



אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2023

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: 31.12.2023

תאריך הדוח: 19.3.2024

החברה הינה תאגיד קטן כהגדרת מונח זה בסעיף 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) 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 לסיכונים 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

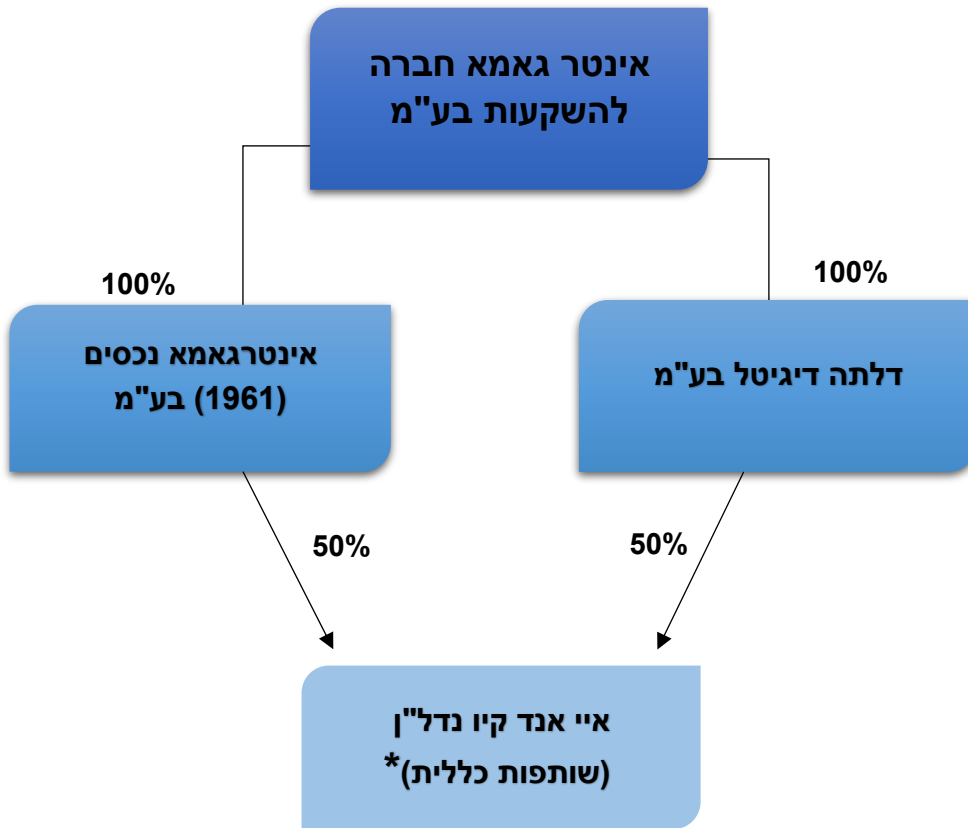
תיאור עסקי החברה - תוכן עניינים

<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
7	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>
10	תחום הנדל"ן המניב
24	פעילויות אחרות שאינן עולות כדי תחום פעילות
	<u>פרק 4 - מידע נוסף ברמת החברה</u>
26	הון אנושי
27	מימון
27	מיסוי
28	יעדים ואסטרטגיה עסקית
28	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.

כאמור לעיל, פעילות החברה כמפורט בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023, הינה פעילות בתחום פעילות הנדל"ן המניב. 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: 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 13.4.2022 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.

4.2 ביום 20.9.2022 שולם לבעלי המניות של החברה דיבידנד בסך כולל של 1,014,580 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 31.8.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-111292). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

- 4.3 ביום 18.4.2023 שולם לבעלי המניות של החברה דיבידנד בסך כולל של 1,014,580 ש"ח. 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.
- 4.4 בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023, לחברה יתרת עודפים חיובית (בסך של כ- 255,042 אלפי ש"ח). סך הרווחים שנצברו בשנתיים האחרונות הינו חיובי (סך של 41,239 אלפי ש"ח), ומכאן כי זו רשאית, לתאריך הדוח, בכפוף לקיום מבחן יכולת הפירעון כהגדרתו בסעיף 302 לחוק החברות, לבצע חלוקת דיבידנד.
- 4.5 ביום 19.3.2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 1 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 4.4.2024. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 19.3.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-028140). 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 31.12.2023, 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.
- 6.5 **מצב המשק הישראלי**
- שנת 2023 הייתה אחת השנים המורכבות במשק הישראלי.
- ביום 7.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור של ארגון "חמאס" במסגרתה נרצחו מעל ל-1,400 בני אדם, נפצעו אלפים ואף נחטפו מעל ל-240 בני אדם (להלן: "**מלחמת חרבות ברזל**"). בעקבות פרוץ מלחמת חרבות ברזל הכריזה הממשלה על מצב חירום לאומי, במסגרתו גויסו מאות אלפי אזרחים לשירות המילואים והוטלו הגבלות שונות ברחבי הארץ, בדבר התקהלות והתכנסות במקומות עבודה ומוסדות החינוך. דברים אלה פגעו במשק והכלכלה הישראלית והובילו לצמצום הצריכה וירידה בפעילות הכלכלית לצד פרסומים בדבר פגיעה אפשרית בדירוג האשראי של מדינת ישראל.
- עוד בטרם החלה המלחמה, החל מחודש ינואר 2023 חווה המשק הישראלי מאבקים פוליטיים וחברתיים שחלו על רקע הרפורמה במערכת המשפט (להלן: "**הרפורמה**" או "**הרפורמה המשפטית**") וגל המחאה החברתית שקם החל מתחילת 2023 כנגד פעולות וניסיונות החקיקה של ממשלת ישראל לצורך קידומה של הרפורמה במערכת המשפטית (להלן: "**הרפורמה**"), כאשר מנגד המחאה נגד הרפורמה והחשש מפני השלכותיה על הכלכלה הישראלית ממשיכה. יצוין כי, על אף ניסיונות להגיע

להסכמות בנושא, ביום 24.7.2023 אישרה כנסת ישראל תיקון לחוק-יסוד השפיטה, המבטל את סמכותו של בית המשפט לבקר את פעולותיה של הרשות המבצעת מכוח עילת הסבירות. יצוין, כי ביום 1.1.2024 פסל בית המשפט את תיקון החוק האמור. יצוין, כי לתאריך הדוח, בשל הימשכותה של מלחמת חרבות ברזל, ממשלת ישראל לא המשיכה עם החקיקה לקידום הרפורמה, אם כי לא ניתן להעריך את כוונתה בנושא זה.

בנוסף לאלה, הכלכלה העולמית המשיכה בהתמודדות עם שיעורי האינפלציה הגבוהים ושיעורי הצמיחה הנמוכים. שנת 2023 התאפיינה בהעלאת שיעורי הריבית, על ידי הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל, וזאת כחלק מהניסיונות להילחם במגמות הללו בעולם. כך, גם בנק ישראל, הכריז מספר פעמים במהלך שנת 2023 על העלאת שיעור הריבית עד לשיעור של 4.75%.

הגורמים המפורטים לעיל, וכן אי הוודאות בקשר להמשך הלוחמה והאפשרות להרחבת גזרותיה, הביאו לקיטון בשיעורי הצמיחה של המשק, גידולים בגרעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר. מנגד, בחודשים האחרונים יש שיפור מסוים בפעילות המשק הישראלי, ובחודש ינואר 2024 הכריז בנק ישראל על הורדת שיעור הריבית ב-0.25%. למרות זאת, יש צפי להמשך גידול בחוב לתוצר ובגרעון הממשלתי וזאת עקב העלויות הגבוהות של הלחימה בעד לתאריך הדוח והצפי להמשכה במהלך שנת 2024.

שיעור האינפלציה בישראל בשנת 2023 עמד על 3% וזאת לאחר מגמות לשיעורי אינפלציה גבוהות יותר במהלך 2023 שהתמתנו לקראת סוף השנה.

יש לציין כי מדד תשומות הבנייה שמשפיע על עלויות הבנייה התייקר בשיעור חד של 2% בשנת 2023 (לאחר התייקרות של כ-5% בכל אחת מהשנים 2021 ו-2022).

לפי תחזית בנק ישראל, שיעורי האינפלציה בשנים 2024 ו-2025 צפויים לעמוד על 2.4% ו-2.0% בהתאמה. בנוסף, לאחר העצירה בתוצר בשנת 2023, הצפי לגידול בשנים 2024 ו-2025 הוא 2% ו-5% בהתאמה.

יצוין, כי לתאריך הדוח טרם ניכרה השפעה של אירועים אלה על פעילות החברה. אולם, ככל שהדבר יביא להאטה כלכלית, עלולה להיות השפעה לכך על יכולתה של החברה לחדש הסכמי שכירות בנכסיה ואף להביא להפרה של הסכמי שכירות בחלק מהמקרים.

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:

2021	2022	2023	
1,462	1,557	1,588	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח) ¹
8.6%	6.5%	2.0%	שיעור צמיחה בתמ"ג (ביחס לשנה קודמת) ¹
176.5	184.3	184.1	תוצר לנפש (באלפי ש"ח) ¹
6.8%	4.4%	%(0.1)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש ¹
2.8%	5.3%	3.0%	שיעור אינפלציה ²
AA-	AA-	AA-	דרוג האשראי של ישראל ³
3.110	3.519	3.627	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר (סוף תקופה) ⁴
3.519	3.753	4.0116	שע"ח מטבע מקומי ביחס לאירו (סוף תקופה) ⁴

השפעות משקיות וענפיות

6.6

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

¹ על פי פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 19 בפברואר 2024 (נתונים משורשרים במחירי 2015).

² על פי פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 15 בינואר 2024.

³ לפי דוח דירוג S&P בכתובת: www.standardandpoors.com. יצוין, כי בחודש פברואר 2024, פרסמה חברת הדירוג מודיס

דירוג אשראי מעודכן למדינת ישראל, בו הורידה את הדירוג בדרגה אחת עם תחזית שלילית. כמו כן, חברת S&P עדכנה את

תחזית הדירוג מ – "יציבה" ל – "שלילית"

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, ולא 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. אירועים המביאים לסגירת פעילות או מגבלות על התכנסות, בין אם בשל מצב ביטחוני חריג ובין אם בשל מגיפה עולמית מהווים גורם נוסף שמשפיע על שוק הנדל"ן המניב, בשל הפחתה 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 היברידיית 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 ארוכות 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 ההשבחה 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	6,166 מ"ר** משרדים ומחסנים (ללא שטחי חניות) ועוד כ- 134 מקומות חניה במרתפים ובקומת כניסה. מתוך 128 מקומות חניה המושכרים לחיצוניים.	1988	בעלות מלאה	102.6 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 475, מתוך 325 מושכרות. בנוסף, ישנן עוד 17 חניות עיליות	2004	חכירה עד 11.2044 עם אופציה להארכה ל- 49 שנים	179.2 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	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
סך הכנסות מדמי שכירות וניהול	17,635	19,563	18,829
רווחים משערך במאוחד *	32,854	32,034	3,532
רווח תפעולי מהחזקת נכסים בניכוי פחת (NOI)	13,695	15,600	14,431
שיעור הרווח התפעולי מההכנסות	78%	80%	77%
NOI מנכסים זהים במאוחד	13,695	15,600	14,431
NOI מנכסים זהים במאוחד (חלק החברה)	13,695	15,600	14,431
סה"כ NOI מאוחד	13,695	15,600	14,431
סה"כ NOI - חלק החברה	13,695	15,600	14,431

* החל מדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2022, שינתה החברה את המדיניות החשבונאית והחלה להציג את נכסי הנדל"ן בשוויים הוגן. יצוין, כי מספרי השוואה מוצגים גם כן בשוויים הוגן 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- 281.8 מיליון ש"ח ליום 31.12.2023, ללא ניכוי מס שבח. סך הגבוה בכ- 4.2 מיליון ש"ח ביחס להערכת השווי לשנת 2022 בלבד. אמנם חלה עלייה בשווי הנכס בהרצליה, בשל

הוודאות הגבוהה עם אישור תכנית האב שחלה על המגרש, לפיה ניתן לנצל זכויות בניה בשיעור גבוה יותר (רח"ק 12) מזה שנכלל במסגרת בהערכת השווי אשתקד (רח"ק 10) אך זו מותנה בשל שמרנות נוכח הדרישה לתכנון משותף עם המגרש הגובל במטרה למקסם את הזכויות ונוכח עלית שיעור ההיוון בתקופת הביניים. נרשמה עליה מתונה בשווי הנכס בנתניה וזאת נוכח עליה בביקושים, בשנים האחרונות, לשטחי אחסון לוגיסטיים ("מחסנים לוגיסטיים"). שבעקבותיה, בהערכת השווי בוצעה הפרדה בנכסים המניבים לתת קבוצה של משרדים, ותת קבוצה של מחסנים לוגיסטיים, כאשר האחרונים מקבלים שיעור היוון נמוך יותר משיעור ההיוון של משרדים. לתאריך הדוח, שיעור התפוסה של המחסנים הלוגיסטיים התפעוליים עומד על 100% (להשלמת התמונה יצוין, כי ישנם מספר מחסנים בשטח קטן במרתף שאינם תפעוליים).

כאמור לעיל, על פי מדיניותה החשבונאית, החל מהדוחות הכספיים ליום 31.12.2022, החברה מציגה נכסים אלה על פי שוויים ההוגן. לפרטים נוספים ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2023.

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 31.12.2023, המבנה מושכר, בתפוסה של כ-98%, כאשר כ-95% משטח המשרדים בבניין מושכרים כנדל"ן להשקעה, בעיקר לחברות מתחום ההיי-טק וההשקעות בהיי-טק והפיננסים. לתאריך הדוח, הבניין בתפוסה מלאה. תקופות השכירות של חוזי השכירות הקיימים, מסתיימות בין שנת 2024 לשנת 2028 (עם אופציות להארכה, עבור חלק מהשוכרים, ומתן אפשרות לחברה לסיים את הסכמי השכירות בתנאים הקשורים להוצאת היתר הבניה לבניין החדש שמתוכנן להיבנות בהתאם לתכנית האב החלה על המגרש). בנוסף, החברה מפעילה במבנה מתחם חללי העבודה תחת השם "אטריום", בשטח של כ-310 מ"ר.

הנכס בהרצליה 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 שווי ההוגן. עפ"י הערכת השווי ליום 31.12.2023, 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 המבנה בסך של כ-102.6 מיליון ש"ח (סך של כ-100.4 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022).

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

פירוט ליום 31.12.2023	
שם הנכס:	בית אינטרגאמא הרצליה
מיקום הנכס:	הרצליה, שדרות אבא אבן 16, גוש 6592 חלקה 93
שטחי הנכס (מ"ר):	משרדים
	חניות
מבנה האחזקה בנכס:	6,166
חלק החברה האפקטיבי בנכס:	134 מקומות חניה
ציון שמות השותפים לנכס:	חברת בת בבעלות מלאה
מועד השלמת הקמת הנכס:	100%
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	-
מצב רישום זכויות משפטיות:	1988
נושאים מיוחדים:	בעלות רשומה, שעבוד לטובת בנק לאומי
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	אין
זכויות בניה בלתי מנוצלות	איחוד
	מתגבשת תכנית אב (הר/ 2440) לתוספת זכויות

(ב) נתונים עיקריים:

2021	2022	2023	
90,000	100,400	102,600	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
91%	90%	98%	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)
5,202	5,123	6,048	שטחים מושכרים לסוף שנה (מ"ר)
5,697	6,867	6,106	סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח)
67	70	60	דמי שכירות למטר (לחודש ש"ח)
40-135	40-135	52-142	ממוצע טווח
4,321	5,550	4,752	NOI בפועל (אלפי ש"ח)
4,456	5,687	4,889	NOI פרפורמה (אלפי ש"ח) *
4.8%	5.5%	4.6%	שיעור תשואה בפועל (%) **
5.0%	5.7%	4.8%	שיעור תשואה פרפורמה (%) ***
13	14	17	מספר שוכרים לתום שנת הדיווח
53,330	53,644	54,000	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 91,000 אלפי ש"ח ובהתאם לכך התשואה בפועל הינה 5.2%.

*** ללא מרכיב הזכויות הנוספות בהרצליה, השווי ההוגן של הנכסים הינו 91,000 אלפי ש"ח ובהתאם לכך התשואה פרפורמה בפועל הינה 5.4%.

(ג) להלן פילוח מבנה הכנסות ועלויות

לשנת 2021	לשנת 2022	לשנת 2023	
			הכנסות:
4,647	5,704	4,965	מדמי שכירות וחניות-קבועות
1,050	1,163	1,166	מדמי ניהול
5,697	6,867	6,131	סה"כ הכנסות
			עלויות:
1,376	1,318	1,379	ניהול, אחזקה ותפעול*
421	366	367	פחת שנתי
1,797	1,683	1,745	סה"כ עלויות:
3,900	5,184	4,386	רווח:
4,321	5,550	4,752	:NOI

* כולל עלויות ביטוח וארנונה שטחים פנויים.

(ד) 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) (לעיל ולהלן: "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 לדיון שנערך בוועדה המחוזית ובהמלצתה, ביום 20.6.2021 משכה אינטרגאמא נכסים את השגתה ואת התכנית.

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

לתאריך הדוח, הוועדה המחוזית אישרה את תכנית האב, ולפיה במגרש הנדון ניתן להקים מבנה עירוב שימושים עם רח"ק 8, ובמקרה של איחוד וחלוקה עם המגרש השכן, יוגדל הרח"ק ל-12. זכויות מועצמות אלה הובאו בחשבון בהערכת השווי של המבנה בהרצליה. לפי התכנון המגדל שיבנה יכלול שימושים מעורבים למגורים, משרדים ומסחר בקומת הקרקע, בהיקף זכויות כולל של כ-25,000 מ"ר. כנהוג בתכניות מסוג זה, שטחים מסוימים יוקצו למטלות ציבוריות. בכוונת החברה לחתום על הסכם לתכנון משותף עם המגרש השכן.

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

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 שוויו ההוגן.

עפ"י הערכת השווי ליום 31.12.2023, שהתבססה בעיקר על גישת היוון ההכנסות, הוערך שווי המבנה בסך של כ- 179.2 מיליון ש"ח (סך של כ- 177.2 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022

נכון ליום 31.12.2023, המבנה מושכר, בתפוסה של כ- 84%. 17% מסך שטח המשרדים והמחסנים משמשים חברות מקבוצת רפק, חברה בשליטת בעל השליטה בחברה. בקומות המרתפים ישנם כ- 150 מקומות חניה פנויים להשכרה.

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

פירוט ליום 31.12.2023		
בית אינטרגאמא כפר נטר		שם הנכס:
נתניה, מאיר אריאל		מיקום הנכס:
20,092*	משרדים, אחסון ולוגיסטיקה	שטחי הנכס (מ"ר):
492 מקומות חניה	חניות	
חברה בת בבעלות מלאה		מבנה האחזקה בנכס:
100%		חלק החברה האפקטיבי בנכס:
-		ציון שמות השותפים לנכס:
2004		מועד השלמת הקמת הנכס:
חכירה מרשות מקרקעי ישראל		פירוט זכויות משפטיות בנכס:
במסגרת תהליך רישום בית משותף בטאבו. להשלמת התמונה יצוין, כי בשל תהליך הרישום האמור ומגבלות טכניות, טרם הוסר רישום על קיומו של שעבוד בדרגה ראשונה לטובת בנק איגוד (אשר מוזג אל תוך בנק מזרחי). יצוין, כי אינטרגאמא נכסים אוחזת במכתב סילוק שעבוד מאת הבנק הרלוונטי.		מצב רישום זכויות משפטיות:
אין		נושאים מיוחדים:
איחוד		שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
אין		זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:

* 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 2023	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר, בשנת 2023	השוכר
	פירוט ערביות (אלפי ש"ח)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות שנתורה (שנים)						
-	-	מדד המחירים לצרכן	-	2	היי טק	12%	2,351	לא	17%	שוכר א'

(ג) להלן יובאו נתונים עיקריים

2021	2022	2023	
154,000	177,200	179,200	שווי הוגן בסוף תקופה (אש"ח)
98%	89%	84%	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)
19,000	17,788	16,963	שטחים מושכרים לסוף שנה (מ"ר)*
11,938	12,696	12,697	סה"כ הכנסות (באש"ח)
43	43	42	דמי שכירות למטר לחודש (ש"ח)**
40-48	43-51	35-66	ממוצע טווח
9,374	10,051	9,679	NOI בפועל (אלפי ש"ח)
6.09%	5.67%	5.40%	שיעור תשואה בפועל (%)
30	28	34	מספר שוכרים לתום שנת הדיווח
101,566	101,983	102,392	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 2021	לשנת 2022	לשנת 2023	
הכנסות:			
9,445	10,080	10,252	מדמי שכירות וחניות-קבועות
2,493	2,615	2,445	מדמי ניהול
11,938	12,696	12,697	סה"כ הכנסות
עלויות:			
2,564	2,645	3,019	ניהול, אחזקה ותפעול*
2,870	2,850	2,733	פחת שנתי
5,434	5,494	5,752	סה"כ עלויות:
6,504	7,201	6,946	רווח:
9,374	10,051	9,679	:NOI

* כולל עלויות ביטוח וארנונה שטחים פנויים.

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
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
3,161	3,511	187	רווח נקי לתקופה
3,373	3,344	3,285	פחת והפחתות*
(372)	(693)	(1,070)	נטרול הכנסות מימון התחדשות עירונית
-	-	1,377	נטרול הוצאות מימון שאינן משויכות לפעילות המניבה
72	99	48	נטרול מסים נדחים
6,234	6,261	3,827	סה"כ FFO
9,440	10,488	8,643	סה"כ FFO בגישת ההנהלה**

* פחת אילולא הייתה מיושמת שיטת השווי ההוגן על הנכסים

** בנטרול דמי הניהול הבינחברתיים שמשלמת אינטרגאמא נכסים לחברה

(ב) נתונים אודות הערכת השווי

נכס בהרצליה			
2021	2022	2023	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי
90,000	100,400	102,600	השווי ההוגן (באלפי ש"ח)
ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות'	קומפורטי רביב גולדנברג ושות'	קומפורטי רביב גולדנברג ושות'	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?

מתודולוגיית שווי מיטבי מטובולוגיית שווי מיטבי כקרקע פנויה (גישת החילוץ והיוון תזרים מזומנים)	מתודולוגיית שווי מיטבי מטובולוגיית שווי מיטבי כקרקע פנויה (גישת ההשוואה והיוון תזרים מזומנים)	מתודולוגיית שווי מיטבי כקרקע פנויה (גישת ההשוואה והיוון תזרים מזומנים)	מודל הערכת השווי
5,805	5,933	6,166	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-ההשכרה לצורך הערכת שווי
60	60	60	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר משרדים לצורך הערכת שווי (בש"ח)
5,463	5,992	5,739	תזרים מייצג לצורך הערכת השווי (באלפי ש"ח)
7.0%	6.5%	6.5%*	שיעור היוון עיקרי
4.8%	5.5%	4.6%**	שיעור תשואה המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס

* הזכויות העתידיות הונו לפי 6%

** ללא מרכיב הזכויות הנוספות בהרצליה, השווי ההוגן של הנכסים הינו 91,000 ובהתאם לכך התשואה פרפורמה בפועל הינה 5.2%.

שיעור התשואה לעלות הנכס הינו כ- 8.1% 10.3% ו- 8.9% לשנים 2021, 2022 ו- 2023, בהתאמה.

נכס בנתניה			
2021	2022	2023	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי
154,000	177,200	179,200	השווי ההוגן (באלפי ש"ח)
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'	קומפורטי רביב גולדנברג 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
19,000	20,018*	20,092	שטח בר-השכרה שנלקח בחישוב בחישוב (מ"ר):
נלקח בחשבון בשיעור ההיוון	נלקח בחשבון בשיעור ההיוון	נלקח בחשבון בשיעור ההיוון	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי
47	47	51	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (בש"ח)
11,311	11,847	12,402	תזרים מייצג לצורך הערכת השווי (באלפי ש"ח)
7.0%	7.0%	7.25%	שיעור היוון עיקרי
6.1%	5.7%	5.4%	שיעור תשואה המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס

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

שיעור התשואה לעלות הנכס בנטר הינו כ- 9.2%, 9.9% ו- 9.5% לשנים 2021, 2022 ו- 2023 בהתאמה.

יחס שווי החוב לנכס (לפי שווי הוגן) הינו:

LTV	שווי הוגן נכסים (אלפי ש"ח)	יתרת חוב פיננסי (אלפי ש"ח)	שנה
23%	281,800	65,778	2023
3%	277,600	9,625	2022
2%	244,000	5,402	2021

* ליום 31.12.2023 יחס LTV המחושב על חוב נטו הינו 22%

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

7.3

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	
4.3	11	8,493	4.3	11	8,596	2024 – H1
1.2	3	8,210	1.2	3	8,653	2024 – H2
7.6	12	18,678	6.7	10	19,147	שנת 2025
2.5	5	17,209	1.3	3	17,835	שנת 2026
3.5	6	18,136	4.5	8	18,420	שנת 2027
4.3	7	17,750	5.4	9	18,582	שנת 2028 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 לזוהר 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. לתאריך הדוח קיימות לחברה ארבע הלוואות בנקאיות. תנאי הריבית הינם פריים + 0.86% ליום 31.12.2023 עמדו קרן הלוואות על סך של כ- 10.3 מיליון ש"ח, מתוכה סכום של 3.8 מיליון ש"ח מסווג כחלויות שוטפות. הלוואות עומדת לפירעון סופי ומלא עד לחודש אפריל שנת 2027.

בשים לב לאמור לעיל ביחס לנכס בנתניה, לתאריך הדוח רק 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

8.1 מידע כלל על תחום הפעילות ייזום נדל"ן למגורים

8.1

8.1.1 פרויקט בזל

8.1.1

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 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 –בחציון השני של שנת 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. לתאריך הדוח העמידה החברה הלוואות בסך של כ-10 מיליון ש"ח מתוך סכום כולל של כ-25 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2023 החלו השותפים בשיווק הפרויקט

ליום 31.12.2023, התקשרו השותפים עם רוכשים בהסכמי מכירת 21 יחידות דיור מתוך כאמור 81 יחידות דיור הכלולים בפרויקט.

בחודש דצמבר 2023 חתמו השותפים עם מוסד בנקאי על הסכם לקבלת מסגרת מימון להקמת הפרויקט בסך כולל של 1,186 מיליון ש"ח.

ביום 20.2.2024 השותפים הוציאו הודעת פינוי לדיררים אשר תקופתה תסתיים ביום 15.6.2024.

היתר בניה התקבל במרץ 2024.

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 הפניה.

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, אשר לתאריך הדוח עדיין נמשכות. נכון לתאריך המאזן, % ההתקדמות ההנדסי של הפרויקט עומד על כ-11%.

ליום 31.12.2023, התקשרו השותפים עם רוכשים בהסכמי מכירת 47 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 התחייבו 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 המיידיים 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	115
בזל	תל-אביב	תמ"א 38/2	החל שיווק שלבים אחרונים לקראת קבלת היתר	רבעון 3, 2024	חציון 2, 2028	כן	16.7%	102 יח"ד לבעלים ו- 81 יח"ד לשיווק	111

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (הנתונים הינם ברמת 100%)

סה"כ טווח תחזית לשיעור רווח גולמי צפוי	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח:					יתרה בספרי החברה ליום 31.12.2023 (טיפול בשווי מאזני) (באלפי ₪)	עלויות שהושקעו בפועל (באלפי ש"ח)					שם
	הכנסות מחוזים מוקדמים שטרם הוכרו (באלפי ש"ח)		הכנסות שהוכרו	% זירות מכורות	מספר חוזים מוקדמים חתומים		סה"כ % עלויות שהושקעו מתוך סך עלויות צפוי	תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	בינוי	קרקע, היטלים, פיתוח	
	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	מקדמות שנתקבלו										
21%-26%	146,538	106,011	31,819	55%	47	16,746	20%	10,480	3,427	21,410	44,096	שרת
22%-28%	121,683	10,638	-	26%	21	9,716	6%	1,358	1,358	-	21,670	בזל

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, מועדי סיום הבנייה של הפרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים, עלויות פינני 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 ודאות 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 2022 - 2023

גידול/קיטון	עובדים 2022	עובדים 2023	תחום הפעילות
0%	4	4	החברה - מטה הקבוצה
17%	6	7	חטיבת הנדל"ן
10%	10	11	סה"כ קבוצה*

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 ההפניה. ביום 26.3.2024 צפויה אסיפת בעלי המניות של החברה לדון באישורה של מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 14.2.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-016074). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

9.4 לפרטים בקשר עם הסכם 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.

9.6 ביום 11.5.2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת, תשלום גמול לדירקטורים המכהנים בחברה ואשר יכהנו בה מעת לעת. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 14.5.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-051045). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

10. מימון

10.1 היקף קרן האשראי ליום 31.12.2023 עמד על סך של כ- 10,250 אלפי ש"ח (מתוכו, סך של כ- 3,750 אלפי ש"ח מוצג במסגרת הלוואות ואשראי לזמן קצר - חלות שוטפת ולא כולל אשראי מהותי כמפורט בסעיף 10.2 להלן). ככלל, האשראי הבנקאי המועמד לקבוצה, ניתן כהלוואות ספציפיות בתוך מסגרות אשראי מוגדרות.

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

בטוחות	אמות מידה פיננסיות	תנאי ההלוואה	המלווה	סכום יתרת ההלוואה ליום 31.12.2023
שעבוד בדרגה ראשונה על מבנה שבבעלות חברת הבת, על כל התקבולים הנצמחים ממנו.	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 0.9. ליום 31.12.2023, היחסים האמורים עמדו על 3.8 ו- 0.7 בהתאמה	היתרות משולמות תשלומים רבעוניים עד לתאריך 30.4.2027.	תאגיד בנקאי	10,250 אלפי ש"ח (חוב של חברה בת בבעלות מלאה בערבות מלאה של החברה). ההלוואות אינה צמודות ונושאות ריבית של פריים + 0.86%

10.2 בהמשך לעמדת סגל רשות ניירות ערך מיום 30.10.2011 בעניין "אירוע אשראי בר דיווח", להלן פרטים נוספים בעניין הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה:

בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	מגבלות החלות על התאגיד	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	הלווה
כנגד מסגרת האשראי וההלוואה, שעבדה אינטרגאמא נכסים את זכויותיה בנכס בהרצליה.	אינטרגאמא נכסים והחברה התחייבו כלפי התאגיד הבנקאי, במסגרת של כתב נחיתות (Subordination Covenant), בין היתר, כי אינטרגאמא נכסים לא תפרע הלוואות בעלים ו/או תכריז על דיבידנדים. על אף האמור לעיל, אינטרגאמא נכסים רשאית לשלם לחברה תשלומים שונים בסכום של עד 5,000,000 ש"ח בשנה. בנוסף, אינטרגאמא נכסים אף התחייבה שלא ליצור שעבודים על נכסיה ("שעבוד שלילי").	ההלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 23.4.2024 כאשר לאינטרגאמא נכסים הזכות לפרוע בפירעון מוקדם, ללא תשלום עמלת פירעון מוקדם. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי של פריים בתוספת מרווח של 0.5% עד 1.5%. עוד נקבעו עילות מקובלות אשר בקרותן, לתאגיד הבנקאי הזכות לדרוש פירעון מיידי של ההלוואה ומסגרת האשראי. יצוין, כי ביום 29.2.2024, נפרעה ההלוואה במלואה.	תאגיד בנקאי	מסגרת אשראי והלוואה בסך של 60 מיליון ש"ח (לתאריך הדוח, עומדת ההלוואה על סך של כ- 55.5 מיליון ש"ח)	אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ

10.3 ביום 5.4.2023 התקשרה החברה בהסכם הלוואה, על תיקוניו, עם צד שלישי (אשר אינו קשור לחברה או למי מבעלי השליטה בה) ועם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאות (ביחד, להלן: "הלווה") מכוחו העמידה החברה הלוואה ללווה בסך של 60 מיליון ש"ח (להלן: "קרן ההלוואה"). מועד פרעונה של ההלוואה, לאחר תיקון תנאי ההלוואה, נקבע ליום 29.2.2024. יצוין, כי לצורך העמדת קרן ההלוואה ללווה, העמיד תאגיד בנקאי לקבוצת החברה את ההלוואה המפורטת בסעיף 10.2 לעיל.

הלווה הינו בעל שליטה במצלאוי חברה לבנין בע"מ, חבר ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "מצלאוי").

יצוין, כי ביום 29.2.2024, נפרעה ההלוואה (קרן וריבית) במלואה.

לפרטים נוספים ראו הדיווחים המיידיים של החברה מימים 9.4.2023, 21.4.2023, 24.4.2023, 22.5.2023, 1.6.2023, 29.11.2023 ו- 1.3.2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-039258, 2023-01-043626, 2023-01-044304, 2023-01-054312, 2023-01-059685, 2023-01-129795 ו- 2024-01-021276, בהתאמה). המידע המובא בדיווחים האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

11. מיסוי

לפרטים בדבר מיסוי החברה ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.

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 ו/או שיתופי פעולה אסטרטגיים עם חברות הפועלות בתחום המגורים.

בנוסף בוחנת החברה הרחבת הפעילות בתחום הנדל"ן המניב באמצעות רכישה של נכסים מניבים. 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. דיון 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 מחשוב 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 מחשוב.

החברה פועלת לצמצום סיכוני 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 יזום 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: 19 במרץ, 2024

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 2023

אנו מתכבדים להגיש בזה את דוח הדירקטוריון לשנת 2023. 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- 281.8 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).
- 1.5 ביום 7.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור של ארגון "חמאס" במסגרתה נרצחו מעל ל- 1,400 בני אדם, נפצעו אלפים ואף נחטפו מעל ל- 240 בני אדם (להלן: "מלחמת חרבות ברזל"). בעקבות פרוץ מלחמת חרבות ברזל הכריזה הממשלה על מצב חירום לאומי, במסגרתו גויסו מאות אלפי אזרחים לשירות המילואים והוטלו הגבלות שונות ברחבי הארץ, בדבר התקהלות והתכנסות במקומות עבודה ומוסדות החינוך. דברים אלה פגעו במשק והכלכלה

הישראלית והובילו לצמצום הצריכה וירידה בפעילות הכלכלית לצד ירידה בדירוג האשראי של מדינת ישראל.

עוד בטרם החלה המלחמה, החל מחודש ינואר 2023 חווה המשק הישראלי מאבקים פוליטיים וחברתיים שחלו על רקע הרפורמה במערכת המשפט (להלן: "הרפורמה" או "הרפורמה המשפטית") וגל המחאה החברתית שקם החל מתחילת 2023 כנגד פעולות וניסיונות החקיקה של ממשלת ישראל לצורך קידומה של הרפורמה במערכת המשפטית (להלן: "הרפורמה"), כאשר מנגד המחאה נגד הרפורמה והחשש מפני השלכותיה על הכלכלה הישראלית ממשיכה. יצוין כי, על אף ניסיונות להגיע להסכמות בנושא, ביום 24.7.2023 אישרה כנסת ישראל תיקון לחוק-יסוד השפיטה, המבטל את סמכותו של בית המשפט לבקר את פעולותיה של הרשות המבצעת מכוח עילת הסבירות. יצוין, כי ביום 1.1.2024 פסל בית המשפט את תיקון החוק האמור. יצוין, כי לתאריך הדוח, בשל הימשכותה של מלחמת חרבות ברזל, ממשלת ישראל לא המשיכה עם החקיקה לקידום הרפורמה, אם כי לא ניתן להעריך את כוונתה בנושא זה.

בנוסף לאלה, הכלכלה העולמית המשיכה בהתמודדות עם שיעורי האינפלציה הגבוהים ושיעורי הצמיחה הנמוכים. שנת 2023 התאפיינה בהעלאת שיעורי הריבית, על ידי הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל, וזאת כחלק מהניסיונות להילחם במגמות הללו בעולם. כך, גם בנק ישראל, הכריז מספר פעמים במהלך שנת 2023 על העלאת שיעור הריבית עד לשיעור של 4.75%. עם זאת, לתאריך הדוח, לא ניכרת השפעה מהותית על פעילות החברה בשל האמור. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.5 לפרק תיאור עסקי החברה, לעיל.

2. ניתוח המצב הכספי ליום 31.12.2023 והשינויים העיקריים לעומת 31.12.2022

2.1 נכסים והתחייבויות שוטפים (אלפי ש"ח)

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		
	2022	2023	
עיקר הגידול מיוחס למתן הלוואה לצד שלישי שאינו קשור לחברה בסך 57 מיליון ש"ח, נטו מפירעון חלקי בתקופה, גידול ביתרות חייבים בגובה 2 מיליון ש"ח, וגידול במזומנים בגובה 1.3 מיליון ש"ח.	4,599	65,277	נכסים שוטפים
עיקר הגידול בסך של כ- 60 מיליון ש"ח נובע מלקיחת הלוואות (נטו מפירעון חלקי בתקופה וכולל ריבית לשלם),	7,618	68,104	התחייבויות שוטפות

2.2 נכסים והתחייבויות שאינם שוטפים (אלפי ש"ח)

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		
	2022	2023	
עיקר הגידול נובע מגידול בסך של כ- 6 מיליון ש"ח בהלוואות לחברות המטופלות בשווי המאזני, וגידול בסך 4.1 מיליון ₪ בגין בשערוך נדל"ן להשקעה.	295,495	305,238	נכסים בלתי שוטפים
עיקר הגידול נובע מגידול במס נדחה בגין שיערך הנכסים.	54,907	56,481	התחייבויות שאינן שוטפות

2.3 נתוני רווח והפסד (אלפי ש"ח)

תמצית נתוני רווח והפסד	2022	2023	אחוז שינוי	יולי - דצמבר 2022	יולי - דצמבר 2023	אחוז שינוי
הכנסות משכר דירה	19,835	19,051	(4%)	10,053	9,503	(5%)
עלות ההכנסות	4,540	4,851	7%	2,113	2,499	18%
רווח גולמי	15,295	14,200	(7%)	7,940	7,004	(12%)
הוצאות הנהלה וכלליות	5,725	7,908	38%	3,371	3,623	7%
הכנסות משערוך נדל"ן להשקעה	(32,034)	(3,532)	(89%)	(32,820)	(3,851)	(88%)
הכנסות אחרות	(39)	(29)	(26%)	(20)	(19)	(5%)
סך הוצאות (הכנסות) תפעול	(26,348)	4,347	(116%)	(29,469)	(247)	(99%)
רווח מפעולות רגילות	41,643	9,853	(76%)	37,409	7,251	(81%)
הכנסות מימון	626	3,926	527%	459	3,248	608%
הוצאות מימון	(444)	(3,930)	785%	(415)	(2,630)	534%
עלויות מימון, נטו	182	(4)	(102%)	44	618	1,305%
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברה מוחזקת המטופלת בשיטת שווי מאזני	(530)	917	(273%)	(393)	528	(234%)
רווח לפני מס	41,295	10,766	(74%)	37,060	8,397	(77%)
הוצאות מסים על הכנסה	(9,157)	(1,539)	(83%)	(8,426)	(1,171)	(86%)
רווח מפעילות נמשכת	32,138	9,227	(71%)	28,634	7,226	(75%)
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת	(220)	94	(143%)	107	-	(100%)
רווח לתקופה	31,918	9,321	(71%)	28,741	7,226	(75%)
מיוחס למחזיקי ההון של החברה	31,910	9,318	(71%)	28,736	7,222	(75%)
זכויות שאינן מקנות שליטה	8	3	(63%)	5	4	(20%)
רווח לתקופה	31,918	9,321	(71%)	28,741	7,226	(75%)
רווח בסיסי למניה (בש"ח)	15.73	4.59	(71%)	14.16	3.56	(75%)
רווח מדולל למניה (בש"ח)	15.73	4.59	(71%)	14.16	3.56	(75%)
רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)	15.84	4.55	(71%)	14.11	3.56	(75%)
רווח מדולל למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)	15.84	4.55	(71%)	14.11	3.56	(75%)
רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות מופסקת (בש"ח)	(0.11)	0.05	(143%)	0.05	-	(100%)

תמצית דוח רווח והפסד החציוניים לשנת 2023 (אלפי ש"ח)

תמצית נתוני רווח והפסד	יולי - דצמבר 2023	ינואר-יוני 2023
הכנסות משכר דירה	9,503	9,548
עלות ההכנסות	2,499	2,352
רווח גולמי	7,004	7,196
הוצאות הנהלה וכלליות	3,623	4,285
הוצאות (הכנסות) משערוך נדל"ן להשקעה	(3,851)	319
הכנסות אחרות	(19)	(10)
סך הוצאות (הכנסות) תפעול	(247)	4,594
רווח מפעולות רגילות	7,251	2,602
הכנסות מימון	3,248	678
הוצאות מימון	(2,630)	(1,300)
עלויות מימון, נטו	618	(622)
חלק הקבוצה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת בשיטת שווי מאזני	528	389
רווח לפני מס	8,397	2,369
מסים על הכנסה	(1,171)	(368)
רווח מפעילות נמשכת	7,226	2,001
רווח מפעילות מופסקת	-	94
רווח לתקופה	7,226	2,095
רווח מיוחס למחזיקי ההון של החברה	7,222	2,096
זכויות שאינן מקנות שליטה	4	(1)
רווח לתקופה	7,226	2,095
רווח בסיסי למניה (בש"ח)	3.56	1.03
רווח מדולל למניה (בש"ח)	3.56	1.03
רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)	3.56	0.99
רווח מדולל למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)	3.56	0.99
רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות מופסקת (בש"ח)	-	0.05

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

ביום 31.12.2023 לעומת השנה שנתיימה ביום 31.12.2022 (אלפי ש"ח)

החטיבה	הכנסות בשנת 2023	הכנסות בשנת 2022	שינוי	הסברי החברה
נדל"ן	19,051	*19,835	(784)	הקיטון נובע מקיטון בשיעורי התפוסה בנכסי הנדל"ן

החטיבה	שיעור הרווח הגולמי בשנת 2023	שיעור הרווח הגולמי בשנת 2022	שינוי בשיעור	הסברי החברה
נדל"ן	58.1%	*61.2%	(3.1%)	הקיטון נובע בעיקר מקיטון בהכנסות בשל ירידה בשיעורי התפוסה בנכסי הנדל"ן.

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

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

2021	2022	2023	
13,695	15,600	14,431	*NOI
6,234	6,261	3,827	**FFO
5.6%	5.6%	5.1%	תשואה / ***
244,000	277,600	281,800	שווי הוגן ****
36,497	33,475	30,965	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.

*** תשואה - NOI לשווי הוגן

**** ללא מרכיב הזכויות הנוספות המשקף תכנון עתידי בהרצליה, השווי הוגן של הנכסים הינו 270,200 ובהתאם לכך התשואה המותאמת הינה 5.3%

***** החל מדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2022, מוצגים נכסי הנדל"ן המניב בשוויים ההוגן.

לפרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות מאוד בקשר עם נכסי הנדל"ן המניב ראו **נספח א'** להלן.

נזילות ומקורות

יתרות המזומנים בשנת 2023 גדלו בכ- 1.3 מיליוני ש"ח. להלן הסברים לשינויים העיקריים ביתרות המזומנים אשר שימשו ונבעו בתקופות אלה.

הסברי החברה	לשנת		אלפי ש"ח
	2022	2023	
הגידול בתזרים מפעילות שוטפת נובע בעיקר משינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות.	7,890	9,346	תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת
התזרים בשנת 2023 כלל מתן הלוואה לצד שלישי ("מצלאווי") בסך 54.5 מ"ש"ח נטו, וכן מתן הלוואות לעסקאות משותפות בסך 3.9 מיליוני ש"ח (ב-2022 – 9.4 מ"ש"ח)	(10,701)	(59,125)	תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה
התזרים בשנת 2023 כלל לקיחת הלוואה חדשה נטו מבנקים בגין מצלאווי (לאחר פרעון חלקי) בגובה 55.5 מ"ש"ח וכן ריבית ששולמה בגובה 4 מ"ש"ח	1,566	51,071	תזרים מזומנים שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) מימון

מקורות המימון

בתקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימו ביום 31.12.2023 ו- 31.12.2022 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	
23%*	281,800	65,778	2023
3%	277,600	9,625	2022
2%	244,000	5,402	2021

* ליום 31.12.2023 יחס LTV המחושב על חוב נטו הינו 22%. יצוין, כי מתוך יתרת החוב הפיננסי, סך של כ- 55.5 מיליון ש"ח מיוחס להלוואה שהועמדה לקבוצת החברה בגין הלוואת מצלאווי, כאמור לעיל.

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

הנכס בנתניה, שוויו ההוגן על פי הערכת השווי הינו כ- 179,200 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח, הנכס בנתניה נמצא בתהליך רישום בית משותף בטאבו. להשלמת התמונה יצוין, כי בשל תהליך הרישום האמור ומגבלות טכניות, טרם הוסר רישום על קיומו של שעבוד בדרגה ראשונה לטובת בנק איגוד (אשר מוזג אל תוך בנק מזרחי). יצוין, כי אינטרגאמא נכסים אוחזת במכתב סילוק שעבוד מאת הבנק הרלוונטי 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 ממשד 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 2023, נערך דוח ביקורת בנושא רכש ותשלומים. הדוח נדון בוועדת הביקורת של החברה בחודש מרץ 2024.

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 ומיצי 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 תכונות (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 הביקורת 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 2023 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 2024, אושר על ידי ועדת הביקורת היקף העסקה של 150 שעות.

שכרו של משרד פאהן קנה בגין שירותי הביקורת הפנימית לשנת 2023, מסתכם לסך של 30 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). 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 2023 ובשנת 2022:

שנת 2022	שנת 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
268	235	שירותי ביקורת ומס לחברה
*(29)	136	שירותי ייעוץ מס ושונות**
239	371	סה"כ

* זיכוי בגין תשלום ביתר כנגד שירותי ייעוץ שניתנו בשנת 2021

** כולל עלויות בחינת עסקאות

7.2 שכר הטרחה עבור שירותים הניתנים לחברה נקבע בדיון בין סמנכ"ל הכספים לרואה החשבון ומבוסס על דיווחי שעות העבודה של רואה 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 29.3.2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של כ-1 מיליון ש"ח, אשר ששולם ביום 18.4.2023. לפרטים נוספים ראו ביאור 14 ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 29.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-034107). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

9.2 ביום 29.3.2023 התקשרה אינטרגאמא נכסים (להלן: "חברת הבת") בהסכם מסגרת אשראי נוסף (להלן: "ההסכם") עם בנק לאומי לישראל בע"מ, בהיקף של 8 מיליוני ש"ח. לתאריך המאזן, העמיד הבנק לחברת הבת אשראי בסך כולל של 3 מיליון ₪ שהוחזרו במלואן במהלך תקופת הדוח. לאחר תאריך המאזן, העמיד הבנק לחברת הבת אשראי נוסף (וזאת במסגרת ההסכם) בסך של 2.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בקשר עם תנאי מסגרת האשראי ופירעון האשראי, ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2023.

9.3 ביום 5.4.2023 התקשרה החברה בהסכם הלוואה (על תיקונו) עם בעל שליטה במצלאוי חברה לבנין בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "מצלאוי") ועם חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאות (ביחד, להלן: "הלוואה") מכוחו העמידה החברה הלוואה ללווה בסך של 60 מיליון ש"ח. בהתאם להוראות הסכם הלוואה, ביום 29.2.2024, נפרעה ההלוואה במלואה (לאחר שנפרעה בפירעון חלקי ביום 21.5.2023 בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח).

להשלמת התמונה יצוין, כי לצורך העמדת הלוואה ללווה, התקשרה אינטרגאמא נכסים בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, בהיקף של 60 מיליון ש"ח. סכום זה הועמד על ידי אינטרגאמא נכסים לידי החברה לצורך הסכם הלוואה עם הצד השלישי כאמור לעיל, ונפרעה במלואה ביום 1.3.2024.

לפרטים נוספים ראו הדיווחים המידיים של החברה מימים 9.4.2023, 21.4.2023, 24.4.2023, 22.5.2023, 1.6.2023, 29.11.2023, ו- 1.3.2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-039258, 2023-01-043626, 2023-01-044304, 2023-01-054312, 2023-01-059685, 2023-01-129795 ו- 2024-01-021276, בהתאמה). המידע המובא בדיווחים האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

9.4 ביום 13.2.2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה אשר עתידה להתכנס ביום 26.3.2024, מדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון

האסיפה שפרסמה החברה ביום 14.2.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-016074). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך ההפניה.

9.5 ביום 19.3.2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 1 מש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 4.4.2024. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 19.3.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-028140). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

10. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ראו הדוח המיידי שפרסמה החברה ביום 19.3.2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-028131) המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

רות אורן הומונאי
מנכ"ל

בנימין ליברמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 19 במרץ 2024

נספח א'**לדוח הדירקטוריון לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2023**

פרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות מאוד בדבר השווי ההוגן של בית אינטרגאמא בהרצליה ובית אינטרגאמא בנתניה ליום 31.12.2023:

זיהוי נושא ההערכה	השווי ההוגן לבית אינטרגאמא בהרצליה ולבית אינטרגאמא בנתניה.
עיתוי ההערכה	חודש מרץ 2024
תאריך התוקף	31.12.2023
שווי נושא ההערכה	בית אינטרגאמא הרצליה - 102.6 מ' ש"ח בית אינטרגאמא נתניה - 179.2 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 6% בדחייה של 5 שנים ולתקופת הביניים לשטחים המושכרים 6.5% ולשטחים הפנויים 7%. בית אינטרגאמא נתניה – 7.25% (שיעור היוון בסיסי לשטחי המשרדים המושכרים ולחניות), 6% לשטחי האחסנה המושכרים, , 7.75% (לשטחי המשרדים הפנויים, לחניות הפנויות ולהכנסות חשמל ודמי ניהול) ו- 6.5% לשטחי האחסנה הפנויים.

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

**דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2023**

תוכן העניינים

עמוד

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 :

2	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 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים המאוחדים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"לג - 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 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ענייני מפתח בביקורת

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

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כמתואר בביאור ה' 10-ג' לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת נדל"ן להשקעה בשווי הוגן. יתרת נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של 276,771 אלפי ש"ח וסך הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לסך של 3,532 אלפי ש"ח. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבצעת על ידי מעריכי שווי חיצוניים. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נאמד תוך שימוש בטכניקת שונוט כאשר הנכס בהרצליה נאמד במתודולוגיית שווי מיטבי כקרקע פנויה לפי גישת השוואה והיוון תזרים מזומנים והערכת השווי בנכס בכפר נטר חושבה בשיטת היוון תזרים מזומנים. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן בכפר נטר מתבססת על אומדנים משמעותיים כגון שיעורי היוון ושווי שוק של תשלומי שכירות ראויים. קביעת השווי ההוגן של נדל"ן בהרצליה מבוססת על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות, תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס ובעיתוי השלמת ההקמה. אומדנים אלו כרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות אשר אינם ניתנים לצפייה בשוק (רמה 3). לשינוי באומדנים והנחות אלה עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה.

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

ביקורת מדידת השווי ההוגן של הנדלי"ן להשקעה דרשה מאיתנו הפעלת שיקול דעת על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את ההנחות שימשו במדידת השווי ההוגן של הנדלי"ן להשקעה. לשינויים באומדנים וההנחות המתוארים לעיל עשויה להיות השפעה מהותית על אומדן השווי ההוגן של נכסי הנדלי"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה. לפיכך זיהינו את ביקורת מדידת השווי ההוגן של נדלי"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

- להלן הנהלים העיקריים שבוצעו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:
- בדיקה, באופן מדגמי, של בסיסי הנתונים ששימשו את מעריכי השווי לצורך עבודתם.
 - הערכה של מומחיותם ואי תלותם של מעריכי השווי שהכינו את הערכות השווי.
 - השוואה של תוצאות הערכות השווי של השנה הנוכחית אל מול הערכות השווי למועד הקודם תוך בחינה של הפרמטרים שהשתנו והסיבות לשינויים.
 - בחינה של נאותות המתודולוגיה וסבירות האומדנים שנבחרו על ידי ההנהלה לצורך קביעת השווי ההוגן לרבות באמצעות תשאולים של הנהלת החברה ומעריכי השווי מטעמה.
 - בדיקה מדגמית של יישום נאות של ההנחות העיקריות ששימשו בחישוב השווי ההוגן ובדיקת החישובים.
 - סקירת הערכות השווי על ידי שמאי מומחה מטעמנו.

סומך חייקין
רואי חשבון

19 במרס 2024

2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
			נכסים
2,054	3,392		מזומנים ושווי מזומנים
5	-		מזומנים מוגבלים
1,250	2,351	12	לקוחות
1,220	1,047	12	חייבים אחרים
-	57,495	12	הלוואות לאחרים
70	992		נכסי מסים שוטפים
4,599	65,277		סה"כ נכסים שוטפים
			חייבים ויתרות חובה אחרות
525	302	12	השקעות והלוואות לחברה כלולה המטופלת בשיטת השווי המאזני
*20,553	26,462	(ב) 11	רכוש קבוע, נטו
1,362	1,229	9	נדליין להשקעה
272,646	276,771	10	נכסי מסים נדחים
276	237	8 (ה)	נכסי זכות שימוש
133	237	13	
295,495	305,238		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
300,094	370,515		סה"כ נכסים

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ז'.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2022	2023	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות			
2,750	59,278	16	הלוואות שוטפות וחלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים
60	117	13	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
1,311	1,480		ספקים
3,057	6,653	17	זכאים אחרים
440	576		התחייבויות והטבות לעובדים לזמן קצר
<u>7,618</u>	<u>68,104</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
6,875	6,500	16	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
323	323	16	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
240	210	15	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
47,321	48,853	8	התחייבות מסים נדחים
140	514		פיקדונות מלקוחות
8	81	13	התחייבות בגין חכירה
<u>54,907</u>	<u>56,481</u>		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
<u>62,525</u>	<u>124,585</u>		סה"כ התחייבויות
		14	הון
24,506	24,506		הון מניות
19,127	19,127		פרמיה על מניות
1,184	1,184		קרן שערוד
(50,901)	(50,901)		מניות באוצר
*246,684	255,042		יתרת עודפים
240,600	248,958		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
(3,031)	(3,028)		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>237,569</u>	<u>245,930</u>		סה"כ הון
<u>300,094</u>	<u>370,515</u>		סה"כ התחייבויות והון

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2.1.

אריק פלדמן
סמנכ"ל כספים

רות אורן
מנכ"ל

בנימין ליברמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות כספיים: 19 במרס 2024

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2021	2022	2023	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
17,697	19,835	19,051	4	הכנסות משכר דירה
(4,471)	(4,540)	(4,851)	5	עלות ההכנסות
13,226	15,295	14,200		רווח גולמי
(5,547)	(5,725)	(7,908)	6	הוצאות הנחלה וכלליות
32,854	32,034	3,532	10	הכנסות משערוך נדל"ן להשקעה
75	39	29		הכנסות אחרות
40,608	41,643	9,853		רווח תפעולי
281	626	3,926		הכנסות מימון
(350)	(444)	(3,930)		הוצאות מימון
(69)	182	(4)	7	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(44)	(530)	917	11 (ב)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברה מוחזקת המטופלת בשיטת שווי מאזני
40,495	41,295	10,766		רווח לפני מסים על הכנסה
(9,234)	(9,157)	(1,539)	8	מסים על הכנסה
31,261	32,138	9,227		רווח לשנה מפעילות נמשכת
(154)	(220)	94	21	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת, נטו ממס
31,107	31,918	9,321		רווח לשנה
				רווח מיוחס ל:
31,096	31,910	9,318		בעלי הזכויות ההוגניות של החברה
11	8	3		זכויות שאינן מקנות שליטה
31,107	31,918	9,321		
				רווח למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. (בש"ח)
15.33	15.73	4.59		רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
15.41	15.83	4.55		רווח בסיסי ומדולל מפעילות נמשכת (בש"ח)
(0.08)	(0.11)	0.05		רווח (הפסד) בסיסי ומדולל מפעילות מופסקת (בש"ח)
2,029	2,029	2,029		מספר המניות ששימש לחישוב הרווח (הפסד) בסיסי ומדולל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
31,107	31,918	9,321	רווח לשנה
			פריטי רווח כולל אחר , נטו ממס שלא יועברו לרווח והפסד:
59	96	55	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
31,166	32,014	9,376	סה"כ הרווח הכולל לשנה
			סה"כ הרווח הכולל מיוחס ל:
31,155	32,006	9,373	בעלים של החברה
11	8	3	זכויות שאינן מקנות שליטה
31,166	32,014	9,376	סה"כ רווח כולל לשנה

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	יתרת עודפים	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	
237,569	(3,031)	240,600	*246,684	(50,901)	1,184	19,127	24,506	יתרה ליום 1 בינואר 2023
9,321	3	9,318	9,318	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה: רווח לשנה
55	-	55	55	-	-	-	-	רכיבים של רווח כולל אחר: מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
9,376	3	9,373	9,373	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
(1,015)	-	(1,015)	(1,015)	-	-	-	-	עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון: דיבידנד ששולם
245,930	(3,028)	248,958	255,042	(50,901)	1,184	19,127	24,506	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ז'.

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	מניות באוצר אלפי ש"ח	קרן שערך אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
207,584	(3,039)	210,623	*216,707	(50,901)	1,184	19,127	24,506	יתרה ליום 1 בינואר 2022
31,918	8	31,910	31,910	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה: רווח לשנה
96	-	96	96	-	-	-	-	רכיבים של רווח כולל אחר: מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
32,014	8	32,006	32,006	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
(2,029)	-	(2,029)	(2,029)	-	-	-	-	עסקאות עם בעלים שזקפו ישירות להון: דיבידנד ששולם
237,569	(3,031)	240,600	*246,684	(50,901)	1,184	19,127	24,506	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2.1.

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 אלפי ש"ח		קדן שערוד אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
				מניות באוצר אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח				
178,447	(3,050)	181,497	*187,581	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 ממש
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 שנזקפו ישירות להון:
(2,029)	-	(2,029)	(2,029)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
207,584	(3,039)	210,623	*216,707	-	(50,901)	1,184	19,127	24,506	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2ז'.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות תזרים מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	באור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
31,107	31,918	9,321	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח לשנה
			<u>התאמות:</u>
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
			חלק בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות המטופלות
44	530	(917)	בשיטת השווי המאזני
474	441	385	פחת והפחתות
9,234	9,157	1,539	הוצאות מסים על ההכנסה
15	(99)	(37)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(32,854)	(32,034)	(3,532)	שערוך נדל"ן להשקעה
(36)	-	-	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
25	(109)	-	שערוך פיקדונות, השקעות ויתרות חובה
(23,098)	(22,114)	(2,562)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
3,136	(484)	(1,101)	שינוי בלקוחות
17	132	223	שינוי בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
638	380	183	שינוי בחייבים ויתרות חובה
-	131	-	שינוי במלאי
244	(483)	169	שינוי בספקים ונותני שירותים
(1,089)	340	3,468	שינוי בזכאים ויתרות זכות
91	50	161	שינוי בהפרשות והטבות לעובדים
23	(698)	374	שינוי בפיקדונות מלקוחות
3,060	(632)	3,477	
(1,107)	(1,282)	(890)	מס הכנסה ששולם, נטו
9,962	7,890	9,346	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת *

* ראה באור 21 בדבר תזרימי מזומנים המיוחסים לפעילות מופסקת בשנים 2021-2023.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(686)	(249)	(98)	השקעה ברכוש קבוע
63	-	-	תמורה מממוש רכוש קבוע
(2,307)	(966)	(593)	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	(60,000)	הלוואות לאחרים
-	-	5,502	פירעון הלוואות לאחרים כולל ריבית שהתקבלה בגין
-	6	5	משיכת פקדונות
1	-	-	ריביות שהתקבלו
(2,668)	(9,492)	(3,941)	מתן הלוואות לעסקאות משותפות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(5,597)	(10,701)	(59,125)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה *
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(2,029)	(2,029)	(1,015)	דיבידנד ששולם לבעלי המניות
(298)	(458)	(3,899)	ריבית ששולמה
(5,402)	(6,777)	(6,375)	פירעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
-	11,000	7,000	לקיחת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
-	-	60,000	לקיחת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
-	-	(4,472)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
(130)	(170)	(168)	פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
(7,859)	1,566	51,071	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון *
(3,494)	(1,136)	1,292	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
6,714	3,190	2,054	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
(30)	109	46	השפעת תנודות בשער החליפין של יתרות מזומנים ושווי מזומנים
3,190	2,054	3,392	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

* ראה באור 21 בדבר תזרימי מזומנים המיוחסים לפעילות מופסקת בשנים 2021-2023.

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 2023, 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

(1) השפעות מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור של ארגון "חמאס" במסגרתה נרצחו מעל ל-1,400 בני אדם, נפצעו אלפים ואף נחטפו מעל ל-240 בני אדם (להלן: "מלחמת חרבות ברזל"). בעקבות פרוץ מלחמת חרבות ברזל הכריזה הממשלה על מצב חירום לאומי, במסגרתו גויסו מאות אלפי אזרחים לשירות המילואים והוטלו הגבלות שונות ברחבי הארץ, בדבר התקהלות והתכנסות במקומות עבודה ומוסדות החינוך. במקביל, גוברת המתוחות בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה. פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכותה של המלחמה, עצימותה ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם קיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגירעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר של המדינה. כמובן, שכל התפתחות, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמשכות המלחמה, עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות. נכון למועד דוח זה, יש לציין, כי האינדיקטורים לפעילות הכלכלית מצביעים על שיפור הדרגתי בפעילות בשבועות האחרונים, לאחר התכווצות משמעותית בפעילות העסקית עם פרוץ המלחמה וכך גם ניכרת המתמנות בתנודתיות בשווקים הפיננסיים.

למועד אישור דוחות כספיים אלו, השפעות המלחמה האמורה על תוצאות פעילותה של החברה זניחות. נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, היה המלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית בכלל ועל פעילותה של החברה בתוכה.

(2) שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

החל משנת 2022 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם - בשנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל, עלייה אשר המשיכה גם לשנת 2023. 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.

באור 1 – כללי (המשך)

ג. הגדרות

בדוחות 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.א.ר.טי. - החברה המאוחדת לשעבר או.א.ר.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), התשי"ע-2010.

הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 19 במרץ 2024.

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 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 מדיניות חשבונאית מהותית.

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 18 (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.

ו. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

בדוחות אלו יישמה החברה לראשונה תיקון ל-IAS 1, הצגת דוחות כספיים: "גילוי למדיניות החשבונאית". 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. התיקון ל-IAS 1 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. בעקבות יישום התיקון, היקף הגילוי למדיניות החשבונאית שניתן במסגרת הדוחות הכספיים לשנת 2023 הצטמצם והותאם לנסיבות הספציפיות של החברה ביחס לזה שניתן בתקופות קודמות.

ז. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

בסוף שנת 2023, נמצאה טעות באופן הרישום של חלקה של הקבוצה בהפסדים של חברות המנוהלות על בסיס השווי מאזני שמקורן בעלויות שנצברו בחברות אלו בשנות הקמתן (2018-2019) ולא נרשמו על ידי הקבוצה. לאור חוסר מהותיות הן ברמה איכותית והן ברמה כמותית, החברה ביצעה את התיקון בדרך של התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. לתיקון האמור אין השפעה על הרווח והפסד או הרווח הכולל בשנים המוצגות בדוחות אלו. להלן ההשפעה של התיקון על נתוני הדוחות המאוחדים על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 וליום 1 בינואר 2021:

כמדוח בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח	השפעת התיקון אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח
20,553	(1,095)	21,648
246,684	(1,095)	247,779
10,837	(1,095)	11,932
216,707	(1,095)	217,802
7,870	(1,095)	8,965
187,581	(1,095)	188,779

השפעה על נתוני הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022:

השקעות והלוואות לחברה כלולה המטופלת בשיטת השווי המאזני יתרת עודפים

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

השקעות והלוואות לחברה כלולה המטופלת בשיטת השווי המאזני יתרת עודפים

השפעה על נתוני הדוח על המצב הכספי ליום 1 בינואר 2021:

השקעות והלוואות לחברה כלולה המטופלת בשיטת השווי המאזני יתרת עודפים

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

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

א. בסיס האיחוד**(1) 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.

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

הקצאת רווח או הפסד ורווח כולל אחר בין בעלי המניות

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

(3) 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. 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.

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.

(4) עסקאות שבוטלו 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 הרלוונטיים 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 הפריטים 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 - מדיניות חשבונאית מהותית (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 או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

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.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

לקבוצה יתרות לקוחות, חייבים אחרים וכן הלוואות לאחרים 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. כמו כן, לקבוצה הלוואות שניתנו לעסקאות משותפות אשר אינן כוללות רק קרן ו/או ריבית ולפיכך נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (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 אירועים מותנים כלשהם אשר ישנו את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים.

מדידה עוקבת ורווחים והפסדים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו 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.

שינוי תנאים של מכשירי חוב

לגבי שינוי תנאי הלוואה כמתואר בביאור 12, כאשר מדובר בשינוי תנאים של נכסים פיננסיים, החברה מיישמת את הכללים לשינוי תנאים של התחייבויות פיננסיות.

בהתאם לכך, שינוי תנאים מהותי של מכשיר חוב מטופל כסילוק של הנכס הפיננסי הקיים והכרה של נכס פיננסי חדש. התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים ומהוון באמצעות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי, הינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים הנותרים של הנכס הפיננסי המקורי. בנוסף למבחן הכמותי כאמור, הקבוצה בוחנת, בין היתר, האם חלו שינויים גם בפרמטרים כלכליים שונים הגלומים במכשירי החוב המוחלפים.

הפער בין השווי ההוגן של הנכס הפיננסי לבין ערכו לפני שינוי התנאים הוכר כרווח כחלק מהכנסות המימון.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים**

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: 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.

(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.

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 נקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (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 משערך נדל"ן להשקעה".

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. ראה ביאור 21 בדבר פעילות מופסקת.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ז. ירידת ערך

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת.

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.

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 ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בדוח על המצב הכספי

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

מחיקה

הערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי נמחק במלואו או בחלקו כאשר אין ציפיות סבירות להשבה. 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 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ח. 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.

(2) הטבות עובד לטווח קצר

מחויבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר נמדדות על בסיס לא מהוון, וההוצאה נוקפת בעת שניתן השירות המתייחס או במקרה של היעדרות שאינן נצברות 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.

ט. 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.

י. הכנסות

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

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

יא. 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.

יב. 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 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**יב. הוצאת מסים על הכנסה (המשך)****קיצוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים**

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוז 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:

- * 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 לקיצוז 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 המתייחסות 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.

יג. 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, המתייחס לבעלי המניות הרגילות של החברה והתאמת הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שבמחזור לאחר התאמה בגין מניות באוצר ובגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות.

יד. עסקאות עם בעל שליטה

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

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

טו. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השפעות צפויות
(1) תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות ותיקון עוקב: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות	התיקון, יחד עם התיקון העוקב ל- IAS 1 (ראו להלן), מחליף דרישת סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. 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. התיקון העוקב, כפי שפורסם באוקטובר 2022, קבע, כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העוקב הוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה. בנוסף, התיקון הבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.	התיקון והתיקון העוקב בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון והתיקון העוקב ייושמו למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.	החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

באור 4 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
*17,697	*19,835	*19,051
17,697	19,835	19,051

שכר דירה

* במהלך שנת 2021, 2022 ו-2023 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 2023 עמדו על 747 אלפי ש"ח (2022 - 750 אלפי ש"ח, 2021 - 392 אלפי ש"ח).

שיעור ההכנסות מלקוחות עיקריים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
ב- %	ב- %	ב- %
11%	15%	-
11%	11%	12%

לקוח א'
לקוח ב' (צד קשור)

באור 5 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,270	3,197	3,451
842	1,162	1,193
275	97	113
84	84	94
4,471	4,540	4,851

הוצאות אחזקה
שכר, משכורות והוצאות נלוות
פחת והפחתות
אחרות

באור 6 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,763	3,188	3,789
444	519	748
(69)	48	75
1,588	1,009	1,967
205	361	321
616	600	1,008
5,547	5,725	7,908

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

(1) ראה גם ביאור 20 צדדים קשורים ובעלי עניין.

באור 7 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

א. הרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	109	46
-	-	2,997
281	517	883
281	626	3,926
25	-	-
245	413	3,910
80	31	20
(350)	(444)	(3,930)
(69)	182	(4)

הכנסות מימון בגין נכסים פיננסיים שנמדדים בעלות מופחתת:

רווח משינוי בשערי חליפין
הכנסות ריבית בגין הלוואות לאחרים*
הכנסות ריבית מצדדים קשורים ומפיקדונות בבנקים

סך הכל הכנסות מימון

הוצאות מימון בגין התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

הפסד נטו משינוי בשערי חליפין
ריבית ועמלות על אשראי מבנקים ואחרים
אחרות

סך הכל הוצאות מימון

סך הכל הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

* כולל השפעה שינוי התנאים כאמור בביאור 12(3).

באור 8 - מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

שיעור מס חברות

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2021-2023 הינו 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		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
913	963	(41)
8,322	8,194	1,580
9,234	9,157	1,539

בגין התקופה השוטפת (כולל בגין שנים קודמות) מסים נדחים

הוצאות מיסים על הכנסה מפעילות נמשכת

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(7)	(29)	(16)

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			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
40,495	41,295	10,766	רווח לפני מסים על הכנסה מפעילות נמשכת
23%	23%	23%	שיעור המס העיקרי של החברה
9,314	9,498	2,476	מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה
			תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:
11	122	(210)	נטרול המס בגין חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) עסקה משותפת
9	3	12	הוצאות לא מוכרות
(505)	(668)	(1,020)	ניצול הפסדים והטבות משנים קודמות בגינם לא נרשמו מסים נדחים
347	135	274	הפסדים והפרשי עיתוי בגינם לא נרשמו התחייבויות ונכסי מסים נדחים
59	67	7	הפרשים אחרים
9,234	9,157	1,539	הוצאות מסים על הכנסה 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		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
276	237	נכסי מסים נדחים הניתנים לקיזוז (1)
47,321	48,853	התחייבויות מסים נדחים לזמן ארוך (2)

- (1) ליום 31 בדצמבר 2023 נכסי מסים נדחים נובעים בעיקרם מסך של כ- 280 אלפי ש"ח בגין הפסדים מועברים לצרכי מס (2022 - 249 אלפי ש"ח).
- (2) בגין הפרשי עיתוי על נדליין להשקעה.

באור 8 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. מסים נדחים (המשך)

(2) פריטים בגינם לא הוכרו מיסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר 2023 הקבוצה לא הכירה בנכסי מיסים נדחים בגין הפסדים להעברה בסך כולל של 131 מיליוני ש"ח (2022 - 134 מיליוני ש"ח).
 כמו כן, לא הכירה הקבוצה במסים נדחים בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי שסכומם ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- 4.1 מיליון ש"ח (2022 - 4.8 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 מיסים נדחים שלא הוכרו

ליום 31 בדצמבר 2023 לא הכירה החברה בהתחייבויות מיסים 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 124.5 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2022 - 127.2 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 2022 - 6.9 מיליון ש"ח).

להלן פירוט עיקרי ההפסדים המועברים של החברה וחברות מאוחדות ליום 31 בדצמבר 2023:

הפסדי הון מיליון ש"ח	הפסדים מעסק מיליון ש"ח	
4.7	15.0	החברה
-	8.2	חברה מאוחדת א'
1.9	101.2	חברה מאוחדת ב'
0.2	0.1	אחרות
<u>6.9</u>	<u>124.5</u>	

הפסד שבגיניו הוכר נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר		הפסד שבגיניו הוכר נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	
6.9	6.9	-	-	הפסד הון והפרשים ריאליים מנייע הפסד מעסק
127.1	124.5	0.3	0.3	
<u>134</u>	<u>131.4</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) לחברה שומות מס הנחשבות סופיות עד כולל שנת 2019.
- (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 2019.

באור 9 - רכוש קבוע

היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 כוללת סך של כ- 551 אלפי ש"ח המיוחסים לחלק בשני נדל"ן של חברה מאוחדת, המשמש את החברה וחברות מאוחדות נוספות. יתרת רכוש קבוע, בסך של כ- 678 אלפי ש"ח, הינה בגין מכונות, ציוד ורכבים בבעלות החברה וחברות מאוחדות.

באור 10 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה בספרים

2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבני משרדים להשכרה	
239,646	272,646
966	593
<u>32,034</u>	<u>3,532</u>
<u>272,646</u>	<u>276,771</u>

יתרה ליום 1 בינואר

שינויים במהלך השנה:
תוספות

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

יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. פרטים בדבר נדלן להשקעה

להלן פרטים בדבר מבנים:

- מבנה בבעלות חברה מאוחדת, ששווי לתום 2023 הינו כ- 102.6 מיליוני ש"ח (2022 – 100.4 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 2023 הינו כ- 179.2 מיליוני ש"ח (2022 – 177.2 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 2022 ו-2023 הערכת השווי בנכס בהרצליה נעשתה במתודולוגיית שווי מיטבי כקרקע פנויה (גישת ההשוואה והיוון תזרים מזומנים) והערכת השווי בנכס בנטר נעשתה בשיטת היוון תזרים מזומנים. קביעת השווי ההוגן של הנכס בנטר מתבססת על אומדנים משמעותיים כגון שיעורי היוון ושווי שוק של תשלומי שכירות ראויים. קביעת השווי ההוגן של הנכס בהרצליה מבוססת על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו (בעיקר בהתבסס של שווי מ"ר מבונה), בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות, תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס ובעיתוי השלמת ההקמה.

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 31 בדצמבר 2023 הינם: לנכס בהרצליה - 6.5% לשטחים מושכרים, 7% לשטחים פנויים ו 6% לזכויות עתידיות. לנכס בנטר - 7.25% לשטחי משרדים המושכרים (6% לשטחי אחסנה המושכרים), 7.75% לשטחים הפנויים (6.5% לשטחי אחסנה הפנויים) ו 7.75% לרווח ניהולי ולהכנסות 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 2023 עומד על 179.2 מיליוני ש"ח, שיעור ההיוון לעיל מהווה אומדן בעל השפעה משמעותית על שווי הנכס. ליום 31 בדצמבר 2023, עלייה בשיעור ההיוון של 0.5% תוביל לירידה בשווי של 12.9 מיליוני ש"ח וירידה של 0.5% בשיעור היוון תוביל לעליה בשווי של 15.1 מיליוני ש"ח.

לגבי הנכס בהרצליה אשר שוויו ההוגן לתום שנת 2023 עומד על 102.6 מיליוני ש"ח, שווי מ"ר מבונה מהווה אומדן בעל השפעה משמעותית על שווי הנכס. ליום 31 בדצמבר 2023, עלייה של 10% בשווי מ"ר מבונה תוביל לעליה בשווי של 2.7 מיליוני ש"ח וירידה של 10% בשווי מ"ר תוביל לירידה בשווי של 2.7 מיליוני ש"ח.

ד. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,697	19,835	19,051
(3,629)	(3,378)	(3,658)
14,008	16,457	15,393

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

באור 11 - חברות מוחזקות

א. זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 31 בדצמבר 2023 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.

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 2023 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 הלוואה לקיו 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 חתומים 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 העסקה המשותפת הסכם עם מוסד בנקאי על הסכם לקבלת מסגרת מימון להקמת הפרויקט. בחודש אוגוסט 2022 התקבל היתר בנייה לפרויקט. ליום 31 בדצמבר 2023, התקשרה העסקה המשותפת עם רוכשים בהסכמי מכירת 47 יחידות דיור מתוך כאמור 86 יחידות דיור הכלולים בפרויקט.

במהלך חודשים אוקטובר-דצמבר 2022 פונו הדיירים ובינואר 2023 החלו עבודות ההריסה בשטח, אשר לתאריך הדוח עדיין נמשכות. נכון לתאריך הדיווח, אחוז ההתקדמות ההנדסי של הפרויקט עומד על כ-11%.

(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 המחזקה 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 2023 הועמדה לקיו 5 הלוואה בסכום כולל של 9.7 מיליון ש"ח נושאת ריבית שנתית בשיעור של 8%.

ליום פרסום הדוח חתומים על החוזה 100% מבעלי הדירות.

במהלך 2022 החל שיווק הפרויקט, כאשר למועד אישור הדוחות נחתמו 21 הסכמי מכר. בחודש דצמבר 2023 חתמו השותפים עם מוסד בנקאי על הסכם לקבלת מסגרת מימון להקמת הפרויקט בסך כולל של 1,186 מיליון ש"ח. ביום 20 בפברואר 2024 השותפים הוציאו הודעת פינוי לדיירים אשר תקופתה תסתיים ביום 15 ביוני 2024. בחודש מרץ 2024 התקבל היתר בנייה לפרויקט.

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

באור 11 - חברות מוחזקות (המשך)

ב. תמצית נתונים כספיים לגבי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך) (2)

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 (רווח)	בעלות	
אלפי ש"ח					
					ליום 31 בדצמבר 2023
16,746	-	-	(1,024)	50%	קיו 4 ניהול (ח.ו.) - שותף כללי בע"מ
9,716	-	-	107	50%	קיו 5 פרויקט בזל בע"מ
					ליום 31 בדצמבר 2022
*15,023	-	-	471	50%	קיו 4 ניהול (ח.ו.) - שותף כללי בע"מ
*5,530	-	-	59	50%	קיו 5 פרויקט בזל בע"מ

(1) יתרת ההשקעה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2023 עומדת על סך של כ- 26,462 אלפי ש"ח (2022) - 20,553 אלפי ש"ח.

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2.

ג. חברות בנות

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

זכויות בעלות של החברה ליום 31 בדצמבר 2022	זכויות בעלות של החברה ליום 31 בדצמבר 2023	
%	%	
100%	100%	אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ
100%	100%	דלתה דיגיטל בע"מ (*)
58%	58%	דלתה קולור בע"מ
100%	100%	איי אנד קיו נדל"ן, שותפות מוגבלת
53%	53%	דלתה מדיקל 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, השיווק 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 21 בדבר פעילות מופסקת.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 נותרו 293 אש"ח לפרעון הניתן בשיקים דחויים שנתקבלו ונפרעים מדי חודש (מתוכם 153 אלפי ש"ח בזמן הקצר ו-140 אלפי ש"ח בזמן ארוך, האחרון שבהם עד לסוף 2025).

באור 12 – לקוחות, חייבים אחרים והלוואות לאחרים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		נכסים שוטפים
		<u>לקוחות</u>
6,385	7,562	חובות פתוחים
137	43	המחאות לגביה
(5,272)	(5,254)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>1,250</u>	<u>2,351</u>	
		<u>חייבים אחרים</u>
60	31	מוסדות
381	546	הוצאות מראש
779	470	חייבים אחרים (1) (2)
<u>1,220</u>	<u>1,047</u>	
		<u>הלוואות לאחרים</u>
-	57,495	הלוואות לאחרים (3)
<u>-</u>	<u>57,495</u>	

(1) ליום 31 בדצמבר 2023 כ - 293 אלפי ש"ח (מתוכם כ-140 אלפי ש"ח בז"א) הינם יתרת חוב של הצד השלישי בגין עסקת מכירת פעילות הסחר. ליום 31 בדצמבר 2022 כ - 644 אלפי ש"ח (מתוכם כ-293 אלפי ש"ח בז"א) בגין התמורה מעסקת מכירת פעילות הסחר והתמורה בגין מכירת המלאי במסגרת הסכם זה, בהתאמה. לפרטים נוספים ראה ביאור 11.ג.

(2) ליום 31 בדצמבר 2023 - כ- 223 אלפי ש"ח הינם בגין חברות המהוות צדדים קשורים (2022 - 265 אלפי ש"ח).

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי ולסיכונים מטבע והפסדים בגין ירידת ערך המתייחסת ללקוחות וחייבים אחרים מפורטת בביאור 18, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 12 – לקוחות, חייבים אחרים והלוואות לאחרים (המשך)

(3) הלוואות לאחרים

ביום 5 באפריל 2023 התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם צד שלישי (אשר אינו קשור לחברה או למי מבעלי השליטה בה) ועם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאות (ביחד, להלן: "הלווה") מכוחו העמידה החברה הלוואה ללווה בסך של 60 מיליון ש"ח (להלן: "קרן הלוואה"). הלווה הינו בעל שליטה במצלאוי חברה לבנין בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "מצלאוי").

קרן הלוואה (אשר מתוכה נפרע ביום 21.5.2023 סך של כ- 4.5 מיליון ש"ח, בדרך של פירעון חלקי) נשאה ריבית שנתית בשיעור של 6%, וזאת החל מיום 1.6.2023 ואשר תשולם בד ובד עם קרן הלוואה ומועד פירעונה הינו עד 30 בנובמבר 2023.

לצורך הבטחת קיום התחייבות הלווה על פי הסכם הלוואה, נוצר לטובת החברה שעבוד קבוע, יחיד ממדרגה ראשונה על מרבית האחזקות של הלווה במצלאוי.

ביום 30.11.23 התקשרה החברה עם מצלאוי בתוספת להסכם הלוואה שיקריה הם:

1. שולם סך של 1 מ"ש"ח על חשבון הריבית הצבורה (להלן: "תשלום הריבית החלקי").
2. המועד האחרון לפירעון הלוואה נדחה ליום 29.2.2024, והיא תישא, ריבית שנתית בשיעור "פריים" בתוספת מרווח של 1.35% וזאת החל מיום 1.12.2023.
3. סכום הלוואה הותאם כך שיתרת הלוואה (קרן וריבית) ליום 30.11.2023 כוללת גם סך של 967 אלפי ש"ח המשקפת הפרשי ריבית ועמלות המכסות במלואן את עלויות המימון של החברה בקשר עם העמדת הלוואה והארכתה ובניכוי תשלום הריבית החלקי.
4. להבטחת התחייבויות הלווים, התחייבו הלווים לשעבד, לטובת החברה 600,000 מניות נוספות של מצלאוי, לסך כולל של 8,896,460 מניות, כך ששווי המניות המשועבדות ביחס לסכום הלוואה (להלן: "יחס הבטוחות") יעלה על 150%. עוד התחייבו, כי במקרה בו יחס הבטוחות יפחת מ- 125%, יפעלו לשעבוד מניות נוספות (mark to market), כך שיחס הבטוחות יעמוד על 150%.

שינוי התנאים כאמור טופל כשינוי תנאי מהותי ולפיכך במועד שינוי התנאים נגרעה יתרת הלוואה בספרי החברה לפי תנאיה הישנים והוכרה הלוואה חדשה בהתאם לשוויה ההוגן. לטיפול האמור לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות החברה.

ביום 29 בפברואר, 2024, לאחר תאריך הדיווח, נפרעה הלוואה (קרן וריבית) במלואה.

לצורך העמדת הלוואה ללווה, התקשרה אינטרגאמא נכסים בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, בהיקף של 60 מיליון ש"ח כאמור לעיל. סכום זה הועמד על ידי אינטרגאמא נכסים לידי החברה לצורך הסכם הלוואה עם הצד השלישי כאמור לעיל. עם פירעון הלוואה על ידי הלווה, פרעה אינטרגאמא נכסים לתאגיד הבנקאי את הלוואה שהועמדה לה כאמור לעיל. בהקשר זה ראה גם באור 16.

באור 13 - חכירות

א. חכירות בהן הקבוצה היא החוכרת

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

1. מידע לגבי הסכמי חכירה

א. הקבוצה חוכרת כלי רכב ממספר חברות לסינג 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.

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

2. נכסי זכות שימוש

הרכב

כלי רכב	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
312	132
-	268
	(24)
(180)	(139)
132	237

יתרה ליום 1 בינואר
תוספת בגין רכבים חדשים
קישון 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 ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
60	117
8	81
68	198
60	117
8	81

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 ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
39	33

הוצאות ריבית בגין התחייבות חכירה

סכומים שהוכרו בדוח על תזרים המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
170	168

סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות

באור 14 - הון

א. הון מניות

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.
2022 ו-2023
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) במרץ 2021 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-2,029 אלפי ש"ח (כ-1 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם ביום 14 באפריל 2021.
- (2) 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 12 באפריל 2022.
- ביום 20 באוגוסט 2022 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-1,015 אלפי ש"ח (כ-0.5 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם ביום 20 בספטמבר 2022.
- (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). הדיבידנד שולם ביום 18 באפריל 2023.
- (4) ביום 19 במרץ 2024, לאחר תאריך הדיווח, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-1,015 אלפי ש"ח (כ-0.5 ש"ח למניה).

ג. מניות באוצר

לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 מחזיקה החברה ב-1,120,903 מניות של עצמה. 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 המירים.

באור 15 - 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 בגין היא מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות. התחייבות בגין חופשה והבראה מוצגת כהטבה לעובדים במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,010	1,032
(770)	(822)
240	210

ערך נוכחי של מחויבות בגין תכנית להטבה מוגדרת השווי ההוגן של נכסי התוכנית

התחייבות בגין הטבה מוגדרת, נטו

באור 16 - התחייבויות לתאגידי 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 18, בדבר מכשירים פיננסיים.

א. הרכב

התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	55,528
2,750	3,750
2,750	59,278

הלוואות שוטפות מתאגידי בנקאיים (2)
 חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידי בנקאיים
 הלוואות שוטפות וחלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידי בנקאיים (1)

התחייבויות שאינן שוטפות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,875	6,500
323	323
323	323
7,198	6,823

הלוואות מבנקים בניכוי חלויות שוטפות (1)

התחייבויות אחרות לזמן ארוך :

הלוואות מבעלי זכויות מיעוט בחברה מאוחדת
 סך התחייבויות אחרות לזמן ארוך

סך התחייבויות שאינן שוטפות מבנקים ואחרים

פרטים נוספים בדבר התחייבויות ואשראי מהותיים של הקבוצה

(1) היתרה מתייחסת לארבע הלוואות של חברה מאוחדת, נושאות ריבית שנתית בשיעור P+0.86%, המיועדות לפירעון בתשלומים רבעוניים, עד לשנת 2027. כנגד מסגרת האשראי, שעבדה חברת הבת את זכויותיה בנכס בהרצליה. בגין הלוואות אלו התחייבה החברה המאוחדת לעמידה בהתניות הבאות :

- א. יחס בין ה- NOI לחלויות השוטפות לא יפחת מ- 1.1.
- ב. היחס בין יתרת האשראי לבין ה- NOI לא יעלה על 9.
- ג. אי הנפקת ניירות ערך ללא הסכמת הבנק מראש.
- ד. אי התקשרות עם צד שלישי באופן שעלול לפגוע ביכולת הבנק להבטיח עצמו בבטוחות נוספות בקשר עם האשראי, ללא קבלת הסכמתו מראש.

ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה המאוחדת באמות מידה אלה.

(2) כאמור בביאור 12, לצורך העמדת ההלוואה ללווה, התקשרה אינטרגאמא נכסים בהסכם הלוואה עם בנק לאומי לישראל בע"מ, בהיקף של 60 מיליון ש"ח (אשר מתוכה נפרע ביום 21.5.2023 סך של כ- 4.5 מיליון ש"ח, בדרך של פירעון חלקי). ההלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 23.4.2024 כאשר לאינטרגאמא נכסים הזכות לפרוע בפירעון מוקדם, ללא תשלום עמלת פירעון מוקדם. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי של פריים בתוספת מרווח של 0.5% עד 1.5%.
 עוד נקבעו עילות מקובלות אשר בקרותן, לתאגיד הבנקאי הזכות לדרוש פירעון מיידי של ההלוואה.
 אינטרגאמא נכסים והחברה התחייבו כלפי התאגיד הבנקאי, במסגרת של כתב נחיתות, בין היתר, כי אינטרגאמא נכסים לא תפרע הלוואות בעלים ו/או תכריז על דיבידנדים.
 בנוסף, אינטרגאמא נכסים אף התחייבה שלא ליצור שעבודים על נכסיה ("שעבוד שלילי") ושעבדה את זכויותיה בנכס בהרצליה.
 ביום 29 בפברואר, 2024, לאחר תאריך הדיווח, הלווה שהינו בעל שליטה במצלאוי חברה לבנין בע"מ החזיר את ההלוואה ואינטרגאמא נכסים פרעה את התחייבותה לבנק.

באור 16 - התחייבויות לתאגידיים בנקאיים והתחייבויות אחרות (המשך)

ב. התנועה בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון במהלך תקופת הדיווח

סה"כ	התחייבויות אחרות	התחייבויות לתאגידיים בנקאיים לזמן ארוך	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,948	323	9,625	יתרה ליום 1 בינואר 2023
			שינויים בשל תזרימי מזומנים מפעילויות מימון
67,000	-	67,000	קבלת הלוואות חדשות
(10,847)	-	(10,847)	פירעון הלוואות
56,153	-	56,153	סה"כ מזומנים נטו שנבעו מפעילויות מימון
66,101	323	65,778	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	התחייבויות אחרות	התחייבויות לתאגידיים 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

באור 17 - זכאים אחרים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7	-	הכנסות מראש
742	661	מקדמות ופיקדונות מלקוחות
1,298	4,744	הוצאות לשלם*
452	440	זכאים בגין שכר ועמלות
558	808	מוסדות
3,057	6,653	

* כולל ריבית לשלם בגין הלוואות בנקאיות

למידע נוסף בדבר זכאים המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה באור 20 בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין. לחשיפת הקבוצה לסיכונים מטבע ונזילות בגין חלק מיתרות הזכאים, ראה באור 18, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 18 - 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		
2022	2023	
הערך בספרים - אלפי ש"ח		
1,091	2,019	לקוחות וחייבים מפעילות הנדל"ן
408	291	חייבים אחרים
2,059	3,392	מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות בבנקים
146	105	לקוחות וחייבים מפעילות הסחר
644	293	חייבים בגין עסקת מכירת פעילות הסחר
4,348	6,100	

באור 18 - 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 2023:

ליום 31 בדצמבר 2023			
ממוצע משוקלל של כשל אשראי	יתרת חוב בניכוי ירידת ערך	הפרשה לירידת ערך	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	270	-	אינם בפיגור
-	-	-	פיגור של 1-30 יום
-	953	-	פיגור של 31-120 יום
-	1,066	-	פיגור של 120-365 יום
98.8%	62	5,254	פיגור של מעל ל- 365 יום
69.1%	2,351	5,254	סה"כ

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

2023	
אלפי ש"ח	
5,272 (18)	יתרה ליום 1 בינואר שינויים הנובעים ממדידה מחדש של הפסדי אשראי חזויים
5,254	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 18 - 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 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.

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 15 מיליון ש"ח. לפרטים - ראה באור 11(ב). נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לרשות החברה והחברות המאוחדות עומדות מסגרות אשראי הניתנת לניצול לכיסוי צרכים כספיים קצרי מועד, בסכום כולל של כ-5 מיליוני ש"ח.

באור 18 - 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 2023

מערך בספרים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי 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	מעל חמש שנים אלפי ש"ח	
		1,480	-	-	-	-	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים ספקים
		5,855	-	-	-	-	זכאים אחרים
		57,403	1,875	6,500	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר ארוך (כולל חלות)
		-	-	-	-	323	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
		59	59	81	-	-	התחייבות בגין חכירה (כולל חלות)
323	73,634	64,797	1,934	6,581	-	323	סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2022

מערך בספרים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי 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	מעל חמש שנים אלפי ש"ח	
		1,311	-	-	-	-	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים ספקים
		2,410	-	-	-	-	זכאים אחרים
		1,375	1,375	6,875	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר ארוך (כולל חלות)
		-	-	-	-	323	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
		42	18	8	-	-	התחייבות בגין חכירה (כולל חלות)
323	13,737	5,138	1,393	6,883	-	323	סך הכל

כמתואר בביאור 16 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 18 - 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 2023

סה"כ אלפי ש"ח	מטבע חוץ		שקל צמוד למדד המחירים לצרכן	שקל לא צמוד	
	אירו אלפי ש"ח	דולר אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,392	2	1	-	3,389	נכסים שוטפים מזומנים, פקדונות ושווי מזומנים לקוחות חייבים אחרים
2,351	-	-	2,246	105	
57,952	-	-	-	57,952	
26,462	-	-	-	26,462	נכסים שאינם שוטפים הלוואות לחברות מוחזקות
90,157	2	1	2,246	87,908	סה"כ נכסים

ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ אלפי ש"ח	מטבע חוץ		שקל צמוד למדד המחירים לצרכן	שקל לא צמוד	
	אירו אלפי ש"ח	דולר אלפי ש"ח	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

באור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(1) סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(א) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023

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		
59,278	-	-	-	59,278
1,480	827	22	-	631
5,855	-	-	168	5,687
117	-	-	117	-
6,500	-	-	-	6,500
323	-	-	-	323
81	-	-	81	-
514	-	-	514	-
74,148	827	22	880	72,419
15,009	(825)	(21)	1,366	14,489

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 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

באור 18 - 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 2023 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 2022 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

31 בדצמבר 2023		
רווח לפני מס	הון	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11	14	עליה במדד המחירים לצרכן ב- 1%
(1)	(1)	עליה בשער החליפין של:
(41)	(41)	דולר ארה"ב ב- 5%
		אירו ב- 5%
(11)	(14)	ירידה במדד המחירים לצרכן ב- 1%
1	1	ירידה בשער החליפין של:
41	41	דולר ארה"ב ב- 5%
		אירו ב- 5%

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%

(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		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הערך בספרים	הערך בספרים	
5	57,495	מכשירים בריבית משתנה נכסים פיננסיים התחייבויות פיננסיות
(9,625)	(65,778)	
(9,620)	(8,283)	

באור 18 - 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 2022 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

ו. שווי הוגן

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן:

לצורך מימון עסקאות משותפות כמתואר בביאור 11ב', הקבוצה העמידה הלוואות אשר התזרים המזומנים שלהן אינו כולל ריבית וקרן בלבד, ולפיכך, הלוואות אלו נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד. השווי ההוגן של הלוואות לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 קרוב לערך הנקוב כולל הריבית הצבורה.

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד:

לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, 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 19 - 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, יזקף ע"ח 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 יתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-65.8 מיליון ש"ח. (2022 - 9.6 מיליון ש"ח).

ג. שעבודים

התחייבות חברה מאוחדת לתאגיד בנקאי אשר לתאריך הדוח על המצב הכספי מסתכמת בכ-65.8 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. לתאריך הדוח, הנכס בנתניה נמצא בתהליך רישום בית משותף בטאבו. להשלמת התמונה יצוין, כי בשל תהליך הרישום האמור ומגבלות טכניות, טרם הוסר רישום על קיומו של שעבוד בדרגה ראשונה לטובת בנק איגוד (אשר מוזג אל תוך בנק מזרחי). יצוין, כי אינטרגאמא נכסים אוחדות במכתב סילוק שעבוד מאת הבנק הרלוונטי.

באור 20 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2022		2023		
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
1,366	1	1,664	1	עלות העסקת מנכ"ל החברה (בתו של בעל השליטה בחברה) (ג3)
389	5	613	5	שכר דירקטורים (כולל לבעל השליטה)
1,061	1	1,205	1	עלות העסקת סמנכ"ל כספים (ג4)
130	1	135	1	עלות שירותים מבעל השליטה בחברה (ג2)
2,946		3,617		

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

ליום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2021	2022	2023	
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	
(27)	(37)	186	190	231	חברה בבעלות בעל השליטה בחברה (ג1) חברות בשליטתו של בעל השליטה בחברה (בעיקר ג6)
54	195	(587)	(793)	(953)	חברה מטופלת בשיטת שווי מאזני צדדים קשורים אחרים (ג2, ג3, ג4) וגמול דירקטורים
21,648	22,462	(279)	(520)	(923)	
(589)	(871)	2,130	2,816	3,500	

סך ההוצאות וההכנסות שלעיל בדוח רווח והפסד הינה כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,115	4,772	5,565	הוצאות:
			הנהלה וכלליות
			הכנסות:
2,386	2,619	2,901	משכר דירה וחשמל
279	520	923	מריבית

באור 20 - 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 1ב(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 ישיע בבחינת הזדמנויות עסקיות של החברה, בנייתו כדאיותן, 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 כדף), (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"ל 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.
- עלות העסקת גברת אורן בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לכ-1,664 אלפי ש"ח (מתוכם סך של כ-463 אלפי ש"ח בונוס שנתי). להשלמת התמונה יצוין, כי בהתאם להחלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, על אף זכאותה של הגב' אורן הומונאי למענק שנתי בסך של 481 אלפי ש"ח, לאור תשלום ביתר ששולם לגב' אורן הומונאי בשנת 2019, אשר נבע מתיקון רישום של הפסד חברה מוחזקת המטופלת בשווי המאזני (ראה ביאור 2), ועל אף שהוראות מדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה והוראות הסכם ההעסקה של הגב' אורן הומונאי אינן מחייבות השבה בשל טעות שהתגלתה בדוחות הכספיים אשר חלפו מעל 3 שנים ממועד אישורם, הופחת מהמענק השנתי בגין שנת 2023 סך של 18 אלפי ש"ח ששולם ביתר בגין שנת 2019.
- (4) 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. ביום 29 במרץ 2023 אושר עדכון לשכרו של מר אריק פלדמן, כך שהחל מיום 01.04.2023 זכאי מר אריק פלדמן לשכר חודשי בסך של 50,000 ש"ח ברוטו (צמוד לעליית המדד). עלות העסקת מר פלדמן בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לכ-1,205 אלפי ש"ח (מתוכם סך של כ-245 אלפי ש"ח בונוס שנתי). מר פלדמן צפוי לסיים את תפקידו ביום 30 ביוני, 2024.

באור 20 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. מידע נוסף

(5) 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 2021, 2022 ו-2023 הינו כ-2,114 אלפי ש"ח, כ-2,420 אלפי ש"ח וכ-2,564 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 2023 הסתכמה לסך של 337 אלפי ש"ח (2022 - 199 אלפי ש"ח, 2021 - 273 אלפי ש"ח).

כמו כן, בהתאם להסכם בין החברה לבין רפק, רפק מספקת לחברה שירותים שונים, כגון מחשוב, ענן וחשבות שגר וחשמל. התמורה בגין שירותים אלו בשנת 2023 הסתכמה לסך של 1,948 אלפי ש"ח (2022 - 1,826 אלפי ש"ח, 2021 - 1,798 אלפי ש"ח).

באור 21 - 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			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	-	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
(154)	(220)	94	עלות המכירות והשירותים, הוצאות תפעוליות ומימון
(154)	(220)	94	תוצאות פעילות מופסקת לפני מס
-	-	-	מסים על הכנסה המיוחסים לפעילות מופסקת
(154)	(220)	94	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לאחר מס
(154)	(220)	94	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			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,054	393	351	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת
(18)	-	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
-	-	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה

באור 22 - אירועים לאחר מועד הדיווח

- א. ביום 19 במרץ 2024 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-1,015 אלפי ש"ח (כ - 0.5 ש"ח למניה) שיחולק ביום 4 אפריל 2024.
- ב. ביום 29 בפברואר, 2024 הלווה שהינו בעל שליטה במצלאוי חברה לבנין בע"מ החזיר את ההלוואה ואינטרגאמא נכסים פרעה את התחייבותה בבנק. לפרטים נוספים ראה גם באור 12.



אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ

פרטים נוספים על החברה - שנת 2023

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 המידי (ת126) שפרסמה החברה ביום 19.3.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-028131) 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)	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (אלפי 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	14,167	14,167
דלתה דיגיטל בע"מ	רג' - 1 ש"ח	25,200	100%	25,200	2,924	(64,412)
קיו 4 ניהול (י.ח.) - שותף כללי בע"מ	רג' - 0.01 ש"ח	800	50%	8	41,998	8
קיו 5- פרוויקט בזל בע"מ	רג' - 0.01 ש"ח	1,000	50%	10	20,213	10

* ללא הלוואות אך כולל שטרי הון. הסכומים אינם כוללים שווי הוגן של ערבויות שניתנו לחברות בת. ראו ביאור 19 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 ביאור 10 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2023 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 31.12.2023	עיקר תנאי הלוואות
אינטרגאמא נכסים	17,640	הלוואה בתנאי ריבית של פריים + 2%
	7,058	הלוואה בריבית 2.61%
דלתה קולור	4,000	שטר הון ללא ריבית וללא מועד פרעון
	48	הלוואה ללא ריבית
דלתה דיגיטל	67,336	שטר הון ללא הצמדה וריבית. ייפרע עפ"י דרישה אך לא לפני חלוף חמש שנים מיום הנפקתו
	11,694	הלוואה בריבית 2.61%
דלתה מדיקל	558	שטר הון ללא הצמדה וריבית. ייפרע עפ"י דרישה אך לא לפני חלוף חמש שנים מיום הנפקתו
	286	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 (על בסיס מזומן) (אלפי ש"ח)			זכאות החברה לתקבולים בגין 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	701	646	8,032	1,402			406	
דלתה דיגיטל בע"מ	680	680		71				
קיו 4 ניהול (ח.ו.) - שותף כללי בע"מ	6,611	6,611					1,344	
קיו 5- פרוייקט בזל בע"מ	(734)	(734)					967	

(*) 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 2023 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	29.3.2023	29.3.2023	פרסום דוח שנתי 2022
אינטרגאמא	אנטר	174011	16.8.2023	16.8.2023	פרסום דוח רבעון שני לשנת 2023

תקנה 21: תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

- 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 הפניה.
- ביום 11.5.2023, אישר דירקטוריון החברה תשלום גמול לדירקטורים המכהנים בחברה ואשר יכהנו בחברה מעת לעת, כדלקמן: גמול שנתי וגמול השתתפות בעד השתתפות בישיבה של הדירקטוריון או של ועדת דירקטוריון בסך השווה לסכומים המירביים על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, בהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהיה מעת לעת. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 14.5.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-051045), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- להלן פירוט התגמולים שניתנו בגין שנת 2023 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 2023	שכר	שיעור החזקה בהון החברה במועד הדוח (ב- %)	היקף משרה	תפקיד	שם
1,664				85					463	1,115	כמפורט בתקנה א21 להלן	100%	מנכ"ל החברה	רות אורן ⁽¹⁾
1,205				86					245	874	-	100%	סמנכ"ל כספים בחברה	אריק פלדמן ⁽²⁾
231				96		135					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: "**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. בשים לב לאמור לעיל, ביום 19.3.2024 אישר דירקטוריון החברה תשלום בונוס שנתי בגין שנת 2023, בסך של 463 אלפי ש"ח השווה לסך של כ- 7.5 משכורות. להשלמת התמונה יצוין, כי בהתאם להחלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, על אף זכאותה של הגב' אורן הומונאי למענק שנתי בסך של 481 אלפי ש"ח, לאור תשלום ביתר ששולם לגב' אורן הומונאי בשנת 2019, אשר נבע מרישום שגוי (שאינו מהותי לכשעצמו) של הפסד חברה מוחזקת המטופלת בשווי המאזני, ועל אף שהוראות מדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה והוראות הסכם ההעסקה של הגב' אורן הומונאי אינן מחייבות השבה בשל טעות שהתגלתה בדוחות הכספיים אשר חלפו מעל 3 שנים ממועד אישורם, הופחת מהמענק השנתי בגין שנת 2023 סך של 18 אלפי ש"ח ששולם ביתר בגין שנת 2019. לפרטים נוספים בקשר עם תנאי כהונתה של הגב' אורן הומונאי 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 50,000 ש"ח ברוטו צמוד לעליית המדד (לחודש דצמבר 2023, הסתכם השכר החודשי ברוטו לסך של 50,921) 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 לבונוס 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 19.3.2024 אישר דירקטוריון החברה תשלום בונוס שנתי בסך של 245 אלפי ש"ח.

יצוין, כי מר פלדמן יסיים את כהונתו בחברה ביום 30.6.2024.

(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. 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, בניתוחי כדאיות, בגיבוש מתווה העסקאות ביחס אליהן ובכל הנוגע למימון עסקאות כאמור וכן שירותים נוספים, כפי שיסוכם 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 כדיון), (צמוד לשכר הממוצע במשק). בנוסף זכאי מר אורן להחזר הוצאות הנדרשות לצורך מתן שירותי הייעוץ. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי 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 96 אלפי ש"ח בשנת 2023.

סך התשלום שקיבלו כל הדירקטורים בחברה (למעט גמול הדירקטורים אשר שולם למר אורן, כמפורט לעיל) בגין 2023 הינו כ- 517 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:

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.

ביום 11.5.2023, אישר דירקטוריון החברה תשלום גמול לדירקטורים המכהנים בחברה ואשר יכהנו בחברה מעת לעת, לרבות, מר תנחום אורן, בעל השליטה בחברה, המכהן כדירקטור בחברה, כדלקמן: גמול שנתי וגמול השתתפות בעד השתתפות בישיבה של הדירקטוריון או של ועדת דירקטוריון בסך השווה לסכומים המרביים על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, בהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהיה מעת לעת. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 14.5.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-051045), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות בת שלה

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 הסתכמו לסך של 16,510 דולר ארה"ב.

ביום 19.3.2024 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 1.4.2024 ועד ליום 31.3.2025 (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 הוזלו משנה קודמת ומסתכמים בסך של 14,859 דולר ארה"ב.

פטור ושיפוי נושאי משרה בחברה ובחברות בת

ביום 21.6.2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה), מתן התחייבות מראש לשיפוי, על ידי החברה לדירקטורים ונושאי משרה אחרים של החברה, לרבות בעל השליטה בחברה וקרוביו, 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 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 הענין) של החברה, שפורסמו לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים.

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 פיו) 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 20 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023

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 (להלן: "רפק"), 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. ביום 29.3.2022 אישר 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 ועמד בתוקפו עד ליום 31.12.2023. תקופת הסכם השכירות נקבעה עד ליום 31.12.2023 עם

אופציה להארכה לשנתיים נוספות. יצוין, כי קודם לפקיעתו של הסכם השכירות האמור, מימשה רפק את האופציה, כך שתקופת הסכם השכירות הוארכה עד ליום 31.12.2025. לפרטים נוספים ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.

2. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות ושיאין זניחות

הסכם לקבלת שירותי מחשוב מאת רפק

ביום 19.3.2024 אישר ואשרר דירקטוריון החברה תשלום לרפק בגין שירותי מחשוב שניתנו באמצעותה עד ליום 31.12.2023. יצוין, כי שירותי המחשוב מתקבלים מאת צד שלישי אשר אינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה (להלן: "שירותי המחשוב" ו-"נותן השירות", בהתאמה), זאת מכוח הסכם בין נותן השירות לבין רפק. בגין שירותי המחשוב, משלמת החברה לרפק, כהחזר בגין הוצאותיה, בסכומים הנקבעים על ידי נותן השירות, בהתאם להיקף שירותי המחשוב בפועל (בין אם בהתאם למפתח רישיונות ובין אם בהתאם להיקף שעות בפועל, לפי העניין) (להלן: "התמורה"). מובהר, כי רפק אינה זכאית למרווח בגין התמורה או שירותי המחשוב. התמורה בגין שירותי המחשוב לשנת 2023 הסתכמה בסך של כ- 380 אלפי ש"ח.

הסכם לקבלת שירותי חשבות שכר מאת רפק

ביום 16.8.2023 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם לקבלת שירותי חשבות שכר (להלן: "שירותי החשבות") מאת רפק. יצוין, כי שירותי החשבות מוענקים לחברה באמצעות עובדת של רפק המועסקת על ידה כחשבת שכר. בתמורה לשירותי החשבות, החברה משלמת לרפק תמורה חודשית קבועה, בהתאם למפתח מבוסס על מספר עובדים וכן תוספת בגין כל תלוש שכר המופק על ידי חשבת השכר האמורה. התמורה בגין שירותי חשבות השכר לשנת 2023 הסתכמה בסך של כ- 40 אלפי ש"ח.

הסכם לרכישת חשמל

ביום 31.12.2020 אישר דירקטוריון החבר את התקשרותה של קבוצת החברה בהסכם לאספקת חשמל עם אי.פי.פי. אלון תבור בע"מ (להלן: "הסכם החשמל"), חברה בשליטתה של רפק, באמצעות רפק אנרגיה בע"מ. הסכם החשמל הינו עבור אספקת חשמל לבנייני המשרדים בבעלותה המלאה של קבוצת החברה. תוקפו של הסכם החשמל הינו מיום 1.12.2020 ולמשך 10 שנים. על אף האמור לעיל, לצדדים נקודת יציאה בתום השנה החמישית ובתום השנה השמינית. היקפו המירבי של הסכם החשמל הינו כ- 1.7 מגה וואט. בתמורה לאספקת החשמל, תשלם קבוצת החברה בגין כל מגה וואט, סך השווה למחיר למגה וואט בניכוי הנחה בשיעור של 5.7%, בכל המשבים.

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	1,700,008	83.78%	83.78%	83.78%	
2	אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ	אינטרגאמא 1	1,120,903	0.00%	0.00%	0.00%	
3	רון אורן	אינטרגאמא 1	9,392	0.46%	0.46%	0.46%	

תקנה 24א.: 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)

תקנה 24ב.: מרשם בעלי המניות

לפרטים בדבר מצבת הון ומרשמי ניירות הערך של החברה, ראו הדוח המיידני שפרסמה החברה ביום 18.12.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-136998). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 25א.: 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, כיהן בעבר כדירקטור בחברת מייניד בע"מ וכן כדירקטור בחברת חסין אש 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.

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

יו"ר הדירקטוריון²
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

תנחום אורן

דירקטור בחברות הפרטיות של החברה, דירקטור באו.אר.טי, דירקטור ברפק
תקשורת ותשתיות בע"מ ודירקטור בחברות בנות שלה, דירקטור במיקרודף
תעשיות (80) בע"מ, ודירקטור בחברות פרטיות בבעלותו.

ת.ז. 007450901
רח' הזרע 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

יו"ר פעילה במניבים קרן הריט החדשה בע"מ, דירקטורית בחברות פרטיות
שבבעלות מלאה של מניבים, דירקטורית באורון החזקות והשקעות בע"מ
(דח"צית), במניבים ניהול שרון איתי בע"מ, בשרון שופי בע"מ ובאגודת ידידי של
בית החולים הילל יפה (עמותה).

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

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

זאב פלדמן

ת.ז. 050620814

רח' דיזינגוף 50 תל אביב

שנת לידה: 1951

נתינות: ישראלית.

השכלה: בוגר כלכלה וחשבונאות

מאוניברסיטת ת"א.

מכהן מ- 25.10.2020

חבר וועדת הביקורת.

דירקטור בלתי תלוי.

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

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

יעקב לסקוב

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).

מייסד ומנכ"ל Fides Services Ltd, דירקטור חיצוני בחברות ציבוריות ומפוקחות
פיוניר תכנון פיננסי (92) בע"מ ובחברות פרטיות בבעלותו, ופרטיות אחרות.
יושב ראש ועדת ביקורת בעמותה" עמדא - עמותה למען חולי אלצהיימר
ודמנציה"

רון הדסי

ת.ז. 059258269

יגאל ידן 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

יו"ר ומנכ"ל בחברות מקבוצת אלביט הדמיה, מרצה לבנקאות ומימון במכללה
למינהל, באוניברסיטה העברית. נאמן מטעם בית המשפט בתל אביב בחברת
ברוקלנד אפריל לימיסד ובחברת אמ. וו. אל.
מכהן כדירקטור בכרמל קורפ בע"מ וחברת הבת שלה, דירקטור בהרץ פרופרטיס
גרופ לימיסד, דירקטור בבתי זיקוק לנפט בע"מ, דירקטור בקוואליטאו בע"מ,
דירקטור באינטר גאמא חברה להשקעות בע"מ, דירקטור בחברת שופרסל בע"מ,
דח"צ בבראק קפיטל פרופרטיז בע"מ דח"צ בברקת מימון נדל"ן בע"מ.
בנוסף מכהן בחברות פרטיות: שופרסל נדל"ן (חברת בת של שופרסל), קבוצת
איסכור מתכות ופלדה בע"מ ובליגיא הדסי ניהול והשקעות בע"מ (חברה
משפחתית)

תקנה 26א: 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 הה"י 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 29.3.2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 1,014,580 ש"ח אשר שולם ביום 18.4.2023. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידית שפרסמה החברה ביום 29.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-034107). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

2. ביום 11.5.2023, אישר דירקטוריון החברה תשלום גמול לדירקטורים המכהנים בחברה ואשר יכהנו בחברה מעת לעת, כדלקמן: גמול שנתי וגמול השתתפות בעד השתתפות בישיבה של הדירקטוריון או של ועדת דירקטוריון בסך השווה לסכומים המירביים על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, בהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהיה מעת לעת. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידית מיום 14.5.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-051045), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

3. ביום 13.9.2023 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מינוי מחדש של מר יעקב לסקוב כדירקטור חיצוני בחברה וכן את מינויים מחדש כדירקטורים בחברה של ה"ה בנימין ליברמן, תנחום אורן, זאב פלדמן ורון הדסי. כמו כן, אישרה האסיפה את מינוי רואי החשבון המבקרים ודיווח על שכרם בגין 2023. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידית מיום 13.9.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-106476). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

4. ביום 19.3.2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 1,014,580 ש"ח אשר ישולם ביום 04.04.2024. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידית שפרסמה החברה ביום 19.3.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-028140). 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

19 במרץ 2024.

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 2023 (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 2023 (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.

אריק פלדמן, סמנכ"ל הכספים

19.3.2024



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

2024, 3 במרץ,

מספרנו: 915749-01 A

לכבוד

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



915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

התבקשנו במהלך חודש ינואר 2024 ע"י אריק פלדמן, סמנכ"ל הכספים 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, 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: 31.12.2023

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.

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | 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: **אורן נאור**

כתובת: רחוב הירקון 99, תל אביב.

תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

- בוגר תואר ראשון בכלכלה וניהול באוניברסיטה הפתוחה.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס' 415303 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 2018 עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2021 כשמאי 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 חו"ד, לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאת חו"ד.

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

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

3. תאריך הביקור במקום

ביקור במקום נערך ביום 6.2.2024 ע"י אורן נאור, כלכלן ושמאי 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 ⁽¹⁾	2,653 מ"ר
שטח מגרש לחישוב הזכויות ⁽²⁾	2,050 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 הר/2440
שטח בנוי עילי ⁽³⁾	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
	⁽¹⁾ לאחר הפקעה מתכנית הר/1900.
	⁽²⁾ בהתאם לנתונים ממזמין חוות הדעת.
	⁽³⁾ ע"פ היתר בניה מס' 20110734.

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | 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.

פיתוח סביבתי מלא.

להלן צילום מפת סביבת הנכס (הסימון להמחשה בלבד):

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.

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

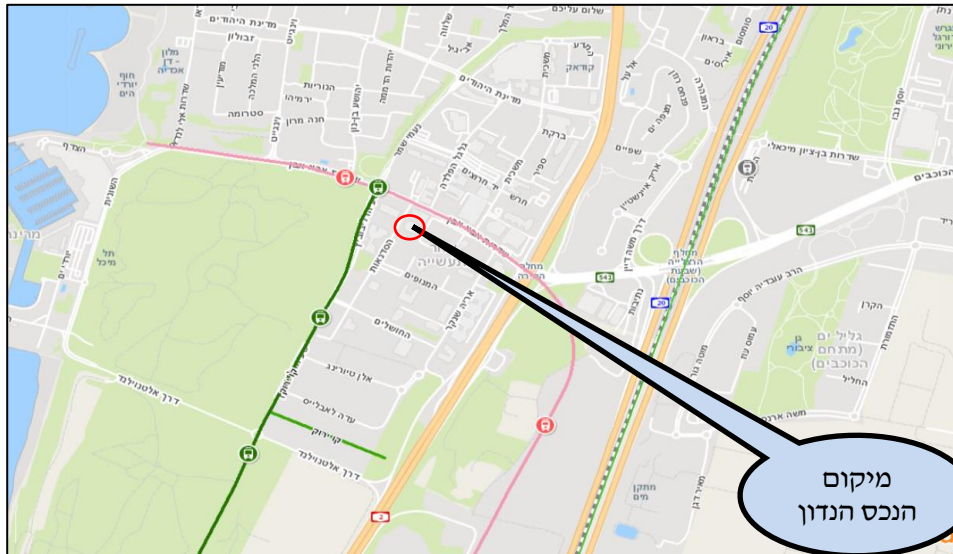
Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | 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.

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermuchl | Stav Dado | Oren Naor | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | 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"ר³. לחלקה חזית באורך של כ- 68 מ' הפונה לשד' 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:

צפון: חזית לשדרות אבא אבן ומעברו מוסך ומבנה תעשייה בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
דרום: צלע לחלקה 111 - מבנה תעסוקה בן 4 קומות הידוע כ"בית הרמלין".
מזרח: 2 מבני משרדים בני 11 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, המהווים חלק ממתחם "אקרשטיין".
מערב: חזית לרח' הסדנאות ומעברו מבני תעסוקה בני 4-5 קומות (הכולל קומת קרקע מסחרית).

להלן סימון⁴ החלקה ע"ג תצלום אורתופוטו מתוך אתר GIS של עיריית הרצליה:

³ בהתאם לתוכנית הר/1900 שטח לחישוב זכויות הינו 2,653 מ"ר.
⁴ הסימון להמחשה בלבד.

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

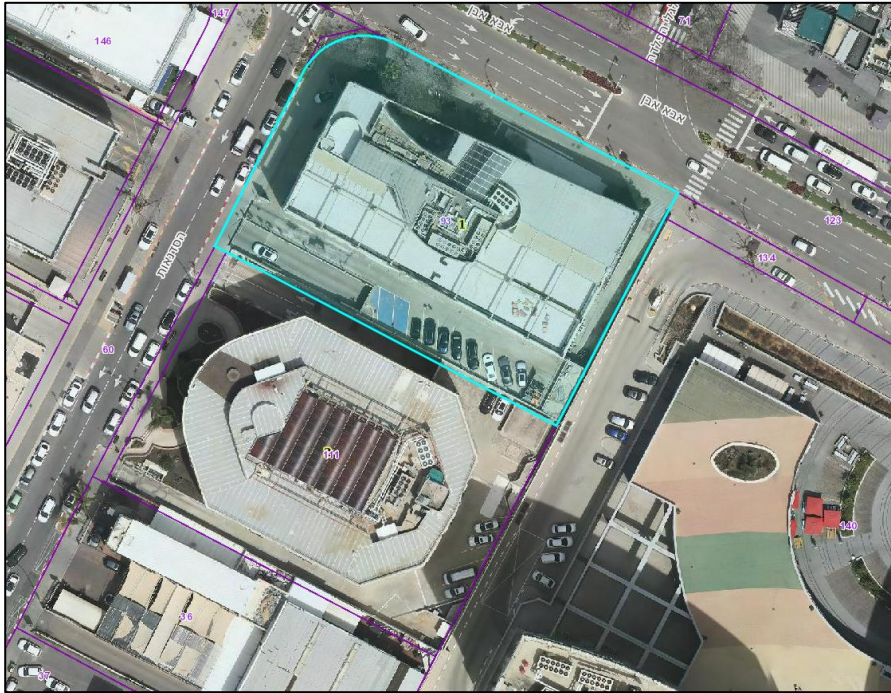
Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס



5.4. תיאור הבנוי על החלקה:

כאמור, על החלקה שבנדון מצוי מבנה תעסוקה בן 5 קומות מעל שתי קומות מרתף⁵, 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- 9,036 מ"ר.

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

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

הקומות העליונות וחלק מקומת הכניסה במבנה משמשות לתעשייה עתירת ידע ומשרדים ויתרת קומת הכניסה משמשת למסחר (אולמות תצוגה ומכירת רכב).

⁵ בהיתרים המאוחרים מצוינים 3 קומות מרתף, היות והמבנה בנוי בשיפוע. קומת המרתף העליונה מהווה את קומת הכניסה לבניין ועל כן מהווה חלק ממניין הקומות העליות.

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

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 זכוכית/ גבס, מיזוג מרכזי, 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.

מבט לנכס הנדון משדרות אבא אבן:



915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

מבט לנכס הנדון מרחוב הסדנאות:



תמונות מייצגות לשטחי המשרדים:

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

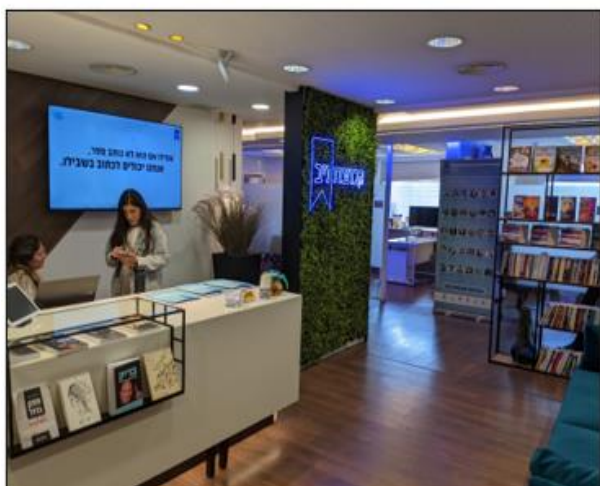
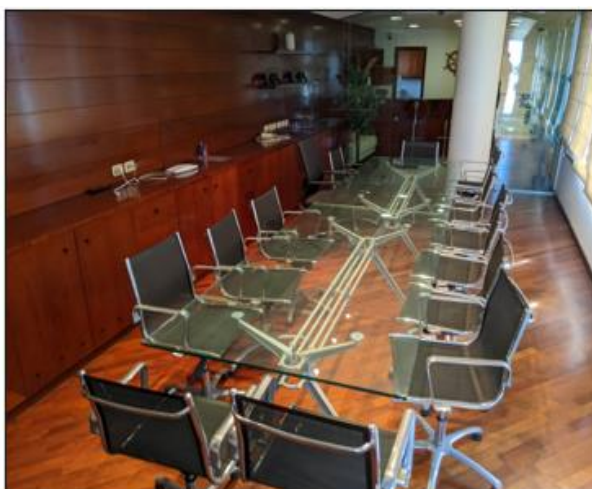
Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס



מצב תכנוני .6

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

6.1 תוכניות המתאר החלות על החלקה שבנדון

תכנית	מועד מתן תוקף	י.פ.	מהות התוכנית
הר/353	19.01.1961	814	התוית דרכים
הר/253/א	08.06.1961	852	תוכנית מתאר למרחב תכנון הרצליה
הר/2000/מ	25.10.1990	3807	תוכנית מרתפים
הר/1900	04.09.2003	5222	תוכנית מתאר לאזור התעשייה
הר/1/1900	11.04.2008	5833	מלונאות באזור תעשייה
תת"ל/103	11.07.2022	10659	תת"ל 103 - קו מטרו M3
הר/2440 (504-0856054)	10.12.2023	11881	תוכנית להתחדשות איזור התעסוקה המערבי

➤ תוכנית הר/253/א 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/2000/מ' 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 שישמשו 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.

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

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קרול אייזנמן | תמיר ורמכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

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.

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.

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

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: קדמי- 5 מ' (10 מ' לאורך שדרות אבא אבן), צידי- 4 מ', 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:



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

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

➤ **תוכנית הר/2440 (504-0856054) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11881 ביום 10.12.2023**

תוכנית זו הינה תוכנית כוללנית להתחדשות אזור התעסוקה המערבי. התכנית מכילה הוראות של תכנית מפורטת.

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות **בחלק** מתחום התכנית.

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:

- עדכון מערך ייעודי הקרקע בתוכנית.
- קביעת השימושים המעורבים המותרים בתחום התוכנית: תעסוקה, מלונאות, דיור מוגן ומסחר ועד 6,000 יח"ד.
- קביעת היקפי זכויות הבניה במקסימאלי בתחום התוכנית.
- קביעת הוראות בינוי.
- ביסוס מערך התחבורה ברובע על שימוש בתחבורה הציבורית וצמצום השימוש ברכב פרטי.
- קביעת שלביות למימוש התוכנית.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מסומנת **בייעוד לתעסוקה**.

בחזית החלקה לכיוון שדרות אבא אבן ורח' הסדנאות מסומנת רצועת דרך ו/או טיפול נופי.
בהתאם ל**נספח מתחמי התכנון**, החלקה שבנדון כלולה **במתחם א'1 חלק מתא שטח 314** (יחד עם חלקה 111 הצמודה מדרום).
כפי שנמסר מהחברה, שטח החלקה נטו, ללא רצועות הדרך בחזיתות בהתאם להוראות התוכנית **מוערך בשטח של כ-2,050 מ"ר**.

שימושים בייעוד תעסוקה:

שימושים עיקריים: תעשייה משולבת⁶, משרדים, מלונאות ודיור מוגן.
שימושים משניים: תעשייה קלה ומלאכה⁷, מגורים⁸ ושטחים לרווחת הדיירים כגון: מועדון, חדר כושר, בריכה וכו', דיור מוגן. שטחים מבונים לצרכי ציבור לשימושי חינוך, קהילה, רווחה, משרדי עירייה ושירותים עירוניים, תרבות, דת, בריאות, חינוך מקצועי, שירותי פנאי, נופש וספורט, דיור מוגן. מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, בתי קפה ומסעדות. אחסנה למרכזים לוגיסטיים וכו'.

⁶ 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.
⁷ תעשייה לשימושים יצרניים ונותני שירותים המתאפיינת, בין השאר, בשימושים מושכי קהל, כדוגמת: מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון, מכירה והשכרת רכב.
⁸ יחידות דיור קטנות מיוחדות בגודל של עד שני חדרים בשטח כולל של 30 מ"ר עד 60 מ"ר ליח"ד.

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קרל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

בתת הקרקע: תעשייה משולבת ומשרדים, תעשייה קלה ומלאכה, מסחר, מחסנים, שטחים תפעוליים, לוגיסטיקה, חוות שרתים, מתקנים הנדסיים, מתקנים טכניים, מתקני ניהול והשתיית מי נגר, אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, מרפאות ומתקני ספורט.

לא יותר תחנות תדלוק בתחום התוכנית.

הוראות בינוי:

- מפלס קומת הקרקע הפונה לכיוון המרחב הציבורי בכל שימושי הקרקע יתוכנן כחזית פעילה?
- בשטחי קומת הקרקע אשר אינם פונים למרחב הציבורי יותרו שימושי תעסוקה.
- הבינוי יישלב מסד המשכי בגובה של בין 3 ל- 8 קומות ומעליו יותר בינוי מגדלי, בכפוף להוראות המפורטות בנספח הבינוי המחייב.
- שימושי תעשייה משולבת ומשרדים יתאפשרו בכל קומות הבינוי מעל הקרקע.
- כל פתרונות החניה לרבות פריקה וטעינה ופינוי אשפה ישולבו בתת הקרקע.
- לא יותרו שימושי תעסוקה/מגורים/מלונאות באותה הקומה. ככל הניתן תתוכנן הפרדה בין גרעינים של שימושים שונים שלא באותה קומה.

שטחים לשימושי מגורים:

- תוכנית מפורטת תקבע תמהיל ממוצע של עד 50 מ"ר שטח כולל ליח"ד.
- בתכנית מפורטת יתאפשרו יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר (שטח כולל), בהיקף שלא יעלה על 20% מסך יח"ד. יתרת יח"ד לא יעלו על 60 מ"ר (שטח כולל) ליח"ד ועד 2 חדרים.
- לא יותרו דירות בקומת קרקע.

שטחים לשימושי מסחר:

- תמהיל שטחי המסחר יקבע ע"י מוסד תכנון בתוכנית מפורטת.
- 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 מטרד ליתרת השימושים במבנה.
- במפלס הקרקע, שטחים אלו ייבנו כחלק מן החזית הפעילה לרחוב.

שטחים לשימושי מלונאות ודיור מוגן:

שטחים למלונאות ולדיור מוגן יותרו בכל קומות הבינוי.

⁹ 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 | Oren Naor | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

שטחים מבונים לצרכי ציבור:

- שטחים המיועדים למבני ציבור יתוכננו ככל הניתן כחללים רבי שימושים, על מנת לעודד אפשרות למבנה פעיל ברוב שעות היממה.
- 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.
- ככל הניתן, בשטחי הציבור לא יועברו תשתיות אופקיות לשירות שימושים אחרים במבנה.

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

ייעוד:	תעסוקה.
אחוזי בניה כוללים:	800% משטח המגרש בבינוי עצמאי בחלקה עצמה .
תכנית:	בתכנית מפורטת אשר תכלול תא שטח במלואו (החלקה הנדונה + חלקה סמוכה 111) יתאפשרו זכויות בהיקף של 1,200%.
תכסית:	80% משטח המגרש.
צפיפות:	25 יח"ד / לדונם.
מס' קומות עילי:	30. כולל קומת קרקע, קומות טכניות בבינוי ו/או על הגג.

הערות ברמת הטבלה:

- זכויות ייקבעו ביחס לייעוד תעסוקה במצב המוצע במסגרת תוכנית מפורטת.
- שטחי הבניה בטבלה הינם שטחים עיליים מקסימליים ואין חובה לקבוע בתוכנית מפורטת את הזכויות במלואן, הכל בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון הדרוש בתוכנית המפורטת.
- זכויות לשימושים השונים ייקבעו במסגרת תוכנית מפורטת מתוך סך הזכויות לתעסוקה.
- שטחי מרפסות ומרתפים ייקבעו בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה זו במסגרת התוכנית המפורטת ובכפוף להוראות התכסית בתוכנית זו.
- קווי בניין יהיו בהתאם למופיע בתשריט ולנספח הבינוי לתוכנית זו.

גמישות לתוכנית:

1. שימושי מגורים ומסחר לא ניתן להגדיר בייעוד נפרד.

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

2. גודל מגרש מזערי: בתוכניות מפורטות למגרשים לאורך הרחובות הראשיים, במתווה 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: בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה לעיל, בתוכניות להתחדשות באמצעות הריסה ובניה מחדש תתאפשר תוספת זכויות אשר יותנו בביצוע תועלות ציבוריות¹⁰.

פרוגרמה לשטחי ציבור:

בתא שטח לאורך רחוב ראשי, מוסד תכנון יכול לקבוע שטחים מבונים עבור מבני ציבור בהיקף של עד **40%** משטח המגרש בייעוד תעסוקה (שטח כולל) כל עוד היקף השטחים גדול מ- 300 מ"ר. **זכויות בניה אלו יקבעו מתוך הרח"ק הכולל המותר בתוכנית המפורטת.**

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).

סימון החלקה ע"ג תשריטי התוכנית:

¹⁰ מסוג: שימור מבנים או חיזוק לפי סעיף 20א' לתמ"א 38 או התחדשות עירונית בלבד, הכל כפי שייקבע בתוכנית המפורטת.
915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

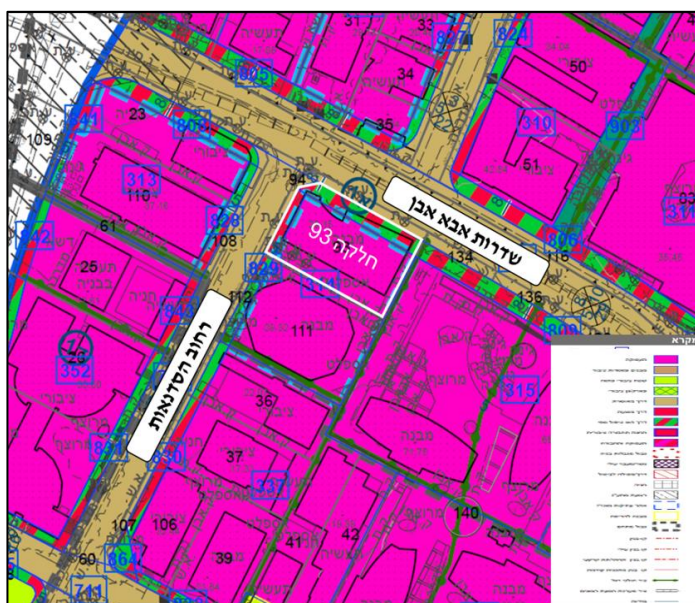
Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

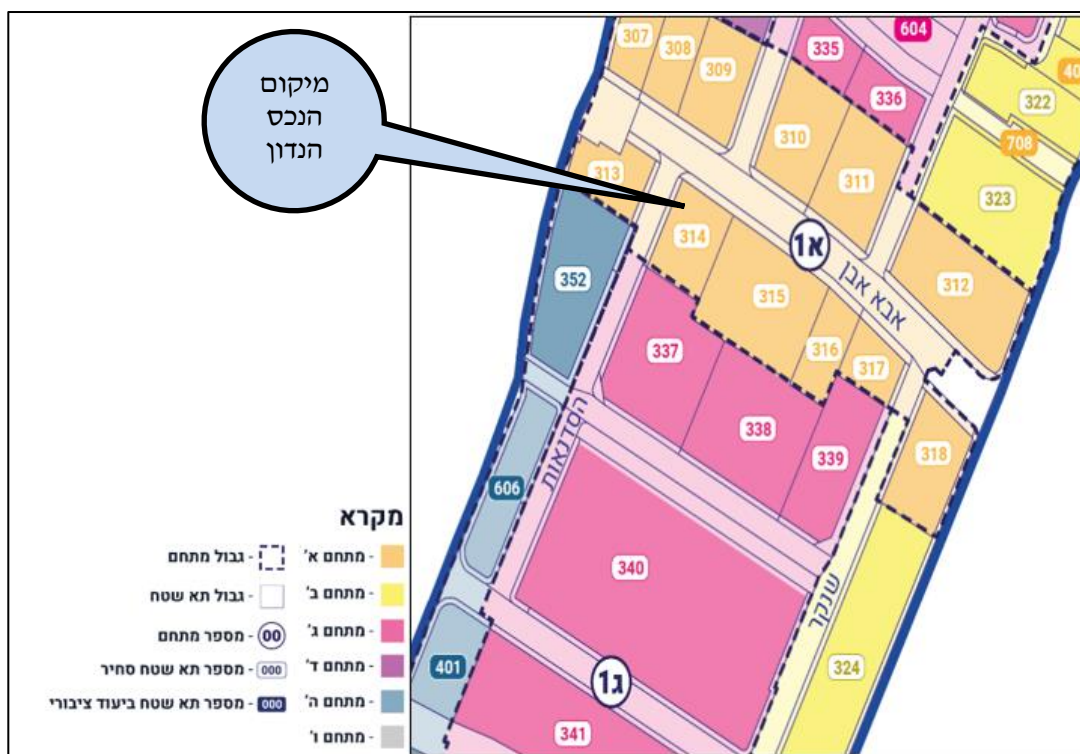
קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויואלטה חבס



סימון החלקה ע"ג נספח מתחמים:



הערה: תא שטח 314 מהווה את חלקה 93 (נשוא השומה) ביחד עם חלקה 111 הצמודה מדרום.

7. מצב רישוי

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

7.1. 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 (מערכת) - 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 21.4.2013 לשנתיים נוספות עד לתאריך 21.4.2018.
20170627	21.01.2018	חידוש תוקף היתר מס' 20160159 מיום 21.4.2016 לשנה נוספת עד לתאריך 21.4.2019.

^(*) לא אותר היתר הבניה המילולי.

להלן פירוט שטחי המבנה מהיתר בניה מס' 20110734 :

סה"כ בניין במ"ר	שטחי שירות (מ"ר)						הקומה והמפלס בבניין	שימושים עיקריים (מ"ר)		
	סה"כ	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט		תעשייה	מסחר	סה"כ
2,015	2,015	74	1,399		210	332	מרתף -7.5			
2,199	2,199		1,256	838	105		מרתף -4.6			
1,252	0						מרתף עליון -1.4	1,252	377	875
504	0						כניסה ראשית +1.5	504		504
1,253	0						קומה א' +4.4	1,253		1,253
1,257	0						קומה ב' +7.6	1,257		1,257
504	0						קומה ג' גלריה +10.8	504		504
52	52				52		קומת גג	0		
9,036	4,266	74	2,655	838	368	332	סה"כ	4,769	377	4,392
4,822	מעל הכניסה הקובעת (כולל מרתף עליון)							4,769		
4,214	מתחת לכניסה הקובעת									

7.2. חריגות מהיתר בניה והיטלי השבחה :

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

בהתאם לתכנון התקף (**לפני** אישורה של תכנית הר/2440) והיתרי הבניה המוצגים לעיל עולה כי קיימת יתרת זכויות בניה לשטחים עיליים של כ- 909 מ"ר¹¹.

בנוסף 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 (ללא תוספת הזכויות מתכנית הר/2440) תהיה כ- 162 מ"ר בלבד. להערכתנו שטח זה הינו זניח ואין כדאיות לממשו.**

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 בגין תכניות אלו.

¹¹ 4,822 מ"ר-5,730 מ"ר

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קרל אייזנמן | תמיר ורמכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויואלטה חבס

8. להלן סיכום זכויות הבניה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכנית הר/2440:

פרוגרמה תכנונית לבניה משותפת יחד עם חלקה 111 (תא שטח 314)

להלן פרוגרמה תכנונית שערכנו, המתבססת על מלוא הזכויות במגרש, כאשר בהתאם להוראות התכנית יש להכין תכנית מפורטת אשר תכלול עם חלקה 93 נשוא השומה, את חלקה 111 הצמודה מדרום. הובא בחשבון כי המבנים בחלקות ייהרסו ובמקומם יוקם מבנה חדש הכולל שימושים מעורבים למסחר, תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור כדלהלן פרטי השטח לבניה מיוחס לחלקה 93 בלבד:

הערות	שטח במ"ר		
השטח לאחר הפקעה מתכנית הר/1900	2,653		שטח החלקות ברוטו לחישוב זכויות
השטח בהתאם לנתונים מהחברה	2,050		שטח נטו לאחר הפקעה מתוכנית מפורטת
בהתאם להוראות התכנית לאחר הכנת תכנית מפורטת לנשוא השומה במשותף עם חלקה 111 הצמודה מדרום.	12		רח"ק מירבי
	24,600		סה"כ שטח ברוטו עילי
40% משטח המגרש בהתאם להוראות התכנית	40%	820	שטחי ציבור
	23,780		יתרת שטחי ברוטו עילי
בהתאם לשטח המגרש נטו	80%	1,640	תכסית קומת קרקע
מסחר בקומת המרתף			
בהתאם לשטח ברוטו למסחר בקומת הקרקע		1,148	ברוטו/שיווק
מסחר בק"ק			
לפי 70% משטח התכסית		1,148	ברוטו/שיווק
ע"פ יחס ברוטו נטו בשטחי מסחר	1.15	998	עיקרי
		150	שירות
תעסוקה - קומות עליונות			
		19,301	ברוטו/שיווק
ע"פ יחס ברוטו נטו מקובל במבני תעסוקה	1.35	14,297	עיקרי
		5,004	שירות
מגורים - קומות עליונות			
		3,331	ברוטו
לפי 25 יח"ד לדונם ובהתאם להוראות התוכנית		2,563	שטח עיקרי
ע"פ יחס ברוטו נטו מקובל במבני מגורים	1.3	769	שירות
		50	שטח עיקרי ליח"ד
		51	מס' יח"ד
לפי 12 מ"ר מרפסת במוצע ליח"ד		615	שטח מרפסות

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

9. מצב משפטי

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה ואשר הופק ביום 30.1.2024, 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 2.7.2014 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום ועל כל הבעלים
 הערות: רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 מיום 29.3.2009. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5928 מיום 129.3.2009

9.2 הסכמי שכירות:

בהתאם למידע שהועבר לעיוננו ע"י החברה להלן סיכום דמ"ש הכוללים בנכס, נכון למועד 12/2023:

סייוג המושכר	שטח מושכר במ"ר / מס' חניות	דמי שכירות חודשיים ממודדים למועד הקובע	דמ"ש ממוצעים למ"ר / למקום חניה
מסחר	614	₪ 85,664	₪ 139
משרדים	5,040	₪ 299,521	₪ 59
אחסנה	394	₪ 8,503	₪ 22
חניות	134	₪ 77,520	₪ 579
סה"כ		₪ 471,208	
הכנסה שנתית משכירות נכון למועד הקובע, במעוגל		₪ 5,654,000	

הערות לטבלת השכירויות:

- בעקבות בדיקה שנערכה על ידנו לחוזי שכירות בנכס, בשיעור של כ- 64% מדמי השכירות הכוללים בנכס וכ- 61% 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 להיתר בניה מס' 20110734, בהתחשב בשטח שהתווסף בקומת הגלריה הנדרש להסדרה ובכך ששטחי האחסנה המהווים חלק מהשטח לשיווק, מצויים בקומת המרתף.

¹² ההערה בילקוט הפרסומים הינה בגין ההפקעה של רצועת הדרך בפינת הרחובות שדרות אבא אבן והסדנאות.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

- כפי שנמסר מהחברה, בנכס לא קיימים דיירים מוגנים או מחזיקים ללא הסכם בתוקף.
- כפי שנמסר מהחברה, בנכס קיים מחזיק שהוא בעלי עניין (חברת בת או חברה קשורה).
דמ"ש המתקבלים מהשוכר הינם דמ"ש ראויים.
- בהתאם לנתונים המוצגים לעיל סה"כ השטחים לשיווק בנכס (לא כולל חניות) הינם כ-
6,166 מ"ר ושיעור התפוסה עומד על כ- 98%.
- במהלך שנת 2023 נחתמו 5 חוזי שכירות חדשים, לגבי שטח כולל של כ- 2,000 מ"ר.
דמי השכירות הממוצעים, כפי שעולים מהחוזים לעיל, הינם כדלקמן:
מסחר : כ- 143 ש/מ"ר.
משרדים : כ- 99 ש/מ"ר.
חניה : כ- 611 ש/מקום חניה.
כמו כן, נחתם חוזה להארכת תוקף השכירות, לגבי שטח של 79 מ"ר. דמי השכירות שנקבעו ע"פ החוזה לשטחי משרדים הינם כ- 60 ש/מ"ר.

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/מ"ר. דמי ניהול אלו תואמים את דמי הניהול המקובלים בסביבת הנכס. בהתאם לנתוני ניהול לשנת 2023 אשר הועברו לעיוננו, קיים רווח תפעולי של כ- 15,000 ש. לאור הרווח המינורי, בתחשיב השווי הובא בחשבון כי הניהול מאוזן.

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

10. עקרונות ההערכה

הנכס הנדון מהווה מבנה תעסוקה בן 5 קומות מעל שתי קומות מרתף בשימוש למסחר ומשרדים.

כאמור, בהתאם למפורט בפרק התכנוני בשומה, החלקה כלולה בתחום תוכנית הר/2440, שהינה תוכנית מתאר המוסיפה זכויות בניה ושימושים באזור התעסוקה המערבי בהרצליה, במטרה להעצים ולשדרג את אזור התעסוקה הקיים.

ע"פ בדיקתנו, בהתאם לתכנון התקף 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 הר/2440, בכפוף לקבלת רח"ק 12, **במשותף עם חלקה 111 הצמודה מדרום.**

לצורך כך, נערכה על ידנו פרוגרמה תכנונית המתבססת על הוראות התוכנית ועל אופי הבינוי בסביבה. פירוט השטחים מפורט בסעיף 8 לשומה. **הובאה בחשבון דחייה עד לאישור התוכנית המפורטת והפחתה למרכיב מושע**, שכן החלקה כלולה במגרש 314 עם חלקה סמוכה מדרום (111). **וכן הכנסות מדמי שכירות המתקבלים בנכס בתקופת הביניים.**

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 הוצאת היתר בניה. 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.

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).

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

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 הר/2440.

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** - 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"ר¹³. מצבו הפיסי והתחזוקתי של המבנה תואם את גילו. הובא בחשבון כי המבנה בנוי בהתאם להיתרי הבניה למעט 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"ר¹⁴. להערכתנו ניתן להכשיר את השטח החורג הנ"ל במסגרת יתרת זכויות הבניה הנוספות.

11.4. **תכנוני** - הובאו בחשבון התכנוניות החלות על הנכס הנדון ובין היתר תוכנית המתאר הר/2440

שאושרה לאחרונה. כאמור, תחשיב השווי התבסס על תוכנית המתאר אשר מוסיפה זכויות בניה ושימושים באזור התעסוקה המערבי בהרצליה ובפרט בחלקה שבנדון. בהתאם לתשריט התוכנית החלקה שבנדון מסומנת בייעוד לתעסוקה.

11.5. **משפטי** - הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות של חב' אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ.

¹³ בהתאם להיתרי בניה.

¹⁴ 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 התוספת הינו כ-746 מ"ר.

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

11.6. הפעילות הכלכלית בנכס-

מתזיקים בנכס והכנסות משכירות- הובא בחשבון כי הנכס מוחזק ע"י 14 שוכרים בתנאי שכירות חופשית בלתי מוגנת. תום תקופת השכירות, כולל תקופות האופציה הינה עד סוף שנת 2027. שיעור התפוסה נכון למועד הקובע הינו כ- 98% (שטח של כ- 118 מ"ר למשרדים). סה"כ ההכנסה החודשית מדמי שכירות הינה כ- 470,000 ₪.

הכנסות/הוצאות ניהול- בהתאם לנתוני הניהול שהועברו לעיוננו לשנת 2023, 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 בחוו"ד מתבסס, בין היתר, על נתוני עסקאות מכר

ממאגר רשות המיסים בסביבת הנכס, על פרסומים מדוחות כספיים, על מכרזי רמ"י, על שומות מכריעות, על נתוני שכירות המתקבלים בנכס ועל סקרי נדל"ן.

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

12. קביעת שיעור היוון לתחשיב השווי

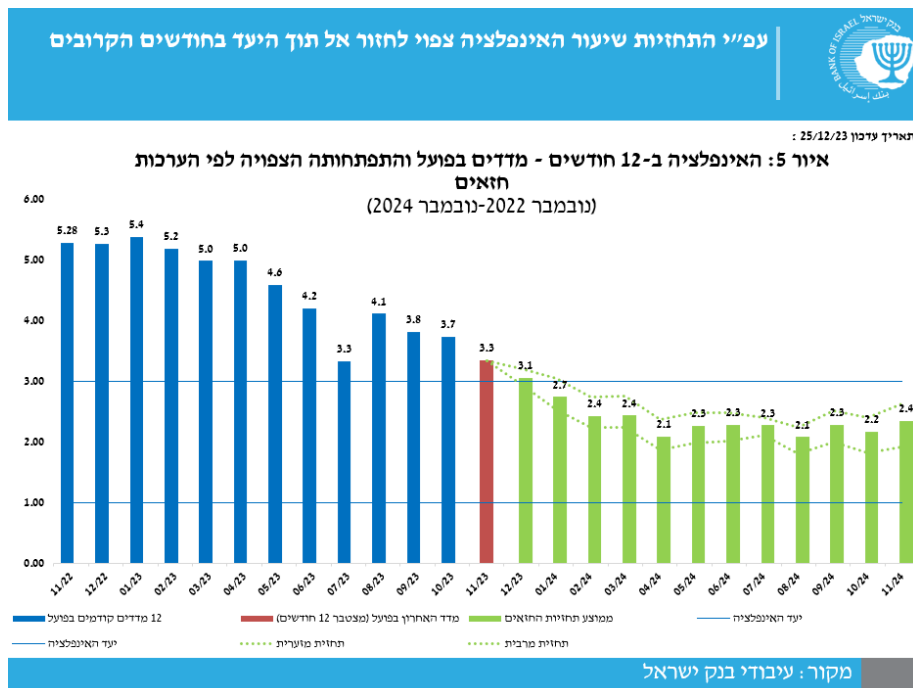
שיעור ההיוון הכולל לנכס נקבע בין היתר תוך התייחסות לנתונים הבאים:

❖ מצב השוק:

השנה האחרונה התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ותנועתית בעולם ובישראל בפרט בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים הכלכליים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני – פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023, וכן הליכים פוליטיים/משפטיים שחלו בשנה האחרונה להם השלכות כלכליות.

נכון למועד החלטת הוועדה המוניטרית מיום 01.01.2024, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 3.3% ושיעור ריבית בנק ישראל ירד מ-4.75% ל-4.50% (ב-2 החלטות הקודמות של הוועדה המונטרית שיעור הריבית ללא שינוי).



915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

בהתאם להחלטת הוועדה המוניתרית האחרונה מ-01/01/2024, לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל":

- ❖ למלחמה השלכות כלכליות משמעותיות על הפעילות הריאלית. מידת אי-הוודאות לגבי היקף ומשך הלחימה הצפויים גדולה מאוד, וזו משליכה גם לגבי מידת הפגיעה בפעילות.
 - ❖ קצב האינפלציה מוסיף לרדת וגם בניתוח דינמיקת האינפלציה, במדידה רבעונית וחצי שנתית, ניכר כי קצב האינפלציה מתמתן. הציפיות מהמקורות השונים הן לכניסה ליעד ברבעון הראשון של השנה.
 - ❖ בשווקים הפיננסיים ניכרת התאוששות לאחר הירידות בתחילת המלחמה. מאז החלטת הריבית הקודמת השקל התחזק מול הדולר ב-2.7%, מול האירו ב-1.7% ובמונחי השער הנומינלי האפקטיבי ב-2%.
 - ❖ חטיבת המחקר מעריכה כי התוצר יצמח בכל אחת מהשנים 2023 ו-2024 ב-2%, ובשנת 2025 ב-5%. לאור המלחמה התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, גם בנוגע להחלטות שתקבל הממשלה לגבי ההתמודדות התקציבית עם הצרכים הביטחוניים והאזרחיים הנובעים ממנה.
 - ❖ האינדיקטורים לפעילות הכלכלית ומצב התעסוקה מצביעים על התאוששות הדרגתית לאחר הירידה החדה שהתרחשה עם פרוץ המלחמה, אך שוררת שונות רבה בין ענפי המשק.
 - ❖ בשנים-עשר החודשים האחרונים ירד מדד מחירי הדירות ב-1.3%. היקף הפעילות בשוק הדיור מוסיף להתמתן וישנם קשיי פעילות בענף נוכח המלחמה.
 - ❖ בשוק האשראי, נמשכת מגמת ההאטה באשראי הבנקאי לעסקים ולמשקי הבית, במקביל להאטה הכללית של הפעילות במשק.
 - ❖ בעולם, הפעילות הכלכלית והאינפלציה במדינות המובילות מתמתנות, כשברקע הסחר העולמי ממשיך להצביע על חולשה וההערכות הן כי יחל תהליך הרחבה מוניתרית בבנקים המרכזיים במהלך 2024.
- על רקע המלחמה, מדיניות הוועדה המוניתרית מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית.

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

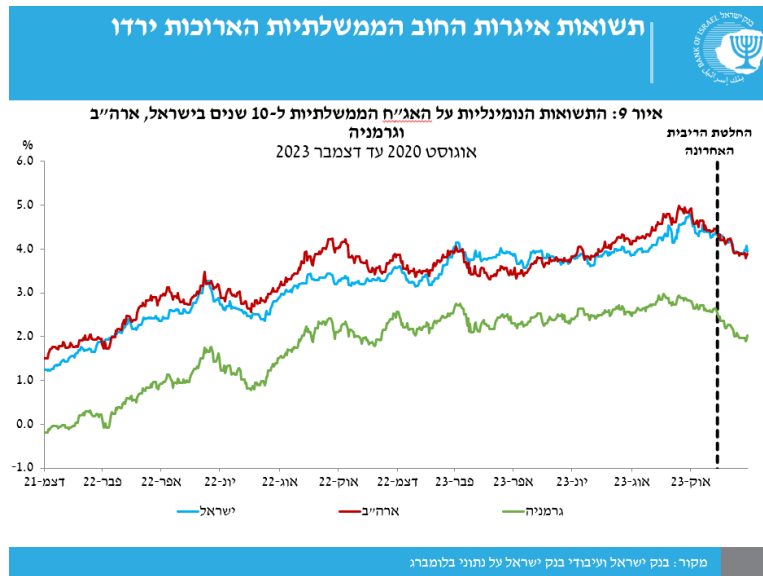
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Oren Naor | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

במהלך השנתיים האחרונות חלה מגמת עלייה בתשואות אג"ח ממשלתיות¹⁵, אם כי בשלהי שנת 2023 מסתמן הליך ירידה בתשואות האג"ח:



להלן תחזיות האינפלציה ושיעור הריבית לסוף שנת 2024 (עפ"י תחזית מקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מיום 01.01.2024):

לוח 2		
תחזיות לגבי האינפלציה במהלך השנה הקרובה ולגבי הריבית בעוד שנה (אחוזים)		
חזאים הפרטיים ² (טווח התחזיות)	שוק ההון ¹	חטיבת המחקר של בנק ישראל
2.3 (1.9—2.6)	2.8	2.4
3.6 (3.0—4.0)	3.4	3.75/4.00

1. ציפיות האינפלציה מנוכחות עונתיות (נכון לנתוני ה-31/12/2023).
2. התחזיות שפורסמו לאחר פרסום מודד המחירים לצרכן לחודש נובמבר 2023.
3. חטיבת המחקר – בארבעת הרבעים המסתיימים ברבעון הרביעי של 2024.
4. חטיבת המחקר – הריבית הממוצעת ברבעון הרביעי של 2024. הציפיות משוק ההון מבוססות על שוק התלגור (נכון לנתוני ה-31/12/2023).
המקור: בנק ישראל.

נציין כי אין הלימה מלאה בין השינוי בשער הריבית ובין שעור התשואה על פיו מתנהל שוק הנכסים המניבים. בעת ירידת שיעורי הריבית התגלתה קשיחות בירידת שעורי התשואה על פיהם נערכו עסקאות בנכסים מניבים ואילו גם בעת עליית שיעורי הריבית נמצא כי סביבת התשואות על פיהן מתנהלות עסקאות בנכסים מניבים נותרה ללא שינוי מובהק.

¹⁵ עד לשיעור 3.8% נכון ל-12/2023 (אג"ח ישראל 10 שנים).

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

כאמור, נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה ממשית לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה עסקאות תשואה כמפורט להלן), אולם העלאת הריביות ובעיקר הריבית הראלית, עלולה להביא בטווח הבינוני לעלייה בשיעור התשואה הנדרש על נכסי נדל"ן מניב.

עוד נציין כי על פי ממצאנו לאורך השנים, בימים בהם הריבית הראלית הייתה בטווחים נורמטיביים (דהיינו ריבית ראלית חיובית בטווח של 2-4 אחוזים) הפער אשר התקבל בין שיעורי התשואה הנדרשים ובין הריבית הראלית, בנכסים איכותיים, עמד על 2.5%-3.5%. בעת ירידת הריבית גדל הפער ואילו בעת עליית הריבית מצטמצם פער זה. עסקאות הנדל"ן המניב המועטות יחסית אשר נערכו במהלך השנה האחרונה מאששות המסקנה ביחס לפער המדובר (כ 3% מעל הריבית הראלית).

❖ סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית אי' לשנת 2022 של השמאי הממשלתי הראשי עולים עיקרי הפרטים, כדלקמן:

שיעורי התשואה הכלל ארצית הממוצעים למחצית אי' שנת 2022:

- 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.

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

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 עסקות לקביעת שיעור תשואה (עסקאות אשר ברובן נערכו במהלך שינוי הריבית ע"י בנק

ישראל)

- פרויקט רב בריח אשקלון – שטחי מתחם לוגיסטי-תעשייתי

בתאריך 21.12.2023 פרסמה חברת גב ים כי התקשרה עם חברת מגדל במכירת זכויותיה בשיעור של 50% בפרויקט מתחם רב בריח בתחום העיר אשקלון.
המתחם מהווה מרכז לוגיסטי-יצרני של חברת רב בריח ומושכר לטווח ארוך.
העסקה בכללותה בסך העולה על 250 מיליון, כאשר שלב א' המיוחס למבנה הבנוי והמושכר לחברת רב בריח (41 א' מ"ר בנוי) התמורה מייצגת סך של 200 מיליון ₪, מחיר המשקף תשואה של 6.6%.
- מישורים השקעות – שטחי מסחר צומת ביל"ן

בתאריך 15.10.2023 דיווחה חברת מישורים השקעות נדל"ן בע"מ כי התקשרה בהסכם למכירת זכויותיה במבנה מסחרי הממוקם באזור התעשייה עקרון 2000 /צומת ביל"ן.
בהתאם לדיווח, המבנה חד קומתי המשמש לאולמות מסחר בשטח בנוי של כ-2,400 מ"ר + גלריות.
התמורה בעסקה – 45.85 מיליון ₪. ההכנסות מהשכרה ותפעול הנכס במועד העסקה בסך של 3.1 מיליון ₪ לשנה. הנכס מצוי בתפוסה מלאה. הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-6.76%.
- סאמיט אחזקות נדל"ן - מרלו"ג בבאר טוביה

בתאריך 18.09.2023 דיווחה חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ כי התקשרה בהסכם למכירת 90% מאחזקותיה בנכס של החברה. בהתאם לדיווח ולפרסומים נוספים, הזכויות הן זכויות חכירה בקרקע של-27.5 דונם שעליה בנויים 14 א' מ"ר לאחסנה.
התמורה בעסקה – 176 מיליון ₪ עבור 90% המשקפים 195 מיליון ₪ לשווי מלוא הזכויות.
ההכנסות מהשכרה ותפעול הנכס במועד העסקה בסך של 11.5 מיליון ₪ לשנה.
יתרת זכויות הבניה לניצול – 4,000 מ"ר (כמפורט בפרסום באתרים השונים).
הנתונים הנ"ל משקפים¹⁶ שיעור תשואה של כ-6.2%.

¹⁶ תוך נטרול מרכיב זכויות הבניה הנוספות לניצול.

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

ריט 1 - מרלו"ג במועצה אזרית גדרות (בקרבת אזה"ת אשדוד)

בתאריך 28.08.2023 התקשרה חברת ריט 1 בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות המוכרת במתחם בשטח של כ-39 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (שטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 18,000 מ"ר. התמורה בעסקה: 194 מיליון ₪. השכירות: שני שוכרים לתקופות של עד 10 שנים. סך דמי השכירות השנתיים הנובעים מהנכס הנס כ-8 מיליון ₪, צמודים למדד, המשקפים תשואה שנתית של כ-4% למועד הרכישה. להערכת החברה ניתן להגדיל באופן משמעותי את דמי השכירות שינבעו מהנכס כך שהתשואה החזויה מהנכס תעלה לכ-6% לפחות במהלך השנים הקרובות.

מניבים - מרלו"ג באזור התעשייה אלון תבור

בתאריך 06.08.2023 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות החכירה המהוונות במתחם בשטח של כ-60 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (מבנה ייצור ושטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 27,650 מ"ר באזור התעשייה אלון תבור (תקופת החכירה עד 19/08/33 + אופציה). במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת בתחום מוצרי המזון. (עסקת Leaseback & Sale). התמורה בעסקה: 154 מיליון ₪. הסכם השכירות: לתקופה של 15 שנים + אופציה להארכה ב-9 שנים 111 חודשים. דמי השכירות השנתיים בסך של 10 מיליון ₪ צמוד למדד ובתקופת האופציה יעלה ב-4%. NOI השנתי על פי חוזה השכירות עומד על כ-10 מיליון ₪ המשקף תשואה של כ-6.5%.

סופרמרקט - סוקולוב הרצליה

ביום 23.05.2023 נמכר סופרמרקט ברחוב סוקולוב במרכז העיר הרצליה, בשטח של כ-215 מ"ר + 44 מ"ר מחסן, תמורת 15.5 מ' ₪. הנכס מושכר לרשת מרכולים בהסכם שכירות ארוך טווח הנושא העלאה שנתית בדמי השכירות (כ-1 מ' ₪ בממוצע). נתוני השכירות משקפים שיעור תשואה של כ-6.4%.

קבוצת חנן מור - שטחי מסחר בפרויקט במודיעין

ביום 18.05.2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-1,300 מ"ר בפרויקט הממוקם ברח' מורשת 11 במודיעין. התמורה בעסקה בסך של - 35 מיליון ₪. בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה הצפוי מהנכס הינו כ-2.3 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ-6.5%.

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

• קבוצת חנן מור - שטחי מסחר בנרקיסים ראשל"צ

ביום 30.04.2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-2,060 מ"ר בפרויקט הממוקם בשכונת נרקיסים שבראשון לציון במצבו (הפרויקט בשלבי אכלוס, בטרם שיווק כל היחידות המסחריות). התמורה בעסקה בסך של - 58 מיליון ₪ (בנוסף התחייבות הקונה לשאת בעלויות ביצוע של כ-0.5 מ' ₪).

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה הצפוי מהנכס הינו כ-3.9 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ-17.66%.

• סופרמרקט – אבן גבירול ת"א

במהלך חודש מאי 2023 נמכר סופרמרקט ברחוב אבן גבירול פינת ז'בוטינסקי בשטח של 235 מ"ר תמורת 21 מ' ₪.

דמי השכירות השנתיים המתקבלים בנכס הינם כ-1.2 מ' ₪ המשקפים שיעור תשואה של כ-5.7%.

• רכישת פרויקט משרדים ומסחר במנחם בגין בת"א

במהלך ינואר 2023 הוגשה הצעה מחייבת מגוף מוסדי גדול לרכישת 50% מזכויות הבעלות בפרויקט משרדים ומסחר חדש הממוקם בדרך מנחם בגין בת"א.

הפרויקט כולל 13 קומות משרדים בהיקף של כ-13,770 מ"ר, מעל חזית מסחרית של כ-730 מ"ר, 176 חניות ושטחי אחסנה.

התמורה בהצעת הרכישה הינה בסך **231 מיליון ₪**, המשקף תמורה מלאה של **462 מיליון ₪**.

בהתאם להצעה הנכס מושכר ברובו לטווח ארוך של 5 שנים + 4 תקופות אופציות של 5 שנים כ"א, ה-NOI השנתי¹⁸ כ-25 מיליון ₪ לשנה (בתוספת הכנסות חזויות משטחים פנויים).

בהתאם לפרטי ההצעה, שיעור התשואה משקף כ-5.4%.

• בית מישורים- פתח תקווה

במהלך חודש ינואר 2023 רכשה עמותת הידברות מחברת מישורים את בית מישורים בקרית אריה בפתח-תקווה (הרוכשת הינה השוכרת של המבנה בשלמות). הבניין בן 5 קומות משרדים מעל קומת מרתף. התמורה בעסקה כ- **22 מ' ₪**.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה הצפוי מהנכס משקף שיעור תשואה של כ-6.2%.

¹⁷ להערכתנו בדחיה לשיווק ולתפוסה מלאה ה-NOI הייצג הינו כ-6.5%.

¹⁸ התמורה תשולם בסיום גרייס ולאחר ביצוע עבודות התאמה מלאה ע"י המוכרת.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קרול אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

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' ש' המייצגת תמורה למלוא הזכויות של כ-208 מ' ש'. 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'.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה (בגמר מלא) בנכס מוערך בכ-26-20 מיליון ש'. להערכתנו העסקה וה-NOI החזוי, משקף שיעור תשואה של כ-6.2%¹⁹.

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). 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 ש'.

בהתאם לדיווח החברה הנכסים מושכרים וכי ה-NOI השנתי עפ"י הסכם השכירות עומד על 7.56 מיליון ש', המהווים שיעור תשואה של כ-6.35%²⁰.

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.

¹⁹ כולל תוספת אומדן עלויות עבודות גמר (כ-35 מ') ומקדם התאמה לסיכון, תפוסה, תקופה עד תחילת הנבה בשיעור של כ-10%.
²⁰ להערכתנו שיעור התשואה נמוך יותר בשל מאפייני עסקת הרכישה כרכישת איגוד מקרקעין.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

13. נתוני שווי למגורים, מסחר, תעסוקה וחניה

13.1. נתוני שווי לקרקע

- 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 רכיב עלויות בניה בפרויקט.
- 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 פלדלת למגורים שמתקבל הינו בגבולות של כ- 15,000 ₪/מ"ר²¹ ושווי מ"ר מבונה למסחר שמתקבל הינו בגבולות של כ- 15,500 ₪/מ"ר²².
- ביום 02.11.2022 פורסמו תוצאות מכרז מס' 214/2022 לחלק ממגרש 100 ע"פ תוכנית - 504-0508408 "בית קורקס" באזור התעסוקה הרצליה פיתוח צפונית מערבית למתחם הנדון, לצד רחוב המשכית, 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: תעסוקה²³ - 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 יבנו 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 מתקבל השווי כדלקמן: שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים כ- 17,400 ₪/מ"ר. שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר כ- 16,500 ₪/מ"ר. שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה כ- 6,000 ₪/מ"ר.

²¹ כ- 15,500 ₪/מ"ר למסחר ועלות בניה של כ- 10,000 ₪/מ"ר למבני ציבור.

²² כ- 15,000 ₪/מ"ר פלדלת למגורים ועלות בניה של כ- 10,000 ₪/מ"ר למבני ציבור.

²³ יחס ברוטו נטו של 40%

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

- 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 1.25).
- בשומה מכרעת של אורית גלן לנכס בגו"ח 6592/39,41,42 ברח' המנופים בהרצליה, ניתן שווי מ"ר מבונה למגורים בגבולות של 14,300 ₪ למ"ר, למסחר בגבולות של 15,700 ₪ למ"ר ולתעסוקה בגבולות של 5,200 ₪ למ"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 ₪/מ"ר, נכון למועד קובע 13.02.2019.

13.2. פרסומים בדוחות כספיים:

- ע"פ הדוחות הכספיים של חב' גב ים למועד קובע 31.12.2022, למבנה משרדים ומסחר הידוע כ"מרכז גב ים הרצליה", הכולל כ- 48,000 מ"ר עילי לתעסוקה ו- 5,000 מ"ר מסחר, דמ"ש הממוצעים הינם כ- 98 ₪/מ"ר ודמ"ש ממוצעים לחוזים שנחתמו באותה שנה הינם 84 ₪/מ"ר²⁴.
- ע"פ הדוחות הכספיים של חב' גב ים למועד קובע 31.12.2022, למבנה משרדים ומסחר הידוע כ"פארק גב ים הרצליה צפון", הכולל כ- 77,300 מ"ר עילי לתעסוקה ו- 4,700 מ"ר מסחר, דמ"ש הממוצעים הינם כ- 89 ₪/מ"ר ודמ"ש ממוצעים לחוזים שנחתמו באותה שנה הינם 86 ₪/מ"ר²⁵.
- ע"פ הדוחות הכספיים של חב' ויתניה למועד קובע 31.12.2022, עולה כי במבנה משרדים ומסחר הידוע כ"בית אמצור", הכולל כ- 19,000 מ"ר שטח עילי, דמ"ש הממוצעים בנכס הינם כ- 81 ₪/מ"ר ובמבנה משרדים ומסחר הידוע כ"ויתניה פדקו", הכולל כ- 13,000 מ"ר שטח עילי, דמ"ש הממוצעים בנכס הינם כ- 113 ₪/מ"ר.
- 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 ₪/מ"ר. כמו כן, דמ"ש ממוצע לשטחי המסחר במבנים (מגדל B+A) הינו כ- 144 ₪/מ"ר.

13.3. סקרי נדל"ן:

- דו"ח "Natam" - ע"פ דו"ח נת"מ לחציון ראשון לשנת 2023 עולה כי דמי שכירות מבוקשים לשטחי משרדים ברמת class A²⁶ באזור הרצליה פיתוח הינם כ- 104 ₪/מ"ר ברמת גמר סטנדרטית ולשטחי משרדים ברמת class B²⁷ הינם כ- 85 ₪/מ"ר.

²⁴ תלוי רמת גמר.

²⁵ תלוי רמת גמר.

²⁶ 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.

²⁷ 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.

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קרול אייזנמן | תמיר ורמכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויואלטה חבס

- **דו"ח "Natam"** - ע"פ דו"ח נת"מ לחציון ראשון לשנת 2023 עולה כי דמי שכירות מבוקשים במקומות חניה במשרדים ברמת class A²² באזור הרצליה פיתוח הינם כ- 650 ש"ח/מקום חניה ובמשרדים ברמת class B²² הינם כ- 650 ש"ח/מקום חניה.
- **דו"ח CRBE** - ע"פ דו"ח CRBE לחציון ראשון לשנת 2023 עולה כי דמי שכירות מבוקשים לשטחי משרדים ברמת גמר סטנדרטית בהרצליה הינם כ- 90 ש"ח/מ"ר.
- **דו"ח CBRE** - ע"פ דו"ח CRBE לחציון הראשון לשנת 2022 עולה כי דמי שכירות מבוקשים לשטחי מסחר בהרצליה הינם כ- 140 ש"ח/מ"ר.
- **דו"ח אינטר ישראל** - ע"פ דו"ח אינטר לחציון שני לשנת 2022 עולה כי דמי שכירות מבוקשים לשטחי משרדים ברמת גמר סטנדרטית בהרצליה הינם כ- 100 ש"ח/מ"ר.

13.4. עסקאות מרשות המיסים

עסקאות מכר לשטחי משרדים בנויים באזה"ת הרצליה פיתוח:

תאריך	כתובת	קומה/קומות	שטח ברוטו במ"ר	שנת בניה	תמורה	שווי למ"ר בנוי במעוגל	מקומות חניה	תמורה בניכוי חניות ^(*)	שווי למ"ר בנוי ללא חניות
9.7.2023	המנופים 8	2/9	485	2004	13,500,000 ש"ח	27,800 ש"ח	9	12,330,000 ש"ח	25,400 ש"ח
21.6.2023	החושלים 5	3/6	196	2022	6,401,000 ש"ח	32,700 ש"ח	2	6,141,000 ש"ח	31,300 ש"ח
30.5.2023	החושלים 5	1/6	214	2022	4,388,000 ש"ח	20,500 ש"ח	1	4,258,000 ש"ח	19,900 ש"ח
13.4.2023	החושלים 5	3/6	95	2022	3,753,200 ש"ח	39,500 ש"ח	1	3,623,200 ש"ח	38,100 ש"ח
14.2.2023	הסדנאות 4	1/5	68	1995	2,100,000 ש"ח	30,900 ש"ח	0	2,100,000 ש"ח	30,900 ש"ח
18.1.2023	אריה שנקר 14	2/4	427	1999	11,000,000 ש"ח	25,800 ש"ח	16	8,920,000 ש"ח	20,900 ש"ח
15.9.2022	החושלים 5	3/6	192	2022	6,300,000 ש"ח	32,800 ש"ח	3	5,910,000 ש"ח	30,800 ש"ח
ממוצע במעוגל									
(*) הובא בחשבון שווי מקום חניה של כ- 130,000 ש"ח.									

עסקאות לדירות מגורים חדשות ברח' הכינור, שכונת גליל ים מתחם הכוכבים:

תאריך	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה/קומות	תמורה	שווי למ"ר בנוי במעוגל
10.7.2023	88	3	5/10	3,700,000 ש"ח	42,000 ש"ח
30.4.2023	123	5	1/9	4,836,960 ש"ח	39,300 ש"ח
16.3.2023	204	6	9/10	12,000,000 ש"ח	58,800 ש"ח
28.7.2022	140	5	7/10	6,850,000 ש"ח	48,900 ש"ח
25.7.2022	145	5	8/10	7,100,000 ש"ח	49,000 ש"ח
ממוצע במעוגל					47,600 ש"ח

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

עסקאות מס שבח לדירות מגורים חדשות ברח' אריק אינשטיין, שכונת הרצליה ב':

תאריך	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה/קומות	תמורה	שווי למ"ר בנוי במעוגל
21.1.2024	75	3	1/3	₪ 3,930,000	₪ 52,400
3.7.2023	98	4	12/19	₪ 5,700,000	₪ 58,200
27.3.2023	78	3	3/19	₪ 3,950,000	₪ 50,600
9.2.2023	77	3	5/18	₪ 3,975,000	₪ 51,600
2.2.2023	99	4	14/18	₪ 6,000,000	₪ 60,600
ממוצע במעוגל					₪ 54,700

13.5. נתוני שכירות:

- בהתאם למידע המצוי במשרדנו, במבנה תעסוקה ברח' המדע, הרצליה, מושכרים לתקופה ארוכת טווח²⁸ כ- 3,400 מ"ר ברוטו שטחי משרדים בגבולות של 93 מ"ר/מ"ר. כמו כן, מושכרים מקומות חניה בגבולות של 800 מ"ר/מקום חניה.
- בהתאם למידע המצוי במשרדנו, במבנה תעסוקה ברח' החושלים 5-7 בהרצליה מושכרים כ- 890 מ"ר ברוטו שטחי מסחר בגבולות של 165 מ"ר/מ"ר. כמו כן, מושכרים מקומות חניה בגבולות של 675 מ"ר/מקום חניה תת"ק וכ- 750 מ"ר/מקום חניה עילי.
- 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 מ"ר/מ"ר. כמו כן, מושכרים מקומות חניה בגבולות של 750 מ"ר/מקום חניה תת"ק.

13.6. נתוני היצע למקומות חניה במבני תעסוקה בסביבת הנכס:

כתובת	דמ"ש חודשיים למקום חניה
בית החושלים - החושלים 5-7	₪ 850
מגדל G - ביזנס פארק הרצליה	₪ 900
SEA VIEW	₪ 700
מגדלי אקרשטיין	₪ 800
מרכז גב-ים	₪ 750
ממוצע	₪ 800

²⁸ הסכם השכירות נחתם ביום 26.10.2021.

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

13.7. סיכום סקר נתונים וניתוח ערכי שווי

בהתאם לסקר המחירים ביחס לאומדן זכויות הבניה הפוטנציאליות מכוח תכנית המתאר של הרצליה הר/2440 הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה כדלהלן:

שימוש	שווי מ"ר מבונה עיקרי/שיווק שנקבע (ללא מע"מ)	שווי מ"ר בנוי ברוטו / שיווק שנקבע (ללא מע"מ)	שווי בגישת ההשוואה	שווי ע"ב גישת החילוץ המתבססת על שווי מ"ר בנוי / דמי שכירות למ"ר
מגורים	₪ 17,000	₪ 38,500	בהתאם לעסקאות ההשוואה שווי מ"ר מבונה למגורים הינו בגבולות 19,000 ₪ - 15,000 ₪.	שווי מ"ר בנוי
				₪ 50,000
				שווי מ"ר בנוי בהתאמה ליח"ד קטנות ללא חניה
				₪ 45,000
				בניכוי מע"מ 17%
משרדים	₪ 6,000	₪ 18,500	בהתאם לעסקאות ההשוואה שווי מ"ר מבונה למשרדים הינו בגבולות 6,900 ₪ - 6,000 ₪.	שווי מ"ר בנוי
				₪ 100
				שיעור היוון
				6.50%
				שווי מ"ר בנוי למשרדים חדשים
מסחר	₪ 16,500	₪ 30,500	בהתאם לעסקאות ההשוואה שווי מ"ר ברוטו למסחר הינו בגבולות 16,500 ₪ - 15,500 ₪.	שווי מ"ר בנוי
				₪ 165
				שיעור היוון
				6.50%
				שווי מ"ר בנוי
₪ 30,500				
בניכוי יזמות 20%				
₪ 25,400				
עלויות בניה למ"ר				
₪ 9,000				
שווי מ"ר מבונה				
₪ 6,400				

מקדם מסחר בקומת מרתף – 0.5

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

14. תחשיב השומה

14.1. שווי המבנה הבנוי הקיים לצורך תחשיב מצב קודם להיטל השבחה:

השווי חושב בגישת ההשוואה כדלהלן:

מהות	שטח לשיווק במ"ר	שווי מ"ר בנוי	סה"כ במעוגל
מסחר	614	₪ 25,000	₪ 15,400,000
משרדים	5,158	₪ 11,000	₪ 56,700,000
אחסנה	394	₪ 4,000	₪ 1,600,000
חניות	134	₪ 130,000	₪ 17,400,000
סה"כ			₪ 91,100,000
הפחתה להוצאות רישוי בגין הסדרת השטחים בקומת הגלריה			₪ 100,000-
סה"כ שווי הנכס הבנוי, במעוגל			₪ 91,000,000

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

14.2. תחשיב השווי זכויות הבניה מתוכנית הר/2440 - החלק המיוחס לחלקה 93:

שימוש	שטח לשיווק/ עיקרי (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ שווי
מסחר- קומת מרתף	1,148	₪ 16,500	0.50	₪ 9,471,000
מסחר- קומת קרקע	1,148	₪ 16,500	1.00	₪ 18,942,000
תעסוקה- קומות עליונות	19,301	₪ 6,000	1.00	₪ 115,805,000
מגורים - שטחים עיקריים	2,563	₪ 17,000	1.00	₪ 43,563,000
סה"כ				₪ 187,781,000
סה"כ שווי מצב חדש בהתאמה למורכבות מקדם 0.95				₪ 178,391,950
סה"כ הפחתות (הקמת מבנה ציבורי ואומדן היטל השבחה)				₪ 54,100,000-
סה"כ שווי מצב חדש בניכוי היטל השבחה ותועלות ציבוריות				₪ 124,290,000
דחייה עד לאישור תוכנית (5 שנים, 6%) ^(*)			0.75	
מרכיב מושע - הפרויקט המתוכנן עם חלקה 111			0.9	
סה"כ שווי הפרויקט				₪ 83,590,000
הכנסות בתקופת ביניים ^(**)				₪ 19,000,000
סה"כ שווי הנכס במעוגל				₪ 102,600,000
(*) ניתנה דחייה של 5 שנים בשיעור היוון של 6% עד לאישור תוכנית מפורטת למגרש 314 ביחד עם חלקה 111 הצמודה מדרום. שיעור ההיוון נקבע ע"פ קו מנחה טו: בחירת "שיעור היוון כולל" בתחשיבי שומה.				
(**) כולל הפחתה להוצאות רישוי בגין הסדרת השטח בקומת הגלריה והפחתה בגין ירידה בהכנסות בסמוך למועד ביצוע הפרויקט.				

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

15. שומה וסיכום

לאור האמור לעיל אומדן שווי זכויות הבעלות של חב' אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ בנכס הנדון נכון ליום 31.12.2023, המשקף את "השווי ההוגן" של הזכויות בנכס הנדון, כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונאות בינלאומי 40, בסכום שבגבולות **102,600,000 ₪**.

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 השבחה בגין תכניות טרם אישורה של תכנית הר/2440²⁹.
- בגין תכנית הר/2440 אשר אושרה בחודש דצמבר 2023 תחול חובת תשלום היטל השבחה.
- 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 ליעוץ 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.
- בהתאם למידע שהועבר לעיוננו, בנכס הנדון נערכו בשלוש שנים האחרונות שומות מקרקעין מקיפות עפ"י תקן 17.1 כדלהלן:

מועד קובע	אומדן שווי	משרד
31.12.2022	100,400,000 ₪	משרדנו
31.12.2021	90,000,000 ₪	ברק פרידמן ^(*)
31.12.2020	69,100,000 ₪	ברק פרידמן

^(*) חו"ד 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 הר/2440 (0856054-504).

- הנני מצהיר ששומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעתי המקצועית וכי אין לי עניין אישי בנכס הנדון.

²⁹ התקבלה החלטת שמאי מכריע בקשר להשבחה מתוכניות הר/2000/מ והר/1900.

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

16. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות המתאר את השינוי בשווי הנכס כתוצאה משינוי בשווי מ"ר מבונה למשרדים בגבולות 5%-10%:

שינוי בשווי מ"ר מבונה למשרדים					
₪ 5,400	₪ 5,700	₪ 6,000	₪ 6,300	₪ 6,600	
₪ 99,900,000	₪ 101,600,000	₪ 102,600,000	₪ 103,600,000	₪ 105,300,000	שווי הנכס

בכבוד רב

 קונפורטי רפאל
 כלכלן ושמאי מקרקעין

בכבוד רב



אורן נאור - שמאי מקרקעין

915749-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

3 במרץ, 2024

מספרנו: 915752-01

לכבוד

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



915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

התבקשנו במהלך חודש ינואר 2024 ע"י אריק פלדמן, סמנכ"ל הכספים 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, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיוח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 31.12.2023.

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.

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סתיו דדו | אורן נאור | 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: **אורן נאור**

כתובת: רחוב הירקון 99, תל אביב.

תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

- בוגר תואר ראשון בכלכלה וניהול באוניברסיטה הפתוחה.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס' 415303 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 2018 עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2021 כשמאי 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 חו"ד, לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאת חו"ד.

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

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

3. תאריך הביקור במקום

ביקור במקום נערך ביום 6.2.2024 ע"י אורן נאור, כלכלן ושמאי מקרקעין. הביקור נערך בנוכחות מר אהרון כהן, מנהל הנכסים של חב' אינטרגאמא נכסים.

4. פרטי הנכס

גוש	8965
חלק מחלקה	84
שטח חלקה רשום במ"ר (בשלמות)	27,244
שטח מגרש מס' 2001 במ"ר ^(*)	27,194
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 במ"ר ^(**)	16,000
כתובת	מאיר אריאל 6, כפר נטר
זכויות בנכס	זכויות חכירה מהוונות של חב' אינטרגאמא נכסים בע"מ (1961)
^(*) ע"פ תוכנית חש/11/21 וא' חש/11/21ב'.	
^(**) ע"פ היתר בניה מס' 184440.	

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמזות | סתיו דדו | אורן נאור | 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.

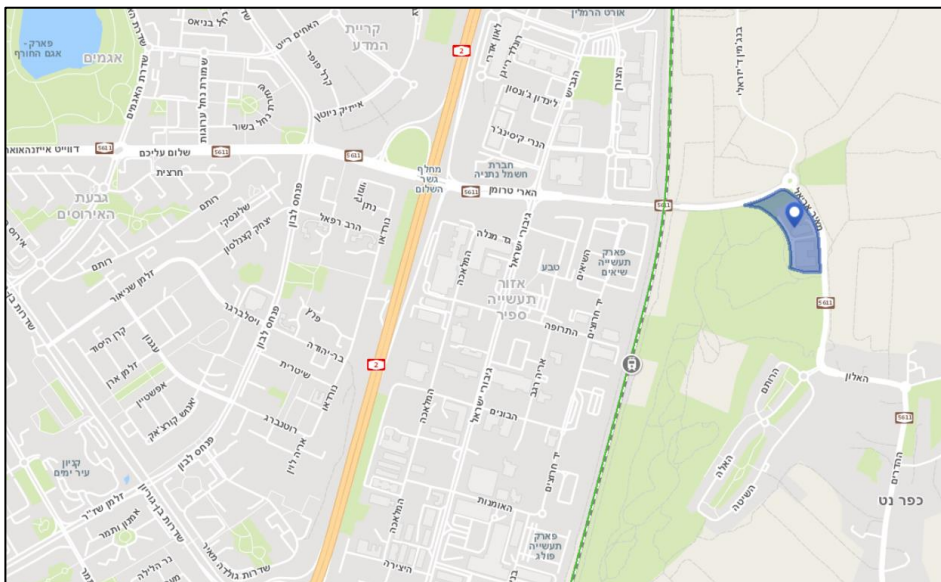
ממערב לפארק תעשיות כפר נטר מצוי אזה"ת קריית ספיר בדרום העיר נתניה, הכולל מבני תעשייה בשימוש למסחר, תעשייה ומלאכה, לצד מבני תעסוקה בני 5-7 קומות, חדשים לצד ותיקים.

הנכס נשוא חוות הדעת מצוי ממערב לרח' מאיר אריאל ומדרום לרח' הארי טרומן. רח' מאיר אריאל הינו רחוב דו סטרי המחבר בין מושב כפר נטר - מדרום לבין פארק התעשיות כפר נטר - מצפון. רח' הארי טרומן (כביש מס' 5611) הינו רח' דו סטרי המקשר בין פארק תעשיות כפר נטר - ממזרח לבין אזור התעשייה ספיר בנתניה - ממערב.

לנכס נגישות טובה עקב קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון: כביש מס' 5611 וכביש ארצי מס' 2. כמו כן, הנכס הנדון מצוי בקרבת תחנת הרכבת "קריית ספיר".

הפיתוח הסביבתי מלא.

להלן צילום מפת סביבת הנכס¹:



¹ הסימון להמחשה בלבד.

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סתיו דדו | אורן נאור | 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 אזור התעשייה 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 לתכנית חש/11/21 א ו- חש/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 כמפורט בפרק המשפטי, 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):

צפון: מבנה תעסוקה בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף הידוע בשם גרנט נטר, המצוי בחלק הצפוני של מגרש 2001.

דרום-מערב: שטח קרקע לא מפותח עם צמחייה טבעית.

מזרח: חזית לרח' מאיר אריאל ומעברו שטחים חקלאיים המהווים חלק ממושב כפר נטר.

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

להלן סימון² המגרש הנדון ע"ג תצלום אורתופוטו מתוך אתר simplex:



² הסימון להמחשה בלבד.

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | אורן נאור | 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 בפרק המשפטי, 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 בנוי בבניה קונבנציונלית הכוללת שלד בטון, קירות בלוקים וגג בטון שטוח. קירות החוץ מחופים בחלקם באבן גרניט ובחלקם ב"קירות מסך".

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.

הקומות העיליות במבנה וחלק מקומות הקרקע (מפלס 0.00) משמשות למשרדים. יתרת קומות הקרקע משמשת לאחסנה. כמו כן קומות המרתף משמשות לחניה ואחסנה. בכל הקומות העיליות למעט בקומה השנייה, בנוי גשר המחבר בין אגפי המבנה. בקומה ראשונה 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 לאחר ההסבה הינו 3475. 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.

³ בהתאם לנתוני החברה, בנוסף ל- 475 מקומות חניה, ישנם 17 מקומות חניה עיליים אשר לא משווקים.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Saphie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

מבט לנכס הנדון מרח' מאיר אריאל:



915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

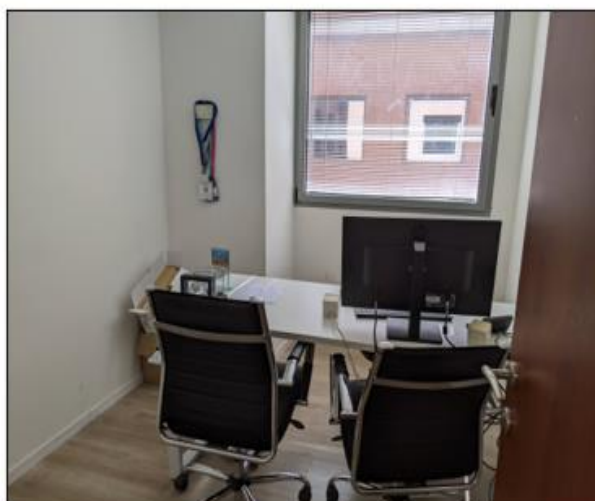
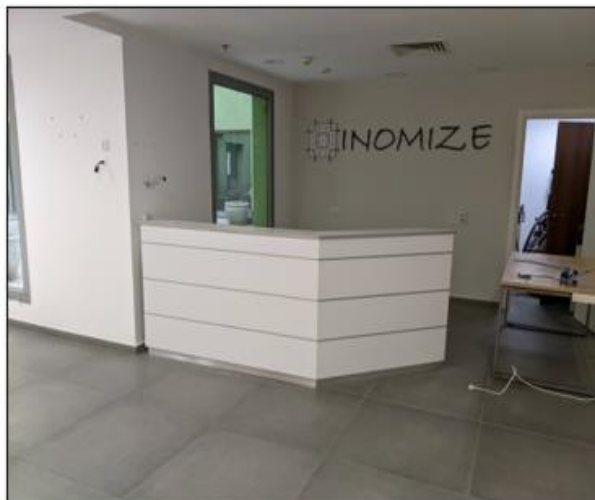
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Oren Naor | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

תמונות מייצגות לשטחי המשרדים:



915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויואלטה חבס

6. מצב תכנוני

6.1. תוכניות המתאר החלות על המגרש שבנדון:

מהות התוכנית	י.פ.	מועד אישור תוכנית	מס' תוכנית
תוכניות מתאר מקומיות			
תוספת שטחי שירות	5544	25.6.2006	חש/21/ב11
אזור תעשייה כפר נטר	4386	28.2.1996	חש/21/א11
קביעת יעודי קרקע	3613	18.1.1989	חש/21/א7
כפר נטר	2776	7.1.1982	חש/21/7
קביעת אזורים, ביטול דרכים קיימות ושבילים, התוויית דרכים חדשות.	2280	23.12.1976	חש/21/5
התאמת תוכנית למדידה בשטח		18.11.1971	חש/21/4
תוכנית בהפקדה			
תכנית מתאר כוללת	8522	14.11.2019	נת/1000 ^(*)
תוכנית מתאר נתניה	9757	18.7.2021	נת/2035 (408-0242412)
^(*) נת/1000 (408-0176057) נמסרה הודעה בהתאם לסעיף 117 לחוק התו"ב בדבר אישור התכנית מיום 23.1.2024 - מועד שהינו לאחר המועד הקובע בחוות הדעת שבנדון.			

להלן פירוט התוכניות העיקריות החלות על המגרש שבנדון:

➤ **תוכנית חש/21/א11 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4386 ביום 28.02.1996**

התוכנית הינה תוכנית מפורטת לאזור תעשייה כפר נטר המהווה שינוי לתוכנית חש/21/7 ולתוכנית נת/400/7.

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.

915752-01

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.

שטחי שירות: מקלטים, מרחבים מוגנים, אחסנה לחדרי מכוונות או חדרים 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 ספלים גג הבניין	גובה הקומה	מספר קומות	הוראות בניה			פיקוח השטחים העקריים לפי ייעודם במ"ר	כתישה במ"ר	חלקה	גוש	סימון בתשריט	ייעוד
	אחורי	צדדי	קידמי				% בנייה ושטחים מותרים								
							שירות	עיקרי	אזור						
(1) תורר הגברת אחו"י בניה בין הקומות ובכניס שלא תמונל תכנית הבניין מעל כ 40%	0	0	0	עד 15 מ' נטו	1	21755 מ"ר	80%	---	---	מרחף	27194	2001	8965	תעשייה ותעשייה עתירת ידע	
	5	5	5	כ-6.0 מ' נטו	1	2719 מ"ר	10%	8158 מ"ר	30%	קומת קרקע	13665	ארעי	8965		
	5	5	5	טבעי	3 קומות	2175 מ"ר	8%	13597 מ"ר	50%	קומות עירונית	5100		8965		
(2) כו הבניין לבניש מס' 561 יזיה מס' 40															
(3) תורר הבנת מבנים לתניה 1/ או מבנים תת קרקעיים 1/1 או תחנות כרסופת רכינו עד לבניית המגרש בחנאי עלא ישמנו צרכי התשתית העמדיים הכב באשר העודה המקומית ע"פ תכנית בניו ופחות				בנטיגה על לפחות 2.5 מ' סקו והקרי והגג	1	815 מ"ר	3%	---	---	סה"כ מבנים ע"פ הגג	3000				
						21755 מ"ר	80%	---	---	סה"כ במרחף	3000				
						13869 מ"ר	51%	21755 מ"ר	80%	מסל הקרקע	21755 = 80%				
											3200	60 (חלק)	8965	חס	דרך
											2100	75 (חלק)	7934	חס	דרך

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

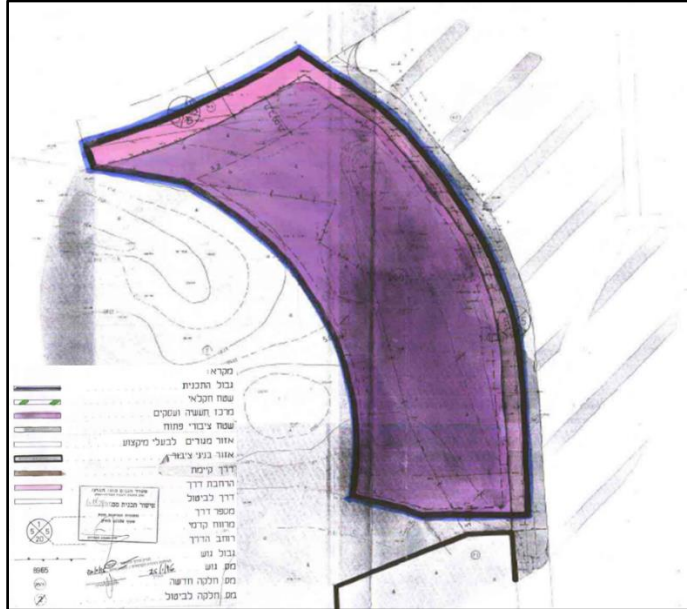
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Oren Naor | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמזוכי | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

להלן תשריט התוכנית עם סימון מגרש 2001:



➤ תוכנית חש/11/21 בפורסמה למתן תוקף בי פ. 5544 מיום 25.06.2006:

התוכנית הינה תוכנית מפורטת לשינוי תוכנית מתאר חש/7/21 ו- חש/11/21 א.

מטרות התוכנית:

- א. תוספת שטחי שירות למטרות חניה.
 - ב. קביעת הוראות בנייה.
 - ג. קביעת מספר מרתפים, גובהם והוראות לביצועם.
- בהתאם לתשריט התוכנית מסומנת רצועת שפ"פ בצפון מגרש מס' 2001.

יחס לתוכניות אחרות:

על תוכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תוכנית המתאר המקומית חש/7/21 ותוכנית חש/11/21 א, במידה ולא שונו בתוכנית זו.

רשימת תכליות: המרתפים ישמשו למטרות חניה בלבד למעט 4,000 מ"ר שימשו לאחסנה, כמפורט בתוכנית חש/11/21 א.

הוראות בניה: בהתאם ללוח זכויות והוראות בניה בתוכנית זו ובהתאם לליעודי הקרקע בתשריט התוכנית. סה"כ תוספת של שטחי שירות במרתפים- עד 44,000 מ"ר בכל קומות המרתף יחד, אך לא יותר מ- 19,000 מ"ר בקומה אחת. סה"כ מותרת בניית 3 קומות מרתף. גובה כל קומה לא יעלה על 4.5 מ'.

חניה: מקומות חניה ייקבעו בהתאם לנספח הבינוי המנחה והתנועה בתוכנית זו.

915752-01

להלן טבלת שטחים בהתאם להוראות התוכנית:

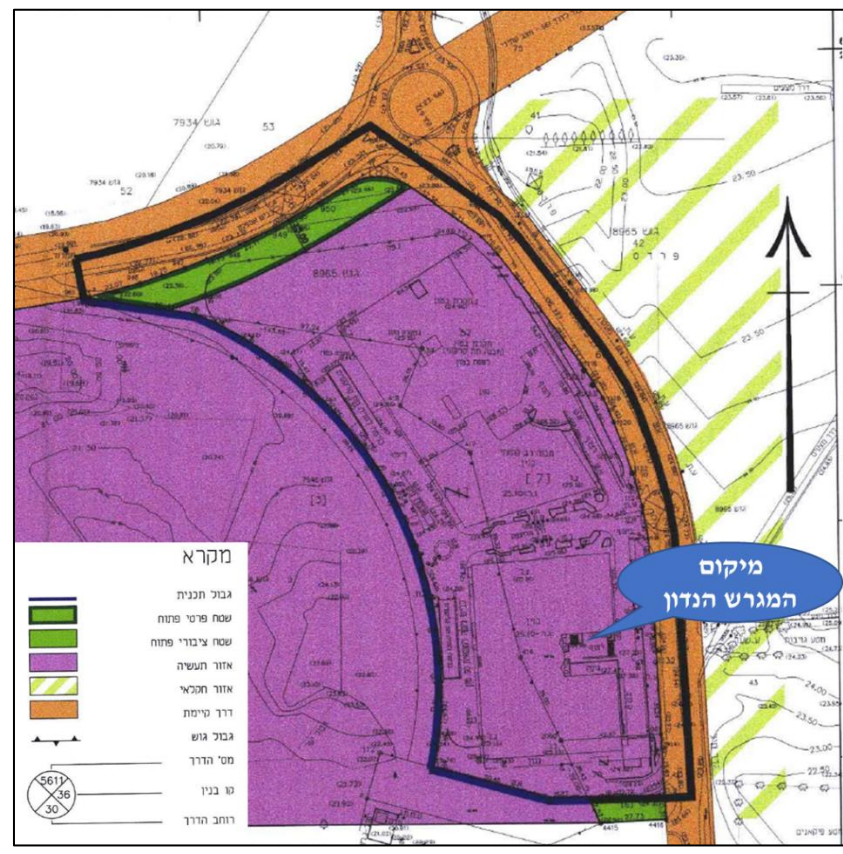
קודי בנין	גובה מסלול גג עליון	גובה קומה	מספר קומות	בנייה			תעשייה במ"ר	חלקה	גוש	סימון בנשי"ט	יעוד
				שטח	עיקרי	שירות					
0 (3)	0 (3)	0 (3)	15 עד מסר	גובה כל קומה לא יעלה על 4.50 מ' כולל מערכות וצנרת.	3	44,000 מ"ר בכל קומות המרתף יחד, אך לא יותר מ-19,000 מ"ר בקומה אחת. מתוככם עד 4,000 מ"ר לאחסנה	מרתף	27,195 מ"ר	2001 ארעי	8965	תעשייה סבול
5 (2)	5 (2)	5 (2)	מל קר עיקרי טבעי	כ-6.0 מ' נטו	1	2,179 מ"ר	ק' קרקע	8168 מ"ר			עמית ידע
5 (2)	5 (2)	5 (2)			3	2,175 מ"ר	קומות עליונות	13597 מ"ר			
					1	815 מ"ר	שח"כ על הגב				
					1	3.20 מ'	שח"כ בסדרה				
						44,000 מ"ר	הח"כ שטחים				
						13,869 (3) מ"ר	תכל הקרקע	21755 (1) מ"ר	3,199 (חלק) 60	8965	דרר חוס
								2,100 (חלק) 75	7934		דרר חוס
											32,494

תאריך: 16 / 2 / 2006

הערות:

- תותר העברת אחוזי בניה בין הקומות ובלבד שלא תגדל תכנית הקרקע מעל 40%.
- קר בנין לכביש מס. 561 יהיה 40 מ'.
- תותר הקמת מבנים לתניה ו/או ממתח להסעות לרכב עד גבולות המגרש בתנאי שלא יפגעו צרכי התשתית העתידיים. הכל באישור הועדה המקומית עפ"י תכנית בינוי וסדירות.

להלן סימון המגרש הנדון ע"ג תשריט התוכנית⁴:



⁴ הסימון הינו להמחשה בלבד.
 915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמזות | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

➤ 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.

נמסרה הודעה בהתאם לסעיף 117 לחוק התו"ב בדבר אישור התכנית מיום 23.1.2024 (לאחר המועד הקובע בחוות הדעת שבנדון).

התכנית לא מכילה הוראות של תכנית מפורטת.

תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה שבנדון מסומנת ביעוד לתעסוקה כחלק מתא שטח 130 ו-124 וכחלק ממתחם מס' 7.

ייעוד תעסוקה:

שימושים:

תעסוקה	3.1
שימושים עיקריים	3.1.1
שימושים משניים	
תעסוקה מוסדית ועסקית שאינה מהווה פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים, בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה העירוני, לרבות: תעשייה עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות רפואיות, מרפאות ושירותי בריאות, מכוני מחקר ופיתוח, שטחים לירידים ותערוכות, מכוני העתקה, לוגיסטיקה ואחסנה, מכירה והשכרה של כלי רכב, מוסדות לימוד, הסעדה, חדרי כושר.	שימושים עיקריים
א. שטחי ציבור, כמפורט בסעיף 3.6 ושטחים ציבוריים פתוחים, כמפורט בסעיף 3.5. מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים, אלא אם קבע מה"ע אחרת, לתמיכה בשימושים המותרים, מבני חניה, רחובות, דרכים.	שימושים משניים
ב. מסחר נלווה לתעסוקה בהיקף של עד 5% מסל הזכויות המוצע, ועד קומת קרקע מלאה כולל גלריה ברחובות בהם מופיע סימבול חזית מסחרית כאמור בסעיף 4.2.7.	
במקומות בהם לא מופיע סימבול חזית מסחרית - בהיקף של עד 5%.	
ג. מרכזי קונגרסים, אכסון מלונאי, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמות שמחות.	
ד. תחנת משטרה, מגן דוד אדום, כיבוי אש ושירותי חירום אחרים.	

מתחם 7 – פארק המדע

- תוכנית מפורטת באזור תכנון זה תקצה בתחומה שטח למתקן הנדסי.
- עצימות בניה⁵ - באזור זה ניתן יהיה לעלות לעצימות 6.5, ב- 20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות.
- טרם אישור תוכניות מפורטות נקודתיות במתחם, נדרש אישור תוכנית מפורטת לכל המתחם.

⁵ עצימות בניה - מכפיל שטח בניה עילי כולל, ביחס לגודל המגרש, במדרג הנקבע עפ"י קרבה למתע"ן בין היתר.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

7. מצב רישוי

מעיון באתר ההנדסי של הועדה המקומית נתניה, אותרו לגבי המגרש הנדון, מסמכי הרישוי הבאים:

מס' היתר	תאריך אישור	מהות ההיתר
184440	8.3.2010	שינוי במבנה קיים (אינטראמא), תוספת מחיצות פנימיות במרתפים, ללא תוספת שטח.
181990	31.5.2007	תוכנית שינויים במבנה קיים, אינטראמא 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	16.8.2004	שינוי במבנה אינטראמא 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 וניקוו, שלטים, תמרוורים וסימני תנועה- בשטח כללי של 6,220 מ"ר.
17848	8.10.2003	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 ^(*)	5.3.2002	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 (למכוניות ומערכות טכניות בלבד)- בשטח כללי של 20,790.67 מ"ר. בתחום המגרש: חניות 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 לעיוננו טופס 4 מיום 29.8.2004 הנותן אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון ליחידות המסחר/השירותים/התעשייה בכנס בגוש 8965 חלקה 57,70 ובגוש 7946 חלקה 2 בישוב כפר נטר, אשר נבנה בהתאם להיתר בניה מס' 17909 מיום 16.8.2004.

להלן פירוט שטחי המבנה מהיתר בניה מס' 184440:

סה"כ בניין במ"ר	שטחי שירות (מ"ר)				הקומה והמפלס בבניין	שטחים עיקריים (מ"ר)
	סה"כ	בניה קיימת	שטח שירות אחר	חניה מקורה		
6,215	6,215	485		5,730	מרתף -10.39	
6,135	6,135	140		5,996	מרתף -7.09	
6,448	6,448	6,288	160		מרתף עליון -3.79	
4,155	2,174	2,174			כניסה ראשית +0.00	1,981
1,737	1,034	1,034			קומה א' +3.46	703
3,297	640	640			קומה ב' +6.93	2,658
3,297	1,057	1,057			קומה ג' גלריה +10.39	2,240
3,297	640	640			קומה ד' +13.86	2,658
233	233	233			קומת גג	
34,815	24,575	12,689	160	11,726	סה"כ	10,240
16,017					מעל הכניסה הקובעת	10,240
18,798					מתחת לכניסה הקובעת	

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

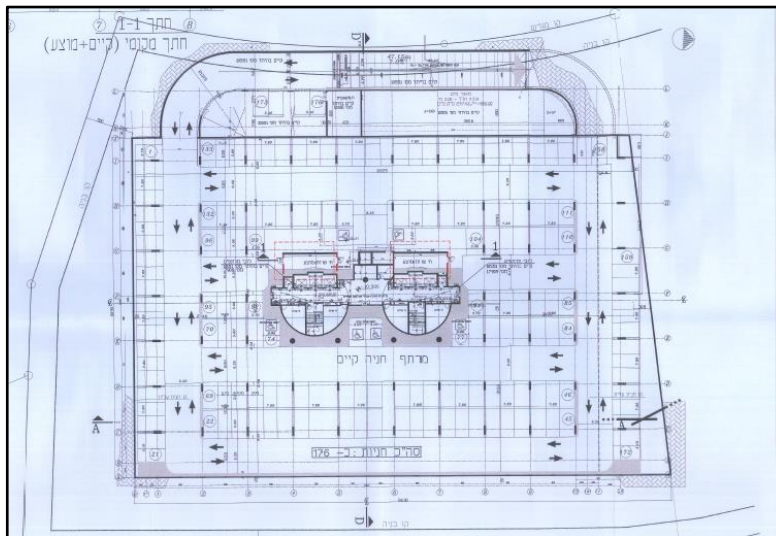
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Oren Naor | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

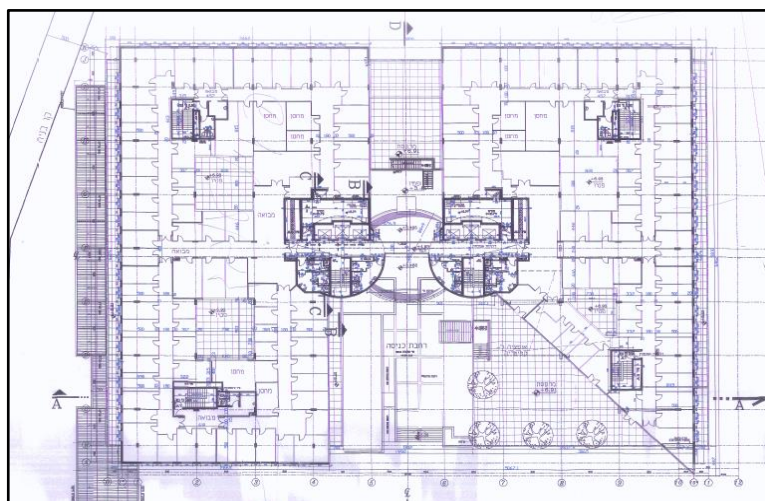
רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויואלטה חבס

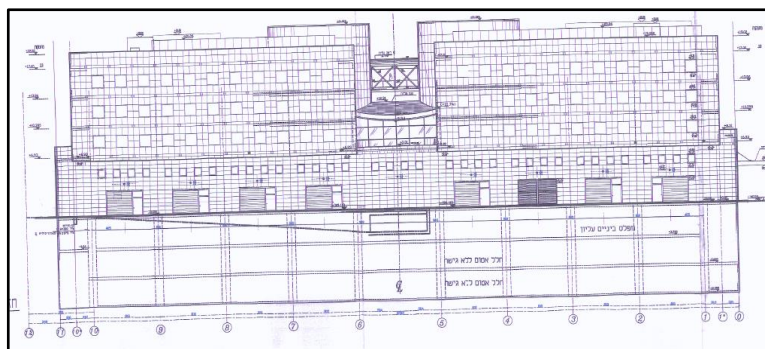
להלן תשריט קומת מרתף טיפוסית מהיתר בניה מס' 184440 :



להלן תשריט קומת משרדים טיפוסית מהיתר בניה מס' 17909 :



להלן חזית מזרחית של המבנה מהיתר בניה מס' 17909 :



915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויואלטה חבס

8. סיכום המצב התכנוני וחריגות מהיתר בניה

להלן סיכום זכויות הבניה החלות על מגרש 2001 בהתאם לתכנון התקף (ללא תכנית 408-0176057):

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.

המבנה המצוי על המגרש שבנדון 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, 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, הינו כ- 1,900 מ"ר.

השטח לשיווק של שטחי אחסנה אלו בהעמסה מינימלית של כ- 15% הינם כ- 2,200 מ"ר.

בהתאם להסכם השיתוף ולתוספת להסכם השיתוף כמפורט בפרק המשפטי, סה"כ זכויות הבניה העיקריות המשויכות 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.

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמזות | סתיו דדו | אורן נאור | ויואלטה חבס

9. מצב משפטי

9.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה ואשר הופק ביום 7.2.2024, 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 8.12.2020 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 9260 מיום 30.11.2020 ע"מ 1774-1776.⁶

יובהר, כי זכויות החכירה טרם נרשמו ע"ש החברה (אינטרגאמא) בספרי רישום המקרקעין.

9.2. אישור זכויות מרמ"י מיום 19.9.2023

הועבר לעיוננו אישור זכויות מרמ"י מיום 19.9.2023 לנכס בגוש 8965 חלקה 84 המסומן כמגרש 2001 ע"פ תוכנית חש/11/21. א. 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 המבוננים 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 22.4.2001 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ אנליסט קופ"ג ללא הגבלת סכום ועל ההלוואה של אלעד ישראל החזקות בע"מ.
- כמו כן, הוגשה בקשה להעברת זכויות שטרם הושלמה מיום 3.9.2021. 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.

⁶ הפקעה לטובת דרך מס' 561 – בין דרך מס' 2 לדרך מס' 4. שטח לרכישה הינו 1,724 מ"ר.

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

9.3. חוזה חכירה מיום 29.6.2010

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 מבונים⁷.

- 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.

⁷ בהתאם לתוכנית חש/11/21א וחש/11/21ב זכויות הבניה הללו מהוות זכויות בניה עיקריות.

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

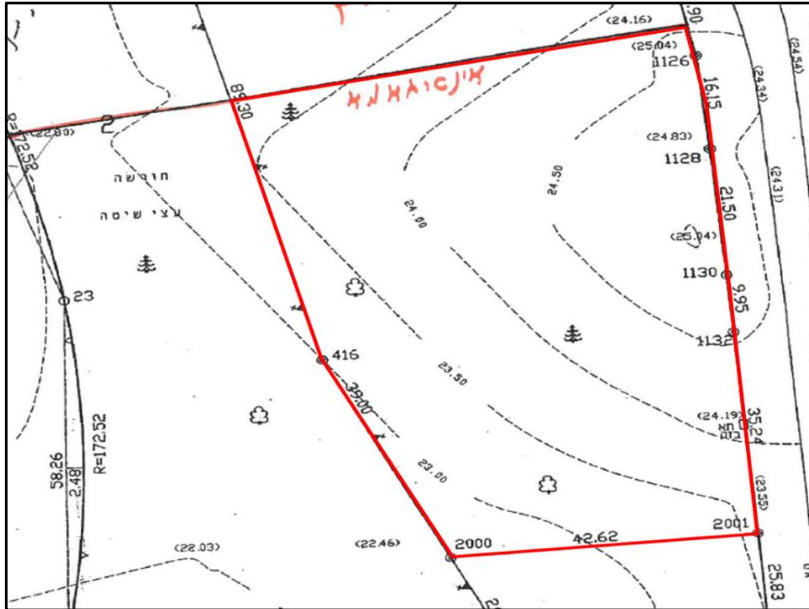
9.4. הסכם שיתוף בין דלק נדל"ן בע"מ לבין אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ מיום 21.12.1999

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 להסכמת הצד האחר.
- הצדדים מצהירים כי חלקו של כל אחד מהם במקרקעין הינו כדלקמן: אינטרגאמא- 10,000/26,923, דלק- 16,923/26923 (להלן: "יחס ההחזקות").
- כן מצהירים הצדדים כי חלוקת זכויות הפיתוח והבינוי בחלקה הינם בהתאם ליחס ההחזקות.
- 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.
- הצדדים לא יהיו רשאים לפרק את השיתוף עד שהפרצלציה ורישום המגרשים כיחידות נפרדות יוסדר.

915752-01

להלן סימון המגרש המשוך לאינטרגאמא בהתאם לתשריט הסכם השיתוף:



9.5. תוספת להסכם שיתוף בין דלק נדל"ן נכסים בע"מ ו/או דלק נדל"ן בע"מ לבין אינטרגאמא

נכסים (1961) בע"מ מיום 23.3.2009

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 שייוחדו 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" שהגדרתו בהסכם השיתוף, כלומר דלק 16,923/26,923 ואינטרגאמא 10,000/26,923.

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

- 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 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.

9.6. סיכום מצב משפטי

לחב' אינטרגאמא ודלק נדל"ן קיים חוזה חכירה בתוקף לחכירת חלקה 84 בגוש 8965 המסומנת כמגרש 2001 ע"פ תוכניות חש/11/21 וא חש/11/21. 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- 10,333 מ"ר⁸.

⁸ 47.5% * 21,755 מ"ר ע"פ תוכנית חש/11/21 וא חש/11/21.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

9.7. ריכוז הסכמי השכירות והפעילות הכלכלית בנכס:

בהתאם למידע שהועבר לעיוננו ע"י החברה להלן ריכוז נתוני דמי השכירות הכוללים בנכס, נכון למועד

: 12/2023

שיעור התפוסה ^(*)	דמ"ש ממוצעים למ"ר/ למקום חניה	דמ"ש חודשי ממוזד	שטח מושכר במ"ר	סה"כ שטחים/ מקומות חניה לשיווק במ"ר	סיווג המושכר
82%	51 ₪	561,162 ₪	11,029	13,478	משרדים/ תעשייה עתירת ידע / אולם תצוגה
90%	29 ₪	171,802 ₪	5,934	6,614	אחסנה
68%	312 ₪	101,364 ₪	325	475	חניה ^(**)
84%		834,328 ₪	16,963	20,093	סה"כ (השטחים ללא החניות)
		^(*) שיעור התפוסה בנכס לעומת השנה הקודמת ירד מ- 90% תפוסה ל- 84% תפוסה.			
		^(**) בנוסף ל- 475 חניות לשיווק - ישנם 17 מקומות חניה עיליים אשר לא לשיווק.			

סך ההכנסה השנתית משכירות (כולל חניות), לתאריך הקובע 31.12.2023, במעוגל: **10,010,000 ₪**.

הערות לטבלת השכירות:

- בעקבות בדיקה שנערכה על ידנו לחוזי השכירות בנכס, בשיעור של כ- 79% מדמי השכירות הכוללים בנכס וכ- 65% 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 להיתר בניה מס' 184440, בהתחשב בכך שחלק משטחי האחסנה המהווים חלק מהשטח לשיווק, מצויים בקומות המרתף.
- טבלת השכירות כוללת את שטחי האחסנה 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 אחת⁹, שהינה חברה קשורה לחב' אינטרגאמא.
- ע"פ בדיקתנו, דמי השכירות המשולמים ע"י חברה זו הינם בגבולות דמי השכירות הראויים.

⁹ שוכר שטח של כ- 2,100 מ"ר משרדים, 1,100 מ"ר שטחי אחסנה ו- 66 מקומות חניה.

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

- שטחים פנויים בנכס: להלן פירוט השטחים הפנויים בנכס:

שטח מושכר במ"ר	סייג המושכר
2,449	משרדים/ תעשייה עתירת ידע
680	אחסנה
150	חניה
3,129	סה"כ (ללא חניות)

- בהתאם לנתונים המוצגים לעיל סה"כ השטחים לשיווק בנכס (לא כולל חניות) הינם כ- 20,092 מ"ר ושיעור התפוסה עומד על כ- 84%.

9.8. במהלך שנת 2023 נחתמו 4 חוזי שכירות חדשים, לגבי שטח כולל של כ- 400 מ"ר שטחי משרדים ואולם תצוגה, 210 מ"ר אחסנה ו- 2 מקומות חניה. דמי השכירות הממוצעים, כפי שעולים מהחוזים לעיל, הינם כדלקמן:

משרדים ואולמות תצוגה: כ- 55 ₪/מ"ר

אחסנה: כ- 41 ₪/מ"ר

חניה: כ- 330 ₪/מקום חניה

כמו כן, נחתם חוזה להארכת תוקף השכירות, לגבי שטח אחסנה של כ- 1,100 מ"ר ועבור 4 מקומות חניה. דמי השכירות שנקבעו ע"פ החוזה לשטחי האחסנה הינם כ- 34 ₪/מ"ר ולחניות סך של כ- 330 ₪/למק"ח.

9.9. הכנסות מניהול וחשמל: כפי שנמסר מהחברה, הנכס מנוהל ע"י החברה עצמה (לא קיימת חב' ניהול). בהתאם להסכמים השכירות, השוכרים משלמים דמי ניהול ממוצעים בגבולות של 14-15 ₪/מ"ר משרדים ואולמות תצוגה ובגבולות של 8 ₪/מ"ר אחסנה. דמי ניהול אלו תואמים את דמי הניהול המקובלים בסביבת הנכס.

בהתאם לנתוני ניהול לשנת 2023 אשר הועברו לעיוננו, קיים רווח תפעולי של כ- 548,000 ₪. הרווח הניהולי הובא בחשבון בתחשיב השווי בהתבסס על ממוצע הרווח הניהולי מהשנתיים האחרונות.

כמו כן, כפי שנמסר מהחברה, בנכס קיימות הכנסות מחשמל בסך של כ- 274,000 ₪. הכנסות אלו הובאו בחשבון בתחשיב השווי בהתבסס על ממוצע ההכנסות מהשנתיים האחרונות.

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

10. עקרונות, גורמים ושיקולים

בחוות הדעת הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. **מהות הנכס** - 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 ובהתאם למבחן השוק, דמ"ש המתקבלים בנכס הינם בגבולות דמ"ש הראויים, ההכנסות המתקבלות מדמי שכירות בנכס הונו לצמיתות.
- דמ"ש הצפויים ביחס עם השטחים הפנויים הונו בשיעור היוון הגבוה בכ- 0.5% משיעור ההיוון שנקבע לשטחים המושכרים בנכס. הובאה בחשבון דחיה של כ- 4 שנים עד לאכלוס השטחים וקבלת דמי השכירות.
- הרווח המתקבל מניהול וחשמל הוון לצמיתות בשיעור היוון הגבוה בכ- 1%.
- 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 בן 5 קומות מעל שלוש קומות מרתף, אשר נבנה בשנות ה-2000 והינו בשטח עילי כולל של כ-16,000 מ"ר¹⁰. מצבו הפיסי והתחזוקתי של המבנה תואם את גילו.

¹⁰ בהתאם להיתרי בניה.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

10.5. **מצב תכנוני ורישוי** - הובאו בחשבון התכניות החלות על הנכס הנדון ובין היתר תוכניות חש/11/21א' וחש/11/21ב'. הובא בחשבון כי המבנה בנוי בהתאם להיתרי הבניה למעט שטח בקומת מרתף 3- אשר הוסב משטח חניה לשטח אחסנה (סה"כ שטח 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.

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. **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.

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויואלטה חבס

11. נתוני השוואה

➤ דמי שכירות ממוצעים המתקבלים בנכס הנדון:

משרדים ואולמות תצוגה – כ-51 ש"ח/מ"ר.

אחסנה – כ-29 ש"ח/מ"ר.

חניות¹¹ – כ-312 ש"ח/מקום חניה.

כמו כן, בהתאם להסכמים שכירות חדשים שנחתמו בנכס, דמי השכירות הממוצעים לשטחי משרדים הינם בגבולות 55 ש"ח/מ"ר, לשטחי אחסנה הינם בגבולות 41 ש"ח/מ"ר ולמקומות חניה הינם בגבולות 330 ש"ח/מקום חניה.

➤ נתוני שכירות:

- בהתאם לנתונים משרדיים (נכס בטיפול משרדנו, נתונים לשנת 2023), ברחוב גיבורי ישראל באזה"ת ספיר, מושכרים שטחי משרדים לפי דמי שכירות ממוצעים של כ-65 ש"ח/מ"ר לחודש, כאשר במהלך השנה האחרונה הושכרו שטחי משרדים בהיקף של כ-2,700 מ"ר בדמי שכירות ממוצעים של 68 ש"ח/מ"ר/חודש (גמר AS-IS).
- בהתאם לנתונים משרדיים (נכס בטיפול משרדנו, נתונים לשנת 2023), במפגש הרחובות שדי גיבורי ישראל פינת גד מנלה באזה"ת ספיר, מושכרים שטחי משרדים לפי דמי שכירות ממוצעים של כ-65-60 ש"ח/מ"ר לחודש, כאשר במהלך השנה האחרונה הושכרו שטחי משרדים בהיקף של כ-800 מ"ר בדמי שכירות ממוצעים של 64 ש"ח/מ"ר/חודש (גמר AS-IS). שטחי מסחר בחזית ק"ק לפי דמי שכירות ממוצעים של כ-80 ש"ח/מ"ר לחודש וחניות בדמי שכירות בגבולות של כ-400 ש"ח/חודש.
- בהתאם לדיווח שנתי לרשות לניירות ערך (31/12/2022), בפרויקט "MOMENTUM" הממוקם ברח' טום לנטוס בשכ' קריית השרון במזרח העיר נתניה עולים הפרטים הבאים: מושכרים (עפ"י הסכם משנת 2022) שטחי משרדים בהיקף של כ-2,200 מ"ר ברמת מעטפת תמורת 62 ש"ח/מ"ר/חודש. מושכרות חניות תת"ק תמורת 400 ש"ח/חודש, חניות עליות תמורת 200 ש"ח/חודש וחניות צפות תמורת 350 ש"ח/חודש.
- בהתאם לדיווח שנתי לרשות לניירות ערך (31/12/2022), במרכז מסחרי "A לון קריית השרון" הממוקם ברח' טום לנטוס בשכ' קריית השרון במזרח העיר נתניה, עולים הפרטים הבאים: מושכרים שטחי משרדים לקופ"ח/קהילתי לפי דמי שכירות ממוצעים של 81 ש"ח/מ"ר לחודש. משרדים נוספים בדמ"ש ממוצעים של 64 ש"ח/מ"ר לחודש. שטחי מסחר בחזית ק"ק לפי דמי שכירות ממוצעים של כ-160 ש"ח/מ"ר לחודש.

¹¹ כולל חניות כפולות.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

- בהתאם לדו"ח נת"מ למחצית אי' לשנת 2023 עולה כי דמ"ש הממוצעים למשרדים באזה"ת פולג (CLASS A ו- CLASS B), בגבולות כ- 59-69 ₪ למ"ר לחודש. דמ"ש למקומות חניה נעים בטווח של 380-405 ₪ לחודש. שיעור התפוסה – 95%-90%.

➤ נתוני היצע:

להלן פרוט נתוני היצע לדמי שכירות למשרדים ברמת גמר מלא בסביבת הנכס:

כתובת	קומות/ קומות	שטח מוצע במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר
התרופה 4	2/2	220	13,200 ₪	60 ₪
הבוניס 6	4/5	200	12,000 ₪	60 ₪
המלאכה	4/5	45	3,150 ₪	70 ₪
המלאכה	4/5	255	15,300 ₪	60 ₪
הגביש	3/3	45	3,900 ₪	87 ₪
המלאכה	3/4	155	9,300 ₪	60 ₪
אריה רגב	4/5	234	15,210 ₪	65 ₪
הצורן 4	1/4	115	5,000 ₪	43 ₪
מפי 5	5/6	130	11,000 ₪	85 ₪
גיבורי ישראל	2/2	89	5,350 ₪	60 ₪
יד חרוצים	3/3	300	20,000 ₪	67 ₪
ממוצע				65 ₪

➤ סיכום:

בהתאם למוצג לעיל ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון ובין היתר, בשיעור התפוסה בנכס ובמיקום הנכס בפארק תעשיות כפר נטר, אנו בדעה כי דמ"ש המתקבלים בנכס הינם בגבולות דמ"ש ראויים. לפיכך, בתחשיב השווי דמ"ש המתקבלים בנכס הנדון הווננו לצמייתות.

הובא בחשבון העובדה כי שיעור התפוסה בנכס קטן משנה שעברה מ- 90% ל- 84%, לפיכך אומדן שווי השטחים הפנויים חושבו בדחייה של 4 שנים בשיעור היוון 6%.

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

12. שיעור היוון

❖ מצב השוק:

השנה האחרונה התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בפרט בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים הכלכליים. במטרה לבלוס את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני – פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023, וכן הליכים פוליטיים/משפטיים שחלו בשנה האחרונה להם השלכות כלכליות.

נכון למועד החלטת הועדה המוניתרית מיום 01.01.2024, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 3.3% ושיעור ריבית בנק ישראל ירד מ-4.75% ל-4.50% (ב-2 החלטות הקודמות של הועדה המוניתרית שיעור הריבית ללא שינוי).

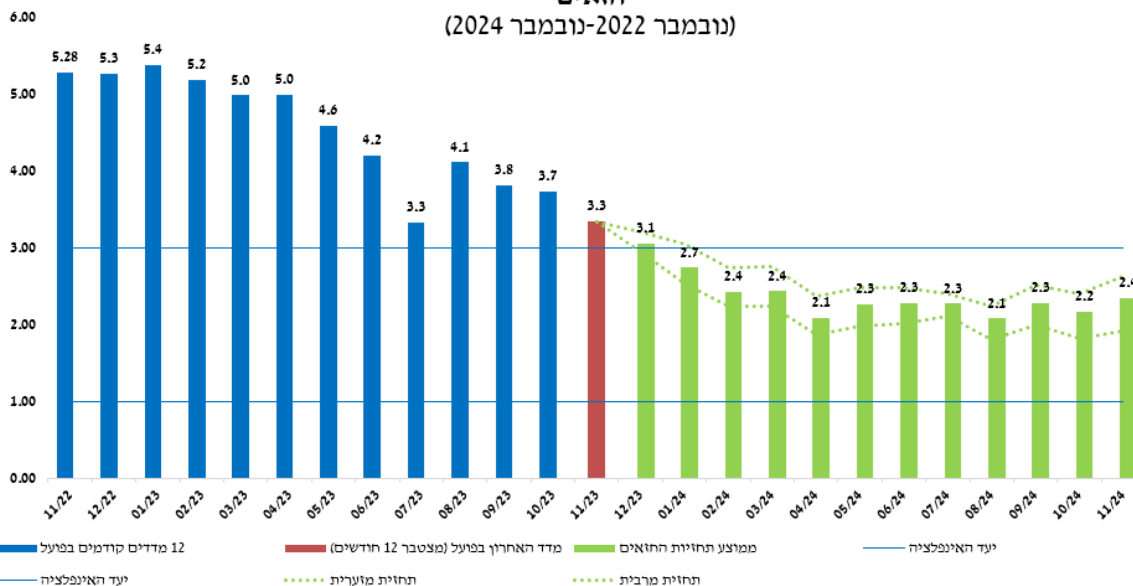
עפ"י התחזיות שיעור האינפלציה צפוי לחזור אל תוך היעד בחודשים הקרובים



תאריך עדכון 25/12/23

איור 5: האינפלציה ב-12 חודשים - מדדים בפועל והתפתחותה הצפויה לפי הערכות חזאים

(נובמבר 2022-נובמבר 2024)



מקור: עיבודי בנק ישראל

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמזות | סתיו דדו | אורן נאור | ויואלטה חבס

בהתאם להחלטת הוועדה המוניתרית האחרונה מ-01/01/2024, לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל":

- ❖ למלחמה השלכות כלכליות משמעותיות על הפעילות הריאלית. מידת אי-הוודאות לגבי היקף ומשך הלחימה הצפויים גדולה מאוד, וזו משליכה גם לגבי מידת הפגיעה בפעילות.
- ❖ קצב האינפלציה מוסיף לרדת וגם בניתוח דינמיקת האינפלציה, במדידה רבעונית וחצי שנתית, ניכר כי קצב האינפלציה מתמתן. הציפיות מהמקורות השונים הן לכניסה ליעד ברבעון הראשון של השנה.
- ❖ בשווקים הפיננסיים ניכרת התאוששות לאחר הירידות בתחילת המלחמה. מאז החלטת הריבית הקודמת השקל התחזק מול הדולר ב-2.7%, מול האירו ב-1.7% ובמונחי השער הנומינלי האפקטיבי ב-2%.
- ❖ חטיבת המחקר מעריכה כי התוצר יצמח בכל אחת מהשנים 2023 ו-2024 ב-2%, ובשנת 2025 ב-5%. לאור המלחמה התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, גם בנוגע להחלטות שתקבל הממשלה לגבי ההתמודדות התקציבית עם הצרכים הביטחוניים והאזרחיים הנובעים ממנה.
- ❖ האינדיקטורים לפעילות הכלכלית ומצב התעסוקה מצביעים על התאוששות הדרגתית לאחר הירידה החדה שהתרחשה עם פרוץ המלחמה, אך שוררת שונות רבה בין ענפי המשק.
- ❖ בשנים-עשר החודשים האחרונים ירד מדד מחירי הדירות ב-1.3%. היקף הפעילות בשוק הדיור מוסיף להתמתן וישנם קשיי פעילות בענף נוכח המלחמה.
- ❖ בשוק האשראי, נמשכת מגמת ההאטה באשראי הבנקאי לעסקים ולמשקי הבית, במקביל להאטה הכללית של הפעילות במשק.
- ❖ בעולם, הפעילות הכלכלית והאינפלציה במדינות המובילות מתמתנות, כשברקע הסחר העולמי ממשיך להצביע על חולשה וההערכות הן כי יחל תהליך הרחבה מוניתרית בבנקים המרכזיים במהלך 2024.

על רקע המלחמה, מדיניות הוועדה המוניתרית מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית. במהלך השנתיים האחרונות חלה מגמת עלייה בתשואות אג"ח ממשלתיות¹², אם כי בשלהי שנת 2023 מסתמן הליך ירידה בתשואות האג"ח:



¹² עד לשיעור 3.8% נכון ל-12/2023 (אג"ח ישראל 10 שנים).

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

להלן תחזיות האינפלציה ושיעור הריבית לסוף שנת 2024 (עפ"י תחזית מקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מיום 1.1.2024):

לוח 2			
התחזיות לגבי האינפלציה במהלך השנה הקרובה ולגבי הריבית בעוד שנה (אחוזים)			
החזאים הפרטיים ² (טווח התחזיות)	שוק ההון ¹	חטיבת המחקר של בנק ישראל	
2.3 (2.6—1.9)	2.8	2.4	האינפלציה ³
3.6 (4.0—3.0)	3.4	3.75/4.00	הריבית ⁴

1. ציפיות האינפלציה מנוכחות עונתיות (נכון לנתוני ה-31/12/2023).
2. התחזיות שפורסמו לאחר פרסום מודד המחירים לצרכן לחודש נובמבר 2023.
3. חטיבת המחקר – בארבעת הרבעונים המסתיימים ברבעון הרביעי של 2024.
4. חטיבת המחקר – הריבית הממוצעת ברבעון הרביעי של 2024. הציפיות משוק ההון מבוססות על שוק התלגור (נכון לנתוני ה-31/12/2023). המקור: בנק ישראל.

נציין כי אין הלימה מלאה בין השינוי בשער הריבית ובין שעור התשואה על פיו מתנהל שוק הנכסים המניבים. בעת ירידת שיעורי הריבית התגלתה קשיחות בירידת שעורי התשואה על פיהם נערכו עסקאות בנכסים מניבים ואילו גם בעת עליית שיעורי הריבית נמצא כי סביבת התשואות על פיהן מתנהלות עסקאות בנכסים מניבים נותרה ללא שינוי מובהק.

כאמור, נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה ממשית לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה עסקאות תשואה כמפורט להלן), אולם העלאת הריביות ובעיקר הריבית הראלית, עלולה להביא בטווח הבינוני לעלייה בשיעור התשואה הנדרש על נכסי נדל"ן מניב.

עוד נציין כי על פי ממצאנו לאורך השנים, בימים בהם הריבית הראלית הייתה בטווחים נורמטיביים (דהיינו ריבית ראלית חיובית בטווח של 2-4 אחוזים) הפער אשר התקבל בין שעורי התשואה הנדרשים ובין הריבית הראלית, בנכסים איכותיים, עמד על 2.5%-3.5%. בעת ירידת הריבית גדל הפער ואילו בעת עליית הריבית מצטמצם פער זה. עסקאות הנדל"ן המניב המועטות יחסית אשר נערכו במהלך השנה האחרונה מאששות המסקנה ביחס לפער המדובר (כ 3% מעל הריבית הראלית).

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

❖ סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית א' לשנת 2022 של השמאי הממשלתי הראשי עולים עיקרי הפרטים, כדלקמן:

שיעורי התשואה הכלל ארצית הממוצעים למחצית א' שנת 2022:

- 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'.

כלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי שיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

❖ סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה (עסקאות אשר ברובן נערכו במהלך שינוי הריבית ע"י בנק ישראל)

- מניבים – רכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה – מגדל הארמון
 בתאריך 16.1.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.
 הממכר בשטח 3.5 דונם קרקע ובתחומו מצוי מגדל משרדים ומסחר בנוי הכולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה – בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ"ר + כ-410 מקומות חניה. התמורה בעסקה הינה בסך של 103.75 מיליון ש"ח + 5 מיליון ש"ח בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ 108.75 מיליון ש"ח. בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי הצפוי (97% תפוסה בכפוף למימוש תנאי השלמת עסקה להשכרה לשוכר מהותי) מהממכר מוערך בכ-7.1 מיליון ש"ח (כאמור עבור מחצית מהזכויות). התמורה הכוללת בעסקה ביחס ל NOI הצפוי מייצג שיעור תשואה של כ- 6.85%.

- מניבים – שטחי מבנה לוגיסטיקה ומשרדים בפארק אפק בראש העין
 בתאריך 10.1.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת זכויות חכירה במקרקעין בתחום פארק אפק שבראש העין. המקרקעין הינם בשטח 8.4 דונם וכולל מבנה בשטח של 10,000 מ"ר הכולל 7,000 מ"ר ללוגיסטיקה, 3,000 מ"ר למשרדים וכ-120 מקומות חניה. התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ש"ח. בהתאם לנתוני החברה, ה NOI השנתי ¹³ הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ש"ח ומשקף שיעור תשואה של כ-6.5%.

- פרויקט רב בריח אשקלון – שטחי מתחם לוגיסטי-תעשייתי
 בתאריך 21.12.2023 פרסמה חברת גב ים כי התקשרה עם חברת מגדל במכירת זכויותיה בשיעור של 50% בפרויקט מתחם רב בריח בתחום העיר אשקלון.
 המתחם מהווה מרכז לוגיסטי-יצרני של חברת רב בריח ומושכר לטווח ארוך. העסקה בכללותה בסך העולה על 250 מיליון, כאשר שלב א' המיוחס למבנה הבנוי והמושכר לחברת רב בריח (41 א' מ"ר בנוי) התמורה מייצגת סך של 200 מיליון ש"ח, **מחיר המשקף תשואה של 6%.**

- מישורים השקעות – שטחי מסחר צומת ביל"ו
 בתאריך 15.10.2023 דיווחה חברת מישורים השקעות נדל"ן בע"מ כי התקשרה בהסכם למכירת זכויותיה במבנה מסחרי הממוקם באזור התעשייה עקרון 2000 /צומת ביל"ו.

¹³ בהנחת תפוסה מלאה.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויואלטה חבס

בהתאם לדיווח, המבנה חד קומתי המשמש לאולמות מסחר בשטח בנוי של כ-2,400 מ"ר + גלריות. התמורה בעסקה – 45.85 מיליון ₪. ההכנסות מהשכרה ותפעול הנכס במועד העסקה בסך של 3.1 מיליון ₪ לשנה. הנכס מצוי בתפוסה מלאה. הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-6.76%.

● סאמיט אחזקות נדל"ן - מרלויג בבאר טוביה

בתאריך 18.9.2023 דיווחה חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ כי התקשרה בהסכם למכירת 90% מאחזקותיה בנכס של החברה. בהתאם לדיווח ולפרסומים נוספים, הזכויות הן זכויות חכירה בקרקע של-27.5 דונם שעליה בנויים 14 א' מ"ר לאחסנה. התמורה בעסקה – 176 מיליון ₪ עבור 90% המשקפים 195 מיליון ₪ לשווי מלוא הזכויות. ההכנסות מהשכרה ותפעול הנכס במועד העסקה בסך של 11.5 מיליון ₪ לשנה. יתרת זכויות הבניה לניצול – 4,000 מ"ר (כמפורט בפרסום באתרים השונים). הנתונים הנ"ל משקפים¹⁴ שיעור תשואה של כ-6.2%.

● ריט 1 - מרלויג במועצה אזורית גדרות (בקרבת אזה"ת אשדוד)

בתאריך 28.8.2023 התקשרה חברת ריט 1 בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות המוכרת במתחם בשטח של כ-39 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (שטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 18,000 מ"ר. התמורה בעסקה: 194 מיליון ₪. **השכירות**: שני שוכרים לתקופות של עד 10 שנים. סך דמ"ש השנתיים הנובעים מהנכס הנם כ-8 מיליון ₪, צמודים למדד, המשקפים תשואה שנתית של כ-4% למועד הרכישה. להערכת החברה ניתן להגדיל באופן משמעותי את דמי השכירות שינבעו מהנכס כך שהתשואה החזויה מהנכס תעלה לכ-6% לפחות במהלך השנים הקרובות.

● מניבים - מרלויג באזור התעשייה אלון תבור

בתאריך 6.8.2023 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות החכירה המהוונות במתחם בשטח של כ-60 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (מבנה ייצור ושטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 27,650 מ"ר באזור התעשייה אלון תבור (תקופת החכירה עד 19/08/33 + אופציה). במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת בתחום מוצרי המזון. (עסקת Leaseback & Sale). **התמורה בעסקה: 154 מיליון ₪.**

¹⁴ תוך נטרול מרכיב זכויות הבניה הנוספות לניצול.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמזות | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

הסכם השכירות: לתקופה של 15 שנים + אופציה להארכה ב-9 שנים 11 חודשים. דמי השכירות השנתיים בסך של 10 מיליון ₪ צמוד למדד ובתקופת האופציה יעלה ב-4%. NOI השנתי על פי חוזה השכירות עומד על כ-10 מיליון ₪ המשקף תשואה של כ-6.5%.

• סופרמרקט – סוקולוב הרצליה

ביום 23.5.2023 נמכר סופרמרקט ברחוב סוקולוב במרכז העיר הרצליה, בשטח של כ-215 מ"ר + 44 מ"ר מחסן, תמורת 15.5 מ' ₪. הנכס מושכר לרשת מרכולים בהסכם שכירות ארוך טווח הנושא העלאה שנתית בדמי השכירות (כ-1 מ' ₪ בממוצע). נתוני השכירות משקפים שיעור תשואה של כ-6.4%.

• קבוצת חנן מור - שטחי מסחר בפרויקט במודיעין

ביום 18.5.2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-1,300 מ"ר בפרויקט הממוקם ברח' מורשת 11 במודיעין. התמורה בעסקה בסך של - 35 מיליון ₪. בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה **הצפוי** מהנכס הינו כ-2.3 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ-6.5%.

• קבוצת חנן מור - שטחי מסחר בנרקיסים ראש"צ

ביום 30.4.2023 מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-2,060 מ"ר בפרויקט הממוקם בשכונת נרקיסים שבראשון לציון במצבו (הפרויקט בשלבי אכלוס, בטרם שיווק כל היחידות המסחריות). התמורה בעסקה בסך של - 58 מיליון ₪ (בנוסף התחייבות הקונה לשאת בעלויות ביצוע של כ-0.5 מ' ₪). בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה **הצפוי** מהנכס הינו כ-3.9 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ-6.66%¹⁵.

• סופרמרקט – אבן גבירול ת"א

במהלך חודש מאי 2023 נמכר סופרמרקט ברח' אבן גבירול פינת ז'בוטינסקי בשטח של כ-235 מ"ר תמורת 21 מ' ₪. דמ"ש השנתיים המתקבלים בנכס הינם כ-1.2 מ' ₪. משקפים שיעור תשואה של כ-5.7%.

• רכישת פרויקט משרדים ומסחר במנחם בגין בת"א

במהלך ינואר 2023 הוגשה הצעה מחייבת מגוף מוסדי גדול לרכישת 50% מזכויות הבעלות בפרויקט משרדים ומסחר חדש הממוקם בדרך מנחם בגין בת"א.

¹⁵ להערכתנו בדחיה לשיווק ולתפוסה מלאה ה-NOI הייצג הינו כ-6.5%.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

הפרויקט כולל 13 קומות משרדים בהיקף של כ-13,770 מ"ר, מעל חזית מסחרית של כ-730 מ"ר, 176 חניות ושטחי אחסנה.

התמורה בהצעת הרכישה הינה בסך **231 מיליון** ₪, המשקף תמורה מלאה של **462 מיליון** ₪. בהתאם להצעה הנכס מושכר ברובו לטווח ארוך של 5 שנים + 4 תקופות אופציות של 5 שנים כ"א, ה-NOI השנתית¹⁶ כ-25 מיליון ₪ לשנה (בתוספת הכנסות חזויות משטחים פנויים). בהתאם לפרטי ההצעה, שיעור התשואה משקף כ-**5.4%**.

• בית מישורים - פתח תקווה

במהלך חודש ינואר 2023 רכשה עמותת הידברות מחברת מישורים את בית מישורים בקרית אריה בפתח-תקווה (הרוכשת הינה השוכרת של המבנה בשלמות). הבניין בן 5 קומות משרדים מעל קומת מרתף. התמורה בעסקה כ-**22 מ' ₪**. בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה הצפוי משקף 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' ₪** ה המייצג תמורה למלוא הזכויות של כ-**208 מ' ₪**. 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' ₪**. בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה (בגמר מלא) בנכס מוערך בכ-**20-26 מיליון** ₪. להערכתנו העסקה וה-NOI החזוי, משקף שיעור תשואה של כ-**6.2%**¹⁷.

¹⁶ התמורה תשולם בסיום גרייס ולאחר ביצוע עבודות התאמה מלאה ע"י המוכרת.
¹⁷ כולל תוספת אומדן עלויות עבודות גמר (כ-35 מ') 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 | Oren Naor | Violetta Habas

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמוכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

• מניבים – בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בת"א

בתאריך 3.10.2022 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).

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%**¹⁸.

❖ סיכום:

בהתאם למוצג לעיל, ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון, לעובדה כי תזרים המזומנים הצפוי מהשכרת שטחי המשרדים איננו יציב, בין היתר בשל העובדה כי האזור פחות אטרקטיבי לשימושי משרדים. וכן לעובדה כי בהתאם לחוזים בפועל, יתרת תקופת השכירות קצרה יחסית ביחס לשטחים נרחבים, אנו בדעה כי ראוי לבסס את שיעורי ההיוון בנכס, כדלקמן:

שיעור היוון שטחים מושכרים	
7.25%	שטחי משרדים / תעשייה עתירת ידע / אולמות תצוגה ומקומות חניה
6.0%	שטחי אחסנה
שיעור היוון שטחים פנויים	
7.75%	שטחי משרדים / תעשייה עתירת ידע / אולמות תצוגה ומקומות חניה
6.5%	שטחי אחסנה
7.75%	שיעור היוון להכנסות מחשמל ומניהול
דמי שכירות ראויים - בהתאם לחוזים חדשים	
₪50	שטחי משרדים / תעשייה עתירת ידע / אולמות תצוגה
₪40	שטחי אחסנה
₪330	מקומות חניה

¹⁸ להערכתנו שיעור התשואה נמוך יותר בשל מאפייני עסקת הרכישה כרכישת איגוד מקרקעין.

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויואלטה חבס

13. תחשיב השומה

שטחים מושכרים					
מהות	שטח משוכר במ"ר / מקומות חניה	דמ"ש למ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ במעוגל
משרדים / תעשייה עתירת ידע / אולמות תצוגה	11,029	₪51	₪6,733,940	7.25%	₪92,880,000
אחסנה	5,934	₪29	₪2,061,630	6.00%	₪34,360,000
חניה	325	₪312	₪1,216,372	7.25%	₪16,780,000
סה"כ שווי שטחים מושכרים			₪10,011,942		₪144,020,000
שטחים פנויים					
מהות	שטח לשיווק במ"ר / מקומות חניה	דמ"ש ראויים למ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ במעוגל
משרדים / תעשייה עתירת ידע / אולמות תצוגה	2,449	₪50	₪1,469,664	7.75%	₪18,960,000
אחסנה	680	₪40	₪326,400	6.50%	₪5,020,000
חניה	150	₪330	₪594,000	7.75%	₪7,660,000
סה"כ - לפני דחייה			₪2,390,064		₪31,640,000
סה"כ שווי שטחים פנויים לאחר דחייה של 4 שנים					₪25,060,000
הכנסות והוצאות נוספות:					
הכנסות מניהול וחשמל - (ממוצע מהשנתיים האחרונות)			₪898,000	7.75%	₪11,587,000
הסדרת שטחי האחסנה בקומת המרתף בהליך רישוי					₪100,000-
ע.ג של חידוש חוזה חכירה					₪1,410,000-
סה"כ הכנסות והוצאות נוספות					₪10,077,000
סה"כ שווי הנכס במעוגל					₪179,200,000

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סתיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

14. שומה וסיכום

לאור האמור לעיל אומדן שווי זכויות החכירה המהוונות של חב' אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ בנכס הנדון נכון ליום 31.12.2023, המשקף את "השווי ההוגן" של הזכויות בנכס הנדון, כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונאות בינלאומי 40, בסכום שבגבולות **179,200,000 ₪**.

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 השבחה¹⁹.
- 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.

¹⁹ בהתאם למועד חוזה החכירה ולתכנון התקף.

915752-01

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמיר ורמכט | סטיו דדו | אורן נאור | ויאולטה חבס

15. נתונים נוספים

- בהתאם למידע שהועבר לעיוננו, בנכס הנדון נערכו בשלוש שנים האחרונות שומות מקרקעין מקיפות עפ"י תקן 17.1 כדלקמן:

מועד קובע	אומדן שוי	משרד
31.12.2022	₪ 177,200,000	משרדנו
31.12.2021	₪ 154,000,000	ברק פרידמן
31.12.2020	₪ 139,100,000	ברק פרידמן

16. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות המתאר את השינוי בשיעור ההיוון בגבולות של 5%:

שינוי בשיעור היוון		
תוספת 0.5%	שווי הנכס	הפחתת 0.5%
₪ 166,300,000	₪ 179,200,000	₪ 194,300,000

בכבוד רב

 קונפורטי רפאל
 כלכלן ושמאי מקרקעין

בכבוד רב



אורן נאור - שמאי מקרקעין

915752-01