כך שבסך הכל הסתכמה תמורת מכירת המניות (המהוות כ-6.3% מהון המניות של החברה לפני מימוש כתבי האופציה) והענקת כתבי האופציה, בכ-9,880 אלפי ש"ח. (סך הכל תמורה נטו לאחר עלויות עסקה כ-9,757 אלפי ש"ח).

כתבי האופציה שהוענקו למשקיעים ניתנים למימוש בתמורה לסכום של 76 ש"ח לכל כתב אופציה, בכפוף להתאמות מקובלות בגין חלוקת דיבידנד, הנפקת מניות הטבה או זכויות ופיצול או איחוד של הון מניות החברה.

ביום 3 בפברואר 2020 מימשו מחזיקי כתבי אופציה של החברה 1,400 כתבי אופציה לרכישת 1,400 מניות מתוך המניות באוצר של החברה. תמורת המניות הסתכמה לכ-105 אלפי ש"ח.

ביום 20 במאי 2020 רכשה החברה 35,000 מניות מבעל עניין בחברה תמורת סכום של כ-2,022 אלפי ש"ח. החל ממועד מכירת המניות חדל בעל המניות להיות בעל עניין בחברה.

ביום 16 באוקטובר 2021 פקעו יתרת כתבי האופציה מבלי שמומשו, ולמועד הדוח אינן מקנות עוד זכויות. כמו כן, למועד הדוח, אין בחברה ניירות ערך המיירים.

באור 16 - הטבות לעובדים

באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, חלק מעובדי החברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין. במסגרת כך התחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה לעובדים אלה מכוסה במלואה על ידי רכישת פוליסות בחברות ביטוח. הטבות לעובדים המוצגות בדוחות הכספיים במסגרת התחייבויות בלתי שוטפות כוללות מחויבות החברה לעובדים אשר אינם חתומים על סעיף 14. לחברה תכניות הטבה מוגדרות בגינן היא מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות. התחייבות בגין חופשה והבראה מוצגת כהטבה לעובדים במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,234	1,010	ערך נוכחי של מחויבות בגין תכנית להטבה מוגדרת השווי ההוגן של נכסי התוכנית
(897)	(770)	
337	240	התחייבות בגין הטבה מוגדרת, נטו

באור 17 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים והתחייבויות אחרות

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים לפי העלות המופחתת. מידע נוסף בדבר חשיפת הקבוצה לסיכוני ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בביאור 19, בדבר מכשירים פיננסיים.

א. הרכב

התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	2,750	חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים (1)

התחייבויות שאינן שוטפות

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,402	6,875	הלוואות מבנקים (1)
323	323	התחייבויות אחרות לזמן ארוך :
323	323	הלוואות מבעלי זכויות מיעוט בחברה מאוחדת
5,725	7,198	סך התחייבויות אחרות לזמן ארוך
		סך התחייבויות שאינן שוטפות מבנקים ואחרים

פרטים נוספים בדבר התחייבויות ואשראי מהותיים של הקבוצה

- (1) היתרה מתייחסת לשתי הלוואות של חברה מאוחדת, נושאת ריבית שנתית בשיעור P+0.86% המיועדת לפירעון בתשלומים רבעוניים, עד לשנת 2026. בגין הלוואות אלו התחייבה החברה המאוחדת לעמידה בהתניות הבאות:
- יחס בין ה- NOI לחלויות השוטפות לא יפחת מ- 1.1.
 - היחס בין יתרת האשראי לבין ה- NOI לא יעלה על 9.
 - אי הנפקת ניירות ערך ללא הסכמת הבנק מראש.
 - אי התקשרות עם צד שלישי באופן שעלול לפגוע ביכולת הבנק להבטיח עצמו בבטוחות נוספות בקשר עם האשראי, ללא קבלת הסכמתו מראש.

ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת החברה המאוחדת באמות מידה אלה.

באור 17 - הלוואות והתחייבויות אחרות (המשך)

ב. התנועה בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון במהלך תקופת הדיווח

סה"כ	התחייבויות אחרות	התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,725	323	5,402	יתרה ליום 1 בינואר 2022
			שינויים בשל תזרימי מזומנים מפעילויות מימון
11,000	-	11,000	קבלת הלוואות חדשות
(6,777)	-	(6,777)	פירעון הלוואות
4,225	-	4,225	סה"כ מזומנים נטו שנבעו מפעילויות מימון
9,948	323	9,625	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	התחייבויות אחרות	התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,127	323	10,804	יתרה ליום 1 בינואר 2021
			שינויים בשל תזרימי מזומנים מפעילויות מימון
(5,402)	-	(5,402)	פירעון הלוואות
(5,402)	-	(5,402)	סה"כ מזומנים נטו שנבעו מפעילויות מימון
5,725	323	5,402	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

באור 18 - זכאים אחרים

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
253	7	הכנסות מראש
233	742	מקדמות ופיקדונות מלקוחות
1,362	1,298	הוצאות לשלם
224	452	זכאים בגין שכר ועמלות
395	558	מוסדות
14	-	זכאים אחרים
2,481	3,057	

למידע נוסף בדבר זכאים המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה באור 21 בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין. לחשיפת הקבוצה לסיכונים מטבע ונזילות בגין חלק מיתרות הזכאים, ראה באור 19, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 19 - מכשירים פיננסיים

א. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר)

בביאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך דוחות כספיים מאוחדים אלה.

ב. המסגרת לניהול הסיכונים

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי הדירקטוריון. מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקורות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. הקבוצה, באמצעות ההכשרה ותקני ונהלי הניהול, פועלת לפיתוח סביבת בקרה יעילה בה כל העובדים מבינים את תפקידם ומחויבותם. ועדת הביקורת של הדירקטוריון מפקחת על מעקב ההנהלה אחר הציות למדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה ונהליה והיא בוחנת את ההתאמה של מסגרת ניהול הסיכונים ביחס לסיכונים העומדים בפני הקבוצה. בתהליך הפיקוח נעזרת ועדת הביקורת בביקורת הפנימית. הביקורת הפנימית עוסקת בבדיקות שוטפות ובבדיקות לפי דרישה של הבקורות והנהלים לניהול הסיכונים, שתוצאותיהן מדווחות לוועדת הביקורת.

ג. סיכון אשראי

החשיפה של הקבוצה לסיכונים אשראי נובעת בעיקר מהסיכון של אי עמידת לקוחות וחייבים אחרים בהתחייבויותיהם החוזיות כלפי הקבוצה, ומושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל חייב. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות של הקבוצה, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף בו פועל הלקוח, יש השפעה מעטה על סיכון האשראי.

הבדיקה שנעשית טרם התקשרות עם לקוח כוללת בדיקת מידע ציבורי, באם קיים, ובמקרים מסוימים קבלת סימוכין שונים מהלקוח לגבי מצבו הפיננסי. לקוחות מסוימים נדרשים להתקשר עם החברה המאוחדת על בסיס העברת מקדמות מראש. הנהלתה של חברה מאוחדת אחרת אשר עוסקת בהשכרת שטחי משרדים ומחסנים קבעה גם היא מדיניות לבחינת איכות השוכר טרם ההתקשרות עמו.

על פי רוב, נדרשים השוכרים בהעמדת ערבויות בנקאיות, ובחלק המקרים בהעמדת פיקדונות בגובה מספר חודשי שכ"ד. בנוסף, הקבוצה מחזיקה במזומנים ובשווי מזומנים בבנקים בישראל, בעלי דירוג אשראי נאות.

(1) חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית, בהתעלם מערך של בטוחות.

החשיפה המרבית לסיכון האשראי בגין מכשירים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת לתאריך הדוח על המצב הכספי, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
הערך בספרים - אלפי ש"ח		
443	1,091	לקוחות וחייבים מפעילות הנדל"ן
389	408	חייבים אחרים
3,201	2,059	מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות בבנקים
380	146	לקוחות וחייבים מפעילות הסחר
176	644	חייבים בגין עסקת מכירת פעילות הסחר
4,589	4,348	

באור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון אשראי (המשך)

(2) הערכת הפסדי אשראי חזויים

הקבוצה עושה שימוש במטריצת הפרשות המתבססת על גיול חובות הלקוחות על מנת למדוד את הפסדי האשראי החזויים מלקוחותיה, המהווים כמות גדולה של חשבונות חוב לא משמעותיים.

חישוב שיעורי הכשל מבוסס על שקלול הסבירויות של חייב לאירועי כשל שונים החל מגבייה מלאה של החוב ועד למחיקתו. שיעורי הכשל מחושבים בנפרד עבור חשיפות לסיכון אשראי בחלוקה המבוססת על מאפייני סיכון האשראי של גיול החוב ותקופת פיגור, בשים לב למשך ההתקשרות עם הלקוח וניסיון עבר עם הלקוח בגביית חובות שלא נפרעו במועד. שיעורי כשל האשראי החזויים מבוססים על הפסדי אשראי בפועל בניסיון שנצבר לקבוצה בשנות הפעילות האחרונות. שיעורים אלה מותאמים, כאשר נדרש, בגין נסיבות ספציפיות של החייב כגון מידע הקיים בידי הקבוצה לגבי יכולתו הכלכלית וציפיות הקבוצה לגביית החוב.

בפעילות הנדל"ן הקבוצה מעריכה את הפסדי האשראי על בסיס בחינה ספציפית לגבי כל חייב, בגינו זיהתה הרעה בסיכון האשראי. באומדן הפסד האשראי האפשרי מפעילה הקבוצה שיקול דעת בשים לב לטיב הביטחונות הקיימים בידיה. על פי ניסיון העבר של הקבוצה, הפסדי אשראי מהותיים במגזר הנדל"ן הינם נדירים.

להלן מידע אודות החשיפה לסיכון אשראי והפסדי אשראי חזויים לגבי לקוחות ליום 31 בדצמבר 2022:

ליום 31 בדצמבר 2022			
ממוצע משוקלל של כשל אשראי	יתרת חוב בניכוי ירידת ערך	הפרשה לירידת ערך	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	151	-	אינם בפיגור
-	332	-	פיגור של 1-30 יום
3.1%	683	-	פיגור של 31-120 יום
28.8%-	52	21	פיגור של 120-365 יום
99.4%	32	5,251	פיגור של מעל ל- 365 יום
80.8%	1,250	5,272	סה"כ

התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרות לקוחות במשך השנה הינה כדלקמן:

2022	
אלפי ש"ח	
5,100	יתרה ליום 1 בינואר
172	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של הפסדי אשראי חזויים
5,272	יתרה ליום 31 בדצמבר

לגבי יתרת לקוחות שיתרת חובם החוזית הינה כ-3 מיליוני ש"ח ובגינם הוכרה הפרשה לירידת ערך מלאה, עדיין מבוצעות פעולות גביה ואכיפה, באמצעות יועציה המשפטיים של הקבוצה.

באור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון אשראי (המשך)

(2) הערכת הפסדי אשראי חזויים (המשך)

להלן מידע אודות החשיפה לסיכון אשראי והפסדי אשראי חזויים לגבי לקוחות ליום 31 בדצמבר 2021 :

ליום 31 בדצמבר 2021			
ממוצע משוקלל של כשל אשראי	יתרת חוב בניכוי ירידת ערך	הפרשה לירידת ערך	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	255	-	אינם בפיגור
-	198	-	פיגור של 1-30 יום
-	75	-	פיגור של 31-120 יום
45.7%	238	201	פיגור של 120-365 יום
100%	-	4,899	פיגור של מעל ל- 365 יום
86.9%	766	5,100	סה"כ

התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרות לקוחות במשך השנה הינה כדלקמן :

2021	
אלפי ש"ח	
5,269	יתרה ליום 1 בינואר
(169)	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של הפסדי אשראי חזויים
-	שינויים הנובעים מגריעת נכסים פיננסיים
5,100	יתרה ליום 31 בדצמבר

לגבי יתרת לקוחות שיתרת חובם החוזית הינה כ-3 מיליוני ש"ח ובגנים הוכרה הפרשה לירידת ערך מלאה, עדיין מבוצעות פעולות גביה ואכיפה, באמצעות יועציה המשפטיים של הקבוצה.

ד. סיכון נזילות

גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין. ניהול סיכונים הנזילות נעשה בעיקר באמצעות קביעת תקציבים ותחזיות, הן ברמת כל אחת מישויות הקבוצה והן ברמת הקבוצה ככלל. חברות הקבוצה בוחנות באופן שוטף את דרישות הנזילות שלהן, כדי לוודא קיומן של יתרות מזומנים מספיקות לשם עמידה בצרכים התפעוליים, עמידה בפירעון התחייבויות פיננסיות במועדן, תוך הקפדה שלא להיכנס למצב של משיכות יתר וכן עמידה באמות מידה פיננסיות.

לקבוצה מחויבות להעמיד הלוואות נוספות לעסקאות משותפות בסכום של עד 41 מיליון ש"ח. לפרטים - ראה באור 11(ב). נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לרשות החברה והחברות המאוחדות עומדות מסגרות אשראי הניתנת לניצול לכיסוי צרכים כספיים קצרי מועד, בסכום כולל של כ-1,150 אלפי ש"ח.

באור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות (המשך)

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז ומבוסס על שערים העתידיים הידועים למועד הדיווח:

ליום 31 בדצמבר 2022

מערך בספרים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022				הערך בספרים אלפי ש"ח	
		עד 6 חודשים אלפי ש"ח	6-12 חודשים אלפי ש"ח	2-3 שנים אלפי ש"ח	4-5 שנים אלפי ש"ח		
1,311	1,311	1,311	-	-	-	1,311	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
2,410	2,410	2,410	-	-	-	2,410	ספקים
9,625	9,625	1,375	1,375	6,875	-	9,625	זכאים אחרים
323	323	-	-	-	323	323	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (כולל חלות)
68	68	42	18	8	-	68	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
13,737	13,737	5,138	1,393	6,883	-	13,737	התחייבויות בגין חכירה (כולל חלות)
323	323	5,138	1,393	6,883	-	323	סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2021

מערך בספרים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2021				הערך בספרים אלפי ש"ח	
		עד 6 חודשים אלפי ש"ח	6-12 חודשים אלפי ש"ח	2-3 שנים אלפי ש"ח	4-5 שנים אלפי ש"ח		
1,794	1,794	1,794	-	-	-	1,794	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
1,737	1,737	1,737	-	-	-	1,737	ספקים
5,402	5,504	2,772	2,732	-	-	5,402	זכאים אחרים
323	323	-	-	-	323	323	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (כולל חלות)
277	277	85	85	107	-	277	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
9,533	9,635	6,388	2,817	107	-	9,533	התחייבויות בגין חכירה (כולל חלות)
323	323	6,388	2,817	107	-	323	סך הכל

כמתואר בבאור 17 בדבר הלוואות ואשראי, לקבוצה הלוואות מבנק הכוללת התחייבויות לאמות מידה פיננסיות. הפרה של אמת מידה פיננסית עשויה לגרום לקבוצה להידרש לפרוע חלק מההלוואות מוקדם יותר. מלבד זאת, לא צפוי שתזרימי המזומנים הכלולים בניתוח מועדי הפירעון עשויים להתרחש מוקדם יותר באופן משמעותי או בסכומים שונים באופן משמעותי.

ה. סיכונים שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן ושיעורי ריבית ישפיעו על תוצאות הקבוצה, לרבות על ערך מכשיריה הפיננסיים. מטרת ניהול סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.

(1) סיכונים מדד ומטבע חוץ

הקבוצה חשופה לסיכון מטבע בגין עסקאות ויתרות הנקובות במטבעות השונים ממטבעות הפעילות של הקבוצה. בקשר עם זאת, הקבוצה מוודאת במידת הצורך שהחשיפה נטו שלה תשמר ברמה מקובלת, ע"י קניה ומכירה, מעת לעת ובהתאם לצרכי הקבוצה, של מטבעות חוץ לפי שערי "ספוטי", כמענה לחוסר איזון בטווח הקצר.

באור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(1) סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ אלפי ש"ח	אירו אלפי ש"ח	שקל צמוד למדד המחירים לצרכן		שקל לא צמוד אלפי ש"ח	
		מטבע חוץ דולר אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
2,059	2	944	-	1,113	נכסים שוטפים מזומנים, פקדונות ושווי מזומנים לקוחות חייבים אחרים
1,250	-	-	1,104	146	
767	-	-	-	767	
21,648	-	-	-	21,648	נכסים שאינם שוטפים הלוואות לחברות מוחזקות
25,724	2	944	1,104	23,674	סה"כ נכסים

ליום 31 בדצמבר 2021

סה"כ אלפי ש"ח	אירו אלפי ש"ח	שקל צמוד למדד המחירים לצרכן		שקל לא צמוד אלפי ש"ח	
		מטבע חוץ דולר אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
3,201	2	835	-	2,364	נכסים שוטפים מזומנים, פקדונות ושווי מזומנים לקוחות חייבים אחרים
766	-	-	386	380	
836	-	-	-	836	
11,932	-	-	-	11,932	נכסים שאינם שוטפים הלוואות לחברות מוחזקות
16,735	2	835	386	15,512	סה"כ נכסים

באור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(1) סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(א) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ אלפי ש"ח	מטבע חוץ		שקל צמוד למדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח	שקל לא צמוד אלפי ש"ח
	אירו אלפי ש"ח	דולר אלפי ש"ח		
2,750	-	-	-	2,750
1,311	827	22	-	462
2,410	-	-	122	2,288
60	-	-	60	-
6,875	-	-	-	6,875
323	-	-	-	323
8	-	-	8	-
140	-	-	140	-
13,877	827	22	330	12,698
11,846	(825)	922	773	10,976

התחייבויות שוטפות
 הלוואות ואשראי מתאגידים
 בנקאיים
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים אחרים
 חלויות שוטפות של התחייבות
 בגין חכירה

התחייבויות שאינן שוטפות
 התחייבויות לתאגידים בנקאיים
 התחייבויות אחרות
 התחייבות בגין חכירה
 פקדונות מלקוחות

סה"כ התחייבויות

סה"כ יתרה מאזנית, נטו

ליום 31 בדצמבר 2021

סה"כ אלפי ש"ח	מטבע חוץ		שקל צמוד למדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח	שקל לא צמוד אלפי ש"ח
	אירו אלפי ש"ח	דולר אלפי ש"ח		
5,402	-	-	-	5,402
1,794	827	22	-	945
1,737	-	-	77	1,660
170	-	-	170	-
323	-	-	-	323
107	-	-	107	-
838	-	-	838	-
10,371	827	22	1,192	8,330
6,365	(825)	813	(805)	7,182

התחייבויות שוטפות
 הלוואות ואשראי מתאגידים
 בנקאיים
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים אחרים
 חלויות שוטפות של התחייבות
 בגין חכירה

התחייבויות שאינן שוטפות
 התחייבויות לתאגידים בנקאיים
 התחייבויות אחרות
 התחייבות בגין חכירה
 פקדונות מלקוחות

סה"כ התחייבויות

סה"כ יתרה מאזנית, נטו

באור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(1) סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(ב) ניתוח רגישות

שינוי בשערי החליפין של המטבעות הבאים ביחס לשקל לתאריך 31 בדצמבר 2022 ושינוי במדד המחירים לצרכן, בשיעורים האפשריים הבאים לדעת הנהלת החברה, הייתה מגדילה (מקטינה) את ההון ואת הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שעורי הריבית, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2021 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

31 בדצמבר 2022		
רווח לפני מס	הון	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6	8	עליה במדד המחירים לצרכן ב- 1%
46	46	עליה בשער החליפין של:
(41)	(41)	דולר ארה"ב ב- 5%
		אירו ב- 5%
(6)	(8)	ירידה במדד המחירים לצרכן ב- 1%
(46)	(46)	ירידה בשער החליפין של:
41	41	דולר ארה"ב ב- 5%
		אירו ב- 5%

31 בדצמבר 2021		
רווח לפני מס	הון	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(6)	(8)	עליה במדד המחירים לצרכן ב- 1%
41	41	עליה בשער החליפין של:
(41)	(41)	דולר ארה"ב ב- 5%
		אירו ב- 5%
6	8	ירידה במדד המחירים לצרכן ב- 1%
(41)	(41)	ירידה בשער החליפין של:
41	41	דולר ארה"ב ב- 5%
		אירו ב- 5%

(2) סיכון שיעורי ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון שערי ריבית בעיקר בשל הלוואות שנטלה חברה מאוחדת בריבית משתנה. כמו כן הקבוצה חשופה לסיכון ריבית כתוצאה בשל החזקה במכשירי חוב נושאי ריבית קבועה.

(א) סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה לתום תקופת הדיווח:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הערך בספרים	הערך בספרים	
11	5	מכשירים בריבית משתנה
(5,402)	(9,625)	נכסים פיננסיים
		התחייבויות פיננסיות
(5,391)	(9,620)	

באור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכון שיעורי ריבית (המשך)

(ב) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

לשינוי בשיעורי הריבית לתאריך הדוח על המצב הכספי, לא צפויה כל השפעה על הרווח או ההפסד בגין שינויים בערך הנכסים וההתחייבויות בריבית קבועה.

(ג) ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בשיעורי ריבית משתנים

שינויים של 1% ו-2% בשיעורי הריבית במועדי הדיווח, שהינו שינויים סבירים אפשריים לדעת הנהלת החברה, לא היו משפיעים על הרווח (הפסד) או על ההון בסכומים משמעותיים. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, ובמיוחד שערי מטבע חוץ, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2021 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

ו. שווי הוגן

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד:

לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, לקוחות, חייבים, הלוואות ואשראי, ספקים וזכאים אחרים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

באור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים

א. התחייבויות תלויות

במהלך הרבעון השני לשנת 2015 התקבלה בחברה מאוחדת תביעה כספית מספק על סך של כ-1.3 מיליוני ש"ח בגין חוב, שלטענת הספק, אינו משולם לו. החברה המאוחדת הגישה כתב הגנה מטעמה וכן תביעה שכנגד בסכום של כ-1.3 מיליוני ש"ח בגין נזקים שנגרמו לה ואובדן רווחים, כתוצאה מהתנהלות הספק. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2017 התקבל פסק דין המחייב את החברה המאוחדת, החברה ונושאי משרה בחברה המאוחדת במלוא סכום התביעה ודוחה את התביעה שכנגד. החברה המאוחדת הגישה ערעור על פסק הדין. בנובמבר 2020 התקיים דיון בערעור. במסגרת הדיון הגיעו הצדדים להסדר פשרה לפיו הערעור התקבל במלואו בכל הנוגע לערעור החברה ונושאי המשרה וכן אחת מבין שתי החברות המאוחדות שנתבעו, והוסכם כי הסכום ששילמה החברה בסך של כ-506 אלפי ש"ח בהמשך לפסק הדין של הערכאה הקודמת, ייזקף ע"י חובה של החברה המאוחדת שערעורה לא התקבל. כמו כן הוסכם כי נושאי המשרה ובעלי המניות, באותה חברה מאוחדת שערעורה לא התקבל, מופטרים ע"י התובעת והחברה המאוחדת מכל עילת תביעה. להסכם הפשרה ניתן תוקף פסק דין.

ב. ערבויות שהעמידה החברה לצדדים שלישיים לשם הבטחת התחייבויות של חברות מאוחדות

החברה העמידה ערבויות ללא הגבלה בסכום לבנק בגין הלוואות של חברה מאוחדת לבנק, אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2022 הינה כ-9.6 מיליון ש"ח. (2021 - 5.4 מיליון ש"ח).

ג. שעבודים

התחייבות חברה מאוחדת לתאגיד בנקאי אשר לתאריך הדוח על המצב הכספי מסתכמת בכ-9.6 מיליוני ש"ח מובטחת במשכנתא על בניין משרדים בהרצליה וכל הזכויות הנובעות לחברה המאוחדת מהסכמי השכירות. כמו כן קיים שעבוד שוטף קבוע על החברה המאוחדת לטובת התאגיד הבנקאי.

באור 21 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021		2022	
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
853	1	1,366	1
307	5	389	5
1,027	1	1,061	1
137	1	130	1
2,324		2,946	

עלות העסקת מנכ"ל החברה (בתו של בעל השליטה בחברה)
שכר דירקטורים (כולל לבעל השליטה)
עלות העסקת סמנכ"ל כספים (ג, 4), (5)
עלות שירותים מבעל השליטה בחברה

ב. הוצאות, (הכנסות) ויתרות בגין צדדים קשורים ובעלי עניין בדוח המאוחד:

ליום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2020	2021	2022
יתרת חובה (זכות) נטו בדוח על המצב הכספי				
הוצאות (הכנסות), נטו				
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(26)		193	186	190
40		(1,702)	(587)	(793)
11,932		(229)	(279)	(520)
(356)		2,127	2,130	2,816

חברה בבעלות בעל השליטה בחברה (ג1)
חברות בשליטתו של בעל השליטה בחברה (בעיקר ג7)
חברה מטופלת בשיטת שווי מאזני צדדים קשורים אחרים (ג2, ג3, ג4) וגמול דירקטורים

סך ההוצאות וההכנסות שלעיל בדוח רווח והפסד הינה כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,610	4,115	4,772
1,992	2,386	2,619
229	279	520

הוצאות:
הנהלה וכלליות (1)

הכנסות:
משכר דירה וחשמל מריבית

(1) בהתאם להסכם בין החברה לבין רפק, רפק מספקת לחברה שירותים שונים, כגון מחשוב, ענן וחשבות שכר וחשמל. התמורה בגין שירותים אלו בשנת 2022 הסתכמה לסך של 1,826 אלפי ש"ח (2021 - 1,798 אלפי ש"ח, 2020 - 291 אלפי ש"ח).

באור 21 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

- ג. מידע נוסף
- (1) במסגרת הסכם שרותי ניהול משנת 1998 אשר נחתם בין החברה לבין חברת ניהול בבעלותו ושליטתו של מר תנחום אורן, בעל השליטה בחברה, כיהן מר אורן כמנכ"ל החברה עד לחודש אוגוסט 2014. בהתאם לתנאי העסקתו, במועד סיום הכהונה כאמור, היה זכאי מר אורן לתשלום מיוחד בסך של כ- 3.6 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), זאת תמורת ייעוץ שיעניק מר אורן לחברה. לאור המצב התזרימי של החברה במועד האמור, נאות מר אורן, לבקשת החברה, מספר פעמים, לפריסת תשלום המענק המיוחד כאמור וכן הסכים להאריך את תקופת הייעוץ עד ליום 30.6.2022, פריסת המענק הסתיימה במהלך שנת 2022.
- (2) ביום 3 אוקטובר 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובהתאם להוראות תקנה ב1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את התקשרותה של החברה בהסכם עם מר אורן, בתוקף מיום 1.7.2022, מכוחו מעניק מר אורן שירותי ייעוץ להנהלת החברה, בתחומי הנדל"ן, ההשקעות, המימון ושוק ההון, בהתאם להנחיות החברה, ובכלל זאת יסייע בבחינת הזדמנויות עסקיות של החברה, בנייתוחי כדאיותן, בגיבוש מתווה העסקאות ביחס אליהן ובכל הנוגע למימון עסקאות כאמור וכן שירותים נוספים, כפי שישוכם בין הצדדים מעת לעת (לעיל ולהלן: "שירותי הייעוץ"). בגין שירותי הייעוץ, זכאי מר אורן לתמורה חודשית בסך של 10,000 ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), (צמוד לשכר הממוצע במשק). בנוסף זכאי מר אורן להחזר הוצאות הנדרשות לצורך מתן שירותי הייעוץ. בנוסף לאמור, מכהן מר אורן כדירקטור בחברה בתמורה לשכר דירקטורים לפי תקנות החברות.
- (3) החל מיום 1 בינואר 2018 מכהנת הגב' רות אורן, בתו של בעל השליטה בחברה, כמנכ"ל החברה.
- הגב' אורן מכהנת כנושאת משרה בחברה החל מחודש יולי 2014. בתחילה, הועסקה בחברה הגב' רות אורן, ביתו של בעל השליטה, כיועצת משפטית ומזכירת החברה, ובהמשך כמשנה למנכ"ל, וזאת עד למינויה למנכ"ל כאמור לעיל.
- ביום 9 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית את התקשרות החברה בהסכם העסקה עם הגב' אורן, המסדיר את תנאי כהונתה של הגב' אורן כמנכ"ל החברה. בהתאם לאישור האסיפה, עומד שכרה החודשי של הגב' אורן (בתוקף ממשכורת חודש אפריל 2022) על סך של 60,000 ש"ח (ברוטו) ותנאים נלווים כדוגמת הפרשה לקרן פנסיה וקרן השתלמות על פי הסכומים הקבועים בדיון, כמו גם ביטוח ושיפוי, מכשיר סלולארי ורכב (בהתאם למגבלות הקבועות במדיניות התגמול של החברה). יצוין, כי החברה נושאת בחבות המס בגין השימוש ברכב, בנוסף, הגב' אורן זכאית להחזר הוצאות כמקובל בחברה, לרבות מענק שנתי (להלן: "בונוס שנתי") שיקבע על פי מדדי הרווח הנקי וה- NOI של החברה באותה השנה, תנאי סף לתשלום הבונוס השנתי בגין כל אחד מהמדדים שצוינו לעיל הינו 90% עמידה ביעד, במקרה בו תעמוד המנכ"לית ביעדים השנתיים, בשיעור של 90%, היא תהיה זכאית למענק שנתי של כ- 2 משכורות חודשיות, מענק המטרה השנתי של המנכ"לית (בגין עמידה בשיעור של 100% בכל היעדים השנתיים) הינו 4 משכורות ואילו המענק השנתי המירבי (עמידה בשיעור של 150% ומעלה ביעדים השנתיים) - 9 משכורות חודשיות. בגין עמידה ביעד שנתי מעל ל- 100% ועד ל- 150%, יוגדל סכום המענק (בגין מדרגה זו) בשיעור של 2.5% בגין כל 1% שיפור. בגין עמידה ביעד שנתי מתחת ל- 100% ועד ל- 90%, יוקטן סכום המענק (בגין מדרגה זו) בשיעור של 5% בגין כל 1% קיטון. במקרה של עמידה בכל אחד מהיעדים השנתיים בשיעור של פחות מ- 90%, לא ישולם למנכ"לית כל בונוס שנתי בגין היעדים השנתיים.
- בנוסף, אישרה אסיפת בעלי המניות האמורה תשלום מענק בגין מאמץ מיוחד לשנת 2021 לגב' אורן, בסך השווה ל- 124 אלפי ש"ח (סכום השווה ל- 3 משכורות חודשיות).
- (4) החל מיום 1 באפריל 2019 כיהנה בתפקיד הגב' כרמית ישעיהו. בחודש נובמבר 2019 הודיעה גב' ישעיהו על סיום העסקתה בחברה ביום 31 במרס 2020. עלות העסקת גב' ישעיהו בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הסתכמה לכ- 178 אלפי ש"ח.
- (5) בחודש פברואר 2020 אישר הדירקטוריון את מינויו של מר אריק פלדמן לתפקיד סמנכ"ל כספים. מר פלדמן מכהן בתפקיד החל מיום 25 למרץ 2020. בתמורה להעסקה בהיקף של 100% משרה, זכאי מר פלדמן לשכר חודשי בסך 40 אלפי ש"ח, בתוספת תנאים סוציאליים וכן לרכב, לטלפון סלולרי ולבונוס שנתי מותנה ביצועים בהיקף של עד שש פעמים סכום המשכורת ובהתאם למגבלות הקבועות במדיניות התגמול של החברה. עלות העסקת מר פלדמן בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה לכ- 1,067 אלפי ש"ח (מתוכם סך של כ- 215 אלפי ש"ח בונוס שנתי). ביום 29 במרץ 2023 אושר עדכון לשכרו של מר אריק פלדמן, כך שהחל מיום 01.04.2022 זכאי מר אריק פלדמן לשכר חודשי בסך של 50,000 ש"ח ברוטו (צמוד לעלית המדד)

באור 21 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

- ג. מידע נוסף
- (6) בהתאם להסכמים בין החברה לבין שתי חברות מאוחדות מעמידה החברה שרותי ניהול לחברות אלה, בתמורה לסכום שנתי קבוע. הסכמי הניהול מתחדשים מדי שנה, לתקופה של שנה נוספת, וזאת בהעדר הודעה אחרת מצד אחד מהצדדים.
- (7) במהלך תקופות הדיווח שכרו החברות המאוחדות לשעבר, רפק ואו.אר.טי, שהינן חברות בשליטת בעל השליטה בחברה, שטחי משרדים, מחסנים וחניות במבנים השייכים לחברה מאוחדת. סך ההכנסות שרשמה החברה המאוחדת בגין כך בשנים 2020, 2021 ו-2022 הינו כ-1,770 אלפי ש"ח, כ-2,114 אלפי ש"ח וכ-2,420 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- בנוסף, בהתאם להסכם בין החברה לבין רפק ואו.אר.טי מחייבת החברה את החברות כשוכרים בעלויות חשמל בגין צריכה. החיובים בגין עלות החשמל בשנת 2022 הסתכמה לסך של 199 אלפי ש"ח (2021 - 273 אלפי ש"ח, 2020 - 222 אלפי ש"ח).

באור 22 - פעילות מופסקת

לאור האמור בביאור 11 (ג) בדבר מימוש פעילות הסחר על ידי חברה מאוחדת, דלתה דיגיטל, הוצגו נתוני הדוחות על הרווח והפסד המאוחדים באופן המציג את תוצאות הפעילות של החברות שמומשו כפעילויות מופסקות, בנפרד מן התוצאות של הפעילויות הנמשכות.

להלן התוצאות המתייחסות לפעילות המופסקת אשר נכללו בדוח הרווח והפסד המאוחד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,387	-	-	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
(10,752)	(154)	(220)	עלות המכירות והשירותים, הוצאות תפעוליות ומימון
(365)	(154)	(220)	תוצאות פעילות מופסקת לפני מס
-	-	-	מסים על הכנסה המיוחסים לפעילות מופסקת
(365)	(154)	(220)	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לאחר מס
1,358	-	-	רווח ממימוש פעילות מופסקת
-	-	-	מסים שנבעו ממימוש פעילות מופסקת
993	(154)	(220)	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת, נטו ממס

תזרימי המזומנים בדוחות על תזרימי המזומנים המאוחדים כוללים תזרימי מזומנים בגין הפעילות המופסקת כדלקמן :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(469)	2,054	393	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת
(324)	(18)	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
786	-	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה

באור 23 - יישום למפרע של שינוי מדיניות חשבונאית:

א. השינוי במדיניות החשבונאית ואופן היישום לראשונה

החברה בחרה החל מיום 1 בינואר 2007, מועד המעבר ל-IFRS, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 40: נדל"ן להשקעה", במודל העלות כמדיניות החשבונאית לנכסי הנדל"ן שבבעלותה. החל מהדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2022 עברה החברה לטיפול בשיטת השווי ההוגן ביחס לנדל"ן להשקעה שברשותה ובהתאם הציגה מחדש את מספרי ההשוואה לשנים 2021 ו-2020 על בסיס שווי הוגן גם כן.

כחלק מאסטרטגיית החברה אשר באה לידי ביטוי בתוכניות העבודה לשנים הבאות, החברה פועלת להשבת הנדל"ן שבבעלותה. להערכת החברה שיטת השווי ההוגן תשקף בצורה נאותה יותר את ערכם הכלכלי של הנכסים ושל תוצאותיה העסקיות בהשוואה לשיטת העלות.

להלן מובא מידע לגבי היישום לראשונה של התקן הנ"ל ולגבי השפעתו על מספרי ההשוואה בדוחות הכספיים:

ב. ההשפעה על מספרי ההשוואה בדוחות הכספיים

להלן ההשפעה של השינויים במדיניות החשבונאית שתוארו לעיל על נתוני הדוחות המאוחדים על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2020 ועל נתוני הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ועל הרווח הכולל ועל הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים לשנת 2021 ולשנת 2020:

כמדוח בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח	השפעת היישום למפרע אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח
--	-----------------------------------	----------------------------

ההשפעה על נתוני שנת 2021:

כמדוח בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח	השפעת היישום למפרע אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח	
			נתוני רווח והפסד:
			עלות ההכנסות
(4,471)	3,026	(7,497)	הכנסות אחרות משערוך נדל"ן להשקעה
32,854	32,854	-	מיסים על ההכנסה
(9,234)	(8,252)	(982)	רווח לשנה
<u>31,107</u>	<u>27,628</u>	<u>3,479</u>	רווח למניה בסיסי ומדולל (ש"ח)
15.33	13.62	1.71	רווח למניה בסיסי ומדולל מפעילות נמשכת (ש"ח)
<u>15.41</u>	<u>13.63</u>	<u>1.78</u>	

השפעה על נתוני הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2021:

כמדוח בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח	השפעת היישום למפרע אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח	
			נכסים שאינם שוטפים:
239,646	204,571	35,075	נדל"ן להשקעה
377	(43)	420	נכסי מסים נדחים
<u>254,299</u>	<u>204,528</u>	<u>49,771</u>	סך הנכסים בלתי שוטפים

התחייבויות בלתי שוטפות:

כמדוח בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח	השפעת היישום למפרע אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח	
39,226	39,226	-	התחייבויות מסים נדחים לזמן ארוך
<u>40,831</u>	<u>39,226</u>	<u>1,605</u>	סך התחייבויות בלתי שוטפות

השפעה על ההון -

כמדוח בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח	השפעת היישום למפרע אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח	
			יתרת עודפים
217,802	165,303	52,499	סך ההון
208,679	165,303	43,376	סך התחייבויות והון
<u>259,997</u>	<u>204,528</u>	<u>55,469</u>	

השפעה על נתוני הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים ליום

31 בדצמבר 2021:

כמדוח בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח	השפעת היישום למפרע אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:
31,107	27,628	3,479	רווח לשנה
474	3,026	3,500	פחת והפחתות
9,234	8,252	982	הוצאות מסים על ההכנסה
32,854	32,854	-	שערוך לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
<u>9,962</u>	<u>-</u>	<u>9,962</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

באור 23 - יישום למפרע של שינוי מדיניות חשבונאית: (המשך)

ב. השפעה על מספרי השוואה בדוחות הכספיים (המשך)

כמדוח בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח	השפעת היישום למפרע אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח
--	-----------------------------------	----------------------------

ההשפעה על נתוני שנת 2020:

כמדוח בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח	השפעת היישום למפרע אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח	
			נתוני רווח והפסד:
			עלות ההכנסות
(3,876)	3,323	(7,199)	הכנסות משערוך נדל"ן להשקעה
2,911	2,911	-	מיסים על ההכנסה
(2,621)	(1,434)	(1,187)	רווח לשנה
9,912	4,800	5,112	רווח למניה בסיסי (ש"ח)
4.85	2.35	2.50	רווח למניה בדילול מלא (ש"ח)
4.57	2.22	2.35	רווח למניה בסיסי מפעילות נמשכת (ש"ח)
4.37	2.36	2.01	רווח למניה בדילול מלא מפעילות נמשכת (ש"ח)
4.11	2.22	1.89	

השפעה על נתוני הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2021:

כמדוח בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח	השפעת היישום למפרע אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח	
			נכסים שאינם שוטפים:
204,485	168,691	35,794	נדל"ן להשקעה
446	(43)	489	נכסי מסים נדחים
215,912	168,648	47,264	סך הנכסים בלתי שוטפים
			התחייבויות בלתי שוטפות:
30,973	30,973	-	התחייבויות מסים נדחים לזמן ארוך
38,022	30,973	7,049	סך התחייבויות בלתי שוטפות
			השפעה על ההון -
188,676	137,675	51,001	יתרת עודפים
179,542	137,675	41,867	סך ההון
228,915	168,648	60,267	סך התחייבויות והון

השפעה על נתוני הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים ליום

כמדוח בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח	השפעת היישום למפרע אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח	
			31 בדצמבר 2021:
			תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:
9,912	4,800	5,112	רווח לשנה
473	(3,323)	3,796	פחת והפחתות
2,621	1,434	1,187	הוצאות מסים על ההכנסה
(2,911)	(2,911)	-	שערוך לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
6,033	-	6,033	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

באור 24 - אירועים לאחר מועד הדיווח

ביום 29 במרץ 2023 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-1,015 אלפי ש"ח (כ-0.5 ש"ח למניה).



אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ

פרטים נוספים על החברה - שנת 2022

תקנה 8ב':

הערכת שווי

לפרטים בדבר הערכות שווי של החברה ראו ביאור 10 בדוח הכספי המאוחד של החברה.

תקנה 9ד':

דוח מצבת התחייבויות

לפרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, ראו הדוח המייד (ת126) שפרסמה החברה ביום 29.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-010-034092) המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 11:

רשימת ההשקעות בחברות בת ובחברות קשורות⁽¹⁾

מניותיהן של חברות הבת שלהלן, אינן רשומות למסחר בבורסה.

שם החברה	סוג המניות	מספר המניות	שיעור אחזקה בהון, בהצבעה, ובסמכות למנות דירקטורים	ערך נקוב (ש"ח)	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות במאזן כל חברה בת (אלפי ש"ח)
אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ ⁽²⁾	רג' - 1 ש"ח	865,310	100%	865,310	14,014
דלתה דיגיטל בע"מ	רג' - 1 ש"ח	25,200	100%	25,200	(64,545)
קיו 4 ניהול (ח.ו.) - שותף כללי בע"מ	רג' - 0.01 ש"ח	800	50%	8	
קיו 5- פרוויקט בזל בע"מ	רג' - 0.01 ש"ח	1,000	50%	10	

* ללא הלוואות אך כולל שטרי הון. הסכומים אינם כוללים שווי הוגן של ערבויות שניתנו לחברות בת. ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים של החברה.

(1) חברות בת, במישרין ובעקיפין, למעט חברות לא פעילות ו/או חברות שעסקיהן זניחים לפעילות החברה.

(2) החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2022, מוצגים נכסי הנדל"ן המניב המוחזקים באמצעות אינטרגאמא נכסים, בשוויים ההוגן. לפרטים נוספים ראו ביאורים 10 ו 23 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2022 של החברה.

להלן פרטים ביחס להלוואות עיקריות ושטרי הון של החברה שהועמדו לחברות בת ולחברות קשורות של החברה (באלפי ש"ח):

שם החברה	יתרת הלוואות ליום 31.12.2022	עיקר תנאי ההלוואות
אינטרגאמא נכסים	17,640	הלוואה בתנאי ריבית של פריים + 2%
	3,047	הלוואה בריבית 2.61%
דלתה קולור	4,000	שטר הון ללא ריבית וללא מועד פרעון
	60	הלוואה ללא ריבית
דלתה דיגיטל	67,336	שטר הון ללא הצמדה וריבית. יפרע עפ"י דרישה אך לא לפני חלוף חמש שנים מיום הנפקתו
	9,957	הלוואה בריבית 2.61%
דלתה מדיקל	558	שטר הון ללא הצמדה וריבית. יפרע עפ"י דרישה אך לא לפני חלוף חמש שנים מיום הנפקתו
	275	הלוואה בפריים + 1.81%

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות קשורות מהותיות בשנת הדיווח

לא חלו שינויים בשנת הדיווח.

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וקשורות ותקבולי התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב

הכספי באלפי ש"ח

שם החברה	רווח (הפסד) באלפי ש"ח*		תקבולי החברה עצמה מחברות בת וקשורות בשנת 2202 (על בסיס מזומן) (אלפי ש"ח)			זכאות החברה לתקבולים בגין 2202 שטרם שולמו ותקבולי החברה עצמה לאחר תקופת הדוח (אלפי ש"ח)		
	רווח כולל ⁽¹⁾	רווח נקי	דמי ניהול ושכר דירקטורים	פרעון קרן וריבית	דיבידנד	דמי ניהול ושכר דירקטורים	ריבית	דיבידנד
אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ	3,342	3,246	5,921	1,225		610	140	
דלתה דיגיטל בע"מ	(96)	(96)		3			152	
קיו 4 ניהול (ח.ו.) - שותף כללי בע"מ	(2,826)	(2,826)					908	
קיו 5- פרוויקט בזל בע"מ	(356)	(356)					479	

נתוני הרווח והפסד לקוחים מהדוחות הכספיים של חברות הבת ואינם משקפים בהכרח את תרומתן של חברות אלו לרווח הכולל של החברה. כמו כן, קיימת חפיפה מסוימת בין נתוני הרווח והפסד של חלק מהחברות בשל היותם מאוחדים בנתוני הרווח והפסד של חברות המחזיקות בהן.

(*)

בשנת 2022 לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה הרשומים למסחר בבורסה, למעט הפסקות מסחר קבוצות כדלקמן:

שם	סימול	מס' ני"ע	תאריך תחילה	תאריך סיום	סיבת הפסקת המסחר
אינטרגאמא	אנטר	174011	30.3.2022	30.3.2022	פרסום דוח שנתי 2021

תקנה 21: תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

1. ביום 5.1.2021 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, את מדיניות התגמול של החברה, וזאת לאחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 24.11.2020, וכן לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת של החברה בישיבתה מיום 19.11.2020. לפרטים נוספים בקשר עם מדיניות התגמול של החברה ראו דיווחים מיידיים מיום 25.11.2020 ומיום 5.1.2021 (מס' אסמכתאות: 2020-01-118774 ו-2021-01-001623, בהתאמה), הנכללים על דרך ההפניה
2. ביום 29.3.2022, גיבש דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצתה של ועדת הביקורת, אמות מידה על פיהן ניתן לסווג השתתפות של בעלי תפקידים בישיבה מקוונת כהשתתפות בישיבה רגילה, לעניין תשלום הגמול, וזאת בהתאם להוראות תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) (הוראת שעה), התשפ"ב-2022 (להלן: "הוראת השעה"). בהתאם, בכוונת החברה לבחון את זכאותם של מי מהדירקטורים, אשר שכרם משולם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, לתשלום גמול השתתפות מלא בגין ישיבות שהתקיימו בתקופת ההגבלות, כהגדרת מונח זה בהוראת השעה, וזאת בהתאם לאמות המידה שנקבעו כאמור.
3. להלן פירוט התגמולים שניתנו בגין שנת 2022 לכל אחד משלושת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד שבשליטתה, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה (הנתונים להלן מבטאים עלות מעביד והינם על בסיס שנתי):

סה"כ (באלפי ש"ח)	תקבולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק בגין שנת 2022 אשר ישולם בשנת 2023	מענק בגין שנת 2021 אשר ישולם בשנת 2022	שכר	שיעור החזקה בהון החברה במועד הדוח (ב- %)	היקף המשרה	תפקיד	שם
1,490				72					236	124	1,058	כמפורט בתקנה 21א להלן	100%	מנכ"ל החברה	רות אורן ⁽¹⁾
1,077				86					215		776	-	100%	סמנכ"ל כספים בחברה	אריק פלדמן ⁽²⁾
190				60		130						83.78%	-	דירקטור	תנחום אורן ⁽³⁾

(1)

גב' רות אורן הומונאי, בתו של בעל השליטה בחברה, מועסקת על ידי החברה החל מיום 1.7.2014 (בתאריך זה חדלה לכהן כדירקטורית בחברה). החל מיום 1.1.2018, מכהנת הגב' אורן הומונאי כמנכ"ל החברה, כאשר החל מיום 1.4.2019, עושה זאת בהיקף של משרה מלאה. בהתאם להחלטת אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 8.9.2022, זכאית הגב' אורן הומונאי לשכר חודשי כולל (ברוטו) של 60,000 ש"ח ותנאים נלווים כדוגמת הפרשה לקרן פנסיה וקרן השתלמות על פי הסכומים הקבועים בדין, כמו גם ביטוח ושיפוי, מכשיר סלולארי ורכב (בהתאם למגבלות הקבועות במדיניות התגמול של החברה). יצוין, כי החברה נושאת בחבות המס בגין השימוש ברכב, בנוסף, הגב' אורן הומונאי זכאית להחזר הוצאות כמקובל בחברה, לרבות מענק שנתי (להלן: "בּונוס שנתִי") שיקבע על פי מדדי הרווח הנקי וה- NOI של החברה באותה השנה, תנאי סף לתשלום הבּונוס השנתי בגין כל אחד מהמדדים שצוינו לעיל הינו 90% עמידה ביעד, במקרה בו תעמוד המנכ"לית ביעדים השנתיים, בשיעור של 90%, היא תהיה זכאית למענק שנתי של כ- 2 משכורות חודשיות, מענק המטרה השנתי של המנכ"לית (בגין עמידה בשיעור של 100% בכל היעדים השנתיים) הינו 4 משכורות ואילו המענק השנתי המירבי (עמידה בשיעור של 150% ומעלה ביעדים השנתיים) - 9 משכורות חודשיות. בגין עמידה ביעד שנתי מעל ל- 100% ועד ל- 150%, יוגדל סכום המענק (בגין מדרגה זו) בשיעור של 2.5% בגין כל 1% שיפור. בגין עמידה ביעד שנתי מתחת ל- 100% ועד ל- 90%, יוקטן סכום המענק (בגין מדרגה זו) בשיעור של 5% בגין כל 1% קיטון. במקרה של עמידה בכל אחד מהיעדים השנתיים בשיעור של פחות מ- 90%, לא ישולם למנכ"לית כל בּונוס שנתי בגין היעדים השנתיים. בשים לב לאמור לעיל, ביום 29.3.2023 אישר דירקטוריון החברה תשלום בּונוס שנתי בגין שנת 2022, בסך של 236 אלפי ש"ח השווה לסך של כ- 3.8 משכורות. כמו כן, ביום 8.9.2022, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה תשלום מענק מיוחד לגב' אורן, בגין שנת 2021, בסך של 124 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים בקשר עם תנאי כהונתה של הגב' אורן הומונאי והמענק המיוחד בגין שנת 2021, ראו דוח זימון האסיפה מיום 8.9.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-098968). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

(2)

מר אריק פלדמן, מכהן כמנכ"ל הכספים של החברה וכן כמזכיר החברה והממונה על האכיפה של דיני ניירות ערך החל מיום 25.3.2020 בהיקף של משרה מלאה. תמורת עבודתו ומילוי כל התחייבויותיו של מר אריק פלדמן, עומדת זכאותו לשכר חודשי בסך כולל של 40,000 ש"ח ברוטו צמוד לעליית המדד (לחודש דצמבר 2022, הסתכם השכר החודשי ברוטו לסך של 43,080) וכן למכשיר סלולארי ורכב (בהתאם למגבלות הקבועות במדיניות התגמול של החברה). יצוין, כי החברה נושאת בחבות המס בגין השימוש ברכב. בהתאם לתנאי העסקתו, מר פלדמן יהיה זכאי לבּונוס שנתי, מותנה ביצועים, בהיקף של עד 6 פעמים סכום המשכורת הקובעת, בשים לב לעמידתו של מר פלדמן במרכיבים כמותיים מדידים וכן מרכיבים איכותיים קבועים מראש, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. יצוין, כי ביום 29.3.2023 אישר דירקטוריון החברה תשלום בּונוס שנתי בסך של 215 אלפי ₪. עוד יצוין, כי במועד האמור אושר

עדכון לשכרו של מר פלדמן, כך שהחל מיום 01.04.2022 זכאי מר פלדמן לשכר חודשי בסך של 50,000 ש"ח ברוטו (צמוד לעליית המדד).

(3) מר תנחום אורן הינו בעל השליטה בחברה. עד ליום 10.8.2014 כיהן כמנכ"ל החברה. כמו כן, מר אורן מכהן כדירקטור, כאשר בחלק מהתקופה ועד ליום 1.1.2018 כיהן כיו"ר הדירקטוריון בחברה. בנוסף, מר אורן מכהן כדירקטור/ יו"ר דירקטוריון בחברות הבת הפרטיות של החברה. בהתאם להסכם העבודה של מר אורן, עם הפסקת עבודתו של מר אורן, כאמור לעיל התגבשה זכאותו להעברת פוליסת ביטוח המנהלים לידי מר אורן, ובנוסף ישולמו לו 18 חודשי שכר בתוספת התנאים הנלווים, וזאת תמורת ייעוץ שייתן לחברה (להלן: "**התשלום המיוחד**"). ביום 5.8.2014 אישר דירקטוריון החברה את פריסת התשלומים המגיעים למר אורן על פני תקופה ארוכה יותר בת 36 חודשים, לאורכה יינתנו שירותי הייעוץ, וזאת, בין היתר, על מנת להקל על תזרים המזומנים של החברה ומצבת ההתחייבויות שלה. לאור בקשות שונות של החברה והסכמתו של מר אורן, אישר דירקטוריון החברה, מעת לעת, פריסה נוספת של התשלומים המגיעים למר אורן, וזאת עד ליום 30.6.2022. יצוין, כי הסכום המשולם בחציון הראשון לשנת 2022 הסתכם לכ- 11.3 אלפי ש"ח לחודש (בתוספת מע"מ כדין).

ביום 3.10.2022 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת את התקשרותה של החברה בהסכם עם מר אורן, בתוקף מיום 1.7.2022, מכוחו מעניק מר אורן שירותי ייעוץ להנהלת החברה, בתחומי הנדל"ן, ההשקעות, המימון ושוק ההון, בהתאם להנחיות החברה, ובכלל זאת יסייע בבחינת הזדמנויות עסקיות של החברה, בנייתו כדאיותו, בגיבוש מתווה העסקאות ביחס אליהן ובכל הנוגע למימון עסקאות כאמור וכן שירותים נוספים, כפי שיוסכם בין הצדדים מעת לעת (לעיל ולהלן: "**שירותי הייעוץ**"). בגין שירותי הייעוץ, זכאי מר אורן לתמורה חודשית בסך של 10,000 ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), (צמוד לשכר הממוצע במשק). בנוסף זכאי מר אורן להחזר הוצאות הנדרשות לצורך מתן שירותי הייעוץ. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 6.10.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-124144) המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

בנוסף, מר אורן זכאי לשכר דירקטורים בגין כהונתו בדירקטוריון החברה בסך 60 אלפי ש"ח בשנת 2022.

סך התשלום שקיבלו כל הדירקטורים בחברה (למעט גמול הדירקטורים אשר שולם למר אורן, כמפורט לעיל) בגין 2022 הינו כ- 329 אלפי ש"ח.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

מר תנחום אורן הינו בעל השליטה הסופי בחברה, וזאת בעקיפין, באמצעות אחזקה בחברה פרטית בשליטתו (להשלמת התמונה יצוין, כי הגב' רות אורן הומונאי, מנכ"לית החברה ובתו של מר תנחום אורן, מחזיקה בכ- 60% מהזכויות ההוניות בחברה זו, מר אורן ואשתו מחזיקים, כל אחד, ב- 20% מהזכויות ההוניות בחברה זו). לפרטים ראו תקנה 24(ב) להלן.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה בחברה או שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורה ("עסקה עם בעל שליטה"), אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה ("הקבוצה") התקשרו בה בשנת הדוח או במועד מאוחר לסוף שנת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה או שהיא עדיין בתוקף למועד דוח זה:

1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

לפרטים בדבר הסכם העבודה ושירותי הייעוץ מכוחו, עם מר תנחום אורן בעל השליטה בחברה ופריסת תשלום מיוחד (כהגדרת מונח זה), ראו תקנה 21 לעיל.

עדכון שכר הדירקטורים בחברה ובחברות, לרבות דירקטורים בעלי שליטה

מר תנחום אורן זכאי לגמול דירקטורים, בהתאם להחלטת החברה מיום 27.5.2019. לפרטים נוספים ראו תקנה 21(2) ו- תקנה 21(3) לעיל.

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות בת שלה

ביום 29.3.2022 אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרותה של החברה עם איילון חברה לביטוח בע"מ בפוליסת ביטוח לביטוח אחריות נושאי המשרה בחברה (להלן: "הפוליסה"), לתקופה שהחל מיום 1.4.2022 ועד ליום 31.3.2023 (להלן: "תקופת הביטוח"). גבולות הפוליסה בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 5 מיליון דולר ארה"ב (בתוספת הוצאות משפטיות סבירות). דמי הביטוח עבור הפוליסה בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של 16,510 דולר ארה"ב

ביום 29.3.2023 אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרותה של החברה עם איילון חברה לביטוח בע"מ בפוליסת ביטוח לביטוח אחריות נושאי המשרה בחברה (להלן: "הפוליסה"), לתקופה שהחל מיום 1.4.2023 ועד ליום 31.3.2024 (להלן: "תקופת הביטוח"). גבולות הפוליסה בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 5 מיליון דולר ארה"ב (בתוספת הוצאות משפטיות סבירות). דמי הביטוח עבור הפוליסה בגין תקופת הביטוח נשארו ללא שינוי משנה קודמת ומסתכמים בסך של 16,510 דולר ארה"ב

פטור ושיפוי נושאי משרה בחברה ובחברות בת

ביום 10.7.2012 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר תיקון תקנון החברה בנושא זה ואישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה), מתן התחייבות מראש לשיפוי, על ידי החברה לדירקטורים ונושאי משרה אחרים של החברה, לרבות בעל השליטה בחברה, בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון לאור פעילות החברה בפועל, ובלבד שסכום השיפוי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על פי החלטת השיפוי, בהתאם לסעיף זה ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה החברה בעבר ו/או שתוציא בעתיד (ובכלל זאת, להסרת ספק, כתב שיפוי שהוציאה החברה על פי החלטת שיפוי משנת 2001), בגין אחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי לאירועים ו/או כתב השיפוי האחר, לפי הענין, לא יעלה על 25% (עשרים וחמישה אחוז) מההון העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים (הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין) של החברה, שפורסמו לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים.

כמו כן, ביום 21.6.2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה), מתן התחייבות מראש לשיפוי לנושאי משרה לרבות בעל השליטה וקרוביו - מר תנחום אורן, בעל השליטה בחברה, המכהן כדירקטור בחברה והגב' רות אורן הומונאי, בתו של בעל השליטה, המכהנת כמנכ"ל החברה.

לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 17.6.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-075091). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

תנאי העסקה של בעל השליטה וקרוביו בחברה ובחברות בת

לפרטים בקשר עם הסכם הייעוץ בין החברה לבין מר תנחום אורן, בעל השליטה בחברה, ראו סעיף 2(3) לתקנה 21 לעיל.

לפרטים בקשר עם הסכם העסקתה של הגב' רות אורן הומונאי בתו של מר תנחום אורן, ראו סעיף 2(1) לתקנה 21 לעיל.

הסכם שכירות עם או.אר.טי. טכנולוגיות בע"מ

ביום 19.3.2020 אישר דירקטוריון החברה את המשך התקשרותה של החברה בהסכם שכירות עם או.אר.טי, טכנולוגיות בע"מ להשכרת משרדים בנכס ברחוב אבא אבן 16 הרצליה, אשר בבעלות החברה, בגודל של כ- 150 מ"ר ו- 4 חניות ובתמורה שנתית של כ- 138 אלפי ש"ח. הארכת הסכם השכירות נכנסה לתוקף ביום 1.10.2019 (לאחר סיום הסכם השכירות המקורי מספטמבר 2017 ומימוש האופציה

על פי) ותעמוד בתוקפה עד ליום 30.9.2025, וזאת לאחר ש- או.אר.טי טכנולוגיות בע"מ הודיעה לחברה על רצונה במימוש האופציה הארכת הסכם השכירות. לפרטים נוספים ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022

הסכם שכירות עם רפק תקשורת ותשתיות בע"מ

ביום 31.12.2020 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם שכירות עם רפק תקשורת ותשתיות בע"מ, להשכרת משרדים בנכס בכפר נטר, אשר בבעלות החברה, בגודל של כ- 2,518 מ"ר ו- 74 חניות ובתמורה שנתית של כ- 1,100 אלפי ש"ח. הסכם השכירות נכנס לתוקף החל מיום 1.1.2021 ויעמוד בתוקפו עד ליום 31.12.2023 עם אופציה להארכה לשנתיים נוספות.

ביום 29.3.2022 אישרר הדירקטוריון את התקשרותה של החברה בהסכם שכירות עם רפק תקשורת ותשתיות בע"מ, להשכרת שטחי משרדים ומחסן נוספים בנכס בכפר נטר, בגודל של כ- 900 מ"ר באותם התנאים המסחריים. הסכם השכירות נכנס לתוקף החל מיום 1.8.2021 ויעמוד בתוקפו עד ליום 31.12.2023.

לפרטים נוספים ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

תקנה 24(א): החזקות בעלי עניין

להלן טבלת ההחזקות של בעלי העניין¹:

מספר מחזיק	שם המחזיק	נייר הערך	כמות	שיעור החזקה		שיעור ההחזקה בדילול מלא	
				הון	הצבעה	הון	הצבעה
1	תנחום אורן	אינטרגאמא 1	1,700,006	83.78%	83.78%	83.78%	83.78%
2	אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ	אינטרגאמא 1	1,120,903	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	רון אורן	אינטרגאמא 1	9,392	0.46%	0.46%	0.46%	0.46%

תקנה 24.א.: הון רשום והון מונפק

הון רשום: 4,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

הון מונפק ונפרע: 3,150,062 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. (מתוכן 1,120,903 מניות רדומות)

¹ בהתאם למידע הידוע לחברה, כפי שנמסר על ידי בעלי העניין בחברה.

תקנה 24.ב: מרשם בעלי המניות

לפרטים בדבר מצבת הון ומרשמי ניירות הערך של החברה, ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 21.10.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-158526). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 25.א: פרטי התאגיד

שם התאגיד: אינטר גאמא חברה להשקעות בע"מ.

כתובת: שד' אבא אבן 16, הרצליה פיתוח.

מס' טלפון: 09-9521890; מס' פקס: 09-9521800.

דואר אלקטרוני: arikf@intergama.co.il.

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

התעסקות עיקרית במשך 5 השנים האחרונות וחברות בדירקטוריונים

עוסק בייעוץ כלכלי ודירקטור בחברת מייניד בע"מ.

פרטי הדירקטור ומענו והשנה בה החל לכהן בחברה

בנימין ליברמן

ת.ז. 007418098

רח' רחל 8, גבעתיים.

שנת לידה: 1937

נתינות: ישראלית.

השכלה: משפטים, כלכלה ומנהל עסקים,

מדעי המדינה.

כיהן בין השנים 1973-1977

ושוב מ- 27.2.1984.

יו"ר הדירקטוריון²

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

תנחום אורן

ת.ז. 007450901

רח' הזרוע 62, כפר-שמריהו.

שנת לידה: 1944

נתינות ישראלית.

השכלה: בוגר הנדסת תעשייה וניהול

מהטכניון.

מכהן משנת 1975.

דירקטור

בעל השליטה בחברה.

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

שרון שופי

ת.ז. 59176826

התאנה 18, זכרון יעקב.

שנת לידה: 1965

נתינות: ישראלית.

השכלה: מוסמך מנהל עסקים מהאוניברסיטה

העברית ירושלים, תואר ראשון במשפטים

מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בעלת

יו"ר פעילה במניבים קרן הריט החדשה בע"מ ודירקטורית באורן החזקות והשקעות בע"מ (דח"צית), במניבים ניהול שרון איתי בע"מ, במגדל מניבים בע"מ, בנכסי הברזל 26 תל אביב בע"מ, בשרון שופי בע"מ ובאגודת ידידי של בית החולים הילל יפה (עמותה).

² כמפורט בדוח המידי מיום 29.3.2018 (מס' אסמכתאות: 2018-01-032863 ו- 2018-01-032947). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

רשיון עריכת דין.
מכהנת מ- 25.10.2018.
דירקטורית חיצונית
חברת ועדת הביקורת.
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.

זאב פלדמן

מנכ"ל חברת פלדז השקעות בע"מ. מכהן כדירקטור בפעמי תקווה בע"מ, סוס
אדום בע"מ, INSS (מכון למחקרים אסטרטגיים) ובנוסף מכהן כדירקטור חברות
פרטיות בבעלותו ובשליטתו

ת.ז. 050620814
רח' דיזינגוף 50 תל אביב
שנת לידה: 1951
נתינות: ישראלית.
השכלה: בוגר כלכלה וחשבונאות
מאוניברסיטת ת"א.
מכהן מ- 07.10.2020
חבר וועדת הביקורת.
דירקטור בלתי תלוי.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

יעקב לסקוב

מייסד ומנכ"ל Fides Services Ltd, דירקטור בחברות ציבוריות (א"י אי או
החזקות חברה ציבורית), ובחברות פרטיות בבעלותו, ופרטיות אחרות.
יושב ראש ועדת ביקורת ב " עמדע - עמותה למען חולי אלצהיימר ודמנציה"

ת.ז. 014143176
רח' אבא אבן 16, הרצליה
שנת לידה: 1954
נתינות ישראלית
השכלה: בוגר חשבונאות כלכלה ומנהל
עסקית מהמכללה למנהל; מנהל עסקים
(MBA) מאוניברסיטת Newport, ארה"ב.
מכהן מ- 14.11.2017
דירקטור חיצוני
חבר ועדת הביקורת.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. רואה
חשבון מוסמך בישראל (CPA (IL).

רון הדסי

יו"ר ומנכ"ל בחברות מקבוצת אלביט הדמיה, מרצה לבנקאות ומימון במכללה
למינהל, באוניברסיטה העברית. נאמן מטעם בית המשפט בתל אביב בחברת
ברוקלנד אפריל לימיטד ובחברת אמ. וו. אל.
מכהן כדירקטור בתאגידים הבאים: שופרסל נדל"ן בע"מ, אינטרגאמא חברה
להשקעות בע"מ, דח"צ בברקת מימון נדל"ן בע"מ, דח"צ בבראק קפיטל פרופרטיז
בע"מ, קוואליטאו בע"מ, בתי הזיקוק לנפט בע"מ, כרמל קורפ בע"מ ובתאגידים
קשורים, קבוצת איסכור מתכות ופלדה בע"מ, בעלים ומנהל של חברה משפחתית
ליגיא הדסי ניהול והשקעות בע"מ

ת.ז. 059258269
יגאל ידין 13, הוד השרון
שנת לידה: 1965
נתינות ישראלית
השכלה: בוגר כלכלה, מדעי המדינה
ומשפטים מוסמך במנהל עסקים, התמחות
במימון ושיווק
מכהן מ- 30.8.2022
דירקטור
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

תקנה 26 א.: נושאי משרה בכירה בתאגיד, שפרטים לגביהם אינם כלולים בתקנה 26 דלעיל

<u>שם</u>	<u>ת.ז.</u>	<u>שנת לידה</u>	<u>תפקיד בתאגיד</u>	<u>השכלה ונסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות</u>	<u>החל כהונתו</u>
רות אורן הומונאי	032039737	1975	מנכ"ל	מוסמכת במנהל עסקים מהמרכז הבינתחומי, הרצליה ובוגרת משפטים מאוניברסיטת תל אביב. לשעבר משנה למנכ"ל החברה, יועצת משפטית ומזכירת החברה; יועצת משפטית בדקסל בע"מ	2014
אריק פלדמן	029051620	1971	סמנכ"ל כספים	השכלה אקדמאית. בוגר תואר בחשבונאות וכלכלה באוניברסיטת תל אביב. לשעבר הכלכלן הראשי בחברת שופרסל וכן לשעבר סמנכ"ל כספים בכמה חברות בתחום ההיי טק.	2020
יוסי גינוסר	055377071	1958	מבקר פנים	רואה חשבון. במשרד פאהן קנה.	2019

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

KPMG סומך חייקין, רואי חשבון, רחוב הארבעה 17, תל אביב.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטוריון והחלטות אסיפה כללית מיוחדת

1. ביום 13.4.2022 שולם לבעלי המניות של החברה דיבידנד בסך כולל של כ-1 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 30.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-038275). המידע הנכלל בדוח האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.
2. ביום 8.9.2022, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם העסקה עם הגב' רות אורן-הומונאי, מנכ"לית החברה ובתו של בעל השליטה בה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לעיל.
3. ביום 20.9.2022 שולם לבעלי המניות של החברה דיבידנד בסך כולל של כ-1 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 31.8.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-111292). המידע הנכלל בדוח האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.
4. ביום 3.10.2022, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם ייעוץ עם מר תנחום אורן, בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לעיל.
5. ביום 29.3.2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 1,014,580 ש"ח. ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 29.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-034107). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 29א.: החלטות החברה

לעניין ביטוח, פטור ושיפוי נושאי משרה, נתקבלו במוסדות החברה ההחלטות והכל
כמפורט בתקנה 22 לעיל.

אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ

שמות החותמים: בנימין ליברמן, יו"ר דירקטוריון
רות אורן, מנכ"ל

29 במרץ 2023

הצהרות מנהלים לפי תקנה 9ב

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, רות אורן-הומונאי, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ (להלן: "החברה") לשנת 2022 (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 החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אריק פלדמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ (להלן: "החברה") לשנת 2022 (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 ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.

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



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתני דדו | ויאולטה חבס

2023 במרץ 14

מספרנו: 915385

לכבוד

עו"ד רות אורן- מנכ"לית

אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: שומת מקרקעין מקיפה- "בית אינטרגאמא"

גוש 6592 חלקה 93

שדרות אבא אבן 16 פינת רחוב הסדנאות 1, הרצליה



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

התבקשנו במהלך חודש ינואר 2023 ע"י עו"ד רות אורן מנכ"לית של חב' "אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ", להגיש חוות דעת שמאית לעניין שווי זכויות הבעלות של חב' אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ (להלן: "החברה") בנכס שבנדון (אשר יפורט בסעיף 4 לשומה), לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 31.12.2022

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק כפי שמוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:

המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון 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 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007.

לא בוצעה כל הפחתה בגין צורך במימוש מהיר ובגין סוגיות מס וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרוור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | ויאולטה חבס

2. גילוי פרטים

2.1 חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חב' אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל במתאר של החברה ותפורסם לציבור במערכת המגנ"א, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.

הננו מאשרים, כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה כתב שיפוי מיום 28.02.2023 לפיו מתחייבת החברה לשפות את הח"מ באם תוטל עליו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

2.2 פרטי המומחים:

שם המומחה: **קונפורטי רפאל**

כתובת: רחוב הירקון 99, תל אביב.

תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

- בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה לכלכלה בהצטיינות.
- בוגר לימודי תעודה בחוג שמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס' 411 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1992 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמאי מקרקעין.
- שותף במשרד שמאי מקרקעין.

שם המומחה: **סתיו דדו**

כתובת: רחוב הירקון 99, תל אביב.

תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

- בוגרת תואר ראשון בכלכלה עם התמחות בשמאות מקרקעין (המרכז האקדמי המכללה למנהל, סיום בהצטיינות) ותואר שני במשפטים ללא משפטים (סיום בהצטיינות).
- שמאית מקרקעין מוסמכת רישיון מס' 416102 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 2019 עוסקת בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2020 כשמאית מקרקעין.

2.3 **יחס תלות ושכ"ט**: הרינו מצהירים כי אין לנו כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינינו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חווי"ד, לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאת חווי"ד.

2.4 **הסתמכות על מומחים ויועצים**: חווי"ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים או מומחים אחרים.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

3. תאריך הביקור במקום

ביקור במקום נערך ביום 07.02.2023 ע"י סתיו דדו, כלכלנית ושמאית מקרקעין. הביקור נערך בנוכחות מר אהרון כהן, מנהל הנכסים של חב' אינטרגאמא נכסים.

4. פרטי הנכס

גוש	6592
חלקה	93
שטח חלקה רשום (בשלמות)	3,124 מ"ר
שטח מגרש נטו לאחר הפקעה מתוכנית הר/1900	2,653 מ"ר
הנכס נשוא חוות הדעת	חלקה ועליה מבנה תעסוקה בן 5 קומות מעל שתי קומות מרתף בשימוש למסחר ומשרדים, הכוללת זכויות בניה נוספות מתוכנית 504-0856054 (הר/2440)
שטח בנוי עילי (*)	4,822 מ"ר
כתובת	שדרות אבא אבן 16 פינת רח' הסדנאות 1, הרצליה
זכויות בנכס	זכות בעלות של חב' אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ

(*) ע"פ היתר בניה מס' 20110734

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

5. תיאור הסביבה והנכס

5.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם באזור התעשייה של הרצליה פיתוח, בדרום מערב העיר הרצליה. סביבת הנכס מהווה אזור תעסוקה, הכולל מבני תעסוקה חדשים לצד ותיקים, בשימושים למסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע ואולמות תצוגה של חב' אלקטרוניקה, מטבחים ורכבים. בשנים האחרונות אזור התעשייה שינה את אופיו ובמקום מבני תעשייה כבדים נבנו מבני תעסוקה חדשים והאזור הפך לאזור עסקים, הייטק ובילוי. כיום, פועלות באזור התעשייה כ-1,500 חברות, ובין היתר: חב' מייקרוסופט ישראל, חברת פורמולה, חברת מטריקס, we work ועוד.

הנכס נשוא חוות הדעת מצוי מדרום לשדרות אבא אבן ומזרח לרח' הסדנאות. שדרות אבא אבן הינו רח' דו סיטרי ראשי, המשתרע בין כביש מס' 2 (כביש החוף) - ממזרח לבין רח' השונית - ממערב. רח' הסדנאות הינו רח' חד סיטרי ללא מוצא, אשר תחילתו בשדרות אבא אבן - מצפון.

לנכס נגישות טובה עקב קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון: כביש ארצי מס' 2 וכביש מס' 20 (נתיבי איילון). כמו כן, תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה צפוי לעבור לאורך רח' ישעיהו ליבוביץ' לוינסקי, בסמוך וממערב לנכס הנדון¹ ותוואי המטרו M3 צפוי לעבור לאורך שדרות אבא אבן, מצפון מערב לנכס הנדון².

סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא כגון: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, חשמל, מים ועוד.

¹ תחנת רכבת "אבא אבן" צפויה להיות במרחק של כ-140 מ' מהנכס הנדון.
² תחנת רכבת "אזור התעסוקה הרצליה" צפויה להיות במרחק של כ-260 מ' מהנכס הנדון.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

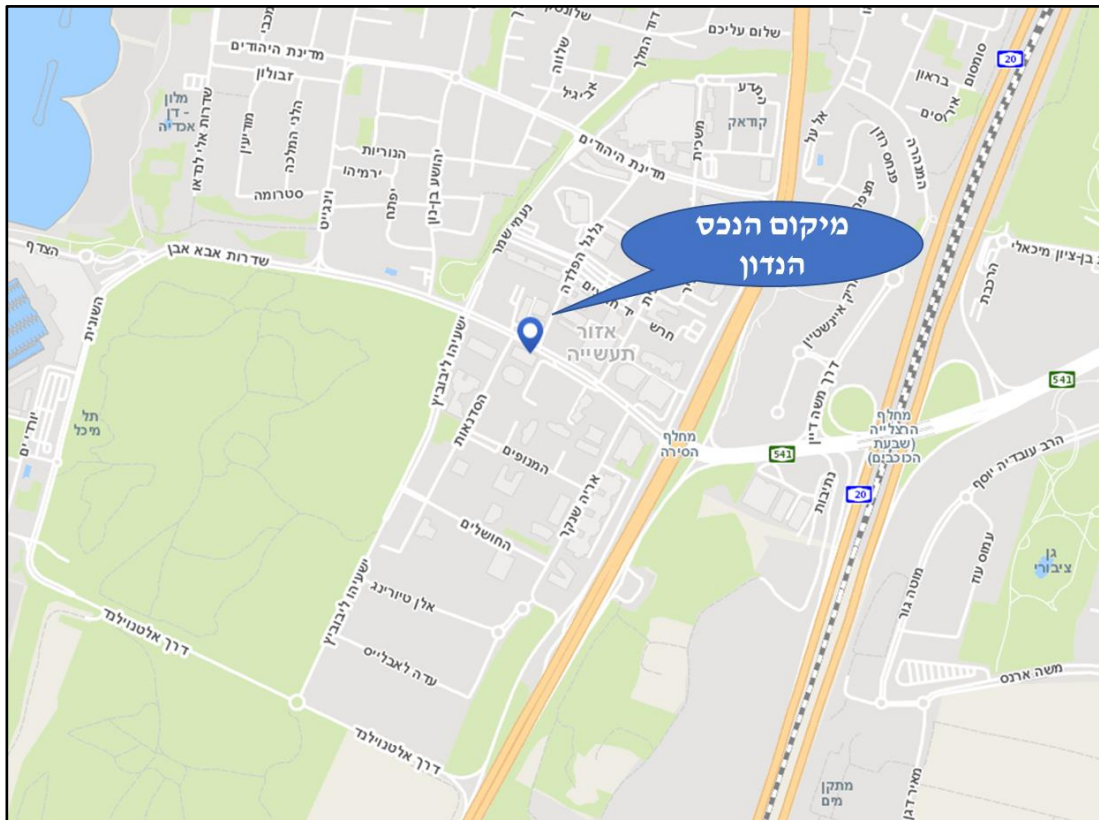
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרוו גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטבי דדו | ויאולטה חבס

להלן צילום מפת סביבת הנכס³:



³ הסימון להמחשה בלבד.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

5.2. תיאור הסביבה העסקית:

כאמור, בשנים האחרונות אזור התעשייה בהרצליה שינה את אופיו ובמקום מבני תעשייה כבדים נבנו מבני תעסוקה חדשים והאזור הפך לאזור עסקים, הייטק ובילוי. אזור התעשייה כולל מספר מתחמי תעסוקה המושכרים לחברות שונות.

להלן פירוט מתחמי תעסוקה המצויים בסביבת הנכס:

מתחם מיקרוסופט - ממוקם בחלקות הדרומי של אזור התעשייה והינו מהפרויקטים הגדולים והמורכבים ביותר שבוצעו בישראל. סה"כ שטחי מעטפת במבנה הינו כ- 30,000 מ"ר.

מרכז גב ים - חב' גב ים הינה היזם הגדול ביותר בהרצליה פיתוח ומחזיקה שטחים יוקרתיים בהיקפים נרחבים. מרכז גב ים ממוקם ברחוב שנקר בדרום אזור התעשייה. סה"כ השטח הבנוי הינו כ- 114,000 מ"ר.

מתחם אקרשטיין - כולל 4 מגדלי משרדים בני 11 קומות. סה"כ השטח הכולל הינו כ- 125,000 מ"ר. בנוסף, המתחם כולל חניון תת קרקעי של כ- 2,000 מקומות חניה ושדרת מסחר וחנויות.

פרויקט see view - שני מגדלי בוטיק למשרדים ומסחר, המשקיפים לחוף הים, בני 8 קומות, סה"כ השטח הבנוי - 17,000 מ"ר. המבנה כולל חניון תת קרקעי.

בית משכית - מבנה משרדים ומסחר בן 5 קומות בשטח עילי כולל של כ- 10,000 מ"ר. כמו כן, המבנה כולל 3 מפלסי חניה תת קרקעיים ושטחי אחסנה.

בית רוגובין - מבנה משרדים ומסחר בן 7 קומות בשטח עילי כולל של כ- 15,500 מ"ר. המבנה כולל 2 קומות של חניון תת קרקעי.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

5.3. תיאור החלקה:

חלקה 93 בגוש 6592 הינה חלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן עם פינה צפון מערבית קמורה, בשטח רשום של 3,124 מ"ר⁴. לחלקה חזית באורך של כ- 68 מ' הפונה לשדרות אבא אבן וחזית באורך של כ- 45 מ' הפונה לרח' הסדנאות. פני הקרקע בחלקה מצויים בשיפוע יורד מכיוון מזרח למערב.

על החלקה מצוי מבנה תעסוקה בשימוש למסחר ומשרדים בן 5 קומות מעל שתי קומות מרתף, בשטח עילי כולל של כ-4,822 מ"ר.

להלן גבולות החלקה:

- מצפון- שדרות אבא אבן ומעברו מוסך ומבנה תעשייה בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
- מדרום- מבנה תעסוקה בן 4 קומות הידוע כ"בית הרמלין".
- ממזרח- שני מבני משרדים חדשים בני 11 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, המהווים חלק ממתחם "אקרשטיין".
- ממערב- רח' הסדנאות ומעברו מבני תעסוקה בני 4-5 קומות (הכולל קומת קרקע מסחרית).

להלן סימון⁵ החלקה ע"ג תצלום אוויר מתוך אתר GIS של עיריית הרצליה:



⁴ שטח לחישוב זכויות בהתאם לדף מידע תכנוני שהופק מהאתר ההנדסי של עיריית הרצליה הינו 2,653 מ"ר, אשר נקבע בהתאם לתוכנית הר/1900.
⁵ הסימון להמחשה בלבד.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרוור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

5.4. תיאור הבנוי על החלקה:

כאמור, על החלקה שבנדון מצוי מבנה תעסוקה בן 5 קומות מעל שתי קומות מרתף⁶, בשימוש למסחר ומשרדים, אשר נבנה בשנות ה-80. יובהר, כי החלקה מצויה בשיפוע כך שמחצית מקומת הכניסה של הבניין הינה עילית ומחציתה השנייה הינה תת קרקעית.

בהתאם להיתר בניה מס' 20110734, השטח העילי הכולל במבנה הינו כ- 4,822 מ"ר וקומות המרתף הינן בשטח של כ- 4,214 מ"ר. סה"כ השטח הבנוי במבנה הינו כ- 9,035 מ"ר.

המבנה שבנדון בנוי בבנייה קונבנציונלית הכוללת שלד בטון, קירות בלוקים וגג בטון שטוח. קירות החוץ מחופים בלוחות שיש.

הכניסה לבניין הינה דרך רח' שדרות אבא אבן. בבניין 2 מעליות נוסעים וחדר מדרגות המצויים במרכז כל קומה. בחצר העורפית מוסדרים מקומות חניה עיליים וקיימת כניסה לחניון התת קרקעי.

כפי שנצפה בעת הסיור בנכס, הקומות העליונות וחלק מקומת הכניסה במבנה משמשות לתעשייה עתירת ידע ומשרדים ויתרת קומת הכניסה משמשת למסחר (אולמות תצוגה ומכירת רכב). שטח מסחרי המושכר למטרו מוטור מצוי בשלבי שיפוץ.

כפי שנצפה בעת הסיור בנכס, קומת הגלריה במפלס +1.5 אשר ע"פ ההיתר הינה בשטח של כ- 504 מ"ר בלבד, הושלמה לקומה מלאה בשטח של 1,250 מ"ר. כלומר, שטח של כ- 746 מ"ר נבנה ללא היתר בניה. להערכתנו וכפי שיפורט בהמשך, בהתאם ליתרת זכויות הבניה ניתן להכשיר את השטח החורג הנ"ל.

רמת הגמר בשטחי המשרדים ותעשייה עתירת הידע כוללת בין היתר: ריצוף פרקט/שטיחים מקיר לקיר/ בטון מוחלק, הנמכות גבס בתקרה הכוללת גופי תאורה פלורסנטיים שקועים/ ספוטים, דלתות פנימיות מזכוכית/מעץ, מחיצות גבס, מיזוג מרכזי/עילי, חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום, מערכות גילוי וכיבוי אש ועוד.

רמת הגמר בשטחי המסחר כוללת בין היתר: ריצוף באריחי גרניט פורצלן, חיפוי קירות באריחי גרניט פורצלן, הנמכות גבס, ספוטים ותאורה תלויה, מיזוג מרכזי ועוד.

⁶ בהיתרים המאוחרים מצוינים 3 קומות מרתף, היות והמבנה בנוי בשיפוע. קומת המרתף העליונה מהווה את קומת הכניסה לבניין ועל כן מהווה חלק ממניין הקומות העיליות.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

מבט לנכס הנדון משדרות אבא אבן:



מבט לנכס הנדון מרחוב הסדנאות:



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg

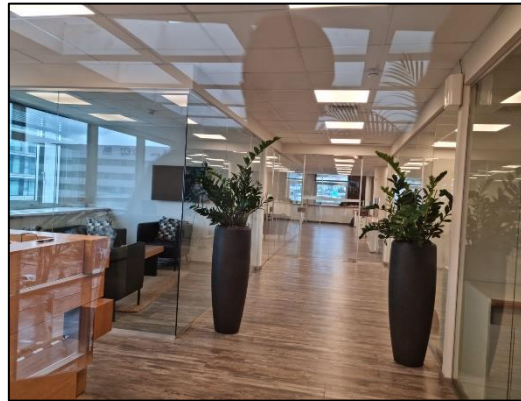
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכת | סתני דדו | ויאולטה חבס

תמונות מייצגות לשטחי המשרדים:



6. מצב תכנוני

6.1. תוכניות המתאר החלות על החלקה שבנדון

מס' תוכנית	מועד אישור תוכנית	י.פ.	מהות התוכנית
תוכניות מתאר מקומיות			
תת"ל/103	11.07.2022	10659	תת"ל 103- קו מטר M3
הר/1900	11.04.2008	5833	מלונאות באזור תעשייה
הר/1900	04.09.2003	5222	תוכנית מתאר לאזור התעשייה
הר/2000מ	25.10.1990	3807	תוכנית מרתפים
הר/253א	08.06.1961	852	תוכנית מתאר למרחב תכנון הרצליה
תוכנית בהפקדה			
504-0856054	18.10.2022		תוכנית מתאר להתחדשות איזור התעסוקה המערבי בהרצליה

➤ **תוכנית הר/253א פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 ביום 08.06.1961**

בהתאם לתשריט התוכנית החלקה שבנדון מסומנת כאזור תעשייה. להלן פירוט הזכויות:

שטח מגרש מינימלי-	1,000 מ"ר
אחוזי בניה מקסימליים בבניין הראשי-	40% משטח המגרש
אחוזי בניה מקסימליים בבנייני עזר (נספחים)-	10%
גובה מקסימלי בבניין הראשי-	14 מ'

➤ **תוכנית הר/2000מ' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3807 ביום 25.10.1990**

מטרת התוכנית הינה קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבניית מרתפים- פירוט והשימוש בהם.

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים ולהוראות תוכנית זו. בבניינים המשמשים ביעודי תעשייה, מסחר, מלאכה, משרדים, בתי מלון תינתן אפשרות להקמת קומות מרתפים נוספות ובלבד שימשו לחניה בלבד. שטחי קומות המרתף יהיו בנוסף לשטחי הבניה המותרים בבניין.

גובה קומת המרתף בבניין שאינו משמש למגורים- גובה קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה בבניין שאינו משמש למגורים או לבניין מעורב עם חזית מסחרית, ייקבע ע"י הועדה המקומית ובכל מקרה לא יעלה גובה הקומה מעל 4 מ'.

שטח המרתף- עד 100% היטל הבניין.

השימושים המותרים במרתפים- חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, המרתף יכול לשמש לצרכי "אחסנה לתעשייה" בתנאי הצמדת שטחי המרתף לשטחי התעשייה העיליים, כאשר שטחי המרתף לא יעלו על 50% מגודל הקומה.

יותר יהיה לבנות קומת מרתף נוספת תחתונה שתשמש לחניה.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרוור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

➤ תוכנית הר/1900 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5222 מיום 04.09.2003:

התוכנית הינה תוכנית מתאר מקומית לאזור התעשייה הרצליה מהווה שינוי לתוכנית מתאר הרצליה מס' 253א'.

ע"פ תשריט התוכנית החלקה מסומנת **בייעוד לתעשייה** כאשר בחזיתות לשדרות אבא אבן ורח' הסדנאות מסומנת **רצועת דרך מוצעת** להפקעה. שטח המגרש נטו בייעוד לתעשייה הינו 2,653 מ"ר.

מטרת התוכנית הינה פיתוח מוגבר של אזור התעשייה וכן מתן פתרונות לדרכי הגישה לאזור התעשייה ולמערך הדרכים.

עיקרי הוראות התוכנית הינם בין היתר:

- א. הגדלת אחוזי הבניה באופן פרוגרסיבי בהתאם לגודל המגרש.
- ב. הסדרת שימושים מסחריים לאזורים המוגדרים בתשריט.
- ג. יעוד שטחים לצרכי ציבור.
- ד. קביעת אזורים לאיחוד וחלוקה מחדש.

אזור תעשייה:

רשימת תכליות:

- א. תעשיות ומלאכות שאין בהן מטרדים סביבתיים.
- ב. משרדים הקשורים למתן שירותים למפעלים ולחברות אשר יפעלו באזור.
- ג. מסחר- חנויות קמעונאיות, אולמות תצוגה הקשורים בפעילות התעשייתית במגרש, בתי אוכל ומשקה, שירותי דואר ובנק או כל שימוש מסחרי אחר באישור מיוחד של הועדה המקומית.
- ד. בתי ספר מקצועיים, מעונות יום ופעוטונים.

הוראות בניה לתעשייה:

אופן חישוב שטח הבניה: חישוב שטח הבניה המותר יהיה מתחום המגרש לאחר ההפרשה לצרכי ציבור.

שטח הבניה המותר למטרות עיקריות: במגרשים שגודלם עד 5 דונם: 140% לתעשייה+20% למסחר= 160%. שטחי המסחר ימוקמו בשתי הקומות הראשונות מעל פני הקרקע.

שטחי שירות:

במפלס הכניסה הקובעת ומעליה: עד 35% משטח הבניה למטרות עיקריות. באישור הועדה המקומית תותר תוספת של 10% לשטחי שירות לצרכים כגון: קולונדות, מעברים ציבוריים רחבים ושימושים דומים.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכת | סטיו דדו | ויאולטה חבס

מתחת למפלס הכניסה הקובעת: עד 100% משטח המגרש ומוכפל במספר קומות החניה התת קרקעיות שייבנו. עד 50% משטח קומת מרתף עליונה יכול לשמש לצרכי אחסנה, חדרי מכונות, חדרי טרנספורמציה וכיו"ב.

תכסית: תכסית המבנה לא תעלה על 50% משטח המגרש בכל הקומות.

גובה המבנים: עד 5 קומות ממפלס הכניסה ובגובה מירבי של 25 מ' (לא כולל מתקנים וחדרי מכונות).

קווי בניין: קו בניין קדמי- 5 מ' (10 מ' לאורך שדרות אבא אבן)

קו בניין צידי- 4 מ'

קו בניין אחורי- 5 מ'

חניה: החניות יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקנון התכנון והבניה ו/או לפי התקנים שיהיו תקפים בעיריית הרצליה בעת מתן היתר בניה ולא פחות מהשיעורים שלהלן: תעשייה ומשרדים- מקום חניה לכל 30 מ"ר, מסחר- מקום חניה לכל 20 מ"ר. קיימת שלביות ביצוע לתוכנית הנ"ל.

להלן סימון החלקה ע"ג תשריט התוכנית:



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

➤ תוכנית הר/1/1900 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5833 ביום 11.04.2008

התוכנית מוסיפה לרשימת שימושי הקרקע בתוכנית הר/1900 בייעוד לתעשייה ותעשייה מיוחד את השימוש לבתי מלון. כל בקשה להיתר למלונאות לפי תוכנית זו תחייב פרסום להליך לפי סעיף 149 לחוק.

➤ תוכנית בהפקדה מס' 504-0856054 פורסמה להפקדה בעיתונות ביום 18.10.2022

תוכנית מס' 504-0856054 (תוכנית הר/2440) הינה תכנית מתאר להתחדשות אזור התעסוקה המערבי בהרצליה. התוכנית מצויה בשלב פרסום התוכנית להפקדה בעיתונים לפי סעיף 106ב' (לאחר שלב פרסום להתנגדויות).

תוכנית המתאר הוכנה בהתאם להגדרות של תוכנית מתאר כוללנית הקובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תוכניות מפורטות הנגזרות מתוכנית זו.

מטרת התוכנית: העצמת אזור תעשייה קיים ושדרוגו לרובע תעסוקה עירוני מתחדש הכולל מגוון שימושים תוך שדרוג המרחבים הציבוריים והתשתיות הקיימות.

עיקרי הוראות התוכנית הינן בין היתר:

- א. עדכון מערך ייעודי הקרקע בתוכנית
- ב. קביעת השימושים המעורבים המותרים בתחום התוכנית: תעסוקה, מלונאות, דיור מוגן ומסחר ו- 2300 יח"ד.
- ג. קביעת היקפי זכויות הבניה (על קרקעי) בתחום התוכנית.
- ד. עדכון מערך מגוון של שטחים ציבוריים המשולב בשלד העירוני, תוך הרחבה ושדרוג איכות המרחב הציבורי.
- ה. קביעת הוראות בנייה.
- ו. ביסוס מערך התחבורה ברובע על שימוש בתחבורה הציבורית וצמצום השימוש ברכב פרטי.
- ז. קביעת שלביות פיתוח התוכנית.

בהתאם לתשריט התוכנית החלקה מסומנת **בייעוד לתעסוקה וכלולה בשטח לאיחוד וחלוקה מחדש** ביחד עם חלקה 111 מדרום. בחזית החלקה לכיוון שדרות אבא אבן ורח' הסדנאות מסומנת רצועת דרך ו/או טיפול נופי. כמו כן, החלקה מסומנת **כחלק מתא שטח 314 באזור תכנון א'1**.

כפי שנמסר מהחברה שטח החלקה נטו, ללא רצועות הדרך בחזיתות בהתאם להוראות התוכנית **מוערך בשטח של כ-2,000 מ"ר**.

ע"פ נספח הבינוי המצורף לתוכנית תכסית הבינוי בתת הקרקע ועד לקומה 5 לא תעלה על 80% משטח המגרש, מקומה 6 ועד קומה 15 תכסית הבניה לא תעלה על 70% משטח המגרש

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרוור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

הוחל מקומה 16 תכסית הבינוי לא תעלה על 50% משטח המגרש. כמו כן, יותר פיצול השטח הבנוי למספר מבנים מעל המסד בכפוף לתכסיות המותרות.

ייעוד תעסוקה:

שימושים: שימושים עיקריים: תעשייה משולבת⁷, משרדים, מלונאות.

שימושים משניים:

1. תעשייה קלה ומלאכה⁸
2. מגורים⁹ ושטחים לרווחת הדיירים כגון: מועדון, חדר כושר, בריכה וכו,
3. דיור מוגן
4. שטחים מבונים לצרכי ציבור לשימושי חינוך, קהילה, רווחה, משרדי עירייה ושירותים עירוניים, תרבות, דת, בריאות, חינוך מקצועי, שירותי פנאי, נופש וספורט, דיור מוגן
5. מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, בתי קפה ומסעדות
6. אחסנה למרכזים לוגיסטיים
7. מתקנים לניהול נגר

בתת הקרקע:

1. תעשייה קלה ומלאכה, חניות, מחסנים, שטחים תפעוליים, שטחי לוגיסטיקה, מתקנים הנדסיים לתקשורת וחשמל, חדרים ומתקנים טכניים, מתקני ניהול והשהיית מי נגר וכד'.
2. בתוכנית להתחדשות באמצעות תוספת בניה, בשתי קומות המרתף העליונות: אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות ומתקני ספורט.

לא יותרו תחנות תדלוק בתחום התוכנית.

הוראות בינוי:

א. הוראות כלליות לכל השימושים:

1. מפלס קומת הקרקע הפונה לכיוון המרחב הציבורי בכל שימושי הקרקע יתוכנן כחזית פעילה¹⁰.
2. בשטחי קומת הקרקע אשר אינם פונים למרחב הציבורי יותרו שימושי תעסוקה.
3. מיקום שימושים רגישים כגון: מגורים, דיור מוגן ומבנים לצרכי ציבור יותר רק לאחר שיוכח במסגרת תוכנית מפורטת כי איכות האוויר בתחומם עומד בתקן.

⁷ תעשיית תוכנה, שירותי מידע ותקשורת, עיבוד נתונים, מעבדות ומכוני מחקר ופיתוח ודומיהם, רפואה (בית חולים פרטי, מרפאות), חינוך מקצועי (מכללות ושלוחות מוסדות חינוך), ספורט, פנאי ובידור- הכל כל עוד אינם מהווים מטריד סביבתי או זיהום.

⁸ תעשייה לשימושים יצרניים ונותני שירותים המתאפיינת, בין השאר, בשימושים מושכי קהל, כדוגמת: מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון, מכירה והשכרת רכב.

⁹ יחידות דיור קטנות מיוחדות בגודל של עד שני חדרים בשטח כולל של 30 מ"ר עד 60 מ"ר ליחיד.

¹⁰ חזית קומת הקרקע הפונה לכיוון המרחב הציבורי. החזית תאפשר שימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומבני ציבור, במפלס המשכי, רציף ונגיש למדרכה באמצעות ריבוי כניסות ושקיפות החזיתות.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרוור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

4. הבינוי ישלב מסד המשכי בגובה של בין 3 ל- 8 קומות ומעליו יותר בינוי מגדלי, בכפוף להוראות המפורטות בנספח הבינוי המחייב.
 5. שימושי תעשייה משולבת ומשרדים יתאפשרו בכל קומות הבינוי מעל הקרקע.
 6. כל פתרונות החניה לרבות פריקה וטעינה ופינוי אשפה ישולבו בתת הקרקע.
 7. לא יותרו שימושי תעסוקה/מגורים/מלונאות באותה הקומה. ככל הניתן תתוכנן הפרדה בין גרעינים של שימושים שונים שלא באותה קומה.
 8. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטאריות של שטחי המסחר והתעסוקה יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכות של שטחי המגורים ויוקצו להם שטחים נפרדים, לרבות מעברים וחדרי גישה נפרדים (תת קרקעיים בלבד).
 9. במגרש בו קיימים, טרם אישור תוכנית מפורטת מכוח תוכנית זו, שימושי "תעשייה קלה ומלאכה" כהגדרתם בתוכנית זו, רשאי מוסד התכנון לחייב קביעת שטחים לשימושים אלו בתוכנית מפורטת, ובתנאי שיעמדו בהנחיות הבינוי והסביבה של תוכנית זו.
- ב. שטחים לשימושי מגורים :
1. תוכנית מפורטת מכוח תוכנית זו הכוללת זכויות למגורים, תתנה את הקמת המגורים עם יתר השימושים בהינף אחד.
 2. תוכנית מפורטת תקבע תמהיל ממוצע של עד 50 מ"ר שטח כולל ליח"ד.
 3. שימושי מגורים יהיו ביחידות דיור קטנות מיוחדות בגודל של עד שני חדרים בשטח כולל של 30 מ"ר עד 60 מ"ר ליח"ד.
 4. לא יותרו שינויים בדירות אשר משמעותם הגדלת מספר חדרים.
 5. תוכנית מפורטת תקבע איחוד דירות כסטייה ניכרת מתוכנית.
 6. לא יותרו דירות בקומת קרקע.
- ג. שטחים לשימושי מסחר :
1. תמהיל שטחי המסחר יקבע ע"י מוסד תכנון בתוכנית מפורטת.
 2. תותר הקמת שטחים למסחר בקומת הקרקע ובקומת הגלריה. בנוסף, שימושי מסחר יתאפשרו בקומה נוספת אשר תהיה בקומה ראשונה מעל קומת הקרקע או בקומת מרתף עליונה, או בקומת יציאה לגג, בתנאי ששטחים אלו יתוכננו באופן שלא יהוו מטריד ליתרת השימושים במבנה.
 3. במפלס הקרקע, שטחים אלו ייבנו כחלק מן החזית הפעילה לרחוב.
- ד. שטחים לשימושי מלונאות ודיור מוגן :
1. שטחים למלונאות ולדיור מוגן יותרו בכל קומות הבינוי.
 2. בתוכנית מפורטת ניתן לקבוע ייעוד למלונאות או דיור מוגן מבלי ליעד שטחים לשימושי תעסוקה.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרוו גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

ה. שטחים מבונים לצרכי ציבור:

1. שטחים המיועדים למבני ציבור יתוכננו ככל הניתן כחללים רבי שימושים, על מנת לעודד אפשרות למבנה פעיל ברוב שעות היממה.
2. בייעודי קרקע מעורבים, שטחי הציבור המבונים ימוקמו בצמידות למרחב ציבורי או לגגות הירוקים, או בקומות הראשונות במסד המבנים, וככל הניתן ישורתו ע"י גרעינים נפרדים. שימושם הסופי ייקבע ע"י עיריית הרצליה בעת הוצאת היתר הבניה.
3. ככל הניתן, בשטחי הציבור לא יועברו תשתיות אופקיות לשירות שימושים אחרים במבנה.

הערות לטבלת הזכויות:

1. זכויות למלונאות ייקבעו במסגרת תוכנית מפורטת מתוך סך הזכויות המפורטות בטבלה 5 לתעסוקה, ללא הגבלה.
2. זכויות למגורים ולמסחר ייקבעו במסגרת תוכנית מפורטת מתוך סך הזכויות המפורטות בטבלה 5 לתעסוקה. המסחר יהיה נלווה לשימוש העיקרי.
3. מתוך הזכויות המפורטות בטבלה 5 במתחמים א'1- ו- א'2 יחויבו תוכניות מפורטות בהגדרת שטחים מבונים לצרכי ציבור בהיקף של עד 40% (מ"ר שטח כולל) משטח הקרקע בייעוד תעסוקה בתוכנית המפורטת, בכפוף להצגת דרישה פרוגרמתית.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5 להוראות התוכנית):

מס' קומות		צפיפות יח"ד לדונם	תכסית	אחוזי בניה כוללים	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	בניין/מקום	תאי שטח	ייעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
(5)	30 (4)	10 (3)	80% (2)	1000%	3,000 (1)	מתחם א'	301-318	תעסוקה

הערות ברמת הטבלה:

- א. זכויות ייקבעו ביחס לייעוד תעסוקה במצב המוצע במסגרת תוכנית מפורטת.
- ב. שטחי הבניה בטבלה הינם שטחים עיליים מקסימליים ואין חובה לקבוע בתוכנית מפורטת את הזכויות במלואן, הכל בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון הדרו בתוכנית המפורטת.
- ג. זכויות למלונאות ייקבעו במסגרת תוכנית מפורטת מתוך סך הזכויות לתעסוקה, ללא הגבלה. זכויות למגורים ולמסחר ייקבעו במסגרת תוכנית מפורטת מתוך סך הזכויות לתעסוקה.
- ד. שטחי מרפסות ומרתפים ייקבעו בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה זו במסגרת התוכנית המפורטת ובכפוף להוראות התכסית בתוכנית זו.
- ה. קווי בניין יהיו בהתאם למופיע בתשריט ולנספח הבינוי לתוכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות הבניה:

- (1) **במגרשים קטנים מגודל מגרש מזערי ובתוכניות מפורטות החלות על מגרשים שאינם משיקים לרחובות ראשיים היקף הזכויות יהיה עד 600%.**
- (2) מתייחס לתכנית בינוי מקסימאלית בתת הקרקע עבור מגרש בייעוד תעסוקה במצב המוצע בתוכנית מפורטת.
- (3) צפיפות מקסימאלית ע"פ שטח בייעוד תעסוקה במצב המוצע בתוכנית מפורטת.
- (4) מספר מירבי כולל קומת קרקע, קומות טכניות בבינוי ו/או על הגג.
- (5) יקבע במסגרת תוכנית מפורטת בהתאם לתקן החניה בתוכנית זו.

הוראות נוספות:

גמישות לתוכנית:

1. שימושי מגורים ומסחר לא ניתן להגדיר בייעוד נפרד.
2. גודל מגרש מזערי: בתוכניות מפורטות למגרשים לאורך הרחובות הראשיים, המתווה התחדשות באמצעות הריסה ובניה בלבד, בסמכות מוסד תכנון הדין בתוכנית מפורטת **לצמצם גודל מגרש מזערי בהיקף שלא יעלה על 5% ולקבוע זכויות עד להיקף הזכויות המקסימלי** למתחם ובתנאי שהתוכנית המפורטת תעמוד בכל יתר הוראות תוכנית זו.
3. זכויות תוספתיות במתחם א'1 ו- א'2:
- בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה לעיל, בתוכניות להתחדשות באמצעות הריסה ובניה מחדש תתאפשר תוספת זכויות אשר יותנו בביצוע תועלות ציבוריות¹¹ ובתנאי ששך כל שטחי התוספת בתוכניות המפורטות במתחמים אלו לא יעלו על 75,000 מ"ר.
4. הגדלת צפיפות למגורים:
- מוסד תכנון הדין בתוכנית מפורטת רשאי להגדיל את הצפיפות המפורטת בטבלה לעיל (ללא שינוי סך יח"ד הכולל בתוכנית זו במתחם בו מקודמת התוכנית המפורטת). גמישות זו תחול בחלקות הנמצאות במרחק של עד 300 מ' מציר מתע"ן או בכפוף לתועלות ציבוריות מסוג שימור בלבד. הגדלת הצפיפות תתאפשר כל עוד צפיפות יח"ד בתוכנית המפורטת לא תעלה על: 15 יח"ד לדונם במתחמים א' ו- ד', 10 יח"ד לדונם במתחמים ב' ו-ג'.

איחוד וחלוקה: בשטחים המסומנים לאיחוד וחלוקה בתשריט התוכנית מימוש הזכויות מכוח תוכנית זו מותנה בתוכנית הכוללת איחוד וחלוקה לתחום המסומן.

פרוגרמה לשטחי ציבור: בתוכנית מפורטת מכוח תוכנית זו במתחמים א'1 ו- א'2, יוקצו שטחים מבוניים לצרכי ציבור בשיעור של עד 40% משטח המגרש בייעוד תעסוקה (שטח כולל).

¹¹ מסוג: שימור מבנים או חיזוק לפי סעיף 20א' לתמ"א 38 או התחדשות עירונית בלבד, הכל כפי שייקבע בתוכנית המפורטת.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

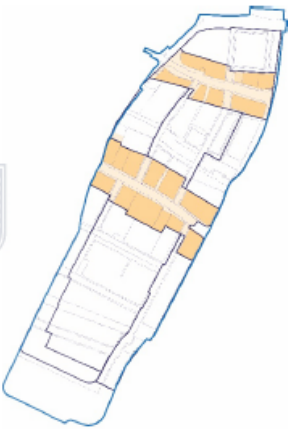
קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרוו גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | ויאולטה חבס

תוכנית מפורטת תגדיר במסגרתה שימושים נבחרים לשטחים אלו מתוך סל השימושים המפורטים בתוכנית. שטחים אלו יירשמו ע"ש העירייה.

תקן חניה: תקן החניה למגורים יהיה 0. חניה ליתר השימושים יהיה ע"פ תקן חניה א' או על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם. התקן יחושב עבור כל הזכויות והשימושים בתוכנית המפורטת. החניה תיקבע כחניה ציבורית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).

שלביות התוכנית: בהוראות התוכנית מפורטים השלבים לביצוע ומימוש התוכנית.

1		מתחם א	
תאי שטח:		301-318	
1.1		תיאור המתחם	
	<p>1. מיקום: מגרשים אשר הדופן שלהן גובלת עם הרחובות הראשיים של אזור התעסוקה- רחובות אבא אבן ומדינת היהודים</p> <p>2. מאפיינים עיקריים:</p> <p>מצב קיים: אזור זה תוחם את צירי החיבור העיקריים בין אזורי המגורים של הרצליה, הים וכביש 2. כיום המתחם מאופיין במדרכות צרות, מחסור בצל וניתוק בין המבנים לרחוב עקב הפרדה מפלסית בין חזיתות המבנים למרחב הציבורי.</p> <p>מצב מוצע: הרחבת הרחובות ליצירת מרחב משמעותי המאפשר הליכתיות ואזורי שהייה מזמינים ונוחים ללרווחת הציבור אל מול עוצמות בינוי גבוהות.</p>		
	1.2 נתונים כמותיים לכלל המתחם		
נושא	יחידת מידה	מצב מוצע	הוראות
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	991,607	רח"ק 10
מגורים	יח"ד	990	צפיפות 10 יח"ד לדונם
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	47,218	בוסף לשטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים מבונים בהיקף של 40% משטח המגרש.
שטח ציבורי פתוח	דונם	21.8	כולל שטחים ביעוד דרך ו/או טיפול נופי

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

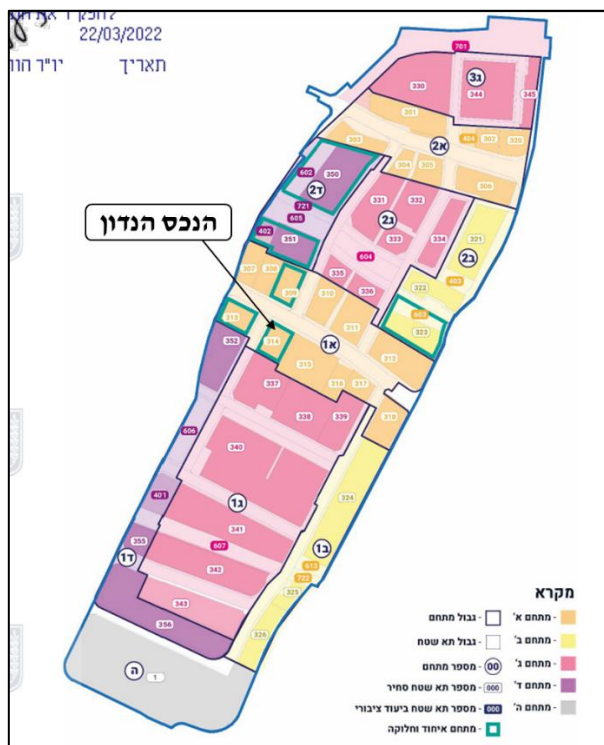
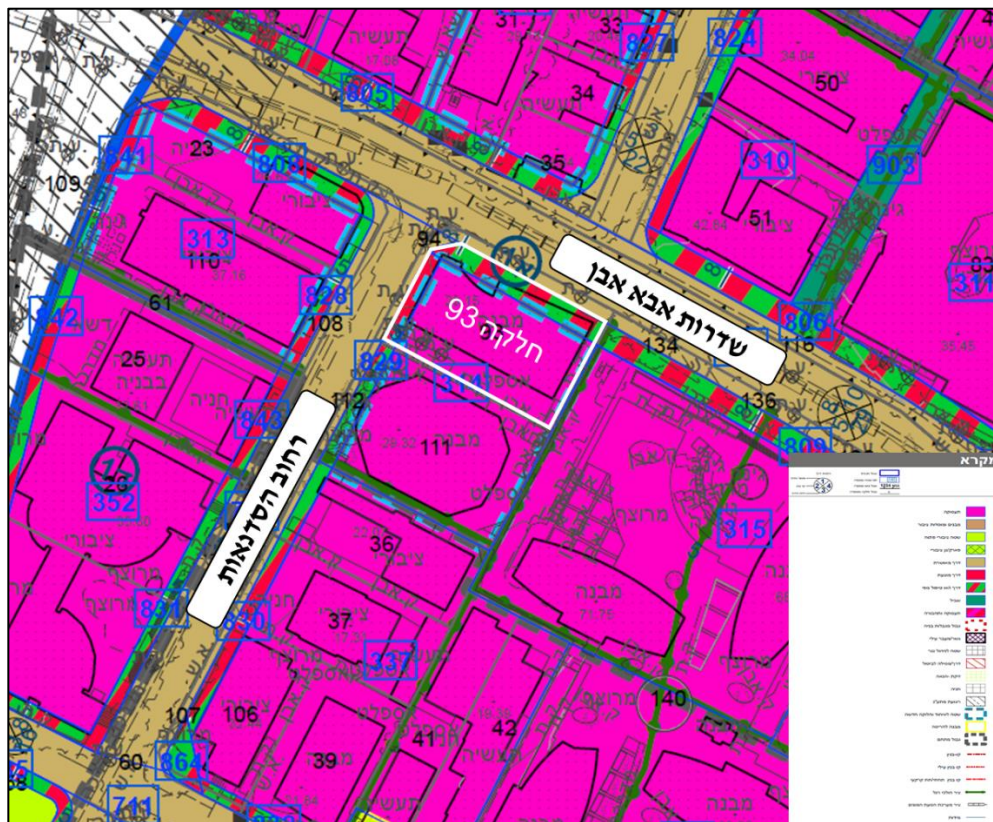
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטני דדו | ויאולטה חבס

להלן סימון החלקה שבנדון ע"ג תשריטי התוכנית:



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

בהתאם למידע שנמסר ממנהלת אגף התכנון בעיריית הרצליה, ביום 02.10.2022 פורסמה הודעה לפי סעיף 106ב' על כוונה לבצע שינויים בתוכנית המופקדת. בתאריך 26.12.2022 התנהל דיון בהתנגדויות לשינויים המוצעים לפי סעיף 106ב'. ההחלטה בדבר אישור השינויים טרם התקבלה.

להלן פירוט עיקרי השינויים הרלוונטיים לנכס הנדון:

- הרח"ק במתחם א' יעודכן ל- 12.
 - פריסת שטחי ציבור- תוכנית מפורטת הגובלת ברחוב משני תכלול שטחים מבונים לצרכי ציבור בהיקף של עד 3% מזכויות הבניה כל עוד היקף השטחים גדול מ- 300 מ"ר.
 - תותר צפיפות מקסימאלית למגורים של עד 20 יח"ד/דונם. סעיף 6.1.6 בהוראות התוכנית - הגדלת צפיפות למגורים- יתעדכן בהתאם ל- 25 יח"ד.
 - **מתחם תא שטח 314:** החובה לקידום תוכנית איחוד וחלוקה תבוטל. זכויות הבינוי בתא שטח 314 יהיו 800%. **בתוכנית מפורטת אשר תכלול את תחום האיחוד וחלוקה, יתאפשרו זכויות בהיקף של 1,000%.**
 - להוראות התוכנית תתווסף הוראה כי מתחמי האיחוד וחלוקה הינם גבול מינימאלי, וכי ניתן לקדם תוכנית מפורטת בתחום הגדול מסימון האיחוד וחלוקה.
- בתחשיב השווי הובאו בחשבון גם השינויים לתוכנית שהועברו לאישור הועדה, קרי הובאו בחשבון זכויות בניה של 1000% בתא שטח 314, בכפוף לאיחוד וחלוקה.**

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרוור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטבי דדו | ויאולטה חבס

7. מצב רישוי

מעיון באתר ההנדסי של עיריית הרצליה, אותרו לגבי החלקה שבנדון מסמכי הרישוי הבאים:

מס' היתר בניה	תאריך אישור ההיתר	מהות ההיתר
107(*)	05.07.1984	היתר להקמת מבנה תעשייה בן 3 קומות ו-2 קומות גלריה מעל שתי קומות מרתף, הכוללת בקשה להקלה של 6%.
316	06.12.1985	היתר להנמכת חלק מהגג העליון כך שתיווצר מרפסת לשימוש קומת המנהלים הממוקמת בגלריה העליונה.
20060541	26.03.2007	היתר עבודות פיתוח, הרחבה והנחת תשתיות בשדרות אבא אבן.
20100370	15.09.2010	היתר שינוי בחזית המבנה (מערבית) - ללא שינוי בשטחים.
20110734	01.01.2013	היתר לשימוש חורג מהיתר לצמיתות מתעשייה למסחר (תצוגה ומכירת רכבים ללא מסירה במקום) במפלס 1.4 - בשטח של 377.02 מ"ר שהם 14.21% מתוך 20% מותרים ע"פ תב"ע, שינוי פתחים בחזית דרומית במפלס 1.4, הצבת שלט פרסום במרווח הקדמי בסמוך לחזית המערבית.
20120719	22.04.2013	היתר פירוקים, הרחבה, פיתוח, תאורה, הנחת תשתיות וסלילת רחוב הסדנאות.
20160159	16.03.2016	חידוש תוקף היתר מס' 20120719 מיום 21.04.2013 לשנתיים נוספות עד לתאריך 21.04.2018.
20170627	21.01.2018	חידוש תוקף היתר מס' 20160159 מיום 21.04.2016 לשנה נוספת עד לתאריך 21.04.2019.

(*) לא אותר היתר הבניה המילולי.

להלן פירוט שטחי המבנה מהיתר בניה מס' 20110734:

סה"כ בניין	שטחי שירות (מ"ר)						הקומה והמפלס בבניין	שימושים עיקריים (מ"ר)		
	סה"כ	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט		סה"כ	מסחר	תעשייה
2,015.26	2,015.26	74.04	1,398.90		209.90	332.42	מרתף -7.5	0.00		
2,198.95	2,198.95		1,255.90	837.56	105.49		מרתף -4.6	0.00		
1,251.96	0.00						מרתף עליון -1.4	1,251.96	377.02	874.94
504.18	0.00						כניסה ראשית +1.5	504.18		504.18
1,252.62	0.00						קומה א' +4.4	1,252.62		1,252.62
1,257.18	0.00						קומה ב' +7.6	1,257.18		1,257.18
503.55	0.00						קומה ג' גלריה +10.8	503.55		503.55
52.20	52.20				52.20		קומת גג	0.00		
9,035.90	4,266.41	74.04	2,654.80	837.56	367.59	332.42	סה"כ	4,769.49	377.02	4,392.47
4,821.69							מעל הכניסה הקובעת (כולל מרתף עליון)	4,769.49		
4,214.21							מתחת לכניסה הקובעת	0.00		

8. **סיכום המצב התכנוני וחריגות מהיתר בניה**

להלן סיכום זכויות הבניה בהתאם לתכנון התקף (ללא הזכויות מתוכנית מס' 504-0856054 (הר/2440):

תעשייה	ייעוד החלקה
2,653 מ"ר	שטח מגרש נטו לאחר הפקעה
תעשיות ומלאכות שאין בהן מטרדים, משרדים הקשורים למתן שירותים למפעלים ולחברות אשר יפעלו באזור, בתי מלון, מסחר- חנויות קמעונאיות, אולמות תצוגה הקשורים בפעילות התעשייתית במגרש, בתי קפה ועוד.	תכליות
160% (140% לתעשייה+20% מסחר)- 4,245 מ"ר	שטחי בניה עיקריים
35% משטח הבניה למטרות עיקריות- 1,486 מ"ר	שטחי שירות
5,730.48 מ"ר	סה"כ שטחים ברטו
עד 100% משטח מגרש מוכפל במס' הקומות.	שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת
עד 50% משטח קומת המרתף העליונה יכול לשמש לצרכי אחסנה, חדרי מכונות, חדרי טרנספורמציה וכו.	שימושים נלווים בקומות מרתף
עד 5 קומות ובגובה מירבי של 25 מ'	גובה מבנים

בהתאם לתכנון התקף והיתרי הבניה המוצגים לעיל עולה כי קיימת יתרת זכויות בניה של כ- 908.79 מ"ר (שטחים עיליים)¹².

בהתאם לסיור שבוצע בנכס הנדון, עולה כי קומת הגלריה במפלס +1.5 אשר ע"פ ההיתר הינה בשטח של כ- 504 מ"ר בלבד, הושלמה לקומה מלאה. להערכתנו, בהתאם למסמכי הרישוי ושטח קומה טיפוסית ממוצעת, שטח הקומה המלאה בקומת הגלריה הינו כ- 1,250 מ"ר. כלומר, שטח של כ- 746 מ"ר בקומת הגלריה בנוי ללא היתר. יחד עם זאת, בהתאם ליתרת זכויות הבניה המוצגת לעיל, להערכתנו ניתן להכשיר את השטח החורג הנ"ל.

לאחר הכשרת השטח החורג, יתרת זכויות הבניה תהיה כ- 162 מ"ר בלבד. להערכתנו שטח זה הינו זניח ואין כדאיות לממשו.

בנוסף, בהתאם להסכמי השכירות שיפורטו בהמשך וכפי שנצפה בעת הסיור בנכס, שטח של כ- 460 מ"ר משמש למסחר בקומת הקרקע. שטח זה גדול מהשטח המוקצה למסחר בהיתר הבניה (377 מ"ר). יחד עם זאת, שטח זה תואם את התכנון התקף (530 מ"ר עבור שימושי מסחר) ועל כן, אין מניעה להסדירו בהיתר.

יובהר, כי בנכס הנדון נערכה בעבר שומה מכרעת להיטל השבחה בגין תוכניות הר/1900 והר/2000/מ בדרך של מימוש במכר ושולם היטל השבחה בגין שימוש חורג למסחר ולכן לא צפויה חבות נוספת בהיטל השבחה.

¹² 4,822 מ"ר-5,730 מ"ר

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

להלן פרוגרמה תכנונית שנערכה על ידנו בהתאם לזכויות הבניה מתוכנית מופקדת 504-0856054:
 הפרוגרמה לעיל מתבססת על איחוד וחלוקה של החלקה שבנדון והחלקה הסמוכה מדרום בהתאם להוראות התוכנית. הובא בחשבון כי המבנה הבנוי על החלקה ייהרס ובמקומו יוקם מבנה חדש עם שימושים מעורבים למסחר, תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור.

הערות	שטח (מ"ר)	
	2,653	שטח החלקות ברוטו לחישוב זכויות
כפי שנמסר מהחברה	2,000	שטח נטו לאחר הפקעה מתוכנית מפורטת
החלקה שבנדון מסומנת לאיחוד וחלוקה עם החלקה הסמוכה מדרום ולכן הובא בחשבון כי שטח המתחם של החלקות הנ"ל יהיה גדול מ- 3 דונם ויוקצה לו רח"ק של 10.	10.0	רח"ק מירבי
	20,000	סה"כ שטח ברוטו עילי
40% משטח המגרש בהתאם להוראות התוכנית	800	שטחי ציבור
	19,200	יתרת שטחי ברוטו עילי
	1,600	תכסית קומת קרקע
		מסחר בקומת המרתף
בהתאם לשטח ברוטו למסחר בקומת הקרקע	1,300	ברוטו/שיווק
		מסחר בק"ק
בהתאם לתכסית המותרת בק"ק ובניכוי 300 מ"ר עבור לובאים לשימושים המעורבים בקומות העליונות	1,300	ברוטו/שיווק
	1,130	עיקרי
	170	שירות
		תעסוקה - קומות עליונות
	15,300	ברוטו/שיווק
	10,929	עיקרי
	4,371	שירות
		מגורים - קומות עליונות
	2,600	ברוטו
ע"פ יחס ברוטו נטו מקובל במבני מגורים	600	שירות
לפי 20 יח"ד לדונם ובהתאם להוראות התוכנית	2,000	שטח עיקרי
	50	שטח עיקרי ליח"ד
	40	מס' יח"ד

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

9. מצב משפטי

9.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה ואשר הופק ביום 25.01.2023, עולים לגבי החלקה שבנדון הפרטים הרלוונטיים הבאים:

גוש:	6592
חלקה:	93
שטח רשום:	3,124 מ"ר
בעלות:	אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ- בשלמות
משכנתא:	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 02.07.2014 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום ועל כל הבעלים
הערות:	רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 מיום 29.03.2009. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5928 מיום 09.03.2009 ¹³

¹³ ההערה בילקוט הפרסומים הינה בגין ההפקעה של רצועת הדרך בפינת הרחובות שדרות אבא אבן והסדנאות.

9.2. ריכוז הסכמי שכירות והפעילות הכלכלית בנכס:

בהתאם למידע שהועבר לעיוננו ע"י החברה להלן ריכוז נתוני דמי השכירות הכוללים בנכס, נכון למועד 12/2022:

מס' שוכר	שימוש המושכר	תחילת שכירות	סיום שכירות	סיום תקופת אופציה	דמי ניהול למ"ר	מס' מקומות תניה	שטח (מ"ר)	דמי"ר למ"ר	דמי"ר חודשי	דמי"ר חודשי ממודד	הערות
1	משרדים	1.10.17	30.9.25		17		145	63	9,110	9,213	
	חניה	1.10.17	30.9.25			4		600	2,400	2,427	
2	משרדים	16.10.19	31.12.22	31.12.23	19		560	80	44,664	47,155	
	משרדים	16.6.19	31.12.22	31.12.23	19		436	80	34,749	36,688	
	משרדים	12.8.19	31.12.22	31.12.23	19		304	80	24,229	25,580	
	חניה	10.10.16	31.12.22	31.12.23		1		715	715	778	
	חניה	7.3.17	31.12.22	31.12.23		9		715	6,435	7,055	
3	חניה	23.6.19	31.12.22	31.12.23		10		715	7,150	7,776	
	חניה כפולה	15.1.20	31.12.22	31.12.23		4		550	2,200	2,364	
	משרדים	01.02.2023	31.01.2026	01.02.2028	19		400	80	32,000	32,000	בתקופת השכירות הנוספת כלל סעיפי החוזה יעלו בשיעור של 5% ביחס לתשלום האחרון.
	חניה	01.02.2023	31.01.2026	01.02.2028	15		600	9,000	9,000	8,271	החוזה מתחדש משת לשת, אין עדיין חוזה הארכת חתום
4	משרדים	1.1.11	31.12.21		16		160	40	6,326	8,271	
	חניה	1.4.11	31.12.21		3		312	483	1,449	1,894	
	משרדים	1.7.21	30.6.25		17		50	50	15,600	15,600	
5	חניה	1.7.21	30.6.25			1		650	650	650	
	חניה כפולה	1.7.21	30.6.25			1		950	950	950	
	משרדים	15.7.19	31.3.24		18		300	68	20,475	21,961	
6	חניה	15.7.19	31.3.24		6		683	4,095	4,392	4,392	
	מסחר	1.7.18	30.6.23		13		92	122	11,206	11,995	
	חניה	1.5.19	30.6.23		4			653	2,613	2,797	
7	חניה	1.5.19	30.6.23		2			653	1,307	1,399	
	משרדים	1.1.17	31.12.2023		19		78.6	56	4,402	4,643	
	חניה				1			700	738	738	
8	משרדים							154	154	162	
	אחסנה	1.5.15	31.3.24				117.5	22	2,585	2,781	
	אחסנה	15.7.20	31.3.24				32	22	704	757	
9	משרדים	15.3.21	14.3.24	14.3.27	17		596.5	55	32,808	35,505	
	אחסנה	15.3.21	14.3.24	14.3.27	10		114.4	10	1,144	1,238	
	חניה	15.3.21	14.3.24	14.3.27	6			650	3,900	4,221	
	חניה כפולה	15.3.21	14.3.24	14.3.27	10			475	4,750	5,141	
10	חניה				1			0	0	0	
	משרדים	1.10.14	28.02.2024		19		790.55	44	34,784	37,682	החל מ- 01.03.2023 דמי השכירות יעמדו על 50 ש"ח/מ"ר
	חניה כפולה	1.11.14	28.02.2024		8		300	300	2,399	2,599	תעריפי החנייה יהיו ללא שינוי
	חניה כפולה	7.8.16	28.02.2024		4		475	1,900	2,075	2,075	כל התעריפים יוצמדו למו"ד 02.23
	חניה כפולה	1.2.20	28.02.2024		2		525	1,050	1,137	1,137	בוצעה הארכת תוקף
11	חניה	15.7.20	28.02.2024		5		525	2,625	2,844	2,844	
	משרדים	1.10.21	30.9.23	30.9.25	18		220	60	13,200	13,964	
	חניה	1.10.21	30.9.23	30.9.25	2		750	1,500	1,587	1,587	
	חניה כפולה	1.10.21	30.9.23	30.9.25	1		950	950	1,005	1,005	
12	אחסנה	15.3.22	31.3.24			33	58	1,900	1,983	1,983	בתקופת האופציה תחול תוספת של 5% בדמי השכירות.
13	משרדים	1.12.20	30.11.23				118	6,510	6,510	7,038	
	חניה	1.12.20	30.11.23					475	475	510	
14	מסחר	01.02.2023	31.01.2028	31.01.2033	18		369	142	52,398	52,398	
	משרדים	01.02.2023	31.01.2028	31.01.2033			123	80	9,840	9,840	
	משרדים	01.02.2023	31.01.2028	31.01.2033			21.4	80	1,712	1,712	
	חניה	01.02.2023	31.01.2028	31.01.2033	11			644	7,084	7,084	
סה"כ				17		5,323	112	448,588			

הערות לטבלת השכירויות:

- בעקבות בדיקה שנערכה על ידנו לחוזי שכירות בנכס, בשיעור של כ- 67% מדמי השכירות הכוללים בנכס וכ- 68% משטחי הנכס, דמי השכירות כפי שנמסרו בדו"ח ההכנסות תואמים בקירוב לדמי השכירות החוזיים (כוללים הפרשי הצמדה).
- ע"פ בדיקתנו, השטחים לשיווק תואמים בקירוב לשטחים העילים בהתאם להיתר בניה מס' 20110734, בהתחשב בשטח שהתווסף בקומת הגלריה הנדרש להסדרה ובכך ששטחי האחסנה המהווים חלק מהשטח לשיווק, מצויים בקומת המרתף.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

- ע"פ בדיקתנו, שיעור החזקתו של שוכר 2 עולה על 20% מסה"כ שטחי הנכס (כ- 22%)
ודמי השכירות המשולמים על ידו מהווים מעל 20% מסך דמי השכירות הכוללים בנכס (כ- 28%).
- כפי שנמסר מהחברה, בנכס לא קיימים דיירים מוגנים או מחזיקים ללא הסכם בתוקף.
- כפי שנמסר מהחברה, בנכס קיימים מחזיקים שהם בעלי עניין (חברות בת או חברות קשורות). להלן השוכרות: שוכר 1 ושוכר 4.
- בהתאם לנתונים המוצגים לעיל סה"כ השטחים לשיווק בנכס (לא כולל חניות) הינם כ- 5,936 מ"ר ושיעור התפוסה עומד על כ- 90%.
- להלן פירוט דמי השכירות בשטחים המושכרים ע"פ שימושים:

סייוג המושכר	שטח (מ"ר)	דמ"ש חודשי ממוצע	דמ"ש למ"ר ממוצע
משרדים	4,565	₪ 307,014	₪ 67
מסחר	461	₪ 64,393	₪ 140
אחסנה	297	₪ 6,759	₪ 23
חניה	82	₪ 55,151	₪ 673
חניה כפולה	30	₪ 15,271	₪ 509
סה"כ שטח לשיווק	₪ 5,323	₪ 448,588	

סה"כ מקומות החניה בחלקה הינו 125 מקומות חניה.

- שטחים פנויים בנכס: בהתאם למידע שנמסר מהחברה, בנכס קיים משרד פנוי בשטח של 222 מ"ר המצוי בקומה השנייה, משרד בשטח של 191 מ"ר המשמש לשימוש עצמי של החברה ומשרד פנוי בשטח של 200 מ"ר המצוי בתוך שטח מושכר אחר. כמו כן, נכון למועד הקובע, ישנן 13 חניות פנויות.
 - בהתאם לנתונים המוצגים לעיל, היקף ההכנסה החודשית מדמי שכירות לשטחי משרדים, מסחר, אחסנה וחניות (ללא דמי ניהול) נכון למועד הקובע, הינו כ- 448,588 ₪.
 - במהלך שנת 2022 נחתמו 3 חוזי שכירות חדשים, לגבי שטח כולל של כ- 950 מ"ר. דמי השכירות הממוצעים, כפי שעולים מהחוזים לעיל, הינם כדלקמן:
 - משרדים: כ- 80 ₪/מ"ר
 - מסחר: כ- 140 ₪/מ"ר
 - אחסנה: כ- 58 ₪/מ"ר
 - חניה: כ- 620 ₪/מקום חניה
- כמו כן, נחתם חוזה להארכת תוקף השכירות, לגבי שטח של 790.55 מ"ר. דמי השכירות שנקבעו ע"פ החוזה לשטחי משרדים הינם כ- 50 ₪/מ"ר.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכת | סתי דדו | ויאולטה חבס

הכנסות/הוצאות מדמי ניהול: כפי שנמסר מהחברה, הנכס מנוהל ע"י החברה עצמה (לא

קיימת חב' ניהול). בהתאם לחוזים שהועברו לעיוננו, השוכרים משלמים דמי ניהול

ממוצעים בגבולות של 17 ש"ח/מ"ר. דמי ניהול אלו תואמים את דמי הניהול המקובלים

בסביבת הנכס.

בהתאם לנתוני ניהול לשנת 2022 אשר הועברו לעיוננו, קיים רווח תפעולי של כ- 44,000 ש"ח.

לאור הרווח המינורי, בתחשיב השווי הובא בחשבון כי הניהול מאוזן.

10. עקרונות הערכה

הנכס הנדון מהווה מבנה תעסוקה בן 5 קומות מעל שתי קומות מרתף בשימוש למסחר ומשרדים. כאמור, בהתאם למפורט בסעיף 6 לשומה, החלקה כלולה בתחום תוכנית מופקדת 504-0586054. התוכנית הינה תוכנית מתאר המוסיפה זכויות בניה ושימושים באזור התעסוקה המערבי בהרצליה במטרה להעצים ולשדרג את אזור התעסוקה הקיים. התוכנית מצויה בשלבי הפקדה לאחר פרסום להתנגדויות ועל כן מהווה פוטנציאל ממשי לתגבור זכויות הבניה והשימושים באזור. בהתאם לתשריט התוכנית החלקה שבנדון מסומנת בייעוד לתעסוקה וכלולה בשטח לאיחוד וחלוקה מחדש.

ע"פ בדיקתנו, בהתאם לתכנון התקף ולתוכנית המופקדת ובהתחשב במבנה הבנוי בחלקה ובהיתרי הבניה, הניצול המיטבי בחלקה הינו הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש הכולל שימושים מעורבים, למסחר, תעסוקה ומגורים, בהתאם להוראות תוכנית 504-0586054, בכפוף לקבלת רח"ק 10.

לצורך כך, נערכה על ידנו פרוגרמה תכנונית המתבססת על הוראות התוכנית ועל אופי הבינוי בסביבה. פירוט השטחים מפורט בסעיף 8 לשומה.

שווי החלקה שבנדון הוערך בהתאם לשווי קרקע ריקה הכוללת את זכויות הבניה העתידיות מתוכנית 504-0586054. הגישה המקובלת להערכת שווי קרקע בייעוד לשימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר ומגורים הינה "גישת השוואה". כמו כן, השתמשנו בנוסף בגישת החילוץ לרכיב הקרקע משווי שטחים בנויים, כגישת ביקורת.

במסגרת תחשיב השווי, הובא בחשבון תשלום צפוי להיטל השבחה אשר יחול בעת אישור תוכנית מפורטת המתבססת על תוכנית המתאר (504-0586054). יובהר, כי לאור סמיכות הנכס הנדון לקו המטרו M3 ובהתאם לחוק ההסדרים הובא בחשבון תשלום היטל השבחה בשיעור של 75%. כמו כן, הובאו בחשבון עלויות בניה בגין הקצאת שטחי ציבור בנויים בתחום הפרויקט החדש על חשבון היזם.

הובאה בחשבון דחייה עד לאישור תוכנית המתאר והתוכנית המפורטת והפחתה למרכיב מושע, שכן החלקה כלולה בתחום איחוד וחלוקה עם חלקה סמוכה מדרום (111) וכן הכנסות מדמי שכירות המתקבלים בנכס בתקופת הביניים.

כביקורת ולצורך השוואה נערך על ידנו בנוסף, תחשיב לשווי המבנה הבנוי בהתאם לגישת היוון הכנסות ובהתבסס על דמי השכירות המתקבלים בנכס (אשר מהווים להערכתנו דמי שכירות ראויים).

11. גורמים ושיקולים

בחוות הדעת הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. **מהות הנכס** - שווי זכויות הבעלות של חב' אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ בחלקה 93 בגוש 6592 בשדרות אבא אבן 16 פינת רח' הסדנאות 1, בהרצליה. על החלקה בנוי מבנה תעסוקה ותיק בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף. כמו כן, החלקה כוללת זכויות בניה נוספות מכוח תוכנית בהפקדה 504-0586054.

11.2. **סביבת הנכס** - סביבת הנכס מהווה אזור תעסוקה, הכולל מבני תעסוקה חדשים לצד ותיקים, בשימושים למסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע ואולמות תצוגה של חב' אלקטרוניקה, מטבחים ורכבים. בשנים האחרונות אזור התעשייה שינה את אופיו ובמקום מבני תעשייה כבדים נבנו מבני תעסוקה חדשים והאזור הפך לאזור עסקים, הייטק ובילוי.

11.3. **רישוי והמבנים הבנויים על החלקה** - כאמור, על החלקה בנוי מבנה תעסוקה ותיק בן 5 קומות מעל שתי קומות מרתף, אשר נבנה בשנות ה-80 והינו בשטח עילי כולל של כ-4,822 מ"ר¹⁴. מצבו הפיסי והתחזוקתי של המבנה תואם את גילו. הובא בחשבון כי המבנה בנוי בהתאם להיתרי הבניה למעט השטחים הבאים:

- שטח שהתווסף בקומת הגלריה במפלס +1.5 לצורך השלמת קומה מלאה. בהתאם למסמכי הרישוי ושטח קומה טיפוסית במבנה, הונח כי השטח שהתווסף הינו בסך של 746 מ"ר¹⁵. להערכתנו ניתן להכשיר את השטח החורג הנ"ל במסגרת יתרת זכויות הבניה הנוספות.
 - בהתאם להסכמי השכירות וכפי שנצפה בעת הסיור בנכס, שטח של כ-460 מ"ר משמש למסחר בקומת הקרקע. שטח זה גדול מהשטח המוקצה למסחר בהיתר הבניה (377 מ"ר). יחד עם זאת, שטח זה תואם את התכנון התקף (530 מ"ר עבור שימושי מסחר) ותואם מקובלות של יחס נטו ברוטו ועל כן, אין מניעה להסדירו בהיתר.
- בהערכת שווי המבנה הקיים ובחישוב הערך הנוכחי של דמי השכירות בתקופת הביניים, הובאה בחשבון הפחתה להוצאות הרישוי בגין הסדרת השטחים והשימושים לעיל.

11.4. **תכנוני** - הובאו בחשבון התוכניות החלות על הנכס הנדון ובין היתר תוכנית מופקדת מס' 504-0586054. כאמור, תחשיב השווי התבסס על תוכנית המתאר המופקדת אשר מוסיפה זכויות בניה ושימושים באזור התעסוקה המערבי בהרצליה ובפרט בחלקה שבנדון. בהתאם לתשריט התוכנית החלקה שבנדון מסומנת בייעוד לתעסוקה וכלולה בשטח לאיחוד וחלוקה מחדש.

11.5. **משפטי** - הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות של חב' אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ.

¹⁴ בהתאם להיתרי בניה.

¹⁵ הובא בחשבון כי שטח קומה טיפוסית במבנה הינו כ-1,250 מ"ר, השטח הבנוי בהיתר בקומת הגלריה הינו כ-504 מ"ר ועל כן שטח הנוספת הינו כ-746 מ"ר.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

11.6. הפעילות הכלכלית בנכס-

מחזיקים בנכס והכנסות משכירות- הובא בחשבון כי הנכס מוחזק ע"י 14 שוכרים בתנאי שכירות חופשית בלתי מוגנת. שיעור התפוסה נכון למועד הקובע הינו כ- 90% וסה"כ ההכנסה החודשית מדמי שכירות הינה 448,588 ₪.

שטחים פנויים- משרדים בשטח כולל של 613 מ"ר ו- 13 מקומות חניה.

הכנסות/הוצאות ניהול- בהתאם לנתוני הניהול שהועברו לעיוננו לשנת 2022, הובא בחשבון כי הניהול בנכס הנדון הינו מאוזן.

ההכנסות מדמי שכירות הובאו בחשבון בהערכת שווי המבנה הקיים ובחישוב הערך הנוכחי של דמי השכירות בתקופת הביניים. יובהר כי מטעמי שמרנות, ניתנה הפחתה של כ- 20% להכנסות בתקופת הביניים, שכן סביר כי ההכנסות מדמי שכירות יהיו נמוכות יותר בסמוך למועד ביצוע הפרויקט.

11.7. רמת המחירים בסביבת הנכס – מסד הנתונים בחו"ד מתבסס, בין היתר, על נתוני עסקאות מכר

ממאגר רשות המיסים בסביבת הנכס, על פרסומים מדוחות כספיים, על מכרזי רמ"י, על שומות מכרעות, על נתוני שכירות המתקבלים בנכס ועל סקרי נדל"ן.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרוור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | ויאולטה חבס

12. נתוני שווי

12.1. נתוני שווי למגורים

מכרזי רמ"י

- ביום 02.11.2022 פורסמו תוצאות מכרז מס' 214/2022 לחלק ממגרש 100 ע"פ תוכנית 504-0508408, בשטח של 1,680 מ"ר (גוש 6420 חלקות 99,94 ו-109). ההצעה הזוכה הינה בסך של 100,018,018 ₪ ומשקפת שווי כולל למגרש של כ- 367,000,000 ₪.

בהתאם להוראות התוכנית, סה"כ שטחי הבניה לשיווק במגרש 100 בשלמות הינם כדלקמן:

תעסוקה¹⁶ - 29,428 מ"ר

מסחר - 4,700 מ"ר

מגורים - 6,870 מ"ר עיקרי (יח"ד יהיו יחידות קטנות בשטח של בין 30-60 מ"ר שטח כולל, הונח כי לא ייבנו ממ"דים בשל בינוי מעורב).

כמו כן, בהתאם להוראות התוכנית, במגרש 100 קיימת מטלה לבניית שטחי ציבור בסך של 2,463 מ"ר.

מניתוח שנערך על ידנו למגרש בשלמות, המביא בחשבון הפחתה בשיעור של כ- 5% למרכיב מושע (בהתאם למידע המצוי ברשותנו יתרת המגרש שייכת לזוכה במכרז) והפחתת עלויות בגין בניית מבנה ציבור, שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים שמתקבל הינו בגבולות של כ- 17,400 ₪/מ"ר¹⁷.
- יובהר, כי תוכנית 504-0508408 תואמת בהוראותיה לתוכנית המפורטת שתאושר מתוכנית 504-0856054, ועל כן תוצאות המכרז מהוות בסיס מרכזי להשוואה.

ביום 28.12.2022 פורסמו תוצאות מכרז מס' 147/2021 למגרש 200 ע"פ תוכנית תמ"ל/1082, בשטח של 5,288 מ"ר (גוש 6422 חלקות 117, 122). ההצעה הזוכה הינה בסך של 916,215,012 ₪ והוצאות הפיתוח הינן 206,015,024 ₪.

בהתאם להוראות התוכנית, סה"כ שטחי הבניה לשיווק במגרש 200 הינם כדלקמן:

מגורים - 74,755 מ"ר פלדלת (סה"כ יח"ד - 733, כ- 20% מסה"כ יחידות הדיור יהיו יחידות קטנות בשטח של בין 30-80 מ"ר שטח כולל).

מסחר - 1,170 מ"ר

כמו כן, בהתאם להוראות התוכנית, במגרש 200 קיימת מטלה לבניית שטחי ציבור בסך של 2,640 מ"ר.

¹⁶ יחס ברוטו נטו של 40%

¹⁷ כ- 16,500 ₪/מ"ר למסחר, כ- 6,000 ₪/מ"ר לתעסוקה ועלות בניה של כ- 10,000 ₪/מ"ר למבני ציבור.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתני דדו | ויאולטה חבס

מניתוח שנערך על ידנו למגרש, המביא בחשבון הפחתה לעלויות בגין בניית מבנה ציבור, שווי מ"ר מבונה פלדלת למגורים שמתקבל הינו בגבולות של כ- 15,000 ₪/מ"ר¹⁸.

עסקת רכישה ➤

בהתאם לפרסומים באתר המרשתת מינואר 2023, חב' מבטח שמיר אחזקות בע"מ מכרה את כל זכויות הבניה למגורים בפרויקט אשר מוקם ברח' המנופים 3-5 בהרצליה פיתוח, לקבוצת יוניון. הפרויקט עתיד לכלול כ- 23,000 מ"ר שטחי תעסוקה, כ- 1,600 מ"ר שטחי מסחר, שטח לשימוש הציבור, כ- 92 יח"ד בשטח ממוצע של 50 מ"ר ליחידה וכ- 8,000 מ"ר מרתפי חניה.

למיטב הבנתנו, העסקה מבטאת שווי מ"ר מבונה למגורים של כ- 19,000 ₪/מ"ר, בהתבסס על כך שהתמורה ששולמה כוללת גם את רכיב עלויות הבניה.

עסקאות מס שבח לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס: ➤

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	קומה/קומות	חדרים	שטח (מ"ר)	תמורה	שווי מ"ר בנוי	חניות
31.01.2022	7200	5	הרצליה 22	2019	1/19	3	78	₪ 3,680,000	₪ 47,179	2
14.02.2022	7200	5	הרצליה 26	2016	3/3	3	79	₪ 3,800,000	₪ 48,101	2
26.01.2022	7200	5	הרצליה 6	2018	3/18	3	77	₪ 3,390,000	₪ 44,026	1
07.03.2022	7200	5	איינשטיין 6	2019	8/18	3	77	₪ 3,950,000	₪ 51,299	1
30.03.2022	7200	5	הרצליה 34	2019	2/18	3	78	₪ 4,050,000	₪ 51,923	2
25.04.2022	7200	5	איינשטיין 28	2019	3/19	2	56	₪ 3,010,000	₪ 53,750	1
29.06.2022	7200	5	הרצליה 34	2019	3/18	3	77	₪ 3,950,000	₪ 51,299	1
28.04.2022	7200	5	הרצליה 6	2015	7/18	3	77	₪ 3,850,000	₪ 50,000	1
12.01.2022	6422	230	הקרן 2,4	2023	3/10	3	75	₪ 3,490,000	₪ 46,533	0
10.02.2022	6422	230	הקרן 2,4	2023	1/10	4	96	₪ 4,015,000	₪ 41,823	0
12.04.2022	6422	228	הכינור 3	2021	7/13	3	88	₪ 3,560,000	₪ 40,455	0
12.04.2022	6422	228	הכינור 3	2021	2/13	3	81	₪ 3,700,000	₪ 45,679	0
04.05.2022	6422	228	הכינור 3	2021	1/13	3	82	₪ 3,650,000	₪ 44,512	0
04.09.2022	6422	232	הקרן 1,3	2020	6/9	3	77	₪ 3,600,000	₪ 46,753	1
02.08.2022	6422	205	יוסי שריד 9, 11	2021	7/8	3	75	₪ 3,570,000	₪ 47,600	2

¹⁸ כ- 15,500 ₪/מ"ר למסחר ועלות בניה של כ- 10,000 ₪/מ"ר למבני ציבור.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרוו גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתוי דדו | ויאולטה חבס

12.2. נתוני שווי לתעסוקה

➤ מכרז רמ"י וטבלת הקצאות

- ביום 02.11.2022 פורסמו תוצאות **מכרז מס' 214/2022** לחלק ממגרש 100 ע"פ תוכנית 504-0508408, בשטח של 1,680 מ"ר (גוש 6420 חלקות 99,94 ו-109). ההצעה הזוכה הינה בסך של 100,018,018 ₪ ומשקפת שווי כולל למגרש של כ- 367,000,000 ₪. בהתאם להוראות התוכנית, סה"כ שטחי הבניה לשיווק במגרש 100 הינם כדלקמן:
 - תעסוקה¹⁹ - 29,428 מ"ר
 - מסחר - 4,700 מ"ר
 - מגורים - 6,870 מ"ר עיקרי (יח"ד יהיו יחידות קטנות בשטח של בין 30-60 מ"ר שטח כולל, הונח כי לא ייבנו ממ"דים בשל בינוי מעורב).
- כמו כן, בהתאם להוראות התוכנית, במגרש 100 קיימת מטלה לבניית שטחי ציבור בסך של 2,463 מ"ר.
- מניתוח שנערך על ידנו למגרש בשלמות, המביא בחשבון הפחתה בשיעור של כ- 5% למרכיב מושע (בהתאם למידע המצוי ברשותנו יתרת המגרש שייכת לזוכה במכרז) והפחתת עלויות בגין בניית מבנה ציבור, **שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה** שמתקבל הינו בגבולות של כ- 6,000 ₪/מ"ר²⁰.
- יובהר, כי תוכנית 504-0508408 תואמת בהוראותיה לתוכנית המפורטת שתאושר מתוכנית 504-0856054, ועל כן תוצאות המכרז מהוות בסיס מרכזי להשוואה.
- ע"פ עקרונות טבלת הקצאה ואיזון שנערכו לתוכנית תמ"ל/1082 למועד קובע 10.07.2019, נקבע שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך של 6,875 ₪/מ"ר (משקף העמסת שטחי שירות של 1.25).

➤ דמי שכירות ממוצעים המתקבלים בנכס הנדון:

- ע"פ טבלת השכירויות המוצגת בסעיף 9.2 לעיל, דמי השכירות הממוצעים המתקבלים בנכס הינם כדלקמן:
 - משרדים - כ- 70 ₪/מ"ר
 - מסחר - כ- 140 ₪/מ"ר
 - אחסנה - כ- 23 ₪/מ"ר
 - חניות²¹ - כ- 600 ₪/מקום חניה

¹⁹ יחס ברוטו נטו של 40%
²⁰ כ- 16,500 ₪/מ"ר למסחר, כ- 17,400 ₪/מ"ר למגורים ועלות בניה של כ- 10,000 ₪/מ"ר למבני ציבור.
²¹ כולל חניות כפולות.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטבי דדו | ויאולטה חבס

עסקאות מכר לשטחי משרדים חדשים:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	קומה/קומות	שטח ברוטו (מ"ר)	תמורה	שווי מ"ר בנוי	חניית	תמורה ללא חניית (*)	שווי מ"ר בנוי ללא חניית
20.03.2022	6592	68	שנקר אריה 4	2000	5/5	91	1,872,000	20,571	0	1,872,000	20,571
28.07.2021	6592	148		2021	3/5	325	6,330,000	19,477	3	5,940,000	18,277
17.03.2021	6592	98	החושלים 5	2017	3/5	196	3,978,688	20,299	1	3,848,688	19,636
17.01.2021	6592	27	המנופים 2	2014	2/5	195	3,510,000	18,000	3	3,120,000	16,000
21.11.2021	6420	55	משכית 25	2024	1/10	6000	98,175,022	16,363	0	98,175,022	16,363
ממוצע											
(*) שווי מקום חניה של 130,000 ₪.											

עסקאות מכר לשטחי משרדים ותיקים:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	קומה/קומות	שטח ברוטו (מ"ר)	תמורה	שווי מ"ר בנוי	חניית	תמורה ללא חניית (*)	שווי מ"ר בנוי ללא חניית
25.01.2021	6420	94	משכית 27	1990	3/5	164	1,800,000	10,976	0	1,800,000	10,976
10.03.2021	6420	27	גלגלי הפלדה 11	1995	2/4	453	7,970,000	17,594	7	7,060,000	15,585
25.08.2021	6420	27	גלגלי הפלדה 11	1996	1/4	569	12,400,000	21,793	13	10,710,000	18,822
22.03.2021	6420	27	גלגלי הפלדה 11	1995	1/4	251	4,700,000	18,725	6	3,920,000	15,618
28.04.2021	6420	27	גלגלי הפלדה 11	1995	1/4	539	10,085,000	18,711	18	7,745,000	14,369
09.03.2022	6420	27	גלגלי הפלדה 11	1996	4/4	325	6,500,000	20,000	0	6,500,000	20,000
02.09.2021	6518	55	המדע 14	1980	5/5	3525	60,500,000	17,163	13	58,810,000	16,684
23.02.2022	6420	85	משכית 22	1994	2/6	140	2,450,000	17,500	2	2,190,000	15,643
17.08.2021	6420	85	משכית 22	1994	2/2	47	927,350	19,731	1	797,350	16,965
ממוצע											
(*) שווי מקום חניה של 130,000 ₪.											

פרסומים בדוחות כספיים:

- בשומת מקרקעין מקיפה שפורסמה לצורך הדוחות הכספיים של חבי מבנה נדל"ן בע"מ, נכון למועד קובע 31.12.2021, לגבי נכס המצוי בגו"ח 6592/140 ברח' המנופים 11 בהרצליה, והידוע כ"מגדלי אקרשטיין", נחתמו חוזים חדשים לשטחי משרדים במגדל A בדמ"ש ממוצע של 84 ₪/מ"ר ובמגדל B בדמ"ש ממוצע של 93 ₪/מ"ר.
- בהתאם לדוחות הכספיים של חבי ישראל קנדה, בפרויקט "סי טאוור", המצוי בהקמה על חטיבת קרקע בהרצליה פיתוח, מדרום לאזור התעשייה בהרצליה, נחתם הסכם שכירות במהלך שנת 2017 עם חברת "מיקרוסופט", לפיו הושכרו שטחי משרדים בהיקף של כ- 44,000 מ"ר עילי ברוטו, תמורת דמ"ש ממוצעים של כ- 79 ₪/מ"ר/לחודש.
- בהתאם לדוחות הכספיים של חבי ויתניה בע"מ, נכון למועד קובע 31.12.2021, לגבי נכס המצוי בגו"ח 6592/58,26 ברח' הסדנאות 8-10, והידוע כ"בית אמצור", דמי השכירות הממוצעים המתקבלים בנכס לשטחי מסחר ומשרדים הינם כ- 78 ₪/מ"ר.
- בהתאם לדוחות הכספיים של חבי גב ים, נכון למועד קובע 31.12.2021, לגבי נכס המצוי ברח' שנקר באזור התעשייה הרצליה, והידוע כ"מרכז גב ים הרצליה פיתוח", נחתמו חוזים חדשים לשטחי תעסוקה בדמ"ש ממוצע של 87 ₪/מ"ר. כמו כן דמי השכירות הממוצעים לשטחי תעסוקה בכל המבנה הינם כ- 92 ₪/מ"ר.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרוור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

- בהתאם לדוחות הכספיים של חב' גב ים, נכון למועד קובע 31.12.2021, לגבי נכס המצוי בגו"ח 6518/338 ברח' המדע 1 בהרצליה, והידוע כ"פארק גב ים הרצליה צפון", נחתמו חוזים חדשים לשטחי תעסוקה בדמ"ש ממוצע של 77 ש"ח/מ"ר. כמו כן דמי השכירות הממוצעים לשטחי תעסוקה בכל המבנה הינם כ- 86 ש"ח/מ"ר.

➤ נתוני שכירות:

- בהתאם למידע המצוי במשרדנו, במבנה תעסוקה ברח' המדע 14 בהרצליה מושכרים לתקופה ארוכת טווח²² כ- 3,400 מ"ר ברוטו שטחי משרדים בגבולות של 86 ש"ח/מ"ר. כמו כן, מושכרים מקומות חניה בגבולות של 750 ש"ח/מקום חניה.

➤ סקרי נדל"ן:

- דו"ח "Natam" - ע"פ דו"ח נת"מ לחציון שני לשנת 2021 עולה כי דמי שכירות מבוקשים לשטחי משרדים ברמת 23class A באזור הרצליה פיתוח הינם כ- 98 ש"ח/מ"ר ברמת גמר סטנדרטית ולשטחי משרדים ברמת 24class B הינם כ- 76 ש"ח/מ"ר.
- דו"ח אינטר ישראל - ע"פ דו"ח אינטר לחציון שני לשנת 2021 עולה כי דמי שכירות מבוקשים לשטחי משרדים ברמת גמר סטנדרטית בהרצליה הינם כ- 102 ש"ח/מ"ר.
- דו"ח CBRE - ע"פ דו"ח CBRE לחציון ראשון לשנת 2022 עולה כי דמי שכירות מבוקשים לשטחי משרדים ברמת גמר סטנדרטית בהרצליה הינם כ- 90 ש"ח/מ"ר.

²² הסכם השכירות נחתם ביום 26.10.2021.

²³ Class A - בנייני משרדים שנבנו ב- 15 שנים האחרונות או פחות בסטנדרטים הבאים: שטח מבונה מעל קומת קרקע - 10,000 מ"ר ומעלה, מערכות מלאות של מיזוג אוויר מרכזי ומס' מעליות, רמה גבוהה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים, חב' ניהול מקצועית אשר מתחזקת את הבניין.

²⁴ Class B - מבנים בעלי שטח בנוי מעל הקרקע של 5,000 מ"ר ומעלה, מצויים ברמה טובה/סבירה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים. המבנים ברמה זו הינם מבנים ברמה נמוכה יותר מאשר בניינים מסוג class A המתאימים לדיירים המחפשים אלטרנטיבה פחות יקרה.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרוור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטבי דדו | ויאולטה חבס

12.3. נתוני שווי למסחר

מכרזי רמ"י

- ביום 02.11.2022 פורסמו תוצאות מכרז מס' 214/2022 לחלק ממגרש 100 ע"פ תוכנית 504-0508408, בשטח של 1,680 מ"ר (גוש 6420 חלקות 99,94 ו-109). ההצעה הזוכה הינה בסך של 100,018,018 ₪ ומשקפת שווי כולל למגרש של כ- 367,000,000 ₪.

בהתאם להוראות התוכנית, סה"כ שטחי הבניה לשיווק במגרש 100 הינם כדלקמן:

תעסוקה²⁵ - 29,428 מ"ר

מסחר - 4,700 מ"ר

מגורים - 6,870 מ"ר עיקרי (יח"ד יהיו יחידות קטנות בשטח של בין 30-60 מ"ר שטח כולל, הונח כי לא ייבנו ממ"דים בשל בינוי מעורב).

כמו כן, בהתאם להוראות התוכנית, במגרש 100 קיימת מטלה לבניית שטחי ציבור בסך של 2,463 מ"ר.

מניתוח שנערך על ידנו למגרש בשלמות, המביא בחשבון הפחתה בשיעור של כ- 5% למרכיב מושע (בהתאם למידע המצוי ברשותנו יתרת המגרש שייכת לזוכה במכרז) והפחתת עלויות בגין בניית מבנה ציבור, שווי מ"ר מבונה למסחר שמתקבל הינו בגבולות של כ- 16,500 ₪/מ"ר²⁶.
- יובהר, כי תוכנית 504-0508408 תואמת בהוראותיה לתוכנית המפורטת שתאושר מתוכנית 504-0856054, ועל כן תוצאות המכרז מהוות בסיס מרכזי להשוואה.

ביום 28.12.2022 פורסמו תוצאות מכרז מס' 147/2021 למגרש 200 ע"פ תוכנית תמ"ל/1082, בשטח של 5,288 מ"ר (גוש 6422 חלקות 117, 122). ההצעה הזוכה הינה בסך של 916,215,012 ₪ והוצאות הפיתוח הינן 206,015,024 ₪.

בהתאם להוראות התוכנית, סה"כ שטחי הבניה לשיווק במגרש 200 הינם כדלקמן:

מגורים - 74,755 מ"ר פלדלת (סה"כ יח"ד - 733, כ- 20% מסה"כ יחידות הדיור יהיו יחידות קטנות בשטח של בין 30-80 מ"ר שטח כולל).

מסחר - 1,170 מ"ר

כמו כן, בהתאם להוראות התוכנית, במגרש 200 קיימת מטלה לבניית שטחי ציבור בסך של 2,640 מ"ר.

מניתוח שנערך על ידנו למגרש, המביא בחשבון הפחתה לעלויות בגין בניית מבנה ציבור, שווי מ"ר מבונה למסחר שמתקבל הינו בגבולות של כ- 15,500 ₪/מ"ר²⁷.

²⁵ יחס ברוטו נטו של 40%

²⁶ כ- 17,400 ₪/מ"ר למגורים, כ- 6,000 ₪/מ"ר לתעסוקה ועלות בניה של כ- 10,000 ₪/מ"ר למבני ציבור.

²⁷ כ- 15,000 ₪/מ"ר פלדלת למגורים ועלות בניה של כ- 10,000 ₪/מ"ר למבני ציבור.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

➤ שומות מכרעיות:

- בשומה מכרעת של אורית גלן לנכס בגו"ח 6592/39,41,42 ברח' המנופים בהרצליה, ניתן שווי מ"ר מבונה למסחר בגבולות של 15,700 שח/מ"ר, נכון למועד קובע 12.05.2021.
- בשומה מכרעת של משה נדם לנכס בגו"ח 6592/98 ברח' החושלים 5 ו-7 בהרצליה, ניתן שווי מ"ר מבונה למסחר בגבולות של 15,100 שח/מ"ר, נכון למועד קובע 13.02.2019.

➤ פרסומים בדוחות כספיים:

- בשומת מקרקעין מקיפה שפורסמה לצורך הדוחות הכספיים של חב' מבנה נדל"ן בע"מ, נכון למועד קובע 31.12.2021, לגבי נכס המצוי בגו"ח 6592/140 ברח' המנופים 11, והידוע כ"מגדלי אקרשטיין", נחתמו חוזים חדשים לשטחי מסחר בדמ"ש ממוצע של 113 שח/מ"ר. כמו כן, דמ"ש ממוצע לשטחי המסחר במבנים (מגדל B+A) הינו כ- 144 שח/מ"ר.

➤ נתוני שכירות:

- בהתאם למידע המצוי במשרדנו, במבנה תעסוקה ברח' החושלים 5-7 בהרצליה מושכרים כ- 890 מ"ר ברוטו שטחי מסחר בגבולות של 165 שח/מ"ר. כמו כן, מושכרים מקומות חניה בגבולות של 675 שח/מקום חניה תת"ק.
- בהתאם למידע המצוי במשרדנו, במבנה תעסוקה ברח' החושלים 5-7 בהרצליה מושכרים לתקופה ארוכת טווח כ- 731 מ"ר ברוטו שטחי מסחר בגבולות של 157 שח/מ"ר. כמו כן, מושכרים מקומות חניה בגבולות של 750 שח/מקום חניה תת"ק.

➤ סקרי נדל"ן

- דו"ח **CBRE** - ע"פ דו"ח CRBE לחציון הראשון לשנת 2022 עולה כי דמי שכירות מבוקשים לשטחי מסחר בהרצליה הינם כ- 140 שח/מ"ר.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

12.4. נתוני שווי לחניה

➤ נתוני היצע למקומות חניה במבני תעסוקה בסביבת הנכס:

כתובת	דמ"ש למקום חניה
בית החושלים-החושלים 5-7	800 ₪
מגדלי אקרשטיין- המנופים 11	800 ₪
בית אופק- המנופים 8	700 ₪
בית ריט 1- ספיר 7	700 ₪
פרויקט sea view- המנופים 1	700 ₪
פארק גב ים הרצליה צפון- המדע 5	600 ₪
בית אמצור- הסדנאות 10	650 ₪
ממוצע	707 ₪

➤ סקרי נדל"ן

- **דו"ח "Natam"** - ע"פ דו"ח נת"מ לחציון שני לשנת 2021 עולה כי דמי שכירות למקומות חניה במבני תעסוקה ברמת class A²⁸ באזור הרצליה פיתוח הינם כ- 615 ₪/מקום חניה ובמבני תעסוקה ברמת class B²⁹ הינם כ- 590 ₪/ מקום חניה.

²⁸ Class A - בנייני משרדים שנבנו ב- 15 שנים האחרונות או פחות בסטנדרטים הבאים: שטח מבונה מעל קומת קרקע- 10,000 מ"ר ומעלה, מערכות מלאות של מיזוג אוויר מרכזי ומס' מעליות, רמה גבוהה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים, חב' ניהול מקצועית אשר מתחזקת את הבניין.

²⁹ Class B - מבנים בעלי שטח בנוי מעל הקרקע של 5,000 מ"ר ומעלה, מצויים ברמה טובה/סבירה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים. המבנים ברמה זו הינם מבנים ברמה נמוכה יותר מאשר בניינים מסוג class A המתאימים לדיירים המחפשים אלטרנטיבה פחות יקרה.

12.5. שיעור היוון

➤ סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית ב' לשנת 2021 של השמאי הממשלתי הראשי עולים עיקרי הפרטים, כדלקמן:

שיעורי התשואה הכלל ארצית הממוצעים למחצית ב' שנת 2021:

- **בנכסי משרדים** – 6.7%.

- בנכסים מסחריים - 6.7%.

- בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.7%.

כמו כן, נציין כי בסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2019 נסקרו נתונים אודות שיעור התשואה במשרדים אותם שוכר הדיור הממשלתי בהשוואה לשוק החופשי עבור משרדי הממשלה בערים: תל-אביב, חיפה, ירושלים ובאר-שבע. מנתוני הסקירה מתקבלים שיעורי תשואה כדלקמן:

הדיור הממשלתי – 5.5%.

השוק החופשי – 6.6%.

כללי

בבחירת שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, יש לבחור את שיעור התשואה המפורסם בסקר בהתייחס לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים.

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ/מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים מרכזיים, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ובנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע, הנובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה.

מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות/ אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/ אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'.

ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

סקר עסקאות לקביעת שיעור תשואה (עסקאות אשר ברובן נערכו במהלך שינויי הריבית

ע"י בנק ישראל)

• מישורים השקעות נדל"ן – בניין משרדים בפ"ת

ביום 04.01.2023 התקשרה חברת מישורים השקעות נדל"ן בע"מ בהסכם מכירת מלוא זכויות החברה בבניין משרדים הממוקם ברחוב השילוח בפ"ת. התמורה בעסקה כ- 22 מ' ש.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי הינו **1.37 מיליון ש"ח**, כאשר העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **6.2%**.

• ריט 1 – בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בת"א

במהלך חודש נובמבר 2022 התקשרה חברת ריט 1 בהסכם רכישת 1/3 מהזכויות בבית הרופאים שברחוב הרזל שברמת החייל בת"א. הבניין בן 7 קומות משרדים בשטח של כ- 8.5 א' מ"ר, כ- 900 מ"ר קומת מסחר ו-178 מקומות חניה. התמורה בעסקה כ- **69.3 מ' ש"ח** המייצגת תמורה למלוא הזכויות של כ- **208 מ' ש"ח**.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה הצפוי מהנכס משקף שיעור תשואה של כ- **5.6%**.

• מניבים – מגדל אלדן

בתאריך 31.10.2022 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישת מלוא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף 12 א' מ"ר (מעטפת), שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר ו-67 מקומות חניה הנכללים במגדל משולב המוקם ברחוב לבנדה 53 פינת ראש פינה 30 בת"א. צפי למסירה עד 31.05.2026.

התמורה בעסקה הינה בסך של **297.3 מ' ש"ח**.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה (בגמר מלא) מהנכס מוערך בכ- **20-26 מיליון ש"ח**.

להערכתנו העסקה וה-NOI החזוי, משקף שיעור תשואה של כ- **6.2%**³⁰.

• מניבים – בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בת"א

בתאריך 03.10.2022 התקשרה חברת מניבים בהסכם רכישת מלוא חלקיהם של המוכרים בחברה פרטית שהינה איגוד מקרקעין הרשומה כבעלים ב-50% מחלקה 641 בגוש 6638 (הברזל 26, ת"א).

³⁰ כולל תוספת אומדן עלויות עבודות גמר ומקדם התאמה לסיכון, תפוסה, תקופה עד תחילת הנבה בשיעור של כ-10%.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

הבינוי כולל 5,800 מ"ר עילי בו קומת קרקע למסחר ומשרדים, 5 קומות משרדים ו-130 מקומות חניה במרתף.

התמורה הכוללת הינה בסך של **119 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה הנכסים מושכרים וכי ה-NOI השנתי עפ"י הסכם השכירות עומד על **7.56 מיליון** ₪, המהווים שיעור תשואה של כ-**6.35%**.

● סלע נדל"ן – 6 קומות עליונות במגדל הארבעה ת"א + 80% ממרכז מסחרי בחולון

באריך 17.07.22 דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ כי התקשרה החברה בהסכמים לרכישת שש קומות משרדים במגדל הארבעה הצפוני בת"א בשלמות וכן ב-80% ממרכז מסחרי בחולון.

מגדל הארבעה – 6 קומות עליונות בשטח של כ-7,000 מ"ר + 90 מקומות חניה.

המרכז המסחרי – 80% ממרכז מסחרי שכונתי הממוקם ברחוב פנחס איילון 13 בחולון, בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר ומקומות חניה.

התמורה הכוללת הינה בסך של **431.2 מיליון** ₪ בחלוקה:

294.7 מיליון ₪ בגין הקומות במגדל הארבעה ו-**136.5 מיליון** ₪ עבור הזכויות במרכז המסחרי.

בהתאם לדיווח הנכסים מאוכלסים בתפוסה מלאה ומושכרים לתקופות של 3 – 9 שנים + אופציות, מושכר לכ-30 שוכרים שונים, וכי ה-NOI השנתי החזוי מהנכסים במועד העסקה יעמוד על **24.7 מיליון** ₪, המהווים שיעור תשואה ממוצעת של כ-**5.7%**.

● סלע נדל"ן – קומות במגדל פלטינום

במהלך חודשים אפריל-מאי 2022 רכשה חברת סלע קפיטל נדל"ן חלק ממגדל פלטינום בת"א הכולל את חלק מקומת קרקע, קומות 1 ו-2, קומה 12 וקומות 22 ו-23 בשטח כולל של כ-4,170 מ"ר. בנוסף נרכשו 102 מקומות חניה וכ-1,000 מ"ר שטחי אחסנה וזכויות בניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של כ-**148 מיליון** ₪ בתוספת מע"מ.

להערכת החברה ה-NOI החזוי בתפוסה מלאה הינו כ-8.8 מיליון ₪, המשקף שיעור תשואה של כ-**6.3%**. (בהפחתת מרכיב זכויות הבניה המוערך לפי החברה ב-6 מ' ₪).

● סלע נדל"ן – בנק לאומי

באריך 26.04.2022 רכשה חברת סלע קפיטל נדל"ן אודות רכישת מלוא הזכויות ב"בית מאנ"י המהווה מבנה תעסוקה הממוקם ברחוב יהודה הלוי 30-36 בת"א, הכולל 13 קומות מעל קרקע ו-5 קומות מרתפי חניה, בשטח בנוי עילי של כ-13,300 מ"ר ו-208 מקומות חניה תת"ק. התמורה בעסקה הינה בסך של כ-**623 מיליון** ₪ בתוספת מע"מ.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכת | סתי דדו | ויאולטה חבס

להערכת החברה ה-NOI התזוג בתפוסה מלאה הינו כ-32 מיליון ₪, המשקף שיעור תשואה של כ-5.1%.

סיכום:

בהתאם למוצג לעיל, ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון לרבות בשיעור התפוסה בנכס, בגודל השטחים המושכרים ובמיקום הנכס במרכז התעסוקה של הרצליה, אנו בדעה כי ראוי לבסס את תחשיב שווי המבנה הבנוי ואת הערך הנוכחי של ההכנסות מדמי שכירות בתקופת הביניים, לפי שיעור היוון של 6.5% לשטחים המושכרים ושל 7.0% לשטחים הפנויים (למעט שטח של 200 מ"ר הכלוא בשטח מושכר אחר, לו ניתן שיעור היוון גבוה יותר).

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

12.6. סיכום ניתוח ערכי שווי

שימוש	שווי מ"ר מבונה עיקרי/שיווק שנקבע (ללא מע"מ)	שווי בגישת השוואה	שווי ע"ב גישת החילוץ המתבססת על שווי מ"ר בנוי/ דמי שכירות למ"ר
מגורים	18,000 ₪	בהתאם לעסקאות השוואה שווי מ"ר מבונה למגורים הינו בגבולות 17,400 ₪ - 15,000 ₪.	שווי מ"ר בנוי - 47,400 ₪ שווי מ"ר בנוי בהתאמה ליח"ד קטנות ללא חניה - 42,600 ₪ בניכוי מע"מ 17% - 36,500 ₪ בניכוי יזמות 20% - 30,400 ₪ עלויות בניה למ"ר - 12,000 ₪ שווי מ"ר מבונה - 18,400 ₪
משרדים	6,000 ₪	בהתאם לעסקאות השוואה שווי מ"ר מבונה למגורים הינו בגבולות 6,000 ₪.	שווי מ"ר בנוי למשרדים חדשים - 18,000 ₪ בניכוי יזמות 20% - 15,000 ₪ עלויות בניה למ"ר - 8,500 ₪ שווי מ"ר מבונה - 6,500 ₪
מסחר	16,500 ₪	בהתאם לעסקאות השוואה שווי מ"ר ברוטו למסחר הינו בגבולות 16,500 ₪ - 15,500 ₪.	דמי"ש למ"ר - 160 ₪ שיעור היוון - 6.5% שווי מ"ר בנוי - 29,500 ₪ בניכוי יזמות 20% - 24,600 ₪ עלויות בניה למ"ר - 8,500 ₪ שווי מ"ר מבונה - 16,100 ₪

הערות לטבלה:

- שיעור היזמות נקבע בהתבסס על קו מנחה י"ח: שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי".
- עלויות הבניה נקבעו בהתבסס על מחירון דקל- אומדני עלויות בניה, נכון לנובמבר 2022, בהתבסס על עלות מקובלת בהרצליה ובהתחשב במיקום הנכס ובדרכי הגישה אליו.

יובהר, כי בהתאם לנתונים המוצגים לעיל, דמי השכירות הראויים למשרדים ותיקים הינם בגבולות של 70-75 ₪/מ"ר ולמסחר הינם בגבולות של 140 ₪/מ"ר. כמו כן, דמי השכירות הראויים למקום חניה במבני תעסוקה בסביבת הנכס הינם בגבולות של 600 ₪/מקום חניה. דמי שכירות אלו תואמים את דמי השכירות המתקבלים בנכס לשטחי משרדים וחניה. לפיכך, בהערכת שווי המבנה הבנוי הקיים, דמי השכירות המתקבלים בנכס הוונו לצמיתות.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרוור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | ויאולטה חבס

13. תחשיב השומה

13.1. שווי המבנה הבנוי הקיים:

שטחים בנויים מושכרים (*):					
סוג השטח	שטח לשיווק (מ"ר)	דמ"ש חודשיים	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ הכנסות
משרדים	4,565	₪307,014	₪3,684,167	6.50%	₪56,679,492
מסחר	461	₪64,393	₪772,714	6.50%	₪11,887,902
אחסנה	297	₪6,759	₪81,108	6.50%	₪1,247,816
חניה	82	₪55,151	₪661,813	6.50%	₪10,181,737
חניה כפולה	30	₪15,271	₪183,252	6.50%	₪2,819,262
סה"כ	5,323	₪448,588	₪5,383,054		₪82,816,210
שטחים פנויים:					
סוג השטח	שטח לשיווק (מ"ר)	דמ"ש חודשיים	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ הכנסות
משרדים	413	₪28,910	₪346,920	7.00%	₪4,956,000
	200 (**)	₪14,000	₪168,000	7.50%	₪2,240,000
חניה	13	₪7,800	₪93,600	7.00%	₪1,337,143
סה"כ		₪50,710	₪608,520		₪8,533,143
הכנסות והוצאות נוספות:					
הפחתה להוצאות רישוי בגין הסדרת השטח בקומת הגלריה ₪100,000-					
סה"כ שווי הנכס					₪91,249,353
במעוגל					₪91,200,000

(*): פירוט הכנסות מדמי שכירות ראה סעיף 9.2 לחוות הדעת.

(**): הובא בחשבון כי מאחר והשטח של ה-200 מ"ר כלוא בתוך שטח מושכר אחר, דמי

השכירות שיתקבלו בגיננו יהיו נמוכים יותר מדמי שכירות ראויים וייקח יותר זמן

לאכלס אותו.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | ויאולטה חבס

1.3.2. שווי החלקה בהתאם לזכויות הבניה מתוכנית בהפקדה 504-0856054

פרוגרמה תכנונית:

הערות	שטח (מ"ר)	
	2,653	שטח החלקות ברוטו לחישוב זכויות
כפי שנמסר מהחברה	2,000	שטח נטו לאחר הפקעה מתוכנית מפורטת
החלקה שבנדון מסומנת לאיחוד וחלוקה עם החלקה הסמוכה מדרום ולכן הובא בחשבון כי שטח המתחם של החלקות הנ"ל יהיה גדול מ- 3 דונם ויוקצה לו רח"ק של 10.	10.0	רח"ק מירבי
	20,000	סה"כ שטח ברוטו עילי
40% משטח המגרש בהתאם להוראות התוכנית	40%	800 שטחי ציבור
	19,200	יתרת שטחי ברוטו עילי
	80%	1,600 תכסית קומת קרקע
		מסחר בקומת המרתף
בהתאם לשטח ברוטו למסחר בקומת הקרקע		1,300 ברוטו/שיווק
		מסחר בק"ק
בהתאם לתכסית המותרת בק"ק ובניכוי 300 מ"ר עבור לובאים לשימושים המעורבים בקומות העליונות		1,300 ברוטו/שיווק
	15%	1,130 עיקרי
		170 שירות
		תעסוקה - קומות עליונות
		15,300 ברוטו/שיווק
	40%	10,929 עיקרי
		4,371 שירות
		מגורים - קומות עליונות
		2,600 ברוטו
ע"פ יחס ברוטו נטו מקובל במבני מגורים	30%	600 שירות
לפי יח"ד לדונם ובהתאם להוראות התוכנית		2,000 שטח עיקרי
		50 שטח עיקרי ליח"ד
		40 מס' יח"ד

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

תחשיב השווי:

שימוש	שטח לשיווק/פלדלת (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ שווי
מסחר - קומת מרתף	1,300	16,500 ₪	0.40	8,580,000 ₪
מסחר - קומת קרקע	1,300	16,500 ₪	1.00	21,450,000 ₪
תעסוקה - קומות עליונות	15,300	6,000 ₪	1.00	91,800,000 ₪
מגורים - קומות עליונות	2,000	18,000 ₪	1.00	36,000,000 ₪
סה"כ שווי הפרויקט כזמין				157,830,000 ₪
עלויות מבנה הציבור והיטל השבחה				40,707,279 ₪-
סה"כ שווי בניכוי היטל השבחה ותועלות ציבוריות				117,122,721 ₪
דחייה עד לאישור תוכנית (8 שנים, 5% *)				0.68
מרכיב מושע (**)				0.90
סה"כ שווי הפרויקט				71,345,941 ₪
הכנסות בתקופת בנייה (***)				29,032,461 ₪
סה"כ שווי הנכס				100,378,402 ₪
במעגל				100,400,000 ₪

(*) ניתנה דחייה של 8 שנים בשיעור היוון של 5% עד לאישור תוכנית 504-0856054 ואישור תוכנית מפורטת מכוחה. שיעור ההיוון נקבע ע"פ קו מנחה טו: בחירת "שיעור היוון כולל" בתחשיבי שומה.

(**) ניתנה הפחתה למושע של כ- 10% מאחר והחלקה כלולה בתחום איחוד וחלקה עם החלקה הסמוכה מדרום.

(***) כולל הפחתה להוצאות רישוי בגין הסדרת השטח בקומת הגלריה והפחתה בגין ירידה בהכנסות בסמוך למועד ביצוע הפרויקט.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

14. שומה וסיכום

לאור האמור לעיל אומדן שווי זכויות הבעלות של חב' אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ בנכס הנדון נכון ליום 31.12.2022, המשקף את "השווי ההוגן" של הזכויות בנכס הנדון, כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונאות בינלאומי 40, בסכום שבגבולות **100,400,000 ₪**.

הערות:

- השווי אינו כולל מע"מ.
- השווי המוערך אינו כולל רכיבי מיסוי, ככל שיחולו על הנכס. יובהר, כי בעת מימוש הנכס לא צפויה לחול חבות בהיטל השבחה³¹.
- ההערכה בוצעה ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), ע"פ הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996 ובהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין.
- שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
- הנני מצהיר ששומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעתי המקצועית וכי אין לי עניין אישי בנכס הנדון.

15. נתונים נוספים

- הנכס לא הוערך על ידנו בעבר.
- בהתאם למידע שהועבר לעיוננו, בנכס הנדון נערכו בעבר ע"י משרד שמאים ברק פרידמן, שומות מקרקעין מקיפות ע"פ תקן 17, כדלקמן:

מועד קובע	אומדן שווי	גישת ההערכה
31.12.2021	90,000,000 ₪	חוות דעת זו נערכה במתודולוגיה שונה מהערכות השווי הקודמות לאור התקדמות תוכנית המתאר והציפיות לתגבור בזכויות הבניה באזור. שווי הנכס הוערך כשווי קרקע ריקה הכוללת זכויות בניה לשימושים מעורבים ע"פ תוכנית 504-0856054
31.12.2020	69,100,000 ₪	גישת היוון הכנסות של נכס מניב
31.12.2019	66,500,000 ₪	גישת היוון הכנסות של נכס מניב
31.12.2018	60,100,000 ₪	גישת היוון הכנסות של נכס מניב

- כפי שנמסר לנו ע"י החברה הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2022 בעלות מופחתת בסך של 4,567,000 ₪.

³¹ התקבלה החלטת שמאי מכריע בקשר להשבחה מתוכניות הר/2000/מ והר/1900.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

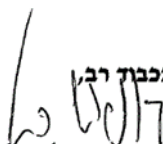
רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | ויאולטה חבס

16. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות המתאר את השינוי בשווי הנכס כתוצאה משינוי בשווי מ"ר מבונה למשרדים ובשווי מ"ר מבונה למגורים בשיעור של 5%:

שווי מ"ר מבונה למשרדים						שווי מ"ר מבונה למגורים
5,400 ₪	5,700 ₪	6,000 ₪	6,300 ₪	6,600 ₪		
99,300,000 ₪	100,200,000 ₪	101,100,000 ₪	102,000,000 ₪	102,900,000 ₪	19,800 ₪	
98,900,000 ₪	99,800,000 ₪	100,700,000 ₪	101,600,000 ₪	102,600,000 ₪	18,900 ₪	
98,600,000 ₪	99,500,000 ₪	100,400,000 ₪	101,300,000 ₪	102,200,000 ₪	18,000 ₪	
98,200,000 ₪	99,100,000 ₪	100,000,000 ₪	100,900,000 ₪	101,800,000 ₪	17,100 ₪	
97,800,000 ₪	98,800,000 ₪	99,700,000 ₪	100,600,000 ₪	101,500,000 ₪	16,200 ₪	


 בכבוד רב,
 קונפורטי רפאל
 כלכלן ושמאי מקרקעין

בכבוד רב,

 סתיו דדו
 כלכלנית ושמאית מקרקעין

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכת | סתני דדו | ויאולטה חבס

2023 במרץ 20

מספרנו: 915386

לכבוד

עו"ד רות אורן- מנכ"לית

אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: שומת מקרקעין מקיפה- "בית אינטרגאמא"

גוש 8965 חלק מחלקה 84

חלק ממגרש 2001 ע"פ תוכנית חש/11/21א', המסומן כמגרש מס'

2 בהתאם להסכם שיתוף

רח' מאיר אריאל 6, כפר נטר



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

התבקשנו במהלך חודש ינואר 2023 ע"י עו"ד רות אורן מנכ"לית של חב' "אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ", להגיש חוות דעת שמאית לעניין שווי זכויות החכירה של חב' אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ (להלן: "החברה") בנכס שבנדון (אשר יפורט בסעיף 4 לשומה), לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 31.12.2022

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק כפי שמוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:

המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון 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 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007.

לא בוצעה כל הפחתה בגין צורך במימוש מהיר ובגין סוגיות מס וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | ויאולטה חבס

2. גילוי פרטים

2.1 חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חב' אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל במתאר של החברה ותפורסם לציבור במערכת המגנ"א, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.

הננו מאשרים, כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה כתב שיפוי מיום 28.02.2023 לפיו מתחייבת החברה לשפות את הח"מ באם תוטל עליו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

2.2 פרטי המומחים :

שם המומחה : **קונפורטי רפאל**

כתובת : רחוב הירקון 99, תל אביב.

תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי :

- בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה לכלכלה בהצטיינות.
- בוגר לימודי תעודה בחוג שמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס' 411 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1992 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמאי מקרקעין.
- שותף במשרד שמאי מקרקעין.

שם המומחה : **סתיו דדו**

כתובת : רחוב הירקון 99, תל אביב.

תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי :

- בוגרת תואר ראשון בכלכלה עם התמחות בשמאות מקרקעין (המרכז האקדמי המכללה למנהל, סיום בהצטיינות) ותואר שני במשפטים ללא משפטים (סיום בהצטיינות).
- שמאית מקרקעין מוסמכת רישיון מס' 416102 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 2019 עוסקת בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2020 כשמאית מקרקעין.

2.3 **יחס תלות ושכ"ט** : הרינו מצהירים כי אין לנו כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינינו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חווי"ד, לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאת חווי"ד.

2.4 **הסתמכות על מומחים ויועצים** : חווי"ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים או מומחים אחרים.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

3. תאריך הביקור במקום

ביקור במקום נערך ביום 15.02.2023 ע"י סתיו דדו, כלכלנית ושמאית מקרקעין. הביקור נערך בנוכחות מר אהרון כהן, מנהל הנכסים של חב' אינטרגאמא נכסים.

4. פרטי הנכס

גוש	8965
חלק מחלקה	84
שטח חלקה רשום (בשלמות)	27,244 מ"ר
מגרש מס' 2001 ע"פ תוכנית חש/11/21'א' וחש/11/21'ב'	27,194 מ"ר
החלק המוערך ממגרש 2001	מגרש מס' 2 בהתאם להסכם שיתוף בשטח של כ- 10,100 מ"ר, המצוי בחלקו הדרומי של מגרש 2001
הנכס נשוא חוות הדעת	מבנה תעסוקה בן 5 קומות מעל שלוש קומות מרתף בשימוש לאחסנה ומשרדים.
שטח בנוי עילי (*)	16,000 מ"ר
כתובת	רח' מאיר אריאל 6, כפר נטר
זכויות בנכס	זכויות חכירה מהוונות של חב' אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ

(*) ע"פ היתר בניה מס' 184440

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

5. תיאור הסביבה והנכס

5.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בפארק תעשיות כפר נטר, מצפון מערב למושב כפר נטר, ממזרח לעיר נתניה ובתחום מועצה אזורית חוף השרון.

פארק תעשיות כפר נטר כולל שני מבני תעסוקה- "בית אינטרגאמא" (הנכס נשוא חו"ד)- מדרום ו"גרנד נטר"- מצפון. פארק התעשיות כולל שימושים למשרדים, תעשייה עתירת ידע ומסחר. הפארק מוקף בשדות חקלאיים של מושב כפר נטר.

ממערב לפארק תעשיות כפר נטר מצוי אזור התעשייה קריית ספיר בדרום העיר נתניה, הכולל מבני תעשייה בשימוש למסחר, תעשייה ומלאכה, לצד מבני תעסוקה בני 5-7 קומות, חדשים לצד ותיקים.

הנכס נשוא חוות הדעת מצוי ממערב לרח' מאיר אריאל ומדרום לרח' הארי טרומן. רח' מאיר אריאל הינו רחוב דו סיטרי המחבר בין מושב כפר נטר- מדרום לבין פארק התעשיות כפר נטר- מצפון. רח' הארי טרומן (כביש מס' 5611) הינו רח' דו סיטרי המקשר בין פארק תעשיות כפר נטר- ממזרח לבין אזור התעשייה ספיר בנתניה- ממערב.

לנכס גגישות טובה עקב קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון: כביש מס' 5611 וכביש ארצי מס' 2. כמו כן, הנכס הנדון מצוי בקרבת תחנת הרכבת "קריית ספיר".

סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא כגון: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, חשמל, מים ועוד.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

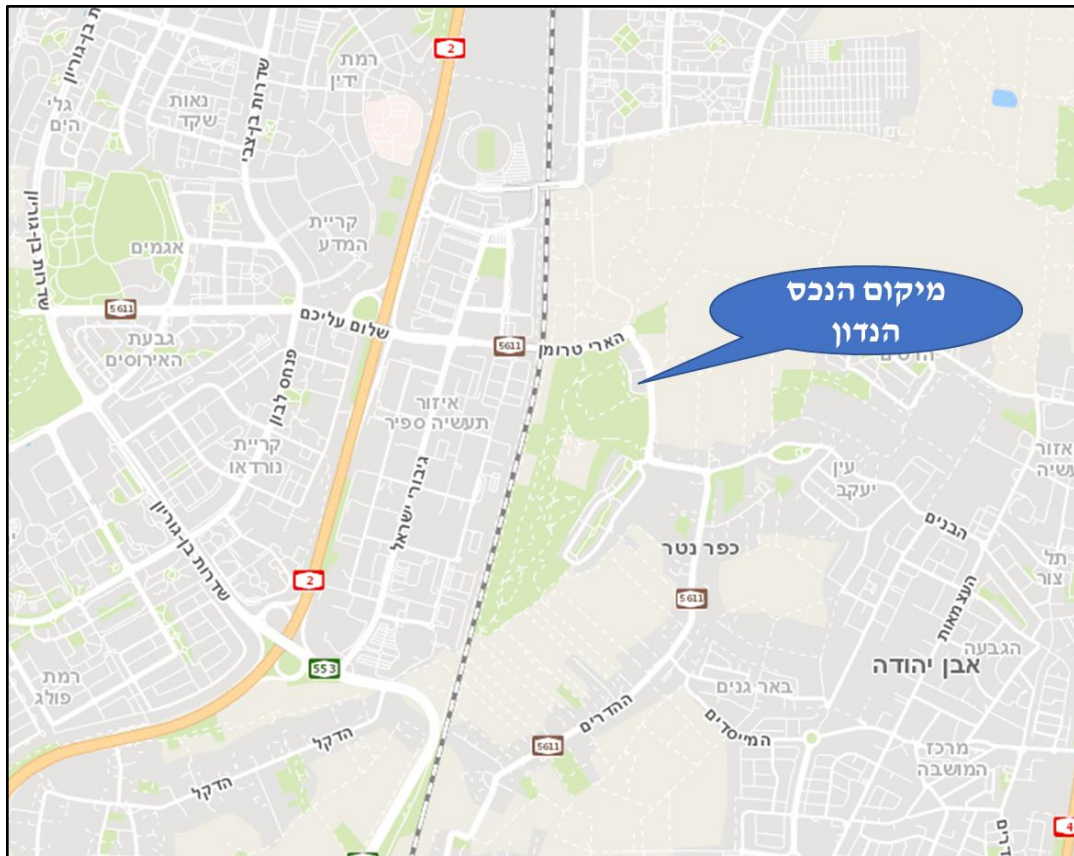
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרוו גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתני דדו | ויאולטה חבס

להלן צילום מפת סביבת הנכס¹:



¹ הסימון להמחשה בלבד.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

5.2. תיאור הסביבה העסקית:

כאמור, הנכס הנדון ממוקם בסמוך לאזור התעשייה קריית ספיר המצוי בדרום מזרח העיר נתניה. שטח אזור התעשייה הינו כ- 5,000 דונם והוא האזור תעשייה הגדול ביותר בנתניה. אזור התעשייה תחום מדרום ע"י כביש 553, ממערב ע"י כביש מס' 2 ומצפון ע"י אצטדיון נתניה. אזור התעשייה התפתח מאוד בעשור הראשון של המאה ה-21 ומאופיין ע"י שילוב של מבני תעשייה ותיקים לצד מבני מסחר, מסעדות ומבני משרדים המשמשים חברות הייטק. לאורך שדרות גיבורי ישראל קיימת פעילות משולבת של מרכזי קניות עתירי שטח כגון: סיטי פולג, איקאה, רשתות מזון ועוד. ברחוב יד חרוצים ועד "פארק תעשייה שיאים", קיים ריכוז גבוה של מוסכים, מפעלי בטון ושיש. כמו כן, חברות ההייטק הממוקמות במבני המשרדים הינן בין היתר: חב' אלביט מערכות, חב' סיירן, חב' אורביט תקשורת, חב' HP ועוד.

5.3. תיאור החלקה והנכס הנדון:

חלקה 84 בגוש 8965 הינה חלקה בעלת צורה אי רגולרית, בשטח רשום של 27,244 מ"ר. לחלקה חזית באורך של כ- 307 מ' הפונה לשדרות מאיר אריאל וחזית באורך של כ- 140 מ' הפונה לרח' הארי טרומן.

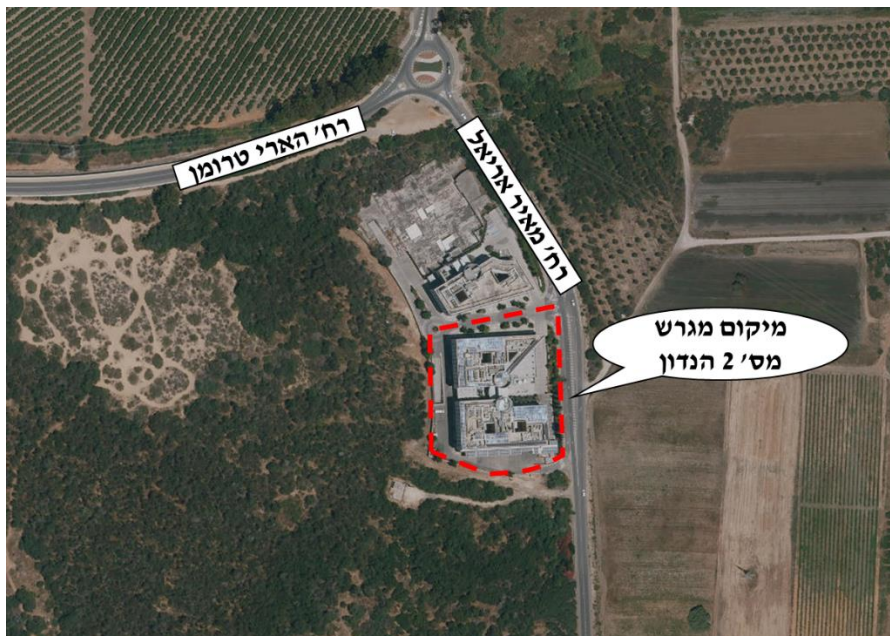
בהתאם לתוכנית חש/11/21א וחש/11/21ב החלקה מסומנת כמגרש מס' 2001 בשטח של 27,194 מ"ר. המגרש כולל שני מבני תעסוקה וידוע בשם "פארק תעשיות כפר נטר". הנכס נשוא חוות הדעת מהווה את חלקו הדרומי של מגרש 2001 המסומן כמגרש מס' 2 בהתאם להסכם השיתוף שיפורט בפרק המשפטי לשומה, בשטח של כ-10,100 מ"ר (להלן: "המגרש הנדון").

על המגרש הנדון מצוי מבנה תעסוקה בשימוש למשרדים ואחסנה בן 5 קומות מעל שלוש קומות מרתף, בשטח עילי כולל של כ-16,000 מ"ר.

להלן גבולות המגרש הנדון (מגרש מס' 2 בהתאם להסכם השיתוף):

מצפון-	מבנה תעסוקה בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף הידוע בשם גרנט נטר והמצוי בחלק הצפוני של מגרש 2001.
מדרום וממערב-	שטחי קרקע לא מפותחים עם צמחייה טבעית.
ממזרח-	רח' מאיר אריאל ומעברו שטחים חקלאיים המהווים חלק ממושב כפר נטר.

להלן סימון² הנכס הנדון ע"ג תצלום אוויר מתוך אתר GOVMAP:



² הסימון להמחשה בלבד.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרוור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | ויאולטה חבס

5.4. תיאור הבנוי בנכס הנדון:

כאמור, המגרש שבנדון מצוי בפארק תעשיות כפר נטר ומהווה את החלק הדרומי של מגרש 2001 ע"פ תכנית חש/11/21/א' וחש/11/21/ב' (מגרש מס' 2 בהתאם להסכם שיתוף). על המגרש הנדון מצוי מבנה תעסוקה בשימוש למשרדים ואחסנה בן 5 קומות מעל שלוש קומות מרתף, אשר נבנה בשנת 2002 לאורך השנים בוצעו בו תוספות ושינויים.

בהתאם להסכם שיתוף כפי שיפורט בהמשך השומה, המגרש הינו בשטח של כ- 10,100 מ"ר.

בהתאם להיתר בניה מס' 184440, השטח העילי הכולל במבנה הינו כ- 16,000 מ"ר וקומות המרתף הינן בשטח של כ- 18,800 מ"ר. סה"כ השטח הבנוי במבנה הינו כ- 34,800 מ"ר.

המבנה שבנדון בנוי בבנייה קונבנציונלית הכוללת שלד בטון, קירות בלוקים וגג בטון שטוח. קירות החוץ מחופים בחלקם באבן גרניט ובחלקה ב"קירות מסד".

המבנה כולל שני אגפים - אגף צפוי ואגף דרומי. בכל אגף מצוי גרעין קומתי הכולל 3 מעליות נוסעים וחדר מדרגות. כמו כן, הכניסה למבנה הינה דרך רח' מאיר אריאל ממזרח.

כפי שנצפה בעת הסיור בנכס, הקומות העליונות במבנה וחלק מקומת הקרקע (מפלס 0.00) משמשות למשרדים. יתרת קומת הקרקע משמשת לאחסנה. כמו כן קומות המרתף משמשות לחניה ואחסנה. בכל הקומות העליות למעט בקומה ג' בנוי גשר המחבר בין אגפי המבנה. בקומה ב' קיימות מרפסות פנימיות/פטיו המשמשות את שטחי המשרדים בקומה.

בחזית המבנה מצויים מקומות חניה עיליים ובעורף המבנה מצויים שטחי תפעול המשרתים את שטחי האחסנה.

כפי שנצפה בעת הסיור בנכס, בקומת מרתף 3- החברה הסבה שטחי חניה לשטחי אחסנה בשטח כולל של 1,360 מ"ר ברוטו. כפי שנמסר מהחברה, סה"כ מקומות החניה בקומות המרתף לאחר ההסבה הינו 503. ע"פ בדיקתנו, בהתאם לתכנון התקף ניתן להסדיר את שטח האחסנה הנ"ל.

רמת הגמר בשטחי המשרדים כוללת בין היתר: ריצוף פרקט/קרמיקה/שטיחים מקיר לקיר/ בטון מוחלק, הנמכות גבס בתקרה הכוללות גופי תאורה פלורסנטיים שקועים/ ספוטים, דלתות פנימיות מזכוכית/מעץ, מחיצות גבס, מיזוג מרכזי/עילי, חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום, מערכות גילוי וכיבוי אש ועוד.

רמת הגמר בשטחי האחסנה כוללת בין היתר: רצפת בטון מוחלק, מערכות גילוי וכיבוי אש, תאורה פלורסנטית ועוד.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכת | סתני דדו | ויאולטה חבס

מבט לנכס הנדון מרח' מאיר אריאל:



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתני דדו | ויאולטה חבס

תמונות מייצגות לשטחי המשרדים:



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

6. מצב תכנוני

6.1. תוכניות המתאר החלות על המגרש שבנדון:

מס' תוכנית	מועד אישור תוכנית	י.פ.	מהות התוכנית
תוכניות מתאר מקומיות			
חש/11/21ב	25.06.2006	5544	תוספת שטחי שירות
חש/11/21א	28.02.1996	4386	אזור תעשייה כפר נטר
חש/7/21א	18.01.1989	3613	קביעת יעודי קרקע
חש/7/21	07.01.1982	2776	כפר נטר
חש/5/21	23.12.1976	2280	קביעת אזורים, ביטול דרכים קיימות ושבילים, התוויית דרכים חדשות.
חש/4/21	18.11.1971		התאמת תוכנית למדידה בשטח
תוכנית בהפקדה			
408-0242412 (נת/2035)	12.07.2021		תוכנית מתאר נתניה

להלן פירוט התוכניות העיקריות החלות על המגרש שבנדון:

➤ תוכנית חש/11/21א פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4386 ביום 28.02.1996

התוכנית הינה תוכנית מפורטת לאזור תעשייה כפר נטר המהווה שינוי לתוכנית חש/7/21 ולתוכנית נת/7/400.

מטרת התוכנית:

- קביעת שימושים לתעשייה ולתעשייה עתירת ידע.
- שינוי יעוד חלק מחלקה 70 משצ"פ לתעשייה.
- שינוי קו בניין בחלק המגרש הצמוד לכביש מס' 561 (צד צפון) מ- 60 מ' ל- 40 מ'.
- קביעת הוראות והגבלות בניה.
- קביעת שטחים לאיחוד וחלוקה.

בהתאם לתשריט התוכנית החלקה שבנדון מסומנת כמגרש 2001 בייעוד **למרכז תעשייה ועסקים** בשטח של 27,194 מ"ר, כאשר בצפון החלקה ובמזרחה מסומנת רצועת דרך להפקעה. **כאמור, נשוא חוות הדעת מהווה את החלק הדרומי של המגרש.**

תכליות ושימושים:

שטחים עיקריים: תעשייה, תעשייה קלה, מלאכה, שירותים נלווים לתעשייה. תעשייה עתירת ידע ושירותים נלווים לתעשייה זו.

יוזמי התוכנית מתחייבים לא לעשות שימוש בין בעצמן ובין ע"י אחרים, לעשות שימוש בשני הבניינים המתוכננים לקום בחלק הדרומי של אזור התעשייה, אלא למטרות של תעשייה קלה, אחסון, תעשייה עתירת ידע- הייטק, שירותים נלווים לתעשייה הכוללים שירותים טכנולוגיים, שירותי רווחה לאזור התעשייה ולעובדיו **ומשרדים.**

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרוור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכת | סתיו דדו | ויאולטה חבס

שטחי שירות: מקלטים, מרתבים מוגנים, אחסנה לחדרי מכוונות או חדרי למתקנים טכניים. מחסנים, כלי עבודה, פטיו ומעברים מקורים המשמשים כמעברים ציבוריים, מבואות וחדרי מדרגות ועוד.

גובה המבנים: מפלס הגג העליון לא יעלה על 15 מ' מעל פני הקרקע.

מס' קומות: מספר הקומות המותר בבניינים יהיה עד 4 קומות.

מרחק בין בניינים: המרחק בין הבניינים יקבע בתוכנית הבינוי שתוגש לוועדה המקומית ולא יפחת מ- 6 מ'. תותר הצמדת בניינים או חלקים שלהם בקירות משותפים.

תכסית פנויה: ביתרת השטח הבלתי מבונה תהיה תכסית פנויה מנתיבי נסיעה, ו/או מקומות חניה ומדרכות, בסך 15% מכלל השטח הבלתי מבונה.

מרתפים: המרתף יהיה בקווי הבניין החוקיים ושטחו לא יעלה על 80% משטח המגרש. גובה החלל הפנימי של המרתף יהיה עד 2.2 מ' נטו. שימושי המרתף יהיו לשטחי שירות, אחסנה וחניה בלבד.

חניה: מס' מקומות החנייה יחושב ע"פ התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבנייה.

להלן טבלת שטחים בהתאם להוראות התוכנית:

הערות	קוי בניין במטרים			גובה מפלס גג הבניין	גובה הקומה	מספר קומות	% בנייה ושטחים מותרים			פיכוח השטחים העקריים לפי ייעודם במ"ר	הודאות בניה	כחעשה במ"ר	חכקה	גוש	סימון בתשריט	ייעוד	
	אחורי	צדדי	קידמי				אזור	עיקרי	שירות								הוראות בניה
	מ"ר	מ"ר	מ"ר				מ"ר	מ"ר	מ"ר								
(1) תותר קונברט אחוזי בנייה בין הקומות ובכבידו של תגליל תכסית הקרקע מעל ל 40%	0	0	0	עד 15 מ' מעל קרקע טבעי.	220 מ' נטו	1	21755 מ"ר (למטרה)	80%	---	---	מרתף	1. תעשייה רגילה כ-13665 מ"ר	2001 ארעי	8965	סגול	תעשייה ותעשית ידע	
	5	5	5	מ"ר	6.0 מ' נטו	1	2719 מ"ר	10%	8158 מ"ר	30%	קומת קרקע						2. תעשייה עתידית ידע כ-5100 מ"ר
	5	5	5	מ"ר	3.2 מ' נטו	3	2175 מ"ר קומת קרקע	8%	13597 מ"ר	50%	קומות עכיוונת						3. תנויות ספסל כ-3000 מ"ר
(2) קו הבניין נכבש 561 מ"ר 40 מ"ר							815 מ"ר	3%	---	---	סה"כ על הגג במרתף	סה"כ שטחים עיקריים = 21755 מ"ר	3200	60 (חכק)	חם	ייעוד	
							21755 מ"ר	80%	---	---	מרתף						75 (חכק)
(3) תותר הקמת מבנים לנתיבי 1 / או סכנים תח קרקעים 1 / או מתחת לכספת לרכב עד לגבולות המגרש בתנאי שלא ישמעו צרכי התשתית המזויזים הרב באשר תועה המקומות ע"פ תכנית בניו ופחות							13869 מ"ר	51%	21755 מ"ר	80%	מ"ר	2100	75 (חכק)	חם	ייעוד		

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרוו גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | ויאולטה חבס

חניה: מקומות חניה ייקבעו בהתאם לנספח הבינוי המנחה והתנועה בתוכנית זו.

להלן טבלת שטחים בהתאם להוראות התוכנית:

יעוד	סימון בתשריט	גוש	תחלה	לתעשיה במ"ר	הוראות בנייה		
					שטח	עיקרי שירות	שטח
תעשיה	סבול	8965	2001	27,195	1. תעשיה רגילה כ-13,655 מ"ר	מרחק	44,000 מ"ר בכל קומות המרתף יחד, אך לא יותר מ-19,000 מ"ר בקומה אחת. מתוכם עד 4,000 מ"ר לאחסנה
עתירת ידע					2. תעשיה עתירת ידע כ-5,100 מ"ר	ק' קרקע	2,179 מ"ר
					3. חנויות מפעל כ-3,000 מ"ר	קומות עליונות	2,175 מ"ר
דרך	חום	8965	60 (חלק)	3,199	סה"כ מבנים על הגג	סה"כ במרחק	815 מ"ר
	חום	7934	75 (חלק)	2,100	סה"כ תעל	הקרקע	21,755 (1) מ"ר
סה"כ				32,494			44,000 מ"ר

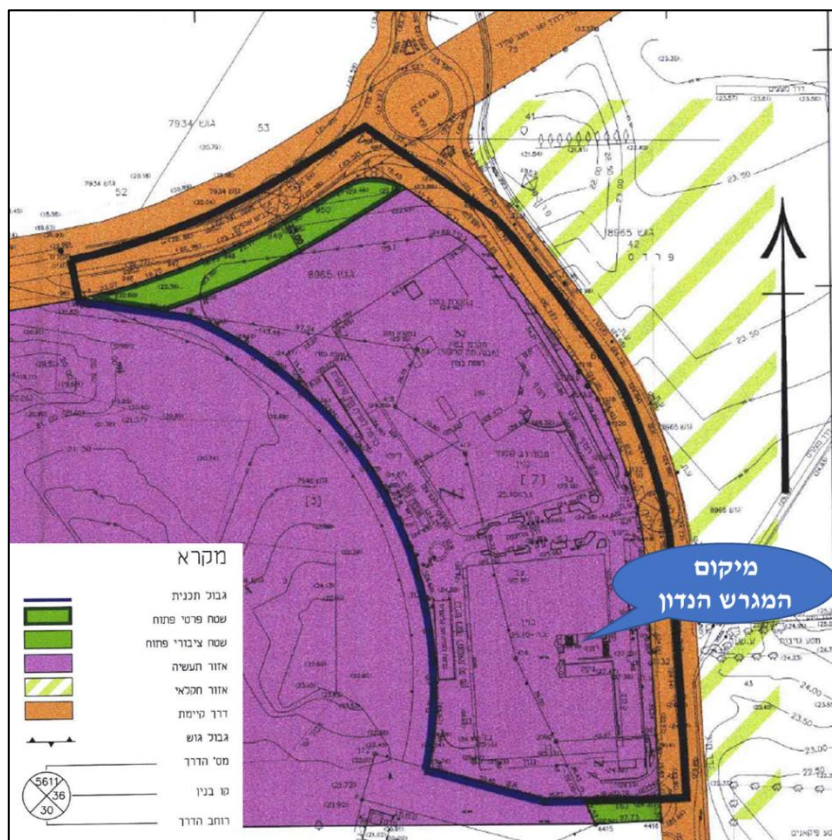
טבנטר-תמ

תאריך: 16 / 2 / 2006

הערות:

1. תותר העברת אחוזי בניה בין הקומות ובלבד שלא תגדל תכנית הקרקע מעל 401.
2. קו בנין לכביש מס. 561 יהיה מס. 40 מ'.
3. תותר הקמת מבנים לחניה ו/או מתחת לרספות לרכב עד גבולות המגרש בתנאי שלא יפגעו צרכי התשתית והענדיים. הכל באישור הוועדה המקומית עפ"י תכנית בינוי וריתוח.

להלן סימון המגרש הנדון ע"ג תשריט התוכנית³:



³ הסימון הינו להמחשה בלבד.

➤ תוכנית בהפקדה מס' 408-0176057 (נת/1000) פורסמה להפקדה ברשומות ביום 14.11.2019

תוכנית בהפקדה מס' 408-0176057 (נת/1000) הינה תכנית מתאר כוללת לאזור התעשייה המטרופוליני המשני בנתניה. התוכנית פורסמה להתנגדויות לפי סעיף 106ב ביום 31.03.2022. בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה שבנדון מסומנת בייעוד לתעסוקה כחלק מתא שטח 130 ו-124 וכחלק ממתחם מס' 7.

ייעוד תעסוקה:

שימושים:

שימושים עיקריים: תעסוקה מוסדית ועסקית לרבות: תעשייה עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות רפואיות, מרפאות ושירותי בריאות, מכוני מחקר ופיתוח, מכוני העתקה, לוגיסטיקה ואחסנה, מכירה והשכרה של כלי רכב, מוסדות לימוד, הסעדה ושטחים לירידים ותערוכות.

שימושים משניים: שטחי ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, מסחר נלווה לתעסוקה בהיקף של עד 5% מסל הזכויות המוצע ועד 10% במקומות בהם מופיע סימבול חזית מסחרית, מרכזי קונגרסים, אכסון מלונאי, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמות שמחות, תחנת משטרה, מגן דוד אדום, כיבוי אש ושירותי חירום אחרים.

הוראות בינוי: השימוש למסחר יותר בקומת הקרקע במפלס הרחוב ותותר גלריה.

הוראות להכנת תוכניות מפורטות: מוסד התכנון יאשר תוכנית מפורטת למתחם כולו, בהתאם להוראות תוכנית זו.

הקצאת מבני ציבור תפורט בכל תוכנית מפורטת ו/או מסמך מדיניות שיאושרו מכוח תוכנית זו. תוכניות מפורטות למגרשים ששטחם 3.5 דונם ומעלה, יהיו חייבות בהקצאת 10% מהשטח לגינון או רחבה ציבורית שיעוצבו כחלק מהמגרש.

מתחם 7:

- תוכנית מפורטת באזור תכנון זה תקצה בתחומה שטח למתקן הנדסי.
- מקדם לצרכי ציבור - 25%
- עצימות בניה - 500%-650, מהם יוקצה שטח למסחר ע"פ האמור. גובה בניה עד 40 קומות.
- טרם אישור תוכניות מפורטות נקודתיות במתחם, נדרש אישור תוכנית מפורטת לכל המתחם.

לאור המצב המשפטי אשר יפורט בהמשך ומאחר והתוכנית פורסמה להפקדה בנובמבר 2019 ומאז טרם אושרה, תוכנית זו לא הובאה בחשבון בתחשיב השווי.

7. מצב רישוי

מעיון באתר ההנדסי של הועדה המקומית נתניה, אותרו לגבי המגרש הנדון, מסמכי הרישוי הבאים:

מס' היתר בניה	תאריך אישור ההיתר	מהות ההיתר
184440	08.03.2010	שינוי במבנה קיים (אינטרגאמא), תוספת מחיצות פנימיות במרתפים, ללא תוספת שטח.
181990	31.05.2007	תוכנית שינויים במבנה קיים, אינטרגאמא נכסים, ע"י הקמת מרתפים לצרכי חניה בשטחי שירות מבוקשים, בסה"כ 11,883.87 מ"ר+ הריסת קירות.
18033 (*)	31.10.2005	תוספת 3.7 מ"ר שטחי שירות למבנה קיים בקומת הכניסה, שינויים פנימיים וניוד שטחי שירות לשטחים עיקריים ב- 3 מפלסים שונים, בסה"כ 196.4 מ"ר, ללא תוספת שטח.
17909	16.08.2004	שינוי במבנה אינטרגאמא קיים ע"י קביעת מפלס מרתף ב-3.79-, איטום וניתוק חללים תחתונים, איטום חלל מעל מפלס הכניסה, תוספת שטח עיקרי 2,240 מ"ר ושטח שירות 791 מ"ר במפלס +10.39, הפחתת שטח שירות במרתף (חללים תחתונים) 2,201 מ"ר+ תוספת חדרי מפוחים.
17856	30.10.2003	הסדרת צומת כביש הכניסה לאזור התעשייה כפר נטר- סלילת כביש אספלט בשטח כללי של 4,740 מ"ר- ריצוף מדרכות בשטח של 500 מ"ר- איי תנועה מרוצפים בשטח של 280 מ"ר- 6 יחידות עמודי תאורה- כולל הסדרת שוליים וניקוז, שלטים, תמרורים וסימני תנועה- בשטח כללי של 6,220 מ"ר.
17848	08.10.2003	היתר לתוספת גלריה במפלס הכניסה (+3.465) בשטח של 1,235.53 מ"ר+ תוספת קירוי למתקנים טכניים במפלס הגג (+17.00) בשטח של 70.01 מ"ר (סה"כ שטח מבוקש 1,305.54 מ"ר), כולל: שינויים פנימיים במחיצות, שינויים בחזית הצפונית ותוספת סככת הצללה בחזית הדרומית.
10551 (*)	05.03.2002	היתר להקמת מבנה משרדים ותעשייה עתירת ידע- "בית דלתה" הכולל: קומת מרתף לחניות, קומת קרקע למחסנים ומעבדות וחנויות מפעל, 2 קומות משרדים וקומה טכנית על הגג (למכוונות ומערכות טכניות בלבד)- בשטח כללי של 20,790.67 מ"ר. בתחום המגרש: חנויות פתוחות, אזורי שירות לפריקה וטעינה, רמפות כניסה לחניות תת קרקעיות, מתקנים לאצירת אשפה, פיתוח השטח, גינון, גדרות, קירות תומכים כבישים ומדרכות.

(*) לא אותר תשריט ההיתר

טופס 4 (תקנה 5)- הועבר לעיונו טופס 4 מיום 29.08.2004 הנותן אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון ליחידות המסחר/השירותים/התעשייה בנכס בגוש 8965 חלקה 57,70 ובגוש 7946 חלקה 2 בישוב כפר נטר, אשר נבנה בהתאם להיתר בניה מס' 17909 מיום 16.08.2004.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

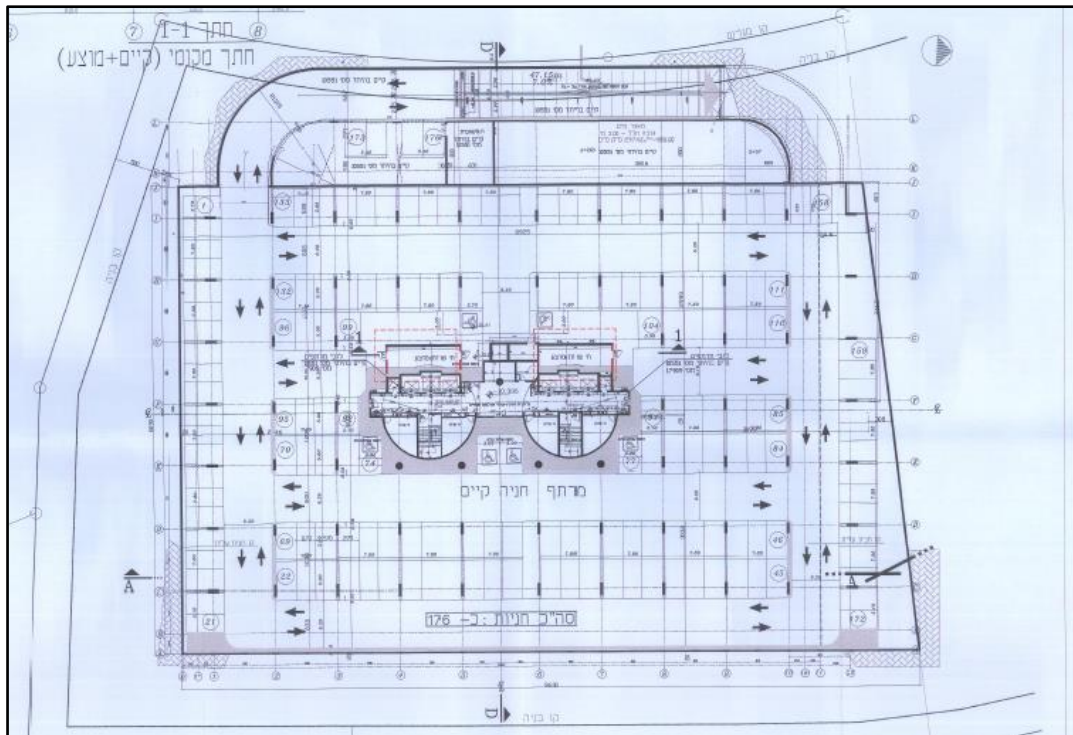
קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

להלן פירוט שטחי המבנה מהיתר בניה מס' 184440 :

סה"כ בניין	שטחי שירות (מ"ר)				הקומה והמפלס בבניין	שימושים עיקריים (מ"ר)	
	סה"כ	בניה קיימת	שטח שירות אחר	חניה מקורה		סה"כ	
6,214.50	6,214.50	484.58		5,729.92	מרתף -10.39	0.00	
6,135.46	6,135.46	139.51		5,995.95	מרתף -7.09	0.00	
6,448.35	6,448.35	6,288.35	160.00		מרתף עליון -3.79	0.00	
4,154.82	2,173.93	2,173.93			כניסה ראשית +0.00	1,980.89	1,980.89
1,736.76	1,033.63	1,033.63			קומה א' +3.46	703.13	703.13
3,297.48	639.55	639.55			קומה ב' +6.93	2,657.93	2,657.93
3,297.48	1,057.48	1,057.48			קומה ג' גלריה +10.39	2,240.00	2,240.00
3,297.48	639.55	639.55			קומה ד' +13.86	2,657.93	2,657.93
232.78	232.78	232.78			קומת גג	0.00	
34,815.11	24,575.23	12,689.36	160.00	11,725.87	סה"כ	10,239.88	10,239.88
16,016.80					מעל הכניסה הקובעת	10,239.88	
18,798.31					מתחת לכניסה הקובעת	0.00	

להלן תשריט קומת מרתף טיפוסית מהיתר בניה מס' 184440 :



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg

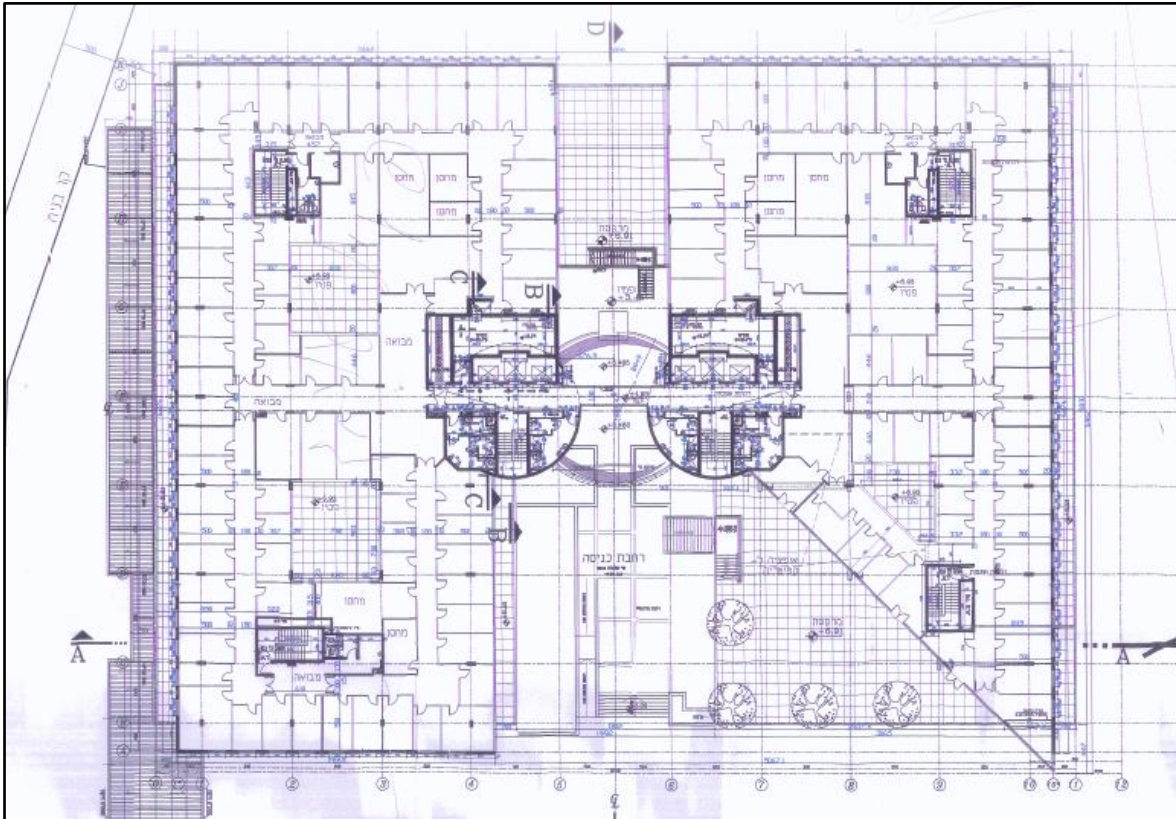
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

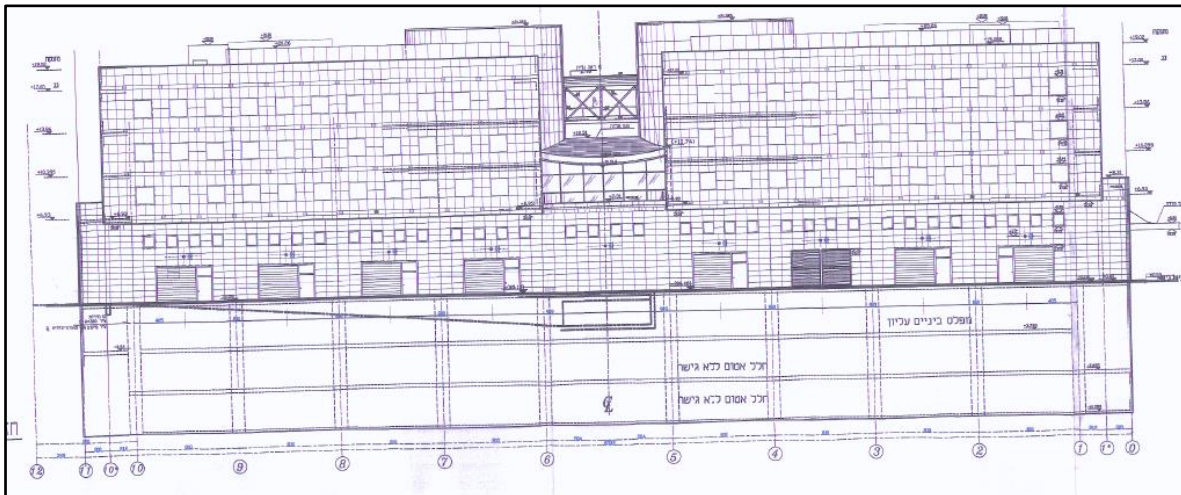
רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכת | סתי דדו | ויאולטה חבס

להלן תשריט קומת משרדים טיפוסית מהיתר בניה מס' 17909 :



להלן חזית מזרחית של המבנה מהיתר בניה מס' 17909 :



8. **סיכום המצב התכנוני וחריגות מהיתר בניה**

להלן סיכום זכויות הבניה החלות על מגרש 2001 בהתאם לתכנון התקף:

גוש	8965
חלקה	84
מס' מגרש	2001
ייעוד	מרכז תעשייה ועסקים
שטח מגרש	27,194 מ"ר
תכסית	40%
סה"כ זכויות בניה עיקריות	21,755 מ"ר
חלוקת שטחים עיקריים לפי קומות	ק"ק- 8,168 מ"ר, קומות עליונות- 13,597 מ"ר
סה"כ שטח שירות עילי	13,327 מ"ר
חלוקת שטחי שירות לפי קומות	ק"ק- 2,179 מ"ר, קומות עליונות- 10,333 מ"ר, מבנים על הגג- 815 מ"ר
מס' קומות וגובה מבנים	4 קומות ועד 15 מ'
שטחי מרתפים	שטח של 44,000 מ"ר בכל קומות המרתף יחד ולא יותר מ- 19,000 מ"ר בקומה אחת. מתוכם עד 4,000 מ"ר לאחסנה
שימושים במרתפים	חניה ואחסנה
מס' קומות מרתף	3 קומות

יובהר, כי זכויות הבניה המתוארות לעיל חלות על כל מגרש 2001. כאמור, הנכס נשוא חוות הדעת מהווה את החלק הדרומי במגרש 2001 ומסומן כמגרש מס' 2 בהתאם להסכם השיתוף.

כפי שנצפה בעת הסיור בנכס, המבנה המצוי על המגרש שבנדון בנוי בהתאם להיתרי הבניה ולא נצפו חריגות בניה בולטות לעין, למעט שטח בקומת מרתף 3- אשר הוסב משטח חניה לשטח אחסנה (סה"כ של כ- 1,360 מ"ר ברוטו).

ע"פ בדיקתנו, ניתן להסדיר את שטח האחסנה הנ"ל, ע"פ הפירוט כדלקמן: בהתאם להוראות התוכנית ניתן לבנות כ- 4,000 מ"ר לאחסנה בקומות המרתף. שטח האחסנה המיוחס לנכס הנדון בהתאם לחלקו היחסי במגרש כפי שיפורט בפרק המשפטי לשומה, הינו כ- 1,900 מ"ר. השטח לשיווק של שטחי אחסנה אלו בהעמסה מינימלית של כ- 15% הינם כ- 2,200 מ"ר. כיום שטחי האחסנה המשווקים בקומת המרתף הינם כ- 897 מ"ר בהתאם לטבלת השוכרים אשר הוצגה בפנינו (ללא שכירות שטחי האחסנה של אלון אלול וסונול השוכרים את המחסנים החדשים). לפיכך, יתרת שטח האחסנה לשיווק בקומות המרתף הינו כ- 1,300 מ"ר.

כמו כן, בהתאם להסכם השיתוף ולתוספת להסכם השיתוף כפי שיפורט בפרק המשפטי לשומה, סה"כ זכויות הבניה העיקריות המשויות לחב' אינטרגאמא ולמגרש שבנדון הינן 10,343 מ"ר.

בהתאם להיתרי הבניה השטח העיקרי הבנוי במגרש הנדון הינו כ- 10,240 מ"ר. מכאן עולה כי קיימת יתרת זכויות בניה עיקריות במגרש הנדון בשטח של כ- 103 מ"ר. להערכתנו, שטח זה הינו זניח ואינו כדאי כלכלית למימוש.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | ויאולטה חבס

9. מצב משפטי

9.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה ואשר הופק ביום 09.02.2023, עולים לגבי החלקה שבנדון הפרטים הרלוונטיים הבאים:

גוש: 8965
 חלקה: 84
 שטח רשום: 27,244 מ"ר
 בעלות: קרן קיימת לישראל- בשלמות
 הערות: רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 מיום 08.12.2020 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 9260 מיום 30.11.2020 ע"מ 1774-1776.

יובהר, כי זכויות החכירה טרם נרשמו ע"ש החברה (אינטרגאמא) בספרי רישום המקרקעין.

9.2. אישור זכויות מרמ"י מיום 23.01.2023

הועבר לעיוננו אישור זכויות מרמ"י מיום 23.01.2023 לנכס בגוש 8965 חלקה 84 המסומן כמגרש 2001 ע"פ תוכנית חש/11/21א. להלן עיקריו:

- שטח החלקה: 27,244 מ"ר
 - הזכויות בנכס רשומות ע"ש:
 - **אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ- 10/27**
אלעד ישראל החזקות בע"מ- 17/27
 - לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד תאריך 29.11.2044. פירוט השטחים המבונים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות. על בקשה להיתר בניה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי ייעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.
 - נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות לגבי הנכס הנדון כדלקמן:
 - משכנתא מדרגה ראשונה מיום 14.10.2012 לטובת בנק איגוד לישראל בע"מ ירושלים ראשי, ללא הגבלת סכום ועל ההלוואה של אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ.
 - משכנתא מדרגה ראשונה מיום 22.04.2001 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ משרד ראשי, ללא הגבלת סכום ועל ההלוואה של אלעד ישראל החזקות בע"מ.
 - משכנתא מדרגה ראשונה מיום 22.04.2001 לטובת בנק איגוד לישראל בע"מ ירושלים ראשי, ללא הגבלת סכום ועל ההלוואה של אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ.
- יובהר, כי כפי שנמסר ע"י החברה, התקבל מכתב מבנק איגוד על הסכמתו להסיר את השעבוד ומכתב מעו"ד המציין כי הסרת השעבוד מתעכבת מסיבה טכנית בשל רישום בית משותף.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

- כמו כן, הוגשה בקשה להעברת זכויות שטרם הושלמה מיום 03.09.2021. יובהר, כי הבקשה אינה רלוונטית לנכס הנדון ולחלק הדרומי במגרש.
- אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.

9.3. חוזה חכירה מיום 29.06.2010

- הועבר לעיוננו חוזה חכירה מהוון (לתעשייה ומלאכה) בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין דלק נדל"ן בע"מ ואינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ (להלן: "החוכר"). להלן עיקריו:
- המחכיר הסכים להחכיר את המגרש לחוכר על כל הבנוי והמחובר עליו חיבור קבע, אולם זאת בתנאי מוקדם שהתחייבויותיו של החוכר קוימו במלואן בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה חכירה זה לתוקף.
- אם מטרת החכירה היא לתעשייה או מלאכה והחוכר יבקש מהמחכיר הסכמה לשנות את סוג התעשייה או המלאכה שנקבע ב"מטרת החכירה", יהיה המחכיר רשאי להתנות את הסכמתו לכך, בין היתר בשינוי אורך תקופת החכירה בהתאם להחלטות המחכיר כפי שהן מעת לעת.
- פרטי המגרש:
גוש 7946 חלק מחלקה 2, גוש 8965 חלק מחלקות 57 ו-70
מגרש מס' 2001 לפי תוכנית מפורטת מס' חש/11/21א
שטח מגרש- 27,200 מ"ר בערך
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 30.11.1995 ועד 29.11.2044.
תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת החכירה: תעשייה ותעשייה עתירת ידע. הייעוד: אזור תעשייה.
- קיבולת בניה: סה"כ של **21,760 מ"ר מבונים**⁴.
- בנוסף לתנאי חוזה החכירה יחולו התנאים המיוחדים הבאים: מבלי לגרוע מהגדרת קיבולת הבנייה, נשוא חוזה זה, החוכר שילם למנהל התשלומים בגין היתר בניה מס' 18033 מיום 21.10.2005, היתר בניה מס' 18199 מיום 31.05.2007 והיתר בניה מס' 18299 מיום 14.04.2008.

⁴ בהתאם לתוכנית חש/11/21א וחש/11/21ב/זכויות הבניה הללו מהוות זכויות בניה עיקריות.

9.4. הסכם שיתוף בין דלק נדל"ן בע"מ לבין אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ מיום 21.12.1999

- הועבר לעיוננו הסכם שיתוף מיום 21.12.1999 בין דלק נדל"ן בע"מ (להלן: "דלק") לבין אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ (להלן: "אינטרגאמא"). להלן עיקריו:
- דלק ואינטרגאמא הינן בעלות הזכויות המשותפות, של המקרקעין הידועים כגוש 8965 חלק מחלקות 57 ו-70 וגוש 7946 חלק מחלקה 2, שבאזור התעשייה של כפר נטר ובסה"כ- 26,923 מ"ר.
 - זכויות הבעלות בחלקות מתחלקות בין דלק ובין אינטרגאמא באופן בו דלק מחזיקה 17 חלקים מן החלקה לכל 10 חלקים המוחזקים ע"י אינטרגאמא.
 - על החלקה חלה תוכנית חש/11/21 א.
 - והצדדים מעוניינים לחלק את החלקה לשני מגרשים נפרדים עצמאיים הנושאים את המספרים 1 ו-2 (להלן: "המגרשים"), המשקפים את זכויותיהם ההדדיות במגרש.
 - ברצון הצדדים להסדיר בהסכם זה את זכויותיהם וחובותיהם ההדדיות בכל הנוגע לחלקה למגרשים ולשימוש בהם כפועל יוצא מהיותם חוכרים משותפים בחלקה.
 - הצדדים קובעים בזה כי דלק תהא רשאית להחזיק באופן בלעדי במגרש מס' 1 ואינטרגאמא תהא רשאית להחזיק באופן בלעדי במגרש מס' 2.
 - כל צד יהיה רשאי לפעול בחלקו, משמע דלק תהא רשאית לעשות במגרש מס' 1 ואינטרגאמא תהא רשאית לעשות במגרש מס' 2 מנהג בעלים מלא לכל דבר ועניין מבלי להזדקק להסכמתו של הצד האחר.
 - הצדדים מצהירים כי חלקו של כל אחד מהם במקרקעין הינו כדלקמן: אינטרגאמא- 10,000/26,923, דלק- 16,923/26923 (להלן: "יחס החזקות). כן מצהירים הצדדים כי חלוקת זכויות הפיתוח והבינוי של הצדדים בחלקה הינם בהתאם ליחס החזקות.
 - כל צד יהיה רשאי לנצל את זכויות הבניה החלות על מגרשו כפי שיהיו מעת לעת ולבצע במגרשו פעולות בניה מכל מין וסוג ע"פ התב"ע.
 - כל צד להסכם זה יהיה רשאי לדרוש ולנצל אך ורק את זכויות הבניה היחסיות ע"פ התב"ע החלות ו/או שיחולו על המגרש שקיבל לחזקתו ע"פ הוראות הסכם זה. כל היטל או מס שיתחייבו לצורך מימוש הזכויות כאמור, יחול על הצד המבקש לנצל את זכויות הבניה כאמור וביחס למגרש שקיבל לחזקתו בלבד.
 - תשלומים והוצאות בגין מיסים עירוניים ו/או ממשלתיים יחולו על כל צד בהתאם לחלקו היחסי.
 - הצדדים מתחייבים לשתף פעולה ולפעול במשותף לצורך הסדרה ורישום של המגרשים כיחידות רישום נפרדות ועצמאיות בספרי המנהל ובלשכת רישום המקרקעין וכן לצורך ביצוע רה פרצלציה בחלקה באופן שהמגרשים ירשמו כחלקות נפרדות.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

9.5. תוספת להסכם שיתוף בין דלק נדל"ן נכסים מניבים בע"מ ו/או דלק נדל"ן בע"מ לבין

אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ מיום 23.03.2009

הועברה לעיוננו תוספת להסכם שיתוף מיום 23.03.2009 בין דלק נדל"ן בע"מ ו/או דלק נדל"ן נכסים מניבים בע"מ (להלן ביחד ולחוד: "דלק") לבין אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ (להלן: "אינטרגאמא"). להלן עיקריו:

- דלק ואינטרגאמא הן בעלות הזכויות להירשם כחוכרות במתחם קרקע בשטח של כ- 27 דונם הידוע כחלק מחלקה 2 בגוש 7946 וחלק מחלקות 57 ו-70 בגוש 8965, בכפר נטר.
- ע"פ הסכם השיתוף מיום 21.12.1999 אשר נחתם בין אינטרגאמא לבין דלק נדל"ן, דלק היא בעלת מלוא הזכויות לגבי שטח מסוים בן כ- 17 דונם ואינטרגאמא לגבי שטח מסוים בן כ- 10 דונם.
- נכון למועד חתימת הסכם זה חלות על המקרקעין, בין היתר, תוכניות חש/11/21 א ו- חש/11/21 ב על פיהן מיועדים המקרקעין (מגרש מס' 2001) לתעשייה ותעשייה עתירת ידע, כאשר זכויות הבניה מכוחן, מוענקות למקרקעין במשותף ומבלי שייחודו למגרש דלק או למגרש אינטרגאמא.
- ע"פ הסכם השיתוף זכאי כל צד לנצל במגרשו חלק יחסי מזכויות הבניה הקיימות והעתידיות במקרקעין, בהתאם ל"יחס ההחזקות" כהגדרתו בהסכם השיתוף, כלומר דלק 16,923/26,923 ואינטרגאמא 10,000/26,923.
- ברצון הצדדים להתקשר בהסכם על פיו בכל הנוגע לניצול ולבעלות בזכויות הבניה המוקנות למקרקעין תהיה אינטרגאמא זכאית ל- 12,800/26,923 חלקים (47.5%) ודלק ל- 14,123/26,923 חלקים (52.45%), וזאת מבלי לשנות את שטח המגרשים עצמם ו/או את הגבול ביניהם. ממועד תשלום מלוא התמורה יתוקן הסכם השיתוף בהתאם. להסרת ספק, המכירה נשוא הסכם זה אינה כוללת מכירה של קרקע ואינה באה לשנות את החלוקה הפיסית- גיאוגרפית הקיימת והמוסכמת שבין מגרש דלק ומגרש אינטרגאמא ע"פ הסכם השיתוף, אלא עניינה זכויות בניה בלבד.
- בגין חלוקת זכויות הבניה תשלם אינטרגאמא לדלק, סך של 518,000 דולר ארה"ב, בתוספת מע"מ כדין.
- כל האמור בהסכם השיתוף בקשר עם העברת זכויות, לרבות בעניין זכות סירוב ראשונה, ימשיך לחול ביחסים בין אינטרגאמא לבין מגדל ו/או נעבריהם.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

9.6. סיכום מצב משפטי

לחב' אינטרגאמא ודלק נדלין קיים חוזה חכירה בתוקף לחכירת חלקה 84 בגוש 8965 המסומנת כמגרש 2001 ע"פ תוכניות חש/11/21א וחש/11/21ב. חוזה החכירה ניתן במשותף לשני הצדדים ולא בוצע ייחוד מגרש לכל צד.

כפועל יוצא, נחתם בין הצדדים הסכם שיתוף ובהמשך תוספת להסכם שיתוף המייחדים שטח מגרש לכל צד ומסדירים את חלוקת הזכויות בין הצדדים.

ע"פ הסכם השיתוף, המגרש המשויך לאינטרגאמא הינו החלק הדרומי של מגרש 2001 המסומן כמגרש מס' 2 בשטח של כ- 10,100 מ"ר.

כמו כן, בהתאם לתוספת להסכם השיתוף, החלק היחסי של אינטרגאמא בזכויות הבניה העיקריות המוקנות לחלקה הינו כ- 47.5%, כך שזכויות הבניה העיקריות המשויכות למגרש מס' 2 (נשוא חוות הדעת) הינן כ- 10,343 מ"ר⁵.

⁵ 21,755*47.5% מ"ר ע"פ תוכנית חש/11/21א וחש/11/21ב

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכת | סטבי דדו | ויאולטה חבס

9.7. ריכוז הסכמי שכירות והפעילות הכלכלית בנכס:

בהתאם למידע שהועבר לעיוננו ע"י החברה להלן ריכוז נתוני דמי השכירות הכוללים בנכס, נכון למועד 12/2022:

מס' שכר	שימוש המושכר	קופה	תחילת שכירות	סיום שכירות	סיום תקופת אופציה	דמי ניהול למ"ר	דמי ניהול מ"ס מקומות תניה	שטח (מ"ר)	דמי ש"מ למ"ר	דמי ש"מ חודשי	דמי ש"מ חודשי ממוצע	הערות
שוכר 1	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	א'	1.6.20	31.8.25		14	4	317	42	13,314	13,427	
	חניה	מרתף						300	300	1,200	1,210	
	אחסנה	קרקע	31.12.2014			7.5		274.67	31	8,515	9,215	
	אחסנה	קרקע	10.06.2022			14.0		37.00	32	1,184	1,219	כולל חשמל
	אחסנה	-1	01.08.2022					44.00	35	1,540	1,586	כולל דמי ניהול וחשמל
	אחסנה	קרקע	31.12.2014					157	25	3,925	4,248	כולל דמי ניהול
	אחסנה	-1	31.12.2014					201.70	18	3,631	3,929	כולל דמי ניהול וחשמל
שוכר 2	אחסנה	-1	31.12.2014	31.12.23				28.78	18	518	561	כולל דמי ניהול וחשמל
	אחסנה	קרקע	01.09.2021					65.30	25	1,633	1,739	כולל דמי ניהול
	אחסנה	-3	01.02.2023					330.00	41	13,530	13,530	כולל ארנונה
	חניה	מרתף						260	260	260	281	
	חניה	מרתף						280	280	303	303	
	חניה	מרתף						300	300	600	637	
	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	קרקע				14		100	55	5,500	5,500	בתקופת האופציה תחול תוספת של 5% על כל תעריפי השכירות.
שוכר 3	אחסנה	-3	01.02.2023	01.02.2027	01.02.2028			170	41	6,970	6,970	בתקופת האופציה תחול תוספת של 5% על כל תעריפי השכירות.
	חניה	קרקע						330	330	330	330	
	חניה	מרתף						330	330	330	330	
שוכר 4	אחסנה	-3	01.02.2023	01.02.2024	01.02.2025			156.4	28	4,379	4,379	בתקופת האופציה תחול תוספת של 5% על כל תעריפי השכירות.
	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	ב'				14		379.20	55	20,894	22,589	
שוכר 5	חניה	מרתף	23.9.07	31.8.23			15	320	4,800	4,895	4,895	
	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	ד'				14		464.8	55	25,544	26,101	
	אחסנה	מרתף						140	16	2,240	2,314	כולל ניהול וחשמל
	חניה	מרתף						250	250	2,000	2,048	
	חניה	מרתף						250	250	259	259	
	חניה	מרתף						300	300	614	614	
	חניה	מרתף						260	260	269	269	
	אחסנה	קרקע	26.4.21	15.6.2026	14.6.2031			446	35	15,610	16,860	
	חניה	מרתף						330	330	990	1,069	
	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	ב'				15		197	51	10,047	10,131	
	חניה	מרתף						310	310	620	0	המסוכר יעמוד לשוכר תקציבי של עד 100 אש"ח לציוע התאמות.
	חניה	מרתף						310	310	930	938	
	חניה	מרתף						310	310	310	313	
	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	א'				14		216.0	45	9,720	10,252	
	חניה	מרתף						300	300	1,899	1,899	
	חניה	מרתף						300	300	600	633	
	חניה	מרתף						300	300	300	315	
	חניה	מרתף						330	330	330	338	
שוכר 10	אחסנה	מרתף	18.10.17	30.09.2023				40.00	20	800	809	דמי ניהול+חשמל (ללא מיוון)
	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	ד'				14		308.40	42	12,953	13,810	בתקופת האופציה תחול תוספת של 5% על תעריפי שכר הדירה דמי הניהול. תעריף החניה ויתאם לתעריף שהיה נהוג בבניין בזמן המימוש.
שוכר 11	אחסנה	מרתף	20.10.2014	31.07.2023	31.07.2024			14.80	18	266	284	
	ממ"ק/ממו"ד	ד'						53.40	560	560	597	
	חניה	מרתף						253	253	2,530	2,697	
	אחסנה	קרקע				8		181.10	45	8,150	8,758	
	חניה	מרתף						330	330	660	673	
	חניה	מרתף						200	200	204	204	
	חניה	מרתף						330	330	330	340	
	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	ב'				13		251	42	10,542	11,420	
	אחסנה	קרקע	20.3.16	28.2.26				419	30	12,570	13,617	
	חניה	מרתף						253	253	1,518	1,644	
	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	ג'				13		1,253	42	52,626	57,233	
	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	א'				13		246.30	23	5,645	6,186	
	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	א'						260.40	40	10,416	11,239	
	אחסנה	-1				13		29	500	500	548	כולל דמי ניהול וחשמל
	אחסנה	-3						5.60	100	100	107	כולל דמי ניהול וחשמל
שוכר 14	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	קרקע	28.09.2016	31.03.2024	31.03.2024			233.00	35	8,155	8,510	אם תושכר יממש את האופציה, המסוכר יקבל באופן חד פעמי ב-5 ש"מ/מ"ר בגין השטח בינו מושגה האופציה. כמו כן, ניתנת לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות לאחר האופציה הראשונית עד ליום 31.03.2027 וזאת בתנאי ובתנאים החלים על השטח העיקרי באותו מועד.
	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	ב'				13		126.00	35	4,410	4,602	
	חניה	מרתף						63	300	18,900	19,723	
	אחסנה	מרתף				8		65	11	717	782	
	חניה	מרתף						300	300	600	614	
	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	ד'				14		442.50	44	19,470	21,071	
	אחסנה	מרתף						21.40	28	604	654	
	חניה	מרתף						252	252	2,018	2,184	
	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	א'				15		475	47	22,444	24,194	
	חניה	מרתף						263	788	849	849	
	חניה	מרתף						273	273	1,092	1,177	
	חניה	מרתף						294	588	632	632	שוכר יהיה רשאי לקצר את תקופת השכירות ליום 30.04.2023.
	חניה	מרתף						347	347	1,040	1,126	
	חניה	מרתף						347	347	693	714	
שוכר 18	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	ב'				13		995.50	48	47,286	50,617	לכות השוכר יעמוד סך עד 120 אש"ח לצורך ביצוע התאמות במושכר.
	מספסת/פסטי	ב'				8		165.56	8	1,356	1,451	
	אחסנה	קרקע	12.02.2013	30.04.2023				213.00	28	6,028	6,452	
	חניה	מרתף						236	236	3,788	4,033	
	חניה	מרתף						300	300	2,100	2,211	
שוכר 19	אחסנה	מרתף	5.11.20	4.11.22	4.11.23			33.70	20	674	729	

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטבי דדו | ויאולטה חבס

מס' שוכר	שימוש המושכר	קומה	תחילת שכירות	סיום שכירות	סיום תקופת אופציה	דמי ניהול למ"ר	מס' מקומות חניה	שטח (מ"ר)	דמי"ש למ"ר	דמי"ש חודשי	דמי"ש חודשי ממוצע	הערות
שוכר 20	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	קומה ג'	17.01.2008	31.12.2023				867.00	49	42,483	42,603	כולל דמי ניהול
	ממ"ק/ממ"ד	קומה ג'										
	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	קרקע	01.02.2017									
שוכר 21	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	מרתף	17.01.2008	30.9.28	31.10.23	1.10.18		260	15	3,900	4,208	כולל דמי ניהול
	חניה	מרתף										
	חניה	מרתף										
שוכר 22	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	ג'	1.1.10	28.2.25	29.2.24	1.1.10	146.00	45	270	7,470	7,898	כולל דמי ניהול
	חניה	מרתף										
	חניה	מרתף										
שוכר 23	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	ב'	01.04.2022	31.03.2024	31.03.2024	01.04.2022	507.00	47	23,829	24,867	24,867	כולל דמי ניהול
	מרפסת/מסוף	ב'										
	ממ"ק/ממ"ד	ב'										
שוכר 24	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	ג'	10.11.2022	31.3.2024	31.03.2024	01.08.2022	23.00	61	1,000	2,992	2,992	כולל דמי ניהול
	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	ב'										
	אחסנה	מרתף										
שוכר 25	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	ד'	15.09.2019	31.12.2023	28.02.2024	01.03.2021	935.11	43	40,210	43,560	43,560	השוכר רשאי לקבל את תקופת השכירות לאחר שנתיים
	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	ד'										
	אחסנה	מרתף										
שוכר 26	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	ד'	01.03.2021	31.12.2023	31.12.2023	01.05.2011	2,115.26	43	90,174	96,143	96,143	החנות מושכרת ללא הסכם שכירות
	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	ד'										
	אחסנה	קרקע										
שוכר 27	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	ד'	21.2.21	6.2.31	6.2.26	21.2.21	570	35	19,950	21,569	21,569	החנות מושכרת ללא הסכם שכירות
	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	קרקע										
	אחסנה	קרקע										
שוכר 28	משרדים/ תעשייה עתירת ידע	ד'	1.11.18	31.10.30	31.10.25	1.11.18	112.50	35	3,938	4,257	4,257	לא אותר חוזה השכירות
	חניה	מרתף										
	חניה	מרתף										
סה"כ							17,788	369.00		849,215		

הערות לטבלת השכירות:

- בעקבות בדיקה שנערכה על ידנו לחוזי השכירות בנכס, בשיעור של כ- 64% מדמי השכירות הכוללים בנכס וכ- 51% משטחי הנכס, דמי השכירות כפי שנמסרו בדו"ח ההכנסות תואמים בקירוב לדמי השכירות החוזיים (כוללים הפרשי הצמדה).
- ע"פ בדיקתנו, השטחים לשיווק תואמים בקירוב לשטחים העיליים בהתאם להיותר בניה מס' 184440, בהתחשב בכך שחלק משטחי האחסנה המהווים חלק מהשטח לשיווק, מצויים בקומות המרתף.
- טבלת השכירות כוללת את שטחי האחסנה החדשים שהתווספו בקומת מרתף 3.
- ע"פ בדיקתנו, אין שוכר בנכס ששיעור החזקתו עולה על 20% מסה"כ שטחי הנכס או שדמי השכירות המשולמים על ידו מהווים מעל 20% מסך דמי השכירות הכוללים בנכס.
- כפי שנמסר מהחברה, בנכס לא קיימים דיירים מוגנים או מחזיקים ללא הסכם בתוקף.
- כפי שנמסר מהחברה, בנכס קיימת חברה אחת- שוכר 26, שהינה חברה קשורה לחב' אינטרגאמא. ע"פ בדיקתנו, דמי השכירות המשולמים ע"י חברה זו הינם בגבולות דמי השכירות הראויים.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | ויאולטה חבס

- בהתאם לנתונים המוצגים לעיל סה"כ השטחים לשיווק בנכס (לא כולל חניות) הינם כ- 20,018 מ"ר ושיעור התפוסה עומד על כ- 90%.

- להלן פירוט דמי השכירות בשטחים המושכרים ע"פ שימושים:

סיווג המושכר	שטח (מ"ר)	דמ"ש חודשי ממודד	דמ"ש למ"ר ממודד
משרדים/ תעשייה עתירת ידע	12,097	₪ 565,388	₪ 47
ממ"ק/ממ"ד	314	₪ 5,805	₪ 18
אחסנה	5,182	₪ 167,758	₪ 32
חניה	369	₪ 108,414	₪ 294
מרפסת/פטיו	195	₪ 1,850	₪ 9
סה"כ שטח לשיווק	17,788	₪ 849,215	

כאמור, סה"כ מקומות החניה במגרש (לאחר הסבת שטחי חניה לשטחי אחסנה בקומת מרתף 3-) הינו 503 מקומות חניה.

- שטחים פנויים בנכס: להלן פירוט השטחים הפנויים בנכס ע"פ שימושים קומות:

סיווג המושכר	שטח (מ"ר) / מס' מקומות חניה
משרדים- קומת קרקע	300
משרדים- קומה ב'	1,100
משרדים- קומה ג'	150
אחסנה	680
חניות	134
סה"כ שטח לשיווק	2,230
סה"כ חניות	134

- בהתאם לנתונים המוצגים לעיל, היקף ההכנסה החודשית מדמי שכירות לשטחי משרדים, אחסנה וחניות, נכון למועד הקובע, הינו כ- 849,215 ₪.
- במהלך שנת 2022 נחתמו 2 חוזי שכירות חדשים, לגבי שטח כולל של כ- 426 מ"ר. דמי השכירות הממוצעים, כפי שעולים מהחוזים לעיל, הינם כדלקמן:
 - משרדים: כ- 55 ₪/מ"ר
 - אחסנה: כ- 35 ₪/מ"ר
 - חניה: כ- 330 ₪/מקום חניה

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרוו גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתני דדו | ויאולטה חבס

כמו כן, נחתמו חוזים להארכת תוקף השכירות ועדכון דמי השכירות כדלקמן:

שם השוכר	דמ"ש לשטחי משרדים	דמ"ש לשטחי אחסנה	דמ"ש למקומות חניה
בנצ'מרק שירותים פיננסיים	51 ₪		310 ₪
דיגיטי יוהן		20 ₪	
סיטישוב פיתוח תוכנה	47 ₪		305 ₪
האבל רשתות בע"מ	42 ₪	18 ₪	253 ₪
טמבור	35 ₪		300 ₪
סנסיבל מדיקל בע"מ	48 ₪	28 ₪	236 ₪
פניני חכמה טכנולוגיות	49 ₪		300 ₪
דני קינן		30 ₪	300 ₪
סקי דיל		20 ₪	
קונקטד אינטליגנס מערכות	47 ₪		300 ₪
ממוצע	46 ₪	23 ₪	288 ₪

הכנסות מניהול וחשמל: כפי שנמסר מהחברה, הנכס מנוהל ע"י החברה עצמה (לא קיימת חב' ניהול). בהתאם לטבלת השכירויות, השוכרים משלמים דמי ניהול ממוצעים בגבולות של 13-14 ₪/מ"ר משרדים ומסחר ובגבולות של 8 ₪/מ"ר אחסנה. דמי ניהול אלו תואמים את דמי הניהול המקובלים בסביבת הנכס. בהתאם לנתוני ניהול לשנת 2022 אשר הועברו לעיוננו, קיים רווח תפעולי של כ- 721,000 ₪. הרווח הניהולי הובא בחשבון בתחשיב השווי בהתבסס על ממוצע הרווח הניהולי מהשלוש שנים האחרונות.

כמו כן, כפי שנמסר מהחברה, בנכס קיימות הכנסות מחשמל בסך של כ- 252,000 ₪. הכנסות אלו הובאו בחשבון בתחשיב השווי בהתבסס על ממוצע הכנסות מהשלוש שנים האחרונות.

10. עקרונות, גורמים ושיקולים

בחוות הדעת הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. **מהות הנכס**- שווי זכויות החכירה המהוונות של חב' אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ במגרש מס' 2 ע"פ הסכם שיתוף, המהווה חלק ממגרש 2001 ע"פ תוכניות חש/11/21/א' וחש/11/ב' בגוש 8965 חלקה 84, ברח' מאיר אריאל 6, בכפר נטר. על החלקה בנוי מבנה תעסוקה בן 5 קומות מעל 3 קומות מרתף.

10.2. **אופן ההערכה**- בהתאם למצב המשפטי, לתכנון התקף ולהיתרי הבניה, הובא בחשבון כי הנכס הנדון ממצה את זכויות הבניה המותרות וכי השווי המיטבי בנכס הינו שווי המבנה הבנוי במצבו, כנכס מניב. לפיכך, שווי הנכס הוערך **בגישת היוון ההכנסות** שהינה הגישה המועדפת להערכת שווי נכסי מקרקעין מניבים.

מאחר ולהערכתנו דמי השכירות המתקבלים בנכס הינם בגבולות דמי השכירות הראויים, ההכנסות המתקבלות מדמי שכירות בנכס הוונו לצמיתות.

השטחים הפנויים הוונו בשיעור היוון הגבוה בכ- 0.5% משיעור ההיוון שנקבע לשטחים המושכרים בנכס, המגלם את הדחייה עד לאכלוס השטחים. ההכנסות המתקבלות מניהול וחשמל הוונו לצמיתות.

כמו כן, הובאה בחשבון הפחתה בגין הסדרת שטחי האחסנה בהליך רישוי ובגין חידוש חוזה חכירה לתקופת חכירה נוספת.

10.3. **סביבת הנכס**- סביבת הנכס הינה פארק תעשיות כפר נטר הכולל שני מבני תעסוקה- "בית אינטרגאמא" (הנכס נשוא חו"ד)- מדרום ו"גרנד נטר"- מצפון. פארק התעשיות כולל שימושים למשרדים, תעשייה עתירת ידע ומסחר. הפארק מוקף בשדות חקלאיים של מושב כפר נטר. ממערב לפארק תעשיות כפר נטר מצוי אזור התעשייה קריית ספיר בדרום העיר נתניה, הכולל מבני תעשייה בשימוש למסחר, תעשייה ומלאכה, לצד מבני תעסוקה בני 5-7 קומות, חדשים לצד ותיקים.

10.4. **המבנה הבנוי על החלקה**- כאמור, על החלקה בנוי מבנה תעסוקה ותיק בן 5 קומות מעל שלוש קומות מרתף, אשר נבנה בשנות ה-2000 והינו בשטח עילי כולל של כ-16,000 מ"ר⁶. מצבו הפיסי והתחזוקתי של המבנה תואם את גילו.

10.5. **מצב תכנוני ורישוי**- הובאו בחשבון התוכניות החלות על הנכס הנדון ובין היתר תוכניות חש/11/21/א' וחש/11/21/ב'. הובא בחשבון כי המבנה בנוי בהתאם להיתרי הבניה למעט שטח בקומת מרתף 3- אשר הוסב משטח חניה לשטח אחסנה (סה"כ של כ- 1,360 מ"ר ברוטו). ע"פ בדיקתנו, בהתאם לתכנון התקף ניתן להסדיר את שטח האחסנה הנ"ל. שטחי האחסנה החדשים הובאו בחשבון בתחשיב השווי, כחלק מהשטח לשיווק ובמקביל הובאה בחשבון הפחתה בגין הסדרת שטחי האחסנה בהליך רישוי.

⁶ בהתאם להיתרי בניה.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

10.6. **משפטי-** הזכויות המוערכות הינן זכויות חכירה מהוונות של חב' אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ. יובהר כי זכויות החברה טרם נרשמו בספרי רישום המקרקעין, יחד עם זאת התקבל אישור זכויות מרמ"י. בתחשיב השווי, הובא בחשבון הערך הנוכחי של חידוש חוזה החכירה לתקופת חכירה נוספת.

10.7. הפעילות הכלכלית בנכס-

מחזיקים בנכס והכנסות משכירות- הובא בחשבון כי הנכס מוחזק ע"י 28 שוכרים בתנאי שכירות חופשית בלתי מוגנת. שיעור התפוסה נכון למועד הקובע הינו כ- 90% וסה"כ ההכנסה החודשית מדמי שכירות הינה 849,215 ₪.

שטחים פנויים- משרדים בשטח כולל של 1,550 מ"ר, אחסנה בשטח של 680 מ"ר ו- 134 מקומות חניה.

הכנסות מניהול וחשמל- בהתאם לנתוני הניהול שהועברו לעיוננו לשנת 2022, הובא בחשבון כי קיים רווח תפעולי בנכס הנדון. בתחשיב השווי הובא בחשבון רווח תפעולי ממוצע מהשלוש שנים האחרונות.

כמו כן, כפי שנמסר מהחברה, בנכס מתקבלות הכנסות מחשמל. הכנסות אלו הובאו בחשבון בתחשיב השווי בהתבסס על ממוצע ההכנסות מהשלוש שנים האחרונות.

10.8. **רמת המחירים בסביבת הנכס**- מסד הנתונים בחו"ד מתבסס, בין היתר, על דמי השכירות המתקבלים בנכס, על פרסומים מדוחות כספיים, על סקרי נדל"ן, על נתוני היצע ועל עסקאות רכישה שבוצעו בשנה האחרונה.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכת | סתי דדו | ויאולטה חבס

11. נתוני שווי

11.1. נתוני שווי לתעסוקה וחניות

➤ דמי שכירות ממוצעים המתקבלים בנכס הנדון:

ע"פ טבלת השכירויות המוצגת בסעיף 9.7 לעיל, דמי השכירות הממוצעים המתקבלים בנכס הנדון הינם כדלקמן:
משרדים - כ- 47 ש"ח/מ"ר
אחסנה - כ- 30 ש"ח/מ"ר
חניות⁷ - כ- 300 ש"ח/מקום חניה

כמו כן, בהתאם לחוזי שכירות חדשים שנחתמו בנכס, דמי השכירות הממוצעים לשטחי משרדים הינם בגבולות 55 ש"ח/מ"ר, לשטחי אחסנה הינם בגבולות 35 ש"ח/מ"ר ולמקומות חניה הינם בגבולות 330 ש"ח/מקום חניה.

➤ פרסומים בדוחות כספיים:

- בשומת מקרקעין מקיפה שפורסמה לצורך הדוחות הכספיים של ישרס, נכון למועד קובע 31.12.2021, לגבי נכס המצוי בגו"ח 7962/35 בשד' גיבורי ישראל, היצירה והמלאכה בנתניה ואשר בתחומה מצויים מסי מבני תעשייה ומשרדים, נחתמו חוזים חדשים לשטחי משרדים בדמ"ש ממוצע של 66 ש"ח/מ"ר ולחניות בדמ"ש ממוצע של כ- 400-450 ש"ח/מקום חניה.
- בשומת מקרקעין מקיפה שפורסמה לצורך הדוחות הכספיים של חב' רבוע כחול נדל"ן בע"מ, נכון למועד קובע 31.12.2021, לגבי נכס המצוי בגוש 9901 חלקה 6 ברחוב טום לנטוס בנתניה והידוע כמקרקעי "A לון קריית השרון", דמי השכירות הממוצעים לשטחי משרדים הינם בגבולות 59-63 ש"ח/מ"ר.

➤ סקרי נדל"ן:

דו"ח "Natam" - ע"פ דו"ח נת"מ לחציון שני לשנת 2021 עולה כי דמי שכירות מבוקשים לשטחי משרדים ברמת class A⁸ באזור נתניה-פולג הינם כ- 63 ש"ח/מ"ר ברמת גמר סטנדרטית ולשטחי משרדים ברמת class B⁹ הינם כ- 54.5 ש"ח/מ"ר.

⁷ כולל חניות כפולות.

⁸ Class A - בנייני משרדים שנבנו ב- 15 שנים האחרונות או פחות בסטנדרטים הבאים: שטח מבונה מעל קומת קרקע- 10,000 מ"ר ומעלה, מערכות מלאות של מיזוג אוויר מרכזי ומס' מעליות, רמה גבוהה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים, חב' ניהול מקצועית אשר מתחזקת את הבניין.

⁹ Class B - מבנים בעלי שטח בנוי מעל הקרקע של 5,000 מ"ר ומעלה, מצויים ברמה טובה/סבירה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים. המבנים ברמה זו הינם מבנים ברמה נמוכה יותר מאשר בניינים מסוג class A המתאימים לדיירים המחפשים אלטרנטיבה פחות יקרה.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרוור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטני דדו | ויאולטה חבס

כמו כן, דמי שכירות למקום חניה במשרדים ברמת class A הינם כ- 380 ₪/מקום חניה ודמי

שכירות למקום חניה במשרדים ברמת class B הינם כ- 350 ₪/מקום חניה.

➤ נתוני היצע:

להלן פירוט נתוני היצע לדמי שכירות של שטחי משרדים בסביבת הנכס, ברמת גמר מלא:

כתובת	קומה/קומות	שטח (מ"ר)	דמ"ש חודשי	דמ"ש למ"ר
המלאכה 45	3/4	160	9,600 ₪	60 ₪
המלאכה 8	0/3	120	6,240 ₪	52 ₪
המלאכה 45	2/4	225	13,500 ₪	60 ₪
המלאכה 2	1/1	139	9,035 ₪	65 ₪
הבונים 6	4/4	188	10,716 ₪	57 ₪
אריה רגב 6	4/5	1400	91,000 ₪	65 ₪
אריה רגב 9	1/3	100	5,000 ₪	50 ₪
נתניה	1/4	200	13,000 ₪	65 ₪
נתניה	4/4	250	11,000 ₪	44 ₪
מפי 5	4/6	130	11,500 ₪	88 ₪
האומנות 8	2/4	100	6,000 ₪	60 ₪
אריה רגב 9	1/3	100	5,000 ₪	50 ₪
המלאכה 4	1/6	50	2,700 ₪	54 ₪
שד' גיבורי ישראל	1/3	100	5,300 ₪	53 ₪
הבונים 6	0/4	50	3,500 ₪	70 ₪
המלאכה 8	1/3	80	4,160 ₪	52 ₪
התרופה 4	2/2	400	24,000 ₪	60 ₪
המלאכה 8	2/3	300	15,600 ₪	52 ₪
הגביש 4	2/2	261	12,006 ₪	46 ₪
שדרות גיבורי ישראל	3/4	260	13,000 ₪	50 ₪
שדרות גיבורי ישראל	2/2	84	6,000 ₪	71 ₪
אריה נגב	1/2	100	5,000 ₪	50 ₪
שדרות גיבורי ישראל	2/2	62	4,590 ₪	74 ₪
שדרות גיבורי ישראל	2/2	85	5,000 ₪	59 ₪

➤ סיכום:

בהתאם למוצג לעיל ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון ובין היתר, בשיעור התפוסה בנכס ובמיקום הנכס בפארק תעשיות כפר נטר, אנו בדעה כי דמי השכירות המתקבלים בנכס לשטחי משרדים, אחסנה ומקומות חניה הינם בגבולות דמי שכירות ראויים. לפיכך, בתחשיב השווי דמי השכירות המתקבלים בנכס הנדון הווננו לצמיתות.

11.2. שיעור היוון

➤ סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה לשנת 2022 של השמאי הממשלתי הראשי עולים עיקרי הפרטים, כדלקמן:

שיעורי התשואה הכלל ארצית הממוצעים למחצית הראשונה לשנת 2022:

- **בנכסי משרדים** – 6.7% .

-בנכסים מסחריים - 6.7% .

-בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.7% .

כללי

בבחירת שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, יש לבחור את שיעור התשואה המפורסם בסקר בהתייחס לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים.

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ/מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים מרכזיים, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ובנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע, הנובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה.

מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות/ אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/ אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'.

ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

סקר עסקאות לקביעת שיעור תשואה (עסקאות אשר ברובן נערכו במהלך שינויי הריבית ע"י בנק ישראל)

מישורים השקעות נדל"ן – בניין משרדים בפ"ת

ביום 04.01.2023 התקשרה חברת מישורים השקעות נדל"ן בע"מ בהסכם מכירת מלוא זכויות החברה בבניין משרדים הממוקם ברחוב השילוח בפ"ת. התמורה בעסקה כ- 22 מ' שח.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי הינו **1.37 מיליון שח**, כאשר העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **6.2%**.

ריט 1 – בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בת"א

במהלך חודש נובמבר 2022 התקשרה חברת ריט 1 בהסכם רכישת 1/3 מהזכויות בבית הרופאים שברחוב הברזל שברמת החייל בת"א. הבניין בן 7 קומות משרדים בשטח של כ- 8.5 א' מ"ר, כ- 900 מ"ר קומת מסחר ו-178 מקומות חניה. התמורה בעסקה כ- **69.3 מ' שח** המייצגת תמורה למלוא הזכויות של כ- **208 מ' שח**.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה הצפוי מהנכס משקף שיעור תשואה של כ- **5.6%**.

מניבים – מגדל אלדן

בתאריך 31.10.2022 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישת מלוא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף 12 א' מ"ר (מעטפת), שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר ו-67 מקומות חניה הנכללים במגדל משולב המוקם ברחוב לבנדה 53 פינת ראש פינה 30 בת"א. צפי למסירה עד 31.05.2026.

התמורה בעסקה הינה בסך של **297.3 מ' שח**.
בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה (בגמר מלא) מהנכס מוערך בכ- **20-26 מיליון שח**.

להערכתנו העסקה וה-NOI החזוי, משקף שיעור תשואה של כ- **6.2¹⁰%**.

מניבים – בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בת"א

בתאריך 03.10.2022 התקשרה חברת מניבים בהסכם רכישת מלוא חלקיהם של המוכרים בחברה פרטית שהינה איגוד מקרקעין הרשומה כבעלים ב-50% מחלקה 641 בגוש 6638 (הברזל 26, ת"א).

¹⁰ כולל תוספת אומדן עלויות עבודות גמר ומקדם התאמה לסיכון, תפוסה, תקופה עד תחילת הנבה בשיעור של כ-10%.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

הבינוי כולל 5,800 מ"ר עילי בו קומת קרקע למסחר ומשרדים, 5 קומות משרדים ו-130 מקומות חניה במרתף.

התמורה הכוללת הינה בסך של **119 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה הנכסים מושכרים וכי ה-NOI השנתי עפ"י הסכם השכירות עומד על **7.56 מיליון** ₪, המהווים שיעור תשואה של כ-**6.35%**.

● סלע נדל"ן – 6 קומות עליונות במגדל הארבעה ת"א + 80% ממרכז מסחרי בחולון

באריך 17.07.22 דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ כי התקשרה החברה בהסכמים לרכישת שש קומות משרדים במגדל הארבעה הצפוני בת"א בשלמות וכן ב-80% במרכז מסחרי בחולון.

מגדל הארבעה – 6 קומות עליונות בשטח של כ-7,000 מ"ר + 90 מקומות חניה.

המרכז המסחרי – 80% ממרכז מסחרי שכונתי הממוקם ברחוב פנחס איילון 13 בחולון, בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר ומקומות חניה.

התמורה הכוללת הינה בסך של **431.2 מיליון** ₪ בחלוקה:

294.7 מיליון ₪ בגין הקומות במגדל הארבעה ו-**136.5 מיליון** ₪ עבור הזכויות במרכז המסחרי.

בהתאם לדיווח הנכסים מאוכלסים בתפוסה מלאה ומושכרים לתקופות של 3 – 9 שנים + אופציות, מושכר לכ-30 שוכרים שונים, וכי ה-NOI השנתי החזוי מהנכסים במועד העסקה יעמוד על **24.7 מיליון** ₪, המהווים שיעור תשואה ממוצעת של כ-**5.7%**.

● סלע נדל"ן – קומות במגדל פלטינום

במהלך חודשים אפריל-מאי 2022 רכשה חברת סלע קפיטל נדל"ן חלק ממגדל פלטינום בת"א הכולל את חלק מקומת קרקע, קומות 1 ו-2, קומה 12 וקומות 22 ו-23 בשטח כולל של כ-4,170 מ"ר. בנוסף נרכשו 102 מקומות חניה וכ-1,000 מ"ר שטחי אחסנה וזכויות בניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של כ-**148 מיליון** ₪ בתוספת מע"מ.

להערכת החברה ה-NOI החזוי בתפוסה מלאה הינו כ-8.8 מיליון ₪, המשקף שיעור תשואה של כ-**6.3%**. (בהפחתת מרכיב זכויות הבניה המוערך לפי החברה ב-6 מ' ₪).

● סלע נדל"ן – בנק לאומי

באריך 26.04.2022 רכשה חברת סלע קפיטל נדל"ן אודות רכישת מלוא הזכויות ב"בית מאנ"י המהווה מבנה תעסוקה הממוקם ברחוב יהודה הלוי 30-36 בת"א, הכולל 13 קומות מעל קרקע ו-5 קומות מרתפי חניה, בשטח בנוי עילי של כ-13,300 מ"ר ו-208 מקומות חניה תת"ק. התמורה בעסקה הינה בסך של כ-**623 מיליון** ₪ בתוספת מע"מ.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

להערכת החברה ה-NOI התזוג בתפוסה מלאה הינו כ-32 מיליון ₪, המשקף שיעור תשואה של כ-5.1%.

סיכום:

בהתאם למוצג לעיל, ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון לרבות בשיעור התפוסה בנכס, גיל המבנה ומצבו הפיסי והתחזוקתי ומיקומו בפארק תעשיות כפר נטר, אנו בדעה כי ראוי לבסס את שיעורי ההיוון בנכס, כדלקמן:

- שיעור היוון לשטחים המושכרים ולמקומות החניה 7.00%
- שיעור היוון לשטחים הפנויים - 7.50%
- שיעור היוון לרווח ניהולי ולהכנסות מחשמל - 7.50%

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

12. תחשיב השומה

12.1. שווי המבנה הבנוי הקיים:

שטחים בנויים מושכרים (*):					
סוג השטח	שטח לשיווק (מ"ר)	דמ"ש חודשיים	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ הכנסות
משרדים/ תעשייה עתירת ידע	12,097	₪565,388	₪6,784,659	7.00%	₪96,923,699
ממ"ק/ממ"ד	314	₪5,805	₪69,660	7.00%	₪995,146
אחסנה	5,182	₪167,758	₪2,013,099	7.00%	₪28,758,563
חניה	369	₪108,414	₪1,300,967	7.00%	₪18,585,246
מרפסת/פטיו	195	₪1,850	₪22,195	7.00%	₪317,074
סה"כ	17,788	₪849,215	₪10,190,581		₪145,579,728
שטחים פנויים:					
סוג השטח	שטח לשיווק (מ"ר)	דמ"ש חודשיים	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ הכנסות
משרדים/תעשייה עתירת ידע	1,550	₪77,500	₪930,000	7.50%	₪12,400,000
אחסנה	680	₪20,400	₪244,800	7.50%	₪3,264,000
חניה	134	₪40,200	₪482,400	7.50%	₪6,432,000
סה"כ	2,230	₪138,100	₪1,657,200		₪22,096,000
הכנסות והוצאות נוספות:					
הכנסות מניהול וחשמל			₪818,358	7.50%	₪10,911,438
הסדרת שטחי האחסנה בקומת המרתף בהליך רישוי					-₪100,000
ע.נ של חידוש חוזה חכירה					-₪1,315,861
סה"כ			₪818,358		₪9,495,577
סה"כ שווי הנכס					₪177,171,304
במעגל					₪177,200,000

(* פירוט הכנסות מדמי שכירות ראה סעיף 9.7 לחוות הדעת.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתי דדו | ויאולטה חבס

13. שומה וסיכום

לאור האמור לעיל אומדן שווי זכויות החכירה המהוונות של חב' אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ בנכס הנדון נכון ליום 31.12.2022, המשקף את "השווי ההוגן" של הזכויות בנכס הנדון, כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבוונאות בינלאומי 40, בסכום שבגבולות **177,200,000 ₪**.

הערות:

- השווי אינו כולל מע"מ.
- השווי המוערך אינו כולל רכיבי מיסוי, ככל שיחולו על הנכס. יובהר, כי בעת מימוש הנכס לא צפויה לחול חבות בהיטל השבחה¹¹.
- ההערכה בוצעה ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), ע"פ הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996 ובהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין.
- שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
- הנני מצהיר ששומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעתי המקצועית וכי אין לי עניין אישי בנכס הנדון.

14. נתונים נוספים

- הנכס לא הוערך על ידנו בעבר.
- בהתאם למידע שהועבר לעיוננו, בנכס הנדון נערכו בעבר ע"י משרד שמאים ברק פרידמן, שומות מקרקעין מקיפות ע"פ תקן 17, כדלקמן:

מועד קובע	אומדן שווי
31.12.2021	154,000,000 ₪
31.12.2020	139,100,000 ₪
31.12.2019	136,800,000 ₪
31.12.2018	127,000,000 ₪

- כפי שנמסר לנו ע"י החברה הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2022 בעלות מופחתת בסך של 28,311,000 ₪.

¹¹ בהתאם למועד חוזה החכירה ולתכנון התקף.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg
 Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
 יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | ויאולטה חבס

15. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות המתאר את השינוי בשיעור ההיוון בגבולות של 5%:

שינוי בשיעור היוון					שווי הנכס
6.0%	6.5%	7.00%	7.50%	8.00%	
₪ 206,000,000	₪ 190,500,000	₪ 177,200,000	₪ 165,600,000	₪ 155,500,000	


 בכבוד רב,
 קונפורטי רפאל
 כלכלן ושמאי מקרקעין

בכבוד רב,

 סתיו דדו
 כלכלנית ושמאית מקרקעין