

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוח תקופתי

לשנת 2023



החברה בולטת בקרב חברות הנדל"ן באיתנותה הפיננסית והיא פועלת בשיעור מינוף נמוך. החברה מבצעת טיוב נכסים באופן שוטף ובוחרת לממש חלק מהנכסים אשר הגיעו למיצוי הפוטנציאל שלהם, דבר המאפשר לחברה להפנות את משאביה לפיתוח נכסים הנמצאים במיקוד האסטרטגי שלה. החברה פועלת לאיתור המיקומים האטרקטיביים ביותר לנכסי הנדל"ן שלה - מיקומים עם גישה תחבורתית נוחה, ונכסים שהופכים להיות בולטים בסביבתם האורבנית. כחברת נדל"ן איתנה ומובילה, בכוונת החברה להמשיך להתפתח בתחום הנדל"ן המניב באמצעות איתור וייזום של נכסים מניבים איכותיים וחדשניים נוספים בישראל. החברה תמשיך להתמקד בעסקי הליבה של פעילותה, תוך השקעה במנועי צמיחה חדשים.

רבע כחול נדל"ן (להלן - החברה) מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב והינה בין חברות הנדל"ן הגדולות בישראל. בבעלות החברה נכסי נדל"ן מניב בתמהיל שימושים מגוון, בפריסה גיאוגרפית נרחבת ומיקומים אטרקטיביים. לחברה מספר רב של נכסים מניבים מסחריים המושכרים לרשתות מזון אשר חלקם הגדול נמצא במרכזי ערים בגוש דן. כמו כן, החברה מחזיקה ומנהלת מספר מרכזים מסחריים מובילים, כדוגמת קניון TLV, קניון הדר בירושלים וקריית השרון. בתחום המשרדים בבעלות החברה משרדים בקמפוס רעננה, בפארק ראש העין ובקריית מטלון בפתח תקווה. בתחום הלוגיסטיקה משכירה החברה שטחים לשלושה מרכזים לוגיסטיים. החברה יוזמת ומקימה פרויקטים בהיקף של עשרות אלפי מ"ר, הכוללים שטחי משרדים, מסחר ודירות למגורים, אשר צפויים לתרום משמעותית לצמיחה העתידית של החברה, לצד ההשקעה בשימור איכותו וערכו של פורטפוליו הנכסים הפעילים.

נכסים מסחריים

160 אלפי מ"ר

כ-99% תפוסה

שווי נכסים

3,222 מ' ש"ח

(* כולל 88 נכסי סופרים)



נכסי החברה

נכסי משרדים

33 אלפי מ"ר

כ-92% תפוסה

שווי נכסים

428 מ' ש"ח



מרכזים מסחריים

50 אלפי מ"ר

כ-91% תפוסה

שווי נכסים

2,389 מ' ש"ח



פרויקטים ביזום ותכנון*

כ-600 אלפי מ"ר מניבים

כ-11.5 אלף יח"ד



נכסי לוגיסטיקה ואחסנה

45 אלפי מ"ר

כ-100% תפוסה

שווי נכסים


415 מ' ש"ח



תחשיב אחוזי התפוסה של נכסי החברה הינו על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה, ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים המסחריים.

* השטחים ויחידות הדיור מוצגים לפי 100% מכלל הזכויות בנכסים (כולל חלקם של שותפים שונים) וכולל התחדשות עירונית, וזאת בשונה מכרטיס הביקור שנכלל בדוח תקופתי לשנת 2022.

נתונים ליום 31 בדצמבר 2023


CAP RATE 
6.6%


שיעור תפוסה (1) 
97%


שטח ביזום(2) 
כ-600 אלפי מ"ר מניבים
כ-11.5 אלף יח"ד

שטח להשכרה 
(כולל שטחי חניונים בסך של כ-130 אלפי מ"ר)
440.7 אלפי מ"ר


EPRA NRV 
מיליארד ש"ח **4.4**

סך נכסי המאזן 
מיליארד ש"ח **9.8**

FFO Q4 2023 
מ' ש"ח **57**

NOI Q4 2023 
מ' ש"ח **86**

נכסים לא משועבדים
למועד פרסום הדוחות 
מיליארד ש"ח **4.1**

חוב ל-CAP, נטו 
כ-47%

מח"מ חוב משוקלל 
שנים **2.7**

ריבית חוב משוקללת 
1.7%

(1) על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים המסחריים. הנתונים אינם כוללים את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים.
(2) השטחים ויחידות הדיור מוצגים לפי 100% מכלל הזכויות בנכסים (כולל חלקם של שותפים שונים) וכולל התחדשות עירונית.

החברה ממשיכה להרחיב את פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית ומקדמת, יחד עם שותף, הקמה של כ-6,920 יחידות דיור ברחבי הארץ. הדוח התקופתי של רבע כחול נדל"ן לסיכום השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, מבטא את המשך מגמת הצמיחה של החברה עם עליה בכל הפרמטרים התפעוליים.

סיכום שנה ברווחיות שיא - רווח נקי מעל 630 מיליון ש"ח.

ה- FFO של רבע כחול נדל"ן הסתכם בתקופת הדוח בכ- 269 מיליון ש"ח: גידול של כ-18% לעומת שנת 2022.



ה- NOI של החברה הסתכם בשנת 2023 בכ- 353 מיליון ש"ח לעומת כ- 333 מיליון ש"ח בשנת 2022 כאשר ה- NOI של המרכזים המסחריים שמחזיקה החברה צמח בכ-13% לכדי יותר מ-121 מיליון ש"ח.



ההון העצמי של רבע כחול נדל"ן ליום 31.12.23 הסתכם בכ- 3.5 מיליארד ש"ח - גידול של כ-14% לעומת ההון העצמי של החברה ליום 31.12.22, לאחר חלוקת דיבידנדים של 200 מיליון ש"ח.



התנהלותה השמרנית של החברה, איתנותה הפיננסית, המשך מגמת הפחתת המינוף והשיפור בכל הפרמטרים התפעוליים והפיננסיים של החברה קיבלה ביטוי בהבעת אמון מצד חברת הדירוג והביאה את מעלות לאשרר את דירוג החברה ברמה AA-, החברה ממשיכה להראות צמיחה בכל המדדים התפעוליים באופן יציב;

דירקטוריון רבע כחול נדל"ן מביע הערכה רבה להנהלת החברה ולעובדיה על מקצועיותם ומסירותם ומודה למחזיקים במניות החברה ובאגרות החוב שהנפיקה על האמון שהם נותנים בחברה.

אנו עסוקים כל העת בהמשך פיתוח נכסי החברה ובוחנים באחריות הראויה כניסה לפרויקטים נוספים, ייזום והשבחה של מתחמים קיימים, וכן איתור קרקעות ופרויקטים פוטנציאליים לייזום ופיתוח בעירוב שימושם (מסחר, תעסוקה ומגורים).

מוטי בן-משה,
יו"ר הדירקטוריון

רבע כחול נדל"ן מתמקדת בתחומי הליבה

של פעילות הנדל"ן המניב בישראל, בראיה אסטרטגית ארוכת טווח. החברה, בשליטת אלון רבע כחול ישראל, יוזמת, מחזיקה ומנהלת פורטפוליו איכותי של 115 נכסים מניבים בתמהיל שימושים מגוון - מסחר, מתחמים לוגיסטיים מתקדמים ומבני משרדים. רבע כחול נדל"ן נסחרת במדד ת"א 125, ת"א 90 ותל בונד ויוצרת בהתמדה ערך למחזיקים בניירות הערך של החברה.

לרבע כחול נדל"ן, נכסי נדל"ן בסך כולל של כ-8 מיליארד ש"ח בישראל ובארה"ב, ובכלל זה נכסי נדל"ן ומקרקעין לא משועבדים בשווי של כ-4.1 מיליארד ש"ח. נכסי הנדל"ן המניב של רבע כחול נדל"ן נמצאים במיקומים אטרקטיביים בפריסה גיאוגרפית נרחבת, כ-89 נכסים מניבים מסחריים מושכרים לרשתות מזון וחלקם הגדול נמצא במרכזי ערים בגוש דן. כמו כן, החברה מחזיקה ומנהלת מספר מרכזים מסחריים מובילים, דוגמת קניון TLV שבו נמשכת מגמת העליה בשיעור אכלוס של השטחים ובשכר הדירה למ"ר בחוזים החדשים שנחתמו, קניון הדר בירושלים ומרכז מסחרי בקריית השרון. בתחום המשרדים, בבעלות החברה משרדים בקמפוס רעננה, בפארק אפק בראש העין ובקריית מטלון בפתח תקווה.

לחברה שלושה מבני לוגיסטיקה בקיבוץ עינת, באר טוביה ובקיבוץ איל. במסגרת יישום אסטרטגיית הצמיחה של החברה מובילה רבע כחול נדל"ן פרויקט עירוב שימושים הכולל 390 יח"ד (מתוכן 60 יח"ד של דיור בר השגה) - פרויקט "East&", שבו שותפה החברה ב-50%, וכן שטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של כ-30,000 מ"ר (100% בבעלות החברה), בשני מגדלים שיוקמו ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב.

במהלך החודשים האחרונים הקימה החברה חטיבת מגורים המרכזת את פעילותה בתחום הייזום למגורים, לרבות על דרך השבחת נכסים קיימים ובהתחדשות עירונית, בעצמה או ביחד עם שותפים. במסגרת זו הוקמה מחלקת שיווק מכירות וקשרי קהילה אשר מאפשרת לחברה לשווק באופן עצמאי את מלאי הדירות אותן היא יוזמת ומקדמת במסגרת הפרויקטים השונים, לצד ליווי רוכשי הדירות תוך מתן מענה מלא לאורך הפרויקט החל משלב הרכישה ועד לאכלוס.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2023

פרק א תיאור עסקי התאגיד

פרק ב דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ג דוחות כספיים

פרק ד פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



פרק א
תיאור עסקי
התאגיד



תוכן עניינים

2	חלק ראשון ׀ תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
2	1. מונחים והגדרות
4	2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
8	3. תחומי הפעילות של החברה
8	4. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו
9	5. חלוקת דיבידנדים
10	חלק שני ׀ מידע אחר
10	6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
13	7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
20	חלק שלישי ׀ תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות
20	8. תחום הנדל"ן המניב
67	9. תחום פעילות הבנייה למגורים
89	חלק רביעי ׀ מידע נוסף ביחס לכלל עסקי החברה
89	10. רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש ומיתקנים
89	11. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
90	12. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד
92	13. הון אנושי
92	14. הון חוזר
93	15. מימון
96	16. מיסוי
97	17. הסכמים מהותיים
102	18. הליכים משפטיים
102	19. יעדים ואסטרטגיה עסקית
103	20. צפי להתפתחות בשנה הקרובה
104	21. דיון בגורמי סיכון

להלן תיאור עסקי החברה¹ ליום 31 בדצמבר 2023 והתפתחות עסקיה, כפי שחלו במהלך שנת 2023 (בדוח זה: "תקופת הדוח"). הדוח נערך לפי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ובהתאם להוראות טיוטת תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף-מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013 כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ("טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה")² ולפי הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי מחודש פברואר 2016 ("הצעת חקיקת נדל"ן יזמי")³.

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. מונחים והגדרות

בדוח זה תהיה למונחים הבאים המשמעות הרשומה להלן, אלא אם נאמר במפורש אחרת:

אלון רבוע כחול בע"מ, שהינה החברה האם של החברה, ולמועד אישור הדוח מחזיקה בכ-56.3% מהון המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה;	"אלון רבוע כחול"
דוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה כפרק ב';	"דוח הדירקטוריון"
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;	"הבורסה"
הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים לדוח תקופתי זה כפרק ג';	"הדוחות הכספיים"
הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, אשר פורסם ביום 30 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 030967-01-2023);	"הדוח התקופתי לשנת 2022"
רבוע כחול נדל"ן בע"מ;	"החברה" או "התאגיד"
חוק החברות, התשנ"ט-1999;	"חוק החברות"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;	"חוק ניירות ערך"
קניון העיר תל אביב בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;	"חברת הקניון"
גלובל ריטייל ק.י. (מ.ר.) בע"מ (שמה הקודם: מגה קמעונאות בע"מ). למיטב ידיעת החברה, נכון למועד אישור הדוח, קרפור-מגה הינה חברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של יינות ביתן בע"מ, שבשליטת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ;	"מגה" או "קרפור-מגה"

¹ המידע המתואר בפרק א' זה הינו ביחס לחברה, חברות מאוחדות של החברה וחברות בשליטה משותפת.

² למונחים המוגדרים בטיוטת תקנות נדל"ן להשקעה, אשר בהם נעשה שימוש בדוח זה, תהא המשמעות שניתנה להם בטיוטת תקנות נדל"ן להשקעה.

³ למונחים המוגדרים בהצעת חקיקת נדל"ן יזמי, אשר בהם נעשה שימוש בדוח זה, תהא המשמעות שניתנה להם בהצעת חקיקת נדל"ן יזמי.

31 במרץ 2024;	"מועד אישור הדוח"
פרויקט בהקמה שישלב שטחים למגורים (כולל דיור בהישג יד), לתעסוקה ולמסחר, על פי תכנית תא/3871, על גבי מקרקעין הידועים כחלקות (127 ו-128) (חלק מחלקה 105 לשעבר) בגוש 7094 ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב (חלק החברה בשטחי התעסוקה הינו 100% וחלק החברה בשטחי המגורים (באמצעות רבוע נדל"ן היצירה) הינו 50%, כמפורט בסעיף 9.6.4 להלן);	"פרויקט תוצרת הארץ"
מרכז מסחרי במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ומנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב, המוחזק (100%) באמצעות חברת הקניון;	"קניון TLV"
רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;	"רבוע נדל"ן היצירה"
31 בדצמבר 2023;	"תאריך הדוח על המצב הכספי"
השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023;	"תקופת הדוח"
תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.	"תקנות הדוחות"

2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

2.1 כללי

2.1.1 החברה התאגדה בחודש דצמבר 2005, כחברה פרטית, בהליך רה-ארגון, שבמסגרתו פיצלה והעבירה אלון רבוע כחול את פעילות הנדל"ן שלה לחברה, על מנת לרכז, למקד ולפתח את פעילות הנדל"ן של החברות בקבוצת אלון רבוע כחול (ראו סעיף 2.2 להלן).

2.1.2 בחודש אוגוסט 2006 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה והחברה הפכה לחברה ציבורית. יצוין, כי למועד אישור הדוח מניות החברה נסחרות בבורסה ונכללות, בין היתר, במדדים ת"א-90, ת"א-125 ות"א-נדל"ן. כמו-כן, למועד אישור הדוח, רשומות למסחר בבורסה ארבע סדרות של אגרות חוב (ו' עד ט') שהונפקו על ידי החברה.

2.1.3 בעלת השליטה בחברה הינה אלון רבוע כחול, המחזיקה, נכון למועד אישור הדוח, בכ-56.3% מההון המונפק והנפרע של החברה (ובדילול מלא). למיטב ידיעת החברה, החל מיום 11 בספטמבר 2016 בעלת השליטה באלון רבוע כחול היא אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, חברה בבעלותו המלאה של מר מוטי בן-משה, אשר מחזיקה, נכון למועד אישור הדוח גם במישרין במניות של החברה המהוות כ-1.77% מההון המונפק והנפרע של החברה (ובדילול מלא).

2.1.4 החברה פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל. פעילות החברה בתחום זה כוללת השכרת נכסיה המניבים, פיתוח והשבחה של נכסיה, איתור, ייזום והקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב (נכסים המיועדים להשכרה למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה).

ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה ולחברות בנות שלה 115 נכסים מניבים (כולל פרויקט B.O.T - חניון גבעון ונכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים). נכסיה המניבים של החברה הינם בשטח כולל של כ-440.7 אלפי מ"ר, מתוכם סך של כ-310.8 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ-129.9 אלפי מ"ר שטחי חניה.

לחברה מספר רב של נכסים מניבים מסחריים המושכרים לרשתות מזון⁴ ושטחים מסחריים נוספים לרבות במתחמי מסחר קטנים, וב-3 מרכזים מסחריים הכוללים את קניון TLV (100%), קניון הדר בירושלים (50%) ומרכז אלון קרית השרון בנתניה (50%)⁵. בתחום המשרדים לחברה משרדים, בין היתר, בקמפוס רעננה (50%)⁶, בפארק אפק בראש העין ובקריית מטלון בפתח תקווה. בתחום הלוגיסטיקה לחברה מרכזים לוגיסטיים בבאר טוביה, בקיבוץ אייל (50%) ובקיבוץ עינת (50%). בנוסף, לחברה זכויות בפרויקט עירוב שימושים בהקמה ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, הכולל היקף של כ-29,000 מ"ר המיועד למשרדים; זכויות בקרקע בסיאטל כמפורט בביאורים 9(ה) ו-20(ב) לדוחות הכספיים; וכן, זכויות לקומות משרדים ומקומות חניה בפתח תקווה על פי הסכם בו התקשרה החברה, כמפורט בסעיף 17.4 להלן.

בנוסף, לחברה פעילות בתחום הבנייה למגורים, שעיקרה פרויקט עירוב שימושים הכולל, בין היתר, שני בנייני מגורים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב (באמצעות חברה בת בעלות מלאה וביחד עם שותפים) ופרויקט שעיקרו מגורים בפינת הרחובות עווד ואשרמן 32 בתל אביב (להלן: "פרויקט אשרמן"). כמו-כן, החברה עוסקת בקידום תוכניות הכוללות, בין היתר, שימוש למגורים בנכסים מניבים נוספים שבבעלותה, וכן בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית (ראו סעיף 9.5 להלן).

שני תחומי הפעילות האמורים, מדווחים בדוחותיה הכספיים של החברה כשני מגזרים עסקיים נפרדים. לתיאור תחומי הפעילות של החברה, ראו סעיפים 3, 8 ו-9 להלן.

⁴ 92 נכסי סופרמרקטים, מתוכם 3 סופרמרקטים במרכזי מסחר.

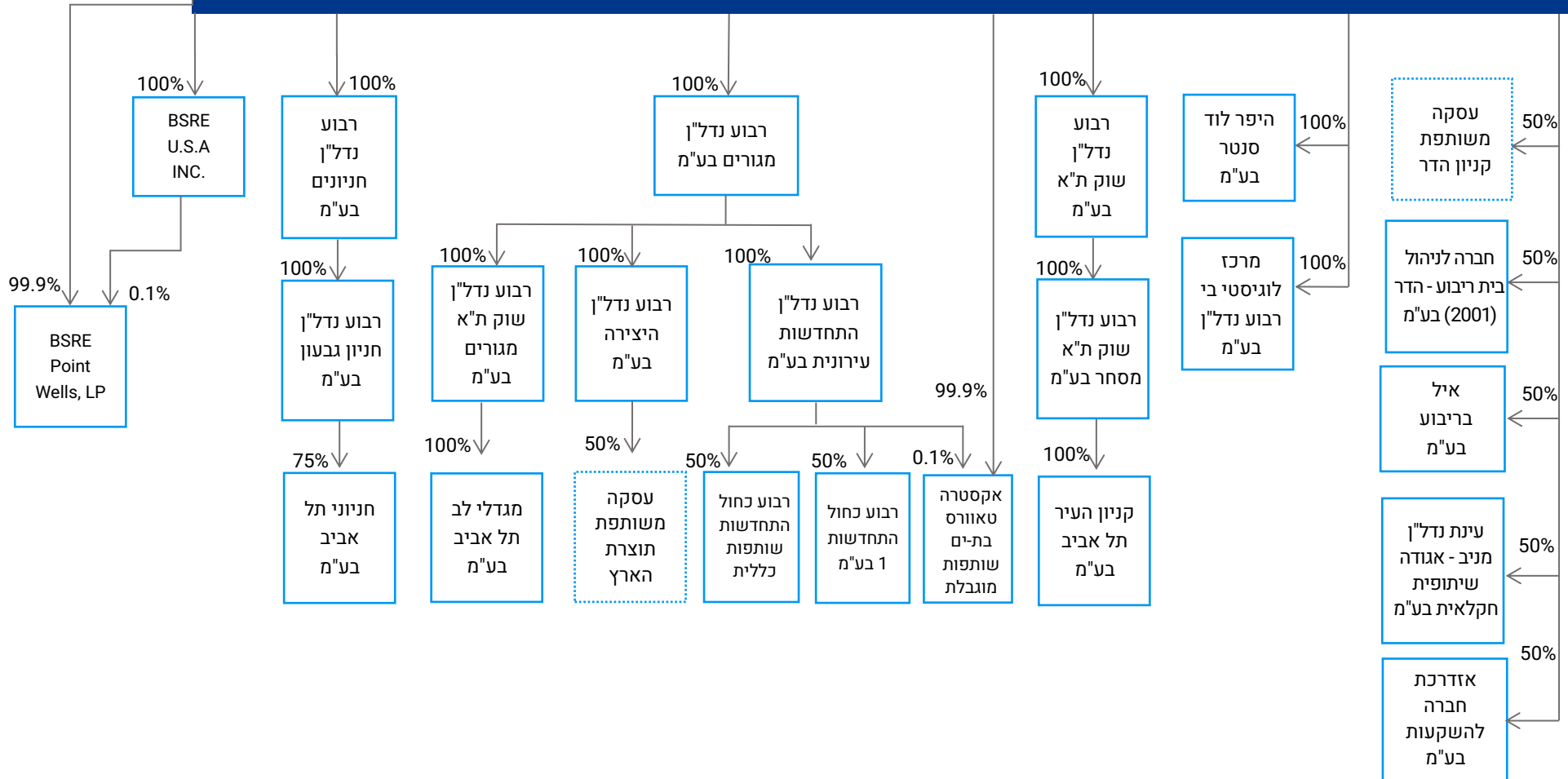
⁵ לאחר תקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות נוספות בנכס, כך שלאחר השלמת העסקה החברה תחזיק במלוא הזכויות בו (100%). למועד פרסום הדוח טרם הושלמה העסקה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.4.6 בדוח הדירקטוריון.

⁶ לאחר תקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות נוספות בנכס, כך שלאחר השלמת העסקה החברה תחזיק במלוא הזכויות בו (100%). למועד פרסום הדוח טרם הושלמה העסקה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.4.6 בדוח הדירקטוריון.

2.2. רה ארגון והעברת נכסים לחברה - הסכמים עם אלון רבוע כחול ומגה

כאמור, פעילות הנדל"ן של קבוצת אלון רבוע כחול הועברה לחברה על פי שני הסכמים משנת 2006 והסכם למכירת נכסים משנת 2009, שבמסגרתם הועברו לחברה כל נכסי המקרקעין שהיו באותה עת בבעלות אלון רבוע כחול ומגה (שהייתה במועד ההסכם משנת 2009 חברה בבעלות מלאה של אלון רבוע כחול). לפרטים נוספים אודות ההסכמים האמורים וכן בנוגע להליך רישום העברת הזכויות בחלק מנכסי מקרקעין אלו אשר טרם הסתיימו ביחס לחלק מהנכסים, ראו סעיפים 17.1 ו-17.2 להלן.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ



התרשים אינו כולל חברות ללא פעילות מהותית.

להלן יובא תיאור תמציתי אודות עיקר פעילותם של חלק מהתאגידים המוחזקים הנזכרים בתרשים ההחזקות לעיל:

- [1] עסקה משותפת קניון הדר – החברה מחזיקה במישרין ב- 50% מהזכויות בקניון הדר, ירושלים.
- [2] חברה לניהול בית ריבוע – הדר (2001) בע"מ – הינה חברת הניהול של קניון הדר, בירושלים.
- [3] עינת נדל"ן מניב – אגודה שיתופית חקלאית בע"מ – מחזיקה בזכויות במרכז הלוגיסטי בקיבוץ עינת.
- [4] איל בריבוע בע"מ – מחזיקה במרכז הלוגיסטי בקיבוץ איל.
- [5] אזדרכת חברה להשקעות בע"מ; היפר לוד סנטר בע"מ – כל אחת מחזיקה בזכויות בנכס סופרמרקט.
- [6] מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ – מחזיקה בזכויות במרכז הלוגיסטי בבאר טוביה.
- [7] קניון העיר תל אביב בע"מ – מחזיקה בקניון TLV, בתל אביב.
- [8] רבוע נדל"ן מגורים בע"מ – באמצעותה מרוכזת פעילות הנדל"ן למגורים של החברה למועד זה.
- [9] רבוע נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ – באמצעותה מרוכזת פעילות הנדל"ן בתחום ההתחדשות העירונית של החברה למועד זה.
- [10] רבוע כחול התחדשות 1 בע"מ – משמשת ותשמש כשותף הכללי של שותפויות שהינן שותפויות פרויקט של התחדשות עירונית שהוקמו ושיוקמו, מעת לעת, יחד עם שותף.
- [11] רבוע כחול התחדשות שותפות כללית – מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% (בעקיפין). לפרטים נוספים, ראו סעיף 9.6 להלן.
- [12] אקסטרה טאוורס בתים שותפות מוגבלת – מחזיקה בזכויות בנכס שאינו מהותי לחברה.
- [13] רבוע נדל"ן היצירה בע"מ – מחזיקה ב-50% מהזכויות בפרויקט המגורים בתוצרת הארץ במסגרת "עסקה משותפת תוצרת הארץ".
- [14] מגדלי לב תל אביב בע"מ – הקימה את פרויקט המגורים במתחם השוק הסיטונאי לשעבר בתל אביב, אשר בנייתו הסתיימה. יצוין, כי חברה זו מחזיקה גם בזכויות לדירות להשכרה (שטרם הוקמו) במגרש 6 וכן בחניות ובמחסנים במתחם השוק הסיטונאי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 9.8 להלן.
- [15] חניוני תל אביב בע"מ – מחזיקה בזכויות בפרויקט B.O.T – חניון גבעון.
- [16] BSRE U.S.A INC. – תאגיד הרשום במדינת דלוואר, ארה"ב המשמש כשותף הכללי בשותפות BSRE Point Wells, LP.
- [17] BSRE Point Wells, LP – שותפות רשומה במדינת דלוואר, ארה"ב, שבבעלותה זכויות בחטיבת מקרקעין בשטח של כ-240 דונם, ב-Point Wells, בקרבת העיר סיאטל במדינת וושינגטון, ארה"ב.

3. תחומי הפעילות של החברה

לחברה שני תחומי פעילות, המדווחים כשני מגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים של החברה - תחום הנדל"ן המניב ותחום הבניה למגורים, כפי שיפורט להלן:

3.1 תחום הנדל"ן המניב - עיקר פעילות החברה הינו בתחום הנדל"ן המניב. פעילותה של החברה בתחום זה מבוצעת באופן ישיר ובאמצעות חברות בת וחברות בשליטה משותפת וכוללת, בין היתר, השכרה, פיתוח והשבחה של נכסי הנדל"ן המניב של החברה וכן איתור וייזום השקעות בנכסי מקרקעין להקמת פרויקטים חדשים של נדל"ן מניב. מרבית נכסיה המניבים של החברה מושכרים לשימוש של סופרמרקטים. כמו-כן, החברה משכירה שטחים לשימוש מסחרי (לרבות במרכזים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים), לוגיסטיקה ומשרדים. למועד אישור הדוח, פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב, הינה בישראל. נכסיה של החברה בתחום פרוסים באתרים שונים בארץ כמפורט בסעיף 8.1.5 להלן. בנוסף, לחברה זכויות בקרקע בסיאטל כמפורט בביאורים 9ה(5) ו-20ב(2) לדוחות הכספיים. לתיאור בהרחבה של פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 8 להלן.

3.2 תחום הבנייה למגורים - החברה מקדמת גם בנייה למגורים. החברה השלימה באמצעות חברה בת הקמת פרויקט במתחם השוק הסיטונאי לשעבר בתל אביב (ראו סעיף 9.8 להלן) ומקדמת כיום באמצעות רבוע נדל"ן היצירה ושותפים, פרויקט ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב. בנוסף, בהתאם לאסטרטגיית החברה, עוסקת החברה בקידום תוכניות הכוללות עירוב שימושים, ובין היתר, שימוש למגורים בנכסים מניבים נוספים שבבעלותה, וכן בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית (ראו סעיפים 9.1 ו-9.5 להלן). לתיאור בהרחבה של פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 9 להלן.

4. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו למועד אישור הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות אחרות על-ידי בעלי עניין בחברה, במניות החברה מחוץ לבורסה.

5. חלוקת דיבידנדים

- 5.1 במהלך השנים 2022 ו-2023 החברה הכריזה וחילקה דיבידנדים בסכום כולל של 280 מיליון ש"ח (יצוין כי הסכום כולל סך של 100 מיליון ש"ח ששולם בחודש ינואר 2024). ראו פירוט בביאור 21ד' לדוחות הכספיים.
- 5.2 ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת הרווחים של החברה, הניתנים לחלוקה בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות, הינה בסך של כ- 2,994 מיליון ש"ח (טרם החלוקה כמפורט בסעיף 5.3 להלן).⁷
- 5.3 ביום 31 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 100 מיליון ש"ח, לפרטים ראו דיווח מידי המפורסם בד בבד עם דוח תקופתי זה.
- 5.4 מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2023 – בחודש מרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2023 כדלהלן: בגין שנת 2023 תחלק החברה דיבידנד בסך של 180 מיליון ש"ח, כשהחלוקה תתבצע לכל הפחות בשני מועדים ולכל היותר בארבעה מועדים (לרבות לאחר שנת 2023).
- מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2024 – בחודש מרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2024 כדלהלן: בגין שנת 2024 צפויה החברה לחלק דיבידנד בסך של 240 מיליון ש"ח, כשהחלוקה תתבצע לכל הפחות בשני מועדים ולכל היותר בארבעה מועדים (לרבות לאחר שנת 2024).
- לעניין מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2023 ולשנת 2024 יובהר, כי החלטה בדבר המדיניות הינה בגדר הצהרת מדיניות בלבד. מימוש המדיניות כפוף להוראות הדין לעניין חלוקה וכן כפוף להחלטות החברה ביחס לכל חלוקה כאמור, לרבות החלטות בדבר קביעת עיתוי החלוקה (לרבות כדיבידנד ביניים במהלך השנה) ו/או לגבי סכום כל חלוקה ו/או בדבר ייעוד אחר לרווחי החברה. עוד מובהר, כי דירקטוריון החברה רשאי, לפי שיקול דעתו, לשנות את מדיניות חלוקת הדיבידנד הנ"ל או לבטלה, בכל עת.
- אין במדיניות כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד ג' כלשהו, לבצע חלוקת דיבידנד כלשהי, לרבות לעניין מועדי תשלום הדיבידנד ו/או שיעורו, וכל חלוקה ספציפית תיבחן לגופה כאמור ואין בה כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה לבחון ולשנות בכל עת את מדיניות חלוקת הדיבידנד ו/או לבטלה ו/או להחליט על חלוקות פרטניות נוספות ו/או לא לחלק דיבידנד והכל כפי שימצא לנכון דירקטוריון החברה.
- 5.5 מגבלות על חלוקת דיבידנד - שטרי הנאמנות שעל פיהם נקבעו תנאי אגרות החוב (סדרות ו' עד ט') של החברה, כוללים הוראות בדבר התחייבות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות מסוימות המגבילות את יכולת החברה לחלק דיבידנדים. לפרטים, ראו סעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון.

⁷ סכום זה הינו לפני הפחתת מניות באוצר בסך של כ-158 מיליון ש"ח מסך ההון.

6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

החברה מיישמת את תקן IFRS 11 ובהתאם לכך, ישויות בשליטה משותפת שנכללו בעבר בדוחותיה הכספיים על בסיס שיטת האיחוד היחסי מטופלות כיום לפי שיטת השווי המאזני. יצוין, כי ביאור המגזרים (ביאור 29) בדוחות הכספיים והנתונים בפרק זה, כוללים את נתוני החברה ואת חלקה היחסי בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי.

החברה מציגה נתונים כספיים (לא מבוקרים) הכוללים את תוצאות החברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי, בנספח א' לדוח הדירקטוריון.

להלן יובאו נתונים כספיים בחלוקה לתחומי הפעילות של החברה, מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנים 2021 עד 2023 (באלפי ש"ח):

מאחד	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	אחר וסכומים שאינם מיוחסים	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב	
מבוקר					
באלפי ש"ח					
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023					
543,427	(16,838)	-	155,480	404,785	הכנסות המגזר מחיצוניים
592,296	(10,385)	-	-	602,681	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
1,135,723	(27,223)	-	155,480	1,007,466	סך הכנסות
(38,926)	403	-	(1,962)	(37,367)	סך הוצאות קבועות
(182,605)	7,065	-	(119,922)	(69,748)	הוצאות המיוחסות משתנות
12,392	-	-	10,042	2,350	הכנסות אחרות, נטו
914,192	(19,755)	-	43,638	902,701	תוצאות תחומי הפעילות
(6,761)	-	-	-	-	הוצאות בלתי מוקצות
15,787	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת נטו
935,610	-	-	-	-	רווח מפעולות רגילות
933,242	-	-	-	-	רווח המיוחס לבעלים
2,368	-	-	-	-	רווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
9,772,808	(52,539)	1,493,453	678,628	7,653,266	סך הנכסים
6,305,939	(52,796)	4,742,955	207,201	1,408,647	סך ההתחייבויות

מאוחד	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	אחר וסכומים שאינם מיוחסים	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב	
מבוקר					
באלפי ש"ח					
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022					
425,649	(15,735)	-	63,864	377,520	הכנסות המגזר מצינוריים
385,933	(9,733)	-	-	395,666	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
811,582	(25,468)	-	63,864	773,186	סך הכנסות
(33,195)	189	-	(592)	(32,792)	סך הוצאות קבועות
(111,935)	6,478	-	(51,435)	(66,978)	סך הוצאות המיוחסות משתנות
666,452	(18,801)	-	11,837	673,416	תוצאות תחומי הפעילות
(8,406)	-	-	-	-	הוצאות בלתי מוקצות
17,145	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת נטו
675,191	-	-	-	-	רווח מפעולות רגילות
672,990	-	-	-	-	רווח המיוחס לבעלים
2,201	-	-	-	-	רווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
8,902,016	(46,633)	1,439,282	587,690	6,921,677	סך הנכסים
5,872,452	(46,194)	4,532,084	166,713	1,219,849	סך ההתחייבויות

מאוחד	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	אחר וסכומים שאינם מיוחסים	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב	
מבוקר					
באלפי ש"ח					
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021					
382,641	(13,941)	-	43,952	352,630	הכנסות המגזר ממיצוניים
451,228	(13,658)	-	-	464,886	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
833,869	(27,599)	-	43,952	817,516	סך הכנסות
(31,080)	(658)	-	(913)	(29,509)	סך הוצאות קבועות
(84,582)	6,065	-	(41,009)	(49,638)	סך הוצאות המיוחסות משתנות
718,207	(22,192)	-	2,030	738,369	תוצאות תחומי הפעילות
(8,831)	-	-	-	-	הוצאות בלתי מוקצות
19,762	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת נטו
729,138	-	-	-	-	רווח מפעולות רגילות
727,233	-	-	-	-	רווח המיוחס לבעלים
1,905	-	-	-	-	רווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
7,976,150	(48,937)	1,136,132	548,862	6,340,093	סך הנכסים
5,299,341	(47,460)	3,895,634	220,035	1,231,132	סך ההתחייבויות

להסברים בדבר ההתפתחויות שחלו בנתונים האמורים, ראו דוח הדירקטוריון וביאור 29 לדוחות הכספיים.

7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה⁸

כתאגיד העוסק בעיקר בתחום הנדל"ן בישראל, חשופה החברה לשינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. להלן יתוארו מגמות, אירועים והתפתחויות מרכזיות בסביבה המקרו כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות של החברה או ההתפתחויות בתחומי פעילותה.

החברה אמדה חלק מההשפעות של האירועים וההתפתחויות במסגרת דיון בגורמי הסיכון כמפורט בסעיף 21 להלן ובסעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון.

7.1. המשק הישראלי בתקופת הדוח

שנת 2023 הייתה שנה מורכבת ומאתגרת עבור המשק הישראלי. במשך תשעת החודשים הראשונים של השנה המשק הישראלי התמודד עם אינפלציה גבוהה, ריבית גבוהה שהגיעה במחצית השנה לשיעור שיא של 4.75%, האטה בשוק הנדל"ן, וחוסר וודאות כלכלית שהושפעה גם מקידום יוזמות חקיקה לעריכת שינויים במערכת המשפט ("הרפורמה המשפטית"). בנוסף על מגמות ותהליכים אלו, החל מיום 7 באוקטובר 2023 מדינת ישראל מצויה במצב מלחמה (ראו סעיף 7.2 להלן), אשר תוצאותיה ועצימותה הביאו לגידול בגרעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר של המדינה, ויצרו זעזוע משמעותי, לרבות בפרץ הכלכלי. לצד זאת, המשק הישראלי צמח במהלך שנת 2023 ב-2% והתוצר לנפש צמח ב-0.1%.

לפרמטרים מקרו כלכליים ביחס למדינת ישראל, ראו האמור בסעיף זה להלן וכן האמור בסעיף 8.3 להלן.

7.2. מצב ביטחוני, ומלחמת "חרבות ברזל"

בעקבות מתקפת טרור נפשעת ומשולחת רסן על מדינת ישראל ואזרחיה, הודיעה ממשלת ישראל, כי החל מיום 7 באוקטובר 2023, מדינת ישראל מצויה במצב מלחמה (להלן: "המלחמה" או "מלחמת חרבות ברזל"). הצעדים שננקטו בעקבות מצב המלחמה, לרבות גיוס מילואים נרחב, היעדרויות עובדים ממקומות עבודה, וצמצום של הפעילויות במוסדות החינוך, השפיעו על מצב המשק הישראלי במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023, ובאופן פחות במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024, ומגמה זו עשויה להימשך כתלות בתקופת הלחימה, היקפה ומשכה.

להרחבה אודות השפעת המלחמה על המשק הישראלי ראו בסעיף 7.3 להלן.

להרחבה אודות השפעת המלחמה על ענפי הנדל"ן המניב ובניה למגורים ראו בסעיפים 7.4 ו-7.5 להלן.

להרחבה אודות השפעת המלחמה על פעילות החברה ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

7.3. המצב הכלכלי בישראל, מדיניות מוניטארית ושוק הכספים⁹

הכלכלה העולמית, ובכללה המשק הישראלי, הושפעה בשנים האחרונות מאירועים שונים, כגון משבר הקורונה ומלחמת רוסיה-אוקראינה, לצד התייקרויות במחירי האנרגיה והסחורות וגידול בשיעורי האינפלציה ובסביבת הריבית.

בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש ינואר לשנת 2024 ("התחזית המקרו כלכלית"), התוצר במשקים המפותחים צמח בשנת 2023 בשיעור של 1.3% וההערכה היא יצמח בשיעור 0.8% בשנת 2024 ובשיעור 1.5% בשנת 2025. האינפלציה במשקים המפותחים בשנת 2023 עמדה על 3.1%, כאשר תחזית

⁸ פרק זה כולל נתוני שוק ונתונים מקרו-כלכליים על בסיס סקרים ומחקרים פומביים, לרבות מידע המופיע באתרי אינטרנט שונים. יצוין, כי למעט אם נאמר אחרת במפורש, החברה לא ביקשה, ובכל מקרה לא קיבלה, את הסכמת עורכי הסקרים, המחקרים ואתרי האינטרנט כאמור, לצורך הכללת המידע בדוח זה, ומידע זה הינו מידע אשר נגיש לציבור ולמיטב ידיעת החברה הינו פומבי. החברה אינה אחראית לתוכן הסקרים, המחקרים והאתרים כאמור.

⁹ [בנק ישראל - הודעה על העלאת הריבית מיום 2.1.2023](#); [בנק ישראל - הודעה על העלאת הריבית מיום 20.2.2023](#); [בנק ישראל - הודעה על העלאת הריבית מיום 3.4.2023](#); [בנק ישראל - הודעה על העלאת הריבית מיום 22.5.2023](#); [בנק ישראל - הודעה על החלטה להותיר את הריבית ללא שינוי - אוקטובר 2023](#); [בנק ישראל - הודעה על החלטה להותיר את הריבית ללא שינוי - אוקטובר 2023](#); [בנק ישראל - החלטת הוועדה המוניתרית מיום 1.1.2024 להורדת הריבית](#); [דוח המדיניות המוניטרית המחצית השנייה של 2023](#); [בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר ינואר 2024](#); [בנק ישראל - מדדי המחירים לצרכן - דצמבר 2023](#); [הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ - סקירה שנתית 2023](#); [בנק ישראל - הודעה על החלטה להותיר את הריבית ללא שינוי מיום 26/02/2024 מדד המחירים לצרכן, פברואר 2024](#); [משרד האוצר - ביצוע תקציב והכנסות המדינה ממסים פברואר 2024](#).

בנק ישראל הינה ששיעור האינפלציה במדינות המפותחות יעמוד על 2.3% בשנת 2024, ועל 2.2% בשנת 2025. בהתאם לתחזית בנק ישראל, הריבית הממוצעת במדינות המפותחות בסוף שנת 2024 ובסוף שנת 2025, תעמוד על 3.9%, ו-3.1%, בהתאמה.

באשר לכלכלה והמשק בישראל, במהלך שלושת הרבעונים הראשונים לשנת 2023, המשק הישראלי התמודד עם אינפלציה גבוהה, ריבית גבוהה שהגיעה במחצית השנה לשיעור שיא של 4.75%, והאטה בשוק בנדל"ן. עם זאת, ערב פרוץ המלחמה, שיעור האבטלה בישראל ניצב על 3.1%, רמת הפעילות במשק הייתה גבוהה וקצב הצמיחה היה במגמה חיובית.

לאחר פרוץ המלחמה ניכרה פגיעה משמעותית בפעילות המשק. שיעור האבטלה עלה בחדות בעקבות המלחמה אך לאחר מכן התמתן. בהתאם לתחזית בנק ישראל, שיעור האבטלה צפוי לעמוד על שיעור של כ-5.3% בשנת 2024 ועל 3.2% בשנת 2025.

הפגיעה בפעילות הכלל משקית בעקבות המלחמה צפויה להתבטא בירידה בהכנסות ממיסים, לצד גידול בהוצאות הממשלה – אשר יבואו לידי ביטוי בגידול ניכר בגירעון בתקציב הממשלה. על פי פרסומי משרד האוצר מחודש פברואר 2024, הגירעון המצטבר ב-12 החודשים האחרונים גדל בכ-0.8% ועמד על כ-5.6% מהתוצר. מגמת הגידול בגירעון צפויה להימשך בחודשים הקרובים ולקטון לקראת הרבעון האחרון של שנת 2024 וזאת עקב שינוי בהתפלגות ההוצאות וההכנסות הנובעות ממלחמת "חרבות ברזל". כמו כן, על פי התחזית המאקרו כלכלית, הגידול בגירעון בתקציב הממשלה צפוי לעמוד בשנים 2024 ו-2025 על 5.7% ו-3.8% תוצר, בהתאמה.

התחזית המאקרו כלכלית נערכה בעיצומה של המלחמה, והתבססה על ההנחה לפיה ההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של 2023, והיא תימשך עד לסוף 2024 אך בעצמות הולכת ופוחתת. התחזית המאקרו כלכלית התבססה גם על ההנחה כי המלחמה תתרכז בגזרת רצועת עזה. התחזית המאקרו כלכלית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, בין היתר על רקע אי ודאות בנוגע למשך, היקף ואופי המלחמה, לרבות אפשרות התפתחות המלחמה לחזית הצפונית.

נכון למועד פרסום דוח זה, הנתונים מצביעים על מגמת התאוששות מסוימת במשק ובשוק ההון הישראלי, אשר באה לידי ביטוי בין היתר בעלייה במדדי המניות המובילים בבורסה ובגידול בהיקפי גיוסי אגרות חוב.

מדד המחירים לצרכן ("המדד") עלה בשנת 2021 ב-2.8%, בשנת 2022 ב-5.3%, ובשנת 2023 ב-3.0%. על פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נותר מדד חודש ינואר ללא שינוי ביחס למדד דצמבר 2023, ובחודש פברואר עלה המדד ב-0.4% בהשוואה לחודש ינואר 2024 והשלים עליה של 2.5% במהלך שניים עשר החודשים האחרונים (פברואר 2024 לעומת פברואר 2023). בהתאם לתחזית בנק ישראל, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד על 2.4% ובמהלך שנת 2025 צפוי לעמוד על 2%.

בתחילת שנת 2023, עמדה ריבית בנק ישראל על 3.75%. בהחלטותיה מיום 20 בפברואר 2023, 3 באפריל 2023, ו-22 במאי 2023, החליטה הוועדה המוניתרית להעלות את ריבית בנק ישראל ל-4.25%, 4.5% ו-4.75% בהתאמה. ריבית בנק ישראל נותרה ברמתה זו עד ליום 1 בינואר 2024, אז הודיעה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל על הורדת הריבית ב-0.25% לרמה של 4.5%. בהחלטת הוועדה המוניתרית מיום 26 בפברואר 2024 הריבית נותרה על כנה. על פי התחזית המאקרו-כלכלית, ברבעון הרביעי של 2024 צפויה ריבית בנק ישראל לעמוד על רמה של 3.75%/4.0%. בהתאם לנתונים הנצפים בשוק ההון, רמות ריבית גבוהות יחסית לאלו ששררו בעשור האחרון צפויות להתקיים גם בשנים הקרובות.

במהלך שנת 2023, בעקבות השלכות קידום יוזמות החקיקה בתחום המשפט והמצב הביטחוני בישראל, הודיעו חברות הדירוג הבינלאומיות Fitch ו-Moody's כי דירוג האשראי של מדינת ישראל הוצב תחת מעקב שלילי, שמשמעותו היא כי הרעת המצב בשל התרחבות הלחימה ומשכה, עשויה להוביל להורדת דירוג. כמו כן, חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P הודיעה על אישור מחדש של דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של AA- לצד הורדת תחזית

הדירוג מ-"יציבה" ל-"שלילית"¹⁰. לאחר תאריך הדוח, ביום 9 בפברואר 2024, הודיעה חברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's על הורדת דירוג האשראי של ישראל לדרגה של A2 ועדכנה את תחזית הדירוג, לתחזית שלילית, וזאת, בין היתר, נוכח המצב הביטחוני.¹¹

להרחבה אודות השפעות האינפלציה והריבית על פעילות החברה ראו סעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון.

מדד תשומות הבניה¹²

מדד תשומות הבניה למגורים לחודש דצמבר 2023 עמד על 129.8 ונותר ללא שינוי ביחס לחודש הקודם. מדד תשומות הבניה למגורים ללא שכר עבודה ירד ב-0.2%.

בסיכום שנת 2023, עלה מדד תשומות הבניה למגורים (דצמבר 2023 לעומת דצמבר 2022) ב-2.0%, שיעור נמוך מהעלייה בשנת 2022 במהלכה עלה המדד ב-4.8%. מדד שכר עבודה עלה בשנת 2023 ב-1.4%, לעומת עליה של 1.1% בשנת 2022. מדד מחירי תשומה לבניה למסחר ולמשרדים בשנת 2023 עלה בכ-1.6%.

מחירי חומרים ומוצרים עלו בשנת 2023 ב-3.0%, לעומת עלייה של 9.2% בשנת 2022. מחירי שכירת ציוד ורכב ירדו בשנת 2023 ב-0.4%, לעומת עלייה של 3.0% בשנת 2022, ואילו מחירי הוצאות כלליות עלו בשנת 2023 ב-2.8% לעומת עלייה של 3.8% בשנת 2022.

עיקר ההשפעה של מדד תשומות הבניה בשלב זה הינו על עלויות עתידיות של הבניה בפרויקט תוצרת הארץ והן על גובה התמורה על פי ההסכם רכישת זכויות בגלובל בפתח תקווה (לפרטים אודות הנכס גלובל בפתח תקווה ראו סעיף 17.4 להלן). לעלייה במדד תשומות הבניה עשויה להיות השפעה על פרויקטים בביצוע עתידיים, כמפורט בסעיף 21.1.3.ג' להלן.

המידע המובא לעיל בסעיפים 7.1 עד 7.3 הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מתבסס על הערכות ואומדנים של החברה על פי המידע והנתונים המצויים בידיה נכון למועד אישור הדוח, הכוללים פרסומים ביחס לפעילות הכלכלית בישראל ובעולם. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים אשר אינם בשליטתה של החברה ואשר התממשותם אינה וודאית. המידע הנ"ל מבוסס במידה רבה על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות, בטחוניות וענפיות ועל השתלבותן אלה באלה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית. הערכות החברה לגבי יכולותיה והאמצעים האפשריים העומדים לרשותה להתמודדות עם השינויים המקרו כלכליים המתוארים בסעיפים 7.1 עד 7.3 לעיל על תוצאותיה (לרבות מדדי NON GAAP), פעילותה, יחסי הכיסוי, הדירוג, וכיו"ב, עשויות להיות מוטעות. כמו כן, הערכות אלו מושפעות מטבע הדברים גם באי-ודאות הכרוכה בהימשכות והשלכות המצב הביטחוני המיוחד, היקפו, הימשכותו והשפעתו על כלכלת ישראל בכלל וענף הנדל"ן בפרט ובשל קיומם של אירועים שאינם בשליטת החברה. להרחבה בעניין גורמי הסיכון של החברה ראו סעיף 21 להלן.

7.4 שוק הנדל"ן המניב¹³

כמפורט להלן, השינויים שחלו במשק הישראלי, מאז ינואר 2022 וביתר שאת במהלך שנת 2023 וברבעון האחרון שלה, השפיעו בין היתר על ענף הנדל"ן. במהלך שנת 2023, אופיין ענף הנדל"ן בישראל במגמת האטה, מגמה שהתחזקה במהלך הרבעון הרביעי בשנת 2023, בשל פרוץ מלחמת חרבות ברזל.

¹⁰ Fitchratings - דוח מיום 17 באוקטובר 2023; Moody's - דוח מיום 20 באוקטובר 2023; S&P - דוח מיום 26 באוקטובר 2023.

¹¹ [Moody's - דוח דירוג מיום 9 בפברואר 2024](#).

¹² לשכה מרכזית לסטטיסטיקה - מדד תשומות הבניה.

¹³ בהתבסס על אינטר ישראל - [סקירת שוק המשרדים חציון ראשון 2023](#), [סקירת שוק המשרדים חציון שני 2023](#); [תחזית מידרוג לשנת 2024](#); קבוצת Natam - [סקירת שוק המשרדים והתעשייה חציון ראשון 2023](#); [וסקירת שוק המשרדים והתעשייה חציון שני 2023](#); [תמונת מצב - סקירת ענף הנדל"ן נובמבר](#)

שטחי מסחר, מרכזים מסחריים/קניונים:

בשנים האחרונות ניתן לראות קיטון בפדיון השנתי למ"ר במרכזים מסחריים, אשר צפוי להמשיך ולהכביד גם בשנים הקרובות, על אף הגידול באוכלוסייה ובצריכה הפרטית. לקיטון זה תורמים בין היתר: (1) הגברת התחרות כתוצאה מפתיחת עוד מרכזים מסחריים אשר צפויים להעמיק את הפגיעה בפדיון המרכזים הקיימים, ואשר כבר כיום נאבקים עם קיטון בפדיון, (2) מדיניות ה"שמיים הפתוחים" שבמסגרתה חלה הוזלה משמעותית בעלות ביקור בחו"ל וביצוע רכישות מחוץ לישראל, וכן – (3) הגידול שחל בשיעור הרכישות אשר מבוצעות ברשת (רכישות און-ליין).

רכישות באון-ליין צפויות להמשיך ולהתחזק על חשבון רכישות פיזיות, מגמה שהואצה בתקופת מגפת הקורונה, ועם התפתחות אמצעי התשלום הדיגיטליים. ההיצע באון-ליין מחייב את מנהלי מרכזי הקניות להתמקד בתמהיל השוכרים, לצפות את התמורות בהעדפות הצרכנים ולייצר חווייה צרכנית כוללת על מנת לשמור על קהל הצרכנים.

עד פרוץ המלחמה, החברות המובילות בתחום המרכזים המסחריים הציגו ביצועים תפעוליים הולמים. בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2023, דיווחו החברות המובילות בתחום המרכזים המסחריים על עלייה של 4%-6% בפדיונות השוכרים. כתוצאה מעלייה ריאלית ומהצמדת חוזי השכירות למדד המחירים, דמי השכירות בחוזים החדשים ובחידושי החוזים עלו. במהלך שנת 2023 הייתה ירידה של 0.7% בצריכה הפרטית.

בסמוך לפרוץ המלחמה הפעילות של שטחי המסחר הייתה מוגבלת מסיבות שונות, באופן שהשפיע על הפדיונות ומספר המבקרים בקניונים ובמרכזים המסחריים (בדגש על אזורים סמוכי גבול). במהלך הרבעון הרביעי שב המשק בהדרגה לפעילות מלאה ואיתו חזרה גם תנועת המבקרים למרכזי הקניות. ההערכה היא כי עדיין צפויה השפעה מסוימת על פדיונות השוכרים ותוצאות החברות הפועלות בתחום ברבעון האחרון של שנת 2023 ובתחילת שנת 2024.

משרדים:

המחצית הראשונה של 2023 אופיינה בהמשך המגמה של ירידות מחירים בשוק המשרדים ברוב האזורים בתל אביב, והאטה בביקוש למשרדים אשר מתבטאת בין היתר בהתארכות משך זמן השיווק של שטחי משרדים חדשים ושטחים שהתפנו, התקצרות מח"מ החוזים החדשים וגידול בהשכרות משנה על ידי שוכרים. בשל המגמות הכלכליות שאפיינו את ישראל בשנת 2023 (לרבות בגין השלכות הרפורמה המשפטית ומלחמת חרבות ברזל), חל קיטון בהיקף ההשקעות בסקטור ההייטק, וכן קיטון בביקושים של חברות ההייטק למשרדים בישראל ברמות המחירים שאפיינו את השנים הקודמות. מגמה זו עשויה להימשך במהלך שנת 2024 בחוזים חדשים וחוזים שיחודשו. בשנתיים הקרובות צפויה דינאמיות רבה בשוק על רקע השלמה של בנייני משרדים ברמת גימור גבוהה במיקומים מרכזיים ומעברים של שוכרים בענפים מגוונים, אשר עשויה להיות משופעת מהתנאים הכלכליים שנגזרים מהמצב הבטחוני, הפוליטי ומגמות העולמיות.

לוגיסטיקה:

בשנים האחרונות נרשמו ביקושים גבוהים להשכרת שטחי לוגיסטיקה ותעשייה, בין היתר בזכות המסחר המקוון, וזאת במספר תתי ענפים עיקריים: קמעונאות ומזון מהיר, מוצרים רפואיים ותרופות וכן קמעונאים המפעילים פלטפורמה למכירות אונליין. גידול בביקושים בענפים אלו בטווח הארוך יצריך שטחי אחסנה והפצה בהיקפים גדלים והולכים. ההערכה היא כי בזכות הביקושים הגבוהים, שווי הנכסים הלוגיסטיים יישאר יציב.

להערכת החברה, הגידול הדמוגרפי והעסקי בישראל, והרחבת הסחר הבינלאומי, יתמכו בהמשך ביקוש למרכזים לוגיסטיים מתקדמים, גבוהים וגדולים המאפשרים אחסון נפחי מתוחכם ומבוסס מערכות שינוע רובוטיות, וביקוש זה

ימשיך להתרכז סמוך לצירי תנועה ראשיים ובקרבת מוקדי הפצה וקליטה. יצוין כי הביקוש למרכזים לוגיסטיים עשוי להיות מושפע לרעה בתקופות של האטה כלכלית, או בשל אירועים מאקרו כלכליים, ביטחוניים וכיו"ב.

לסיכום, הפעילות בענף הנדל"ן המניב משתנה בין מגזרים. בענף המסחר, הבנייה של מרכזי מסחר שכונתיים בהיקפים גדולים יכולה לפגוע בפדיונות השוכרים באזורים רוויי תחרות אך לא צפוי שינוי מהותי בתפקוד המוקדים המרכזיים והמבוססים. בענף המשרדים, השוק צפוי לגידול משמעותי בצד ההיצע, שעתידי לפגוש ביקושים לכשישתפרו התנאים הכלכליים (כגון: ירידה בריבית, גיוסים של חברות טכנולוגיה והרחבת הפעילות של מרכזי פיתוח בינלאומיים בישראל). בענף הלוגיסטיקה תימשך הצמיחה אך בקצב מתון יותר. בנסיבות מסוימות, הימשכות של מצב לחימה ו/או התרחבותה לזירות נוספות יכולה להוביל לצמצום הפעילות בנכסי נדל"ן מסוימים, ולהשפיע על חוסנם של השוכרים, בדגש על אזורים סמוכי גבול. בטווח הבינוני, ובהתאמה לצמיחה הדמוגרפית, שוק העבודה ימשיך לגדול, והצריכה הפרטית תגדל אף היא, מה שתומך ביציבות של הענף ברוב האזורים.

7.5 תחום הבנייה למגורים¹⁴

שנת 2023 התאפיינה בהאטה בענף. ערב פרוץ המלחמה הענף סבל ממגמות של התמתנות במספר הדירות בהתחלת בנייה לעומת שיאים שנרשמו בשנתיים האחרונות, קיטון והתייצבות בהיקפי המשכנתאות וגידול בעלויות המימון של חברות בניה (בעיקר בשל עליות הריבית בשוק), וירידה בביקושים לרכישת דירות חדשות.

מלחמת חרבות ברזל העמיקה מגמות אלו, וכן הובילה למחסור חריף בעובדים בענף הנובע בעיקרו מאיסור הממשלה על כניסתם של עובדים פלסטינאיים לשטחי מדינת ישראל.

על פי נתוני הלמ"ס, במהלך שנת 2023 בכללותה, מכירות הקבלנים הסתכמו ב-27,930 דירות (מהן 5,210 דירות נמכרו במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023), כולל דירות בסבסוד ממשלתי (דירה בהנחה), ירידה של 30.7% בהשוואה לשנת 2022. יצוין כי בעקבות הנחיית בנק ישראל, בעקבות המלחמה, הגדילו הבנקים את ההפרשות הקבוצתיות להפסדי אשראי ביחס לחובות שהעניקו לחברות בתחום הנדל"ן היזמי, בשיעור גבוה יותר לעומת הממוצע ביתר הענפים, מה שמעיד על עלייה בסיכון האשראי של הענף. לאחר תקופת הדוח, בחודש ינואר 2024 מכירות הקבלנים הסתכמו ב-3,750 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי (דירה בהנחה), עלייה של 43.9% בהשוואה לינואר 2023. בנוסף, מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים דצמבר 2023 עד ינואר 2024 לעומת נובמבר 2023 עד דצמבר 2023, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-0.4%.

בטווח הבינוני, אם תמשך מגמת הקיטון בהתחלות הבניה של דירות חדשות, בצד גידול ביקושים לדיור (בשל ביקושים כלליים רגילים, ביקוש מצד עולים חדשים לישראל ומפונים מאזורי לחימה, וירידות בריבית בנק ישראל), יכולה להתחדש המגמה של עליית מחירי דירות יד ראשונה מקבלנים. לצד זאת, העלייה בסיכון האשראי של הקבלנים והיוותרות בסביבה כלכלית הכוללת ריבית גבוהה שמשפיעה על אפשרויות המימון, עלולה להעמיק את השחיקה במרווח היזמי בפרויקטים חדשים וכן לייצר קשיים פיננסיים לחברות הפועלות בענף הבנייה (בפרט חברות ממונפות) – אלו עשויים להוביל לצמצום נוסף בהתחלות הבנייה ולמשבר היצע ובמקביל לתהליכים של רכישות ומיזוגים בענף.

¹⁴ מחקר מאת מחלקת מידע ומחקר של הכנסת, דצמבר 2023; תחזיות מידרוג לשנת 2024 סופי להפצה דצמבר 2023; ענף הבניה והנדל"ן DUN'S 100 2023 (duns100.co.il); דירות בעסקאות נדל"ן-סיכום שנת 2023 (cbs.gov.il) דירות בעסקאות נדל"ן - נובמבר 2023 - ינואר 2024; שינוי במחירי שוק הדירות - ספטמבר 2022.

להלן יובאו נתונים עיקריים על ההיצע והביקוש בתחום הנדל"ן היזמי למגורים:¹⁵

2021	2022	2023	פרמטר
485.7	567.6	558.6	מדד מחירי הדירות
1,728.7	1,895.8	(*) 2,100	מחירים ממוצעים של דירות (אלפי ש"ח)
57,600	40,154	28,012	מספר דירות מגורים חדשות שנמכרו
47,101	52,964	57,874	התחלות בניית דירות
57,600	40,154	28,012	גמר בניית דירות

(א) ממוצע רבעונים.

היצע קרקעות והתחדשות עירונית:

מרבית אוכלוסיית ישראל מתגוררת באזורים עירוניים. להערכת המועצה הלאומית לכלכלה, כבר בשנת 2033 ימוצו מרבית השטחים הפתוחים לבנייה במרכז הארץ ובהתחשב בצפיפות הנוכחית, מדינת ישראל תעמוד בפני משבר של היעדר שטחים המיועדים לבנייה ללא פרויקטים של התחדשות עירונית בהיקפים גדולים משמעותית. לפיכך, המליצה המועצה הלאומית לכלכלה, על בנייה במסגרת התחדשות עירונית על השטחים הבנויים זה מכבר, במקום על השטחים הפתוחים. בהתאם לכך, הגדירה ממשלת ישראל בהחלטת ממשלה יעד לבניה של 1.5 מיליון יחידות דיור עד לשנת 2040 בכדי לענות על צורכי האוכלוסייה.

שנת 2023 כללה נתונים המעידים על יציבות שוק ההתחדשות העירונית, ושמירה על פעילות רחבת היקף בשוק זה, תוך עמידה בטלטלות שחוה המשק הישראלי בשנה זו. נמשכו היקפי הפעילות הגדולים בשוק ההתחדשות העירונית, למרות אתגרי הבחירות לרשויות המקומיות, העלייה בריבית במהלך השנה והמלחמה. בשנת 2023 התקבל היתר לפינוי בינוי לכ-9,000 יחידות דיור; כ-124 מיליון ש"ח שולמו לרשויות מקומיות כתמריץ להוצאת היתרי הבנייה; כ-41,000 יחידות דיור ב-121 תוכניות פינוי בינוי שקיבלו תוקף וישנה פריצת דרך בהתחדשות עירונית בפריפריה.¹⁶

היקף הביצוע מכוח התחדשות עירונית בישראל אמנם נמוך אך הוא במגמת עלייה. בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בין החודשים אוקטובר 2022 לספטמבר 2023 החלה בנייתן של כ-61,620 דירות מתוכן כ-27.1% נבנו במסגרת התחדשות עירונית, זאת לעומת 24.6% במהלך אוקטובר 2021 עד ספטמבר 2022 ו-22.9% במהלך אוקטובר 2020 עד ספטמבר 2021.¹⁷

לפירוט נוסף, ראו האמור בסעיף 9.1, סעיף 9.5 ובסעיף 19 להלן בקשר עם פיתוח וקידום פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית ואסטרטגיית החברה לעניין זה.

הפעילות בענף הנדל"ן היזמי למגורים, עשויה להיות מושפעת מהימשכות המלחמה בין היתר בכל הקשור לקצב בניית פרויקטים ומועדי השלמתם, וזאת בשל קיטון בכוח האדם, שינויים בהיצע ובביקוש לרכישת דירות, ושינויים בהיבטי המימון הניתן לפרויקטים חדשים. בהתאם לסקירה כלכלית שנערכה על ידי מחלקת המחקר והמידע בכנסת ישראל מחודש דצמבר 2023, המלחמה וההגבלות על פעילות המשק בעקבותיה, פגעו בענף הנדל"ן היזמי (ענף הבנייה), הן בצד ההיצע (בעקבות קיטון בכמות העובדים בענף הבנייה, סגירת אתרי בניה, הנחיות פיקוד העורף, ועוד) והן בצד הביקוש, כאשר ישנם סימנים המעידים על אפשרות לגידול בביקושים לדירות על ידי עולים ממדינות חוץ לישראל, לצד התכנסות ביקושים לדיור באזורים גיאוגרפיים מסוימים בישראל, אשר חשופים פחות להשפעות המלחמה. בצד זאת, חלה עליה בסיכון האשראי של חברות בענף הבניה בקצב מהיר יותר מאשר יתר הענפים.

¹⁵ פרסומי הלמ"ס.

¹⁶ [הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ינואר 2024.](#)

¹⁷ [הלמ"ס - התחלות הבנייה וגמר הבנייה בתקופה אוקטובר 2022 - ספטמבר 2023](#)

המידע האמור בסעיף 7 זה לעיל, לרבות ההערכות הנכללות בו, כולל מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על סקירות גורמים מקצועיים בשוק, נתונים המצויים בידי החברה למועד הדוח וניתוחים סובייקטיביים של החברה. המידע וההערכות כאמור עשויים שלא להתממש, כולם או חלקם, או להתממש באופן שונה מהותית או במועדים שונים מהצפוי, בין היתר בשל שינויים שעשויים לחול במצב המשק, בביקושים, בעלויות ההקמה, כמו גם שינויים בחקיקה או בהוראות הרגולטוריות בקשר עם הקמה וניהול של נדל"ן מניב ונדל"ן יזמי למגורים וכן אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

הנתונים המובאים בחלק שלישי זה להלן אודות פעילות החברה בתחומי פעילותה, כוללים את נתוני החברה ואת חלקה היחסי בחברות מאוחדות (שאינן בבעלות מלאה) וביישויות בשליטה משותפת, על בסיס איחוד יחסי, אלא אם צוין אחרת.

8. תחום הנדל"ן המניב

8.1. מידע כללי על תחום הפעילות

8.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו לרבות בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב, כוללת בין היתר, השכרה, פיתוח והשבחה של נכסי הנדל"ן המניב של החברה. מרבית נכסיה המניבים של החברה מושכרים לשימוש של סופרמרקטים. כמו כן, החברה משכירה שטחים לשימוש מסחרי (לרבות במרכזים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים) ושטחים לשימושים של לוגיסטיקה ומשרדים.

בתחילת שנת 2020 השלימה החברה עסקה לרכישת הבעלות המלאה (100%) בקניון TLV כמפורט בסעיף 17.6.2 להלן. בשנת 2022 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 22-24 קומות משרדים המהוות כ- 34,000-37,000 מ"ר (ברוטו) ו- 161 מקומות חניה בפרייקט שבהקמה, המכונה "גלובל טאוורס", בפתח תקווה, כמפורט בסעיף 17.4 להלן. בנוסף, בשנת 2022 התקשרה החברה בהסכם לרכישת נכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים, כמפורט בסעיף 17.5 להלן.

בתקופת הדוח, נמשכה הקמת פרויקט עירוב שימושים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב פרויקט הכולל, בין היתר, משרדים להשכרה בשטח כולל של כ-29 אלפי מ"ר, לפרטים נוספים ראו סעיפים 8.4.12 ו- 9.6.4 להלן.

לאחר תקופת הדוח, בשנת 2024, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת זכויות נוספות בשני נכסים שהחברה מחזיקה ב- 50% מהזכויות בכל אחד מהם - מבנה משרדים ברעננה והמרכז המסחרי בקריית השרון בנתניה, כך שלאחר השלמת העסקאות החברה תחזיק במלוא הזכויות בכל אחד מהנכסים (100%). כפוף להשלמת העסקאות מלוא הזכויות והחובות על פי הסכמי השכירות והסכמים אחרים בקשר עם הנכסים החל מיום 1 בינואר 2024 יהיו של החברה. למועד פרסום הדוח, התקיים התנאי המתלה להשלמת העסקאות, אך העסקאות טרם הושלמו. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.4.6 לדוח הדירקטוריון וביאור א'32 לדוחות הכספיים.

לאחר תקופת הדוח, התקשרה החברה עם קרפור-מגה ושוכר נוסף להם משכירה החברה נכסים לשימוש של סופרמרקטים, בעדכונים להסכמי השכירות, ובכלל זה - הארכת תקופות השכירות לכ-17 שנים (כך שתסתיימנה ביום 31 בדצמבר 2040) והעלאת דמי השכירות. לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות עם קרפור-מגה, ראו סעיף 8.4.10.2 להלן.

שוק הנדל"ן המניב מושפע משינויים מאקרו כלכליים, במיוחד בתקופות אי-ודאות כלכלית. שוק זה מושפע בין היתר, מהיקף ותנאי גיוס ההתחייבויות בשוק ההון, משינויים בשערי מטבע חוץ ומשינויים במדד המחירים לצרכן שאליו צמודות חלק מההתחייבויות. בנוסף, שינויים במגמות הביקוש וההיצע לנכסים, משפיעים על שיעורי התפוסה של הנכסים. כתוצאה מצמיחה כלכלית מואצת בשנים האחרונות, ענף זה חווה תמורות משמעותיות הן בצד הביקוש והן בצד ההיצע, תוך שהפעילות בו ערה מאוד. להתפתחויות בתקופת הדוח ראו סעיף 7 לעיל.

כאמור, מרבית נכסיה המניבים של החברה מושכרים לשימוש של סופרמרקטים. ענף הקמעונאות למוצרי צריכה ומזון התאפיין בשנים האחרונות בתחרותיות גבוהה, המוכוונת מחיר בעיקרה, ומביקוש יציב יחסית אשר אינו תלוי במחזוריות כלכלית.

להערכת החברה במהלך תקופת הדוח ולאחריה קיימת מגמת ביקוש יציבה לשכירת נכסים המיועדים לשימוש סופרמרקטים. להערכת החברה מגמה זו נובעת, בין היתר, מגידול דמוגרפי, מכניסת שחקנים חדשים לענף אשר החריפה את התחרות בביקוש לשכירת סניפים והושפעה, גם מעליית קרנם של המרכזים השכונתיים ומהודעה על כניסתן של רשתות סופרמרקטים בינלאומיות.

להשפעת מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

8.1.2 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

לפרטים ראו סעיף 7.3 לעיל.

8.1.3 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות הנדל"ן המניב והשינויים החלים בהם

כדאיות ההשקעה בנדל"ן מניב נמדדת במונחים של החזר ההשקעה, דהיינו התשואה המתקבלת מהנכס (בדרך כלל דמי השכירות) כאחוז מההשקעה בו וכן משינויים במחירי הנדל"ן. העלויות השוטפות הכרוכות באחזקת הנכס, השקעות חד-פעמיות בו, וכן הפוטנציאל להשבחתו בדרכים שונות כמו תוספת לזכויות הבנייה, הרחבת שימושים ותחלופת השוכרים בו, מהווים גם הם מדדים חשובים בבחינת כדאיות ההשקעה בנכס.

האטרקטיביות של נכס נדל"ן מניב מושפעת במידה רבה ממיקומו. ככלל, נכסים הממוקמים באזורים אטרקטיביים זוכים לביקוש גבוה יותר ומחירי השכירות שניתן לגבות עבורם גבוהים יותר. בשים לב למהות ואופי פעילות החברה, להערכת החברה, הגורמים הבאים, בין השאר, הינם גורמים קריטיים להצלחה בתחום זה:

א. ידע וניסיון באיתור ומימוש הזדמנויות עסקיות, בתכנון, בבנייה, בהשבחה ופיתוח, בשיווק ובניהול נכסים;

ב. איתנות פיננסית, נזילות וכן היכולת לגייס מימון בהיקפים הנדרשים למימוש הזדמנויות עסקיות;

ג. מיקום נכסי נדל"ן במקומות אטרקטיביים;

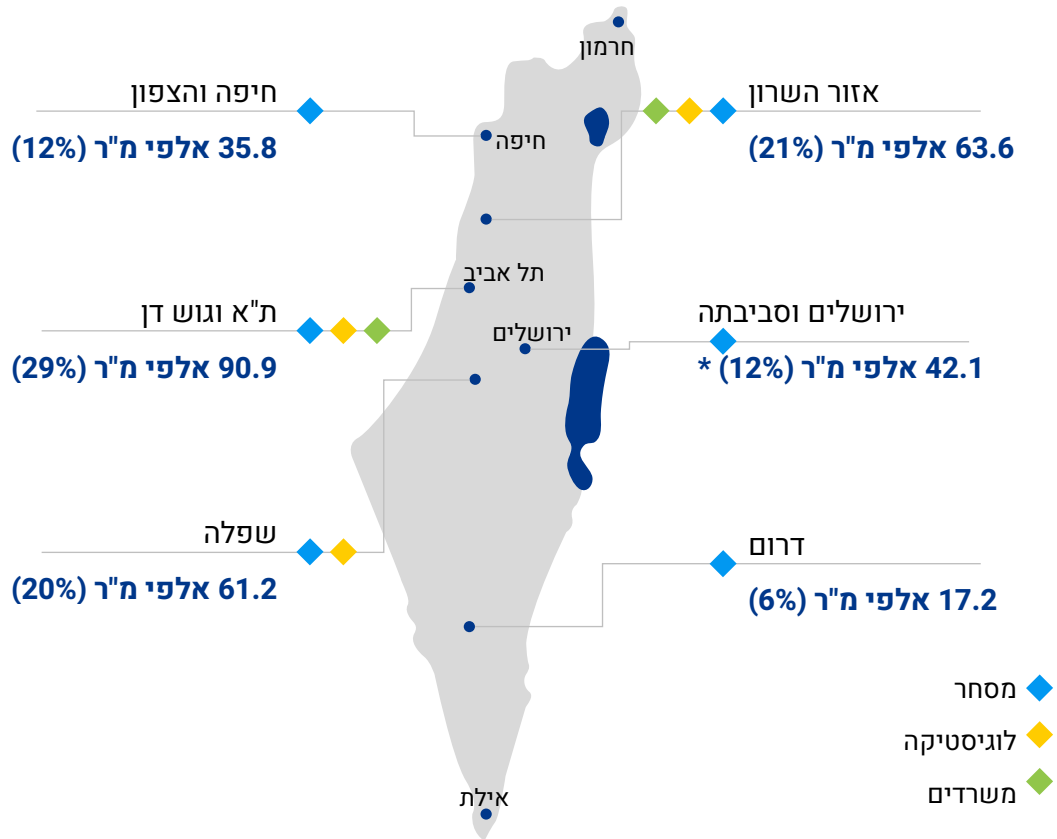
ד. תנאי התקשרות עם השוכרים השונים, איכות השוכרים ותקופות השכירות.

8.1.4 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

השקעה בנדל"ן מניב בפרויקטים בהיקפים גדולים, כמו גם ייזום פרויקטים כאלו, כרוך בקיומם של משאבים פיננסיים וכן בבקיאות, ידע ויכולת ניהול בתחום. להערכת החברה, במצב השוק הנוכחי חסם כניסה נוסף הינו היצע נמוך של נכסים, הנובע בין היתר מהיעדר חלופות השקעה ושיקולי מיסוי. יכולת מימוש הנכסים והיציאה מהתחום הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי של הנכסים ומצב השוק. בנוסף, מימוש הנכסים כרוך בעלויות שונות, לרבות מיסוי מקרקעין.

החברה רואה במדינת ישראל איזור פעילות אחד (כפי שיפורט בסעיף 8.3 להלן). בבעלות החברה נכסים בכל רחבי הארץ, הממוקמים באזורי ביקוש לפעילות של קמעונאות, מסחר, משרדים ולוגיסטיקה. להלן תרשים המציג את הפריסה הארצית של נכסי הנדל"ן המניב של החברה, בשימושים השונים.

פריסה ארצית של שטחי הנדל"ן המניב – סה"כ כ-310.8 אלפי מ"ר



* כולל נכס המסווג כנדל"ן להשקעה אחר (ראו הערת שוליים 19 להלן).

לחברה נכסי נדל"ן בשימושים שונים של מסחר (ביניהם סופרמרקטים, מתחמי מסחר קטנים ומרכזים מסחריים), מתחמי לוגיסטיקה ושטחי משרדים.^{18, 19}

בתקופת הדוח, מרבית נכסיה המניבים של החברה הינם סניפי סופרמרקט המושכרים לרשתות שונות בתחום קמעונאות המזון. מרבית סניפי הסופרמרקט מושכרים לקרפוז-מגה, שלמיטב ידיעת החברה הינה בבעלות יינות ביתן שבשליטת

¹⁸ ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה חניוניים בשטח כולל של כ-106,639 מ"ר, אשר חלקם חניוניים בתשלום וחלקם מהווים חלק מהנכס המושכר, ללא תוספת דמי שכירות. יצוין, כי הכנסות החברה מהחניוניים אינן מהותיות ועל כן, שימוש לחניוניים אינו מסווג בדוח זה כשימוש נפרד. יובהר, כי נתוני שטחי החניוניים שבהערה זו אינם כוללים את חניון גבעון, אשר הינו פרויקט B.O.T, ולפיכך הוא אינו מסווג כנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה ובפרק זה.
¹⁹ ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, לחברה נכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים המסווג כ-"נדל"ן להשקעה אחר" בדוחות הכספיים של החברה. לעניין זה ראו גם האמור בסעיף 8.4 להלן.

אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ. בהתאם לכך, קרפור-מגה הינה שוכר עיקרי של החברה. לפרטים ראו סעיף 8.4.10 להלן.

נכסי נדל"ן מניב נוספים של החברה מושכרים למגוון רחב של שוכרים ושימושים שונים של מסחר (לרבות במרכזים מסחריים ובמתחמי מסחר קטנים), משרדים ולוגיסטיקה.

ככלל, נכסיה המניבים של החברה מושכרים לתקופות שונות ולעיתים ניתנות לשוכרים אופציות להארכת תקופת השכירות. ככלל, דמי השכירות בחלק מהנכסים הינם בסכום חודשי קבוע, ובחלק מהנכסים בסכום חודשי קבוע או שיעור מפדיון המכירות של השוכרים, לפי הגבוה מביניהם.

לפרטים אודות חשיפה לענף הקמעונאות/מסחר וקמעונאות המזון ראו סעיף 8.4.11 להלן.

8.1.8 מדיניות רכישה ומימוש של נכסים

מעת לעת, בוחנת החברה רכישה או מימוש של נכסי נדל"ן מניב. בדיקת כדאיות העסקה מבוצעת לכל נכס באופן פרטני, נוכח הנסיבות הקונקרטיות וההזדמנות העסקית שעשויה לצמוח מרכישתו או מימושו. ככלל, בעת איתור השקעות בנכסים חדשים, פועלת החברה תוך התמקדות ומתן עדיפות לנכסים הממוקמים באזורי ביקוש והינם בעלי נגישות גבוהה לצירי תחבורה ראשיים ואשר לגביהם קיים פוטנציאל פיתוח.

8.1.9 תחרות בתחום הנדל"ן המניב

בשוק הנדל"ן המניב פועלים בישראל מספר רב של גופים שאין בידי החברה להעריכו במדויק, לרבות חברות ציבוריות ופרטיות בהיקפי פעילות שונים המתמחות בייזום ובהשכרה של נכסים מסחריים, וחברות ויחידים המחזיקים בבעלותם נכס או נכסים בודדים. ככלל, התחרות בשוק הנדל"ן המניב הינה לרוב מקומית, כך שבכל מקום בו לחברה יש נכס, קיימים מתחרים מקומיים. כידוע, ישנן מספר חברות ציבוריות הפועלות בתחום מרכזי המסחר והקניונים וכן בתחום המשרדים, בהן קבוצת עזריאלי בע"מ, ביג מרכזי קניות בע"מ, מליסרון בע"מ, אמות השקעות בע"מ, קבוצת אשטרום בע"מ ועוד. יחד עם זאת, החברה אינה רואה בחברה מסוימת מתחרה ישירה משמעותית שלה, וזאת נוכח הבדלים בהיקפי הפעילות בין החברות, בתמהיל הנכסים, מיקומם הגיאוגרפי, מאפייניהם, גודלם, קהל היעד של הנכסים, כמו גם האסטרטגיה והמיקוד העסקיים של כל אחת מהחברות לעיל. בהתאם, יצוין, כי פעילות החברות המפורטות לעיל מתאפיינת בהיבטים ייחודיים שאינם בהכרח ברי-השוואה לפעילות החברה.

על רקע האמור לעיל, ומאחר שהחברה פועלת בענפי נדל"ן מניב שונים, אין ביכולתה של החברה להעריך במדויק את נתח השוק שלה.

בתחום הקניונים התרחשו בשנים האחרונות מיזוגים ורכישות שיצרו ריכוזיות ושליטה של מספר חברות מצומצם ביותר. במקביל, התחזקו קבוצות קמעונאיות המחזיקות במספר רב של מותגים. תהליכים אלו משפיעים על התחרות בענף.

בהיבט השכרות שטחי המסחר, התחרות מתעצמת ככל שהיצע השטחים הדומים באזור מסוים גדול יותר וככל שהביקוש לשטחים מהסוג האמור נמוך יותר. חלק מנכסי החברה ממוקמים במיקומים המתאפיינים בתחרות גבוהה. כך למשל, קניון הדר בתלפיות ירושלים וקניון TLV בתל אביב, ממוקמים באזורים שבהם שטחי מסחר מרובים והתחרות הן על שוכרים והן על צרכנים, גבוהה. התחרות בתחום פעילות זה בישראל החריפה בשנים האחרונות, עם הגידול בהיצע של שטחים להשכרה והריכוזיות הגוברת. גורם נוסף המצוי בשנים האחרונות במגמת צמיחה ומהווה מתחרה לפעילות החברה בתחום המסחר, הוא רכישות של מוצרי צריכה שונים ברשת האינטרנט, לרבות ביגוד והנעלה ומוצרים נוספים מסוגי המוצרים הנמכרים בקניונים. החברה מתמודדת עם התחרות כאמור תוך התמקדות בפיתוח נכסים במיקומים ייחודיים וכן באמצעות התאמת תמהיל השוכרים לביקושים ולדפוסי הצריכה המתעדכנים.

לעדכון אודות השפעת מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה בתחום זה ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

בתחום המשרדים להשכרה, קיימים שטחים רבים המצויים כיום בתהליכי תכנון, רישוי ובנייה. כתוצאה מכך, קיימת תחרות אשר להערכת החברה, עלולה להשפיע על מחירי השכירות ועל כדאיות רכישת קרקעות לייזום.

להערכת החברה, עם הפעלת הרכבת הקלה בגוש דן, ובהמשך מערכת המטרו, יתחזקו המוקדים העסקיים סמוכי התחנות בלב מטרופולין גוש דן, מגמה אשר עשויה להעצים את הביקושים ובהתאם להביא לעלייה בדמי השכירות באיזורים אלו.

בשוק המשרדים להשכרה, ההשפעה על החברה היא בעיקר בהתייחס לתהליכי השכרת שטחים פנויים ברמות גימור שונות ובבחינה מדוקדקת של כדאיות לפיתוח ומימוש זכויות בנייה בנכסים שבבעלותה. פרויקט תוצרת הארץ בתל אביב ופרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה, יכללו, בין היתר, משרדים להשכרה. בניית פרויקט המשרדים בתוצרת הארץ צפויה להשלמה בסוף שנת 2024 (או חודשים ספורים לאחר מכן) (לפרטים נוספים ראו סעיף 8.5.2 להלן). השלמת בניית פרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה צפויה בשנת 2026. להערכת החברה, בשל מיקום הפרויקטים האמורים והקרבה לעורקי תחבורה ציבורית ומערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן), צפויים ביקושים לשטחי משרדים באזור בו ממוקמים פרויקטים אלו.

הערכות החברה כאמור, לעניין הביקושים הצפויים לשטחי משרדים, ולגבי מועד השלמת הקמת הפרויקטים הנ"ל, הן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינו ודאי. השלמת פרויקטים מסוג זה כרוכה בגורמים שונים שאינם בשליטתה המלאה של החברה ובכלל זה מתכננים, קבלני ביצוע שונים, קבלת מימון להקמת הפרויקטים, קבלת היתרי בניה, ולפיכך, השלמת הפרויקטים במועד הצפוי כאמור, או היקף הביקוש הצפוי אינם ודאיים. כמו כן, הערכת החברה בנוגע להשפעה האפשרית בתחום כאמור, מבוססת על ניתוח סובייקטיבי של החברה, על-פי המידע שנמסר לה למועד אישור הדוח, למצב הקיים בשוק למועד אישור הדוח, והיא עשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור, בין היתר אם יחול שינוי במצב השוק ו/או אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

8.1.10. השלכות דיני המס החלים על החברה והייחודיים לתחום הפעילות

נושא המיסוי הינו בעל השלכה על הפעילות בתחום הנדל"ן המניב. שינויים בשיעורי מס הרכישה, מס רווחי הון או היטלי השבחה, משפיעים על כדאיות ההשקעה בנכסים מניבים, השבחתם ומכירתם. לפרטים נוספים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה ומסים על הכנסתה, ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים.

יזכר, כי הנתונים בסעיף 8.2 זה (כמו יתר הנתונים בחלק השלישי לפרק זה), כוללים את נתוני החברה ואת חלקה היחסי בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי (בהתאם לנספח א' לדוח הדירקטוריון) ולכן לא חל שינוי בגילוי ביחס ל"חלק התאגיד" לעומת הגילוי על פי הנתונים "במאוחד", אלא אם צוין אחרת.

להלן תמצית התוצאות הכספיות של החברה בתחום הנדל"ן המניב²⁰:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
באלפי ש"ח			
352,630	377,520	404,785	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
464,886	395,666	602,681	רווחים משערוכים (מאוחד)
738,369	673,416	900,351	רווחי הפעילות (מאוחד)
314,870	333,126	352,177	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד/ חלק התאגיד)
314,870	333,126	353,083 ^(א)	סה"כ NOI (מאוחד/ חלק התאגיד)

(א) סה"כ NOI כולל NOI מנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים בסך של כ- 906 אלפי ש"ח. לפרטים בנוגע לנתוני נכס זה ראו סעיף 8.4 להלן.

בסעיף 8 לדוח זה - (Net Operating Income) "NOI" - כמשמעו בטיוטת תקנות נדל"ן להשקעה; כפי שמפורט בסעיף 1.8 לדוח הדירקטוריון, נתון ה- NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים. מודגש, כי ה- NOI: (א) אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) אינו מהווה תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה; (ג) מתייחס לכלל הנכסים, כולל נכסים בשליטה משותפת הכלולים בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני; ו- (ד) כולל התאמות בגין שינויים חד פעמיים.

לנתוני מדד FFO, ראו סעיף 8.7.2 להלן.

²⁰ הנתונים בטבלה זו מתייחסים גם לקרקע בסיאטל, ארה"ב (ראו פירוט בביאורים 9ה(5) ו-20ב(2) לדוחות הכספיים) ולחניון גבעון אשר לפי גישת ההנהלה, כלולים במגזר הנכסים המניבים בדוחותיה הכספיים של החברה (מגזר הנכסים המניבים כולל את פעילות החברה, חברות מאוחדות וחברות בשליטה משותפת). לעניין דיווח מגזרי של החברה, ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים של החברה. יצוין, כי הואיל ונכסים אלה אינם מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה, הם אינם כלולים בפירוט השונים בסעיף 8.4 להלן. עוד יובהר, כי כמפורט בפתיח לסעיף זה, הנתונים המוצגים גם בטבלה זו הינם על בסיס איחוד יחסי (מאוחד מורחב).

החברה רואה במדינת ישראל כאזור גיאוגרפי אחד שבו פועלת החברה, וסבורה כי אין שוני מהותי במאפייני הסיכון של נכסיה, הנובע מהשתייכות לאזור גיאוגרפי מסוים בתוך הארץ, וכי לא קיימת שונות אשר ניתן לאפיין אותה על בסיס אזורים בארץ. מאפיינים כגון רמת התחרות בסביבת הנכס, היקף ואיפיון האוכלוסייה שאותו החברה משרתת וכיו"ב, משתקפים בדמי השכירות המתאימים לכל נכס ונכס. אין באזורי הארץ השונים המפורטים במפה בסעיף 8.1.5 לעיל, מאפיינים רוחביים משותפים לנכסי החברה, בנוגע לתפוסה, דמי שכירות ממוצעים, שווי וכיו"ב.

להלן פרמטרים מאקרו כלכליים ביחס למדינת ישראל:

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטרים כלכליים
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
440.9	502.3	537.1	תוצר מקומי גולמי (PPP) ^(א)
מיליארדי דולר	מיליארדי דולר	מיליארדי דולר	
46,643	51,990	54,771	תוצר לנפש (PPP) ^(א)
דולר	דולר	דולר	
14.3%	13.9%	6.9%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ^(א)
12.3%	11.5%	5.3%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ^(א)
9.3%	6.5%	2.0%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (ריאלי) ^(ב)
7.6%	4.4%	-0.1%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (ריאלי) ^(ב)
2.8%	5.3%	3.0%	שיעור אינפלציה ^(א)
1.21%	3.28%	4.26%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ^(ד)
AA-/Stable (אג"ח חו"ל)	AA-/Stable (אג"ח חו"ל)	AA-/Negative (אג"ח חו"ל)	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דרוג S&P) ^(ה)
AA-/Stable (אג"ח מקומי)	AA-/Stable (אג"ח מקומי)	AA-/Negative (אג"ח מקומי)	
3.11	3.5190	3.627	שע"ח של שקל חדש לעומת הדולר ליום האחרון של השנה ^(ו)

(א) הנתונים הינם במחירים שוטפים. נתוני הצמיחה במונחי PPP מבוססים על פרסום של קרן המטבע העולמית,

התחזית לאוקטובר 2023. <http://www.imf.org>

(ב) נתוני הצמיחה מבוססים על פרסום נתוני חשבונאות לאומית לשנת 2023 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

<https://www.cbs.gov.il>

(ג) שיעור האינפלציה ומדדי מחירים לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, <https://www.cbs.gov.il>

(ד) תשואה על חוב ממשלתי - על פי אתר בנק ישראל, נתונים וסטטיסטיקה - <https://www.boi.org.il>

(ה) דירוג האשראי של ישראל על-פי S&P בכתובת <https://www.spglobal.com>

(ו) שערי חליפים יציגים נכון ליום 29 בדצמבר 2023 - על פי אתר בנק ישראל <https://www.boi.org.il>

הנתונים שלהלן, המובאים באופן מצרפי ביחס לכלל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה ושל חברות בנות שלה (נכסים מבונים וקרקעות), הינם בפילוח לפי שימושים, על פי השימושים העיקריים של כל אחד מהנכסים כאמור ובאופן כדלקמן: שטחים מסחריים (כולל סניפי סופרמרקט ומתחמי מסחר קטנים), מרכזים מסחריים, לוגיסטיקה ואחסנה ומשרדים, וללא חלוקה לאזורים גיאוגרפיים בתוך מדינת ישראל בהתאם לאמור בסעיף 8.3 לעיל.

יצוין, כי תחת קטגוריית "מרכזים מסחריים" נכללים קניון TLV בתל אביב, קניון הדר בירושלים ושטחי המסחר במרכז מסחרי בקריית השרון נתניה.

עוד יצוין כי לחברה נכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים, המסווג כ-"נדל"ן להשקעה אחר" בדוחות הכספיים, אשר החברה בוחנת את אפשרויות השימוש קצרות וארוכות הטווח לגביו, ונכון למועד פרסום הדוח הנכס טרם הושכר. נתוני הנכס נכללים ב-NOI וה-FFO המצרפיים של תחום הפעילות אך אינם כלולים בפילוחים המוצגים בסעיפים 8.4.1 עד 8.4.8 להלן. לפרטים נוספים בנוגע לנכס ראו סעיף 17.5 להלן.

כן יצוין כי הנתונים בסעיפים 8.4.1 עד 8.4.9 להלן (כמו יתר הנתונים בחלק השלישי לפרק זה), כוללים את נתוני החברה ואת חלקה היחסי בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי, לפי דוחות כספיים מאוחדים מורחבים שבנספח א' לדוח הדירקטוריון, ולכן לא חל שינוי בגילוי ביחס ל"חלק התאגיד" לעומת הגילוי על פי הנתונים "במאוחד".

8.4.1 .להלן נתונים בקשר עם שטחי הנדל"ן המניב של החברה עבור שתי התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023, בפילוח לאזורים ושימושים:²¹

פילוח שטחי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2023

שימושים	משרדים	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים	סה"כ
במ"ר					
מדינת ישראל	32,631	44,609	160,694	49,789	287,723
אחוז מסך שטחי הנכסים	11%	16%	56%	17%	100%
במאחד / חלק התאגיד					

פילוח שטחי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2022

שימושים	משרדים	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים	סה"כ
במ"ר					
מדינת ישראל	32,240	44,609	160,685	49,268	286,803
אחוז מסך שטחי הנכסים	11%	16%	56%	17%	100%
במאחד / חלק התאגיד					

²¹ בטבלאות שלהלן לא נכללו נתוני נכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים המסווג כ- "נדל"ן להשקעה אחר" בדוחות הכספיים, לפרטים נוספים ראו האמור בסעיף 8.4 לעיל.

8.4.2. להלן נתונים בקשר עם פילוח שווי הוגן של נכסי הנדל"ן המניב של החברה עבור שתי התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022 ו-2023, בפילוח לאזורים ושימושים^{22, 23}:

פילוח שווי הוגן של נכסי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2023

שימושים	משרדים	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים	סה"כ
באלפי ש"ח					
מדינת ישראל	428,326	415,314	3,222,598	2,388,505	6,454,743
אחוז מסך שווי הנכסים	6.6%	6.4%	50%	37%	100%
במאחד / חלק התאגיד					

פילוח שווי הוגן של נכסי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2022

שימושים	משרדים	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים	סה"כ
באלפי ש"ח					
מדינת ישראל	429,380	402,344	2,815,215	2,240,418	5,887,357
אחוז מסך שווי הנכסים	7.3%	6.8%	47.8%	38.1%	100%
במאחד / חלק התאגיד					

²² השווי ההוגן של הנכסים כולל זכויות בנייה נוספות, אשר למועד אישור הדוח טרם נוצלו ותוספות לנכסים המסווגות כרכוש קבוע, אשר על פי גישת ההנהלה מהווה חלק מהנדל"ן המניב בקבוצה.
²³ ראו הערת שוליים 21 לעיל.

8.4.3 להלן נתונים בקשר עם פילוח של NOI²⁴ עבור שלוש התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2023, בפילוח לפי שימושים:²⁵

NOI לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים
באלפי ש"ח					אזורים
339,740	121,007	171,319	21,200	26,214	מדינת ישראל / במאוחד / חלק התאגיד
100%	35.6%	50.4%	6.2%	7.7%	אחוז מסך NOI של הנכסים / במאוחד / חלק התאגיד

NOI לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים
באלפי ש"ח					אזורים
321,001	106,575	161,918	20,345	32,163 ^(א)	מדינת ישראל / במאוחד / חלק התאגיד
100%	33.2%	50.4%	6.3%	10%	אחוז מסך NOI של הנכסים / במאוחד / חלק התאגיד

(א) כולל הסדר חד פעמי עם שוכר.

NOI לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים
באלפי ש"ח					אזורים
303,878	102,009	155,186	19,154	27,529	מדינת ישראל / במאוחד / חלק התאגיד
100%	33.6%	51%	6.3%	9.1%	אחוז מסך NOI של הנכסים / במאוחד / חלק התאגיד

²⁴ כהגדרת המונח בסעיף 8.2 לעיל, וכן לא נכללו נתוני נכסים אשר אינם מסווגים כנדל"ן להשקעה, ראו הערות שוליים 18 ו-20 לעיל.
²⁵ ראו הערת שוליים 21 לעיל.

8.4.4. להלן נתונים בקשר עם רווחי או הפסדי שיערוך לפי שימושים לתקופה של שלוש שנים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2023:²⁶

רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים	
549,095	139,830	399,021	13,490	(3,246)	מדינת ישראל	במאחד/ חלק התאגיד
100%	25.5%	72.7%	2.4%	(0.6%)	אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השיערוך	במאחד/ חלק התאגיד

לפרטים נוספים בדבר עלייה בשווי הוגן של נכסיה המניבים של החברה ראו סעיף 1.3.4.2 לדוח הדירקטוריון.

רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים	
339,784	80,889	215,010	23,258	20,627	מדינת ישראל	במאחד/ חלק התאגיד
100%	23.8%	63.3%	6.8%	6.1%	אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השיערוך	במאחד/ חלק התאגיד

רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים	
350,858	157,699	166,373	17,771	9,015	מדינת ישראל	במאחד/ חלק התאגיד
100%	44.9%	47.4%	5.1%	2.6%	אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השיערוך	במאחד/ חלק התאגיד

²⁶ ראו הערת שוליים 21 לעיל.

8.4.5. להלן נתונים בקשר עם דמי שכירות ממוצעים למ"ר עבור שתי התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023, בפילוח לפי שימושים.²⁷ בטבלה להלן מוצגים גם נתונים ביחס לדמי השכירות המינימליים ולדמי השכירות המקסימליים למ"ר מאחר שהטווח בדמי השכירות למ"ר בכל אחד מהשימושים להלן עולה על שיעור של 25%. הטווח הרחב במחירי השכירות לכל השימושים נובע, בין היתר, משונות באופי הנכסים, משונות בסוגי השוכרים, וכן מפרמטרים נוספים, כגון רמת התחרות בסביבת הנכס, היקף ואפיון האוכלוסייה שאותה הנכס משרת.

פירוט דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל לפי שימושים (בש"ח)²⁸

מרכזים מסחריים		שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט		לוגיסטיקה ואחסנה		משרדים ^(א)		שימושים
לפי המטבע המסחרי								
לשנה שהסתיימה ביום								
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	אזורים
(ש"ח למ"ר)	(ש"ח למ"ר)	(ש"ח למ"ר)	(ש"ח למ"ר)	(ש"ח למ"ר)	(ש"ח למ"ר)	(ש"ח למ"ר)	(ש"ח למ"ר)	
198	202	85	88	37	40	67	70	מדינת ישראל
644	718	415	430	44	45	136	142	מקסימום
^(ב) 69	75	32	34	32	33	41	46	מינימום

(א) לא כולל שטחי חניה ובנטרול הסדר חד פעמי עם שוכר.

(ב) עדכון לא מהותי במספר השוואה.

8.4.6. להלן נתונים בקשר עם שיעורי תפוסה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023, בפילוח לפי שימושים:²⁹

פירוט שיעורי תפוסה

מרכזים מסחריים		שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט		לוגיסטיקה ואחסנה		משרדים		שימושים
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	אזורים
92%	91%	96%	99%	100%	100%	94%	92%	מדינת ישראל

יצוין, כי שיעורי התפוסה כמפורט בטבלה לעיל, חושבו על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים המסחריים של החברה.

אין שינוי מהותי בין שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2023 לבין שיעור התפוסה הממוצע בשנת 2023.

שיעור התפוסה הממוצע, חושב על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה ובנטרול שטחי אחסנה.

²⁷ ראו הערת שוליים 21 לעיל.

²⁸ בנכסים שבהם נכנסו שוכרים במהלך השנה, הובאו בחשבון דמי שכירות מייצגים לחודש.

²⁹ ראו הערת שוליים 21 לעיל.

8.4.7. להלן נתונים בקשר עם מספר המבנים המניבים עבור התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023, בפילוח לפי שימושים:³⁰

מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

מרכזים מסחריים		שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט		לוגיסטיקה ואחסנה		משרדים		שימושים
לשנה שהסתיימה ביום								אזורים
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	
3	3	101	101	3	3	6	6	מדינת ישראל

הנתונים בטבלה לעיל כוללים רק את המבנים המניבים ללא נכסים בהקמה וקרקעות. כמו כן, ישנם ארבעה מבנים מניבים המשמשים ליותר משימוש אחד (כגון, משרדים ומסחר), אשר נספרו בטבלה לעיל בכל אחד מהשימושים. סך המבנים המניבים, ללא התייחסות לריבוי השימושים, הינו 109.

יצוין, כי לחברה 116 נכסים הכוללים נכסים מניבים ללא התייחסות לריבוי שימושים, נכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים, קרקעות, פרויקט B.O.T – חניון גבעון ופרויקט בהקמה בתוצרת הארץ.

8.4.8. להלן נתונים בקשר עם שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) עבור התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023, בפילוח לפי שימושים:^{31,32}

פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) ולפי אזורים ושימושים

מרכזים מסחריים		שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט		לוגיסטיקה ואחסנה		משרדים		שימושים
לשנה שהסתיימה ביום								אזורים
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022 ^(א)	31.12.2023	
6.5%	6.6%	6.4%	5.8%	5.6%	5.8%	7.2%	7.1%	מדינת ישראל - שיעור תשואה מייצג ^(א)
4.8%	5.1%	5.8%	5.4%	5.0%	5.1%	6.1%	6.2%	מדינת ישראל - שיעור תשואה בפועל

(א) בנטרול זכויות בנייה שטחים פנויים וחניונים, וכן הופחת ה-NOI של נכסים ששוויים נובע מזכויות בניה בלבד. כמו-כן, בנטרול התאמה שבוצעה בשווי ההוגן של שני נכסים למחיר העסקה שהינו נמוך יותר (לפרטים ראו סעיף 1.3.4.6 לדוח הדירקטוריון).

(ב) שיעורי התשואה מוצגים בנטרול הסדר חד פעמי עם שוכר.

³⁰ ראו הערת שוליים 21 לעיל.

³¹ תחשיב שיעור התשואה הינו בנטרול תוספות לנכסים המסווגות כרכוש קבוע, אשר על פי גישת ההנהלה מהווה חלק מהנדל"ן המניב בקבוצה. כמו-כן, הופחת ה-NOI של נכסים ששוויים נובע מזכויות בניה בלבד ובהתאם עודכנו מספרי השוואה.

³² ראו הערת שוליים 21 לעיל.

8.4.9. להלן נתונים לגבי הכנסות³³ צפויות של החברה בגין חוזי שכירות חתומים לגבי כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 וכן עבור ההכנסות בגין שנת 2028 בצירוף ההכנסות של כל השנים שלאחריה:³⁴

בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים (#)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) ^(א)	הכנסות מרכיבים קבועים ^(ב) (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים (#)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) ^(א)	הכנסות מרכיבים קבועים ^(ב) (באלפי ש"ח)	
2.6	13	5,279	81,783	4.8	17	5,279	81,407	רבעון 1
1.9	13	5,249	81,530	3.3	27	5,258	80,310	רבעון 2
12.7	14	5,183	81,134	21.4	30	5,199	78,518	רבעון 3
0.9	20	5,153	81,338	9.0	41	5,111	74,138	רבעון 4
9.3	57	17,936	319,155	23.4	97	18,826	275,458	שנת 2025
4.0	29	18,253	303,340	14.3	59	19,293	234,959	שנת 2026
10.3	47	18,765	293,610	47.1	79	7,166	205,551	שנת 2027
232.1	286	203,842	2,468,768	150.5	129	106	1,645,317	שנת 2028 ואילך
273.8	479	279,660	3,710,658	273.8	479	66,238	2,675,658	סה"כ

(א) הנתונים המובאים בעמודה זו הינם על פי תחזית ההכנסות מדמי שכירות תלויי הפדיון הצפויים מקניון TLV. לפרטים בנוגע לנכס ראו סעיף 8.8.2 להלן. למעט האמור לעיל לעניין קניון TLV, הטבלה דלעיל אינה כוללת התייחסות לדמי שכירות תלויי פדיון, הואיל ומרכיב זה מסך ההכנסות של החברה בגין יתר נכסיה, אינו מהותי.

(ב) סכום ההכנסות בטבלה דלעיל, כולל הכנסות בגין חניונים על פי ההסכמים הרלוונטיים, לא כולל הכנסות מחניונים מסחריים.

הערכות החברה בדבר ההכנסות הצפויות כאמור, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים שבידי החברה ועל הנסיבות והמידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ו/או במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון סיום חוזי שכירות עקב הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העלולים לגרום להפרה של חוזי שכירות, בין היתר עקב התפתחות מלחמת "חברות ברזל" והשלכותיה על תחומי הפעילות של החברה, כמפורט בסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון וכן התפתחויות או התממשות של אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

³³ הכנסות דמי שכירות, לא כולל דמי ניהול.

³⁴ יצוין כי לאחר תקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת זכויות נוספות בשני נכסים שהחברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בכל אחד מהם, מבנה משרדים ברעננה והמרכז המסחרי בקריית השרון בנתניה, כך שלאחר השלמת העסקאות החברה תחזיק במלוא הזכויות בכל אחד מהנכסים (100%). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.4.6 לדוח הדירקטוריון. למועד פרסום הדוח טרם הושלמו העסקאות ובהתאם הנתונים בטבלה כוללים את חלק החברה (50%) למועד זה.

8.4.10. שוכרים עיקריים (מצרפי)

8.4.10.1. לחברה שוכר עיקרי - קרפור-מגה, כמפורט להלן:

לאחר תקופת הדוח, התקשרו החברה וקרפור-מגה בתוספות להסכמי השכירות בנוגע ל-59 סניפי סופרמרקט המושכרים לקרפור-מגה, במסגרתן עודכנו תנאי השכירות כמפורט בסעיף 8.4.10.2d להלן. הפרטים בטבלה להלן מתייחסים לתנאים המעודכנים כאמור.

השוכר	אפיון אזור ושימוש של נכסים מושכרים	הכנסות בשנת 2023 (באלפי ש"ח)	אחוז מסך כל הכנסות החברה ^(א)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	ביטחונות	תקופת ההתקשרות שנותרה מתום שנת הדיווח (ואופציות להארכה) (תוך חלוקה לשכבות הכנסה)	פירוט נוסף
שוכר א' - קרפור-מגה	59 סניפי סופרמרקט	76,110	14%	לגבי מרבית הנכסים המושכרים, הצמדה למדד המחירים לצרכן או 2.5% מהפדיון (החל מיום 1.1.25 3.75% מהפדיון והחל מיום 1.1.26 4.25% מהפדיון), לפי הגבוה מביניהם; כמו כן, לגבי מרבית הנכסים, החל מיום 1.1.32 יעודכנו דמי השכירות הבסיסיים בתוספת של 7.5%.	ענף הקמעונאות	לגבי מרבית הנכסים המושכרים, ערבות בנקאית בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין חודש שכירות אחד, וכן ערבות אישית של מר נחום ביתן מוגבלת לסכום השווה לדמי השכירות עבור כל הסניפים בגין חודש אחד בתוספת מע"מ. בנוסף, במסגרת עדכון תנאי השכירות התחייבה השוכרת למסור שטר חוב בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין 12 חודשי שכירות. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.4.10.2 ד' להלן.	במסגרת עדכון תנאי השכירות תקופת השכירות הוארכה עד ליום 31 בדצמבר 2040 (למעט מושכר אחד).	לפרטים אודות תלות בשוכר, ראו סעיף 21.2 להלן.

(א) על בסיס הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 בתוספת חלק החברה בהכנסות מנכסי נדל"ן להשקעה שבהחזקת החברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת של החברה, זאת לפי שיעור ההחזקה של החברה בהן - ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון. שיעור הכנסות החברה מהשכרת סניפי סופרמרקט לקרפור-מגה מתוך סך הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, הינו כ-14%.

א. כללי

בתקופת הדוח, קרפור-מגה הינה שוכר עיקרי של החברה.

למועד אישור הדוח, הנכסים המושכרים לקרפור-מגה הינם סניפי סופרמרקט המשמשים אותה בפעילותה הקמעונאית. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד אישור הדוח, קרפור-מגה הינה חברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של יינות ביתן בע"מ, שבשליטת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ.

בעבר, היתה מגה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה. בחודש ינואר 2016 נתן בית המשפט צו הקפאת הליכים בנוגע למגה והורה על מינויים של נאמני מגה, לניהול עסקיה ("נאמני מגה"). ביום 30 ביוני 2016 הושלמה עסקת מכירת מגה לחברה מקבוצת יינות ביתן בע"מ ("יינות ביתן"), והחל מיום 1 ביולי 2016 פעלה מגה תחת בעלותה של יינות ביתן.

ב. הסדר פשרה עם נאמני מגה והסדר עם מגה מיום 22 בפברואר 2017 ותיאור עיקריו

על רקע מחלוקת שנתגלעו בין החברה ובין נאמני ומגה במהלך השנים 2015 ו-2016, ביום 22 בפברואר 2017 התקשרה החברה בהסדר פשרה וסילוקין עם נאמני מגה וכן בהסדר עם מגה ("הסדר הפשרה עם נאמני מגה" ו-"ההסדר עם מגה"), אשר נחתמו כמקשה אחת ונכנסו לתוקפם ביום 18 במאי 2017, עם אישור בית המשפט את הסדר הפשרה עם נאמני מגה.

בהתאם להסדר הפשרה עם נאמני מגה, שילמה קופת נאמני מגה לחברה, ביום 30 ביוני 2017, סך של 10 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), בגין הוצאות הקפאה וחוב עבר בדין קדימה. כמו כן, נקבע בהסדר הפשרה, כי קופת נאמני מגה תשלם לחברה, על פני 4 שנים, סכום נוסף של 20 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), בגין נשיית החברה במגה עד למועד כניסתה של מגה להקפאת הליכים, וכי תשלומים אלו ימצו את דרישות החברה מקופת נאמני מגה; בגין נשיית החברה במגה כאמור, שילמה קופת נאמני מגה לחברה עד ליום 31 בדצמבר 2021 סך כולל של כ-20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (מתוך זה, סכום של כ-3.5 מיליון ש"ח שולם במהלך שנת 2021).

מגה ונאמני מגה ויתרו על כל טענה כלפי החברה בקשר עם הסכם מכירת הנכסים משנת 2009 (כמפורט בסעיף 17.2 להלן), על פיו מכרה מגה לחברה נכסים שונים ובקשר עם כל עסקה אחרת.

ההסדר עם מגה החיל שינויים והתאמות בהסכמי השכירות אשר חלו על 61 מהנכסים שמגה שכרה מהחברה לאותו מועד (למועד זה - 56 נכסים), על פי הסכמי השכירות שבין החברה ומגה ובכלל זה שינוי תנאים מסחריים של הסכמי השכירות (לתיאור עיקרי הסכמי השכירות עם מגה, ראו סעיף קטן ג' להלן).

ג. עיקרי הסכם השכירות עם קרפור-מגה כפי שהיו בתקופת הדוח

במסגרת ההסדר עם מגה הוסכם כי הסכמי השכירות (מיום 13 באוגוסט 2006, מיום 23 ביוני 2006 ומיום 13 בספטמבר 2009) שבהם התקשרו החברה ומגה טרם ההסדר, לרבות תוספות, נספחים והבהרות להם, הנם בתוקף, בשינויים וההתאמות אשר נקבעו בהסדר (בסעיף זה, ביחד: "הסכם השכירות").

עיקרי הסכם השכירות עם קרפור-מגה, כפי שהיו בתקופת הדוח, הם כדלקמן:

- (1) תקופת האופציה מומשה, ובהתאם תקופת השכירות הוארכה עד ליום 30 ביוני 2031. לעניין הארכת תקופת השכירות עד ליום 31 בדצמבר 2040 על פי תוספת שנחתמה לאחר תקופת הדוח ראו סעיף קטן ד' להלן;
- (2) דמי השכירות הבסיסיים החודשיים בגין כל אחד מהנכסים יהיו כקבוע בהסדר עם מגה ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר בתקופת האופציה, היינו החל מיום 1 בינואר 2024 ואילך, דמי השכירות יעמדו על דמי השכירות הבסיסיים בתוספת 7.5%;

- (3) קרפור-מגה תשלם את דמי השכירות הבסיסיים (ובתקופת האופציה את דמי השכירות הבסיסיים בתוספת 7.5% כאמור) או שיעור של 2.5% מהפדיון, לפי הגבוה מבין השניים, וזאת הן בתקופת השכירות והן בתקופת האופציה;
- (4) לגבי סניפים מסוימים, לחברה הזכות להודיע על קיצור תקופת השכירות לצורך פיתוחם, וקרפור-מגה תהא רשאית לשוב ולשכור חלק מהם, לאחר פיתוחם, על פי תנאים שנקבעו בהסדר עם מגה;
- (5) על אף האמור בהוראות הסכם השכירות כפי שהיה עובר להסדר עם מגה, לא תעמוד לקרפור-מגה זכות כלשהי לסיים את השכירות לגבי חלק מן הסניפים או להקטין את מספר הנכסים הכלולים במושכר או לצמצם באופן כלשהו את המושכר בתקופת השכירות ובתקופת האופציה. אולם, אין באמור בכדי לגרוע מזכותה של קרפור-מגה להשכיר איזה מהסניפים בשכירות משנה בהתאם להוראות הסכם השכירות;
- (6) קרפור-מגה העמידה לחברה בטוחות להבטחת התחייבויותיה על פי הסכם השכירות, ערבות בנקאית אוטונומית בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין חודש שכירות אחד, וכן ערבות אישית של מר נחום ביתן מוגבלת לסכום השווה לדמי השכירות עבור כל הסניפים בגין חודש אחד בתוספת מע"מ;
- (7) הסכם השכירות הינו מסוג של שכירות נטו "NET LEASE" באופן שכל המסים, התשלומים והחייבים החלים בגין אחזקת הנכסים המושכרים והשימוש בהם בתקופת השכירות, חלים על קרפור-מגה, למעט אם הוסכם אחרת.

ד. עדכון תנאי הסכם השכירות עם קרפור-מגה לאחר תקופת הדוח

- לאחר תקופת הדוח, התקשרו החברה וקרפור-מגה בתוספות להסכמי שכירות שנחתמו עם קרפור-מגה, ובכלל זה הסכם השכירות כהגדרתו לעיל, במסגרתן עודכנו תנאי השכירות של 59 סניפי סופרמרקט המושכרים לקרפור-מגה, שעיקרן כדלקמן:
- (1) תקופת השכירות הוארכה, ותסתיים ביום 31 בדצמבר 2040 (למעט סניף סופרמרקט אחד);
- (2) דמי השכירות הבסיסיים החודשיים בגין כל אחד מהנכסים החל מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2031 יהיו דמי השכירות הבסיסיים ששולמו בגין חודש מרץ 2024 בתוספת 7.5% ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הקבוע בהסדר עם קרפור-מגה. העלייה המתוארת לעיל בדמי השכירות הבסיסיים הינה בנוסף לעלייה המתוארת בסעיף קטן ג' (2) לעיל;
- (3) דמי השכירות הבסיסיים החודשיים בגין כל אחד מהנכסים החל מיום 1 בינואר 2032 ועד ליום 31 בדצמבר 2040 יהיו דמי השכירות הבסיסיים ששולמו בגין חודש דצמבר 2031 בתוספת 7.5% ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הקבוע בהסדר עם קרפור-מגה.
- (4) שיעור דמי השכירות כאחוז מפדיון יעודכנו החל מיום 1 בינואר 2025 לשיעור של 3.75% מהפדיון והחל מיום 1 בינואר 2026 לשיעור של 4.25%. מובהר, כי קרפור-מגה תשלם את דמי השכירות הבסיסיים או דמי השכירות כאחוז מפדיון, לפי הגבוה מבין השניים, במשך כל תקופת השכירות.
- (5) זכות החברה להודיע לקרפור-מגה על קיצור תקופת השכירות לצורך פיתוח סניפים מסוימים (כאמור בסעיף קטן ג' (4) לעיל) עודכנה ביחס לסניפים נוספים.
- (6) קרפור-מגה תהא רשאית לבצע עבודות התאמה על חשבונה, באחד או יותר מהסניפים שבגינם זכאית החברה להודיע על קיצור תקופת השכירות, בהתאם לתקציב מאושר (להלן: "הסניפים בשיפוץ") ולהתחשבנות שתבוצע בין החברה לבין קרפור-מגה ככל שהחברה תבקש את קיצור התקופה לפני יום 31 במרץ 2029.
- (7) בנוסף לבטוחות שנמסרו לחברה להבטחת התחייבויותיה של קרפור-מגה תימסר לחברה ערבות בנקאית אוטונומית המשלימה לסכום דמי השכירות המעודכנים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין חודש שכירות

אחד, החל מיום 1 בינואר 2028 יעודכן סכום הערבות הבנקאית לסכום בגין שני חודשי שכירות; וכן - שטר חוב בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין 12 חודשי שכירות.

8.4.10.3 התייחסות כללית לשוכרים שאינם שוכר עיקרי

יצוין, כי ככל שמי מבין השוכרים של החברה (גם כאלו שאינם בגדר שוכר עיקרי), אשר שוכר שטחים בהיקפים גדולים מהחברה יפסיק את התקשרותו עם החברה, מסיבה כלשהי, הדבר עשוי לגרום לפגיעה זמנית בהכנסות של החברה. להערכת החברה לאור ניסיון העבר, בשל מיקומם ואיכותם של נכסיה, ירידה זו תהא כאמור זמנית בלבד, עד אשר יימצא לשטחים שפוננו שוכר חלופי.

הערכות החברה לעניין יכולתה לאתר שוכרים חלופיים בפרק זמן קצר ולעניין השלכות הפסקת שכירות כאמור, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ובהתאם הערכות כאמור עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה (אף מהותית) מזה שהעריכה החברה וזאת, בין היתר, במקרה בו יחולו שינויים משמעותיים בתנאי השוק וכן בקרות איזה מבין גורמי הסיכון אשר פעילות החברה חשופה להם נמפורט בסעיף 21 להלן.

8.4.11 חשיפה לענף ספציפי (מצרפי)

ליום 31 בדצמבר 2023, כ-35%³⁵ מהשטחים להשכרה של החברה משמשים כסניפי סופרמרקט ובשל כך עשויה החברה להיות חשופה לשינויים בענף קמעונאות המזון. עם זאת, בדרך כלל שטחים אלו מושכרים לתקופות ארוכות ובדמי שכירות המתעדכנים לפי שיעור עליית המדד או לפי אחוז מהפדיון, הגבוה מבין דמי השכירות הבסיסיים ודמי השכירות לפי אחוז מהפדיון. נכון לתקופת הדוח, מרכיב דמי השכירות המשולמים בהתאם לפדיון מהפעילות העסקית בנכסים כאמור, אינו מהותי.

לפרטים בדבר מגה כשוכר עיקרי של החברה מענף קמעונאות המזון, ראו סעיף 8.4.10 לעיל.

בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2023, כ-24%³⁵ מהשטחים להשכרה של החברה מושכרים לשוכרים מגוונים לשימוש מסחרי (לרבות במתחמי מסחר קטנים ובמרכזים מסחריים). לחברה חשיפה להשפעות של ענף הקמעונאות/המסחר על פעילותה ותוצאותיה, ובכלל זה לשינויים בביקושים או בדמי השכירות המשולמים בגין נכסים המיועדים לשימוש מסחרי, זאת, בין היתר, בשל שינויים בהעדפות צרכנים, מעבר לרכישות באינטרנט וכדומה.

עם זאת, להערכת החברה, פיזורם הגיאוגרפי ומיקומם האיכותי של נכסי החברה, כמו גם הביקוש להשכרתם, המגוון הרחב של עסקים הקיים במרכזים המסחריים של החברה ותמהיל השוכרים בהם, מפחיתים את חשיפת החברה לחוסר יציבות בענפים אלו.

הערכות החברה בדבר החשיפה לענף ספציפי וההשלכות האפשרויות שלו כמפורט לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע שבידי החברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה משהעריכה החברה, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון התפתחויות בענף קמעונאות המזון והאצת תהליכי העדפות הצרכנים לרכישות באמצעות רשת האינטרנט, והתפתחויות באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

³⁵ ראו הערת שוליים 21 לעיל.

להלן פירוט בקשר עם נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה של החברה בחלוקה לשימושים, עבור שלוש התקופות המסתיימות ביום 31 לדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2023:

לשנה שהסתיימה ביום			משתנים	שימוש	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023			
1	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	משרדים (א)	
28,872	28,872	28,872	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)		
25,659	30,025	70,701	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
298,265	342,804	442,307	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
28,169	74,319	85,414	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
191,548	168,315	99,879	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (אלפי ש"ח)		
-	-	-	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)		
ר.ל	ר.ל	ר.ל	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנת 2024 ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)		
1	1	2	מספר נכסים בהקמה בתום השנה		מסחר (ב)
484	484	1,773	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)		
554	648	2,008	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
6,435	7,396	26,219	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
608	1,603	3,564	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
4,133	3,631	20,487	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (אלפי ש"ח)		
-	-	-	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)		
ר.ל	ר.ל	ר.ל	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנת 2024 ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)		

(א) הפרויקט המוצג בטבלה לעיל הינו הפרויקט במקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, שהינו נכס מניב בהקמה מהותי, אשר פרטים אודותיו (כנכס מניב בהקמה מהותי) מובאים בסעיף 8.5.2 להלן.

(ב) הפרויקטים המוצגים בטבלה לעיל הינם חלק מהפרויקט במקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, שהינו נכס מניב בהקמה מהותי, אשר פרטים אודותיו (כנכס מניב בהקמה מהותי) מובאים בסעיף 8.5.2 להלן; וחלק המסחר בפרויקט אשרמן אשר פרטים אודותיו מובאים בסעיף 9.7 להלן.

יצוין, כי החברה התקשרה בחודש מאי 2022 בהסכם לרכישת קומות משרדים ומקומות חניה בפתח תקווה, כמפורט בסעיף 17.4 להלן, אשר מוצג בדוחות הכספיים כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה לפי עלות בסך של כ-134 אלפי ש"ח, ובהתאם למועד דוח זה אינו מהווה נכס במצבת נכסי החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 12ב(2) ו-2018א(2) לדוחות הכספיים.

8.4.13 קרקעות להשקעה (מצרפי)

להלן פרטים בקשר עם קרקעות שלחברה זכויות בהן, המסווגות כנכסי נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023:

לשנה שהסתיימה ביום		פרמטרים
31.12.2022 ^(א)	31.12.2023	
146,062	134,511	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
27	27	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)
--	--	לוגיטיקה
--	--	משרדים
14.4	13.5	מסחר
4.4	4.4	מגורים
סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, בפילוח לשימושים (באלפי מ"ר)		

(א) מספרי השוואה עודכנו עקב סיווג נכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים (לפרטים ראה סעיף 17.5) כ-"נדל"ן להשקעה אחר" בדוחות הכספיים. כמו כן, היתרה כוללת יתרת זכויות בפרויקט שסווג כקרקע וליום 31 בדצמבר 2023 הינו נכס בהקמה.

זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בנכסים המניבים של החברה כוללות רק את הזכויות שלהערכת החברה הינן בנות ניצול מבחינה תכנונית, כלכלית ופיסית, אשר בחלקן כפופות גם להסדרים עם בעלי זכויות צדדים שלישיים ולאישורי רשויות. בנוסף על חלק מנכסי החברה חלות תוכניות מתאר תקפות או בהתהוות אשר מאפשרות לחברה לקדם תוכניות מפורטות ולהגדיל את זכויות הבנייה הניתנות למימוש. לאור האמור, שינויים בהיקף זכויות בנייה בנות ניצול, עשויים לנבוע מאישור תוכניות בניין עיר, מכירה או רכישה של נכסים וכן כתוצאה מהבשלה של תנאים כלכליים או פסיים.

להלן פרטים בקשר עם זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בנכסים אשר אינם קרקעות להשקעה שפורטו בסעיף 8.4.13 לעיל, על פי מצב תכנוני תקף, ליום 31 בדצמבר 2023:

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023					
שימוש עיקרי	לוגיטיקה	משרדים	מסחר	מגורים ^(א)	סה"כ
סך זכויות הבנייה (באלפי מ"ר)	13	79	15	91	198
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	52,900	77,268	69,378	184,863	384,410

(א) זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות למגורים כאמור, הינן בקשר לכ-8 נכסים מניבים לא מהותיים, המושכרים בעיקר לשימוש של סופרמרקטים וכן בקשר למבנה מניב מהותי – קניון הדר (ראו בסעיף 8.5.1 להלן). זכויות אלה כוללות במסגרת נכסי החברה, תחת סעיף נדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים המאוחדים.

ככלל, ניצול זכויות בנייה מותנה בכדאיות כלכלית. בחינת הכדאיות כאמור על ידי החברה משקללת בין היתר, את נתוני סביבת הנכס, רמת הביקושים הרלוונטית למטרה התכנונית של הזכויות התקפות, השימושים בפועל בנכס, העלויות הכרוכות במימוש הזכויות ובכלל זה היטלי השבחה ותשלומים למנהל מקרקעי ישראל.

כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות להשבחת נכסיה השונים ופיתוחם בדרך של שינוי מצב תכנוני, לרבות שינוי ייעוד או הגדלת הזכויות בנכסים. ההחלטה בדבר השבחת נכסים משקללת בין היתר, שיקולים בדבר היתכנות השינוי התכנוני והכדאיות הכלכלית של השינוי כאמור. יישום ההחלטה לפעול להשבחת נכס כרוך על פי רוב, בהליכים תכנוניים מורכבים וממושכים, וכן בעריכת הסדרים עם בעלי זכויות צדדים שלישיים.

האמור בסעיף זה לעיל בקשר להערכות החברה על ניצול זכויות הבנייה הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בידי הנהלת החברה, נכון למועד הדוח וכולל, תחזיות, הערכות, הנחות ואומדנים אשר עשויים לא להתממש, כולם או חלקם, לרבות בשל תלות בגורמים חיצוניים, ובעיקר ברשויות השונות, בהבשלת התהליכים הנוגעים לאפשרות השבחה שמטבע הדברים אינם בשליטת החברה.

להלן פירוט בקשר עם נכסים מניבים שנרכשו ונמכרו על ידי החברה במהלך 3 השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2023:

לשנה שהסתיימה ביום			משתנים	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		
--	--	--	מספר נכסים שנמכרו בשנה	נכסים שנמכרו
49,567 ^(ב)	--	--	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
--	--	--	שטח נכסים שנמכרו בשנה (באלפי מ"ר)	
--	--	--	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
--	--	--	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) ^(א) (באלפי ש"ח)	
2 ^(ג)	2 ^(ד)	--	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו
11,323	138,200	--	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	--	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
0.7	20.2	--	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	

(א) החברה רושמת את נכסיה לפי שווי הוגן ולכן לא רושמת רווח/הפסד הון בעת מימוש נכסים.

(ב) החברה התקשרה בהסכם למכירת זכויות הבניה למגורים בנכס ברחוב יהודה המכבי בתל אביב וקבלת שירותי בניה לבניית קומת המסחר בנכס, שתישאר בבעלות החברה לאחר השלמת הפרויקט.

(ג) בשנת 2021 רכשה החברה 2 נכסים אשר מהווים הרחבת נכס קיים של החברה.

(ד) בשנת 2022 רכשה החברה נכס אחד המהווה הרחבת נכס קיים של החברה ונכס נוסף המגדיל את מצבת הנכסים של החברה.

לפרטים בנוגע להסכם מחודש מאי 2022 לרכישת שטחי משרדים בפרויקט "גלובל טאוורס" פתח תקווה, ראו סעיף 17.4 להלן.

לאחר תקופת הדוח, בשנת 2024, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת זכויות נוספות בשני נכסים שהחברה החזיקה ב- 50% מהזכויות בכל אחד מהם, מבנה משרדים ברעננה והמרכז המסחרי בקריית השרון בנתניה, כך שלאחר השלמת העסקאות החברה תחזיק במלוא הזכויות בכל אחד מהנכסים (100%). למועד פרסום הדוח טרם הושלמו העסקאות. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.4.6 לדוח הדירקטוריון וביאור 32 לדוחות הכספיים.

8.5.1 מבנה מניב מהותי - קניון הדר - מרכז מסחרי בירושלים (החברה מחזיקה ב-50% מזכויות החכירה בנכס במושע)

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע											שנה	שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%]			
הנחות נוספות - בבסיס הערכה - Cap Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	פיידיון ממוצע חודשי למ"ר (בש"ח) ⁽ⁿ⁾	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במטבע (באלפי ש"ח))	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) ⁽ⁱ⁾	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) ^(j)		שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	אזור	מטבע המסחרי
שיעור היוון עיקרי- 6.5% מס' נכסי השוואה - 27	היוון הכנסות	דוד ומנור סגל בע"מ	1,591	145	96.6%	118,991	-	11%	5.9%	5.6%	49,313	46,406	68,519	832,000 ^(k)	832,000	2023	ישראל	אזור
שיעור היוון עיקרי- 6.5% מס' נכסי השוואה - 16	היוון הכנסות	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין	1,583	137	96.5%	47,279	-	8%	7% ^(l)	6.6%	49,398	46,536	64,639	706,900	706,900	2022	מסחרי	שימוש עיקרי
שיעור היוון עיקרי- 6.5% מס' נכסי השוואה - 12	היוון הכנסות	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין	1,657	134	96.55%	10,075	-	9%	6.2%	5.9%	40,488	38,702	55,340	655,600	655,600	2021	50%	חלק התאגיד [%]
																	27 אלפי מ"ר ^(m)	שטח [אלפי מ"ר]

(א) מרכז מסחרי בירושלים. הנכס מנוהל על ידי החברה וכלל ביטוח כעסקה משותפת שבה מיוצגים הצדדים באופן שווה. החברה מחזיקה ב-50% מזכויות החכירה בנכס במושע, יחד עם כלל חברה לביטוח בע"מ ("כלל ביטוח"), תקופת החכירה הנוכחית הייתה עד ליום 14 באפריל 2021. לחברה ולכלל ביטוח זכות לתקופת חכירה נוספת של 49 שנה בכפוף לתשלום דמי היוון. למועד אישור הדוח, החברה וכלל פועלות לרכישת בעלות או להארכת תקופת החכירה בנכס. יחד עם זאת, יובהר כי אין וודאות לגבי השלמת ההליך ולגבי המועד בו ההליך יושלם בפועל והדבר תלוי, בין היתר, בקבלת אישורי הרשויות הרלוונטיות, אשר מטבע הדברים אינה בשליטת החברה.

(ב) השווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023 כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות בסך של כ-104 מיליון ש"ח.

(ג) הכנסות בעמודה זו כוללות את סך ההכנסות מהנכס לרבות דמי ניהול והכנסות מחשמל ברוטו.

(ד) ה-NOI המותאם כולל את ההכנסות בתקופות הרלוונטיות בנטרול שוכרים שעזבו במהלך השנה, גילום שוכרים שהשתכנו במהלך התקופה כאילו שכרו את הנכס שנה שלמה, עדכון בגין שינוי בפועל בדמי השכירות לרבות עדכון בגין מנגנוני הצמדה, והנחות חד פעמיות לשוכרים (לרבות גרייסים לשוכרים בתחילת תקופה לצורך התאמות במושכר). יצוין כי תוקנו מספרי השוואה כך שנכללו עדכונים בגין מנגנוני הצמדה.

(ה) יצוין, כי לא נמצא בידי החברה מלוא המידע לגבי פדיון השוכרים בנכס האמור, והגילוי ניתן רק לגבי אותם שטחים שלגביהם מצוי המידע בידי החברה. **הנתון הנכלל הוא למיטב ידיעת הנהלת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מהשוכרים או מצדדים שלישיים אחרים, לפי העניין, ואין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.** הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון הדר לשנת 2021 חושב ביחס לתקופות בהן הקניון לא היה סגור בהתאם להנחיות הממשלה עקב מגיפה הקורונה (תקופה של כ-10.25 חודשים) ולפי שטח של כ-17.5 אלפי מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדווחות פדיון). הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון הדר לשנת 2022 חושב לפי שטח של כ-17.9 אלפי מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדווחות פדיון). הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון הדר לשנת 2023 חושב לפי שטח של כ-17.3 אלפי מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדווחות פדיון).

(ו) העלות המקורית כוללת השקעות הוניות בנכס עד לתאריך הדוח על המצב הכספי.

(ז) השטח הנ"ל אינו כולל שטח חניה, של כ-30 אלפי מ"ר, הצמוד לנכס (מוצג לפי 100%).

8.5.2. מבנה מניב בהקמה מהותי – חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ, בתל אביב

כמפורט לעיל ובסעיף 9.60 להלן, פרויקט תוצרת הארץ, בתל אביב הינו פרויקט עירוב שימושים, כאשר על פי הסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים יוחדו לחברה מלוא שטחי התעסוקה, שטחי המסחר בבניין הדרומי וכן שטחים יחסיים בחניון הפרויקט (להלן: "חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ, בתל-אביב"). לפרטים אודות הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ ראו סעיף 15.415.3 להלן.

בטבלה שלהלן מובא פירוט אודות מבנה מניב בהקמה שהינו חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ, בתל אביב שחלק החברה בו הינו 100%:

שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו	שנה	נתונים כספיים						נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
		עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (מאלפי ש"ח)	נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			שיעור השלמה בתום שנה [כספי] (%)	שיעור הנכס לגבייהם נחתמו חזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שם מעריך השווי ונסיון	מחול הערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה (לפי העניין) - [Cap Rate / שיעור היוון], שיעור תפוסה מייצג, זמן לסיום הקמה, דמי שכירות למטר, סך הכל NOI מייצג, מרווח יזמי
			שווי הוגן בתום שנה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	רווחי שערך שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)					
שם הנכס מיקום הנכס מטבע פעילות	2023	300,686	451,850	451,850	28,509	59%	-	דוד ומנור סגל בע"מ	גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ לנכסים בנויים	משרדים: שיעור היוון - 6.75%; דמ"ש חודשי למ"ר - 105 ש"ח מסחר: שיעור היוון - 6.75%; דמ"ש חודשי למ"ר - 150 ש"ח חניות: שיעור היוון - 7%; דמ"ש חודשי לחניה - 800 ש"ח זמן סיום להקמה: שנה וחודש.
		228,488	350,200	350,200	13,890	27%	-	דוד ומנור סגל בע"מ	גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ לנכסים בנויים	משרדים: שיעור היוון - 6.75%; דמ"ש חודשי למ"ר - 105 ש"ח מסחר: שיעור היוון - 6.75%; דמ"ש חודשי למ"ר - 150 ש"ח חניות: שיעור היוון - 7%; דמ"ש חודשי לחניה - 800 ש"ח זמן סיום להקמה: שנתיים.
		197,815	304,700	304,700	112,506	13%	--	דוד ומנור סגל בע"מ	גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ לנכסים בנויים	משרדים: שיעור היוון - 6.75%; דמ"ש חודשי למ"ר - 105 ש"ח מסחר: שיעור היוון - 6.75%; דמ"ש חודשי למ"ר - 150 ש"ח חניות: שיעור היוון - 7%; דמ"ש חודשי לחניה - 800 ש"ח זמן סיום להקמה 3 שנים
מועד רכישת הנכס/הקרקע עליה נבנה הנכס חלק התאגיד בפועל [%]	2017 100%									
שיטת הצגה בדוח המאוחד		שווי הוגן								
מועד סיום בניה משוער שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)		סוף שנת 2024 ^(א) משרדים: 28,872 מ"ר מסחר: 484 מ"ר								
סך כל ההשקעה הצפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (באלפי ש"ח)		402,345								

(א) ייתכן עיכוב של חודשים ספורים עקב פגיעה נקודתית בתפוקות העבודה אשר לא צפוי כי ישפיע על התחייבויות החברה כלפי צדדים שלישיים.

8.6 פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד והערכות שווי מהותיות

8.6.1 פרטים בדבר הערכות השווי לפי תקנה 8 לתקנות הדוחות

8.6.1.1 פרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד - קניון TLV

(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)	
זיהוי נושא הערכת השווי	מתחם "TLV MALL" ויחידות מסחריות לרחוב החשמונאים וקרליבך במתחם ה"שוק הסיטונאי" לשעבר מגרשים 1 (חלק), 6 ו-8 (עפ"י תב"ע תא/3001) רחוב החשמונאים וקרליבך, שכונת "גני שרונה", תל אביב-יפו
עיתוי ההערכה	31 בדצמבר 2023
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	1,776,400
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	1,864,000
זהות מעריך השווי ואפיונו	"אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין". מר יוסף זרניצקי, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, הינו ממייסדיו של משרד אינג' יוסף זרניצקי; מר רון זרניצקי, משפטן ושמאי מקרקעין ומנהל בפועל של משרד שמאי מקרקעין אינג' יוסף זרניצקי. ההחלטה על ההתקשרות עם מעריכי השווי מתחדשת על ידי הנהלת החברה מעת לעת, לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס "קניון TLV". מר יוסף זרניצקי מוסמך כשמאי מקרקעין, ורשום בפנקס שמאי המקרקעין החל משנת 1970. החל משנת 1970 מר יוסף זרניצקי עומד בראש משרד שמאות מקרקעין "אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין". מר רון זרניצקי מוסמך כעורך דין וכשמאי מקרקעין, ורשום בפנקס שמאי המקרקעין החל משנת 1998. כפי שנמסר לחברה, מעריכי השווי הינם בעלי ניסיון בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושא ההערכה ("קניון TLV") ואף גבוהים מאלו. מעריכי השווי נתנו את הסכמתם מראש לצרף את הערכת השווי של הנכס "קניון TLV" לדוח זה.
האם קיימת תלות במזמין ההערכה?	בלתי תלוי
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי:	31 בדצמבר 2023
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	גישת היוון הכנסות

סך שטח לשיווק כ- 35 אלף מ"ר. לקביעת שיעור היזון נבחנו מעל 10 עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות במשך בשנים 2022 - 2024 וכן נבחנו סקירות של השמאי הממשלתי.

שיעור היזון נקבע בהתאם לאופי השימוש והשוכר בנכס המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, כדלקמן:

שטחים בשכ"ד קבוע - שיעור היזון 6.6%; שכ"ד ממוצע כ- 313 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר וכ-106 ש"ח למ"ר לשטחי אחסנה.

שטחים המושכרים בשכ"ד משתנה בהתאם לפדיון ועבור שטחים המושכרים בשכ"ד קבוע אשר בעומס גבוה - שיעור היזון 7.6%; שכ"ד ממוצע כ-239 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר.

שטחים בהסכמות מסחריות - שיעור היזון 7.3%; שכ"ד ממוצע כ-197 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר. רוב השטח בהסכמות מסחריות הינו למטרות פנאי וחלקו העיקרי נמצא בתת הקרקע. החברה צופה השפעה חיובית על כלל הקניון ממהלך זה.

שטחים פנויים - שיעור היזון 8% שכ"ד ממוצע כ-290 ש"ח למ"ר.

הכנסות אחרות (בין היתר פרסום, תוספות פדיון וחשמל) הונו בשיעור היזון משוקלל של כ- 8.5%.

נגרעו סך של כ-44.4 מיליון ש"ח בגין דחייה עד לקבלת זרם תקבולים. בגין השקעות צפויות והשקעות בגמרים של שוכרים נגרעו כ-16.9 מיליון ש"ח. בנוסף, בגין הוצאות שיווק נגרעו סך של כ-3.6 מיליון ש"ח. שווי החניון המסחרי הכולל 1,370 מקומות חניה לפי תזרים הכנסות צפוי (DCF) בשיעור היזון משוקלל של 8.0%. סך השווי של החניון המסחרי כ-294.5 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2023 הינו כ-1,864 מיליון ש"ח.

ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות ולרבות:
(א) שיעור היזון;
(ב) מחירים ששימשו בסיס להשוואה;
(ג) מספר בסיסי ההשוואה;
(ד) יתרת עלויות לגמר הקמה.

לפרטים נוספים בנוגע לנכס קניון TLV ראו סעיף 8.8.2 להלן.

8.6.1.2. לפרטים אודות הערכת שווי של הנכס בבאר טוביה, שהינו נכס המשועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, המצורפת לדוח זה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

8.6.1.3. לפרטים אודות הערכת שווי של הנכס בקרית השרון, שהינו נכס המשועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, המצורפת לדוח זה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

8.6.2. גילוי אודות "מעריך שווי מהותי מאוד", כהגדרת המונח בעמדת רשות ניירות ערך³⁶

עודד האושנר, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, מבעליו של משרד האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ. המשרד מונה כ-14 שמאי מקרקעין.

³⁶ עמדת סגל משפטית 105-30: גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתו מהותית מאוד לתאגיד.

סך שווי הנכסים שהוערכו על ידי מר האושנר, מהווה כ-41% מסך נכסי החברה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ועל כן הינו "מעריך שווי מהותי מאוד", בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015.

ההחלטה על ההתקשרות עם מר האושנר בנוגע להערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2023, התקבלה על ידי הנהלת החברה, במהלך שנת הדיווח.

מר האושנר הינו מוסמך למדעים בהנדסה אזרחית מהפקולטה להנדסה בטכניון בחיפה, ורשום בפנקס המהנדסים החל משנת 1977 ובפנקס שמאי המקרקעים החל משנת 1986. החל מחודש מאי 1991 מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמות מקרקעין.

החברה בחרה להתקשר עם מר האושנר בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, המעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה.

מעריך השווי נתן את הסכמתו מראש לצרף את הערכות השווי של הנכס בבאר טוביה ושל הנכס בקרית השרון, המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, לדוח זה.

החברה התחייבה לשפות את האושנר מלול הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ ו/או מר עודד האושנר (בסעיף זה: "**מעריך השווי**"), בגין כל תביעה בה יינתן פסק דין סופי וחלוט נגד מעריך השווי בקשר להערכת השווי, עקב נתונים שסיפקה החברה ונתבררו כשגויים ו/או לא מדויקים מהותית, ובלבד שהערכת השווי נערכה על פי סטנדרטים מקצועיים שמאיים מקובלים, בסבירות ובשקידה ראויה, וכי חיוב מעריך השווי אינו נובע כתוצאה מרשלנות מקצועית של מעריך השווי בעריכת הערכת השווי ו/או הערכות שגויות ו/או זדון ו/או חוסר תום לב בעריכתה.

התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי			
ליום			
(מאוחד) (באלפי ש"ח)			
31.12.2022	31.12.2023		
6,019,097	6,610,143	סה"כ נכסים מניבים (כפי שמוצג בעמודת "סה"כ" בטבלה בסעיף 8.4.2 לעיל) (מאוחד) ^(א)	הצגה בפרק תיאור עסקי התאגיד
350,200	468,526	סה"כ נכסים מניבים בהקמה (כפי שמוצג בסעיף 8.4.12 לעיל) (מאוחד)	
146,062	134,511	סה"כ קרקעות להשקעה (כפי שמוצג בשורת "הסכום" בטבלה בסעיף 8.4.13 לעיל) (מאוחד)	
6,515,359	7,213,180	סה"כ (מאוחד) ^(ב)	
--	--	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
2,718	1,800	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
(6,412)	(5,706)	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
102,505	134,116	התאמות אחרות – מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	
(217,062)	(227,501)	התאמות אחרות – שווי נדל"ן להשקעה של חברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	
(220,756)	(97,291)	סה"כ התאמות	
6,397,108	7,115,889	סה"כ, אחרי התאמות	
6,397,108	7,115,889	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
6,397,108	7,115,889	סה"כ	

(א) כולל נכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים. לפרטים בנוגע לנתוני נכס זה ראו סעיף 8.4 לעיל.

(ב) כולל את חלק החברה היחסי בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי (בהתאם לנספח א' לדוח הדירקטוריון). השווי ההוגן של הנכסים כולל זכויות בנייה נוספות, אשר למועד אישור הדוח טרם נוצלו ותוספות לנכסים המסווגות כרכוש קבוע, אשר על פי גישת ההנהלה מהווה חלק מהנדל"ן המניב בקבוצה.

FFO לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
באלפי ש"ח (מאוחד) (בלתי מבוקר)			
556,673	296,690	634,393	רווח נקי לתקופה (מאוחד)
			התאמות
(451,228)	(385,933)	(592,296)	רווחי שיערוך
(92,277)	111,864	4,490	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
10,235	10,181	11,020	פחת והפחתות
144,566	32,576	147,392	נטרול מסים נדחים, מסים בגין שנים קודמות ומסי שבח
(19,762)	(17,145)	(15,787)	נטרול הפסדי (רווחי) חברות בשליטה משותפת
8,345	8,923	8,328	נוסף - FFO של חברות בשליטה משותפת
(2,913)	(2,910)	(2,646)	ניכוי חלק המיעוט ב-FFO
153,639	54,246	194,894	FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
89,550	228,717	142,505	בנטרול הפרשי הצמדה על התחייבויות פיננסיות
(20,597)	(28,101)	(16,634)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים
222,592	254,862	320,765	FFO ריאלי לפי גישת הנהלה
			התאמות נוספות
(33,985)	(33,121)	(30,766)	התאמה להוצאות מימון תזרימיות
3,096	2,000	-	הוצאות שיווק
(3,803)	(5,792)	(13,019)	הוצאות מימון שהוצאו והוונו
4,664	9,905	(8,024)	התאמות אחרות
192,564	227,854	268,956	FFO לפי גישת הנהלה

(א) FFO אינו מדד פיננסי המבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. מדד זה מחושב לפי הנחיות רשות ניירות ערך והשימוש בו מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. מדד ה- FFO הינו רווח נקי חשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח או הפסד נוספים. ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו. התחשיב נערך בהתאם לנתונים כספיים (בלתי מבוקרים ובלתי סקורים) הכוללים התאמה על נתוני הדוח המבוקר ביחס ליישום IFRS 11, באופן שהשקעות בחברות בשליטה משותפת מוצגות על בסיס שיטת האיחוד היחסי.

לפרטים נוספים אודות נתוני ה-FFO וחישוב FFO לרבעון הרביעי של שנת 2023, ראו סעיף 1.8 לדוח הדירקטוריון ונספח א' לדוח הדירקטוריון.

לחברה שני מבנים מניבים מהותיים מאוד - קבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה, המהווים (כקבוצה) נכס מניב מהותי מאוד, כפי שיתואר בסעיף 8.8.1 להלן, וכן קניון TLV, אשר יתואר בסעיף 8.8.2 להלן.

8.8.1 מבנה מניב מהותי מאוד - קבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה

החברה רואה בנכסיה המיועדים להפעלת סופרמרקטים והמושכרים לקרפור-מגה מכוח הסכם השכירות שבין החברה לבין קרפור-מגה (המתואר בסעיף 8.4.10.2 לעיל), כנכס אחד, זאת הואיל והנכסים האמורים מושכרים לשוכר אחד כמכלול, הינם בעלי מאפיינים דומים, חשופים לסיכונים דומים ומדווחים להנהלת התאגיד יחדיו. יצוין, כי כל אחד מהנכסים בקבוצת הנכסים כאמור אינו מהווה נכס מהותי לחברה כשלעצמו. הכנסות החברה מקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה, היוו כ-14% מסך הכנסות החברה בשנת 2023 (לעומת כ-17% בשנת 2022).³⁷

יצוין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2023, קבוצת הסופרמרקטים אינה כוללת 3 סניפי סופרמרקט המושכרים לקרפור-מגה שלא במסגרת הסכם השכירות האמור.

לאור ההתקשרות עם קרפור-מגה בתוספות להסכמי שכירות ביחס ל-59 סניפי סופרמרקט המושכרים לה כמפורט בסעיף 8.4.10.2 לעיל, החל משנת 2024 קבוצת הסופרמרקטים תכלול את כל הסניפים המושכרים לקרפור-מגה.

להלן התפלגות השטחים המסחריים בקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה, ליום 31 בדצמבר 2023, לפי גודל היחידות להשכרה:

מ"ר להשכרה ^(א)	מספר יחידות	גודל סניף הסופרמרקט
17,591	26	קטן מ-1,000 מ"ר
27,054	22	בין 1,000 מ"ר ל-1,500 מ"ר
13,567	7	בין 1,500 מ"ר ל-2,500 מ"ר
2,742	1	מעל 2,500 מ"ר
60,954	56	סה"כ

(א) שטח היחידה כולל שטחים עיקריים בתוספת שטחי עזר המושכרים כחלק מהיחידה.

³⁷ על בסיס הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, בתוספת חלק החברה בהכנסות מנכסי נדל"ן להשקעה שבהחזקת החברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת של החברה, לפי שיעור החזקת החברה בהן (ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון).

א. פירוט תמציתי בדבר הנכס

שם הנכס:	פירוט ליום 31.12.2023
מיקום הנכס:	56 נכסים בפריסה ארצית.
שטח הנכס:	60,954 מ"ר.
מבנה האחזקה בנכס:	נכסי הסופרמרקטים מוחזקים ישירות על ידי החברה.
חלק התאגיד בפועל בנכס:	100%
ציון שמות השותפים לנכס:	אין.
תאריך רכישת הנכס:	51 נכסים מתוך קבוצת הסופרמרקטים הועברו לחברה מאלון רבוע כחול לפי הסכם הפיצול והסכם ההעברה משנת 2006 כמפורט בסעיף 017.1 להלן, ו-5 נכסים מתוך קבוצת הסופרמרקטים הועברו לחברה ממגה במסגרת עסקת רכישת הנכסים משנת 2009 כמפורט בסעיף 17.2 להלן.
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	ביחס לנכסי הסופרמרקטים, החברה בעלת הזכויות או לחברה הזכות להירשם בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מנהל מקרקעי ישראל ו/או בחברות משכנות, לפי העניין, כבעלת הזכויות כדלקמן: ביחס ל-29 נכסים, כבעלת זכויות הבעלות; ביחס לנכס אחד, כבעלת זכויות חכירה לתקופה של 999 שנים; ביחס ל-4 נכסים כבעלת זכויות חכירה לתקופה העולה על 25 שנים; ביחס ל-19 נכסים, כבעלת זכויות חכירה לתקופה של בין 10 ל-25 שנים; ביחס ל-3 נכסים, כבעלת זכויות חכירה לתקופה של עד 10 שנים (כולל חכירה שהסתיימה ביחס לחלק מנכס אחד והחברה פועלת להארכתה) .
מצב רישום זכויות משפטיות:	סמוך למועד אישור הדוח, 43 נכסים מבין נכסי קבוצת הסופרמרקטים נרשמו על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין או ברשות מקרקעי ישראל, ובגין 3 נכסים נוספים רשומה הערת אזהרה לטובת החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיפים 17.1.3 ו-17.2.2 להלן.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	מגורים – כ-11.6 אלפי מ"ר. מסחר – כ-2 אלפי מ"ר. משרדים – כ-3.8 אלפי מ"ר.
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא.
פרטים על נכס שנמכר:	-

שנת 2021 ^(ב)	שנת 2022	שנת 2023	(חלק התאגיד בנכס – 100%)
1,096,246	1,173,511	1,385,270	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח) ^(א)
1,096,246	1,173,511	1,385,270	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
102,302 ^(א)	77,265 ^(א)	210,529	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
ל"ר	ל"ר	ל"ר	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
ל"ר	ל"ר	ל"ר	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
60,954	60,954	60,954	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
69,671	70,704	73,899	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) ^(ד)
1,131	1,160	1,212	דמי שכירות ממוצעים למטר (לשנה) (ש"ח)
--	--	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
69,022	70,062	73,407	NOI (אלפי ש"ח)
69,022	70,062	88,478	NOI מותאם (אלפי ש"ח) ^(ה)
6.3%	5.97%	5.30%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.3%	5.97%	6.4%	שיעור תשואה מותאם (%)
1	1	1	מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)
ל"ר	ל"ר	ל"ר	שער חליפין

(א) השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, אינו כולל שווי זכויות בנייה.

(ב) הנתון בדבר השטחים המושכרים בפועל הינו לאחר גריעת נכס מקבוצת הסופרים המושכרים לקרפור-מגה ברבעון הרביעי לשנת 2021. הנתונים בדבר הכנסות, דמי שכירות ממוצעים למ"ר ו- NOI כוללים נתונים ביחס לנכס האמור עד מועד גריעתו.

(ג) עיקר עליית הערך נובעת מזקיפת רווחי שערך ברבעון השני, לפרטים ראו סעיף 1.3.2.3 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2021 שפורסם ביום 22 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס' 068428-01-2021) וכן סעיף 1.3.2.2 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2022 שפורסם ביום 16 באוגוסט 2022 (אסמכתא מס' 083997-01-2022) וסעיף 1.3.2.2 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2022.

(ד) ההכנסות כוללות תוספת דמי שכירות כאחוז מפדיון בסכום לא מהותי.

(ה) ה-NOI המותאם כולל התאמות בגין עדכון מנגנוני הצמדה ושינוי תנאי ההתקשרות עם השוכר, כמפורט בסעיף 8.4.10.2 לעיל.

כאמור לעיל, החברה משכירה לקרפור-מגה 3 סניפי סופרמרקט נוספים לפי הסכמי שכירות נפרדים (היינו, לא במסגרת הסכם השכירות עם מגה המתואר בסעיף 8.4.10.2 לעיל).

להלן נתונים לגבי כלל השטחים שהחברה משכירה לקרפור-מגה כסניפי סופרמרקט ליום 31 בדצמבר 2023:

ליום 31.12.2023	
59	מס' סניפים
1,442,090	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
62,407	שטח (מ"ר)
75,922	NOI (אלפי ש"ח)

לתקופת הדוח, דמי השכירות תלויי הפדיון מקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה אינם מהווים מרכיב מהותי מהכנסות החברה. בנוסף, הסכמי השכירות הינם מסוג "Net-Lease" ולכן לחברה עלויות בסכום שאינו מהותי בגין נכסים אלו.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (100%)
			הכנסות (באלפי ש"ח):
69,671	70,704	73,899	מדמי שכירות - קבועות
--	--	-	מדמי שכירות - משתנות
--	--	-	מדמי ניהול
--	--	-	מהפעלת חניונים
--	--	-	אחרות
69,671	70,704	73,899	סה"כ הכנסות
			עלויות (באלפי ש"ח):
649	642	492	ניהול, אחזקה ותפעול
--	--	-	פחת (ככל שנרשם)
--	--	-	הוצאות אחרות
649	642	492	סה"כ עלויות
69,022	70,062	73,407	רווח (באלפי ש"ח):
69,022	70,062	73,407	NOI (באלפי ש"ח):

ציון תלות מיוחדת	תיאור הסכמי השכירות ^(א)				שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה השוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%), בשנת 2023	לפי חלק התאגיד בנכס (100%)
	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)					
לחברה תלות חלקית במגה ובהכנסות ממנה. ראו בעניין זה גם סעיף 21.2 להלן.	ערבות בנקאית בגובה דמי שכירות לחודש אחד וכן ערבות אישית של מר נחום ביתן מוגבלת בגובה דמי שכירות לחודש אחד והתחייבות למסור שטר חוב בגובה דמי שכירות בגין 12 חודשים.	הצמדה למדד המחירים לצרכן או 2.5% מהפדיון (החל מיום מר נחום ביתן מוגבלת בגובה דמי שכירות לחודש אחד והתחייבות למסור שטר חוב בגובה דמי שכירות בגין 12 חודשים.	אין	תקופת השכירות הוארכה עד ליום 31.12.2040 התקופה שנותרה: כ-17 שנים.	קמעונאות מזון	כן	כן	100%	מגה

(א) לאחר תקופת הדוח, התקשרו החברה וקרפור-מגה בתוספת להסכם השכירות במסגרתה עודכנו תנאי השכירות כמפורט בסעיף 8.4.10.2 ד לעיל. הפרטים בטבלה לעיל מתייחסים לתנאים המעודכנים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לפי חלק התאגיד בנכס (100%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)					
1,080,369	87,969	87,969	88,453	88,971	הכנסות (באלפי ש"ח) ^{(א),(ב)}

(א) הנתונים בטבלה כוללים את עדכון תנאי הסכם השכירות כמפורט בסעיף 8.4.10.2ד לעיל, ביחס ל- 56 סניפים הכלולים בקבוצת הסופרמרקטים. יצוין, כי בתקופת הדוח, דמי השכירות תלויי הפדיון אינם מהווים מרכיב מהותי מהכנסות החברה.

(ב) כמו כן, צפי ההכנסות לפי הטבלה כולל צפי לפינוי אפשרי של ארבעה נכסים לצורך פיתוחם, וזאת במהלך תקופת התחזית.

הערכות החברה בדבר ההכנסות הצפויות כאמור, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים שבידי החברה ועל הנסיבות והמידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ו/או במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון סיום חוזי שכירות עקב הפרה או בשל קשיים כספיים של השוכר העלולים לגרום להפרה של חוזי שכירות וכן התפתחויות באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

1. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה פועלת להשבחת נכסיה, בהליכי תכנון שונים, ובכלל זה הוספת זכויות ושימושים חדשים. ביחס לפרויקט אשרמן (שהינו פרויקט שייעודו מגורים ומסחר) ראו פירוט בסעיפים 8.4.12 ו- 9.7 להלן. תחילת העבודות צפויה במהלך שנת 2024. בנוסף, מקדמת החברה פרויקט בנכס ברח' כצנלסון בהרצליה (שהינו פרויקט שייעודו מגורים ומסחר), המצוי בהליך רישוי לקבלת היתר בנייה.

הערכת החברה כאמור, הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע המצוי בידי החברה למועד אישור הדוח ועל ניסיונה. האמור לעיל עשוי שלא להתממש או להתממש במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה או שאינם בשליטתה המלאה, לרבות בשל שינויים שעשויים לחול בהליכי החקיקה והיתרי הבנייה, בזמינות כוח אדם ו/או בתוכניות העסקיות של החברה ו/או כתוצאה מהערכות ובדיקות שתבוצענה בעתיד, וכן בשל התפתחויות בענף הנדל"ן ו/או אם יחול שינוי, באחד או יותר, מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

2. מימון מסוים לנכס

ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוח, אין מימון מסוים ביחס לכלל נכסי קבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה.

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2023	פירוט	סוג	
173 מיליון ש"ח ^(א)	בהתאם להסכם מימון כמפורט בדיווח מידי של החברה מיום 1 בינואר 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-00051), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה, משועבדות זכויות החברה ב-3 נכסים הכלולים בקבוצת הסופרמרקטים וזכויות נלוות ובכללן הזכות לקבלת כספים מהשוכרים. כמפורט בדיווח המידי הנ"ל, להבטחת ההלוואה נשוא הסכם המימון האמור, משועבדים נכסים נוספים.	דרגה ראשונה	שעבודים
439 מיליון ש"ח ^(ב)	בנוסף, זכויות החברה ב-19 נכסים הכלולים בקבוצת הסופרמרקטים, משועבדות לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') של החברה להבטחת התחייבויות החברה ויתר תנאי איגרות החוב (סדרה ז') של החברה.	דרגה ראשונה	שעבודים
1,319 מיליון ש"ח ^(ג)	בנוסף, זכויות החברה ב-36 נכסים הכלולים בקבוצת הסופרמרקטים, משועבדות לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ח') של החברה להבטחת התחייבויות החברה ויתר תנאי איגרות החוב (סדרה ח') של החברה.	דרגה ראשונה	שעבודים
-	למועד אישור הדוח, על נכס אחד מתוך הנכסים אשר הועברו לחברה מאלון רבוע כחול ונכללים בקבוצת הסופרמרקטים, רשומים שעבודים להבטחת התחייבויות מוכרי הנכסים האמורים לאלון רבוע כחול, כלפי צדדים שלישיים (מרביתם בנקים).		אחר

(א) הסכום מהווה את יתרת ההלוואה וריבית לשלם ללא ניכיון.

(ב) הסכום מהווה את יתרת העלות המופחתת וריבית לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ללא פרמיה ו/או ניכיון, ליום 31 בדצמבר 2023. לפירוט בנוגע לנכסים נוספים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ז') ראו סעיף 4.2.1(ה) לדוח הדירקטוריון.

(ג) הסכום מהווה את יתרת העלות המופחתת וריבית לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ללא פרמיה ו/או ניכיון, ליום 31 בדצמבר 2023. לפירוט בנוגע לנכסים נוספים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ח') ראו סעיף 4.2.2(ז) לדוח הדירקטוריון.

8.8.1.2 פרטים בדבר הערכות שווי

ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוח, אין הערכת שווי המתייחסת לכלל נכסי קבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה.

עיקרי ההנחות שנלקחו בהערכות השווי של הנכסים הנכללים בקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה

סך הכל	שיעור היזון מקסימלי י למסחר	שיעור היזון מינימלי למסחר	דמ"ש ממוצעי מ דווחים למ"ר / חודש	שיעור תפוסה ממוצע	NOI מייצג (באלפי ש"ח)	עליה של בשיעור ההיוון	ירידה של בשיעור ההיוון	עליה של בשיעור הממוצע למ"ר	ירידה של בשיעור הממוצע למ"ר
6.75%	5.50%	120.2	100%	88,478	(7.32%)	8.63%	0.89%	0.89%	(0.89%)

זהות מעריך השווי: האושנר מלול הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ.

מודל הערכה: היזון הכנסות (לנכסים המניבים). לגבי נכסים בהם יתרת זכויות בניה כלכליות, גישת השוואה ו/או החילוץ או שקלול ביניהם.

ליום 31 בדצמבר 2023, קניון TLV הנו נכס מניב מהותי מאוד. חלק החברה בנכס הינו 100%, לאחר השלמת העסקה לרכישת יתרת ההחזקות בחברת הקניון כמפורט בסעיף 17.6.2 להלן.

א. פירוט תמציתי בדבר הנכס

פירוט ליום 31.12.2023	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%
קניון TLV	שם נכס:
במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ודרך מנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב.	מיקום הנכס:
כ-32 אלפי מ"ר.	שטח הנכס במ"ר (מסחר):
באמצעות חברת הקניון, אשר החברה מחזיקה ב-100% מהון מניותיה המונפק והנפרע (בעקיפין) (ראו סעיף 17.6.2 להלן).	מבנה האחזקה בנכס:
100%.	חלק התאגיד בפועל בנכס (הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס):
אין.	ציון שמות השותפים לנכס:
ביום 31.5.2012 השלימה חברת הקניון את רכישת זכויות החכירה בחלק המקרקעין שיועד להקמת הנכס, על פי הסכמים מיום 3.6.2010, ובחודש מרץ 2017 הושלמה הקמתו על ידי חברת הקניון.	תאריך רכישת הנכס:
חכירה מערייית תל אביב-יפו לתקופה המסתיימת ביום 31.8.2099.	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):
חכירה רשומה על פי תשריט בפנקס רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.	מצב רישום זכויות משפטיות:
--	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות במ"ר
--	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):
חברת הקניון - איחוד מלא.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
1,719,300	1,776,400	1,864,000	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח) ^{(א) (ב)}
1,719,300	1,776,400	1,864,000	ערך בספרים בסוף השנה (באלפי ש"ח)
^(א) 151,109	^(א) 54,871	83,827	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
82%	83%	88%	שיעור תפוסה ממוצע (%) ^(ג)
24,329	26,289	26,368	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) ^(ה)
102,059	107,016	121,373	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
233	221	228	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח) ^(ו)
318	351	441	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח)
78,511	78,978	93,377	NOI (אלפי ש"ח)
79,890	86,092	99,296	NOI מותאם (אלפי ש"ח) ^(ז)
4.6%	4.4%	5%	שיעור תשואה בפועל (%)
4.6%	4.8%	5.3%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(ח)
117	130	132	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,911	1,672	1,697	לגבי מרכז מסחרי מניב - פדיון ממוצע למ"ר ^(ט)

(א) יצוין, כי עלות ההקמה של הנכס הנה כ-1,426 מיליון ש"ח. עלות ההקמה מיוחסת לעדכון שטחי הנכס כמפורט בהערה (ב) להלן.

(ב) שווי הנכס כולל 325 חניות אשר בבעלות חברת מגדלי לב תל אביב בע"מ (חברה בבעלות מלאה של החברה) המהוות חלק ממתחם קניון TLV. כמו-כן, שווי הנכס אינו כולל את שטחי המסחר במגרש 6, אשר אינם חלק ממתחם קניון TLV הגם שנמצאים בסמיכות לו.

(ג) רווחי השערך ברבעון השני לשנת 2021 כוללים שערך של שטחי המסחר במגרש 6 בהיקף לא מהותי, ואינם כלולים בשווי הנכס. עודכן באופן לא מהותי מספר השוואה לשנת 2022.

(ד) שיעור התפוסה הממוצע, מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה ובנטרול שטחי אחסנה.

(ה) הנתון בדבר שטחים מושכרים בפועל מציג שטחים מושכרים ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים הרלוונטיות.

(ו) דמי שכירות ממוצעים למטר, לחודש, אינם כוללים נתוני שטחי אחסנה.

(ז) ה-NOI המותאם כולל את ההכנסות בתקופות הרלוונטיות בנטרול שוכרים שעזבו במהלך השנה, גילום שוכרים שהשתכנו במהלך התקופה כאילו שכרו את הנכס שנה שלמה, עדכון בגין שינוי בפועל בדמי השכירות לרבות עדכון בגין מנגנוני הצמדה, והנחות חד פעמיות לשוכרים (לרבות גריסיים לשוכרים בתחילת תקופה לצורך התאמות במושכר). יצוין כי תוקנו מספרי השוואה כך שנכללו עדכונים בגין מנגנוני הצמדה.

יצוין, כי לא נמצא בידי החברה מלוא המידע לגבי פדיון השוכרים בנכס, והגילוי ניתן רק לגבי אותם שטחים שלגביהם מצוי המידע בידי החברה. הנתון הנכלל הוא למיטב ידיעת הנהלת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מהשוכרים או מצדדים שלישיים אחרים, לפי העניין, ואין ביכולתה של החברה לוודא אמיתות מידע זה. עוד יצוין, כי הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון TLV לשנת 2021 חושב ביחס לתקופות בהן הקניון לא היה סגור בהתאם להנחיות הממשלה עקב מגיפת הקורונה (תקופה של כ-10.25 חודשים) ולפי שטח של כ-24 אלפי מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדווחות פדיון); הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון TLV לשנת

2022 חושב ביחס לחודשים מרץ עד דצמבר עקב נגיף האומיקרון ולפי שטח של כ-24 אלפי מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדווחות פדיון); הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון TLV לשנת 2023 חושב ללא חודש אוקטובר עקב מלחמת חרבות ברזל ולפי שטח של כ-25 אלפי מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדווחות פדיון); עומס פדיון שכ"ד וניהול בשנת 2023 עמד על כ-17.7% ובשנת 2022 עמד על כ-17.6%. יצוין, כי התקבל רישיון עסק זמני לקניון TLV וחברת הקניון פועלת לקבלת רישיון עסק קבוע.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
			הכנסות (באלפי ש"ח):
49,554	48,889	54,308	מדמי שכירות - קבועות
17,020	15,076	16,634	מדמי שכירות - משתנות
17,283	19,779	23,701	מדמי ניהול
8,729	12,892	16,536	מהפעלת חניונים
9,473	10,380	10,194	אחרות
102,059	107,016	121,373	סה"כ הכנסות
			עלויות (באלפי ש"ח):
22,805	27,284	27,268	ניהול, אחזקה ותפעול
---	---	---	פחת
743	754	928	אחרות
23,548	28,038	27,996	סה"כ עלויות:
78,511	78,978	93,377	רווח:
78,511	78,978	93,377	:NOI

ד. שוכרים עיקריים בנכס

ליום 31 בדצמבר 2023 אין בנכס שוכר שההכנסה ממנו צפויה להניב מעל ל-20% מההכנסות מנכס זה או שוכר עוגן.

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים^(א)

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)					
214,052	39,887	44,696	56,236	56,286	מרכיבים קבועים
203,842	18,765	18,253	17,936	20,863	מרכיבים משתנים ^(א) (אומדן)
417,894	58,652	62,946	74,172	77,149	סה"כ הכנסות

(א) הנתונים מוצגים על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח כולל הנחת מימוש אופציות בהתאם להסכמי השכירות.

(ב) הנתונים המובאים בשורה זו הינם על פי תחזית ההכנסות מדמי שכירות תלויי הפדיון הצפויים מקניון TLV.

הערכות החברה בדבר ההכנסות הצפויות כאמור, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים שבידי החברה ועל הנסיבות והמידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ו/או במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון סיום חוזי שכירות עקב הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העלולים לגרום להפרה של חוזי שכירות, והתפתחויות באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

1. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה פועלת להסבת חלק מהחניות ושטחי השירות (מעברים) בחניון שבנכס (במפלס 1-) לשטחי מסחר בשטח לא מהותי ביחס לכלל שטחי הקניון. היתר בניה טרם התקבל.³⁸

יובהר כי למועד הדוח, אין וודאות כי היתר בניה כאמור יתקבל וכי הסבת השטחים כאמור אכן תתבצע. הסבת השטחים כאמור (אם וככל שתצא לפעול) עשויה להתבצע באופן שונה מהותית מהאופן המתואר וזאת בין היתר, נוכח תלות בקבלת אישורים של צדדים שלישיים שמטבע הדברים אינה בשליטת החברה.

2. מימון מסוים לנכס

ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוח, לא קיים מימון ספציפי לנכס.

3. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

אין.

³⁸ יצוין, כי שטחי החניה שנכללו במסגרת הערכת השווי לקניון TLV אינם כוללים את השטחים האמורים.

קניון TLV מסווג כנדל"ן להשקעה ומוצג בשווי הוגן בדוחות הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.6.1.1 לעיל והערכת השווי המצורפת לדוח זה.

שנת 2021 ^(א)	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%)
1,719,300	1,776,400	1,864,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין	אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין	אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין	זהות מעריך השווי ^(ב)
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.6.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי:
לא רלוונטי	1,719,300	1,776,400	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (אחר):
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			

**הערכה בגישה אחרת
פרמטרים מרכזיים**

<p>סך שטח לשיווק כ- 35 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו מעל 10 עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות במשק בשנים 2021 - 2022 וכן נבחנו סקירות של השמאי הממשלתי.</p> <p>שיעור ההיוון נקבע בהתאם לאופי השימוש והשוכר בנכס המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, כדלקמן: 6.8% עבור השטחים המושכרים, 7.3% - עבור שטחים בהסכמות מסחריות, 8% עבור השטחים הפנויים ו- 8.3% עבור הכנסות מניהול, פרסום, פדיון וחשמל. בנוסף, ממ"מים פנויים ומחסנים פנויים בשטחי הגלריות הובאו בחשבון לפי עלות ההקמה בלבד. נגרעו סך של כ-13 מיליון ש"ח בגין דחייה לאכלוס והתאמות לדמי השכירות. בגין השקעות צפויות נגרעו כ-15.8 מיליון ש"ח. שווי החניון המסחרי הכולל 1,382 מקומות חניה לפי שווי למקום חניה בסך של 200 אלפי ש"ח, כך שסך התוספת בגין שווי החניון המסחרי כ-276 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 30.6.2021 הינו כ-1,719 מיליון ש"ח.</p>	<p>סך שטח לשיווק כ- 35 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו מעל 10 עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות במשק בשנים 2021 - 2022 וכן נבחנו סקירות של השמאי הממשלתי.</p> <p>שיעור ההיוון נקבע בהתאם לאופי השימוש והשוכר בנכס המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, כדלקמן: 6.6% ש"ח למ"ר לשטחי מסחר וכ-106 ש"ח למ"ר לשטחי אחסנה. שטחים המושכרים בשכ"ד משתנה בהתאם לפדיון ועבור שטחים המושכרים בשכ"ד קבוע אשר בעומס גבוה - שיעור היוון 7.6%; שכ"ד ממוצע כ-239 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר. שטחים בהסכמות מסחריות - שיעור היוון 7.3%; שכ"ד ממוצע כ-197 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר. רוב השטח בהסכמות מסחריות הינו למטרות פנאי וחלקו העיקרי נמצא בתת הקרקע. החברה צופה השפעה חיובית על כלל הקניון ממהלך זה.</p> <p>שטחים פנויים - שיעור היוון 8% שכ"ד ממוצע כ-290 ש"ח למ"ר. הכנסות אחרות (בין היתר פרסום, תוספות פדיון וחשמל) הונו בשיעור היוון משוקלל של כ- 8.5%.</p> <p>נגרעו סך של כ-33.8 מיליון ש"ח בגין דחייה עד לקבלת זרם תקבולים. בגין השקעות צפויות והשקעות בגמרים של שוכרים נגרעו כ- 16.9 מיליון ש"ח. בנוסף, בגין הוצאות שיווק נגרעו סך של כ-3.6 מיליון ש"ח. שווי החניון המסחרי הכולל 1,370 מקומות חניה לפי תזרים הכנסות צפוי (DCF) בשיעור היוון משוקלל של 8.3%. סך השווי של החניון המסחרי כ-274 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2022 הינו כ-1,776 מיליון ש"ח.</p>	<p>סך שטח לשיווק כ- 35 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו מעל 10 עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות במשק בשנים 2021 - 2022 וכן נבחנו סקירות של השמאי הממשלתי.</p> <p>שיעור ההיוון נקבע בהתאם לאופי השימוש והשוכר בנכס המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, כדלקמן: 6.6% ש"ח למ"ר לשטחי מסחר וכ-106 ש"ח למ"ר לשטחי אחסנה. שטחים המושכרים בשכ"ד משתנה בהתאם לפדיון ועבור שטחים המושכרים בשכ"ד קבוע אשר בעומס גבוה - שיעור היוון 7.6%; שכ"ד ממוצע כ-239 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר. שטחים בהסכמות מסחריות - שיעור היוון 7.3%; שכ"ד ממוצע כ-197 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר. רוב השטח בהסכמות מסחריות הינו למטרות פנאי וחלקו העיקרי נמצא בתת הקרקע. החברה צופה השפעה חיובית על כלל הקניון ממהלך זה.</p> <p>שטחים פנויים - שיעור היוון 8% שכ"ד ממוצע כ-290 ש"ח למ"ר. הכנסות אחרות (בין היתר פרסום, תוספות פדיון וחשמל) הונו בשיעור היוון משוקלל של כ- 8.5%.</p> <p>נגרעו סך של כ-44.4 מיליון ש"ח בגין דחייה עד לקבלת זרם תקבולים. בגין השקעות צפויות והשקעות בגמרים של שוכרים נגרעו כ- 16.9 מיליון ש"ח. בנוסף, בגין הוצאות שיווק נגרעו סך של כ-3.6 מיליון ש"ח. שווי החניון המסחרי הכולל 1,370 מקומות חניה לפי תזרים הכנסות צפוי (DCF) בשיעור היוון משוקלל של 8.0%. סך השווי של החניון המסחרי כ-294.5 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2023 הינו כ-1,864 מיליון ש"ח.</p>
--	--	--

שנת 2021 ^(א)	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%)	
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)	
(98,200)	(111,100)	123,500	עלייה של 0.5%	שיעור היוון
113,800	139,900	(141,900)	ירידה של 0.5%	
70,500	89,500	(96,400)	עלייה של 5%	דמי שכירות
(70,500)	(89,400)	96,400	ירידה של 5%	
1,100	2,900	(700)	עלייה של 5%	שיעור תפוסה
(1,100)	(2,800)	3,600	ירידה של 5%	

(א) הפרטים המובאים בעמודה זו ביחס לשנת 2021 הינם לפי הערכת שווי ליום 30 ביוני 2021, אשר צורפה לדוח הביניים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, שפרסמה החברה ביום 22 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-068428), אשר כלולה בדוח זה על דרך הפניה. מכתב השמאי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2021 ביחס לשווי שנקבע בהערכת השווי ליום 30 ביוני 2021, מצורף לדוח זה.

(ב) לפרטים אודות מעריך השווי ראו סעיף 8.6.1.1 לעיל.

8.9 פרטים נוספים על נכסים של החברה ופעולות החברה בהם

8.9.1 הקרקע ב- Point Wells, סיאטל, ארה"ב

לפרטים נוספים ראו ביאורים 9ה(5) ו-20ב(2) לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר זיהום קרקע קיים במקרקעין ועיקרי החשיפות בקשר לכך ראו סעיף 11.3 להלן.

8.9.2 פרויקט חניון גבעון, תל אביב

חניוני תל אביב בע"מ, הינה חברה המוחזקת ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוח על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 75% ("חברת החניון"). חברת החניון היא המקימה, מפעילה ומוסרת (B.O.T) של חניון גבעון בתל אביב, חניון בשטח של כ-31,000 מ"ר הכוללים כ-1,000 מקומות חניה ("חניון גבעון") ופיתוח כיכר ציבורית. בהתאם להסכם עם עיריית תל אביב, חברת החניון זכאית לתפעל ולגבות שכירות בגין החניות (במחיר שתקבע) למשך תקופת חכירה של 22.5 שנים, כולל תקופת ההקמה, היינו, עד לחודש מאי 2034.

במסגרת העסקה לרכישת יתרת החזקות בחברת הקניון ובחברת מגדלי לב תל אביב בע"מ כמפורט בסעיף 17.6.2 להלן, סוכמו הוראות שונות ביחס להחזקות חלק מבעלי המניות בחברת החניון לרבות זכות סירוב ראשונה הדדית וזכות הצטרפות למכירת מניות הדדית (Tag Along).

8.9.3 בחינת אפשרות לעסקה להעברת נכסי מקרקעין מדור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

ביום 26 במאי 2020 החליט דירקטוריון החברה, בהמשך לפניית אלון רבוע כחול לבחון אפשרות להתקשר בעסקה לפיה יועברו לחברה חלק מנכסי המקרקעין של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ ("דור אלון") בתמורה להקצאת מניות החברה לדור אלון (בסעיף זה: "העסקה"). נכסי המקרקעין אשר העברתם תיבחן במסגרת העסקה כוללים נדל"ן מניב ונדל"ן בשלבי ייזום והקמה (ובכלל זה פרויקט אלוני ים בהרצליה פיתוח, פרויקט אלוני כפר סבא והמתחם המסחרי בעין שמר), ואינם כוללים שטחים המשמשים את מתחם התדלוק ואת פעילות קמעונאות המזון של דור אלון.

יצוין כי לאלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה, קיים עניין אישי בעסקה (לאור שליטתה גם בדור אלון).

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 26 במאי 2020 (אסמכתא מס': 046594-01-2020), אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך הפניה.

למועד הדוח, טרם הסתיימה בחינת היתכנות העסקה האמורה.

הואיל והעסקה כרוכה בהנפקת מניות של החברה לדור אלון בתמורה לנכסי מקרקעין, ביצוע העסקה מותנה, בין היתר, בעמידה בהוראות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות"), כשיש להבטיח כי הקצאת מניות החברה לדור אלון לא תגרום לכך שהחברה יחשב כ"חברת שכבה" שלישית כהגדרת המונח בחוק הריכוזיות.

8.10 שיווק והפצה

שיווק נכסי הנדל"ן מבוצע על ידי החברה באמצעות עובדיה ובאמצעות מתווכים חיצוניים.

8.11 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

החברה, בהיותה הבעלים או החוכרת של נכסי מקרקעין, עשויה להימצא אחראית על פי דין, לרבות מבחינת דיני התכנון והבנייה, דיני איכות הסביבה ודיני הנזיקין, להפרת הוראות דין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין שבבעלותה ו/או מקרקעין שהיא חוכרת ובהתאם לכך, ייתכן שיהיה עליה לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן.

לאור העובדה כי מרבית נכסי החברה מושכרים לעסקים למסחר, שאינם מפעלים מזהמים, ולאור חלוקת האחריות בין החברה לבין השוכרים השונים, אין הנהלת החברה צופה חשיפה משמעותית לחברה בתחום איכות הסביבה בגין נכסים אלה. להערכת החברה ולמיטב ידיעתה לא קיימים למועד אישור הדוח סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה או השלכה מהותית על החברה או חברות בנות מהותיות ולא מתנהלים נגד החברה ו/או חברות בנות מהותיות שלה הליכים ו/או תביעות הקשורים באיכות הסביבה אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה או השלכה מהותית על החברה, אשר פועלת לשמירת הוראות הדין בנושא.

לפרטים אודות סיכונים סביבתיים בנכס בסיאטל ראו סעיף 11.3 להלן.

9.1. כללי

כמפורט לעיל, לחברה פעילות גם בתחום הבנייה למגורים.

רבע נדל"ן היצירה (שהינה חברת בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה) מחזיקה ביחד עם שותפים (ראו סעיף 9.6.1 להלן), בזכויות חכירה במקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, שעליהם מוקם, בין היתר, פרויקט מגורים ("פרויקט המגורים בתוצרת הארץ"). פרויקט המגורים בתוצרת הארץ מסווג בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, כמלאי מקרקעין. בשלב זה, בהתאם להצעת חקיקת נדל"ן יזמי, מסווג פרויקט המגורים בתוצרת הארץ כפרויקט נדל"ן יזמי בהקמה מהותי מאוד, כמפורט בסעיף 9.6 להלן.

פרויקט המגורים בפינת הרחובות עודד ואשרמן 32 בתל אביב ("פרויקט אשרמן") מסווג בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, כמלאי מקרקעין. בשלב זה, בהתאם להצעת חקיקת נדל"ן יזמי, מסווג פרויקט אשרמן כפרויקט נדל"ן יזמי בהקמה מהותי מאוד, כמפורט בסעיף 9.7 להלן.

פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי כלל הקמתן של 722 יחידות דיור למכירה במתחם השוק הסיטונאי לשעבר בתל אביב ("פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי"). חברת הבת מגדלי לב תל אביב בע"מ מסרה את מרבית יחידות הדיור לרוכשים. ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר בדוחות הכספיים של החברה, הינה בסכום שאינו מהותי (בגין מלאי של דירות בהיקף לא מהותי ובגין מלאי מחסנים וחניות); תיאור פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי שהקמתו הסתיימה כאמור, יובא במסגרת סעיף 9.8 להלן.

כמו-כן, בהתאם לאסטרטגיית החברה, פועלת החברה להשבחת נכסיה הקיימים לרבות בדרך של קידום פרויקטי עירוב שימושים (מגורים ומסחר) בנכסיה הקיימים (ראו סעיף 8.8.1.1 לעיל). בנוסף, החברה ביחד עם שותפים מקדמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית וזאת במטרה להוות שחקן משמעותי בתחום וזאת כמפורט בסעיף 9.5 להלן.

9.2. מידע כללי על תחום הפעילות

9.2.1. מבנה תחום הפעילות בישראל ושינויים החלים בו

בתחום הבנייה למגורים בישראל, פועלים גופים רבים, אשר יוזמים, מאתרים ומקימים בניינים למגורים. בכלל זאת, קיימות בישראל חברות קבלניות המבצעות בעצמן את הבנייה ומשווקות את יחידות הדיור לקהלי היעד. כמו כן, קיימות חברות, דוגמת החברה, היוזמות את הקמת הפרויקט, מתקשרות עם קבלני ביצוע לצורך הבנייה ומשווקות את הפרויקט באמצעות אנשי שיווק חיצוניים.

9.2.2. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

ברבעון הרביעי לשנת 2019 החלה חברת המגורים תוצרת הארץ ביחד עם השותפים (ראו סעיף 9.6.1 להלן), בהקמת פרויקט ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב.

בתקופת הדוח, החלה החברה בשיווק הדירות בפרויקט אשרמן.

לפרטים אודות פעילות החברה להשבחת נכסיה בהתאם לאסטרטגיית החברה ראה סעיף 8.8.1.1 לדוח זה לעיל, ולפרטים אודות פרויקטי התחדשות עירונית ראו סעיף 9.5 להלן.

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

לפרטים בדבר מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על החברה בתחום הבנייה למגורים, ראו סעיף 12 להלן.

9.2.4. גורמי ההצלחה הקריטיים

להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים לפרויקטים יזמיים בתחום הבנייה למגורים הינם מיקום הפרויקט, יכולת ואיכות התכנון, הביצוע והשיווק, המוניטין של החברה וחוסנה הפיננסי.

בהקשר זה יצוין, פרויקט המגורים בתוצרת הארץ ממוקם בלב תל אביב, שהינו איזור המאופיין בביקוש גבוה למגורים.

9.2.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום

להערכת החברה, בתחום יזמות הבנייה למגורים אין חסמי כניסה פורמאליים משמעותיים. החסמים העיקריים הינם יכולת פיננסית, בין בהשקעה ראשונית של הון עצמי ובין באיתור מקורות מימון ויכולת מקצועית בתכנון, בהקמה ובשיווק פרויקטים.

9.2.6 מבנה התחרות בתחום ושינויים החלים בו

תחום יזמות הבנייה למגורים בישראל, מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה. התחרות קיימת החל בשלב איתור הקרקעות לבנייה, איתור והתקשרות עם דיירים במתחמי התחדשות עירונית וכן בשלבים המתקדמים של הקמה ושיווק הפרויקטים עצמם, אשר מתחרים גם מול היצע של דירות "יד שנייה". החברות המתחרות בתחום זה בישראל הינן חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול, וכן חברות יזמיות בינוניות וקטנות, חלקן פועלות באזור גיאוגרפי מסוים.

מבנה הענף מבוצר מאוד ואין בישראל חברה יחידה המחזיקה נתח משמעותי בתחום זה. החברה אינה יכולה להעריך את חלקה בתחום זה.

9.2.7 האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

למועד הדוח, פרויקט המגורים בתוצרת הארץ ופרויקט אשרמן, שהינם פרויקטים בהקמה, ממוקמים בתל אביב. בנוסף, החברה בוחנת מספר פרויקטים של התחדשות עירונית בפריסה ארצית (לפרטים נוספים ראו סעיף 9.5 להלן) ופועלת מעת לעת לבחינה ולקידום השבחת נכסיה הפזורים בפריסה ארצית.

9.2.8 מוצרים ושירותים

המוצרים הנמכרים על ידי החברה (לרבות באמצעות חברות המגורים) בתחום הבנייה למגורים, הינם יחידות דיור המוצעות למכירה בפרויקטים למגורים.

9.3 תמצית תוצאות תחום הפעילות

פרמטר			לשנה שהסתיימה ביום		
			31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
			באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)			43,952	63,864	155,480
רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד/חלק התאגיד)			2,030	11,837	40,495
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)			548,862	587,690	678,628

9.4 צבר הכנסות ומקדמות

ראו סעיף 9.6.9 להלן לעניין פרויקט מהותי מאוד בהקמה - פרויקט המגורים בתוצרת הארץ וסעיף 9.7.6 להלן לעניין פרויקט מהותי מאוד בהקמה - פרויקט אשרמן. לעניין פרויקט השוק הסיטונאי, שהקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הסתיימה, הכולל מלאי של דירות בהיקף לא מהותי ומלאי מחסנים וחניות, ראו סעיף 9.8 להלן.

9.5 פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי)

9.5.1 התקשרות עם שותף בהסכם מסגרת לאיתור ייזום וביצוע פרויקטים בתחום התחדשות עירונית

ביום 4 באוקטובר 2020, התקשרה רבוע נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ (חברה בת המוחזקת על ידי החברה ב-100% בעקיפין)³⁹ עם צד שלישי, שאינו צד קשור (להלן בסעיף זה: "השותף") בהסכם מסגרת לשיתוף פעולה לצורך הקמת מיזם משותף שיפעל לאיתור, ייזום וביצוע פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (ביחס אליו התקשרו הצדדים במספר תוספות) וזאת למשך תקופה של 5 שנים ממועד חתימת ההסכם (להלן בסעיף זה: "הסכם המסגרת").

הסכם המסגרת, כולל הוראות לעניין התנהלות הצדדים בכל הקשור לאיתור, מימון וניהול פרויקטי התחדשות עירונית בערי הפעילות, המוגדרות בהסכם המסגרת, הוראות בנוגע להעברת זכויות הצדדים, אופן קבלת ההחלטות וכן הוראות לגבי התקשרות הצדדים עם צד ג' לצורך הקמת פרויקטים במשותף.

לצורך ביצוע פרויקטים משותפים תחת הסכם המסגרת, תוקם עבור כל פרויקט שותפות מוגבלת ייעודית (להלן בסעיף זה: "שותפויות הפרויקט") אשר תנוהל באופן בלעדי ומוחלט על ידי שותף כללי, שהינו רבוע כחול התחדשות 1 בע"מ, אשר הצדדים מחזיקים בו בחלקים שווים. בפרויקטים שהצדדים יתקשרו עם צד ג' לצורך הקמת פרויקט במשותף, תוקם חברה שתחזק על ידי הצדדים וצד ג' שתשמש השותף הכללי בשותפות הפרויקט הרלוונטית.

עם חלוף 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המסגרת עומדת לכל צד זכות להביאו לידי סיום, בדרך של הודעה מראש ובכתב לצד השני. יחד עם זאת, ביחס לפרויקטים אשר נחתמו על ידי הצדדים מסמכים לצורך הקמת שותפות מוגבלת ייעודית כמפורט לעיל, הוראות הסכם המסגרת יעמדו בעינן.

9.5.2 פרויקטי התחדשות עירונית

בטבלה שלהלן יפורטו פרויקטי התחדשות עירונית המצויים בשלבי תכנון ראשוניים בהם מעורבות שותפויות הפרויקט, כהגדרתן בסעיף 9.5.1 לעיל, אשר לגביהם הוסכם עם נציגות הדיירים על נוסח הסכם פינוי בינוי (להלן: "הסכם הפינוי בינוי") והחברה פועלת להחתמת הדיירים על הסכם הפינוי בינוי:

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	שיעור החזקות החברה בזכויות בשרשור	מספר יח"ד קיימות	מספר יחידות מבוקשות ⁽²⁾	שיעור הדיירים (החתומים מתוך סך הדיירים) סמוך למועד פרסום הדו"ח ⁽³⁾	מועד תחילת ביצוע ההחתמות	הערכת התאגיד לגבי מועד החתמת כלל הדיירים ⁽⁴⁾
קאליב	ראשון לציון	50%	85	272 ⁽⁵⁾	כ-42%	04.12.2022	2025
שפירא	גדרה	30% ⁽¹⁾	204	714	כ-44%	3.11.2022	2025
גרשון שץ	נתניה	50%	140	590	כ-67%	27.03.2023	2025
רוטנברג	נתניה	50%	30	120	כ-70%	18.07.2023	2026
צג בנות א'	ראשון לציון	50%	88	290	כ-51%	05.12.2023	2025

[1] בפרויקט זה קיים שותף נוסף שהינו צד שלישי.

³⁹ ההסכם נחתם במקור על ידי החברה והוסב לרבוע נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ.

[2] הנתון כפוף להשלמת הליכים תכנוניים ואישורי הרשויות.
[3] יובהר, כי חלק מהחותמים טרם הסדירו את רישום זכויות הבעלות / החכירה (או הארכתה), לרבות נוכח טעויות סופר ברישומים אלו, ובהתאם ההתקשרות עמם כפופה גם להשלמת הליכי רישום אלו.
[4] תביעת דייר המסרב לקידום הפרויקט עלולה לעכב את לוחות הזמנים לחתימת כלל הדיירים.
[5] הנתון עודכן ביחס לנתון שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 במסגרת בדיקות נוספות שנערכו.

בנוסף לפרויקטים המתוארים בטבלה לעיל, נכון למועד פרסום הדוח, מעורבים החברה והשותף⁴⁰, על פי הסכם המסגרת באמצעות תאגידים בהם הם מחזיקים, בקידום של כ-14 מתחמי התחדשות עירונית בהם נבחר תאגיד (מבין התאגידים המוחזקים) על ידי נציגות הדיירים כיזם הפרויקט, כאשר בשלב זה מתקיים מ"מ עם נציגות הדיירים בקשר עם נוסח הסכם הפינני בינוי. כמו כן, החברה פועלת לאיתור והתקשרות עם דיירים במתחמי התחדשות עירונית נוספים.

למועד פרסום הדוח, החברה רואה בפרויקטים של התחדשות עירונית כפרויקטים בעלי היתכנות⁴¹, ככל שמתקיימים בהם שני התנאים הבאים, באופן מצרפי: (1) הושגה הסכמה של למעלה מ-67% מבעלי הזכויות בפרויקט; (2) הופקדה בקשה לשינוי תב"ע שתחול על הפרויקט או קיומה של תב"ע מאושרת שחלה על הפרויקט.

המידע הכלול בסעיף זה, ובכלל זה הערכות החברה כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ומציין פרויקטים שעלולים שלא להתממש, הואיל ופרויקטי התחדשות עירונית הינם פרויקטים ארוכים ומורכבים שנמשכים מספר שנים והוצאתם אל הפועל תלויה, בין היתר, בקבלת אישורים מצדדים שלישיים שאינם בשליטת החברה, קבלת פטורים הנוגעים למיסוי העסקה, הליכי תכנון מורכבים ותנאי שוק משתנים. בנוסף, קיימת אי ודאות לגבי פרק הזמן שיחלוף עד תחילת הבנייה ויכולים להיות עיכובים בלוחות הזמנים לאור הליכים משפטיים מול דיירים המסרבים לביצוע הפרויקט.

יובהר כי עד למועד שבו כלל הדיירים במקרקעי הפרויקט חתמו על ההסכם והתמלאו כלל התנאים המתלים הקבועים בו, אין לחברה זכויות במקרקעין עליהם יוקם הפרויקט.

⁴⁰ ובמקרים בהם ההתקשרות לצורך הקמת הפרויקט הינה במשותף עם צד ג', אזי החברה, השותף ואותו צד ג'.

⁴¹ לעניין זה ראו שו"ת 105-21 שפורסמה באתר רשות ניירות ערך.

ביום 9 באוגוסט 2017 התקשרו החברה וחברת המגורים תוצרת הארץ (חברה בבעלות ושליטה מלאה (בעקיפין) של החברה) בעסקה משותפת שלפיה רכשו החברה (26.6%) וחברת המגורים תוצרת הארץ (36.7%), יחד עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (36.7%) (בסעיף 9.6 זה: "השותפים") את מלוא זכויות החכירה במקרקעין הידועים כחלקות 127 ו-128 (חלק מחלקה 105 לשעבר) בגוש 7094 ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב (בסעיף 9.6 זה: "המקרקעין" או "המגרש"), זאת לצורך הקמה, במשותף, של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), לתעסוקה ולמסחר ("עסקת תוצרת הארץ").

עסקת תוצרת הארץ כולה: (1) הסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת עם השותפים להקמתו, של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), לתעסוקה ולמסחר, על פי תכנית תא/3871 על גבי המקרקעין (בסעיף זה: "הסכם השיתוף" ו-"הפרויקט"); (2) התחייבות לרכוש, יחד עם השותפים, מצדדים שלישיים (בסעיף זה: "המוכרים"), כ-70% מזכויות החכירה הקיימות במקרקעין (זאת בנוסף להתחייבות השותפים כלפי החברה ורובע נדל"ן היצירה להשלים עסקה לרכישת כ-30% מזכויות החכירה הקיימות במקרקעין מחלק מבעלי הזכויות במקרקעין); וכן (3) התחייבות לרכוש, יחד עם השותפים, זכויות חכירה במקרקעין מעיריית תל אביב יפו, לפי הייעוד לאחר אישור התוכנית האמורה והארכה של תקופת החכירה הקיימת.

ביום 15 באוקטובר 2017 הושלמו עסקאות הרכישה הנ"ל בס"ק (2) לעיל, בעלות של כ-170 מיליון ש"ח, והחזקה במקרקעין נמסרה לחברה, רובע נדל"ן היצירה ולשותפים.

ביום 15 באוקטובר 2017 וביום 5 בדצמבר 2017, התקשרו החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ, והשותפים בהסכם חכירה עם עיריית תל אביב (בעלת המקרקעין) לשינוי מטרת החכירה לייעודים הקבועים בתכנית תא/3871 ובתוספת להסכם החכירה במסגרתו הוארכה תקופת החכירה עד ליום 31 באוגוסט 2108, בתמורה כוללת של כ-350 מיליון ש"ח (מתוכם חלק החברה ורובע נדל"ן היצירה כ-222 מיליון ש"ח) ("הסכם החכירה").

ביום 15 באוקטובר 2017 וביום 5 בדצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם חכירה עם עיריית תל אביב יפו (בעלת המקרקעין), במסגרתו החברה חוכרת מאת העירייה זכויות לבנייה של 5 מפלסים מתחת לתא שטח מספר 10 על פי תכנית מספר תא/3871, ובתוספת להסכם החכירה המאריכה את תקופת החכירה עד ליום 31 באוגוסט 2108, בתמורה לסכום לא מהותי לחברה.

יצוין, כי חלקם של השותפים בתשלומים האמורים לעיל הועמד על ידי החברה כהלוואת בעלים (בהתאם להסכם השיתוף כפי שיפורט להלן), כאשר לשם מימון תשלומי יתרת התמורה לעיריית תל אביב ותשלומים לרשויות המס, התקשרו החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים, ביום 3 בדצמבר 2017, עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת אשראי ("הסכם המימון הקודם"). מעת לעת הוסכם עם הגורמים המממנים של פרויקט תוצרת הארץ על הארכת מועדי הסכם המימון הקודם (ובהם מועדי קבלת היתרים ואישורים, מועד פירעון סופי, מועד המצאת דוח אפס ומועד הגשת היתר הבניה לפרויקט).

בשנת 2021 התקשרו החברה ביחד עם רובע נדל"ן היצירה והשותפים בהסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ (כהגדרתו לעיל), במסגרתו, בין השאר, נפרע הסכם המימון הקודם, והועמד מימון נוסף לפרויקט בכללותו (הן לחלק המגורים בפרויקט והן לחלק המשרדים בפרויקט) וכן הועמדו ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות בפרויקט. ביום 1 בדצמבר 2021 התקיימו כל התנאים המוקדמים להשלמת הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ, ובהתאם בוצעה משיכת אשראי ראשונה מכוח ההסכם בסך כולל של כ-409 מיליון ש"ח, ששימשה לפירעון מלא וסופי של הסכם המימון הקודם במלואו. לפרטים אודות הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ ראו סעיפים 15.4 ו-9.6.12 להלן.

במקביל לחתימת הסכם החכירה, התקשרו החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים עם עיריית תל אביב בחוזה הקמה הכולל בנייה של קומות המרתף התת-קרקעיות של המגרש הציבורי שבבעלות עיריית תל אביב וכן 40 מקומות חניה. כמו כן, חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים התקשרו עם עיריית תל אביב בהסכם להקמת 60 יחידות דיור להשכרה לזכאים (על פי קריטריונים שייקבעו על ידי עיריית תל אביב) שניתן יהיה למכור אותן בשוק החופשי בתום תקופת השכירות (או במקבצים של 15 יחידות דיור לרוכש שיאושר על ידי עיריית תל אביב לפני תום תקופת השכירות).

9.6.3 עיקרי הסכם השיתוף

(1) הסכם השיתוף מסדיר את מערכת היחסים בין החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים בקשר עם תכנון, בנייה, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה או השכרה של שטחי הפרויקט וכן כולל מנגנון לחלוקת רווחי הפרויקט בין הצדדים לעסקה.

(2) על פי הסכם השיתוף, יוחדו שטחים מסוימים לחברה ושטחים מסוימים יוחדו לרובע נדל"ן היצירה ביחד עם השותפים, כמפורט בסעיף 9.6.4 להלן.

(3) במסגרת הסכם השיתוף נקבע, כי החברה תעניק שירותי ניהול הנדסי לפרויקט העסקה המשותפת בתוצרת הארץ, בתמורה לתשלום בסך של 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ שישולם לחברה מקופת העסקה המשותפת בתוצרת הארץ, וזאת ב-5 תשלומים שנתיים שווים החל מחודש ינואר 2018. כן נקבע, כי השותפים יעניקו לעסקה המשותפת בתוצרת הארץ שירותי ניהול השיווק ביחס לשטחי המגורים, יחידות הדיור להשכרה ושטחי המסחר בתמורה לתשלום בסך של 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין שישולם לשותף מקופת העסקה המשותפת בתוצרת הארץ, באותם תנאי תשלום כאמור לעיל.

(4) במסגרת הסכם השיתוף התחייבה החברה כי ההון העצמי שיידרש על ידי המוסד הפיננסי לצורך מימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט וכן כל תשלום שעל השותפים לשלם בקשר לפרויקט (עד לקבלת מימון ממוסד פיננסי), לרבות חלקם של השותפים בתשלומי התמורה ששולמו ו/או שישולמו בגין רכישת המקרקעין ובגין רכישת זכויות החכירה (כמתואר לעיל), יועמדו על ידי החברה לשותפים כהלוואת בעלים בריבית שנתית של 6.75%, כאשר פירעונן של מלוא ההלוואות יהיה עד למועד של 12 חודשים מקבלת טופס 4 בגין שטחי המגורים. כן נקבע, כי כל סכום שלו יהיו זכאים השותפים מתוך רווחי הפרויקט, ישמש ראשית לפירעון הלוואות הבעלים האמורה לחברה.

(5) בהתאם להוראות הסכם השיתוף הוקמה לפרויקט מינהלת, שחבריה הם נציגי השותפים, כאשר כל שותף רשאי למנות (ומינה) שלושה נציגים מטעמו. המינהלת מתכנסת באופן שוטף, בהתאם לצרכי הפרויקט, דנה ומחליטה בעניינים הנוגעים לביצוע העסקה המשותפת והחלטותיה מתקבלות פה אחד, לרבות החלטות הנוגעות למיתוג שטחי המגורים ועסקאות עם בעלי עניין. יובהר, כי החלטות הקשורות לשטחי תעסוקה לא נדונות במינהלת. למיטב הבנת החברה, לא קיימות זכויות עודפות למי מהצדדים להסכם השיתוף, למעט כמפורט בסעיף זה.

9.6.4 הנכס והפרויקט שבהקמה

שטח המגרש הכולל הינו כ-6,500 מ"ר. על פי תכנית תא/3871, ייעוד המקרקעין הינו למגורים, תעסוקה, מסחר, מבנה ציבור ושטח פרטי פתוח. בשנת 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. ברבעון הרביעי לשנת 2020 התקבל היתר ביסוס. בחודש נובמבר 2021, התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.

הפרויקט מורכב מחניון משותף שעליו ניתן להקים שני מגדלים, כדלקמן: (א) מגדל אחד - שבו ניתן לבנות 348 יחידות דיור למגורים (מתוכן 60 יחידות דיור להשכרה לזכאים וכן 90 יחידות דיור שאושרו בהתאם לתקנות התכנון והבניה ("שב"ס) אשר חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים פועלים בימים אלה להשלמת הסדרת הזכויות בהן מול העירייה), בשטח לשיווק של כ-32,300 מ"ר (מתוך זה כ-25,000 מ"ר שטחים עיקריים), וכן שטחי מסחר בשטח של כ-400 מ"ר (שטח עיקרי) (בסעיף זה: "הבניין הצפוני"); ו- (ב) מגדל שני - שבו ניתן לבנות שטחי תעסוקה (משרדים) בהיקף של כ-

28,872 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות לשיווק, שטחי מגורים בהיקף של 42 יחידות דיור בשטח לשיווק של כ- 5,500 מ"ר (מהם כ-5,270 מ"ר שטח עיקרי) וכן שטחי מסחר בשטח של כ-440 מ"ר (שטח עיקרי) (בסעיף זה: "**הבניין הדרומי**").

על פי הסכם השיתוף, יוחדו לחברה מלוא שטחי התעסוקה (המשרדים), שטחי המסחר בבניין הדרומי וכן שטחים יחסיים בחניון הפרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 8.5.2 לעיל), ואילו לרבע נדל"ן היצירה ביחד עם השותפים יוחדו בחלקים שווים שטחי המגורים בבניין הצפוני ובבניין הדרומי, שטחי יחידות הדיור להשכרה, שטחי המסחר בבניין הצפוני וכן שטחים מסוימים בחניון הפרויקט.

יצוין כי הנתונים בקשר לפרויקט תוצרת הארץ המובאים בסעיפים 9.6.5 עד 9.6.14 להלן מתייחסים לשטחים שיוחדו לרבע נדל"ן היצירה ביחד עם השותפים. פרויקט המגורים בתוצרת הארץ (לרבות שטחי המסחר בבניין הצפוני כאמור) מסווג בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, כמלאי מקרקעין.

פרטים	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)
פרויקט המגורים בתוצרת הארץ "East &" רחוב תוצרת הארץ 3-5, תל אביב-יפו	שם הפרויקט מיקום הפרויקט
הפרויקט כולל שני מגדלים, מגדל אחד שבו ניתן לבנות 348 יחידות דיור למגורים (מתוכנן 60 יחידות דיור להשכרה), ומגדל שני שבו ניתן לבנות, בין היתר, שטחי מגורים בהיקף של 42 יחידות דיור, כמפורט בסעיף 9.6.4 לעיל.	תיאור קצר של הפרויקט
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
עסקה משותפת של רבוע נדל"ן היצירה (50%) ושותפים צדדים שלישיים (50%)	מבנה האחזקה בפרויקט
סופרין וייסברג תוצרת הארץ בע"מ (25%) וג'י.אף. תוצרת הארץ בע"מ (25%)	ציון שמות השותפים לפרויקט
איחוד יחסי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
חודש אוגוסט 2017 וחודש אוקטובר 2017	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
6,500 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
סוף שנת 2024 (יתכן עיכוב של חודשים ספורים עקב פגיעה נקודתית בתפוקות העבודה אשר לא צפוי כי ישפיע על התחייבויות החברה כלפי צדדים שלישיים)	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2019	מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל)
טרם נקבע	מועד סיום שיווק (צפוי)
הסכם פאושלי עם קבלן ראשי להקמת כל שטחי הפרויקט עד למסירת הדירות לדיירים (תקופת הבדק בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1974); הסכם עם קבלן חפירה, דיפון וביסוס. לא קיימת תלות מיוחדת בקבלנים. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2019.	הסכמים עם קבלני ביצוע
	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
זכויות חכירה רשומות מעיריית תל אביב-יפו, כמפורט בסעיף 9.6.1 לעיל.	זכויות משפטיות בקרקע
הסכמים עם עיריית תל אביב-יפו, בין היתר, להקמת תת הקרקע של מבנה הציבור וכן 60 יחידות דיור להשכרה לזכאים, כמפורט בסעיף 9.6.2 לעיל.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
החברה העמידה הלוואות לשותפים בפרויקט תוצרת הארץ שיתרתן (כולל ריבית) ליום 31 בדצמבר 2023 היא כ-169 מיליון ש"ח. הלוואות אינן מובטחות בבטוחות כלשהן, אך קיימת לחברה זכות קדימות בקבלת רווחים בפרויקט כל עוד הן לא נפרעו.	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
להערכת שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת בספרים.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

מצב תכנוני לפרויקט תוצרת הארץ – ליום 31.12.2023			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
390 יח"ד, מתוכן 60 יחידות דיור להשכרה. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר בניה לפרויקט בכללותו. שטח עיקרי.	390	כ- 38,000 (מתוכם כ- 30,300 מ"ר שטחים עיקריים)	יחידות דיור
	2	400	שטחי מסחר
--	--	--	זכויות בניה לא מנוצלות

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה			
416,911	416,911	416,911	416,911	416,911	416,911	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ^(א)	עלויות שהושקעו	
45,505	52,032	53,062	54,361	54,657	55,346	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות ^(ב)		
38,947	103,210	132,441	174,913	224,850	259,392	עלויות מצטברות בגין בניה		
26,768	28,903	29,637	29,956	30,179	31,080	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)		
528,131	601,056	632,051	676,141	726,597	762,729	סה"כ עלות מצטברת		
537,685	611,161	642,233	686,422	737,537	774,512	סה"כ עלות מצטברת בספרים		
(60,649)	(152,196)	(189,431)	(247,632)	(316,563)	(364,562)	עלויות שנגרעו לרווח והפסד		
477,036	458,965	452,802	438,790	420,974	409,950	סה"כ עלות מופחתת בספרים		
30,030	30,030	30,030	30,030	30,030	30,030	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)		עלויות שטרם הושקעו וישלמו
13,491	6,964	5,934	4,635	4,339	3,650	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) ^(א)		
^(א) 372,619	^(א) 327,272	^(א) 301,496	^(א) 259,713	210,191	176,256	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)		
8,623	7,231	6,497	6,178	5,955	5,054	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)		
424,763	371,497	343,957	300,556	250,515	214,990	סה"כ עלות שנתורה להשלמה		
15%	29%	35%	44%	55%	62%	שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)		
2024	2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי ^(ד)		

(א) עלות המלאי אינה כוללת 6.4 מיליון ש"ח בגין דמי ייזום ששולמו על ידי החברה לשותפים, ורשומים כחלק מן המלאי בדוחות הכספיים המאוחדים.

(ב) כולל עלויות בגין יועצים.

(ג) העלויות צמודות למדד תשומות הבניה שהתפרסם במועד הרלוונטי.

(ד) יתכן עיכוב של חודשים ספורים עקב פגיעה נקודתית בתפוקות העבודה אשר לא צפוי כי ישפיע על התחייבויות החברה כלפי צדדים שלישיים.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					כל התקופה	(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 4			
58	34	4	7	7	1	19	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו	
5,166	4,028	422	711	605	257	1,995	יחידות דיור (מ"ר)	בתקופה	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	השוטפת	
33,184	39,074	41,305	42,123	45,444	62,010	45,523	יחידות דיור	מחיר ממוצע	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	למ"ר (בש"ח) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
188	222	226	233	240	241	241	יחידות דיור (#)	חוזים	
16,208	20,236	20,658	21,369	21,974	22,232	22,232	יחידות דיור (מ"ר)	מצטברים עד	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	לסוף התקופה (ב)	
33,184	32,972	33,142	33,441	33,772	34,098	34,098	יחידות דיור	מחיר ממוצע	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	למ"ר (בש"ח) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (ב)	
1,355,509	1,412,193	1,416,720	1,419,096	1,421,624	1,425,552	1,425,552	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט	
509,842	707,610	729,087	765,068	789,105	806,334	806,334	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)		
48%	57%	58%	60%	62%	62%	62%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) ^(א)		
202	168	164	157	150	149	149	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים ^(א)	
21,670	17,641	17,220	16,509	15,903	15,646	15,646	יחידות דיור (מ"ר)		
400	400	400	400	400	400	400	שטחי מסחר (מ"ר)		
307,607	284,644	291,968	299,171	309,665	319,927	319,927	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי^(א)		
						4 (351 מ"ר)	מספר החוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (#/מ"ר) [יש לפרט לפי שימושים]		
						42,653 ש"ח למ"ר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח [יש לפרט לפי שימושים]		

הסכומים בטבלה לעיל הינם לפני מע"מ.

- (א) יצוין כי הנתונים כוללים 60 יחידות דיור להשכרה (דיור בהישג יד) אשר בכוונת החברה והשותפים לפעול למכירתן לצד ג', כפי שמתאפשר על פי הוראות הסכם החכירה, ועל כן דירות אלו מסווגות למלאי.
- (ב) דירה שנמכרה בשנת 2020 הוחזרה למלאי לאחר תקופת הדוח.

9.6.9 נתונים על הכנסות מחוזי מכירה מחייבים מפרויקט תוצרת הארץ – פרויקט בהקמה מהותי מאוד ומקדמות שעשויות להתקבל

סה"כ מקדמות שהתקבלו/שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים	נתונים לפי 100%; חלק החברה – (50%)
291,551	500,298	עד ליום האחרון של 2023
8,652	69,407	רבעון 1
4,885	71,219	רבעון 2
1,158	69,825	רבעון 3
4,467	54,976	רבעון 4
495,621	40,609	שנת 2025
806,334	806,334	סה"כ

9.6.10 נתונים על רווחיות גולמית מפרויקט תוצרת הארץ – פרויקט בהקמה מהותי מאוד

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)
1,355,509	1,412,193	1,425,552	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
987,423	1,007,743	1,012,910	עלויות פרויקט צפויות
368,086	404,450	412,642	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט ^(א)
17,530	53,074	135,735	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
350,556	351,377	276,907	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
27.15%	28.64%	28.95%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
36,793	37,405	37,944	מגורים
18,975	25,688	25,688	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

(א) העליה הצפויה ברווח הגולמי נובעת בעיקר מעדכון מחירי המכירה של הדירות. יצוין, כי גם הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט גבוה בלמעלה מ-10% מהשיעור אשר הוערך על ידי השמאי בדוח אפס, כפי שהוגש לגורם המממן במועד ההתקשרות בהסכם הליווי, וזאת לאור עליית מחירי הדירות כאמור.

9.6.11 נתונים על רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מפרויקט תוצרת הארץ – פרויקט בהקמה מהותי מאוד

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט המהותי מאוד שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)
(48,631)	(24,316)	276,907	24,316	48,631	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
17,626	8,813	276,907	(8,813)	(17,626)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

כאמור לעיל, הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ הינו ביחס לפרויקט תוצרת הארץ בכללותו, הכולל כאמור גם את חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ ואת פרויקט המגורים בתוצרת הארץ.

בסעיף זה מוצגים הנתונים הכספיים הרלוונטיים והמיוחסים על ידי החברה, לחלק המגורים בפרויקט תוצרת הארץ בהתאם להצעת חקיקה נדל"ן יזמי. לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ, המהווה, למועד הדוח, אשראי מהותי עבור החברה, ראו סעיף 5.415.3 להלן.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
281 מיליון ש"ח (חלק החברה (בעקיפין) 50%), המיוחס על ידי החברה לחלק המגורים בפרויקט תוצרת הארץ. לפירוט היתרה המלאה על פי הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ, ראו סעיף 15.4 להלן.	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023	יתרות בדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
150 מיליון ש"ח (חלק החברה (בעקיפין) 50%), המיוחס על ידי החברה לחלק המגורים בפרויקט תוצרת הארץ. לפירוט היתרה המלאה על פי הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ, ראו סעיף 15.4 להלן.	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
סינדיקט מממנים בהובלת בנק לאומי לישראל בע"מ	מוסד מלווה		
19 באוגוסט 2021; ביום 1 בדצמבר 2021 התקיימו כל התנאים המוקדמים ובהתאם בוצעה משיכת אשראי ראשונה	תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
1,500 מיליון ש"ח; החברה מייחסת מזה סך של 1,180 מיליון ש"ח למסגרת המימון לשטחי המגורים בפרויקט לרבות ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות (להלן: " המסגרת המיוחסת על ידי החברה לחלק המגורים ").	סה"כ מסגרת		
681,215 אלפי ש"ח לפרויקט תוצרת הארץ בכללותו (ולא רק לחלק המגורים); 582,953 אלפי ש"ח מתוך המסגרת המיוחסת על ידי החברה לחלק המגורים.	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
1.9%. שיעור הריבית P+0.4%, אשר לא ייפחת משיעור של 6.40%. ליום 31 בדצמבר 2023 הינו	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

<p>האשראי יועמד כאשראי לזמן קצר, כמסגרת אשראי מתחדשת מעת לעת. מועד הפרעון הסופי של האשראי הינו בתום 54 חודשים ממועד המשיכה הראשונה של כספים כלשהם מחשבונות הליווי של הפרויקט.</p>	<p>מועדי פירעון קרן וריבית</p>
<p>אין</p> <p>המלווים יהיו רשאים להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי, בין היתר במקרים הבאים, המתוארים להלן בתמצית: (1) אי עמידה בקצב מכירות/השכרות מאושרות שהוסכם עם המלווים; (2) ביטול הסכם השיתוף בין הלווים ו/או ביטול ו/או שינוי של הסכמי החכירה; (3) חריגה מהיתר בניה והפרות חוקי התכנון והבניה; (4) הליכי חדלות פרעון נגד מי מהלווים ו/או הטלת עיקולים על מי מהלווים; (5) העמדת חוב של החברה לפרעון מיידי בסכום השווה ל-10% לפחות מההון העצמי של החברה; (6) ביטול הסכם הקבלן הראשי; (7) שינוי שליטה או שינוי בשיעור האחזקות (בעקיפין או במישרין) במי מהלווים, למעט החברה. ביחס לחברה - שינוי בעקבותיו אלון רבוע כחול ישראל בע"מ תחדל מלהיות בעלת השליטה בה; (8) אם ניירות הערך של החברה יחדלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ; או החברה תועבר לרשימת שימור; או החברה תחדל להיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק החברות. יצוין, כי בתקופת הדוח התקבלה בקשת הלווים לדחיית מועד הבדיקה של התניה בנוגע לקצב השכרות והמכירות בפרויקט ליום 30 ביוני 2024.</p>	<p>תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכד']</p>
<p>לא</p>	<p>ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח</p>
<p>לא</p>	<p>האם מסוג non-recourse [כן/לא]</p>
<p>בכוונת הלווים לפנות מעת לעת למממנים בבקשה לקבלת הסכמתם לשחרור עודפים מחשבון הליווי.</p>	<p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים</p>

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

שעבודים:

הלווים יעמידו בטוחות נהוגות בהסכמי מימון מסוג זה, ובכללן:
 (א) משכנתה מדרגה ראשונה ושעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות החכירה של הלווים בפרויקט;
 (ב) שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל הנכסים והזכויות בפרויקט;
 (ג) שעבודים קבועים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות הלווים בהתאם להסכם השיתוף והסכמי החכירה שנחתמו בקשר עם הפרויקט לרבות זכויות החברה בהלוואות שהעמידה החברה לרבע נדל"ן היצירה ולשותפים;
 (ד) שעבודים קבועים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלווים בהסכמי השכירות והסכמי המכר;
 (ה) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הון המניות המונפק והנפרע והמוניטין של חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים;
 כמו-כן, על-פי ההסכם התחייבה החברה שלא ליצור שעבודים צפים על נכסיה וזכויותיה הקשורים לפרויקט וניתנה התחייבות לפיה פרעון האשראי (על פי ההסכם) קודם ועדיף לפרעון הלוואות הבעלים שהועמדו לחברת המגורים תוצרת הארץ ולשותפים.
ערבויות: ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, שהעמידה החברה להבטחת כל חובות והתחייבויות חברת המגורים תוצרת הארץ. החברה ואחד השותפים יהיו ערבים ביחד ולחוד על מחצית מהחלק היחסי בחוב הבלתי מסולק של השותף הנוסף, וכן הועמדו לטובת המלווים ערבויות להבטחת חובות והתחייבויות השותפים מצד בעלי שליטה בשותפים.

בטוחות

9.6.13. נתונים על השעבודים המוטלים על הפרויקט המהותי מאוד

הסכום המובטח ליום 31.12.2023	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	כמפורט בטבלה בסעיף 9.6.12 לעיל.	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	דרגה שנייה	
ללא הגבלה בסכום	כמפורט בטבלה בסעיף 9.6.12 לעיל.	אחר (הערות אזהרות וכיו"ב)	

יצוין כי השעבודים הינם ללא הגבלה בסכום והיקף מסגרת האשראי הינו כמפורט בסעיף 9.6.12 לעיל.

9.6.14. נתונים על ההתאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה מפרויקט תוצרת הארץ – פרויקט

בהקמה מהותי מאוד (באלפי ש"ח)

(באלפי ש"ח)	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)
412,642	רווח גולמי צפוי
17,139	התאמות לעודפים, סה"כ
429,781	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
2025	מועד צפוי למשיכת עודפים
בכוונת הלווים לפנות מעת לעת למממנים בבקשה לקבלת הסכמתם לשחרור עודפים מחשבון הליווי.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

המידע המתואר בטבלאות בסעיף 0 לעיל בקשר עם פרויקט תוצרת הארץ לרבות – מועדי השיווק, העלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט (לרבות עלויות המימון), מועד הסיום המתוכנן לשיווק הפרויקט, המועד הצפוי להשלמת הקמת הפרויקט, המידע הנוגע לכלל ההכנסות הצפויות מהפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה, לשיעור הרווח הגולמי

הצפוי וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססות על תחשיבים כלכליים שערכה החברה ועל ניסיונה. המידע האמור והערכות האמורות אינם בשליטתה המלאה של החברה והתקיימותם בפועל אינה ודאית והם עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני והערכות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים, בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; (3) יחולו שינויים בהוראות רגולציה הרלוונטיות להקמת הפרויקט; (4) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 21 להלן.

9.7 פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה לבנייה למגורים, ברחוב אשרמן 32 בתל אביב - שהינו מהותי מאוד

9.7.1 כללי

בתחום מקרקעי הפרויקט שבפינת הרחובות עודד ואשרמן 32 בתל אביב, בנוי מרכז מסחרי ותיק, אשר החברה מחזיקה בכ- 85.48% מהזכויות בהם. הפרויקט המתוכנן הינו פרויקט הריסה ובניה מחדש, במסגרתו ייהרס המבנה הקיים וייבנה תחתיו פרויקט הכולל 97 יחידות דיור (מתוכן 89 יחידות דיור לשיווק) ב-2 בנייני מגורים (כל בניין כולל 2 אגפים) מעל קומת מסחר ומרתפים משותפים.

החל משנת 2016 נחתמו הסכמים בין החברה ובין מרבית הבעלים הנוספים במקרקעין והתנהלו הליכים מול דיירים סרבנים. בתקופת הדוח הושלמה התקשרות החברה עם הבעלים הנוספים במקרקעין (למעט בחירת הדירות על ידי חלקם). 8 יחידות דיור מתוך 97 יחידות הדיור בפרויקט יהוו את דירות התמורה לבעלים הנוספים במקרקעי הפרויקט.

בחודש ספטמבר 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט. החברה סיווגה בהתאם את הזכויות למגורים כמלאי חלף נדל"ן להשקעה, ואת יתרת הזכויות בנכס לנדל"ן להשקעה בהקמה (לפרטים בנוגע לפרויקט המסחר שבהקמה ראו סעיף 8.4.12 לעיל).

במסגרת הפרויקט התחייבה החברה כלפי עיריית תל אביב-יפו להקצות 26 מקומות חניה עבור הציבור, לפתח כיכר מגוננת בתחום חלקה סמוכה אשר בבעלות העירייה וכן להקים מקלט ציבורי שיימסר לחזקת עיריית תל אביב-יפו בתמורה לסכום לא מהותי.

בחודש דצמבר 2023 החלה החברה בשיווק ומכירת יחידות דיור בפרויקט.

9.7.2 נתונים כלליים על פרויקט אשרמן – פרויקט מהותי מאוד:

פרטים	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)
פרויקט אשרמן	שם הפרויקט
פינת הרחובות עודד 4 ואשרמן 32, תל אביב-יפו (גוש 6163 חלקות 24, 46)	מיקום הפרויקט
97 יחידות דיור ב-2 בנייני מגורים (כל בניין כולל 2 אגפים) מעל מסחר ומרתפים משותפים, כמפורט בסעיף 9.7.1 לעיל.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
החזקה ישירה של החברה.	מבנה האחזקה בפרויקט
אין.	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי מקרקעין	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
החברה הינה בעלת הזכויות בחלק מהמקרקעין על פי הסכם הפיצול משנת 2006 (ראו סעיף 17.1 להלן). החברה התקשרה עם הבעלים הנוספים במקרקעין בהסכמים מהשנים 2016-2023 כאמור בסעיף 9.7.1 לעיל.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
3,618 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2027	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
דצמבר 2023	מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל)
טרם נקבע	מועד סיום שיווק (צפוי)
טרם נחתמו	הסכמים עם קבלני ביצוע
במהלך שנת 2024	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
בעלות רשומה לחברה והסכמים עם יתר הבעלים במקרקעין.	זכויות משפטיות בקרקע
ראו פירוט בסעיף 9.7.1 לעיל.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
-	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט

פרטים	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)
להערכת הנהלת החברה, שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

9.7.3. נתונים על תכנון פרויקט אשרמן - פרויקט בהקמה מהותי מאוד

מצב תכנוני לפרויקט אשרמן 32 – ליום 31.12.2023			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
מתוכן 89 יחידות לשיווק (9,215 מ"ר) ו-8 יחידות יהוו את יחידות התמורה לבעלים הנוספים.	97 יחידות	9,635 מ"ר (שטחי שיווק)	יחידות דיור
לפירוט ראו סעיף 9.7.1 לעיל.	8	1,289 מ"ר (שטחי שיווק)	שטחי מסחר
--	--	--	זכויות בניה לא מנוצלות

9.7.4. נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט אשרמן – פרויקט בהקמה מהותי מאוד (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
-	-	-	-	-	103,066	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ^(א)	עלויות שהושקעו
-	-	-	-	-	10,742	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
-	-	-	-	-	113,779	סה"כ עלות מצטברת	
-	-	-	-	-	113,779	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	-	-	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
-	-	-	-	-	113,779	סה"כ עלות מופחתת בספרים	
-	-	-	-	-	1,998	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	-	-	18,656	עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	102,514	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	1,569	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	-	-	-	-	124,737	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	-	-	-	-	-	שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)	
-	-	-	-	-	2027	מועד השלמת בנייה צפוי	

(א) כולל עלויות המקרקעין בגין שווי שירותי הבניה לבעלי הקרקע.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-	-	-	-	-	30	30	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	2,761	2,761	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	32,726	32,726	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	-	30	30	יחידות דיור (#)	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	2,761	2,761	יחידות דיור (מ"ר)	שיעור השיווק של הפרויקט (א)
-	-	-	-	-	32,726	32,726	יחידות דיור	
-	-	-	-	-	-	320,406	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	-	93,966	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	-	-	-	-	-	29%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	-	-	-	-	59	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	-	-	-	-	-	6,454	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	79,685	79,685	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
							30 2,670 (מ"ר)	מספר החוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (#/מ"ר) [יש לפרט לפי שימושים]
							34,724	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]

הסכומים בטבלה לעיל הינם ללא מע"מ.

(א) ההכנסות כוללות רכיבי מימון והכנסה בסך של 3.6 מיליון ש"ח בגין הקמת המקלט הציבורי לעיריית תל אביב.

9.7.6 נתונים על הכנסות מחוזי מכירה מחייבים⁴² מפרויקט אשרמן – פרויקט בהקמה מהותי מאוד ומקדמות שעשויות להתקבל

סה"כ מקדמות שהתקבלו/שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים	נתונים לפי 100%; חלק החברה – (100%)
-	-	עד ליום האחרון של 2023
-	-	רבעון 1
35,555	-	רבעון 2
-	4,297	רבעון 3
-	12,890	רבעון 4
-	33,382	שנת 2025
-	90,488	שנת 2026
147,514	42,012	שנת 2027
183,069	183,069	סה"כ

9.7.7 נתונים על רווחיות גולמית מפרויקט אשרמן – פרויקט בהקמה מהותי מאוד

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)
-	-	315,400	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	-	238,516	עלויות פרויקט צפויות
-	-	76,884	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	-	76,884	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
-	-	24.4%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	-	5,006	הכנסות מרכיבי מימון
-	-	25.6%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט כולל הכנסות מרכיבי מימון (%)
-	-	34,759	מגורים
-	-	7,078	אחר (מקלט ציבורי)
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

הרווח אינו כולל רווחי שערך שנצברו עד למועד שינוי הייעוד למלאי דירות בסך של כ-72.5 מיליון ש"ח.

⁴² כולל חוזי מכר שהשלמתם תלויה בהתקיימות תנאים בהסכמי המכר ומבוצעת בשלבים (לרבות באמצעות העברת חלק מהתמורה לנאמן), כמקובל בהסכמי מכר דומים.

9.7.8. נתונים על רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מפרויקט אשרמן – פרויקט בהקמה מהותי מאוד

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט המהותי מאוד שטרם הוכר					
השפעת ירידה של -10%	השפעת ירידה של -5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)
(13,374)	(6,687)	76,884	6,687	13,374	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
10,251	5,126	76,884	(5,126)	(10,251)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

9.7.9. נתונים על מימון ספציפי שנלקח לפרויקט אשרמן – פרויקט בהקמה מהותי מאוד

החברה מצויה בימים אלה במשא ומתן מתקדם מול בנק מממן להתקשרות בהסכם ליווי לפרויקט.

9.7.10. נתונים על השעבודים המוטלים על הפרויקט המהותי מאוד

אין.

9.7.11. נתונים על ההתאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה מפרויקט אשרמן – פרויקט בהקמה מהותי מאוד (באלפי ש"ח)

(באלפי ש"ח)	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)
76,884	רווח גולמי צפוי
47,212	התאמות לעודפים, סה"כ
124,096	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
2027	מועד צפוי למשיכת עודפים
טרם נחתם הסכם ליווי	תנאים מתלים למשיכת עודפים

המידע המתואר בטבלאות בסעיף 9.7 לעיל בקשר עם פרויקט עודד אשרמן לרבות – מועדי השיווק, העלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט (לרבות עלויות המימון), מועד הסיום המתוכנן לשיווק הפרויקט, המועד הצפוי להשלמת הקמת הפרויקט, המידע הנוגע לכלל ההכנסות הצפויות מהפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה, לשיעור הרווח הגולמי הצפוי וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, וכן אם ומתי יושלם המשא ומתן מול הבנק המממן, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססות על תחשיבים כלכליים שערכה החברה ועל ניסיונה. המידע האמור והערכות האמורות אינם בשליטתה המלאה של החברה והתקיימותם בפועל אינה ודאית והם עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני והערכות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים, בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותם של כוח אדם; (3) יחולו שינויים בהוראות רגולציה הרלוונטיות להקמת הפרויקט; (4) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 21 להלן.

9.8 פרויקט (שאינו מהותי מאוד) שהקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הסתיימה - פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי⁴³

9.8.1 רכישת זכויות החכירה במתחם – ביום 3 ביוני 2010 התקשרו החברה, גינדי השקעות 1 בע"מ ותאגיד נוסף בשליטת משה ויגאל גינדי (להלן יחדיו: "גינדי") מצד אחד, עם עיריית תל אביב וחברת השוק הסיטונאי מצד שני, בעסקה לרכישת זכויות חכירה בחלק מן המתחם הידוע כמתחם השוק הסיטונאי בתל אביב המצוי במשולש הרחובות קרליבך, החשמלונים ודרך מנחם בגין, זאת לצורך תכנון, הקמה ושיווק של פרויקט הכולל, בין היתר, שטחים לייעוד למגורים ("פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי"), שטחים לייעוד למסחר ("פרויקט המסחר", היום קניון TLV) וכן מבני חינוך ופארק ציבורי (לעיל ולהלן ביחד: "פרויקט השוק הסיטונאי" או "עסקת השוק הסיטונאי", לפי העניין).

ההתקשרות בעסקה כאמור, נעשתה על ידי שתי חברות ייעודיות שנוסדו לצורך כך – מגדלי לב תל אביב בע"מ (להלן: "חברת המגורים בשוק הסיטונאי") וחברת הקניון, אשר הוחזקו במועד ההתקשרות בעסקה כאמור, בשרשור ובחלקים שווים, על ידי גינדי והחברה. למועד דוח זה ולאחר השלמת העסקה לרכישת מלוא החזקות בחברת המגורים בשוק הסיטונאי ובחברת הקניון על-ידי החברה, כמפורט בסעיף 17.6.2 להלן, מחזיקה החברה (בעקיפין) ב-100% מחברת הקניון ומחברת המגורים בשוק הסיטונאי.

לפרטים נוספים אודות עסקת השוק הסיטונאי, ראו סעיף 17.6 להלן.

במסגרת הפרויקט תוכנן כי על מגרש 6 בפרויקט ייבנו גם 54 יחידות דיור (מעל קומות מסחר) אשר תושכרנה לתקופה של 8 שנים, בהנחה של 30% ממחיר השכירות של דירה חדשה דומה בתל אביב, כפי שייקבע על ידי שמאי מוסכם ועל פי קריטריונים לזכאות שייקבעו על ידי עיריית תל אביב, חברת המגורים בשוק הסיטונאי וחברת הקניון. הדירות להשכרה מסווגות כנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של חברת המגורים בשוק הסיטונאי. למועד הדוח, הושלם שלד קומות המסחר והקומות מתחת אך טרם החלו בבניית שלד מבנה המגורים להשכרה. בתקופת הדוח, התקבל היתר בנייה להשלמת הבנייה של שטחי המסחר במגרש 6. למועד אישור הדוח, החברה פועלת לקידום תב"ע לתוספת זכויות עם בעלי הזכויות בחלקה הצמודה ממזרח.

יובהר, כי למועד דוח זה אין כל וודאות כי התב"ע לתוספת זכויות כאמור תאושר והדבר כרוך, בין היתר, בקבלת אישורי הרשויות, אשר מטבע הדברים אינם בשליטת החברה.

9.8.2 בחודש יוני 2013 התקשרה חברת המגורים בשוק הסיטונאי בהסכם לליווי ומימון של פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי, שלפיו העמידו תאגידים בנקאיים לחברת המגורים בשוק הסיטונאי מימון ומסגרות אשראי, לרבות ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות, בהיקף כולל של עד כ-2 מיליארד ש"ח. למועד אישור הדוח, מסגרת האשראי לערבויות חוק מכר נפרעה, למעט יתרה בהיקף זניח (בסך של כ-2 מיליון ש"ח). הלווי הבנקאי הסתיים והתאגידים הבנקאיים הסירו את השעבודים ושחררו את הבטוחות שהועמדו בקשר עם הסכם הליווי והמימון, למעט ערבויות בסך כולל של 30 מיליון ש"ח שהעמידה החברה להבטחת התחייבויות חברת המגורים בשוק הסיטונאי, חלף הבטוחות ששחררו כאמור לעיל.

9.8.3 במהלך שנת 2017 התקבלו טפסי אכלוס (טופס 4) עבור עשרה מבני המגורים. במהלך השנים 2017-2019 נמסרו 719 דירות לרוכשים. ההכנסה בגין מכירת הדירות הנ"ל הוכרה בשנים כאמור.

9.8.4 יצוין, כי ביום 31 בדצמבר 2020 הושלם הליך שינוי סיווג ייעוד של 325 חניות בפרויקט כך שחלק מלאי למכירה, שונה סיווגן לנדל"ן להשקעה.

9.8.5 למועד אישור הדוח נותרו 2 דירות במלאי הדירות בפרויקט השוק הסיטונאי שהליך מכירתם טרם הושלם, ומצוי בהליך משפטי, וכן חניות ומחסנים נוספים, וזאת בהיקף שאינו מהותי.

⁴³ יובהר, כי יזמית פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי הינה מגדלי לב תל אביב בע"מ והפרטים המובאים בסעיף 9.8 זה מתייחסים לפעילותה. כן יובהר, כי תיאור פעילות החברה בסעיף 9.8 זה, אינו מתייחס לפעילות קניון TLV (הממוקם אף הוא במתחם השוק הסיטונאי) המוחזק על ידי חברת הקניון, כמפורט בסעיף 8.8.2 לעיל.

9.9. לקוחות

לקוחות החברה בתחום הבנייה למגורים הינם רוכשי יחידות דיור בפרויקטים למגורים. לחברה אין תלות במי מלקוחותיה בתחום.

במסגרת שיווק ומכירת יחידות הדיור בפרויקטים למגורים, מתקשרת חברת המגורים בהסכמי מכר עם רוכשי יחידות, הכוללים תנאים סטנדרטיים בהסכמים מסוג זה.

9.10. שיווק והפצה בתחום

שיווק יחידות הדיור בתחום המגורים, התבצע בעבר באמצעות אנשי שיווק ומכירות חיצוניים. בתקופת הדוח, הקימה החברה מערך שיווק ומכירות פנימי, בהובלת סמנכ"לית שיווק, מכירות וקשרי קהילה.

יצוין, כי בפרויקט "תוצרת הארץ" השותפים לעסקה המשותפת מעניקים שירותי ניהול השיווק ביחס לשטחי המגורים, לפרטים נוספים ראו סעיף 9.6.3 לעיל.

9.11. חומרי גלם וספקים

ככלל, הקמת הפרויקטים של החברה בתחום הבנייה למגורים, מבוצעת על ידי חברת המגורים הרלוונטית, באמצעות קבלנים חיצוניים ויועצים בתחום ההנדסה והשיווק, ובכלל זה, יועצים המספקים שירותי תכנון ושירותי אדריכלות, קבלן עבודות חפירה ודיפון, קבלן שלד, קבלני מערכות שונות וכיו"ב.

9.12. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

למועד אישור הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא קיימות דרישות מהותיות מצד המשרד להגנת הסביבה בקשר עם פרויקט המגורים בתוצרת הארץ ופרויקט אשרמן, פרט לדרישות מקובלות במסגרת הליכי הרישוי והוצאת היתרי בנייה כגון הוראות בעניין נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבנייה ומשפיעים על הסביבה (זיהום, רעש, הסתרת נוף ופגיעה בקרקע) והגנה על הפרויקט ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות.

חלק רביעי - מידע נוסף ביחס לכלל עסקי החברה

10. רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש ומיתקנים

הרכוש הקבוע של החברה כולל בעיקר את חניון גבעון, כאשר חברת החניון אוחדה לראשונה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, לאור רכישת השליטה בחברת החניון בשנת 2020 כמפורט בסעיף 8.9.2 לעיל, וכן את משרדי החברה ושיפורים בהם. ראו בעניין זה, ביאור 11 לדוחות הכספיים.

11. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

11.1. לסיכונים הסביבתיים ודרכי ניהולם בתחום הפעילות הנדל"ן המניב, ראו סעיף 8.11 לעיל.

11.2. לסיכונים הסביבתיים ודרכי ניהולם בתחום פעילות הבנייה למגורים, ראו סעיף 9.12 לעיל.

11.3. כמפורט בביאור 9ה(5) לדוחות הכספיים, החברה מחזיקה באמצעות תאגיד ייעודי בבעלותה המלאה ("BSRE PW") חטיבת מקרקעין בשטח של כ-240 דונם, ב-Point Wells, סיאטל וושינגטון, ארה"ב ("הקרקע בסיאטל"), הקרקע בסיאטל משמשת מתקן לאחסנה והפצת דלקים ושמונים ולעיבוד אספלט.

כאמור בביאור 20ב(2) לדוחות הכספיים, הערכת מצב נוכחי של רמת זיהום הקרקע (Baseline Environmental Assessment) שהוזמנה, איששה קיומם של חומרים מזהמים בחלק מהקידוחים שנבדקו בקרקע בסיאטל, בריכוזים העולים על התקן הסטטוטורי בושינגטון המחייב בניקוי לצרכי מגורים.

לפרטים נוספים אודות הליך משפטי במסגרתו ביקשה BSRE PW מבית המשפט לקבוע כי האחריות לעלות פירוק המחוברים וניקוי הקרקע בסיאטל צריכה לחול על POW ו-PPC (כהגדרתם בביאור 9ה(5) לדוחות הכספיים) בלבד, בהתאם למערכת ההסכמית עליה חתמה BSRE PW עם POW ו-PPC, ראה ביאור 20ב(2) לדוחות הכספיים.

למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידי יועציה המשפטית בארה"ב, על פי הדין המקומי האחריות לניקוי קרקע מזהמת מוטלת על בעלי הקרקע או המפעיל על פי החלק היחסי של זמן האחזקה/זיהום (לרבות בעלים ומפעילים היסטוריים).

בנוסף, כפי שנמסר לחברה על ידי יועציה המשפטית בארה"ב, הרשויות במדינת וושינגטון עשויות לדרוש את ניקוי הקרקע בנסיבות מסוימות, כגון גילוי זיהום חדש בקרקע, החמרה של זיהום קיים וכדומה.

נכון למועד דוח זה, ובהתבסס על עמדת יועציה המשפטית החיצוניים בארה"ב, במהלך התקופה החברה לא קיבלה פניה או אינדיקציה בנוגע לשינוי במצב או לדרישה מהרשויות בנוגע לזיהום הקרקע.

הערכות החברה המתוארות לעיל ביחס לחשיפה אפשרית לחובת ניקוי המקרקעין הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התממשותן של הערכות החברה המפורטות לעיל אינה וודאית ואינה מצויה בשליטת החברה. הערכות החברה כאמור לעיל מתבססות, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטית של החברה בארה"ב, על המידע, הנתונים והנסיבות הידועים למועד זה, ועל המצב הקיים במקרקעין למועד פרסום הדוח, והתממשותן עשויה להשתנות, לרבות באופן מהותי, כתוצאה משינויים בדיני מדינת וושינגטון, בהחלטות שיתקבלו במסגרת הליך המפורט בביאור 20ב(2) לדוחות הכספיים ואופן עמידתן של POW ו-PPC (כהגדרתן בביאור 20ב(2) לדוחות הכספיים) בהתחייבויותיהן הכלולות בהסכמי סיאטל ובחבות שלהן על פי דין.

12. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

פעילות החברה עשויה להיות מושפעת, בין היתר, מחקיקה בתחום דיני המקרקעין, דיני התכנון והבנייה ודיני המיסים בישראל ובעיקר מהחוקים הבאים (שאינם מהווים רשימה ממצה של הוראות החוק החלות על החברה, אלא רק העיקריים שבהם):

12.1. חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

חוק זה על תקנותיו קובע את המשטר והפיקוח הרגולטורי, בין השאר, בנושאי היתרי ורישוי בנייה, זכויות והיתרי בנייה, שינויי ייעוד קרקעות והיטלי השבחה הנובעים ממימוש בנייה. כמו כן, מכוח חוק זה עלול בעל מקרקעין לחוב באחריות פלילית בשל עבירה הנעברת על ידי מי משוכרי הנכס שבבעלותו.

כמו כן, כפופה החברה, בין היתר, להוראות תכניות סטטוטוריות, תכנית עיצוב אדריכלי אשר אושרה מכוחן, הוראות והנחיות הוועדות המקומיות ו/או הרשויות המקומיות וכן הוראות והנחיות של גורמים אחרים, כגון: רשות הכבאות, משרד הבריאות, חברת חשמל, המשרד לאיכות הסביבה, רשות העתיקות וכיו"ב.

12.2. חקיקה בנושא הנגשה במבני ציבור

החברה כפופה להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 ולתקנות שהוצאו מכוחו, בעיקר בקשר עם מבניה המשמשים למסחר. בחודש יוני 2012 נכנסו לתוקף תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים), תשע"ב-2011, המחייבות התאמת הנגישות בבניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות.

12.3. חקיקה בנושא מכר דירות

בתחום הבנייה למגורים ומכירת יחידות דיור לרוכשים, כפופה החברה לדיני מכר דירות ובכלל כן להוראותיהם של חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן בסעיף זה: "**חוק המכר**"), חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 ("**חוק המכר הבטחת השקעות**") ולחקיקת המשנה מכוחם.

במהלך שנת 2022, תוקן תיקון מס' 9 לחוק המכר, לפיו התווספה הגבלה של היקף ההצמדה המותר למדד התשומות בחוזי מכר דירות אשר נחתמו לאחר מועד כניסת תיקון מס' 9 לתוקף (קרי, החל מיום 7.7.2022), ועיגן הגנות נוספות על רוכשי הדירות כגון פיצוי בגין איחור במסירת הדירה ובכך עשוי להשפיע על פרויקטים למגורים שהחברה מעורבת בהקמתם.

בתחום ההתחדשות העירונית כפופה החברה בין היתר, לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017 וכן חוק פינוי-בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2006, והתקנות מכוחו, המסדירים את היחסים שבין בעלי הדירות ליזם ומי מטעמו ("**חוק פינוי-בינוי**"). למועד זה שיעור "הרוב המיוחס" להסכמת בעלי דירות בפרויקטים של פינוי-בינוי עומד על לפחות שני שלישים (כ-66.33%) מבעלי הדירות במקבץ (שני שלישים מבעלי הדירות אשר בבעלותם לפחות שלוש חמישיות מהדירות בכל בית משותף באותו מקבץ. לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – נדרש כי בבעלותם יהיו שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות, וכן יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם). עוד יצוין כי בדין קבועים תנאים שונים לעניין קביעת כדאיות כלכלית בפרויקט במצבי מחלוקת (בהתאם להוראות סעיף 2א לחוק פינוי בינוי, רוב מיוחס של בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית, כהגדרת מונח זה בחוק, רשאי לפנות למנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בבקשה למנות שמאי פינוי ובינוי לעניין לבחינת הכדאיות הכלכלית של העסקה והאם סירוב של בעלי הדירות לעסקת פינוי בינוי בהתאם להוראות סעיף 2(ב)(1) לחוק פינוי בינוי הוא סירוב סביר, השמאי רשאי להחליט גם באילו תנאים תיחשב כדאית כלכלית).

חקיקה בנושא מיסוי לרבות חוקי עזר עירוניים ומדיניות רשויות מקומיות ביישובים בהם ממוקמים נכסי הנדל"ן של החברה, עשויה להיות רלוונטית, הן לגבי ביצוע עסקאות מכירה, רכישה ושכירות של מקרקעין והן לגבי תחזוק ותפעול המקרקעין שבבעלות החברה. כך למשל, החברה עשויה לחוב במיסי רכישה ושבח במידה ותרכוש או תמכור נכסים. גם לחקיקה בדבר מיסוי עירוני ושיעורי ארנונה השפעה על פעילות החברה.

דינים אלו על תקנותיהם, קובעים את המשטר והפיקוח הרגולטורי, בנושאי רישוי העסקים המתנהלים בנכסי החברה. מכוח דינים אלו עלול לעיתים בעל מקרקעין לחוב באחריות פלילית בשל עבירה הנעברת על ידי מי משוכרי הנכס שבבעלותו.

ביום 13 במרץ 2024 פרסמה הועדה לצמצום הריכוזיות (בסעיף זה: "הועדה") עדכון לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים בקשר עם החוק לקידום התחרותיות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות"). ברשימה המעודכנת שפורסמה כאמור עדיין כלולה קבוצת מרכזי (מוטי) בן-משה, בעל השליטה (בעקיפין) בחברה, ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים וברשימת הגורמים הריכוזיים.⁴⁴

בהתאם להוראות חוק הריכוזיות, "גורם ריכוזי" ייחשב כגורם המנוי ברשימת הגורמים הריכוזיים שפרסמה הועדה. הוראות חוק הריכוזיות, מחייבות את הרגולטור הרלוונטי ("המאסדר") אשר מוסמך על פי דין לבצע הקצאה של זכות (כהגדרת מונחים אלה בחוק הריכוזיות) לגורם ריכוזי (בין היתר, בענפי תקשורת, אנרגיה, תחבורה, משאבי טבע ועוד, המופיעים בתוספת לחוק הריכוזיות) לשקול שיקולי ריכוזיות כלל-משקית וכן להיוועץ בוועדת הריכוזיות בטרם הקצאת זכויות כאמור לגורמים שברשימת הגורמים הריכוזיים.

להערכת החברה, להכללתה ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים וברשימת הגורמים הריכוזיים, לא צפויה השפעה מהותית על פעילותה, בעת הזאת.

הערכת החברה בדבר ההשפעה האפשרית של הכללתה ברשימות כאמור, הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והיא עשויה להשתנות, בין היתר, ככל שיחולו שינויים בהוראות חוק הריכוזיות, התקנות וההנחיות על פיו ואופן יישומן.

יצוין, כי על-פי חוק הריכוזיות קיימות מגבלות בנוגע לשליטה בחברות במבנה פירמידלי, המגבילות את מבנה השליטה בחברות שכבה (כהגדרת המונח "חברת שכבה" בחוק הריכוזיות, אשר כולל, ככלל, תאגידים מדווחים), באופן שחברת שכבה שניה אינה רשאית לשלוט בחברת שכבה אחרת. היות ואלון רבוע כחול נחשבת לחברת שכבה ראשונה, החברה נחשבת לחברת שכבה שניה לענין חוק הריכוזיות, ובהתאם לחוק הריכוזיות אינה רשאית לשלוט בתאגידים מדווחים או בתאגידים אחרים המהווים חברת שכבה.

כמו-כן, בחוק הריכוזיות קבועות, בין היתר, מגבלות לגבי החזקות של תאגידים ריאליים משמעותיים בגופים פיננסיים משמעותיים והוראות מניעת ניגודי עניינים שמגבילות כהונה מקבילה של נושא משרה או שולט בתאגיד ריאלי משמעותי, כדירקטור בתאגיד פיננסי משמעותי. כאמור לעיל, למועד פרסום הדוח, החברה ותאגידים בשליטתה מופיעים ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ובעקבות כך, גם ברשימת הגורמים הריכוזיים.

⁴⁴ לפרטים נוספים ראו גם דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 14 בפברואר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-017616) ומיום 3 במרץ 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-025467), אשר האמור בהם מובא על דרך הפניה.

13. הון אנושי

13.1. ליום 31 בדצמבר 2023, ההון האנושי של החברה כולל 61 עובדים (לא כולל עובדים בחלק מחברות הבנות), כמפורט להלן: מנכ"ל (נותן שירותים), סמנכ"ל כספים, סמנכ"לית יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה, סמנכ"ל הנדסה, סמנכ"ל שיווק נכסים מניבים, אדריכלית חברה - סמנכ"לית, סמנכ"לית שיווק, מכירות וקשרי קהילה, חשב ראשי ו-53 בעלי תפקידים שונים הכפופים להם.

למועד אישור הדוח, ההון האנושי של החברה כולל 61 עובדים (לא כולל עובדים בחלק מחברות הבנות), כמפורט להלן: מנכ"ל (נותן שירותים), סמנכ"לית יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה, סמנכ"ל שיווק נכסים מניבים, אדריכלית חברה - סמנכ"לית, סמנכ"לית שיווק, מכירות וקשרי קהילה, מנהל כספים ו-55 בעלי תפקידים שונים הכפופים להם.

13.2. יחסי העבודה בחברה תקינים. עובדי החברה מועסקים על פי הסכמי העסקה אישיים, המסדירים את תנאי שכרם והעסקתם הכוללים כיסויים פנסיוניים וביטוחיים במסלולים שונים, וחלקם כוללים הטבות מקובלות ותמריצים אישיים (מענקים).

13.3. למועד אישור הדוח, לא מוקצות אופציות לעובדים בחברה מכוח תכנית אופציות.

13.4. בנוסף, לחברה תכנית להקצאת מניות חסומות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15 במרץ 2016. בשלב זה, לא הוקצו מניות על פי התכנית.

13.5. לפרטים בדבר תנאי הכהונה וההעסקה והתגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, ראו סעיף 7 לפרק ד' לדוח התקופתי.

13.6. ביום 5 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה. לפרטים ראה דוח זימון אסיפה כללית מתקן שפרסמה החברה ביום 2 בנובמבר 2020 (אסמכתא: 2020-01-110917), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

ביום 23 בנובמבר 2023 החליט דירקטוריון החברה, על הארכת תוקף האישור שניתן על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 5 בנובמבר 2020 ביחס למדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה וזאת עד ליום 4 במרץ 2024, בהתאם לחוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה - חרבות ברזל) (סדרי מינהל, תקופות כהונה ותאגידיים), התשפ"ד-2023.

בכוונת החברה לפעול לאימוץ מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי משרה בכפוף לקבלת האישורים לפי דין לרבות מאת האורגנים המוסמכים לכך בחברה.

14. הון חוזר

להלן יפורט בתמצית הרכב ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים:

הסעיפים העיקריים של הנכסים השוטפים של החברה כוללים מזומנים, נכסים פיננסיים, לקוחות והכנסות לקבל, הלוואות לאחרים, חייבים ויתרות חובה ומלאי מקרקעין ובניינים בהקמה.

ההתחייבויות השוטפות כוללות בעיקר אשראי לזמן קצר מתאגידיים ומוסדות פיננסיים, חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב, זכאים, מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש והתחייבויות אחרות.

כמפורט בביאור 30 לדוחות הכספיים, תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הנדל"ן המניב הינה 12 חודשים ותקופת המחזור התפעולי בגין הבניה למגורים עולה על שנה ויכולה להימשך כ-5 שנים. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של פעילות הבניה למגורים אשר יכולה להימשך כ-5 שנים.

להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר בדוחות הכספיים לבין ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

סה"כ	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים) ^(א)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
1,856,510	(368,513)	2,225,023	נכסים שוטפים
1,336,065	(174,583)	1,510,648	התחייבויות שוטפות
520,445	(193,930)	714,375	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

(א) ההתאמות לתקופה של 12 חודשים חושבו בהתאם לאומדן החברה בדבר עיתוי המימוש הצפויים.

לפרטים נוספים ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים.

15. מימון

15.1. כללי

15.1.1. החברה מממנת את פעילותה מהון עצמי, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, מאשראים מגורמים בנקאיים ומהכספים שגויסו במסגרת הנפקות של סדרות איגרות החוב של החברה כמפורט להלן.

15.1.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה התחייבויות פיננסיות (קרן בתוספת הצמדה למדד ככל וישנה) בסך של כ-5.2 מיליארד ש"ח. מתוכן, סך של כ-695 מיליון ש"ח הלוואות מתאגידים בנקאיים, וסך של כ-4.5 מיליארד ש"ח ממחזיקי איגרות חוב.⁴⁵

15.2. איגרות חוב שהונפקו על ידי החברה ומצויות במחזור

למועד אישור הדוח, רשומות למסחר בבורסה ארבע סדרות של איגרות חוב (ו' עד ט') שהונפקו על ידי החברה. יצוין כי ביום 5 במאי 2023 נפרעו אגרות החוב סדרה ה' (לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 31 במאי 2023 אסמכתא מס' 2023-01-058746). ליום 31 בדצמבר 2023 וכן למועד פרסום הדוח, אגרות החוב (סדרות ו', ז', ח' ו-ט') של החברה שבמחזור מהוות אשראי מהותי של החברה בהתאם לעמדה משפטית 15-104 של רשות ניירות ערך (אשראי בר דיווח). לפרטים נוספים בדבר איגרות החוב של החברה שבמחזור, ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון וביאור 17 לדוחות הכספיים.

15.3. הלוואות עם תניית "הפרה צולבת" (Cross Default)

כאמור לעיל, החברה מממנת את פעילותה מהלוואות ומגיוס כספים במסגרת הנפקות אגרות חוב בשוק ההון. שטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם כל אחת מסדרות אגרות החוב של החברה כוללים תניית הפרה צולבת. לפרטים ראו סעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון. בנוסף, הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ, כולל אף הוא תניית הפרה צולבת. לפרטים ראו סעיף 9.6.12 לעיל.

למועד דוח זה, לחברה ולחברה מאוחדת שלה הלוואות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-246 מיליון ש"ח. כל אחת משתי הלוואות הללו אינה "הלוואה מהותית", כהגדרת מונח זה בעמדת סגל רשות ניירות ערך 15-104 ("אשראי בר דיווח"). הלוואות אלו נזכרות למען הזהירות בלבד, מאחר שתחת נסיבות מסוימות, אשר החברה מעריכה כי ההסתברות להתקיימותן נמוכה, העמדת אחת מהן לפירעון מידי עלולה להקים, בעקיפין, טענות בדבר התגבשותן של עילות לפירעון מידי של הלוואה האחרת ובעקבות זאת, עלולה להקים טענות דומות ביחס לפירעון מידי של אגרות החוב ו/או הלוואות, שסכומן המצטבר עשוי להיות מהותי. במסגרת הסכם הלוואה זו נקבעו מספר אמות מידה פיננסיות,

⁴⁵ הסכום האמור, הינו כולל יתרת נכיון ופרמיה שטרם הופחתו ליום 31 בדצמבר 2023 ויתרת ריבית לשלם.

שבעיקרן נוגעות לנכסים ששועבדו להבטחת ההלוואה, אשר נכון ליום 31.12.2023 החברה עמדה בהן, שהמהותית בהן הינה כי יחס יתרת החוב ל-NOI השנתי המצטבר מהנכסים המשועבדים האמורים לא יעלה על 10.

15.4. הסכם מימון מהותי - הסכם ליווי פיננסי לפרויקט תוצרת הארץ

כמפורט בדיווחים מיידיים מהימים 19 באוגוסט 2021 ו- 1 בדצמבר 2021 (אסמכתאות מס': 2021-01-068119 ו- 2021-01-10547, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא בדוח זה על דרך הפניה ובסעיף 9.6 לעיל, בשנת 2021 התקשרו החברה ביחד עם רבוע נדל"ן היצירה והשותפים (כהגדרתם לעיל) בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט ("הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ").

יובהר, כי הסכם הליווי הפיננסי של פרויקט תוצרת הארץ הינו ביחס לפרויקט תוצרת הארץ בכללותו, היינו - הן ביחס לחלק המגורים בפרויקט (כמפורט בסעיף 9.6 לעיל) והן ביחס לחלק המשרדים בפרויקט (כמפורט בסעיף 8.5.2 לעיל).

הסכם הליווי הפיננסי של פרויקט תוצרת הארץ	
המלווה	סינדיקט מממנים בהובלת בנק לאומי לישראל בע"מ
מועד העמדת ההלוואה	19 באוגוסט 2021; ביום 1 בדצמבר 2021 התקיימו כל התנאים המוקדמים ובהתאם בוצעה משיכת אשראי ראשונה
סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	1,500 מיליון ש"ח; החברה מייחסת מזה סך של 1,180 מיליון ש"ח למסגרת המימון לפרויקט המגורים לרבות ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות וסך של 320 מיליון ש"ח למסגרת המימון לפרויקט המשרדים.
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	681 מיליון ש"ח
מועדי פירעון קרן וריבית	האשראי יועמד כאשראי לזמן קצר, כמסגרת אשראי מתחדשת מעת לעת. מועד הפרעון הסופי של האשראי הינו בתום 54 חודשים ממועד המשיכה הראשונה של כספים כלשהם מחשבונות הליווי של הפרויקט. יצוין כי חלק ההלוואה לפרויקט המגורים בסך של כ-281 מיליון ש"ח מסווג לזמן הקצר וחלק ההלוואה לפרויקט המשרדים בסך של כ-220 מיליון ש"ח מסווג לזמן הארוך בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	P+0.4%, אשר לא ייפחת משיעור של 1.9%. שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 6.40%.
יתרת קרן ליום 31.12.2023	501 מיליון ש"ח.
מועד פירעון אחרון	31 במאי 2026.
שעבודים/בטחונות	ראו הפירוט בסעיף 9.6.12 לעיל.
ערבויות	ראו הפירוט בסעיף 9.6.12 לעיל.
אמות מידה פיננסיות	אין
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכד']	ראו הפירוט בסעיף 9.6.12 לעיל.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא]	לא

15.5. שיעור הריבית הנקובה הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית הממוצעת

להלן מובא פירוט שיעור הריבית הנקובה הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית הממוצעת להלוואות החברה שהיו בתוקף בתקופת הדוח, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי, תוך הפרדה בין אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך ממקורות אשראי בנקאיים וחוץ בנקאיים:

אשראי לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)		אשראי לזמן קצר		
ריבית אפקטיבית הממוצעת	ריבית הנקובה הממוצעת	ריבית אפקטיבית הממוצעת	ריבית הנקובה הממוצעת	
6.64%	6.57%	6.12%	6.12%	תאגידיים בנקאיים
--	--	--	--	תאגידיים שאינם בנקאיים
1.04%	1.79%	--	--	מחזיקי אגרות חוב

היקף ההלוואות הממוצע לזמן קצר בשנת 2023 עמד על סך של 160,602 אלפי ש"ח והיקף אגרות החוב וההלוואות הממוצע לזמן ארוך לשנת 2023 עמד על סך של 4,857,328 אלפי ש"ח.

15.6. מגבלות על החברה בקבלת אשראי

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה אין מגבלות ספציפיות בקבלת אשראי. עם זאת, במסגרת הלוואות שהועמדו לחברה וכן במסגרת שטרי הנאמנות בגין אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה, התחייבה החברה לתניות פיננסיות, בין היתר, כמפורט בסעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון (ביחס לאגרות חוב שהונפקו על ידי החברה) ("**התניות הפיננסיות**"), אשר עשויות להגביל את החברה בנטילת אשראי נוסף. ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד אישור הדוח, עומדת החברה בתניות הפיננסיות האמורות.

לפרטים אודות ניהול מבנה החוב של החברה ראו סעיף 1.8.2 לדוח הדירקטוריון.

15.7. מסגרות האשראי של התאגיד

לחברה עומדות שתי מסגרות אשראי ממוסדות בנקאיים בהיקף כולל של כ-200 מיליון ש"ח. הבטוחה למסגרות אלו הינה תיק ניירות ערך שהיקפו נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי הינו כ-580 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח על המצב הכספי סך ניצול מסגרות אלו עומד על כ-66 מיליון ש"ח.

15.8. דירוג אשראי

לפרטים אודות דירוג איגרות החוב של החברה (סדרות ו' עד ט'), ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

15.9. הערכת החברה לגבי צורך בגיוס מקורות לשנה הקרובה

ליום 31 בדצמבר 2023 היתרות הנזילות של החברה והחברות המאוחדות שלה (מזומנים, פקדונות והשקעות בניירות ערך סחירים בניכוי התחייבויות פיננסיות כנגד תיק ההשקעות), לפי דוחות כספיים מאוחדים מורחבים (נספח א' לדוח הדירקטוריון), הן בהיקף של כ-1,473 מיליון ש"ח⁴⁶. בנוסף לכך, לחברה מזומנים ופקדונות מוגבלים בהיקף של כ-9.7 מיליון ש"ח.

⁴⁶ כולל סך של כ-93 מיליון ש"ח מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ח) במסגרת הרחבת הסדרה מחודש דצמבר 2023 אשר מופקד בחשבון הנאמנות אצל הנאמן עד להשלמת רישום שעבודים להבטחת אגרות החוב.

למועד אישור הדוח, תזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת ויתרות הנזילות שלה, צפויים לאפשר פירעון של ההתחייבויות השוטפות של החברה וקידום פרויקטים שהחברה תתמקד בפיתוחם בשנה הקרובה.

החברה נהגת לגייס מעת לעת את המימון הדרוש לשם הרחבת פעילותה העסקית באמצעים מגוונים, כגון גיוסים מהציבור בדרך של ביצוע הנפקות בבורסה, גיוסים פרטיים ומימון בנקאי, בהתאם לכדאיות הפיננסית לחברה הטמונה בכל אחד מהאמצעים הנ"ל, כפי שתהיה מעת לעת.

להערכת החברה, למועד זה, בשל איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי גם בדירוג אגרות החוב (ilAA-) לאגרות חוב שאינן מובטחות בשעבודים ו-ilAA) לאגרות חוב המובטחות (שעבודים), ואף בהיקף ואיכות נכסיה הלא משועבדים, אין מניעה כי החברה תמשיך לקבל מימון בנקאי לפי צרכיה ו/או לגייס מימון חדש בשוק ההון.

הערכת החברה כאמור, בדבר יכולתה לקבל מימון בנקאי ו/או יכולתה לגייס חוב בשוק ההון, הינה מידע צופה פני עתיד אשר מבוסס בין היתר, על מצב הנזילות של החברה ועל מידע הקיים בחברה למועד אישור הדוח. הצורך בגיוס מקורות, כמו גם יכולתה של החברה לקבל מימון ו/או לגייס חוב, עשוי להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות שינויים בסביבה המאקרו כלכלית בין היתר, במצב המשק הישראלי, במצב שוק ההון, בתוכניות ההשקעה של החברה או כתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

15.10. אשראי בריבית משתנה

לפרטים בדבר ריבית משתנה בהלוואות ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים.

בנוסף, לחברה מוחזקת של החברה הלוואה⁴⁷ שאינה מהותית (שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2023 הנה בסכום כולל של כ- 65 מיליון ש"ח), אשר הריבית בגינה הינה צמודת פריים.

15.11. ערבויות

למידע אודות ערבויות שהעמידה החברה בקשר עם התחייבויות חברות בת, ראו ביאור 16ג(4) וביאור 20ג(5) לדוחות הכספיים.

15.12. שעבודים

להבטחת חלק מהתחייבויותיה משעבדת החברה מעת לעת נכסים שונים. לפרטים בדבר נכסים של החברה המשועבדים כבטוחות להבטחת אגרות החוב (סדרות ז' ו-ח') של החברה, ראו נספחים ב' ו-ג' לדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר שעבודים נוספים של החברה, ראו סעיפים 8.1.1 ו-9.6.12 לעיל וכן ביאור 20ג' לדוחות הכספיים.

16. **מיסוי**

ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים.

⁴⁷ ההלוואה האמורה מוצגת על פי חלק החברה בהלוואה (50%).

בנוסף להסכמים שפורטו לעיל בקשר עם תחומי הפעילות של החברה, יפורטו להלן הסכמים מהותיים שהחברה צד להם, כדלקמן:

17.1. רה ארגון והעברת נכסים לחברה - הסכמים עם אלון רבוע כחול

17.1.1. פעילות הנדל"ן של אלון רבוע כחול הועברה לחברה בתוקף ליום 31 בדצמבר 2005 במסגרת שני הסכמים: הסכם הפיצול מיום 2 באפריל 2006 והסכם ההעברה מיום 21 ביוני 2006 ("הסכמי הפיצול וההעברה").

17.1.2. במסגרת הסכמי הפיצול וההעברה העבירה אלון רבוע כחול לחברה, כנגד מניות שהוקצו לאלון רבוע כחול בחברה, את כל זכויותיה והתחייבויותיה בקשר עם כ-100 נכסי נדל"ן בשטח כולל של כ-146,300 מ"ר להשכרה⁴⁸ (בסעיף 17.1 זה: "הנכסים המועברים" ו-"ההתחייבויות המועברות", בהתאמה).

17.1.3. למועד אישור הדוח, טרם הושלם רישומם של חלק מהנכסים המועברים בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפי העניין, על שם החברה ועל חלק מנכסים אלו לא נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה. יצוין, כי חלק מהנכסים האמורים טרם נרשמו על שם אלון רבוע כחול, ורישומם על שם החברה מחייב הסדרת הרישום על שם אלון רבוע כחול תחילה. לשם השלמת רישומם של הנכסים כאמור, פועלת החברה בין היתר, מול צדדים שלישיים שאישורם נדרש לצורך השלמת הרישום לרבות לשכות רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, רשויות מקומיות, רשות המסים, צדדים שלישיים שמכרו את הנכסים בשעתו לאלון רבוע כחול וכיו"ב. למיטב ידיעת החברה, אין מניעה מהותית להשלמת הרישום. עם זאת, לא ניתן להעריך את משך הזמן שיידרש להשלמת הרישום כאמור הואיל והשלמתו כרוכה במורכבות פרוצדוראלית, בין היתר בשל הצורך בהשלמת הליכי פרצלציה ו/או הליכי רישום בית משותף ו/או בשל תלות בצדדים שלישיים ו/או בשל הצורך בהליכים משפטיים הצהרתיים על מנת לאפשר קידום הליכי העברת הזכויות בנכסים, ראשית על שמה של אלון רבוע כחול, ולאחר מכן על שמה של החברה.

17.1.4. במסגרת הסכמי הפיצול וההעברה הוסכם, בין היתר, כדלקמן:

א. החברה ואלון רבוע כחול הסכימו לפעול בשיתוף פעולה ביניהן עד להשלמת רישום העברת הזכויות בנכסים המועברים על שם החברה. החברה התחייבה לשאת בכל העלויות ו/או האגרות הכרוכות בהשלמת הרישום כאמור לעיל (למעט מסי שבח בגין העברת הנכסים המועברים, אשר יחולו על אלון רבוע כחול). אלון רבוע כחול התחייבה כי ככל וקיימים ו/או יוטלו על איזה מהנכסים המועברים עיקולים ו/או שעבודים, כי אז תפעל אלון רבוע כחול להסרתם⁴⁹, באופן שיאפשר את השלמת רישום העברת הזכויות בנכסים המועברים על שם החברה.

ב. במסגרת הסכם הפיצול, החברה קיבלה על עצמה כל אחריות ו/או חבות, בקשר עם הנכסים המועברים וההתחייבויות המועברות, שמקורן ו/או עילתן נוגעים למועד כלשהו, בין אם לפני המועד הקובע ובין אם לאחר המועד הקובע, למעט תשלומים שוטפים החלים על אלון רבוע כחול עד ליום 31 בדצמבר 2005. במסגרת הסכם ההעברה, החברה קיבלה על עצמה כל אחריות ו/או חבות, בקשר עם הנכסים המועברים, שמקורן ו/או עילתן נוגעים למועד כלשהו לאחר מועד הפיצול. החברה התחייבה לשפות את אלון רבוע כחול בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו לה, כתוצאה מתביעה או דרישה בקשר עם הנכסים המועברים ו/או ההתחייבויות המועברות (לפי העניין) ושהאחריות לגביהם חלה על החברה, בהתאם לאמור לעיל. במהלך שנת 2019 אישרה החברה מתן התחייבות לשיפוי לאלון רבוע כחול בקשר עם הנכסים

⁴⁸ שטח היחידה הכולל שטחים עיקריים בתוספת שטחי עזר המושכרים כחלק מהיחידה.

⁴⁹ למועד אישור הדוח, על נכס אחד מתוך הנכסים אשר הועברו לחברה מאלון רבוע כחול רשומים שעבודים להבטחת התחייבויות מוכרי הנכסים האמורים לאלון רבוע כחול, כלפי צדדים שלישיים (מרביתם בנקים). למועד אישור הדוח, על 3 נכסים רשומים שעבודים כאמור, אך לאלון רבוע כחול ניתנו מכתבי החרגה מותנים מטעם בעלי השעבודים האמורים ("מכתבי החרגה המותנים"). אלון רבוע כחול אישרה לחברה כי עמדה ו/או תעמוד בתנאי מכתבי החרגה המותנים וכי אין מניעה מהותית מלהשלים את העברתם לחברה. אלון רבוע כחול אישרה גם את התחייבותה לשחרור השעבודים על הנכסים הנוספים ואישרה כי אין היא רואה מניעה מהותית להסרת השעבודים כאמור.

המועברים כמפורט בסעיף 9.2.5 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

ג. אלון רבוע כחול התחייבה לשאת בתשלום כל מס או היטל, אם וככל שהם חלים עליה כמוכרת, בכפוף לאמור להלן. החברה התחייבה לשאת בתשלום כל מס או היטל, אם וככל שהם חלים עליה כרוכשת, וכן לשאת בתשלום היטלי השבחה, דמי הסכמה שיחולו בגין מכירת הנכסים המועברים מאלון רבוע כחול לחברה ובעלויות רישום.

17.2. הסכם רכישת הנכסים ממגה, מיום 31 במרץ 2009

17.2.1. במסגרת הסכם רכישת הנכסים ממגה מיום 31 במרץ 2009 ("הסכם רכישת הנכסים ממגה"), רכשה החברה כ-21 נכסי מקרקעין ממגה. נכסי המקרקעין כללו את כל נכסי המקרקעין שהיו בבעלות מגה באותה עת (סניפי סופרמרקטים, שטחי מסחר, המרכז הלוגיסטי ומשרדי ההנהלה של אלון רבוע כחול (דאז)), מניות בחברות אחזקה של נכסי מקרקעין, והסכמי שכירות בגין הנכסים האמורים.

17.2.2. למועד אישור הדוח, טרם הושלם רישומם של חלק מהנכסים האמורים בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפי העניין, על שם החברה ועל חלק מנכסים אלו לא נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה. יצוין, כי חלק מהנכסים האמורים טרם נרשמו על מגה, ורישומם על שם החברה מחייב הסדרת הרישום על שם מגה תחילה. לשם השלמת רישומם של הנכסים כאמור, פועלת החברה בין היתר, מול צדדים שלישיים שאישורם נדרש לצורך השלמת הרישום לרבות לשכות רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, רשויות מקומיות, רשות המסים, צדדים שלישיים שמכרו את הנכסים בשעתו למגה וכיו"ב. למיטב ידיעת החברה, אין מניעה מהותית להשלמת הרישום. עם זאת, לא ניתן להעריך את משך הזמן שיידרש להשלמת הרישום כאמור הואיל והשלמתו כרוכה במורכבות פרוצדוראלית, בין היתר בשל הצורך בהשלמת הליכי פרצלציה ו/או הליכי רישום בית משותף ו/או בשל תלות בצדדים שלישיים ו/או בשל הצורך בהליכים משפטיים הצהרתיים על מנת לאפשר קידום הליכי העברת הזכויות בנכסים, ראשית על שמה של מגה, ולאחר מכן על שמה של החברה.

17.2.3. יצוין, כי בהסכם רכישת הנכסים ממגה נקבע בין היתר, כדלקמן:

א. הנכסים שבהם עשתה מגה שימוש עצמי מושכרים למגה לאחר רכישתם על ידי החברה, בהתאם לתנאי שכירות כפי שפורטו בהסכם השכירות בין החברה ומגה, שתנאיו העיקריים מפורטים בסעיף 8.4.10.2 לעיל.

ב. מגה והחברה הסכימו לפעול בשיתוף פעולה ביניהם עד להשלמת רישום העברת זכויות מגה בנכסי המקרקעין על שם החברה. הסכם העברת הנכסים ממגה כולל מצג של מגה לגבי נכסים שטרם נרשמו על שם מגה - לפיו אין מניעה מהותית להשלמת רישום הזכויות בהם על שם מגה.

ג. מגה התחייבה לפעול בשקידה ובהתמדה, על מנת לקבל את הסכמתם של צדדים שלישיים שהסכמתם להעברת הנכסים או חלק כל מהם נדרשת, עד לקבלת ההסכמות האמורות והשלמת העברת הנכסים לחברה. מקום שבו נדרשת הסכמת צד שלישי והסכמה כאמור לא נתקבלה, מגה תמשיך בביצוע ההתקשרות בנאמנות עבור החברה עד שתושלם ההעברה, לרבות באופן בו ההכנסות וההוצאות בגין הנכס שהעברתו טעונה הסכמה ייוחסו לחברה, כך שתקבולים שיתקבלו בידי מגה בגין נכסים כאמור יועברו לחברה כאשר הוצאות בגין הנכסים כאמור ישולמו על ידי החברה. יצוין, כי לא נקבע בין הצדדים מועד אשר עד אליו יש להשלים קבלתן של הסכמות צד ג' כאמור. כן יצוין, כי על פי מצג שניתן על ידי מגה, אין מניעה לקבלת ההסכמות הנדרשות מצדדים שלישיים להעברת הנכסים הנרכשים לחברה.

17.3. לפרטים אודות הסכם המסגרת בו התקשרה החברה עם שותף לשיתוף פעולה במיזם משותף לאיתור, ייזום וביצוע פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ראו סעיף 9.5 לעיל.

הסכם לרכישת שטחי משרדים בפרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה

בחודש מאי 2022, התקשרה החברה בהסכם מותנה עם צדדים שלישיים שאינם צד קשור לחברה ("המוכר") לרכישת 24 קומות משרדים המהוות כ- 37,000 מ"ר (ברוטו) ו- 161 מקומות חניה, בקומת חניון 3-, בפרויקט המכונה "גלובל טאוורס" בפתח תקווה וזאת בתמורה לסך של כ-377 מיליון ש"ח, אשר תשולם במספר תשלומים.

על פי ההסכם, ככל שלא תאושר תכנית שיזם המוכר, המאפשרת, בין היתר, תוספות קומות משרדים 29 ו-30 לבניין ויתקבל היתר נוסף לצורך כך, וזאת בתוך 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם ("העסקה המשלימה"), אזי במקום 24 קומות, תרכוש החברה 22 קומות משרדים בבניין (קומות 7 - 28) (כ- 34,000 מ"ר (ברוטו)) והתמורה תעודכן לסך של כ- 347 מיליון ש"ח.

ביום 15 בספטמבר 2022 התקבלה הודעת המוכר על התקיימות התנאים המתלים בעסקה.

במהלך תקופת הדוח, אושרה תכנית שיזם המוכר המאפשרת, בין היתר, תוספת 2 קומות המשרדים כאמור לעיל, אך טרם התקבל היתר הבניה הנוסף להקמתן ובהתאם למועד פרסום הדוח, התנאי לעסקה המשלימה, כהגדרתה לעיל טרם התקיים.

מועד מסירת הממכר יהיה 42 חודשים ממועד מתן הודעת המוכר על התקיימות התנאים המתלים כמפורט לעיל, ובכפוף לאיחורים מותרים על-פי ההסכם וחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

לפרטים נוספים אודות העסקה ותנאיה, התמורה והמקרקעין ראו סעיף 8.4.12 לעיל, ביאור 20א(2) לדוחות הכספיים, דיווח מידי שפורסם ביום 26 במאי 2022 (אסמכתא: 2022-01-052161) ודיווח מידי שפורסם ביום 18 בספטמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-095631) אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

הסכם לרכישת זכויות ב"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים

ביום 14 ביוני 2022 התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות צד שלישי, שאינו צד קשור (לעניין סעיף זה, להלן: "המוכרת"), המחזיק בזכות לחכירת משנה על-פי "הסכם המוכרת" (כהגדרתו להלן) בחטיבת קרקע בשטח של כ-12 דונם (כולל שטח דרך של כ-3 דונם), הידועה כ"קמפוס בצלאל". במתחם בנויים שני מבנים (המהווים את קמפוס בצלאל) בשטח בנוי כולל של כ-20 אלפי מ"ר (לעניין סעיף זה, להלן: "הממכר").

רשות מקרקעי ישראל החכירה בחכירה לדורות את המקרקעין לאוניברסיטה העברית ("האוניברסיטה"), אשר במסגרת הסכם בינה לבין בצלאל אקדמיה לאומנות ועיצוב ירושלים ("בצלאל") החכירה את המקרקעין בחכירת משנה לבצלאל ובצלאל מכרה את זכויותיה וחובותיה מכוח חוזה חכירת המשנה שנחתם בין האוניברסיטה, המועצה להשכלה גבוהה ובינה למוכרת (לעניין סעיף זה, להלן: "הסכם המוכרת").

החברה רכשה מהמוכרת את מלוא זכויותיה וחובותיה על-פי "הסכם המוכרת" וכן כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא, שיוקנו למוכרת בקשר למקרקעין. התמורה בסך 121.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) שולמה במלואה ממקורותיה העצמיים של החברה, לרבות באמצעות פירעון מוסכם של הלוואה שהועמדה על ידי החברה למוכרת ופירעון הלוואה בנקאית שהועמדה למוכרת על ידי תאגיד בנקאי.

בין בצלאל, אשר אמורה הייתה לפנות את הממכר כהגדרתו בסעיף זה ביום 31.12.2022, ובין החברה נחתמה תוספת להסכם לפיה יידחה מועד מסירת החזקה בממכר לידי החברה מיום 31 בדצמבר 2022 ליום 31 במרץ 2023 (בכפוף לתשלום בגין הדחייה). בהתאם, הממכר נמסר לידי החברה בתקופת הדוח במועד האמור.

לטובת החברה נרשמה ההתחייבות לרישום משכנתה בספרי רשות מקרקעי ישראל המוגבלת בסכום שלא יעלה על 121.5 מיליון ש"ח.

בהתאם לתכניות בניין העיר התקפות ייעוד המקרקעין הינו שטח לבניינים ציבוריים, כאשר על פי ההסכמות בין בצלאל לאוניברסיטה, השימושים המותרים במתחם הם מוסדות ציבור (בתי ספר, גני ילדים, אקדמיה צבאית או משטרתית, מרכזי מחקר, מוסד הוראה, מוסד להשכלה גבוהה, לרבות מכללה, ולמעט מעונות ואוניברסיטה המתחרה בתחומים

הנלמדים באוניברסיטה), בית אבות ובית חולים סיעודי. בהתאם לתכנית מס' 101-0673871 - הרחבת השימושים הציבוריים בקמפוס בצלאל, הר הצופים, ירושלים, הורחבו השימושים במקרקעין גם למוסדות סיעודיים לקשישים, מעונות דיור מוגן לקשישים והשימושים הנלווים לשימושים אלו.

בכוונת החברה לפעול לאישור תכנית בניין עיר בעירוב שימושים בהיקף של 60,000-80,000 מ"ר במתחם ובהמשך לבחון אפשרות למימוש הזכויות הקיימות ואת אלו שעשויות להתקבל (אם וככל שיתקבלו). החברה בוחנת מספר חלופות לשימוש במתחם ובכלל זה שימוש כנכס מניב.

יובהר, כי למועד זה אין כל וודאות כי תכנית בניין עיר כאמור תאושר והדבר כרוך, בין היתר, בתיאום עם האוניברסיטה ובקבלת אישורי הרשויות, אשר מטבע הדברים אינה בשליטת החברה. כמו-כן, יובהר כי אין כל וודאות כי תכנית בניין עיר כאמור, אם וככל שתאושר, תאפשר עירוב שימושים והיקפים כאמור לעיל.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 15 ביוני 2022 (אסמכתא: 2022-01-060618) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

17.6. הסכמים בקשר עם עסקת השוק הסיטונאי⁵⁰

17.6.1. הסכמי הרכישה עם חברת השוק הסיטונאי ועיריית תל אביב

לעיקרי הסכמי הרכישה, מחודש יוני 2010, שלפיהם רכשו החברה וגינדי מעיריית תל אביב וחברת השוק הסיטונאי, את זכויות החכירה בחלק ממתחם השוק הסיטונאי שעליו הוקמו על ידי החברה וגינדי קניון TLV ופרויקט המגורים בשוק הסיטונאי, ראו סעיף 9.8 לעיל.

במסגרת הסכמי הרכישה התחייבה חברת המגורים בשוק הסיטונאי (כהגדרתה בסעיף 9.8 לעיל) לתכנן והקמה של מרכז ספורט ובית ספר בתחום מגרש ציבורי סמוך וכן מוסדות ציבור שכונתיים בתחום בנייני המגורים. עיריית תל אביב נושאת בעלות תכנון והקמת מבני הציבור ומשלמת את התמורה על פי אבני דרך שפורטו בחוזה ההקמה. סך עלויות הקמת מבני הציבור נקבע על סכום סופי של 126 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. עלויות מעבר לכך, למעט חריגים ככל שיוסכמו, תחולנה על חברת המגורים בשוק הסיטונאי. חברת המגורים בשוק הסיטונאי השלימה את העבודות שהתחייבה לבצע עבור עיריית תל אביב, ומסרה בהתאם לכך את גני הילדים, בית הספר ומרכז הספורט.

כמו כן, השלימה חברת המגורים בשוק הסיטונאי על חשבונה פיתוח שטח ציבורי פתוח במתחם בשטח כולל של 9 דונם, אשר יוותר בבעלותה ובחזקתה הבלעדית של העירייה.

חברת הקניון הקימה, בהתאם להתחייבויותיה, 125 מקומות חניה עבור עיריית תל אביב ללא תמורה, והגיעה להסכמות עם עיריית תל אביב שלפיהן, למשך תקופה של 5 שנים יוקצו לעירייה 10 מקומות חניה קבועים וכן 175 מקומות חניה צפים (במקום 125 מקומות חניה שבבעלות העירייה).

17.6.2. הסכם בקשר עם רכישת מלוא החזקות בחברות השוק הסיטונאי

ביום 23 בדצמבר 2019 התקשרו החברה ושני תאגידים בשליטתה המלאה⁵¹ ("הרוכשות") בהסכם עם גינדי מגורים תל אביב בע"מ וגינדי מסחר תל אביב בע"מ ("המוכרות") (חברות מוחזקות על ידי גינדי השקעות 1 בע"מ (בעקיפין), ותאגיד נוסף בשליטת משה ויגאל גינדי, להלן: "גינדי") לרכישת כל אחזקותיהן (50%) בחברת הקניון⁵², בחברת המגורים בשוק הסיטונאי⁵³ ובחברת ניהול בניינים מגדלי לב תל אביב בע"מ (חברה בעלת פעילות זניחה) (לעיל ולהלן ביחד - "חברות

⁵⁰ ראו תיאור מפורט של פרויקט השוק הסיטונאי, בסעיפים 9.8 ו-8.8.2 לעיל.

⁵¹ רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ ("רבוע מגורים") ורבוע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ ("רבוע מסחר"), אשר החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה בהם. ראו סעיף 2.3 לעיל, למבנה החזקות של החברה.

⁵² לפרטים בדבר קניון TLV המוחזק על ידי חברת הקניון, ראו סעיף 8.8.2 לעיל.

⁵³ לפרטים בדבר פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי, ראו סעיף 9.8 לעיל.

השוק הסיטונאי) וכן, בין היתר, לרכישת זכויותיהן של המוכרות בגין יתרת הלוואות בעלים ושטרי הון שהועמדו על ידן לחברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי ולא נפרעו במועד השלמת העסקה, ולויתור על תביעות וזכויות מסוימות (כמפורט להלן), והכל בתמורה לתשלום סך כולל של 225 מיליון ש"ח (בסעיף זה - "**ההסכם**" או "**העסקה**"). ביום 5 בינואר 2020 הושלמה העסקה כך שהחברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברות השוק הסיטונאי.

עיקרי העסקה הינם כדלקמן:

- (1) הרוכשות רכשו מהמוכרות את מלוא הון המניות המונפק והנפרע שבבעלות המוכרות בחברות השוק הסיטונאי בתמורה לערכן הנקוב (בכפוף לזכויות הבנקים המממנים על פי הסכמי המימון);
 - (2) הרוכשות קיבלו בהמחאה מהמוכרות חלק מהלוואות הבעלים (לרבות שטרי הון), שהעמידו המוכרות לחברת הקניון ולחברת המגורים בשוק הסיטונאי, כאשר לגינדי ולמוכרות אין עוד כל זכות או התחייבות כלפי חברות השוק הסיטונאי והם שוחררו מכל ערבות ומכל בטוחה שהעמידו בקשר עם חברות השוק הסיטונאי, לרבות בקשר עם ההתחייבות לתשלום ו/או פירעון הלוואות העודפות שהעמידה החברה לחברת הקניון ולחברת המגורים בשוק הסיטונאי, כמפורט בס"ק 7 להלן ("**הלוואות העודפות**").
 - (3) יתרות הלוואות הבעלים של המוכרות לחברת הקניון ולחברת המגורים בשוק הסיטונאי, אשר לא הומחו לחברה כאמור לעיל, נפרעו במועד השלמת העסקה על ידי חברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי, לפי העניין, באמצעות כספים שהוזרמו אליהן על ידי הרוכשות כמפורט להלן.
 - (4) הממכר נמכר לרוכשות כאשר הוא נקי וחופשי (בכפוף לזכויות הבנקים המממנים על פי הסכמי המימון שהיו בתוקף באותה העת, אשר למועד זה כאמור בסעיף 8.2.8. ח. הלוואה לפיהם נפרעה והושלם הליך הסרת השעבודים שנרשמו לזכות הבנקים המממנים כאמור).
 - (5) התמורה בסך 225 מיליון ש"ח, מורכבת מסך של 138 מיליון ש"ח שהועמדו כהלוואה לחברת הקניון וסך של 87 מיליון ש"ח שהועמדו כהלוואה לחברת המגורים בשוק הסיטונאי, אשר שימשו את חברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי לפירעון חלק מהלוואות הבעלים ושטרי הון שהעמידו להן המוכרות.
 - (6) יתרת הלוואות הבעלים ושטרי הון שלא נפרעו באמצעות כספי התמורה, הומחו לחברה כנגד תשלום תמורה זניחה.
 - (7) גינדי והמוכרות שוחררו באופן סופי ובלתי חוזר מהתחייבותם בקשר עם הלוואות העודפות (הלוואות בסכום הגבוה מהסכום שהועמד על ידי המוכרות), אשר מועד פירעונן חל ביום 30 בספטמבר 2019 ויתרתן ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכמה בכ-106 מיליון ש"ח וכן הוסרה הערבות של גינדי לפרעון 50% מהלוואות העודפות.
 - (8) במסגרת העסקה, המוכרות, חברות בשליטתן, וכן בעלי מניות (במישרין או בעקיפין), דירקטורים, נושאי משרה ומי מטעמן של איזו מהן, וכן הרוכשות, חברות השוק הסיטונאי וכן בעלי מניות (במישרין או בעקיפין), דירקטורים, נושאי משרה ומי מטעמן של איזו מהן (בסעיף זה: "**הצדדים**") התחייבו בהתחייבות הדדית לוותר באופן סופי ומוחלט על טענות, דרישות, תביעות וחובות מכל מין וסוג בקשר עם הממכר, חברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי, הפרויקט שנבנה וכן בקשר עם המקרקעין הידועים כ"מתחם השוק הסיטונאי", והכל ביחס לתקופה שעד למועד השלמת העסקה (דהיינו עד ליום 5 בינואר 2020), ובנוסף, על כל זכות לקבלת החזר הלוואות בקשר עם חברת המגורים בשוק הסיטונאי או חברת הקניון, על כל דרישה שעניינה מימון או מימון עודף שהועמד לחברת המגורים בשוק הסיטונאי או לחברת הקניון (לרבות הלוואות העודפות), וכן שיחררו אחד את השני מכל ערבות או בטוחה שהועמדו לטובת מי מהם על ידי משנהו ("**הויתור**").
- הויתור כולל גם וויתור הדדי של החברה וגינדי על כל טענה מכל מין וסוג ביחס לתקופה שעד למועד ההשלמה בקשר עם חברת החניון (ראו סעיף 8.9.2 לעיל). כמו כן, וויתרו הצדדים על טענות (לרבות טענות תכנוניות עתידיות), וזכויות (חוזיות ואחרות), בקשר למקרקעי פרויקט השוק הסיטונאי ומקרקעין הגובלים בפרויקט, שבבעלות כל אחד מהצדדים בנפרד לאחר השלמת העסקה.

(9) המוכרות התחייבו לשפות את הרוכשות עד לסך כולל של 12 מיליון ש"ח, בגין עילות ובתנאים כמפורט בהסכם ("סכום השיפוי"). בתקופת הדוח, התקבל סך של כ- 9.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) בהתאם להוראות השיפוי בהסכם.

(10) ההסכם כולל סעיף פיצויים מוסכמים שישולמו לרוכשות ללא צורך בהוכחת נזק, במקרה בו ייקבע כי גורמים מטעם המוכרות הפרו את התחייבותם להעברת הממכר באופן מסודר לידי הרוכשות. סכום הפיצויים המוסכמים יהיה עד לסך של 10 מיליון ש"ח. בהתאם להוראות ההסכם כל סכום שישולם על פי סעיף זה, יופחת מסכום השיפוי.

(11) במועד השלמת העסקה, הרוכשות שיעבדו את המניות הנרכשות של חברת הקניון ושל חברת המגורים בשוק הסיטונאי לטובת הבנקים המממנים⁵⁴, ובקשר עם הסכם המימון של חברת הקניון החברה העמידה לטובת הבנקים המממנים ערבות מוגבלת בסכום של 300 מיליון ש"ח בתוספת התשלומים לרשויות (חלף כתב ערבות קודם שהעמידה החברה בסכום של 150 מיליון ש"ח). כל הבטוחות, כתבי ההתחייבויות והערבויות שניתנו על ידי המוכרות ו/או גינדי לטובת הבנקים המממנים בוטלו ושוחררו. יצוין כי לא חלו שינויים בתנאים העיקריים של הסכמי המימון. השעבודים הנ"ל והערבות האמורה סולקו עם פרעון ההלוואה נשוא הסכמי המימון, כמפורט בסעיף 8.8.2 ח. להלן.

(12) במסגרת ההסכם סוכמו הוראות שונות ביחס להחזקות הצדדים בחברת החניון (ראו סעיף 8.9.2 לעיל), לרבות זכות סירוב ראשונה הדדית וזכות הצטרפות למכירת מניות הדדית (Tag Along).

לפרטים נוספים אודות העסקה המתוארת לעיל ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 14 בנובמבר 2019, 23, 25, 30 ו-31 בדצמבר 2019 ו-6 בינואר 2020 (מספרי אסמכתאות: 2019-01-097812, 2019-01-123244, 2019-01-124069, 2019-01-115131, 2019-01-126322, ו-2020-01-001912 בהתאמה) וכן מצגת שפרסמה החברה ביום 23 בדצמבר 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-123250).

17.7. לפרטים אודות ההסכמים של עסקת ופרויקט תוצרת הארץ ראו סעיף 0 לעיל.

17.8. לפרטים אודות התקשרות החברה עם קרפור-מגה בעדכונים להסכמי השכירות, ראו סעיף 8.4.10.2 לעיל.

18. הליכים משפטיים

18.1. לפרטים בנוגע לתביעה כספית בסך 30 מיליון ש"ח ולצו עשה שהוגשה על ידי נציגות בעלי הדירות בפרויקט "השוק הסיטונאי" כנגד חברת המגורים בשוק הסיטונאי וחברת הקניון, ראו ביאור 20(ב) לדוחות הכספיים.

18.2. לפרטים בנוגע להליכים משפטיים בקשר עם הקרקע בסיאטל, ראו ביאור 20(ב) לדוחות הכספיים.

18.3. לפרטים בנוגע להליך משפטי נוסף, ראו ביאור 20(ב) לדוחות הכספיים.

19. יעדים ואסטרטגיה עסקית

19.1. תחום הנדל"ן המניב

פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב כוללת ניהול והשכרת נכסיה המניבים של החברה, פיתוח והשבחה של נכסיה, וכן איתור השקעות בתחום הנדל"ן המניב תוך מיקוד בישראל.

מאז הקמתה פועלת החברה, במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב, לאיתור וייזום השקעות בתחום הנדל"ן המניב, תוך הרחבה וגיוון של תיק נכסיה וכן לפיתוח והשבחה של נכסיה או מימושם.

⁵⁴ כמפורט בסעיף 8.8.2' ההלוואה נשוא הסכמי המימון נפרעה במלואה.

החברה פועלת להוספת שימושים, ייעודים, זכויות ואחוזי בנייה חדשים בכל אחד מנכסיה בהם מתאפשר הדבר, לרבות פיתוח פרויקטים בעירוב שימושים (מסחר, תעסוקה ומגורים). במהלך השנים הבאות, כפי שנעשה עד עתה, בכוונת החברה להמשיך ולממש את תוספת הזכויות החדשות, ככל שתושגנה, בהתאם לתכניתיה העסקיות והכדאיות הכלכלית בכל פרויקט.

בכוונת החברה להמשיך בהשכרת הנכסים שבבעלותה, בהשבתם ובפיתוח המקרקעין וכן, להרחיב ולגוון את תיק נכסי הנדל"ן המניב שבבעלותה באמצעות רכישת נכסים נוספים בהתאם להזדמנויות העסקיות שיאותרו על ידיה תוך התמקדות בנכסים באזורי ביקוש ונגישות גבוהה לצירי תחבורה ראשיים. למועד אישור הדוח, בוחנת החברה ביצוע השקעות נוספות בישראל בתחומי עיסוקה.

החברה ממשיכה לראות את עיקר עיסוקה בתחום הנדל"ן המניב בייעודים המוגדרים מסחר, משרדים ולוגיסטיקה.

19.2. תחום הבנייה למגורים

בתחום הבנייה למגורים החברה פועלת לקידום תוכניות הכוללות, בין היתר, הוספת שימוש למגורים בנכסים מניבים שבבעלותה, וכן איתור קרקעות ופרויקטים פוטנציאליים לייזום ופיתוח בעירוב שימושים (מסחר, תעסוקה ומגורים).

כמו כן, החברה, לרבות ביחד עם שותפים, בוחנת באופן מתמיד פרויקטים של התחדשות עירונית במרכזי ערים, בהתאמה לצרכי הדיור הגדלים של האוכלוסיה בישראל ומקדמת פרויקטים רבים (שאינם חלק מתיק נכסיה) בתחום ההתחדשות העירונית וזאת במטרה להוות שחקן משמעותי בתחום, תוך התאמת פעילותה לסיכונים הכרוכים בפעילות זו, למצב השוק, לאתגריי המימון ולהתחייבויותיה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 9.5 לעיל.

במהלך החודשים האחרונים הקימה החברה חטיבת מגורים המרכזת את פעילותה בתחום הבנייה למגורים, לרבות על דרך השבת נכסים קיימים ובהתחדשות עירונית, בעצמה או ביחד עם שותפים. במסגרת זו הוקמה מחלקת שיווק מכירות וקשרי קהילה בתחום המגורים (ראו גם סעיף 9.10 לעיל) אשר מאפשרת לחברה לשווק באופן עצמאי את מלאי הדירות אותן היא יוזמת ומקדמת במסגרת הפרויקטים השונים, לצד ליווי רוכשי הדירות תוך מתן מענה מלא לאורך הפרויקט החל משלב הרכישה ועד לאכלוס.

הערכות החברה כאמור והמידע המפורט בסעיף 19 זה, משקפים את היעדים והאסטרטגיה העסקית של החברה למועד אישור הדוח ומבוססים, בין היתר, על הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה בהתבסס על המידע הקיים בחברה למועד אישור הדוח, ניסיונה של החברה ותכנית העבודה שלה. היעדים והאסטרטגיה כאמור עשויים שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינויים בסביבה המקרו כלכלית, התפתחויות בענף הנדל"ן, או אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

20. **צפי להתפתחות בשנה הקרובה**

20.1. בכוונת החברה להמשיך ולפעול למימוש האסטרטגיה שתוארה לעיל ובכלל זאת, לבחון במהלך שנת 2024, ביצוע השקעות נוספות בתחום הנדל"ן ובעיקר בתחום הנדל"ן המניב המסחרי בארץ, בהתאם להזדמנויות העסקיות שיאותרו על ידי החברה, להתפתחויות בענף הנדל"ן וליכולת לגייס מימון ממקורות בנקאיים ו/או חוץ בנקאיים לביצוע עסקאות חדשות. החברה צופה כי בשנה הקרובה היא תמשיך לפתח ולהשביח את נכסי הנדל"ן שבבעלותה ו/או לממש חלק מהם בהתאם לאסטרטגיית החברה. בנוסף, בכוונת החברה להמשיך לפעול בניהול נכסי הנדל"ן שבבעלותה במהלך העסקים הרגיל. החלטות החברה בקשר להשקעותיה בהקמת פרויקטים חדשים ובהפניית משאבים לרכישות נכסים, עשויות להיות מושפעות ממספר פרמטרים הנובעים ממצב המשק, המצב הכלכלי והפיננסי של החברה, ובכללם זמינות מקורות אשראי והערכות לגבי הביקושים הצפויים לנדל"ן מסחרי בשנים הקרובות.

20.2. החברה תמשיך ותפעל להקמת פרויקט תוצרת הארץ המשלב תעסוקה, מסחר ומגורים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב ופרויקט אשרמן, לפרטים ראו סעיפים 8.5.2, 9.6.4, 9.6 ו-9.7 לעיל.

20.3. בנוסף וכאמור לעיל, החברה בוחנת באופן מתמיד את תיק הנכסים שלה ואת האפשרות לקדם תוכניות השבחה בהם. החברה מקדמת בפועל תוכניות השבחה בחלק מנכסיה המצויים בהליכי תכנון שונים, במטרה להוסיף זכויות ושימושים חדשים לנכסיה ובכלל זה, פרויקטים הכוללים עירוב שימושים.

הערכות החברה כאמור בסעיף 20 זה כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, הכולל הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה בהסתמך, בין היתר, על המידע הקיים בחברה למועד אישור הדוח, לרבות האסטרטגיה של החברה ותוכניות העבודה שלה. ייתכן כי בפועל הערכות ו/או כוונות החברה עשויות שלא להתמש, או להתמש באופן שונה מהותית ו/או להשתנות כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות שינוי באסטרטגיה ו/או במדיניות ו/או בתוכניות העסקיות של החברה ו/או בהחלטות החברה ו/או כתוצאה מהערכות ובדיקות שתבוצענה בעתיד ו/או כתוצאה מהשפעת גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים, התפתחויות בענף הנדל"ן, וכן גורמים יחודיים כגון שיקולים תקציביים, הקצאת משאבים בין היעדים השונים, ו/או אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

21. דיון בגורמי סיכון

פעילותה של החברה מושפעת בין היתר מגורמי הסיכון הבאים:

21.1. סיכונים מאקרו כלכליים

21.1.1. מצב המשק - הרעה במצב הכלכלי של המשק הישראלי, כגון, ירידה בקצב הצמיחה במשק, מיתון כלכלי, העלאת יוקר המחיה, עליית מחירי הריביות למימון ולמשכנתאות או אירוע משמעותי במשק, עלייה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, בין היתר עקב הימשכות מלחמת חרבות ברזל והתרחבותה לחזיתות נספות, עלולים להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ, להוביל לירידה בביקוש לדירות ולשטחים מסחריים ולהשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של החברה, הן בתחום הנכסים המניבים והן בתחום הבנייה למגורים, וכן על רווחיותה של החברה.

21.1.2. תלות במקורות מימון ושינוי לרעה בעלויות מימון - פעילות החברה ממומנת גם ממקורות מימון חיצוניים, שינוי לרעה בתנאי העמדת אשראי ו/או אי חידוש אשראי קיים, עשויה להביא לפגיעה בתוצאות החברה וביכולת הפיתוח שלה. התייקרות מקורות המימון של החברה עשויה להשפיע על כדאיות ההשקעה בנכסים חדשים.

21.1.3. סיכוני ריבית ומדד

א. עליית שיעור הריבית במשק עשויה להשפיע על עלויות גיוס כספים עתידי של החברה, במידה והחברה תידרש לו לפי היקף ההשקעה בפרויקטים עתידיים. בהתאם, החברה תשקול את שיעורי התשואה בפרויקטים כאמור, על מנת שיגלמו את השינויים בעלויות המימון. כמו כן, חלק קטן מסך החוב של החברה הינו הלוואות לזמן ארוך ואשראי בנקאי הנושאים ריבית משתנה המושפעת משיעור הריבית במשק, כך ששינוי בשיעור הריבית עשוי להשפיע על הוצאות המימון של החברה ועל תזרימי המזומנים שלה.

ב. איגרות החוב של החברה, צמודות למדד המחירים לצרכן ("המדד"). לפיכך, עלייה במדד עשויה להשפיע לרעה על הוצאות המימון של החברה. מנגד, הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות אף הן למדד, כך שגידול בהכנסות כתוצאה מעלייה במדד יגרום להקטנת החשיפה בגין סיכון זה בטווח הארוך. לעניין זה ראו סעיף 1.3.2 בדוח הדירקטוריון.

ג. החברה חשופה לשינויים במדד תשומות הבנייה, אשר עשויים להשפיע על מחירי הבנייה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של החברה או של חברות מוחזקות שלה, עם קבלנים לביצוע עבודות הקמה בבניית נכסים מניבים ו/או בנייה למגורים.

21.1.4. שינויים בשער החליפין של מט"ח - אחזקת הקרקע בסיאטל, והשקעת החברה בפיתוח הזכויות, מביאים לחשיפה לשינויים בשער הדולר של ארה"ב ("דולר"). להערכת הנהלת החברה, היא אינה חשופה באופן מהותי לשינויים בשער החליפין של הדולר לאור העובדה שלמועד הדוח, היקף הפעילות הצמודה לדולר אינה מהותית לכלל פעילות החברה.

21.1.5. מצב ביטחוני ומדיני - למצב הביטחוני והמדיני בישראל ולהמשך הלחימה, בפרט בתרחיש של התרחבות המלחמה לחזיתות נוספות, השפעה ישירה על המשק הישראלי, לרבות ענף הנדל"ן, ועשויה להיות לו השפעה על עסקי החברה כתוצאה מירידה בביקוש לנכסים מניבים, האטה במכירת דירות, ירידה בדמי השכירות, התייקרות עלויות העבודות והתמשכותן, וזאת ככל שתחול הידרדרות משמעותית וארוכת טווח. לפרטים נוספים אודות המצב הביטחוני בישראל, ראו סעיף 7 לעיל וסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

21.1.6. סיכוני סייבר - במסגרת פעילותה עושה החברה שימוש במערכות מחשוב ובמאגרי מידע ממוחשבים לצורך ניהולה השוטף, בין היתר, לניהול נתוני שוכרים, לקוחות, תשלומים וכיו"ב, אשר כוללות מידע מסווג ונתונים על פעילותה העסקית של החברה ו/או מידע אישי בין היתר ביחס לעובדיה ו/או ללקוחותיה ו/או המבקרים בנכסיה. בנוסף, בנכסי החברה פועלות מערכות תפעול ובקרה ממוחשבות. מערכות המחשוב ומאגרי המידע, עלולים להיות חשופים לאירועי אבטחת מידע וסייבר, שמטרתם חדירה או פגיעה במערכות החברה, בשימוש התקין בהם או במידע השמור בהם. אירועי אבטחת מידע אלו עלולים לגרום לנזקים לחברה, לרבות פגיעה ברצף הפעילות, אובדן מידע או דליפת מידע רגיש אשר עשויים לחשוף את החברה להליכים משפטיים ו/או רגולטוריים וכן תשלום פיצויים ו/או קנסות, פגיעה במוניטין החברה ונזקים כספיים והוצאות לשיקום המערכות. החברה מעריכה כי מידת הנזק היכול להיגרם לה מאירועי אבטחת מידע ו/או מתקפת סייבר אינה גבוהה. עם זאת, החברה גיבשה, בסיוע יועציה בתחום, תכנית עבודה בקשר עם אופן ההתמודדות עם סיכוני סייבר ואירועי אבטחת מידע (לרבות רענון נהלים בנושא) וכמו כן, מינתה מנהל אבטחת מידע (CISO) שהינו יועץ חיצוני המומחה בתחום אבטחת המידע. בתקופת הדוח ולאחריה, ערך מבקר הפנים של החברה דוח ביקורת בנושא מערכות המידע בחברה ותכנית התאוששות מאסון בהיבטי מערכות מידע. יצוין כי החברה הטמיעה מערך של בקורות ונהלי אבטחה וגיבוי נתונים (לרבות באמצעות שירותי ענן הניתנים על ידי צד ג') אשר נועדו ליתן מענה גם להיבטי שמירה על הוראות הדין העוסקות בפרטיות, ולהגן על מידע רגיש ולמנוע גישה בלתי מורשית, ממרכז מסדי הנתונים וכן הגנה על תחנות הקצה. במהלך התקופה המדווחת לא נתגלו אירועי סייבר מהותיים בחברה.

21.1.7. סיכונים ענפיים

21.1.8. יזמות בתחום הנדל"ן - ענף הנדל"ן המניב וענף הבנייה למגורים טומנים בחובם סיכונים של אי-עמידה ביעדי זמן מקוריים שנקבעו ובעלויות תקציב מתוכננות, בין היתר, בשל מחסור בכוח אדם בענף הבנייה בין היתר בעקבות מצב בטחוני (לפרטים אודות השלכות מלחמת חרבות ברזל, ראה סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון), מחסור מתמשך בחומרי גלם ו/או עליית מחירי חומרי הגלם.

21.1.9. הרעה במצב שוק הנדל"ן המניב בישראל - ענף הנדל"ן המניב בישראל מושפע משינויים בביקושים, מצמיחה או האטה במשק הישראלי, מהיצעים של שטחים מסחריים ובניית שטחים מסחריים נוספים, מדיניות הממשלה וגופים ממשלתיים ועירוניים בתחומי התכנון והבנייה, שיווק קרקעות ומיסוי מקרקעין. הרעה בשוק הנדל"ן המניב בישראל, עשויה להביא לשחיקה בהכנסות החברה מדמי השכירות ולירידה בתפוסת הנכסים. כמו כן, הרעה כאמור עשויה להשפיע לרעה בין היתר, על השווי ההוגן של נכסי החברה ועל יכולתה לגייס אשראי מגופים פיננסיים. בנוסף, להתפתחויות בענף הקמעונאות/המסחר, לרבות תמורות בהתנהגות הצרכנים, דוגמת התגברות תרבות רכישות האונליין אשר משבר הקורונה גרם להאצתה, עשויה להיות השפעה מיוחדת על הביקוש לנכסי הנדל"ן של החברה, אשר בעיקרם מיועדים לפעילות קמעונאית ועל שוויים. באופן דומה, לתמורות בהתנהגות השוכרים בנכסים המיועדים לשימוש למשרדים, דוגמת העמקת תופעת העבודה-מרחוק אשר משבר הקורונה הביא גם להאצתה, עשויה להיות השפעה על נכסי הנדל"ן של החברה שהינם לשימוש למשרדים, על הביקוש למשרדים ועל שוויים של נכסי הנדל"ן של החברה אשר מיועדים לשימוש זה.

21.1.10. חשיפה לשינויים בשווי נכסי נדל"ן - בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - IFRS (IAS 40) ובהתאם להחלטת החברה, מוצג הנדל"ן להשקעה על פי השווי ההוגן בהתאם להערכות שווי של מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד, ובשל כך הם עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של החברה.

21.1.11. שינויי חקיקה ואישורים מרשויות - שינויים משמעותיים בחקיקה, לרבות בקשר עם היתרי בנייה, שינויים בתקנים ובחקיקת חוקי עזר עירוניים, הצורך בקבלת אישורים מגורמים שונים ברשויות, לרבות בתחום אישור תוכניות בניין עיר

(תב"ע), ועיכובים בקבלת אישורים מהרשויות או אי קבלתם, לרבות היתרי בניה, רישיונות עסק, וכיו"ב עלולים להשפיע על רווחיות פרויקטים של החברה ובהתאם, גם על תוצאות החברה ורווחיותה.

21.1.12. זמינות כוח אדם - מחסור ממושך בכוח אדם מיומן לבנייה, ביתר שאת בעתות מלחמה ובכלל, עלול להשפיע על יכולתם של הקבלנים שעימם מתקשרת החברה מעת לעת, לעמוד בלוחות הזמנים להם התחייבו ובמקביל לגרום לייקור עלויות העבודה. התייקרות עלויות הבנייה עשויות להשפיע על רווחיות הפרויקטים של החברה ובהתאם, גם על תוצאותיה ורווחיותה.

21.1.13. רעידת אדמה - במידה וייגרם נזק נרחב לנכסי החברה עקב רעידת אדמה עלולה להיגרם לה חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד אותה, בין היתר בשל אובדן הכנסות. למועד אישור הדוח, החברה מבטחת את נכסיה מפני סיכון של רעידת אדמה, כולל ביטוח אבדן דמי שכירות לתקופת שיפוי של 12 חודשים (בכפוף להשתתפות עצמית), בתנאים מקובלים בפוליסות מסוג זה.

21.2. סיכונים מיוחדים

21.2.1. תלות בלקוח – קרפור-מגה הינה שוכר עיקרי של החברה. עם זאת, התלות של החברה בה פחתה בשנים האחרונות. לאור הגידול בכלל הכנסות החברה, חל קיטון משמעותי בשיעור ההכנסות הנובעות מהשכרת נכסים לקרפור-מגה. כך, בשנת 2023 הכנסות החברה מהשכרה לקרפור-מגה עמדו על כ-14% מסך הכנסות החברה⁵⁵, כ-17% בשנת 2022 וכ-18% בשנת 2021.

⁵⁵ על בסיס הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 חלק החברה בהכנסות מנכסי נדל"ן להשקעה שבהחזקת החברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת של החברה, זאת לפי שיעור ההחזקה של החברה בהן (ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון).

21.3. להלן הערכת החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון כאמור על החברה. הערכת החברה משקללת את היקף הסיכון הגלום בגורם הסיכון ואת ההסתברות להתרחשותו:

השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכונים מאקרו		
	+	מצב המשק
	+	תלות במקורות מימון ו/שינוי לרעה בעלויות מימון
	+	סיכוני ריבית ומדד
+		שינויים בשער החליפין של המט"ח
	+	מצב ביטחוני ומדיני
+		סיכוני סייבר
סיכונים ענפיים		
	+	יזמות בתחום הנדל"ן
	+	הרעה במצב שוק הנדל"ן בארץ
	+	חשיפה לשינויים בשווי נכסי נדל"ן
	+	שינויים בחקיקה ואישורים מרשויות
+		זמינות כח אדם
	+	רעידת אדמה
סיכונים ענפיים		
	+	תלות בלקוח

רבע כחול נדל"ן בע"מ

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

אורי אלטשולר
מנכ"ל

פרק ב

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני
התאגיד



פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון והדוחות הכספיים של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "רבוע נדל"ן") והחברות המוחזקות (להלן יחד: "הקבוצה") לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023.

1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד

1.1. כללי

מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקבוצה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "תקופת הדוח"), המתייחס לדוחות המאוחדים של החברה (להלן: "הדוחות הכספיים" ו/או "הדוח הכספי לשנת 2023"). החברה הינה חברה ציבורית העוסקת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל. פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב כוללת השכרת נכסיה המניבים, פיתוח והשבחה של נכסיה, איתור, ייזום השקעות והקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב (נכסים המיועדים להשכרה למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה). בנוסף, לחברה פעילות גם בתחום הבניה למגורים. לתיאור עסקי הקבוצה, תחומי פעילותה וכן שינויים עיקריים בפעילות הקבוצה ובעסקיה בתקופת הדוח, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה (להלן: "פרק א' בדוח").

1.2. תיאור תחומי הפעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה

לחברה שני תחומי פעילות עיקריים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, כמפורט להלן:

(1) **נדל"ן מניב** - הפעילות מבוצעת באמצעות החברה, עסקה משותפת וחברות בנות וכוללת איתור, ייזום, פיתוח והשכרה של שטחי מסחר, משרדים ולוגיסטיקה.

(2) **בנייה למגורים** - עיקר הפעילות למועד פרסום דוח זה מרוכזת במישרין על ידי החברה, ועל ידי חברת בת בבעלות מלאה - רבוע נדל"ן היצירה בע"מ. לפרטים ראה סעיף 1.3.5 להלן.

לתוצאות הכספיות של החברה לפי חלוקה למגזרים - ראה ביאור 29 לדוח הכספי לשנת 2023.

1.3. התפתחויות מהותיות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

1.3.1. מצב בטחוני, והשפעת מלחמת "חרבות ברזל" על החברה

1.3.1.1. כללי

בעקבות מתקפת טרור נפשעת ומשולחת רסן על מדינת ישראל ואזרחיה, החל מיום 7 באוקטובר 2023, מדינת ישראל מצויה במצב מלחמה (להלן: "המלחמה" או "מלחמת חרבות ברזל"). הצעדים שננקטו בעקבות מצב המלחמה, לרבות גיוס מילואים נרחב, היעדרויות עובדים ממקומות עבודה, וצמצום של הפעילויות במוסדות החינוך, השפיעו על מצב המשק הישראלי במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 והרבעון הראשון לשנת 2024, ומגמה זו עשויה להימשך כתלות בתקופת הלחימה, היקפה ומשכה.

לסקירת השפעות המלחמה על ענפי הנדל"ן המניב והבניה למגורים בישראל – ראו סעיפים 7.4 ו-7.5 בפרק א' בדוח.

1.3.1.2. פירוט אודות עיקרי השלכות המלחמה על החברה ופעילותה

במהלך תקופת המלחמה וכן נכון למועד פרסום הדוח, ממשיכה החברה בפעילותה, תוך שמירה על שגרה במצב חירום והמשכיות עסקית, הכל בשים לב ובכפוף להנחיות פיקוד העורף והרשויות השונות, ותוך דאגה לשלומם של עובדי החברה ולקוחותיה. חלק מעובדי החברה גויסו לשירות מילואים לתקופות שונות החל מתחילת הלחימה.

השפעת המלחמה על תוצאות החברה, וכן על מדדי ה-FFO וה-NOI של החברה, ברבעון הרביעי לשנת 2023 ועד לסמוך למועד פרסום הדוח, לא הייתה מהותית.

היות ועיקר פעילות החברה מתמקד בתחום הנדל"ן המניב, ועל רקע תמהיל הנכסים וסוג השוכרים בנכסים אלו, הנהלת החברה והדירקטוריון סבורים כי החברה ערוכה להתמודדות בצורה טובה עם השפעות המלחמה. יחד עם זאת, למועד פרסום דוח זה, אין באפשרות החברה לצפות או לאמוד את היקף השפעות והשלכות המלחמה על עסקיה ופעילותה, וזאת בין היתר נוכח חוסר הוודאות הנובעת מהמצב הביטחוני, ובעיקר ביחס למשך, היקף ואופי המלחמה, לרבות אפשרות התפתחות המלחמה לחזית הצפונית.

1.3.1.3. פירוט אודות עיקרי השלכות המלחמה על תחום הנדל"ן המניב של החברה

לחברה תמהיל נכסי נדל"ן מניב מגוון המאפשר לה להתמודד בצורה טובה עם השלכות מלחמת חרבות ברזל על תוצאות פעילותה. להלן פירוט אודות השלכות כאמור לפי השימושים הרלוונטיים:

סופרמרקטים – הנכסים המניבים המושכרים לשימוש כסופרמרקטים מהווים נתח משמעותי מנכסיה של החברה. במהלך תקופת המלחמה וכן נכון למועד פרסום הדוח, הסופרמרקטים ממשיכים בפעילות סדירה. במהלך תקופת המלחמה ועד למועד פרסום הדוח, לא ניכרה ירידה בהיקף הגבייה או בדמי השכירות המתקבלים מנכסים אלה. בנוסף, לאחר תקופת הדוח התקשרה החברה עם קרפור-מגה ושוכר נוסף בעדכוני הסכמי השכירות, ובכלל זה - הארכת תקופות השכירות לתקופה בת 17 שנים והעלאת דמי השכירות. לפרטים בנוגע להתקשרות עם קרפור-מגה, ראה סעיף 10.2.4.8.ד' בפרק א' בדוח.

משרדים ולוגיסטיקה - נכסיה המניבים של החברה המשמשים למשרדים ולמרכזים לוגיסטיים, המשיכו בפעילותם הסדירה, במהלך תקופת המלחמה ועד למועד פרסום הדוח, לא ניכרה ירידה בהיקף הגבייה או בדמי השכירות המתקבלים מנכסים אלה.

שטחי מסחר ומרכזים מסחריים - במהלך תקופת המלחמה ולמועד פרסום הדוח, שטחי המסחר והמרכזים המסחריים לרבות קניונים פועלים כסדרם, בהתאם להוראות פיקוד העורף והרשויות. בסמוך לאחר פרוץ המלחמה, חלק מהשוכרים בשטחי המסחר ובמרכזים המסחריים, סגרו את עסקיהם לפרק זמן קצר. החל מחודש נובמבר 2023 רובם המכריע שב לפעילות סדירה והיקף הפדיונות במרכזים המסחריים בחודשים דצמבר 2023 וינואר 2024 אף עלה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

בעקבות המלחמה, החליטה החברה לאפשר לשוכרים, בחלק משטחי המסחר והמרכזים המסחריים, דחייה זמנית בתשלום של חלק מדמי השכירות, שאינה צפויה להשפיע באופן מהותי על תוצאות החברה.

בנוסף לחברה פרויקט בהקמה ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, פרויקט הכולל, בין היתר, משרדים להשכרה, לפרטים נוספים ראו סעיפים 8.4.12 ו-8.5.2 בפרק א' בדוח וסעיף 1.3.1.4 להלן.

1.3.1.4 פירוט אודות עיקרי השלכות המלחמה על תחום הבניה למגורים של החברה

במהלך תקופת המלחמה וכן נכון למועד פרסום הדוח, העבודות בפרויקט תוצרת הארץ בתל אביב נמשכות. על-אף שניכרה ירידה בהיקף כוח האדם בפרויקט עם פרוץ המלחמה, מרבית כוח האדם באתר שב לעבודה. למועד פרסום הדוח, החברה אינה צופה עיכובים או דחיות במועד אכלוס הפרויקט. לפרטים נוספים אודות פרויקט תוצרת הארץ בתל אביב ראה סעיף 9.6 בפרק א' לדוח זה. ביתר הפרויקטים שיוזמת החברה טרם החל שלב הביצוע (בחלקם אף טרם הושלם שלב התכנון), כך שישנה גמישות בפרויקטים אלו לעניין העיתוי וקצב ההתקדמות ובהתאם החברה אינה צופה, בשלב זה, השלכות מהותיות כלשהן על פרויקטים אלו עקב פרוץ המלחמה.

1.3.1.5 הנהלת החברה ממשיכה לעקוב מקרוב אחר התפתחויות והשלכות אפשריות של המלחמה על פעילותה.

1.3.1.6 יצוין, כי החל מפרוץ המלחמה נרתמו החברה ועובדיה לסיוע הלאומי ולחיזוק תושבי יישובי עוטף עזה וחיילי צה"ל. במסגרת זו החברה העמידה לרשות משפחות מפונות יישובי העוטף דירות ממלאי הדירות הזמינות לאכלוס שברשותה, וכן סייעה בתרומות, כשהחברה ועובדיה כאמור הובילו וקידמו פרויקטים לסיוע למשפחות יישובי העוטף ולחיילי צה"ל. החברה מודה לעובדיה על רוח ההתנדבות ועל תרומתם למאמץ הלאומי.

1.3.1.7 לניתוח המצב המימוני והפיננסי של החברה ראו סעיף 1.8.3 להלן.

1.3.2 השפעות ריבית ואינפלציה

כמפורט בהרחבה בסעיף 7.1 בפרק א' בדוח, בדבר תיאור המצב הכלכלי בישראל, מדד המחירים לצרכן עלה בשנת 2021 ב-2.8%, בשנת 2022 ב-5.3%, ובשנת 2023 ב-3.0%. בהתאם לתחזית המאקרו כלכלית של בנק ישראל מחודש ינואר 2024, שיעור האינפלציה בישראל במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד על 2.4% ואילו במהלך שנת 2025 שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 2%. ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על שיעור של 3.75% עד 4.0% ברבעון הרביעי של 2024, ובהתאם לנתונים הנצפים בשוק ההון, רמות ריבית גבוהות יחסית לאלו ששררו בעשור האחרון צפויות להתקיים גם בשנים הקרובות. מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים בשנת 2023 עלה בשיעור של 2.0% במהלך שנת 2023. מדד מחירי תשומה לבנייה למסחר ולמשרדים בשנת 2023 עלה בשיעור של פחות מ-2%.

לפרטים בדבר דירוג האשראי של מדינת ישראל לפי סוכנויות הדירוג הבינלאומיות Moody's, Fitch ו-S&P ראו סעיף 7.3 בפרק א' בדוח.

עיקר התחייבויות של החברה הינן אגרות החוב שהנפיקה החברה, אשר צמודות למדד המחירים לצרכן ("המדד") וכן נושאות ריבית שנתית הצמודה גם היא למדד. לפרטים אודות אגרות החוב של החברה ראו סעיף 4 להלן. בנוסף, לחברה הלוואות בריבית משתנה צמודת פריים, בהיקף כולל של 695 מיליוני ש"ח.

התמתנות העלייה במדד המחירים לצרכן לאורך שנת 2023 ביחס לשנת 2022, הביאה לקיטון בעלויות המימון של החברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. יצוין כי, מרבית נכסי הנדל"ן המניב של החברה מושכרים בהסכמי שכירות צמודי מדד, והחברה רואה בכך צמצום ההשפעה על תוצאות החברה והקטנת החשיפה בטווח הארוך. בתקופת הדוח העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסי הנדל"ן של החברה.

הגידול בהכנסות החברה משכירות נכסי נדל"ן היא אחת הסיבות שהביאה לעלייה בשווי ההוגן של נכסים אלו, כמפורט בסעיף 1.3.4.2 להלן. השווי ההוגן של נכסיה המניבים של החברה נקבע, בין היתר, בהתבסס על שיעור ההיוון של הנכסים. שיעורי ההיוון מושפעים, בין השאר, מהריבית חסרת הסיכון במשק, כך ששינוי שיעור הריבית עשויה להשפיע על שיעורי ההיוון ובהתאם על שווי נכסיה המניבים של החברה. לפרטים בדבר שינויים שחלו בשווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה ובשיעורי ההיוון במהלך תקופת הדוח, בחלק מהערכות השווי של שמאי החברה, ראו סעיף 1.3.4.2 להלן.

כמפורט בסעיף 21 בפרק א' לדוח, לחברה חשיפה לשינויים בשווי נכסי הנדל"ן שלה המשפיעים על תוצאותיה. לניתוחי רגישות לשינויים במדד, בהתאם לתחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ינואר 2024, לעלייה באינפלציה לשנת 2024 בשיעור של 2.4%, ראו ביאור 19ח' לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח זה.

על-פי ניתוח רגישות, לפי תחזית אינפלציה לשנת 2024 של בנק ישראל מחודש ינואר 2024 ההשפעה הצפויה על התוצאות העסקיות נטו ממש (הרווח הנקי), ללא התחשבות בעלייה הצפויה מהכנסות בדמי השכירות בגין המדד, הינה כ-85 מיליון ש"ח, בעיקר בגין הוצאות המימון של אגרות החוב לארבעת הרבעונים הקרובים.

יצוין כי השפעה של כל 1% בשיעור האינפלציה השנתי בשנת 2024 תתבטא בעלויות מימון, מהפרשי הצמדה על קרן וריבית אגרות החוב, של כ-46 מיליון ש"ח וכי עליה של 1% בשיעור ריבית, תביא לגידול של כ-8 מיליון ש"ח בהוצאות המימון (על בסיס הנתונים נכון ליום 31 בדצמבר 2023).

שיעור הריבית והאינפלציה עלולים לשחוק את אחד מיחסי הכיסוי של החברה שנקבעו על ידי חברת הדירוג (יחס כיסוי EBITDA להוצאות מימון), בעיקר נוכח השפעתם על הוצאות המימון שנובעות מהפרשי הצמדה על קרנות אגרות החוב שטרם הגיע מועד פירעונן. נכון לשנת 2023 יחס זה עמד על 1.6 לעומת יחס של 1.1 בשנת 2022, והפרשי הצמדה הסתכמו בשנת 2023 בסך של כ-143 מיליון ש"ח וזאת לאור שיעור אינפלציה שנתי לשנת 2023 בשיעור של כ-3.3%. על בסיס הנתונים האמורים לעיל, החברה מעריכה כי המשך השיפור, ביחס כיסוי EBITDA להוצאות מימון, עשוי להימשך גם בשנת 2024, ועל פי הערכותיה, תעמוד החברה ביחס כיסוי ארוך הטווח שנקבע על ידי חברת הדירוג במהלך שנת 2025.¹

יצוין כי בהתאם לתחזיות החברה ובהתבסס על מתודולוגיה רלוונטית של חברת הדירוג בבחינת יחס זה, במהלך שנת 2023 חל שיפור ב-EBITDA בעיקר עקב עלייה בהכרה בהכנסה מפרויקטי המגורים בתוצרת הארץ ועלייה ב-NOI, בין היתר, עקב שיפור תוצאות הפעילות בקניון TLV והשלמתה הצפויה של העסקה לרכישת הזכויות הנוספות בנכסים ברעננה ובקריית השרון בנתניה, כמפורט בסעיף 1.3.4.6 להלן.

לעמדת החברה מאחר ששיעורי האינפלציה והריבית משפיעים על כלל החברות במשק הישראלי העוסקות בתחומי הפעילות של החברה ובראי ההשלכה על יחס הכיסוי שנקבע על ידי חברת הדירוג (להבדיל מיחסי כיסוי שהחברה התחייבה לעמידה בהם כלפי לווים), ומאחר שחברת הדירוג הגדירה אפשרות לפעולות דירוג שלילית במקרה של אי עמידה ביחסי הכיסוי לטווח ארוך, למועד זה אין השלכות משמעותיות הנובעות מאי העמידה ביחס הכיסוי האמור.

כמו כן יודגש, כי בצד בחינת יחס הכיסוי כאמור לעיל, החברה ממשיכה לפעול בהתאם ליעד החוב הפיננסי כהגדרתו בסעיף 1.8.2 להלן, שנקבע על ידי דירקטוריון החברה. בהקשר זה, החברה שומרת על יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP שלא יעלה על 55% בהתאם להחלטת הדירקטוריון, כאשר נכון ליום 31.12.2023 יחס המינוף של החברה עמד על שיעור של כ-52.1%. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.8.2 להלן.

יובהר, כי למועד זה, על בסיס המידע והנתונים הקיימים בידיה ולאור תחזיות בנק ישראל, החברה צופה עמידה בתניות פיננסיות הקובעות על פי שטרי הנאמנות של אגרות החוב ותנאי הלוואות המהותיות שנטלה החברה. לפרטים נוספים אודות השפעות אפשריות של השינויים האמורים ראו סעיף 21.1.3 בפרק א' לדוח.

1.3.3 נגיף הקורונה

נכון למועד הדוח, החברה אינה מזהה השפעה מהותית של נגיף הקורונה על פעילותה.

למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן ודאי את ההשפעות של המלחמה ו/או הריבית ו/או האינפלציה ו/או המצב הכלכלי במשק על פעילותה של הקבוצה, ובהתאם הערכות והאומדנים הכלולים בסעיף זה הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). הערכות ותחזיות החברה כאמור לעיל מתבססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה על פי המידע והנתונים המצויים בידיה

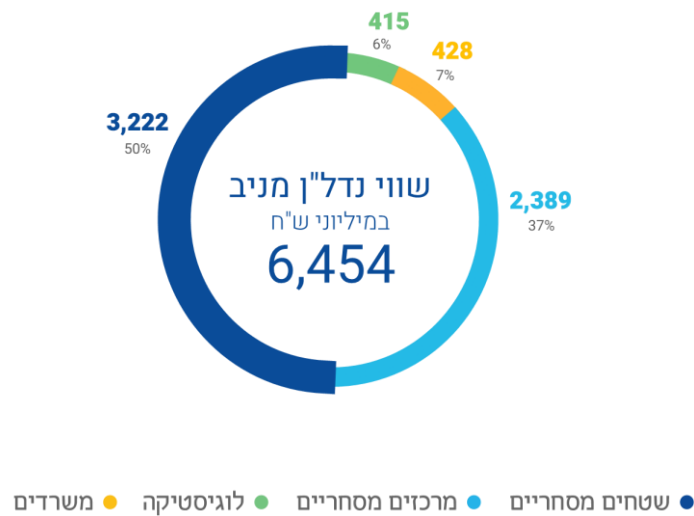
¹ לפרטים ראו דיווח מידי בקשר עם דירוג התאגיד מיום 23 בנובמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-127596).

נכון למועד אישור הדוח, הכוללים פרסומים בישראל ביחס לפעילות הכלכלית בארץ ובעולם. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים אשר אינם בשליטתה של החברה ואשר התממשותם אינה וודאית. הערכות החברה מבוססות במידה רבה על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות, בטחוניות וענפיות ועל השתלבותן אלה באלה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל הערכות שלא תתממשה לגבי היכולות והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של שינויים בשיעורי ריבית ואינפלציה ו/או השפעות המצב הביטחוני על תוצאות החברה, פעילותה, יחסי הכיסוי של החברה, דירוג החברה, שיפור ב-EBITDA וכיו"ב, ככל שתתרחב המלחמה לחזיתות נוספות בעתיד ו/או ככל שיתרחשו איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 21 לפרק א' לדוח זה, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה. כמו כן, הערכות אלו מושפעות מטבע הדברים גם באי-ודאות הכרוכה בהימשכות והשלכות המצב הביטחוני המיוחד, היקפו והימשכותו והשפעתו על כלכלת ישראל בכלל וענף הנדל"ן בפרט ובשל קיומם של אירועים שאינם בשליטת החברה.

1.3.4.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לקבוצה 115 נכסים מניבים (כולל פרויקט - B.O.T חניון גבעון ונכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים²). נכסיה המניבים של הקבוצה פזורים בישראל בשטח כולל של כ- 440.7 אלפי מ"ר, מתוכם סך של כ- 310.8 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ- 129.9 אלפי מ"ר שטחי חניה. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכז הארץ ובאזורי ביקוש והם מושכרים בחוזים לתקופות שונות למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה. בנוסף לחברה זכויות בנכס בסיאטל, ראו סעיף 1.3.6 להלן.

שיעור התפוסה בכלל נכסי הקבוצה, ליום 31 בדצמבר 2023, הינו כ- 97%, (מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, רבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים מסחריים). ואינו כולל את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים, כמפורט בה"ש 2.

להלן פילוח השימושים של נכסי הקבוצה המניבים המסווגים כנדל"ן להשקעה³:



להלן פילוח השימושים של כלל נכסי הקבוצה:



² הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים מסווג בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2023 כנדל"ן להשקעה אחר ובהתאם הנכס מוצג במסגרת פרק א' וכן במסגרת דוח הדיסקוריון תחת תחום הנדל"ן המניב. החברה בוחנת את אפשרויות השימוש קצרות וארוכות הטווח לגבי הנכס, ונכון למועד פרסום הדוח הנכס טרם הושכר. נתוני הנכס נכללים בהמשך פרק זה במסגרת הצגת הנתונים המצרפיים בדבר שווי נכסי הקבוצה, ה- NOI וה- FFO ואינם נכללים בשיעור התפוסה, אלא אם צוין אחרת.

³ השווי כולל תוספות לנכסי נדל"ן להשקעה המסווגות כרכוש קבוע, אשר על פי גישת ההנהלה מהווה חלק מהנדל"ן המניב בקבוצה, ואינו כולל את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים, כמפורט בה"ש 2.

1.3.4.2. עלייה בשווי הוגן של נכסיה המניבים של החברה – במהלך שנת 2023 ערכה החברה הערכות שווי למרבית נכסיה המניבים המסווגים כנדל"ן להשקעה, ונרשמה עלייה בשווי ההוגן של הנכסים בסך כולל של כ- 603 מיליוני ש"ח לפי דוחות כספיים מאוחדים מורחבים (נספח א' לדוח הדירקטוריון), מתוכם סך של כ-432 מיליוני ש"ח ברבעון הרביעי.

לפרטים בדבר השינויים בשווי ההוגן בגין הערכות שווי שערכה החברה ולשינויים בשיעורי ההיוון במהלך הרבעון השני לשנת 2023, ראה סעיף 1.3.2.2 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2023 שפורסם ביום 16 באוגוסט 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-094674).

במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 הכירה החברה בעליית ערך בסך של כ- 87 מיליון ש"ח, בגין קניון העיר תל אביב (TLV) בעקבות עליית דמי שכירות ממוצעים בשני מפלסי הקניון, עדכון דמי שכירות ראויים למספר יחידות, עלייה בשיעור התפוסה ואכלוס שטחים פנויים⁴ ועליית שווי החניון⁵. כמו כן, הכירה החברה בעליית ערך בסך של כ- 54 מיליון ש"ח, בשווי זכויות נוספות בקניון הדר בירושלים, המוחזק על ידי החברה בשיעור של 50%, הנובעת בעיקר מההתקדמות התכנונית בנכס להגדלת הזכויות למסחר ותעסוקה לכ-19 אלפי מ"ר ו- 705 יח"ד מתוכן 280 יח"ד המיועדות לדירור בהישג יד. לפרטים נוספים ראו הערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2023 של קניון TLV, הנכס בקרית השרון בנתניה והמרכז הלוגיסטי בבאר טוביה המצורפות לדוח זה.

כמו כן, ערכה החברה הערכות שווי לנכסי הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה ולשוכר נוסף, וזאת בהמשך לחתימת הסכמים להארכת תקופות השכירות בנכסים אלה. הסכמי השכירות מול קרפור-מגה והשוכר הנוסף נחתמו לתקופה בת 17 שנים, עם העלאה מיידית בדמי השכירות והעלאות מוגדרות נוספות בדמי השכירות במהלך תקופת ההסכם. לאור האמור לעיל, ירד שיעור ההיוון בנכסים אלו, בטווח שבין 0.125%-0.25%. בהתאם, החברה הכירה בדוחותיה הכספיים במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 בעליית ערך של כ- 294 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה עם קרפור-מגה ראה סעיף 1.3.4.10.2 ד' בפרק א' בדוח, וכן ביאור 22 לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח זה.

רווחי שערך לשנת 2023	רווחי שערך לרבעון הרביעי (במיליוני ש"ח)	שווי ליום 31 בדצמבר 2022	שווי ליום 31 בדצמבר 2023	סוג שימוש בנכס
390	289	2,427	2,822	סופרמרקטים
9	5	388	400	חנויות ושטחי מסחר
140	136	2,240	2,389	מרכזים מסחריים
(3)	(9) ^(*)	429	428	משרדים
13	5	402	412	לוגיסטיקה
33	6	599	738	נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות
21	-	133	155	נדל"ן להשקעה אחר
603	432	6,618	7,344	סה"כ

⁴ לעניין זה ראה סעיף 9.4 להערכת השווי לקניון TLV המצורפת לדוח זה וכן סעיף 9.4 להערכת השווי לקניון TLV שצורפה לדוח התקופתי לשנת 2022.
⁵ לפרטים נוספים אודות עליית שווי החניון ראו סעיף 1.3.4.3 להלן.

(*) הקיטון ברווחי השערוך ברבעון רביעי של הנכסים בשימוש משרדים, נובע מהתאמה של השווי ההוגן של הנכסים בקרית השרון בנתניה וברעננה בדוחות הכספיים למחירי העסקאות לרכישת הנכסים שהינם נמוכים יותר. לפרטים ראו סעיף 1.3.4.6 להלן.

לפרטים אודות קבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה ראו סעיף 8.8.1 לפרק א' לדוח זה.

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.8.3.2 להלן והאמור בביאור 12 לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח זה.

1.3.4.3. **קניין TLV** - קניין TLV במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ומנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב (להלן: "קניין TLV") הינו "מבנה מניב מהותי מאוד", כהגדרת המונח על-פי טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה, לפירוט ראו סעיף 8.8.2 בפרק א' לדוח.

הערכת השווי של קניין TLV ליום 31 בדצמבר 2023 מצורפת לדוח זה. לפרטים אודות הערכת השווי ראו סעיפים 8.6.1.1 ו-8.8.2 ט' בפרק א' בדוח.

התייחסות לפערים בין ההנחות, האמדנים והתחזיות המהותיים שהונחו בבסיס הערכת שווי

בהערכת השווי לקניין TLV אומדן שווי החניון בקניון (שנערך על פי שיטת היוון ההכנסות (DCF)), נערך בהתייחס לרווח החניון בפועל שמהוון בשיעור היוון קבוע ואילו התוספת מעבר לתוצאות בפועל אשר נובעת מהתחזית לצמיחת הפעילות בחניון, הוונה בשיעור היוון גבוה יותר.

התחזית לצמיחת הפעילות בחניון כללה וכוללת תחזית הכנסות ממזדמנים וממנויים.

ביחס לתחזית הכנסות החניון ממזדמנים לשנת 2023 אשר נכללה בתחזית שעמדה בבסיס הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "התחזית הקודמת"), קיימת הלימה מלאה כמעט ביחס לתחזית ההכנסות ממזדמנים על פי התחזית הקודמת. יצוין כי נוכח השלכות מלחמת חרבות ברזל, נערך תיקון בהכנסות חודש אוקטובר 2023, בהתאם למיצוע ההכנסות בפועל של יתר חודשי השנה, לאחר עדכון התעריף של החניון.

ביחס לתחזית הכנסות החניון ממנויים בשנת 2023, אשר נכללה בתחזית הקודמת, קיים פער מהותי שלראיית החברה הנסיבות שהביאו להיווצרותו הינן חילופי כוח אדם ושינויים ארגוניים בקבוצה. יצוין כי בצירוף ההכנסות מהסדר חד פעמי, אשר לא נלקח בחשבון בתחשיב שווי החניון, קיימת הלימה מלאה בין הכנסות החניון ממנויים בשנת 2023 ובין הכנסות החניון ממנויים לפי התחזית הקודמת. לפרטים נוספים אודות ההסדר ראו סעיף 7.4 בהערכת השווי המצורפת לדוח זה.

למרות אי העמידה המלאה בתחזית כמפורט לעיל ומאחר שתחזית ההכנסות ממנויים שהונחה בבסיס התחזית הקודמת נדחתה הלכה למעשה בשנה אחת כך שתחל בשנת 2024, לדבר לא היתה השפעה על שווי החניון על פי הערכת השווי המצורפת לדוח זה.

1.3.4.4. **פרויקט משרדים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב** - בחודש אוגוסט 2017 התקשרו החברה וחברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה, בהסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת עם צדדים שלישיים להקמתו במשותף של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), לתעסוקה (משרדים) ולמסחר וזאת על פי תכנית תא/3871, על גבי מקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב. חלק החברה בפרויקט המשרדים בהיקף כולל של כ-29 אלף מ"ר הינו 100%. במהלך שנת 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. במהלך שנת 2020 התקבל היתר ביסוס. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר בנייה מלא לפרויקט.

לפרטים נוספים, לרבות לעניין הסכם המימון שנחתם בקשר עם פרויקט תוצרת הארץ בתל אביב, ולעניין דחיית מועד הבדיקה לעמידה בתנייה הנוגעת לקצב ההשכרות והמכירות בפרויקט ראו סעיף 1.3.5.1 להלן וההפניות הנכללות בו, סעיפים 8.4.12 ו-8.5.2 בפרק א' בדוח, וביאור 20 א' (1) לדוחות הכספיים.

החברה זקפה בדוחותיה הכספיים, סך של כ-29 מיליון ש"ח בגין עליית שווי המימון לפרויקט המשרדים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב.

1.3.4.5. **רכישת שטחי משרדים בפרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה** - בחודש מאי 2022 התקשרה החברה בהסכם לרכישת שטחי משרדים בפרויקט המכונה "גלובל טאוורס" בפתח תקווה, וזאת בתמורה לסך של כ-377 מיליון ש"ח, אשר תשולם במספר תשלומים.

במסגרת ההסכם רכשה החברה 24 קומות משרדים (קומות 7-30), המהוות כ-37,000 מ"ר (ברוטו) ו-161 מקומות חניה. ככל שלא תאושר תכנית שיזם המוכר, המאפשרת, בין היתר, תוספת 2 קומות משרדים לבניין (קומות 29-30) ויתקבל

היתר נוסף לצורך כך, וזאת בתוך 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם ("העסקה המשלימה"), תרכוש החברה 22 קומות משרדים בבניין (קומות 7-28) (כ-34,000 מ"ר (ברוטו)) והתמורה תעודכן לסך של כ-347 מיליון ש"ח.

במהלך תקופת הדוח, אושרה תכנית בניין עיר המאפשרת ליזם את תוספת 2 קומות המשרדים כאמור לעיל, אך טרם התקבל היתר לבנייתן, ועל כן התנאי לעסקה המשלימה, כהגדרתה לעיל, טרם התקיים.

לפרטים נוספים אודות העסקה, תנאיה, התמורה ששולמה עד למועד פרסום הדוח והמקרקעין, ראו סעיף 17.4 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה, ביאור 20'א(2) לדוחות הכספיים, ודיווחים מידיים שפרסמה החברה ביום 26 במאי 2022 (אסמכתא: 2022-01-052161) וביום 18 בספטמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-095631) אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.4.6. התקשרות בהסכמים לרכישת זכויות נוספות בנכסים מניבים ברעננה ובקריית השרון בנתניה - לאחר תקופת הדוח,

התקשרה החברה בהסכמים לרכישת זכויות נוספות בנכס מניב ברעננה ובנכס מניב בקריית השרון בנתניה (להלן בסעיף זה: "הנכסים"). עובר להתקשרות בהסכמים אלה, החזיקה החברה ב-50% מהזכויות בכל אחד מהנכסים, וכפוף להשלמת העסקאות על פי התנאים בהסכמים, תרכוש החברה מהמוכרות על פי ההסכמים (להלן בסעיף זה: "המוכרות") את יתרת הזכויות (50% נוספים) ותחזיק כאמור במלוא הזכויות בכל אחד מהנכסים (100%).

התמורה הכוללת על פי ההסכמים הינה 290 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, מתוכה סך של 170 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ עבור זכויות המוכרות בנכס ברעננה וסך של 120 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ עבור זכויות המוכרות בנכס בקריית השרון בנתניה.

כל אחד מההסכמים מותנה זה-בזה, ובהשלמתן יחדיו של העסקאות באותו מועד ובו זמנית. על פי ההסכמים נקבע כי ככל שלא יומצאו לחברה אישורים בנוגע למס שבח, בתוך 120 ימים ממועד החתימה על ההסכמים, תהא לחברה זכות לבטל את ההסכמים. למועד פרסום הדוח, התקיים התנאי המתלה והומצאו לחברה האישורים הנוגעים למס השבח, אך העסקאות טרם הושלמו.

ההסכמים כוללים הוראות בדבר אחריות ושיפוי (כנהוג בהסכמי מכר מסוג זה) וכן הוראות בדבר ניהול הנכסים בתקופה שממועד חתימת ההסכמים ועד למועד הסגירה, לרבות הוראות בעניין התחשבוניות בין הצדדים, כשנקבע שכפוף להשלמת העסקאות החברה תהיה זכאית למלוא זכויותיהן ותקבל על עצמה את מלוא חובותיהן של המוכרות על פי הסכמי השכירות והסכמים אחרים בקשר עם הנכסים וזאת החל מיום 1 בינואר 2024.

בגין רכישת הנכסים צפויה החברה לשלם מס רכישה כדין והוצאות עסקה נלוות בסכום שאינו מהותי.

שווי הנכסים בדוחות הכספיים מתבסס על השווי ההוגן שנקבע בהערכות השווי של הנכסים תוך התאמה של השווי ההוגן למחיר העסקה שהינו נמוך יותר.

לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בהסכמים אלה, ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 3 במרץ 2024, אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה (אסמכתא מספר: 2024-01-018667) וביאור 32'א' בדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח זה. לפרטים נוספים אודות הנכס בקריית השרון בנתניה, אשר זכויות החברה בו שועבדו לטובת הנאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה ז'), ראה הערכת השווי לנכס בקריית השרון בנתניה המצורפת לדוח זה וכן נספח ב' לפרק זה. לפרטים בדבר שוויים של הנכסים על פי הערכות שמאי החברה ושוויים בדוחות הכספיים של החברה ראו ביאור 12'א(4) בדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח זה.

1.3.5.1 פרויקט המגורים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב "East&" - החברה (באמצעות רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה, להלן: "רבוע נדל"ן היצירה") הינה הבעלים במשותף של מקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב יחד עם שותפים ופועלת להקמת פרויקט הכולל בין היתר, בניה למגורים (כולל דיור בהישג יד). בשנת 2019 החל שיווק דירות המגורים. למועד הדוח, נחתמו 241 הסכמי מכר דירות, ולמועד פרסום הדוח, נחתמו 245 הסכמי מכר, ו-5 דירות נמצאות בתהליכי רכישה, בשלבים שונים, אשר אין וודאות שישתכללו לכדי הסכמי מכר מחייבים. בשנת 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. בשנת 2020 התקבל היתר ביסוס. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר הבנייה מלא לפרויקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.6 בפרק א' בדוח וביאור ד' (1) לדוחות הכספיים.

בשנת 2021 התקשרו החברה, רבוע נדל"ן היצירה והשותפים בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט ("הסכם המימון"), במסגרתו, בין השאר, נפרע המימון הקודם, הועמד מימון נוסף לפרויקט וכן הועמדו ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות בפרויקט. ביום 1 בדצמבר 2021 התקיימו כל התנאים המוקדמים להשלמת הסכם המימון, ובהתאם בוצעה משיכת אשראי ראשונה מכוח ההסכם. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, חלק ההלוואה לפרויקט המגורים בסך של כ-281 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ-140 מיליון ש"ח) מסווגת לזמן הקצר וחלק ההלוואה לפרויקט המשרדים בסך של כ-220 מיליון ש"ח מסווגת לזמן הארוך.

בתקופת הדוח, אישרו הגורמים המממנים את דחיית מועד הבדיקה לתנייה הנוגעת לקצב ההשכרות והמכירות בפרויקט ליום 30 ביוני 2024. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 11 בדצמבר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-112291).

לפרטים אודות הסכם המימון ראו סעיפים 9.6.12 ו-15.4 בפרק א' לדוח וביאורים 16ב'(2), 16ג'(2) ו-20א'(1) לדוחות הכספיים.

כאמור בסעיף 1.3.1.4 לעיל, העבודות בפרויקט תוצרת הארץ נמשכות, ולמועד פרסום הדוח מרבית כוח האדם שב לעבודה באתר. למועד פרסום הדוח, החברה אינה צופה עיכובים או דחיות במועד אכלוס הפרויקט.

1.3.5.2 פרויקט המגורים ברחוב אשרמן 32 בתל אביב - בתחום מקרקעי הפרויקט שבפינת הרחובות עודד ואשרמן 32 בתל אביב, בנוי מרכז מסחרי ותיק, אשר החברה במרבית הזכויות בהם. הפרויקט המתוכנן הינו פרויקט הריסה ובניה מחדש, במסגרתו ייהרס המבנה הקיים וייבנה תחתיו פרויקט הכולל 97 יחידות דיור (מתוכן 89 יחידות דיור לשיווק) ב-2 בנייני מגורים (כל בניין כולל 2 אגפים) מעל מסחר ומרתפים משותפים.

בחודש דצמבר 2023 החלה החברה בשיווק דירות המגורים בפרויקט. למועד פרסום דוח זה נחתמו 60 הסכמי מכר דירות בפרויקט המותנים בתנאים מתלים שטרם התקיימו למועד פרסום הדוח, בהיקף כספי מצטבר של כ-183,069 אלפי ש"ח (לפני מע"מ). הפרויקט כולל גם שטחי מסחר.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט, שהינו פרויקט יזמי בהקמה לבנייה למגורים שהינו מהותי מאוד, ראו סעיף 9.7 בפרק א' בדוח.

1.3.5.3 במהלך החודשים האחרונים הקימה החברה חטיבת מגורים המרכזת את פעילותה בתחום הבנייה למגורים, לרבות על דרך השבחת נכסים קיימים ובהתחדשות עירונית, בעצמה או ביחד עם שותפים. במסגרת זו הוקמה מחלקת שיווק מכירות וקשרי קהילה בתחום המגורים אשר מאפשרת לחברה לשווק באופן עצמאי את מלאי הדירות אותן היא יוזמת ומקדמת במסגרת הפרויקטים השונים, לצד ליווי רוכשי הדירות תוך מתן מענה מלא לאורך הפרויקט החל משלב הרכישה ועד לאכלוס.

1.3.5.4 לפרטים אודות פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי) אותם מקדמת החברה, ראו סעיף 9.5 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

1.3.6 הנכס בסיאטל

לפרטים ראו ביאורים 9ה'(5) ו-20ב'(2) לדוחות הכספיים וסעיף 11.3 בפרק א' בדוח.

אגרות חוב	מועד	דוח הצעת מדף/ הנפקה פרטית	היקף (ש"ח ע.נ.)	תמורה ברוטו (במיליוני ש"ח)	בטוחות שנוספו
סדרה ח'	דצמבר 2023	ראו הערה (א)	283,500,000	כ- 304.5	ראו הערה (א)
סכום הגיוס בגין הרחבות סדרה כמפורט לעיל 304.5					

(א) הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה ח') בדרך של הרחבת סדרה כמפורט בדיווחים מיידיים מיום 21, 24 ו-25 בדצמבר 2023 (אסמכתאות מספר: 2023-01-115603, 2023-01-116020 ו-2023-01-116230 בהתאמה) הכלולים בדוח זה על דרך הפניה. החברה תעמיד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') נכסים נוספים המותרים לשעבוד כבטוחה לפי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 4.2.2(ז) להלן. למועד אישור הדוח, סך של כ-93 מיליון ש"ח מכספי תמורת ההנפקה טרם הועבר לחברה ומופקד בחשבון הנאמנות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') וזאת עד להשלמת רישום השעבודים על הנכסים כאמור. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.2.2(ז) להלן.

לפרטים נוספים ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח; וכן חלק רביעי לפרק זה.

לגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב ראו חלק רביעי לפרק זה.

1.5 פירעון של קרן אגרות החוב, על פי תנאיהן

אגרות חוב	מועד	סכום הקרן שנפרע
סדרה ה'	31 במאי 2023	227,034,850 ש"ח ע.נ. - פרעון סופי
סדרה ח'	31 באוקטובר 2023	65,645,383 ש"ח ע.נ. - פרעון חלקי

1.6 דירוג החברה ואגרות החוב

ביום 22 בנובמבר 2023 אישרה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות") את דירוג החברה ברמת AA- (Stable) ואת דירוג אגרות החוב המובטחות של החברה (ilAA) והסדרות הלא מובטחות (ilAA-). לפרטים נוספים ראו דוח הדירוג שפרסמה מעלות, שצורף לדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 בנובמבר 2023 (אסמכתא מס' 2023-01-127596), אשר נכלל בדוח זה על דרך הפניה. לפרטים נוספים אודות דירוג החברה ואגרות החוב של החברה ראה סעיף 4.4 ונספח ד' לפרק זה.

1.7 חלוקת דיבידנד בתקופת הדוח

ביום 23 באפריל 2023 שולם דיבידנד בסך 100 מיליוני ש"ח (8.20 ש"ח למניה) בגין רווחי תקופת קודמות. ביום 21 בדצמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של 100 מיליוני ש"ח בגין רווחי שנת 2023, אשר שולם לאחר תקופת הדוח; לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 30 במרץ 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-030994) וביום 21 בדצמבר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-115444) וסעיף 5 בפרק א' בדוח.

לאחר מועד הדוח, ביום 31 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של 100 מיליוני ש"ח בגין שנת 2023. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה בד בבד עם פרסום דוח זה, אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך ועל פי תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים ("IFRS"). בשל אופייה העסקי של החברה, מוצגים נתוני ה- NOI וה- FFO כולל חלק החברה בישויות משותפות בהתאם לשיעור האחזקה בהן.

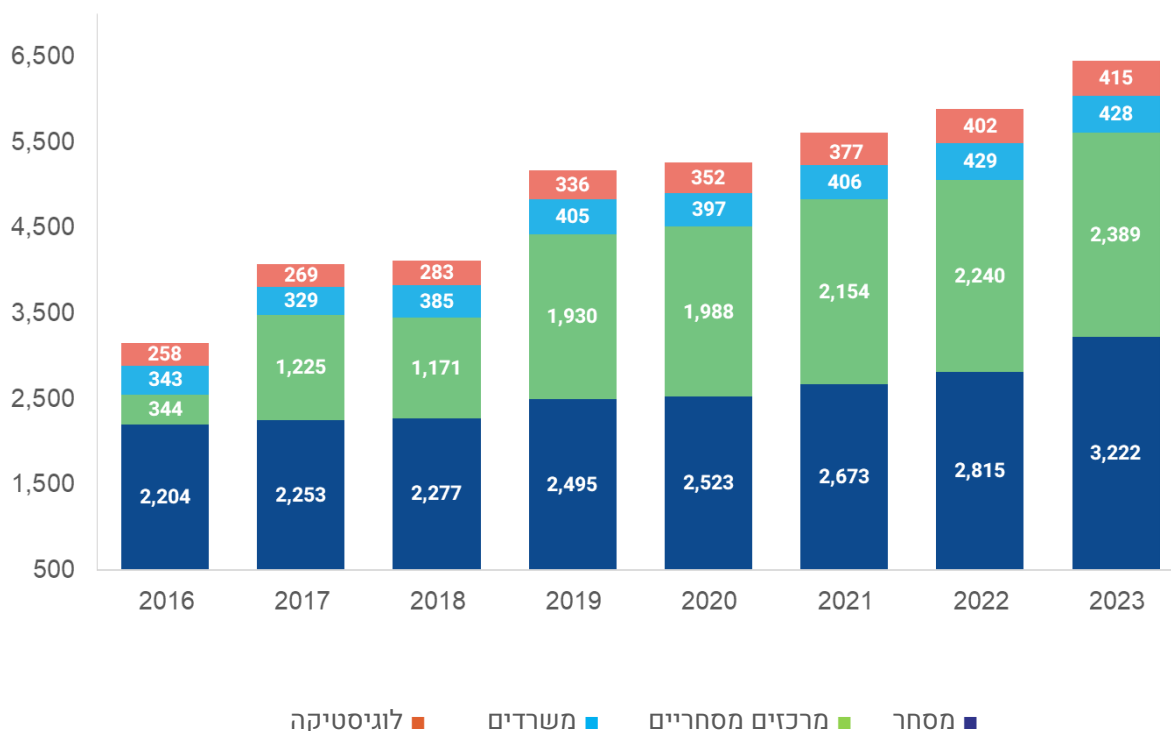
כמו כן, החברה מציגה דוחות מאוחדים מורחבים (שאינם מבוקרים ואינם סקורים) הכוללים את תוצאות החברה בחברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובחברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי, העשויים להבהיר ולשפר את דיווחי החברה, בנספח א' לדוח הדירקטוריון.

1.8.1. סקירת מדדי ביצוע על תחום הנדל"ן המניב - דוחות מאוחדים מורחבים (במיליוני ש"ח)

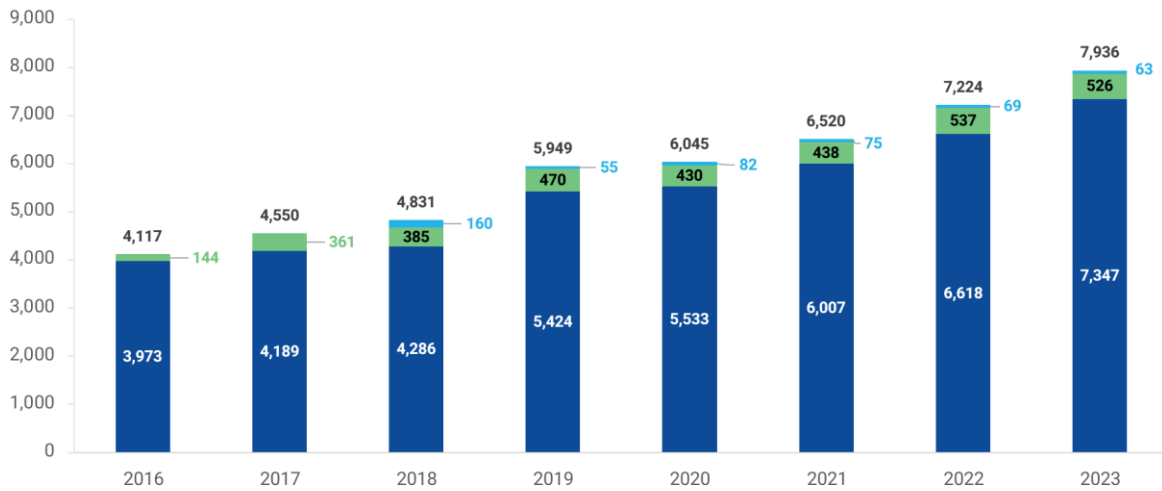
תפוסה (א)	NOI לתקופה	מתוך זה שווי זכויות	סך שווי בספרים	נתונים עיקריים של נכסי החברה
99%	171	174	3,222	נכסים מסחריים
91%	121	54	2,389	מרכזים מסחריים
92%	27	78	428	נכסי משרדים
100%	21	53	415	נכסי לוגיסטיקה
-	13	-	230	נכסים אחרים
97%	353	359	6,684	סה"כ

(א) על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים המסחריים. הנתונים אינם כוללים את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים כמפורט בה"ש 2 לעיל.

פריסת שווי נכסי נדל"ן מניב המסווג כנדל"ן להשקעה לפי שימושים (מיליוני ש"ח)



צמיחה בהיקף נכסי נדל"ן (מיליוני ש"ח)



■ שווי נדלן ■ עלות מלאי ■ אחרים *

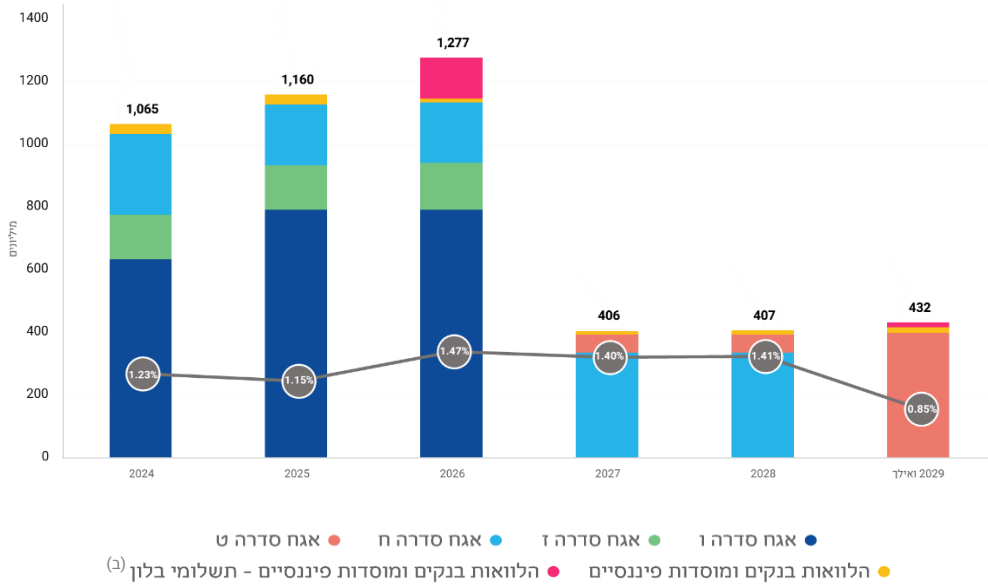
* מוצג החל משנת 2018. כולל חניון גבעון (פרויקט B.O.T). בשנת 2018 נכללו נתוני חברת מגדלי לב תל אביב בע"מ.

1.8.2. ניהול מבנה החוב

לעניין גיוס אגרות החוב שהשלימה החברה בתקופת הדוח ראו סעיף 1.4 לעיל. לחברה מדיניות לשמירה על שיעור מינוף אופטימאלי המאזן בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי מניות החברה. החוב הכולל ברוטו של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המורחבים ליום 31 בדצמבר 2023 בנספח א' לדוח הדירקטוריון, מסתכם בכ- 5.3 מיליארד ש"ח, מח"מ חוב משוקלל של החברה הינו 2.7 שנים והריבית המשוקללת הינה כ-1.7% אשר רובה צמודה למדד. לחברה גמישות פיננסית גבוהה בין היתר נוכח היקף נכסים לא משועבדים (נכסי נדל"ן ומלאי מקרקעין, בהתאם לחלק החברה) בהיקף של כ- 4.1 מיליארד ש"ח.

בנוסף, ביום 19 באוגוסט 2021 התקבלה החלטת דירקטוריון החברה על אימוץ יעד פיננסי לפיו יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP לא יעלה על 55% ("יעד היחס הפיננסי"). יצוין, כי על-פי הדוחות כספיים המאוחדים המצורפים לדוח זה היחס האמור הינו כ-52.1%. כן נקבע, כי ככל שהחברה לא תעמוד ביעד היחס הפיננסי, היא תבחן ביצוע הפעולות הנדרשות לשם עמידה ביעד היחס הפיננסי ובכללן גיוס הון, כל זאת בכפוף לקבלת האישורים על פי דין ובכפוף לקיומם של תנאי שוק מתאימים במועד הרלוונטי.

ריבית אפקטיבית ופריסת פירעונות החוב למועד הדוח (במיליוני ש"ח) (א)

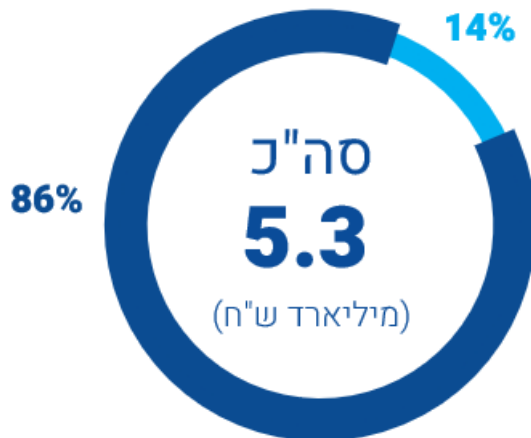


(א) לא כולל הלוואות לזמן קצר ולא כולל הלוואות הלייווי לפרויקט תוצרת הארץ. לפרטים נוספים אודות הסכם הלייווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ ראו סעיפים 9.6.12 ו-15.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, וביאורים 16א'(2) ו-16ב'(2) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

(ב) פירעונות "בלון" הינם פירעונות קרן של חובות מובטחים בנכסי נדל"ן משועבדים וישנה אפשרות לחברה למחזר את החובות הללו כנגד שעבוד הנכסים מחדש.

הרכב חוב פיננסי במאוחד מורחב

ליום 31 בדצמבר 2023



● אגרות חוב ● הלוואות מבנקים

להלן מידע אודות ה- NOI (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) של הקבוצה:

להערכת הנהלת החברה, נתון ה- NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד).

NOI

Net Operating Income

ה- NOI של הקבוצה כולל את תוצאות החברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי. נתון ה- NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים, מודגש בזאת כי ה- NOI: (א) אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) אינו מהווה תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה; (ג) מתייחס לכלל הנכסים, כולל נכסים בשליטה משותפת הכלולים בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני; (ד) כולל התאמות בגין שינויים חד פעמיים (להלן: "NOI").

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
306,328	323,530	342,604	NOI
(3,863)	(4,155)	(4,325)	חלק המיעוט ב- NOI
12,405	13,751	14,804	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור החזקה בהן
314,870	333,126	353,083	NOI חלק הבעלים

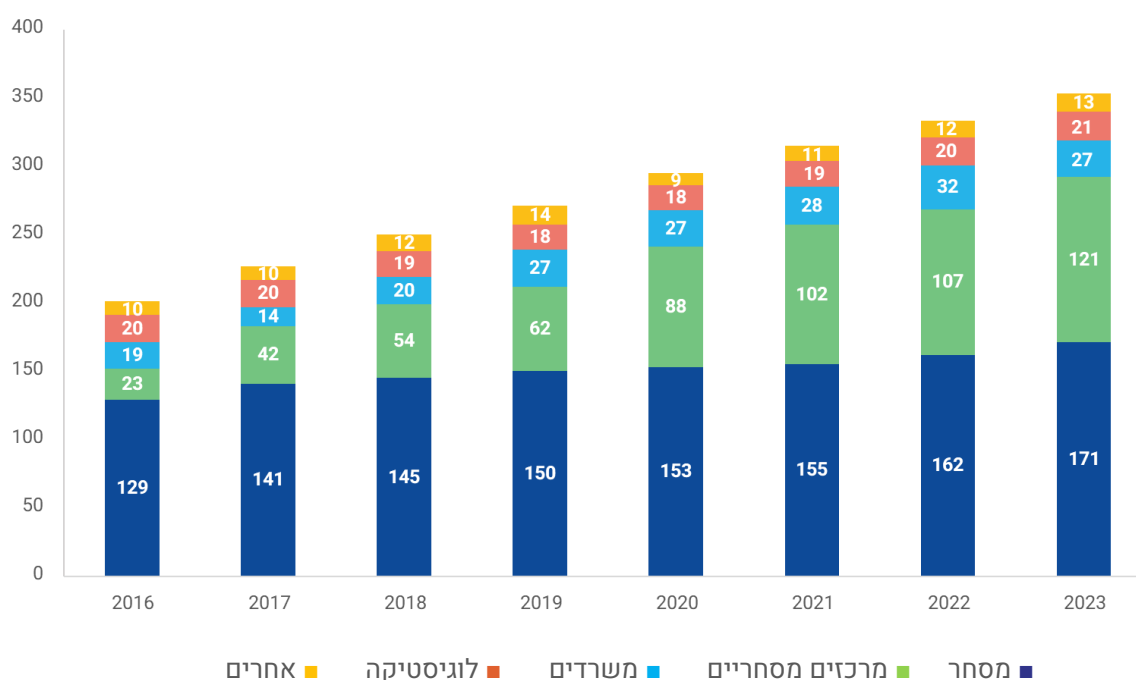
3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
78,666	80,874	82,591	NOI
(1,103)	(1,030)	(887)	חלק המיעוט ב- NOI
3,151	3,298	4,608	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור החזקה בהן
80,714	83,141	86,312	NOI חלק הבעלים

התפתחות ה- NOI (מיליוני ש"ח)

רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	רבעון 4 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	רבעון 4 2023	NOI
82	84	84	83	88	89	90	86	NOI

NOI ברבעון הרביעי לשנת 2023 הסתכם לסך של כ- 86 מיליון ש"ח, עלייה של כ- 4% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. עיקר העלייה נובעת משיפור בתוצאות המרכזים המסחריים והנכסים המושכרים לסופרמרקטים ושטחי מסחר אשר חלקו מיוחס לעליית המדד. הירידה ב-NOI ברבעון הרביעי לשנת 2023 ביחס לרבעון השלישי לשנה זו, נובעת בעיקר מתוצאות המרכזים המסחריים עקב השפעות המלחמה.

פריסה לפי שימושים - NOI (מיליוני ש"ח)



CAP RATE

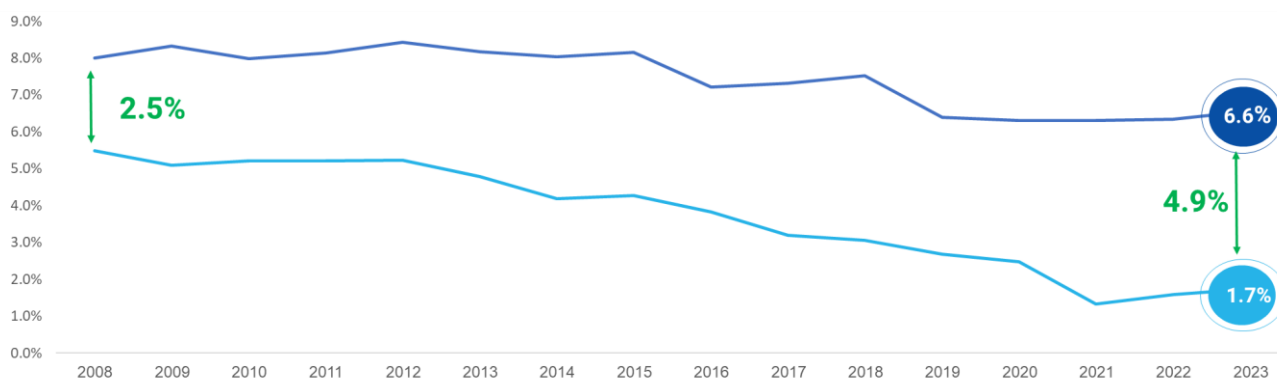
תחשיב שיעור תשואה משוקלל הנגזר מכלל הנדל"ן המניב

אלפי ש"ח	חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לשנת 2023
7,341,590	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי (*)
69,067	סך נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע
(1,302,553)	בניכוי שווי המיוחס לקרקע ולזכויות נוספות
(766,385)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים ושערוכים רבעון רביעי ⁶
5,341,719	סך הכל שווי נכסי השקעה מניב
353,083	NOI לשנת 2023
6.6%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE) (**)

(*) בניכוי התחייבויות בגין זכויות נדל"ן.

(**) בוצעה התאמה לא מהותית לחישוב ה CAP RATE כך שהופחת ה- NOI של נכסים ששוויים נובע מזכויות בניה בלבד.

התפתחות מרווח בין שיעור התשואה לעלות החוב המשוקללת של הקבוצה על פני התקופות



⁶ הנתון כולל שווי שערוכים בגין הרבעון הרביעי בסך כ-380 מיליוני ש"ח אשר התשואה בגינם טרם השתקפה בתוצאות שנת 2023.

FFO

Funds From Operating

ה- FFO הינו מדד מקובל בארה"ב, קנדה ואירופה למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. מדד זה אינו נדרש על פי כללי החשבונאות. FFO, כהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן), בנטרול מיסים נדחים והוצאות שאינן תזרימיות. החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים ובעלי מניות עשויים לקבל מידע בעל ערך מוסף ממדידה של תוצאות הפעילות של הקבוצה על בסיס FFO. מדד ה- FFO משמש, בין היתר, אנליסטים לצורך בחינת שיעור חלוקת הדיבידנד מתוך תוצאות הפעילות על פי FFO של חברות נדל"ן.

יש להדגיש כי ה- FFO : (א) לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם; (ג) אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

יש להדגיש כי בשל אופייה העסקי של החברה, נתון ה- FFO כולל בנוסף לנתוני החברות המאוחדות את חלק החברה בחברות בשליטה משותפת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן. לעניין הצגת FFO שנתי ראה סעיף 8.7.2 בפרק א' לדוח.

3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	
באלפי ש"ח (מאוחד) (בלתי מבוקר)			
150,821	95,141	386,367	רווח נקי לתקופה (מאוחד)
			התאמות
(114,848)	(110,769)	(427,010)	רווחי שיערוך
(37,879)	14,538	2,585	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
2,551	2,515	2,777	פחת והפחתות
53,424	24,098	111,839	נטרול מסים נדחים, מסים בגין שנים קודמות ומסי שבח
(972)	(2,804)	(5,715)	נטרול הפסדי (רווחי) חברות בשליטה משותפת
2,286	1,938	2,171	נוסף - FFO של חברות בשליטה משותפת
(874)	(601)	(476)	ניכוי חלק המיעוט ב-FFO
54,509	24,056	72,538	FFO נומינאלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
9,306	36,443	3,894	בנטרול הפרשי הצמדה על התחייבויות פיננסיות
(2,141)	2,816	(2,368)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים
61,674	63,315	74,064	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
			התאמות נוספות
(4,942)	(6,222)	(7,626)	התאמה להוצאות מימון תזרימיות
690	500	-	הוצאות שיווק
(763)	(2,083)	(3,903)	הוצאות מימון שהוצאו והווננו
1,011	3,676	(5,127)	התאמות אחרות
57,670	59,186	57,408	FFO לפי גישת הנהלה (1)

FFO אינו מדד פיננסי המבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. מדד זה מחושב לפי הנחיות רשות ניירות ערך והשימוש בו מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. מדד ה-FFO הינו רווח נקי חשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח או הפסד נוספים. ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו.

(1) ירידה ב-FFO של כ-3% לעומת רבעון מקביל לשנת 2022 נובעת בעיקר מעלייה בהוצאות המימון והשפעת המדד על המיסים בקיזוז עלייה בהכנסות מריבית ודיבידנד.



European Public Real Estate Association

מדד ה- EPRA הינו מדד המאגד את חברות הנדל"ן המניב הציבוריות באירופה. החברה נכללת במדד ה- EPRA החל מתאריך ה- 23 במרץ 2020. הקבוצה מאמצת את נייר העמדה שפורסם על ידי EPRA, אשר מטרתו להגביר את השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על ידי חברות הנדל"ן הנכללות במדד. להלן דיווח אודות שלושה מדדים פיננסיים, אשר חושבו בהתאם לנייר עמדה זה. יש להדגיש כי המדדים שיפורטו להלן אינם כוללים את מרכיב הרווח הצפוי בגין הפרויקטים בהקמה שטרם נרשם בדוחות הכספיים. נתונים אלה אינם מהווים הערכת שווי של הקבוצה, אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון המבקרים של הקבוצה ואינם מהווים תחליף לנתונים בדוחות הכספיים

31.12.2022	31.12.2023	
אלפי ש"ח		
3,030,003	3,466,612	הון עצמי איחוד יחסי
753,231	897,227	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
3,783,234	4,363,839	EPRA NRV
310.12	357.72	EPRA NRV למניה (ש"ח)

31.12.2022	31.12.2023	
אלפי ש"ח		
3,030,003	3,466,612	הון עצמי איחוד יחסי
376,616	448,614	בתוספת 50% מהעתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
3,406,619	3,915,226	EPRA NTA
279.25	320.94	EPRA NTA למניה (ש"ח)

31.12.2022	31.12.2023	
אלפי ש"ח		
3,030,003	3,466,612	הון עצמי איחוד יחסי
284,696	208,294	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
3,314,699	3,674,906	EPRA NDV
271.72	301.24	EPRA NDV למניה (ש"ח)

מדד EPRA NRV

מדד ה- EPRA NRV משקף את ערך ההשבה נטו של הנכסים נטו של החברה בטווח הארוך בהנחת המשך פעילות עתידי ואי מימוש נכסי נדל"ן, לכן נדרשות התאמות מסוימות, כגון: ביטול המסים הנדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

מדד EPRA NTA

מדד ה- EPRA NTA משקף את שווי הנכסים המוחשיים נטו של החברה. ההנחה העומדת בבסיס המדד היא שישויות קונות ומוכרות נכסים ולכן מנוטרלים רק חלק מהמסים הנדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

מדד EPRA NDV

מדד ה- EPRA NDV משקף את ערך הסילוק נטו של נכסי החברה במקרה של מכירת נכסים ופרעון התחייבויות. לצורך חישוב המדד נלקחים בחשבון כל המסים הנדחים בגין עליית ערך שווי הנכסים שיחולו בעת מכירת הנכסים ונערכת התאמה לשווי הוגן של התחייבויות פיננסיות. יצוין כי אין לראות במדד זה את שווי נכסי החברה בפירוק, מאחר שבמקרים רבים השווי ההוגן לא מייצג את ערכי הנכסים במקרה של פירוק.

הערות והסברים	ליום 31 בדצמבר		
	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
(א)	2,074,383	2,225,023	נכסים שוטפים
(ב)	6,397,108	7,115,889	נדל"ן להשקעה
(ג)	145,617	237,801	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(ד)	416,923	451,599	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בניכוי חלויות שוטפות
(ה)	4,461,077	4,551,854	אגרות חוב
(ו)	3,029,564	3,466,869	סך הכל הון
	8,902,016	9,772,808	סך המאזן

(א) עיקר העליה בנכסים השוטפים ביחס לדוחות ליום 31 בדצמבר 2022 בעיקר כתוצאה מהנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת אג"ח (סדרה ח') בקיזוז פרעונות קרנות אגרות חוב (סדרה ח' ו-ה') וריביות ששולמו. כמו כן, חלה עליה ביתרת לקוחות רוכשי הדירות בפרויקט תוצרת הארץ כתוצאה ממכירות והמשך הכרה בהכנסה מהפרויקט.

(ב) העליה בנדל"ן להשקעה נובעת בעיקר מעליית שווי נכסיה המניבים של החברה בשנת 2023 בסך כולל של כ- 592 מיליון ש"ח (מתוכם כ- 427 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי לשנת 2023) ומתשלומים נוספים ששילמה החברה בתקופת הדוח בגין רכישת המשרדים בפרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה, בסך של כ- 32 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות עדכון שווי נדל"ן להשקעה ראו סעיף 1.3.2.2 לדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2023, פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2023, וכן סעיף 1.3.4.2 לדוח דירקטוריון זה.

(ג) העלייה באשראי לזמן קצר ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת בעיקר מעלייה בהלוואה לפרויקט המגורים בתוצרת הארץ, כתוצאה מהתקדמות הבניה ומעליה בהלוואות למימון פעילות בניירות ערך.

(ד) עיקר השינוי בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהמשך מימון פרויקט המשרדים בתוצרת הארץ ומנגד מהמשך פרעונות שוטפים של ההלוואות לזמן ארוך.

לפרטים אודות היקף ההלוואות הממוצע לזמן ארוך ולזמן קצר, ראה סעיף 15.5 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

(ה) במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה אגרות חוב, בדרך של הרחבת סדרה של סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה ח'), בתמורה נטו בסך של כ- 303.6 מיליון ש"ח, מתוכם סך של כ- 93 מיליון ש"ח הופקדו בחשבון נאמנות עד להשלמת רישום שעבוד הנכסים. כמו כן, במהלך תקופת הדוח פרעה החברה פרעון סופי של קרן בגין אגרות חוב (סדרה ה') ופרעון חלקי של קרן אגרות חוב (סדרה ח') בסך כולל של כ- 323 מיליון ש"ח. לאור עליית המדד החברה רשמה בתקופת הדוח, הפרשי הצמדה על קרן אגרות החוב בסך כולל של כ- 143 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4 לעיל וביאור 17 בדוחות הכספיים.

(ו) עיקר הגידול בהון העצמי נובע מהרווח הכולל לתקופת הדוח בסך של כ- 634 מיליון ש"ח ובקיזוז סך של 200 מיליון ש"ח בגין דיבידנדים.

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2021	2022	2023	
	(מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
				הכנסות
(א)	338,689	361,785	387,947	הכנסות משכירות
(ב)	43,952	63,864	155,480	הכנסות ממכירת דירות וחוזי הקמה
(ג)	451,228	385,933	592,296	עליה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	19,762	17,145	15,787	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
(ד)	-	-	12,392	הכנסות אחרות, נטו
	853,631	828,727	1,163,902	סה"כ הכנסות
				הוצאות ועלויות
(ה)	43,385	51,889	51,784	אחזקת נכסים ומבנים
(ב)	35,703	46,299	114,933	עלות דירות שנמכרו
	4,747	8,870	12,305	מכירה ושיווק
	40,658	46,478	49,270	הנהלה וכלליות
	124,493	153,536	228,292	סה"כ הוצאות ועלויות
	729,138	675,191	935,610	רווח מפעולות
(ו)	(158,192)	(368,055)	(219,765)	הוצאות מימון
(ז)	131,929	25,175	73,664	הכנסות מימון
	(26,263)	(342,880)	(146,101)	הוצאות מימון, נטו
	702,875	332,311	789,509	רווח לפני מס
(ח)	(146,202)	(35,621)	(155,116)	מסים על ההכנסה
	556,673	296,690	634,393	רווח נקי לתקופה
	555,631	295,652	633,697	רווח המיוחס לבעלים
	1,042	1,038	696	רווח המיוחס למיעוט
	556,673	296,690	634,393	רווח נקי לתקופה

1.8.3.2. ניתוח תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים (המשך)

- (א) העלייה בהכנסות משכירות לעומת התקופה המקבילה נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות מהמרכזים המסחריים כתוצאה מעלייה בשיעורי התפוסה, ומעליית תעריפים בחניון גבעון וחניון קניון TLV. יצוין כי חלק מהעלייה בהכנסות הושפעה גם מהעלייה במדד המחירים לצרכן, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.2 לעיל.
- (ב) העלייה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת מגידול בשיעור ההשלמה בפרויקט תוצרת הארץ ביחס לתקופה המקבילה, ממכירות נוספות שהיו בתקופת הדוח וכפועל יוצא גידול בהכרה בהכנסה בפרויקט תוצרת הארץ. במהלך תקופת הדוח, חתמה החברה על הסכמי מכר למכירת 19 דירות בפרויקט תוצרת הארץ. יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2023 חתמה החברה על הסכמים למכירת 241 דירות בפרויקט תוצרת הארץ. בנוסף החברה הכירה לראשונה בהכנסה ממכירת 3 דירות מתוך 9 דירות שלחברה זכויות בהן ברעננה.
- (ג) במהלך שנת 2023 ביצעה החברה הערכות שווי למרבית נכסיה המסווגים כנדל"ן להשקעה ונרשמה עליית ערך בסך של כ- 592 מיליון ש"ח מתוכם כ- 427 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.2.2 לדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2023 פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2023 וסעיפים 1.3.4.2 ו-1.3.4.3 לדוח דירקטוריון בפרק זה.
- (ד) בתקופת הדוח התקשרו החברה וקבלן שביצע עבודות בפרויקט השוק הסיטונאי בהסכם פשרה, ובהתאם לכך, ברבעון השני לשנת 2023 רשמה החברה הכנסות מקיטון ההפרשה בספרים. כמו כן, במהלך הרבעון הרביעי התקבלו סכומים נוספים בגין פשרה שהושגה בתביעה שהגישו חברות בת של החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים.
- (ה) השינוי הינו בעיקר בגין ירידה בהוצאות אחזקת נכסים ומבנים לעומת התקופה המקבילה, הנובעת מכך שבתקופת הדוח החברה עדכנה הפרשות בסכומים לא מהותיים בהתאם להערכות המעודכנות של יועציה המשפטיים, בקיזוז עליה בהוצאות חשמל בתקופה.
- (i) הקיטון בהוצאות המימון בתקופת הדוח נובע בעיקרו מקיטון בהוצאות הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב בסך של כ-143 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה הוצאות הפרשי הצמדה בגין אגרות החוב הסתכמו לסך של כ-229 מיליון ש"ח. העלייה בהכנסות המימון נובע בעיקרו מהכנסות ריבית מפקדונות בנקאיים בסך של כ-27 מיליון ש"ח ומעליית שווי תיק ניירות ערך סחירים בסך של כ-33 מיליון ש"ח, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, בה הכנסות הריבית עמדו על כ-9 מיליון ש"ח ותוצאות תיק ניירות ערך הציג הפסד של כ-67 מיליון ש"ח. יצוין כי לאחר תקופת הדוח, נרשמה עליית שווי בתיק ניירות הערך ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ-29 מיליון ש"ח.
- (ז) ההשפעה על מיסים על ההכנסה בתקופת הדוח נובעת בעיקר משינויים במדד בגין נדל"ן להשקעה אשר השפיעו באופן משמעותי על הוצאות המס.

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2021	2022	2023	
	(מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
(א)	315,729	305,037	327,168	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
(ב)	(345,445)	(277,308)	(162,999)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
(ג)	(393,869)	561,046	(212,793)	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

(א) תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 361 מיליון ש"ח, לעומת כ-305 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע משיפור בתוצאות העסקיות של החברה והחזרים מרשויות המס.

(ב) השינוי בתזרים המזומנים לפעילות השקעה נובע בעיקר מהשקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך של כ- 128 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה השקיעה בתיק ניירות ערך בניכוי תמורה ממכירת ניירות ערך בתקופה סך של כ- 71 מיליון ש"ח, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד בה השקיעה סך של כ- 120 מיליון ש"ח. כמו כן, בתקופה המקבילה אשתקד שוחררו כ- 71 מיליון ש"ח מיתרות המזומנים המוגבלים, התקבלה תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך של כ- 45 מיליון ש"ח, והוחזרו הלוואות שניתנו לאחרים בסך של כ- 37 מיליון ש"ח.

(ג) השינוי בתזרים המזומנים מפעילות מימון נובע בעיקר מתשלומי ריבית, שינוי באשראי לזמן קצר נטו, וכן שינוי בהלוואות מתאגידים בנקאים בסך של כ- 231 מיליון ש"ח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד שבמהלכה התקבלו תמורות בגין גיוס אגרות חוב בסך של כ- 1,284 מיליון ש"ח, הכוללים שחרור פקדונות בנאמנות בגין אגרות חוב בסך של כ- 271 מיליון ש"ח, והתקבלה תמורה ממימוש אופציות בסך של כ- 125 מיליון ש"ח בקיזוז פירעונות אגרות חוב בסך של כ- 219 מיליון ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח הנפיקה החברה אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה ח') והתקבלה תמורה מההרחבה בסך של כ- 303 מיליון ש"ח, מתוכם הופקדו לחשבון נאמנות כ- 93 מיליון ש"ח, עד להשלמת רישום הנכסים המשועבדים.

הערות והסברים	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		
	2022	2023	
	(מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			הכנסות
(א)	90,870	94,338	הכנסות משכירות
(ב)	24,260	32,947	הכנסות ממכירת דירות וחוזי הקמה
(ג)	110,769	427,011	עלייה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	2,804	5,715	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
	-	4,700	הכנסות אחרות, נטו
	228,703	564,711	סה"כ הכנסות
			הוצאות ועלויות
	12,639	14,016	אחזקת נכסים ומבנים
(ב)	17,708	25,710	עלות דירות שנמכרו
	2,622	3,045	מכירה ושיווק
(ד)	13,733	10,936	הנהלה וכלליות
	46,702	53,707	סה"כ הוצאות ועלויות
	182,001	511,004	רווח מפעולות
(ה)	(69,023)	(23,457)	הוצאות מימון
(ה)	7,994	12,729	הכנסות מימון
	(61,029)	(10,728)	הוצאות מימון, נטו
	120,972	500,276	רווח לפני מס
	(25,831)	(113,908)	מסים על ההכנסה
	95,141	386,368	רווח נקי לתקופה
	95,018	386,417	רווח המיוחס לבעלים
	123	(49)	רווח (הפסד) המיוחס למיעוט
	95,141	386,368	רווח נקי לתקופה

1.8.3.5. ניתוח תוצאות הפעילות לרבעון הרביעי לפי דוחות כספיים מאוחדים (המשך)

- (א) העלייה בהכנסות משכירות לעומת התקופה המקבילה נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות מהמרכזים המסחריים ומהנכסים המסחריים כתוצאה מעלייה בשיעורי התפוסה וגידול בדמי השכירות. יצוין, כי חלק מהעלייה בהכנסות כאמור, הושפעה גם מהעלייה במדד המחירים לצרכן.
- (ב) הגידול בהכנסה בהשוואה לרבעון המקביל נובעת מהגידול בשיעור ההשלמה בפרויקט תוצרת הארץ, במכירת שנצברו עד לתאריך הדוח ובמכירת 3 הדירות בפרויקט בורוכוב. יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2023 חתמה החברה על הסכמים למכירת 241 דירות בפרויקט תוצרת הארץ.
- (ג) ברבעון הרביעי לשנת 2023, ערכה החברה הערכות שווי לחלק מנכסיה המסווגים כנדל"ן להשקעה, ורשמה עליית ערך בגין קניין TLV, שווי זכויות בקניין הדר בירושלים ובגין ההתקשרויות עם קרפור-מגה ושוכר נוסף להארכת תקופת השכירות ועדכון תנאיה כאמור בסעיף 1.3.4.2 לעיל, עיקר השערוך ברבעון המקביל אשתקד הינו בגין פרויקט המשרדים ברחוב תוצרת הארץ, בתל אביב.
- (ד) עיקר הקיטון ברבעון הנוכחי נובע מעדכון הפרשה לחובות מסופקים.
- (ה) הקיטון בהוצאות המימון ברבעון, נובע בעיקרו מכך שמדד המחירים לצרכן עלה ברבעון המקביל אשתקד בשיעור גבוה יותר מברבעון הנוכחי, ועל כן חל קיטון ביתרת החוב הבלתי מסולקת ברבעון הנוכחי. כמו כן, ברבעון הרביעי הציג תיק ניירות ערך עליית ערך בסך של כ- 4 מיליון ש"ח, בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד בו הציג התיק ירידת ערך בסך של כ- 13 מיליון ש"ח.

2. חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

2.1. הדירקטוריון ודירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינו שני דירקטורים וזאת, בין השאר, בהתחשב בגודל החברה, סוג פעילותה, היקף פעילותה ומורכבותה.

להערכת הדירקטוריון, לאחר שהובאו בפניו תצהירי הדירקטורים במסגרתם פירוט את השכלתם וניסיונם העסקי בהתאם לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, חברי הדירקטוריון של החברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית למועד אישור הדוח הינם ה"ה עודד נגר, אורי לזר, אלכס סורז'קו, ראובן אדלר וקובי נבון. לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם ראה פירוט בתקנה 26 בפרק ד' לדוח תקופתי זה (פרטים נוספים על התאגיד).

2.2. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראות בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים.

2.3. גילוי בדבר המבקר הפנימי

המבקר הפנימי של החברה הינו רו"ח דניאל שפירא, אשר החל לכהן כמבקר הפנימי של החברה ביום 16 באוגוסט 2016. המבקר הפנימי הינו רואה חשבון מוסמך, בעל משרד רו"ח המתמחה בביקורת פנים. למשרד ניסיון של כ- 30 שנים בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות ומתמחה במגוון רחב של תחומי פעילות. בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב – 1992 ("חוק הביקורת הפנימית") ובהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 ("חוק החברות").

המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה, נושא משרה בחברה, קרוב של כל אחד מאלה, וכן אינו רואה החשבון המבקר או מי מטעמו.

המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד בחברה נוסף על הביקורת הפנימית.

למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה, למעט כהונה כמבקר הפנימי של חברות נוספות בקבוצת אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה. אין בכך כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנימי של החברה כאמור.

המבקר הפנימי נותן שירותים חיצוני לחברה.

מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת ביום 11 באוגוסט 2016 ועל ידי הדירקטוריון ביום 16 באוגוסט 2016. באישור המינוי הסתמכו ועדת הביקורת והדירקטוריון, בין היתר, על כישוריו וניסיונו המקצועי כאמור לעיל.

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון של החברה.

תכנית העבודה של המבקר הפנימי היא תכנית עבודה שנתית ורב שנתית לשלוש שנים. תכנית העבודה נערכת בהתאם להערכת המבקר הפנימי לגבי הסיכונים הפוטנציאליים הקיימים, נושאי ביקורת שוטפים ובקשות מיוחדות של המנכ"ל או יו"ר הדירקטוריון. הגורמים המעורבים בקביעת תכנית העבודה הנם המבקר הפנימי, מנכ"ל החברה, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אשר אליהם מוגשת התוכנית לאישור. למבקר הפנימי קיים שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה, בכפוף לאישור ועדת הביקורת.

תכנית העבודה של המבקר הפנימי מתייחסת גם לחברות מוחזקות מהותיות של החברה.

היקף העסקת המבקר הפנימי וצוותו בשנת 2023 היה 530 שעות עבודה, בתעריף שעתי. היקף ההעסקה נקבע בהתאם לנדרש באופן סביר למימוש תוכנית הביקורת לשנת 2023, ובהתייחס למספר דוחות הביקורת אשר נערכו בשנה זו

ולמורכבותם. שכר הטרחה בגין ביקורת הפנים לשנת 2023 הסתכם לסך של כ-105 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. להערכת הדירקטוריון, הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי לא מושפעת ממתכונת התגמול.

בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי, הוא ערך את הביקורת על פי תקנים מקצועיים מקובלים כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית. הדירקטוריון הניח את דעתו כי המבקר הפנימי ערך את הביקורת על פי תקנים מקצועיים כאמור, על יסוד הצהרתו של המבקר הפנימי.

למבקר הפנימי גישה מלאה לכל מידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת למערכות המידע של החברה וחברות מוחזקות שלה, לרבות נתונים כספיים.

בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, ערך המבקר הפנימי 4 דוחות ביקורת בכתב והגישם לחברה בימים 10 בינואר 2024, 31 בינואר 2024, 20 במרץ 2024 ו-25 במרץ 2024. דוחות המבקר הפנימי נמסרו להנהלת החברה, חברי ועדת הביקורת ויו"ר הדירקטוריון. שניים מדוחות המבקר הפנימי שהוגשו נדונו בדיונים בוועדת הביקורת שהתקיימו ביום 12 בפברואר 2024 ושני הדוחות הנותרים יובאו לדיון בפני הוועדה לאחר מועד פרסום הדוח.

להערכת הדירקטוריון, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הנם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

2.4. גילוי בדבר שכר רואה חשבון מבקר

רואי החשבון המבקרים של החברה והחברות המאוחדות הינם זיו האפט (BDO).

להלן פירוט שכר הטרחה הכולל ששולם לרואה החשבון המבקר בשנת הדיווח ובשנה שקדמה לה, לפי עיתוי מתן השירות:

2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
708	751	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת
524	254	שירותים אחרים שהינם במהותם שירותי ייעוץ, מס ושונות
1,232	1,005	סה"כ

שכר טרחה נקבע בשיטה גלובלית (על סמך היקף שעות צפוי) ומאושר על ידי דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצותיה של ועדת הביקורת.

3. חלק שלישי - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3.1 אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

3.1.1 לאחר תקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת זכויות נוספות בנכס מניב ברעננה ובנכס מניב בקריית השרון בנתניה, כמפורט בסעיף 1.3.4.6 לעיל.

3.1.2 לאחר תקופת הדוח, התקשרה החברה עם קרפור-מגה ושוכר נוסף בעדכונים להסכמי השכירות, ובכלל זה - הארכת תקופות השכירות לתקופה בת 17 שנים והעלאת דמי השכירות ביחס לכ-60 סניפים ול-9 סניפים עם מגה-קרפור והשוכר הנוסף בהתאמה, זאת בהמשך למשאים ומתנים שהחלו לפני תום תקופת הדוח במסגרתם הושגו עיקרי ההסכמות בין הצדדים, והמשיכו כמפורט בדיווח מידי שפרסמה החברה ביום 11 בפברואר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-012640) עד לחתימת הסכמים מחייבים סמוך למועד פרסום הדוח. לפרטים בנוגע להתקשרות עם קרפור-מגה, ראה סעיף 2.8.4.10.2 ד' בפרק א' בדוח זה, ביאור 22א' לדוחות הכספיים וכן הדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-035052).

3.1.3 לאחר תקופת הדוח, ביום 31 במרץ 2024, חתמו החברה וצד שלישי שאינו צד קשור לחברה (להלן בסעיף זה: "**השותף**") על מסמך עקרונות הנוגע לרכישת חלק מזכויות (במושע) השותף במקרקעין הידועים כ"מתחם שפע" בעיר בני ברק, בגוש 6192 חלקות 195-200, 203-209, 388-390, 507-509, 554 ו-555 וחלק מחלקה 387 בגוש 6192 (להלן בסעיף זה: "**המקרקעין**"), המשקפות את מלוא (100%) הזכויות למסחר ותעסוקה במקרקעין, לרבות כל השטחים הצמודים להם (להלן: "**מסמך העקרונות למסחר**"), וזאת כפוף לחתימת הסכם מפורט לרכישת הזכויות למסחר (להלן: "**ההסכם המפורט**"). ככל שההסכם המפורט לא ייחתם תוך 30 ימים ממועד חתימת מסמך העקרונות למסחר או שדירקטוריון החברה לא יאשרו, מסמך העקרונות למסחר יהא בטל מעיקרו ולא יהיה לו כל תוקף. לחברה זכות להאריך את המועד האמור במתן הודעה בכתב לשותף.

יצוין, כי כפי שנמסר לחברה, זכויות השותף במקרקעין נרכשו על ידו מאת בעלי הזכויות הקודמים במקרקעין (להלן: "**המוכרים**"), על פי הסכם מכר בתמורה לסך של 570 מיליון ש"ח אשר למועד זה טרם שולמה במלואה למוכרים.

על פי התב"ע החלה על המקרקעין, ייעוד המקרקעין הינו למגורים, מסחר ותעסוקה. במועד זה, כפי שנמסר לחברה, תפוסים המקרקעין על ידי שוכרים ומשתמשים שונים, על פי הסכמי שכירות שנחתמו עמם. בכוונת החברה והשותף לקדם פרויקט בעירוב שימושים בהיקף של כ-22,000 מ"ר למסחר ותעסוקה ו-388 יח"ד למגורים (להלן: "**הפרויקט**").

בד בבד עם חתימת מסמך העקרונות למסחר, חתמו החברה והשותף על מסמך עקרונות למתן הלוואה (להלן: "**מסמך עקרונות להלוואה**"), שעניינו העמדת הלוואה לשותף על-ידי החברה שנועדה להשלים את ההון העצמי אשר יידרש לשותף לצורך השלמת רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט, זאת כפוף לחתימת הסכם הלוואה מפורט (להלן: "**ההסכם הלוואה המפורט**"). ככל שההסכם הלוואה המפורט לא ייחתם תוך 30 ימים ממועד חתימת מסמך העקרונות להלוואה, מסמך העקרונות להלוואה יהא בטל מעיקרו ולא יהיה לו כל תוקף. לחברה זכות להאריך את המועד האמור במתן הודעה בכתב לשותף.

עוד יצוין, כי ביום 14 במרץ 2024, התקשרו החברה וצד שלישי שאינו צד קשור לחברה אשר כפי שנמסר לחברה הינו תאגיד המחזיק במלוא המניות והשליטה בשותף (להלן בסעיף זה: "**הלווה**"), בהסכם להעמדת הלוואה ביניים ("**ההסכם הלוואה הביניים**"), בהתאם להוראות הסכם הלוואה הביניים ובכפוף להתקיימות תנאים המנויים בו, החברה תעמיד ללווה, מסגרת הלוואות בסך של עד 50 מיליון ש"ח (סכום שאינו מהותי לחברה) ("**הלוואה הביניים**"). להבטחת התחייבויות הלווה על פי הסכם הלוואה הביניים, ובכלל זה פירעון הלוואה הביניים תיווצרנה ותירשמנה בטוחות לטובת החברה.

לפרטים נוספים ראו הדיווח המידי שפרסמה החברה בד בבד עם פרסום דוח זה.

יובהר כי אין ודאות שהחברה תתקשר בהסכמים מפורטים ו/או כי העסקה נשוא מסמך העקרונות למסחר (אם וככל שייחתם ההסכם המפורט) תושלם, בין אם מסיבות מסחריות או בשל אי-התקיימותם של תנאים מתלים

הקבועים בהסכמים או בשל התרחשות תנאים מפסיקים הקבועים בהסכמים או בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובהתאם, המידע לעניין זה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. עוד יובהר, כי פיתוח הפרויקט כהגדרתו לעיל, תלוי, בין היתר, בקבלת היתר ואישורים מצדדים שלישיים שאינם בשליטת החברה, בהליכי תכנון מורכבים ובתנאי השוק המשתנים.

3.1.4. לאירועים נוספים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים.

3.2. מדיניות התרומות של החברה ותרומות החברה בתקופת הדוח

3.2.1. במהלך תקופת הדוח, אימץ דירקטוריון החברה מדיניות תרומות. על פי מדיניות תרומות זו, תעמיד החברה תקציב שנתי לתרומות שלא יעלה על 2 מיליון ש"ח, אשר יתמקד בתרומה לקהילה במספר תחומים.

3.2.2. היקף תרומות החברה בתקופת הדוח עמד על 1,360 אלפי ש"ח, מתוכם תרמה החברה סך של 360 אלפי ש"ח לטובת סיוע ותמיכה לנפגעי פעולות האיבה ומלחמת חרבות ברזל שנפתחה ביום 7 באוקטובר 2023, ובהם תושבי יישובי עוטף עזה, שדרות ואופקים בשתי פעימות של 180 אלפי ש"ח כל אחת. למיטב ידיעת החברה לא קיימים קשרים בינה ו/או דירקטור בחברה, מנכ"ל החברה, בעל השליטה בה ו/או קרוביהם לבין הגופים אליהם הועברו התרומות.

לפרטים בדבר תרומה בסך של 1 מיליון ש"ח לעמותת "אשל חב"ד (ע"ר)" ("העמותה"), ראו סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2022.

בנוסף לאמור לעיל, במהלך תקופת הדוח תרמה החברה, באמצעות חברת בת סך של כ-18 אלפי ש"ח.

לפרטים אודות פעולות התנדבות נוספות של החברה ועובדיה לסיוע למשפחות יישובי העוטף ולחיילי צה"ל ראה סעיף 1.3.1.6 לפרק זה.

3.3. אומדנים חשבונאיים קריטיים

ראו ביאור א'2 לדוחות הכספיים השנתיים. נציין כי בהתאם לתיקון ל- IAS 1, החברה כוללת בדוחות הכספיים השנתיים גילוי באשר למדיניות החשבונאית המהותית ולאומדנים ושיקולי הדעת המהותיים, כאשר הגילוי ביחס לנושאים ספציפיים מובא במסגרת הביאורים ובנושאים רוחביים, הגילוי מובא בהמשך לביאור זה.

4. חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

4.1. אגרות החוב של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)

אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ו)	
מרץ 2021, ינואר 2022	אפריל 2019, אפריל 2020, ספטמבר 2020, אוקטובר 2020, אוקטובר 2021 דצמבר 2023	אפריל 2017, נובמבר 2018, אפריל 2020	אפריל 2017, ינואר 2018, דצמבר 2020, ינואר 2021, יוני 2021, ספטמבר 2021 מרץ 2022	מועד הנפקה
204.777 (ד)	485 (ג)	137.665 (ב)	181.05 (א)	סך שווי נקוב במועד ההנפקה
459.8	1,180.7	387.7	1,961.3	ע.נ. נומינלי
511.7	1,315.4	438.0	2,215.8	ע.נ. צמוד מדד
533.1	1,315.0	432.5	2,271.3	ערך בדוחות הכספיים
-	3.1	0.6	4.0	ריבית שנצברה
425.7	1,263.5	426.4	2,168.0	שווי בורסאי
קבועה	קבועה	קבועה	קבועה	סוג הריבית
1.15%	1.42%	1.6%	2.15%	ריבית נקובה (ה)
0.52%	1.43%	2.38%	0.71%	ריבית אפקטיבית (ו)
ראה פירוט בהערה (י)	ראה פירוט בהערה (ט)	ראה פירוט בהערה (ח)	ראה פירוט בהערה (ז)	מועדי תשלום הקרן
מדי 6 חודשים ביום 30.6 בכל אחת מהשנים 2021 - 2035 וביום 31.12 בין השנים 2021 - 2034 (כולל)	מדי 6 חודשים ביום 31.10 ו-30.4 בין השנים 2019 - 2028	מדי 6 חודשים ביום 31.5 ו-30.11 בין השנים 2017 - 2026	מדי 6 חודשים ביום 31.5 ו-30.11 בין השנים 2017 - 2026	מועדי תשלום הריבית
קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן				
בגין חודש פברואר 2021	בגין חודש פברואר 2019	בגין חודש פברואר 2017	בגין חודש פברואר 2017	בסיס הצמדה
לא	לא	לא	לא	המרה למניות
ראה פירוט בהערה (יד)	ראה פירוט בהערה (יג)	ראה פירוט בהערה (יב)	ראה פירוט בהערה (יא)	זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה לני"ע אחרים והתנאים למימושה
סדרה מהותית מעלות AA-	סדרה מהותית מעלות AA	סדרה מהותית מעלות AA	סדרה מהותית מעלות AA-	מהותיות
אין	ראו סעיף 4.2.3 (ז)	ראו סעיף 4.2.2 (ח)	אין	דירוג עדכני
אין	ראו סעיף 4.2.3 (ז)	ראו סעיף 4.2.2 (ח)	אין	נכסים משועבדים להבטחת סדרת אגרות החוב
כמפורט בסעיף 4.2.4 להלן.	כמפורט בסעיף 4.2.3 להלן.	כמפורט בסעיף 4.2.2 להלן.	כמפורט בסעיף 4.2.2 להלן.	אמות מידה פיננסיות, Cross Default ותנאים מהותיים נוספים

(א) בחודש אפריל 2017 הונפקו 181.05 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו) של החברה, ובחודש ינואר 2018 הורחבה הסדרה ב-430.970 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש דצמבר 2020 הורחבה הסדרה ב-433.684 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף, ובחודש ינואר 2021 הורחבה הסדרה ב-348.3 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים. בחודש יוני 2021 הורחבה הסדרה

- ב- 328.350 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש ספטמבר 2021 הורחבה הסדרה
- ב- 466.776 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש מרץ 2022 הורחבה הסדרה ב- 428.939 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.
- (ב) בחודש אפריל 2017 הונפקו 137.665 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז) של החברה, בחודש נובמבר 2018 הורחבה הסדרה ב- 27.9 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הקצאה פרטית למשקיע מוסדי, בחודש אפריל 2020 הורחבה הסדרה ב- 300 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף וב- 120 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים.
- (ג) בחודש אפריל 2019 הונפקו 485 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח) של החברה. בחודשים אפריל וספטמבר 2020 הורחבה הסדרה ב- 55 מיליון ש"ח ע.נ. וב- 111.7 מיליון ש"ח ע.נ., בהתאמה, בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים, בחודש אוקטובר 2020 הורחבה הסדרה ב- 150 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף, בחודש אוקטובר 2021 הורחבה הסדרה ב- 261 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים, ובחודש דצמבר 2023 הורחבה הסדרה ב- 283.5 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים.
- (ד) בחודש מרץ 2021 הונפקו 204.777 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט) של החברה. בחודש ינואר 2022 הורחבה הסדרה ב- 476.352 אלפי ש"ח ע.נ. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.
- (ה) בתנאי אגרות החוב של כל אחת מהסדרות נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל- NOI.
- (ו) ריבית אפקטיבית משוקללת לסדרה.
- (ז) תשלום בסך של 30% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2021, תשלום בסך של 20% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2024 ו- 2 תשלומים בסך של 25% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ב- 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו- 2026.
- (ח) 4 תשלומים בסך של 1.5% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2020 (כולל), תשלום בסך של 30% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2021, 2 תשלומים בסך של 21% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו- 2025 ותשלום בסך של 22% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2026.
- (ט) 2 תשלומים בסך של 3% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2019 ו- 2020, 2 תשלומים בסך של 6% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2022 ו- 2023, תשלום של 16% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 31 באוקטובר 2024, 2 תשלומים בסך של 12% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2025 ו- 2026, 2 תשלומים בסך של 21% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2027 ו- 2028.
- (י) תשלום בסך של 32.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 ביוני 2022, ותשעה תשלומים בסך של 7.5% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 עד 2035 (כולל).
- (יא) זכות פדיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשרט הנאמנות (סדרה ו'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 5.4.2017 (אסמכתא מספר 030802-01-2017).
- (יב) זכות פדיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשרט הנאמנות (סדרה ז'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 5.4.2017 (אסמכתא מספר 030802-01-2017).
- (יג) זכות פדיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשרט הנאמנות (סדרה ח'), המצורף לדוח הצעת המדף, אשר נוסחו המתוקן פורסם ביום 17.4.2019 (אסמכתא מספר 035481-01-2019).

(יד) זכות פדיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ט'), המצורף לדוח הצעת המדף
אשר פורסם ביום 25.3.2021 (אסמכתא מספר 2021-01-045054).

4.2.1. אגרות חוב (סדרה 1) ואגרות חוב (סדרה 2) - אמות מידה פיננסיות, cross default ותנאים מהותיים נוספים:

א. **אמות מידה פיננסיות -** בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הינה במועד סיום כל רבעון, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, כאשר החברה תיחשב כמפרה את התחייבויותיה רק אם לא עמדה באמת המידה הפיננסית הלוונטית במשך שני רבעונים עוקבים רצופים:

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2023	אמות מידה פיננסיות
3,467 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 900 מיליון ש"ח
35.5%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
10.1	היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14

אופן העמידה באמת המידה הפיננסית למועד פרסום הדוח	אמת מידה פיננסית
הערך המתואם במועד הבדיקה: 442 מיליון ש"ח השווי הבטוחתי: 516 מיליון ש"ח ^(א)	יחס הלוואה לבטוחה - סדרה ז בלבד - השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הבדיקה לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה (" הערך המתואם ") , כאשר השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיפים 7.2.2 ו- 7.2.3 לשטר הנאמנות (סדרה ז) כשהוא מוכפל ב- 0.85 (" השווי הבטוחתי "). ^(ב)

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים (היתרות הנזילות כוללות התחייבויות פיננסיות בגין ניירות ערך (התחייבויות בגין עסקאות גידור) בסך של כ- 3,096 אלפי ש"ח שלא נכללו בחוב פיננסי סולו).

(ב) מבוסס על הערכות שווי מלאות ליום 31 בדצמבר 2023 של הנכסים קריית השרון ובאר טוביה וכן הערכות שווי מלאות ליום 30 ביוני 2023 של יתר הנכסים המשועבדים ועדכון שווי על פיהן ליום 31 בדצמבר 2023, שהתקבלו ממעריך השווי.

(ג) במסגרת תחשיב השווי הבטוחתי, ולמען הזהירות, נלקח שווי הנכס בקרית השרון בנתניה על פי ערכו בספרי החברה הנמוך משווי ההוגן על פי הערכת השווי. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.4.6 להלן וביאור 32 לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח זה.

"הון עצמי מתואם", "NOI", "חוב פיננסי נטו", "חוב פיננסי", "יחס הלוואה לבטוחה", "השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים", ו"ערך מתואם", כמשמעותם בשטר הנאמנות (סדרה 1) ובשטר הנאמנות (סדרה 2).

ב. **שעבוד נכסים חלף עמידה באמות מידה פיננסיות -** לחברה אין אפשרות לשעבד נכסים חלף התחייבותה לעמוד באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל. יחד עם זאת, **ביחס לסדרה ז בלבד** - אם בחלוף שני רבעונים עוקבים רצופים וזאת עד פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני מביניהם, השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים באותה עת יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה, אזי החברה תשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, חלופיים או נוספים, תוך שישים (60) ימים מועד פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני העוקב כאמור, על פי סעיף 7.4 לשטר הנאמנות (סדרה ז), בשינויים המחויבים, באופן שלאחר ההוספה ו/או ההחלפה של הבטוחות, השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים באותה עת לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה.

ג. **התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף - סדרה ו בלבד -** החברה התחייבה כי לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם תקבל את הסכמת מחזיקי אגרות החוב

(סדרה ו) או בתנאי שבד בבד תיצור החברה שעבוד שוטף על כלל נכסיה גם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו) באותה דרגה, פרי פסו, או בתנאים אחרים כמפורט בסעיף 6.5.2.3 לשטר הנאמנות (סדרה ו).

ד. **מגבלות על חלוקת דיבידנד** - החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) ("חלוקה"), בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות ובכפוף לכך שסך ההון העצמי המתואם של החברה, לאחר חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 1 מיליארד ש"ח.

ה. **מגבלות על הרחבת סדרה** - החברה לא תהא רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב ככל שמתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי (לרבות כתוצאה מההרחבה כאמור), בנוסף, הרחבת סדרת אגרות החוב תהא מותנית בכך שלא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב, כפי שיהא ערב הרחבת סדרת אגרות החוב, בדרגה אחת או יותר, ובהמצאת אישורים מהחברה לנאמן כאמור בסעיף 3.3 לשטר הנאמנות.

בסדרה ז בלבד - בנוסף להגבלות על הרחבת סדרה כאמור, החברה תהיה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ז) אם השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הרחבת הסדרה בתוספת השווי הבטוחתי של הנכסים שיתווספו כבטוחה, ככל שיתווספו, לא יפחת מהערך המתואם במועד הרחבת הסדרה (לרבות אגרות החוב הנוספות שתונפקנה). ובכפוף להוראות סעיף 7.4 ו-7.6 לשטר הנאמנות (סדרה ז).

ו. **עילות לפירעון מיידי** - שטר הנאמנות כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי כמקובל בשטרות מסוג זה, ובכלל זה: (1) ירידה בשיעור ההחזקה של מר מוטי בן משה, מתחת ל-30% ויש בעל מניות אחר שיחזיק בשיעור גבוה ממנו בהון המניות, אלא אם התקבלה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרות ו' ו-ז'); (2) מכירה לאחר של רוב נכסי החברה; (3) מיזוג של החברה עם חברה אחרת, והכל בכפוף למפורט בשטר הנאמנות (סדרות ו' ו-ז).

ז. **מנגנון Cross Default** - בשטר הנאמנות נקבעה עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שסדרת אגרות חוב אחרת שהונפקה על-ידי החברה הועמדה לפירעון מיידי; או אם חוב מהותי של החברה הועמד לפירעון מיידי. "חוב מהותי" כהגדרתו בשטר הנאמנות.

ח. **תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה - סדרה ז בלבד** - להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועדם, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ז), משועבדים למועד פרסום הדוח 19 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז).⁷ הנכסים כוללים 50% מהזכויות במרכז המסחרי "אלון קרית השרון" בנתניה, הנכס בבאר טוביה המשמש ללוגיסטיקה ו-17 נכסים שמרביתם מיועדים ומשמשים להפעלת סופרמרקטים ומושכרים לשוכרים, וחלקם למסחר/משרדים ומושכרים לשוכרים. יצוין, כי לאחר תקופת הדוח, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, הוסר השעבוד משני נכסים (נכס ברחוב ההסתדרות 104, שכונת נאות שושנים, חולון ונכס ברחוב הראל 2-4 פינת רח' מרקוס, רמת החייל, תל אביב) שהיו משועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז).

על כל אחד מהנכסים המשועבדים נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס⁸, שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס, ושעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין

⁷ הנכסים הינם: (1) 50% מהזכויות במרכז מסחרי "אלון קרית השרון" בנתניה, (2) נכס בצומת הרחובות ירושלים וברודצקי, מרכז העיר, נתניה; (3) נכס בשדרות העצמאות 10, שכונת בית וגן, קרית אתא; (4) נכס ברחוב ז'בוטינסקי 65, ראשון לציון; (5) נכס ברחוב השקד 4, "מרכז תוניר", תל מונד (6) נכס ברחוב מבצע סיני 20, שכונת רמת יוסף, בת ים; (7) קרית אונו, (8) שיכון ותיקים רעננה, (9) מרכז לוגיסטי בבאר טוביה (10) כפר שלם תל אביב, (11) קרית שלום תל אביב, (12) הר יונה נצרת עילית, (13) בית"ר עילית, (14) שכונה ג' אשדוד, (15) בית אליעזר חדרה, (16) תל אביב הדר יוסף, (17) בית הטיילת ירושלים, (18) פרס נובל ראשון לציון, (19) נווה עמל הרצליה.

⁸ ביחס לנכס בבאר טוביה נרשמו השעבודים על זכויותיה של מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, ונכס האמור בס"ק (17) בהערת שוליים 7 לעיל – רשומים שעבודים אלה על זכויותיה בנכס של בעלת השליטה בחברה, אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, בנוסף לשעבוד זכויותיה החוזיות של החברה בנכס כמפורט בשטר הנאמנות (סדרה ז) לרבות התוספות לו.

הנכס. השעבודים להם התחייבה החברה בשטר הנאמנות (סדרה ז) תקפים על פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

לפרטים בדבר הוראות נוספות שנקבעו בשטר הנאמנות (סדרה ז) ביחס לנכסים המשועבדים, ראו סעיף 3 (הנפקת אגרות חוב נוספות); סעיף 7.2 (שוויים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים); סעיף 7.3 (תנאים נוספים בקשר לנכסי מקרקעין משועבדים); סעיף 7.4 (החלפת נכסים משועבדים); סעיף 7.5 (מכירת נכסי מקרקעין משועבדים); סעיף 7.6 (הוראות להרחבת סדרה); סעיף 7.7 (שחרור נכסים); וסעיף 7.10 (אי הגבלה על יצירת שעבודים נוספים). במהלך תקופת הדוח לא חל כל שינוי, החלפה או ביטול של שעבוד או התחייבות אחרת שניתנו להבטחת התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה ז).

לפרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים, ראו סעיף 7.1.1.1 לשטר הנאמנות (סדרה ז) לרבות התוספות לו, נספח ב' לדוח הדיסקטוריון והערכות שווי לנכס בבאר טוביה ולנכס מרכז מסחרי "אלון קריית השרון" בנתניה, המצורפות לדוח זה.

במהלך תקופת הדוח לא חל כל שינוי, החלפה או ביטול של שעבוד או התחייבות אחרת שניתנו להבטחת התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה ז), למעט הסרת השעבוד משני נכסים שהיו משועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז) (נכס ברחוב ההסתדרות 104, שכונת נאות שושנים, חולון ונכס ברחוב הראל 2-4 פינת רח' מרקוס, רמת החייל, תל אביב) בהתאם להוראות שטר הנאמנות והתוספות לשטר הנאמנות.

4.2.2. אגרות חוב (סדרה ח) - אמות מידה פיננסיות, cross default ותנאים מהותיים נוספים:

א. **אמות מידה פיננסיות** - בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הינה במועד סיום כל רבעון, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, כאשר החברה תיחשב כמפרה את התחייבויותיה רק אם לא עמדה באמת המידה הפיננסית הרלוונטית במשך שני רבעונים עוקבים רצופים:

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2023	אמות מידה פיננסיות
3,467 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 1 מיליארד ש"ח
35.5%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
10.1	היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14
אופן העמידה באמת המידה הפיננסית לדוח פרסום הדוח	אמת מידה פיננסית
הערך המתואם במועד הבדיקה: מיליון ש"ח 1,327 השווי הבטוחתי: מיליון ש"ח 1,499	יחס הלוואה לבטוחה - השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הבדיקה לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה (" הערך המתואם "), כאשר השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיפים 7.2.2 ו- 7.2.3 לשטר הנאמנות (סדרה ח') (כשהוא מוכפל ב- 0.85 (" השווי הבטוחתי ") ^(ב)).

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים (היתרות הנזילות כוללות התחייבויות פיננסיות בגין ניירות ערך (התחייבויות בגין עסקאות גידור) בסך של כ- 3,096 אלפי ש"ח שלא נכללו בחוב פיננסי סולו).

(ב) מבוסס על הערכות שווי מלאות ליום 30 ביוני 2023 ועדכון שווי על פיהן ליום 31 בדצמבר 2023, שהתקבל ממעריך השווי.

"הון עצמי מתואם", "NOI", "חוב פיננסי נטו", "חוב פיננסי", "יחס הלוואה לבטוחה", "השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים", ו"ערך מתואם", כמשמעותם בשטר הנאמנות (סדרה ח).

ב. **שעבוד נכסים חלף עמידה באמות מידה פיננסיות** - לחברה אין אפשרות לשעבד לנכסים חלף התחייבותה לעמוד באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל. יחד עם זאת, אם בחלוף שני רבעונים עוקבים רצופים וזאת עד פרסום הדוח

הכספי של הרבעון השני מבניהם, לא תעמוד החברה ביחס הלוואה לבטוחה במועד הבדיקה, אזי החברה תשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, חלופיים או נוספים, תוך שישים (60) ימים ממועד פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני העוקב כאמור, הכל על פי סעיף 7.4 לשטר הנאמנות (סדרה ח) באופן שלאחר ההוספה החברה תעמוד ביחס הלוואה לבטוחה.

ג. **מגבלות על חלוקת דיבידנד** - החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) ("חלוקה"), בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות ובכפוף לכך שסך ההון העצמי המתואם של החברה, לאחר חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 1.05 מיליארד ש"ח ובכפוף לתנאים הבאים: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח) לפירעון מיידי; (2) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה החברה תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות פיננסיות המנויות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ח); (3) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות (סדרה ח).

ד. **מגבלות על הרחבת סדרה** - החברה תהא רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב ככל ש: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי (לרבות כתוצאה מהרחבה כאמור); (2) הרחבת סדרת אגרות החוב לא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ח) כפי שיהא לפני מועד הרחבת סדרת אגרות החוב, בדרגה אחת או יותר; (3) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו ערב הרחבת הסדרה (לאחר שתובא בחשבון למפרע ביצוע ההנפקה הנוספת) החברה תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות פיננסיות המנויות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ח); (4) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות (סדרה ח). בנוסף, החברה תהיה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ח) אם השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הרחבת הסדרה בתוספת השווי הבטוחתי של הנכסים שיתווספו כבטוחה, ככל שיתווספו, לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הרחבת הסדרה (לרבות אגרות החוב הנוספות שתונפקנה). ובכפוף להוראות סעיף 7.4 ו-7.6 לשטר הנאמנות (סדרה ח).

ה. **עילות לפירעון מיידי** - שטר הנאמנות (סדרה ח) כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי כמקובל בשטרות מסוג זה, ובכלל זה: (1) ירידה בשיעור ההחזקה של מר מוטי בן משה מתחת ל-30% ויש בעל מניות אחר שיחזיק בשיעור גבוה ממנו בהון המניות, אלא אם התקבלה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח); (2) מכירה לאחר של רוב נכסי החברה; (3) מיזוג של החברה עם חברה אחרת, והכל בכפוף למפורט בשטר הנאמנות (סדרה ח).

ו. **מנגנון Cross Default** - בשטר הנאמנות (סדרה ח) נקבעה עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שסדרת אגרות חוב אחרת שהונפקה על-ידי החברה הועמדה לפירעון מיידי; או אם חוב מהותי של החברה הועמד לפירעון מיידי. "חוב מהותי" כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח).

ז. **תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה** - להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ח), משועבדים למועד פרסום הדוח 36 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח)⁹ וזאת לאחר הסרת שעבוד מאחד מהנכסים המשועבדים ("הנכס באילת" כהגדרתו בשטר הנאמנות) בתקופת הדוח. הנכסים כוללים נכסים

⁹ הנכסים הינם: (1) נכס במפגש הרחובות הסיבים ודרנגר טובה ושמשון, "רמת סיב", פתח תקווה; (2) נכס ברחוב אהרון בקר 8, תל ברוך צפון, מיקדו סנטר, תל אביב; (3) נכס ברחוב לה גרדיה 76, תל אביב; (4) נכס ברחוב לסר אורי 12, סופר מרקט-מגדלי דוד, תל אביב; (5) נכס ברחוב שטמפפר 73, פינת רח' מכבים מס' 1 ורח' אביאל, פתח תקווה; (6) נכס ברחוב קהילת ציון פינת רח' מנחם בגין 1, עפולה; (7) נכס ברחוב דרך מנחם בגין 96, שכונת עמישב, פתח תקווה; (8) נכס ברחוב אבן גבירול 30, תל אביב; (9) נכס ברחוב עמק דותן 23, מליבו סנטר, מודיעין; (10) נכס בגני אביב, לוד; (11) נכס בשדרות יחזקאל 2, אחוזת ברכפלד, מודיעין עילית; (12) נכס בפינת רח' בשמת ו-רח' עמק איילון, שוהם; (13) נכס ברחוב עתיר ידע 2, סניף מגה יכין, כפר סבא; (14) נכס ברחוב עמק בית שאן 29, מודיעין; (15) נכס ברחוב הסביון 40, רכסים; (16) נכס ברחוב בן זכאי פינת רח' בן קיסמא, אלעד; (17) הנכס באופנהיימר תל אביב; (18) הנכס במרכז רעננה; (19) הנכס במתחם אדמירלטי חיפה; (20) בת גלים חיפה; (21) הנכס בקרית גת; (22) הנכס בגיבורי ישראל (23) רמת אביב ג' תל אביב, (24) שערי העיר רחובות, (25) הנכס בשטמפפר, מרכז העיר נתניה, (26) הנכס בזבולון, קרית אתא, (27) הנכס בצומת ה'הרצל והרא"ה, רמת גן, (28) הנכס ברח' ויצמן בתל אביב, (29) הנכס במגדלי כרמל, חיפה (30) הנכס בנוף ים הרצליה, (31) הנכס בנס ציונה, (32) הנכס ברוך, כפר סבא, (33) הנכס בשרונה רחובות, (34) הנכס בנאות ח"ן, חדרה, (35) הנכס בנאות אפקה, תל אביב, (36) הנכס בנווה אביבים תל אביב.

המשמשים לסופרמרקטים, מסחר, משרדים ותחנת תדלוק זעירה ומושכרים לשוכרים. במועד הרחבת הסדרה מחודש דצמבר 2023, התחייבה החברה לשעבד מספר נכסים אשר השווי הבטוחתי שלהם בתוספת לשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים לפני הרחבת הסדרה לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב לאחר הרחבת הסדרה. נכון למועד אישור הדוח, סך של כ- 93 מכספי תמורת הרחבת הסדרה מחודש דצמבר 2023 טרם הועבר לחברה ומופקד בחשבון הנאמנות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') וזאת עד להשלמת רישום השעבודים על הנכסים כאמור, לעיל ולהלן: "**הנכסים המשועבדים**".

על כל אחד מהנכסים המשועבדים נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס¹⁰, שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס, ושעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס. נכון למועד פרסום הדוח, השעבודים להם התחייבה החברה בשטר הנאמנות (סדרה ח) תקפים על פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

לפרטים בדבר הוראות נוספות שנקבעו בשטר הנאמנות (סדרה ח) ביחס לנכסים המשועבדים, ראו סעיף 3 (הנפקת אגרות חוב נוספות); סעיף 7.2 (שוויים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים); סעיף 7.3 (תנאים נוספים בקשר לנכסי מקרקעין משועבדים); סעיף 7.4 (החלפת נכסים משועבדים); סעיף 7.5 (מכירת נכסי מקרקעין משועבדים); סעיף 7.6 (הוראות להרחבת סדרה); סעיף 7.7 (שחרור נכסים); וסעיף 7.10 (אי הגבלה על יצירת שעבודים נוספים). במהלך תקופת הדוח לא חל כל שינוי, החלפה או ביטול של שעבוד או התחייבות אחרת שניתנו להבטחת התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה ח), למעט הסרת השעבוד מאחד מהנכסים המשועבדים ("הנכס באילת" כהגדרתו בשטר הנאמנות) כאמור לעיל, בהתאם להוראות שטר הנאמנות והתוספות לשטר הנאמנות.

לפרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים, ראו סעיף 7.1.1.1 לשטר הנאמנות (סדרה ח) לרבות התוספות לו, ונספח ג' לדוח הדירקטוריון.

4.2.3 אגרות חוב (סדרה ט) – אמות מידה פיננסיות, cross default ותנאים מהותיים נוספים:

א. **אמות מידה פיננסיות** – בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הינה במועד סיום כל רבעון, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, כאשר החברה תיחשב כמפרה את התחייבויותיה רק אם לא עמדה באמת המידה הפיננסית הרלוונטית במשך שני רבעונים עוקבים רצופים:

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2023	אמות מידה פיננסיות
3,467 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 1,150 מיליון ש"ח
35.5%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%
10.7	היחס בין החוב הפיננסי (במאחד) נטו ^(*) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14

(א) בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים (היתרות הנזילות כוללות התחייבויות פיננסיות בגין ניירות ערך (התחייבויות בגין עסקאות גידור) בסך של כ- 3,096 אלפי ש"ח שלא נכללו בחוב פיננסי).

"הון עצמי מתואם", "NOI", "חוב פיננסי נטו", "חוב פיננסי", כמשמעותם בשטר הנאמנות (סדרה ט).

ב. **שעבוד נכסים חלף עמידה באמות מידה פיננסיות** – לחברה אין אפשרות לשעבד נכסים חלף התחייבותה לעמוד באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.

ג. **התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף** – החברה התחייבה כי לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם תקבל את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט)

או בתנאי שבד בבד תיצור החברה שעבוד שוטף על כלל נכסיה גם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט) באותה דרגה, פרי פסו, או בתנאים אחרים כמפורט בסעיף 6.5.2.3 לשטר הנאמנות (סדרה ט).

ד. **מגבלות על חלוקת דיבידנד** – החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) ("חלוקה"), בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות, בכפוף לכך שסך ההון העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ט), לא יפחת מסך של מיליארד ומאתיים מיליון ש"ח ובכפוף לקיום כל התנאים הבאים: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ט) לפרעון מיידי ולא תתקיים עילת פרעון מיידי כאמור כתוצאה מהחלוקה; (2) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה החברה תעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ט), וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות פיננסיות המנויות בסעיף; (3) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות (סדרה ט).

ה. **מגבלות על הרחבת סדרה** – החברה לא תהא רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב ככל שמתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי (לרבות כתוצאה מהרחבה כאמור). בנוסף, הרחבת סדרת אגרות החוב תהא מותנית בכך שלא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב, כפי שיהא ערב הרחבת סדרת אגרות החוב, בדרגה אחת או יותר, ובהמצאת אישורים מהחברה לנאמן כאמור בסעיף 3.3 לשטר הנאמנות.

ו. **עילות לפירעון מיידי** – שטר הנאמנות (סדרה ט) כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי כמקובל בשטרות מסוג זה, ובכלל זה: (1) ירידה בשיעור ההחזקה של מר מוטי בן משה, מתחת ל-30% (ובמקרה של דבוקת שליטה, מר בן משה יחזיק מתחת ל-50% מדבוקת השליטה) ויש בעל מניות אחר שיחזיק בשיעור גבוה ממנו בהון המניות, אלא אם התקבלה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט); (2) מכירה לאחר של רוב נכסי החברה; (3) מיזוג של החברה עם חברה אחרת, והכל בכפוף למפורט בשטר הנאמנות.

ז. **מנגנון Cross Default** – בשטר הנאמנות נקבעה עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שסדרת אגרות חוב אחרת שהונפקה על-ידי החברה הועמדה לפירעון מיידי; או אם חוב מהותי של החברה הועמד לפירעון מיידי. "חוב מהותי" כהגדרתו בשטר הנאמנות.

ח. יצוין כי ביום 19 ביולי 2023 התכנסה אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ט) של החברה ואישררה את כהונת משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט), בהתאם לסעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך, וזאת עד לפירעון המלא והסופי של אגרות החוב (סדרה ט).

4.3 פרטים בדבר הנאמנים לאגרות החוב

4.3.1 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרות ו', ז')

שם חברת הנאמנות	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
שם האחראי על הסדרות בחברת הנאמנות	דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן
טלפון	03-5544553
פקס	03-5271451
דוא"ל	hermetic@hermetic.co.il
כתובת למשלוח דואר	דרך ששת הימים 30 (מגדל צ'מפיון, קומה 13), בני ברק 5120261

4.3.2 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח')

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	שם חברת הנאמנות
מיכל אבטליון-ראשוני	שם האחראי על הסדרה בחברת הנאמנות
03-6389200	טלפון
03-6389222	פקס
Michal@rpn.co.il	דוא"ל
יד חרוצים 14, תל אביב	כתובת למשלוח דואר

4.3.3 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט')

משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	שם חברת הנאמנות
רו"ח רמי סבטי	שם האחראי על הסדרות בחברת הנאמנות
03-6374354	טלפון
03-6374344	פקס
office@mtrust.co.il	דוא"ל
דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001	כתובת למשלוח דואר

4.4 דירוג אגרות החוב של החברה – ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

לדוח הדירוג העדכני של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ לחברה ולאגרות החוב (סדרות ו' עד ט'), ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 בנובמבר 2023 (אסמכתא מספר 127596-01-2023). דוח הדירוג כלול בדוח זה על דרך ההפניה.

4.5 בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה ולא ידוע לחברה על התקיימותם של תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

**הדירקטוריון מודה לעובדי החברה ומנהליה ומביע הערכתו
למאמצים שהושקעו ולתרומתם לתוצאות העסקיות של החברה.**

31 במרץ 2024

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

אורי אלטשולר
מנכ"ל

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספח א - נתונים כספיים בדבר דוחות מאוחדים מורחבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של הקבוצה הינם דוחות הקבוצה המוצגים על פי כללי ה-IFRS למעט יישומו של IFRS 11 "הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ב- 1 בינואר, 2013. דהיינו השקעות במוחזקות המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני שקודם ליישום התקן טופלו בשיטת האיחוד היחסי, מנוטרלות ומושבות ע"י איחוד יחסי של החברות המוחזקות.

מאזן מאוחד מורחב

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים:		
845,199	799,279	מזומנים ושווי מזומנים
550,201	583,510	ניירות ערך
-	93,051	השקעות ופקדונות לזמן קצר
9,087	9,702	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
77,471	182,536	לקוחות והכנסות לקבל
38,115	11,763	חייבים ויתרות חובה
172,303	185,267	הלוואות לאחרים
8,468	2,986	מסי הכנסה לקבל
373,430	359,094	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
2,074,274	2,227,188	
נכסים שאינם שוטפים:		
5,880	5,473	חייבים לזמן ארוך
163,402	167,051	מלאי מקרקעין
90,285	82,245	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
6,614,170	7,343,390	נדל"ן להשקעה
638	-	נכסי מסים נדחים
6,874,375	7,598,159	
8,948,649	9,825,347	סך הנכסים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות:		
145,278	237,323	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
315,030	1,033,475	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,419	1,490	חלויות שוטפות בגין חכירות
4,290	3,096	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
41,228	35,089	ספקים ונותני שירותים
47,767	44,355	זכאים ויתרות זכות
-	100,000	דיבידנד לשלם
53,320	22,725	מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
269	528	הפרשות למס
25,758	33,383	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
634,359	1,511,464	
התחייבויות שאינן שוטפות:		
444,755	479,912	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
4,146,047	3,518,379	אגרות חוב
5,782	4,485	התחייבויות בגין חכירות
2,139	2,156	התחייבויות אחרות
685,564	842,339	התחייבויות מסים נדחים
5,284,287	4,847,271	
הון המיוחס לבעלים של החברה:		
13,168	13,168	הון מניות
615,245	615,245	פרמיה על מניות
(1,214)	1,698	קרן הון מהפרשי תרגום
2,560,772	2,994,469	עודפים
(157,968)	(157,968)	מניות באוצר
3,030,003	3,466,612	סך ההון
8,948,649	9,825,347	סך התחייבויות וההון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
			הכנסות
352,630	377,520	404,785	הכנסות משכירות
43,952	63,864	155,480	הכנסות ממכירת דירות מחוזי הקמה
464,886	395,666	602,681	עליה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	12,392	הכנסות אחרות, נטו
861,468	837,050	1,175,338	סך ההכנסות
			הוצאות ועלויות
46,914	56,279	56,441	אחזקת נכסים ומבנים
35,703	46,299	114,933	עלות דירות שנמכרו
5,408	9,371	13,067	מכירה ושיווק
41,875	48,254	51,319	הנהלה וכלליות
129,900	160,203	235,760	סך ההוצאות ועלויות
731,568	676,847	939,578	רווח מפעולות
(158,383)	(368,377)	(220,922)	הוצאות מימון
131,939	25,195	73,571	הכנסות מימון
(26,444)	(343,182)	(147,351)	הוצאות מימון, נטו
705,124	333,665	792,227	רווח לפני מס
(149,493)	(38,013)	(158,530)	מסים על ההכנסה
555,631	295,652	633,697	רווח נקי לתקופה

נספח ב - פרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ז)

להלן יובאו פרטים ביחס לנכסים המשועבדים בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 של רשות ניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידי מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות (להלן: "העמדה המשפטית").

פרטים בדבר נכס משועבד מהותי מאוד - הנכס בבאר טוביה:

1. כללי

חברת מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ (להלן בנספח זה: "חברת הבת") אשר בבעלות מלאה של החברה, הינה הבעלים של מקרקעין הידועים כחלקות 67 ו-70 בגוש 312 ברחוב קציר, אזור התעשייה באר טוביה (להלן בפרק זה: "המקרקעין"). המקרקעין הינם בשטח רשום של 74,401 מ"ר. על חלק מהמקרקעין בנוי מבנה לשימוש לוגיסטי בשטח של כ- 24,249 מ"ר (להלן בפרק זה: "הנכס בבאר טוביה").

2. הצגת הנכס

2.1. פירוט תמציתי אודות הנכס

פירוט ליום 31.12.2023	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
הנכס בבאר טוביה	שם הנכס
רח' קציר, אזור התעשייה באר טוביה	מיקום הנכס
אחסנה - 23,695 מ"ר	שטחי הנכס [פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים - השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות]
קרקע פרטית בבעלות חברת הבת.	מבנה ההחזקה בנכס [תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס]
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס [אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס]
-	ציון שמות השותפים לנכס [אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם שותפים הינם צדדים קשורים כהגדרתם בטיטת התקנות]
2008	תאריך רכישת הנכס
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס [בעלות, חכירה וכדומה]
בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין	מצב רישום זכויות משפטיות
זכויות בניה לאחסנה - 14,203 מ"ר	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
-	פרטים על נכס שנמכר

בתאריך רכישת הנכס		שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
113,896 ^(א)	עלות הרכישה/ ההקמה (באלפי ש"ח)	205,100	220,800	224,900	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
2008	מועד הרכישה	205,100	220,800	224,900	ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)
ל"ר	שיעור תפוסה (%)	6,033	15,188	4,498	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)
ל"ר	NOI (באלפי ש"ח)	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
		-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
		100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		23,695	23,695	23,695	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		9,910	10,424	10,923	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		35	35	36.6	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
		9,824	10,328	10,784	NOI (אלפי ש"ח) ^(ב)
		9,824	10,328	10,784	NOI מתואם (אלפי ש"ח)
		4.8%	4.7%	4.8%	שיעור תשואה בפועל (%)
		5.7%	5.9%	6.3%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(ג)
		1	1	1	מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)
		ל"ר	ל"ר	ל"ר	לגבי מרכז מסחרי מניב - יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למטר רבוע
		ל"ר	ל"ר	ל"ר	שער חליפין

(א) העלות המקורית כוללת השקעות הוניות בנכס עד לתאריך הדוח על המצב הכספי.

(ב) החל מהדוחות הכספיים של חברת הבת ליום 31 בדצמבר 2021, יוחסו הוצאות ביטוח בגין הנכס, בהתאם עודכן הנתון לשנת 2021.

(ג) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בניה. בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 52.9 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022, נכללו זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 44.7 מיליון ש"ח).

2.3. פילוח מבנה הכנסות והוצאות

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -100%)
הכנסות (באלפי ש"ח):			
9,910	10,424	10,923	מדמי שכירות – קבועות
-	-	-	מדמי שכירות – משתנות
-	-	-	מדמי ניהול
-	-	-	מהפעלת חניונים
-	-	-	אחרות
9,910	10,424	10,923	סה"כ הכנסות
עלויות (באלפי ש"ח):			
86	96	139	ניהול, אחזקה ותפעול ^(א)
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
-	-	-	הוצאות אחרות
86	96	139	סה"כ עלויות
9,824	10,328	10,784	רווח (באלפי ש"ח):
9,824	10,328	10,784	NOI (באלפי ש"ח):

(א) החל מהדוחות הכספיים של חברת הבת ליום 31 בדצמבר 2021, יוחסו הוצאות ביטוח בגין הנכס, בהתאם עודכן הנתון לשנת 2021.

2.4. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכמי השכירות				שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה השוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%), נכון ליום 31.12.2022	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -100%)
מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)					
ציון תלוד								בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ ^(א)
שוכר יחיד בנכס כולו.	7 שטרי חוב בסך של 1 מיליון ש"ח כל אחד	מדד המחירים לצרכן	שתי תקופות אופציה, ובסך הכל 5 שנים נוספות ^(ב)	התקופה המקורית: 12 שנים אך הוארכה ב-7 שנים עד ליום 1.4.2030 התקופה שנוותרתה: כ-6 שנים.	לוגיסטיקה	כן	ל"ר	

(א) למיטב ידיעת החברה, השוכר הינו חברה בת בבעלות מלאה של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, בעלת השליטה בחברה. לפרטים בדבר הסכם השכירות ראו סעיף 9.1.5 לפרק ד' לדוח.

(ב) דמי השכירות החוזיים בתקופת האופציה נמוכים מדמי שכירות ראויים. לפירוט בדבר האופן שבו נלקח הדבר בחשבון במסגרת תחשיב הערכת השווי, ראו הערה (א) לטבלה בסעיף 2.9 להלן.

2.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים^(א)

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -100%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)					
75,810	11,067	11,067	11,067	11,067	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
76,810	11,067	11,067	11,067	11,067	סך הכל

כולל הנחת מימוש אופציות בהתאם להסכמי שכירות.

הנתונים הנוגעים להכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס על הסכמי שכירות עם השוכרים נכון למועד הדוח. נתונים אלה עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי שכירות ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות, מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח.

2.6. מימון מסוים לנכס

נכון למועד דוח זה, אין מימון מסוים לנכס.

2.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
438,607 ^(א)	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של חברת הבת בנכס בבאר טוביה אשר נרשמה בפנקסי המקרקעין, ובמרשמי רשם החברות; שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חברת הבת לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בבאר טוביה; שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חברת הבת לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בבאר טוביה, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז).	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	דרגה שניה	
-	-	אחר	

(א) הסכום מהווה יתרת העלות המופחתת וריבית לשלם ללא פרמיה ו/או ניכיון אגרות החוב (סדרה ז), ליום 31 בדצמבר 2023.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -100%)
205,100	220,800	224,900	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
האושר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	זהות מעריך השווי
בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	תאריך התוקף של הערכת השווי:
היוון הכנסות למרכז הלוגיסטי. וגישת ההשוואה ביחס ליתרת זכויות הבניה	היוון הכנסות למרכז הלוגיסטי. וגישת ההשוואה ביחס ליתרת זכויות הבניה	היוון הכנסות למרכז הלוגיסטי. וגישת ההשוואה ביחס ליתרת זכויות הבניה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר):
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
סך שטח לשיווק כ- 24 אלפי מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון השמאי בחן עסקאות שבוצעו על ידי חברות במשק בשנת 2021 וכן בחן סקירות של השמאי הממשלתי הראשי. בוצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות. דמי השכירות למ"ר לחודש, לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה, הינם כ- 34 ש"ח. שיעור ההיוון שנקבע בשומה: 5.75%. השמאי אמד את דמי השכירות הראויים בתום ההתקשרות בכ- 36 ש"ח למ"ר לחודש. השמאי אמד את שווי המרכז הלוגיסטי בסך של כ- 171.6 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה בסך של כ- 33.5 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2021 הינו כ- 205.1 מיליון ש"ח.	סך שטח לשיווק כ- 24 אלפי מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון השמאי בחן עסקאות שבוצעו על ידי חברות במשק בשנת 2022 וכן בחן סקירות של השמאי הממשלתי הראשי. בוצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות. דמי השכירות למ"ר לחודש, לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה, הינם כ- 35 ש"ח. שיעור ההיוון שנקבע בשומה: 5.75%. השמאי אמד את דמי השכירות הראויים בתום ההתקשרות בכ- 36 ש"ח למ"ר לחודש. השמאי אמד את שווי המרכז הלוגיסטי בסך של כ- 176.1 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה בסך של כ- 44.7 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2022 הינו כ- 220.8 מיליון ש"ח.	סך שטח לשיווק כ- 24 אלפי מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון השמאי בחן עסקאות שבוצעו על ידי חברות במשק בשנת 2023 וכן בחן סקירות של השמאי הממשלתי הראשי. בוצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות. דמי השכירות למ"ר לחודש, לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה, הינם כ- 36.6 ש"ח. שיעור ההיוון שנקבע בשומה: 6.00%. השמאי אמד את דמי השכירות הראויים בתום ההתקשרות בכ- 37 ש"ח למ"ר לחודש. השמאי אמד את שווי המרכז הלוגיסטי בסך של כ- 172 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה בסך של כ- 52.9 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2023 הינו כ- 224.9 מיליון ש"ח.	פרמטרים מרכזיים (x)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)	
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)	
ל"ר	ל"ר	ל"ר	עליה של X%	שיעור תפוסה^(ב)
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ירידה של X%	
(14,000)	(14,100)	(13,500)	עליה של 0.5%	שיעור היוון
16,700	16,800	15,900	ירידה של 0.5%	
4,300	4,600	4,600	עליה של 2.5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
(4,400)	(4,600)	(4,700)	ירידה של 2.5%	

- (א) כמפורט בהערכת השווי המצ"ב לדוח זה, בתקופת חוזי השכירות, דמי השכירות נקבעו בהתאם לשכר הדירה החוזי הקיים. בתקופת האופציות של חוזי השכירות, דמי השכירות נקבעו בהתאם לנמוך מבין שכר הדירה החוזי בתקופת האופציה לבין שכ"ד ראוי.
- (ב) הנכס מושכר לשוכר יחיד.

1. כללי

1.1. החברה מחזיקה במחצית מהמקרקעין (50,000/100,000 חלקים) הידועים כחלקה 6, בגוש 9901, בשד' טום לנטוס, קריית השרון, נתניה (להלן בנספח זה: "המקרקעין"). המקרקעין האמורים הינם בשטח רשום של 18,851 מ"ר, ועל חלק מהם בנוי מבנה בשטח של כ-26,000 מ"ר (מתוכם כ-13,500 מ"ר הינם שטחים למסחר ומשרדים והיתרה לחנייות) (להלן בנספח זה: "הנכס בקריית השרון נתניה" או "המרכז המסחרי"). יתרת המקרקעין בבעלות הראל חברה לביטוח בע"מ ואי.אמ.איי - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (חברה מקבוצת הראל) (להלן: ביחד יקראו: "הראל").

1.2. לאחר תקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויותיה של הראל בנכס בקריית השרון נתניה. בכפוף להשלמת העסקה בהתאם לתנאים הנכללים בהסכם, תרכוש החברה מהראל את יתרת זכויותיה (50% נוספים) ותחזיק במלוא הזכויות בנכס בקריית השרון נתניה. למועד פרסום הדוח התקיים התנאי המתלה אך טרם הושלמה העסקה. לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בהסכם זה, ראה סעיף 1.3.4.6 לעיל, ביאור 32א' לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח זה וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 במרץ 2024, אשר נכלל בדוח זה על דרך הפניה (אסמכתא מספר: 2024-01-018667).

2. הסכם השיתוף

2.1. ביום 4.7.2011, נחתם הסכם שיתוף בין החברה לבין הראל, בקשר למקרקעין ולמרכז המסחרי בקריית השרון בנתניה (להלן: "הסכם השיתוף").

2.2. הסכם השיתוף מסדיר את מערכת היחסים בין השותפים בכל הקשור לניהול, התפעול והשימוש במרכז המסחרי, לרבות ניהול באמצעות מנהלת, שיווק שטחי המרכז המסחרי, ניהול מערכת הכספים (לרבות גביית דמי שכירות, תשלומים והוצאות הקשורים למקרקעין) ולניהול ותפעולו של המרכז המסחרי.

2.3. הצדדים יהיו בעלי זכויות משותפות במקרקעין ובפרויקט הקמת המרכז המסחרי על פי יחס ההחזקות (50% החברה; 50% הראל).

2.4. בהסכם השיתוף נקבע כי הצדדים לו יישאו בהתאם ליחס ההחזקות ביניהם בהוצאות כהגדרתן בהסכם השיתוף ובכל אחריות ו/או חבות הקשורה ו/או הנובעת מהמקרקעין ו/או המרכז המסחרי, לרבות תכנון, הקמתו, שיווקו, ניהולו ותפעולו של המרכז המסחרי, בין אם עילתן בטרם החתימה על הסכם השיתוף או אחריה.

2.5. יחסי הצדדים הינם יחסים של שותפים במקרקעין וצד להסכם השיתוף לא יהיה רשאי לחייב את הצד האחר, ולא יציג עצמו ו/או יגרום לכל מצג כאילו הוא פועל ומייצג את הצד האחר, אלא במסגרת המותנה במפורש בהסכם השיתוף.

2.6. כל אחד מהצדדים רשאי לפעול בהווה ובעתיד, בכל עסק אחר שלא במסגרת שיתוף הפעולה בין הצדדים, לרבות ובמיוחד בעסקי בניה, נדל"ן, ייזום וכד' ולרבות בתחום שיפוטה של העיר נתניה וזאת ללא כל צורך במתן הודעה ו/או בקבלת הסכמה של הצד השני לפעול. אין באמור לעיל בכדי לגרוע ממחויבות הצדדים לפעול לטובת המרכז המסחרי ולהימנע מכל ניגוד אינטרסים ו/או פגיעה במרכז המסחרי, בגין עסקיהם ו/או פעילות אחרת. כמו כן, נקבע כי במקרה שיוטל עיקול על זכויותיה של צד במקרקעין או תוגש תביעה נגד זכות של אחד הצדדים במרכז המסחרי או בקשר אליו, מתחייב אותו צד לגרום על חשבוננו לכך שעיקול שכזה יוסר ו/או טענה או תביעה כאמור תידחה בהקדם האפשרי ובכל מקרה שעד להסרת העיקול או דחייה התביעה או הטענה כאמור לא יגרמו לצד השני עקב העיקול, התביעה או הטענה כאמור כל נזק ו/או עיכוב ו/או הפרעה במימוש זכויותיו על פי הסכם השיתוף.

- 2.7. הצדדים יקימו מנהלת אשר תורכב מנציגי שני הצדדים, כאשר לשני הצדדים יהיה בה ייצוג שווה והחלטותיה יתקבלו פה אחד. למרות האמור לעיל, ככל שהחזקות מי מהצדדים תרדנה ל-25% ומטה, כי אז החל מאותו מועד ואילך אותו צד לא יהיה רשאי להשתתף בקבלת החלטות במינהלת.
- 2.8. זהות חברת הניהול תוסכם בין הצדדים. תפקידיה של חברת הניהול הוגדרו בהסכם הניהול ובכלל זה חברת הניהול תהיה אחראית לטפל בניהול השוטף של המרכז המסחרי, באחזקתו ובתחזוקתו, בטיפול השוטף בו וכן בהשכרה המשותפת של כל שטחי המרכז המסחרי בהתאם להנחיות המינהלת והסכם הניהול שייחתם על פי עקרונות התקשרות שנקבעו בהסכם השיתוף.
- 2.9. דמי השכירות מופקדים על ידי השוכרים לחשבון בנק בבעלות משותפת של הצדדים להסכם. דמי הניהול משולמים על ידי השוכרים ישירות לחברת הניהול.
- 2.10. הצדדים מתחייבים הדדית לבצע את כל ההשקעות ההוניות הנדרשות למרכז המסחרי כפי שיאושרו על ידי המנהלת בהתאם ליחס ההחזקות באותה העת. כל יתר ההוצאות יבוצעו על ידי חברת הניהול, בהתאם להסכם הניהול שייחתם ובכפוף להוראות הסכם השיתוף.
- 2.11. במקרה בו על פי החלטת המינהלת נדרשה העמדת הון עצמי ו/או בטחונות ו/או תשלום הוצאות (להלן: "**סכום המימון**") ומי מהצדדים לא העמיד את חלקו בסכום המימון (להלן: "**הצד המפר**"), כי אז הצד השני (להלן: "**הצד המשלם**") ראשי להעמיד את חלקו של הצד המפר בסכום המימון, וזאת לאחר מתן התראה לצד המפר והזדמנות לתיקון ההפרה, 30 יום מראש ובכתב. הועמד חלקו של הצד המפר בסכום המימון על ידי הצד המשלם (לאחר מתן התראה כאמור לעיל), כי אז יהא הצד המשלם זכאי להחזר אותו חלק מסכום המימון שהועמד על ידו עבור הצד המפר בתוספת 20% מהסכום האמור (להלן: "החוב"), וזאת מתוך חלקו של הצד המפר בתקבולי המרכז המסחרי. במקרה כאמור, לא יהיה הצד המפר זכאי לקבל כל תקבול מהמרכז המסחרי לפני השבת מלוא סכום החוב לצד המשלם.
- 2.12. לעניין העברת ו/או מכירת ו/או המחאת זכויותיו של צד להסכם השיתוף במקרקעין או במרכז המסחרי, כולן או חלקן, נקבעו בהסכם השיתוף ההוראות הבאות:
- 2.12.1. זכות סירוב ראשונה – במקרה בו צד להסכם השיתוף יבקש למכור את חלקו במקרקעין ובמרכז המסחרי, כולו או חלקו (להלן בסעיף זה: "**המוכר**") לצד שלישי כלשהוא, תינתן לצד השני זכות סירוב ראשונה. במסגרת זו, הוא ימסור לצד השני להסכם השיתוף הודעה בכתב בה יפורטו מחיר המכירה, תנאי העסקה וזהות הצד השלישי (להלן בסעיף זה: "**ההודעה**"), והצד השני להסכם השיתוף יוכל להודיע בתוך 30 ימים ממועד ההודעה על רצונו לרכוש את החלק המוצע למכירה בתנאים המפורטים בהודעה (להלן בסעיף זה: "**הודעת קניה**"). אם נמסרה הודעת קניה בתוך 30 הימים ממועד ההודעה, יהא חייב המוכר למכור את חלקו לצד השני להסכם השיתוף בתנאים ומחיר המפורטים בהודעה בתוך 30 ימי עסקים. החלק המוצע למכירה יימכר שהוא נקי מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי. היה ולא תתקבל הודעת קניה או יודיע הצד השני לצד המוכר כי אינו מעוניין לרכוש את החלק המוצע למכירה, המוכר יהיה זכאי למכור את החלק המוצע למכירה לצד השלישי במחיר שלא יפחת מהמחיר שפורט בהודעה תוך 6 חודשים ממועד ההודעה. היה והמכירה לא תבוצע בתוך התקופה האמורה, יידרש המוכר לשוב ולהציע, בהתאם לאמור לעיל, את חלקו במקרקעין ובמרכז הצד לצד השני כתנאי למכירתו לצד שלישי, וחוזר חלילה.
- 2.12.2. זכות הצטרפות – מבלי לגרוע מזכויות הצדדים לפי סעיף 2.12.1 לעיל, בכל מקרה של העברת ו/או המחאת ו/או מכירת חלקו של מי מהצדדים להסכם השיתוף לצד שלישי (להלן בסעיף זה: "**המוכר**", ו"**הרוכש**", בהתאמה), תהא לצד השני להסכם השיתוף (להלן בסעיף זה: "**הניצע**") הזכות לדרוש לכלול במסגרת מכירה כאמור את חלקו של הניצע (להלן בסעיף זה: "**הזכות להשתתפות**"). במסגרת זו, המוכר ימסור לניצע הודעה בכתב ובה יצהיר על כוונתו למכור או להעביר את החלק הנמכר, ובה יפורטו תנאי המכירה וזהות הרוכש. הניצע יוכל להודיע על מימוש הזכות להשתתפות בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה מהמוכר, ואם נמסרה מהניצע הודעת מימוש כאמור, יועבר חלקו של הניצע במקרקעין ובמרכז המסחרי לרוכש במועד בו תושלם העברת החלק הנמכר מהמוכר לרוכש, באותו מחיר ובאותם תנאים החלים על מכירת החלק הנמכר של המוכר לרוכש. היה ולא תתקבל הודעה על מימוש זכות להשתתפות תוך 30 יום (להלן:

"**התקופה הקובעת**", יוכל המוכר להעביר את חלקו לרוכש תוך 6 חודשים מתום התקופה הקובעת, ובלבד שהמחיר ותנאי המכירה לא יעלו, מבחינת המוכר, על אלו שפורטו בהודעת המוכר. לאחר תקופה זו, תהיה כפופה העברה כאמור לזכות ההשתתפות של הניצע.

2.13. הזכויות המפורטות בסעיפים 2.12.1 ו-2.12.2 לעיל לא יחולו על העברת זכויות במקרקעין ו/או במרכז המסחרי ל: (א) תאגיד בשליטתו הישירה ו/או העקיפה של הצד המעביר; (ב) תאגיד בשליטת בעל השליטה בצד המעביר; או ל- (ג) תאגיד השולט, ישירות או בעקיפין, בצד המעביר (כל אחד מהתאגידים המפורטים בס"ק (א)-(ג), להלן: "**תאגיד קשור**") ובלבד שתאגיד קשור כאמור יחתום על הסכם השיתוף ויתחייב לקיים את הוראותיו. "**שליטה**" לענין סעיף זה, כהגדרתה בחוק ניירות ערך.

2.14. עוד נקבע במסגרת הסכם השיתוף, שכל צד רשאי לשעבד את חלקו ו/או זכויותיו והתחייבויותיו במרכז המסחרי ו/או במקרקעין לטובת צד שלישי, ללא צורך בהסכמת הצד השני להסכם השיתוף, ובלבד שיתקבל אישור בעל השעבוד, כי מימושו של השעבוד יהיה כפוף להוראות הסכם השיתוף (ובכלל זה הוראות לענין זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות כאמור בסעיפים 2.12.1 ו-2.12.2 לעיל).

3. הצגת הנכס

3.1 פירוט תמציתי אודות הנכס

פירוט ליום 31.12.2023	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)
מרכז מסחרי "אלון קריית השרון"	שם הנכס
שד' טום לנטוס, קריית השרון, נתניה	מיקום הנכס
מסחר - 5,041 מ"ר (כולל 415 מ"ר מחסנים) משרדים - 7,592 מ"ר חניון מקורה - 12,000 מ"ר	שטח הנכס
החזקה במושע, עם הסכם שיתוף בין השותפים.	מבנה ההחזקה בנכס^(א)
50%	חלק התאגיד בפועל בנכס^(א)
חברות מקבוצת הראל (כהגדרתה בסעיף 1 לעיל) אשר למיטב ידיעת החברה שייכות לקבוצה עסקית יחידה תחת אותה שליטה.	ציון שמות השותפים לנכס^(א)
2008	תאריך רכישת הנכס
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס
בעלות רשומה	מצב רישום זכויות משפטיות
זכויות בנייה למסחר ולמשרדים - 29,283 מ"ר ברוטו	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
פעילות משותפת	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
-	פרטים על נכס שנמכר

(א) כאמור בסעיף 1.2 לעיל, לאחר תקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויותיה של הראל בנכס, כך שבכפוף להשלמת העסקה, תחזיק החברה במלוא הזכויות בנכס בקריית השרון נתניה.

בתאריך רכישת הנכס		שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)
156,427 ^(א)	עלות הרכישה/ ההקמה (באלפי ש"ח)	236,740	255,300	267,300	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
2008	מועד הרכישה	236,740	255,300	255,600 ^(ב)	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
-	שיעור תפוסה (%)	8,580	14,524	(481)	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)
		-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
		-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
		93%	99%	95%	שיעור תפוסה ממוצע (%) ^(ג)
		10,860	11,649	11,735	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		13,512	15,280	16,464	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) ^(ד)
		מסחר - 160 משרדים - 66	מסחר - 182 משרדים - 72	מסחר - 188 משרדים - 73	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		מסחר - 203 משרדים - 61	מסחר - 189 משרדים - 59	מסחר - 187 לא נחתמו בתקופה	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
		13,482	15,124	15,292	NOI (אלפי ש"ח)
		13,419	15,666	15,351	NOI מתואם (אלפי ש"ח) ^(ה)
		5.7%	5.9%	5.7%	שיעור תשואה בפועל (%)
		6.1%	6.6%	6.2%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(ו)
		45	47	44	מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)
		1,605	1,655	1,971	לגבי מרכז מסחרי מניב הפדיון הממוצע למ"ר (לחודש) ^(ז)
		-	-	-	שער חליפין

(א) העלות המקורית כוללת השקעות הוניות בנכס עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. העלות המקורית בתוספת ההשקעות ההוניות לימים 31 בדצמבר 2022 ו-31 בדצמבר 2021 הינם 155,646 אלפי ש"ח ו-151,610 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(ב) ערך הנכס בספרים מבוסס על השווי ההוגן שנקבע בהערכת השווי של הנכס תוך התאמתו למחיר העסקה הנזכרת בסעיף 1.2 לעיל, שהינו נמוך יותר.

(ג) שיעור התפוסה מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד הדוח ובנטרול שטחי אחסנה בתקופה.

(ד) נתון ההכנסות כולל את סך ההכנסות מהנכס לרבות הכנסות מחשמל ברוטו.

(ה) ה-NOI המותאם כולל את ההכנסות בתקופות הרלוונטיות בנטרול שוכרים שעזבו במהלך השנה, גילום שוכרים שהשתכנו במהלך התקופה כאילו שכרו את הנכס שנה שלמה, עדכון בגין שינוי בפועל בדמי השכירות לרבות עדכון בגין מנגנוני הצמדה. בהתאם עודכנו מספרי השוואה בשיעור לא מהותי.

(ו) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בנייה. בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ-19 מיליון ש"ח, שווי זכויות בניה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 הינו בסך של כ-19 ו-16 מיליון ש"ח, בהתאמה. יצוין, כי עודכנו בהתאם מספרי השוואה בשיעור לא מהותי.

(ז) הנתונים הם למיטב ידיעת התאגיד, על בסיס מידע שהתקבל משוכרים או מצדדים שלישיים ואין ביכולתו של התאגיד לוודא כי מידע זה אכן נכון.

3.3 פילוח מבנה הכנסות והוצאות

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -50%)
הכנסות (באלפי ש"ח):			
12,080	14,354	14,878	מדמי שכירות - קבועות (*)
528	503	567	מדמי שכירות - משתנות (*)
-	-	-	מדמי ניהול
-	-	-	מהפעלת חניונים
904	422	1,019	אחרות
13,512	15,280	16,464	סה"כ הכנסות
עלויות (באלפי ש"ח):			
29	156	222	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
-	-	949	הוצאות אחרות
29	156	1,171	סה"כ עלויות
13,482	15,124	15,292	רווח (באלפי ש"ח):
13,482	15,124	15,292	NOI (באלפי ש"ח):

(*) החברה בחנה וסיווגה באופן שונה את הפיצול בין ההוצאות וההכנסות הקבועות למשתנות, ובהתאם תוקנו מספרי השוואה לשנים 2021-2022.

3.4 שוכרים עיקריים בנכס

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, אין לחברה שוכר שההכנסה ממנו מניבה 20% לפחות מהכנסות הנכס.

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 50%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)				
128,681	13,646	14,524	15,023	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
126,681	13,646	14,524	15,023	סך הכל

כולל הנחת מימוש אופציות בהתאם להסכמי שכירות.

הנתונים הנוגעים להכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968, המבוסס על הסכמי שכירות עם השוכרים נכון למועד הדוח. נתונים אלה עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי שכירות ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות, בין היתר, עקב התפתחות המצב הביטחוני והשלכותיו כמפורט סעיף 7.1 לפרק א' וסעיף 1.3.1 לעיל, ומבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

3.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד זה לא מתוכננות השבחות ושינויים בנכס שחלק מהותי מהם צפוי להתחיל עד לתום שנת 2023. עם זאת, החברה יוזמת שינוי תב"ע לצורך תוספת זכויות בנייה של מסחר ומשרדים בהיקף של כ- 29,000 מ"ר ברוטו. אין כל וודאות כי שינוי תב"ע כאמור יאושר במלואו או בחלקו. החברה טרם קיבלה החלטה על עיתוי ניצול זכויות אלה.

3.7 מימון מסוים לנכס

נכון למועד דוח זה, אין מימון מסוים לנכס.

הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
438,607 ^(א)	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה לרבות זכויותיה מכח הסכם השיתוף אשר נרשמה בפנקסי המקרקעין ומרשמי רשם החברות; שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס; שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז).	דרגה ראשונה	שעבודים
	<p>א. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס' 12689/2009/1002 מיום 24/6/2009.</p> <p>ב. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס' 1662/2011/1 מיום 24/1/2011.</p> <p>ג. הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה, בהתאם לשטר מס' 1030/2014/1 מיום 22/1/2014, בגין הסכם השיתוף במקרקעין.</p> <p>ד. החלקה כפופה לזיקת הנאה (מעבר לציבור), בהתאם לשטר מס' 21476/2015/1 מיום 11/10/2015, הרשומה בפנקס הזכויות.</p> <p>ה. החלקה כפופה לזיקת הנאה (מעבר לציבור), בהתאם לשטר מס' 21476/2015/2 מיום 11/10/2015, הרשומה בפנקס הזכויות.</p>	אחר	

(א) הסכום מהווה יתרת העלות המופחתת וריבית לשלם ללא פרמיה ו/או ניכיון אגרות החוב (סדרה ז), ליום 31 בדצמבר 2023.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)	
236,740	255,300	267,300	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	זהות מעריך השווי^(א)	
בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	תאריך התוקף של הערכת השווי:	
230,000	249,920	260,200	שווי נושא ההערכה בספרי החברה סמוך לפני מועד ההערכה בהתאם להערכת שווי ליום 30 בספטמבר	
עבור השטחים הבנויים - היוון הכנסות. ליתרת זכויות הבנייה - שיטת החילוץ.	עבור השטחים הבנויים - היוון הכנסות. ליתרת זכויות הבנייה - שיטת החילוץ.	עבור השטחים הבנויים - היוון הכנסות. ליתרת זכויות הבנייה - שיטת החילוץ.	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר):	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
שיעור ההיוון שנקבע בשומה: מסחר 6.5%; משרדים 6.5% - 7% חושב שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות ובהתבסס על שיעורי ההיוון, כאשר שיעורי ההיוון מתוספת פדיון 7.5%; השמאי מביא בחשבון שווי זכויות בניה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח.	שיעור ההיוון שנקבע בשומה: מסחר 6.5%; משרדים 6.5% - 7% חושב שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות ובהתבסס על שיעורי ההיוון, כאשר שיעורי ההיוון מתוספת פדיון 7.5%; השמאי מביא בחשבון שווי זכויות בניה בסך של כ- 19 מיליון ש"ח.	שיעור ההיוון שנקבע בשומה: מסחר 6.6%; משרדים 6.5% - 7% חושב שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות ובהתבסס על שיעורי ההיוון, כאשר שיעורי ההיוון מתוספת פדיון 7.1%; השמאי מביא בחשבון שווי זכויות בניה בסך של כ- 19 מיליון ש"ח.	פרמטרים מרכזיים	
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)	
5,274	2,986	2,649	עליה של 15%	שיעור תפוסה^(ב)
3,187	1,003	1,355	ירידה של 15%	
(15,840)	(18,160)	(19,900)	עליה של 0.5%	שיעור היוון
18,880	21,760	23,300	ירידה של 0.5%	
5,006	5,342	5,583	עליה של 2.5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
(5,006)	(5,342)	(5,583)	ירידה של 2.5%	

(א) לפרטים אודות מעריך השווי, ראו סעיף 8.6.2 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

(ב) גידול / קיטון בשטחים פנויים.

פרטים בדבר 7 נכסי מקרקעין אחרים (א)

פריט מידע												שם הנכס ומאפייניו ^(ב)	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לוסף התקופה (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%) ^(ה)	שיעור על תשואה העלות (%) ^(ד)	שיעור תשואה מותאם (%) ^(ג)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		תקופה
90	100%	2,945	15%	5.2%	5.1%	3.7%	2,382	2,382	2,398	65,210	65,210	2023	אזור ישראל
													המטבע המסחרי ש"ח
86	100%	10,952	14%	5.0%	4.0%	3.7%	2,273	2,273	2,293	61,870	61,870	2022	שימוש עיקרי עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח) מסחרי 46,165
84	100%	3,501	11%	4.9%	5.9%	4.4%	2,229	2,229	2,246	50,314	50,314	2021	חלק התאגיד [%] שטח [מ"ר] 100% 2,220

(א) לאחר תקופת הדוח, בהתאם להוראות שטר הנאמנות, הוסר השעבוד מאחד הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב הנכלל בטבלה זו בתקופות קודמות (רמת החייל, תל אביב (סעיף 7.1.1.1.11 לשטר הנאמנות)).
 הנתונים המוצגים בטבלה זו לרבות הנתונים בתקופות השוואה כוללים אך ורק נתונים ביחס לנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ז) נכון למועד פרסום דוח זה.

ביחס לכלל הנכסים הכלולים בטבלה זו לעיל, אשר שווים הוערך על ידי מעריך השווי מר עודד האושנר, מייסד ומנכ"ל במשרד האושנר מלול הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ (להלן: "עודד האושנר") שיעור ההיוון הינו בטווח של בין 5.5% - 7.125% לעניין שיטת ההערכה בגין הנכסים - הנכס נווה עמל בהרצליה, נערך בגישת היוון ההכנסות, היוון הכנסות בתקופת השכירות ושיטת החילוץ לקרקע מתום תקופת ההנבה, הנכס בקריית אונו, נערך בגישת היוון הכנסות בתקופת השכירות וגישת השוואה לקרקע מתום תקופת ההנבה, הנכס קריית שלום בתל אביב, נערך בגישת היוון הכנסות בתקופת השכירות וגישת השוואה לקרקע מתום תקופת ההנבה ו- 4 הנכסים הנותרים נערכו בשיטת היוון ההכנסות.

(ב) בטבלה מוצגים 7 נכסים ששטחו של כל אחד מהם קטן מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: רמת יוסף בת ים (סעיף 7.1.1.1.2 לשטר הנאמנות), רחוב ירושלים, נתניה (סעיף 7.1.1.1.5 לשטר הנאמנות), רעננה ותיקים (סעיף 7.1.1.1.14 לשטר הנאמנות), תל אביב קריית שלום (סעיף 7.1.1.1.21 לשטר הנאמנות), קרית אונו (סעיף 7.1.1.1.13 לשטר הנאמנות), תל אביב הדר יוסף (סעיף 7.1.1.1.30 לשטר הנאמנות), ונווה עמל הרצליה (סעיף 7.1.1.1.38 לשטר הנאמנות). נכון ליום 31 בדצמבר 2023, 5 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה), ליום 31 בדצמבר 2023 שוויו ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

(ג) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה למסחר ומגורים ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- 18.7 מיליון ש"ח, לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 הינו כ- 16.2 מיליון ש"ח וכ- 13 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(ד) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב, בהתאם עודכנו מספרי השוואה. העלות המקורית בתוספת ההשקעות הוניות לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 31 בדצמבר 2021 הינה 45,770 אלפי ש"ח ו- 45,166 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(ה) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021, עודכן וחושב על פי החוב ליום 31 בדצמבר 2023. מבוסס על הערכות שווי מלאות ליום 30 ביוני 2023 ועדכון שווי על פיהן ליום 31 בדצמבר 2023, שהתקבל ממעריך השווי.

פרטים בדבר 10 נכסי מקרקעין אחרים^(א)

פריט מידע												תקופה	שם הנכס ומאפייניו ^(ב)
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לסוף תקופה (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%) ^(ג)	שיעור על תשואה העלות ^(א) (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
83	100%	29,147	43%	9.7%	5.3%	5.3%	10,019	10,019	10,089	189,480	189,480	2023	אזור ישראל המטבע המסחרי ש"ח
81	100%	6,737	36%	9.3%	6.1%	6.1%	9,744	9,744	9,928	160,030	160,030	2022	שימוש עיקרי מסחרי עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח) 102,821
77	100%	12,973	35%	8.8%	6.0%	6.0%	9,208	9,208	9,428	152,980	152,980	2021	חלק התאגיד [%] שטח [מ"ר] 100% 10,187

(א) לאחר תקופת הדוח, בהתאם להוראות שטר הנאמנות הוסר השעבוד מאחד הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז), הנכלל בטבלה זו בתקופות קודמות (נאות שושנים, חולון (סעיף 7.1.1.1.3 לשר הנאמנות)). הנתונים המוצגים בטבלה זו לרבות הנתונים בתקופות השוואה כוללים אך ורק נתונים ביחס לנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ז) נכון למועד פרסום דוח זה.

ביחס ל-11 נכסים המפורטים בטבלה זו, יצוין כי שוויים הוערך על ידי עורך האושר, שיעור ההיוון בטווח של בין 5.5% - 7.125%. הנכסים הוערכו לפי שיטת היוון ההכנסות.

(ב) בטבלה מוצגים 10 נכסים ששטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: בית וגן, קרית אתא (סעיף 7.1.1.1.6 לשר הנאמנות), רחוב ז'בוטינסקי, ראשון לציון (סעיף 7.1.1.1.8 לשר הנאמנות), תל-מונד (סעיף 7.1.1.1.12 לשר הנאמנות), נצרת עילית (סעיף 7.1.1.1.22 לשר הנאמנות), בית"ר עילית (סעיף 7.1.1.1.24 לשר הנאמנות), אשדוד פלמח (סעיף 7.1.1.1.25 לשר הנאמנות), כפר שלם תל אביב (סעיף 7.1.1.1.20 לשר הנאמנות), בית אליעזר חדרה (סעיף 7.1.1.1.29 לשר הנאמנות), בית הטיילת ירושלים (סעיף 7.1.1.1.32 לשר הנאמנות), ופרס נובל ראשון לציון (סעיף 7.1.1.1.34 לשר הנאמנות). נכון ליום 31 בדצמבר 2023, 5 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה). ליום 31 בדצמבר 2023 שווי ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

(ג) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב, בהתאם עודכנו מספרי השוואה. העלות המקורית בתוספת ההשקעות הוניות לימים 31 בדצמבר 2022 ו-31 בדצמבר 2021 הינם 104,637 אלפי ש"ח ו-104,324 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(ד) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, עודכן וחושב על פי החוב ליום 31 בדצמבר 2023. מבוסס על הערכות שווי מלאות ליום 30 ביוני 2023 ועדכון שווי על פיהן ליום 31 בדצמבר 2023, שהתקבל ממעריך השווי.

נספח ג - פרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ח)

להלן יובאו פרטים ביחס לנכסים המשועבדים בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 של רשות ניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידיים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות (להלן: "העמדה המשפטית").

פריט מידע												שנה	שם הנכס ומאפייניו	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לסוף התקופה (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%) ^(א)	שיעור על תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
85	94%	233	3%	11.8%	6.4%	6.4%	2,444	2,444	2,499	38,100	38,100	2023	ישראל	אזור
												ש"ח	המטבע המסחרי	
87	94% ^(א)	1,661	4%	12.0%	6.6%	6.6%	2,477	2,477	2,539	37,800	37,800	2022	משרדים	שימוש עיקרי
												20,726	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	
79	100%	2,284	3%	11.2%	6.4%	6.4%	2,300	2,300	2,312	36,100	36,100	2021	100%	חלק התאגיד [%]
												2,439	שטח [מ"ר]	

רחוב הסיבים פתח תקווה
(סעיף 7.1.1.1 לשרת האמנות)

(א) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, היה 4%-3%, בהתאמה, ובהתאם להיקף החוב במועדים האמורים. לגבי הנכס כמפורט בטבלה לעיל, יצוין כי שווי הנכס הוערך ע"י עודד האושנר כששיעור ההיוון הינו בטווח של בין 7.00% - 7.50%. הנכס הוערך לפי שיטת היוון הכנסות.
(ב) בוצע תיקון לשיעור התפוסה לשנת 2022.

פריט מידע												שנה	שם הנכס ומאפייניו	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%) ⁽³⁾	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
131	100%	1,082	3.3%	15.2%	8.3%	8.3%	3,651	3,651	3,666	43,950	43,950	2023	ישראל	אזור
														ש"ח
120	100%	1,905	4.1%	14.3%	8.1%	7.9%	3,348	3,348	3,356	42,250	42,250	2022	משרדים ומסחרי ^(א)	שימוש עיקרי
														24,097
117	100%	3,488	3.8%	13.9%	8.3%	8.1%	3,274	3,274	3,284	40,340	40,340	2021	100%	חלק התאגיד [%]
														2,339

מקרקעי רכסים (סעיף 7.1.1.15 לטור הנאמנות)

לגבי הנכס כמפורט בטבלה לעיל, יצוין כי שווי הנכס הוערך על ידי זהר שלפמן שיעור ההיוון הינו בטווח של בין 6.375% - 7.375%. הנכס הוערך כנכס בנוי בשילוב של גישת היוון ההכנסות עם גישת ההשוואה. כאשר השווי התקבל מהיוון דמי שכירות כפי שמתקבלים בהסכמי השכירות ו/או דמי השכירות הראויים להתקבל בנכס. לצורך בחינת הסכמי השכירות הקיימים ומציאת דמי השכירות הראויים, נעזר השמאי בגישת ההשוואה וביצע ניתוח נתוני עסקאות ומחירי ביקוש בנכסים בעלי מאפיינים דומים ככל הניתן. בנוסף, לצורך הערכת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בנכס, התבסס השמאי על גישת העלות וביצע חילוץ שווי רכיב הקרקע משווי נכס בנוי.

(א) לאור שטחו ומיעוט השוכרים שבו, החברה אינה רואה בנכס במקרקעי רכסים כמרכז מסחרי לעניין תקנה 26(5) לטיטוט תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט תשקיף-מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013 כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" (להלן: "טיטוט תקנות נדל"ן להשקעה"). בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 0.9 מיליון ש"ח.

(ב) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, היה 4.1% ו-3.8%, בהתאמה, ובהתאם להיקף החוב במועדים האמורים.

פרטים בדבר 3 נכסי מקרקעין אחרים^(א)

פריט מידע												שנה	שם הנכס ומאפייניו ^(ב)	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב ^(ו) (%)	שיעור תשואה על העלות ^(ה) (%)	שיעור תשואה מותאם ^(ז) (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
202	100%	6,982	5%	9.3%	6.9%	4.4%	2,688	2,688	2,698	61,510	61,510	2023	ישראל	אזור
														ש"ח
193	100%	7,725	5%	8.9%	6.7%	4.7%	2,570	2,570	2,578	54,550	54,550	2022	מסחרי	שימוש עיקרי
														28,993
184	100%	4,341	4%	8.5%	7.1%	5.3%	2,459	2,459	2,464	46,720	46,720	2021	100%	חלק התאגיד [%]
														1,114

(א) יובהר כי בטבלה לא מוצגים נתונים עבור נכסים אשר טרם הושלם רישום השעבוד בגינם. הנכס נווה אביבים בתל אביב, הוערך בגישת היוון הכנסות בתקופת השכירות ובשקלול גישות ההשוואה והחילוץ לקרקע מתום תקופת ההנבה, הנכסים רחוב ויצמן תל אביב, ונוף ים הרצליה, הוערכו בגישת היוון ההכנסות.

לגבי הנכסים כמפורט בטבלה זו לעיל, יצוין כי שוויים הוערך על ידי עווד האושנר שיעור ההיוון הינו בטווח של בין 5.5% - 6%.

(ב) בטבלה מוצגים 3 נכסים ששטחו של כל אחד מהם קטן מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: רחוב ויצמן תל אביב (סעיף 7.1.1.1.29 לשטר הנאמנות), נוף ים הרצליה (סעיף 7.1.1.1.31 לשטר הנאמנות), נווה אביבים תל אביב (סעיף 7.1.1.1.38 לשטר הנאמנות). נכון ליום 31 בדצמבר 2023, 2 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה). ליום 31 בדצמבר 2023 שווי ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

(ג) העלות המקורית כוללת השקעות הוניות בנכס עד ליום 31 בדצמבר 2022.

(ד) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה למסחר ומגורים ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- 22.4 מיליון ש"ח ולימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 הינו כ- 16.3 וכ- 12 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(ה) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב. העלות המקורית בתוספת השקעות הוניות לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 31 בדצמבר 2021 הינה 29,015 אפי ש"ח ו- 28,910 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(ו) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב ליום 31 בדצמבר 2021 היה 4% בהתאם להיקף החוב במועד האמור.

פרטים בדבר 31 נכסי מקרקעין אחרים^(א)

שם הנכס ומאפייניו ^(ב)	שנה	פריט מידע											
		ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) ^(ד)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם ^(ה) (%)	שיעור תשואה על העלות ^(ו) (%)	יחס שווי הנכס לחוב ^(ז) (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
אזור	2023	1,511,106	1,511,106	77,507	76,448	76,448	5.1%	5.6%	12.3%	115%	174,414	99.5%	107
המטבע המסחרי	ש"ח												
שימוש עיקרי	מסחרי ^(א)												
עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	2022	1,336,032	1,336,032	71,612	70,038	70,038	5.2%	5.8%	11.3%	101%	159,276	100%	99
חלק התאגיד [%]	2021	1,052,626	1,052,626	62,122	60,913	60,913	5.8%	6.3%	11.3%	80%	80,146	100%	96
שטח [מ"ר]		60,519											

(א) בהתאם להוראות שטר הנאמנות הוסר השעבוד מאחד הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח), הנכלל בטבלה זו בתקופות קודמות (אילת (סעיף 7.1.1.16 לשר הנאמנות)). הנתונים המוצגים בטבלה זו לרבות הנתונים בתקופות ההשוואה כוללים אך ורק נתונים ביחס לנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ח) נכון למועד פרסום דוח זה, בהתאם עודכנו מספרי השוואה. יובהר כי בטבלה לא מוצגים נתונים עבור נכסים אשר טרם הושלם רישום השעבוד בגינם. לגבי הנכסים כמפורט בטבלה זו לעיל, יצוין כי שווים הוערך על ידי עודד האושנר, שיעור היוון הינו בטווח של בין 5.5% - 7.75%. שיטת הערכה: הנכס נווה אביבים בתל אביב, הוערך בשיטת היוון הכנסות בתקופת השכירות ובשקלול גישות ההשוואה והחילוץ לקרקע מתום תקופת ההנבה, הנכס בעפולה, הוערך בשיטת היוון הכנסות לנכס הבנוי ושיטת החילוץ בשילוב גישת ההשוואה לקרקע (יתרת זכויות בניה) עם מקדם הפחתה למימוש לאור השימוש הקיים לחניה למבנה המסחרי, הנכס בקריית גת, סופרמרקט - בשיטת היוון הכנסות לצמיתות. קרקע - שימוש ביניים לפי גישת היוון הכנסות ולאחר מכן קביעת השווי בגישת ההשוואה. קרקע פנויה (עם בינוי להריסה) - גישת ההשוואה. ו- 28 הנכסים הנותרים הוערכו בשיטת היוון ההכנסות.

(ב) בטבלה מוצגים 31 נכסים ששטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: תל ברוך תל אביב (סעיף 7.1.1.1.2 לשר הנאמנות), רחוב לה גרדיה תל אביב (סעיף 7.1.1.1.3 לשר הנאמנות), מגדלי דוד תל אביב (סעיף 7.1.1.1.4 לשר הנאמנות), פתח תקווה מכבים (סעיף 7.1.1.1.5 לשר הנאמנות), עפולה (סעיף 7.1.1.1.6 לשר הנאמנות), עמישב פתח תקווה (סעיף 7.1.1.1.7 לשר הנאמנות), אבן גבירול (סעיף 7.1.1.1.8 לשר הנאמנות), מליבו סנטר מודיעין (סעיף 7.1.1.1.9 לשר הנאמנות), לוד (סעיף 7.1.1.1.10 לשר הנאמנות), מודיעין עילית (סעיף 7.1.1.1.11 לשר הנאמנות), שוהם (סעיף 7.1.1.1.12 לשר הנאמנות), יכין כפר סבא (סעיף 7.1.1.1.13 לשר הנאמנות), מודיעין המגנים (סעיף 7.1.1.1.14 לשר הנאמנות), אלעד (סעיף 7.1.1.1.17 לשר הנאמנות), אופנהיימר תל אביב (סעיף 7.1.1.1.18 לשר הנאמנות), מרכז רעננה (סעיף 7.1.1.1.19 לשר הנאמנות), אדמירלטי חיפה (סעיף 7.1.1.1.20 לשר הנאמנות), בת גלים, חיפה (סעיף 7.1.1.1.21 לשר הנאמנות), קריית גת (סעיף 7.1.1.1.22 לשר הנאמנות), גיבורי ישראל (סעיף 7.1.1.1.23 לשר הנאמנות), רמת אביב ג', תל אביב (סעיף 7.1.1.1.24 לשר הנאמנות), שערי העיר רחובות (סעיף 7.1.1.1.25 לשר הנאמנות), רחוב שטמפפר, נתניה (סעיף 7.1.1.1.26 לשר הנאמנות), רחוב זבולון, קריית אתא (סעיף 7.1.1.1.27 לשר הנאמנות), רחוב הרוא"ה, רמת גן (סעיף 7.1.1.1.28 לשר הנאמנות), מגדלי כרמל חיפה (סעיף 7.1.1.1.30 לשר הנאמנות), נס ציונה (סעיף 7.1.1.1.32 לשר הנאמנות), רון כפר סבא (סעיף 7.1.1.1.33 לשר הנאמנות), רחובות שרונה (סעיף 7.1.1.1.34 לשר הנאמנות), נאות ח"ן (סעיף 7.1.1.1.35 לשר הנאמנות), נאות אפקה תל אביב (סעיף 7.1.1.1.36 לשר הנאמנות). נכון ליום 31 בדצמבר 2023, 22 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה). ליום 31 בדצמבר 2023 שוויו ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

(ג) לאור שטחם ומיעוט השוכרים שבהם, החברה אינה רואה בנכסים במודיעין המגנים ובשוהם כמרכזים מסחריים לעניין תקנה 26(5) לטיטות תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות תשקיף-מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013 כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה".

(ד) ההכנסות כוללות את סך ההכנסות מהנכס לרבות הכנסות מחשמל ברוטו.

- (ה) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה למסחר ומגורים ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- 142.9 מיליון ש"ח ולימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 הינו כ- 136.7 מיליון ש"ח וכ- 87 מיליון ש"ח, בהתאמה.
- (ו) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב, בהתאם עודכנו מספרי השוואה. העלות המקורית בתוספת ההשקעות הוניות לימים 31 בדצמבר 2022 ו-31 בדצמבר 2021 הינם 619,212 אלפי ש"ח ו- 536,719 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- (ז) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021, עודכן וחושב על פי החוב ליום 31 בדצמבר 2023. מבוסס על הערכות שווי מלאות ליום 30 ביוני 2023 ועדכון שווי על פיהן ליום 31 בדצמבר 2023, שהתקבל ממעריך השווי.

נספח ד - דירוג אגרות החוב

אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	
מעלות AA-	מעלות AA	מעלות AA	מעלות AA-	דירוג עדכני
מידרוג A1 stable מעלות A+	מעלות AA-	מידרוג A1 stable מעלות A+	מידרוג A1 stable מעלות A+	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה
				היסטורית דירוגים
מעלות AA				21/12/2023
מעלות AA-	מעלות AA	מעלות AA	מעלות AA-	23/11/2023
מעלות AA-	מעלות AA	מעלות AA	מעלות AA-	22/11/2022
			מעלות AA-	22/3/2022
			מעלות AA-	20/3/2022
מעלות AA-				6/1/2022
מידרוג A1 stable				6/1/2022
מידרוג A1 stable				5/1/2022
מעלות AA-				5/1/2022
מידרוג A1 stable		מידרוג Aa3 stable	מידרוג A1 stable	28/12/2021
מעלות AA-	מעלות AA	מעלות AA	מעלות AA-	15/11/2021
	מעלות AA-			28/10/2021
			מידרוג A1 Stable	5/9/2021
			מעלות A+	5/9/2021
			מידרוג A1 Stable	2/9/2021
			מעלות A+	2/9/2021
			מידרוג A1 Stable	1/6/2021
			מעלות A+	1/6/2021
			מעלות A+	31/5/2021
			מידרוג A1 Stable	31/5/2021
מידרוג A1 stable מעלות A+				24/3/2021
מידרוג A1 stable מעלות A+				7/3/2021
			מידרוג A1 stable	20/1/2021
			מעלות A+	20/1/2021

אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	
		Aa3 מידרוג stable	A1 מידרוג stable	29/12/2020
			A+ מעלות	9/12/2020
			A1 מידרוג negative	9/12/2020
			A1 מידרוג negative	8/12/2020
			A+ מעלות	7/12/2020
	AA- מעלות	AA- מעלות	A+ מעלות	1/12/2020
	AA- מעלות			20/10/2020
	AA- מעלות			23/9/2020
	AA- מעלות	AA- מעלות		16/4/2020
		Aa3 מידרוג negative		16/4/2020
		AA- מעלות		6/4/2020
		AA- מעלות		5/4/2020
		Aa3 מידרוג negative		5/4/2020
		Aa3 מידרוג negative	A1 מידרוג negative	5/4/2020
		Aa3 מידרוג negative	A1 מידרוג negative	31/12/2019
	AA- מעלות	AA- מעלות	A+ מעלות	25/11/2019
	AA- מעלות			21/3/2019
		AA- מעלות		8/11/2018
		AA- מעלות	A+ מעלות	8/11/2018
		A1 מידרוג negative	A1 מידרוג negative	7/11/2018
		AA- מעלות	A+ מעלות	29/3/2018
			A1 מידרוג stable	9/1/2018
			A+ מעלות	9/1/2018
			A1 מידרוג stable	7/1/2018
			A+ מעלות	7/1/2018
		A+ מעלות	A+ מעלות	9/11/2017
		A1 מידרוג stable	A1 מידרוג stable	5/4/2017
		A+ מעלות	A+ מעלות	5/4/2017
		A1 מידרוג stable	A1 מידרוג stable	13/3/2017
		A+ מעלות	A+ מעלות	13/3/2017

פרק ג

דוחות כספיים



רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות - ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3 - 4	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות - ביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים
5	הסכמה מראש להכללה של דוח רואה החשבון המבקר בהצעת מדף על פי תשקיף מדף
	הדוחות הכספיים המאוחדים:
6 - 7	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8 - 9	דוחות מאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר
10 - 11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12 - 14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15 - 103	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לתקנה 9ב(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של רבוע כחול נדל"ן בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמסובר להלן. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", (להלן: "תקן ביקורת 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ההכנסות מדמי שכירות (3) בקרות על תהליך הנדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו מיום 31 במרץ 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים, בהתבסס על ביקורתנו.

ירושלים, 31 במרץ 2024

זיו האפט

רואי חשבון

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה 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, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם 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.

הערכת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת בין היתר בהקמה והשכרה של נכסים למסחר, לוגיסטיקה ולמשרדים המסווגים כנדל"ן להשקעה. יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- 7,116 מיליון ש"ח. עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לכ- 592 מיליון ש"ח.

כפי שמתואר בביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד.

בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה משתמשת החברה בעיקר ב"שיטת הוון תזרימי המזומנים" אשר כוללת שימוש באומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס מהוונים בשיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בהנחות רבות, בין היתר, באשר למחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי וכן הנחות באשר לשיעור היוון המתאים לכל נכס ונכס. ההנחות מביאות בחשבון,

בין היתר, נתונים (הסטורים, עדכניים ותחזיות) של הנכס המוערך וכן נתוני נדל"ן אחרים בעלי אופי ו/או מיקום הדומים לנכס המוערך. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה יכול לגרום לשינוי מהותי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ולפיכך לשינוי מהותי בדוח על המצב הכספי של החברה ובתוצאות פעולותיה. בדרך כלל האומדנים נעשים על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם עם הנכס המוערך ונכסים דומים, בהתחשב בנתוני שוק רלוונטיים וכן בהסתמך על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה. תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותי, להערכות סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה.

כפועל יוצא מכל האמור לעיל, שיקול הדעת של המבקר בביקורת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה היה מאתגר, סובייקטיבי ומורכב במיוחד. לאור זאת ולאור העובדה כי הנדל"ן להשקעה הינו סעיף מהותי בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים להערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

(1) השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נדל"ן להשקעה, ביקרנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות המפתח בתהליך.

(2) בחרנו מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים:

- קבלנו הערכות שווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף נדל"ן להשקעה.
- בדקנו כי מעריכי השווי אובייקטיביים ובעל כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי ואתגרנו אותם לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס הערכות השווי.
- בחנו את בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למעריך השווי ושבהם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים והשווינו אותם לנתוני החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבססים אחרים.
- בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים וההנחות בהערכת השווי ובכלל זה להכנסות השכירות ודמי הניהול והוצאות התפעול.
- נעזרנו בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטים לנכס בהתאם למאפייניו.

מידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן (פרוייקטים בבניה)

החברה פועלת, בין היתר, בתחום ייזום להקמה ומכירה של דירות מגורים, ומכירה בהכנסות מחוזים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקן דווח בינלאומי מספר 15- הכנסות מחוזים עם לקוחות, כפי שמתואר בביאור 22ב' (הכרה בהכנסה) לדוחות הכספיים המאוחדים.

החברה מודדת את שיעור התקדמות הביצוע בשיטת התשומות, דהיינו על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרוייקט (להלן: שיעור ההתקדמות) על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את יתרת העלות הדרושה להשלמת הפרוייקט. תהליך זה כרוך באי וודאות משמעותית ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כולל הפעלת שיקול דעת משמעותי והערכות סובייקטיביות של ההנהלה כגון: קצב התקדמות הבניה, מחירי החוזה, השפעת שינויים בלתי צפויים בתכניות הפרוייקט ובביצועו לרבות לוחות זמנים, והשלכותיהם על עדכון יתרת תקציב העלויות הבלתי צפויות ויתרת התקציב בכלולותו. שיעור ההתקדמות נקבע בהתבסס על הערכות ואומדנים הכוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישור לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההתקדמות" עלויות שאינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות קרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי.

מדידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העלויות המיוחסות אליה באופן ישיר ועל העלויות המשותפות בפרויקט המיוחסות לדירה לפי מפתח העמסה. במועד ההתקשרות בחוזה למכירת דירה שנחתם לאחר שהחברה כבר החלה בבנייה, החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר בהתאם למדידת ההתקדמות של מחויבויות הביצוע באותו מועד במקביל להכרה בעלויות הקשורות.

שיעור ההתקדמות של פרוייקטים בבניה משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון: מלאי בנינים ודירות למכירה, הכנסות ועלות ההכנסות. ביקורת על שיעור ההתקדמות של פרוייקטים בבניה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו בקביעת שיעור ההתקדמות, לפיכך זיהינו את ביקורת אומדן שיעור ההתקדמות כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- (1) השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס למדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקומות לאורך זמן וביקרנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות המפתח בתהליך.
- (2) לגבי מדגם פרוייקטים של הקמה ומכירה של דירות למגורים אותו מבצעת החברה ביצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים:

- בדיקה מדגמית של העלויות שהושקעו בפרוייקט בדגש על עלויות המשקפות התקדמות בביצוע.
- בדיקה של שיעור ההתקדמות בהשוואה לדוחות פיקוח ותקציב שוטפים בשינויים המתאימים.
- ביצוע בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים המשמשים בקביעת שיעור ההתקדמות.
- בדיקה של נאותות תחשיבי ההנהלה.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, והדוח שלנו מיום 31 במרץ 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

זיו האפט

ירושלים, 31 במרץ 2024

רואי חשבון

31 במרץ 2024

לכבוד
הדירקטוריון של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")
ג.א.נ.

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף רבוע כחול נדל"ן בע"מ מחודש פברואר 2023

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידיכם על פי תשקיף מדף נושא תאריך 28 בפברואר 2023:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2024 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

זיו האפט

רואי חשבון

רבע כחול נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
843,772	796,126	4	נכסים שוטפים
550,201	583,510	5	מזומנים ושווי מזומנים
-	93,051	17	ניירות ערך
10,912	11,613		השקעות ופקדונות לזמן קצר
76,571	181,572	6	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
38,872	12,004	7	לקוחות והכנסות לקבל
8,322	2,786		חייבים ויתרות חובה
172,303	185,267	8	מס הכנסה לקבל
373,430	359,094	9	הלוואות לאחרים
			מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
2,074,383	2,225,023		
			נכסים לא שוטפים
7,130	6,783		חייבים לזמן ארוך
151,305	159,742	10	השקעות בחברות המטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני
108,050	98,320	11	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
163,402	167,051	9	מלאי מקרקעין
6,397,108	7,115,889	12	נדל"ן להשקעה
638	-	28	נכסי מסים נדחים
6,827,633	7,547,785		
8,902,016	9,772,808		

31 במרץ, 2024

יוסף בן שלמה מנהל כספים	אורי אלטשולר מנכ"ל	מוטי בן-משה יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-----------------------	---------------------------------	----------------------------

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
			התחייבויות שוטפות
145,617	237,801	16	אשראי לזמן קצר מתאידיים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
315,030	1,033,475	17	חלויית שוטפות בגין אגרות חוב
1,419	1,490		חלויית שוטפות בגין חכירות
4,290	3,096	5	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
39,530	34,509	13	ספקים ונותני שירותים
47,307	43,732	14	זכאים ויתרות זכות
53,320	22,725		מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
-	100,000		דיבידנד לשלם
232	437		הפרשות למס
25,758	33,383	15	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
632,503	1,510,648		
			התחייבויות לא שוטפות
416,923	451,599	16	הלוואות לזמן ארוך מתאידיים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
4,146,047	3,518,379	17	אגרות חוב
5,782	4,485		התחייבויות בגין חכירות
9,560	5,019	18	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,997	2,021		התחייבויות אחרות
659,640	813,788	28	התחייבויות מסים נדחים
5,239,949	4,795,291		
		20	התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות
		21	הון
			הון המיוחס לבעלים של החברה
13,168	13,168		הון מניות
615,245	615,245		פרמיה על מניות
(1,214)	1,698		קרן הון מהפרשי תרגום
2,560,772	2,994,469		עודפים
(157,968)	(157,968)		מניות באוצר
3,030,003	3,466,612		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(439)	257		זכויות שאינן מקנות שליטה
3,029,564	3,466,869		סה"כ הון
8,902,016	9,772,808		

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח והפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח			ביאור	
				הכנסות:
338,689	361,785	387,947	22	הכנסות משכירות
43,952	63,864	155,480		הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה
451,228	385,933	592,296		עלייה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
19,762	17,145	15,787		חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
-	-	12,392	23	הכנסות אחרות, נטו
853,631	828,727	1,163,902		סה"כ הכנסות
				הוצאות ועלויות:
43,385	51,889	51,784	24	אחזקת נכסים
35,703	46,299	114,933		עלות דירות שנמכרו וחוזי הקמה
4,747	8,870	12,305		מכירה ושיווק
40,658	46,478	49,270	25	הנהלה וכלליות
124,493	153,536	228,292		סה"כ הוצאות ועלויות
729,138	675,191	935,610		רווח מפעולות
(158,192)	(368,055)	(219,765)	26	הוצאות מימון
131,929	25,175	73,664	27	הכנסות מימון
(26,263)	(342,880)	(146,101)		הוצאות מימון, נטו
702,875	332,311	789,509		רווח לפני מסים על ההכנסה
(146,202)	(35,621)	(155,116)	28	מסים על ההכנסה
556,673	296,690	634,393		רווח נקי לשנה

הביאורים לדוחות הנספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח והפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
556,673	296,690	634,393	רווח נקי לשנה
רווח (הפסד) כולל אחר - בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח			
(1,945)	10,840	2,912	הפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים: זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו ממס
554,728	307,530	637,305	סך רווח כולל לשנה
סך רווח נקי לשנה מיוחס כדלהלן:			
555,631	295,652	633,697	לבעלים של החברה
1,042	1,038	696	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
556,673	296,690	634,393	
סך רווח כולל לשנה מיוחס כדלהלן:			
553,686	306,492	636,609	לבעלים של החברה
1,042	1,038	696	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
554,728	307,530	637,305	
ש"ח			
47.94	24.24	51.95	21 רווח נקי למניה המיוחס לבעלים של החברה: רווח בסיסי ומדולל למניה
11,694	12,199	12,199	ממוצע משוקלל של כמות המניות ששימשה לחישוב לעיל (באלפים)

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

מניות רגילות	אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים	מניות באוצר	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון	
אלפי ש"ח									
12,554	-	459,785	(10,109)	1,929,489	(157,968)	2,233,751	(2,519)	2,231,232	יתרה ליום 1 בינואר 2021
-	-	-	(1,945)	555,631	-	553,686	1,042	554,728	תנועה במהלך השנה: רווח (הפסד) כולל לשנה
-	3,041	-	-	-	-	3,041	-	3,041	הנפקת אופציות למניות
109	(540)	28,239	-	-	-	27,808	-	27,808	מימוש כתבי אופציה למניות
-	-	-	-	(140,000)	-	(140,000)	-	(140,000)	דיבידנד שחולק
<u>12,663</u>	<u>2,501</u>	<u>488,024</u>	<u>(12,054)</u>	<u>2,345,120</u>	<u>(157,968)</u>	<u>2,678,286</u>	<u>(1,477)</u>	<u>2,676,809</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
-	-	-	10,840	295,652	-	306,492	1,038	307,530	תנועה במהלך השנה: רווח כולל לשנה
-	-	-	-	(80,000)	-	(80,000)	-	(80,000)	דיבידנד שחולק
505	(2,501)	127,221	-	-	-	125,225	-	125,225	מימוש ופקיעת כתבי אופציות למניות
<u>13,168</u>	<u>-</u>	<u>615,245</u>	<u>(1,214)</u>	<u>2,560,772</u>	<u>(157,968)</u>	<u>3,030,003</u>	<u>(439)</u>	<u>3,029,564</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום	פרמיה על מניות	אופציות למניות	מניות רגילות	
3,029,564	(439)	3,030,003	(157,968)	2,560,772	(1,214)	615,245	-	13,168	יתרה ליום 1 בינואר 2023
637,305	696	636,609	-	633,697	2,912	-	-	-	תנועה במהלך השנה:
(100,000)	-	(100,000)	-	(100,000)	-	-	-	-	רווח כולל לשנה
(100,000)	-	(100,000)	-	(100,000)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
									דיבידנד שהוכרז
3,466,869	257	3,466,612	(157,968)	2,994,469	1,698	615,245	-	13,168	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
329,305	310,604	323,092
(13,576)	(5,567)	4,076
315,729	305,037	327,168
3,116	2,546	3,274
(100,760)	(312,105)	(127,775)
9,938	44,916	-
(12,045)	-	-
(75,838)	70,726	(701)
(56,103)	36,964	-
(181,328)	(164,908)	(152,919)
60,720	44,553	115,122
6,855	-	-
(345,445)	(277,308)	(162,999)
(87,325)	(100,061)	(120,858)
3,041	-	-
27,808	125,225	-
(200,000)	(80,000)	(100,000)
1,599,281	1,284,440	210,590
(920,550)	(541,762)	(322,782)
(54,431)	(76,693)	91,628
235,862	42,133	68,900
(996,117)	(90,769)	(33,839)
-	-	(4,930)
(1,438)	(1,467)	(1,502)
(393,869)	561,046	(212,793)
(423,585)	588,775	(48,624)
-	1,680	978
676,902	253,317	843,772
253,317	843,772	796,126

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:
מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח א')
מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה:

ריבית שהתקבלה
השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
מסים ששולמו בגין מימוש נדל"ן להשקעה
שינוי במזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
פרעון (מתן) הלוואות לאחרים
השקעה בניירות ערך סחירים
תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
פרעון הלוואות מחברות מוחזקות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:

ריבית ששולמה
תמורה מהנפקת אופציות
תמורה ממימוש אופציות למניות
דיבידנד ששולם
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
פירעון אגרות חוב
אשראי לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה
פירעון התחייבויות בגין חכירות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

הפרשי שער בגין מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
702,875	332,311	789,509
(451,228)	(385,933)	(592,296)
(19,762)	(17,145)	(15,787)
16,044	4,200	7,350
19,803	43,700	34,708
(116,615)	66,557	(34,688)
84,582	94,884	106,544
60,348	184,201	96,775
(16,897)	-	-
10,235	10,181	11,020
(133)	-	-
289,252	332,956	403,135
(14,460)	(22,667)	(105,001)
7,591	(24,133)	27,221
7,748	10,430	14,274
3,958	8,037	(5,021)
28,918	24,402	(30,595)
6,298	(18,421)	19,079
40,053	(22,352)	(80,043)
329,305	310,604	323,092

נספח לדוח תזרימי המזומנים

(א) מזומנים נטו שנבעו מפעולות:

רווח לפני מסים על ההכנסה התאמות בגין: שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות דיבידנדים שהתקבלו מנכסים פיננסיים שינויים בנכסים והתחייבויות פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו הוצאות ריבית הוצאות מימון אחרות, נטו רווח מפדיון מוקדם של הלוואות פחת והפחתות ירידה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים: עלייה בלקוחות והכנסות לקבל ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה ירידה במלאי מקרקעין עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין התחייבויות אחרות

מזומנים נטו שנבעו מפעולות, לפני מסים ששולמו

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
	אלפי ש"ח	

(ג) פעילות שאינה במזומן - מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

18,410	95,310	-	סווג מנדל"ן להשקעה למלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
-	1,061	-	השקעה ברכוש קבוע
39,628	-	-	חייבים בגין מימוש נדל"ן להשקעה
222,693	-	93,051	פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו
-	-	100,000	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

(ד) שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון - מידע משלים:

70,717	198,065	110,717	שערוך התחייבויות פיננסיות והפחתת ניכיון
--------	---------	---------	---

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 1 - כללי:

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל בחודש דצמבר 2005, החברה הינה תושבת ישראל וכתובתה מרכז עזריאלי 1, תל אביב. החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שהנפיקה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב. הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 כוללים את אלה של החברה, חברות בנות שלה ואת חלק הקבוצה בחברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני (להלן - "הקבוצה").

למועד הדוחות הכספיים, החברה הינה בשליטת חברת אלון רבע כחול ישראל בע"מ (להלן - "אלון רבע"), שהינה תאגיד מדווח, בשליטה של מר מוטי בן משה (ראה גם ביאור 31ד(1)), אשר בבעלותה 56.30% מהון המניות של החברה. אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, חברה בבעלותו ובשליטתו של מר מוטי בן-משה ("אקסטרה אחזקות"), מחזיקה בכל מניותיה המונפקות של אלון רבע וכן ב- 1.77% מהון המניות של החברה במישרין. מר מוטי בן-משה הינו בעל השליטה הסופי (בעקיפין) בחברה, ויו"ר הדירקטוריון.

לקבוצה שני מגזרי פעילות: (1) נדל"ן מניב (2) בנייה למגורים. באשר למידע לפי מגזרי פעילות - ראה ביאור 29. בתחום הנדל"ן המניב, הקבוצה משכירה שטחי מסחר (לרבות במסגרת מרכזים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים) וכן שטחי לוגיסטיקה ומשרדים. חלק מהכנסות הקבוצה הינו ממספר חברות הפועלות בתחום הקמעונאות ואשר קשורות עמה בהסכמי שכירות ארוכי טווח (ראה גם ביאור 22).

ב. השפעת מלחמת חרבות ברזל

בעקבות מתקפת טרור נפשעת ומשולחת רסן על מדינת ישראל ואזרחיה, הודיעה ממשלת ישראל, כי החל מיום 7 באוקטובר 2023, מדינת ישראל מצויה במצב מלחמה (להלן: "מלחמת חרבות ברזל" או "המלחמה"). הימשכות המלחמה עלולה להשפיע על פעילות המשק הישראלי בכללותו. הצעדים שננקטו בעקבות מצב המלחמה, לרבות גיוס מילואים נרחב, וצמצום של הפעילויות במוסדות החינוך, צפויים להמשיך ולהשפיע על צמיחת המשק הישראלי, הגירעון, האינפלציה וכיוב'. מפרוץ המלחמה ולמועד פרסום הדוח, ממשיכה החברה בפעילותה, תוך שמירה על שגרה במצב חירום והמשכיות עסקית בנכסי החברה, הכל בשים לב ובכפוף להנחיות פיקוד העורף והרשויות השונות, ותוך דאגה לשלומם של עובדי החברה, לקוחותיה ושוכריה. כך, למועד פרסום הדוח העבודות בפרויקט תוצרת הארץ בתל אביב נמשכות, אך ניכרת ירידה מסוימת בהיקף כוח האדם באתר, כאשר למועד הדוח, לא ידוע לחברה על עיכובים או דחיות צפויות במועד אכלוס פרויקט תוצרת הארץ. למועד אישור הדוחות הכספיים, אין באפשרותה של החברה לצפות או לאמוד את היקף השפעתה של המלחמה על תוצאותיה של החברה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 1 - כללי (המשך):

ג. הגדרות:

החברה -	רבע כחול נדל"ן בע"מ.
הקבוצה -	החברה, חברות מאוחדות שלה, חלק החברה בחברות בשליטה משותפת.
החברה האם -	אלון רבע כחול ישראל בע"מ (להלן: "אלון רבע" או "החברה האם").
קבוצת אלון רבע -	אלון רבע וחברות הבת שלה.
חברות מאוחדות -	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
חברות בשליטה משותפת -	חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
חברות מוחזקות -	חברות בנות או ישויות בשליטה משותפת.
בעלי עניין ובעלי שליטה -	כהגדרתם בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.
חברות השוק הסיטונאי -	קניון העיר תל אביב בע"מ, מגדלי לב תל אביב בע"מ.
רבע נדל"ן היצירה -	חברה בת בשליטה ובבעלות מלאה של החברה, שהוקמה לצורך פרויקט המגורים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב.
צד קשור -	כהגדרתו ב- IAS 24.
מדד -	מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר -	דולר של ארה"ב.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 2 - הבסיס לעריכת הדוחות הכספיים

א. בסיס ההצגה

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standard Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

הבסיס לעריכת הדוחות הכספיים כמתואר להלן והמדיניות החשבונאית של הקבוצה, יושמו באופן עקבי ביחס לכל השנים המוצגות. תיאור המדיניות החשבונאית בדוחות כספיים אלה צומצם והותאם לראשונה בהתאם לדרישות התיקון ל-1 IAS "הצגת דוחות כספיים", כאשר החברה שילבה מידע זה בביאורים הספציפיים. באשר ליישום לראשונה של תיקון זה ושל תיקונים אחרים לתקני IFRS - ראה ביאור 3 להלן.

בהתאם לתיקון, החברה כוללת בדוחות כספיים אלה גילוי באשר למדיניות החשבונאית המהותית, ולאומדנים ושיקולי הדעת, כאשר בנושאים ספציפיים הגילוי מובא במסגרת הביאורים המתייחסים ובנושאים רוחביים, הגילוי מובא בהמשך לביאור זה.

ב. ישויות מוחזקות, פעילויות משותפות ודוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים כוללים במאחד את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). השקעה בתאגידים בה יש לקבוצה השפעה מהותית וכן ההשקעות בעסקות משותפות בה יש לקבוצה שליטה משותפת מטופלות על בסיס השווי המאזני (ראה גם ביאור 10 להלן).

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, למעט שותפות מאוחדת בארה"ב (ראה ביאור 9ה'5), נמדדים בש"ח שהינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלות כל אחת מחברות אלו (להלן - מטבע הפעילות). מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים המאוחדים הינו ש"ח.

ד. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה בפעילות הנדל"ן המניב הינה כשנה ובפעילות הבניה למגורים הינה כ-5 שנים. נכסים והתחייבויות של החברה (לרבות אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים) המיוחסים לפעילות הבניה למגורים מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיפי הרכוש וההתחייבויות השוטפים, בהתאם למשך המחזור התפעולי כאמור לעיל. בביאור 30 ניתן גילוי באשר לנכסים והתחייבויות שסווגו במסגרת זו בחלוקה בין כאלה שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר תוך 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר מכן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 3 - תקני IFRS חדשים, תיקונים להם ופרשנויות חדשות

תיקונים לתקנים קיימים אשר נכנסו לתוקף ומיושמים על ידי הקבוצה לראשונה (עבור תקופות דווח המתחילות ב-1 בינואר, 2023) תיקון ל- IAS 1 בנושא גילוי למדיניות חשבונאית בהתאם לתיקון, על דיווח כספי לכלול גילוי למדיניות חשבונאית מהותית (Material) חלקי הגילוי אשר נדרש בעבר למדיניות חשבונאית משמעותית (Significant). התיקון מגדיר מדיניות חשבונאית כמהותית כאשר ניתן לצפות באופן סביר שגילוי למדיניות זו, בשילוב עם המידע הנוסף אשר כלול בדוחות הכספיים, ישפיע על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס דוחות אלה. התיקון אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם, בלעדי, תימנע ממשמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית לא מהותית.

ביאור 4 - מזומנים ושוי מזומנים

א. מדיניות חשבונאית מהותית

סעיף זה כולל מזומנים ושוי מזומנים שהם השקעות שנזילותן גבוהה, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או בתקופה העולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה תוך שלושה חודשים ממועד מתן הוראת המשיכה, ומהווים חלק מניהול המזומנים של החברה. הסעיף אינו כולל פקדונות לזמן קצר אשר מופקדים אצל נאמן אגרות החוב.

ב. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
93,423	138,405
750,349	657,721
843,772	796,126

מטבע ישראלי:

מזומנים

פקדונות לזמן קצר (*)

(*) שיעורי הריבית על הפקדונות לזמן קצר ליום 31 בדצמבר 2023 הינם בעיקר פריים מינוס 1.6%-1.9%.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 5 - ניירות ערך

להלן הרכב ההשקעות:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
448,655	496,760	השקעות במניות ובתעודות סל
8,495	9,030	אגרות חוב ממשלתיות
84,586	76,581	אגרות חוב קונצרניות
8,465	1,139	נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)
550,201	583,510	סך הכל - מוצג במסגרת נכסים שוטפים
4,290	3,096	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד בגין השקעה בנגזרים/פוזיציות (*)

(*) ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה יתרת עסקאות עתידיות לא סחירות על מדדי מניות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בסכום רעיוני של כ- 146 מיליון ש"ח ויתרת עסקאות על מטבע חוץ בסכום רעיוני של כ- 95 מיליון ש"ח. לעניין אשראי בנקאי המשמש לפעילות זו כנגד שעבוד תיק ניירות ערך, ראה ביאור 16 ב'1) להלן. יצוין כי לאחר תקופת הדוח ועד סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, נרשם רווח מתיק ניירות הערך ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ- 29 מיליון ש"ח.

ביאור 6 - לקוחות והכנסות לקבל

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
19,653	29,971	חובות פתוחים
29,049	25,395	הכנסות לקבל
28,696	124,399	חייבים בגין חוזים עם לקוחות נדל"ן יזמי
1,686	3,290	כרטיסי אשראי והמחאות לגביה
79,084	183,055	
(2,513)	(1,483)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
76,571	181,572	

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
1,927	2,988	הוצאות מראש
1,337	595	צדדים קשורים
20,901	-	מוסדות
9,800	1,832	נכס שיפוי
4,907	6,589	אחרים
38,872	12,004	

לעניין מדיניות חשבונאית מהותית, ראה גם ביאור 19.

ביאור 8 - הלוואות לאחרים

א. מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים

הסעיף כולל נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת, לפרטים נוספים ראה גם ביאור 19.

ב. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
157,904	168,564	מוצג במסגרת נכסים שוטפים:
14,399	16,703	הלוואות לשותפים בפרויקט תוצרת הארץ (1)
172,303	185,267	אחרים (2)

מידע נוסף:

(1) בהתאם להסכם השיתוף במקרקעין בחלק המיועד למכירה בפרויקט המגורים תוצרת הארץ, מימנה החברה את ההון העצמי שנדרש על ידי המוסד הפיננסי המלווה של הפרוייקט לצורך מימון רכישת הזכויות במקרקעין וכן כל תשלום שעל השותפים היה לשלם בקשר לפרוייקט (עד לקבלת מימון מהמוסד הפיננסי). תשלומים אלה הועמדו על ידי החברה לשותפים כהלוואות, בריבית שנתית (דריבית) של 6.75% כאשר פירעונו, בהתאם לקביעות ההסכם, הינו בקדימות מסוימת מתוך מקדמות ורווחים ניתנים לחלוקה של הפרוייקט ובכל מקרה פרעונו של מלוא הלוואות יהיה עד 12 חודשים לאחר קבלת טופס 4 בגין שטחי המגורים שיבנו. סכומי הלוואות לעיל כוללים ריבית שנצברה. כמו כן נקבע, כי כל סכום שלו יהיו זכאים השותפים מתוך רווחי הפרוייקט, ישמש ראשית לפירעון הלוואות הבעלים האמורה לחברה. לפרטים נוספים והרחבה בדבר הסכם הליווי בתוצרת הארץ ראה ביאורים 16 ו-20א' (1) להלן. הלוואות מוצגות במסגרת הרכוש השוטף, בהתאם לתקופת המחזור התפעולי של הפרוייקט.

(2) הלוואה לשותף בפרוייקטי התחדשות עירונית בסך של 10 מיליון ש"ח לשלוש שנים, הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 16%. הלוואה מובטחת בשעבוד קבוע על הון המניות, הכספים ועודפי פרויקטי הנדל"ן של חברה אחרת שבבעלותו של השותף ושעבוד צף על כלל זכויותיה ונכסיה של אותה חברה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 9 - מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה

א. מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים

(1) מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה

מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה, לרבות עלויות מימון, ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

עלות המלאי בהקמה כוללת עלויות בניה ישירות מזוהות, עלויות עקיפות ועלויות אשראי שהווננו. הקבוצה מהוונת עלויות אשראי ספציפי וכללי הניתנות לייחוס במישורין לרכישה ולהקמה של המלאי, החל ממועד התהוות העלויות ועד למועד שבו המכירה עומדת בתנאים להכרה בהכנסה על פני זמן והנכס מוכן לשיווק במצבו הנוכחי (בדרך כלל - קבלת היתר).

(2) לפירוט אודות תקופת המחזור התפעולי בגין מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה, ראה ביאור 2'ד לעיל.

ב. להלן הרכב המלאי, בהתאם לפרויקטים עיקריים:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
229,859	201,968	תוצרת הארץ (ה'1)
29,681	29,784	השוק הסיטונאי (ה'2)
95,310	113,808	פרויקט אשרמן בתל אביב (ה'3)
18,580	13,534	רעננה (ה'4)
373,430	359,094	מוצג במסגרת נכסים שוטפים
163,402	167,051	מקרקעין סיאטל ארה"ב (ה'5) - מוצג במסגרת נכסים לא שוטפים

ג. הרכב המלאי לפי מהות המוצג במסגרת הנכסים השוטפים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
262,059	208,147	עלות הקרקע
8,562	13,357	עלויות פיתוח מסים ואגרות
89,138	129,519	עלויות תכנון ובניה
13,671	8,071	מימון שהוון
373,430	359,094	סך הכל

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 9 - מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה (המשך)

ד. התנועה במלאי המוצג במסגרת הנכסים השוטפים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
288,756	373,430	יתרה ליום 1 בינואר
35,663	100,649	השקעות
(46,299)	(114,985)	בניכוי עלויות שנזקפו לעלות ההכנסות
95,310	-	שינוי סיווג מנדל"ן להשקעה למלאי (ה'3)
373,430	359,094	יתרה ליום 31 בדצמבר

ה. מידע נוסף:

(1) תוצרת הארץ - מיוחס לחלק החברה הבת - רבע נדל"ן היצירה - בזכויות במקרקעין שנרכשו מעיריית תל אביב במסגרת הסכם חכירה לדורות (עד 31 באוגוסט 2108) בפרויקט משולב של בניה למגורים, שטחים לתעסוקה ושטחים למסחר, המוקם על פי תכנית תא/3871, על גבי המקרקעין הידועים כחלקות 127 ו-128 (חלק מחלקה 105 (לשעבר) בגוש 7094 ברחוב תוצרת הארץ. חלק הזכויות במקרקעין שנזקף למלאי לעיל מתייחס לדירות מגורים (לרבות דיור בהישג יד), שטחי מסחר מסוימים ושטחי החניה המתייחסים אליהם, המוקמים בפרויקט במסגרת הסכם שיתוף במקרקעין עם צד שלישי (השותפים בפרויקט). החלק המשותף דלעיל כולל 390 יחידות דיור (לרבות 60 דירות לדיור בהישג יד, שבכוונת החברה לפעול למכירתן בהתאם לתנאי הסכם החכירה) בשטח לשיווק של כ-37,878 מ"ר ושטח מסחרי של כ-443 מ"ר (מהם חלק רבע נדל"ן היצירה הינו 50%). חלק רבע נדל"ן היצירה בזכויות במקרקעין הינו כ-209 מיליון ש"ח (סך היתרה שלא נזקפה לרווח והפסד לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, הינה בסך של כ-110 ו-157 מיליון ש"ח בהתאמה) והיתרה מיוחסת לעלויות פיתוח והוון עלויות אשראי. בסוף שנת 2019 החל שיווק דירות המגורים, ובחודש נובמבר 2021 התקבל היתר להקמת כלל הפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, נחתמו חוזה מכר בגין 241 דירות, לאחר תאריך אישור הדוחות הכספיים נחתמו חוזה מכר בגין 4 דירות. באשר להתקשרויות החברה והשותפים להקמה ומימון הפרויקט - ראה ביאור 20א'(1).

(2) השוק הסיטונאי - מייצג את העלות שיוחסה ליתרת המלאי בחברת מגדלי לב תל אביב בע"מ, בעיקר שטחי חניה ואחסון.

(3) לחברה זכויות לדירות מגורים ברחוב אשרמן בתל אביב. בחודש אוגוסט 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט. על-פי ההיתר, הפרויקט המתוכנן הינו למגורים ומסחר במסגרתו ניתן לבנות 97 יחידות דיור (מתוכן 89 יחידות דיור לשיווק) ושטחי מסחר. לאור האמור לעיל, סיווגה החברה בשנת 2022 את הזכויות למגורים מנדל"ן להשקעה למלאי ואת יתרת הזכויות בנכס לנדל"ן להשקעה בהקמה. ביחס ל-8 יח"ד בפרויקט המיועדות לבעלי הקרקע במתחם יצרה החברה התחייבות בגין שירותי בניה ליחידות אלו. ראה ביאור 15ב'. ליום 31 בדצמבר 2023, נחתמו חוזה מכר בגין 30 דירות, לאחר תאריך אישור הדוחות הכספיים, נחתמו חוזה מכר בגין 30 דירות נוספות. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים נחתמו 60 חוזה מכר בגין דירות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 9 - מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה (המשך)

(4) לחברה יתרת מלאי של 6 דירות מגורים ברעננה. בתקופת הדוח מכרה החברה 3 דירות מתוך 9 דירות והכירה בגינן בהכנסה בהיקף לא מהותי. לאחר תקופת הדוח מכרה החברה שתי דירות נוספות.

(5) מלאי מקרקעין סיאטל, ארה"ב

החברה מחזיקה באמצעות תאגיד ייעודי בבעלותה המלאה BSRE POINT WELLS, LP ("BSRE PW") חטיבת מקרקעין בשטח של כ-240 דונם, ב-Point Wells, סיאטל וושינגטון, ארה"ב ("הקרקע בסיאטל"). BSRE PW התקשרה בהסכם לרכישת זכויות בקרקע בסיאטל מבעלת הקרקע חברת Paramount Of Washington ("POW") LLC ("הסכם הרכישה"), וכן בהסכם ביחס לפיתוח הקרקע בסיאטל מול חברת Paramount Petroleum Corporation ("PPC") ("הסכם הפיתוח" יחד עם "הסכם הרכישה", "הסכמי סיאטל"). בהתאם להסכם הפיתוח, יזמה BSRE PW תוכנית מפורטת הכוללת עירוב שימושים, לרבות מגורים, שהוגשה לוועדה, אשר דחתה את התוכנית.

ברבעון הרביעי לשנת 2019 הגישה BSRE PW מחדש את התוכנית המפורטת, תוך התייחסות לסוגיות שהעלתה הוועדה המקומית ביחס לתוכנית המקורית. יצוין, כי במקביל להגשת התוכנית המפורטת מחדש כאמור לעיל, התנהל דיון בערכאות לגבי הבהרות שביקשה BSRE PW מבית המשפט לסוגיית מגבלות הבניה. התוכנית המפורטת נדחתה על ידי הוועדה המחוזית ובהמשך הוגשה בקשה להגשת תוכנית מעודכנת אשר נדחתה בינואר 2022.

BSRE PW ערערה על החלטת הוועדה המחוזית ובחודש פברואר 2022, קבע בית המשפט כי הוועדה המחוזית פעלה בחוסר תום לב בבחינת הבקשה לשינוי ייעוד ואפשר ל-BSRE PW להגיש בקשה מתוקנת לשינוי ייעוד עד ליום 22 באוגוסט 2022. בחודש מרץ 2022 הגישו הצדדים בקשה לערער על החלטת בית המשפט וערעור BSRE PW נדחה ובחודש מרץ 2023 הגישה BSRE PW עתירה לבית המשפט העליון, במדינת וושינגטון אשר דחה את העתירה בחודש יולי 2023. יצוין כי עצם דחיית העתירה על ידי בית המשפט העליון במדינת וושינגטון מהווה מיצוי זכויותיה של BSRE PW בערעור על דחיית התוכנית המפורטת שהוגשה בשעתו לוועדה המקומית. לאור האמור לעיל, BSRE PW בוחנת את החלופות התכנוניות שעומדות בפניה ביחס לקרקע בסיאטל.

הקרקע בסיאטל מוצגת בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי לפי עלות של כ-46 מיליון דולר ארה"ב (כ-167 מיליון ש"ח).

לפרטים נוספים בדבר היבטי איכות סביבה בקרקע ותביעות תלויות, ראה ביאור 20ב'(2) להלן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 10 - השקעות בחברות המטופלות על בסיס השווי המאזני וחברות בנות

א. מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים

ההשקעה בחברות כלולות (בהן יש לקבוצה השפעה מהותית) ועסקות משותפות (בהן לקבוצה יש שליטה משותפת עם צדדים אחרים) מטופלת בהתאם לשיתט השווי המאזני.

חלק הקבוצה ברווח או ההפסד הכולל של חברות כלולות ועסקאות משותפות לאחר מועד הרכישה נזקף לרווח או ההפסד הכולל של הקבוצה, כנגד ערכה בספרים של ההשקעה; חלק הקבוצה כאמור מוצג תוך הפרדה בין חלקה בתוצאות של החברות וחלקה בתנועות בסעיפי רווח כולל אחר. כאשר חלק הקבוצה בהפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת שווה לזכויותיה בהשקעה (לרבות כל יתרות החובה אחרות הבלתי מובטחות) או עולה עליהן, הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים, אלא אם קיימת לקבוצה מחויבות משפטית או משתמעת לשאת בהפסדי החברה הכלולה או העסקה המשותפת מעבר לזכויותיה בה או במידה שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או העסקה המשותפת.

הקבוצה קובעת בכל תאריך דיווח האם קיימים סימנים לירידת ערכה של ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. במידה שמתקיים סימן כלשהו כאמור, הקבוצה מחשבת את סכום ירידת הערך כהפרש בין הסכום בר ההשבה של ההשקעה בחברה הכלולה (ראה גם ביאור 19) לערכה בספרים ומכירה בסכום ירידת הערך ברווח או הפסד.

השקעות בהסדרים משותפים, בהם יש לקבוצה שליטה משותפת עם צדדים שלישיים, ואשר מסווגות כפעילויות משותפות של הקבוצה (קניון הדר ופרויקט למגורים תוצרת הארץ) נכללות בדוחות הכספיים של הקבוצה לפי חלקה של הקבוצה בנכסים ובהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של אותן פעילויות, מכוח ההסכם בין הצדדים.

ב. מידע כללי בגין חברות בנות מאוחדות וחברות עיקריות אחרות המוחזקות על ידי החברה:

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2023		מדינת התאגדות	שם החברה המוחזקת
זכויות בעלות	זכויות הצבעה	זכויות בעלות	זכויות הצבעה		

חברות מאוחדות:

100%	100%	100%	100%	ארה"ב	(1) BSRE Point Wells, LP
100%	100%	100%	100%	ישראל	מרכז לוגיסטי בי רבע נדל"ן בע"מ
100%	100%	100%	100%	ישראל	רבע נדל"ן היצירה בע"מ (2)
100%	100%	100%	100%	ישראל	קניון העיר תל אביב בע"מ ("חברת הקניון")
100%	100%	100%	100%	ישראל	מגדלי לב תל אביב בע"מ ("חברת המגורים")
75%	75%	75%	75%	ישראל	חניוני תל אביב בע"מ ("חברת החניון")

חברות בשליטה משותפת (המטופלות על בסיס השווי המאזני):

50%	50%	50%	50%	ישראל	איל בריבוע בע"מ
50%	50%	50%	50%	ישראל	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
50%	50%	50%	50%	ישראל	עינת נדל"ן מניב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

פרטים נוספים:

(1) לפרטים נוספים ראה ביאור 9ה' (5) לעיל.

(2) לפרטים נוספים ראה ביאור 9ה' (1) לעיל.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 10 - השקעות בחברות המטופלות על בסיס השווי המאזני וחברות בנות (המשך)

ג. הרכב חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
64,753	71,238	איל ברבוע בע"מ
52,171	52,863	עינת נדל"ן מניב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
33,898	35,018	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
483	623	אחרים
151,305	159,742	סך הכל

ד. התנועה בחשבון ההשקעה בחברות בשליטה משותפת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
137,614	151,305	יתרה ליום 1 בינואר
746	-	תוספות בתקופה
17,145	15,787	חלק החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו
(4,200)	(7,350)	דיבידנדים
151,305	159,742	יתרה ליום 31 בדצמבר

ה. פרטים נוספים:

איל בריבוע

איל בריבוע בע"מ (להלן - "איל בריבוע"), חברה בשליטה משותפת, הינה בעלת הזכויות במקרקעין בתחומי קיבוץ אייל עליו הוקם מרכז לוגיסטי אשר מושכר לצד ג', בתוקף מיום 1 בדצמבר 2020, לתקופה של שש שנים ותשעה חודשים ואופציות להארכה של עד שנה נוספת.

לעניין הלוואה שהועמדה לחברה מאיל בריבוע ראה ביאור ג16 (4) להלן.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 11 - רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו

א. מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים

הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל החכירות, למעט חכירות שתקופתן אינה עולה על 12 חודשים וחכירות שבהן נכסי הבסיס הינם בעלי שווי נמוך (אשר בגין חכירות אלה החברה ממשיכה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה).

החברה מעריכה מחדש את קיומה של חכירה רק כאשר חל שינוי בתנאי החוזה.

נכסי זכות שימוש ורכוש קבוע מוצגים בעלותם בניכוי פחת והפסדים מירידת ערך שנצברו, ולרבות התאמה בגין מדידה מחדש של התחייבות החכירה שהוכרו בגין נכסי זכות השימוש; התחייבות החכירה מתעדכנת על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה והקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו.

נכסים אלה מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של הנכסים, לפי הקצר שבהם.

ערך השייר ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 11 - רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו (המשך)

ב. להלן ההרכב והתנועה בסעיף זה:

סך הכל	נכסי זכות שימוש (3)	רכוש קבוע (2)	חניון גבעון (1)	
אלפי ש"ח				
112,927	7,823	6,620	98,484	יתרה ליום 1 בינואר 2022
5,295	-	5,177	118	השקעות במהלך השנה
(10,172)	(1,322)	(846)	(8,004)	פחת והפחתות
108,050	6,501	10,951	90,598	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
1,290	-	1,221	69	השקעות במהלך השנה
(11,020)	(1,322)	(1,693)	(8,005)	פחת והפחתות
98,320	5,179	10,479	82,662	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
	11%	2% - 33%	5.26%	שיעורי פחת עיקריים

פרטים נוספים:

(1) חניון גבעון הכולל כ- 1,000 מקומות חניה הוקם במסגרת הסכם עם עיריית תל אביב-יפו, אשר העניקה לחברת החניון, זיכיון להקמה, הפעלה, ומסירה של החניון בסוף תקופת החכירה (2034). על פי ההסכם זכאית הקבוצה לתפעל ולגבות דמי שימוש בגין החניות במתחם (במחיר שתקבע) למשך תקופת החכירה. החניון מופחת על פני יתרת תקופת החכירה החל ממועד הפעלתו (אפריל 2015). החניון משועבד לטובת הלוואה בנקאית, ראה גם ביאור ג'16(3).

(2) כולל בעיקר שיפורים במושכר, מחשוב, והשקעות במערכות סולאריות.

(3) נכס זכות השימוש מתייחס להסכם השכירות של משרדי החברה, ומבוסס על תקופת חכירה המסתיימת בנובמבר 2027, בקביעה זו לא הובאה בחשבון האופציה להארכת תקופת השכירות שלהערכת החברה מימושה אינו ודאי באופן סביר. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה

א. מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים

(1) סעיף נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות. העלות של נדל"ן להשקעה שנרכש כוללת את מחיר רכישתו וכן כל השקעה נוספת שניתן לייחס במישרין, לרבות שכר טרחה של יועצים מקצועיים עבור שירותים משפטיים, מסי רכישה של נדל"ן ועלויות עסקה אחרות. במדידה עוקבת, הנדל"ן להשקעה, כולל נדל"ן להשקעה בשלבי הקמה, נמדד בשווי ההוגן, אשר נקבע על ידי מערכי שווי. שינויים בשווי ההוגן מוכרים בדוח רווח והפסד בסעיף "שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו".

(2) סכומים שהוכרו בגין קרקעות המהוות נכסי בסיס בהסכמי חכירה ומשמשים בקבוצה כנדל"ן להשקעה (סכומים ששולמו מראש בחכירה מהוונת) מטופלים ומוצגים כנדל"ן להשקעה. תשלומים עתידיים שיחולו בעת מימוש האופציה להארכת תקופת החכירה נחשבים דמי חכירה משתנים ומוכרים רק בעת מימוש האופציה.

(3) סעיף נדל"ן להשקעה כולל גם נדל"ן שנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה. מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה מוצגות על בסיס עלות. עלויות אשראי ספציפיות ושאינן ספציפיות מיוחסות לנדל"ן להשקעה בהקמה ואינן משפיעות על שווי ההוגן של הנדל"ן.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת הנכס בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה, כאשר המדידה של השווי ההוגן מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו. החברה בוחנת את שווי נכסיה בכל תקופה ו/או כאשר יש סממנים לשינוי בשווי ההוגן של נכסיה באשר לקביעת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה. לאחר תקופת הדוח, חתמה החברה על הסכמים לרכישת 50% משותף בשני נכסים כך שלאחר השלמת העסקאות (שטרם הושלמו למועד פרסום הדוח) החברה תחזיק ב-100% בנכסים אלו. בהתאם, בחנה החברה סממנים לירידת ערך, והעמידה את שווי נכסים אלו על פי שוויים ההוגן. לפרטים נוספים אודות הסכם הרכישה ראה ביאור 32'א' להלן.

הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול נכללות בדוחות הכספיים בהתאם לתקופה אליה הן מתייחסות. ההכנסות מדמי שכירות מוכרות לאורך תקופת השכירות לפי שיטת הקו הישר, הכנסות מותנות (כגון הכנסות המבוססות על מחזור) מוכרות כאשר צפוי שיתקבלו. הסכמי השכירות של הקבוצה הינם בעיקר מסוג "שכירות-נטו" - המטילים את כל חובות התשלום למיניהן על השוכרים. רובם ככולם של הסכמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

א. מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים (המשך)

(4) הערכות השווי ההוגן של הנכסים

השווי ההוגן של פריטי נדל"ן להשקעה נמדד על ידי מערכי שווי חיצוניים מוסמכים בלתי תלויים, להם ניסיון עשיר בהערכת נכסי נדל"ן להשקעה.

ברבעון השני לשנת 2023 ערכה החברה הערכות שווי למרבית נכסיה המניבים. העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקרה מהשבחת נכסי החברה, בין היתר, כתוצאה מפעולות ותהליכים תכנוניים ו/או משפטיים שנקטה החברה ומתוספת זכויות הבניה, מעלייה בדמי השכירות, טיוב שוכרים בנכסיה השונים של החברה, מעליית מדד המחירים לצרכן ועדכון בדמי השכירות הראויים, מנגד עלה שיעור ההיוון בחלק מנכסי החברה בטווח שבין 0.125%-0.25%. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 הכירה החברה בעליית ערך בסך של כ- 87 מיליון ש"ח, בגין קניין העיר תל אביב (TLV) בעקבות אכלוס שטחים פנויים ועליית שכ"ד ממוצע בשני מפלסי הקניון, עדכון שכר דירה ראוי למספר יחידות ועליית שווי החניון.

בנוסף, הכירה החברה בעליית ערך בסך של כ- 55 מיליון ש"ח, בשווי זכויות נוספות בקניון הדר בירושלים, המוחזק ע"י החברה בשיעור של 50%. העלייה נבעה בעיקר מההתקדמות התכנונית בנכס להגדלת הזכויות למסחר ותעסוקה ל- 19 אלפי מ"ר ו- 705 יח"ד מתוכן 280 יח"ד המיועדות לדירור בהישג יד.

במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 ערכה החברה הערכות שווי לנכסים המושכרים לקרפור-מגה ושוכר נוסף. לאחר תקופת הדוח, החברה התקשרה בהסכמים ו/או תוספות להסכמים עם קרפור-מגה והשוכר הנוסף לפיהם תקופת השכירות בנכסים תסתיים ביום 31.12.2040 (כ- 17 שנים), ותחול עליה מיידית בדמי השכירות כאשר נקבעו העלאות מוגדרות נוספות בדמי השכירות במהלך תקופת השכירות. לפרטים נוספים אודות הסכמים אלו ראה ביאור 22 להלן.

לאור האמור לעיל, ירד שיעור ההיוון בנכסים אלו, בטווח שבין 0.125%-0.25%, בהתאם החברה הכירה בדוחותיה הכספיים במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 בעליית ערך של כ- 293 מיליון ש"ח.

(5) נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

הערכות השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, הינן ברמה 3 של היררכיית השווי ההוגן. השווי ההוגן של נכסים מניבים נאמד בעיקר תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות (DCF): מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ה- NOI הצפוי לנבוע מהנכס. הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהוונים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בתום תקופת החוזה. מרכיב השווי ההוגן של זכויות בניה וקרקעות נערך לפי שיטת ההשוואה. הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות וכן ביתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים. שווי השוק של נתוני השכירות כולל טווח רחב בכל האזורים ובכל השימושים ונובע, בין היתר, מהשונות בטיב הנכס המושכר, בגילו וברמת הגמר של הנכסים השונים. לטווח שיעורי ההיוון ראה להלן. אומדן השווי ההוגן יגדל אם שווי השוק של תשלומי השכירות יגדל או אם שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן. באשר להערכת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בשלב ההקמה וזכויות במקרקעין - ראה להלן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

א. מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים (המשך)

(6) הערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

בחירת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן מבוססת על גישת היוון ההכנסות או גישת ההשוואה. גישה ההשוואה מבוססת על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. בהעדר מידע כאמור, הקבוצה קובעת את שווי הנדל"ן להשקעה לפי גישת היוון ההכנסות. בהפעלת שיקול דעת לוקחת הקבוצה בחשבון מידע ממגוון מקורות שונים ביניהם:

תחזיות בגין תזרימי המזומנים אשר צפויים להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס, זאת בהתאם לתנאי חוזה השכירות בתקופת החוזה ולאחר מכן בהתבסס על דמי השכירות הראויים הנקבעים תוך התבססות על סקר מחירי שוק בגין נכסים דומים באותו מיקום ובאותם תנאים, ותוך שימוש בהתאמות ובשיעורי היוון המשקפים את ההערכות הקיימות בשוק באותה עת לגבי אי הוודאות בכל הנוגע לסכום של תזרימי המזומנים והעיתוי שלהם (גישת היוון ההכנסות). ראה גם ביאור 12 א' (5) לעיל.

במקרים בהם בא לידי ביטוי שווי בגין זכויות בנייה וקיים קושי באיתור נתוני השוואה, בפרויקטים בהקמה, משתמשת החברה בגישת הערך השיורי (residual value) הנשענת בעיקרה על גישת העלות, בגישה זו מאומדן שווי הנכס כבנוי מופחת רווח יזמי ואומדן עלויות הבנייה, היתרה מיוחסת לזכויות הנוספות. חישובי השווי ההוגן המבוססים על גישת היוון ההכנסות, רגישים בעיקר לשיעור ההיוון המשמש בבסיס החישוב.

כאשר שיעור היוון בו משתמשים בניתוח תזרים המזומנים שונה ב-0.5 (בנקודות אחוז) מהערכות ההנהלה, הערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2023 יהיה נמוך יותר בכ-429 מיליון ש"ח או גבוה יותר בכ-527 מיליון ש"ח. ההשפעה על הרווח לאחר מס תהיה קיטון ברווח הנקי של כ-330 מיליון ש"ח וגידול ברווח הנקי של כ-406 מיליון ש"ח, בהתאמה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. הרכב הסעיף והתנועה בו במהלך השנה:

נדל"ן מניב	נדל"ן להשקעה בהקמה ואחרים (1)	נדל"ן להשקעה על חשבון נדל"ן		סך הכל	
		סך הכל	סך הכל		
ליום 31 בדצמבר					
		2022	2023	אלפי ש"ח	
5,666,601	627,972	102,535	6,397,108	5,795,488	יתרה לתחילת השנה
18,025	76,849	-	94,874	208,646	שינויים במהלך השנה: רכישות, השקעות ופיתוח
-	-	31,611	31,611	102,351	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה (2)
-	-	-	-	(95,310)	סוג מנדל"ן להשקעה למלאי (3)
538,710	53,586	-	592,296	385,933	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו (ראה 12א'(4) לעיל)
6,223,336	758,407	134,146	7,115,889	6,397,108	יתרה לתום השנה

(1) נדל"ן להשקעה בהקמה

כולל בעיקר את זכויות החברה בחכירה לדורות מעיריית תל אביב בשטחי המסחר והתעסוקה וכן שטחים יחסיים בחניון של הפרוייקט המוקם ברחוב תוצרת הארץ (ראה ביאור 9ה'(1)), שירשמו על שם החברה בנפרד מהזכויות הכלולות בהסכם השיתוף. זכויות החברה כוללות שטחי תעסוקה בהיקף של כ- 29,000 מ"ר ושטחי מסחר בהיקף של כ- 484 מ"ר. באשר להתקשרות להקמת הפרוייקט אשר בנייתו החלה - ראה ביאור 20א'(1).

בתקופת הדוח הושקעו עלויות בנכס המשרדים בפרוייקט תוצרת הארץ.

(2) היתרה כוללת תשלומים בגין נדל"ן להשקעה בעיקר עסקת גלובל טאוורס, המוצגים לפי עלות. לפרטים נוספים בגין עסקת גלובל טאוורס ראה ביאור 20א'(2) להלן.

(3) לעניין סיווג מנדל"ן להשקעה למלאי בשנת 2022 ראה ביאור 9ה'(3) לעיל.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

הנתונים העיקריים שאינם ניתנים לצפייה בשוק עליהן התבססו הערכות השווי, לרבות בנכסים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, מתייחסים לגורמים הבאים, כאשר יחס שיעור התפוסה מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים המסחריים.

שטחים מסחריים (כולל סניפי סופרמרקטים)

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
2,776,519	3,181,585
5.5% - 7.5%	5.5% - 7.0%
32 - 415	34 - 430
85	88
96%	99%

שווי הוגן באלפי ש"ח

תיאור הנתונים שאינם נצפים:

שיעור ההיוון העיקרי
טווח דמי שכירות ש"ח למ"ר
ממוצע דמי שכירות ש"ח למ"ר
תפוסה

מרכזים מסחריים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
2,239,913	2,388,535
6.25% - 8.5%	6.25% - 8.5%
67 - 644	75 - 718
198	202
92%	91%

שווי הוגן באלפי ש"ח

תיאור הנתונים שאינם נצפים:

שיעור ההיוון העיקרי
טווח דמי שכירות ש"ח למ"ר
ממוצע דמי שכירות ש"ח למ"ר
תפוסה

משרדים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
429,370	428,316
6.25% - 7.75%	6.50% - 8.0%
41 - 136	46 - 142
67	70
94%	92%

שווי הוגן באלפי ש"ח

תיאור הנתונים שאינם נצפים:

שיעור ההיוון העיקרי
טווח דמי שכירות ש"ח למ"ר
ממוצע דמי שכירות ש"ח למ"ר
תפוסה

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3 (המשך)

לוגיסטיקה

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
220,800	224,900	שווי הוגן באלפי ש"ח
		<u>תיאור הנתונים שאינם נצפים:</u>
5.75%	6.00%	שיעור ההיוון העיקרי
32 - 44	33 - 45	טווח דמי שכירות ש"ח למ"ר
37	40	ממוצע דמי שכירות ש"ח למ"ר
100%	100%	תפוסה

נדל"ן להשקעה בהקמה (*)

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
464,200	602,642	שווי הוגן באלפי ש"ח
		<u>תיאור הנתונים שאינם נצפים (**):</u>
6.75%	6.75%	שיעור ההיוון העיקרי
105 - 150	105 - 150	טווח דמי שכירות ש"ח למ"ר
105	105	ממוצע דמי שכירות ש"ח למ"ר

(*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 כוללת השקעה בגלובל טאוורס המוצגת לפי עלות, פרויקט המשרדים בתוצרת הארץ ויתרת זכויות חלק המסחר בפרויקט אשרמן. היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 אינה כוללת את יתרת זכויות חלק המסחר בפרויקט אשרמן אשר מסווגת בסעיף נדל"ן להשקעה אחר.
 (**) תיאור הנתונים שאינם נצפים מתייחס להשקעה בפרויקט המשרדים בתוצרת הארץ.

נדל"ן להשקעה אחר (*)

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
277,802	289,979	שווי הוגן באלפי ש"ח
		(*) היתרה כוללת את הנכס בצלאל וקרקות.

לפרטים נוספים בדבר אומדני שווי הוגן, הגדרות הרמות השונות, וניתוח רגישות - ראה גם ביאור 12 א' (6) ו-19 ה' להלן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. שוכרים מהותיים

לפרטים נוספים ראה ביאור 22 להלן.

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

להלן דמי החכירה המינימאליים העתידיים, בהתאם לחוזי החכירה הקיימים לתאריכי הדוח על המצב הכספי, ובהתייחס ליתרת תקופות הסכמים, לא כולל אופציות הארכה ולא כולל אחוז מפדיון; הסכומים להלן כוללים הכנסות מרכיבים קבועים של דמי שכירות:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
285,185	314,373	שנה ראשונה
638,453	715,968	שנה שניה עד רביעית
621,563	1,645,317	שנה חמישית ואילך
1,545,201	2,675,658	

ו. זכויות בנכסים

הזכויות במקרקעין נובעות בחלקן מחכירה לדורות ובחלקן מבעלות במקרקעין. הזכויות בחלק מהמקרקעין של הנכסים הועברו לחברה מאלון רבוע, ביום 31 בדצמבר 2005, בהתאם להחלטת המיסוי ואישורים להעברת הנכסים שניתנו על ידי שלטונות מס הכנסה ביום 4 במאי 2006. רישום חלק מהזכויות במקרקעין אלה על שם החברה טרם הסתיים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 13 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
23,960	12,116	חובות פתוחים
13,958	19,739	הוצאות לשלם
1,612	2,654	המחאות לפירעון
39,530	34,509	

ביאור 14 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
13,112	12,811	ריבית לשלם בגין הלוואות ואגרות חוב
13,342	9,465	מקדמות משוכרים והכנסות מראש
7,423	7,690	הוצאות לשלם
4,027	5,205	עובדים ומוסדות בגין שכר
2,718	1,800	מוסדות בגין זכויות נדל"ן
6,685	6,761	זכאים אחרים
47,307	43,732	

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 15 - הפרשות והתחייבויות אחרות

א. מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה מחויבות קיימת, משפטית או משתמעת כתוצאה מאירועים בעבר וצפוי כי יידרש תזרים שלילי של משאבים לצורך סילוק המחויבות וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות. הפרשות נמדדות בהתאם לערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים שידרשו ליישוב המחויבות, המחושב באמצעות שימוש בשיעור היוון לפני מס, המשקף הערכות שוק שוטפות לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים למחויבות. הגידול בהפרשה עקב חלוף הזמן מוכר כהוצאת ריבית.

ב. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
23,762	13,430
-	17,953
1,996	2,000
25,758	33,383

התחייבויות תלויות בגין תביעות משפטיות
התחייבויות בגין שירותי בנייה לבעלי הקרקע (*)
הפרשות אחרות

(*) לפרטים נוספים ראה ביאור 9ה' (3) לעיל.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 16 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים

א. מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים
הסעיף כולל התחייבויות פיננסיות לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, הנמדדות בעלות מופחתת (ראה גם ביאור 19).

ב. ההרכב לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
39,788	65,816	אשראי לזמן קצר (1)
75,000	140,600	הלוואות לזמן קצר (2)
29,853	30,409	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
976	976	חלויות שוטפות של הלוואה מחברה בשליטה משותפת
145,617	237,801	

פרטים נוספים על אשראי לזמן קצר

(1) האשראי הועמד על ידי תאגידים בנקאיים לטובת השקעות בניירות ערך. מסגרות אשראי כנגד שעבוד תיק ניירות ערך סחירים והתחייבויות הפיננסיות בגינו עומד על סך של 200 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי כוללת מסגרת של כ-10 מיליון דולר ו-10 מיליון אירו, האשראי נושא ריבית הפריים בניכוי 0.45%-0.7%.

(2) חלק ההלוואה על פי הסכם הליווי של פרויקט תוצרת הארץ, המשמש להקמת המגורים; האשראי הועמד כמסגרת אשראי מתחדשת מעת לעת. מועד הפרעון הסופי של האשראי הינו בתום 54 חודשים ממועד המשיכה הראשונה של כספים כלשהם מחשבונות הליווי של הפרויקט, דהיינו בחודש מאי 2026. תנאי מסגרת המימון ביחס לשטחי הדיור הינם תנאים נהוגים בהסכמי מימון מסוג זה. האשראי נושא ריבית שנתית משתנה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.4%, אשר לא תפחת משיעור של 1.9%. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות והסכם המימון ראה ביאור 20(א) להלן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 16 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (המשך)

ג. ההרכב לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר 2023 (*)	
2022	2023		
אלפי ש"ח		%	
191,263	171,035	פריים + 0.55	הלוואות מתאגיד בנקאי (1)
151,000	219,900	פריים + 0.4	הלוואות מתאגיד בנקאי (2)
82,309	72,845	פריים + 1	הלוואות מתאגיד בנקאי (3)
23,180	19,204	פריים + 0.25	הלוואה מחברה בשליטה משותפת (4)
447,752	482,984		סך הכל הלוואות לזמן ארוך
(30,829)	(31,385)		חליות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים ומחברה בשליטה משותפת
416,923	451,599		

(*) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2023 - 6.25% (ליום 31 בדצמבר 2022 - 4.75%).

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 16 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (המשך)

ג. הרכב לזמן ארוך (המשך)

פרטים נוספים על אשראי לזמן ארוך

(1) בתחילת שנת 2021 נכנסה לתוקף תוספת להסכם הליווי של הלוואה קיימת מתאגיד בנקאי משנת 2014 (שבאותו מועד יתרתה עמדה על כ-123 מיליון ש"ח), לפיהם הוגדלה מסגרת האשראי לסך של עד 222 מיליון ש"ח, בריבית של פריים בתוספת 0.55% אשר תיפרע לשיעורין עד ליום 31 בינואר 2026. בהתאם לשינוי מהותי בתנאים ובאופי הבטוחות שהועמדו, רשמה החברה פירעון של מלוא סכום הלוואה הקודמת וקבלה של הלוואה החדשה. עם החתימה על הסכם המימון החדש, התחייבה החברה להשלים את רישום השעבודים על זכויותיה ב-9 נכסים והמלווה סילק שעבודים הרשומים על זכויות החברה ב-4 נכסים מבין הנכסים ששועבדו להבטחת הלוואות מהשנים 2009 ו-2014.

(2) חלק הלוואה על פי הסכם הליווי של פרויקט תוצרת הארץ המשמש למימון הקמת החלק המסחרי (נדל"ן להשקעה). מועד הפרעון הסופי של האשראי הינו בתום 54 חודשים ממועד המשיכה הראשונה של כספים כלשהם מחשבונות הליווי של הפרויקט דהיינו בחודש מאי 2026. תנאי מסגרת המימון הינם תנאים הנהוגים בהסכמי מימון מסוג זה. האשראי נושא ריבית שנתית משתנה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.4%, אשר לא פוחתת משיעור של 1.9%. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות והסכם המימון ראה ביאור 20א'(1) להלן.

(3) הלוואה לזמן ארוך ששימשה למימון ההקמה של חניון גבעון. הלוואה נפרעת לשיעורין, כאשר מועד פרעונה הסופי חל ב-31 בדצמבר 2030, עם אפשרות לפדיון מוקדם. הלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 1%. לטובת הבטחת הלוואה, שועבדו מניות חברת חניוני תל אביב בע"מ.

(4) במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021, העמידה איל ברבוע הלוואה לחברה בסך 24,400 אלפי ש"ח בתנאי מימון זהים לתנאים שהתקבלו מהתאגיד הפיננסי (BTB) בגין הלוואה שקיבלה איל ברבוע. הלוואה זהה הועמדה גם לבעל המניות הנוסף באיל ברבוע. הלוואה תעמוד לפרעון בספטמבר 2029, פרעונות הקרן הרבעוניים הינם בשיעור של 1% מקרן הלוואה ותשלום אחרון בשיעור 69% מקרן הלוואה. במהלך שנת 2023 פרעה החברה באופן חד פעמי סך של 3 מיליון ש"ח מיתרת הקרן של התשלום האחרון (BTB), כך שהתשלום האחרון יעמוד על שיעור של 56.7% מיתרת הקרן המקורית. החברה ערבה ל-15% מיתרת חוב הלוואה של איל ברבוע אשר נכון למועד זה כלולה כהתחייבות בדוחות הכספיים במסגרת הלוואות לזמן ארוך מחברה בת אשר משקפים כ-14.7% מסך הלוואה, בהתאם נכלל 0.3% מסך הלוואה בביאור ערביות 20ג'(5) ו-8) להלן. השותף באיל בריבוע, שאינו מעמיד ערבות כאמור, שיעבד לטובת החברה חלק ממניותיו באיל בריבוע בהתאם לחלקו היחסי בערבות.

ד. בדבר מועדי פרעון הלוואות לפי שנים - ראה ביאור 19ג'(8).

ה. הלוואות מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למחזור התפעולי של החברה ובהתאם לנכסים אותם ממנות הלוואות. הלוואות אשר מועד פרעונן הינו פחות משנה מסווגות כהתחייבויות שוטפות ללא תלות בנכס אותן הן ממנות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 17 - אגרות חוב

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר					
2022		2023			
עלות מופחתת	ערך נקוב	עלות מופחתת	ערך נקוב	שיעור ריבית אפקטיבית משוקללת (*)	
אלפי ש"ח				%	
244,259	227,035	-	-	3.18	אגרות חוב (סדרה ה')
2,144,131	1,961,299	2,215,819	1,961,299	0.71	אגרות חוב (סדרה ו')
423,841	387,699	438,012	387,699	2.38	אגרות חוב (סדרה ז')
1,037,969	962,799	1,315,389	1,180,654	1.43	אגרות חוב (סדרה ח')
495,164	459,762	511,719	459,762	0.52	אגרות חוב (סדרה ט')
4,345,364	3,998,594	4,480,939	3,989,414		סך הכל
115,713		70,915			בתוספת פרמיה ובניכוי הוצאות הנפקה, נטו
4,461,077		4,551,854			
(315,030)		(1,033,475)			בניכוי חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
<u>4,146,047</u>		<u>3,518,379</u>			

(*) ריבית צמודה למדד.

באשר לשווי ההוגן של אגרות החוב לתאריכי הדוח על המצב הכספי - ראה ביאור 19ה'.

ב. אגרות חוב אשר מועד פרעונן הינו פחות משנה מסווגות כהתחייבויות שוטפות ללא תלות בנכס אותן הן מממנות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)

ג. פרטים נוספים

1. אגרות חוב (סדרה ה')

בשנת 2023 נפרעה יתרת הסדרה במלואה.

2. אגרות חוב (סדרה ו')

במסגרת דוח הצעת מדף מיום 5 באפריל 2017 הנפיקה החברה 181,050 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו) של החברה, בתמורה לסך של כ- 178,789 אלפי ש"ח. ביום 11 בינואר 2018, בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 9 בינואר 2018, השלימה החברה הנפקה לציבור של 430,970 אלפי ש"ח ערך נקוב נוספים בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. התמורה נטו שהתקבלה בהנפקה עמדה על סך של כ- 448,364 אלפי ש"ח. הצעות המדף מיום 5 באפריל 2017 ומיום 11 בינואר 2018 פורסמו מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 31 במאי 2016. במסגרת דוח הצעת מדף מיום 11 בדצמבר 2020, שפורסם מכוח תשקיף מדף מיום 1 בינואר 2020, הורחבה הסדרה בדרך של הצעה לציבור בהיקף של 433,684 אלפי ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ו) בתמורה נטו בסך של כ- 450,745 אלפי ש"ח. ביום 24 בינואר 2021 השלימה החברה הרחבה של אגרות חוב (סדרה ו) בסך של 348,256 אלפי ש"ח ע.נ., בדרך של הנפקה פרטית למספר ניצעים, בתמורה נטו של כ- 367,105 אלפי ש"ח. ביום 3 ביוני 2021 הושלמה הרחבה נוספת, בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 2 ביוני 2021, שפורסם מכוח תשקיף מדף מיום 1 בינואר 2020, בסך של 328,350 אלפי ש"ח ע.נ. בתמורה נטו של כ- 358,946 אלפי ש"ח. ביום 12 בספטמבר 2021 הושלמה הרחבה נוספת, בדרך של הצעה לציבור, על פי דוח הצעת מדף מיום 5 בספטמבר 2021 שפורסם מכוח תשקיף מדף מיום 1 בינואר 2020, בסך של כ- 466,776 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ו), בתמורה נטו של כ- 516,354 אלפי ש"ח. ביום 23 במרץ 2022, השלימה החברה הרחבה נוספת של אגרות חוב (סדרה ו), על דרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 22 במרץ 2022 (שפורסם על פי תשקיף המדף של החברה מיום 1 בינואר 2020, אשר תוקפו הוארך עד ליום 31 בדצמבר 2022), בסך של 428,939 אלפי ש"ח ע.נ. בתמורה נטו של כ- 492,099 אלפי ש"ח.

קרן אגרות החוב עומדת לפרעון בארבעה תשלומים לא שווים ולא רציפים, שהראשון שבהם נפרע ביום 30 בנובמבר 2021 בשיעור של 30% מקרן אגרות החוב, התשלום השני ישולם ביום 30 בנובמבר 2024 בשיעור של 20% מקרן אגרת החוב, והתשלומים השלישי והרביעי ישולמו ביום 30 בנובמבר בכל אחת מהשנים 2025 ו-2026 בשיעור של 25% מהקרן. אגרות החוב (סדרה ו') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2017, ונושאות ריבית שנתית צמודה בשיעור של 2.15%, המשולמת ב- 31 במאי וב- 30 בנובמבר של כל שנה בין השנים 2017 - 2026.

בתנאי אגרות החוב (סדרה ו) נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ו) ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל- NOI.

לפרטים אודות התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, שעבוד נכסים חלק עמידה באמות מידה פיננסיות, מנגנון Cross Default ועילות לפירעון מיידי של אגרות החוב, ראו סעיף ד' להלן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך)

3. אגרות חוב (סדרה ז')

במסגרת דוח הצעת מדף מיום 5 באפריל 2017 שפורסם מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 31 במאי 2016, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ז') של 137,665 אלפי ש"ח ערך נקוב בתמורה נטו בסך של כ-135,755 אלפי ש"ח. בחודש נובמבר 2018, הורחבה הסדרה במסגרת הנפקה פרטית למשקיע מוסדי בערך נקוב של 27,900 אלפי ש"ח ערך נקוב בתמורה נטו בסך 28,481 אלפי ש"ח.

במסגרת דוח הצעת מדף מיום 6 באפריל 2020, שפורסם מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 1 בינואר 2020, הנפיקה החברה בדרך של הצעה לציבור, אגרות חוב נוספות מסדרה ז' במסגרת הרחבה נוספת של הסדרה, בערך נקוב כולל של 300,000 אלפי ש"ח. התמורה נטו שהתקבלה בהנפקה, בסך של כ-294,228 אלפי ש"ח. ביום 21 באפריל 2020 השלימה החברה הקצאה פרטית של אגרות חוב בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת, על סך 120,000 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ז'), וזאת בתמורה לסך 117,880 אלפי ש"ח.

קרן אגרות החוב נפרעת בשמונה תשלומים לא שווים ולא רציפים, באופן שכל אחד מארבעה התשלומים הראשונים - בשיעור של 1.5% מקרן אגרות החוב - נפרע ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2020; התשלום החמישי נפרע ביום 30 בנובמבר 2021, בשיעור של 30% מקרן אגרות החוב; התשלומים השישי והשביעי ייפרעו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025, בשיעור של 21% מקרן אגרות החוב כל אחד; והתשלום השמיני ייפרעו ביום 30 בנובמבר 2026 בשיעור של 22% מהקרן.

אגרות החוב (סדרה ז') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2017, ונושאות ריבית שנתית צמודה בשיעור של 1.6%, העומדת לתשלום ב- 31 במאי וב- 30 בנובמבר של כל שנה בין השנים 2017-2026.

בתנאי אגרות החוב (סדרה ז') נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ז') ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל- NOI.

אגרות חוב (סדרה ז') הובטחו בשעבודים שנרשמו ביחס ל-21 נכסי נדל"ן של החברה (להלן - "הבטוחות"). לאחר תקופת הדוח, שוחררו משעבוד שני נכסים מתוך הנכסים המשועבדים, כך שלאחר שחרורם מספר הנכסים המשועבדים הוא 19 נכסים בלבד.

לפרטים אודות התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, שעבוד נכסים חלף עמידה באמות מידה פיננסיות, מנגנון Cross Default ועילות לפירעון מיידי של אגרות החוב, ראו סעיף ד' להלן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך)

4. אגרות חוב (סדרה ח')

ביום 15 באפריל 2019, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, וזאת על פי תשקיף מדף של החברה מיום 31 במאי 2016, במסגרתו הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף כולל של 485,000 אלפי ש"ח ע.נ. בתמורה נטו בסך של כ-479,837 אלפי ש"ח.

בחודשים אפריל וספטמבר 2020, השלימה החברה שתי הקצאות פרטיות של אגרות חוב, בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת, על סך 55,000 אלפי ש"ח ע.נ. ו-111,700 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') בתמורה נטו לסך של 50,085 אלפי ש"ח ו-111,909 אלפי ש"ח בהתאמה. בחודש אוקטובר 2020 השלימה החברה הנפקה לציבור של 150,000 אלפי ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ח'), בדרך של הרחבה נוספת של הסדרה הקיימת. על פי דוח הצעת מדף מיום 22 באוקטובר 2020 שפורסם מכוח תשקיף מדף מיום 1 בינואר 2020. תמורת ההנפקה נטו הסתכמה בסך של 151,923 אלפי ש"ח.

ביום 31 באוקטובר 2021, השלימה החברה הרחבה נוספת של אגרות חוב (סדרה ח') בסך של 261,000 אלפי ש"ח ע.נ. בדרך של הנפקה פרטית למספר ניצעים בתמורה כוללת נטו בסך של כ-293,915 אלפי ש"ח, וביום 25 בדצמבר 2023, השלימה החברה הרחבה נוספת של אגרות החוב (סדרה ח') בסך של כ-283,500 אלפי ש"ח ערך נקוב בדרך של הנפקה פרטית למספר ניצעים בתמורה כוללת של כ-304,479 אלפי ש"ח.

קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בתשעה תשלומים שנתיים לא שווים ולא רציפים, באופן ששני תשלומים בסך של 3% מסכום הקרן נפרעו ביום 31 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2019 ו-2020, 2 תשלומים בסך של 6% כל אחד נפרעו ביום 31 באוקטובר של בכל אחת מהשנים 2022 ו-2023, תשלום בסך של 16% ייפרעו ביום 31 באוקטובר לשנת 2024, 2 תשלומים בסך של 12% ייפרעו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 ושני תשלומים בסך של 21% ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2027 ו-2028.

אגרות החוב (סדרה ח') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2019, נושאות ריבית שנתית צמודה, בשיעור של 1.42%. הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 באוקטובר וביום 30 באפריל בכל שנה בין השנים 2019-2028. בתנאי אגרות החוב (סדרה ח') נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ח') ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל-NOI.

ליום 31 בדצמבר 2023, אגרות חוב (סדרה ח') מובטחות בשעבודים שנרשמו ביחס ל-36 נכסי נדל"ן של החברה. לצורך עמידה בשווי הבטוחתי, לאחר הרחבות הסדרה מחודש דצמבר 2023, התחייבה החברה להעמיד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, בהתאם לשרט הנאמנות, אשר שעבודם טרם הושלם לתאריך הדוח על המצב הכספי. בהתאם לכך, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, סך של כ-93 מיליון ש"ח המהווים את יתרת כספי תמורת ההנפקות הנ"ל, מופקדים בחשבון נאמנות על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ומוצגים במסגרת סעיף השקעות ופקדונות לזמן קצר.

ביום 31 באוקטובר 2023 בוצע פרעון חלקי של קרן אגרות החוב בהיקף של 65,645 אלפי ש"ח ע.נ. לפרטים אודות התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, שעבוד נכסים חלק עמידה באמות מידה פיננסיות, מנגנון Cross Default ועילות לפירעון מיידי של אגרות החוב, ראו סעיף ד להלן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך)

5. אגרות חוב (סדרה ט') וכתבי אופציה

ביום 29 במרץ 2021 השלימה החברה הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 24 במרץ 2021 שפורסם מכוח תשקיף מדף מתאריך 1 בינואר 2020, במסגרתה הקצתה החברה 204,777 אלפי ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ט') ו-614,331 כתבי אופציה (סדרה 1), בתמורה נטו של כ-200,913 אלפי ש"ח. התמורה נטו שיוחסה לכתבי האופציה לפי שווין ההוגן הינה בסך של כ-3,041 אלפי ש"ח והיתרה בסך של כ-197,872 אלפי ש"ח יוחסה לאגרות החוב. עלויות ההנפקה יוחסו לפי השווי היחסי של אגרות החוב וכתבי האופציה. באשר לכתבי האופציה (סדרה 1) ראה ביאור 21ב'. במסגרת ההנפקה, רכשה החברה האם אגרות חוב (סדרה ט') בע.נ. של 33.3 מיליון ש"ח ו-99,900 כתבי אופציה (סדרה 1), במהלך הרבעון הרביעי בשנת 2021 מכרה החברה האם את אגרות החוב של החברה ומימשה את כתבי האופציה למניות החברה בתמורה לסך של כ-25.5 מיליון ש"ח.

בחודש ינואר 2022, במסגרת דוח הצעת מדף מיום 10 בינואר 2022 (שפורסם על פי תשקיף מדף של החברה מיום 1 בינואר 2020, אשר תוקפו הוארך ביום 26 בדצמבר 2021 עד ליום 31 בדצמבר 2022), השלימה החברה הרחבה של אגרות חוב (סדרה ט') בסך של 476,352 אלפי ש"ח ע.נ. בתמורה נטו של כ-521,193 אלפי ש"ח. הערך הנקוב הכולל של סדרה ט' לאחר ההנפקה האמורה עמד על 681,129 אלפי ש"ח.

קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בעשרה תשלומים לא שווים, באופן שהתשלום הראשון בשיעור של 32.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, שולם ביום 30 ביוני 2022, ותשעת התשלומים הבאים ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 עד 2035 (כולל) ויהיו בשיעור של 7.5% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.

אגרות החוב (סדרה ט') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2021, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.15%, העומדת לתשלום בתשלומים חצי שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה, החל ב-30 ביוני 2021 ועד ליום 30 ביוני 2034.

בתנאי אגרות החוב (סדרה ט) נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ט) ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל- NOI.

לפרטים אודות התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, שעבוד נכסים חלף עמידה באמות מידה פיננסיות, מנגנון Cross Default ועילות לפירעון מיידי של אגרות החוב, ראו סעיף ד' להלן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)

ד. אמות מידה פיננסיות ועילות לפרעון מיידי

במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב סדרות ו-ט', התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות כלהלן:

אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה ח) ⁽¹⁾	אגרות חוב (סדרה ז) ⁽¹⁾	אגרות חוב (סדרה ו)	אמת המידה הפיננסית
1.150 מיליארד ש"ח	1 מיליארד ש"ח	900 מיליון ש"ח	900 מיליון ש"ח	מינימום "הון עצמי מתואם" ⁽²⁾
לא יפחת מ-20%	לא יפחת מ-20%	לא יפחת מ-20%	לא יפחת מ-20%	יחס "הון עצמי מתואם" ⁽²⁾ לסך מאזן
לא יעלה על 14	לא יעלה על 14	לא יעלה על 14	לא יעלה על 14	יחס חוב פיננסי נטו ⁽²⁾ לבין NOI מצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים
יש (לגבי חוב מהותי)	יש (לגבי חוב מהותי)	יש (לגבי חוב מהותי)	יש (לגבי חוב מהותי)	מנגנון Cross default
סיום כל רבעון	סיום כל רבעון	סיום כל רבעון	סיום כל רבעון	מועדי בחינה ⁽³⁾
לא	לא	לא	לא	שעבוד נכסים חלף ההתחייבות לעמוד באמת מידה פיננסית
אין	נדרש ⁽⁴⁾	נדרש ⁽⁴⁾	אין	יחס בטוחה להלוואה

(1) סדרה מובטחת בשעבוד על נכסים - ראה לעיל;

(2) כהגדרתם בשטרי הנאמנות.

(3) הפרה תחשב רק במקרה של אי עמידה באמת המידה הרלוונטית במשך שני רבעונים עוקבים רצופים.

(4) השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים כפול 0.85 צריך להיות שווה לפחות לערך המתואם של אגרות החוב כהגדרתם בשטרי הנאמנות.

בנוסף, כוללים שטרי הנאמנות של הסדרות עילות להעמדה לפירעון מיידי כמקובל בשטרות מסוג זה, ובכלל זה: (1) שינוי בשיעור ההחזקה של בעלי השליטה בחברה; (2) מכירה לאחר של רוב נכסי החברה; (3) מיזוג של החברה עם חברה אחרת, ו-(4) הרעה משמעותית בעסקי החברה וכן מגבלות שונות, והכל בכפוף למפורט בשטרי הנאמנות. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

ה. דירוג

אגרות החוב המובטחות של החברה (סדרות ז' ו-ח') בדירוג "ilAA" והסדרות שאינן מובטחות (סדרות ו' ו-ט') בדירוג "ilAA" (בהתאם לפרסום של מעלות (Standars & Poor's Maalot) מתאריך 23 בנובמבר 2023). דירוג החברה כפי שאושרר לאחרונה ב-23 בנובמבר 2023, הוא "ilAA" עם אופק יציב.

ו. בדבר מועדי פירעון אגרות החוב לפי שנים - ראה ביאור 19ג'(8).

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 18 - הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

היתרה מייצגת את חלקם של בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה (25%) בהלוואות הבעלים שניתנה לחברת החניון. ההלוואה נושאת ריבית שנתית לפי הגבוה מבין ריבית הפריים בתוספת 1% או ריבית 3' לפקודת מס הכנסה טרם נקבע מועד פירעון להלוואה זו. בתקופת הדוח פרעה חברת החניון חלק מיתרת הלוואות הבעלים.

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים

המדיניות החשבונאית המהותית המיושמת על ידי הקבוצה בטיפול במכשירים פיננסיים הינה כלהלן:

(1) נכסים פיננסיים

הנהלת הקבוצה קובעת את סיווג הנכסים הפיננסיים בעת ההכרה בהם לראשונה.

מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, סווגו כמכשירים הנמדדים בעלות מופחתת. נכסים אלה נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישרין, למעט לקוחות שנמדדו לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, הקבוצה מכירה בהכנסות ריבית לפי שיטת הריבית האפקטיבית המבוססת על הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי הפרשה לירידת ערך), זאת, למעט נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, לגביהם הכנסות ריבית הוכרו לפי העלות המופחתת של הנכס הפיננסי (כלומר לאחר ניכוי הפרשה לירידת ערך).

הנכסים הפיננסיים של הקבוצה המסווגים למסגרת קטגוריה זו כוללים בין היתר "לקוחות" חייבים ויתרות חובה, "הלוואות לחברות מוחזקות" ו"הלוואות לאחרים".

הרבית על נכסים אלה נכללת ברווח והפסד במסגרת הכנסות מימון.

הנכסים הפיננסיים האחרים של הקבוצה, לרבות מכשירי חוב המוחזקים במסגרת תיק למסחר, מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. נכסים אלה כוללים ניירות ערך סחירים המוחזקים במסגרת תיק השקעות למסחר והשקעות במניות שאינן סחירות. הפרשי ההתאמה לשווי הוגן נזקפים ונכללים ברווח והפסד במסגרת הכנסות או הוצאות מימון, לפי העניין.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים (המשך)

2) ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה מיישמת מודל לירידת ערך של נכסים פיננסיים, המבוסס על הפסדי האשראי הצפויים ("Expected Credit Loss Model"). בהתאם למודל זה מעריכה הקבוצה מראש את הפסדי האשראי הצפויים המתייחסים למכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

הקבוצה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך. ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת נזקפת לרווח או הפסד. לקבוצה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

3) התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות הפיננסיות, למעט מכשירים פיננסיים נגזרים (ראה להלן), סווגו כמכשירים הנמדדים בעלות מופחתת והן נמדדות במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, הקבוצה מכירה בהוצאות מימון תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. כל הפרש בין התמורה (בניכוי עלויות עסקה) לבין ערך הפדיון מוכר בדוח רווח והפסד על פני תקופת ההלוואה, בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. חישוב הריבית האפקטיבית הגלומה באגרות חוב והלוואות, מבוצע נכון למועד קבלתן, בהתאם לתזרימי המזומנים הנומינליים החזויים בגינן (ללא התחשבות בתחזית לגבי שינויים עתידיים במדד המחירים לצרכן), כאשר לתאריך כל דוח על המצב הכספי מוצמדת היתרה הנומינלית של סכום העלות המופחתת של ההלוואה האמורה ושל אגרות החוב למדד המחירים לצרכן לתאריך הדוח על המצב הכספי. עמלות המשלמות בגין קבלת מסגרת הלוואה מוכרות כעלויות עסקה המיוחסות להלוואה הרלוונטית, וזאת במידה שצפוי (probable) כי חלק או כל מסגרת הלוואה תנוצל. במקרה כזה, ההכרה בעמלה נדחית עד לביצוע משיכת הכספים בפועל ממסגרת הלוואה. במידה שאין ראיה לכך שצפוי שחלק או כל מסגרת הלוואה תנוצל, העמלה מהוונת כתשלום מראש בגין שירותי מימון, ומופחתת על-פני תקופת מסגרת הלוואה המתייחסת.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים (המשך)

4) מכשירים פיננסיים נגזרים

המכשירים הפיננסיים הנגזרים של הקבוצה מסווגים כנכסים פיננסיים או התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מאחר שאלו מכשירים נגזרים אשר אינם כשירים לחשבונאות גידור. שינויים בשווי ההוגן של מכשירים נגזרים אלה מוכרים באופן שוטף בדוח רווח והפסד במסגרת "הוצאות מימון" או "הכנסות מימון" לפי העניין.

ב. מכשירים פיננסיים:

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים והתחייבויות הפיננסיות בדוחות על המצב הכספי לקבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
		נכסים פיננסיים
		נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:
859,684	906,031	מזומנים ושווי מזומנים, השקעות ופקדונות לזמן קצר ומזומנים מוגבלים (*)
295,441	383,431	לקוחות והכנסות לקבל, חייבים והלוואות שניתנו
		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
550,201	583,510	השקעות בניירות ערך
		התחייבויות פיננסיות
685,247	890,040	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
4,461,077	4,551,854	אגרות חוב כולל חלויות שוטפות, הנמדדות בעלות מופחתת
4,290	3,096	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד

(*) כולל מזומנים מוגבלים אשר נכללו בנכסים שאינם שוטפים

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה למגוון סיכונים פיננסיים: סיכונים שוק (לרבות סיכונים מטבע, סיכונים מדד, סיכון תזרימי מזומנים, שווי הוגן בגין שיעורי ריבית וסיכון מחיר), סיכונים אשראי וסיכונים נזילות. תוכניתה הכוללת של הקבוצה לניהול סיכונים מתמקדת בכך כי לא ניתן לצפות את התנהגות השווקים הפיננסיים ובניסיון למזער השפעות שליליות אפשריות על ביצועיה הכספיים של הקבוצה. הקבוצה בוחנת מעת לעת שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים על מנת להגן על עצמה בפני החשיפות לסיכונים כאמור. ניהול הסיכונים של הקבוצה מתבצע בהתאם למדיניות המאושרת על-ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון מספק עקרונות לניהולם הכולל של הסיכונים, כמו גם מדיניות כתובה המטפלת בתחומים ממוקדים יותר.

(1) סיכונים אשראי

סיכון אשראי נובע ממזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים. הנהלת החברה מעריכה ומאמינה כי המוסדות הפיננסיים המחזיקים בהשקעות, יציבים פיננסית, ועל כן סיכון האשראי בגינם מינימלי. דירקטוריון החברה אחראי לקביעת מדיניות ההשקעות בחברה. מדיניות ההשקעה מתנהלת בהתאם לקביעת דירקטוריון החברה מחודש יולי 2017, וכוללת כללים והנחיות בדבר אופן ההשקעה והסכום המירבי של עודפי הנזילות של החברה במטרה להשיג תשואה נאותה עליהם תוך מינון מתאים ביחסי תשואה-סיכון. כמו-כן מינה דירקטוריון החברה ועדת השקעות שעל חבריה נמנים חברי דירקטוריון בלבד, וביניהם יו"ר הדירקטוריון ודירקטור חיצוני. בהתאם למדיניות ההשקעות של החברה, דירקטוריון החברה ו/או ועדת השקעות, יקבלו סקירה על ידי מנהל ההשקעות, לפחות אחת לרבעון ולפי מידת הצורך, על מצב תיק ההשקעות. בשנת הדוח, דירקטוריון החברה קיבל סקירה כאמור מדי רבעון, וועדת ההשקעות לא נדרשה להתכנס. מדיניות ההשקעות כוללת כללי פיזור שמגבילים את חשיפות החברה, ובין היתר, מגבלות על חשיפה לענפים, לקבוצת תאגידים, למנפיק בודד, לניירות ערך בודדים ולמטבע. המדיניות קובעת שיעורי חשיפה מירביים, בין היתר, לאג"ח קונצרני בישראל ובחול"ל (לרבות חשיפה מוגבלת לאג"ח בדירוג בטווח "דירוג השקעה" (Investment Grade) ומטה), שיעורי חשיפה למניות בישראל ובחול"ל וכיו"ב. באותו מועד קבע דירקטוריון החברה את הסכום המירבי של עודפי הנזילות שיושקע בהתאם למדיניות בהתחשב בצרכי המזומנים של החברה. ניהול עודפי הנזילות על-פי מדיניות ההשקעות המעודכנת יבוצע בעיקרו בניהול עצמאי. ניהול יתרת עודפי הנזילות על-ידי גופים חיצוניים יבוצע, כבעבר, על-פי מדיניות ההשקעות. לחברה סיכון אשראי בגין חובות לקוחות והיא מכירה בהכנסות בהתאם לצפי לגבייתן, להערכת הנהלת החברה יתרות חובות הלקוחות אשר הוכרו תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם. בתחום הנדל"ן המניב, בגין הסכמי שכירות לצדדים שלישיים, החברה מקבלת בטחונות שוטפים. ההלוואות לחברות בשליטה משותפת מתייחסות בעיקר לחברות המחזיקות בנכסים מניבים (נדל"ן להשקעה) אשר לדעת החברה ישרתו את החוב. בנוסף, וכמוסבר בביאור 8, החברה נתנה הלוואות לשותפים בפרויקט תוצרת הארץ שיתרתן (כולל ריבית לקבל) לתאריך הדוח על המצב הכספי מגיעה ל- 168,564 אלפי ש"ח; ההלוואות אינן מובטחות אך קיימת לחברה זכות קדימות בקבלת רווחים בפרויקט כל עוד לא נפרעו. במהלך התקופה המדווחת לא נרשמו חריגות ממגבלות אשראי שנקבעו על ידי מוסדות פיננסיים, כמו כן הנהלת החברה אינה צופה הפסדים כתוצאה מאי תשלום מצד גורמים אלו.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

(2) סיכוני מחיר

לחברה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך ובמכשירים פיננסיים נגזרים המסווגים כנכסים והתחייבויות פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר בגינם החברה חשופה לסיכון בשל תנודות בשוק. היתרות של נכסים אלה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, הינן 583,510 אלפי ש"ח והתחייבויות בסך 3,096 אלפי ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2022 - נכסים בסך 550,201 אלפי ש"ח והתחייבויות בסך 4,290 אלפי ש"ח.

(3) סיכוני מדד

לחברה קיימת חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין מכשירים פיננסיים צמודי מדד (בעיקר התחייבות בגין אגרות חוב). סכומי ההתחייבויות נטו הצמודות למדד לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 הינם 4,514,773 אלפי ש"ח ו-4,418,851 אלפי ש"ח, בהתאמה. מנגד, עיקר הכנסותיה של החברה, החברות המאוחדות והחברות בשליטה משותפת מדמי שכירות הן צמודות למדד המחירים לצרכן, כך שהן יוצרות בטווח הארוך הגנה טבעית כנגד החשיפה לעיל.

(4) סיכון תזרימי מזומנים ושווי הוגן בגין שיעור ריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה והחברות המאוחדות שלה נובע בעיקר מהלוואות ואשראי הנושאים שיעורי ריבית משתנים. הלוואות ואשראי כאמור חושפים את החברות לסיכון תזרימי מזומנים ואילו הלוואות ואשראי הנושאים שיעורי ריבית קבועים חושפים את החברות לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן. היתרות של הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים בדוחות הכספיים לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 הינן 694,584 אלפי ש"ח ו-572,100 אלפי ש"ח, בהתאמה. לחברה פקדונות נושאי ריבית משתנה.

באשר להלוואות ואגרות החוב שהינן צמודות למדד - ראה סעיף 3 לעיל.

(5) סיכוני שערי חליפין

לחברה השקעה בפעילות חוץ, ראה ביאור 10ב'(1) לעיל, שהנכסים נטו, שלה (ובעיקר מימון ההשקעה במקרקעין) חשופים לסיכון בגין תרגום מטבע חוץ (דולר). כמו כן, חלק מן התשלומים בהם מחויבת החברה לנותני שירותים, הינם צמודים לשער החליפין של הדולר.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

(6) להלן נתוני שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן, מדד תשומה בבניה ושערי החליפין של הדולר של ארה"ב:

שער החליפין של \$1 ארה"ב לש"ח	מדד תשומה בבניה למסחר ולמשרדים(*)	מדד תשומה בבניה למגורים(*)	מדד המחירים לצרכן(*)	
3.07	1.61	1.96	3.34	שיעור השינוי לשנה שהסתיימה ביום:
31 בדצמבר 2023				
13.15	5.43	5.03	5.28	31 בדצמבר 2022
(3.27)	9.18	5.76	2.40	31 בדצמבר 2021
				(*) המדד הידוע

(7) **אשראי לקוחות**

בתחום הבנייה למגורים תקבולים בגין מכירת הדירות מתקבלים החל ממועד חתימת הסכם המכר ועד למועד המסירה של הדירה לרוכש. בכל מקרה, לא נמסרת החזקה בדירה לידי הרוכש עד שמשולמת מלוא התמורה.

(8) **סיכון נזילות**

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. ניהול זהיר של סיכונים נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות נזילות ומסגרות אשראי זמינות למימון הפעילות. הנחלת הקבוצה מוודאת קיומם של רמות מספקות של עודפי נזילות המורכבים, כאמור לעיל, ממזומנים ושווי מזומנים, השקעות נזילות (ניירות ערך סחירים ופקדונות) ומסגרות אשראי לא מנוצלות. הבחינה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים, ומתבצעת בדרך כלל ברמת החברות הפעילות בקבוצה, בהתאם לנהלים ולהגבלות שנקבעו על ידי הקבוצה. בנוסף, המדיניות לניהול סיכון הנזילות של הקבוצה עוסקת בחיזוי תזרימי מזומנים, בהגדרת רמות הנכסים הנזילים הדרושים כדי לעמוד בתזרימי מזומנים אלו, בהשוואה בין יחסי הנזילות המאזניים לבין דרישות גורמי פיקוח חיצוניים ובקיום תוכניות למימון באמצעות חוב. הטבלה שלהלן מציגה את התחייבויותיה הפיננסיות של החברה והחברות המאוחדות שלה (למעט מכשירי התחייבות נגזרים מסוימים המסולקים בנטו במועד מימוש ההשקעות בניירות ערך), כשהם מסווגים לקבוצות פירעון רלוונטיות, על-פי התקופה הנוטרת למועד פירעונם נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. הסכומים המוצגים בטבלה הינם תזרימי מזומנים חוזיים, לרבות ריבית, כשהם אינם מהוונים.

יתרות שיעמדו לפירעון בתוך 12 חודשים אינן שונות משוויין בספרים כיוון שהשפעת ההיוון בטווח זמן שכזה אינה מהותית.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

(8) סיכון נזילות (המשך)

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה, על פי תנאיהן בסכומים לא מונונים (כולל בגין תשלומי ריבית) (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2023						
סה"כ	שנה	שנה	שנה	שנה	עד שנה	
תזרים	חמישית	רביעית	שלישית	שנה שנייה		
מזומנים	ואילך	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
צפוי						
740,097	52,289	15,942	509,947	47,228	114,691	אשראי מתאגידים בנקאיים
4,698,250	817,442	408,851	1,172,035	1,187,237	1,112,685	אגרות חוב התחייבויות בגין חכירות
6,169	-	1,444	1,575	1,575	1,575	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
5,019	5,019	-	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
34,509	-	-	-	-	34,509	דיבידנד לשלם
100,000	-	-	-	-	100,000	זכאים ויתרות זכות
23,808	-	-	-	1,258	22,550	
5,607,852	874,750	426,237	1,683,557	1,237,298	1,386,010	

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

(8) סיכון נזילות (המשך)

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי תנאיהן בסכומים לא מהוונים (כולל בגין תשלומי ריבית) (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	שנה			עד שנה	
		רביעית	שלישית	שנה שנייה		
אלפי ש"ח						
616,488	67,451	373,997	43,947	45,121	85,972	אשראי מתאגידים בנקאיים
4,618,955	1,026,731	1,086,531	1,100,607	1,012,712	392,374	אגרות חוב התחייבויות בגין חכירות הלואה מזכויות שאינן מקנות שליטה ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות
7,492	1,396	1,524	1,524	1,524	1,524	
9,560	9,560	-	-	-	-	
39,530	-	-	-	-	39,530	
23,205	-	-	1,258	3,600	18,347	
<u>5,315,230</u>	<u>1,105,138</u>	<u>1,462,052</u>	<u>1,147,336</u>	<u>1,062,957</u>	<u>537,747</u>	

ד. ניהול סיכוני הון

יעדי ניהול סיכוני ההון של הקבוצה הם שמירה על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון אשר יבטיחו תמיכה בפעילויות העסקיות ויעניקו לבעלי המניות תשואה על השקעתם, והטבות לבעלי עניין אחרים, ולקיים מבנה הון מיטבי במטרה להפחית את עלויות החוב.

הקבוצה עשויה לנקוט בצעדים שונים במטרה לשמר או להתאים את מבנה ההון שלה, לרבות שינוי סכומי הדיבידנדים המשולמים לבעלי המניות, הנפקת מניות חדשות או מכירת נכסים לצורך פירעון חובות.

בדומה לגופים אחרים בענף, עוקבת הקבוצה אחר מצב ההון תוך שימוש ביחס המינוף שלה. יחס זה מחושב באמצעות חלוקת גובה החוב הפיננסי בסך אמצעי המימון (הון עצמי וחוב פיננסי).

הבחינה הנעשית על ידי החברה נעשית בהתחשב במדדים שנקבעו על ידי חברות דירוג האשראי, תוך נטרול השפעות חד פעמיות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. אומדני שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר (most advantageous). השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשותפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם. הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה: להלן ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנימדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לפי שיטות הערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- * מחירים מצוטטים (בלתי-מותאמים) בשווקים פעילים בהם נסחרים נכסים או התחייבויות זהים (רמה 1).
 - * נתונים שאינם מחירים מצוטטים, שנכללו ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישורין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים) (רמה 2).
 - * נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה תוך שימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה) (unobservable inputs) (רמה 3).
- הטבלאות שלהלן מציגות את הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בדוחות הכספיים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022.

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1
	31 בדצמבר 2023		
	אלפי ש"ח		
581,208	3,627	-	577,581
1,163	1,163	-	-
1,139	-	1,139	-
583,510	4,790	1,139	577,581
3,096	-	3,096	-

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

ניירות ערך

השקעה במניות לא סחירות

נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)

סך נכסים

סך התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או

הפסד (*)

(*) לפרטים נוספים ראה ביאור 5 לעיל.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. אומדני שווי הוגן (המשך)

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1
31 בדצמבר 2022			
אלפי ש"ח			
540,578	3,519	-	537,059
1,158	1,158	-	-
8,465	-	8,465	-
<u>550,201</u>	<u>4,677</u>	<u>8,465</u>	<u>537,059</u>
4,290	-	4,290	-

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :

ניירות ערך סחירים

השקעה במניות לא סחירות

נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)

סך נכסים

סך התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או

הפסד

(*) ליום 31 בדצמבר 2022 הייתה לחברה יתרת עסקאות עתידיות לא סחירות על מדדי מניות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בסכום רעיוני של כ- 151 מיליון ש"ח ויתרת עסקאות על מטבע חוץ בסכום רעיוני של כ- 141 מיליון ש"ח.

שוויים ההוגן של מכשירים פיננסיים הנסחרים בשווקים פעילים מבוסס על מחיר הסגירה המצוטט נכון לתאריך הדוח על מצב הכספי. מכשירים אלו נכללים ברמה 1.

שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים שאינם נסחרים בשווקים פעילים נקבע באמצעות שיטות הערכת שווי. שיטות אלו מתבססות עד כמה שניתן על נתוני שוק נצפים, אם הם זמינים, ומסתמכות כמה שפחות על הערכות של הישות עצמה. אם כל הנתונים המשמעותיים הנדרשים לביצוע הערכות שווי הוגן ניתנים לצפייה, המכשיר נכלל ברמה 2. אם אחד או יותר מהנתונים אינם מבוססים על נתוני שוק נצפים, המכשיר נכלל ברמה 3.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. שווי הוגן:

(1) הטבלה שלהלן מפרטת את היתרות בדוחות הכספיים המאוחדים ושווים ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים שלא על פי שווים ההוגן (הסכומים להלן כוללים חלויות שוטפות וריבית לשלם שנצברה לתאריך הדוח על המצב הכספי):

שווי הוגן		ערך בספרים		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח				
				התחייבויות
				הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
446,412	483,835	450,402	486,885	
246,855	-	245,085	-	אגרות חוב (סדרה ה')
2,107,808	2,168,020	2,231,214	2,275,345	אגרות חוב (סדרה ו')
420,460	426,353	416,089	433,055	אגרות חוב (סדרה ז')
1,012,287	1,263,535	1,056,990	1,318,120	אגרות חוב (סדרה ח')
406,568	425,694	522,185	533,097	אגרות חוב (סדרה ט')
4,640,390	4,767,437	4,921,965	5,046,502	סה"כ

(2) השיטות וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים:
 השווי ההוגן של אגרות החוב מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוח על המצב הכספי. הערך בספרים שבטבלה יתרות ריבית לשלם בגין הלוואות ואגרות החוב, לימים ה- 31 בדצמבר 2023 ו-2022 בסך של 11,664 ו-12,810 אלפי ש"ח, בהתאמה, הכלולות בסעיף "זכאים ויתרות זכות".
 הערכת השווי ההוגן של הלוואות החברה הינה ברמה 2 להיררכיית השווי ההוגן, ומבוססת על עקום היוון שנאמד לכל אחת מהלוואות, בתוספת מרווח סיכון אשראי של החברה. בניית עקום ההיוון התבססה על ציטוטים עדכניים לתאריך הדוח על המצב הכספי של הגופים המלווים.

למעט האמור לעיל, הערך הכספי של מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה התחייבויות לספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הנכספים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. דוח בסיסי הצמדה

ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	צמוד לדולר			ללא הצמדה	
	פריט לא כספי	ארה"ב	צמוד למדד		
		אלפי ש"ח			
796,126	-	2,683	2,219	791,224	נכסים:
583,510	-	1,639	47,561	534,310	מזומנים ושווי מזומנים
104,664	-	-	-	104,664	ניירות ערך
181,572	-	-	-	181,572	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים (***)
12,004	3,439	181	-	8,384	לקוחות והכנסות לקבל
526,145	526,145	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
185,267	-	-	-	185,267	מלאי מקרקעין
6,783	1,542	-	-	5,241	הלוואות ונכסים שוטפים אחרים
159,742	159,742	-	-	-	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
98,320	98,320	-	-	-	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
7,115,889	7,115,889	-	-	-	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
2,786	-	-	2,786	-	נדל"ן להשקעה (**)
9,772,808	7,905,077	4,503	52,566	1,810,662	נכסי מסים נדחים
					סה"כ נכסים
					התחייבויות:
206,416	-	-	-	206,416	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
34,509	-	444	-	34,065	ומוסדות פיננסיים
43,732	9,465	697	7,932	25,638	ספקים ונותני שירותים
100,000	-	-	-	100,000	זכאים אחרים ויתרות זכות דיבידנד לשלם
3,096	-	287	-	2,809	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
64,541	37,696	-	7,553	19,292	הפרשות והתחייבויות אחרות
482,984	-	-	-	482,984	הלוואות לזמן ארוך (*)
4,551,854	-	-	4,551,854	-	אגרות חוב (*)
5,019	-	-	-	5,019	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
813,788	813,788	-	-	-	התחייבויות מסים נדחים
6,305,939	860,949	1,428	4,567,339	876,223	סה"כ התחייבויות
3,466,869	7,044,128	3,075	(4,514,773)	934,439	יתרות מאזניות, נטו

(*) כולל חלויות שוטפות

(**) יובהר כי מרבית הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה בשווי של 7,115,889 אלפי ש"ח מושפעים גם משינויים במדד המחירים לצרכן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. דוח בסיסי הצמדה (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	פריט לא כספי	צמוד לדולר		ללא הצמדה	
		ארה"ב	צמוד למדד		
		אלפי ש"ח			
843,772	-	5,319	2,579	835,874	נכסים: מזומנים ושווי מזומנים
550,201	-	1,175	48,671	500,355	ניירות ערך
10,912	-	-	-	10,912	מזומנים ופקדונות מוגבלים
76,571	-	-	-	76,571	לקוחות והכנסות לקבל
47,194	2,561	176	8,322	36,135	חייבים ויתרות חובה
536,832	536,832	-	-	-	מלאי מקרקעין
172,303	-	-	-	172,303	הלוואות ונכסים שוטפים אחרים
7,130	2,130	-	-	5,000	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
151,305	151,305	-	-	-	השקעות בחברות המטופלות לפי
108,050	108,050	-	-	-	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
6,397,108	6,397,108	-	-	-	נדל"ן להשקעה (**)
638	638	-	-	-	נכסי מסים נדחים
8,902,016	7,198,624	6,670	59,572	1,637,150	סה"כ נכסים
					התחייבויות:
114,788	-	-	-	114,788	אשראי לזמן קצר מתאידיים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
39,530	-	45	-	39,485	ספקים ונותני שירותים
47,539	13,342	346	11,012	22,839	זכאים אחרים ויתרות זכות
4,290	-	-	-	4,290	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
88,276	50,968	-	8,266	29,042	הפרשות והתחייבויות אחרות
447,752	-	-	-	447,752	הלוואות לזמן ארוך (*)
4,461,077	-	-	4,461,077	-	אגרות חוב (*)
9,560	-	-	-	9,560	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
659,640	659,640	-	-	-	התחייבויות מסים נדחים
5,872,452	723,950	391	4,480,355	667,756	סה"כ התחייבויות
3,029,564	6,474,674	6,279	(4,420,783)	969,394	יתרות מאזניות, נטו

(*) כולל חלויות שוטפות

(**) יובהר כי מרבית הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה בשווי של 6,397,108 אלפי ש"ח מושפעים גם משינויים במדד המחירים לצרכן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ח. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לאחר מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים. מבחני הסיכון להשקעות סחירות שלגביהן קיים מחיר שוק מצוטט (מחיר בורסה) התבססו על שינויים אפשריים במחירי שוק אלה.

מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה של ניירות ערך סחירים:

מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה של ניירות ערך סחירים רווח (הפסד) מהשינוי נטו ממס	
ירידת שערים של 5%	עליית שערים של 5%
	אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2023

(2,948)	2,948	השקעה באג"ח קונצרניות
(348)	348	השקעה באג"ח ממשלתיות
(19,061)	19,061	השקעה במניות ובתעודות סל (*)
(22,357)	22,357	

ליום 31 בדצמבר 2022

(3,257)	3,257	השקעה באג"ח קונצרניות
(327)	327	השקעה באג"ח ממשלתיות
(17,434)	17,434	השקעה במניות ובתעודות סל (*)
(21,018)	21,018	

(*) כולל התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן בגינן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ח. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

מבחני רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:

מבחן רגישות לשינויים בשערי מדד המחירים לצרכן (*)		
רווח (הפסד) מהשינוי נטו ממס		
עליית מדד	ירידת מדד	
של 2.4%	של 2.4%	
אלפי ש"ח		
84,900	(84,900)	ליום 31 בדצמבר 2023
104,054	(104,054)	ליום 31 בדצמבר 2022 (**)

(*) הרגישות לשינויים בשערי מדד המחירים לצרכן מתייחסת בעיקר לאגרות החוב על פי תחזית בנק ישראל לשנה העוקבת.

(**) הנתונים ליום 31 בדצמבר 2022 חושבו לפי עליית (ירידת) מדד של 3%.

מבחני רגישות לשינויים בשערי הריבית השקלית:

מבחן רגישות לשינויים בשערי הריבית השקלית (*)		
רווח (הפסד) מהשינוי נטו ממס		
עליית ריבית של	ירידת ריבית	
5%	של 5%	
אלפי ש"ח		
1,479	(1,479)	ליום 31 בדצמבר 2023
758	(758)	ליום 31 בדצמבר 2022

(*) הרגישות לשינויים בשערי הריבית השקליים בשנים 2022 ו-2023 מתייחסת בעיקר להלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות

א. התקשרויות

(1) הסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת - פרויקט מגורים ומסחר ברחוב תוצרת הארץ:

א. כללי

ביום 9 באוגוסט 2017, התקשרו החברה וחברה בת בשליטה ובבעלות מלאה שלה שהוקמה לצורך זה - רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, בהסכם שיתוף במקרקעין ובעסקה משותפת עם צדדים שלישיים (להלן בביאור זה: "השותף") להקמתו במשותף של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), שטחים לתעסוקה ושטחים למסחר, על פי תכנית תא/3871, על גבי המקרקעין הידועים כחלקות 127 ו-128 (חלק מחלקה 105 לשעבר) בגוש 7094 ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, בשטח מגרש כולל של כ-6,500 מ"ר (להלן: "המקרקעין"). לצדדים זכויות חכירה במקרקעין לתקופה שעד ליום 31 באוגוסט 2108.

הפרויקט מורכב מחניון משותף עליו ניתן להקים שני מגדלים: (א) המגדל הצפוני - בו ניתן לבנות כ-348 יחידות דיור למגורים (כולל תוספת יחידות נוספות, שאושרו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ("שבס") אשר חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים פועלים בימים אלה להשלמת הסדרת הזכויות בהן מול העירייה), מהן כ-60 יחידות דיור להשכרה, בשטח לשיווק של כ-32,300 מ"ר (מהם כ-25,000 מ"ר שטחים עיקריים), וכן שטחי מסחר בשטח של כ-400 מ"ר (שטח עיקרי); (ב) המגדל הדרומי - בו ניתן לבנות שטחי תעסוקה בהיקף של כ-29,000 מ"ר, שטחים עיקריים ושטחי שירות לשיווק, שטחי מגורים בהיקף של כ-42 יח"ד בשטח לשיווק של כ-5,500 מ"ר (מהם כ-5,300 מ"ר עיקרי).

החברה, רבוע נדל"ן היצירה והשותף התקשרו עם העירייה בהסכם הקמה לבניית מבנה לעירייה, בחוזה להקמת הדיור בהישג יד והתפעול שלהן.

בחודש נובמבר 2021, התקבל היתר בניה מלא להקמת הפרוייקט ובמועד דוח זה מצוי הפרוייקט בשלבי הביצוע, לאחר השלמת שלב החפירה והדיפון והחלו עבודות הבניה. בחודש אוקטובר 2019 החל שיווק דירות המגורים.

ב. הסכם שיתוף

לפי הסכם השיתוף ייוחדו לחברה שטחי התעסוקה, שטחי המסחר במגדל הדרומי וכן שטחים יחסיים בחניון הפרוייקט. שאר השטחים, לרבות יחידות הדיור להשכרה, ייוחדו לרבוע נדל"ן היצירה ולשותף, בחלקים שווים. זכויות החכירה במקרקעין (ראה להלן) ירשמו על שם החברות בהתאם לייחוס האמור.

לפרטים אודות הסכם המימון שנחתם ביום 22 באוגוסט 2021 בקשר לפרוייקט זה, ראה ביאור 20 א' (1) ג להלן. בהסכם השיתוף התחייבה החברה כי ההון העצמי שיידרש על ידי המוסד הפיננסי לצורך מימון רכישת המקרקעין ולהקמתו של הפרוייקט וכן כל תשלום שעל השותף לשלם בקשר לפרוייקט (עד לקבלת מימון ממוסד פיננסי), יועמדו על ידי החברה לשותף כהלוואה, בריבית שנתית (דריבית) של 6.75% כאשר פירעונן של מלוא ההלוואות יהיה מתוך חלקו של השותף במקדמות וברווחים מהפרוייקט ובכל מקרה לא יאוחר מחלוף 12 חודשים מקבלת טופס 4 בגין שטחי המגורים שיבנו. הלוואות אלו כולל ריבית שנצברה מוצגות בדוח על המצב הכספי כהלוואות לאחריים במסגרת הרכוש השוטף.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

(1) הסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת - פרויקט מגורים ומסחר ברחוב תוצרת הארץ (המשך):

ב. הסכם השיתוף (המשך)

בהתאם להסכם השיתוף, החברה מעניקה שירותי ניהול הנדסי לפרויקט העסקה המשותפת, בתמורה לתשלום בסך של 20 מיליון ש"ח שישולם לחברה מאת העסקה המשותפת בחמישה תשלומים שנתיים שווים החל מחודש ינואר 2018. כן סוכם כי השותף יעניק לעסקה המשותפת שירותי שיווק ביחס לשטחי המגורים, יחידות הדיור להשכרה ושטחי המסחר בתמורה לתשלום בסך של 20 מיליון ש"ח שישולם לשותף מאת העסקה המשותפת, באותם תנאי תשלום.

הסכם השיתוף כולל מנגנון חלוקה של רווחי העסקה המשותפת בין הצדדים וכן מנגנון למשיכת הרווחים כדלקמן:

ההפסדים והרווחים ממכירת/השכרת שטחי המגורים בשני הבניינים ושטחי המסחר בבניין הצפוני, יתחלקו בין רבע נדל"ן היצירה לשותף באופן שווה, אולם כל סכום מתוך רווחי העסקה המשותפת עד לסך של 50 מיליון ש"ח ייוחס תחילה לרבע נדל"ן היצירה ובין סך של 50 מיליון ש"ח ועד ל-100 מיליון ש"ח ייוחס לשותף ומעל סך של 100 מיליון ש"ח ייוחס לצדדים לעסקה המשותפת בחלקים שווים. לצורכי חישוב רווחי העסקה המשותפת יילקחו בחשבון גם דמי הניהול המשולמים לצדדים.

לאחר מכירת 50% משטחי המגורים וככל שהמוסד הפיננסי יאשר זאת, יחולקו לרבע נדל"ן היצירה ולשותף מקדמות על חשבון רווחים בהתאם לאמור לעיל, כאשר כספים שיחולקו לשותף יפרעו את הלוואת הבעלים של רבע נדל"ן היצירה (קרן וריבית).

בהתאם להסכם הניהול מתקיימת שליטה משותפת של רבע נדל"ן היצירה והשותף בעסקה המשותפת (שותפות לא רשומה), המהווה פעילות משותפת כהגדרתה בתקן דיווח כספי בינלאומי 11, ובהתאם לכך כל אחד מהצדדים לעסקה רושם את חלקו בנכסים ובהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של העסקה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

(1) הסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת - פרויקט מגורים ומסחר ברחוב תוצרת הארץ (המשך):

ג. מימון ספציפי לפרויקט תוצרת הארץ

ביום 1 בדצמבר 2021 נכנסה לתוקף התקשרות החברה ביחד עם רבע נדל"ן היצירה והשותף ("הלווים") בהסכם ליווי פיננסי עם מספר תאגידים פיננסיים ("המלווים"), לפרויקט תוצרת הארץ בתל אביב (להלן - "הפרויקט").

להלן תמצית עיקרי תנאי ההסכם:

(1) סכום מסגרת המימון הכולל שיוקצה על ידי המלווים למימון ההקמה של הפרויקט, לרבות ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות, מסגרת ערבויות מכר וערבויות אחרות הינו 1,500 מיליון ש"ח, מזה סך של 1,180 מיליון ש"ח למסגרת המימון לשטחי הדיור בפרויקט וסך של 320 מיליון ש"ח למסגרת המימון לשטחי המשרדים ("האשראי" או "המימון"). המימון כולל סך של כ-409 מיליון ש"ח שהועמד לצורך פרעון האשראי שהיה קיים במועד ההתקשרות, אשר הועמד בקשר עם הפרויקט בראשיתו.

(2) לפרטים אודות תנאי הפרעון של האשראי והריבית - ראה ביאור 16ב' (2) לעיל.

(3) בטוחות וערבויות - הלווים יעמידו בטוחות נהוגות בהסכמי מימון מסוג זה, ובכללן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה ושעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, על זכויות החכירה של הלווים בפרויקט; (2) שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כלל הנכסים וזכויות בפרויקט וכדומה. בנוסף, הועמדה על-ידי החברה ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, להבטחת כל חובות והתחייבויות רבע נדל"ן היצירה בע"מ. החברה ואחד השותפים יהיו ערבים ביחד ולחוד על מחצית מהחלק היחסי בחוב הבלתי מסולק של השותף הנוסף, וכן הועמדו לטובת המלווים ערבויות להבטחת חובות והתחייבויות השותפים מצד בעלי שליטה בשותפים ("הערבויות").

כמו-כן, על-פי ההסכם התחייבה החברה שלא ליצור שעבודים צפים על נכסיה וזכויותיה הקשורים לפרויקט וניתנה התחייבות לפיה פרעון האשראי (על פי ההסכם) קודם ועדיף לפרעון הלוואות הבעלים שהועמדו לרבע נדל"ן היצירה ולשותפים. למועד הדוח על המצב הכספי יתרת הלוואות הבעלים האמורה שהועמדה על ידי החברה הינה כ-317 מיליון ש"ח.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

(1) הסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת - פרויקט מגורים ומסחר ברחוב תוצרת הארץ (המשך):

ג. מימון ספציפי לפרויקט תוצרת הארץ (המשך)

להלן תמצית עיקרי תנאי ההסכם (המשך):

- (4) בהסכם נקבעו תנאים מוקדמים להעמדת המימון ולמשיכת כספים, מקובלים בהסכמים מסוג זה וכן נקבעו תנאים מוקדמים שעליהם להמשיך ולהתקיים בכל עת לאחר מכן ("התנאים המוקדמים").
- (5) ההסכם כולל הסדרים, הצהרות והתחייבויות המקובלים בהסכמי ליווי פיננסי ובכלל זה לעניין עמידה בדוח האפס של הפרויקט, בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט, בתקציב הפרויקט וכו'.
- (6) ההסכם כולל הוראות המאפשרות למלווים להעמיד את האשראי לפרעון מיידי, בקרות אירועים מסוימים, כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, ובהם: (1) אי עמידה בקצב מכירות/השכרות מאושרות שהוסכם עם המלווים; (2) ביטול הסכם השיתוף בין הלווים ו/או ביטול ו/או שינוי של הסכמי החכירה; (3) חריגה מהיתר בניה והפרות חוקי התכנון והבניה; (4) הליכי חדלות פרעון נגד מי מהלווים ו/או הטלת עיקולים על מי מהלווים; (5) העמדת חוב של החברה לפרעון מיידי בסכום השווה ל-10% לפחות מההון העצמי של החברה; (6) ביטול הסכם הקבלן הראשי; (7) שינוי שליטה או שינוי בשיעור האחזקות (בעקיפין או במישרין) במי מהלווים, למעט החברה. ביחס לחברה - שינוי בעקבותיו אלון רבוע כחול ישראל בע"מ תחדל מלהיות בעלת השליטה בה; (8) אם ניירות הערך של החברה תחדלנה להסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ; או החברה תועבר לרשימת שימור; או החברה תחדל להיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

במסגרת ההסכם כאמור לעיל, החברה פנתה לגורמים הממנים בבקשה לדחות את מועד הבדיקה לסעיף 6(1) לעיל של תניה בהסכם המימון, הנוגעת לקצב השכרות בפרויקט הקבוע ליום 31.12.2023. בתקופת הדוח קיבלה החברה אישור לדחות את מועד בדיקת התניה בנוגע לקצב השכרות והמכירות בפרויקט ליום 30.6.2024.

ההלוואות מובטחות בשעבודים ובערבויות - ראה גם ביאור 20ג' (6) וכן כוללות עילות לפירעון מיידי הקשורות בהפרת התחייבויות הלוות לפי הסכמי ההלוואה, הרעה במצבן הפיננסי ו/או ביחסיהן הפיננסיים ו/או במצב עסקיהן של הלוות, שינויים בשליטה בלוות וכן עילות מקובלות נוספות. ההלוואה האמורה מוצגת בזמן הארוך בהתאמה לסיווג הנדל"ן אותו היא מממנת.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

(2) עסקת גלובל טאוורס

בחודש מאי 2022, התקשרה החברה בהסכם מותנה לרכישת 24 קומות משרדים בשטח של כ- 37,000 מ"ר (ברוטו) ו- 161 מקומות חניה בפרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה, האמור לעיל כולל תוספת 2 קומות משרדים לבניין במסגרת תכנית שיזם המוכר, הכפופה לקבלת היתר נוסף לצורך כך ("העסקה המשלימה").

בתמורה לרכישת הממכר, תשלם החברה למוכר סך של כ-377 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בהסכם ובתוספת מע"מ. ככל שלא תתקיים העסקה המשלימה, במהלך תקופה של 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם, תרכוש החברה רק 22 קומות משרדים בבניין (כ- 34,000 מ"ר ברוטו) וסכום התמורה יעודכן לסך של כ-347 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בהסכם ובתוספת מע"מ. בחודש ספטמבר 2022, התקיימו התנאים המתלים שבהסכם והתקבל היתר בניה לפרויקט. במהלך תקופת הדוח, אושרה תכנית בניין עיר המאפשרת ליזם את תוספת 2 קומות המשרדים, אך טרם התקבל היתר לבנייתו, ועל כן התנאי לעסקה המשלימה, טרם התקיים.

התמורה תשולם במספר תשלומים כאמור בהסכם. התשלום הראשון שולם בחודש ספטמבר 2022 עם התקיימות התנאים המתלים והתשלום האחרון עומד לתשלום 14 ימים לפני מועד המסירה הצפוי או המסירה בפועל של הממכר, המוקדם מבין השניים. בשנת הדוח שולם סך של כ- 32 מיליון ש"ח (בשנת 2022 סך של כ- 77 מיליון ש"ח) תשלומים אלה מוצגים במסגרת מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה. הסכומים ששולמו מגובים בערבויות בנקאיות.

ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ב. התחייבויות תלויות

מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט או בהסכמה בין הצדדים, עלולות התוצאות להיות שונות מהערכות אלה.

(1) קבלן שביצע עבודות בפרויקט של חברת המגורים הגיש תביעה במסגרת הליך בוררות, בסך של כ- 56 מיליון ש"ח בקשר לתשלום בגין עבודות שביצע בפרויקט זה. חברת המגורים הגישה תביעה שכנגד לנזקים בסך של כ- 27 מיליון ש"ח. הצדדים הגישו כתבי הגנה ביום 8 ביוני 2020. במהלך שנת הדוח התקיימו מספר ישיבות בוררות ונקבעו ישיבות נוספות. החברה רשמה הפרשה בספרים בהתאם להערכתה לגבי הסכומים שנדרש לשלם. בתקופת הדוח, התקשרו חברת המגורים והקבלן בהסדר פשרה לדחיית הטענות ההדדיות, במסגרתו שילמה חברת המגורים לקבלן סכום סופי הנמוך מההפרשה שנכללה בספרים בגין תביעה זו. בגין פשרה זו, רשמה החברה בדוח הכספי הכנסה בסך של כ- 8 מיליון ש"ח אשר סווגה בסעיף הכנסות אחרות.

(2) מלאי מקרקעין ב- Point Wells, סיאטל, ארה"ב

בהמשך לאמור בביאור 9ה(5) לעיל, במסגרת הסכמי סיאטל נקבע, בין השאר, כי פעולות פירוק המחברים וניקוי הקרקע בסיאטל מזיהומים בתום השימוש, ככל שיידרש לרמת ניקוי המתאימה למגורים, תבוצענה באחריות PPC ו- POW ועל חשבונן. כן נקבע כי POW ו- PPC תשפינה את BSRE PW בגין נזקים שייגרמו לו בקשר עם פעולות הפירוק והניקוי. בנוגע לסיום הסכם הפיתוח בין BSRE PW לבין POW ו- PPC, לאור מחלוקות בקשר למחויבות POW ו- PPC לפירוק מחברים וניקוי הקרקע בקרקע בסיאטל, הגישה BSRE PW ביום 24 בפברואר 2020 תביעה נגד PPC ו- POW במסגרתה ביקשה BSRE PW, בין השאר, צווים הצהרתיים וצווי עשה לפירוק המחברים וניקוי הקרקע בסיאטל לרמה הראויה למגורים וכן תבעה פיצוי בגין הפרת התחייבויותיהן החוזיות, לרבות בגין נזקים שנגרמו בשל העיכוב בביצוע הפירוק והנקיון של הקרקע בסיאטל.

ביום ה-13 בדצמבר 2021 קבע בית המשפט כי PPC ו- POW מנועות מלטעון כי BSRE PW לא קיימה את התחייבויותיה השונות על פי הסכם הפיתוח (לקידום תכנון, רישוי וקבלת היתרים לבניית שכונת מגורים), ומשכך PPC ו- POW מנועות מלטעון שמסיבה זו אין להן חובה לפעול לפירוק המחברים וניקוי הקרקע. הליך גילוי המסמכים הסתיים ברבעון השני לשנת 2023 והצדדים ניהלו הליכים משפטיים במסגרתם נגבו תצהירי עדים מטעם הצדדים. ברבעון השלישי לשנת 2023 הגישה BSRE PW בקשה למתן פסק דין חלקי לחלוקת מלוא האחריות בגין ניקוי הקרקע בסיאטל בין POW ו- PPC, כהגדרתן לעיל, וכן בגין אי פירוקם של המחברים בהתאם למערכת ההסכמית בין הצדדים. בנוסף, ברבעון השלישי לשנת 2023, הגישו POW ו- PPC, בקשה למתן פסק דין חלקי לדחיית טענותיה של BSRE PW כפי שהועלו בכתב התביעה. בחודש ספטמבר 2023 התקבל פסק דין חלקי במסגרתו קבע בית המשפט כי טענת BSRE PW לפיה, יש להטיל את מלוא האחריות בגין עלויות ניקוי הקרקע בסיאטל על POW ו- PPC בהתאם להוראות הדין, תידון בפני בית המשפט במסגרת דיון שנקבע לרבעון השני לשנת 2024.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ב. התחייבויות תלויות (המשך)

(2) מלאי מקרקעין ב- Point Wells, סיאטל, ארה"ב (המשך)

כמו-כן, במסגרת פסק הדין החלקי האמור, דחה בית המשפט את טענת BSRE PW להפדת ההסכם שבין הצדדים על ידי POW, מאחר ש-POW לא פעלה לניקוי הקרקע בסיאטל ולפירוק המחברים בקרקע עד חודש יוני 2020. לאחר תקופת הדוח, הגישה BSRE PW תיקון לכתב התביעה נגד POW ו-PPC במסגרתו ביקשה BSRE PW מבית המשפט להצהיר כי בהתאם להסכם הרכישה, POW אחראית לעלות פירוק המחברים וניקוי הקרקע בסיאטל וכי לא תחול על BSRE PW כל עלות בגין כך וכי בהתאם להסכם הפיתוח, POW ו-PPC אחראיות לעלות פירוק המחברים וניקוי הקרקע בסיאטל וכי לא תחול על BSRE PW כל עלות בגין כך.

הערכת מצב נוכחי של רמת זיהום הקרקע (Baseline Environmental Assessment) שהוזמנה על ידי BSRE PW, איששה קיומם של חומרים מזהמים בחלק מהקידוחים שנבדקו בנכס בסיאטל, בריכוזים העולים על התקן הסטטוטורי בושינגטון המחייב בניקוי לצרכי מגורים.

למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידי היועצים המשפטיים בארה"ב, על פי הדין המקומי האחריות לניקוי קרקע מזוהמת מוטלת על בעלי הקרקע או המפעיל על פי החלק היחסי של זמן האחזקה/זיהום (לרבות בעלים ומפעילים היסטוריים). בהתאם, הרשויות עשויות להטיל את חובת ניקוי הקרקע בסיאטל על כל אחד מבין BSRE PW, POW ו-PPC וחברת Chevron (שהייתה היסטורית בעלת הקרקע בסיאטל לפני BSRE PW). עם זאת הדין מאפשר לצדדים לחלק ביניהם את האחריות לניקוי הקרקע באופן חוזי, כפי שנעשה בפועל במסגרת הסכמי סיאטל וכמפורט לעיל. בנוסף, הרשויות במדינת וושינגטון עשויות לדרוש את ניקוי הקרקע בנסיבות מסוימות, כגון גילוי זיהום חדש בקרקע, החמרה של זיהום קיים וכדומה.

נכון למועד דוח זה, ובהתבסס על עמדת יועציה המשפטיים החיצוניים בארה"ב, במהלך תקופת הדוח החברה לא קיבלה פניה או אינדיקציה בנוגע לשינוי במצב או לדרישה מהרשויות בנוגע לזיהום הקרקע.

(3) ביום 13 ביולי 2022, התקבלה במשרדי החברה תביעה כספית בסך 30 מיליון ש"ח ולצו עשה שהוגשה על ידי נציגות בעלי הדירות בפרויקט "השוק הסיטונאי" כנגד חברת המגורים בשוק הסיטונאי וחברת הקניון במסגרתה טענו התובעים לאי התאמות, ליקויי בנייה בשטחים המשותפים שבמתחם המגורים והפרות של הסכמי המכר עם רוכשי הדירות בפרויקט בכל הנוגע לחלקים המצויים ברכוש המשותף של מתחם המגורים. בתקופת הדוח, הגישו חברת המגורים וחברת הקניון כתב הגנה מטעמן, ולצד זאת הגישו בקשות לסילוקם על הסף של רכיבים וטענות משמעותיים הנכללים בכתב התביעה. בשלב זה, היועצים המשפטיים אינם יכולים להעריך את סיכויי ההליך להתקבל.

(4) לתיאור עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים ראה ביאור 31' להלן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ג. שעבודים וערבויות

- (1) בקשר לשעבודים על נכסים במסגרת הסכמי הלוואות לזמן ארוך ראה ביאור 16. כמו כן במסגרת הלוואה מתאגיד בנקאי, המפורטת בביאור 16ג'(1), התחייבה החברה כי במידה ותיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה, ייווצר בד בבד לטובת הבנק שעבוד שוטף, פארי פאסו, ולחלופין, לפי בחירת הבנק, תעמיד החברה את היחס בין השווי לביטחון של הנכסים המשועבדים לבין יתרת האשראי באותה עת על שיעור של 0.85 לפחות.
- (2) לתאריך אישור הדוחות הכספיים, על נכס אחד, מתוך נכסי החברה, שהועברו במסגרת הפיצול מאלון רבוע (בשנת 2006) עם הקמת החברה, רשום שעבוד להבטחת התחייבויות מוכרי הנכסים הנ"ל לאלון רבוע, כלפי צדדים שלישיים (מרביתם בנקים). כמו כן, על שני נכסים נוספים רשומים שעבודים כנ"ל אך לאלון רבוע מכתבי החרגה מותנים מטעם בעלי השעבודים הנ"ל (להלן - "מכתבי החרגה המותנים"). אלון רבוע אישרה לחברה כי עמדה ו/או תעמוד בתנאי מכתבי החרגה המותנים וכי אין מניעה מהותית מלהשלים את העברתם לחברה.
- (3) לתאריך אישור הדוחות הכספיים, על נכס אחד מתוך נכסי המקרקעין, שנרכשו במסגרת הסכם רכישת הנכסים מקרפור-מגה בע"מ משנת 2009, רשום שעבוד להבטחת התחייבויות מוכרי הנכסים הנ"ל לקרפור-מגה, כלפי צדדים שלישיים.
- (4) בקשר לשעבודים על נכסים אשר שועבדו במסגרת שטרי נאמנות של סדרות אגרות החוב (סדרה ז') ואגרות החוב (סדרה ח') שהנפיקה החברה ראה ביאור 17 לעיל. כמו כן, החברה התחייבה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם תקבל את הסכמת מחזיקי אגרות החוב האמורות, או שתיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה גם לטובת מחזיקי אגרות החוב באותן סדרות באותה דרגה, פארי פאסו.
- (5) לחברה הלוואה בשיעור העולה על ערבות החברה בגין הלוואה של איל בריבוע, לפרטים נוספים ראה ביאור 16ג'(4) לעיל.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ג. שעבודים וערבויות (המשך)

(6) להבטחת ההלוואות שהתקבלו בקשר עם פרויקט תוצרת הארץ (ראה ביאור 20א'(1)), העמידו הלוות לבנק את הבטחונות הבאים:

משכנתא מדרגה ראשונה מוגבלת בסך של 650 מיליון ש"ח, הרשומה על זכויות החוכרים הקיימים במקרקעין, וכן משכנתא על זכויות הלוות במקרקעין לאחר השלמת רישום הזכויות במקרקעין על שמו, בגינה נרשמה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין וכן שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלוות במקרקעין.

שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה על כלל הנכסים של חברת רבוע היצירה ושל כל אחד מהשותפים וכן שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום בגין סכומים שיגיעו מרשויות המס.

שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על חשבון הבנק המשותף ללוות, על מניות חברת רבוע היצירה והשותפים, על הזכויות החוזיות של הסכם השיתוף והעסקה המשותפת אשר נערך בין החברה חברת רבוע היצירה והשותפים בפרויקט, הסכם החכירה בין עיריית תל אביב לבין החברה, חברת רבוע היצירה והשותפים.

שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה, חברת רבוע היצירה והשותפים על פי הסכמי שכירות קיימים עם שוכרים במקרקעין והתחייבות לשעבד הסכמי שכירות נוספים שייחתמו בעתיד בקשר עם המקרקעין.

בנוסף, התחייבה החברה להעמיד ערבויות לבנקים המלווים ללא הגבלה בסכום להבטחת כל התחייבויות חברת רבוע היצירה עד לגובה חלקה בפרויקט (36.69%).

(7) לעניין שעבוד תיק ניירות ערך, ראה ביאור 16ב'(1) לעיל.

(8) ערבויות:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
264,185	313,780	ערבויות חוק מכר (*)
34,901	35,743	ערבויות חברות השוק הסיטונאי
83,576	152,360	ערבויות אחרות
382,662	501,883	

(*) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 כוללים את ערבויות חוק מכר בגין פרויקט המגורים בתוצרת הארץ לרבות חלק השותפים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 21 - הון, קרנות ועודפים

א. הון המניות:

מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים

חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה מוכרת כהתחייבות בדוח על המצב הכספי של החברה בתקופה בה אושרו הדיבידנדים לחלוקה על ידי דירקטוריון החברה.

(1) הרכב הון המניות

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2023	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
כמות המניות			
13,168,291	60,000,000	13,168,291	60,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א

(2) הזכויות הנלוות למניות

- (א) המניות הרגילות מקנות לבעליהן זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק החברה.
- (ב) מתוך סך מניות החברה לתאריכי הדוח על המצב הכספי סך של 969,128 מניות רגילות מוחזקות בידי החברה כמניות באוצר.
- המניות, שנרכשו מידי הציבור, מוצגות לפי עלות רכישתן ונחשבות מניות רדומות, כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, ובהתאם אינן מקנות זכויות בהון ובהצבעה כל עוד הן בבעלות החברה.

ב. כתבי אופציה (סדרה 1)

בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 24 במרץ 2021, החברה הנפיקה 614,331 כתבי אופציה (סדרה 1) (ראה גם ביאור 17ג'5), הניתנים למימוש, החל מיום רישומם למסחר בבורסה ועד ליום 25 במרץ 2022 למניות רגילות של החברה. בשנת 2021 מומשו 109,191 כתבי אופציה (סדרה 1) ל - 109,191 מניות רגילות, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022, מומשו 505,002 כתבי אופציה (סדרה 1) ל - 505,002 מניות רגילות. יתרת האופציות שלא מומשו פקעו ביום 27 במרץ 2022.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 21 - הון, קרנות ועודפים (המשך)

ג. ניהול ההון בחברה

- (1) מדיניות הקבוצה הינה לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח המשכיות עסקית ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
- (2) לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
- (3) לשמור על דירוג אשראי גבוה יחסית ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

ד. חלוקת דיבידנד

(1) להלן פרטים בדבר חלוקת דיבידנדים בשנים המדווחות:

דיבידנד למניה	דיבידנד ששולם במזומן	מועד התשלום	מועד ההכרזה
ש"ח	מיליוני ש"ח		
8.20	100	7 בינואר 2024	31 בדצמבר 2023
8.20	100	23 באפריל 2023	29 במרץ 2023
6.56	80	18 באפריל 2022	3 באפריל 2022
6.90	80	30 בדצמבר 2021	8 בדצמבר 2021
5.18	60	22 ביולי 2021	30 ביוני 2021

בשנת הדוח, אישר הדירקטוריון מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2023, כדלהלן: בגין רווחי שנת 2023 תחלק החברה דיבידנד בסך של 180 מיליון ש"ח כשהחלוקה תתבצע לכל הפחות בשני מועדים ולכל היותר בארבעה מועדים, (לרבות לאחר שנת 2023). יובהר, כי החלטת הדירקטוריון האמורה הינה בגדר הצהרת מדיניות בלבד. מימוש המדיניות כפוף להוראות הדין לעניין חלוקה, וכן כפוף להחלטות החברה ביחס לכל חלוקה כאמור, לרבות החלטות בדבר קביעת עיתוי החלוקה (לרבות כדיבידנד ביניים במהלך השנה) ו/או לגבי סכום כל חלוקה ו/או בדבר יעוד אחר לרווחי החברה. עוד יובהר, כי דירקטוריון החברה רשאי, לפי שיקול דעתו, לשנות את מדיניות חלוקת הדיבידנד הנ"ל או לבטלה, בכל עת. אין במדיניות כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד ג' כלשהו, לבצע חלוקת דיבידנד כלשהי, לרבות לעניין מועדי תשלום הדיבידנד ו/או שיעורו, וכל חלוקה ספציפית תיבחן לגופה כאמור ואין בה כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה לבחון ולשנות בכל עת את מדיניות חלוקת הדיבידנד ו/או לבטלה ו/או להחליט על חלוקות פרטניות נוספות ו/או לא לחלק דיבידנד והכל כפי שימצא לנכון דירקטוריון החברה.

ביום 31 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 100 מיליון ש"ח. כמו כן, אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2024 כדלהלן: בגין שנת 2024 צפויה החברה לחלק דיבידנד בסך של 240 מיליוני ש"ח, כשהחלוקה תתבצע לכל הפחות בשני מועדים ולכל היותר בארבעה מועדים (לרבות לאחר שנת 2024).

ה. מגבלות על חלוקת דיבידנד

בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה, קיימות לחברה מגבלות על חלוקת דיבידנדים, בהתאם לתנאים שנקבעו בשטרי הנאמנות. ראה גם ביאור 17.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 22 - הכנסות

א. הכנסות מדמי שכירות

שוכרים מהותיים

קרפור-מגה בשליטת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן - "קרפור-מגה") הינה שוכרת מהותית של נכסי החברה בתקופת הדוח. הכנסות החברה מנכסים המושכרים לקרפור-מגה, מהוות בשנת 2023 כ- 14% מההכנסות מדמי השכירות של הקבוצה כמוצג בדוחות כספיים אלה (בשנים 2022 ו- 2021 - 17% ו- 19%, בהתאמה).

להלן תמצית הסכמי השכירות החלים על הנכסים המשמשים את קרפור-מגה לרבות השינויים וההתאמות שחלים לגבי 56 מתוך 59 הנכסים שקרפור-מגה שוכרת מהחברה לתאריך הדוח על המצב הכספי, כפי שנקבעו בהסדר עם קרפור-מגה:

- 1) הסכמי השכירות הינם מסוג של שכירות נטו- "NET LEASE" באופן שכל התשלומים והחייבים החלים בגין אחזקת הנכסים המושכרים והשימוש בהם בתקופת השכירות, חלים על קרפור-מגה, למעט אם הוסכם אחרת.
- 2) דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. בתקופה שמיום 1 ליולי 2016 ועד ליום 30 ביוני 2018 חלה הנחה של 9% מדמי השכירות הבסיסיים; תקופת השכירות ותקופת האופציה על פי הסכם השכירות, הוארכו כך שתסתיימנה ביום 31 בדצמבר 2023 ו- 30 ביוני 2031, בהתאמה; תקופת האופציה מומשה, ובהתאם תוקפו של הסכם השכירות הוארך עד ליום 30 ביוני 2031. בתקופת האופציה תחול תוספת של 7.5% לדמי השכירות הבסיסיים;
- 3) דמי השכירות כוללים גם השלמה ל- 2.5% מהפדיון של כל חנות בכל שנה רלוונטית, הן בתקופת השכירות והן בתקופת האופציה;
- 4) דמי השכירות משולמים על בסיס חודשי וקיימים בגינם בטחונות כנדרש בהסכם.
- 5) ההסכם כולל הוראות לגבי סניפים ביחס אליהם תהיה לחברה הזכות להודיע על קיצור תקופת השכירות לצורך פיתוחם. במסגרת הוראות אלו נקבעו הוראות לעניין האפשרות של קרפור-מגה לשוב ולשכור חלק מאותם הנכסים שפוננו כאמור, על פי תנאים שנקבעו בהסדר עם קרפור-מגה. עוד נקבע, כי לקרפור-מגה לא תעמוד הזכות לסיים את השכירות לגבי איזה מהסניפים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 22 - הכנסות (המשך)

א. הכנסות מדמי שכירות (המשך)

עדכון תנאי הסכם השכירות עם מגה לאחר תקופת הדוח

לאחר תקופת הדוח, התקשרו החברה וקרפור-מגה בתוספות להסכמי השכירות, במסגרתן עודכנו תנאי הסכם השכירות ביחס ל- 58 סניפים, שעיקרן כדלקמן:

1. תקופת השכירות הוארכה, ותסתיים ביום 31 בדצמבר 2040;
2. דמי השכירות הבסיסיים החודשיים בגין כל אחד מהנכסים החל מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2031 יהיו דמי השכירות הבסיסיים ששולמו בגין חודש מרץ 2024 בתוספת 7.5% ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הקבוע בהסדר עם קרפור-מגה. העלייה המתוארת בדמי השכירות הבסיסיים הינה בנוסף לעלייה המתוארת בסעיף 2 לעיל;
3. דמי השכירות הבסיסיים החודשיים בגין כל אחד מהנכסים החל מיום 1 בינואר 2032 ועד ליום 31 בדצמבר 2040 יהיו דמי השכירות הבסיסיים ששולמו בגין חודש דצמבר 2031 בתוספת 7.5% ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הקבוע בהסדר עם קרפור-מגה.
4. שיעור דמי השכירות כאחוז מפדיון החל מיום 1 בינואר 2025 יעודכן לשיעור של 3.75% מהפדיון והחל מיום 1 בינואר 2026 לשיעור של 4.25%. מובהר, כי קרפור-מגה תשלם את דמי השכירות הבסיסיים או דמי השכירות כאחוז מפדיון, לפי הגבוה מבין השניים, במשך כל תקופת השכירות.
5. זכות החברה להודיע לקרפור-מגה על קיצור תקופת השכירות לצורך פיתוח סניפים מסוימים עודכנה ביחס לסניפים נוספים.
6. קרפור-מגה תהא רשאית לבצע עבודות התאמה על חשבונה, באחד או יותר מהסניפים שבגינם זכאית החברה להודיע על קיצור תקופת השכירות, בהתאם לתקציב מאושר ולהתחשבנות שתבוצע בין החברה לבין קרפור-מגה ככל שהחברה תבקש את קיצור התקופה לפני יום 31 במרץ 2029.
7. בנוסף לבטוחות שהומצאו לחברה להבטחת התחייבויותיה של קרפור-מגה תומצא לחברה ערבות בנקאית אוטונומית המשלימה לסכום דמי השכירות המעודכנים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין חודש שכירות אחד ושטר חוב בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין 12 חודשי שכירות.

ב. הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה

מדיניות חשבונאית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים:

הכרה בהכנסה

מחויבות הביצוע היחידה המזוהה בחוזה להקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל היא העברה ללקוח של דירה בבניין מגורים, כאשר ההכנסה מכל חוזה למכירת דירה מוכרת בנפרד לאורך זמן, בהתאם להתקדמות הביצועים והעברת השליטה לקונה.

ההכרה בהכנסה מההקמה והמכירה של דירות למגורים נעשית לאורך זמן החל ממועד קבלת היתר ותחילת עבודה, מאחר וביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה ולקבוצה יש, החל מאותו מועד, זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. קביעת הקבוצה כי יש לה זכות הניתנת לאכיפה לתשלום עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד מהווה שיקול דעת שמשפיע באופן מהותי על מועד עיתוי ההכרה בהכנסה מחוזים אלה והיא מתבססת על בחינת מכלול הוראות הדין והחקיקה בנושא.

הקבוצה מודדת את ההתקדמות על בסיס העלויות שהתהוו ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט, למעט עלויות שאינן מתארות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות הקרקע. מדידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העלויות המיוחסות אליה באופן ישיר ועל העלויות המשותפות בפרויקט המיוחסות לדירה לפי מפתח העמסה. עלויות הקרקע ועלויות הבניה המשותפות בכל פרויקט מוכרות ברווח או הפסד בהתאם למדידת ההתקדמות של כל דירה שנמכרה. עלויות ישירות בגין דירות שטרם נמכרו ועלויות קרקע ועלויות בניה משותפות שטרם הוכרו ברווח או הפסד, מוצגות כמלאי דירות למכירה. הקבוצה מספקת לרוכשי דירות אחריות לבדק מכה חוק. אחריות זו אינה מספקת שירות נוסף, ולכן אינה מטופלת כמחויבות ביצוע נוספת, אלא כהפרשה, במקביל להכרה בהכנסה ממכירת דירות.

קביעת מחירי העסקה

החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations) תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר", לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק במידה שצפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הוודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

בקביעת מחיר העסקה, החברה מתאמת את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לחברה הטבה משמעותית של מימון של העברת הנכס הנדל"ני. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי.

אופן הצגת הכנסות לקבל ומקדמות מלקוחות

כאשר החברה מקיימת מחויבות ביצוע באמצעות העברת הנכס הנדל"ני שהובטח לרוכש היא יוצרת נכס חוזי בהתבסס על הסכום של התמורה שהופקה עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, החברה מכירה בהתחייבות חוזית שמקבלת ביטוי כמקדמות מלקוחות, והינה למעשה הכנסה נדחית.

הכנסות ממכירת מקרקעין מוכרות כאשר השליטה בנכס עברה לרוכש.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 23 - הכנסות אחרות

1. במסגרת פשרה שהושגה אגב הליך גישור בתביעה שהוגשה ע"י חברת המגורים וחברת הקניון כנגד צד ג' שולם לחברה סכום שאינו מהותי.
2. לעניין הסדר פשרה בין חברת המגורים והקבלן שביצע עבודות בפרויקט, ראה ביאור 20ב'(1) לעיל.

ביאור 24 - אחזקת נכסים ומבנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
16,189	21,935	16,577	אחזקה וניהול
1,825	1,781	2,770	ביטוח
9,444	10,855	11,897	חשמל
8,001	8,005	8,006	פחת
7,926	9,313	12,534	מסים, אגרות ואחרות
43,385	51,889	51,784	

ביאור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
21,427	23,328	23,755	שכר ונלוות
12,310	12,116	12,893	שכר טרחה מקצועי
3,615	3,526	3,369	שכירות ואחזקת משרדים
2,233	2,176	3,014	פחת והפחתות
131	4,046	3,701	חובות מסופקים ואבודים
942	1,286	2,538	אחרות
40,658	46,478	49,270	

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 26 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
145,801	281,604	189,545	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
15,733	19,674	38,710	הוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
90	709	1,359	הוצאות מימון בגין הלוואה מחברה בת
234	345	390	הוצאות מימון בגין הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
-	67,368	-	הוצאות מימון ממכשירים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
3,247	4,147	2,780	אחרות
165,105	373,847	232,784	
(6,913)	(5,792)	(13,019)	בניכוי עלויות אשראי שהווננו לנכסים כשירים
158,192	368,055	219,765	

ביאור 27 - הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
104,446	-	33,492	הכנסות מימון ממכשירים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
10,369	12,168	12,963	הכנסות מימון מהלוואות שניתנו
-	8,991	26,852	הכנסות ריבית מפקדונות
16,897	-	-	רווח מפדיון מוקדם של הלוואה
217	4,016	357	אחרות
131,929	25,175	73,664	

ביאור 28 - מסים על ההכנסה

א. מדיניות חשבונאית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים מיוחסות ומוצגות בהתאם לשיוכם והצגתם של הפריטים אליהם הם מתייחסים בדוחות הכספיים; דהיינו הוצאות המס נזקפות לרווח או הפסד, לרווח כולל אחר או להון, בהתאם לפריטים אליהם הם משויכים.

(1) מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצרכי מס.

עם זאת, מסים נדחים אינם מוכרים, אם ההפרשים הזמניים נוצרים בעת ההכרה הראשונית בנכס או בהתחייבויות, שלא במסגרת צירוף עסקים, אשר במועד העסקה אין להם כל השפעה על הרווח או ההפסד - בין אם החשבונאי או זה המדווח לצרכי מס. ראה גם סעיף ט' בביאור זה.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים. המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (all substantially) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מקוזזים, אם ורק אם קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה, לקזז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפות וכאשר המסים הנדחים מתייחסים למסים על ההכנסה, המוטלים על ידי אותה רשות מס על אותה ישות חייבת או על ישויות שונות החייבות במס אשר מתכוונות לסלק את היתרות על בסיס נטו.

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כסעיף שאינו שוטף, גם אם מועד היפוכם צפוי בשניים עשר החודשים הקרובים.

ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)

א. מדיניות חשבונאית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים (המשך)

(2) אומדנים והנחות

הקבוצה מכירה בהתחייבויות מסים נדחים ובנכסי מסים נדחים על בסיס ההפרשים בין הסכומים בספרי החברה של הנכסים וההתחייבויות לבין הסכומים של הנכסים וההתחייבויות המובאים בחשבון לצורכי מס. בעת חישוב המסים השוטפים והנדחים ההנהלה נדרשת להנחות ואומדנים באשר לנסיבות ואירועים לגביהם קביעת המס הסופית אינה ודאית במהלך העסקים הרגיל. הקבוצה מכירה בהפרשות בגין סכומים הצפויים להיות משולמים לרשויות המס בעקבות ביקורות מס, בהתבסס על הערכותיה באשר לאפשרות שהיא תחויב בתשלומי מס נוספים. אם חבות המס הסופית תהיה שונה מחבות המס שנרשמה בספרים, היא עשויה להשפיע על ההפרשות למסים על ההכנסה ועל התחייבויות המסים הנדחים בתקופה שבה נקבעה השומה הסופית על ידי רשויות המס.

ב. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת יינתן בגין נכסים שנרכשו עד ליום 31 בדצמבר 2007.

ג. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

1. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בישראל הינו 23%. שיעור מס רווחי הון בישראל תואם לשיעור מס החברות.
2. היישויות המאוגדות בארה"ב נישומות לפי חוקי המס ושיעורי המס במקום מושבן אשר החל משנת 2019 עומדים על שיעור של 21%.
3. מיסוי מקרקעין - במסגרת תחום הפעילות, צפויה החברה להתקשר בעסקאות לרכישה או מכירה של מקרקעין ולפיכך עשויה לשאת בחבויות שונות העולות מהוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג - 1963 והתקנות שהוצאו מכוחו.

ד. הפסדים מועברים

למועד הדוח על המצב הכספי לקבוצה הפסדים להעברה לצרכי מס המסתכמים לסך של כ- 368,460 אלפי ש"ח.

ה. שומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020. לחברות המאוגדות שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2016. ביום 29 בדצמבר 2022, חתמה החברה על הסכם שומות בגין השנים 2017-2020. להסכם השפעה זניחה על תוצאות המסים בתקופת הדוח.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)

1. מסים על ההכנסה שהוכרו בדוח רווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(11,038)	(1,783)	(1,967)	מסים שוטפים
(133,040)	(23,154)	(154,786)	מסים נדחים
(2,124)	(10,684)	1,637	מסים בגין שנים קודמות
(146,202)	(35,621)	(155,116)	מסים על ההכנסה
395	(2,540)	(671)	מסים על הכנסה שנזקפו לרווח כולל אחר

2. המס התיאורטי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
702,875	332,311	789,509	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס
(161,661)	(76,432)	(181,587)	המס התיאורטי
(2,124)	(10,684)	1,637	מסים בגין שנים קודמות
4,545	3,943	3,631	מס מחושב בגין חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,279	6,695	3,710	הפרשים זמניים בגינם לא נוצרו מסים נדחים
2,082	9,629	4,826	הכנסות פטורות
8,677	31,228	12,667	הפרשים בבסיס המדידה ואחרות נטו
(146,202)	(35,621)	(155,116)	מסים על ההכנסה בדוח רווח או הפסד

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)

ח. התנועה במסים נדחים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
(633,308)	(659,002)	יתרה לתחילת השנה
(25,694)	(154,786)	שינויים במשך השנה
(659,002)	(813,788)	סה"כ מסים נדחים

ט. הרכב המסים הנדחים:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
(727,307)	(868,588)	בגין נדל"ן להשקעה (*)
74,279	82,128	בגין הפסדים להעברה
(5,974)	(27,328)	אחרים
(659,002)	(813,788)	סה"כ מסים נדחים המוצגים ביתרות בלתי שוטפות

(*) החברה לא יצרה מסים נדחים, שסכומם ליום 31 בדצמבר 2023 מגיע לכ- 32 מיליון ש"ח, בגין הפרשים זמניים שנוצרו בעת ההכרה לראשונה בנכסים שנרכשו מקרפור-מגה בשנת 2009, והמתייחסים לפער שבין הערך שהוכר בספרים לבין ערכם המועבר לצרכי מס כפי שנקבע באישור רשות המסים להעברת הנכסים שנתקבל בשעתו.

י. הצגת מסים נדחים בדוחות על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
638	-	נכסי מסים נדחים
(659,640)	(813,788)	התחייבויות מסים נדחים
(659,002)	(813,788)	

ביאור 29 - מגזרי פעילות

א. כללי -

הנהלת הקבוצה קבעה את מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתבסס על המידע אשר נסקר על ידי מקבל החלטות התפעוליות של הקבוצה למטרת הקצאת המשאבים למגזרים והערכת הביצועים שלהם.

(1) מגזר נדל"ן מניב - הפעילות מבוצעת באמצעות החברה, חברות בנות וחברות בשליטה משותפת שההשקעה בהן מטופלת על בסיס השווי המאזני וכוללת איתור, ייזום, פיתוח, השכרה של שטחי מסחר, לוגיסטיקה ומשרדים.

בשל אופייה העסקי של החברה מגזר זה כולל בנוסף לנתוני החברות המאוחדות את חלק החברה וחברות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים, וזאת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.

(2) מגזר בנייה למגורים - הפעילות כוללת בעיקר את הפעילות המשותפת של החברה (באמצעות חברה בת) עם צד שלישי בפרויקט תוצרת הארץ (ראה גם ביאור 20א' (1)), את פרויקט אשרמן בתל אביב, וכן חברת המגורים, שהקימה פרויקט מגורים במתחם השוק הסיטונאי.

ב. דיווח על מגזרי הפעילות -

מידע אודות פעילות המגזרים בני הדיווח מוצג בטבלה, רווחי המגזר, הנכסים וההתחייבויות הינם בהתאם למידע שנכלל בדוחות הנסקרים על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי; מידע זה כולל, במסגרת מגזר הנכסים המניבים, את החזקות הקבוצה בחברות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי (ראה גם א' לעיל לגבי מגזר הבנייה למגורים);

מקבל החלטות התפעוליות הראשי בוחן את ביצועי מגזרי הפעילות על בסיס מדידת הרווח מפעולות. חלק מהוצאות ההנהלה וכלליות של פעילות המטה והכנסות והוצאות מימון אינן נכללות בתוצאות של מגזרי הפעילות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 29 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס אלפי ש"ח	בניה למגורים	נדל"ן מניב
543,427	(16,838)	-	155,480	404,785
376,710	(12,181)	-	40,547	348,344
592,296	(10,385)	-	-	602,681
926,584	(19,755)	-	43,638	902,701
(6,761)				
15,787				
(146,101)				
(155,116)				
634,393				

הכנסות

רווח גולמי

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

הוצאות מימון, נטו

מסים על ההכנסה

רווח נקי לשנה

ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס אלפי ש"ח	בניה למגורים	נדל"ן מניב
9,772,808	(52,539)	1,493,453	678,628	7,653,266
6,305,939	(52,796)	4,742,887	207,201	1,408,647

נכסי מגזר

התחייבויות מגזר

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 29 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס אלפי ש"ח	בניה למגורים	נדל"ן מניב
425,649	(15,735)	-	63,864	377,520
327,461	(11,345)	-	17,565	321,241
385,933	(9,733)	-	-	395,666
666,452 (8,406)	(18,801)	-	11,837	673,416
17,145 (342,880)				
(35,621)				
296,690				

הכנסות

רווח (הפסד) גולמי

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

הוצאות מימון, נטו

מסים על ההכנסה

רווח נקי לשנה

ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס אלפי ש"ח	בניה למגורים	נדל"ן מניב
8,902,016	(46,633)	1,439,282	587,690	6,921,677
5,872,452	(46,194)	4,532,084	166,713	1,219,849

נכסי מגזר

התחייבויות מגזר

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 29 - מגזרי פעילות (המשך)
 ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס אלפי ש"ח	בניה למגורים	נדל"ן מניב	
382,641	(13,941)	-	43,952	352,630	הכנסות
303,553	(10,412)	-	8,249	305,716	רווח (הפסד) גולמי
451,228	(13,658)	-	-	464,886	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
718,207	(22,192)	-	2,030	738,369	תוצאות המגזר
(8,831)					הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
19,762					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(26,263)					הוצאות מימון, נטו
(146,202)					מסים על ההכנסה
556,673					רווח נקי לשנה

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 30 - גילוי בהתאם ל-1 IAS לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

כמפורט בביאור 2ד', תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הנדל"ן המניב הינה 12 חודשים ותקופת המחזור התפעולי בגין הבניה למגורים עולה על שנה ויכולה להימשך כ-5 שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף והתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של פעילות הבניה למגורים אשר יכולה להימשך כ-5 שנים.

להלן גילוי בקשר לנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר תוך 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי.

	חזוי שיושבו תוך 12 חודשים	חזוי שיושבו לאחר 12 חודשים	סך הכל
	אלפי ש"ח		
ליום 31 בדצמבר 2023			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ופקדונות מוגבלים	11,411	202	11,613
הלוואות ונכסים שוטפים אחרים	16,703	168,564	185,267
מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה	159,347	199,747	359,094
אחרים	1,669,049	-	1,669,049
סה"כ נכסים שוטפים	<u>1,856,510</u>	<u>368,513</u>	<u>2,225,023</u>
התחייבויות שוטפות:			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	97,201	140,600	237,801
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	1,033,475	-	1,033,475
זכאים ויתרות זכות	42,474	1,258	43,732
דיבידנד לשלם	100,000	-	100,000
מקדמות מרוכשי דירות	-	22,725	22,725
הפרשות בגין התחייבויות אחרות	23,383	10,000	33,383
אחרות	39,532	-	39,532
סה"כ התחייבויות שוטפות	<u>1,336,065</u>	<u>174,583</u>	<u>1,510,648</u>

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 30 - גילוי בהתאם ל-1 IAS לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי (המשך)

סך הכל	חזוי שיושבו	חזוי שיושבו	ליום 31 בדצמבר 2022
	לאחר 12 חודשים	תוך 12 חודשים	
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים:
10,912	3,611	7,301	מזומנים ופקדונות מוגבלים
172,303	157,904	14,399	הלוואות ונכסים שוטפים אחרים
373,430	124,000	249,430	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
1,517,738	-	1,517,738	אחרים
2,074,383	285,515	1,788,868	סה"כ נכסים שוטפים
			התחייבויות שוטפות:
145,617	75,000	70,617	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
315,030	-	315,030	
53,320	52,286	1,034	מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
47,307	4,858	42,449	זכאים ויתרות זכות
25,758	10,000	15,758	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
45,471	-	45,471	אחרות
632,503	142,144	490,359	סה"כ התחייבויות שוטפות

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
15	495	לקוחות והכנסות לקבל
1,337	595	חייבים ויתרות חובה
50	178	ספקים ונותני שירותים
1,705	2,512	זכאים ויתרות זכות

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
14,674	17,828	20,382	הכנסות
1,232	1,232	1,493	הוצאות ביטוח נכסים
154	253	374	הוצאות מכירה ושיווק
8,763	6,803	5,799	הוצאות הנהלה וכלליות
(215)	(382)	(371)	השתתפות צדדים קשורים בהוצאות הנהלה וכלליות (**)
(2,895)	(2,919)	(5,349)	השתתפות בהוצאות דמי ניהול
90	709	1,359	הוצאות מימון

(*) לעניין עמלות הפצה וריכוז הנפקה במסגרת הנפקת אג"ח של החברה ששולמו לחברה בשליטתו, בעקיפין, של מר מוטי בן-משה, ראה פרטים נוספים בביאור 31ד' (14) להלן.
 (**) לפרטים נוספים בדבר הסכם השאלת עובדים ראה ביאור זה בסעיף 31ד' (7) להלן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. בעלי עניין שאינם מועסקים בחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
1,032	879	950
		שכר דירקטורים
8	8	7
		מספר דירקטורים (*)

(*) מספר הדירקטורים כולל את יו"ר הדירקטוריון. לפרטים בדבר התגמולים המשולמים ליו"ר הדירקטוריון, אשר אינם כלולים בטבלה לעיל, ראה ביאור 31ד' (1) להלן; במהלך שנת 2023 סיים הדירקטור מר יניב רוג את כהונתו בדירקטוריון החברה, לפרטים נוספים ראה ביאור 31ד' (11).
לפרטים בדבר גמול דירקטורים, ראה ביאור 31ד' (4) להלן.
לפרטים בדבר התקשרות עם מנכ"ל החברה ראה ביאור 31ד' (2) להלן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים:

(1) שירותי יו"ר דירקטוריון באמצעות מר מוטי בן משה

במסגרת אסיפת בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 5 בנובמבר 2020, ולאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אושרה התקשרות החברה עם חברה בבעלות מלאה של מר בן משה ("חברת הניהול"), החל מיום 1 בינואר 2020, למשך 3 שנים ממועד אישור האסיפה לעיל, בתנאים ובהיקף כלהלן:

שירותי יו"ר הדירקטוריון פעיל יוענקו לחברה באמצעות מר בן משה, בהיקף של 80% משרה. היקף המשרה של יו"ר הדירקטוריון אינו פוחת מ-35 שעות שבועיות, המשקפות היקף משרה של לפחות 80% ביחס למשרה מלאה לעובד שכיר במשק (43 שעות שבועיות). שינוי בשיעור היקף השירותים בטווח שבין 75% ועד ל-100% יהא בסמכות ועדת התגמול והתמורה בגינו תותאם בהתאם להיקף שיקבע. בתמורה תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול קבועים בסך של כ-152 אלפי ש"ח לחדש בתוספת מע"מ (כולל החזר הוצאות רכב בגילום מלא). חברת הניהול תהא זכאית להחזר הוצאות שיידרשו לשם מתן שירותי יו"ר הדירקטוריון, לרבות הוצאות לשכר, אשר יושבו לחברת הניהול כנגד המצאת אסמכתאות כנהוג בחברה. לא נקבעה תקרה להוצאות כאמור. חברת הניהול תהא זכאית גם למענק במזומן, בהתאם ובכפוף לקבוע במדיניות התגמול, בגין עמידה ביעד FFO, שעיקרו הינו מענק שנתי המבוסס על מכפלת דמי הניהול שלעיל בתחום שבין 3 ל-12 (בין 457 אלפי ש"ח ל-1,829 אלפי ש"ח לשנה) - ככל שתשואת ה-FFO השנתית (ביחס להון העצמי ליום 31 בדצמבר של השנה הקודמת) תעלה על 6%, ועד לשיעור שנתי של 9% (חישוב סכום המענק יהיה ליניארי בתחום זה).

מר בן משה יהיה זכאי לפטור, שיפוי וביטוח בתנאים זהים לתנאים שיאושרו ביחס ליתר נושאי המשרה בחברה, כפי שיאושרו מעת לעת. ההסכם ניתן לסיום על ידי כל צד בהודעה מראש של 3 חודשים לצד האחר.

ביום 23 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקף האישור שניתן ביחס לתנאי כהונתו של מר בן-משה, כיו"ר דירקטוריון החברה (לרבות הענקת כתב שיפוי), וזאת עד ליום 4 במרץ 2024, בהתאם לחוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה- חרבות ברזל) (סדרי מינהל, תקופות כהונה ותאגידים), התשפ"ד-2023 (להלן: "חוק הארכת מועדים").

בהתאם, כללה החברה במסגרת הוצאות ההנהלה את עלות דמי הניהול בגין שירותי יו"ר הדירקטוריון, בסכום כולל של 2,006 אלפי ש"ח (כולל 182 אלפי ש"ח בגין הוצאות לשכת יו"ר) ו-2,002 אלפי ש"ח, לשנים 2023 ו-2022, בהתאמה. בנוסף, כללה החברה במסגרת הוצאות ההנהלה הפרשה למענק שנתי בהתאם למדיניות התגמול שאושרה בסך של 1,797 אלפי ש"ח ו-1,628 אלפי ש"ח לשנים 2023 ו-2022, בהתאמה. וכן הפרשה לתגמול בגין מענק משתנה בסך 774 אלפי ש"ח בהתאם לתוכנית התגמול. המענק בגין שנת 2023 אושר על ידי ועדת התגמול של החברה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(2) התקשרות בהסכם שירותים עם מר אורי אלטשולר, מנכ"ל החברה

ביום 15 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה את תנאי כהונתו של מר אלטשולר כמנכ"ל החברה ("מר אלטשולר") ואת התקשרות החברה עם מר אלטשולר בהסכם למתן שירותים. תנאי הכהונה של מר אלטשולר אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובהתאם להוראות סעיף 272(ג1)(3) לחוק החברות, במועד כאמור. על פי ההסכם, מר אלטשולר יעניק לחברה שירותי ניהול וייעוץ בהיקף של 100% משרה, במעמד של נותן שירותים עצמאי (בין הצדדים לא יתקיימו יחסי עובד-מעסיק). ההתקשרות על פי ההסכם תחל ביום 1 בספטמבר 2023 לתקופה בלתי קצובה. ההסכם ניתן לסיום על ידי כל צד בהודעה מוקדמת מראש ובכתב בת 6 חודשים.

מר אלטשולר יהא זכאי לתמורה חודשית בסך של 150,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדון. בנוסף, החברה תישא בהוצאות (אירוח, אש"ל, נסיעות לחו"ל וכיו"ב) כנדרש לשם ביצוע השירותים, בהיקף סביר, בהתאם למדיניות החברה. על פי ההסכם, זולת התמורה והחזר ההוצאות כאמור לעיל לא יהיה זכאי מר אלטשולר לכל תשלום נוסף, ובכלל זאת גם לא בגין הוצאות רכב וגילום מס בקשר להוצאות כאמור.

מר אלטשולר יהא זכאי למענק שנתי מותנה בגין כל שנה קלנדרית, בהיקף של עד 12 משכורות חודשיות, וזאת בהתאם ובכפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה, ובכפוף לעמידה ביעדים שיוגדרו לו מדי שנה (ביחס לאותה שנה) על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. יצוין כי ההסכם כולל הוראות לעניין תגמול הוני בכפוף לעדכון מדיניות התגמול של החברה. אישור עדכון מדיניות התגמול כאמור והענקת התגמול ההוני למר אלטשולר כפופים ומותנים בקבלת אישורים לפי כל דין לרבות מאת האורגנים המוסמכים לכך בחברה.

מר אלטשולר יהיה רשאי לא לספק את השירותים לחברה במשך 25 ימים בשנה, וכן במשך 18 ימים בשנה בגין מחלה, ההסכם כולל מגבלות לעניין צבירת ימי היעדרויות.

למועד אישור הדוח, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מענק בשיקול דעת למר אלטשולר בגין שנת 2023 בגובה התמורה החודשית בגין חודש אחד. מענק משלים בגובה התמורה בגין שני חודשים נוספים כפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה אשר בכוונת החברה לזמן בסמוך לאחר פרסום הדוח.

לעניין שיפוי וביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, ראה ביאורים 31ד' (3) ו-31ד' (13) להלן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(3) ביטוח דירקטורים ונושאי משרה המשותף לחברה, לבעלת השליטה בחברה ולחברה בת של בעלת השליטה בימים 15 באוגוסט 2022 ו- 23 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את התקשרות החברה בפוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (פוליסת ביטוח בסיסית לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לחברה ולחברות הבת המוחזקות על ידי החברה ופוליסת ביטוח קבוצתית עודפת, לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לחברה ולחברות הבת המוחזקות על ידי החברה וכן לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של אלון רבוע ושל דור אלון אנרגיה בישראל (1998) בע"מ שבשליטת אלון רבוע ("דור אלון")) לתקופות ביטוח של שנה שתחילתן ביום 1 ביוני 2022 ו- 1 ביוני 2023 וסיומן ביום 31 במאי 2023 ו- 31 במאי 2024, בהתאמה ואת הכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מנכ"ל החברה ונושאי משרה של בעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם.

בנוסף, התקשרה הקבוצה בפוליסת ביטוח קבוצתית (עם אלון רבוע ודור אלון והחברות הבנות שלהן) מסוג Run off לתקופה של 6 שנים החל מ-1 בינואר 2018 ועד ליום 31 בדצמבר 2023. בתקופת הדוח הוארך תוקף הפוליסה עד ליום 31 במאי 2024 בכפוף לגבול אחריות מוקטן, כאשר ההתקשרות אושרה כעסקה זניחה. חלק החברה בפוליסת הביטוח הבסיסית ובפוליסת הביטוח הקבוצתית העודפת (לרבות התקשרויות קודמות שאושרו בנוהל זה במהלך השנים המדווחות), הינו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי דולר		
141.5	178.8	166.4
47.7	59.6	52.7
9	9	9

פוליסת ביטוח בסיסית

פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת

פוליסת Run off

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(4) גמול דירקטורים וכן גמול דירקטורים שהינם דירקטורים ונושאי משרה באלון רבוע כחול

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 13 בנובמבר 2016 (שהתקבלה לאחר אישור ועדת התגמול של החברה), הגמול השנתי שישולם לדירקטורים יהיה בהתאם ל"סכום הקבוע" כמפורט בתוספת השנייה לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), בהתאם לדרגת הונה העצמי של החברה. דירקטורים אשר הוגדרו או יוגדרו על ידי דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בהתאם לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, יהיו זכאים לגמול שנתי בסכום שהינו בין "הסכום הקבוע" לסכום המרבי בהתאם לתקנות הגמול, בהתאם להונה העצמי של החברה (גמול העומד למועד דוח זה על סך של כ-113.8 אלפי ש"ח). בגין השתתפות בישיבות ישולם לכל הדירקטורים גמול ב"סכום הקבוע" כמפורט בתוספת השלישית לתקנות הגמול. בגין החלטות בלא התכנסות ובגין החלטות באמצעי תקשורת ישולם גמול השתתפות בשיעור הקבוע בתקנות הגמול. כמו כן, יהיו הדירקטורים זכאים להחזר הוצאות כאמור בתקנות הגמול. סכומים אלו יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, בתוספת מע"מ כדין. בתקופת הדוח ולמועד הדוח מכהנים, בין היתר, ה"ה מוטי בן-משה (בעל שליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון אלון רבוע כחול), ואלכס סורז'קו (סמנכ"ל באלון רבוע כחול) כדירקטורים בחברה. מר יניב רוג (דירקטור באלון רבוע כחול) כיהן כדירקטור בחברה עד ליום 15 באוגוסט 2023. ביום 30 באפריל 2023 אישר מחדש דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת תגמול), בהתאם לתקנה 1ב(א)(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), תשלום גמול שנתי וגמול השתתפות למר סורז'קו, אשר לא יעלה על הגמול הנמוך ביותר המשולם לדירקטור אחר בחברה (קרי, לדירקטור שאינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית). ביום 15 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת תגמול), תשלום גמול שנתי בסכום מעודכן בגין כהונתו כדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, וגמול השתתפות למר רוג, וזאת החל מחודש נובמבר 2022 (תום תקופת האישור הקודם) ועד לסיום כהונתו, בהתאם לתקנה 1א(2) לתקנות ההקלות. יצוין, כי בהתאם לתנאי כהונתו של יו"ר דירקטוריון החברה, מר בן-משה, אשר אושרו באסיפת בעלי המניות של החברה ביום 5 בנובמבר 2020, הופסק הגמול ששולם לו כדירקטור.

(5) התקשרות בהסכם שכירות - מרכז לוגיסטי בי

חברת בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ ("בי לוגיסטיקה"), חברה בבעלותה המלאה של אלון רבוע, שוכרת את המרכז הלוגיסטי שבבעלות החברה (באמצעות חברה בת). הסכם השכירות המקורי היה לתקופה של 12 שנים שהסתיימה בחודש מרץ 2023, שבסיומה עמדה לבי לוגיסטיקה אופציה להאריך את תקופת השכירות בהודעה בת 12 חודשים מראש, לתקופות של 3 שנים כל אחת ובלבד שתקופת השכירות המקסימלית לא תעלה על 24 שנים. זאת תמורת דמי שכירות שנתיים בשיעור של 9% מסך עלות ההשקעה בנכס. ביום 27 במרץ 2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, את ההתקשרות בתוספת להסכם השכירות, כעסקה שאינה חריגה, במסגרתו מימשה חברת בי לוגיסטיקה את זכותה להאריך את תקופת הסכם השכירות ב-7 שנים, כך שתסתיים ביום 1 באפריל 2030 (הוראות הסכם השכירות לעניין האופציה להארכתו בתקופות נוספות לאחר המועד הנ"ל נשארו בתוקף); הוסכם על ביצוע תיקונים שונים במבנה לשביעות רצונה של בי לוגיסטיקה ומסירת גג המושכר לשימוש בי לוגיסטיקה ללא תוספת דמי שכירות; הצדדים להסכם הגיעו להסכמות שונות וזאת בין היתר לעניין מכירת ציוד מידוף שהיה במושכר, פירעון חוב שהיה לשוכרת כלפי המשכירה בקשר עם הסכם השכירות והמחלוקות בעניין התיקונים במושכר; המשכירה ויתרה על דמי שכירות בסך חמישה חודשי שכירות (גרייס) לשוכרת.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(6) הסכמים לרכישת נכסי מקרקעין של אלון רבוע כחול

החברה התקשרה עם אלון רבוע בהסכם פיצול מיום 2 באפריל 2006 ובהסכם העברה מיום 21 ביוני 2006, במסגרתם הועברו לחברה פעילות הנדל"ן ונכסי הנדל"ן של אלון רבוע. היות ולמועד אישור הדוח טרם הושלם רישומם של חלק מהנכסים שהועברו לחברה מאלון רבוע במסגרת הסכמי הפיצול וההעברה, אשר החברה ואלון רבוע פועלות לשם השלמת רישום הזכויות בהם בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפי העניין, ביום 27 באוקטובר 2019 אישרה ועדת הביקורת של החברה מספר התקשרויות כמפורט להלן, כעסקאות שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי אך אינן עולות כדי עסקאות חריגות: (1) סיווג ואישור מתן התחייבות לשיפוי לאלון רבוע כחול, בקשר עם נכסי עסקת הפיצול משנת 2006, כעסקה בין החברה לבין בעל שליטה בה שאינה עסקה חריגה בנוסח שסוכם בין החברה לבין אלון רבוע; (2) סיווג ואישור מתן כתב שיפוי לאלון רבוע, בקשר עם הארכתן או חילוטן מעת לעת של ערבויות שניתנו לאלון רבוע ביחס לנכסים שהועברו לחברה במסגרת הסכמי פיצול משנת 2006 וטרם הוסבו על שם החברה; (3) סיווג ואישור מתן התחייבות לשיפוי לאלון רבוע, בקשר עם ניהול הליך משפטי מול רשות מקרקעי ישראל בקשר עם נכס אשר הועבר מאלון רבוע לחברה במסגרת הסכמי הפיצול אך הליך רישומו טרם הושלם; (4) סיווג ואישור התחייבות החברה לאלון רבוע כחול, לשפות ולפצות את אלון רבוע כחול ו/או מי מטעמה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לרישום זכויות בנכס. סך השיפוי ששולם לאלון רבוע כחול בתקופת הדוח הינו בסכום שאינו מהותי.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(7) התקשרות עם חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ בהסכם להשאלת עובדים למטרת ניהול קידום של שני פרויקטים בתחום הנדל"ן

ביום 10 ביולי 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה עם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, חברה ציבורית בשליטת אלון רבוע, בעלת השליטה בחברה (להלן: "דור אלון"), בהסכם להשאלת עובדים מהחברה לדור אלון, למטרת ניהול קידום של שני פרויקטים בתחום הנדל"ן, שדור אלון מחזיקה בזכויות בהם. ההתקשרות האמורה אושרה במקביל על ידי האורגנים המוסמכים של דור אלון (ובכלל זה אסיפת בעלי המניות של דור אלון), וההסכם נחתם בחודש יולי 2023 ונכנס לתוקף. על פי ההסכם, עובדים המועסקים בחברה מושאלים לדור אלון באופן חלקי עבור קידום הפרויקטים, בהם בתקופת הדוח מנכ"ל החברה (או ממלא מקומו) סמנכ"ל הנדסה וסמנכ"לית נכסים. העובדים המושאלים יפעלו בהתאם להוראות והנחיות דור אלון. תמורת השאלת העובדים המושאלים וקיום התחייבויות החברה, תשלם דור אלון לחברה תמורה חודשית בסך של כ-180 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"), כשהוסכם שהתמורה תשולם החל מיום 1 בינואר 2022. התמורה תהא צמודה לעלייה במדד המחירים לצרכן. הסכם שאילת העובדים כולל מנגנון התאמות לתמורה, לפיו אחת לכל שנה, החברה ודור אלון יבדקו את הצורך לבצע התאמה לתמורה בהתאם להוראות ההסכם. הוראות הסכם שאילת העובדים, בשינויים המחויבים, יחולו גם ביחס לתקופה שבה הושאלו העובדים המושאלים עד למועד חתימת ההסכם. הסכם שאילת העובדים והשאלת העובדים בהתאם, יבואו לידי סיום אם ההסכם בוטל מכל סיבה שהיא בהתאם להוראות, לרבות על-פי הודעת אחד הצדדים בהתאם להוראות ההסכם, או עם מתן אישור בכתב על ידי דור אלון לחברה כי בוצעו מלוא משימות העובדים על פי ההסכם. דור אלון תדאג לכך שהעובדים המושאלים יכללו, כמבוטחים נוספים, בפוליסת ביטוח רלוונטית (בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם). על פי ההסכם, החברה תשפה את דור אלון בגין כל נזק או הפסד שייגרם לה במישרין מתביעה ו/או דרישה מצד מי מהעובדים המושאלים, הנובעים מיחסי עובד-מעסיק ו/או הקשורים לכך (במפורש למעט תביעות בדיני נזיקין), ולרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד סבירים ומקובלים וזאת בכפוף לפס"ד בתביעת העובד שלא עוכב ביצועו ובכפוף למתן אפשרות לחברה להשתתף בהגנה בתביעה כאמור. על פי ההסכם דור אלון התחייבה לשפות את החברה במקרה של תביעה ו/או דרישה שתוגש כנגדה על-ידי צד שלישי כלשהו, בקשר עם הפרויקטים ולרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד סבירים ומקובלים וזאת בכפוף לפס"ד שלא עוכב ביצועו ובכפוף למתן אפשרות לדור אלון להתגונן. מובהק, כי אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה כמעסיקה הבלעדית של העובדים המושאלים ומחובת השיפוי של החברה המפורטת לעיל. בכל מקרה בו תפר החברה את התחייבויותיה ולא תתקן את ההפרה, היא תהא אחראית לכל נזק, הפסד או הוצאה ישירים שייגרמו לדור אלון בגינה עד לסכום שלא יעלה על התמורה החודשית במכפלת 12. אין בביצוע ההשאלה כדי לשנות את תנאי העבודה של העובדים המושאלים בחברה, והחברה תמשיך לשאת בחובותיה כלפי העובדים המושאלים, על פי תנאי חוזה העסקתם. בתקופת הדוח הכירה החברה בהשתתפות בהוצאות בסך של כ-4.4 מיליון ש"ח בגין התקשרות זו, בגין התקופה שהחל מיום 1 בינואר 2022 ועד למועד הדוח.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(8) אישור התקשרות החברה עם אלון רבוע כחול בהסכם שכירות משנה להשכרת חלקים משטח משרדים אותו שוכרת החברה בקומה 17, המגדל העגול, עזריאלי, תל אביב

ביום 5 בינואר 2023, אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה עם אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה, בהסכם שכירות משנה להשכרת חלק מהשטחים אותם שוכרת החברה בקומה 17, לתקופה שתחל ביום 1 ביולי 2022, בתנאי "גב אל גב" לתנאי הסכם השכירות של החברה עם המשכירה. בנוסף, בהתאם לתנאי ההתקשרות, תשא אלון רבוע כחול בהוצאות ציוד שנרכש ועבודות התאמה שבוצעו בקומה 17, בהתאם לחלוקה היחסי של תקופת השכירות הנוטרת ובשטח המושכר על ידה. כמו כן, אישרה ועדת הביקורת כי ההתקשרות האמורה אינה בגדר 'עסקה חריגה' כהגדרת המונח בחוק החברות. ביום 28 במרץ 2024 אישרה ועדת הביקורת של החברה את הקטנת השטח המושכר בהשכרת משנה, לרבות התחשבנות בקשר עם תשלומים ביחס לשטח הנגרע, כן חלוקה בקשר עם תשלומים ועלויות שוטפות ביחס לשטח המושכר בהשכרת משנה בהתאם לחלק היחסי, וכן הסמיכה ועדת הביקורת את הנהלת החברה לאשר מעת לעת שינויים בשטחים המושכרים לאלון רבוע כחול בהתאם לעקרונות הנ"ל ללא צורך באישור נוסף, כעסקה זניחה.

(9) אישור התקשרות בהסכם עם אקסטרה ריטייל גרופ בע"מ להשכרת משרדים בנכס החברה בראש העין

בימים 4 בפברואר ו-12 באוגוסט 2018 אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה בעסקה עם אקסטרה ריטייל גרופ בע"מ (בשמה דאז- נעמן גרופ (נ.ו.) בע"מ) ("אקסטרה ריטייל"), חברה בבעלותה המלאה של אלון רבוע, בעלת שליטה בחברה, להשכרת משרדים בשטח של כ-2,359 מ"ר וחניות בנכס החברה בראש העין כעסקה שאינה חריגה. תקופת השכירות הינה 120 חודשים החל ממועד מסירת החזקה במושכר - ביום 15 באפריל 2018. התקופה שבגינה משולמים דמי השכירות, החלה ביום 15 ביוני 2018. דמי השכירות הבסיסיים החודשיים הינם בסך של כ-90 אלפי ש"ח בחודש, אשר משולמים בתשלום חודשי מראש. במשך כל תקופת השכירות תישא אקסטרה ריטייל, בנוסף לדמי השכירות, בכל התשלומים החלים כדין על מחזיקי נכסים, וכן בתשלומים ו/או הוצאות בקשר עם האחזקה ו/או ההפעלה של המושכר, לרבות דמי ניהול. החברה העמידה לרשות אקסטרה ריטייל תקציב להתאמות המושכר בסך של 2.35 מיליון ש"ח. אקסטרה ריטייל העמידה לטובת החברה בטוחות להבטחת מילוי כל התחייבויותיה על פי הסכם השכירות, הכוללים ערבות בנקאית ושטר חוב, כל אחד בסכום השווה לדמי השכירות ודמי ניהול בתוספת מע"מ כדין בגינם, בגין שלושה חודשי שכירות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(10) אישור התקשרות חברת הקניון עם חברות קשורות בהסכם שכירות להשכרת יחידות ושטחים בקניון TLV

ביום 19 באוגוסט 2021 אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות חברת הקניון בהסכמי שכירות עם חברות קשורות כמפורט להלן, כעסקה שאינה חריגה אשר לבעל השליטה יש בה עניין אישי: (א) התקשרות חברת הקניון עם אקסטרה ריטייל, בקשר עם השכרת יחידה בקניון TLV שתשמש כחנות מרשת "נעמן" ו/או "ורדינון", בשטח של כ-208 מ"ר ברוטו ומחסן, ולתקופה של שנתיים, החל מיום 1 בדצמבר 2020 וכן 3 תקופות אופציה של 3 שנים כל אחת; (ב) התקשרות חברת הקניון עם אקסטרה ריטייל, להשכרת יחידה בקניון TLV ששימשה כחנות "דיסני", בשטח של כ-171 מ"ר ברוטו, ולתקופת שכירות של השנתיים החל מיום 1 בנובמבר 2021, וכן 3 תקופות אופציה של 3 שנים כל אחת. השוכרת פינתה את המושכר ביולי 2023 מספר חודשים לפני תום תקופת השכירות. תנאי הסיום המוקדם אושרו על ידי החברה כעסקה זניחה; (ג) התקשרות חברת הקניון עם אקסטרה אנדרוור בע"מ (לשעבר- בוניטה דה מאס בע"מ), חברה אשר מוחזקת בשיעור של 60% על-ידי אקסטרה ריטייל, בקשר עם השכרת יחידה בקניון TLV שתשמש כחנות מרשת בוניטה דה מאס, בשטח של כ-97 מ"ר ברוטו, לתקופת שכירות של שנתיים החל מיום 1 באוגוסט 2021, וכן 3 תקופות אופציה של 3 שנים כל אחת; (ד) התקשרות חברת הקניון עם דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ, חברה בבעלות מלאה (100%) של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ שבשליטת אלון רבוע, להשכרת יחידה ושטחים בקניון TLV שימשו כסופרמרקט בשטח כולל של כ-1,730 מ"ר ברוטו, לתקופה של 5 שנים עם 2 אופציות להארכה ב-5 שנים נוספות כל אחת. לעניין זה יצוין, כי ביום 29 בנובמבר 2021, אישרה ועדת הביקורת את תנאי ההתקשרות הסופיים, וכי התקשרות זו אינה בגדר "עסקה חריגה" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. כמו כן, אישרה החברה התקשרות בתוספת להסכם השכירות האמור, בקשר עם השכרת שטחי אחסנה נוספים, כעסקה זניחה. ביום 11 באוגוסט 2022 אישרה ועדת הביקורת את התקשרות חברת הקניון בתוספת להסכם השכירות שעניינה השכרת שטחים בחניון הקניון והוספת שטח ישיבה, וכן כי התקשרות זו אינה בגדר 'עסקה חריגה' כהגדרת המונח בחוק החברות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(11) התקשרות עם יניב רוג

ביום 15 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת ביושבה גם כוועדת התגמול) את התקשרות החברה עם מר יניב רוג בהסכם למתן שירותים לחברה כספק שירותים עצמאי, החל ממועד סיום כהונתו בדירקטוריון החברה (ביום 15 באוגוסט 2023) ולתקופה בלתי קצובה. ההתקשרות אושרה כעסקה שאינה חריגה שלבעלת השליטה בחברה יש בה עניין אישי בשל כך שמר רוג מכהן כדירקטור ומעניק שירותים לבעלת השליטה ולחברות המוחזקות על ידה. במסגרת ההתקשרות מעניק מר רוג שירותים לחברה ולחברות בת של החברה, לרבות כהונה כדירקטור בחברות הבת של החברה, ייעוץ מס לחברה ולחברות מוחזקות והובלת הליכים בקשר עם הנכס בסיאטל. בהתאם לתנאי ההתקשרות, מר רוג מעניק לחברה שירותים בהיקף שעות חודשי משתנה בטווח של בין 40 ל-60 שעות חודשיות, וזכאי לתמורה בסך של 50 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ, ולהחזר הוצאות. כל צד להתקשרות רשאי להודיע על סיומה בהודעה מוקדמת 30 ימים מראש. הסכם ההתקשרות כולל תניות סודיות, אי תחרות ואי קיום יחסי עובד-מעסיק, וכן הוראות לעניין ביטוח ושיפוי נוכח כהונתו כדירקטור בחברות בת של החברה.

(12) כתיב שיפוי לנושאי משרה ודירקטורים אשר לבעל השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי ביחס להענקתם השיפוי

להם

בישיבת ועדת הביקורת (בשביתה גם כוועדת תגמול) מיום 27 באוגוסט 2020, התקבלה החלטה על סיווג הענקת כתב שיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, המכהנים או שיכהנו בה מעת לעת, ו/או בחברות מוחזקות של החברה, אם מונו מטעם החברה, אשר לבעל השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב השיפוי להם, בנוסח זהה לנוסח כתב השיפוי שהוענק ומוענק לנושאי המשרה בחברה, כעסקה שאינה חריגה. כן, קבעה ועדת הביקורת כי כפוף לאישור מדיניות התגמול (שאושרה באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 5 בנובמבר 2020), לא יידרש כל אישור נוסף לשם הענקת כתב השיפוי כאמור וכי בעתיד אישורים שיתקבלו באורגני החברה ביחס ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה יחולו גם לגבי דירקטורים ונושאי משרה אשר לבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי ביחס להענקת השיפוי להם.

(13) הכנסות שכירות

לחברה עסקאות שכירות להשכרת נכסים מסחריים ומשרדים, על חברות בבעלות בעלת השליטה בחברה, אשר אושרו כעסקאות שאינן חריגות או כעסקאות זניחות, אשר לבעלת השליטה יש בהן עניין אישי.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(14) התקשרות עם חברה בשליטת מר בן-משה, כמפיצה ורכזת ההנפקה בהנפקות החברה

ביום 17 במאי 2023 אישרה ועדת הביקורת נוהל אמות מידה לסיווג התקשרויות עם אקסטרה מייל חיתום (אי.אר.ג'י.אס) בע"מ ("אקסטרה מייל"), חברה בשליטתו, בעקיפין, של מר בן-משה, כמפיצה וכרכזת ההנפקה בהנפקות של החברה. במסגרת זו קבעה ועדת הביקורת אמות מידה להתקשרויות כאמור, אשר בהתקיימן התקשרות החברה עם אקסטרה מייל לא תוגדר כ"עסקה חריגה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות, וכן קבעה את אופן האישור של ההתקשרות, כאשר נקבע כי התקשרות כאמור לא תהיה טעונה אישור בדבר תשלום העמלות לאקסטרה מייל בהנפקה, מעבר לאישור הדירקטוריון לעניין ההנפקה. ביום 12 בפברואר 2024 ועדת הביקורת של החברה אישרה מחדש את הנוהל. בשנת 2023, התקשרה החברה עם אקסטרה מייל כמפיצה וכרכזת הנפקה בהנפקה פרטית של אגרות החוב (סדרה ח) של החברה על דרך של הרחבת סדרה בחודש דצמבר 2023.

להלן פירוט בדבר עלויות הנפקה שקוזזו מתמורת אגרות החוב במועד ההנפקה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
525	1,075	-
602	-	622
2,315	1,013	-
3,442	2,088	622

אגרות חוב - סדרה ט'
אגרות חוב - סדרה ח'
אגרות חוב - סדרה ו'

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(15) ביום 12 בפברואר 2024, אישרה פעם נוספת ועדת הביקורת של החברה נוהל אמות מידה וכללים מנחים לסיווג של עסקאות של החברה (בסעיף זה- "עסקה של החברה"- לרבות עסקה של חברה בשליטתה וחברה קשורה שלה) עם בעל עניין בה כעסקאות זניחות בהתאם להוראות סעיף 117(א2) לחוק החברות וכקבוע בתקנה 41(א3)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ("נוהל עסקאות זניחות"). נוהל זה משמש לבחינת היקף הגילוי הנדרש בהתאם לדיני ניירות ערך ולקביעת אופן אישורן של עסקאות בעל עניין זניחות כאמור.

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין של החברה, אשר אינה עסקה חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות) תיחשב כעסקה זניחה, אם היא ממלאת אחר כל התנאים להלן: (1) העסקה מבוצעת במהלך העסקים הרגיל; (2) העסקה הינה בתנאי שוק. תנאי השוק ייבחנו, בין היתר, בהשוואה לשתי עסקאות לפחות שנעשו בין החברה (או חברות בת) לצדדים לא קשורים. ניתן להשוות גם לעסקאות שהחברה אינה צד להן והכל ככל שמידע כזה הינו קיים וזמין. לשם ביסוס תנאי שוק ניתן גם לבחון שתי הצעות לעסקה מסוימת; לחילופין, לצורך ביסוס תנאי זה, תוכל החברה לפנות לגורם מייצע חיצוני בלתי תלוי הבקיא או מומחה בתחום שבו מבוצעת העסקה, אשר יוכל לחוות דעתו לעניין תאימות העסקה ו/או ההצעה לתנאי השוק; וכן- (3) אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה הינה בשיעור של פחות מ-1% מאמת המידה הרלוונטית וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 10 מיליון ש"ח (כשסכום זה מותאם לפי שיעור העלייה במדד המחירים לצרכן מהמדד הידוע במועד אישור הנוהל).

בכל עסקת בעל עניין, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת כפי שנקבע בנוהל הזניחות על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה (כלומר הנוהל קובע אילו אמות מידה יחושבו בעסקת רכישת ומכירת נכס קבוע, בקבלת התחייבות כספית, ברכישת/מכירת מוצרים או שירותים ובעסקת השכרת נכסים). במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ-1% מאמת המידה שתיבחר, וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 10 מיליון ש"ח (כשסכום זה מותאם לפי שיעור העלייה במדד כאמור לעיל).

ביחס לעסקאות בעל עניין רב שנתיים, יחושב היקף העסקה לצרכי בחינת הזניחות על בסיס שנתי. עסקאות בעל עניין נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמא ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו כעסקה אחת.

בעסקה משותפת של החברה יחד עם אלון רבוע ו/או חברות בקבוצת רבוע ו/או בעל השליטה בקבוצת רבוע עם צדדים שלישיים בתחומים המפורטים בנוהל הזניחות, תיחשב העסקה כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל הכללים הקבועים על פי נוהל הזניחות המתוארים לעיל, ובנוסף, אם תנאי ההתקשרות בעסקה המשותפת של החברה אינם שונים באופן מהותי מתנאי ביחס לגורמים מקבוצת רבוע ו/או בעל השליטה בקבוצת אלון רבוע, לפי המקרה, בשים לב לחלקם היחסי בעסקה הרלוונטית.

על אף האמור, בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל עניין עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה (גם אם העסקה עומדת בפרמטרים האמורים לעיל).

ועדת הביקורת של החברה תבחן אחת לשנה את אמות המידה ואת הצורך בעדכון הוראות נוהל העסקאות הזניחות בשים לב לעסקאות בעלי עניין בהן מתקשרת החברה ושינויים בהוראות דין רלוונטיות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(15) (המשך)

בשנת הדיווח לחברה עסקאות זניחות מהסוגים והמאפיינים הבאים: (1) השכרת נכסים לחברות מקבוצת אלון רבוע כחול וכן אישור תנאי סיום של התקשרות; (2) רכישת מוצרים / מתנות / תווי קניה מחברות מקבוצת אלון רבוע כחול; (3) התקשרות עם ספק מידוף בהסכמות בעניין ביטול הסכם לתכנון מידוף אוטומטי למבנה נוסף שיוקם בצמוד למבנה המרלוג בבאר טוביה המושכר לחברה בשליטת אלון רבוע כחול; (4) רכישת שירותים משפטיים ביחד עם חברות מקבוצת אלון רבוע כחול ו/או בעלת השליטה בה; (5) התקשרויות בקשר עם שימוש בשטחי פרסום בקניון TLV על ידי חברות מקבוצת אלון רבוע כחול; (6) הטבות והנחות לעובדי החברה בעת רכישה ברשתות חברות מקבוצת אלון רבוע כחול.

(16) נוהל מסחר מרוכז בניירות ערך

בחברה קיימת מדיניות השקעות המאושרת מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה, אשר נועדה ליצור תשתית לביצוע פעולות מסחר בניירות ערך עבור החברה, עבור אלון רבוע, ועבור דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (חברה בשליטת אלון רבוע) ("חברות הקבוצה") וכן במקרים בהם בעלת השליטה באלון רבוע, אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, או חברות אחרות בשליטתה, יבצעו עסקאות באותם ניירות ערך, בד בבד עם ביצוע העסקאות של חברות הקבוצה. בהתאם לנוהל, השקעת היתרות הנזילות של חברות הקבוצה בהתאם למדיניות ההשקעות של כל אחת מחברות הקבוצה, תיעשה באמצעות תיק השקעות סחיר שינוהל על ידי גורם מקצועי אחד, ובהתאם להסדרים שנקבעו בנוהל, הכוללים בין היתר הוראות אלה: (1) עסקה תתבצע לאחר החלטה המבוססת על שיקולים מקצועיים של האחראי על המסחר, וקבלת אישור מחברות הקבוצה; (2) עסקה תתבצע במחיר זהה ובכמות פרו-רטה להיקף התיק המנוהל של כל חברה (לא תתבצע עסקה עבור חברה שלא אישרה את העסקה); (3) היקף העסקה לא יהיה מהותי לאף אחת מחברות הקבוצה ותבוצע בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל של חברות הקבוצה. לאחר בחינת ההסדרים אותם קובע הנוהל, ועדת הביקורת של החברה אישרה כי הנוהל כשלעצמו אינו מהווה עסקה עם בעל שליטה, ושלמען הזהירות - גם אם עשוי להיחשב כעסקה עם בעל שליטה, הרי שהעסקה אינה עסקה חריגה ובכל מקרה היא עסקה זניחה.

(17) החברה מתקשרת מעת לעת ובמהלך עסקיה הרגיל, בפוליסות ביטוח שונות לשם ביטוח נכסיה, ביטוחי עבודות קבלניות בפרויקטים השונים וביטוחי אחריות נושאי משרה, לרבות עם חברות ביטוח שהן בעלות עניין בחברה.

(18) ביום 23 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקף האישור שניתן על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 5 בנובמבר 2020 ביחס למדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה וזאת עד ליום 4 במרץ 2024, בהתאם לחוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה - חרבות ברזל) (סדרי מינהל, תקופות כהונה ותאגידיים), התשפ"ד-2023. בכוונת החברה לפעול לאימוץ מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי משרה בכפוף לקבלת האישורים לפי דין לרבות מאת האורגנים המוסמכים לכך בחברה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 32 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

א. התקשרות החברה בהסכמים לרכישת זכויות נוספות בנכסים מניבים ברעננה ובקריית השרון בנתניה

לאחר תקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת זכויות נוספות בנכס מניב ברעננה ובנכס מניב בקריית השרון בנתניה ("הנכסים"), כאשר למועד אישור הדוחות הכספיים, מחזיקה החברה ב-50% מהזכויות בכל אחד מהם וכפוף להשלמת העסקאות על פי ההסכמים האמורים ("העסקאות"), תחזיק החברה במלוא הזכויות (100%) בכל אחד מהנכסים ("ההסכמים").

התמורה הכוללת על פי ההסכמים הינה 290 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ("סכום התמורה הכולל"), מתוכה סך של 170 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ עבור זכויות המוכרות בנכס ברעננה וסך של 120 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ עבור זכויות המוכרות בנכס בקריית השרון בנתניה. 15% מסכום התמורה הכולל הועבר לחשבון נאמנות סמוך למועד חתימת ההסכמים, ויועבר למוכרות בכפוף להתקיימות תנאים הקבועים בהסכמים. יתרת התמורה תועבר על ידי החברה לחשבון נאמנות תוך 30 ימים מהמועד בו המוכרות ימציאו לחברה אישורים בנוגע למס שבח ("מועד הסגירה").

ההסכמים מותנים זה-בזה, ובהשלמתן יחדיו של העסקאות באותו מועד ובו זמנית. ההסכמים כוללים הוראות בדבר אחריות ושיפוי (כנהוג בהסכמי מכר מסוג זה) וכן הוראות בדבר ניהול הנכסים בתקופה שממועד חתימת ההסכמים ועד למועד הסגירה, לרבות הוראות בעניין התחשבנויות בין הצדדים, כשנקבע שכפוף להשלמת העסקאות החברה תהיה זכאית למלוא זכויותיהן ותקבל על עצמה את מלוא חובותיהן של המוכרות על פי הסכמי השכירות והסכמים אחרים בקשר עם הנכסים וזאת החל מיום 1 בינואר 2024. בגין רכישת הנכסים צפויה החברה לשלם מס רכישה כדין והוצאות עסקה נלוות בסכום שאינו מהותי. למועד אישור הדוחות הכספיים, התקיים התנאי המתלה והומצאו לחברה האישורים הנוגעים למס השבח, אך העסקאות טרם הושלמו.

ב. התקשרות החברה בהסכם שכירות עדכני עם קרפור-מגה ושוכר נוסף

לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בהסכם שכירות עדכני עם קרפור-מגה ראה ביאור 22. בנוסף, התקשרה החברה עם שוכר נוסף בהסכמים ביחס ל-9 נכסים המשמשים כסופרמרקטים, המושכרים לשוכר הנוסף, לפיהם תוארך תקופת השכירות עד ליום 31 בדצמבר 2040 ויעודכנו דמי השכירות בגינם.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 32 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח (המשך)

ג. לאחר תקופת הדוח, ביום 31 במרץ 2024, חתמו החברה וצד שלישי שאינו צד קשור לחברה (להלן בסעיף זה: "השותף") על מסמך עקרונות הנוגע לרכישת חלק מהזכויות (במושע) של השותף במקרקעין הידועים כ"מתחם שפע" בעיר בני ברק, בגוש 6192 חלקות 195-200, 203-209, 388-390, 507-509, 554 ו-555 וחלק מחלקה 387 בגוש 6192 (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"), המשקפות את מלוא (100%) הזכויות למסחר ותעסוקה במקרקעין, לרבות כל השטחים הצמודים להם (להלן: "מסמך העקרונות למסחר"), וזאת כפוף לחתימת הסכם מפורט לרכישת הזכויות למסחר (להלן: "ההסכם המפורט"). ככל שההסכם המפורט לא ייחתם תוך 30 ימים ממועד חתימת מסמך העקרונות למסחר או שדירקטוריון החברה לא יאשרו, מסמך העקרונות למסחר יהא בטל מעיקרו ולא יהיה לו כל תוקף. לחברה זכות להאריך את המועד האמור במתן הודעה בכתב לשותף.

יצוין, כי כפי שנמסר לחברה, זכויות השותף במקרקעין נרכשו על ידו מאת בעלי הזכויות הקודמים במקרקעין (להלן: "המוכרים"), על פי הסכם מכר בתמורה לסך של 570 מיליון ש"ח אשר למועד זה טרם שולמה במלואה למוכרים.

על פי התב"ע החלה על המקרקעין, ייעוד המקרקעין הינו למגורים, מסחר ותעסוקה. במועד זה, כפי שנמסר לחברה, תפוסים המקרקעין על ידי שוכרים ומשתמשים שונים, על פי הסכמי שכירות שנחתמו עמם. בכוונת החברה והשותף לקדם פרויקט בעירוב שימושים בהיקף של כ-22,000 מ"ר למסחר ותעסוקה ו-388 יח"ד למגורים (להלן: "הפרויקט").

בד בבד עם חתימת מסמך העקרונות למסחר, חתמו החברה והשותף על מסמך עקרונות למתן הלוואה (להלן: "מסמך עקרונות להלוואה"), שעניינו העמדת הלוואה לשותף על-ידי החברה שנועדה להשלים את ההון העצמי אשר יידרש לשותף לצורך השלמת רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט, זאת כפוף לחתימת הסכם הלוואה מפורט (להלן: "הסכם הלוואה המפורט"). ככל שהסכם הלוואה המפורט לא ייחתם תוך 30 ימים ממועד חתימת מסמך העקרונות להלוואה, מסמך העקרונות להלוואה יהא בטל מעיקרו ולא יהיה לו כל תוקף. לחברה זכות להאריך את המועד האמור במתן הודעה בכתב לשותף.

עוד יצוין, כי ביום 14 במרץ 2024, התקשרו החברה וצד שלישי שאינו צד קשור לחברה אשר כפי שנמסר לחברה הינו תאגיד המחזיק במלוא המניות והשליטה בשותף (להלן בסעיף זה: "הלווה"), בהסכם להעמדת הלוואה ביניים ("הסכם הלוואה הביניים"), בהתאם להוראות הסכם הלוואה הביניים ובכפוף להתקיימות תנאים המנויים בו, החברה תעמיד ללווה, מסגרת הלוואות בסך של עד 50 מיליון ש"ח (סכום שאינו מהותי לחברה) ("הלוואה הביניים"). להבטחת התחייבויות הלווה על פי הסכם הלוואה הביניים, ובכלל זה פירעון הלוואה הביניים תיווצרנה ותירשמנה בטוחות לטובת החברה. נכון למועד הדוח, החברה העמידה ללווה הלוואה בסך של 40 מיליון ש"ח, מתוך המסגרת האמורה לעיל.

רצוע כחול נדל"ן בע"מ

**מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ליום 31 בדצמבר 2023

רבע כחול נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
	מידע כספי נפרד:
3 - 4	מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד ורווח כולל אחר המיחסים
5	לחברה
6 - 7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיחסים לחברה
8 - 19	ביאורים ומידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2023

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

זיו האפט

ירושלים, 31 במרץ 2024

רואי חשבון

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
			<u>נכסים שוטפים</u>
804,497	780,558	2	מזומנים ושווי מזומנים
550,201	583,510	3	ניירות ערך
-	93,051		השקעות ופקדונות לזמן קצר
1,180	202		מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
16,369	17,057		לקוחות והכנסות לקבל
26,703	5,903		חייבים ויתרות חובה
8,322	2,651		מס הכנסה לקבל
172,303	185,267		הלוואות לאחרים
114,264	127,342		מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
2,668	12,655	א'4	הלוואות לחברות מוחזקות
1,696,507	1,808,196		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
476	199		חייבים לזמן ארוך
656,695	817,324		השקעות בחברות מוחזקות
1,903,936	1,848,101	ב'4	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
16,672	15,069		רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
4,255,140	4,883,029	5	נדל"ן להשקעה
6,832,919	7,563,722		
8,529,426	9,371,918		

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
61,164	87,192	'א6	התחייבויות שוטפות
315,030	1,033,475	'ד6	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
1,419	1,490		חליות שוטפות בגין אגרות חוב
4,290	3,096		חליות שוטפות בגין חכירות
9,488	13,443		התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
33,252	31,061		ספקים ונותני שירותים
-	100,000		זכאים ויתרות זכות
-	2,902		דיבידנד לשלם
5,600	20,917		הלוואה מחברה בת
			הפרשות בגין התחייבויות אחרות
430,243	1,293,576		
			התחייבויות לא שוטפות
344,067	388,763	'ב6	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
4,146,047	3,518,379	'ד6	אגרות חוב
5,782	4,485		התחייבויות בגין חכירות
1,686	1,795		התחייבויות אחרות
571,598	698,308	8	התחייבויות מסים נדחים
5,069,180	4,611,730		
3,030,003	3,466,612		הון המיוחס לבעלים של החברה
8,529,426	9,371,918		

31 במרץ, 2024

יוסף בן שלמה	אורי אלטשולר	מוטי בן-משה	תאריך אישור הדוחות הכספיים
מנהל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד ורווח כולל אחר המיחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח				
208,301	223,889	240,859		הכנסות:
291,676	299,954	504,181	5	הכנסות משכירות עלייה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
499,977	523,843	745,040		סה"כ הכנסות
7,536	11,010	10,806		הוצאות ועלויות:
-	-	5,108		אחזקת נכסים
548	691	1,504		עלות דירות שנמכרו
28,551	32,642	35,100		מכירה ושיווק הנהלה וכלליות
36,635	44,343	52,518		סה"כ הוצאות ועלויות:
463,342	479,500	692,522		רווח מפעולות
(154,200)	(360,944)	(206,233)		הוצאות מימון
144,470	50,600	103,210		הכנסות מימון
(9,730)	(310,344)	(103,023)		הוצאות מימון, נטו
453,612	169,156	589,499		רווח לפני מסים על ההכנסה
(101,449)	(22,942)	(125,409)	8	מסים על ההכנסה
352,163	146,214	464,090		רווח לאחר מסים על ההכנסה
203,468	149,438	169,607		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
555,631	295,652	633,697		רווח נקי לשנה המיוחס לחברה עצמה
(1,945)	10,840	2,912		רווח (הפסד) כולל אחר - בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:
				זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו ממס
553,686	306,492	636,609		סך רווח כולל לשנה

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
201,801	201,364	289,322
(11,348)	(5,567)	5,838
190,453	195,797	295,160
3,116	2,546	3,274
(94,214)	(308,597)	(124,920)
(671)	(509)	978
9,938	44,916	-
(12,045)	-	-
(56,103)	36,964	-
-	-	(65,000)
(875,153)	88,260	155,181
33,155	-	-
(181,328)	(164,908)	(152,919)
60,720	44,553	115,122
(1,112,585)	(256,775)	(68,284)
(78,119)	(86,464)	(108,651)
3,041	-	-
27,808	125,225	-
(200,000)	(80,000)	(100,000)
1,599,281	1,284,440	210,590
(920,550)	(541,762)	(322,782)
(54,431)	(1,630)	26,028
235,862	42,133	68,900
(129,050)	(82,986)	(24,376)
(1,438)	(1,467)	(1,502)
482,404	657,489	(251,793)
(439,728)	596,511	(24,917)
646,034	206,306	804,497
-	1,680	978
206,306	804,497	780,558

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:

מזומנים נטו שנבעו מפעולות (נספח א')

מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה :

ריבית שהתקבלה

השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

השקעה בפקדונות מוגבלים ומיועדים נטו

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

מסים ששולמו בגין מימוש נדל"ן להשקעה

הלוואות לאחרים נטו

השקעות בחברות מוחזקות והלוואות להן

הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות

פרעון הלוואות מחברות מוחזקות

השקעה בניירות ערך

תמורה ממכירת ניירות ערך

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:

ריבית ששולמה

תמורה מהנפקת אופציות

תמורה ממימוש אופציות למניות

דיבידנד ששולם

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו

פירעון אגרות חוב

אשראי לזמן קצר, נטו

קבלת הלוואות לזמן ארוך

פירעון הלוואות לזמן ארוך

פירעון התחייבויות בגין חכירות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

הפרשי שער בגין מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
	אלפי ש"ח	

נספח לדוח תזרים מזומנים

(א) מזומנים נטו שנבעו מפעולות:

555,631	295,652	633,697	רווח נקי המיוחס לחברה עצמה התאמות בגין: מסים על ההכנסה
101,449	22,942	125,409	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(291,676)	(299,954)	(504,181)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(203,468)	(149,438)	(169,607)	דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות
27,399	4,200	7,350	דיבידנדים שהתקבלו מנכסים פיננסיים
19,803	43,700	34,708	שינויים בנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, נטו
(116,615)	66,557	(34,688)	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
30,760	158,725	66,282	הוצאות ריבית, נטו
81,099	91,298	95,462	פחת והפחתות
2,058	1,972	2,815	שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים
(66)	-	-	
206,374	235,654	257,247	
(2,839)	(2,031)	(688)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים: עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
2,170	(21,950)	11,090	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
-	(544)	(13,078)	עלייה במלאי בניינים בהקמה
2,012	3,378	3,955	עלייה בספקים ונותני שירותים
(5,916)	(13,143)	30,796	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין התחייבויות אחרות
(4,573)	(34,290)	32,075	
201,801	201,364	289,322	מזומנים נטו שנבעו מפעולות, המיוחסים לחברה עצמה, לפני מסים ששולמו

(ב) פעילות שאינה במזומן - מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

18,410	95,310	-	סיווג מנדל"ן להשקעה למלאי
-	1,061	-	השקעה ברכוש קבוע
39,628	-	-	חייבים בגין מימוש נדל"ן להשקעה
-	-	100,000	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
222,693	-	93,051	פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו

(ג) שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון - מידע משלים:

70,717	198,065	110,718	שערך התחייבויות פיננסיות והפחתת ניכיון
--------	---------	----------------	--

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

א. הגדרות

"החברה" - רבע כחול נדל"ן בע"מ
"המידע הכספי הנפרד" - מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
"הדוחות המאוחדים" - הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.
למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות המאוחדים.
"חברה מוחזקת" - חברה בת או חברה כלולה או עסקה משותפת.
"עסקאות בינחברתיות" - עסקאות של החברה עם חברות בנות.
"יתרות בינחברתיות", "הכנסות והוצאות בינחברתיות", "תזרימי מזומנים בינחברתיים" - יתרות, הכנסות או הוצאות, ותזרימי מזומנים, בהתאם לעניין, הנובעים מעסקאות בינחברתיות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

ב. להלן עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן - תקנה 9'ג') לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן - התוספת), ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ביום 24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - הבהרת סגל הרשות).
המידע הכספי הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה-IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 "דוחות כספיים נפרדים" בפרט. עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור להלן.
במסגרת הביאורים שיובאו להלן נכללים גם גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה 9'ג' וכמפורט בתוספת ובכפוף להבהרת סגל הרשות, ככל שמידע כאמור לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה.

1. נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

מוצגים סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, לאחר נטרול ביטול יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על המצב הכספי. סכומי הנכסים וההתחייבויות האמורים משקפים את הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, למעט סכומי הנכסים וההתחייבויות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים. בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים על המצב הכספי, המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי מידע כספי בגין חברות מוחזקות. ההצגה כאמור מביאה לכך שההון העצמי המיוחס לבעלים של החברה, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה להון העצמי של החברה כפי שנגזר מהמידע הכספי הנפרד.

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (המשך):

ב. להלן עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד (המשך):

2. הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

מוצגים סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, לאחר נטרול ביטול הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה, ובפירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות.

נתונים אלה סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל. סכומי ההכנסות וההוצאות האמורים משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל/ בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה. נתונים אלה מוצגים תוך פילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ההצגה כאמור מביאה לכך שסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה לסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה, בהתאמה, כפי שנגזרים מהמידע הכספי הנפרד.

3. תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

מוצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה, כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים (דהיינו, יתרות הסכומים לאחר שבוטלו תזרימי מזומנים בינחברתיים במסגרת הדוחות המאוחדים), בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. בנוסף, במסגרת כל אחת מהפעילויות האמורות, מוצגים בנפרד תזרימי המזומנים הבינחברתיים נטו.

נתונים אלה סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים. סכומים אלה משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 2 - מזומנים ושווי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

להלן הרכב יתרות מזומנים ושווי מזומנים הכלולות בדוחות המאוחדים והמיוחסים לחברה עצמה:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
66,606	131,446	מזומנים
737,891	649,112	פקדונות לזמן קצר
804,497	780,558	

ביאור 3 - נכסים פיננסיים אחרים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

נכסים פיננסיים, הלוואות לאחרים ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים מיוחסים כולם לחברה עצמה - ראה פרטים בביאור 19 בדוחות המאוחדים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 4 - חברות מוחזקות

א. הלוואות לחברות מוחזקות:

היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022 כוללת בעיקר הלוואה לזמן קצר במטבע חוץ (דולר) לחברה מוחזקת בארה"ב בסך 4,921 אלפי ש"ח ו-2,013 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ב. הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות:

(1) ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
894,551	833,697	(א) הלוואות ושטרי הון
1,009,385	1,014,404	הלוואות בשקלים (ב)
1,903,936	1,848,101	

(א) הלוואות ושטרי הון

הלוואות ושטרי הון של החברות הבנות אינם צמודים למדד ואינם נושאים ריבית, מתוכם במטבע חוץ כ-27 מיליון דולר, ומועד פירעונן יהיה בשליטת הנהלת החברות הבנות אך לא לפני תום 5 שנים מיום הנפקתם. בתקופת הדוח פרעה חברת הקניון שטר הון בסך של 64.98 מיליוני ש"ח, ראה גם סעיף ב להלן.

(ב) הלוואות בשקלים

הלוואות בשקלים נושאות ריבית המתעדכנת מעת לעת, בשיעור שלא יפחת מהשיעור הקבוע בתקנות מס הכנסה. בתקופת הדוח העמידה החברה הלוואה לחברת הקניון בסך של 65 מיליוני ש"ח, מנגד פרעו החברות המוחזקות סך של כ-60 מיליוני ש"ח.

(2) באשר לערבויות החברה לחברות מוחזקות, לרבות ערבות של 30 מיליון ש"ח שהעמידה החברה למגדלי לב תל אביב להבטחת התחייבותיה (חברה בבעלות מלאה של החברה, שהקימה את פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי), ראה ביאור ג'20(8) לדוחות המאוחדים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים ומידע נוסף למידע נספיק נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 5 - נדל"ן להשקעה

סך הכל	סך הכל	קרקעות		נדל"ן מניב	
		מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	ונדל"ן להשקעה בהקמה		
		ליום 31 בדצמבר			
2022	2023				
אלפי ש"ח					
3,742,722	4,255,140	102,535	549,372	3,603,233	יתרה לתחילת השנה
					<u>שינויים במהלך השנה:</u>
205,423	92,097	-	66,829	25,268	רכישות, השקעות ופיתוח
102,351	31,611	31,611	-	-	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(95,310)	-	-	-	-	סווג מנדל"ן להשקעה למלאי
299,954	504,181	-	52,283	451,898	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
4,255,140	4,883,029	134,146	668,484	4,080,399	יתרה לתום השנה

ראה גם ביאורים 12 ו-20 לדוחות הכספיים המאוחדים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 6 - הרכב התחייבויות פיננסיות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה (למעט מכשירים פיננסיים נגזרים)

א. ההרכב לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
39,788	65,816	אשראי לזמן קצר (1)
20,400	20,400	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
976	976	חלויות שוטפות של הלוואה מחברה בשליטה משותפת
61,164	87,192	

(1) האשראי הועמד על ידי תאגידים בנקאיים לטובת השקעות בניירות ערך. האשראי נושא ריבית הפריים בניכוי 0.45%-0.7%.

ב. ההרכב לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח		%	
191,263	171,035	פריים + 0.55	הלוואות מתאגיד בנקאי
151,000	219,900	פריים + 0.4	הלוואה מתאגיד בנקאי
23,180	19,204	פריים + 0.25	הלוואה מחברה בשליטה משותפת(*)
365,443	410,139		סך הכל
(21,376)	(21,376)		חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים מוסדות פיננסיים וחברה בשליטה משותפת
344,067	388,763		

(*) לעניין הלוואות מחברה מוחזקת ראה ביאור 16ג'(4) בדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. לפרטים נוספים בדבר תנאי הלוואות ראה באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. אגרות חוב - ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 7 - ניהול סיכונים פיננסיים

- א. באשר לניהול הסיכונים הפיננסיים של החברה - ראה ביאור 19 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.
 ב. להלן טבלת פרעונות של ההתחייבויות הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2023, כפי שהם מתייחסים לחברה עצמה (הסכומים מייצגים תזרימי מזומנים חוזיים, לרבות ריבית, כשהם אינם מהוונים):

ליום 31 בדצמבר 2023						
סה"כ	שנה	שנה	שנה	שנה	עד שנה	
תזרים	חמישית	רביעית	שלישית	שנה שנייה		
מזומנים	ואילך					
צפוי						
אלפי ש"ח						
						אשראי מתאגידים
508,165	19,212	2,142	354,741	32,396	99,674	בנקאיים
4,698,250	817,442	408,851	1,172,035	1,187,237	1,112,685	אגרות חוב
						התחייבויות בגין
6,169	-	1,444	1,575	1,575	1,575	חכירות
						ספקים ונותני
13,443	-	-	-	-	13,443	שירותים
100,000	-	-	-	-	100,000	דיבידנד לשלם
14,808	-	-	-	-	14,808	זכאים ויתרות זכות
5,340,835	836,654	412,437	1,528,351	1,221,208	1,342,185	

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 7 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ב. להלן טבלת פרעונות של ההתחייבויות הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2022, כפי שהם מתייחסים לחברה עצמה (הסכומים מייצגים תזרימי מזומנים חוזיים, לרבות ריבית, כשהם אינם מהוונים) (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2022						
סה"כ תזרים	שנה	שנה	שנה	שנה	עד שנה	
מזומנים	חמישית	שנה	שלישית	שנה	שנה	
צפוי	ואילך	רביעית	שלישית	שנייה	שנה	
						אלפי ש"ח
						אשראי מתאגידים
440,002	21,759	285,112	29,999	31,140	71,992	בנקאיים
4,618,955	1,026,731	1,086,531	1,100,607	1,012,712	392,374	אגרות חוב
						התחייבויות בגין
7,492	1,396	1,524	1,524	1,524	1,524	חכירות
						ספקים ונותני
9,488	-	-	-	-	9,488	שירותים
15,558	-	-	-	-	15,558	זכאים ויתרות זכות
<u>5,091,495</u>	<u>1,049,886</u>	<u>1,373,167</u>	<u>1,132,130</u>	<u>1,045,376</u>	<u>490,936</u>	

ג. אמדני שווי הוגן ושווי הוגן של מכשירים פיננסיים - ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 7 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות המתייחסות לחברה:

ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	פריט לא כספי	צמוד לדולר ארה"ב אלפי ש"ח	צמוד למדד	ללא הצמדה	
נכסים:					
780,558	-	2,353	-	778,205	מזומנים ושווי מזומנים
583,510	-	1,639	47,561	534,310	ניירות ערך
93,051	-	-	-	93,051	השקעות ופקדונות לזמן קצר
202	-	-	-	202	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
17,057	-	-	-	17,057	לקוחות והכנסות לקבל
5,903	2,189	-	-	3,714	חייבים ויתרות חובה
185,267	-	-	-	185,267	הלוואות לחברות מוחזקות ואחרים
127,342	127,342	-	-	-	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
2,651	-	-	2,651	-	נכסי מס לקבל
2,678,080	1,651,021	-	-	1,027,059	השקעות הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
199	199	-	-	-	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
15,069	15,069	-	-	-	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
4,883,029	4,883,029	-	-	-	נדל"ן להשקעה (**)
9,371,918	6,678,849	3,992	50,212	2,638,865	סה"כ נכסים
התחייבויות:					
65,816	-	-	-	65,816	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
3,096	-	-	-	3,096	התחייבויות פיננסיות
13,443	-	-	-	13,443	ספקים ונותני שירותים
31,061	4,603	-	7,932	18,526	זכאים אחרים ויתרות זכות
100,000	-	-	-	100,000	דיבידנד לשלם
23,819	17,323	-	-	6,496	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
410,139	-	-	-	410,139	הלוואות לזמן ארוך (*)
4,551,854	-	-	4,551,854	-	אגרות חוב (*)
5,975	-	-	5,975	-	התחייבויות בגין חכירות (*)
1,795	-	-	1,141	654	התחייבויות אחרות
698,308	698,308	-	-	-	התחייבויות מסים נדחים
5,905,306	720,234	-	4,566,902	618,170	סה"כ התחייבויות
3,466,612	5,958,615	3,992	(4,516,690)	2,020,695	יתרות מאזניות, נטו

(*) כולל חלויות שוטפות

(**) יובהר כי מרבית הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה בשווי של 4,883,029 אלפי ש"ח מושפעים גם משינויים במדד המחירים לצרכן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 7 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות המתייחסות לחברה (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2022					
סה"כ	פריט לא כספי	צמוד לדולר ארה"ב אלפי ש"ח	צמוד למדד	ללא הצמדה	
נכסים:					
804,497	-	5,040	-	799,457	מזומנים ושווי מזומנים
550,201	-	1,175	48,671	500,355	ניירות ערך
1,180	-	-	-	1,180	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
16,369	-	-	-	16,369	לקוחות והכנסות לקבל
26,703	1,330	-	-	25,373	חייבים ויתרות חובה
172,303	-	-	-	172,303	הלוואות לחברות מוחזקות ואחרים
114,264	114,264	-	-	-	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
8,322	-	-	8,322	-	נכסי מס לקבל
2,563,299	1,551,246	-	-	1,012,053	השקעות הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
476	476	-	-	-	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
16,672	16,672	-	-	-	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
4,255,140	4,255,140	-	-	-	נדל"ן להשקעה (**)
8,529,426	5,939,128	6,215	56,993	2,527,090	סה"כ נכסים
התחייבויות:					
39,788	-	-	-	39,788	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
4,290	-	-	-	4,290	התחייבויות פיננסיות
9,488	-	-	-	9,488	ספקים ונותני שירותים
33,252	4,884	-	10,780	17,588	זכאים אחרים ויתרות זכות
5,600	-	-	-	5,600	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
365,443	-	-	-	365,443	הלוואות לזמן ארוך (*)
4,461,077	-	-	4,461,077	-	אגרות חוב (*)
7,201	-	-	7,201	-	התחייבויות בגין חכירות (*)
1,686	-	-	1,065	621	התחייבויות אחרות
571,598	571,598	-	-	-	התחייבויות מסים נדחים
5,499,423	576,482	-	4,480,123	442,818	סה"כ התחייבויות
3,030,003	5,362,646	6,215	(4,423,130)	2,084,272	יתרות מאזניות, נטו

(*) כולל חלויות שוטפות

(**) יובהר כי מרבית הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה בשווי של 4,255,140 אלפי ש"ח מושפעים גם משינויים במדד המחירים לצרכן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 8 - מסים על ההכנסה

א. מיסוי החברה בישראל, שיעורי המס ושומות מס שלה
 באשר לפירוט בדבר אופן מדידת תוצאות החברה בישראל לצרכי מס ובדבר שיעורי המס החלים על הכנסותיה וכן בדבר שומות מס ואישורי מס הכנסה המתייחסים לחברה, ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח או הפסד והמיוחסים לחברה עצמה לתקופות המוצגות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
9,402	-	-	מסים שוטפים
89,926	13,136	126,711	מסים נדחים
2,121	9,806	(1,302)	מסים בגין שנים קודמות
<u>101,449</u>	<u>22,942</u>	<u>125,409</u>	מסים על ההכנסה

המסים השוטפים והנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23%.

ביאור 9 - התקשרויות והתחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות

- א. **התקשרויות** - באשר להתקשרויות המתייחסות לחברה עצמה - ראו ביאור 20א' לדוחות הכספיים המאוחדים.
 ב. **תביעות משפטיות ותלויות** - ראו ביאור 20ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.
 ג. **שעבודים וערבויות** - ראו ביאור 20ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 10 - פירוטים נוספים למידע כספי נפרד ("סולו")

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
29,588	25,515	30,494
הכנסות מימון מחברות מוחזקות		
90	709	1,359
הוצאות מימון בגין הלוואה מחברה בשליטה משותפת		

ביאור 11 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים
לפרטים נוספים ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 12 - הון קרנות ועודפים
לפרטים נוספים ראה דוח על השינויים בהון וביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 13 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי
לפרטים נוספים ראה ביאור 32 לדוחות הכספיים המאוחדים.

פרק ד

**פרטים נוספים על
התאגיד**



פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

1. תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח (תקנה 10א) 2
2. שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג) 3
3. רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות ליום 31 בדצמבר 2023 (תקנה 11) 3
4. שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת 2023 (באלפי ש"ח) (תקנה 12) 4
5. הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן בשנת 2023 (באלפי ש"ח) (תקנה 13) 5
6. מסחר בבורסה (תקנה 20) 6
7. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21) 7
8. השליטה בחברה (תקנה 21א) 11
9. עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן (תקנה 22) 12
10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24) 19
11. הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים סמוך למועד פרסום הדוח (תקנה 24א) 19
12. מרשם בעלי המניות של החברה (תקנה 24ב) 19
13. מען רשום (תקנה 25א) 20
14. הדירקטורים של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26) 21
15. נושאי משרה בכירה של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26א) 24
16. מורשי חתימה עצמאיים של החברה (תקנה 26ב) 26
17. רואה חשבון המבקר של החברה (תקנה 27) 26
18. שינויים בתקנון החברה בשנת הדיווח (תקנה 28) 26
19. החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור אסיפה כללית והמלצות הדירקטוריון לאסיפה הכללית (תקנה 29א) 26
20. החלטות אסיפה כללית מיוחדת (תקנה 29ג) 26
21. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות שבתוקף בתאריך הדוח (תקנה 29א(4)) 27

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

בפרק זה של הדוח תהיה לשמות ולמונחים המשמעות המפורטת בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

1. תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח (תקנה 10א)

2023				
רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
				הכנסות
94,338	100,336	97,407	95,866	הכנסות מדמי שכירות
32,947	56,036	40,732	25,765	הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה
427,011	12,661	127,063	25,561	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
5,715	2,049	3,761	4,262	חלק החברה ברווחי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת, נטו
4,700	-	7,692	-	הכנסות אחרות
564,711	171,082	276,655	151,454	סה"כ הכנסות
				הוצאות ועלויות
25,710	40,744	29,597	18,882	עלות דירות שנמכרו
14,016	15,401	12,438	9,929	אחזקת נכסים
3,045	2,597	4,305	2,358	מכירה שיווק
10,936	15,095	11,096	12,143	הוצאות הנהלה וכלליות
53,707	73,837	57,436	43,312	סה"כ הוצאות ועלויות
511,004	97,245	219,219	108,142	רווח מפעולות רגילות
(23,457)	(51,253)	(76,853)	(68,202)	הוצאות מימון
12,729	29,334	20,856	10,745	הכנסות מימון
(10,728)	(21,919)	(55,997)	(57,457)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
500,276	75,326	163,222	50,685	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(113,908)	(9,661)	(28,099)	(3,448)	מיסים על הכנסה
386,368	65,665	135,123	47,237	רווח נקי
				מרכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר
(5,069)	3,227	2,215	2,539	קרן מהפרשי תרגום מטבע
(5,069)	3,227	2,215	2,539	סך רווח (הפסד) כולל לתקופה, נטו ממס
381,299	68,892	137,338	49,776	סך הכל רווח כולל לתקופה
386,417	65,528	134,819	46,933	רווח המיוחס לבעלי מניות המקנות שליטה
(49)	137	304	304	רווח המיוחס לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה
386,368	65,665	135,123	47,237	סך הרווח הנקי

2. שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג)

ביום 27 בפברואר 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף לאחר קבלת היתר רשות ניירות ערך לפרסום (מספר אסמכתא: 2023-01-018340).

במהלך חודש דצמבר 2023 הנפיקה החברה אגרות חוב על דרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ח') של החברה במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים שהצהירו כי הם מנויים עם סוגי המשקיעים הכלולים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("משקיעים מסווגים"), בתמורה כוללת של כ-304.48 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מהימים 21, 24 ו-25 בדצמבר 2023 (מספרי אסמכתאות, בהתאמה: 2023-01-115603, 2023-01-116020 ו-2023-01-116230), סעיף 6 להלן וכן סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח תקופתי זה.

התמורה שהתקבלה בידי החברה מההנפקה כאמור שימשה ומשמשת את החברה לפעילותה העסקית השוטפת, ולמחזור חובות, הכל לפי החלטות הדירקטוריון מעת לעת.

3. רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות¹ ליום 31 בדצמבר 2023 (תקנה 11)

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות מונפק ונפרע המוחזק (חלק החברה)	סה"כ ערך (נקוב בש"ח)	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח) ^(א)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות מנהלים (ב-%) ^(ב)	יתרת הלואות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	עיקר תנאי ההלוואה	
							ריבית (ב-%)	מועד פירעון
איל בריבוע בע"מ	רגילות	200	200	71,328	50	-	-	-
חניוני תל אביב בע"מ	רגילות	100	100	6,229	75	15,047 ^(ד)	7%	טרם נקבע
מגדלי לב תל אביב בע"מ	רגילות	102	102	166,033	100	-	-	-
קניון העיר תל אביב בע"מ	רגילות	100	100	965,841	100	815,000	2.9%	טרם נקבע
BSRE Point Wells, LP. ^(א)	-	-	-	161,543	100	-	-	-
רבוע נדל"ן היצירה בע"מ	רגילות	100	100	4,056	100	148,357	2.9%	טרם נקבע

(א) כולל שטרי הון, כמפורט בביאור 4 לדוח הכספי הנפרד של החברה.

(ב) שיעור ההחזקה במישרין ו/או בעקיפין, ראו תרשים החזקות של החברה בסעיף 2.3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

(ג) שותפות רשומה במדינת דלוואר בארה"ב, כולל יתרות של השקעות ומימון שהווננו לנכס.

(ד) קרן ההלוואה נושאת ריבית בשיעור זהה לשיעור הריבית הבנקאית בגין ההלוואה הבנקאית של הקמת החניון ולא תפחת משיעור ריבית הנקובה לפי סעיף 3' לתקנות מס הכנסה. נכון למועד הדוח הריבית הינה ריבית הפריים בתוספת 1%.

לפרטים נוספים בדבר יתרת ההלוואות כאמור, ראו ביאור 4 לדוח הכספי הנפרד של החברה.

¹ הרשימה אינה כוללת חברות לא מהותיות וחברות ללא פעילות. מניות החברות אינן נסחרות בבורסה ומוצגות לפי ערךן בדוח הכספי הנפרד של החברה.

שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת 2023 (באלפי ש"ח) (תקנה 12)

שם החברה	תאריך השינוי	מהות השינוי	עיקר תנאי העסקאות הקשורים בשינוי	הלוואות / שטרי הון (באלפי ש"ח)
קניון העיר תל אביב בע"מ	מרץ 2023	העמדת הלוואה	הלוואות בעלים נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה	65,000
קניון העיר תל אביב בע"מ	מרץ 2023, יוני 2023, ספטמבר 2023, דצמבר 2023	פירעון הלוואה	הלוואות בעלים נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה	40,000
קניון העיר תל אביב בע"מ	מרץ 2023, יוני 2023, ספטמבר 2023, דצמבר 2023	פירעון ריבית הלוואה	הלוואות בעלים נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה	23,826
קניון העיר תל אביב בע"מ	מרץ 2023	פירעון שטר הון	פירעון שטר הון	64,980
מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ	מאי 2023	פירעון הלוואה	הלוואות בעלים נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה	6,000
מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ	אוקטובר 2023	פירעון הלוואה	הלוואות בעלים נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה	4,000

הכנסות של חברות בת וחברות כלולות² והכנסות מהן בשנת 2023 (באלפי ש"ח) (תקנה 13)

הכנסות ריבית (בסכומים נומינליים תוך ציון מועדי התשלום)		דמי ניהול ושכר דירקטורים		דיבידנד		הרווח הכולל		שם החברה
לאחר יום 31.12.2023 או שהחברה זכאית לקבלו, בגין שנת 2023 (ומועדי התשלום)	עד ליום 31.12.2023 עבור שנת 2023	שנתקבלו לאחר יום 31.12.2023 או שהחברה זכאית לקבלו, בגין שנת 2023 (ומועדי התשלום)	שהתקבלו עד ליום 31.12.2023 עבור שנת 2023	שנתקבל לאחר יום 31.12.2023 או שזכאית החברה לקבלו, בגין שנת 2023 או תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)	שנתקבל עד ליום 31.12.2023 עבור שנת 2023	רווח (הפסד) כולל אחר	רווח (הפסד)	
-	-	-	513	-	3,500	9,985	9,985	איל בריבוע בע"מ
-	-	-	-	-	-	14,882	14,882	מגדלי לב תל אביב בע"מ
10,525	-	-	-	-	-	109,247	109,247	קניון העיר תל אביב בע"מ
263	390	-	-	-	-	2,089	2,089	חניוני תל אביב בע"מ
-	-	-	-	-	-	(3,601)	(3,601)	BSRE Point wells, LP
1,916	-	-	-	-	-	18,416	18,416	רבע נדל"ן היצירה בע"מ

² הרשימה אינה כוללת חברות לא מהותיות וחברות ללא פעילות.

6. מסחר בבורסה (תקנה 20)

- 6.1 ביום 31 במאי 2023 נפרעו באופן סופי אגרות החוב של החברה (סדרה ה') (מספר אסמכתא: 2023-01-058746).
- 6.2 בתקופת הדוח נרשמו למסחר 283,500,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') של החברה שהונפקו במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים על דרך של הרחבת סדרה רשומה למסחר (ראו סעיף 2 לעיל).
- לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב של החברה, לרבות אגרות החוב (סדרה ח') הנ"ל, ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח תקופתי זה.
- 6.3 במהלך תקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות ערך של החברה, למעט הפסקת מסחר קצובה בשל פרסום דוחות כספיים.

7. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)

7.1. להלן פירוט התגמולים³ שניתנו בשנת 2023, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2023, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים בקשר עם הנתונים המופיעים בטבלה שלהלן ואודות תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה הנ"ל ראו סעיפים 7.1.2 עד 7.1.6 להלן):

סה"כ	תגמולים אחרים (ריבית, דמ"ש, אחר)	תגמולים בעבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים			
		אחר ^(א)	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק ^(ב)	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
3,621	-	-	1,824	-	1,797	-	56.30% -1.77% ^(א)	80%	יו"ר הדירקטוריון	מוטי בן משה
1,328	-	90	-	-	270	968	-	100%	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	ארתור לשינסקי
1,075	-	108	-	-	225	742	-	100%	אדריכלית חברה ראשית, סמנכ"לית	נטע להב
1,018	-	93	-	-	144	781	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	יוסי איזנקרפט
1,016	-	76	-	-	203	737	-	100%	סמנכ"לית, יועמ"ש ראשית ומזכירת חברה	הגר גורי גרינבוים

(א) ראו סעיף 8 להלן.

(ב) המענקים הנקובים בטבלה הינם מענקים בגין שנת 2023.

(ג) עלות אחזקת רכב ודלק.

7.1.1. מדיניות תגמול

ביום 5 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ("אסיפת נובמבר 2020"), בין היתר, מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה, אשר תעמוד בתוקפה למשך שלוש שנים ממועד אישורה. מדיניות התגמול כאמור צורפה לדיוח מידי מתקן של החברה מיום 2 בנובמבר 2020 (אסמכתא: 2020-01-118614) ("זימון אסיפת נובמבר 2020" ו-"מדיניות התגמול", בהתאמה).

ביום 23 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקף האישור שניתן על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 5 בנובמבר 2020 ביחס למדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה וזאת עד ליום 4 במרץ 2024, בהתאם לחוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה - חרבות ברזל) (סדרי מינהל, תקופות כהונה ותאגידיים), התשפ"ד-2023 (להלן: "חוק הארכת מועדים").

בכוונת החברה לפעול לאימוץ מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי משרה בכפוף לקבלת האישורים לפי דין לרבות מאת האורגנים המוסמכים לכך בחברה.

יצוין, כי על-פי מדיניות התגמול תשלום מענקים לנושאי המשרה יהיה מותנה בעמידה בשני תנאי הסף שלהלן במצטבר (להלן: "תנאי הסף למענקים"):

³ הנתונים בטבלה הינם במונחי עלות לחברה, על בסיס שנתי.

א. ה-NOI השנתי של החברה בתוספת חלק החברה ב-NOI של חברות מאוחדות, חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת, בשנה הרלוונטית לא יפחת מ-75% מה-NOI הממוצע ב-3 השנים הקודמות; השיעור האמור בשנת 2023 הינו 112% ובהתאם מתקיים תנאי סף זה.

ב. ה-FFO השנתי של החברה בתוספת חלק החברה ב-FFO של חברות מאוחדות, חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת, בשנה הרלוונטית, לא יפחת מ-75% מה-FFO הממוצע ב-3 השנים הקודמות. השיעור האמור בשנת 2023 הינו כ-133% ובהתאם מתקיים תנאי סף זה.

7.1.2. מר מוטי בן-משה, יו"ר דירקטוריון החברה

מר מוטי בן-משה ("מר בן-משה"), מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה החל מיום 19 בספטמבר 2016.

בשנת 2020 התקשרה החברה עם חברה בבעלות מלאה ובשליטתו של מר בן-משה (בס"ק זה: "**חברת הניהול**"), בהסכם לפיו יוענקו לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל באמצעות מר בן-משה, בהיקף של 80% משרה,⁴ החל מיום 1 בינואר 2020 ולתקופה של שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית (5 בנובמבר 2020).

ביום 23 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקף האישור שניתן ביחס לתנאי כהונתו של מר בן-משה, כיו"ר דירקטוריון החברה (לרבות הענקת כתב שיפוי), וזאת עד ליום 4 במרץ 2024, בהתאם לחוק הארכת מועדים. ההתקשרות ניתנת לסיום על ידי כל צד בהודעה מראש של 3 חודשים לצד האחר.

התקשרות החברה לקבלת שירותי יו"ר הדירקטוריון ממר בן-משה (בס"ק זה: "**הסכם השירותים**") ותנאי כהונתו של מר בן-משה, אושרו בוועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 27 באוגוסט 2020 ובאסיפת נובמבר 2020. לפרטים אודות עיקרי תנאי הכהונה של מר בן משה, ראו סעיף 6 לדוח זימון אסיפת נובמבר 2020, אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך הפניה.

שירותי היו"ר יוענקו בתמורה לתגמול חודשי בסך של כ-152 אלפי ש"ח, הכולל החזר הוצאות רכב כמקובל לנושא משרה בדרגתו (לרבות שווי רכב ודלק) בגילום מלא (בס"ק זה: "**דמי הניהול**" או "**התגמול החודשי**"), כאשר לדמי הניהול שישולמו לחברת הניהול, יתווסף מע"מ כדין, כנגד המצאת חשבונית.

חברת הניהול תהא זכאית להחזר הוצאות שיידרשו לשם מתן שירותי יו"ר הדירקטוריון, לרבות הוצאות לשכה, אשר יושבו לחברת הניהול כנגד המצאת אסמכתאות כנהוג בחברה. לא נקבעה תקרה להוצאות כאמור.⁵ חברת הניהול היתה זכאית להחזר הוצאות בסך של כ-182 אלפי ש"ח וכ-188 אלפי ש"ח בגין השנים 2022 ו-2023, בהתאמה.

מר בן-משה זכאי לפטור, שיפוי וביטוח בתנאים זהים לתנאים שיאושרו ביחס ליתר נושאי המשרה בחברה, כפי שיאושרו מעת לעת.

בנוסף, חברת הניהול זכאית למענק שנתי במזומן, בכל שנה קלנדרית במהלך תקופת ההסכם, בהתאם ובכפוף לקבוע במדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה (לרבות עמידה בתנאי הסף למענקים כהגדרתם לעיל אשר התקיימו ביחס לשנת 2023, כמפורט לעיל), בגין עמידה ביעד FFO כדלהלן:

א. מענק שנתי (בחינה שנתית): אם בשנה מסוימת תשואת FFO (ביחס להון העצמי ליום 31 בדצמבר של השנה הקודמת) ("**תשואת ה-FFO השנתית**"), עלתה על 6%, חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי בסכום שבין 457 אלפי ש"ח (דמי הניהול החודשיים במכפלת 3) ועד לסך של 1,829 אלפי ש"ח (דמי הניהול החודשיים במכפלת 12) שיחושב באופן ליניארי, כאשר תשואת FFO שנתית בשיעור 6% תזכה במענק שנתי בסך של 457 אלפי ש"ח

⁴ היקף המשרה של יו"ר הדירקטוריון אינו פוחת מ-35 שעות שבועיות, המשקפות היקף משרה של לפחות 80% ביחס למשרה מלאה לעובד שכיר במשק (43 שעות שבועיות). שינוי בשיעור היקף השירותים שיוענקו לחברה על ידי מר בן-משה בטווח שבין 75% (שבעים וחמישה אחוזים) ועד ל-100% (מאה אחוזים), יאה בסמכות ועדת התגמול.

⁵ יצוין כי כמפורט בסעיף 9.2.1 להלן החברה ואלון רבוע כחול נושאות, בחלקים שווים, בהוצאות דמי השכירות וההוצאות הנלוות בגין לשכת יו"ר הדירקטוריון.

ותשואת FFO שנתית בשיעור של 9% ומעלה תזכה בתקרת המענק השנתי בסך של 1,829 אלפי ש"ח.

ב. זכאות למענק נדחה, לפי בחינה רב-שנתית: בנוסף לאמור לעיל, בהתאם להוראות הסכם השירותים חברת הניהול היתה זכאית למענק נדחה לפי בחינה רב-שנתית, כך שסמוך לאחר פרסום הדוחות הכספיים בגין שנת 2022 יחושב הממוצע השנתי של תשואת ה-FFO של השנים 2020, 2021 ו-2022 ("ממוצע התשואה התלת-שנתית"). ככל ששיעור ממוצע התשואה התלת-שנתית עלה על שיעור תשואת ה-FFO השנתית של איזו מבין השנים הרלוונטיות (2020 ו/או 2021 ו/או 2022), ישולם בגין אותה השנה מענק נוסף בגובה ההפרש (תוצאת החיסור) שבין - סכום המענק השנתי אשר לו היתה זכאית חברת הניהול אילו היה מחושב על פי ממוצע התשואה התלת-שנתית; לבין- סכום המענק השנתי ששולם לחברת הניהול על פי הבחינה השנתית כמפורט לעיל (אם וככל ששולם). בתקופת הדוח שולם המענק הנדחה בהתאם להפרשה בסך של 774 אלפי ש"ח שהוכרה בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

בהתאם, והואיל ותשואת ה-FFO לשנת 2023 לצרכי חישוב המענק (ביחס להון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022) הינה 8.94% חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי בסכום של 1,797 אלפי ש"ח.

7.1.3. מר ארתור לשינסקי, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

מר לשינסקי הועסק בחברה כסמנכ"ל כספים החל מחודש יוני 2020 ועד חודש ינואר 2024, על פי הסכם העסקה אישי ובהיקף משרה מלא. ביום 27 במרץ 2023 מונה מר לשינסקי, בנוסף לתפקידו כסמנכ"ל הכספים בחברה, כממלא מקום מנכ"ל ומשנה למנכ"ל החברה. ביום 1 בספטמבר 2023 חדל מר לשינסקי לכהן כממלא מקום מנכ"ל והמשיך לכהן כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים עד לסיום כהונתו כאמור.

על פי תנאי העסקתו היה זכאי מר לשינסקי לשכר ונלוות; רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל שכר חודשי, גילום שווי רכב חלקי, החזר הוצאות, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים הכוללות ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות, חופשה שנתית וטלפון.

סמוך למועד אישור הדוח, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מענק למר לשינסקי בגין שנת 2023 הכלול בטבלה לעיל.

7.1.4. גב' נטע להב, אדריכלית חברה ראשית, סמנכ"לית

גב' להב מועסקת בחברה החל מחודש דצמבר 2020, על פי הסכם העסקה אישי לתקופה בלתי קצובה ובהיקף משרה מלא.

על פי תנאי העסקתה זכאית גב' להב לשכר ונלוות; רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל שכר חודשי, גילום שווי רכב חלקי, החזר הוצאות, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים הכוללות ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות חופשה שנתית וטלפון.

החברה וגב' להב רשאים להביא את העסקתה לידי סיום בהודעה מראש ובכתב של 3 חודשים.

סמוך למועד אישור הדוח, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מענק לגב' להב בגין שנת 2023 הכלול בטבלה לעיל.

7.1.5. מר יוסי איזנקרפט, סמנכ"ל הנדסה

מר איזנקרפט הועסק בחברה החל מחודש דצמבר 2010 ועד לחודש פברואר 2024, על פי הסכם העסקה אישי ובהיקף משרה מלא.

על פי תנאי העסקתו היה זכאי מר איזנקרפט לשכר ונלוות; רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל שכר חודשי, עלות אחזקת רכב וגילום שווי רכב חלקי, החזר הוצאות, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים

הכוללות ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות חופשה שנתית וטלפון. בתקופת הדוח עודכן שכרו החודשי באופן שלאחריו עלות שכרו החודשית היתה כ- 66.5 אלפי ש"ח בתוספת רכב כמקובל בחברה.

מר איזנקרפט היה זכאי למענק הסתגלות שיוענק לו במועד סיום כהונתו (בתנאי שעזיבתו לא תהיה כרוכה בנסיבות המצדיקות שלילת פיצויי פיטורין) בסכום של 3 משכורות. כמו כן, מר איזנקרפט זכאי לפיצויי פיטורים בשיעור של 100% (הן במקרה של פיטורים והן במקרה של התפטרות).

סמוך למועד אישור הדוח, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מענק למר איזנקרפט בגין שנת 2023 הכלול בטבלה לעיל.

7.1.6 גב' הגר גורי גרינבוים, סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה

גב' גורי מועסקת בחברה החל מחודש יוני 2022, על פי הסכם העסקה אישי לתקופה בלתי קצובה ובהיקף משרה מלא. על פי תנאי העסקתה זכאית גב' גורי לשכר ונלוות; רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל שכר חודשי, גילום שווי רכב חלקי, החזר הוצאות, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים הכוללות ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות חופשה שנתית וטלפון.

החברה וגב' גורי רשאים להביא את העסקתה לידי סיום בהודעה מראש ובכתב של 3 חודשים.

סמוך למועד אישור הדוח, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מענק לגב' גורי בגין שנת 2023 הכלול בטבלה לעיל.

7.2 פירוט התגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם מנויים בטבלה לעיל, על ידי החברה או על ידי תאגיד שבשליטתה:

7.2.1 מר אורי אלטשולר, מנכ"ל החברה

סה"כ	תגמולים אחרים (ריבית, דמ"ש, אחר)	תגמולים בעבור שירותים ^(א)					פרטי מקבל התגמולים			שם
		אחר	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק ^(ב)	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	
682	-	-	532	-	150	-	-	100%	מנכ"ל	אורי אלטשולר

(א) הנתונים בטבלה הינם במונחי עלות לחברה, על בסיס שנתי, באלפי ש"ח.

(ב) המענק הנקוב בטבלה הינו מענק בגין שנת 2023.

מר אלטשולר החל לכהן בתפקיד מנכ"ל החברה ביום 1 בספטמבר 2023.

ביום 15 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה את תנאי כהונתו של מר אלטשולר כמנכ"ל החברה ואת התקשרות החברה עם מר אלטשולר בהסכם למתן שירותים ("ההסכם"). ההתקשרות ותנאי הכהונה של מר אלטשולר אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, במועד כאמור, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובהתאם להוראות סעיף 272(ג1)(3) לחוק החברות.

על פי ההסכם, מר אלטשולר יעניק לחברה שירותי ניהול וייעוץ בהיקף של 100% משרה, במעמד של נותן שירותים עצמאי (בין הצדדים לא יתקיימו יחסי עובד-מעסיק). התקשרות החברה עם מר אלטשולר הינה לתקופה בלתי קצובה, הניתנת לסיום על ידי כל צד בהודעה מוקדמת מראש ובכתב בת 6 חודשים. עבור השירותים יהיה זכאי מר אלטשולר לתמורה חודשית בסך של 150,000 ש"ח בצירוף מע"מ כדן. בנוסף, לצורך ביצוע השירותים, החברה תישא בהוצאות (אירוח, אש"ל, נסיעות לחו"ל וכיו"ב) כנדרש לשם ביצוע השירותים, בהיקף סביר, בהתאם למדיניות החברה. על פי ההסכם, זולת התמורה והחזר הוצאות כאמור לעיל לא יהיה זכאי מר אלטשולר לכל תשלום נוסף, ובכלל זאת גם לא בגין הוצאות רכב וגילום מס בקשר להוצאות כאמור.

מר אלטשולר יהיה זכאי למענק שנתי מותנה בגין כל שנה קלנדרית, בהיקף של עד 12 משכורות חודשיות, וזאת בהתאם ובכפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה, ובכפוף לעמידה ביעדים שיוגדרו לו מדי שנה (ביחס לאותה שנה) על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. יצוין כי ההסכם כולל הוראות לעניין תגמול הוני בכפוף לעדכון מדיניות התגמול של החברה. אישור עדכון מדיניות התגמול כאמור והענקת התגמול ההוני למר אלטשולר כפופים ומותנים בקבלת אישורים לפי כל דין לרבות מאת האורגנים המוסמכים לכך בחברה.

מר אלטשולר יהיה רשאי לא לספק את השירותים לחברה במשך 25 ימים בשנה, וכן במשך 18 ימים בשנה בגין מחלה, ההסכם כולל מגבלות לעניין צבירת ימי היעדרויות.

לפרטים נוספים על אודות ההתקשרות עם מר אלטשולר ותנאי כהונתו ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 באוגוסט 2023 (אסמכתא: 2023-01-094665) וכן ביאור 31ד'2) לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח תקופתי זה.

סמוך למועד אישור הדוח, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מענק בשיקול דעת למר אלטשולר בגין שנת 2023 בגובה התמורה החודשית בגין שלושה חודשים, מתוכם מענק בגובה התמורה החודשית בגין חודש אחד כלול בטבלה לעיל, ומענק בגובה התמורה בגין שני חודשים נוספים כפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה אשר בכונת החברה לזמן בסמוך לאחר פרסום הדוח.

7.2.2. גמול דירקטורים - סך התגמולים, כולל הוצאות נלוות אשר אינן חורגות מהמקובל, ששילמה החברה לדירקטורים בחברה (שאינם מנויים בטבלה בסעיף 7.1 לעיל) בשנת 2023, הינו כ- 950 אלפי ש"ח.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 13 בנובמבר 2016 (שהתקבלה לאחר אישור ועדת התגמול של החברה), הגמול השנתי שישולם לדירקטורים יהיה בהתאם ל"סכום הקבוע" כמפורט בתוספת השנייה לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), בהתאם לדרגת הונה העצמי של החברה. דירקטורים אשר הוגדרו או יוגדרו על ידי דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בהתאם לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, יהיו זכאים לגמול שנתי בסכום שהינו בין "הסכום הקבוע" לסכום המרבי בהתאם לתקנות הגמול, בהתאם להונה העצמי של החברה (העומד למועד דוח זה על סך של כ- 113.8 אלפי ש"ח). בגין השתתפות בישיבות ישולם לכל הדירקטורים גמול ב"סכום הקבוע" כמפורט בתוספת השלישית לתקנות הגמול. בגין החלטות בלא התכנסות ובגין החלטות באמצעי תקשורת ישולם גמול השתתפות בשיעור הקבוע בתקנות הגמול. כמו כן, יהיו הדירקטורים זכאים להחזר הוצאות כאמור בתקנות הגמול. סכומים אלו יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, בתוספת מע"מ כדן. יצוין, כי חלק מהדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה ממחים את הגמול לו הם זכאים בעבור כהונתם כדירקטורים בחברה לבעלת שליטה בחברה, אלון רבוע כחול (ראו פירוט בסעיף 9.1.4 להלן).

8. השליטה בחברה (תקנה 21א)

בעלת השליטה בחברה הינה אלון רבוע כחול, אשר מחזיקה, למועד פרסום דוח זה, במניות החברה המהוות כ- 56.30% (לרבות בדילול מלא), מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה.

למיטב ידיעת החברה, אלון רבוע כחול הינה חברה פרטית ותאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), בבעלות ובשליטה מלאה של אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ ("אקסטרה"), חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה (100%) של מר מוטי בן-משה. מר מוטי בן-משה מחזיק (באמצעות אקסטרה במישרין) במניות החברה המהוות כ-1.77% (לרבות בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה.

9. עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן (תקנה 22)

להלן יפורטו, לפי מיטב ידיעת החברה, עסקאות עם בעל שליטה בחברה או שלבעל השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה (לרבות תאגיד בשליטה או חברה קשורה) התקשרה בהן במהלך שנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

9.1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

9.1.1. התקשרות למתן שירותי יו"ר הדירקטוריון על-ידי מר בן-משה

לעניין הענקת שירותי יו"ר דירקטוריון לחברה באמצעות מר בן-משה, ראו האמור בסעיף 7.1.2 לעיל וכן האמור בסעיף 6 לדוח זימון אסיפת נובמבר 2020.

9.1.2. אישור הענקת כתב שיפוי למר בן-משה

באסיפת נובמבר 2020, אושרה, בין היתר, ולאחר שהתקבלו החלטות ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, הענקת כתב שיפוי למר בן-משה, בעל השליטה בחברה, בנוסח זהה לנוסח כתב השיפוי שהוענק ומוענק לנושאי המשרה בחברה.

כתב השיפוי האמור צורף כנספח ג' לדוח זימון אסיפת נובמבר 2020.

9.1.3. פוליסות לביטוח דירקטורים ונושאי משרה המשותפות לחברה, לבעלת השליטה בחברה ולחברה בת של בעלת השליטה

פוליסת ביטוח לתקופה שמיום 1 ביוני 2022 ועד ליום 31 במאי 2023

(1) ביום 15 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות ההקלות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה), את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח בסיסית ופוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ואת הכללתן בתנאי הכהונה וההעסקה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכחנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מ"מ מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם.

(2) לפרטים בדבר תנאי פוליסות הביטוח האמורות בסעיף קטן (1) לעיל, הפרמיה ששולמה על-ידי החברה בגינן, אופן אישור ההתקשרות בהן והכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה כאמור, וכן בדבר נימוקי ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה לאישור כאמור, ראו האמור בדיווח המיידית שפרסמה החברה ביום 15 באוגוסט 2022 (אסמכתא: 2022-01-083841).

פוליסת ביטוח לתקופה שמיום 1 ביוני 2023 ועד ליום 31 במאי 2024

(1) ביום 23 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות ההקלות (לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה), את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח בסיסית ופוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ואת הכללתן בתנאי הכהונה וההעסקה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכחנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם.

(2) לפרטים בדבר תנאי פוליסות הביטוח האמורות בסעיף קטן (1) לעיל, הפרמיה ששולמה על-ידי החברה בגינן, אופן אישור ההתקשרות בהן והכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה כאמור, וכן בדבר נימוקי ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה לאישור כאמור, ראו האמור בדיווח המיידית שפרסמה החברה ביום 25 במאי 2023 (אסמכתא: 2023-01-054813).

פוליסת Run-off לתקופה שמיום 1 בינואר 2018 ועד ליום 31 בדצמבר 2023, והארכתה עד ליום 31 במאי 2024

(3) ביום 27 במרץ 2018 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות ההקלות, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה), התקשרות של החברה בפוליסת ביטוח מסוג Run off לחבות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, חברות בנות של החברה, וכן כלל הדירקטורים ונושאי המשרה של אלון רבוע כחול ושל דור אלון והחברות הבנות שלהן לתקופה שמיום 1 בינואר 2018 ועד ליום 31 בדצמבר 2023, חבות כלל הדירקטורים ונושאי המשרה כמפורט לעיל, בגבול אחריות של 50 מיליון דולר, לתביעה ובמצטבר, ובתוספת הוצאות התגוננות סבירות נוספות. הכללתן של פוליסות הביטוח כאמור בתנאי כהונתם של הדירקטורים של החברה אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 24 באפריל 2018, כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 24 באפריל 2018 (אסמכתה: 2018-01-032925) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

(4) לפרטים בדבר תנאי פוליסת ה-Run-off כאמור בסעיף קטן (3) לעיל, הפרמיה ששולמה על ידי החברה בגינה, אופן אישור ההתקשרות בה והכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה כאמור, וכן בדבר נימוקי ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה לאישור כאמור, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה מהימים 28 ו-29 במרץ 2018 (אסמכתאות מספר 2018-01-031090 ו-2018-01-026922) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

(5) בנוסף ובהתאם לתקנות ההקלות, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את ההתקשרות והחלוקה בתשלום הפרמיה בגין פוליסות הביטוח הקבוצתיות וה-Run off, בין החברה, אלון רבוע כחול ודור אלון. לפרטים ראו הדיווחים המידיים המפורטים בסעיפים (3) ו-(4) לעיל, אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

(6) יצוין כי תוקף פוליסת ה-Run-off הוארך עד ליום 31 במאי 2024 וזאת בכפוף לגבול אחריות מוקטן בסך 5 מיליון דולר לתקופה ובמצטבר. ההתקשרות אושרה כעסקה זניחה.

9.1.4 גמול דירקטורים שהינם דירקטורים ונושאי משרה באלון רבוע כחול

בתקופת הדוח ולמועד הדוח מכהנים, בין היתר, ה"ה מוטי בן-משה (בעל שליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון אלון רבוע כחול), ואלכס סורז'קו (סמנכ"ל באלון רבוע כחול) כדירקטורים בחברה. מר יניב רוג (דירקטור באלון רבוע כחול) כיהן כדירקטור בחברה עד ליום 15 באוגוסט 2023.

ביום 30 באפריל 2023 אישר מחדש דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת (בשביתה כוועדת תגמול), תשלום גמול דירקטורים שנתי וגמול השתתפות למר סורז'קו, אשר לא יעלה על הגמול הנמוך ביותר המשולם לדירקטור אחר בחברה (קרי, לדירקטור שאינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), בהתאם לתקנה 1ב(א)(3) לתקנות ההקלות, ולתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, מר סורז'קו ממחה את הגמול לו הוא זכאי לאלון רבוע כחול.

ביום 15 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת (בשביתה כוועדת תגמול), תשלום גמול דירקטורים שנתי בסכום מעודכן בגין כהונתו כדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, וגמול השתתפות למר רוג, וזאת מחודש נובמבר 2022 (תום תקופת האישור הקודם) ועד לסיום כהונתו, בהתאם לתקנה 1א(2) לתקנות ההקלות.

יצוין, כי בהתאם לתנאי כהונתו של מר בן-משה, אשר אושרו באסיפת נובמבר 2020 כמפורט בסעיף 7.1.2 לעיל, הופסק הגמול ששולם לו כדירקטור.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 1 במאי 2023 ו-16 באוגוסט 2023 (אסמכתאות: 2023-01-03769; 2023-01-094623).

ביום 27 במרץ 2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של חברת מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("המשכירה"), בתוספת להסכם שכירות עם בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של אלון רבוע כחול ("השוכרת"), בקשר עם השכרת מבנים ושטחי תפעול, המשמשים כמרכז לוגיסטי ("התוספת להסכם השכירות"). התקשרות זו אושרה כעסקה שאינה חריגה.

התקשרות זו מהווה תוספת להסכם שכירות שנחתם בין המשכירה, לבין קבוצת בי קמעונאות בע"מ⁶ בשנת 2008 ("קבוצת בי" ו-"הסכם השכירות המקורי"), וכוללת מספר תיקונים להסכם השכירות המקורי (ראו להלן), וכן תוספת להסכם השכרת ציוד מידוף ומערכות בקרה ("הסכם השכרת הציוד") שנחתם בין המשכירה לבין קבוצת בי, לפיו השכירה המשכירה לקבוצת בי ציוד מידוף ומערכות בקרת מבנה, לצורך הפעלת המרכז הלוגיסטי בבאר טוביה. הסכם השכירות המקורי אושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 6 בינואר 2008 (לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת ביקורת והדירקטוריון של החברה). ביום 8 במרץ 2010 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות הצדדים בהסכם השכרת הציוד כעסקה זניחה.

תקופת השכירות של הסכם השכירות המקורי עמדה על 12 שנים מיום 1 באפריל 2011, כאשר לקבוצת בי ניתנה אופציה להאריך את תקופת השכירות, לתקופות נוספות בנות 3 שנים כל אחת, ובלבד שתקופת השכירות המקסימאלית לא תעלה על 24 שנים. דמי השכירות השנתיים עמדו על סך של 9% מסכום ההשקעה של חברת מרכז לוגיסטי ברכישת והקמת הנכסים שהושכרו, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן על בסיס המדד הידוע במועד כל השקעה בבניית המבנה הרלוונטי בפרויקט, בתוספת מע"מ. כן יצוין, כי בהסכם השכירות המקורי נקבע, כי המשכירה תהא אחראית לתיקון פגמים וקלקולים הקשורים לקונסטרוקציית המושכר ככל שאלו לא נגרמו כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של השוכרת.

ביום 28 בדצמבר 2015 הוסב הסכם השכירות, לרבות התוספות לו, והסכם השכרת הציוד מקבוצת בי לשוכרת, אשר הייתה במועד הנ"ל בבעלותה המלאה של קבוצת בי וכיום הינה בבעלותה המלאה של אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה.

בשל תיקונים שונים שנדרשו במושכר, הגיעו הצדדים להבנות שונות שעניינן ביישום הסכם השכירות המקורי, ובהמשך לכך, כאמור לעיל, ביום 27 במרץ 2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של המשכירה בתוספת להסכם השכירות עם השוכרת, שעיקריה הם: (1) השוכרת מימשה את זכותה לפי הסכם השכירות המקורי להאריך את תקופת הסכם השכירות ב-7 שנים, כך שתסתיים ביום 1 באפריל 2030. הוראות הסכם השכירות לעניין האופציה להארכתו בתקופות נוספות לאחר המועד הנ"ל נותרו בתוקף; (2) המשכירה התחייבה לתקן ליקויים שנמצאו בגג (אשר נמסר לשימוש השוכרת ללא תוספת דמי שכירות) וברצפת המושכר וכן פיצתה את השוכרת בגין הנזק והפסד שנגרמו לה עקב ובמהלך ביצוע התיקונים; (3) הצדדים להסכם הגיעו להסכמות שונות וזאת בין היתר לעניין מכירת ציוד מידוף שהיה במושכר, פירעון חוב שהיה לשוכרת כלפי המשכירה בקשר עם הסכם השכירות והמחלוקת בעניין התיקונים במושכר; (4) המשכירה ויתרה על דמי שכירות בסך חמישה חודשי שכירות (גרייס) לשוכרת.

במסגרת הדיון בהתקשרות בתוספת להסכם השכירות עם השוכרת כמפורט לעיל, נקבע על-ידי ועדת הביקורת, בין היתר, כי מדובר במתווה שהוא המשכו של הסכם השכירות וכי ההתקשרות אינה בגדר 'עסקה חריגה', כהגדרת מונח זה בחוק החברות. כאשר נמצא כי מדובר בהתקשרות במהלך העסקים הרגיל של החברה ובתנאי שוק, אשר לא היו כרוכים בשינויים בדמי השכירות השוטפים. גם לעניין הוויתור על חודשי השכירות בגין תיקון הליקויים והארכת תקופת

⁶ קבוצת בי הייתה בעת ההתקשרות חברה בבעלות מלאה של אלון רבוע כחול, בעלת שליטה בחברה.

השכירות קבעה ועדת הביקורת, כי מדובר בויתור (גרייס) מקובל ביחס לעסקאות ונסיבות דומות. החלטת ועדת הביקורת בנדון התבססה גם על בחינת מהותיות שהעלתה שאין מדובר בעסקה מהותית לחברה. דמי השכירות בגין שנת 2023, שהוכרו בדוחות הכספיים הסתכמו לסך של כ- 10,923 אלפי ש"ח.

9.1.6. הסכמים לרכישת נכסי מקרקעין של אלון רבוע כחול

החברה התקשרה עם אלון רבוע כחול בהסכם פיצול מיום 2 באפריל 2006 ובהסכם העברה מיום 21 ביוני 2006, במסגרתם הועברו לחברה פעילות הנדל"ן ונכסי הנדל"ן של אלון רבוע כחול. לפרטים ראו סעיף 17.1 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

9.1.7. התקשרות עם חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ ("דור אלון") בהסכם להשאלת עובדים למטרת ניהול קידומם של שני פרויקטים בתחום הנדל"ן

ביום 10 ביולי 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 30 באפריל 2023, את התקשרות החברה עם דור אלון בהסכם להשאלת עובדים מהחברה לדור אלון למטרת ניהול קידומם של שני פרויקטים בתחום הנדל"ן, שדור אלון מחזיקה בזכויות בהם. לפרטים ראו ביאור 31ד' (12) לדוחות הכספיים בפרק ג' לדוח תקופתי זה, דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 5 במאי 2023 (אסמכתא: 2023-01-041248) ודוח מיידי בדבר תוצאות אסיפה כללית מיום 10 ביולי 2023 (אסמכתא: 2023-01-065260).

9.2. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות ושאין זניחות

9.2.1. חלוקה בין החברה לאלון רבוע כחול בנשיאה בשכירות לשכת יו"ר הדירקטוריון

משרדי החברה, אלון רבוע כחול (בעלת השליטה בחברה) ויו"ר הדירקטוריון של שתי החברות ממוקמים במגדלי עזריאלי בתל אביב. ועדת הביקורת של החברה אישרה ביום 20 במרץ 2019, את חלוקת הוצאות השכירות וההוצאות הנלוות בגין לשכת יו"ר הדירקטוריון של שתי החברות ושטחים נוספים שבשימוש שתי החברות.

9.2.2. הענקת כתיבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה אשר לבעל השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי ביחס להענקתם השיפוי להם

בישיבת ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת תגמול) מיום 27 באוגוסט 2020, התקבלה החלטה על סיווג הענקת כתב שיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, המכהנים או שיכהנו בה מעת לעת, ו/או בחברות מוחזקות של החברה, אם מונו מטעם החברה, אשר לבעל השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב השיפוי להם, בנוסח זהה לנוסח כתב השיפוי שהוענק ומוענק לנושאי המשרה בחברה, כעסקה שאינה חריגה. כן, קבעה ועדת הביקורת כי כפוף לאישור מדיניות התגמול (שאושרה באסיפת נובמבר 2020), לא יידרש כל אישור נוסף לשם הענקת כתב השיפוי כאמור וכי בעתיד אישורים שיתקבלו באורגני החברה ביחס ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה יחולו גם לגבי דירקטורים ונושאי משרה אשר לבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי ביחס להענקת השיפוי להם.

9.2.3. התקשרות עם חברה בשליטת מר בן-משה, כמפיצה וכרכזת הנפקה בהנפקות החברה

ביום 17 במאי 2023, בהתאם לסמכותה לפי סעיף 117 לחוק החברות, אישרה ועדת הביקורת של החברה נוהל אמות מידה לסיווג התקשרויות עם אקסטרה מייל חיתום (אי.אר.ג'י.אס) בע"מ ("אקסטרה מייל"), חברה בשליטתו, בעקיפין, של מר מוטי בן-משה, כמפיצה וכרכזת הנפקה בהנפקות של החברה (בסעיף קטן זה: "הנוהל"). במסגרת זו קבעה ועדת הביקורת אמות מידה להתקשרויות כאמור, אשר בהתקיימן התקשרות החברה עם אקסטרה מייל לא תוגדר כ"עסקה חריגה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות, וכן קבעה את אופן האישור של ההתקשרות, כאשר נקבע כי התקשרות כאמור לא תהיה טעונה אישור בדבר תשלום העמלות לאקסטרה מייל בהנפקה, מעבר לאישור הדירקטוריון לעניין ההנפקה. ביום 12 בפברואר 2024 ועדת הביקורת של החברה אישרה מחדש את הנוהל.

בשנת 2023, התקשרה החברה עם אקסטרה מייל כמפיצה וכרכזת הנפקה בהנפקה של אגרות החוב של החברה, כמפורט בטבלה להלן. התקשרות זו אושרה בהתאם לנוהל.

אגרות החוב	סוג הנפקה	מועד אישור הדיסקוריון	אחוז עמלת הפצה	עמלת הפצה (באלפי ש"ח)	עמלת ריכוז (באלפי ש"ח)
סדרה ח' ⁷	הנפקה פרטית	21.12.2023	0.2%	608,958	13,000
סה"כ				608,958	13,000

9.2.4. אישור התקשרות בהסכם עם אקסטרה ריטייל גרופ בע"מ להשכרת משרדים בנכס החברה בראש העין

בימים 4 בפברואר ו-12 באוגוסט 2018 אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה בעסקה עם אקסטרה ריטייל גרופ בע"מ (בשמה דאז- נעמן גרופ (נ.ו.) בע"מ) ("אקסטרה ריטייל"), חברה בבעלותה המלאה של אלון רבוע כחול, בעלת שליטה בחברה, להשכרת משרדים בשטח של כ-2,359 מ"ר וחניית בנכס החברה בראש העין כעסקה שאינה חריגה.

תקופת השכירות הינה 120 חודשים החל ממועד מסירת החזקה במושכר – ביום 15 באפריל 2018. התקופה שבגינה משולמים דמי השכירות, החלה ביום 15 ביוני 2018. דמי השכירות הבסיסיים החודשיים הינם בסך של כ-90 אלפי ש"ח בחודש, אשר משולמים בתשלום חודשי מראש.

במשך כל תקופת השכירות תישא אקסטרה ריטייל, בנוסף לדמי השכירות, בכל התשלומים החלים כדין על מחזיקי נכסים, וכן בתשלומים ו/או הוצאות בקשר עם האחזקה ו/או ההפעלה של המושכר, לרבות דמי ניהול.

החברה העמידה לרשות אקסטרה ריטייל תקציב להתאמות המושכר בסך של 2.35 מיליון ש"ח.

אקסטרה ריטייל העמידה לטובת החברה בטוחות להבטחת מילוי כל התחייבויותיה על פי הסכם השכירות, הכוללים ערבות בנקאית ושטר חוב, כל אחד בסכום השווה לדמי השכירות ודמי ניהול בתוספת מע"מ כדין בגינם, בגין שלושה חודשי שכירות.

9.2.5. התקשרויות הקשורות להסכמי הפיצול וההעברה (ראו סעיף 17.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד)

כמפורט בסעיף 17.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד, היות ולמועד אישור הדוח טרם הושלם רישומם של חלק מהנכסים שהועברו לחברה מאלון רבוע כחול במסגרת הסכמי הפיצול וההעברה, אשר החברה ורבוע כחול פועלות לשם השלמת רישום הזכויות בהם בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפי העניין, ביום 27 באוקטובר 2019 אישרה ועדת הביקורת של החברה מספר התקשרויות כמפורט להלן, כעסקאות שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי אך אינן עולות כדי עסקאות חריגות: (1) סיווג ואישור מתן התחייבות לשיפוי לאלון רבוע כחול, בקשר עם נכסי עסקת הפיצול משנת 2006, כעסקה בין החברה לבין בעל שליטה בה שאינה עסקה חריגה בנוסח שסוכם בין החברה לבין רבוע כחול; (2) סיווג ואישור מתן כתב שיפוי לאלון רבוע כחול, בקשר עם הארכתן או חילוטן מעת לעת של ערבויות שניתנו לאלון רבוע כחול ביחס לנכסים שהועברו לחברה במסגרת הסכמי פיצול משנת 2006 וטרם הוסבו על שם החברה; (3) סיווג ואישור מתן התחייבות לשיפוי לאלון רבוע כחול, בקשר עם ניהול הליך משפטי מול רשות מקרקעי ישראל בקשר עם נכס אשר הועבר מאלון רבוע כחול לחברה במסגרת הסכמי הפיצול אך הליך רישומו טרם הושלם; (4) סיווג ואישור התחייבות החברה לאלון רבוע כחול, לשפות ולפצות את אלון רבוע כחול ו/או מי מטעמה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לרישום זכויות בנכס. סך השיפוי ששולם לאלון רבוע כחול בגין השנים 2019-2021 הינו בסכום שאינו מהותי.

⁷ לפרטים נוספים אודות ההנפקה האמורה, ראו סעיף 2 לעיל.

9.2.6. אישור התקשרות חברת קניון העיר תל אביב בע"מ (להלן: "חברת הקניון") עם חברות קשורות בהסכם שכירות להשכרת יחידות ושטחים בקניון TLV

ביום 19 באוגוסט 2021 אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות חברת הקניון (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) בהסכמי שכירות עם חברות קשורות כמפורט להלן, כעסקה שאינה חריגה אשר לבעל השליטה יש בה עניין אישי, כמפורט להלן, וכי מעבר לאישור אורגני חברת הקניון, לא יידרש כל אישור נוסף לשם התקשרותה של חברת הקניון בהתקשרויות האמורות.

(א) התקשרות חברת הקניון עם אקסטרה ריטייל, בקשר עם השכרת יחידה בקניון TLV שתשמש כחנות מרשת "נעמן" ו/או "ורדינון", בשטח של כ-208 מ"ר ברוטו ומחסן, ולתקופה של שנתיים, החל מיום 1 בדצמבר 2020 וכן 3 תקופות אופציה של 3 שנים כל אחת.

(ב) התקשרות חברת הקניון עם אקסטרה ריטייל, להשכרת יחידה בקניון TLV ששימשה כחנות "דיסני", בשטח של כ-171 מ"ר ברוטו, ולתקופת שכירות של שנתיים החל מיום 1 בנובמבר 2021, וכן 3 תקופות אופציה של 3 שנים כל אחת. השוכרת פינתה את המושכר ביולי 2023 מספר חודשים לפני תום תקופת השכירות. תנאי הסיום המוקדם אושרו על ידי החברה כעסקה זניחה.

(ג) התקשרות חברת הקניון עם אקסטרה אנדרוור בע"מ (לשעבר- בוניטה דה מאס בע"מ), חברה אשר מוחזקת בשיעור של 60% על-ידי אקסטרה ריטייל, בקשר עם השכרת יחידה בקניון TLV שתשמש כחנות מרשת בוניטה דה מאס, בשטח של כ-97 מ"ר ברוטו, לתקופת שכירות של שנתיים החל מיום 1 באוגוסט 2021, וכן 3 תקופות אופציה של 3 שנים כל אחת.

(ד) התקשרות חברת הקניון עם דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ, חברה בבעלות מלאה (100%) של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ שבשליטת אלון רבוע כחול, להשכרת יחידה ושטחים בקניון TLV שישמשו כסופרמרקט בשטח כולל של כ-1,730 מ"ר ברוטו, לתקופה של 5 שנים עם 2 אופציות להארכה ב-5 שנים נוספות כל אחת. לעניין זה יצוין, כי ביום 29 בנובמבר 2021, אישרה ועדת הביקורת את תנאי ההתקשרות הסופיים, וכי התקשרות זו אינה בגדר "עסקה חריגה" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. כמו כן, אישרה החברה התקשרות בתוספת להסכם השכירות האמור, בקשר עם השכרת שטחי אחסנה נוספים, כעסקה זניחה. ביום 11 באוגוסט 2022 אישרה ועדת הביקורת את התקשרות חברת הקניון בתוספת להסכם השכירות שעניינה השכרת שטחים בחניון הקניון והוספת שטח ישיבה, וכן כי התקשרות זו אינה בגדר 'עסקה חריגה' כהגדרת המונח בחוק החברות.

9.2.7. אישור התקשרות החברה עם אלון רבוע כחול בהסכם שכירות משנה להשכרת חלקים משטח משרדים אותו שוכרת החברה בקומה 17, המגדל העגול, עזריאלי, תל אביב

ביום 5 בינואר 2023, אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה עם אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה, בהסכם שכירות משנה להשכרת חלק מהשטחים אותם שוכרת החברה בקומה 17, לתקופה שתחל ביום 1 ביולי 2022, בתנאי "גב אל גב" לתנאי הסכם השכירות של החברה עם המשכירה. בנוסף, בהתאם לתנאי ההתקשרות, תשא אלון רבוע כחול בהוצאות ציוד שנרכש ועבודות התאמה שבוצעו בקומה 17, בהתאם לחלקה היחסי של תקופת השכירות הנותרת ובשטח המושכר על ידה. כמו כן, אישרה ועדת הביקורת כי ההתקשרות האמורה אינה בגדר 'עסקה חריגה' כהגדרת המונח בחוק החברות. ביום 28 במרץ 2024 אישרה ועדת הביקורת של החברה את הקטנת השטח המושכר בהשכרת משנה, לרבות התחשבנות בקשר עם תשלומים ביחס לשטח הנגרע, כן חלוקה בקשר עם תשלומים ועלויות שוטפות ביחס לשטח המושכר בהשכרת משנה בהתאם לחלק היחסי, וכן הסמיכה ועדת הביקורת את הנהלת החברה לאשר מעת לעת שינויים בשטחים המושכרים לאלון רבוע כחול בהתאם לעקרונות ה"ל ללא צורך באישור נוסף, כעסקה זניחה.

ביום 15 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת ביושבה גם כוועדת התגמול) את התקשרות החברה עם מר יניב רוג בהסכם למתן שירותים לחברה כספק שירותים עצמאי, החל ממועד סיום כהונתו בדירקטוריון החברה (ביום 15 באוגוסט 2023) ולתקופה בלתי קצובה. ההתקשרות אושרה כעסקה שאינה חריגה שלבעלת השליטה בחברה יש בה עניין אישי בשל כך שמר רוג מכהן כדירקטור ומעניק שירותים לבעלת השליטה ולחברות המוחזקות על ידה. במסגרת ההתקשרות מעניק מר רוג שירותים לחברה ולחברות בת של החברה, לרבות כהונה כדירקטור בחברות הבת של החברה, ייעוץ מס לחברה ולחברות מוחזקות והובלת הליכים בקשר עם הנכס בסיאטל (ראו ביאור 31ד' (11) בדוחות הכספיים). בהתאם לתנאי ההתקשרות, מר רוג מעניק לחברה שירותים בהיקף שעות חודשי משתנה בטווח של בין 40 ל-60 שעות חודשיות, וזכאי לתמורה בסך של 50 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ, ולהחזר הוצאות. כל צד להתקשרות רשאי להודיע על סיומה בהודעה מוקדמת 30 ימים מראש. הסכם ההתקשרות כולל תניות סודיות, אי תחרות ואי קיום יחסי עובד-מעסיק, וכן הוראות לעניין ביטוח ושיפוי נוכח כהונתו כדירקטור בחברות בת של החברה.

9.3. עסקאות זניחות

9.3.1. בשנת הדיווח לחברה עסקאות זניחות מהסוגים והמאפיינים הבאים: (1) השכרת נכסים לחברות מקבוצת אלון רבוע כחול וכן אישור תנאי סיום של התקשרות; (2) רכישת מוצרים / מתנות / תווי קניה מחברות מקבוצת אלון רבוע כחול; (3) התקשרות עם ספק מידוף בהסכמות בעניין ביטול הסכם לתכנון מידוף אוטומטי למבנה נוסף שיוקם בצמוד למבנה המרלו"ג בבאר טוביה המושכר לחברה בשליטת אלון רבוע כחול; (4) רכישת שירותים משפטיים ביחד עם חברות מקבוצת אלון רבוע כחול ו/או בעלת השליטה בה; (5) התקשרויות בקשר עם שימוש בשטחי פרסום בקניון TLV על ידי חברות מקבוצת אלון רבוע כחול; (6) הטבות והנחות לעובדי החברה בעת רכישה ברשתות חברות מקבוצת אלון רבוע כחול.

9.3.2. ביום 12 בפברואר 2024, אישרה פעם נוספת ועדת הביקורת של החברה נוהל אמות מידה וכללים מנחים לסיווגן של עסקאות של החברה (בסעיף זה- "**עסקה של החברה**") לרבות עסקה של חברה בשליטתה וחברה קשורה שלה) עם בעל עניין בה כעסקאות זניחות בהתאם להוראות סעיף 117(א2) לחוק החברות וכקבוע בתקנה 41(א3)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ("**נוהל עסקאות זניחות**"). נוהל זה משמש לבחינת היקף הגילוי הנדרש בהתאם לדיני ניירות ערך ולקביעת אופן אישורן של עסקאות בעל עניין זניחות כאמור.

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין של החברה, אשר אינה עסקה חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות) תיחשב כעסקה זניחה, אם היא ממלאת אחר כל התנאים להלן: (1) העסקה מבוצעת במהלך העסקים הרגיל; (2) העסקה הינה בתנאי שוק. תנאי השוק ייבחנו, בין היתר, בהשוואה לשתי עסקאות לפחות שנעשו בין החברה (או חברות בת) לצדדים לא קשורים. ניתן להשוות גם לעסקאות שהחברה אינה צד להן והכלל ככל שמידע כזה הינו קיים וזמין. לשם ביסוס תנאי שוק ניתן גם לבחון שתי הצעות לעסקה מסוימת; לחילופין, לצורך ביסוס תנאי זה, תוכל החברה לפנות לגורם מייצע חיצוני בלתי תלוי הבקיא או מומחה בתחום שבו מבוצעת העסקה, אשר יוכל לחוות דעתו לעניין תאימות העסקה ו/או ההצעה לתנאי השוק; וכך- (3) אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה הינה בשיעור של פחות מ-1% מאמת המידה הרלוונטית וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 10 מיליון ש"ח (כשסכום זה מותאם לפי שיעור העלייה במדד המחירים לצרכן מהמדד הידוע במועד אישור הנוהל).

בכל עסקת בעל עניין, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת כפי שנקבע בנוהל הזניחות על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה (כלומר הנוהל קובע אילו אמות מידה יחושבו בעסקת רכישת ומכירת נכס קבוע, בקבלת התחייבות כספית, ברכישת/מכירת מוצרים או שירותים ובעסקת השכרת נכסים). במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שאמת המידה

הרלוונטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ-1% מאמת המידה שתיבחר, וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 10 מיליון ש"ח (כשסכום זה מותאם לפי שיעור העלייה במדד כאמור לעיל).

ביחס לעסקאות בעל עניין רב שנתיות, יחושב היקף העסקה לצרכי בחינת הזניחות על בסיס שנתי. עסקאות בעל עניין נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמא ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו כעסקה אחת.

בעסקה משותפת של החברה יחד עם אלון רבוע כחול ו/או חברות בקבוצת רבוע כחול ו/או בעל השליטה בקבוצת רבוע כחול עם צדדים שלישיים בתחומים המפורטים בנוהל הזניחות, תיחשב העסקה כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל הכללים הקבועים על פי נוהל הזניחות המתוארים לעיל, ובנוסף, אם תנאי ההתקשרות בעסקה המשותפת של החברה אינם שונים באופן מהותי מתנאי ביחס לגורמים מקבוצת רבוע כחול ו/או בעל השליטה בקבוצת רבוע כחול, לפי המקרה, בשים לב לחלקם היחסי בעסקה הרלוונטית.

על אף האמור, בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל העניין עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה (גם אם העסקה עומדת בפרמטרים האמורים לעיל).

ועדת הביקורת של החברה תבחן אחת לשנה את אמות המידה ואת הצורך בעדכון הוראות נוהל העסקאות הזניחות בשים לב לעסקאות בעלי העניין בהן מתקשרת החברה ושינויים בהוראות דין רלוונטיות.

9.4. נוהל מסחר מרוכז בקבוצת רבוע כחול - לפרטים בדבר נוהל מסחר מרוכז בקבוצת רבוע כחול שאושר על-ידי ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה, ראו ביאור 31ד(17) לדוחות הכספיים.

10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)

ראו דוח מידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2023 (אסמכתא: 2024-01-002593).

11. הון רשום, מונפק וניירות ערך המיירים סמוך למועד פרסום הדוח (תקנה 24א)

11.1. מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("מניות רגילות")

11.1.1. הון רשום: 60,000,000 מניות רגילות.

11.1.2. הון מונפק: 13,168,291 מניות רגילות, מתוכן 969,128 מניות רדומות לפי סעיף 308(א) לחוק החברות ("המניות הרדומות").

11.2. הון מונפק בניכוי המניות הרדומות: 12,199,163 מניות רגילות.

11.3. כל המניות בחברה הן מניות רגילות ומקנות זכויות הצבעה, למעט המניות הרדומות אשר אינן מקנות זכויות כלשהן.

12. מרשם בעלי המניות של החברה (תקנה 24ב)

שם נייר הערך	סוג הנייר	מס' נייר בבורסה	המחזיק	כמות	מספרי הניירות
רבוע נדלן	מניה	1098565	חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ	13,168,291 ^(א)	1-13,168,291

(א) כולל 969,128 מניות רדומות לפי סעיף 308 (א) לחוק החברות.

13. מען רשום (תקנה 25א)

כתובת:	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב 6701101
כתובת דואר אלקטרוני:	hagarg@bsre.co.il
טלפון:	03-9282649, 03-9282526
פקס:	03-9282402

14. הדירקטורים של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26)

שם הדירקטור:	מוטי בן-משה, יו"ר הדירקטוריון	עודד נגר	אורי לזר	אלכס סורז'קו	לימור עטר רוזנבוכן	ראובן אדלר	קובי נבון
מספר ת.ז.:	032140121	023708738	025478041	309095826	029284320	67639740	056080344
תאריך לידה:	9.4.1975	11.7.1968	24.9.1973	21.11.1975	3.7.1972	7.5.1949	9.10.1959
מען להמצאת כתבי בי דין:	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב	ברקת 26, מבשרת ציון	יגאל אלון 94, תל אביב	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	ועדת נכסים וועדת השקעות	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול, ועדת נכסים, ועדת השקעות, ועדה בלתי תלויה לבחינת עסקה עם דור אלון	ועדת נכסים.	-	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול, ועדה בלתי תלויה לבחינת עסקה עם דור אלון	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול
דירקטור חיצוני:	לא	לא	כן	לא	לא	כן	כן
דירקטור בלתי-תלוי:	לא	לא	כן	לא	לא	כן	כן
דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	מנהל עסקים ודירקטור באקסטרה אחזקות ישראל בע"מ ויו"ר דירקטוריון התאגיד ויו"ר דירקטוריון של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ	לא	לא	סגן מנהל כללי באלון רבוע כחול ישראל בע"מ; מנכ"ל באקסטרה מימון נדל"ן (א.מ.ן) בע"מ	עד מאי 2022 - סמנכ"ל, יועצת משפטית ומזכירת החברה באלון רבוע כחול ישראל בע"מ	לא	לא
תחילת כהונה:	11.9.2016	11.9.2016	16.11.2016	27.3.2018	24.10.2021	29.11.2021	23.11.2022
השכלה:	לימודי כלכלה וחשבונאות (ללא השלמת תואר), אוניברסיטת בר אילן	לימודי כלכלה וחשבונאות (ללא השלמת תואר), אוניברסיטת בר אילן	בוגר חשבונאות וכלכלה - האוניברסיטה העברית בירושלים; מוסמך מנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע - האוניברסיטה העברית בירושלים; רואה חשבון	בוגר כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון; מוסמך מנהל עסקים ומימון, אוניברסיטת בן גוריון	בוגר במשפטים מאוניברסיטת תל אביב, בוגר בקרימינולוגיה ומדעי המדינה מאוניברסיטת בר אילן; עורכת-דין	מוסמך במשפטים מאוניברסיטת בר אילן; בוגר בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב; רואה חשבון	מוסמך במשפטים מאוניברסיטת בר אילן; בוגר בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטה העברית; רואה חשבון

שם הדירקטור:	מוטי בן-משה, יו"ר הדירקטוריון	עודד נגר	אורי לזר	אלכס סורז'קו	לימור עטר רוזנבוכ	ראובן אדלר	קובי נבון
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	2009 ואילך - מנהל עסקים ראשי בקבוצת ExtraHolding GmbH; מנהל עסקים ראשי ExtraEnergie GmbH;	2003 ואילך - בעלים/ מנכ"ל ב-ABC Advanced Business Consulting Ltd; 2019 ואילך - דירקטור מנהל בשוהם ח.ג. השקעות ונכסים בע"מ; דירקטור Shoham AT ובעלים GmbH; מנכ"ל ודירקטור Tamar Investments 2 Limited; דירקטור גמאטרוניק תעשיות אלקטרוניות בע"מ (עד 2018); דירקטור אקס טי אל ביופרמסוטיקלס בע"מ (עד 2019); General Director Israel Union Energy Group.	2003 ואילך - שותף בכיר במשרד רו"ח שטראוס לזר ושות'; מנכ"ל ודירקטור בשטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ;	החל מחודש יוני 2017 סגן מנהל כללי באלון רבוע כחול ישראל בע"מ; החל מחודש מרץ 2023 ואילך - מנכ"ל באקסטרה מימון נדל"ן (א.מ.ן) בע"מ.	2017 - מאי 2022 - סמנכ"ל, יועצת משפטית ומזכירת החברה באלון רבוע כחול ישראל בע"מ;	2018 - 2021 - דירקטור בנק דיסקונט לישראל בע"מ; 2018-2013 - ראש מערך בנקאות ופיננסים בפירמת רו"ח PWC; 2009 - 2018 - יועץ לענייני חשבונאות - בנק דקסיה ישראל; 2012 - היום - חבר מועצת הנאמנים של אוניברסיטת בר אילן (חבר ועדת הקבע, יו"ר ועדת הכספים, יו"ר ועדת מאזן, חבר ועדת השקעות, וחבר ועדה לשכר בכירים) (בהתנדבות); 2009 - היום - בעלים ומנכ"ל חברת ראובן אדלר ייעוץ כלכלי בע"מ.	2015-היום - שותף בכיר, מייסד ומנהל פירמת 'נבון ויספלד רואי חשבון; יו"ר דירקטוריון באולטרה אקוויטי בע"מ - 2017-2018

שם הדיקטור:	מוטי בן-משה, יו"ר הדיקטוריון	עודד נגר	אורי לזר	אלכס סורז'קו	לימור עטר רוזנבך	ראובן אדלר	קובי נבון
תאגידים נוספים בהם מכהן כדיקטור:	לרשימת התאגידים בהם מר מוטי בן-משה מכהן כדיקטור ראו הערה (א) להלן.	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, איי.בי.סי-יעוץ עסקי מתקדם בע"מ, שוהם ח.נ. השקעות ונכסים בע"מ Tamar Investments 2 Limited; Shoham AT GmbH.	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	אקסטרה ריטייל גרופ בע"מ, דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, רבוע כחול גנרציה בע"מ, רבוע כחול גנרציה לוד בע"מ, רבוע כחול גנרציה הקמה תפעול והחזקה בע"מ, רבוע כחול גנרציה סכ"א בע"מ, רבוע כחול גנרציה גטי 1 בע"מ, אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ, אקסטרה מימון נדל"ן (א.מ.ן) בע"מ, אקסטרה קפיטל (א.ק) בע"מ, אקסטרה פלוס בע"מ.	רוזנבך נכסים בע"מ -		וילי פוד השקעות בע"מ (דב"ת); פסגות קרנות נאמנות בע"מ (דב"ת); דירקטור בוועד המרכזי של לשכת רואי החשבון בישראל.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם החברה רואה בדיקטור כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדיקטוריון:	לא	כן	כן	לא	כן	כן	כן

(א) יו"ר דירקטוריון אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, דירקטור בדור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ, רבוע כחול אנרגיה בע"מ, דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ, אלוני ים אחזקות בע"מ, מגדלי לב תל אביב בע"מ, רבוע נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ, BSRE USA INC, אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, אקסטרה מייל חיתום (אי.אר.ג'י.אס) בע"מ, אקסטרה ריבוע בע"מ, ג'נסיס ח.א.ב. יזמים בע"מ, א.ת.ה.מ.ב.מ. אקסטרה אחזקות בע"מ, ד.ח. המשקיע בהסדר בע"מ, טריפל-מ תחנות כוח בע"מ, אי.פי.אמ. באר טוביה בע"מ, אקסטרה תחבורה ציבורית בע"מ, אקסטרה תחבורה ציבורית – ירושלים בע"מ, אקסטרה ליבינג בע"מ (לשעבר א.ר. רבוע פיתוח ויזום בע"מ), אלון רבוע תקשורת, אלון רבוע טלקום בע"מ, אקסטרה אנרגיה מתחדשת בע"מ, אקסטרה א.ר.צ. טרייד סחר וליסינג בע"מ, אקסטרה פלוס בע"מ, רבוע כחול גנרציה בע"מ, רבוע כחול גנרציה לוד בע"מ, רבוע כחול גנרציה יסכא בע"מ, רבוע כחול גנרציה גטי 1 בע"מ, כר אקו אחזקות בע"מ, אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ, אקסטרה לוגיסטיקס (א.ל.) 2004 בע"מ, אקסטרה מימון נדל"ן (א.מ.ן) בע"מ, היפר לוד סנטר בע"מ, מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ, רבוע נדל"ן מגורים בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ, רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, קניון העיר תל אביב בע"מ, ניהול בניינים - מגדלי לב תל אביב בע"מ, רבוע נדל"ן חניונים בע"מ, רבוע נדל"ן חניון גבעון בע"מ, חניוני תל אביב בע"מ, איל ברבוע בע"מ, חברה לניהול בית ריבוע – הדר (2001) בע"מ, רבוע כחול ציוד גנרציה בע"מ, אקסטרה קפיטל (א.ק) בע"מ, Extra Energy Holdings (Cyprus) Ltd., ExtraEnergie GmbH, ExtraHolding GmbH, Extra Renewable Energy Europe Limited (formerly Jalemon Ltd). וחברות נוספות זרות.

15. נושאי משרה בכירה של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26א)

שם:	אורי אלטושלר	נטע להב	הגר גורי גרינבוים	עופר בן צור	רוני חורש	יוסף בן שלמה	דניאל שפירא
מספר ת.ז.:	065625253	034305557	034395160	031968480	065918120	066262338	052755998
תאריך לידה:	28.07.1982	18.12.1977	9.1.1978	19.2.1975	27.10.1983	26.11.1982	21.7.1954
תחילת כהונה:	1.9.2023	1.12.2020	1.6.2022	1.12.2023	17.12.2023	6.12.2020	16.8.2016
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה:	מנכ"ל.	אדריכלית חברה ראשית, סמנכ"לית.	סמנכ"ל שיווק נכסים מניבים. בנוסף מכהן כדירקטור בחברות בת של החברה: אזורית חברה להשקעות בע"מ, החברה לניהול בית ריבוע – הדר (2001) בע"מ.	סמנכ"לית שיווק, מכירות וקשרי קהילה.	מנהל כספים. בנוסף, מכהן כדירקטור בחברות בנות של החברה: היפר לוד סנטר בע"מ, מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ, אזדרכת חברה להשקעות בע"מ, עינת נדל"ן מניב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ, רבוע נדל"ן מגורים בע"מ; רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ, רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, רבוע נדל"ן שוק ת"א בע"מ, רבוע נדל"ן מסחר בע"מ, רבוע נדל"ן חניונים בע"מ, רבוע נדל"ן חניון גבעון בע"מ, חניוני תל אביב בע"מ, רבוע נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ, רבוע כחול התחדשות 1 בע"מ, החברה לניהול בית ריבוע – הדר (2001) בע"מ, טי.אס.אס. אחזקות בע"מ, רבוע כחול דניאל פרויקטים התחדשות עירונית בע"מ.	מבקר פנים בחברה. בנוסף, מכהן כמבקר פנים באלון רבוע כחול ישראל בע"מ, דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ וחברות הבת שלה, אקסטרה ריטייל בע"מ; אקסטרה לוג'יסטיקס (א.ל.) 2004 בע"מ.	

שם:	אורי אלטושלר	נטע להב	הגר גורי גרינבוים	עופר בן צור	רוני חורש	יוסף בן שלמה	דניאל שפירא
האם בעל עניין בחברה:	כן	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	בוגר תואר במשפטים (LL.B.), המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט.	בוגרת תואר אדריכלות B.ARCH, אוניברסיטת אריאל.	בוגרת תואר במשפטים (LL.B.), המסלול האקדמי המכללה למנהל.	בוגר תואר במשפטים (LL.B.), מכללת שערי משפט הוד השרון; ומוסמך במנהל עסקים עם התמחות בשיווק מהמכללה למנהל תל אביב.	בוגרת A.B במדעי המדינה ממכללת עמק יזרעאל, ומוסמכת קורס ניהול עסקי בנדל"ן מאוניברסיטת תל אביב.	רו"ח מוסמך, בוגר תואר ראשון (B.A) במינהל עסקים והתמחות בחשבונאות, הקריה האקדמית אונו, קורס דירקטורים של לשכת רואי חשבון.	רו"ח מוסמך. תואר ראשון (B.A) בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן.
עיסוק ב-5 שנים האחרונות:	עד אוגוסט 2023 מנכ"ל בקבוצת די.אן.איי. (ט.ר) בע"מ, סמנכ"ל פיתוח עסקי ומכירות בישראל קנדה (ט.ר) בע"מ.	מכהנת כאדריכלית חברה ראשית, סמנכ"לית החל מיום 1.12.2020. עד דצמבר 2020 - כיהנה כאדריכלית חברה בחברת ג'י אפ ישראל יזמות נדל"ן 1 בע"מ	שותפה במשרד ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות עם המבורגר עברון.	סמנכ"ל שיווק בחברת אמות השקעות בע"מ, מנכ"ל חטיבה קמעונאית דלק ישראל.	מרץ 2021 עד דצמבר 2023 כיהנה כסמנכ"לית השיווק והמכירות של חברת אנשי העיר; משנת 2010 ועד 2021 כיהנה כמנהלת איכות השירות ומנהלת מכירות בקבוצת תדהר.	מכהן כמנהל כספים החל מפברואר 2024, כיהן כחשב ראשי בחברה מדצמבר 2020, 2019 - חשב קבוצת חברות פרטיות, 2017 - חשב קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ	בעל משרד לראיית חשבון, מבקר פנים. * ניסיון בנושא אבטחת מידע או סייבר - המשרד ביצע דוחות ביקורת פנימית בנושא אבטחת מידע וסייבר.

16. מורשי חתימה עצמאיים של החברה (תקנה 26ב)

אין.

17. רואה חשבון המבקר של החברה (תקנה 27)

משרד רואה החשבון זיו האפט (BDO), רח' כנפי נשרים 62 ירושלים.

18. שינויים בתקנון החברה בשנת הדיווח (תקנה 28)

אין.

19. החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור אסיפה כללית והמלצות הדירקטוריון לאסיפה הכללית (תקנה 29א))

19.1. בחודש מרץ 2023 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד בגין שנת 2023, לפרטים נוספים ראו סעיף 5 לפרק א' בדוח תקופתי זה.

19.2. ביום 29 במרץ 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 100 מיליון ש"ח (כ-8.20 ש"ח למניה), אשר מועד תשלומו חל ביום 23 לאפריל 2023.

19.3. ביום 21 בדצמבר 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 100 מיליון ש"ח (כ-8.20 ש"ח למניה), בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד ביחס לשנת 2023, אשר מועד תשלומו חל ביום 7 לינואר 2024.

20. החלטות אסיפה כללית מיוחדת (תקנה 29ג))

ביום 10 ביולי 2023 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה עם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ בהסכם להשאלת עובדים מהחברה לדור אלון, כמפורט בסעיף 9.1.7 לעיל.

21. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות שבתוקף בתאריך הדוח (תקנה 29א(4))

ביום 15 בפברואר 2012 אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקון לנוסח כתב השיפוי⁸ בקשר לאירועים צפויים, והענקתו לדירקטורים ולנושאי משרה כפי שמכהנים בחברה וכפי שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות מוחזקות, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם קרובו של בעל שליטה ו/או שבעל השליטה בחברה עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהענקתו להם. לעניין זה, ראו האמור בסעיף 9.2.2 לעיל, לעניין החלטת ועדת הביקורת (בשבתה גם כועדת תגמול) בנוגע להענקת כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה אשר לבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב השיפוי להם וכן האמור בסעיפים 7.1.2 ו-9.1.2 לעיל, לעניין הענקת כתב השיפוי למר בן-משה. לפרטים בנוגע להתקשרות החברה בפוליסות לביטוח דירקטורים ונושאי משרה, ראו סעיף 9.1.3 לעיל.

31 במרץ 2024

רבע כחול נדל"ן בע"מ

תאריך

**מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון**

**אורי אלטשולר,
מנכ"ל**

⁸ לנוסח כתב השיפוי המתוקן ראו נספח ג' לדוח זימון אסיפת נובמבר 2020, אשר האמור בו מובא כאן על דרך של הפניה.

פרק ה

**דוח בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל
הגילוי**



פרק ה' - דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 9(ב) (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן – "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אורי אלטשולר, מנהל כללי;
2. הגר גורי גרינבוים, עו"ד, סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה;
3. יוסף בן שלמה, מנהל הכספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: הערכת סיכוני הדיווח והגילוי וקביעה מהם התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי ומהן היחידות העסקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות, ניתוח פערי הבקרה הקיימים, הערכת אפקטיביות התפעול של הבקרות, הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית, לרבות רכיבי המעטפת, בקרות ברמת הארגון (Entity Level Controls), תהליך עריכה וסגירת הדוחות הכספיים, בקרות כלליות על מערכות המידע (ITGC), תהליכים אשר זוהו על ידי ההנהלה כתהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, הינם: תהליך הכנסות מדמי שכירות ותהליך נדל"ן להשקעה;

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31.12.2023 היא אפקטיבית;

מצורפות להלן הצהרות מנהלים לפי תקנה 9(ב) (ד) ס"ק (1) ו-(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, אורי אלטשולר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן – "התאגיד") 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 התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

31 במרץ, 2024

תאריך

אורי אלטשולר

מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יוסף בן שלמה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן – "התאגיד") 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 התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

31 במרץ, 2024

תאריך

יוסף בן שלמה
מנהל הכספים



שומת מקרקעין מקיפה
מתחם "TLV MALL" ויחידות מסחריות לרחוב החשמונאים וקרליבך
במתחם ה"שוק הסיטונאי" לשעבר
מגרשים 1 (חלק), 6 ו-8 (עפ"י תב"ע תא/3001)
רחוב החשמונאים וקרליבך, שכונת "גני שרונה", תל אביב-יפו



תוכן עניינים

3.....	1. מטרת חוות הדעת, גילוי פרטים ומועד קובע לשומה
6.....	2. ביקור במקום
6.....	3. פרטי הנכס
8.....	4. תיאור הנכס והסביבה
22.....	5. המצב התכנוני
35.....	6. המצב המשפטי
46.....	7. הפעילות הכלכלית במתחם
53.....	8. היסטוריה של הנכס
54.....	9. עקרונות, גורמים ושיקולים
60.....	10. נתוני השוואה
64.....	11. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו
65.....	12. תחשיב שומה
66.....	13. השומה
67.....	14. נספחים



31 במרץ, 2024

דו"ח 26827/23

לכבוד

חברת קניון העיר תל אביב בע"מ

חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

מתחם "TLV MALL"¹ ויחידות מסחריות לרחוב החשמונאים וקרליבך

במתחם ה"שוק הסיטונאי" לשעבר

מגרשים 1 (חלק), 6 ו-8 (עפ"י תב"ע תא/3001)

רחוב החשמונאים וקרליבך, שכונת "גני שרונה", תל אביב-יפו

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1 מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת הגברת עדי קדרון, חשבת בחברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברה בנכס הנדון במועד הקובע, בהתאם למצבם "AS-IS" בכפוף לעיקרון ולשיקולי השימוש המיטבי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13) ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

המועד הקובע לשומה - 31/12/2023.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ. הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתאימה לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

¹ להלן קניון TLV.



1.2 גילוי פרטים

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברה בחודש דצמבר 2023. אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של קניון העיר תל אביב בע"מ ו/או רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.
בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

1.2.2. ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

שם המומחה: יוסף זרניצקי

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

בשנת 1959 סיים את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין.
מתאריך 1/1/60 עד לתאריך 15/9/70 עבד כמהנדס בחברה לבנין ועבודות ציבוריות מיסודו של "סולל בונה".
הוסמך כשמאי מקרקעין בינואר 1970, רישיון מס' 0096.
החל מתאריך 15/9/70 בעלים של משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית.
בשנים 1983-1990 כהן כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.
החל משנת 2003 מכהן כיו"ר וממייסדי האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל.

שם המומחה: זרניצקי רון

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

תואר ראשון ותואר שני במשפטים, אנגליה.
התמחות עד לקבלת רישיון עריכת דין, ש. הורוביץ ושות', עורכי-דין תל-אביב.
רישיון עריכת דין מס' 17882 חבר בלשכת עורכי-הדין משנת 1995.
לימודי תעודה בשמאות מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב.
התמחות עד לקבלת רישיון כשמאי מקרקעין במשרד אינג' יוסף זרניצקי, מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין, תל-אביב.
רישיון שמאי מקרקעין מוסמך מס' 696 מיום 1/9/1998, חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.
שמאי מקרקעין ומנהל בפועל של משרד שמאי מקרקעין אינג' יוסף זרניצקי, תל-אביב.



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

1.2.4 ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים
למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים כגון: נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.

1.2.5 יחסי תלות ושכ"ט
הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.2.6 הסתמכות על מומחים ויועצים
חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על יתרת זכויות בניה לניצול כמפורט באישור מאת אדריכלית החברה מיום 20/02/2024, כפי שנמסר לנו כפי שנמסרו ע"י החברה.

- 1.2.7 מסמכים שהוצגו בפני לצורך עריכת חוות הדעת
- מכתב מאדריכלית החברה, מיום 20/02/2024
 - אישור זכויות מעו"ד החברה, מיום 20/02/2024
 - העתק הסכמי החכירה + העתקי שטרי החכירה
 - העתק הסכמי שכירות, תוספות והארכות שכירות
 - דו"ח פדיונות לשנת 2023
 - דו"ח חברת הניהול לשנת 2023.

1.3 כתב שיפוי
לצורך הכנת השומה התקבל כתב שיפוי מהמזמין הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד אינג' יוסף זרניצקי), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם כתוצאה מפס"ד סופי וחלוט בשל תביעה שתוגש כנגדם.
בגין הסתמכותו של השמאי על נתונים כספיים שגויים שנמסרו לו ע"י החברה, וכי לא ניתן היה בבדיקה סבירה לגלות שהנתונים הכספיים שגויים, ואשר לגביהם ציין השמאי בחוות הדעת כי הם נתקבלו מהחברה.
אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך.



2. ביקור במקום

ביום 19/02/2024 נערך ביקור בנכס ובסביבתו ע"י נתנאל בן עמי, שמאי מקרקעין.
הביקור נערך בליווי נציגים מהנהלת הקניון והגברת עדי קדרון - חשבת והגברת הדר גואטה ע. חשב
חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ.

3. פרטי הנכס

מהות הנכס נשוא השומה: מתחם מסחרי הידוע בשם "TLV MALL" ויחידות מסחריות
לרחוב החשמונאים ולרחוב קרליבך (כמפורט בתיאור הנכס).

גוש	חלקה (חלק)	שטח רשום במ"ר	מס' מגרש (עפ"י תב"ע תא/3001)	שטח במ"ר (בהתייחס למפלס קרקע תחתונה)	תיאור
7104	273	8,617	8	3,714	מתחם קניון "TLV Mall" הכולל שטחי מסחר, חנויות חזיתיות לרחובות קרליבך וחשמונאים, שטחי אחסנה, שטחי ציבור וחניון תת קרקעי.
	289	38,725	1	21,028	מעל מתחם הקניון קיים פארק ציבורי ובנייני מגורים כמו גם ביה"ס ושטחי ציבור נוספים.
	290	1,679	6	1,479	חלק משטח החניון עובר בתת הקרקע של מגרש 6
	291	6,580	דרך 242	-	שטח תת קרקעי של כ-771 מ"ר (עפ"י תשריטי חכירה) בכל אחד מ-3 מפלסי החניון התת קרקעי

שטח לשיווק² : כ-30,200 מ"ר למסחר³, כ-3,900 מ"ר אחסנה ו-1,571 מקומות חניה.

זכויות : חכירה לדורות (מעיריית ת"א), כמפורט בפרק המצב המשפטי.

כתובת : רחוב החשמונאים 94 / קרליבך 4, שכונת "גני שרונה", תל אביב-יפו.

זיהוי הנכס : באמצעות היתרי הבניה ובאמצעות תצלום אוויר.

יובהר כי המבנה ברמת שלד בשטח מגרש 6 (חלקה 290) אינו חלק מחוות דעת זו.

² בשטח כל אחת מהחלקות בנויים שטחים נוספים במפלסים השונים (כגון שטחי ציבור, שטחי מגורים ועוד) שאינם מהווים חלק מנשוא השומה.

³ השטח אינו כולל כ-1,680 מ"ר למסחר שטרם נבנו.



להלן מבט לחזית הכניסה לקניון מרחוב קרליבך



להלן מבט לחזית הכניסה לקניון מרחוב החשמונאים





4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 כללי

מתחם "השוק הסיטונאי" לשעבר הידוע כיום גם כמתחם "TLV" בנוי במתחם הרחובות החשמונאים, קרליבך ומנחם בגין. גוש 7104 בחלקות 273, 289, 290 ו-291 (מגרשים מס' 8, 1, 6 ודרך 242, בהתאמה עפ"י תכנית תא/3001), שכונת "גני שרונה", תל אביב יפו.

כאמור, במתחם בנויים שטחי מסחר (קניון "TLV MALL", חנויות במפלס רחוב החשמונאים וחנויות במפלס רחוב קרליבך) ומעליהם 10 בנייני מגורים מאוכלסים, 4 מגדלי מגורים (2 מאוכלסים, אחד בשלבי אכלוס {צפי לאכלוס בקיץ 2024} ואחד בשלבי בניה), שטחי ציבור (בית ספר, היכל ספורט וכו') ומבנה במצב שלד חלקי המיועד לדיור להשכרה מעל קומות מסחר (מגרש 6).

נשוא חוות הדעת מהווה את השטחים המסחריים במתחם (הקניון, חנויות חזיתיות לרחוב החשמונאים וקרליבך) ושטחים נוספים במרתפים (חניות, שטחי אחסנה ושטחי שירות).

יובהר כי המבנה ברמת שלד בשטח מגרש 6 (חלקה 290) אינו חלק מחוות דעת זו.

להלן פירוט החלקות הכלולות במתחם והבינוי עפ"י תכנית תא/3001 ותכנית עיצוב אדריכלי:

חלקה 289 (מגרש 1) - מרכז מסחרי, 10 בנייני מגורים בבניה מרקמית, מבנה ציבור ו-4 מגדלי מגורים חזיתיים לרחוב מנחם בגין (מגדל אחד בשלבי בניה).

במרכז החלקה מעל הקניון קיים פארק ציבורי עם גישה באמצעות גרמי מדרגות ממפלס הרחובות (חשמונאים וקרליבך) בצמוד לחזית המסחרית.

חלקה 273 (מגרש 8) - מבני ציבור (בית ספר, גן ילדים, היכל ספורט) וחלק מהמרכז המסחרי.

חלקה 290 (מגרש 6) - בניין דיור להשכרה מעל קומות מסחר (במצב שלד חלקי).

חלקה 291 (דרך 242) - רחוב גרציאני יצחק (זיקו) מהווה את כביש הגישה מרחוב החשמונאים למגדלי המגורים.

כאמור, החלקות בתחומן בנוי מתחם ה"TLV" (ובתחומן בין היתר השטחים נשוא השומה) מהוות חטיבת קרקע רציפה המתוחמת בין הרחובות החשמונאים מצפון, קרליבך ממערב ודרך מנחם בגין מדרום וממזרח.

קומפלקס הבינוי במתחם כולל, בין היתר: את השטחים נשוא השומה - מבנה **הקניון** הבנוי בשתי קומות מסחריות עם קומת גלריה חלקית (קומת מסחר עליונה הבנויה במפלס הרחוב וקומת מסחר תחתונה הבנויה מתחת למפלס הכניסה והרחוב). **יחידות מסחריות** נוספות חיצוניות הבנויות במפלס ובחזית לרחוב החשמונאים ולרחוב קרליבך. השטחים כאמור בנויים מעל קומות מרתף המשמש לחניה, שטחים טכניים ויחידה מסחרית. שטח **החניון** המהווה חלק מנשוא חוות הדעת ממוקם בשתי הקומות העליונות של קומות המרתף 2- ו-1.

תיאור מפורט, ראה סעיף 4.5.



להלן מיקום המתחם וסימון ע"י להמחשה בלבד, ע"ג תצלום אוויר של הסביבה הקרובה :



חלקה 273
(מגרש 8)
בתחומו מבני
ציבור וחלק
משטח הקניון

חלקה 290
(מגרש 6)
בתחומו
מבנה ברמת
שלד חלקי

חלקה 289 (מגרש 1)
בתחומו השטחים
המסחריים (קניון
ויחידות מסחריות
לרחוב), 10 בנייני
מגורים, 4 מגדלי
מגורים, ופארק
ציבורי

חלקה 291 רחוב
גרציאני יצחק,
מהווה כביש גישה
מרחוב החשמונאים
אל מגדלי המגורים

להלן הדמיה של המתחם :



בשלבי אכלוס

בבניה

יח' מסחריות
לרחוב קרליבך

כניסה לקניון
מרחוב קרליבך

יח' מסחריות
לרח' החשמונאים
(בין היחידות
ירידה לחניון)

כניסה לקניון
מרחוב
החשמונאים



להלן גבולות המתחם :

מצפון - רחוב חשמונאים (דו סיטרי, סלול אספלט עם אי תנועה ומדרכות בחיפוי אבן משתלבת משני צידי הרחוב ומפרכי חניה). מעברו של הרחוב בנייני משרדים בבניה ותיקה מעל קומה מסחרית לאורך הרחוב כשחלק המזרחי (ממול מבנה חלקה 290) מגדלי חגי' ברחוב הארבעה.

מדרום

מזרח - רחוב דרך מנחם בגין (דו סיטרי, סלול אספלט עם אי תנועה ומדרכות בחיפוי אבן משתלבת משני צידי הרחוב), מעברו אזור התעשייה "יד חרוצים" כשלאורך הרחוב בנויים בנייני משרדים עם קומה מסחרית. בקצה הצפון מזרחי (ממזרח לחלקה 290) בנוי מגדל משרדים מעל קומה מסחרית.

ממערב - רחוב קרליבך (דו סיטרי, סלול אספלט עם אי תנועה ומדרכות בחיפוי אבן משתלבת ומפרכי חניה). מעברו בנייני משרדים בבניה ותיקה מעל קומה מסחרית לאורך הרחוב.

4.2 תיאור הסביבה

מתחם "TLV" ממוקם בצידה הדרום מזרחי של מרכז העיר תל-אביב. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני משרדים בבניה ותיקה, בעיקר לאורך הרחובות החשמונאים, קרליבך ומנחם בגין ולצד בנייה חדשה של מסחר ומגדלי מגורים במתחם "TLV". הגישה לאזור נוחה לאור מיקומו בסמוך לכניסות והיציאות לנתבי איילון, קיימת באזור תנועה ערה של כלי רכב פרטיים וציבוריים. דרכי הגישה לאזור השתפרו לאור פתיחת תחנות הרכבת "קרליבך" ו"יהודית" בהן עובר הקו האדום⁴ ובעתיד הקו הירוק של הרכבת הקלה. בשנים האחרונות האזור נמצא בתנופת בנייה ופיתוח כדלקמן :
מצפון פרויקט "מתחם גבעון", הממוקם בין הרחובות החשמונאים והארבעה ובו קיים חניון תת קרקעי הכולל כ-1,000 מקומות חנייה ומעליו רחבה ציבורית ומגדלי משרדים מעל קומת מסחר (מגדלי חגי') בצידו הצפוני של רחוב החשמונאים סמוך ל"מתחם גבעון" מגדלי משרדים מגדלי "פלטינוס", "התיכון" ו"מילניום". במתחם "שרונה" הממוקם צפונית ל"מתחם גבעון", בתי הטמפלרים ששומרו והותאמו לשימושים מסחריים וציבוריים וכן מגדלי מגורים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכדו'.

⁴ קטע הקו האדום והקו הירוק הממוקמים בסמיכות לנכס הינם תת קרקעיים.

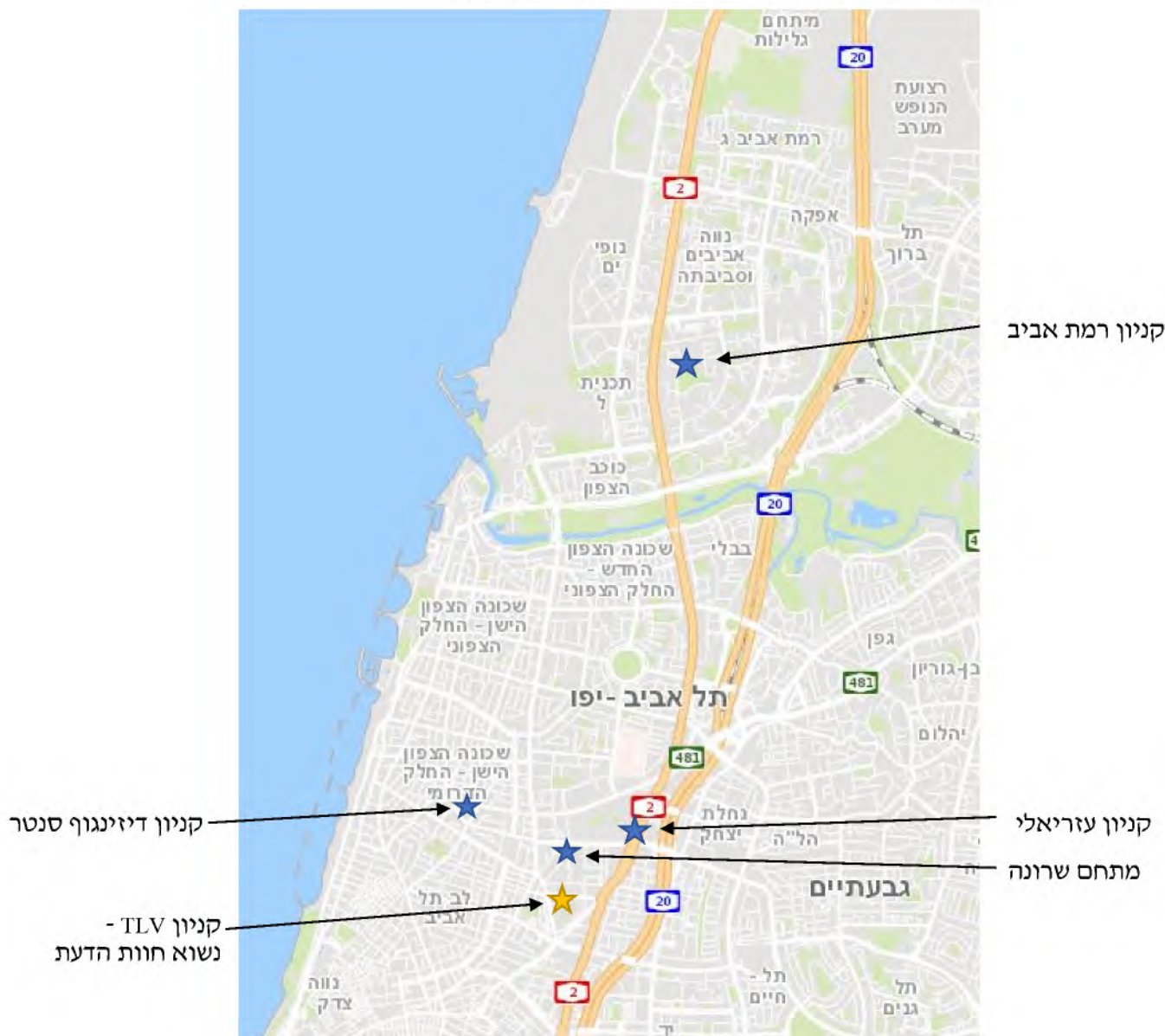


4.3 הסביבה העסקית

קניון TLV פועל בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מספר מתחמים מסחריים הפועלים בסביבה. קניון TLV מהווה מתחם מסחרי ייחודי בשל תמהיל החנויות, מיקומו במתחם הכולל מגדלי מגורים וכן בסביבה מתפתחת ומתחדשת בקרבה לרכבת הקלה.

המתחמים העסקיים העיקריים המהווים תחרות לקניון TLV הינם: קניון "עזריאל" ת"א, מתחם "שרונה", קניון "דיזינגוף סנטר", קניון "רמת אביב", קניון איילון (רמת גן), קניון "ארנה" וקניון "שבעת הכוכבים" (הרצליה).

להלן תשריט מתחמים עסקיים מתחרים (בתל אביב):





4.4 תיאור הבנוי במתחם :

קומפלקס הבינוי במתחם "השוק הסיטונאי" לשעבר ומתחם הידוע גם בשם "TLV" בנוי בתחום החלקות 273, 289 ו-290 בשטח קרקע כולל של כ-49,021 מ"ר (ללא שטח חלקה 291 המשמשת כדרך במפלס הקרקע). המתחם שתוכנן ע"י משרדי אדריכלים ("ישר אדריכלים" לבנייני המגורים, ו"יסקי מור סיוון אדריכלים" לקניון ו"אליקים אדריכלים" למבני ציבור) כולל שימושים מעורבים של מסחר, מגורים, מבנים ציבוריים, פארק ציבורי, בפירוט כדלקמן:

בנייני מגורים - במתחם בנויים 10 בנייני מגורים בני 14 קומות שנבנו ב-3 מבניים (3 בניינים בחזית לרחוב החשמונאים, 4 בניינים פונים בחזית לחלקות בנויות 90 ו-91 ו-3 בניינים פונים בחזית לרחוב קרליבך) הבנויים במפלס הפארק הגבוה ממפלסי הרחובות וכוללים יחד כ-722 דירות בתמהיל מגוון.

מגדלי מגורים - בחלק המזרחי של המתחם 4 מגדלי מגורים (2 מגדלים מאוכלסים, מגדל שלישי בשלבי אכלוס ומגדל רביעי בהקמה) שיכללו יחד 1,540 דירות בתמהיל מגוון מעל מרתפי חניה.

דיוור להשכרה - בתחום חלקה 290 (מגרש 6) ייבנו 54 יח"ד עבור מגורים להשכרה מעל קומות מסחר. כיום, בחלקה בנוי מבנה ברמת שלד חלקי והחברה מקדמת הוצאת היתר להשלמת הבניה בשטחי המסחר וכן פועלת במקביל לקידום תב"ע לתוספת זכויות עם בעלי הזכויות בחלקה הצמודה ממזרח.

מבני ציבור - מבנה בית ספר, היכל ספורט, גני ילדים ומעונות.

קומות מרתפים - 3 מפלסי חניון תת קרקעיים הבנויים בשטח החלקות (לרבות המפלס התת קרקעי של הדרך) וכוללים 2,556 מקומות חניה עפ"י היתר. מפלס חניה 3- משמש את דירות המגורים ו-2 המפלסים העליונים (1 ו-2-) משמשים את המתחם המסחרי אורחי המתחם ומבני הציבור.

שטחי מסחר - מבנה הקניון "TLV Mall" בן שתי קומות מסחר עיקריות + קומות גלריה חלקיות בשימושים טכניים ואחסנה.

בנוסף, יחידות מסחריות חיצוניות למבנה הקניון חלקן בחזית לרחוב החשמונאים וחלקן בחזית לרחוב קרליבך כשבחזית היחידות שטח קולונדה.

שטחי מסחר נוספים במבנה ברמת שלד שנבנה בחלקה 290 (מגרש 6).

שטחי אחסנה - שטחי אחסנה לשימושי המסחר, הממוקמים בחלקם בעורף היחידות, במפלסי קומות הביניים של קומות המסחר, בחלק מהיחידות בגלריות מתוך היחידות וכן שטחי אחסנה נוספים הממוקמים במפלס הקומה התחתונה של הקניון.



תמונות מייצגות של המתחם :



מבט לפארק ציבורי הבנוי מעל שטח הקניון
התחום ע"י הבניינים והמגדלים



מבנה ברמת שלד בשטח מגרש 6



מבט לפארק ציבורי ולמגדלי המגורים



מבט לפארק ציבורי ולבנייני המגורים



4.5 תיאור נשוא חוות הדעת (לפי שימושים):

המבנים בנויים שלד בטון מזוין עם גג שבחלקו שטוח עשוי בטון ובחלקו דו שיפועי עם תקרת "סקייליט" לכניסת אור טבעי לקניון. בכניסה לקניון והיחידות המסחריות קירות מסך מזכוכית.

4.5.1 מרתפי החניה

מפלסי החניה בתחום שטח חלקות 273, 289, 290 ו-291 (חלק מהחלקה המשמשת כדרך⁵) בשטח כולל של כ-98,342 מ"ר (עפ"י היתר בניה) בנויים ב-3 מפלסים וכוללים 2,556 מקומות חניה (כולל חניות הנכים) כדלקמן:

מפלס חניון (3-) (אינו מהווה חלק מנשוא השומה) - משמש כחניון ליחידות המגורים וכולל 985 מקומות חניה.

מפלסי חניון (2-) ו-(1-) - משמש כחניון לשטחי המסחר בפרויקט, מבני הציבור ואורחי בניינים המגורים וכוללים 1,571 מקומות חניה. החניון מופעל כחניון ציבורי פתוח בתשלום 24/7.

מהנ"ל בוטלו 3 חניות המשמשות כ"דיר עגלות" אשר מושכרות לסופרמרקט, צפויות להתבטל בעתיד 35 חניות לטובת תוספת שטחי מסחר (בהליך בקשה להיתר). בנוסף 9 חניות קבועות מושכרות לאחד מהשוכרים בקניון. כך שיתרת החניות היא 1,524 (מתוכן 29 חניות נכים).

הערה: 125 חניות במפלס 1- (במגרש 8) היו מטלה ציבורית, כשעפ"י הסכם עם העירייה, חלף החניות העירייה מקבלת 85 מקומות חניה קבועים + 40 מנויים למקומות חניה "צפים". בפועל כלל החניות בשימוש העירייה הינן בחניות "צפות". לאור העובדה כי בכוונת החברה להכשיר במפלס חניון 1- שטחי מסחר ולאור ההפחתות שצויינו לעיל, **בחוות הדעת הובאו בחשבון 1,370 מקומות חניה עבור החניון הציבורי ו-12 מקומות חניה לפי תנאי הסכם השכירות. יובהר כי לא ניתן שווי לחניות נכים.**

בנוסף, במפלס 1- קיימת יחידה מסחרית דו מפלסית שחלקה במפלס החניון וחלקה במפלס קומת מסחר תחתונה (שטח היחידה נכלל כחלק משטחי הקניון עפ"י היתרי בניה ולא בשטחי המרתפים).

בכ"א מהמפלסים שטחי שירות הכוללים תאי שירותים ושטחים טכניים.

הגישה לכלי רכב אל מפלסי חניון (2-) ו-(1-) - כניסה ויציאה מרחוב קרליבך, כניסה בלבד מרחוב חשמונאים וכניסה ויציאה נוספת בדרך מנחם בגין (רמפת ירידה מחלקה 290). ממפלסי החניון מס' גרעינים בתחומן גרמי מדרגות ומעליות המקשרים אל מפלסי הקומות המסחריות.

⁵ שטח תת קרקע לכל מפלס של כ-771 מ"ר עפ"י תשריטי חכירה.



סטנדרט הגמר כולל, בין היתר, כדלקמן:

רצפת בטון מחופה אפוקסי עם סימוני חניה, תאורה פלורוסנטית, תקרת בטון, ספרינקלרים, מערכות גילוי אש, מפוחי עשן, מערכת כריזה, מערכת חניה חכמה (חיישן חניה פנויה) וכיוצ"ב.

במעברים, בלוביים הקומתיים ובשטחים הציבוריים גמר מלא הכולל בנוסף תקרה דקורטיבית הכוללת תאורה פלורוסנטית, מערכת שמע ומיזוג אוויר. כמו כן, ברחבי המתחם מערכות אבטחה (מצלמות וכ"י).

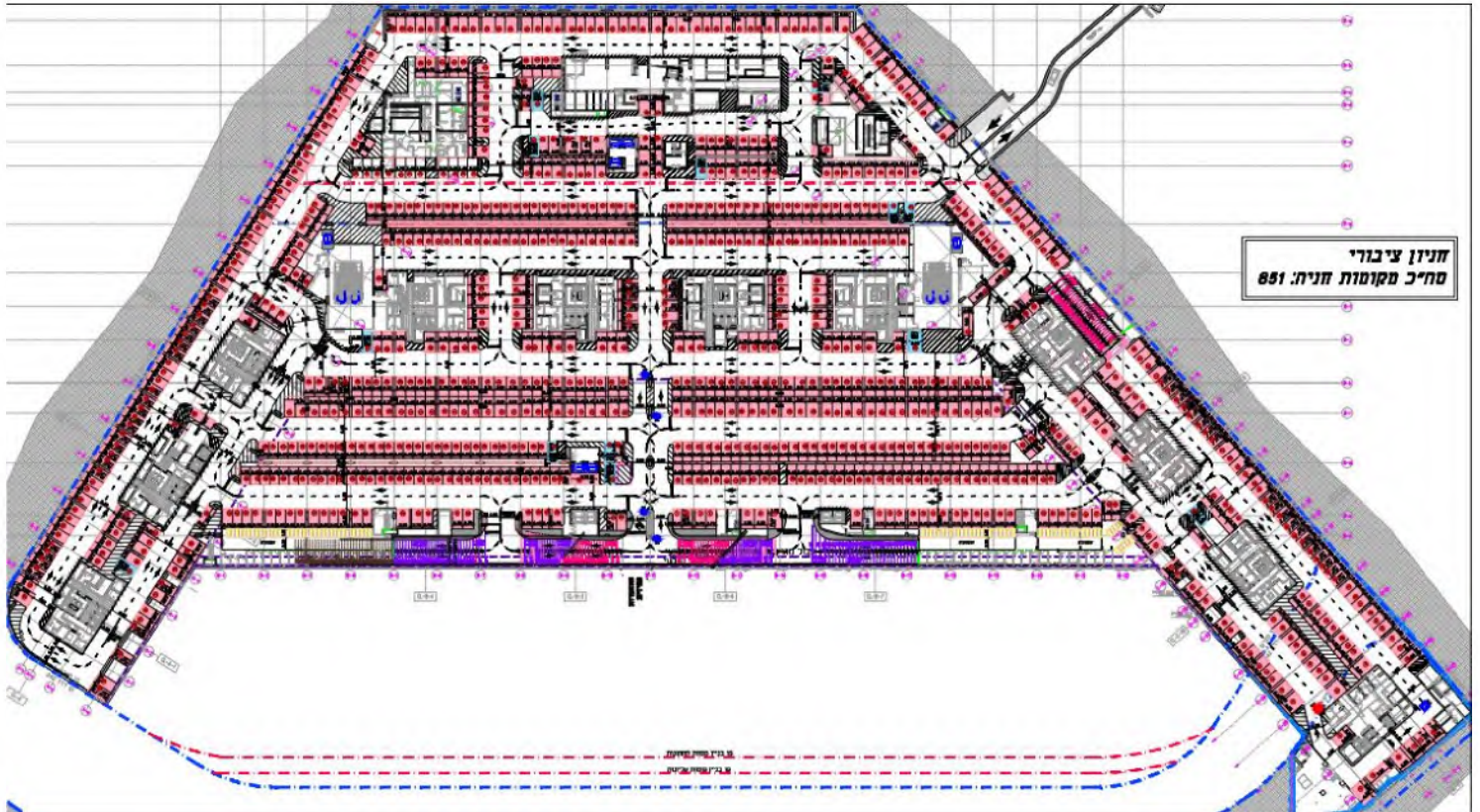
להלן תשריטי שיווק של החניון:

מרתף (-1)





מרתף (-2)



להלן תמונות מייצגות של החניון



שטח חניה בו עתיד להיבנות תוספת של
שטחי מסחר עי"ח 35 חניות



חניות שמורות המושכרות לשוכר של אחת
החניות בקניון



4.5.2. שטחי מסחר ואחסנה (קניון + יחידות מסחריות לרחוב)

השטחים המסחריים נשוא חוות הדעת מהווים את שטחי הקניון, היחידות המסחריות בחזית לרחוב, בשטח לשיווק של כ-30,200 מ"ר⁶ מסחר וכ-3,900 מ"ר אחסנה, בפירוט כדלקמן:

הקניון - מבנה הקניון נפתח במהלך מרץ 2017 וכולל 2 קומות מסחריות (קומה מסחרית עליונה במפלס הרחובות וקומת מסחר תחתונה כשבכל אחת קיימת קומת ביניים). הקומה המסחרית העליונה פונה בחזית מערבית לרחוב קרליבך ובחזית צפונית לרחוב החשמונאים המהוות את הכניסה הראשית למבקר המתחם. בנוסף, קיימות גישות נוספות לקניון דרך קומות המרתפים באמצעות דרגנועים ובאמצעות גרעיני בנייני המגורים הבנויים מעל הקניון. הקניון בנוי בצורת מעין "אליפסה" כשבמרכז יחידות מסחריות פנימיות סביב גרעין משותף עם חזיתות לשטחי המעברים ובהיקף החיצוני יחידות מסחריות נוספות, כל היחידות פונות לשטחי המעברים. בנוסף, בשטחי המעברים בקומות קיימים דוכנים פעילים ושטחים המתוכננים לדוכנים עפ"י היתר. קיימות 2 יחידות מסחריות הממוקמות לצד הכניסות (האחת מרחוב החשמונאים והאחרת מרחוב קרליבך) המשמשות⁷ להסעדה כאשר הגישה אליהן הן משטח הקניון והן מהרחבה החיצונית המשמשת גם כאזור ישיבה.

סביב טבעת החנויות החיצונית קיים מעבר תפעולי, 2 "רמפות ספקים", מעליות ספקים, חדר אשפה ושטחים תפעוליים נוספים.

במרכז הקניון בנוי "קאנטרי" בבעלות עיריית ת"א הכולל אולם ספורט ובריכת שחייה - **אינו מהווה חלק מנשוא השומה**.

שטחי אחסנה המשמשים את שטחי המסחר ממוקמים בחלקם בעורף היחידות ובחלקם בגלריה פנימית ביחידות ושטחי אחסנה נוספים במפלסי קומות הביניים.

יחידות מסחריות במפלס הרחוב - בחזית לרחוב החשמונאים ובחזית לרחוב קרליבך בנויות יחידות מסחריות כשבחזית היחידות קולונדה (מעל היחידות בנויים בנייני המגורים).

כל היחידות הפונות לרחוב החשמונאים - מושכרות למעט יחידה אחת.

היחידות מושכרות לעסקים מתחום המזון (מזון מהיר/מסעדות).

כל היחידות הפונות לרחוב קרליבך - פנויות למעט יחידה אחת מושכרת.

⁶ השטח אינו כולל כ-1,680 מ"ר למסחר שטרם נבנו.



סטנדרט הגמר כולל, בין היתר, כדלקמן:

בשטחי הקניון, שטחי ציבור ומעברים רחבים הכוללים, בין היתר, ריצוף שיש, תקרה דקורטיבית מעוצבת הכוללת גופי תאורה מעוצבים (גופי תאורה שקועים), מערכות מיזוג אוויר, גלאי עשן וספרינקלרים, מצלמות, מערכות כריזה ומערכת שמע), מעקות זכוכית במעברים וכיו"ב.

רמת הגמר בשטחים המשותפים ובפרט בשירותים הינה גבוהה ביחס למקובל בשטחי מסחר. לאורך הקניון מותקנים מספר דרגנועים וכן בתוך שלוש חנויות.

כמו כן, מותקנות מספר מעליות וכן מעליות ספקים במסדרון התפעולי. ביחידות, סטנדרט גימור שונה המשתנה בהתאם להשקעות השוכר, לזהות השוכר ולמיתוג כולל, בין היתר, כדלקמן:

בחלק מהיחידות חלוקה פנימית במחיצות גבס (משרד/אחסנה/חדרי הלבשה וכו') בהתאם לצרכי השוכר, בחזית ויטרינות זכוכית, בחלק מהיחידות תקרה דקורטיבית מונמכת עם תאורה שקועה/תלויה (בחלקן לא בוצע הנמכת תקרה), ריצוף קרמי/ שיש/ בטון מוחלק/ פרקט, מערכות מיזוג אוויר, גלאי עשן וספרינקלרים וכיוצ"ב.

ביחידות הפנויות בשטח הקניון בוצעו עבודות גמר בהתאם לצרכי השוכרים השונים שפעלו ביחידות וצפויות להתבצע התאמות בהתאם לצרכי שוכרים חדשים.

היחידות הפנויות בחזית לרחוב החשמונאים ולרחוב קרליבך ברמת מעטפת.



להלן תשריטי שיווק של הקניון (לפי קומות)

קומת מסחר תחתונה



קומת מסחר עליונה (מפלס הרחוב)



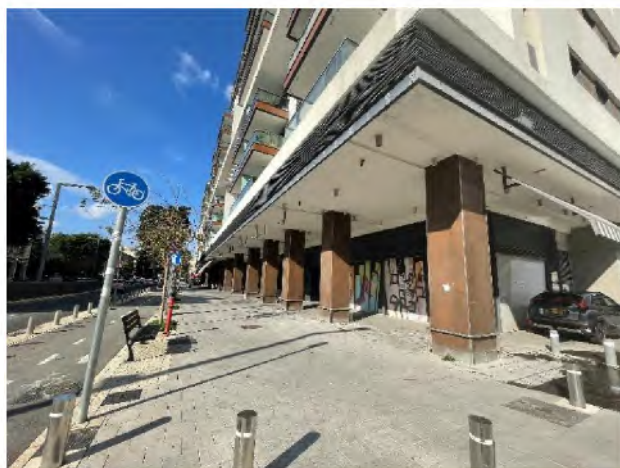
הערה לעניין התשריטים: התשריטים הינם להצגת מבנה הקניון בלבד. יש להתעלם מסיווג השטחים כפנויים/מאוכלסים.



תמונות מייצגות של יחידות מסחריות לרחוב



חזית מסחרית לרחוב החשמונאים



חזית מסחרית לרחוב קרלינד



תמונות מייצגות של שטחי המסחר בקניון





5. המצב התכנוני

5.1 תכניות בניין עיר רלוונטיות

5.1.1 תכנית תא/3001

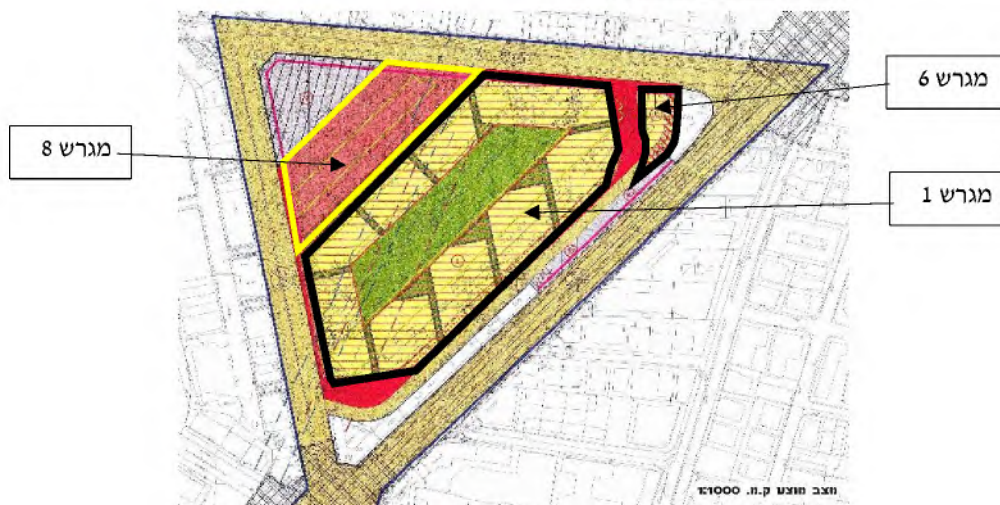
תכנית תא/3001 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5442 מיום 29/9/2005 מהווה תכנית שינוי לתכניות קודמות וחלה על מתחם "כיכר השוק".

מטרת התכנית:

לפנות את השוק הסיטונאי, לתכנן מחדש את תחום התכנית במטרה לחזק את אופי המגורים והתעסוקה הקיימים באזור ולשפר את מערך שירותי הציבור והתשתית העירוניות בסביבה וזאת ע"י:

1. קביעת ייעודי קרקע למגרש מיוחד למע"ר, למבנה ציבור, לש.צ.פ, לש.פ, לחזית מסחרית, לדרכים ולהרחבת דרכים.
2. קביעת שטחי בניה למטרות עיקריות בהיקף שלא יעלה כל 252,060 מ"ר מתוכם 1,125 יח"ד בשטח כולל של 123,750 מ"ר ושטחי מסחר ומשרדים בשטח כולל של 108,250 מ"ר ומבני ציבור בשטח כולל של 20,060 מ"ר.
3. בנוסף לזכויות הבניה המפורטות לעיל קביעת שטחי בניה למטרות עיקריות בשטח כולל של עד 23,040 מ"ר במגרש בניה נפרד (מס' 9).
4. פרוט בתכליות והשימושים המותרים באזורי יעוד שונים בתחום התכנית וקביעת הוראות בניה.
5. קביעת עקרונות והנחיות לעיצוב ארכיטקטוני.
6. קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש.
7. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
8. מתן הנחיות בכל הנוגע לפיתוח נוף סביבתי.

להלן תשריט התכנית:





בהתאם לתשריט התכנית, השטחים הבנויים במתחם מסומנים להריסה והחלקות בתחומן, בין היתר, בנויים השטחים נשוא השומה מסומנים בייעוד למגרש מיוחד (מגרש מס' 1), אזור למבני ציבור (מגרש מס' 8), שצ"פ, שטחים עם זיקות הנאה וחזית מסחרית ודרך לביטול (במגרש 6).

להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיות למגרשים הנ"ל:

אזור מגרש מיוחד (מגרשים 1 ו-6)

תכליות:

א. מתחת למפלס כניסה קובעת - חניונים, מחסנים, מתקנים טכניים והנדסיים ומתקני מחזור, דרכי גישה ושרות, שטחי רווחה לשימוש הדיירים (מועדונים, בריכות שחיה וכדומה) - בהיקף שלא יעלה על 500% משטח המגרש ושטחי מסחר במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש ומעל מפלס הכניסה 35% מהשטחים העיקריים.

ב. במפלס הכניסה הקובעת ומעליו - מסחר, לרבות בתי אוכל ומשקה באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א (באזורים המסומנים בתשריט כחזית מסחרית), משרדים, מגורים ומוסדות ציבור ברמה שכונתית (כגון: גני ילדים, מעונות יום, מועדונים, בתי כנסת ו/או מתני"ס ו/או שימושי חינוך ותרבות כדוגמת אלו). לא יותרו מחסנים כשטחי שירות אלא אם מוקמו בקומה טכנית שלמה ו/או באזורים שאינם גובלים בחזיתות המבנים.

ג. בבניין בו קיימים שני מפלסי כניסה קובעת יותרו במפלס התחתון מבניהם גם התכליות המפורטות ב"מתחת למפלס כניסה קובעת" ובלבד שבחלק הקומה הפונה לחזית ימוקמו התכליות שהותרו ב"מעל ההכניסה הקובעת".

זכויות בניה:

הערה	שרות מתחת למפלס כניסה קובעת	שרות מעל מפלס כניסה קובעת	שטח עיקרי			מס' מגרש	יעוד
			ציבורי	משרדים ומסחר	מגורים		
* לפי 1,125 יח"ד * 110 עיקרי ממוצע ליח'	-	-	2,800	89,130	* 123,750	1	מגרש מיוחד
	-	-	-	10,320	-	6	
	202,150	79,100	2,800	99,450	123,750	סה"כ	
	27,000	6,041	12,000	5,260	-	8	

הערה - בהתאם לחוברת עיצוב אדריכלי חלק מהזכויות הועברו ממגרש 6 למגרש 1, כמפורט בסעיף 5.1.2.

- הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף שטחי שירות על קרקעיים בשיעור של עד 5% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש, אם שוכנעה כי השטחים הנוספים נחוצים לשיפור תפקוד הבניין ולרווחת המשתמשים בו.
- המסחר ימוקם לאורך החזיתות המסחריות.



גובה ומספר קומות

- מתחת למפלס כניסה קובעת - יותרו עד 6 קומות.
- מעל מפלס כניסה קובעת - יותרו בניינים בבניה מרקמית היקפית בגובה כולל של עד 12 קומות (כולל קומת כניסה) ובמגרש 6 יותר גובה כולל של עד 20 קומות. בבניין בו קיימים שני מפלסי כניסה קובעת, יספרו הקומות ממפלס הכניסה העליון. לאורך דרך שרות מס' 242 יותרו מגדלים בגובה של עד 180 מ' מעל פני ים.

אזור למבני ציבור (מגרש 8)

תכליות:

- מתחת למפלס הכניסה הקובעת - חניונים, מחסנים, מתקנים טכניים והנדסיים, דרכי גישה ושרות. כן יותרו שימושים ציבוריים בכפוף לאישור מהנדס העיר.
- מפלס כניסה קובעת ומעליו - שימושים ציבוריים כגון שירותי תרבות, ספורט ומוסדות חינוך ציבוריים. השימושים הציבוריים יהיו מושכי קהל במשך רוב שעות היממה ויאושרו ע"י מהנדס העיר.
- בנוסף יותר מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת שטח מוגבל נוסף לצרכי משרד ומסחר אשר יהיה לשירות השימושים הציבוריים ויכללו: בתי אוכל ומשקה, גלריות לאומנות, חנויות ספרים ועיתונים, מוסיקה, סרטים, מכשירי כתיבה וצרכי משרד ועסקים לשרות באי ומשתמשי השרותים הציבוריים. לא יותרו עסקים מזהמים מכל סוג, עסקים לממכר מזון וירקות וכן סוכנויות תיווך, נסיעות וכו'.
- בבניין בו קיימים שני מפלסי כניסה קובעת יותרו במפלס התחתון מבניהם גם התכליות המפורטות ב"מתחת למפלס הכניסה הקובעת" ובלבד שבחלק הקומה הפונה לחזית ימוקמו התכליות שהותרו בסעיף ג' לעיל.

זכויות בניה

- ראה בטבלת זכויות הבניה כמפורט לעיל במגרשים 1 ו-6.
- לשטחים עיקריים יהיו 17,260 מ"ר עיקרי מתוכם 12,000 מ"ר לפחות לשטחי ציבור והיתרה למסחר ומשרדים לשירות השימושים הציבוריים לשימושים המפורטים בסעיף ג' לעיל.
- זכויות הבניה המרביות למטרות שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו 35% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף שטחי שירות על קרקעיים בשיעור של עד 5% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש, אם שוכנעה כי השטחים הנוספים נחוצים לשיפור תפקוד הבנין ולרווחת המשתמשים בו.
- מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו עד 27,000 מ"ר למטרות שרות.



גובה ומספר קומות

- מתחת למפלס כניסה קובעת - יותרו עד 6 קומות מרתפים.
- מעל מפלס כניסה קובעת - יותרו עד 9 קומות, כולל קומת קרקע וקומות טכניות.

חזית מסחרית

- בכל מקום בו סומנה חזית מסחרית, ייבנו הבניינים הפונים לדרכים, למעברים, לרחבות או לכיכרות חזיתות מסחריות במפלס הכניסה הקובעת. בשטחים אלו יותרו שימושים מסחריים לרבות בתי אוכל ומשקה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה ת"א. לא יותרו בשטחים אליו שימושים מסחריים הגורמים למטרדי רעש. שטחים אלה כלולים בזכויות הבניה המותרות שפורטו באזורי הייעוד השונים.
- החזיתות המסחריות לאורך רחובות קרליבך והחשמונאים ובגובל בין המגרש המיוחד למדרש לבנייני ציבור, יבוצעו עם "קולונדה" אשר פרטיה יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי. לא יותרו שילוב מחסנים, שטחי שירות, מטבחים ומשרדים בחזית המסחרית.

הוראות נוספות:

חניה

א. תקן החניה לשימושים השונים יהיה כדלקמן:

לתעסוקה ולמסחר - 1:100 אשר לא יוצמדו לתעסוקה או למסחר ותשמר ביחידה אחת רציפה (התקן יהיה מקסימלי וכל סטיה ממנו מהווה סטיה ניכרת). כאשר תתקיים הפרדה בין מקומות החניה עבור שטחי המגורים ועבור שטחי המסחר והתעסוקה. החניה תהיה פתוחה לכלל הציבור 24 שעות ברציפות 7 ימים בשבוע בתשלום.

למגורים - תקן של 1-2 מקומות חניה ליחיד עפ"י החלטת הועדה המקומית ובתנאי הצמדה ליחידות המגורים. בנוסף יותרו עוד 20% מסך מקומות החניה למגורים, עבור חניית אורחים לדיירים במתחם. למבני ציבור - 1:50.

ב. תכנון החניון יעשה באופן שיאפשר הסבת חלק מהקומות לשימוש עיקרי עם צמצום תקן החניה לעת מימוש הקו האדום. מערכת הסעת המונים תחייב הקטנת תקן החניה, עפ"י תקן החניה המחוזי שיהיה תקף באותה עת. תוספת מקומות החניה מעבר לתקן שנקבע תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

בהוראות התכנית קיימות הוראות נוספות [שלביות פיתוח וגמישות תכנונית וביצועית, רישום זיקות הנאה, רישום שטחים ציבוריים, איכות סביבה ותנאים למתן היתרי בניה (מבין התנאים, הכנת תכנית עיצוב אדריכלי למתחמים מינימליים מתחם הכולל את מגרשים 1, 6 ו-8, מתחם למגרש 7 ומתחם למגרש 9)].



5.1.2. תכניות עיצוב אדריכלי

(א) תכנית תא/3001/תעא/1

תכנית העיצוב האדריכלי למתחם השוק הסיטונאי אושרה בועדה המחוזית. התכנית נערכה בכפוף לסעיף 11 להוראות התכנית תא/3001 שהתנתה את הוצאת היתרי הבניה בהכנת תכנית עיצוב אדריכלי לשטח מתחם מינימלי כהגדרתו בתכנית. תכנית העיצוב האדריכלי נערכה לכלל שטח התכנית. התכנית שונתה ע"י תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט להלן.

(ב) תכנית תא/3001/תעא/2

תכנית העיצוב האדריכלי מהווה שינוי מס' 1 למתחם "כיכר השוק" תכנית תא/3001 החלה על מגרשים 1, 6, 7 ו-8 עפ"י התכנית. התכנית שנערכה ביוזמת עיריית ת"א, חברת "קניון העיר ת"א בע"מ ומגדלי לב ת"א בע"מ" הוכנה ע"י משרדי האדריכלים "יא. ישר אדריכלים, יסקי-מור-סיוון אדריכלים ואליקים אדריכלים" ויועצים נוספים. התכנית אושרה ע"י הועדה המקומית בישיבה מיום 21/2/2011 וע"י משרד הפנים-מחוז ת"א מיום 11/11/2011.

מטרת התכנית:

- קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 11 לתכנית תא/3001.
- ביטול והחלפת תכנית עיצוב אדריכלי מיום 16/2/2006.

העמדת המבנים

- המבנים במגרש 1 מעל למפלס הכניסה הקובעת יוקמו סביב הפארק המרכזי ובגבולות הרחובות קרליבך והחשמונאים וישמשו למגורים, מסחר ולמוסדות ציבור שכונתיים, בהתאם לסעיף 9.2.1 בהוראות תכנית תא/3001.
- החזיתות המסחריות לאורך הרחובות החשמונאים וקרליבך תהיינה רציפות ותופסקנה ע"י מבואות וכניסות לחניונים בלבד. החזיתות ילוו בקולנדות ומעליהן קומה טכנית (מתחת למפלס הפארק), 14 קומות מגורים, בהתאם לשימושים המותרים במגרש מיוחד.
- יפותח רחוב מסחרי דו קומתי (במפלס הרחוב ובמפלס אחד מתחתיו) להולכי רגל שיחבר בין רחובות קרליבך לחשמונאים "רחוב השוק". לאורך רחוב זה ומשני צדדיו יבנו שטחים מסחריים דו קומתיים.
- בתחום המעברים המשמשים את המסחר לרבות ברחוב השוק, יותרו הקמת דוכנים למסחר ב-2 קומות המסחר. שטחים אלו יכללו במניין השטחים העיקריים המותרים במגרשים 1 ו-8.
- בשלב א' (הקופסא), בקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת, יותרו מחסנים בקומות טכניות נפרדות ו/או באזורים שאינם גובלים בחזיתות המבנים. כמו



כן, יותרו בקומות אלו מפלסי ביניים חלקיים אשר יבואו בכלל שטחי השירות המותרים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

- הבניין במגרש 6 יוקם על מגרש נפרד, ישמש למטרות מסחר מתחת מפלס הכניסה הקובעת, בחלק הפונה לרח' החשמונאים ולדרך 242. בחלקים הפונים לדרך 242 ומגדל החשמונאים, מעל למפלס הרחוב, ישמש הבניין למתקנים הנדסיים ושטחי רווחה לשימוש הדיירים. מעל למפלס הכניסה הקובעת ישמש הבניין למטרות מגורים וכיוצ"ב.

תנועה וחניה

תתאפשר כניסה עתידית תת קרקעית ממגרשים 1, 6 ו-8 אל מתחם גבעון הן להולכי רגל והן לכלי רכב.

חברת ניהול ואחזקה

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הבטחת הקמתן של החברה/ות ניהול אחזקה ותפעול לחניונים, לשטחים הפתוחים, לשטחי המסחר, ולמבני המגורים אשר תבטיח את הניהול והתפעול השוטף של אחזקות המתקנים הכלולים בהיתר הבניה.

זיקות הנאה

- תירשם זיקת הנאה לציבור להבטחת גישה למוסדות הציבור ולשטחים הציבוריים בתחום המגרשים כמסומן בתשריט תכנית תא/3001.
- בקומות החניה הפרטית והציבורית תירשם זיקת הנאה החדית בין המגרשים והאגפים השונים לפי הצורך.

גמישות תכנונית

יש לראות בהנחיות העיצוב, בתשריטי החזיתות, בחלוקות הפנימיות שבתחום מעטפת המבנים, בחלוקת הפנים של שטחי המסחר ובתכניות הפיתוח הנחיות עקרוניות בלבד. שינויים שאינם מהותיים, לרבות מפלסים, עיצוב חזיתות ועיצוב מעטפת המגדלים לא ייחשבו לשינוי לתכנית זו.

מהנדס העיר יקבע אם שינוי שיוצע הינו מהותי או לא.

להלן שטחים עיקריים ושימושים למתחמים הרלוונטיים:

מתחם	מרכז מסחרי	מגורים ו/או מסחר	ציבורי
מגרש 1	23,400		
מגרש 6		עד 3,720 מ"ר (מגורים עד 54 יח"ד במבנה 1)	
מגרש 8	5,260		12,000



- עפ"י הוראות תכנית תא/3001 סה"כ הזכויות במגרש 6,320 מ"ר. במסגרת תכנית שינוי העיצוב מועברות זכויות ממגרש 6 למגרש 1 של עד 6,600 מ"ר למטרות מגורים (כ-3,200 מ"ר) ומסחר (כ-3,400 מ"ר), גמישות תכנונית.
- העברת השטחים תקבע באופן סופי עפ"י תכניות שיוגשו להיתר.
- במגרש 6 ייבנה בניין מגורים בן 14 קומות מגורים מעל קומת רווחת דיירים וקומת מסחר במפלס רחוב החשמונאים, בו תוקמנה 54 יח"ד שיוקצו לדיוור מוזל להשכרה לתקופה קצובה של עד 8 שנים (ממועד השלמת הבניין) בתעריף שכירות מוזל (כ-30% ממחיר השכרה של דירה חדשה דומה באזור כפי שיקבע ע"י שמאי מוסכם הן על היזם והן על העירייה), בכפוף לקריטריונים לזכאות שייקבעו בשיתוף בין היזם לעיריית ת"א.
- בשטחי המגורים שבטבלה המלאה (כמפורט בתכנית העיצוב) כלולים 79,450 מ"ר שטחים עיקריים של שטחי משרדים ומסחר אשר הומרו למגורים בהתאם להוראות תכנית תא/3001.

(ג) תכנית תא/3001/תעא/3

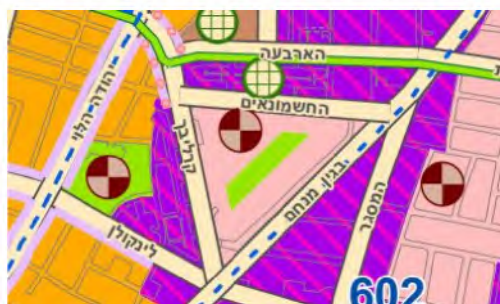
תכנית העיצוב האדריכלי אושרה מיום 11/6/2015 ע"י מתכנת מחוז ת"א, אדרי נעמי אנגיל. התכנית מתייחסת לארבעת המגדלים בחזית לרחוב בגין.

5.2 תכנית מתאר תא/5000

תכנית מתאר מקומית תא/5000, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016. התכנית חלה על כל שטחה המוניציפאלי של תל אביב-יפו ומטרתה להתוות את מדיניות התכנון העירונית לטווח ארוך (עד שנת 2025).

בהתאם לתשריט התכנית, מתחם השוק הסיטונאי כלול בתחום אזור תכנון 601 "צפון יפו", בייעוד ל"אזור מעורב לתעסוקה ומגורים" ומוסד ציבורי עירוני חדש. עפ"י נספח הבינוי בתחום מתחם 601 "שוק סיטונאי".

להלן סימון נשוא השומה ע"ג חלק רלוונטי מתשריט תכנית:





הוראות התכנית באזור מעורב לתעסוקה ולמגורים קובעות, בין היתר, כדלקמן:

שטחי בניה:

- הרח"ק הבסיס בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה המאושרות.
- רח"ק מרבי 7.5.

הוראות:

- התכנית תכלול הוראות בנוגע לשלבים הקשורים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות, תחבורה וחניה, פיתוח שטחים לשימושים ציבוריים, פיתוח מתקני תברואה נדרשים וכד'.
- תכנית הכוללת שילוב שימושים של תעסוקה או מסחר עם מגורים בבניין אחד, תכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב האמור.
- לתכנית יצורף נספח סביבתי אלא אם תקבע הועדה, בהחלטה מנומקת, כי אין צורך בנספח.
- בקומת הקרקע יחולו ההוראות הקבועות בייעוד חזית מסחרית, למעט קומת הקרקע ברחובות המסומנים בתשריט כרחוב עירוני.

שימושים:

- ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרתה יועד קרקע לאזור מעורב לתעסוקה ולמגורים, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
- בקומות שמעל קומת הקרקע:
 - מקבץ שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1⁸, תעסוקה 1⁹.
 - מקבץ שימושים נוספים - מסחר 2¹⁰.
 - בקומת הקרקע יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד חזית מסחרית.
 - בקומת הקרקע, ברחובות המסומנים בתשריט כרחוב עירוני באזור ייעוד זה, יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד ציר מעורב.

⁸ מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.

⁹ משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2.

¹⁰ מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1 אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם עיצובם והשפעתם על הסביבה.



5.3 היתרי בניה

מעיון בתיק הבניין הסרוק של הנכס באתר ההנדסי של הועדה המקומית תל אביב, עולה כדלקמן:

5.3.1 היתרי חפירה ודיפון

(א) היתר בניה מס' 11-0242 מיום 6/4/2011, התיר כדלקמן:

- הריסת כל הקיים במגרש כולל חדר חשמל.
- דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים לצד רחוב החשמונאים ומגרשים הגובלים בגבול צפון-מערבי, דרך זמנית בגבול המגרש המערבי.

(ב) היתר בניה מס' 11-1082 מיום 26/12/2011, שינויים להיתר מס' 11-0242

ע"י שינוי מיקום קירות הדיפון והגדלת שטח החפירה והדיפון:

לצד רח' החשמונאים - בניית קיר דיפון בגבולות המגרש עם עוגנים זמניים ושינוי מיקום כניסה לחניון של החשמונאים 100.

בצד המערבי - בניית קיר דיפון בגבולות המגרש עם עוגנים זמניים, ביטול הדרך הזמנית.

(ג) היתר בניה מס' 15-0091 מיום 1/4/2015, היתר הארכת תוקף היתר בניה

מס' 11-0242 לשנתיים נוספות.

5.3.2 שטחי מסחר ומבנה ציבור

(א) היתר בניה מס' 13-0761 מיום 7/8/2013 התיר להקים במתחם "השוק הסיטונאי"

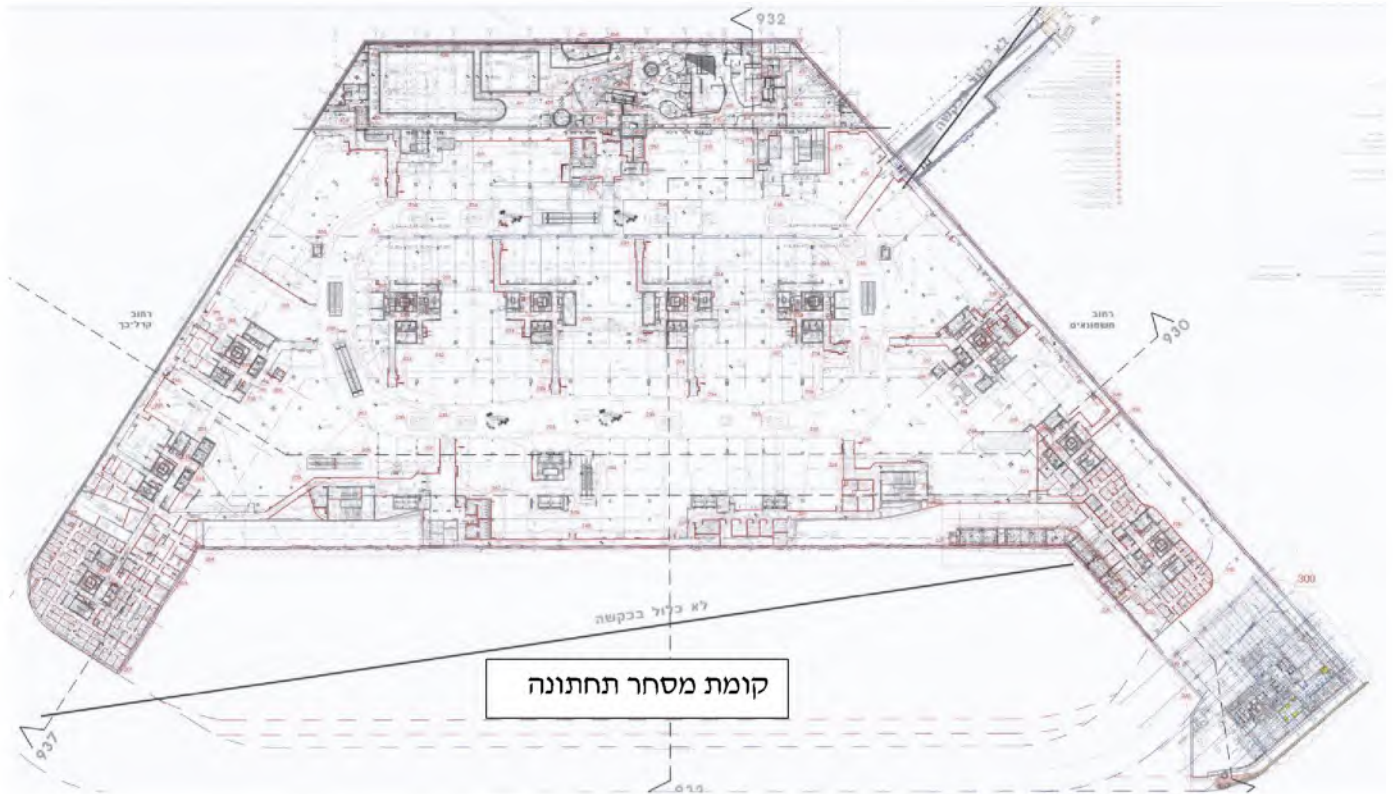
הקמת "הקופסא" בתחום מגרש 1, 6, 8 ו-242 הכוללת מסחר ומבנה ציבורי בתחום מגרש 8.

(ב) היתר בניה מס' 16-0641 מיום 17/7/2016, התיר שינויים להיתר מס' 13-0761 שניתן

ל"קופסא" במתחם השוק הסיטונאי, בתחום מגרשים 1, 6, 8 ו-242.



לחלו תשריטי קומות המסחר מתוך היתר 16-0641:





(ג) היתר בניה מס' 19-0271 מיום 30/5/2019, התיר שינויים להיתרים קודמים כמצוין לעיל בסעיף א ו-ב' (ללא שינוי במגרשים 6 ו-242) הכולל, בין היתר: קומה 2- (מפלס -18.81) - במגרש 1 שינוי בקירות ממ"מ מסחר. קומה 1- (מפלס -14.85) - ביטול שטחי מסחר, הוספת שטחי שירות (עבור אחסנה, חדרים טכניים), שינויים במעברים לרבות שינויים בדוכנים. קומת יציע תחתון (מפלס -11.88) - מגרשים 1 ו-8, ביטול והוספת יציעים עבור שטחי אחסנה ומערכות טכניות של החנויות. קומת הרחוב (מפלס -8.91) - מגרשים 1 ו-8, הוספה ושינויים בדוכנים במעברים, שינויים בחלוקות בין החנויות, הוספת שטחי אחסנה וחדרים טכניים. קומת יציע עליון (מפלס -5.94) - מגרשים 1 ו-8, הוספת וביטול יציעים עבור שטחי אחסנה ומערכות טכניות של החנויות.

* אשור אכלוס/שימוש במבנה

התקבל אישור אכלוס/שימוש במבנה מיום 10/5/2017 לבניין מגורים, ציבורי, מסחרי אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20130761 והיתר בניה מס' 20160641 (לשטחי מסחר) בקומות 1-, יציע תחתון, רחוב, יציע עליון, קומה טכנית.

להלן טבלת שטחים עפ"י היתר בניה מס' 19-0271:

מגרש	קומה	מפלס	סה"כ מסחר עיקרי	סה"כ שירות במ"ר *	סה"כ עיקרי + שירות במ"ר	
1	מרתף 3-	-12.86	735.8	217.2	953.0	
	מרתף 2- (מסחר תחתונה)	-8.78	12,579.2	10,636.5	23,215.7	
	מרתף 1- (ק.גלריה)	-2.84	-	6,964.3	6,964.3	
	קרקע (מסחר עליונה)	0	8,780.6	10,796.7	19,577.3	
	ראשונה (ק.גלריה)	7.36	-	2,987.5	2,987.5	
	סה"כ תת קרקעי			13,315.1	17,818.0	31,133.0
	סה"כ עילי			8,780.6	13,784.2	22,564.8
סה"כ במ"ר			22,095.7	31,602.2	53,697.9	
8	ביניים 1- (ק.גלריה תחתונה)	-2.97	-	881.4	881.4	
	מרתף 1- (מסחר תחתונה)	-5.94	2,779.6	2,434.6	5,214.1	
	קרקע (מסחר עליונה)	0	1,638.9	2,001.5	3,640.4	
	ראשונה (ק.גלריה עליונה)	2.91	43.5	497.9	541.4	
	סה"כ תת קרקעי			2,779.6	3,315.9	6,095.5
	סה"כ עילי			1,682.4	2,499.4	4,181.8
סה"כ במ"ר			4,462.0	5,815.3	10,277.3	
8 + 1	סה"כ תת קרקעי		16,094.6	21,133.9	37,228.5	
	סה"כ עילי		10,463.0	16,283.6	26,746.6	
	סה"כ במ"ר		26,557.6	37,417.5	63,975.2	

* בשטחי השירות נכללים גם שטחי חניה ושטחי מעברים לחניון המגורים. הערה - בטבלת השטחים לא נכללים שטחי החניון בקומות המרתפים למעט חלק משטח היחידה המסחרית המושכרת בקומת החניון העליון ושטח שירות בגרעין הצמוד ליחידה.



5.3.3. היתרים למרתפים

(א) היתר בניה מס' 11-1044 מיום 1/3/2012, התיר בנית 3 קומות למרתפי חניה בתחום תכנית 3001 - "כיכר השוק", למעט המרתפים בתחום מבני הציבור עבור 2,921 מקומות חניה:

במפלס מרתף (-2.00) - 1,129 מקומות חניה למגורים, גרעיני מדרגות של הבניינים עם לובי לדיירים ומעליות, שטחי אחסנה וחדר אשפה, בתחום הקומה חדרי משאבות, מאגרי מים ושטחי אחסנה.

במפלס מרתף (-5.00) - 940 מקומות חניה (425 מקומות חניה למגורים ו-515 חניה ציבורית), גרעיני מדרגות של הבניינים עם לובי לדיירים ומעליות, שטחי אחסנה וכניסות למרכז המסחרי.

במפלס מרתף (-8.00) - 852 מקומות חניה ציבורית, גרעיני מדרגות של הבניינים עם לובי לדיירים ומעליות, שטחי אחסנה וכניסות למרכז המסחרי ומאגרי מים.

(ב) היתר בניה מס' 16-0063 מיום 3/2/2016, מהווה היתר להארכת תוקף היתר בניה מס' 11-1044 לשנתיים נוספות מתאריך 1/3/2015.

(ג) היתר בניה מס' 16-0588 מיום 14/7/2016, היתר שינויים להיתר מס' 11-1044 ולהיתר הארכה מס' 16-0063 ב"מתחם השוק הסיטונאי" שניתן ל-3 קומות מרתפי חניה, הכוללים שינויים בכל קומות המרתף, פנימיים וקונסטרוקטיביים, הוספת מחסנים, הוספת חדרי טכניים, שינויים פנימיים, במבואות הכניסה למסחר, שינויים במערך החניות והמיסעות עם הקטנת מקומות החניה מ-2,921 ל-2,556.

(ד) במפלס מרתף (-5.00) - ביטול החניות למגורים והפיכתו לחניה ציבורית בלבד. מספר מקומות החניה המוצע עונה על דרישות התקן לכל הפרויקט, למעט חניות עבור הדירות במגדלים.

* אשור אכלוס/שימוש במבנה

התקבל אישור אכלוס/שימוש במבנה (בניית מרתפי חניה למעט המרתפים בתחום מרכז הספורט) מיום 21/3/2017 אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20111044 והיתר בניה מס' 20160063 והיתר בניה מס' 20160588.



להלן טבלת שטחים עפ"י היתר בניה מס' 16-0588 :

שטחי שירות *			קומה
סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
34,950.4	-146.4	35,096.8	מרתף 4-
33,247.8	333.0	32,914.7	מרתף 3-
30,143.8	-1,692.1	31,835.9	מרתף 2-
98,342.0	-1,505.5	99,847.4	סה"כ תת קרקעי

* בשטחי השירות נכללים גם שטחי חניה ושטחי מעברים לחניון המגורים.
הערה - טבלת השטחים אינה כוללת את שטח היחידה המסחרית (חנות ושטח שירות בגרעין הצמוד ליחידה) בקומת המרתף העליון (שטח זה נכלל בהיתר בניה מס' 19-0271 כמפורט לעיל).

5.4 יתרת זכויות בניה לניצול¹¹

שטח היחידות המסחריות בקומות המסחר מוגדר כשטח עיקרי בהיתר, כשבפועל בחלק מהיחידות המסחריות נעשה שימוש בשטח עורפי לצרכי אחסנה העונה להגדרת שטח "שירות".

בהתאם לתכנית מדידה שטח עיקרי בשימוש לאחסנה הינו בפירוט, כדלקמן:
בקומת מסחר עליונה סה"כ כ-634 מ"ר; בקומת מסחר תחתונה סה"כ כ-1,022 מ"ר.
סה"כ כ-1,600 מ"ר בשימוש לאחסנה עבורו הוגשה בקשה להיתר לחילוץ שטחים עיקריים ומימושם במיקומים אחרים בקניון.

כמו כן, קיימת יתרת שטחים לניצול במגרשים השונים, כדלקמן:
מגרש 1 - 156 מ"ר (לאחר היתר אחרון שהתקבל).

מגרש 8 - 798 מ"ר מתוכם כ-761 מ"ר מותנה בהסדר עם העירייה.
סה"כ כ-950 מ"ר מכח תב"ע תא/3001 שטרם נוצלו.

סה"כ זכויות בניה עבור חנויות המסחר הניתנות לניצול במתחם המסחרי הינם, לכל הפחות, כ-1,730 מ"ר.

5.5 סיכום המצב התכנוני

המבנים במתחם (מסחר + מגורים) בנויים עפ"י היתרים שונים ובהתאם להוראות תכנית תא/3001.

במהלך השנים הופקו היתרי בניה רבים (כמפורט בסעיף 5.3), כשאישור אכלוס לשימוש במבנה המסחרי ובשטחי המרתפים התקבל המהלך שנת 2017.

בהתאם לניתוח אדריכלי קיימת יתרת זכויות לניצול במגרשים 1, 6 ו-8, כמפורט לעיל.

¹¹ עפ"י מכתב מאדרי' החברה גברת נטע להב, מיום 20/02/2024.



6. המצב המשפטי

כללי

עפ"י אישור זכויות¹² מיום 20/02/2024, מעו"ד הגר גורי גרינבוים, סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה, עולה, בין היתר, כי חברת "רבוע כחול נדל"ן בע"מ", מחזיקה ב-100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע של חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ" ("חברת הקניון") וחברת מגדלי לב תל אביב בע"מ ("חברת המגורים") המחזיקות בחלק מהזכויות בפרויקט השוק הסיטונאי (כפי שיפורט בהמשך בהסכמי הרכישה). החזקת חברת "רבוע כחול נדל"ן בע"מ" בחברות הנ"ל הינה באמצעות תאגידים שבשליטתה המלאה.

בהתאם לשטרי החכירה, זכויות החכירה של חברת הקניון נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש חברת הקניון והן כוללות את השטחים המבונים של "קניון TLV" שטחי חניות ושטחים נוספים.

¹² מצ"ב כנספח לחוות הדעת.



6.1 נסחי טאבו

בהתאם להעתיקי רישום מפנקס הזכויות ביחס לחלקות 273, 289, 290 ו-291 המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, אשר הופקו באמצעות האינטרנט¹³ ביום 22/02/2024, עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

א. חלקה 273 (מגרש 8):

שטח רשום			8,617
בעלויות			עריית תל אביב-יפו, בשלמות
שם החוכב	תאריך	החלק בזכות	קניון העיר תל אביב בע"מ
	21/07/2019	בשלמות	
חכירות	רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38296/2019/2 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. הערות: מפלס: קומת קרקע תחתונה בתשריט 1-2 סימון בתשריט א, צבע בתשריט ורוד, שטח: 3,714 מ"ר. מפלס: קומת מרתף 1-1 ו-2 בתשריט 1-3, 1-4 סימון בתשריט א בצבע ורוד, שטח: 3,408 מ"ר. מפלס: קומת מרתף 4-תשריט 1-6 סימון בתשריט א בצבע ורוד, שטח 8,617 מ"ר. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.		
	שם החוכב	תאריך	החלק בזכות
	מגדלי לב תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות
חכירות	רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38296/2019/3 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. סימון בתשריט א, צבע בתשריט כתום. הערות: קומת מרתף 5- ומטה מסי 1-7. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.		
	הערה בדבר אתר עתיקות מתאריך 17/12/2017, לטובת מדינת ישראל.		
הערות	הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 מתאריך 17/12/2017, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו בתנאי שטר מקורי 50514/2015/1		
	הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27, מתאריך 17/12/2017, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו בתנאי שטר מקורי 49728/2016/1		
זיקות הנאה	רשומה זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017 לטובת הציבור. מהות הזיקה: חלקה כפופה. תיאור הזיקה: זכות מעבר להולכי רגל:		
	* בקומה ראשונה בשטח של 2189.5 מ"ר בצבע ירוק, מסומן באות א'. * בקומת קרקע בשטח של 1927.7 מ"ר צבוע בצבע ירוק ומסומן באות ב'.		

הערה – בנסח רשומות הערות אזהרה רבות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, בגין רכישת דירות בפרויקט המגורים שאינן רלוונטיות לנשוא השומה.

¹³ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.



ב. חלקה 289 (מגרש 1):

שטח רשום		38,725	
בלעיות			
עיריית תל אביב-יפו, בשלמות			
שם החוכר			
תאריך	21/07/2019	החלקה בזכות	בשלמות
קניון העיר תל אביב בע"מ			
רמת הכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38295/2019/33 עד לתאריך 31/08/2099. אין הנגלה בהעברה. אין הנגלה בירושה. על כל הבעלים. הערות:			
מפלט : קומת קרקע תחתונה בתשריט 2-101. סימון בתשריט : בי בצבע ורוד בשטח של 21,028 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 3-101. סימון בתשריט : בי בצבע ורוד בשטח של 2,441 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 3-101. סימון בתשריט 2 בצבע מקווקו בשטח של 18,178 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 4-101. סימון בתשריט : בי בצבע ורוד בשטח של 21,645 מ"ר. קומת מרתף 3- בתשריט 5-101. סימון בתשריט : בי בצבע ורוד בשטח של 21,400 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 6-101. סימון בתשריט : בי בצבע ורוד בשטח של 10,285 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 7-101. סימון בתשריט : בי בצבע ורוד בשטח של 552 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 7-101. סימון בתשריט 2 בצבע ורוד בשטח של 243 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 7-101. סימון בתשריט : בי בצבע ורוד בשטח של 28 מ"ר. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.			
חכירות רלבנטיות			
שם החוכר			
תאריך	21/07/2019	החלקה בזכות	בשלמות
מגדלי לב תל אביב בע"מ			
רמת הכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38295/2019/34 עד לתאריך 31/08/2099. אין הנגלה בהעברה. אין הנגלה בירושה. על כל הבעלים. הערות:			
מפלט : קומת קרקע עליונה בתשריט 1-101. סימון בתשריט : בי בצבע כתום בשטח של 14,744 מ"ר. קומת קרקע תחתונה בתשריט 2-101. סימון בתשריט : א'1 בצבע כתום בשטח של 2,418 מ"ר. קומת קרקע תחתונה בתשריט 2-101. סימון בתשריט : א'2 בצבע כתום בשטח של 847 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 3-101. סימון בתשריט : א'1 בצבע כתום בשטח של 1,073 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 3-101. סימון בתשריט 1 בצבע מקווקו בשטח של 2,600 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 4-101. סימון בתשריט : א'1 בצבע כתום בשטח של 486 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 4-101. סימון בתשריט : א'2 בצבע כתום בשטח של 527 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 4-101. סימון בתשריט : א'3 בצבע כתום בשטח של 1,635 מ"ר. קומת מרתף 3- בתשריט 5-101. סימון בתשריט : א'1 בצבע כתום בשטח של 2,893 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 6-101. סימון בתשריט : א'1 בצבע כתום בשטח של 6,725 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 6-101. סימון בתשריט : א'2 בצבע כתום בשטח של 6,330 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 6-101. סימון בתשריט : א'3 בצבע כתום בשטח של 953 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 7-101. סימון בתשריט : א'1 בצבע כתום בשטח של 23,470 מ"ר. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.			
משכנתאות			
רשומה משכנתא ותיקון משכנתא מיום 21/07/2019 לטובת בנק הפועלים בע"מ, מדרגה ראשונה, ללא הנגלת סכום, על החכירה של קניון העיר תל אביב בע"מ ומגדלי לב תל אביב בע"מ.			
רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, מיום 21/07/2019, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הנגלת סכום, על החכירה של שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ.			
רשומות 3 משכנתאות מדרגה ראשונה מיום 21/07/2019, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הנגלת סכום, על החכירה של מגדלי גינדי תל אביב בע"מ (מסי שטרות 1,2,3/2019/38361).			
רשומות 4 משכנתאות מדרגה שנייה מיום 21/07/2019, לטובת לאומי פרטנס בע"מ, על סכום של 400,000,000 ש"ח, על החכירה של מגדלי גינדי תל אביב בע"מ (מסי שטרות 4,5,6,7/2019/38361).			
הערה בדבר אתר עתיקות מתאריך 17/12/2017, לטובת מדינת ישראל			
הערות			
רשומות 8 הערות על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מתאריך 17/12/2017, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (כמפורט בנסח). רשומה הערה על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מתאריך 15/08/2019, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו. הערות: 1. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם המסומנים בצבע ירוק יועדו לשמש את כל בעלי הדירות והיו רכוש משותף. 2. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם המסומנים בצבע תכלת בקומת מרתף 1- יועדו לשמש את חברת החשמל ולא יירשמו כחלק מבית משותף. 3. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם המסומנים בצבע חום יועדו לשמש כשטחים ציבוריים של עיריית תל אביב יפו. 4. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם המסומנים בצבע ורוד מקווקו בקומת כניסה ראשית יועדו לשמש עם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר להולכי רגל.			
זיקות הנאה			
רשומה זיקת הנאה מתאריך 07/01/2018 לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זכות מעבר להולכי רגל ולמעבר רכב חירום בלבד בקומה ראשונה בשטח של 27.9 מ"ר צבוע בירוק מסומן באות א'.			
רשומה זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017 לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זכות מעבר לרכב בקומת קרקע בשטח של 462.7 מ"ר צבוע בצבע אדום ומסומן באות ז'. בקומת קרקע בשטח של 260.1 מ"ר צבוע בצבע אדום ומסומן באות ח'. בקומת מרתף 1- בשטח של 1,061.5 מ"ר צבוע בצבע אדום ומסומן באות ט'. בקומת מרתף 1- בשטח של 1,381.1 מ"ר צבוע בצבע אדום ומסומן באות י'. בקומת מרתף 2- בשטח של 2,035 מ"ר צבוע בצבע אדום ומסומן באות יא'. בקומת מרתף 3- בשטח של 980.9 מ"ר צבוע בצבע אדום ומסומן באות יב'.			
רשומה זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017 לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זכות למעבר תשתית בקומת קרקע בשטח של 369.6 מ"ר צבוע סגול מסומן באות יג'. בקומת קרקע בשטח של 271.7 מ"ר צבוע בצבע סגול מסומן באות יד'.			
רשומה זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017 לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זכות מעבר להולכי רגל וזכות מעבר לרכב חירום בלבד בקומה ראשונה בשטח של 11,426.7 מ"ר צבוע בצבע ירוק ומסומן באות א'. בקומת קרקע בשטח של 40.9 מ"ר צבוע בצבע ירוק מסומן באות ב'. בקומת קרקע בשטח של 182.4 מ"ר צבוע בצבע ירוק מסומן באות ג'. בקומת קרקע בשטח של 762.3 מ"ר צבוע בצבע ירוק מסומן באות ד'. בקומת קרקע בשטח של 480.5 מ"ר צבוע בצבע ירוק מסומן באות ה'. בקומת קרקע בשטח של 456.6 מ"ר צבוע בצבע ירוק מסומן באות ו'.			
רשומה זיקת הנאה מתאריך 13/08/2019 לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זכות מעבר לטובת הציבור ולהולכי רגל בקומת הקרקע בשטח של 377.4 מ"ר הצבוע בצבע ירוק ומסומן באות ל'. זכות מעבר לטובת הציבור ולהולכי רגל בקומת קרקע בשטח של 610 מ"ר הצבוע בצבע ירוק ומסומן באות מ. זכות מעבר לציבור ולהולכי רגל בקומת קרקע בשטח של 342.6 מ"ר הצבוע בצבע ירוק ומסומן באות נ'.			



ג. חלקה 290 (מגרש 6):

שטח רשום		1,679	
בעלויות		עיריית תל אביב-יפו, בשלמות	
שם החוכר	תאריך	החלק בזכות	החכירות רלבנטיות לשטחי המסחר בלבד
קניון העיר תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות	
<p>רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38297/2019/5 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. על כל הבעלים. תערו: מפלס: קומת קרקע תחתונה בתשריט 1-102. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 1,030 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 102-2. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 1,479 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 102-3. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 1,201 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 102-4. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 1,252 מ"ר. קומת מרתף 3- בתשריט 102-5. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 1,261 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 102-6. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 248 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 102-7. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 248 מ"ר. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.</p>			
שם החוכר	תאריך	החלק בזכות	החכירות רלבנטיות לשטחי המסחר בלבד
מגדלי לב תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות	
<p>רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38297/2019/6 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. על כל הבעלים. תערו: מפלס: קומת קרקע תחתונה בתשריט 1-102. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 649 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 102-2. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 200 מ"ר. קומת מרתף 1- בתשריט 102-3. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 200 מ"ר. קומת מרתף 2- בתשריט 102-4. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 149 מ"ר. קומת מרתף 3- בתשריט 102-5. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 140 מ"ר. קומת מרתף 4- בתשריט 102-6. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 1,153 מ"ר. קומת מרתף 5- ומטה בתשריט 102-7. סימון בתשריט: א' בצבע כתום בשטח של 1,153 מ"ר. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.</p>			
משכנתאות			
<p>רשומה משכנתא ותיקון משכנתא מיום 21/07/2019 לטובת בנק הפועלים בע"מ, מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על החכירה של קניון העיר תל אביב בע"מ ומגדלי לב תל אביב בע"מ.</p>			
הערה בדבר אתר עתיקות מתאריך 17/12/2017, לטובת מדינת ישראל.			
הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מתאריך 17/12/2017, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (כמפורט בנסח).			
הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מתאריך 17/12/2017, לטובת מדינת ישראל.			
<p>רשומה זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017 לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זכות מעבר להולכי רגל ולמעבר רכב חירום בלבד בקומה ראשונה בשטח של 11,426.7 מ"ר צבוע בירוק מסומן באות א'. בקומה קרקע בשטח של 40.9 מ"ר צבוע בירוק מסומן באות ב'. בקומה קרקע בשטח של 182.4 מ"ר צבוע בירוק מסומן באות ג'. בקומה קרקע בשטח של 762.3 מ"ר צבוע בירוק מסומן באות ד'. בקומה קרקע בשטח של 480.5 מ"ר צבוע בירוק מסומן באות ה'. בקומה קרקע בשטח של 456.6 מ"ר צבוע בירוק מסומן באות ו'.</p>			
זיקות הנאה			



ד. חלקה 291 (דרך 242):

שטח רשום	6,580	
בעלויות	עיריית תל אביב-יפו, בשלמות	
שם החוכר	תאריך	החלקה בזכות
	21/07/2019	בשלמות
קניון העיר תל אביב בע"מ	רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38298/2019/35 עד לתאריך 31/08/2099. אין הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה. על כל הבעלים. הערות: מפלט: קומת מרתף 1- בתשריט 3-103. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 771 מ"ר. מפלט: קומת מרתף 2- בתשריט 4-103. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 771 מ"ר. מפלט: קומת מרתף 3- בתשריט 5-103. סימון בתשריט: ב' בצבע ורוד בשטח של 771 מ"ר. העברת זכויות בכפוף לסעיף 15 לתנאי החכירה.	
	תאריך	החלקה בזכות
מגדלי לב תל אביב בע"מ	21/07/2019	בשלמות
רמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 38298/2019/36 עד לתאריך 31/08/2099.	רשומה משכנתא ותיקון משכנתא מיום 21/07/2019 לטובת בנק הפועלים בע"מ, מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על החכירה של קניון העיר תל אביב בע"מ ומגדלי לב תל אביב בע"מ.	
	הערה בדבר אתר עתיקות מתאריך 17/12/2017, לטובת מדינת ישראל.	
הערת	הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מתאריך 17/12/2017, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (כמפורט בנסח).	
זיקת הנאה	רשומת זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017 לטובת הציבור. תיאור הזיקה: זכות מעבר להולכי רגל בקומת קרקע בשטח של 32 מ"ר צבוע בצבע ירוק ומסומן באות א'. תיאור הזיקה: זכות למעבר תשתיות בקומת קרקע בשטח של 369.6 בצבע סגול מסומן באות יד'. רשומת זיקת הנאה מתאריך 17/12/2017 לטובת עיריית תל אביב - יפו. תיאור הזיקה: זכות מעבר לתשתיות בקומת קרקע בשטח של 93.4 מ"ר צבוע בצבע סגול ומסומן באות א'.	

6.2 מערכת הסכמים לרכישת הזכויות והקמת הפרויקט:

רקע

- חברת רבוע כחול נדל"ן וחברות מקבוצת גינדי, החזיקו כ"א באמצעות חברות שבשליטתן ב-50% מהון המניות בכל אחת מהחברות "קניון העיר תל אביב בע"מ" (המחזיקה בשטחי המסחר במתחם) ובחברת "מגדלי לב תל אביב בע"מ" (שהחזיקה בשטחי המגורים במתחם) (להלן: "החברות").
- חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ" וחברת "מגדלי לב תל אביב בע"מ" חתמו בניהן על הסכם שיתוף ביום 15/4/2010 לאור הצפי לחתימה על הסכמי רכישת הזכויות במתחם מעיריית ת"א ומחברת השוק הסיטונאי.
- ביום 3/6/2010 חתמו החברות על הסכמים לרכישת הזכויות מעיריית ת"א ומחברת השוק הסיטונאי.
- ביום 22/12/2019 רכשה חברת רבוע כחול נדל"ן את חלקן של חברות קבוצת גינדי בזכויותיהן בחברות (50%) ובכך הפכה להיות בעלת 100% מהזכויות במתחם.

יובהר כי חוות הדעת אינה כוללת את שטחי המגורים במתחם.



א. הסכם שיתוף

הוצג בפנינו הסכם שיתוף מיום 15/04/2010, שנחתם בין חברת "מגדלי לב תל אביב בע"מ" לבין חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ, ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

כללי

עיריית תל אביב-יפו וחברת שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ עתידות להתקשר עם הצדדים בסמוך לאחר חתימת הסכם זה, בהסכמים למכירת זכויות החכירה במקרקעי העירייה שבמתחם "השוק הסיטונאי", עליהם מתוכנן להיבנות פרויקט למגורים ולמסחר. הצדדים מעוניינים להגדיר ולקבוע את מערכת זכויותיהם והתחייבויותיהם ההדדיות בקשר לפרויקט ולשיתוף ביניהם.

חלקה של חברת המגורים בפרויקט

מלוא הזכויות בשטחי מתחם המגורים (למעט השטח המיועד למסחר נלווה בבנייני המגורים לאורך הרחוב – שהזכויות בו תוקנינה לחברת הקניון) ומלוא זכויות הבניה בגינם, מלוא הזכויות במגרש מס' 6 וכן חניות תת קרקעיות במספר השווה לכפליים ממספר יחידות הדיור שתיבנינה במתחם המגורים וחניות במגרש מס' 6 עפ"י תקן והתב"ע בהתאם ליתר הייעודים אשר ייבנו בו בפועל, וכן חלק יחסי בשטחים המשותפים בפרויקט לרבות מעברים ובמיסעות בחניון הפרויקט לצרכי רישום בלבד, ככל שיידרש, חלקה היחסי של חברת המגורים בפרויקט ייחשב כ-60% ממקרקעי הפרויקט. מלוא שטחי מתחם המגורים ומגרש מס' 6 יהיו קניינה הבלעדי של חברת המגורים.

חלקה של חברת הקניון בפרויקט

מלוא הזכויות בשטחי הקניון ומלוא זכויות הבניה בגינם, וכן כל החניות מכל מין וסוג בפרויקט הרוכשת למעט אלו שייחודו לחברת המגורים כאמור לעיל וכן חניות האורחים בפרויקט בהתאם לתב"ע – קרי 20% מכפליים מס' יחידות הדיור שתיבנינה במתחם המגורים, במגרש מס' 6 וביתרת המקרקעין, הכל בכפוף למתחייב עפ"י התב"ע, וכן חלק יחסי בשטחים המשותפים בפרויקט לרבות במעברים ובמיסעות בחניון הפרויקט לצרכי רישום בלבד, וככל שיידרש, חלקה היחסי של חברת הקניון בפרויקט ייחשב כ-40% ממקרקעי הפרויקט.

מלוא שטחי הקניון יהיו קניינה הבלעדי של חברת הקניון.

בנוסף בהסכם סעיפים הקובעים את זכויות והתחייבויות הצדדים, השיתוף במקרקעי הפרויקט וייחוד השימוש והחזקה – כמפורט בהסכם.

ב. הסכמי רכישה מחברת השוק הסיטונאי ומעיריית ת"א

(א) הסכם רכישת הזכויות מחברת השוק הסיטונאי

הוצג בפנינו הסכם מכר מיום 03/06/2010 שנערך בין חברת "שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ" (להלן: "החברה") לבין החברות "מגדלי תל אביב בע"מ"



(להלן: "חברת המגורים") וחברת קניון העיר תל אביב בע"מ (להלן: "חברת הקניון") (חברת המגורים וחברת הקניון יקראו להלן: "הרוכשת"), ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים הבאים:

הממכר:

זכויות והתחייבויות לחכירה לדורות במקרקעי החברה לתקופת חכירה שמסתיימת בתאריך 31/08/2099, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה ובמסמך תנאים מיוחדים לחכירה. מקרקעי החברה נושאים זכויות בנייה של 53,400 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, 14,200 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ו-10,320 מ"ר שטחים עיקריים למשרדים ומסחר במגרש מס' 6, הכל לייעודים הקבועים בתכנית תא/3001 ובצירוף שטחי שירות לפי תב"ע, כאשר החברה והעירייה מסכימות כי סך שטחי השירות למגורים בבנייה המרקמית במגרש מס' 1 מעל מפלס הכניסה הקובעת כאמור בתכנית תא/3001 אשר יכללו בבקשות להיתרי בניה שיוגשו ע"י הרוכשת במסגרת פרויקט הרוכשת, יצטברו לסך כולל של לפחות 22,924 מ"ר שטחי שירות אך לא יותר מהמקסימום המותר עפ"י תכנית תא/3001.

הערה שלנו – פירוט שטחי הממכר, כולל שטחים בבעלות העירייה, כמפורט בהסכם ובתשריטים המצורפים להסכם.

התמורה

תמורת הממכר שילמה הרוכשת לחברה תמורה בסיסית בסך כולל של 720,480 אלפי ש"ח, בצירוף הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כדין, בסכומי התשלומים ובמועדים, כמפורט בהסכם.

בנוסף לתמורה הבסיסית, שילמה חברת המגורים לחברה תמורה נוספת ביחס לשטחי המגורים אשר יוקמו במגרש מס' 1 וביחס לשטחי מגרש מס' 6, כמפורט בהסכם.

(ב) הסכם רכישת הזכויות מעיריית ת"א

הוצג בפנינו הסכם מכר מיום 03/06/2010 שנערך בין עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") לבין החברות "מגדלי תל אביב בע"מ" (להלן: "חברת המגורים") וחברת קניון העיר תל אביב בע"מ (להלן: "חברת הקניון") (חברת המגורים וחברת הקניון יקראו להלן: "הרוכשת"), ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים הבאים:

הממכר

א. זכויות והתחייבויות לחכירה לדורות במקרקעי העירייה לתקופת חכירה שמסתיימת בתאריך 31/08/2099, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה ובמסמך תנאים מיוחדים לחכירה. מקרקעי העירייה נושאים זכויות בנייה של 9,240 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו-5,800 מ"ר שטחים עיקריים למסחר,



הכל לייעודים הקבועים בתכנית תא/3001 ובצירוף שטחי שירות לפי תכנית תא/3001, כאשר החברה והעירייה מסכימות כי סך שטחי השירות למגורים בבנייה המרקמית במגרש מס' 1 מעל מפלס הכניסה הקובעת כאמור בתכנית תא/3001 אשר ייכללו בבקשות להיתרי בניה שיוגשו ע"י הרוכשת במסגרת פרויקט הרוכשת, יצטברו לסך כולל של לפחות 22,924 מ"ר שטחי שירות אך לא יותר מהמקסימום המותר עפ"י תכנית תא/3001.

ב. זכויות והתחייבויות לחכירה לדורות במקרקעין המהווים חלק ממגרש מס' 8, להוציא מקרקעי 40 מקומות חניה שיימסרו לעירייה, כמפרט בהסכם.

זכויות החכירה במקרקעי הזכויות הנוספות מאפשרות ניצול זכויות בניה כדלקמן:

1. זכויות בניה להקמת 4,500 מ"ר שטחים עיקריים (להלן: "שטחי המסחר הנלווים").

2. זכויות בניה להקמת 215 מקומות חניה בנויים, בקומת מרתף 4- וכן זכויות בניה להקמת מקומות חניה נוספים בקומת מרתף 5- שטחי החניה ישמשו כחניון ציבורי.

הערה שלנו – פירוט שטחי הממכר, כמפורט בהסכם ובתשריטים המצורפים להסכם.

התמורה

תמורת הממכר שילמה הרוכשת לעירייה תמורה בסיסית בסך כולל של 229,520 אלפי ₪, בצירוף הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כדין, בסכומי התשלומים ובמועדים, כמפורט בהסכם.

בנוסף לתמורה הבסיסית, תשלם חברת המגורים לעירייה תמורה נוספת ביחס לשטחי המגורים אשר יוקמו במגרש מס' 1 וביחס לשטחי מגרש מס' 6, כמפורט בהסכם.

ג. הסכם רכישת מחצית מהזכויות מחברת גינדי

הוצג בפנינו הסכם מיום 22/12/2019 בו התקשרו רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה") ושני תאגידים בשליטתה המלאה ("הרוכשות") בהסכם עם גינדי מגורים תל אביב בע"מ וגינדי מסחר תל אביב בע"מ ("המוכרות") לרכישת כל אחזקותיהן של המוכרות (50%) בחברת קניון העיר תל אביב בע"מ, בחברת מגדלי לב תל אביב בע"מ (להלן ביחד – "חברות השוק הסיטונאי") ובחברת ניהול בניינים מגדלי לב תל אביב בע"מ, וכן, לרכישת זכויותיהן של המוכרות בגין חלק מיתרת הלוואות בעלים ושטרי הון שהועמדו על ידן בעבר לחברות השוק הסיטונאי, ולוויתור על תביעות וזכויות מסוימות, והכל בתמורה לתשלום סך כולל של 225 מיליון ₪ ("העסקה").



התמורה בסך 225 מיליון ש"ח, מורכבת מסך של 138 מיליון ש"ח שהועמדו כהלוואה לחברת הקניון וסך של 87 מיליון ש"ח שהועמדו כהלוואה לחברת המגורים בשוק הסיטונאי, אשר שימשו את חברת הקניון וחברת המגורים בשוק הסיטונאי לפירעון חלק מהלוואות הבעלים ושטרי ההון שהעמידו להן המוכרות.
הערה - סכום התמורה כאמור ששולם ע"י רבוע כחול הינו בהתייחס להתחייבויות של חברת הקניון (המרכיב המסחרי) והתחייבויות של חברת המגורים כשחלקם התחייבויות חוץ מאזניות. ביום 5 בינואר 2020 הושלמה העסקה כך שהחברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברות השוק הסיטונאי.



6.3 אישור זכויות + שטרי חכירה

א. אישור זכויות¹⁴

הוצג בפנינו אישור בדבר זכויות קניינית - השוק הסיטונאי - רבוע כחול נדלן בע"מ מיום 20/04/2024, החתום ע"י הגב' הגר גורי גרינבוים, עו"ד, סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה, ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

1. למיטב ידיעת הח"מ, החברה מחזיקה ב-100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה של חברת קניון העיר תל אביב בע"מ וחברת מגדלי תל אביב בע"מ המחזיקות בזכויות בפרויקט בשוק הסיטונאי. החזקות החברה בחברת הקניון ובחברת המגורים הינה באמצעות שני תאגידיים בשליטתה המלאה, רבוע נדלן שוק ת"א מגורים בע"מ ורבוע נדלן שוק ת"א מסחר בע"מ, אשר החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה בהם.

2. בהתאם לשטרי החכירה, זכויות החכירה של חברת הקניון נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש חברת הקניון והן כוללות את השטחים המבונים של "קניון TLV", שטחי חניות ושטחים נוספים. למיטב ידיעת החברה, לא חל שינוי בזכויות החכירה של חברת הקניון, כמפורט לעיל, יחד עם זאת יצוין כי מעת לעת נמחקות ונרשמות הערות אזהרה בקשר עם דירות מגורים בפרויקט.

3. למיטב ידיעת החברה, חלקה 290 בגוש 7104 הינה מגרש 6 לפי תכנית תא/3001.

ב. שטרי חכירה

שטרי החכירה כוללים הסכם תנאים מיוחדים שנחתמו מיום 31/3/2019 (הסכם אחד לחלקות 289-291 והסכם נוסף נפרד לחלקה 273) בין עיריית ת"א (להלן: "המחכיר") לבין קניון העיר תל אביב בע"מ (להלן: "החוכר"), מהם עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

עיקרי התנאים עפ"י ההסכמים:

תקופת החכירה - תקופה המסתיימת בתאריך 31/08/2099.

דמי חכירה - דמי החכירה בגין זכויות החוכר עפ"י חוזה זה שולמו במלואם ע"י החוכר למחכיר כאמור בהסכם, כתנאי לחתימת חוזה חכירה זה. בגין כל שינוי של התב"ע או הקלה, כהגדרתם בחוק שיאושרו מיום מתן תוקף כדין לתב"ע ואילך, שיעלו את ערך המוחכר, ואשר ימומשו ע"י החוכר, ו/או בגין כל שינוי בנפחי הבניה ו/או בשימושים, אשר ימומשו כאמור, ישלם החוכר למחכיר את מלוא שווי ההשבחה שתיווסף לתב"ע כפי שיקבע ע"י שמאי מקרקעין מטעם המחכיר.

¹⁴ מצ"ב כנספח לחוות הדעת.



מטרת החכירה - המוחכר מוחכר לחוכר רק למטרה ולייעוד האמורים במבוא לחוזה ואסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת או לייעוד אחר מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.

קיבולת הבניה - קיבולת הבניה המותרת עפ"י חוזה זה היא כמפורט בחוזה.

סיום תקופת

החכירה - בתום התקופה ינהג המחכיר בהתאם לתנאים שינהגו באותה עת אצל המחכיר, אם יחליט להאריך את החכירה. בתום תקופת החכירה או תקופת החכירה המוארכת, לפי העניין, מתחייב החוכר לפעול כדלקמן:

א. לפנות את המוחכר וכל הבנוי עליו מכל הבנוי וכו' וחופשיים מכל שיעבוד וכו' ובמצב תקין לתפעול ולהשיבם למחכיר ללא תמורה, ללא כל הודעה מהמחכיר ומבלי שהמחכיר יהיה חייב בתשלום כלשהו לחוכר.

ב. לבטל את הרישום של זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין וכל הקשור בכך.

ג. לשלם למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או ייגרמו והאחריות בגינם חלה על החוכר.

רישום בית

משותף - בהסכמים מצוינים תנאים ודרך פעולה לרישום המתחם כבית משותף/בית משותף מורכב, לפי העניין. בין היתר עלויות הרישום יחולו על החוכר.

ריכוז השטחים (במ"ר) לגביהם נרשמה חכירה לטובת חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ" בכל אחת מהחלקות (עפ"י שטרי החכירה ותשריטי החכירה המצורפים):

חלקה	273	289	290	291
שטח רשום במ"ר	8,617	38,725	1,679	6,580
קרקע עליונה ומעלה	-	-	1,030	-
קרקע תחתונה	3,714	21,028	1,479	-
מרתף 1-	3,408	20,619	1,201	771
מרתף 2-	3,408	21,645	1,252	771
מרתף 3-	-	21,400	1,261	771
מרתף 4-	8,617	10,285	248	-
מרתף 5- ומטה	-	823	248	-

הערה - קיימים תנאים וסעיפים נוספים, כמפורט בהסכם.

חוות הדעת מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפנינו וכמפורט בחוות הדעת.



7. הפעילות הכלכלית במתחם

7.1 כללי

כאמור, קניון TLV הינו מתחם מסחרי הכולל קניון ויחידות מסחריות לרחוב החשמונאים ולרחוב קרליבך. במתחם למעלה מ-120 יחידות מסחר שונות, שטחי מסחר לשיווק הינם כ-30,200 מ"ר¹⁵, שטחי אחסנה הינם כ-3,900 מ"ר. בנוסף המתחם כולל חניון תת קרקעי הכולל כ-1,570 חניות (החלק השייך לנשוא חוות הדעת) ראה פירוט חניות לתחשיב בסעיף 4.5.1. שיעור התפוסה בשטחי המסחר הינו כ-87%. שיעור התפוסה הכולל הינו כ-82%¹⁶.

לצורך עריכת חוות הדעת, הוצגו בפנינו ע"י המזמין מידע אודות הפעילות הכלכלית של הקניון, ביניהם: הסכמי שכירות, הארכות שכירות, דו"ח ריכוז נתוני שכירות, דו"ח פדיונות, דו"ח ניהול וכיוצ"ב.

7.2 שכירויות

בהסכמי השכירות בקניון קיימים ככלל שני סוגים של דמ"ש:

7.2.1 דמ"ש קבועים למ"ר. יצוין, כי ישנם מספר מועט של שוכרים אשר להם דמ"ש קבועים אך מדורג אשר עולה לאורך תקופת השכירות (הסכם מחייב שאינו אופציה). חוזים עם דמ"ש קבועים למ"ר, ברובם מוחלט, כוללים מנגנון התאמת דמ"ש כך שדמ"ש יעמוד על הגבוה מבין דמ"ש קבועים למ"ר לבין דמ"ש כאחוז מהפדיון (ההפרש בין הדמ"ש הקבועים לבין דמ"ש כאחוז מפדיון הינו תוספת מפדיון) לפרטים נוספים בנוגע לשווי תוספת מפדיון ראה סעיף 7.4.1 להלן.

7.2.2 דמ"ש כאחוז מהפדיון. חוזים עם דמ"ש כאחוז מפדיון לרוב הם חוזים ישנים. החוזים החדשים הם ברובם המוחלט לפי דמ"ש קבועים למ"ר.

להלן טבלת ריכוז נתוני שכירות שנשלחו אלינו ע"י המזמין¹⁷, נכון למועד הקובע:

שטח ברוטו במ"ר	דמ"ש למ"ר/חודש	דמ"ש חודשיים
13,063	313	4,094,786
1,335	197	263,581
11,899	239	2,842,799
1,625	106	171,427

(א) רוב השטח בהסכמות מסחריות הינו למטרות פנאי וחלקו העיקרי נמצא בתת הקרקע. החברה צופה השפעה חיובית על כלל הקניון ממהלך זה.

(ב) השטחים כוללים שוכרים אשר דמ"ש הינו כאחוז מהפדיון ו/או דמ"ש קבועים למ"ר אך נמצאים בעומס פדיון גבוה מהמקובל, לפרטים נוספים ראה מטה.

¹⁵ השטח אינו כולל שטחי מסחר פנויים שטרם הוקמו (כ-1,680 מ"ר).

¹⁶ שיעור התפוסה אינו כולל שטחים מסחריים שטרם הוקמו.

¹⁷ הוצגו בפנינו הסכמי שכירות וטבלת מסכמת לחשבוניות לחודש דצמבר 2023.



להלן הערות כלליות לעניין הסכמי השכירות השונים במתחם :

1. העמסות - שיעור העמסה מקובל בקניון ובחנויות הרחוב - 15%.
 2. דמי הניהול בקניון בהתאם למקובל בענף.
 3. בשנת 2023, נחתמו הסכמים חדשים / תוספות להסכמים קיימים ביחס לכ-2,200 מ"ר (בסה"כ כ-30 חנויות), וזאת בהתייחס להסכמים לתקופה העולה על 12 חודשים (דמ"ש ממוצעים בחוזים הללו 441 ₪ למ"ר). בנוסף, במהלך שנת 2023 נחתמו הסכמי ברי רשות (המושכרים לתקופה של מתחת ל-12 חודשים) ביחס לכ-1,000 מ"ר נוספים. שטחים של ברי רשות נלקחו בשומה כשטחים פנויים. במהלך שנת 2024 מסתיימת תקופת השכירות ביחס לכ-1,700 מ"ר (7 חנויות) אשר הושכרו בשכירות ארוכת טווח¹⁸. בנוגע לשטחים אלה החברה מנהלת מו"מ להארכת ההסכם או שטרם הגיע המועד להתחלת המו"מ להארכה.
 4. עומס פדיון שוכרים הינו שיעור ההוצאה של השוכר בגין דמי שכירות וניהול ביחס לפדיון היחידה המושכרת. עומס פדיון דמ"ש וניהול בשנת 2023 עמד על כ-17.6%¹⁹, בשנת 2022 עמד על כ-17.6% ובשנת 2021 עמד על כ-16.1%. עומס פדיון הוא מדד שעשוי לשקף את "סיכון העזיבה" של השוכר ועל כן ביחידות בהם שוכרים הנמצאים בעומס פדיון הגבוה מהמקובל ולאחר בחינה כי לא היו השפעות מנגד אשר יקטינו את "סיכון העזיבה" של השוכר, הוחלט להעלות את שיעור ההיוון כך שישקף סיכון זה, ראו סעיף 9.9 להלן.
 5. שטחים שהוגדרו כשטחים בהסכמות מסחריות נוגעים לשטחים בחוזים לאחר מו"מ וסיכום כלל ההסכמות המסחריות והחתימה על חוזים אלה צפויה להתבצע לאחר המועד הקובע לחוות הדעת ועל כן הוחלט להעלות את שיעור ההיוון בהשוואה לחוזים חתומים, ראו סעיף 9.9 להלן.
 6. דמ"ש ממוצע למ"ר לשטחי מסחר בפועל לשנת 2023 עומד על כ-228 ש"ח. דמ"ש למ"ר ממוצע בפועל לוקח בחשבון את כלל השטחים המושכרים (כולל הסכמים קצרי וארוכי טווח). יצוין כי בוצעו התאמות לדמ"ש למועד הקובע בהתאם לנדרש בהתאם לחוזים החתומים. בין היתר, דמ"ש מדורג (שאינו אופציונלי), והפחתות בגין דחייה עד לקבלת זרם תקבולים.
- כמו כן, בהתאם לבחינה של הסכמי השכירות ודמ"ש למ"ר, הוחלט על התאמת דמ"ש של חלק מהחוזים אשר זיהינו כי קיים יתרון או חסרון כלכלי יחד עם תוספת שווי או הפחתת שווי, בהתאמה עד לסיום תקופת החוזה הנוכחית.

¹⁸ בצירוף חוזים קצרי טווח, מסתיימת תקופת השכירות ביחס לכ-2,600 מ"ר.
¹⁹ בנטרול חודש אוקטובר 2023 לאור תחילת מלחמת חרבות ברזל.



7.3 שטחים פנויים ושיעור תפוסה

שיעור התפוסה בשטחי המסחר ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ-88%²⁰.

להלן יפורטו שיעורי התפוסה בתחשיב השווי²¹:

- שיעור התפוסה הכולל בנכס (כולל דוכנים קבועים, שטחי המסחר ברחוב ושטחי אחסנה) הינו כ-82% (ובנטרול שטחי אחסנה בגלריות כ-85%).
- שיעור התפוסה בשטחי המסחר בלבד (ללא שטחי אחסנה) הינו כ-87%.
- שיעור התפוסה בשטחי האחסנה בלבד הינו כ-41%, כ-2,310 מ"ר פנויים לאחסנה. בנטרול שטחי אחסנה בגלריות, שיעור התפוסה בשטחי האחסנה עומד על כ-57%.

יובהר, כי שיעורי התפוסה בתחשיב השווי אינם כוללים שטחים שהם בחוזים קצרי טווח אשר לצורך תחשיב השווי נכללו כשטחים פנויים. כמו כן, שטחים שעתידיים להתפנות גם כן נכללו כשטחים פנויים. מנגד, שיעורי התפוסה כוללים שטחים בחוזים חתומים גם אם טרם אוכלסו בפועל (בתחשיב השומה בוצעה הפחתה בגין דחיה עד לקבלת זרם התקבולים).

במפלסי הקניון ובחזית לרחוב החשמונאים וחזית לרחוב קרליבך ישנם כ-3,870 מ"ר שטחי מסחר פנויים וכ-1,680 מ"ר שטחים שטרם הוקמו המהווים "זכויות בניה". השטחים כוללים שטחים המיועדים לדוכנים קבועים במעברים, הדוכנים מוצבים עפ"י דרישה ולמעשה שטחי הדוכנים מהווים "זכויות בניה" לדוכנים.

לשטחים הפנויים ניתן שיעור היוון גבוה יותר המגלם את הסיכון ואת הדחייה עד להשכרתם (כשנתיים וחצי), לשטחים המהווים "זכויות בניה" ניתן מקדם דחייה נוסף של שנתיים (הכולל גם את צפי החברה לקבלת היתר).

שטח של משרדי ההנהלה ומחסני ההנהלה במפלס קרקע תחתונה, לא הובא בחשבון באומדן השווי.

לדברי המזמין, קיימים שטחים פנויים לגביהם מתנהל מו"מ לקראת חתימה לאכלוס, כמו גם שינויי מיקומים בחנויות בקניון.

²⁰ שיעור התפוסה כולל חוזים קצרי טווח ומוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר המועד הקובע, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה.
²¹ שיעורי התפוסה המפורטים מטה אינם כוללים שטחים מסחריים פנויים שטרם הוקמו וכוללים שטחים עיקריים בהסכמות מסחריות.



7.4 הכנסות נוספות

7.4.1 הכנסות מתוספת פדיון, פרסום ושילוט ודוכנים זמניים

תוספת מפדיון הינה הכנסה משוכרים בחוזים עם דמ"ש קבוע אשר נקבע מנגנון לפיו היה ודמ"ש לפי אחוז מסוים מפדיון, כקבוע בחוזה, גבוה מדמ"ש הקבוע, על השוכר לשלם את התוספת אשר נובעת מפדיון.

בקניון קיימים מסכי פרסום וכן שילוט המנוהל ע"י ניהול הקניון. כמו כן, קיים מרכיב הכנסה מדוכנים זמניים (דוכני אוכל וכו').

להלן ריכוז נתוני הכנסות לשנים 2021-2023, עפ"י נתוני החברה (אלפי ₪):

2021-2023 ממוצע	2021	2022	2023	
727	891	798	492	רווח מפרסום, דוכנים זמניים ותוספות פדיון

מכיוון שמדובר בהכנסות משתנות מטבען, שיעור ההיוון הינו 9%.

7.4.2 רווח מתפעול החניון

החניון מתופעל ע"י החברה למזדמנים ולמנויים. מחיר השיווק למנויים (חניה צפה) הינו 850 ₪ - 1,200 ₪ + מע"מ לחודש.

להלן ריכוז נתוני החניון לשנים 2021-2023, עפ"י נתוני החברה (אלפי ₪):

2021-2023 ממוצע	2021	2022	2023	
9,089	4,357	8,247	14,662	רווח מחניון

לדברי המזמין החברה פועלת לשיפור הפעילות התפעולית של החניון, תוך עליה בתעריפי החניה, שיפור השיווק, כמו גם לאור מיקומו האסטרטגי וגודלו, ובהתאם לנתוני פעילות החניון (הכנסות ומס' מנויים, הכנסות ממזדמנים והוצאות) אשר הוצגו בפנינו, עולה כי החניון צפוי להוות מרכיב הכנסה משמעותי.

כביקורת, שווי החניון נאמד גם לפי שיטת היוון ההכנסות (DCF). אומדן השווי נערך בהתייחס לרווח החניון בפועל בשנת 2023 בשיעור היוון קבוע ואילו התוספת מעבר לתוצאות בפועל אשר נובעת מהתחזית לצמיחת הפעילות בחניון הוונה בשיעור היוון גבוה יותר. שיעור ההיוון המשוקלל של החניון הינו כ-8%.



תחזית הצמיחה האמורה כוללת את התכנית העסקית למכירת מנויים אשר נדחה יישומה בשנה לאור השינויים בכוח האדם והשינויים הארגוניים המתוארים להלן, אשר לפיה צפויה עליה במספר המנויים יחד עם עליה במחיר למנוי בשיעור של כ-5% לשנה.

צפי זה מבוסס על האכלוס הצפוי של מגדלי משרדים הנוספים בסביבת הקניון בשנים הקרובות בצירוף השפעת ירידה בתקן לחניה לתעסוקה והן על כך שהחברה פועלת לשיווק מנויים בהתאם לתכנית העסקית. לעמדת החברה, מחירי המנוי בחניון הקניון כעת הינם נמוכים באופן משמעותי ממחירי מנויים בסביבה.

התייחסות לתחזית DCF לפיו נקבע שווי החניון בחוות הדעת הקודמת הנזכרת בסעיף 8.2.1 להלן (להלן: "התחזית הקודמת"):

ביחס לתחזית הכנסות החניון ממזדמנים לשנת 2023 אשר נכללה בתחזית הקודמת, קיימת הלימה כמעט מלאה ביחס לתחזית ההכנסות ממזדמנים על פי התחזית הקודמת.

יצוין כי נוכח מלחמת חרבות ברזל נערך תיקון בהכנסות חודש אוקטובר 2023, בהתאם למיצוע ההכנסות בפועל של יתר חודשי השנה לאחר עדכון התעריף של החניון.

ביחס לתחזית הכנסות החניון ממנויים בשנת 2023, אשר נכללה בתחזית הקודמת, קיים פער מהותי שלראיית החברה מקורו בשינויים בחילופי כוח אדם ושינויים ארגוניים.

יצוין כי בצירוף ההכנסות מהסדר חד פעמי שמתואר להלן, הכנסות החניון ממנויים בשנת 2023 היו בהלימה מלאה ביחס להכנסות החניון ממנויים לפי התחזית הקודמת.

על פי הסדר מנויים זמני בחניון שיחול עד לתום שנת 2025 רווח החניון המוצג בטבלה לעיל כולל סך של 3.6 מיליון ₪ בגין שנת 2023 וסך של כ-540 אלפי ₪ בגין שנת 2022. יובהר כי רווח זה אינו תזרימי ועל כן הסכומים האמורים לא נכללים בתחשיב השווי של החניון ובהתאם לא נכללים בתחזית הקודמת או בתחזית לפי חוות דעת זו או בתחשיב השווי.

למרות אי העמידה המלאה בתחזית כמפורט לעיל ומאחר שתחזית ההכנסות ממנויים שהונחה בבסיס התחזית הקודמת נדחתה הלכה למעשה בשנה אחת כך שתחל בשנת 2024, לדבר לא הייתה השפעה על שווי החניון.

יצוין כי 12 חניות המושכרות בחוזים ארוכי טווח לשני שוכרים שונים בקניון, יצאו ממאגר החניות של החניון הציבורי. שווי חניות אלה נקבע לפי דמ"ש קבועים בהתאם לחוזה. הכנסות חוזים אלה נכללות בשנת 2023 בטבלה לעיל בסכום לא מהותי אך לא נכללים בתחשיב השווי של החניון.



7.4.3 פעילות הניהול

הניהול מתבצע ע"י החברה. בנוסף לדמי"ש משלמים השוכרים דמי ניהול ואחזקה. להערכתנו דמי הניהול הנגבים בקניון הינם בטווח הסביר ביחס למאפייני המתחם ובהשוואה למתחמי מסחר אחרים.

העלייה בשיעור התפוסה צפויה להגדיל את ההכנסות מדמי ניהול וכן הוצגו בפנינו עלויות חד פעמיות המפורטות מטה, לפיכך, הנחנו כי מאזן החברה צפוי להיות מאוזן בתוך כשנתיים. בנוסף, בוצעה הפחתה בתחשיב שווי של כ-3.6 מיליון ₪ בגין עלויות שיווק עודפות צפויות בשנתיים הקרובות בהתאם להסכמים עם שוכרים אשר 22 הוצאות החריגות שנוטרלו מסך הוצאות הן הוצאות חד פעמיות באופיין, לדוג' הסדר עם שוכר אשר במהותו אינו חל ולא צריך לחול על יתר שוכרי הקניון אלא מדובר בהוצאת בעלים כנ"ל לגבי הוצאות ייעוץ חד פעמי. בנוסף, נוטרלו הוצאות בגין התנהלות משפטית של בעלי הקניון מול שוכרים בעקבות משבר הקורונה ועל כן גם כאן אין מדובר בהוצאות שמוטלות על יתר השוכרים בקניון ולא מדובר בהוצאות מייצגות. מענקי קורונה שהתקבלו בשנים 2020-2021 גם כן נוטרלו.

ציון כי ההכנסות מדמי ניהול הנ"ל הן ההכנסות בפועל בנטרול הכנסות מניהול המיוחסות לחשמל הציבורי (אשר נכלל בהכנסות ממכירת חשמל סעיף 7.4.4).

להלן תוצאות חברת הניהול בפועל בשלוש השנים האחרונות (באלפי ש"ח):

סה"כ הוצאות 2023	הוצאות 2023- נטרול הוצאות חריגות	הוצ' שנתית 2023- חב' ניהול	
₪ 27,500	₪ 3,400	₪ 24,100	סה"כ הוצאות חברת הניהול
		₪ 22,200	הכנסות מדמי ניהול, נטו
		₪ -1,900	רווח (הפסד) מניהול
סה"כ הוצאות 2022	הוצאות 2022- נטרול הוצאות חריגות	הוצ' שנתית 2022- חב' ניהול	
₪ 26,300	₪ 3,700	₪ 22,500	סה"כ הוצאות חברת הניהול
		₪ 19,800	הכנסות מדמי ניהול, נטו
		₪ -2,700	רווח (הפסד) מניהול
סה"כ הוצאות 2021	הוצאות 2021- נטרול הוצאות חריגות	הוצ' שנתית 2021- חב' ניהול	
₪ 20,100	₪ 4,100	₪ 16,000	סה"כ הוצאות חברת הניהול
		₪ 17,300	הכנסות מדמי ניהול, נטו
		₪ 1,300	רווח (הפסד) מניהול

²² יובהר, כי מטעמי שמרנות הוחלט להותיר את ההפחתה ולא להקטינה.



7.4.4 מכירת חשמל בצובר

כאמור, ניהול הקניון מתבצע ע"י החברה אשר רוכשת חשמל במתח נמוך (תעריף נמוך) ומספקת חשמל במתח גבוה (תעריף גבוה יותר) לשוכרים השונים. כתוצאה מפערי התעריפים נוצר מקור הכנסה נוסף ממכירת החשמל. ההכנסות מחשמל כוללות את ההכנסות מדמי ניהול המיוחסות לחשמל הציבורי. הרווח מחשמל הוון בשיעור היוון של 8%.

להלן טבלת רווח מחשמל באלפי ש"ח:

ממוצע 2021-2023	2021	2022	2023	
880	830	950	860	רווח מחשמל

הערה:

השווי מבוסס על המידע שהובא בפנינו (נתוני דמ"ש, דו"ח ניהול וכו') וכמפורט בחוות הדעת. הוצגו בפנינו חשבוניות התואמות לנתוני השכירות.



8. היסטוריה של הנכס

8.1 עסקאות אחרונות בנכס נשוא השומה

מחצית מהזכויות בנכס נשוא השומה נרכשו ע"י רבוע נדל"ן ב- 22/12/2019, כמפורט בסעיף 6.2.3.

8.2 חוות דעת קודמות בנכס

- 8.2.1 משרדנו ערך חוות דעת שמאית לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון והכללתו בדוחות הכספיים של החברה, למועד הקובע 31/12/2022. שווי הנכס נקבע לסכום שבגבולות 1,776,400,000 ₪ ללא מע"מ.
- 8.2.2 משרדנו ערך חוות דעת שמאית לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון והכללתו בדוחות הכספיים של החברה, למועד הקובע 30/06/2021. שווי הנכס נקבע לסכום שבגבולות 1,719,300,000 ₪ ללא מע"מ.
- 8.2.3 משרדנו ערך חוות דעת שמאית לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון והכללתו בדוחות הכספיים של החברה, למועד הקובע 30/06/2020. שווי הנכס נקבע לסכום שבגבולות 1,610,700,000 ₪ ללא מע"מ.
- 8.2.4 הוצגה בפנינו חוות דעת שמאית (נערכה לצורך הכללת שווי הנכס בדו"חות הכספיים של החברה-IFRS), שנערכה לנכס הנדון ע"י משרד שמאים גרינברג אולפיר ושות', למועד הקובע 31/12/2019. שווי זכויות החברה בנכס נקבע לסכום של 1,620,000,000 ₪, ללא מע"מ.



9. עקרונות, גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס נשוא השומה, הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 נשוא חוות הדעת - זכויות החברה במתחם מסחרי הידוע בשם "TLV Mall" הכולל 2 קומות מסחר מעל חניון תת-קרקעי לו משויכות 1,571 חניות וחניות חזיתיות לרחוב החשמונאים ולרחוב קרליבך. הבנויים בתחום מגרשים 1 (חלק) ו-8 עפ"י תב"ע תא/3001 [חלק מחלקות 273, 289 ו-291 וחלקה 290 בגוש 7104], רחוב קרליבך והחשמונאים, מתחם ה"שוק הסיטונאי" לשעבר, שכונת גני שרונה, תל אביב-יפו.

המתחם כולל בנוסף 10 בניינים מגורים ו-4 מגדלי מגורים (שני מגדלים אוכלסו, המגדל השלישי בשלבי אכלוס והמגדל הרביעי בבניה), כמו כן, מבנה ברמת שלד חלקי בשימושי מסחר מעליו מתוכנן מגדל לדיור להשכרה.

הערות:

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה את השטחים המסחריים (כולל אחסנה) והחניות המיוחסות. שטחי המגורים אינם חלק מחוות הדעת.

בחוות דעת זו לא הובא בחשבון מבנה מסחרי ברמת שלד חלקי בתחום חלקה 290 (מגרש 6) אשר מובא בחשבון בנפרד.

9.2 מיקום המתחם המסחרי - בסמוך למרכז העיר תל אביב-יפו, בצמוד למוקדי בילוי דוגמת הסינימטק והבימה. על תוואי הרכבת הקלה (הקו האדום והקו הירוק). בסמוך לקניון הוקמה תחנת "קרליבך" בו עובר הקו האדום, וכן בסמיכות למתחם חסן עראפה שיכלול מגדלי משרדים, מגורים ומלונאות (חלקם בבניה).

9.3 הקניון מצוי בהליך של התייצבות. הליך זה התארך לאור שינוי מבנה הבעלות שבוצע בתום שנת 2019 והתפרצות מגיפת הקורונה. להערכת החברה הליך ההתייצבות צפוי להסתיים במהלך התקופה שמוערכת למועד זה בכ-12 חודשים נוספים עם עליה בשיעור התפוסה של מעל ל-90% לשוכרים ארוכי טווח. בתחשיב השווי נלקח בחשבון שיעור היוון גבוה יותר לשטחים הפנויים המגלם דחייה עד להשכרתם (של כשנתיים וחצי ועבור חלק מהשטחים הפנויים כ-4.5 שנים).

9.4 שיעור התפוסה ושטחים פנויים²³ - בתחשיב שווי זה, שיעור התפוסה הכולל של הנכס עומד על כ-82% בשטחים הבנויים בקניון ובשטחי המסחר ברחוב, כולל שטחי אחסנה. לעניין שטחי המסחר בלבד שיעור התפוסה הינו כ-87% (כולל הסכמות מסחריות).

יצוין, כי שיעורי התפוסה אינם כוללים שטחים שהם בחוזים קצרי טווח אשר לצורך תחשיב השווי נכללו כשטחים פנויים. מנגד, שיעורי התפוסה כוללים שטחים בחוזים חתומים גם אם טרם אוכלסו בפועל (בתחשיב השומה נכללה הפחתה בגין דחייה עד

²³ שיעורי התפוסה אינו כולל שטחים מסחריים (פנויים) שטרם הוקמו.



לקבלת זרם התקבולים).

שיעור התפוסה בשטחי המסחר ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ-2488%.

- 9.5 תמהיל השימושים והשוכרים - הובא בחשבון תמהיל השוכרים המגוון הכולל חנויות בתחום המזון המהיר וההסעדה, ביגוד ואופנה, חנויות למוצרי צריכה, מוצרי חשמל, קוסמטיקה ועוד, ותמהיל שטחים לשימושי מסחר בקניון, מסחר לרחוב החשמונאים ולרחוב קרליבך, שטחי אחסנה וחניון.
- 9.6 חניון - החלק בחניון המהווה את נשוא השומה כולל 1,571 מקומות חניה²⁴. לחניון 3 כניסות (מרחובות החשמונאים, קרליבך ומדרך מנחם בגין) ושתי יציאות (לרחוב קרליבך ולדרך מנחם בגין). פירוט נוסף לעניין החניון, ראה סעיף 9.12.12.
- 9.7 המצב התכנוני והרישוי - בנכס יתרת זכויות בניה לניצול בקומת המרתף ובקומות המסחר העליונות, כמפורט בסעיף 5.4.
- 9.8 הזכויות בנכס - חכירה לדורות, כמפורט בסעיף 6.1. חלק מהשטחים מושכרים בשכירות חופשית, כמפורט בסעיף 7.
- 9.9 קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שוים של נכסי מקרקעין:
שיטת ההשוואה - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
שיטת היוון ההכנסות - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי) - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).
המתחם המסחרי מהווה נכס מניב ותואם הגדרת "עסק חי ופעיל" ולפיכך הגישה המועדפת להערכת השווי הינה גישת היוון הכנסות - היוון דמי השכירות המתקבלים מהשטחים המושכרים (תוך בחינתם לדמ"ש ראויים²⁵) בשיעור היוון המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות הכרוכה בזרם הכנסות שוטף.

²⁴ שיעור תפוסה כולל חוזים קצרי טווח ומוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדו"ח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה ושטחי אחסנה.

²⁵ ראה פירוט נוסף אודות התפלגות מקומות החניה בפרק תיאור הנכס, סעיף 4.5.1.

²⁶ בוצעה התאמה לדמ"ש ראויים למספר יחידות המושכרות בדמ"ש גבוהים/ נמוכים מדמ"ש ראויים. בחינת דמ"ש נערך בהתחשב, בין היתר, בשטח החנות ומיקומה בקניון.



9.10 שיעור היוון:

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי, למחצית הראשונה של שנת 2022, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים הינם כדלקמן:

בנכסי משרדים	- 6.7%
בנכסים מסחריים	- 6.7%
בנכסי תעשייה	- 6.7%

בהתייחס לאמור לעיל ולאופי השימושים והשוכרים בנכס, נקבעו שיעורי ההיוון, המגלמים את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, בין היתר, בהתייחס למצב שוק הנדל"ן המסחרי, כדלקמן:

- שטחים מושכרים - פוצלו זרמי ההכנסות לפי שיעורי ההיוון כמפורט להלן:
 - שטחים מושכרים בדמ"ש קבועים - 6.6% ;
 - שטחים מושכרים בדמ"ש כאחוז מפדיון - 7.6% ;
 - שטחים מושכרים בדמ"ש קבועים בעומס פדיון גבוה מהמקובל - 7.6% ;
- שטחים בהסכמות מסחריות - 7.3% ;
- שטחים פנויים - 8% ;
- הכנסות אחרות (פרסום, תוספות פדיון וחשמל) - שיעור היוון משוקלל - 8.5% .
- חניון - שיעור היוון משוקלל של 8% , ראה פירוט בסעיף 9.12.12 מטה ;

9.11 עפי תקן שמאי 11א', אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

9.12 עקרונות, גורמים ושיקולים ספציפיים לאומדן השווי:

9.12.1 באומדן השווי הובא בחשבון כי קיים צפי לגידול בתנועת המבקרים בקניון בתום בנייה ואכלוס מגדלי מגורים, בין היתר, 2 מגדלי מגורים המוקמים מעל הקניון (אחד בשלבי אכלוס ואחד בשלבי בניה), בתום בניית המגדלים במתחם חסן עראפה וברחוב הארבעה ואיכלוסם.

9.12.2 תמהיל השוכרים בקניון - הובא בחשבון תמהיל השוכרים המגוון והיוקרתי בקניון, הרשתות הפועלות בקניון, וכן כי בחלק מהיחידות קיים פדיון למ"ר גבוה יותר ביחס ליתר חנויות של אותה רשת.

9.12.3 עומס פדיון - נבחן עומס הפדיון בשוכרים השונים ועבור שוכרים להם עומס פדיון גבוה, נקבע שיעור היוון בתוספת של 1% על שיעור ההיוון של שטחים מושכרים בדמ"ש קבוע.



9.12.4. הובאה בחשבון התאמה לדמ"ש לחלק מהיחידות אשר זוהה כי קיים יתרון או חסרון כלכלי יחד עם תוספת שווי או הפחתת שווי, בהתאמה עד לסיום תקופת החוזה הנוכחית. הפחתה בנטו בגין חסרון כלכלי עבור יחידות אלו נכללת בתחשיב בהפחתה בגין דחייה לאכלוס והתאמות לדמי השכירות.

9.12.5. יחידות בהסכמות מסחריות - הובא בחשבון דמ"ש על בסיס הסכמות ומוצגים כשטחים מושכרים בשיעור היוון המגלם את הדחייה עד לקבלת זרם תשלומים שוטף.

9.12.6. שטחי מסחר פנויים - הובא בחשבון דמ"ש ראויים בשיעור היוון המגלם את דחייה לאכלוס וקבלת זרם תשלומים שוטף. שיעור ההיוון מגלם דחייה של כשנתיים וחצי ביחס לשיעור היוון של נכס מושכר.

9.12.7. שטחי אחסנה פנויים - לשטחי אחסנה במפלסי הקניון הובאה בחשבון דחייה של שנה נוספת מעבר לאמור לעיל ביחס לשיעור ההיוון של שטחי מסחר פנויים. למען הזהירות, עבור מחסנים פנויים בגלריות הובאו בחשבון דמ"ש ראויים, אשר נמוכים משמעותית מדמ"ש מחסנים פנויים במפלסי הקניון, בשיעור היוון המגלם דחייה עד לאכלוס של שנתיים נוספות מעבר לשיעור ההיוון של שטחי מסחר פנויים. ההפחתות בגין הדחיות הנוספות נכללות בתחשיב כהפחתה לדחייה לאכלוס והתאמות לדמי השכירות.

9.12.8. שטחי מסחר שטרם הוקמו (יתרת זכויות בניה לניצול) - הובא בחשבון ניצול אפשרי במפלס מרתף עליון ובקומה עליונה, על בסיס שווי כגמור (על בסיס דמ"ש ראויים בקומה) בשיעור היוון של שטחים פנויים. שיעור היוון זה מגלם דחייה של כשנתיים וחצי ובנוסף בצענו הפחתה לדחייה של שנתיים נוספות, בסה"כ כ-4.5 שנים דחייה. תקופת הדחייה כוללת את צפי החברה לפרק הזמן הנדרש לקבלת היתר, הקמה ואכלוס. ההפחתות בגין הדחיות הנוספות נכללות בתחשיב כהפחתה לדחייה לאכלוס והתאמות לדמי השכירות.

עלויות ההכשרה הצפויות על בסיס מידע שנמסר ע"י החברה נכללות בתחשיב כהפחתה בסעיף ההשקעות.

9.12.9. שטח דוכנים פנויים - הובא בחשבון דמ"ש צפויים על בסיס הסכמים שנחתמו לדוכנים בקניון ועל הצד הזהיר בוצעה הפחתה מדמ"ש אלו. כמו כן, שיעור ההיוון הראוי מגלם את הסיכון בקבלת זרם הכנסות שוטף ובדחייתו בכשנתיים וחצי, על הצד הזהיר ובשל כמות השטחים הפנויים לדוכנים, בצענו הפחתה נוספת לדחייה של שנתיים נוספות, בסה"כ כ-4.5 שנים. תקופת הדחייה כוללת את צפי החברה לפרק הזמן הנדרש לקבלת היתר, הקמה ואכלוס. ההפחתה בגין הדחייה נכללת בתחשיב בהפחתה בגין דחייה לאכלוס והתאמות לדמי השכירות.



9.12.10 הפחתות בגין דחיה לאכלוס והתאמות לדמי השכירות - בוצעו הפחתות בגין דחייה עד לקבלת תקבולים בהתאם להסכם, לדוג' מחוזים חתומים שטרם אוכלסו ו/או טרם הסתיימה תקופת עבודות התאמה בסך של 7.6 מ' ש; הפחתה בגין חוזים עם דמ"ש מדורג ובגין התאמת דמי שכירות ראויים בסך של 18 מ' ש. ההפחתה הנוספת בגין מחסנים ושטחים מסחריים שטרם הוקמו נכללת בתחשיב בהפחתה בגין דחייה לאכלוס בסך של כ-18.3 מ' ש.

9.12.11 השקעות - בוצעו הפחתות בגין השתתפות החברה בעלויות התאמה/שיפוץ של שוכרים בסך של כ-6 מ' ש; הפחתה של השקעות בגין עלות הקמת שטחי מסחר נוספים (ראו פירוט מטה בסעיף 11) בסך של כ-8.6 מ' ש; השקעות נוספות לקידום היתר בניה עבור מימוש שטחים עיקריים נוספים (כולל דוכנים) בהתאם לתב"ע בסך של כ-1.4 מ' ש; הפחתה של הוצאות שיווק עודפות במשך שנתיים בסך של כ-3.6 מ' ש. סה"כ הפחתות בגין השקעות כ-19.7 מ' ש.

9.12.12 חניון - הובאה בחשבון תחזית וצפי לעלייה ברווח התפעולי, כשאומדן השווי נערך בהתייחס להכנסות החניון בפועל לפי גישת היוון ההכנסות בשיעור היוון מסוים ואילו התוספת מעבר לתוצאות בפועל אשר נובעת מהתחזית לצמיחת הפעילות בחניון הוונה בשיעור היוון גבוה יותר. שיעור ההיוון המשוקלל של החניון הינו 8%. כמו כן, כבקרה, אומדן השווי נערך גם בגישת ההשוואה.

בהתאם לקו מנחה פרק י': עריכת שומות לחניונים, "שיעור ההיוון הכולל הראוי יחושב לפי המקובל בנכסים עסקיים מניבים אחרים (לדוגמא משרדים)". קרי, שיעור ההיוון שיש לקחת בחשבון הינו כפי שנלקח באותו נכס מניב. שיעור ההיוון המשוקלל בקניון (בנטרול שווי החניון) הינו כ-7.5% לכן בהיעדר נתוני תשואה מעסקאות השוואה של חניונים, מרווח של כ-0.5% משיעור ההיוון המשוקלל של הקניון מהווה לטעמנו נכון להיום שיעור היוון זהיר ושמרני.

בנוסף, לאחר סקירה של דו"חות של חברות נדל"ן מניב אשר להם חניונים הצמודים למרכזי מסחר ותעסוקה נמצא כי טווח שיעורי ההיוון של החניונים בדו"חות אלו הוא כ-6.75%-8.5%.

בנוסף, הובא בחשבון כי לאחרונה צומצם תקן החניה ברחבי העיר ת"א באופן היוצר ביקוש גבוה למקומות חניה ברחבי העיר. בנוסף, בקרבת המתחם עתידים להתאכלס הן שני מגדלי מגורים המוקמים מעל הקניון (אחד בשלבי אכלוס ואחד בשלבי בניה) והן המגדלים במתחם חסן עראפה וברחוב הארבעה, שיבנו ויאכלסו בשנים הקרובות. כמו כן, הובא בחשבון מיקום חניון הפרויקט בסמיכות לתחנת רק"ל כך שחניון הפרויקט ישמש גם משתמשי הרכבת הקלה.

שווי 12 חניות אשר הושכרו בחוזים ארוכי טווח לשני שוכרים שונים בקניון, כך שהחניות יצאו ממאגר החניות, שוויים נקבע לפי דמ"ש הקבוע בחוזה.



9.12.13. רווח מתוספת פדיון, מפרסום ושילוט, הכנסות מדוכנים זמניים ושונוות - הובא בחשבון היוון רווח על בסיס נתוני החברה, בשיעור היוון ראוי של 9%.

9.12.14. רווח ממכירת חשמל - באומדן השווי הובא בחשבון היוון הרווח התפעולי ממכירת חשמל, על בסיס נתוני החברה, בשיעור היוון ראוי של 8%.

9.13 התייחסות למלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים על יישובים בדרום מדינת ישראל ונכון לסוף דצמבר 2023 המלחמה עודנה בעיצומה ואף התרחבה לעימות בגבול הצפון.

אירועי המלחמה הובילו לנקיטת צעדים משמעותיים לשמירה על ביטחון תושבי ישראל, הכוללים, בין היתר, פינוי תושבים מאזורים נרחבים, סגירת מפעלים באזורי העימות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש והגבלת התקהלויות, אשר גרמו לצמצום הפעילות העסקית במשק ולהאטה בפעילות הכלכלית בכל רחבי המדינה.

נכון לסוף דצמבר 2023 ניכרת חזרה הדרגתית לשגרת החיים בעורף, בדגש על יישובי גוש דן, תוך חזרה מלאה של הלימודים במוסדות החינוך, חזרה לפעילות מלאה של כל המשרדים הממשלתיים והעירוניים וחזרה להיקף פעילות עסקית נורמטיבית, למעט בתחום התיירות. באשר לאתרי בניה, נראה כי ישנה חזרה לפעילות במתכונת חלקית, בעיקר בשל מחסור בכוח אדם.

בשלב זה קיימת אי וודאות בקשר להתפתחות המלחמה, להיקפה, למשך זמנה ותוצאותיה ופועל יוצא השלכותיה על כלכלת ישראל בכלל ושוק הנדל"ן בפרט במהלך שנת 2024.



10. נתוני השוואה

נבחנו נתוני השוואה למסחר וחניה מהסביבה, לנכסים בעלי מאפיינים דומים כביקורת לדמ"ש המתקבלים בנכס.

יצוין, כי הנכס נשוא השומה כולל יחידות רבות ושטחים רבים (מעל 30,000 מ"ר) המושכרים בנפרד בשוק חופשי, ועל כן בנוסף לעסקאות השוואה המפורטות מטה, נלקחו בחשבון חוזים חדשים שנחתמו וכן יתר נתוני השכירות בנכס אשר מהווים גם הם נתוני השוואה עבור דמי השכירות לשטחי המסחר ולשטחי האחסנה.

10.1 להלן נתוני השוואה לשטחי מסחר בקניונים ומרכזי מסחר:

(א) בהתאם לנתוני שכירות המצויים במשרדנו למועד 12/2023, דמ"ש ממוצעים לשטחים מסחריים בפרויקט מסחר ומשרדים על ציר מנחם בגין (בחלק הצפוני, בסמוך לשדרות שאול המלך) הינם כ-270 ₪/מ"ר בקומת קרקע ליחידות המושכרות בתחום ההסעדה.

(ב) בהתאם למידע הקיים ברשותנו, נכון למועד 12/2023, שטחים מסחריים בפרויקט הכולל מסחר, משרדים ומגורים בסביבת שכונת גני שרונה, מרכז תל אביב, בהיקף של כ-900 מ"ר מושכרים לפי דמ"ש ממוצעים של 235 ₪ למ"ר.

(ג) בהתאם לכתבה באתר "גלובס" מיום 26/05/2023 הושכרה יחידה מסחרית בשטח של כ-50 מ"ר + 150 מ"ר חצר + 5 חניות ברח' קינג ג'ורג' 46 לרשת המבורגרים תמורת דמ"ש חודשיים של 30,000 ₪ (בנטרול חניות לפי 1,000 ₪/מקום, משקף כ-200 ₪/מ"ר אקו).

(ד) בהתאם למידע הקיים במשרדנו, בשנת 2022 הושכרו כ-154 מ"ר שטחי מסחר הממוקמים ברחוב אלנבי 130 פינת יהודה הלוי (שתי חזיתות) לרשת פארם בדמ"ש המשקפים כ-324 ₪ למ"ר.

באותו מבנה הושכרו בשנת 2022 כ-100 מ"ר שטחי מסחר עם חזית לרחוב אלנבי בדמי שכירות המשקפים כ-300 ₪ למ"ר.

(ה) בהתאם למידע שברשותנו, ברחוב אלנבי הושכרו 3 חנויות בשטח כולל של 103 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים של כ-22,000 ₪, משקף דמ"ש של כ-215 ₪/מ"ר.

(ו) בחוות דעת שמאית שנערכה ע"י משרד ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות', שמאי מקרקעין, לקביעת השווי ההוגן של "קניון רמת אביב", למועד הקובע 31/12/2022, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של חברת מליסרון בע"מ, צוינו דמי שכירות חודשיים ממוצעים בקניון של כ-495 ₪/מ"ר לשטחי מסחר ו-88 ₪ למ"ר לשטחי אחסנה.



(ז) בחוות דעת שמאית שנערכה ע"י רלי טרייסטמן אגמי, שמאית מקרקעין, לצורך קביעת השווי ההוגן של מתחם "גני שרונה" - מתחם מערבי (מתחם מסחרי הכולל 15 מבנים לשימור), למועד קובע 31/12/2022, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ, צוין כי בנכס קיימים 21 שוכרים (שיעור תפוסה של 92%), ממוצע דמי השכירות החודשיים הינו כ-190 ₪ למ"ר (מסחר ומשרדים). דמי השכירות הממוצעים לשטחי מסחר בקומת קרקע בתחום המזון הינם בסכום של כ-202 ₪/מ"ר אקו'.

(ח) בהתאם למידע הקיים בדו"ח התקופתי ושנתי של "קבוצת עזריאלי" לשנת 2023, דמ"ש החודשיים הממוצעים למסחר "בקניון עזריאלי ת"א" הינם 329 ₪/מ"ר.

10.2 נתוני תשואה של קניונים²⁷

(א) עפ"י דיווח לבורסה באתר מאיה מיום 01/01/2023, עולה כי חברת G-CITY התקשרה בהסכם מחייב למכירת מרכז מסחרי G יבנה שבבעלותה תמורת כ-154 מיליון ₪. בהתאם למידע המצוי במשרדנו, העסקה משקפת תשואה של 7.15%.

(ב) עפ"י הדו"ח השנתי של חברת סלע קפיטל נדל"ן לשנת 2023, עולה כי שיעור התשואה הממוצע בפועל לנכסים מסחריים הינו 6.16%. כמו כן, במרכז מסחרי "חונים קונים" בראשל"צ, שיעור התשואה הינו 6.07%²⁸ ושיעור התפוסה הינו 100%.

(ג) עפ"י דיווח של קבוצת עזריאלי, לשנת 2023, בקניון עזריאלי ת"א ובקניון איילון שיעור התשואה המתואם הינו 6.85%²⁹.

²⁷ עסקאות תשואה נוספות לנכסים מניבים, מפורטות בנספח לחוות הדעת.

²⁸ שיעור היוון בבסיס הערת השווי - 6.9%.

²⁹ שיעור היוון לדמ"ש - 6.5%.



10.3 להלן נתוני השוואה למקומות חניה

- 10.3.1 נתוני דמ"ש למקומות חניה בתל אביב
- (א) 12/2023 - בחניונים במגדלי משרדים ברחוב שאול המלך בתל אביב דמ"ש המשולמים לחניה (במנוי) בגבולות 1,300 - 1,200 ₪ לחודש.
- (ב) 12/2023 - בחניון של מגדל משרדים חדש בקרבת רחוב קפלן ובסיס "הקריה" בתל אביב, הושכרו מעל 100 חניות בדמ"ש של 1,590 ₪ / לחניה לחודש.
- (ג) 12/2023 - בבניין משרדים חדיש ברחוב לילינבלום תל אביב מושכרות כ-80 חניות למנויים תמורת ממוצע של כ-1,300 ₪ לחניה.
- (ד) 12/2023 - במגדל משרדים ברחוב יהודה הלוי מושכרות 87 חניות למנויים לפי ממוצע של כ-1,235 ₪ לחניה לחודש.
- (ה) 12/2023 - במגדל משרדים בחלק הדרומי של מנחם בגין מושכרות 143 חניות למנויים לפי ממוצע של כ-1,235 ₪ לחניה לחודש.
- (ו) 12/2023 - במגדל משרדים חדיש ברחוב הארבעה מושכרות כ-90 חניות למנויים לפי ממוצע של כ-1,600 ₪ לחניה לחודש.
- (ז) 12/2023 - במגדל משרדים ברחוב הארבעה מושכרות כ-220 חניות למנויים לפי ממוצע של כ-1,200 ₪ לחניה לחודש.
- (ח) 12/2022 - בחניון רכבים הכולל כ-1,000 מקומות חניה וממוקם במרכז ת"א (בשכונת "גני שרונה"), עפ"י נתוני תפעול שברשותנו ונתוני הכנסות ממנויים קבועים, נכון לסוף שנת 2022, קיים רווח ממוצע ממקום חניה של כ-15,500 - 15,000 ₪ לשנה (כ-1,270 ₪ לחודש לחניה). ניתוח שווי מקום חניה בהתייחס לשיעור היוון משוקלל בטווח של כ-6.75% - 6.5% משקף שווי מקום בטווח של כ-235,000 - 225,000 ₪.
- (ט) עפ"י המידע שנמסר לנו מחברת סיטיהול המפעילה את החניון בפרויקט מידטאון, עלות מנוי חודשי נכון להיום (לא כולל מע"מ):
חניה במכפיל – 900 ₪.
חניה "צפה" – 1,500 ₪.
חניה שמורה – 1,700 ₪.
חניה טורית – 2,000 ₪.

הערה: המחירים הינם למקום חניה "צף" ואינם כוללים מע"מ, אלא אם צוין אחרת.



10.3.2. נתוני ביקוש להשכרת מקומות חניה במסגרת מנוי חודשי³⁰:

- בחניון ברחוב החשמונאים 100 (באותו מתחם של נשוא השומה), מחיר מבוקש למנוי חודשי למקום חניה הינו 1,200 ₪.
- בחניון גבעון, רח' ארניה 32, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקום חניה הינו 1,200 ₪.
- בחניון לב תל אביב של חברת סנטרל פארק ברחוב יבנה 11, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקום חניה הינו 1,500 ₪.
- בחניון בית פסגות ברחוב אחד העם 14, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקום חניה הינו 1,200 ₪.
- בחניון ברחוב טיומקין 16, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקום חניה הינו 850 ₪.
- בחניון ליאו גולדברג ברחוב מנחם בגין 86, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקום חניה הינו 1,000 ₪.
- בחניון אבן זיו ברחוב סעדיה גאון 22, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקום חניה הינו 1,000 ₪.
- בחניון דובנוב ברחוב דובנוב 3, מחיר מבוקש למנוי חודשי למקום חניה הינו 1,400 ₪.
- בחניון דניאל פריש ברחוב דניאל פריש 3, מבוקש למנוי חודשי למקום חניה הינו 1,250 ₪.

הערה: המחירים הינם למקום חניה "צף" ואינם כוללים מע"מ.

10.3.3. עסקאות מכר למקומות חניה

(א) עסקאות מכר ונתוני שווי למקומות חניה במגדלים (מקור: רשות המיסים):

הערה	מחיר מכירה לחניה בש"ח	מס' חניות	מגדל	כתובת	תאריך	גו"ח
לא ידוע מס' חניות, עפ"י מיטב הבנתנו נמכרו 2 חניות	620,000 ₪		מגדל H	דרך מנחם בגין 156	20/07/2023	6110/418
	341,250 ₪	1			31/05/2023	
	290,000 ₪	1			05/01/2022	
	290,000 ₪	1			05/01/2022	
1995 מ"ר שטח חניה נרכש תמורת 18,750,000 ₪. עפ"י ניתוח המביא בחשבון כ- 30 מ"ר למקום חניה, נמכרו כ- 67 מקומות חניה, המשקפים שווי של כ- 280,000 ₪ למקום.	280,000 ₪		מגדלי הצעירים	דרך מנחם בגין 158	29/06/2022	6110/404
	350,000 ₪	1			16/06/2022	
	250,000 ₪	1			23/12/2021	
	267,000 ₪		מגדל מטרופולין	דרך מנחם בגין 150	20/07/2022	6110/361

³⁰ מקור: אתר 'סנטרל פארק', מיום 05/03/2024.



- (ב) בהתאם למידע הקיים ברשותנו בפרויקט "מגדלי הארבעה" - מקומות חניה בפרויקט נמכרו ב- 250-270 אלף ש"ח (רגילים) וכ-500-450 אלף ש"ח לחניה טורית.
- (ג) ביום 29/11/2022 נמכרו 18 חניות במגדל הידוע כשלב ג'2 ב"מתחם החרש" מדרום למגדל "ויתניה" תמורת כ-285,000 ש"ח / מקום חניה.
- (ד) עפ"י מצגת כנס של חברת FRONTIER CAPITAL חניון שרונה הכולל 428 מקומות חניה מוצע למכירה (off market) תמורת 240 מ' ש"ח בתוספת מע"מ. הרווח התפעולי של החניון הינו כ-1.2 מ' ש"ח לחודש.
מחיר התמורה משקף תשואה של 6% ומחיר מבוקש של כ-560,000 למקום חניה.

10.3.4. נתוני סקרים

בהתאם ל"דו"ח נת"מ" לחציון הראשון לשנת 2023, הסוקר מבני תעשייה ומשרדים באזורים שונים ברחי הארץ ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ואחוזי אכלוס, עולה, בין היתר, כי דמ"ש חודשיים למקומות חניה במבני משרדים מסוג "Class A" בתל אביב-יפו הינם כדלקמן:

באזור ציר "מנחם בגין" - דמ"ש ממוצעים של כ-1,180 ש"ח/מקום חניה.
באזור יגאל אלון - דמ"ש ממוצעים של כ-1,050 ש"ח/מקום חניה.
באזור יצחק שדה, חסן ערפה - דמ"ש ממוצעים של כ-1,400 ש"ח/מקום חניה.
באזור "בית המשפט" - דמ"ש ממוצעים של כ-1,210 ש"ח/מקום חניה.

11. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על יתרת זכויות בניה לניצול כמפורט באישור מאת אדריכלית החברה מיום 20/02/2024, כפי שנמסר לנו ע"י החברה.



12. תחשיב השומה

12.1 תחשיב שווי

סעיף	שטח ברוטו במ"ר	דמ"ש חודשי למ"ר	דמ"ש חודשיים	סה"כ הכנסה שנתית	שיעור היוון	סה"כ שווי
שטחים מושכרים קבוע	13,063	313	4,094,786	49,137,436	6.6%	744,506,612
שטחים עיקריים בהסכמות מסחריות (א)	1,335	197	263,581	3,162,973	7.3%	43,328,403
שטחים מושכרים - פדיונות (ב)	11,899	239	2,842,799	34,113,594	7.6%	448,863,073
שטחים מושכרים אחסנה	1,625	106	171,427	2,057,126	6.6%	31,168,581
שטחים פנויים	7,864	290	2,280,087	27,361,046	8.0%	342,013,069
הפחתה בגין דחייה לאכלוס והתאמות לדמי השכירות						-44,361,048
חניון (ג)	1,370				8.0%	294,550,000
הכנסות אחרות (פרסים, תוספות פדיון, חשמל ושונות)				1,986,209		23,623,378
השקעות						-19,690,000
סה"כ שווי זמיות החברה, במעוגל					7.5%	1,864,000,000

(א) רוב השטח בהסכמות מסחריות הינו למטרות פנאי וחלקו העיקרי נמצא בתת הקרקע. החברה צופה השפעה חיובית על כלל הקניון ממהלך זה.

(ב) השטחים הינם כוללים שוכרים אשר התשלום שכר הדירה להם הינו כאחוז מהפדיון ו/או שכר דירה קבוע בהסכם אך עומס הפדיון בהם גבוה מהמקובל.

(ג) לפירוט בנוגע לאופן תחשיב שווי החניון, ראה 7.4.2.

12.2 ניתוח רגישות

סעיף	שינוי	שווי
שיעור היוון	-0.50%	2,005,900,000
	-0.25%	1,932,400,000
	ללא שינוי	1,864,000,000
	0.25%	1,800,200,000
	0.50%	1,740,500,000
שינוי בדמי שכירות	-5.00%	1,767,600,000
	ללא שינוי	1,864,000,000
	5.00%	1,960,400,000
שינוי בשיעור תפוסה	-5.00%	1,860,400,000
	ללא שינוי	1,864,000,000
	5.00%	1,864,700,000



13. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס נשוא חוות הדעת, נכון ליום 31/12/2023, המשקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס, כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונאות בינלאומי 40 שעברו הוזמנה ונדרשת חוות הדעת, בסכום שבגבולות 1,864,000,000 ש"ח + מע"מ.

- 13.1 הפרטים והנתונים וכן ערכי השווי המופיעים בחוות הדעת, נכונים למועד עריכתה ו/או למועד מסוים כמפורט בגוף חוות הדעת. ייתכנו שינויים בשווי הנכס בהתאם לשינויים בשיעורי התפוסה, בדמ"ש ובשיעורי ההיוון.
- 13.2 בהתאם למידע שנתקבל ממזמין חוות הדעת ערך הנכס בדוחות הכספיים האחרונים, למועד 30/09/2023, הינו בספרי חברת ריבוע כחול נדל"ן בע"מ הינו בסך של 1,776 מיליון ₪.
- 13.3 בעת מימוש הזכויות בנכס שבנדון בדרך של מכירה, עשוי לחול חיוב במס שבח. מאומדן השווי לא הופחת מס שבח הנובע ממכירת הנכס.
- 13.4 הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- 13.5 חוות דעת זו נערכה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.
- 13.6 חוות הדעת מיועדת למזמין בלבד וכן למטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ותכנוני. השימוש בחוות הדעת אסור על כל צד שלישי אשר אינו מזמין חוות הדעת.

נספחים :

אישור זכויות.

סקירה מייצגת של עסקאות תשואה.

בכבוד רב,

רון זרניצקי

אינג' יוסף זרניצקי

מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין



נספחים

אישור זכויות:



הלשכה המשפטית
ומזכירות החברה

20 פברואר, 2024

לכבוד
אינג' יוסף זרניצקי

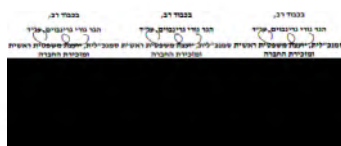
בדוא"ל

א.ג.נ.,

הנדון: אישור בדבר זכויות קנייניות - השוק הסיטונאי – רבוע כחול נדל"ן בע"מ

בשם רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הריני פונה אליכם כדלקמן:

- למיטב ידיעתי, החברה מחזיקה ב-100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע בזכויות ההצבעה של חברת קניון העיר תל אביב בע"מ ("חברת הקניון") וחברת מגדלי לב תל אביב בע"מ ("חברת המגורים") המחזיקות בזכויות בפרויקט השוק הסיטונאי. החזקות החברה בחברת הקניון ובחברת המגורים הינה באמצעות שני תאגידים בשליטתה המלאה, רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ ("רבוע מגורים") ורבוע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ ("רבוע מסחרי") אשר החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהון מניותיהם המונפק והנפרע בזכויות ההצבעה בהם. תדפיסי רשם החברות של החברות האמורות מצ"ב למכתבי זה ומסומנים כ"נספח 1".
- בהתאם לשטרי החכירה המצ"ב למכתבי זה, והמסומנים כ"נספח 2", זכויות החכירה של חברת הקניון נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש חברת הקניון והן כוללות את השטחים המבונים של "קניון IT.V" שטחי חניית ושטחים נוספים.
- בנוסף, לבקשתך, הריני לציין כי למיטב ידיעתי החברה חלקה 290 בגוש 7104 הינה מגרש 6 למי תכנית תא/3001.





סקירה מייצגת של עסקאות תשואה :

מסחר ומשרדים							
תאריך	ייעוד	עיר	מהות הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
10/01/2024	משרדים ותעשייה	ראש העין- פארק אפק	משרדים ומחסני דנשר	90,000,000	5,850,000	6.50%	בהתאם לדיווח חברת מניבים קרן ריט לאתר מאי"ה ביום 10/01/2024 החברה התקשרה בחוזה מכר במסגרתו תרכוש מהמוכר את מלוא הזכויות חכירת מהוונות במקרקעין המצויים באזור התעשייה אפק בעיר ראש העין, בשטח כולל של כ-8.4 דונם המיועדות לשימוש תעשייה אחסנה ומשרדים בשטח בנוי של 10,000 מ"ר הכוללים כ-7,000 מ"ר שטחי לוגיסטיקה, כ-3,000 מ"ר שטחי משרדים וכ-120 מקומות חניה. במקביל להתקשרות לחוזה מכר התקשרה חברת מניבים עם חברת דנשר בחוזה שכירות לטווח ארוך לפיו המוכר ישכור מחברת מניבים שטחי משרדים של כ-2,200 מ"ר הנמצאים בשימוש במועד ההתקשרות. דמי השכירות בפועל + החזויים הינם 5,850,000 ש"ח המשקפים שיעור תשואה של 6.5%.
2023	תעשייה	יבנה	מבנה תעשייתי בשטח של כ-4,600 מ"ר עילי	30,000,000	2,200,000	7.33%	עפ"י פרסומי החברה, חברת מניבים רכשה בשנת 2023 מבנה תעשייתי ביבנה, בשטח של כ-4,600 מ"ר עילי בתמורה ל-30 מ"ר (לא כולל מע"מ). המבנה מושכר במלואו, ה-NOI השנתי עפ"י הסכם השכירות הקיים שעתידי להסתיים בסוף 2024, יעמוד ע"ש של כ-1.7 מ"ר ש"ח. לאחר מכן החברה מעריכה שדמי"ה הראויים הינם לפחות כ-2.2 מ"ר ש"ח.
05/07/2023	מסחר	בית שאן	מרכז מסחרי פתוח, המשתרע על פני כ-3,800 מ"ר	36,555,000	2,963,000	8.11%	חברת די אנד איי רכשה מידי ישפירו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (חברות קשורות), החברה תרכוש מיישפרו מרכז מסחרי פתוח, המשתרע על פני כ-3,800 מ"ר וממוקם בבית שאן, הידוע בשם "ישפירו סנטר בית שאן" בתמורה לסך של 36.55 מיליון ש"ח, דמי"ה השנתיים הינם כ-2.963 מיליון ש"ח. מחיר הרכישה משקף הנחה של 10% על מחיר הערכת השווי הנכסית של הנכס, תשואה של כ-8% על עלות הרכישה.
01/05/2023	מסחר	תל אביב יפו-אבן גבירול	סופר מרקט בשטח של כ-235 מ"ר	21,000,000	1,200,000	5.70%	במהלך חודש מאי 2023 נמכר סופר מרקט ברחוב אבן גבירול בשטח של כ-235 מ"ר תמורת 21,000,000 ש"ח דמי השכירות השנתיים בנכס הינם 1,200,000 ש"ח המשקפים תשואה של כ-5.7%.
22/05/2023	משרדים	פארק גב-ים, רעננה	פרויקט גב ים (בחקמה) כולל שני בניינים בני 10 קומות משרדים, מעל קומת מסחר כפולה, וממוקם בלב אזור	370,000,000	27,000,000	7.30%	בהתאם לדיווח לרשות ניירות ערך, במהלך הרבעון השני של שנת 2023, חתמה חברת גב-ים הסכמים עם חברת ההייטק טקסס אינסטרומנטס, לשכירות שטח של כ-4,000 מ"ר, בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ-5.4 מיליון ש"ח ונכס חברת NCR לשכירות שטח של כ-3,600 מ"ר, בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ-6.2 מיליון ש"ח. עלות הפרויקט נאמדת בכ-370 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדו בכ-27 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה), המשקפת תשואה של 7.3%.
22/05/2023	משרדים	דרך בנין, תל אביב	50% במגדל וויס-בולטאהוף, מגדל משרדים בני 12 קומות סמוך לעזריאלי ומידטאון.	230,000,000	13,000,000	5.65%	חברת הביטוח מגדל רוכשת 50% ממגדל וויס-בולטאהוף תמורת 230 מיליון ש"ח. חקמת הבניין הושלמה לפני חצי שנה ומאז הוא אוכלס במלואו. מדובר בבניין בני 12 קומות בשדרות מתחם בנין בתי"א, סמוך למגדלי עזריאלי ופרויקט מידטאון. השטח הכולל של הבניין הוא 115 אלף מ"ר ויש בו 186 מקומות חניה. הבניין מושכר במלואו לשלושה שוכרים בחוזים למשך 10-20 שנים (כולל אופציות להארכה). חברת סוויטצ"א שבבעלות רשת המלונות פתאל, הושכרת את רוב השטח (11.5 אלף מ"ר) ועוסקת בהשכרה, עיצוב וניהול של משרדים לחברת הייטק; רשת חללי העבודה המשותפים ריגיס, שושכרת כ-3,750 מ"ר; ויינות ביתן, שושכרת את קומת הקרקע המסחרית, ובימים אלה מסבה אותה לסניף של רשת קאופר. הבניין צפוי להניב NOI שנתי של 26 מיליון שקל, צמוד מדד - דבר שמשקף תשואה של 6%.
18/05/2023	מסחר	מודיעין-רחוב מורשת 11	שטחי מסחר בהיקף 1300 מ"ר	35,000,000	2,310,000	6.60%	ביום 18.05.2023 מכרה קבוצת חנו מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף 1300 מ"ר בפרויקט הממוקם ברחוב מורשת 11 מודיעין. התמורה לעסקה הייתה בסך 35 מיליון ש"ח. בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתמורה מלאה הצפוי מהנכס הינו כ-2,300,000 ש"ח, מחשקף שיעור תשואה של 6.5%.
30/04/2023	מסחר	ראשון לציון-נרקיסים	שטחי מסחר בהיקף של כ-2060 מ"ר	58,000,000	3,900,000	6.70%	ביום 30.04.2023 מכרה קבוצת חנו מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-2060 מ"ר בפרויקט הממוקם בשכונת נרקיסים בראשון לציון. (הפרויקט בשלבי איכלוס, בטרם שיווק כל היחידות המסחריות). התמורה בעסקה בסך 58,000,000 ש"ח. בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי הצפוי בתפוסה מלאה מהנכס הינו 3,900,000 ש"ח, משקף שיעור תשואה של 6.66%.
04/2023	משרדים	תל אביב-יפו, רחוב לילינגבלום-יהודה הלוי	50% במגדל "בית לין" הממוקם בהצטלבות הרחובות לילינגבלום-יהודה הלוי-נחלת בנימין ומשמש כמטה בנק לאומי, תמורת סך של 325,000,000 ש"ח. לפי הדיווחים בכתבות השונות, הבניין כולל 17,000 מ"ר משרדים ו-250 מקומות חניה תת"ק, ומשמש בשלמות למטה בנק לאומי עד פינויו ברבעון הראשון לשנת 2024 לכל היותר. בכוונת הצדדים להשכיר את הנכס בשלב ראשון לשוכרים חדשים שיחליפו את היחידות הנכס, ובהמשך לפעול להשכחתו בהתאם למגמות התכנון בסיבבה. ה-NOI החזוי משטחי הבניין במצבו, על פי אומדן, הינו כ-33.5 מ"ר ש"ח המשקף שיעור תשואה של כ-5.15% לעסקה.				
09/02/2023	מסחר	חיפה	מרכז המסחרי, 14.5 אלף מ"ר וקרקע צמודה קרקע סמוכה עם תב"ע מאושרת להקמת שני מגדלי מגורים	400,000,000	14,000,000	7.50%	התאם לפרסום מאתר "יכלכליסט", מיום 09/02/2023, מרכז המסחרי קסטרא בחיפה נרכש על ידי תדיר וחברת הביטוח הראל, במסגרת החברה המשותפת תדיר הראל מניבים, תמורת 400 מיליון שקל, העסקה כוללת את שטחו של המרכז המסחרי, 14.5 אלף מ"ר, וכן קרקע סמוכה עם תב"ע מאושרת להקמת שני מגדלי מגורים. בכוונת החברה לממש את הבנייה במגרש הסמוך, ולהקים שני מגדלי מגורים להשכרה ארוכת טווח, האחד של 23 קומות והשני בני 29 קומות. שני המגדלים יכללו יחד 320 יחידות בשטח ממוצע של 77 מ"ר. שווי ההשקעה בהקמת שני המגדלים מוערך בסך 350 מיליון שקל. תדיר והראל מניבים ינהלו את המתחם במשותף. מרכז קסטרא מאוכלס ב-98% משטחו, מתוכם 75% הם שוכרי עונן, והוא מניב כ-14 מיליון שקל בשנה. ע"פ מידע הקיים במשרדנו, שיעור התשואה לפיו בוצעה העסקה למרכז המסחרי הינו גבוהה של כ-7.5%.
05/01/2023	משרדים	פ"ת	בניין משרדים הכולל חמש קומות (וקומת מרתף) ומקומות חניה בשטח בנוי כולל 2,285 מ"ר.	22,000,000	1,370,000	6.23%	בהתאם לפרסום מאתר "יכלכליסט", מיום 5/01/2023 חברת מישרים מכרה את בית מישרים בפתח תקווה בתמורה ל-22 מיליון ש"ח. הרכושת היא עמותת הידידות, הושכרת כיום את המבנה. בית מישרים ממוקם ברחוב השילוח 4 בא.ת. רמת סיב, פ"ת. המגרש עליו בנוי המבנה משתרע על שטח של 1,063 מ"ר, עליהם בניו בניין משרדים הכולל חמש קומות (וקומת מרתף) ומקומות חניה בשטח בנוי כולל של כ-2,285 מ"ר. דמי השכירות השנתיים למבנה עומדים כיום על 1.37 מיליון ש"ח כולל קומת המרתף.



האושנר מלול Haushner Malul
eng. & real estate appraisal LTD בע"מ מקרקעין

עודד האושנר מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ירון מלול חשבונאי ושמאי מקרקעין

קארן דישי אלאור כלכלנית ושמאית מקרקעין
גאנס עתילי M.A נדל"ן מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אביקם כדורי מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אסף ניב שמאי מקרקעין
מוטי בוטבול שמאי מקרקעין
הדס ליטוינסקי עורכת דין ו-B.A במנהל עסקים
ארנון מרדכי B.sc במדעי החיים ושמאי מקרקעין
עומרי סגל כלכלן ושמאי מקרקעין
אדם שחר כלכלן ושמאי מקרקעין
כאר אטיאס כלכלן ושמאי מקרקעין
מעין מעוז רדלינגר כלכלנית ושמאית מקרקעין
אייל האושנר כלכלן ושמאי מקרקעין
שירן כהן כלכלנית ושמאית מקרקעין

תל-אביב 27/03/2024
סימוכין : 10938.1.102.23-5

שומת מקרקעין מקיפה

מקרקעי מרכז לוגיסטיקה, א"ת באר טוביה

זכויות: מרכז לוגיסטי B רבוע נדל"ן בע"מ ("הבעלים")

רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה"/"הריבוע"), הינה בעלת השליטה (100%) ב"בעלים"



עמוד 1 מתוך 72



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
Tel. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il



1. כללי

ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 18.01.2024 ע"י גאנס עתילי, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, מנהל מחלקת IFRS – שומות לדוחות הכספיים. הביקור נערך בליווי מר ארבל נציג השוכרת, גב' ז'אנה דברי שמאית ראשית בחברה ומר אדיר אלמליח, כלכלן ושמאי מקרקעין בחברה.

המועד הקובע לשומה הינו : 31.12.2023. לא הובא או הגיע לידיעתנו כי חלו שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין המועד הקובע לשומה, לבין מועד עריכת השומה.

רשימת מסמכים :

24.01.2024 - נסחי רישום, העתק רישום מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט, הופקו על ידינו.

ת. שונים - מסמכים תכנוניים כמפורט בפרק התכנוני.

ת. שונים - העתק מסמכים משפטיים כמפורט בפרק המשפטי.

נתבקשנו על ידיכם בתאריך 24.12.2023, באמצעות גב' ז'אנה דברי, שמאית ראשית בחברה, לערוך אומדן שווי הוגן כהגדרתו להלן לנכס שבנדון.

ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.

נמסר לנו כי הנהלת החברה היא זו שהחליטה להתקשר אתנו.

מובא להלן הסבר לגבי מטרת ההערכה, בסיס ההתקשרות, פרטי השמאי, הסכמות הצהרות ויחסי תלות, רקע.



2. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

2.1 מטרת חוות הדעת

אומדן "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.

הגדרת "שווי הוגן":

"המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

מטרת חו"ד הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

2.2 בסיס ההתקשרות והשיפוי

חוות דעתנו ערוכות, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לבקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעברנו לחברה ושכוחו יפה גם לשערוכים השוטפים ולרבות לעבודת ההערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, רבוע כחול נדל"ן בע"מ, ב- 20.03.2008 כתב התחייבות לשיפוי, חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל ומר דרור מורן, סמנכ"ל כספים, דאז, לפיו תשפה החברה/רבוע את ע. האושנר הנדסה אזרחית ושמואות מקרקעין בע"מ (שמה שונה ל-"האושנר מלול הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנר ושות' ו/או עודד האושנר (להלן: "האושנר").

כוחו של כתב התחייבות לשיפוי הנ"ל תקף גם להערכה זו.

1 שם מסחרי בלבד.

עמוד 3 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

כוחו של מכתב הבהרה שנשלח לחברה על-ידנו מיום 25.3.2020 בדבר היקף השיפוי בגין עריכת הערכות שווי לנכסי החברה תקף גם לגבי הערכה זו, ולפיו הודענו לחברה, בין היתר, כי אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

2.3. פרטי השמאי

שם המומחה : עודד האושנר.
 מעונו : רח' אורן מס' 3, שכ' גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503.
 מקום עבודתו : רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 65220.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזרחית".

החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמואות מקרקעין.

אתר המשרד באינטרנט: www.haushner.co.il

המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים - מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.
 רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

עמוד 4 מתוך 72
 10938.1.102.23-5
 27.03.2024



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | תל-אביב 6713412 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 | Tel. 03-6254688

3. הסכמות והצהרות ויחסי תלות

3.1. הסכמות

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

אני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

3.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").

וכן לפי כללי השמאות הבינלאומיים (International Valuation Application – IVS).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס שזוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

עמוד 5 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

3.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכתי עבור החברה את הנכס, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב- 31.12.2007.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה האחות ו/או בבעליהן.

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.

חוות הדעת שלהלן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברה או לחברה האחות, נערכות ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

4. רקע

הנכס מהווה קרקע, המחולקת למגרשים תכנוניים², בשטח כולל של **74.3** דונם (כ- 62.3 דונם ביעוד תעשייה³ + כ- 12.0 דונם ביעוד דרך פרטית), שעל חלק ממנה קיים מרלוי"ג (מרכז לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד) ובחלקו האחר קרקע ריקה.

המגרש התכנוני שייעודו לתעשייה (מגרש תכנוני מס' **113** המהווה את חלקה 67) מורכב משני **תתי מגרשים** 102 ו- 103 (לפי תשריט החלוקה מתאריך 30/10/2018 [להלן: "תשריט החלוקה"]) שנערך ע"י המודד ארמלי רביע, כמפורט להלן ובהמשך בס' 6.2) כדלקמן:

הערה: תשריט החלוקה נערך לשימוש פנימי לצורך תכנון ופיתוח ואיננו תכנית חלוקה לרישום, בתכנית מס' 616-0655779 המתוארת להלן, סווגו תתי המגרש כשלבי פיתוח שונים.

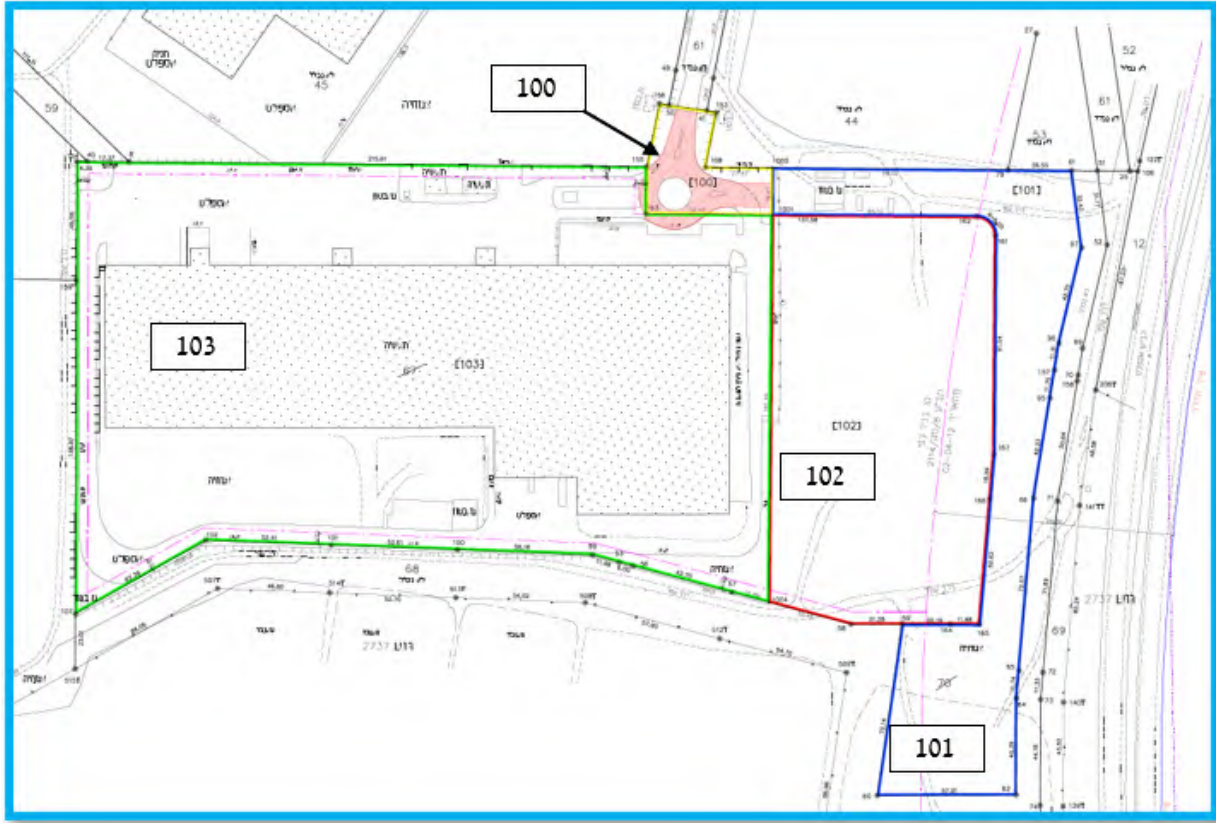
² וכן לתתי מגרשים לפי תשריט פנימי - יוסבר.

³ לפי תשריט תב"ע 616-0655779. השטח הרשום לחלקה 67 הינו 62.396 ד'. הפער זניח לשוויו.



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD



עמוד 7 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | תל-אביב 6713412, רח' לינקולן 20, קומה 13, בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 | Tel. 03-6254688



לצורך הנחות העבודה ותיאור הנכס מוצגת להלן החלוקה בהתאם לתשריט החלוקה :

- תת מגרש ארעי מסי 103 בשטח של 46,870 מ"ר ביעוד תעשייה. במגרש הנ"ל קיים המרלוי"ג בשטח בנוי כולל של 24,249 מ"ר (23,695 מ"ר לשיווק). השטחים מושכרים בשכירות חופשית ל"בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ", הקשורה ל"חברה".

תקופת השכירות מסתיימת בתאריך 01.04.2030 + אופציה לשוכרת ל-4.5 שנים נוספות. דמ"ש החודשיים (לצורך התחשיב ולאחר קיזוז דמ"ש עבור יתרת הקרקע להחרגה⁴), הינם כ- 867,201 ₪ בחודש (כ- 36.6 ₪/מ"ר בנוי משווק/חודש).

- תת מגרש ארעי מסי 102 בשטח של 15,526 מ"ר⁵ אף הוא ביעוד לתעשייה. במחציתו ישנה מגבלת בניה לגובה, לאור פרוזדור קוו חשמל. המגרש ריק, מושכר אף הוא בשכירות חופשית לאותה חברה קשורה. למשכירה עומדת הזכות להחריג קרקע זו מהסכם השכירות (ובכך להפסיק את ההשכרה של שטח זה), בדרך של מכירת הקרקע, או בניית מבנה לוגיסטי נוסף.

דמ"ש החודשיים עבור שטח קרקע זה (מסי 102) הינם כ- 75,564 ₪ בחודש (כ- 4.87 ₪/מ"ר קרקע בחודש). הנ"ל הופחת תחשיבית מדמ"ש.

לפיכך ובשלב זה לצורך שומתנו, מוחרגת הקרקע הריקה מהמושכר (תת מגרש ארעי מסי 102) והיא מוערכת על ידינו כקרקע פנויה בגישת ההשוואה בלבד.

- סה"כ דמ"ש החודשיים (כולל דמ"ש עבור הקרקע הריקה המוחרגת), למועד הקובע הינם בסך של כ- 942,765 ₪.

כל אחד מתתי המגרשים הארעיים שביעוד תעשייה (102 ו- 103 הנ"ל) יכול לתפקד עצמאית.

⁴ לגביה יוסבר בהמשך.

⁵ סה"כ 2 תתי המגרשים בשטח 62,396 מ"ר (62,396 מ"ר = 46,870 מ"ר + 15,526 מ"ר). השטח בפועל קטן במעט (שטח תת מגרש 102 הינו 15,421 מ"ר – לא מהותי וכלל השטח 62,291 מ"ר).

עמוד 8 מתוך 72
 10938.1.102.23-5
 27.03.2024



הגישות הפנימיות בין המגרשים (התשריט להלן בס' 6.2 ב.):

הסדרת המעבר לתת מגרש ארעי 102 הנ"ל וכן לתת מגרש ארעי 101 הצמוד לו (ביעוד דרך פנימית), תעשה באמצעות זיקת הנאה או זכות מעבר בתת מגרש ארעי 100 (ביעוד דרך פנימית) לטובת תת מגרש ארעי 101.

לפיכך אין גורמי הפרעה ו/או שטחים משותפים בין תתי המגרשים הארעיים (101 + 102) לבין תתי המגרשים הארעיים (100 + 103) וכל מתחם יתנהל עצמאית במידת הצורך.

בחוות דעתנו אנו מציגים את שווי הנכס בחלוקה לנכס הפעיל כמרכז לוגיסטי (103 ביעוד מגרש התעשייה + 100 ביעוד דרך פנימית) ובנוסף את שווי יתרת זכויות הבניה אשר הבעלים/החברה מתכננים/ת לפתחן בתחום תתי המגרשים הארעיים (102 ביעוד תעשייה + 101 ביעוד דרך פנימית).

היתר בניה מ- 10.01.2022:

- ב- 10/01/2022 הופק היתר בניה לתוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למרלוי"ג הקיים. ההיתר ניתן לבניית שטח כולל של כ- 5,821 מ"ר, בתת מגרש 103 (שלב א' לביצוע לפי תכנית 616-0655779).
- חוזה השכירות בנכס (שמסתיים בעוד כ- 11.25 שנים) כולל את שטח הקרקע הנ"ל, עליו מתוכננת תוספת המחסן האוטומטי.
- החברה נערכת לביצוע פרויקט ההרחבה האמור לעיל. קיומו של הפרויקט כפוף להסדרת תוספת להסכם השכירות בנכס ולאישורו ע"י האורגנים המוסמכים בחברה. מאחר וטרם נחתמה התוספת להסכם שכירות אשר תסדיר את תוספת הבניה ואת כלל השינויים הנדרשים וכן מאחר וטרם החלה הקמתו של הפרויקט, הנ"ל לא מובא עדיין בחשבון השווי.

עמוד 9 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



5. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	312
חלקות	:	70 + 67
שטח רשום	:	62,396 מ"ר + 12,005 מ"ר (בהתאמה)
מגרשי התכנון ⁶	:	סה"כ שטח רשום 74,401 מ"ר
חלקה 67	:	מגרש 113 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 62.396 דונם ביעוד תעשייה
חלקה 70	:	מגרש 702 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 12.005 דונם ביעוד דרך פרטית
סה"כ	:	74.401 דונם. השטח בפועל קטן במעט, כ- 74.3 ד' (לא מהותי).

סוג נכס	:	מבנה תעשייה - לוגיסטיקה וקרקע ריקה
כתובת	:	רח' קציר, אזה"ת באר טוביה
מיקום הנכס	:	
במבנה	:	הנכס בשלמות
זיהוי הנכס	:	חווה הרכישה, היתר הבניה, הפורטל הגיאוגרפי הלאומי
בעלות רשומה	:	מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ
שעבודים והערות ⁷	:	11.05.2020 – רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הלווה מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ, על כל הבעלים

הערות: ביחד על שתי החלקות 67 + 70 בגוש 312

⁶ תתי המגרשים הארעיים שהוזכרו לעיל ב"רקע" (100-103) הינם במסגרת מגרשים אלו.
⁷ הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהם.

עמוד 10 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

5.1. פרטי הקרקע המוחרגת לפיתוח (קרקע ריקה)

גוש	:	312
חלקי חלקות	:	70 + 67
תתי מגרשים ארעיים ⁸	:	102 (ביעוד תעשייה) + 101 (ביעוד דרך פרטית)
שטח תתי המגרשים הארעיים	:	15,526 מ"ר + 10,370 מ"ר (בהתאמה), ובסה"כ 25,896 מ"ר

הקרקע פנויה וחלק ניכר ממנה מחופה אספלט.

5.2. פרטי קרקע מתחם המרכז הלוגיסטי הקיים

גוש	:	312
חלקי חלקות	:	70 + 67
תתי מגרשים ארעיים ⁹	:	103 (ביעוד תעשייה) + 100 ¹⁰ (ביעוד דרך פרטית)
שטח תתי המגרשים הארעיים	:	46,870 מ"ר + 1,635 מ"ר (בהתאמה) ובסה"כ 48,505 מ"ר

בקרקע קיים מרלוי"ג (מרכז לוגיסטי) פעיל.

שטח בנוי/לשיווק : 23,695 מ"ר

8 בהתאם למפת מדידה לחלוקה מתאריך 30/10/2018 של המודד ארמלי רביע.
9 כמו בהערת שוליים קודמת.
10 בתת מגרש ארעי 100, תינתן זיקת הנאה לטובת תת מגרש ארעי 101 (ביעוד דרך).

עמוד 11 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024





שטח בנוי	שטח במ"ר
מבנה B - ק"ק (אחסנה במידוף, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224
מבנה B - מפלס 6+ (אחסנה עם מידוף חלקי, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530
מבנה D (שומר)	24
סה"כ שטח בנוי	24,249
סה"כ שטח לשיווק	23,695

6. תיאור הסביבה, הקרקע והבינוי

6.1. תיאור הסביבה

המיקום הכללי איזו"ת של באר טוביה, אזור צומת "קרית מלאכ" הידועה גם כצומת "קסטינה".

צומת "קסטינה" מקשרת בין הכבישים הארציים כביש מס' 3 וכביש מס' 40. כביש מס' 3 מקשר בין אשקלון וצומת לטרון וכביש מס' 1 הינו הכביש הראשי לירושלים. כביש מס' 40 מקשר בקטע הנדון, בין צומת ראם - קרית גת ובהמשך לבאר-שבע.

באזור נמצאים המושבים תימורים, ערוגות ועוד.

אזור התעשייה באר טוביה נוסד בעיקרו לשימוש לתעשייה חקלאית, ואף לתעשייה חקלאית מזיקה. בחלקו ישנם מבני תעשייה קטנים יותר המשמשים למוסכי רכב, מחסנים, מפעלים קטנים ובתי מלאכה שונים. במרוצת השנים התפתח האזור ונוספו לו אלמנטים מסחריים (מרכז מסחרי ביג) וכן בנייה לתעשייה נקייה יותר.

באזור מבני תעשייה ומרכזי לוגיסטיקה והפצה גדולים.

עמוד 12 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



האושנר מלול האושנר
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

בסמוך קיימת תחנת כוח מונעת גז - "טריפל M".

קיימות תשתיות מפותחות ופיתוח סביבתי מלא.

מתחם הפרויקט אשר בסמיכות אליו מצויים שטחים חקלאיים פתוחים, מפותח וכולל כבישים, מדרכות ותאורת רחוב. הגישה לנכס הינה מרחוב קציר המתפצלת מרחוב אסיף.

בסביבה אזורי תעשייה נוספים רחוקים וקרובים יותר:

- א"ת "קרית מלאכי" : בצומת "קסטינה", צמוד מצפון לאזור התעשייה שבנדון.
- א"ת "כנות" : בסמוך לצומת גדרה. מרוחק יותר.
- א"ת "עד הלום" : א"ת צמוד ליציאה הדרום מזרחית של העיר אשדוד. מרוחק.
- א"ת חדשים יחסית : בתימורים ויואב (סמוך לצומת ראם). אלו קרובים ממש.

עמוד 13 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



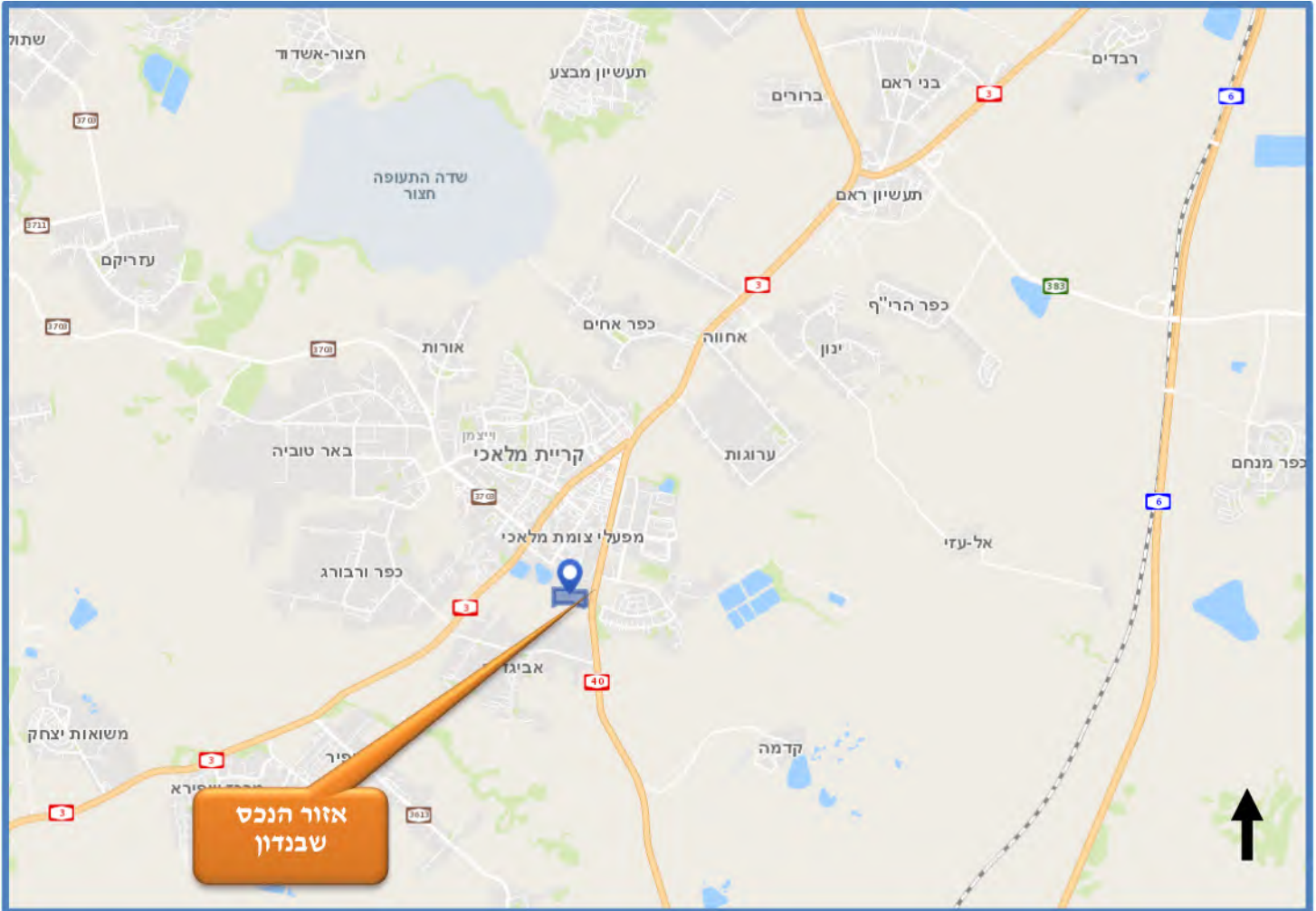
Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | תל-אביב 6713412 | קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 | Tel. 03-6254688



האושנר מלול האושנר

הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

להלן תרשים הסביבה (ללא קני"מ):



עמוד 14 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | תל-אביב 6713412, רח' לינקולן 20, קומה 13, בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 | Tel. 03-6254688



6.2. תיאור הקרקע

הקרקע בשלמות מהווה את חלקה 67 בגוש 312 בשטח רשום של 62,396 מ"ר¹¹ (מגרש 137 לפי תב"ע 8/מק/2114) ביעוד תעשייה.

וכן חלקה 70 בגוש 312 בשטח רשום של 12,005 מ"ר (חלק ממגרש 140 לפי תב"ע 8/מק/2114) ביעוד דרך פנימית.

סה"כ כ- 74.4 דונם.

צורת הקרקע אי רגולרית.

בקרקע קיים מרלוי"ג (למוצרי Non food ומוצרי Near food בלבד), מבנה טכני ומבנה לשומר.

החצר מפותחת, סלולה אספלט ומגודרת ברשת ברזל ובלוקים.

¹¹ לפי תב"ע 616-0655779, שטח המגרש 62,280.51 מ"ר. ההפרש זניח.



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

תשריט הקרקע/צילום אוויר משנת 2023 (ללא קנ"מ)



עמוד 16 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | תל-אביב 6713412, רח' לינקולן 20, קומה 13, בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 | Tel. 03-6254688

תיאור שטח הקרקע המיועד להחרגה לצורכי פיתוח ויתרת המקרקעין:

א. תיאור חלק הקרקע לפיתוח ("הקרקע לפיתוח")

מהווה את תת מגרש ארעי מס' 102 בשטח של 15,526 מ"ר (ביעוד תעשייה), ולצורך שומתנו מוחרגת תחשיבית מהמושכר ומובאת בחשבון כקרקע פנויה.

הקרקע פנויה, מיושרת, מרביתה סלול אספלט ומגודרת. מעל החלק המזרחי של מגרש 102 עובר **קו מתח עליון**.

המגרש מסומן בצבע אדום בתשריט החלוקה מתאריך 30/10/2018 שנערך ע"י המודד ארמלי רביע (להלן: "**תשריט החלוקה**").

וכן תת מגרש ארעי מס' 101 בשטח של 10,370 מ"ר (ביעוד דרך פרטית), מסומן בצבע כחול בתשריט החלוקה.

בחלקה 70/תת מגרש ארעי 101 (באגף המזרחי של המתחם) ביעוד דרך פנימית עוברים שני קטעי **קו גז טבעי** (כ- 15 מ' בעומק כ- 1.5 מ'). המגרש הנ"ל **גובל** בקרקע ביעוד תעשייה עם מגבלות בניה, לרבות קו מתח עליון.

החברה התנהלה מול המהנדס הראשי של חברת נגב גז טבעי בקשר לתהליך הנחת צינור הגז.

בהתאם לנמסר לנו מהחברה, עפ"י מידע שקיבלו מהמהנדס הראשי של חברת נגב גז טבעי, צינור הגז מותקן בעומק משמעותי של כ- **1.5 מ'** ולכן אינו מגביל את השימוש בקרקע על פי הייעוד כרגע (דרך פנימית).

כל שינוי ויצירת מגבלות בניה יבחנו בהמשך. אנו נמשיך ונעקוב ונתייחס בהתאם במידת הצורך.



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ LTD eng. & real estate appraisal



עמוד 18 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

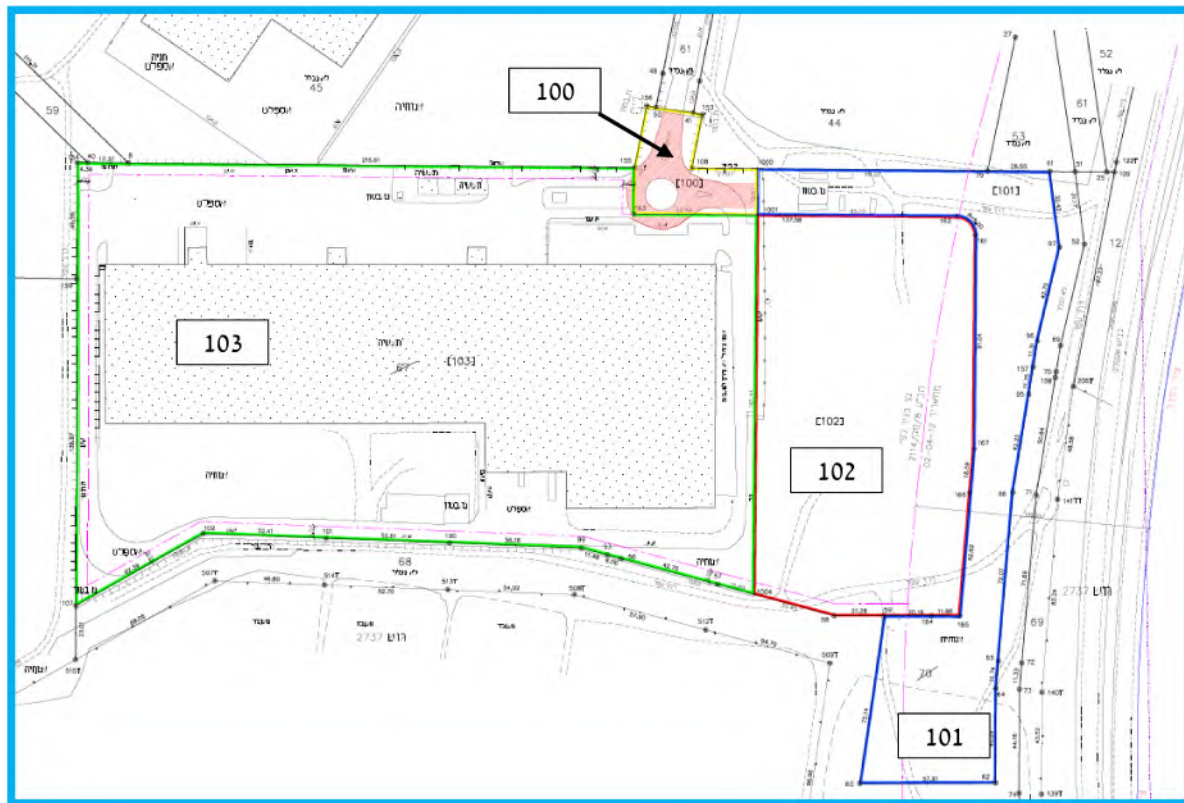


Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | תל-אביב 6713412, 20, רח' לינקולן 13, קומה 13, בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 | Tel. 03-6254688 | טל. 03-6254688

ב. תיאור המקרקעין המפותחים ("מתחם שטח המרלוג"י"):

הקרקע (תתי מגרשים ארעיים 103 + 100) מושכרת בשכירות חופשית ל- חברה קשורה ל"חברה".
 תת מגרש ארעי מסי' 103 בשטח של 46,870 מ"ר (ביעוד תעשייה) בו קיים מבנה המרכז הלוגיסטי. מסומן בצבע ירוק בתשריט החלוקה.
 וכן תת מגרש ארעי מסי' 100 בשטח של 1,635 מ"ר (ביעוד דרך פרטית), מסומן בצבע צהוב בתשריט החלוקה.

תשריט החלוקה מתאריך 30/10/2018 :



1. חלוקה

השטחים בדונם נוסף	מספרי החלקות		
	סרפי	ארעל	ת.ב.מ.ש.א.
1. 635		100	
10. 370		101	
12. 005	< 70 >		
15. 526		102	
46. 870		103	
62. 396	< 67 >		

1. 085	זכות מעבר נושפת	
--------	-----------------	--

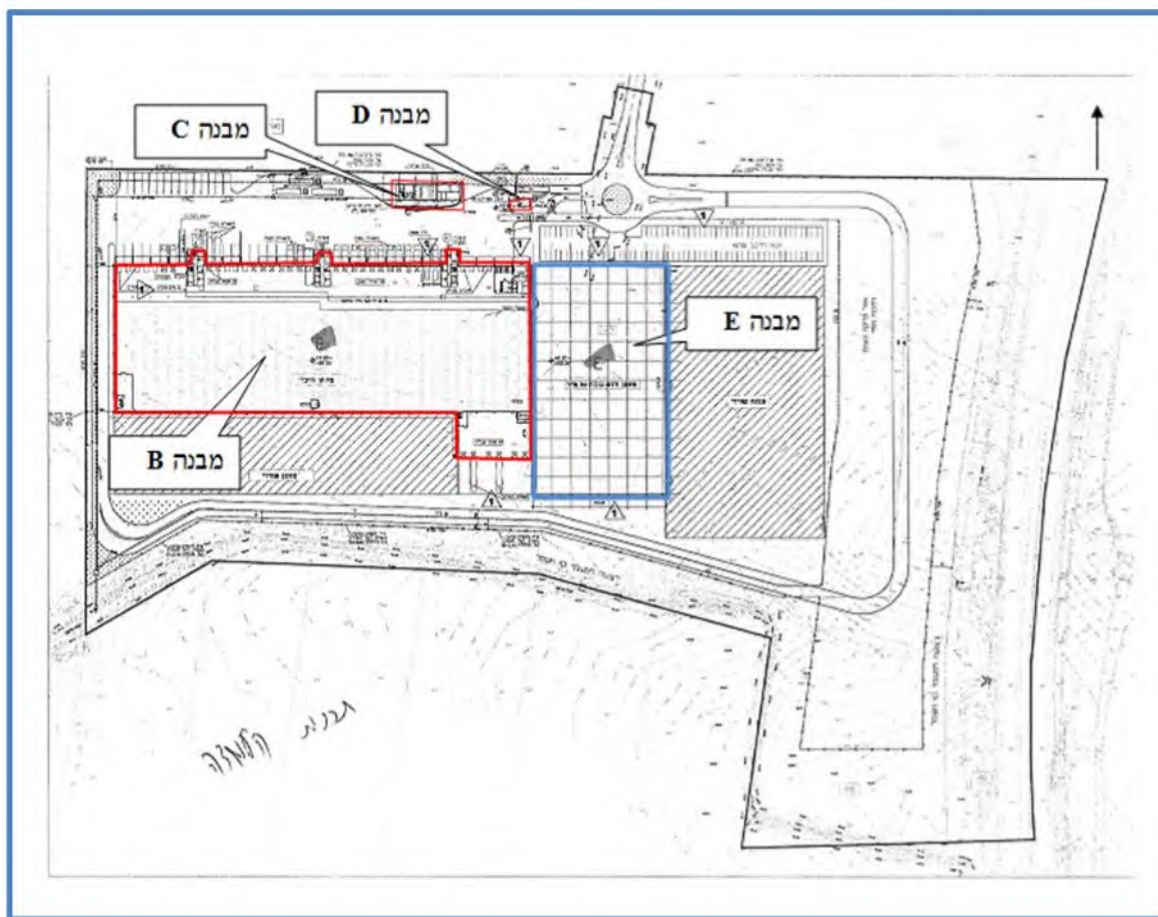
עמוד 19 מתוך 72
 10938.1.102.23-5
 27.03.2024

תיאור מבנה המרלוי"ג הקיים (תת מגרש ארעי 103):

כולל שני מבנים עיקריים (B ו-E) ומחברים ביניהם (מבנה B נמצא מערבית למבנה E) ומשמים ללוגיסטיקה ואחסנה בשטח בנוי כולל של 23,694 מ"ר.

בנוסף בנויים מבנה C בשימוש טכני ומאגר מים בשטח של 530 מ"ר ומבנה D בשימוש לשומר בשטח של 24 מ"ר מצפון למבנים (B + E).

סכימה ראשונית להעמדת מבנים בלבד, ללא קנ"מ:



עמוד 20 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

תיאור המבנים:

- **מבנה E** בצורת מלבן חד קומתי בשטח של כ- 6,472 מ"ר, בגובה של כ- **19.7 מ'**.
 מדרום למבנה E, ולכל אורכו קיימת סככה מאיסכורית (על גלגלים).
 על גג המבנה קיים מתקן סולארי (פוטו-וולטאי) בשימוש **השוכרת**.
- **מבנה B** בצורת מלבן וכולל ק"ק בשטח של כ- 14,574 מ"ר בגובה משתנה שמגיע עד **13.9 מ'** בשימוש אחסנה בעיקר וחלק קטן למשרדים.
 המבנה כולל 3 בליטות בחזית בחיפוי אבן. כל בליטה כוללת 3 קומות לשימושי משרדים בעיקר. הבניה כוללת שלד בטון וחיפוי קירות חוץ באבן ניסורה בצבע חום וחלונות זכוכית במסגרת אלומיניום.
 במפלס +3, קיימת גלריה בשטח של כ- 224 מ"ר (במצב מעטפת). חלק מהגישות נסגרו בקיר גבס.
 בחלק החזיתי של מבנה (B) קיימת גלריה לשימושי אחסנה בעיקר (חלקה עם מידוף) וכן שימושי משרדים (מפלס +6). הקומה בשטח של כ- 2,425 מ"ר. קיימים מספר גשרים המחברים את הקומה עם המידוף באולם המבנה.
 הבינוי במבנים B ו-E (לשימושי אחסון) כולל קירות בטון בגובה עד כ- 1 מ' ומעליו איסכורית עם פנלים מבודדים, הגג דו שיפועי מקורות פלדה ואיסכורית.

הגמר באולמות (לאחסנה) במבנים B ו-E כולל בין היתר:

- הרצפה בטון מוחלק.
- קיימים שערי גלילה מתרוממים חשמליים ועמדות פריקה וטעינה (משווי גובה).
- קיימת מערכת ספרינקלרים. (במבנה E הגבוה, מערכת הספרינקלרים נמצאת במספר שכבות).
- התאורה פלואורסצנטית/לדים.
- האולמות כוללים מידוף מהרצפה ועד לתקרה.
- בחזית מבנה B, קיימות סככות פלסטיק דקורטיביות¹².
- מערכת תאורה ו-CCTV – מצלמות במעגל סגור מסביב למבנים.

¹² חלק מסככות הפלסטיק היה שבור בעת הביקור.



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

הגמר במשרדים במבנה B כולל בין היתר:

- חלוקה לחדרים, שירותים, מטבחון.
- ריצוף קרמיקה.
- תקרה אקוסטית.
- תאורה פלואורסצנטית/לדים.
- קיימת מערכת ספרינקלרים.

• **מבנה D** (בשימוש לשומר) בשטח של 24 מ"ר.

הבינוי כולל שלד בטון חד קומתי, הגמר כולל בין היתר: ריצוף קרמי, דלת כניסה זכוכית במסגרת אלומיניום, מזגן מפוצל.

• **מבנה C** (בשימוש טכני) כולל מאגר מים תת קרקעי בשטח 368 מ"ר + ק"ק בשטח

של כ- 162 מ"ר ובסה"כ כ- 530 מ"ר. מבנה בטון סטנדרטי.

סיכום שטחי המבנים:

שטח בני	שטח במ"ר
מבנה B - ק"ק (אחסנה במידוף, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224
מבנה B - מפלס 6 + (אחסנה עם מידוף חלקי, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530
מבנה D (שומר)	24
סה"כ שטח בני	24,249

עמוד 22 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024





האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

מערכות אלקטרומכניות:

מערכת אוורור ושחרור עשן, מיזוג אויר במשרדים, ספרינקלרים, אינסטלציה וביוב, חשמל, מתח נמוך.
בכס קיים חדר משאבות, מאגר מים וחדר שנאים.

מצב פיסי ותחזוקתי:

המצב הפיסי והתחזוקתי נראה, ויזואלית בלבד וללא בדיקות שהן, כתקין, למעט למס' תיקונים ותקלות ברצפות של חלק מבניין E.

נתקבל אישור קונסטרוקטור (שלום בר-ששת, ש.ב. הנדסת מבנים) מ- 09.08.2023 לציבות המבנה. העתקו מצ"ב.

ישנה גם נזילה קלה (של מי גשם) במספר בודד של אזורים מגג המבנה.
נמסר כי בהתאם לחוזה השכירות, השוכרת היא האחראית לתיקון נזילות מהגג.

נמסר לנו מהחברה והדבר ניכר בעת הביקור, כי קיימים מספר תקלות (טכניות) במבנה שנצטברו במהלך השנים שהחברה עתידה לתקנם בקרוב (כמו תיקון תפריס וסדקים ברצפה, תיקון בפאנל חיצוני וכד').

החצר:

בחצר מתחם המרלוי"ג (מצפון למבנה הלוגיסטי הקיים), קיימת אחסנה פתוחה (חלקית) וחניה של רכבים.

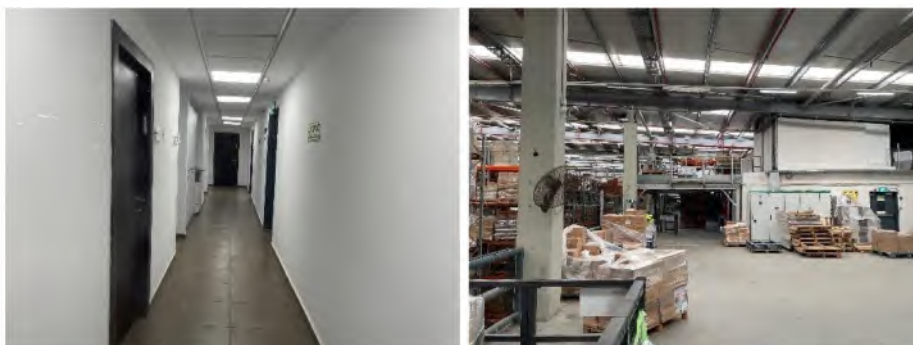
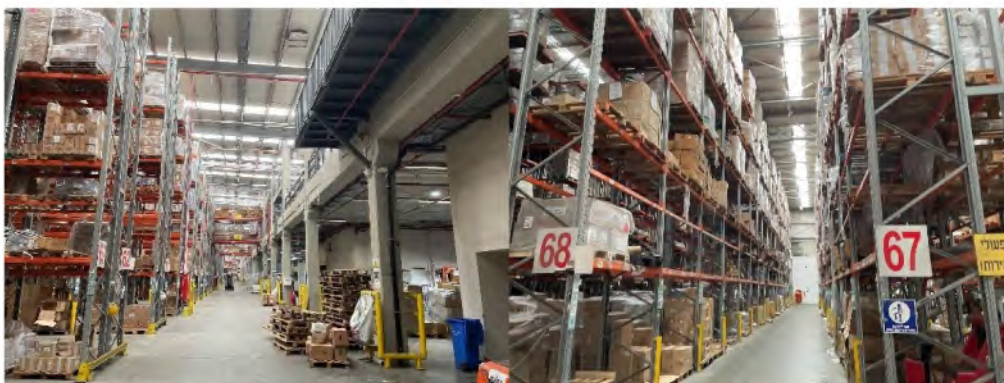
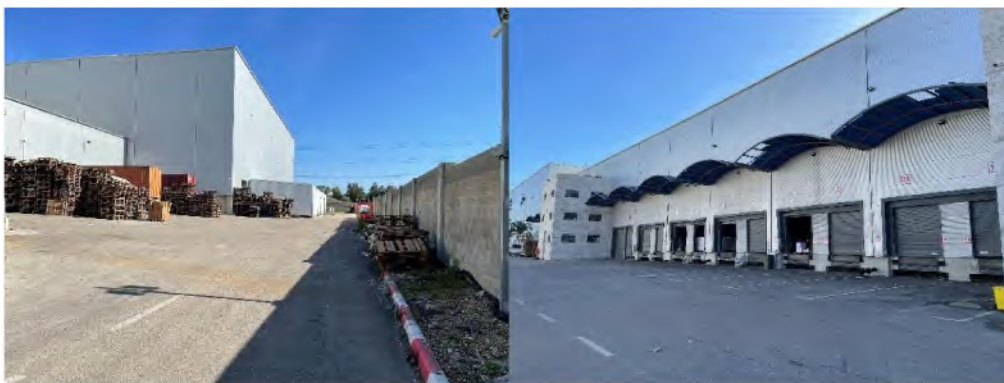
עמוד 23 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024





האושנר מלול Haushner Malul
 הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ LTD eng. & real estate appraisal

צילומים מייצגים למבנה – 18.01.2024 :



עמוד 24 מתוך 72
 10938.1.102.23-5
 27.03.2024



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | תל-אביב 6713412 | בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 | Tel. 03-6254688

7. מצב תכנוני

7.1 תכנוניות בניין עיר

7.1.1 תכנית מס' 46/101/02/8 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5094 מיום 15.07.2002

מטרת התכנית בין היתר:

להרחיב את אזור התעשייה באר טוביה ע"י שינוי יעוד של שטח חקלאי ושטח ציבורי פתוח לאזור תעשייה ולשטח ציבורי פתוח. מגרשים 3000 - 3006 (נשוא השומה) הינם ביעוד לתעשייה.

תכליות ושימושים מותרים:

כל תעשייה שהיא למעט תחנת כח, תעשייה כימית, ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה, ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

תותר תעשייה אשר השטחים העיקרים יכללו: אולמות ייצור, שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצרכי המפעל.

שטחי שרות יכללו: מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לחניה מקורה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים, ח. מדרגות, ח. חשמל ותקשורת.

חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים, עפ"י תקן החניה הארצי, תותר חניה מקורה במרתף עד 35% משטח המגרש.

זכויות בניה באזור תעשייה מגרשים 3000 - 3006:

שטח מגרש מינימאלי: 2,000 מ"ר.

שטח עיקרי: 105%, עד 50% בקומת קרקע.

שטחי שרות תת קרקעי: 35%.



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

שטחי שרות עילי : 10%.

קומות : 3 + מרתף.

תכסית : 50%.

גובה בניה לתעשייה יהיה 12 מ'. גובה מירבי לתחמ"ש יהיה 16 מ'.
הגובה יימדד מאבן השפה הגבוהה בחזית המגרש. יותר גובה חריג במידה
והשתכנעה הועדה המקומית שהדבר נדרש לצורכי תפעול המפעל.

במקרה של בניית מבנה ע"י יזם אחד על שני מגרשים סמוכים ע"י איחוד
מגרשים, יותר קו בניין 0 מ' בין המגרשים, בתנאי של בניית קיר אטום
ביניהם.

במגרשים 3000, 3004, 3005, 3006 תינתן אפשרות להקמת תחנת משנה
סגורה (תחמ"ש סגור).

7.1.2 תכנית מס' 8/מק/2103 איחוד מגרשים לתעשייה - פורסמה הודעה בדבר

אישור תכנית מפורטת באישור שר הפנים בי.פ. 5908 מיום 29.01.2009

מטרת התכנית:

איחוד מגרשים לתעשייה מס' 3000-3006 למגרש אחד לתעשייה (3000 א')
בשטח 62,360 מ"ר, הסטת דרך מס' 12, שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בדבר
גודל מגרש שמותר להקים עלי ובניין (סה"כ שטח התכנית 101.5 דונם).

עיקר הוראות התכנית:

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1), ע"י הצרחת
שטחים.

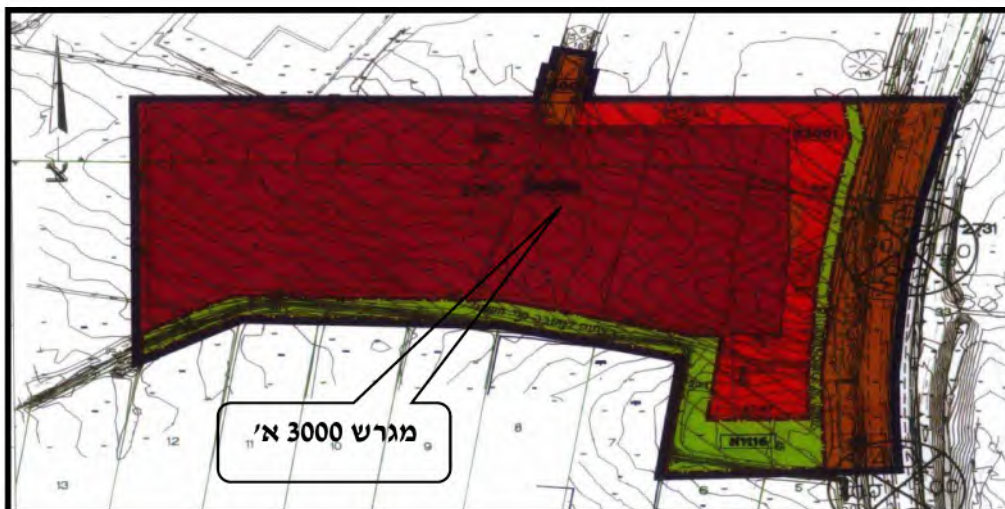
שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).

שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין, לפי סעיף
62א(א)(7).

עמוד 26 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

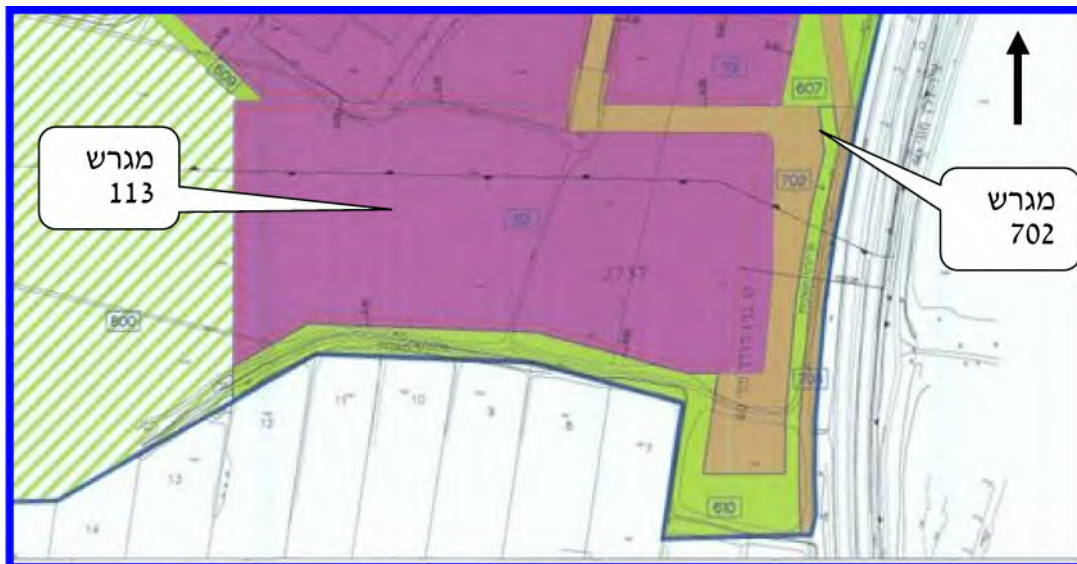


תשריט המגרש (מתוך תב"ע 8/מק/2103):



7.1.3. תב"ע 8/מק/2114 פורסמה למתן תוקף ב"פ 6399 מתאריך 02.04.2012

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לצורך הסדרת הזכויות הקנייניות ורישום המגרשים בלשכת רישום מקרקעין.



עמוד 27 מתוך 72
 10938.1.102.23-5
 27.03.2024



מגרש 113 ביעוד תעשייה בשטח של 62,396 מ"ר (כיום חלקה 67).
מגרש 702 ביעוד דרך (פנימית/פרטית) בשטח של 12,005 מ"ר (כיום חלקה 70).

7.1.4. תת"ל 34 – תחנת כח IPM, פורסמה למתן תוקף בי"פ 6634 מתאריך 24.07.2013

מטרת התכנית:

קביעת הוראות לצורך הקמת תחנת כוח מוסקת גז טבעי במחזור משולב, הקמת מערכות ההולכה וביצוע כל פעולה הנדרשת להקמתן ולהפעלתן.

חלק משטח חלקה 67 נמצא בתחום **תא שטח 51** שייעודו - "מגבלות בניה ופיתוח (ייעוד קרקע לפי תכנית מאושרת עם מגבלות בניה ופיתוח שמטילה תכנית זו)".

התכנית קובעת מגבלות בנייה ופיתוח כלהלן -

שימושים -

שטח הרצועה ישמש כתכלית עיקרית מכוח תכנית זו להקמת קו חשמל מתח על עילי ויותר בו השימושים הבאים: דרכים, קווי חשמל עיליים, עמודים ותיילים במתח על, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים. הוראה זו לא מונעת הקמת כבלי חשמל וקווי חשמל במתח אחר בתחום הרצועה.

שימושים ותכליות נוספים כמפורט להלן, ובלבד שהקמתם והפעלתם לא יתבצעו מכוח תכנית זו, והתקבל אישור חברת חשמל לשימוש או התכלית:

שימושים שאינם כרוכים בבנייה, מבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין, יער למיניו, גן לאומי, שמורת טבע ונוף פארקים. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך הרצועה ובתחומה של קווי

עמוד 28 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

תשתית, מבנים ומתקנים- הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת חשמל.
תכנון וביצוע עבודות החשמל יתואמו עם נתיבי ישראל.

הוראות -

אישור להקמת קווי חשמל בהתאם לאמור ולמסומן בתכנית זו יינתן לפי
הוראות חוק משק החשמל ולפי תקנות התו"ב.

רוחב הרצועה יהיה ע"פ המסומן בתשריט אך לא יפחת מ- 90 מ'. ציר קו מתח
העל יהיה במרחק שלא יפחת מ- 35 מ' מגבול שטח הרצועה. לאחר הקמת קו
מתח העל יצומצם רוחב הרצועה ל- 70 מ' באופן שמציר הקו יישמר לפחות
35 מ' מכל צד של הרצועה. פרסום על צמצום שטח הרצועה יבוצע בדרך
פרסום אישור תכנית. עם צמצומו של המסדרון, יחולו על השטח הנגרע
התכניות התקפות.

בנוגע לשימושים המותרים -

- המבנים שבס"ק 2-4 בתכנית יוגבלו לגובה של 4 מ'. חריגה בגובה תחייב אישור חח"י.
- ביצוע עבודות בקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה באישור חח"י.
- הקמת תשתיות, קווים, מבנים ומתקנים, כפופה לדין הרלוונטי.
- כל שימוש ייבחן לאחר קבלת אישור מוקדם מחברת חשמל.

עמוד 29 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024





האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD



מבנה
נישום

תא שטח 51
בתשריטת ת"ל 34

סה"כ שטח הקרקע שבחלקה 67 שנכלל בתוך פרוזדור החשמל הינו כ- **7.712 דונם**¹³. בשטח הנ"ל קיימת מגבלות בניה ופיתוח.

להערכתנו ובהתאם למפה שקיבלנו מהחברה שלהלן, יתרת זכויות הבניה בק"ק ובקומות שמעליהן, ניתן לנצל בתוך יתרת חלקה 67.

¹³ שטח של כ- 3,145 מ"ר, נכלל בקו בניין קודם של תב"ע 8/מק/2114.

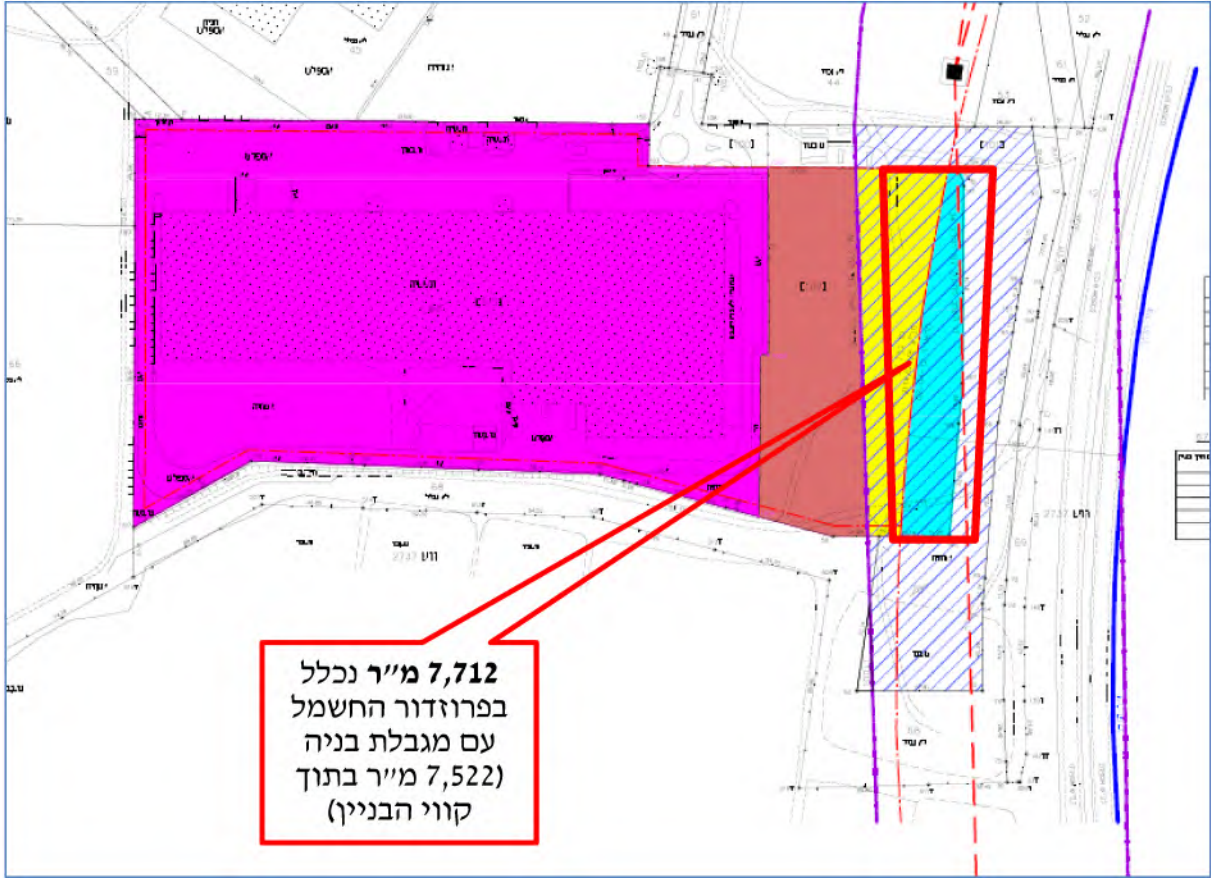
עמוד 30 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024





האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD



עמוד 31 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | תל-אביב 6713412, 20, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 | Tel. 03-6254688



**7.1.5. תכנית 616-0655779 – מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן אושרה למתן תוקף
בי"פ 9504 מתאריך 25.03.2021**

תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.
התכנית איננה כוללת הוראות איחוד וחלוקה.

מטרת התוכנית:

- קביעת הנחיות והוראות בניה, גבהים וקווי בניין.

עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי בגובה המבנה ומספר הקומות המותרות מכוח סעיף 62 א (א) 4א. לחוק התו"ב (הגדלת גובה ל- 40 מ').
- הגדלת תכסית מכוח סעיף 62 א (א) 6, (הגדלה מ- 50% ל- 60%).
- קביעת הנחיות והוראות בניה מכוח סעיף 62 א (א) 5.

טבלת השטחים:

3.2 טבלת שטחים		
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
16.14	11,983.62	דרך מאושרת
83.86	62,280.51	תעשייה
100	74,264.13	סה"כ
מצב מוצע		
אחוזים ממושב	מ"ר ממושב	יעוד
16.14	11,983.61	דרך מאושרת
83.86	62,280.51	תעשייה
100	74,264.12	סה"כ

עמוד 32 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

שימושים:

תעשיה
<p>שימושים</p> <p>בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8 שמגדירה תעשיה ככל תעשיה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.</p> <p>תתאפשר הקמה אחסנה בטכנולוגיה אוטומוטית הדורשת גובה גבוה. תותר אחסנה יבשה בלבד ללא ייצור.</p> <p>א.תותר הקמת מבני תעשיה, עפ"י ההגדרה דלעיל. השימושים העיקריים יכללו: שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצרכי המפעל. שטחי השרות יכללו: מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לחניה מקורה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים (למטרות מזוג-אוויר, אינסטלציות, שנאים, גנרטורים וכיו"ב), חדרי מדרגות וחדרי חשמל ותקשורת.</p> <p>מכלים קבועים לאחסנת חומרי גלם יחשבו כשטחי שירות, במידה ואינם מהווים את המטרה העיקרית של המפעל. פירוט מלא לזכויות הבניה ראה בטבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה שלהלן.</p> <p>ב.תותר התקנת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שעיצובם והסתרתם יהיו בכפוף לדרישת מהנדס הוועדה המקומית בתחום קוי הבנין.</p> <p>ג.תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כגון תחנת משנה סגורה או חצי פתוחה של חברת חשמל. התחמ"ש תשתרע על מגרש תעשיה שייקבע למטרה זו בשיתוף עם חברת חשמל החשמל ויתרו בו הקמה ותפעול של ציוד ומתקני חשמל שונים, בתי פיקוד, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, חדרי ומתקני בקרה, פורטלים, עמודים, מבנים תפעוליים, משרדים ובתי מלאכה, ביתן שומר וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה והבטוחה של תחנת המשנה, מסדר מתח גבוה יהיה במבנה עילי סגור מסדר מתח עליון יהיה חיצוני הכל באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. התכנון במגרש יבוצע בהתאם למגבלות בניה על פי תכנית תת"ל 34.</p>
<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8 ובהתאם למגבלות הבניה על פי תת"ל 34. גידור: יבוצע עפ"י אחד הדגמים שיכללו בתכנית הבינוי והפיתוח.</p>
<p>דרך מאושרת</p> <p>שימושים</p> <p>בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8, תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למפורט בתשריט. יותרו נטיעות והעברת קוי תשתית. תיאסר בניה כלשהיא בתחום המוכרז של הדרך, למעט תשתיות תאורה, ביוב, מים, חשמל, תקשורת וניקוז.</p>

עמוד 33 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				הכפית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת				מערבית	מזרחית	קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
תעשייה	113	62280.51	105	10	0	35	60	3	3	5	5	5	5	

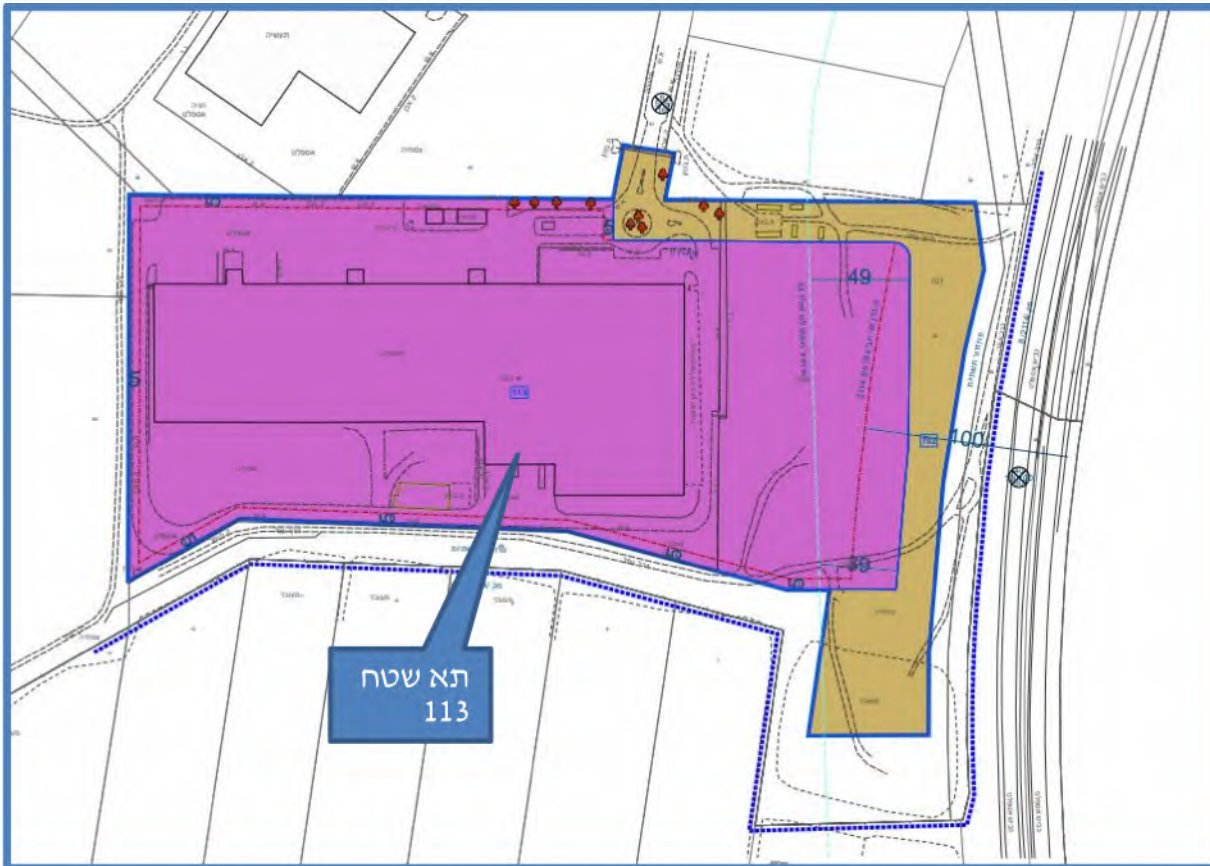
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

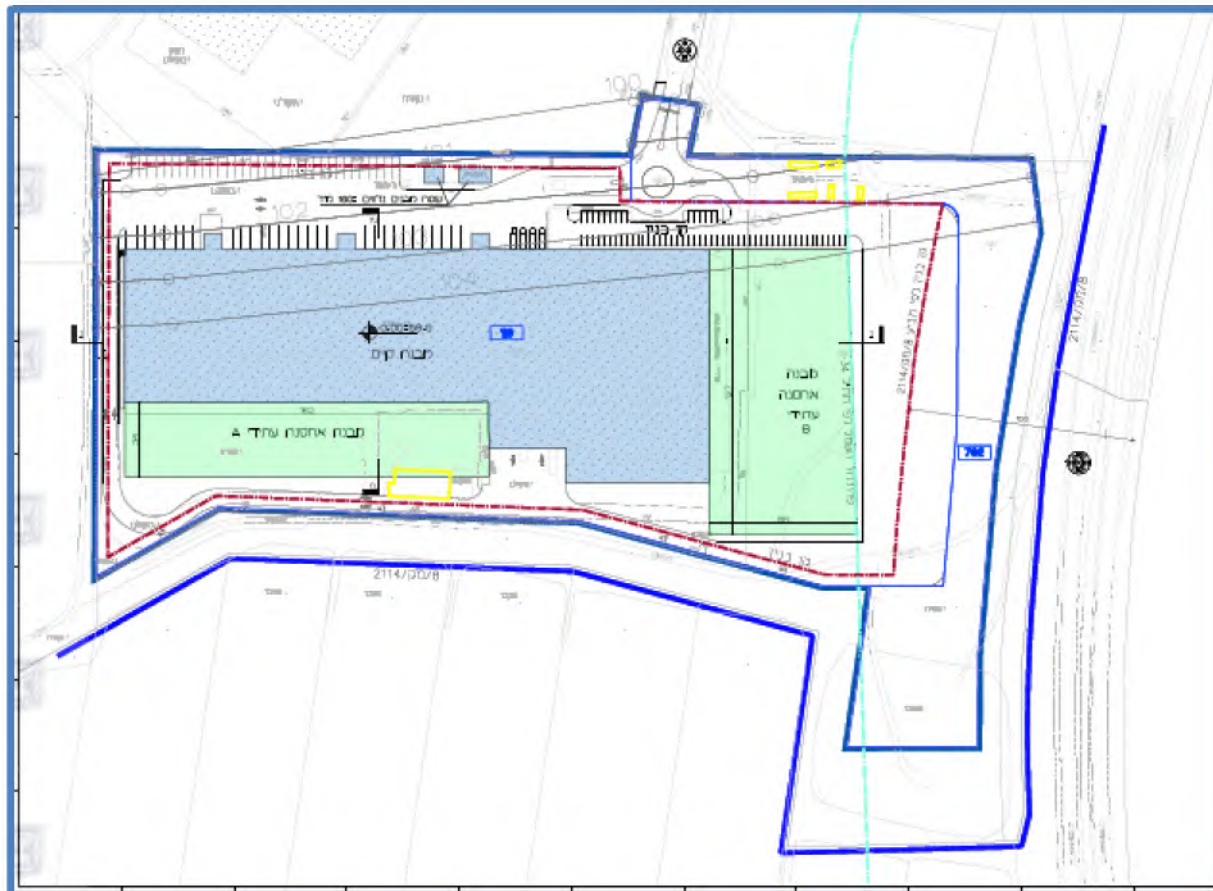
- ניתן יהיה לנייד זכויות לשטח עיקרי מקומות עליונות למרתמים. גובה מרתמים לשימושים עיקריים יהיה עד 4.5 מ' נטו.
- המרתמים מיועדים לחניה תת קרקעית ולמתקנים טכניים כגון חדרי מכונות, מעבר צנרות וכיו"ב. גובה פנים המרתח במבנה תעשייה יהיה עד 2.25 מ' נטו.
- בהתאם למגבלת גבהים של משרד הביטחון המסומנת בספסח הבינוי.
- כמסומן בתשריט.
- בחלקו 0 מ' כמסומן בתשריט.

תשריט מצב מוצע:



עמוד 34 מתוך 72
 10938.1.102.23-5
 27.03.2024

תכנית בינוי, ללא קני"מ:



מבנה A בשטח של כ- 5,508 מ"ר.

מבנה B בשטח של כ- 8,382 מ"ר.

הערה:

נספח הבינוי של תכנית 616-0655779 הינו **מנחה** בלבד.

נלקח בחשבון אומדן שווי קרקע מוחרגת לפי תשריט חלוקה מ- 30/10/2018 (מגרש 102).

עמוד 35 מתוך 72
 10938.1.102.23-5
 27.03.2024

7.1.6. תכנית מס' 616-0390997 (תכנית עבודה לרשת חלוקה לגז טבעי ממפעל גניר לא"ת באר טוביה)

רשות הרישוי למתקני גז טבעי החליטה בישיבתה מס' 2018004 מתאריך 01.07.2018 לאשר את תכנית העבודה הנ"ל.

מדובר בהנחת צינור גז בחלק המזרחי של המתחם (חלקה 70 / מגרש 101 לפי תשריט החלוקה) ביעוד דרך פנימית שצמוד לקרקע עם מגבלות בניה.

תשריט קו הגז ומגבלות הבניה – תכנית AS - MADE (ללא קני"מ):

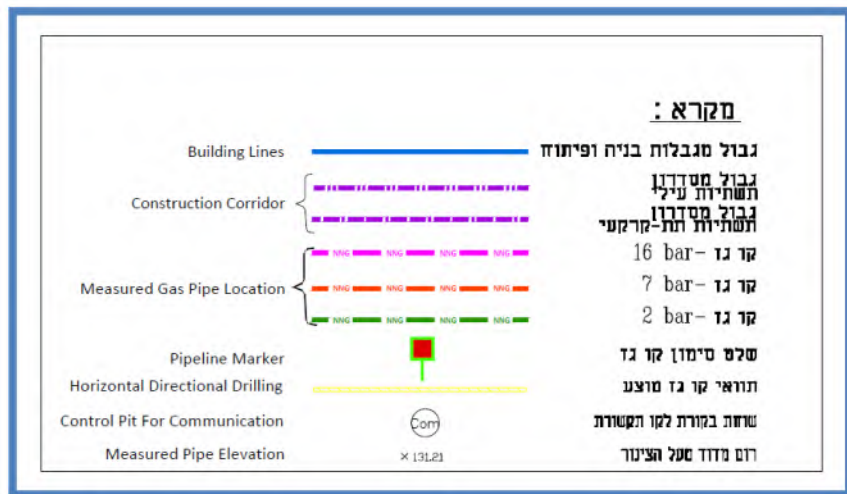


עמוד 36 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD



התייחסותנו :

עבודות הנחת צינור קו הגז קיימות בשטח. בחלקה 70/מגרש ארעי 101 (באגף המזרחי של המתחם) ביעוד דרך פנימית, עוברים שני קטעי קו גז טבעי (כ- 15 מ' בעומק כ- 1.5 מ'). המגרש הנ"ל גובל בקרקע ביעוד תעשייה עם מגבלות בניה.

להערכתנו המקצועית השפעת הנחת צינור הגז הנ"ל על שווי הנכס זניחה.

כל שינוי ויצירת מגבלות בניה יבחנו בהמשך. אנו נמשיך ונעקוב ונתייחס בהתאם במידת הצורך.

עמוד 37 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



7.2. רישוי

7.2.1. היתרי בניה

- בתאריך 24.09.2008 התקבל היתר מס' 20080146 לביצוע עבודות עפר ומצעים.
- בתאריך 06.04.2009 התקבל היתר בנייה מס' 20080196 להקמת מרכז לוגיסטי בהיקף של כ- 16,335 מ"ר הכולל שטחי אחסנה ומשרדים והקלה לחריגת מאגר מים תת קרקעי מקו בניין צדדי (להלן: "המבנה הקיים").

טבלת השטחים של תכנית ההיתר:

סה"כ שטח קומה	שטח שירות					שטח עיקרי	קומה
	סה"כ שירות	גגונים / אחר	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט		
368.08	368.08			368.08		-	מאגר מים - C
161.88	161.88			161.88		-	ק. קרקע - C
13,962.75	1,010.63	719.98	61.58	102.68	126.39	12,952.12	ק. קרקע - B
274.57	146.87		50.22	96.65		127.70	מפלס +3.0 - B
1,543.89	-					1,543.89	מפלס +6.0 - B
24.00	-					24.00	ק. קרקע - D
16,335.17	1,687.46	719.98	111.80	729.29	126.39	14,647.71	סה"כ
15,967.09	1,319.38	719.98	111.80	361.21	126.39	14,647.71	מעל הקרקע
368.08	368.08	-	-	368.08	-	-	מתחת הקרקע

- בתאריך 24.01.2010 ניתן [היתר בניה](#) מס' (2) 20090186 לתוספת מבנה E, תוספת אזור קבלה דרומי – שינויים פנימיים במבנה B.

טבלת השטחים של תכנית ההיתר :

סה"כ שטח קומה במ"ר	שטח שירות במ"ר					שטח עיקרי במ"ר	
	סה"כ שירות	גגונים / אחר	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט		
368.08	368.08			368.08		-	מאגר מים - C (מתחת לקרקע)
161.88	161.88			161.88		-	ק. קרקע - C
13,924.47	972.37	693.05	50.25	102.68	126.39	12,952.10	ק. קרקע - B
7,121.65	43.76				43.76	7,077.89	ק. קרקע - E + B
223.61	212.76		50.22	96.65	65.89	10.85	מפלס +3.0 - B
2,425.29	-					2,425.29	מפלס +6.0 - B
24.00	-					24.00	ק. קרקע - D
24,248.98	1,758.85	693.05	100.47	729.29	236.04	22,490.13	סה"כ
23,880.90	1,390.77	693.05	100.47	361.21	236.04	22,490.13	מעל הקרקע
368.08	368.08	-	-	368.08	-	-	מתחת הקרקע

- בתאריך 10.01.2022 ניתן היתר בנייה מס' 20200529 להקמת תוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן קיים. שטח עיקרי בגודל **5,820.99 מ"ר**¹⁴.

הבינוי המתוכנן טרם הוקם.

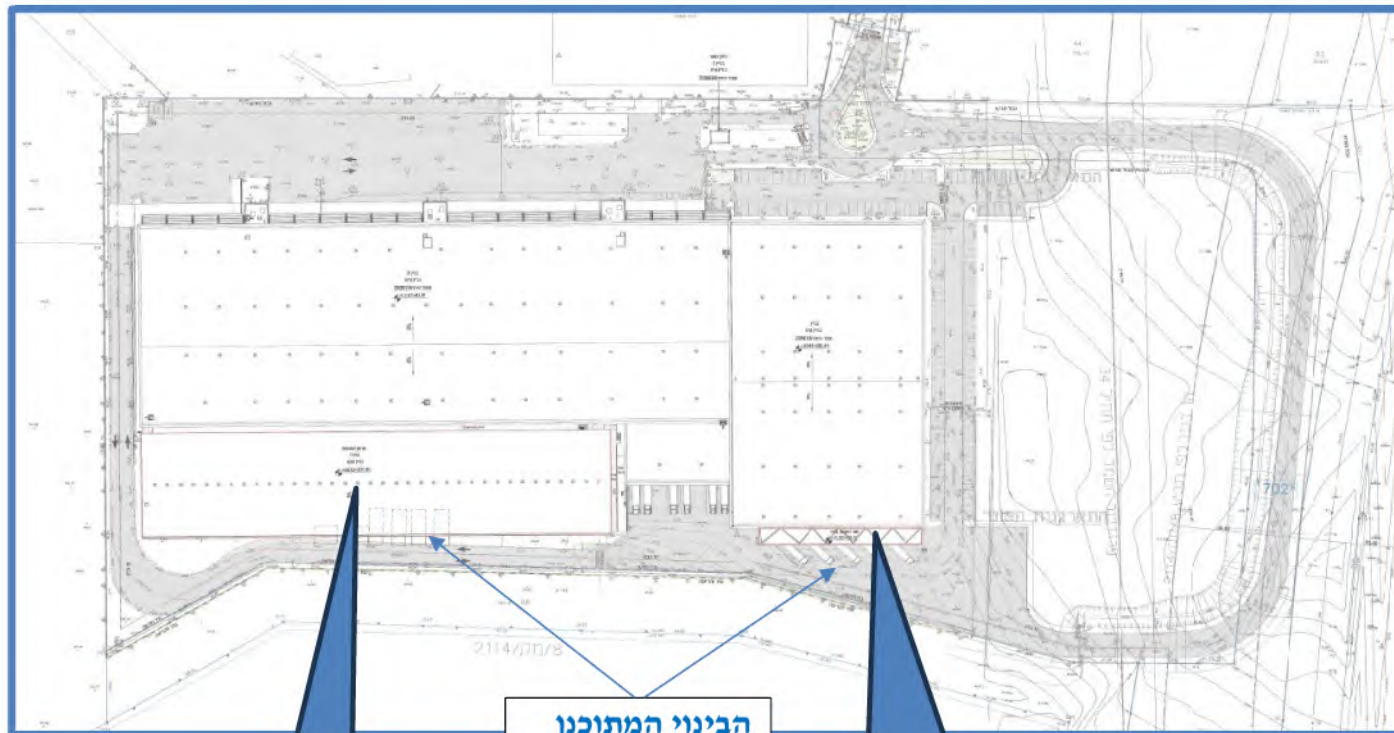
החברה נערכת לביצוע פרויקט ההרחבה האמור לעיל, ביצועו של הפרויקט כפוף להסדרת תוספת להסכם השכירות בנכס ולאישור האורגנים המוסמכים של החברה.

בשלב זה המשא ומתן שהתנהל עם השוכרת טרם הושלם ובהתאם ביצוע הפרויקט יקודם עם השלמתו.

היטל ההשבחה בגין אישור ההיתר הני"ל:

נמסר מהחברה כי היטל ההשבחה בגין אישור היתר הבניה הני"ל שולם/הופחת בספרים [ע.ה. – ניתן היתר בניה].

¹⁴ שטח של 5,508.8 מ"ר בגובה כ- 40 מ'. שטח של 312.19 מ"ר בגובה כ- 6 מ'.



הבינוי המתוכנן

המלוייג המתוכנן
- טרם הוקם

בפועל הוקמה סככה על
גגלים מדרום למבנה E
כפי שמסומן בהיתר

מביקור שערכנו בנכס לא אתרנו חריגות בניה מהותיות בעין.

7.2.3 . טופס 4 - מיום 05.07.2010

ניתן למבנה אשר נבנה לפי היתר בניה מס' (1) 20080196 מתאריך 06.04.2009. מהות הבקשה מרכז לוגיסטי BEC, טופס 4 – להפעלת מכונות בלבד.

7.2.4 . תעודת גמר

לא איתרנו תעודת גמר למבנה. המבנה מתפקד כבר מס' שנים (מעל 13 שנים).
לא ידוע על דרישות שהן מצד הווי המקומית.

עמוד 41 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

7.3. זכויות בניה נוספות – לנכס בשלמות

בהתחשב בתכנית מאושרת מס' 616-0655779 ובהיתר הבניה מ- 1/2022.
 שטח מגרש תעשייה 62,280.51 מ"ר.
 תכסית 60%.

יתרת זכויות בניה נישומות (מ"ר)		שטח בהיתרי הבנייה לרבות הקלות (מ"ר)		זכויות בנייה בתכניות מאושרת (מ"ר)		תכסית (60%)	מפלס
שדות	עיקרי	שדות	עיקרי	שדות	עיקרי	שימוש תעשייה	
21,430.12		368.08	-	21,798.2			מרתף
41,986.55		0	5,508.8	6,228.05	65,394.5		- 3.75
		1,178.01	20,366.18				קרקע
		146.87	10.85				א' (+3.0)
		0	2,425.29				ב' (+ 6.0)
		1,692.96	28,311.12	28,026.25	65,394.5		סה"כ

א. תת מגרש ארעי 103 בשטח 46,870 מ"ר – בו קיים המרלוג"ג:

28,122	סה"כ תכסית מותרת לשוכר (מרלוג"ג)
21,544	מבנה קיים בנוי + שטח להקמה בק"ק לפי היתר מ- 1/2022
6,578	היתרה להקמה בק"ק

מרבית ההפרש הנ"ל ינוצל למעשה ע"י הקמת המחסן האוטומטי בשטח
 5,508.8 מ"ר במפלס 3.75 (-), ולגובה עד 39.8 (+), לפי היתר בניה מ- 1/2022.
 לאור הבינוי המתוכנן ינוצלו למעשה (5,508.8 מ"ר) שבמפלס ק"ק.



האושנר מלול Hausner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

השטח שבהיתר מ- 1/2022 (מזוהה כשלב א' בתכנית הבינוי לפי תב"ע 616-0655779 נכלל בתחום השטח המוגדר בחוות דעתנו כתחום שטח המרלו"ג עבור שטח זה נלקח בחשבון כי משולם שכ"ד לרכיב הקרקע בתקופת השכירות.

לפיכך שווי הזכויות לפי ההיתר מ- 1/2022 הינן דחויות לתקופה ארוכה (עד תום תקופת החוזה והאופציות כ- 10.75 שנים).

מימושם של הזכויות בתקופת השכירות **כפופה** כאמור להסדרת **תוספת** להסכם השכירות בנכס אשר יסדיר את השימוש במבנה העתיד לקום לפי היתר בניה מ- 1/2022. בשלב זה המשא ומתן שהתנהל עם השוכרת טרם הושלם ובהתאם ביצוע הפרויקט יקודם עם השלמתו. לפיכך, בשלב זה **לא** ערכנו תחשיב שווי לזכויות הנ"ל בתום השכירות.

הערה:

נציין כי מבחינה חוזית קיימת אפשרות למימוש הזכויות ע"י הקמת התוספת והשכרתה לצד ג' (צד שאינו השוכרת הנוכחית). אולם אז צריך להפחית מהדמ"ש המתקבל בגין מתחם המרלו"ג לפי החלק היחסי המשוך לקרקע המוחרגת בנוסף יידרש להסדיר דרך גישה למקום ואת פעילות המרלו"ג הקיים (פריקה וטעינה / קבלת סחורות).

עמוד 43 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024





ב. תת מגרש ארעי 102 בשטח 15,526 מ"ר¹⁵ – קרקע ריקה:

יתרת זכויות הבניה התיאורטית בק"ק, ללא מגבלת בניה – **8,382 מ"ר**

שטח תכנית לבניה לאור קווי הבנין (מ"ר)	שטח קרקע (מ"ר)	מגרש ארעי 102 הכולל אזור ללא מגבלת בניה לגובה בשטח
8,382		אזור עם מגבלת בניה לגובה בשטח
		אשר מהווים למעשה שטח חצר תפעולית בגלל מגבלת הגובה ואי כדאיות הקמת מרל"ג
7,029		
<u>15,411</u>	<u>15,411</u>	סה"כ

7.4. היטל השבחה

בגין תכנית מאושרת מס' 616-0655779 יחול תשלום היטל השבחה בעת מימוש. את אומדן גובה היטל השבחה החזוי על ידינו (*) לניצול יתרת זכויות הבניה הכלכליות הפחתנו בתחשיב השווי ההוגן.

(*) היטל השבחה הסופי ייקבע ע"י הו" המקומית בלבד והרשויות המוסמכות.

7.5. איכות סביבה

הנכס הינו מבנה תעשייה (לוגיסטיקה) חדש יחסית. מביקורנו בנכס, אין למיטב הבנתנו סימנים מובהקים בשטח המצביעים על זיהום קרקע. האזור במקורו אזור לתעשייה מזיקה, אך מזה שנים אינו מתפקד ככזה. לא ביצענו כל בדיקות פרטניות שהן ואין בידינו פרטים שהם בנוגע לזיהומי קרקע. אין בכך כדי לאשר אי קיומם של אלו (כיתוב פורמאלי) ואין לנו את הידע וההסמכה לקבוע בנושא.

השטח העדכני בהתחשב בתב"ע 616-0655779 כ- **15,411 מ"ר**. 15

עמוד 44 מתוך 72
 10938.1.102.23-5
 27.03.2024

8. מצב משפטי

8.1. נסחי רישום מקרקעין מיום 24.01.2024, גרסת אינטרנט - העתק רישום מפנקס הזכויות,

חלקות 67 + 70 בגוש 312.

מפורטים בסעיף 5 לעיל.

8.2. הסכם שכירות חופשית מיום 01.04.2008 בין הבעלים לשוכרת

המשכירה: מרכז לוגיסטי בי ריבוע נדליין בע"מ¹⁶ (להלן: "המשכירה").
השוכרת: בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ, חברה הקשורה לבעלים.

השוכרת מעוניינת לשכור מן המשכירה את המבנים ושטחי תפעול.

המושכר

מבנים תעשייתיים שיוקמו ע"י המשכירה בהתאם לתוכניות שתקבענה בהסכמה בין השוכרת למשכירה ועל פי פרוגראמה המצ"ב לחוזה זה, לרבות דרכי גישה, שטחי חניה, פריקה וטעינה ושטחים המיועדים למתקנים נלווים הדרושים לשם הפעלת מרכז לוגיסטי מודרני וחדש. לשוכרת הזכות להגדיל את שטחי המושכר מפעם לפעם בהתאם להוראות הסכם זה.

מטרת השכירות

הקמה ניהול והפעלה של מרכז לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד, המשתייכות בראש ובראשונה לקבוצת החברות המשתייכות לשוכרת, לאחר מכן למטרות אחסנה לצדדים שלישיים ולבסוף לכל מטרה חוקית אחרת בכפוף לכל דין והיתר.

¹⁶ רבוע כחול נדליין בע"מ הינה הבעלים של כל מניות חבי מרכז לוגיסטי בי ריבוע נדליין בע"מ.



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

המשכירה מצהירה כי ידוע לה שעל פי תוכניותיה ותחזיותיה העסקיות של השוכרת, תבקש השוכרת להגדיל את שטח המושכר מפעם לפעם, באופן שהשוכרת תזדקק, בתוך 10 שנים ממועד חתימת הסכם זה, באופן אשר ימצה את מלוא זכויות הבניה הקיימות והעתידיות.

לפיכך, מתחייבת המשכירה, כי תבנה את המושכר ואת כל יתר השטחים הבנויים בשטח הפרויקט באופן שיעלה בקנה אחד עם תוכניות השוכרת, כי ככל שתשכיר חלק משטח הפרויקט לצדדים שלישיים, יהיה זה בכפוף לזכות השוכרת להודיע למשכירה בהודעה בת 12 חודשים מראש ובכתב על רצונה לכלול את המבנים הנוספים בשטח הפרויקט וכי בראש ובראשונה יוקמו המבנים אותם תבקש השוכרת לאכלס בשלב א' ורק לאחר"כ יוקמו מבנים נוספים בשטח הפרויקט.

המושכר יושכר לשוכרת עם השלמת בנייתו, שהוא במצב גימור כמפורט בנספח א' לחוזה.

השוכרת מצהירה כי הינה בעלת שליטה במשכירה.

תקופת השכירות

12 שנים, מיום מסירת החזקה + אופציה ל- 3 שנים נוספות כל פעם ובלבד שתקופת השכירות המקסימאלית לא תעלה על 24 שנים.
אם השוכרת תפנה את המושכר קודם לתקופת השכירות, תהיה השוכרת חייבת בכל התשלומים החלים עליה עד תום תקופת השכירות.

דמי השכירות

לשנה יהיו 9% מסכום ההשקעה כהגדרתו להלן כאשר הוא צמוד ומתואם למדד - (להלן: "דמי השכירות הבסיסיים").

דמי השכירות הבסיסיים יוצמדו החל מיום קבלת טופס 4 למושכר.
דמי השכירות יושלמו מראש אחת לרבעון קלנדרי ויתווסף להם מע"מ כחוק.

סכום ההשקעה

סך העלות של מלוא השקעות המשכירה במושכר, לפני פחת והפחתות, לרבות עלויות פיתוח, היטלים ואגרות בניה.

עמוד 46 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



סכום ההשקעה לא יכלול עלויות שהמשכירה תישא בהן לצורך פיתוח המושכר שלא למטרת השכירות ועלות הקמת מבנים נוספים שאינם מהווים חלק מהמושכר.

בכל מקרה בו יושכר חלק משטח הפרוייקט (בנוי או פנוי) לצדדים שלישיים, יופחת מסכום ההשקעה חלק יחסי מעלויות רכישת הקרקע לאחר פחת והפחתות (כולל מס רכישה, אגרות והיטלי פיתוח למיניהם וכל יתר תשלומי החובה שיחולו בגין השטח) (להלן: "העלויות"), לעומת כלל שטחי הפרוייקט. לדוגמא: הושכרו לצד שלישי 10 דונם משטח הפרוייקט, יופחת סך של 10/74 מ"העלויות" כהגדרתן לעיל.

8.3. תוספת להסכם שכירות מיום 1.4.2008 שנערך ב- 17.06.2010 בין הבעלים לבין השוכר הקודם

לגגות מבנה B + E, מוסכם בין הצדדים כי הגגות אינם חלק מן המושכר וכי המשכירה תהיה רשאית להחזיק בהם ו/או להשכירם לצד שלישי כלשהו, בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי.

אם וככל שהמשכירה תשכיר שטחים בגגות המבנים הנ"ל לצד ג' לצורך הצבת מתקנים לייצור חשמל סולארי תהיה השוכרת זכאית לתמורה בשיעור 10% מדמי השכירות שישולמו למשכיר ע"י צד ג' (לאחר ניכוי הוצאות המשכירה).

עד ליום 1.10.2010, תהיה השוכרת פטורה מתשלום דמי השכירות בגין המושכר עפ"י הסכם השכירות אך כי החל מהכנת תכולה למושכר כמפורט לעיל תחויב ביתר החיובים החלים עליה בהתאם להסכם השכירות, לרבות צריכת חשמל ומים במושכר. החל מ- 01.10.2010 יחולו על השוכרת מלוא החיובים בגין המושכר כקבוע בהסכם השכירות.



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

8.4. הסכם שכירות חופשית נוסף מיום 17.06.2010 (ההסכם הינו בהמשך להסכמי

השכירות כפי שמתוארים בסעיפים לעיל)

בין הבעלים/המשכיר לבין השוכר הקודם.

לצורך הפעלת המרכז הלוגיסטי למטרת השכירות, זקוק השוכר לציוד מידוף ומערכות בקרה.

המשכיר משכיר לשוכר את הציוד לתקופה של 12 שנה החל ממועד תחילת השכירות.

התמורה, ישלם השוכר למשכיר סכום השווה 15% מעלות השקעת המשכיר בציוד בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

מוסכם כי במהלך תקופת האופציה עפ"י הסכם השכירות, ככל שתמומש ע"י השוכר, יהיו דמי השכירות בגין הציוד הסך השווה ל- 5% מהשקעת המשכיר בציוד, בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

8.5. הסבת הסכם שכירות מיום 01.04.2008 (לרבות תוספות לו) והסכם שכירות

ציוד מידוף מיום 17.06.2010 לשוכרת (קשורה לחברה)

בהתאם למסמך הבעלים מ- 22.12.2015, היא מסכימה להעברת מלוא הזכויות והחובות של השוכר הקודם לטובת השוכרת שבאה במקומו (חברה קשורה ל"חברה"), בכפוף למילוי התנאים המפורטים במסמך.

8.6. תוספת להסכם השכירות עם השוכרת (חברה קשורה ל"חברה") שנחתם ביום

28/03/2018

עיקרי ההסכם:

- הגדרת המושכר בהתאם לסימונו בתשריט המצורף להסכם.

- הסכם השכירות ימשיך לעמוד על כנו ולחייב את הצדדים בהתאם להוראותיו, בכפוף להוראות תוספת זו.

עמוד 48 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024





האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

- טענות השוכרת בקשר ליתרת המקרקעין יתבררו וידונו בפני בורר.
- **התייחסותנו** : בתחשיב שווי הנכס המושכר הופחתו מדמי השכירות של המושכר דמי השכירות עבור הקרקע המוחרגת שעתידה להיות מפותחת, לפי החלק היחסי של הקרקע.
- תקופת השכירות : השוכרת מממשת את תקופת האופציה כך שתקופת השכירות מוארכת ב 7 שנים ותסתיים ביום 01/04/2030.
- הוראות הסכם השכירות לעניין האופציה להארכתו בתקופות נוספות לאחר 1/4/2030 יישארו בתוקף בשינויים המחייבים.
- **התייחסותנו** : בהתאם לפרשנות שקיבלנו מהחברה, תקופת האופציה מסתיימת ב- 30/09/2034.
- המשכירה תתקן את גג המבנה וכן תבצע תיקונים ברצפת המושכר.
- **התייחסותנו** : נמסר לנו מהחברה כי הנ"ל בוצע.
- המשכירה מעבירה לשוכרת את זכות השימוש בגג המבנה בתקופת השכירות.
- **התייחסותנו** : להעברת זכות זאת לשוכרת אין השפעה על שווי הנכס מאחר ובתחשיב השווי לא הובאה בחשבון תרומה (ככל וקיימת) משווי השימוש בגג.
- השוכרת תהיה אחראית לאיטום ותיקון הגג לאחר תיקונו ע"י המשכירה.
- המשכירה תשתף פעולה כמיטב יכולתה עם השוכרת לצורך התקנת מערכת לייצור חשמל סולרי בגג.
- השוכרת תחזיר למשכירה את המידוף או שתרכוש אותו ממנה.

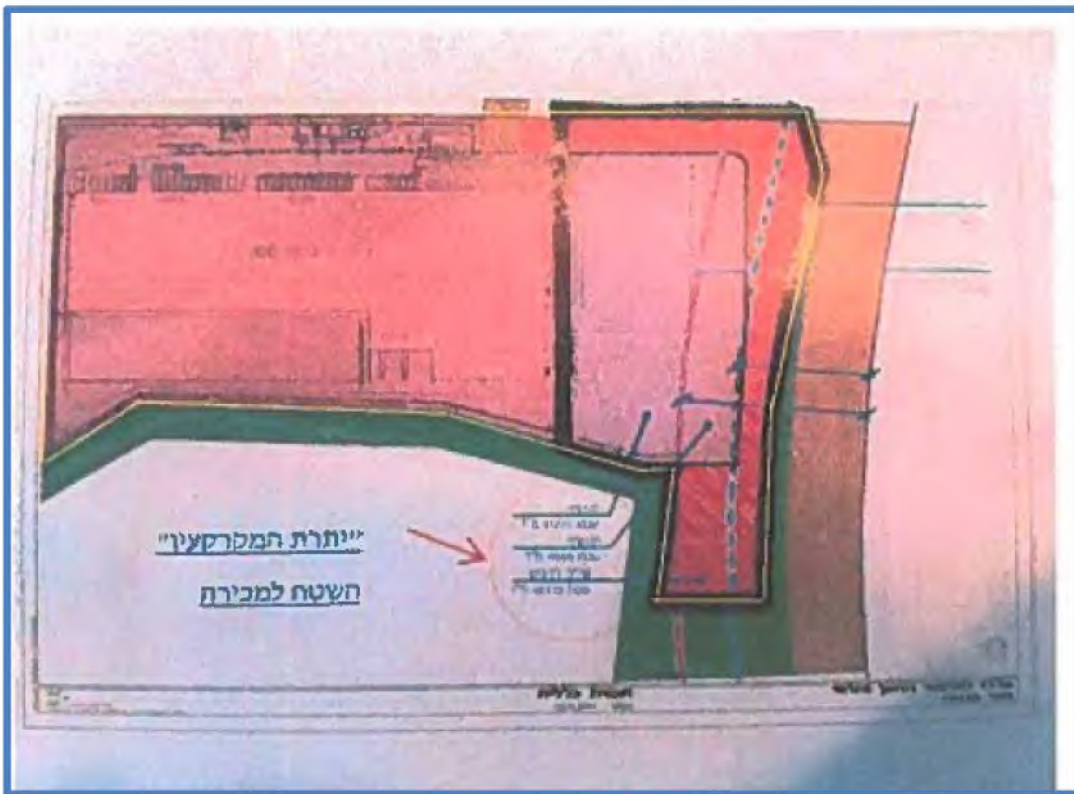
עמוד 49 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



התייחסותנו: בתחשיב השווי הפחתנו מדמ"ש המתקבלים את מרכיב השכ"ד מהמידוף כמו כן דמ"ש ראויים נקבעו למבנה ללא מידוף.

- השוכרת תפרע את מלוא חובה למשכירה בגין דמי שכירות וריבית פיגורים עד ליום 31/12/2018.

תשריט המצורף להסכם שכירות, ללא קנ"מ:



עמוד 50 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

8.7. סיכום חוזה השכירות החופשית בנכס¹⁷

השוכרת: (מדובר בחברה הקשורה ל"חברה")

דמ"ש בתקופת החוזה		לאחר החרגת הקרקע עם זכויות בניה נוספות	תקופה שניה	משך תקופה בשנים
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016		9%	102,757,858	6.25
סה"כ דמ"ש				
סיכום דמ"ש חודשיים				
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)				
מתואמים למועד קובע		31/12/2023		
סיכום דמ"ש חודשיים				
שנה	9,248,207			משך תקופה בשנים
חודש	770,684			
שנה	770,684			בחודש
חודש	32.5			בחודש
שנה	36.6			
שנה	867,201			

דמ"ש בתקופת האופציה:		לאחר החרגת הקרקע עם זכויות בניה נוספות	תקופה שניה	משך תקופה בשנים
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016		9%	102,757,858	4.50
סיכום דמ"ש חודשיים				
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)				
מתואמים למועד קובע		31/12/2023		
סיכום דמ"ש חודשיים				
שנה	9,248,207			משך תקופה בשנים
חודש	770,684			
שנה	770,684			בחודש
חודש	32.5			בחודש
שנה	36.6			
שנה	867,201			
שנה	37.0	שכ"ד ראוי למ"ר		בחודש
שנה	36.6			בחודש
שנה	867,201			

הערה: שכ"ד הנ"ל הינו לאחר הפחתת חלק יחסי עבור קרקע פנויה לפיתוח,
 75,564 ש/חודש. סה"כ שכ"ד כולל קרקע פנויה כ- 942,765 ש/חודש.

17 החוזה ללא מגבלות של דיירות מוגנת.

עמוד 51 מתוך 72
 10938.1.102.23-5
 27.03.2024

8.8 תפעול וניהול

התפעול והניהול נעשים עצמאית ע"י השוכרת.

8.9 רישיון עסק

רישיון העסק באחריות השוכרת.
 שווי הנכס אינו מושפע מקיומו/אי קיומו של רישיון העסק.
 בנכס, למיטב בדיקותינו וידיעותינו, אין פגמים מהותיים שבכוחם למנוע מתן רישיון עסק לשימוש על פי ההיתר.

8.10 פירוט חוות דעת של מומחים שנעזרנו בהם לצורך עריכת חוות דעתנו

לא נעזרנו בחוות דעת מומחים, למעט אישור קונסטרוקטור המצ"ב.

9. עסקאות ושומות בנכס

9.1 עסקאות שנערכו בנכס הנישום ב – 3 השנים האחרונות

לא איתרנו עסקאות מדווחות לרשות המסים.

9.2 הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע

שווי שנקבע לנכס במצבו	מהות ההערכה	מועד קובע
193,100,000 ₪	דוחות כספיים	31/12/2020
193,200,000 ₪	דוחות כספיים	31/03/2021
201,700,000 ₪	דוחות כספיים	30/06/2021
202,400,000 ₪	דוחות כספיים	30/09/2021
205,100,000 ₪	דוחות כספיים	31/12/2021
206,100,000 ₪	דוחות כספיים	31/03/2022
217,100,000 ₪	דוחות כספיים	30/06/2022
218,100,000 ₪	דוחות כספיים	30/09/2022
220,800,000 ₪	דוחות כספיים	31/12/2022
221,600,000 ₪	דוחות כספיים	31/03/2023
223,900,000 ₪	דוחות כספיים	30/06/2023
224,500,000 ₪	דוחות כספיים	30/09/2023
224,900,000 ₪	דוחות כספיים	31/12/2023

עמוד 52 מתוך 72
 10938.1.102.23-5
 27.03.2024



- ניכרת עליה לא מהותית בשווי בשיעור של כ- 0.2% ביחס לרבעון קודם (30.09.2023).

הנייל נובע מצטברות הסיבות שלהלן :

- ✓ עליה לא מהותית בדמ"ש מתקבלים לאור הצמדתם למדד מחירים לצרכן.
- ✓ עליה בשווי קרקע לתעשייה מ- 4,000 ש"ח/מ"ר קרקע ל- 4,200 ש"ח/מ"ר קרקע (בהתחשב בגובה המותר), לאור סקר שוק עדכני.

מנגד :

- ✓ הופחתו 2.5 מ' ש"ח בגין עלות תיקון התקלות במבנה.

- ניכרת עליה לא מהותית כנייל בשיעור של כ- 3.0% ביחס להערכה הקודמת מתאריך (31.12.2022).

הנייל נובע מצטברות הסיבות שלהלן :

- ✓ עליה בדמ"ש מתקבלים לאור הצמדתם למדד מחירים לצרכן.
- ✓ עדכון דמ"ש ראויים (לא כולל מידוף) מ- 36 ש"ח/מ"ר/חודש ל- 37 ש"ח/מ"ר/חודש, לאור סקר שוק עדכני.
- ✓ עליה בשווי קרקע לתעשייה מ- 3,600 ש"ח/מ"ר קרקע ל- 4,200 ש"ח/מ"ר קרקע (בהתחשב בגובה המותר), לאור סקר שוק עדכני.

מנגד :

- ✓ העלינו את שיעור ההיוון השנתי ב- 0.25% [מ- 5.75% ל- 6.00%] לאור מספר גורמים מצטברים – עליית הריבית ובשל כך עליית מרכיב המימון, מיעוט בעסקאות וכן סקר עסקאות תשואה עדכני שאנו עורכים באופן שוטף.
- ✓ הפחתה של 2.5 מ' ש"ח בגין עלות תיקון תקלות במבנה (אמור להתבצע בקרוב).

עמוד 53 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

9.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים לפני המועד הקובע

לא ידוע לנו על הערכות שמאיות קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע.

10. השומה

10.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת השוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירתם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי השוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

עמוד 54 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



10.2. גורמים ושיקולים

בהערכת שווי זכויות הבעלים/החברה הבאנו בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

10.2.1. הסביבה

המיקום הכללי, אזור צומת "קרית מלאכי" הידועה גם כצומת "קסטינה". הנכס ממוקם באזור התעשייה באר טוביה.

אזור התעשייה מאופיין במגוון שימושים ומבנים החל במבני תעשייה קטנים למוסכי רכב, מחסנים, מפעלים קטנים ובתי מלאכה שונים וכלה בפרויקטים מסחריים (BIG ועוד), בנייה לוגיסטית במרלוגים גדולים ועוד.

הפיתוח הסביבתי מלא.

10.2.1.1. מתחרים לנכס

מרלוגים דומים בסביבה. יש מספר כאלה. לא ניכרת תחרות עסקית ממשית ביניהם (חלקם בשימוש עצמי) והם מתפקדים מלא.

10.2.2. מאפייני הנכס

קרקע בשטח של כ- 62.3 דונם נטו¹⁸ המוצגת בחוות הדעת הן בשלמות והן בחלוקה לתתי מגרשים:

א. מתחם המרלוג

תת מגרש ארעי 103 (ביעוד תעשייה) בשטח של 46,870 מ"ר + תת מגרש ארעי 100 בשטח 1,635 מ"ר (ביעוד דרך – פנימית/פרטית), לפי תשריט החלוקה.

שטח המגרש לתעשייה. 18

עמוד 55 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



במגרש המיועד לתעשייה קיים המרכז הלוגיסטי.

המרלויג כולל שני מבנים עיקריים (B ו-E) ומחברים ביניהם (מבנה B נמצא מערבית למבנה E) ומשמשים ללוגיסטיקה ואחסנה בשטח בנוי כולל של כ- 23,695 מ"ר.

מעל גג מבנה E מותקן מתקן פוטו-וולטאי בשימוש השוכרת ולפי כך לא נלקח בהערכת השווי.

בנוסף בנויים מבנה C בשימוש טכני ומאגר מים בשטח של 530 מ"ר ומבנה D בשימוש לשומר בשטח של 24 מ"ר מצפון למבנים (B + E).

ב- 10/01/2022 ניתן היתר בניה בתת מגרש 103, לתוספת מחסן אוטומטי (עד לגובה 40 מ') ואזור קבלה דרומי למחסן קיים, בשטח בנייה כולל של כ- 5,821 מ"ר. הנ"ל טרם הוקם.

ישנן מס' תקלות במבנה שהחברה עתידה להסדיר בקרוב. עלות התיקון מוערכת בגבולות 2.5 מ' ש. הנ"ל מופחת מהשווי ההוגן.

ב. הקרקע לפיתוח

תת מגרש ארעי 102 (ביעוד תעשייה) בשטח של 15,526 מ"ר (בפועל 15,411 מ"ר – לא מהותי) עם מגבלת בניה לגובה לכמחציתו + תת מגרש ארעי 101 בשטח 10,370 מ"ר (ביעוד דרך – פנימית/פרטית), לפי תשריט החלוקה.

כאמור בחוות דעתנו הגדרנו את השטח הנ"ל כחלק מוחרג מהמושכר והתייחסנו אליו כאל קרקע פנויה.

10.2.3. מצב פיזי ותחזוקתי

מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה, נראה ויזואלית בלבד, כתקין.

10.2.3.1. שנת הקמה למבנה מרלויג

שנת ההקמה סוף 2010 – תחילת 2011.

עמוד 56 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



טופס 4 ניתן בתאריך 05.07.2010.

10.2.4. חניה

החניה בחצר מגרש המרכז הלוגיסטי.

10.2.5. מצב תכנוני

חלקה 70 (מגרש 702 לפי תב"ע 8/מק/2114) בשטח של כ- 12.0 דונם, ביעוד דרך – פנימית/פרטית.

חלקה 67 (מגרש 113 לפי תב"ע 8/מק/2114) בשטח של כ- 62.3 דונם, ביעוד תעשייה.

קיים היתר בניה למרלוי"ג.

קרקע הנכס הנישום בשלמות, נרכשה ב- 10.10.2007. זכויות הבניה המוקנות הן מכוח תב"ע 46/101/02/8 המאושרת משנת 2002.

בתאריך 10/1/2022 ניתן היתר בניה להוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן קיים. שטח עיקרי בגודל 5,820.99 מ"ר. הנ"ל טרם הוקם למעט הצבת סככה על גלגלים מדרום למבנה E, בשטח של כ- 312 מ"ר לפי היתר הבניה.

לאור אישור תב"ע 616-0655779 (2021) הפחתנו אומדן היטל השבחה חזוי בגין ניצול יתרת זכויות הבניה הכלכליות במגרש 102. פירוט נוסף בסעיף 7 לעיל.

10.2.6. זכויות בניה נוספות

קיימות יתרת זכויות בניה כמפורט בסעיף 7.3 לעיל.

עמוד 57 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

10.2.7. מצב משפטי

בעלות פרטית של הבעלים (מרכז לוגיסטי B רבוע נדל"ן בע"מ).

המרלוג"ג מושכר בשלמות לחברה קשורה (בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ). להערכתנו דמ"ש המשולמים הינם בטווח דמ"ש הראויים, אם כי בטווח הנמוך שלהם.

בתאריך 10/01/2022 ניתן היתר בניה לתוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן קיים בשטח כולל של כ- 5,821 מ"ר, הממוקמים במגרש 103 שבו קיים המרלוג"ג.

שטח הקרקע במגרש 103 שעליו מתוכנן להוסיף את המחסן האוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן הקיים הנ"ל, מהווה חלק ממתחם המרלוג"ג ומשולמים עבורו דמי שכירות למרכיב הקרקע ע"י השוכרת (תום השכירות כולל תק' אופציה בעוד כ- 10.75 שנים).

מימוש פרויקט המרלוג"ג האוטומטי כפוף להסדרת תוספת להסכם השכירות ולאישור האורגנים המוסמכים בחברה. בשלב זה המשא ומתן שהתנהל עם השוכרת טרם הושלם ובהתאם ביצוע הפרויקט יקודם עם השלמתו.

מאחר וטרם נחתמה התוספת להסכם השכירות שתסדיר את ההתקשרות לגבי תכנון והקמת המחסן האוטומטי ואזור הקבלה למחסן הקיים הנ"ל, וכן מאחר ובפועל טרם החלה הקמתו, הנ"ל עדיין לא מובא בחשבון.

החלק המוחרג בשומתנו (מגרש 102), מהווה שטח קרקע ריקה, בהתאם לתכנית 616-0655779 בו עתיד לקום מרכז לוגיסטי נוסף עתידי.

עמוד 58 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024

10.2.8. שימוש

השכרה לחברה קשורה.

דמ"ש חודשיים (לפני הפחתת חלק יחסי לקרקע הפנויה להחרגה) מסתכמים לסך **942,765 ₪/חודש**, למועד הקובע.

דמ"ש המפורטים בטבלה להלן (**867,201 ₪/חודש**, למועד קובע) הינם לתחשיבנו בלבד, לאחר הפחתת החלק היחסי בשכ"ד לשטח הקרקע המוחרגת לפיתוח.

דמ"ש בתקופת החוזה		תקופה שניה	לאחר החרגת הקרקע עם זכויות בניה נוספות	משך תקופה בשנים
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016		102,757,858 ₪	9%	6.25
סה"כ דמ"ש				
9,248,207 ₪				בשנה
770,684 ₪				בחודש
770,684 ₪				בחודש
32.5				בחודש
36.6				בחודש
31/12/2023				
867,201 ₪				

דמ"ש בתקופות האופציה:		תקופה שניה	לאחר החרגת הקרקע עם זכויות בניה נוספות	משך תקופה בשנים
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016		102,757,858 ₪	9%	4.50
סה"כ דמ"ש				
9,248,207 ₪				בשנה
770,684 ₪				בחודש
770,684 ₪				בחודש
32.5				בחודש
36.6				בחודש
31/12/2023				
867,201 ₪				

הערה:

לאור כוונת הבעלים/החברה לפתח את החלק המוחרג, פיצלנו את שווי הנכס ל- 2 תתי המגרשים הארעיים (103 – ביעוד תעשייה, בו קיים המרל"ג + 102 – ביעוד תעשייה שעתיד להיות מפותח בעתיד) והפחתנו את דמי השכירות היחסיים לקרקע המוחרגת.

עמוד 59 מתוך 72
 10938.1.102.23-5
 27.03.2024



האושנר מלול Hausner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

בפועל השוכרת עדיין משלמת שכירות גם עבור הקרקע המוחרגת (התשלום יופסק עם התחלת הפיתוח בקרקע בפועל, בכפוף לתוספת לחוזה השכירות מ- 28.03.2018).

בשלב זה המשא ומתן שהתנהל עם השוכרת טרם הושלם ובהתאם ביצוע הפרויקט יקודם עם השלמתו.

10.2.9. תפעול וניהול

הנכס מתופעל ומנוהל ע"י השוכרת.

10.2.10. השימוש הטוב והמועיל

השימוש הקיים בהיתר הבניה – מבנה לוגיסטיקה (לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד) + מגרש מוחרג שעתיד להיות מפותח.

10.2.11. ניתוח סיכויים וסיכונים הגלומים בנכס

להערכתנו השימוש הקיים במבנה הינו השימוש הטוב והמועיל ביותר.

דמי השכירות המשולמים הינם בטווח הראוי לנכסים מודרניים דומים.

להערכתנו לא נשקפת סכנה העשויה להשפיע לרעה על שווי הנכס בטווח הזמן הנראה לעין.

המגרש הפנוי מוערך לפי שווי קרקע ביעוד תעשייה תוך התחשבות במגבלת הבניה לגובה לכ- מחצית משטחו.

10.2.12. מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **31.12.2023**, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

עמוד 60 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



10.3. עקרונות לתחשיב

10.3.1. גישת השומה

א. תת מגרש ארעי 102 ביעוד תעשייה – קרקע פנויה, החלק המוחרג (עתיד להיות מפותח ע"י הבעלים/החברה)

השתמשנו בגישת השוואה תוך התאמת מכלול הגורמים בין נכסי השוואה לנכס הנישום.
התחשבנו גם במגבלת בניה לגובה לחלק ממנו.

ב. תת מגרש ארעי 103 ביעוד תעשייה – בו קיים מרלוי"ג + היתר בניה להקמת תוספת למחסן אוטומטי

בשומה זו, עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה דוגמת הנכס שבנדון.

לא הצלחנו לאתר מספיק עסקאות השוואה לנכסים דומים, לכן השתמשנו בה לביקורת בלבד.

להערכתנו גישת העלויות אינה רלוונטית.

שיעור ההיוון השנתי לתחשיב **6.00%**¹⁹.

¹⁹ העלינו שיעור ההיוון השנתי מ- 5.75% (בהערכה הקודמת 31.12.2022) ל- 6.00% (במועד קובע 30.06.2023, וללא שינוי בהערכה הנוכחית) לאור עליית הריבית במשק, מיעוט העסקאות במשק ועליית מרכיב המימון בעסקאות וסקר עסקאות תשואה עדכני.



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

מסד נתונים לקביעת שיעור היוון שנתי :

מבני לוגיסטיקה/ תעשייה/ אחסנה						
מקור מידע	שיעור תשואה	דמ"ש שנתיים ב- מ' ש"ח	מחיר הרכישה ב-מ' ש"ח	הנכס	מיקום	תאריך העסקה / הפרסום
עסקאות השוואה למבני תעשייה/ לוגיסטיקה/אחסנה :						
עיתונות	6.00%		250.00	תעשייה ואחסנה	אזה"ת אשקלון, "רב בריח"	12/2023
מגנא + עיתונות	5.90%	11.50	195.00	לוגיסטיקה	באר טוביה	14/09/2023
מגנא + עיתונות	4.1%-6.0%	8.00	194.00	אחסנה	מועצה אזורית גדרות	29/08/2023
מגנא + עיתונות	6.49%	10.00	154.00	תעשייה ואחסנה	אזה"ת אלון תבור	07/08/2023
מגנא + עיתונות	5.99%	4.25	71.00	תעשייה, משרדים ואחסנה	קיסריה	05/01/2022
מגנא + עיתונות	5.79%	5.28	91.20	אחסנה	א"ת נאות חובב	24/03/2021
עיתונות	5.70%	4.05	71.00	לוגיסטיקה	קיבוץ חפץ חיים	03/03/2021
מגנא + עיתונות	7.65%	48.60	635.00	תעשייה, אחסנה ומשרדים	אזה"ת תפן + אזה"ת הצפוני נהריה	09/01/2020
פרסומי אגף שומת מקרקעין - השמאי הממשלתי :						
אגף שומת מקרקעין	תעשייה - 6.7% לוגיסטיקה - לא יפחת מ- 5.0% משרדים- 6.7%			שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2022	כללי	07/02/2023

עמוד 62 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



10.3.2. סקר שוק (דמ"ש למבני תעשייה/לוגיסטיקה)

הערות	ביקוש / הסכם	דמ"ש למ"ר	גובה	שטח במ"ר	פארק תעשייה	
תיווך	ביקוש	48.0	8 מ'	ק"ק 220 מ"ר	באר טוביה	
תיווך	ביקוש	50.0	4.5 מ'	ק"ק 850 מ"ר		
תיווך	ביקוש	50.0	6.5 מ'	ק"ק 940 מ"ר + 85 מ"ר גלריה		
תיווך	ביקוש	50.0	סטנדרטי	ק"ק 1,500 מ"ר + גלריה 500 מ"ר	קרית גת	
תיווך	ביקוש	38.0	סטנדרטי	ק"ק 400 מ"ר + חצר 100 מ"ר		
תיווך	ביקוש	50 - 55	גבוהה	שטחים שונים	פארק יואב	
תיווך	ביקוש	55.0	14 מ'	12,000		
תיווך	ביקוש	45.0	7.5 מ'	13,000		
תיווך	ביקוש	40.0	6 מ'	ק"ק 2,800 מ"ר	כנות	
תיווך	ביקוש	39.0	8 מ'	ק"ק 1,300 מ"ר, כולל מידוף		
תיווך	ביקוש	48.0	6.0 מ'	ק"ק 800 מ"ר	שוהם	
תיווך	ביקוש	65.0	13.7 מ'	ק"ק 15,000 מ"ר, גלריות 900 מ"ר לאחסנה ומשרדים		
תיווך	ביקוש	55.0	14 מ'	ק"ק 6,000 מ"ר + 2,200 משרדים		
הסכמי שכירות במרכז לוגיסטי המשמש 2 שוכרים ;						
הסכם שכירות מ- 05/2019	הסכם	49.0	10 מ'	3,571	פארק טכנולוגיות (ליגד), מודיעין	
הסכם שכירות מ- 05/2019	הסכם	46.0	10 מ'	3,374		
הסכמי שכירות במרכז לוגיסטי מרובה שוכרים ;						
הסכם שכירות מ- 12/2021. כולל 6 מקומות חניה	הסכם	56.7	6.5-7.5 מ'	723		
הסכם שכירות מ- 12/2021. כולל 3 מקומות חניה	הסכם	60.0	6.5-7.5 מ'	355		
הסכם שכירות מ- 11/2021	הסכם	55.0	6.5-7.5 מ'	513		
הסכם שכירות מ- 08/2021. כולל 5 מקומות חניה	הסכם	55.0	6.5-7.5 מ'	530		
חוזה מ- 15/05/2018, דמ"ש משולמים	הסכם	43.8	מעטפת, ללא מידוף אולם תעשייה כ- 5,000 מ"ר לשיווק בגובה 13-14.7 מ', וכן קומה א' למשרדים בשטח כ- 800 מ"ר לשיווק ברמות מעטפת (מבנה בטון)	5,792		
חוזה מ- 08.03.2022	הסכם	38.4	ב- 3 מפלסים	9,957		
חוזה מ- 18/06/2023	הסכם	43.6	ב- 3 מפלסים	11,988		
עפ"י דו"ח נתי"מ (חציון ראשון 2023) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה CLASS A (מבנה מודרני, ספרינקלירים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור השפלה (כנות) - 50 ש"ח למ"ר לחודש						
עפ"י דו"ח נתי"מ (חציון ראשון 2023) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה CLASS A (מבנה מודרני, ספרינקלירים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור השפלה (יבנה) - 56 ש"ח למ"ר לחודש						
עפ"י דו"ח נתי"מ (חציון ראשון 2023) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה CLASS A (מבנה מודרני, ספרינקלירים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור דרום (קרית גת) - 45 ש"ח למ"ר לחודש						
עפ"י דו"ח נתי"מ (חציון ראשון 2023) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה CLASS A (מבנה מודרני, ספרינקלירים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור דרום (אשקלון) - 38 ש"ח למ"ר לחודש						
עפ"י דו"ח נתי"מ (חציון ראשון 2023) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה CLASS A (מבנה מודרני, ספרינקלירים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור דרום (שדרות/אופקים/נתיבות) - 32 - 35 ש"ח למ"ר לחודש						

עמוד 63 מתוך 72
 10938.1.102.23-5
 27.03.2024



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

סיכום:

- דמ"ש למבני תעשייה/לוגיסטיקה סטנדרטיים נעים בין 38 ש"ח - 60 ש"ח/מ"ר/חודש. תלוי במיקום, גובה, רמת גמר וכו'.
- דמ"ש למבנים לוגיסטיים סטנדרטיים/פשוטים בשילוב תקרה גבוהה (ביקוש) נעים בגבולות 44 ש"ח - 65 ש"ח/מ"ר/חודש. תלוי במיקום, גובה, רמת גמר וכו'.
- דמ"ש הנ"ל (בדרך כלל) כוללים **מידוף**.

10.3.3. קביעת דמ"ש ראויים (ללא מידוף)

- קבענו דמ"ש ראויים לאולם בגובה סטנדרטי לפי 36.5 ש"ח/מ"ר/חודש.
- קבענו דמ"ש ראויים לאולם עם תקרה גבוהה לפי כ- 44 ש"ח/מ"ר/חודש. מהווים תוספת 20% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- קבענו דמ"ש ראויים לגלריה (ברמת מעטפת) לפי כ- 11 ש"ח/מ"ר/חודש. מהווים כ- 30% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- קבענו דמ"ש ראויים למפלס +6 (אחסנה + משרדים ברמת גמר) לפי כ- 22 ש"ח/מ"ר/חודש. מהווים כ- 60% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- מתקבלים דמ"ש ממוצעים ראויים לנכס כ- 37 ש"ח/מ"ר/חודש. הנ"ל **אינו** כולל מידוף.

נציין כי לאחר הקמת מרלויג אוטומטי מדרום למרלויג הקיים/הפשוט, אשר ישתלב עם המבנה הקיים, **צפויה** עליה מסוימת בדמ"ש הראויים למרלויג הקיים/הפשוט.

עמוד 64 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024





האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.3.4. סקר שוק (קרקעות לתעשייה)

מיקום	מועד	ביקוש לדונם	מקור
באר טוביה	חציון ראשון 2022	3,500,000	דו"ח נתי"מ מחצית ראשונה 2022
באר טוביה	חציון שני 2022	4,500,000	דו"ח נתי"מ מחצית שניה 2022
באר טוביה	חציון ראשון 2023	5,000,000 - 4,500,000	דו"ח נתי"מ מחצית ראשונה 2023
יבנה	חציון ראשון 2022	4,500,000	דו"ח נתי"מ מחצית ראשונה 2022
יבנה	חציון שני 2022	5,000,000	דו"ח נתי"מ מחצית שניה 2022
יבנה	חציון ראשון 2023	5,000,000	דו"ח נתי"מ מחצית ראשונה 2023
כנות	חציון ראשון 2022	6,000,000	דו"ח נתי"מ מחצית ראשונה 2022
כנות	חציון שני 2022	6,000,000 - 5,500,000	דו"ח נתי"מ מחצית שניה 2022
כנות	חציון ראשון 2023	5,500,000	דו"ח נתי"מ מחצית ראשונה 2023
קרית גת	חציון ראשון 2022	4,000,000 - 3,500,000	דו"ח נתי"מ מחצית ראשונה 2022
קרית גת	חציון שני 2022	4,000,000 - 3,500,000	דו"ח נתי"מ מחצית שניה 2022
קרית גת	חציון ראשון 2023	4,000,000 - 3,500,000	דו"ח נתי"מ מחצית ראשונה 2023

עמוד 65 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024





האושנר מלול

הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

מקדמים:											
מיקום	עסקה / מכרז ר.מ.י	מועד העסקה / הזכייה	גוש / חלקה	מגרש	תכנית	ייעוד	שטח מגרש, במ"ר	מחיר רכישה / זכייה	מחיר לדונם	עלויות הפיתוח	שימושים
מלאכה	מכרז ר.מ.י	08/02/2023			5/122/03/6	מלאכה זעירה	736	2,477,777	3,366,545	המחיר אינו כולל עלויות פיתוח	בתי מלאכה
							736	2,831,769	3,847,512		
							736	2,650,161	3,600,762		
							1,005	3,600,016	3,582,105		
							994	3,573,456	3,595,026		
							996	4,980,700	5,000,703		
							370	1,367,888	3,696,995		
							593	1,957,789	3,301,499		
							456	1,850,000	4,057,018		
							591	2,999,888	5,075,953		
							1,159	5,200,999	4,487,488		
אזור תעשייה יואב	עסקה	10/08/2022	2604/71	502	12/122/03/32	תעשייה ואחסנה	46,175	203,027,068	4,396,905	המחיר כולל פיתוח בנין מרכיב הקרקע בלבד	מפעלי תעשייה, מחסנים וסוכנויות לעמילות מכס, מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה ומשטחים לאחסנה פתוחה, בתי קירור, אחסנה ואריזה, אולמות תצוגה וחנויות מפעל, שירותי דרך ומוסכים, מתקנים לארגון מתחדשת, משרדים לשימוש עצמי של השימושים הנ"ל. שטחי השירות התת"ק יהיו למרחבים מוגנים, חדרים טכניים, חניות ומחסנים
							22,457	125,000,000	5,566,193		
							12,021	50,862,714	4,231,155		
א.ת. מבצע	מכרז ר.מ.י	30/01/2022	2775/185	123	616-0473710	תעשייה ואחסנה	17,938	89,879,336	5,010,555	המחיר אינו כולל עלויות פיתוח	מבני תעשייה ואחסנה
							17,167	64,982,315	3,785,304		
							13,323	48,841,293	3,665,938		
א.ת. גדרה (סמוך לצומת כנרת)	מכרז ר.מ.י	29/12/2022			זמ/573	תעשייה	1,586	7,014,200	4,422,573	המחיר כולל היטלי פיתוח בנין מים וביוב בלבד.	מבנים לתעשייה, מלאכה, אחסנה, מנהלה ושרות לתפעול המפעלים, שימושי מסחר למעט שימושים נלווים לתעשייה יהיו סטייה נכרת
							2,687	13,505,075	5,026,079		
							2,530	12,475,094	4,930,867		
							3,800	19,620,900	5,163,395		
א.ת. קרית מלאכי	עסקה	06/07/2022	301/154	73A	617-0380360	תעשייה	3,800	19,620,900	5,163,395	תעשייה, מלאכה, משרדים של מפעלים, אחסנה ושיווק סיטונאי, מלאכה צרכנית ויצרנית, בתי דפוס, מכוני העתקות, תעשיות ידע, ניסור וליטוש יהלומים ואבנים יקרות, מוסכים, תחנות תדלוק	

סיכום וקביעה:

קבענו שווי קרקע לתעשה (עם זכויות בניה לגובה של עד 40 מ') בגבולות הסך של **4,200,000** ש"ח/דונם.

שווי דונם לתעשה - סטנדרטי בבאר טוביה	4,000,000	ש"ח
קבענו שווי דונם קרקע לתעשה בנכס לאור מגבלות הבניה	3,200,000	ש"ח 80%
שווי קרקע לתעשה עם תקרה גבוהה (עד 40 מ')	4,200,000	ש"ח 130%

עמוד 66 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.3.5. תחשיב השווי

10.3.5.1. קביעת גובה דמי השכירות הראויים

שטח בנוי	שטח במ"ר	מקדם אקו'	דמ"ש ראויים למ"ר (בחודש) (₪)	סה"כ דמ"ש (חודשיים) (₪)
מבנה B - ק"ק (אחסנה, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574	100%	36.5	531,968
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224	30%	11.0	2,449
מבנה B - מפלס 6+ (אחסנה, אולמות, וחלק קטן משרדים)	2,425	60%	21.9	53,114
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472	120%	43.8	283,458
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530	0%	-	-
מבנה D (שומר)	24	0%	-	-
סה"כ שטח בנוי	24,249	דמי'ש למ"ר בנוי	35.9	870,989
סה"כ שטח לשיווק	23,695	דמי'ש למ"ר לשיווק	36.8	870,989
		דמי'ש למ"ר לשיווק במעוגל	37.0	876,716

עמוד 67 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024





10.3.5.2. סיכום התחשיב

תחשיב בגישת היוון הכנסות:	
מועד קובע	31/12/2023

שיעור היוון שנתי	6.00%	
דמ"ש חודשיים בתקופת החוזה- לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה	867,201 ₪	
לאחר החרגת קרקע עם יתרת זכויות בניה		
דמ"ש למ"ר/חודש	36.6 ₪	
תקופת החוזה בשנים	6.25	
ערך נוכחי בתקופת החוזה	52,943,512 ₪	

דמ"ש חודשיים בתקופות האופציה	867,201 ₪	
דמ"ש למ"ר/חודש	36.6 ₪	
התחשבנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד לפי חוזה ושכ"ד ראוי		
תקופות האופציות בשנים	4.5	
ערך נוכחי בתקופות האופציה	27,783,394 ₪	

בתום ההתקשרות:

דמ"ש חודשיים ראויים	876,716 ₪	
דמ"ש למ"ר/חודש, במעוגל	37.0 ₪	
ערך נוכחי ליתרת החיים הכלכליים	93,730,527 ₪	

סה"כ שווי	174,457,434 ₪	
שווי למ"ר משווק	7,363 ₪	

אומדן לעלות תיקון תקלות במרל"ג קיים (שחל על החברה)	-2,500,000 ₪
---	---------------------

שווי זכויות בניה נוספות - קרקע פנויה לפיתוח	52,900,000 ₪
ראה גליון זכויות בניה נוספות	

סה"כ שווי הנכס	224,857,434 ₪
במעוגל	224,900,000 ₪

עמוד 68 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



10.3.6. פירוט תחשיב שווי יתרת זכויות הבניה – קרקע פנויה לפיתוח

תחשיב שווי יתרת זכויות בניה - קרקע פנויה, חלק מוחרג - לפי תב"ע 616-0655779		
תחשיב יתרת הזכויות:		
שטח מגרש בשלמות ביעוד תעשייה לפי התב"ע 616-0655779	62,281 מ"ר	
תכנית מותרת	37,368 מ"ר	60%
בני/בהיתר ועתידי להיבנות בק"ק	21,544 מ"ר	
היתרה - ק"ק	15,824 מ"ר מבונה	
קבענו שווי מ"ר קרקע לתעשייה (לפי סקר שוק)		
	4,200 ₪	בממוצע
<p>בהתאם לתשריט חלוקה עדכני מיום 30.10.18 (הועבר מהחברה) וכן לתשריט התוספת לחוזה השכירות מיום 28.03.18, יוחרגו השטחים הבאים:</p>		
שטח תכנית לבניה לאור קווי הבניין (מ"ר)	8,382	שטח קרקע (מ"ר)
מגרש ארעי 102 הכולל אזור ללא מגבלת בניה לגובה בשטח		
אזור עם מגבלת בניה לגובה בשטח		
אשר מהווים למעשה שטח חצר תפעולית בגלל מגבלת הגובה ואי כדאיות הקמת מרל"ג	7,029	
	15,411	15,411 סה"כ
הערה: להלן חלוקת שטח קרקע ביעוד תעשייה לפי תשריט החלוקה מיום 30.10.18		
שטח קרקע שיוותר בשימוש השוכר (מרל"ג) - מגרש 103	46,870 מ"ר	
סה"כ שטח קרקע ביעוד תעשייה מוחרג (בחלקו עם מגבלת בניה, מגרש-102)	15,411 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה (ק"ק)		
	7,000	₪ בממוצע
שטח מ"ר מבונה בק"ק מתוחשב כמוחרג, ללא מגבלת בניה לגובה, מגרש 102	8,382	
מתקבל שווי למגרש 102	58,674,000	₪
מגרש 103:		
סה"כ תכנית מותרת לשוכר (מרל"ג)	28,122	
מבנה קיים בני + שטח להקמה בק"ק לפי היתר מ-1/2022	21,544	
היתרה להקמה בק"ק	6,578	
<p>מרבית ההפרש הנ"ל ינוצל למעשה ע"י הקמת המחסן האוטומטי בשטח 5,508.8 מ"ר במפלס 3.75 (-), ולגובה עד 39.8 (+), לפי היתר בניה מ-1/2022. לאור הבינוי המתוכנן ינוצלו למעשה (5,508.8 מ"ר) שבמפלס ק"ק.</p> <p>שטח הקרקע שבהיתר מ-1/2022 ועתידי להיבנות בו מחסן אוטומטי נכלל בשטח המושכר לשוכר (הניצול מדרום למבנה הלוגיסטי הקיים) ומשולם עבור הקרקע הואיל ושווי הזכויות שעתידות להיבנות לפי היתר מ-1/2022 הנ"ל דחויית לתקופה ארוכה (עד תום החוזה והאופציות) 10.75 שנים והואיל וטרם נערך בגינן הסכם שכירות שיסדיר את השימוש במבנה העתידי לקום לפי היתר בניה מ-1/2022, לא ערכנו תחשיב שווי בתום השכירות ניתן להחזיר את הקרקע הנ"ל לצד ג' אך צריך להפחית מדמ"ש חלק יחסי לעלות הקרקע המוחרגת וכן להסדיר דרך גישה למקום. או לחלופין להסדיר הסכם שכירות עדכני מול השוכר.</p>		
שווי יתרת הזכויות, במעגל/קרקע פנויה (לאחר הפחתת אומדן היטל השבחה חזוי) במגרש 102	52,900,000	₪

עמוד 69 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



10.3.7. הפחתה כללית לגודל

אין לדעתנו מקום לבצע הפחתה לגודל. גודלו של הנכס אינו חריג ביחס לנכסים דומים בסביבה ודמי השכירות הראויים שקבענו מגלמים זאת.

10.3.8. מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למס מכירה (במידה וחל) והוצאות מימוש. לא מובאים בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה.

11. קביעת השווי ההוגן

לאור האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן "השווי ההוגן" לנכס שבנדון **בשלמות** במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', נכון למועד הקובע **31.12.2023** בגבולות הסך של **₪ 224,900,000** (מאתיים עשרים וארבעה מיליון ותשע מאות אלף ₪), לא כולל מע"מ.

מהנ"ל שווי זכויות החברה/הריבוע, בנכס - 100%, במעוגל ₪ 224,900,000 (מאתיים עשרים וארבעה מיליון ותשע מאות אלף ₪), לא כולל מע"מ.

11.1. הפחתות מאומדן השווי ההוגן להיטל השבחה ו/או תשלומים לרמ"י

אין.

השווי ההוגן לנכס הינו לאחר הפחתת היטל השבחה חזוי בעת מימוש.

עמוד 70 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



11.2. בדיקת רגישות

שינוי בדמ"ש							שוי הנכס		
7%	5.0%	2.5%	0.0%	-2.5%	-5.0%	-7.0%			
204,900,000 ₪	203,500,000 ₪	201,700,000 ₪	199,900,000 ₪	198,000,000 ₪	196,200,000 ₪	194,800,000 ₪	1.0%	שינוי בשיעור	
217,100,000 ₪	215,500,000 ₪	213,400,000 ₪	211,400,000 ₪	209,300,000 ₪	207,300,000 ₪	205,600,000 ₪			0.5%
231,400,000 ₪	229,500,000 ₪	227,200,000 ₪	224,900,000 ₪	222,500,000 ₪	220,200,000 ₪	218,300,000 ₪			0.0%
248,300,000 ₪	246,200,000 ₪	243,500,000 ₪	240,800,000 ₪	238,100,000 ₪	235,400,000 ₪	233,200,000 ₪			-0.5%
268,600,000 ₪	266,100,000 ₪	263,000,000 ₪	259,900,000 ₪	256,800,000 ₪	253,700,000 ₪	251,200,000 ₪			-1.0%

הערות: המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה. נתוני השכירות, השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריותם בלבד.

מצ"ב: אישור קונסטרוקטור מ- 09.08.2023 ליציבות המבנה - 1 עמ'.

בכבוד רב,
עודד האושנר
 מהנדס אזרחי ושמואל מקרקעין



תפוצה: 1-2. "רבע כחול נדל"ן בע"מ".

עמוד 71 מתוך 72
 10938.1.102.23-5
 27.03.2024



האושנר מלול Haushner Malul
הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ LTD eng. & real estate appraisal

נספח - אישור קונסטרוקטור



ש.ב. הנדסת מבנים

9.8.23

לכבוד:

יוסי - BSRE

שלום רב,

הנדון: מלול"ג כפר השעשועים - באר טוביה

אני החתום מטה, מתכנן שלד המבנה שבנדון מאשר כי המבנה יציב ועומד בכל דרישות התקנים.

רצפת המבנה הינה רצפה מונחת שאיננה קשורה לייצובות המבנה.

הסדקים והשקיעות ברצפה הינם בשל תנודות בקרקע וביצוע של הרצפה ואינם פוגעים בייצובות המבנה.

אני מאשר שמסמך זה יכלל במידת הצורך בחו"ד שמאי להערכת הנכס.

שלום רב - חשתי
מתקדם והטתי
מ.ל. מלול

בברכה,
שלום ברששת
ש.ב. הנדסת מבנים

ת.ד. 430, כרסור סל': 04-6271940 פקס': 04-6271950 e.mail: office@sb-eng.co.il

עמוד 72 מתוך 72
10938.1.102.23-5
27.03.2024



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | 6713412 תל-אביב 20, רח' לינקולן 20, רח' לינקולן 13, קומה 13, בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 | Tel. 03-6254688



האושנר מלול Haushner Malul
 eng. & real estate appraisal LTD בע"מ מקרקעין

עודד האושנר מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ירון מלול חשבונאי ושמאי מקרקעין

קארן דישי אלאור כלכלנית ושמאית מקרקעין
 גאנם עתילי M.A נדל"ן מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
 אביקם כדורי מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
 אסף ניב שמאי מקרקעין
 מוטי בוטבול שמאי מקרקעין
 הדס ליטוינסקי עורכת דין ו-B.A במנהל עסקים
 ארנון מרדכי B.sc במדעי החיים ושמאי מקרקעין
 עומרי סגל כלכלן ושמאי מקרקעין
 אדם שחר כלכלן ושמאי מקרקעין
 פאר אטיאס כלכלן ושמאי מקרקעין
 מעין מעוז רדלינגר כלכלנית ושמאית מקרקעין
 אייל האושנר כלכלן ושמאי מקרקעין
 שירן כהן כלכלנית ושמאית מקרקעין

תל-אביב 28/03/2024
סימוכין 10938.1.101.20-1

שומת מקרקעין מקיפה

מקרקעי "A לון קריית השרון", קריית השרון, נתניה

מספר נכס במערכת החברה : 328
 מספר הנכס בעודכנית בטבלה המסכמת - 10938.1.101

זכויות: בעלות רשומה ל"רבע כחול נדל"ן בע"מ" (להלן: "החברה") במחצית מהנכס.
המחצית האחרת של "אי. אס. אי." - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ," "הראל חברה ביטוח בע"מ" (ייקראו יחד להלן: "חברות הביטוח"). מוערך הנכס בשלמות. מוצג שווי חלק "החברה" בלבד (50%)



עמוד 1 מתוך 54



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv |
 office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 | Tel. 03-6254688 טל.



1. כללי

- 25.01.2024 < - ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י מוטי בוטבול, שמאי מקרקעין במשרד. בביקור נכח מר אורי צופן, מנהל המתחם. המקום מוכר לי מביקורים קודמים- ע.ה.
- < - כלל המידע התכנוני נלקח מהאתר הרשמי של הוועדה המקומית לתו"ב "נתניה".

< המועד הקובע לשומה הינו : 31.12.2023

לבדיקתנו, אין שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין המועד הקובע לשומה, מועד הביקור בנכס ומועד הוצאת דו"ח זה.

< רשימת מסמכים :

- 29.02.2024 - העתק הסכם מכר לממכר 50% מהזכויות בנכס אשר נערך בין "חברות הביטוח" (כמוכרות) לבין "החברה" (כקונה). בכך משלימה החברה 100% בנכס. הערה :
- חתימת ההסכם נערכה כחודשיים לאחר המועד הקובע ולכן בהערכה זו נשאר חלק החברה עדיין בשיעור של 50%.
- 14.01.2024 - נסח רישום מקרקעין, מידע מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט - הופק במשרדנו.
- 07.04.2011 - העתק הסכם מכר + הסכם שיתוף שנערך בין החברה (כמוכרת) לבין "חברות הביטוח"- נמסר מהחברה.
- שונים - הוראות ותשריטי תוכניות בניין עיר + היתרי בנייה ותוכניות היתר - נאסף ע"י עובדי המשרד.
- שונים - פרוט הסכמי השכירות החופשית - נמסר מהחברה
- שונים - ריכוז הסכמי שכירות - נמסר מהחברה.

חוות דעתנו ערוכה, בין היתר, על בסיס המידע הנ"ל שנאסף על ידינו ו/או נמסר מהחברה, המידע עבר על ידינו עיבוד ובקרה להצגתו בדו"ח זה.

< נתבקשנו על ידיכם בתאריך 08.01.2024, באמצעות הגב' ז'אנה דברי, שמאית מקרקעין ראשית של החברה, לערוך אומדן שווי כהגדרתו להלן לנכס שבנדון.

ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה. נמסר לנו כי הנהלת החברה, היא שהחליטה להתקשר אתנו.

עמוד 2 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



מובא להלן הסבר לגבי מטרת ההערכה, בסיס ההתקשרות, פרטי השמאי, הסכמות
הצהרות ויחסי תלות, רקע.

2. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

2.1. מטרת חוות הדעת

קביעת אומדן "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.
הגדרת "שווי הוגן":

"המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה
רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

מטרת חו"ד הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת
מניות ו/או לדוחות הכספיים.

2.2. בסיס ההתקשרות והשיפוי

חוות דעתנו ערוכה, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם
למכתב כללי לבקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעברנו לחברה ושכוחו יפה גם לשערוכים
השוטפים ולרבות לעבודת ההערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו
ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, רבוע כחול נדל"ן בע"מ, ב- 20.03.2008 כתב התחייבות לשיפוי,
חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל ומר דרור מורן, סמנכ"ל כספים, לפיו תשפה
החברה/רבוע את ע. האושנר הנדסה ואזרחית ושמואות מקרקעין בע"מ (שמה שונה ל-
"האושנר מלול הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנר ושות' ו/או עודד
האושנר (להלן: "האושנר").

כוחו של כתב התחייבות לשיפוי הנ"ל תקף גם להערכה זו.

כוחו של מכתב הבהרה שנשלח לחברה על-ידינו מיום 25.3.2020 בדבר היקף השיפוי
בגין עריכת הערכות שווי לנכסי החברה תקף גם לגבי הערכה זו, ולפיו הודענו לחברה,

1 שם מסחרי בלבד.

עמוד 3 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



בין היתר, כי אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

2.3 פרטי השמאי

שם המומחה : עודד האושנר.
מעונו : רח' אורן מס' 3, שכ' גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503.
מקום עבודתו : רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 65220.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזרחית".
החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמואות מקרקעין.
אתר המשרד באינטרנט: www.haushner.co.il
המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים - מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

3. הסכמות, הצהרות ויחסי תלות

3.1 הסכמות

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.
בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

אני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

עמוד 4 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

3.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמואות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").

וכן לפי כללי השמואות הבינלאומיים (International Valuation Application – IVS).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס נשוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

3.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכתי עבור החברה את הנכס, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב- 231.12.2009.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה האחות ו/או בבעליהן.

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.

חוות הדעת שלהלן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברה או לחברה האחות, נערכת ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

² לאחר רכישת קרקע הנכס ע"י החברה.

עמוד 5 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024





4. רקע

הנכס מהווה מרכז מסחרי בשכונת "קריית השרון", מזרח נתניה. המרכז בנוי ב- 5 מבנים להם קומת מרתף משותפת. קומת הקרקע מסחרית ופונה בחלקה לרחוב טום לנטוס ובחלקה לשדרה פנימית.

מעל 3 המבנים הידועים כמבנים A-C, קיימות ופעילות 2 קומות משרדים. מעל מבנים D-E קיימת קומת משרדים אחת, פעילה.

שטחי הבנייה עפ"י היתר הבניה הינם בהיקף כולל של כ- **25,602 מ"ר³**, מהנ"ל כ- 13,756 מ"ר עילי והיתרה (11,846 מ"ר) שטחים תת קרקעיים בשימושי אחסנה וחנייה.

שטחי הבנייה העיקריים אשר נבנו בפועל הינם בהיקף של כ- **8,449 מ"ר⁴**:

בחלוקה: כ- 5,080 מ"ר משרדים

כ- 3,308 מ"ר מסחר (לא כולל בניין F הקיים בהיתר אולם בפועל לא נבנה)

והיתרה של כ- 61 מ"ר לשירותים ציבוריים (כך בהיתר)

סה"כ כ- **8,449 מ"ר**

הערה:

נמסר מהחברה כי זו ממתינה לאישור מתווה תכנית האתמ"מ⁵ (לגביה יפורט בפרק מצב תכנוני) ולאחריה תוכן תכנית מפורטת נקודתית לנכס שבנדון.

חשוב:

בהערכה זו אין התייחסות להשפעות אם תהיינה על המקרקעין כתוצאה ממלחמת "חרבות ברזל".

3 נבנו בפועל **24,978 מ"ר** (624 מ"ר ברוטו בבניין F – לא נבנו).

4 עפ"י היתר הבנייה השטח העיקרי הינו כ- 8,908 מ"ר. בניין F בשטח עיקרי של כ- 459, לא נבנה.

5 תכנית מתאר לאזורי התעשייה בנתניה (אזור תעשייה מטרופוליני משני).

עמוד 6 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



5. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	9901
חלקה	:	6
שטח חלקה רשום	:	18,851 מ"ר
מס' מגרש	:	מגרש מס' 350 לפי תב"ע נת/750
שטח מגרש (מ"ר) ⁶	:	18,888 מ"ר
סוג הנכס	:	מרכז מסחרי
כתובת	:	רחוב טום לנטוס, שכונת "קריית השרון", מזרח נתניה
מיקום הנכס במבנה	:	המבנים בשלמות
זיהוי הנכס עפ"י תשריט	:	פורטל גיאוגרפי + תשריטי תכניות בנין עיר + תשריט היתר בנייה
שטח בהיתר	:	25,602 מ"ר בחלוקה לכ- 13,756 מ"ר עילי ו- 11,846 מ"ר תת קרקעיים (בפועל נבנו 24,978 מ"ר. ראה/י הערת שוליים 3 לעיל)
שטח בנוי בפועל ⁷	:	24,978 מ"ר בחלוקה לכ- 13,132 מ"ר עילי ו- 11,846 מ"ר תת קרקעיים
שטח לשיווק	:	12,633 מ"ר ⁸ (מהנ"ל 4,626 מ"ר מסחר ⁹ + 415 מ"ר מחסנים ¹⁰ + 7,592 מ"ר משרדים ¹¹)
בעלות	:	הראל חברה לביטוח בע"מ 46525/100000 אי.אם.אי- עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ 885/100000 הראל חברה לביטוח בע"מ 259/10000 <u>50000/100000</u> 100%
סה"כ	:	ריבוע כחול נדל"ן בע"מ

6	קיים פער של כ- 37 מ"ר בין שטח החלקה, לשטח המגרש. שטח החלקה הינו העדכני.
7	בניכוי בניין F הקיים בהיתר אך לא נבנה בפועל (627 מ"ר ברוטו).
8	גידול של כ- 24 מ"ר ביחס להערכתנו למועד 31.12.2022. נובע מהפרשי מדידה.
9	קיטון של כ- 89 מ"ר ביחס להערכתנו למועד 31.12.2022 ולא כולל שטח חיצוני של כ- 420 מ"ר. נובע מיחידה נחותה שנגרעה מסה"כ השטחים לשיווק.
10	גידול של כ- 46 מ"ר ביחס להערכתנו למועד 31.12.2022. שטח זה מהווה ממ"קים שהיו צמודים למסחר ומשמשים כיום לאחסנה.
11	גידול של כ- 19 מ"ר. נובע מהפרשי מדידה.

עמוד 7 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



- שעבודים¹²** : 17.05.2017 - רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת "הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ", על הבעלות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ.
- הערות** : 24.06.2009 - רשומה הערה על ייעוד מקרקעין, לפי תקנה 27, לטובת עיריית נתניה.
 24.01.2011 - רשומה הערה על ייעוד מקרקעין, לפי תקנה 27, לטובת עיריית נתניה.
 10.01.2024 - רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת כל הבעלים על כל הבעלים.
 הערות : הימנעות מעשיית עסקה
- זיקות הנאה** : 11.10.2015 - רשומה זיקת הנאה, חלקה כפופה, לטובת כלל הציבור.
 תיאור הזיקה : מעבר לציבור, החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברוחב של 6 מ' ובשטח של 516 מ"ר, כמסומן בצבע אדום ובאות A בתשריט.
- 11.10.2015 - רשומה זיקת הנאה, חלקה כפופה, לטובת כלל הציבור.
 תיאור הזיקה : מעבר לציבור, החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברוחב של 3 מ' ובשטח של 620 מ"ר, כמסומן בצבע צהוב ובאות B בתשריט.

הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מכלל השעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השאריתם. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהם.

12

עמוד 8 מתוך 54
 10938.1.101.20-1
 28.03.2024



הסבר להערות הרשומות :

1. לעניין הערות על ייעוד מקרקעין - ההערות לפי ס' 27 הינן סטנדרטיות ובאות להסדיר שימוש תקין במבנה בהתאם להיתר הבנייה ובעיקר להבטיח כי השטחים המשותפים ישרתו את כל חלקי הבניין ויישארו משותפים.
2. לעניין הערת אזהרה לפי סעיף 126 - הנ"ל בהתאם להוראות סעיף 12 להסכם השיתוף, לפיו צד אשר יחפוץ למכור את חלקו במקרקעין ובפרויקט, ייתן זכות סירוב ראשונה לשותפים בנכס.
3. לעניין זיקות הנאה - מהוות חלק מהתכנון הכללי ואף מתנאי היתר הבנייה (ראה/י בפרק מצב תכנוני להלן בהיתר מס' 150183 מתאריך 15.06.2010) ואין בהן משום השפעה על שווי הנכס.

6. תיאור הסביבה והקרקע

6.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא השומה ממוקם בפאתיה המערביים של שכונת קריית השרון הממוקמת במזרח העיר נתניה, בסמוך וממזרח למסילת הרכבת ולכביש מס' 2 (כביש החוף - כביש חיפה ת"א).

בסמוך לנכס מצפון נמצא בשלבי תכנון אזה"ת "קריית יהלום", חלקו ממוקם ממזרח לרח' האורזים, חלקו מצפון לרחוב האר"י וחלקו ממערב לרחוב האורזים. מדרום לשכונה ממוקם אזור התעשייה קריית נורדאו (ידוע גם כא"ת "פולג"/"ספיר") המאופיין במבני מסחר ותעסוקה.

שכונת המגורים קריית השרון הממוקמת ממזרח לנכס הינה שכ' מגורים חדשה יחסית המאופיינת בבנייה רוויה. הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא.

לאחרונה שופרה הנגישות לשכונה באמצעות פתיחת גשר "השרון" בסמוך לאצטדיון נתניה החדש וכעת הגישות הינן:

מצפון (רחוב "האר"י" באמצעות גשר האחדות).

מדרום (אזה"ת "קריית נורדאו") דרך רחוב האורזים.

ממערב (באמצעות גשר "השרון" הממוקם בסמוך מדרום לאצטדיון נתניה החדש).

באגפו הדרומי של רחוב טום לנטוס, במרחק של כ- 1 ק"מ מדרום, בנוי אך פעיל חלקית בלבד, "קניון נעימי" (חדש), בשטח כולל של כ- 30 אלפי מ"ר, לשימושי מסחר ותעשייה נקייה.

עמוד 9 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024

תמהיל החנויות ב"קניון נעימי" עם הפעלתו המלאה, עתיד לכלול בין היתר: מרכז ("אוושר עד"), מזון מהיר, גימבורי, "ארומה", חדר כושר, רשת פארם, מסעדה ועוד. אין בידינו כרגע אפשרות לבדיקת השפעת פתיחתו. על פי כתבות שאיתרנו, הוגש נגד היזם ומנהליו, במהלך חודש 01/2017, כתב אישום, בגין עבירות בנייה, הכוללות בניית 2 קומות חניון תת קרקעי, בהיקף של 24,000 מ"ר, ללא היתר.

הקניון טרם קיבל טופס 4, אולם על כתבה בעיתון "גלובס", מתאריך 08.05.2018, על פי פסיקת בית המשפט לעניינים מקומיים בנתניה, נקבע כי עסקים שכבר נפתחו יוכלו להמשיך לפעול.

מערכת הסעת המונים:

מרחק הנכס מהרכבת הכבדה, כ- 1.4 ק"מ דרומית (תחנת "נתניה") ו כ- 2.6 ק"מ צפונית לתחנת "ספיר", הממוקמת בא.ת. פולג.

תרשים הסביבה מאתר "מפה" (לא בקני"מ):



עמוד 10 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024

6.2. תיאור החלקה

החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן פונה בחזית מזרחית רחבה לרחוב האורזים. הגישה לחלקה מתבצעת הן מחלקה הצפונית והן מחלקה הדרומית כאשר הכניסה לאגפה הדרומית הינה באמצעות כיכר משדרות טום לנטוס ואילו הכניסה לאגפה הצפונית, לבאים מצפון, הינה באמצעות פנייה מערבה (ימינה).

על החלקה קיים המרכז המסחרי שבנדון. באגף הדרומי של החלקה מגרש חנייה עילי, ממנו גישה (מעורף החלקה), לקומת מרתף, לחנייה, אחסנה למסחר ומתקנים טכניים, המשותפת לכלל הבניינים.

תרשים החלקה מהפורטל הגיאוגרפי (ללא קני"מ):



עמוד 11 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



7. תיאור הנכס

פרויקט מסחר ומשרדים, הבנוי ב- 5 מבנים (עפ"י היתר הבנייה מתוכננים 6 מבנים, אולם, נכון להיום, אחד הבניינים המוגדר בהיתר כבניין F, טרם נבנה). הבנייה קונבנציונאלית, החיפוי החיצוני משיש, הגגות שטוחים. קומת הקרקע בשימושי מסחר, חלקה פונה לשדרות טום לנטוס (מבנים D ו- E) וחלקה פונה לשדרה פנימית (מבנים A, B ו- C). הקומה בחלוקה לשטחי חנויות בגדלים שונים. תמהיל החנויות כולל בין היתר: בנקים, מזון מהיר, מרכול, ביגוד, טיפוח, בתי קפה ועוד.

7.1 השטחים לשיווק

סה"כ השטח המסחרי לשיווק כ- 4,626 מ"ר¹³
 מהנ"ל מושכרים ופעילים במועד קובע כ- 4,007 מ"ר, אולם במועד קובע מתפנה יחידה בשטח של כ- 66 מ"ר וסה"כ השטח הפעיל החל ב- 01.01.2024 הינו 3,941 מ"ר
 שיעור התפוסה במועד הקובע כ- 86.6% והחל ב- 01.01 85.2%
 שטחי האחסנה למסחר כ- 415 מ"ר
 מהנ"ל מושכרים כ- 235 מ"ר, שיעור התפוסה כ- 56.6%
 קומות המשרדים בשטח לשיווק כ- 7,592 מ"ר¹⁴
 מהנ"ל מושכרים כ- 7,559 מ"ר.
 שיעור התפוסה במשרדים כ- 99.6%
 השטחים הפנויים ברמת גמר קיים (לאחר פינוי שוכר).

¹³ השטח אינו כולל אזורי ישיבה נלווים במשטחים החיצוניים, בהיקף של כ- 420 מ"ר.
¹⁴ לא כולל שטחי מרפסות של כ- 931 מ"ר.

עמוד 12 מתוך 54
 10938.1.101.20-1
 28.03.2024



סיכום שטחים לשיווק למועד הקובע 31.12.2023 :

מסחר	-	4,626 מ"ר
אחסנה למסחר	-	415 מ"ר
משרדים	-	7,592 מ"ר
סה"כ השטח לשיווק	-	12,633 מ"ר
מהנ"ל מושכר במועד קובע	-	11,801 מ"ר (החל ב- 01.01.2024 - 11,735 מ"ר)
מהנ"ל פנויים	-	898 מ"ר ¹⁵
שיעור תפוסה כולל	-	92.9%

בנוסף, במספר הסכמי שכירות בשטחי המסחר, נכללים שטחי חצרות, בהיקף של כ- 420 מ"ר ובשטחי המשרדים, נכללים מרפסות בהיקף של כ- 931 מ"ר.

7.2. תיאור המבנים והמרתף :

במבנים A, B ו-C 2 קומות משרדים מעל הקומה המסחרית.
 במבנים D ו-E קומת משרדים אחת מעל הקומה המסחרית.
 הגישה לקומות המשרדים בכל אחד מהמבנים הינה מהלובי שבק"ק הכולל חדר מדרגות ו- 2 מעליות נוסעים (בכל לובי).
 בין מבנים A, B ו-C מתאפשר מעבר בין המשרדים בקומה הראשונה. שטחים אלו לשימושי מרפסות פתוחות (חלק מהמרפסות מושכרות עבור פינות ישיבה לשוכרים צמודים, כחלק מהסכם השכירות).
 בין מבנים D ו-E מתאפשר מעבר בין המשרדים בקומה הראשונה. שטחים אלו לשימושי מרפסות כני"ל.
 מתחת לכל המבנים, קומת מרתף משותפת לשימושי חנייה ומתקנים טכניים.
 כללית המבנים כחדשים, המצב הפיזי והתחזוקתי נראה, ויזואלית בלבד וללא בדיקות שהן, כתקין.

15 מהנ"ל כ- 685 מ"ר מסחר, 33 מ"ר משרדים ו- 180 מ"ר מחסנים = 898 מ"ר.

עמוד 13 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024

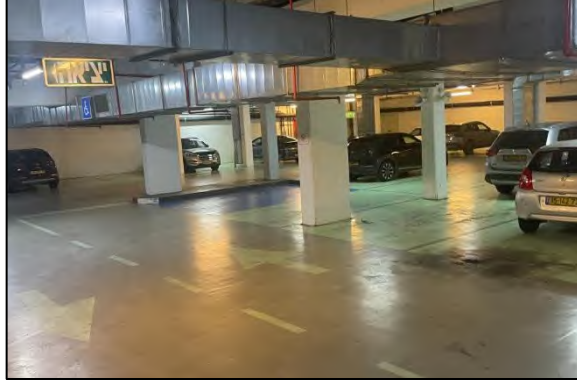


האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

צילומים מייצגים ממועד הביקור :

חניון תת קרקעי :



רחבה מרוצפת בין הבניינים :



שטחי מסחר מושכרים בק"ק :



שטחי משרדים/מרפאות מושכרים בקומות :



עמוד 14 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



בית רובינסטין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | Tel. 03-6254688 | פקס +9723-6254622

8. מצב תכנוני

8.1 תוכניות בניין עיר רלוונטיות בתוקף

❖ תב"ע מס' נת/750 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4316 מיום 02.07.1995

מטרות התוכנית:

1. חלוקה חדשה בהתאם לחוק התו"ב, פרק ג' סימן ז'.
2. שינוי ייעוד מאזור חקלאי וקביעת ייעודי קרקע למגורים, לבנייני ציבור, למשרדים ותעשייה נקייה, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים.
3. קביעת הוראות בנייה לכל אזור ואזור, קביעת קווי בניין, עקרונות בנייה ותנאים למתן היתרי בנייה לכל אזור.
4. קביעת אזורי מגורים חדשים עבור סה"כ 3,766 יח"ד על שירותיהם.
5. קביעת שטחי בנייה מרביים לכל אזור מגורים, קביעת מס' קומות מרבי ומספר יח"ד מרבי לכל מגרש.
6. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, מגרשים לבנייני ציבור ומכללה, אזורי מסחר ותעסוקה.
7. לתכנון ולהתוות דרכים חדשות ודרכים משולבות.
8. לשנות בהתאם לכל האמור לעיל את תכנית המתאר מס' נת/7/400.
9. לשנות קו בניין מציר מסילת הברזל מ-150 מ' ל-70 מ'. לשנות בהתאם את תכנית המתאר הארצית למסילות ברזל (תמ"א 23).
10. לשנות קו בניין מבית העלמין מ-100 מ' ל-40 מ'.
11. שמירה על איכות הסביבה, ערכי טבע ונוף ומניעת מפגעים סביבתיים.

ייעוד : אזור משרדים/תעשייה נקייה.
תכליות : אזור זה יכלול בתי משרדים וחברות ו/או תעשייה מתוככמת ונקייה בלבד (קווי ייצור קצרים). יותר שימוש מסחרי לשירות אזור התעסוקה בקומת הקרקע עד 50% משטח התכסית.

עמוד 15 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024

זכויות בנייה :

הערות	קווי בניין			גובה (מ')	מס' קומות	תכסית (%)	שטח שירות (%)	שטח עיקרי (%)	שטח מגרש מיני	שטח (מ"ר)	מס' מגרש
	אחורי	צידי	קדמי								
<p>א. שטח רצפות לא כולל מרתף חנייה/אחסון/מכונות מתחת לכל שטח המגרש (שטחי שירות שמתחת לקרקע).</p> <p>ב. רציפי פריקה/טחינה לא ימוקמות בחזית הרחוב.</p> <p>ג. חזית מסחרית: עד 50% מקומות הקרקע.</p>	20	8	לפי תשריט	18	5	40%	15%	150%	3,800	18,888	350

ביצוע התוכנית : עד 15 שנים מיום אישורה.

חנייה : החנייה תמוקם במרווחים הצידיים בין הבניינים ובמרווח אחורי ותושלם בנטיעות ו/או במרתף חנייה מתחת לכל שטח המגרש.

הערה (ע.ה) : עפ"י מידע תכנוני מיום 18.02.2008 היות וחלק מהמגרש הנישום נכלל בתחום הקו הכחול אין אפשרות בנייה בחלק זה של המגרש.

❖ תב"ע מס' נת/8/750 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5023 מיום 16.10.2001

מטרת התוכנית : הגדלת שטחי שירות על קרקעיים .

שטחי השירות המותרים במגרש הנישום הינם :

- 50% מסך השטח העיקרי.
- מרתף לחניה/אחסון/מכונות מתחת לכל שטח המגרש (שטחי שירות שמתחת לקרקע).

הערה : בתנאי שלפחות 50% מהשטח יישאר לגינון.

עמוד 16 מתוך 54
 10938.1.101.20-1
 28.03.2024



❖ **תכנית מפורטת מס' 408-0154810 פורסמה למתן תוקף ב י.פ 7547 מתאריך 19.07.2017**

התכנית קובעת הוראות ותנאים להצבת פרגוד- סגירת חורף, בבתי אוכל בייעוד שאושר בו מסחר, חזית מסחרית או כל ייעוד אחר שהותר בו שימוש לבתי אוכל.

• **תכנית מס' 408-0176057, נת/1000 (קרויה גם אתמ"מ – ע.ה) - אזור תעשייה מטרופוליני משני נתניה, אשר הודעה בדבר אישור התכנית באינטרנט פורסם בתאריך 24.01.2024**

(זיהוי המסמכים: "מונה תדפיס הוראות מס' 61", "מונה תדפיס תשריט מס' 36")
התוכנית הינה תכנית כוללנית לכלל אזורי התעסוקה בנתניה. התוכנית מחולקת לשישה אזורי תעסוקה מטרופוליניים משניים ונקבע כי לכל אזור תוכן תכנית מתאר מקומית.

התוכנית שמה דגש בין היתר, על נושאים עיקריים אלה:

- פיתוח מואץ של אזור התעסוקה המטרופוליני.
- דגש על גישה תכנונית מקיימת, סביבה עירונית אינטנסיבית עם שימושי קרקע מעורבים.
- פיתוח וטיפוח המרחב הציבורי.
- דגש על קביעת תשתיות תחבורה ומרכיבי פיתוח מוטה תחבורה ציבורית.

מטרת התוכנית, קביעת ייעודים, שימושים ונפחי בניה מרביים שיאפשרו אישור תוכניות מפורטות הנגזרות מהתכנון המתארי.

שיפור ושדרוג הנגישות אל אזור התעסוקה. חיזוק הקשרים בין אזור התעסוקה ובין יתר חלקי העיר ממערב וממזרח. העצמת זכויות בניה בשטחים פנויים והתחדשות עירונית באזורים בנויים. קביעת מתחמים ויחידות תכנון. עיצוב עירוני של נפחי הבניה וחלל המרחב הציבורי.

התוכנית מייעדת את החלקה ל"אזור תעסוקה"
החלקה נכללת כחלק ממתחם 5 - רצועת לנטוס, אזור תכנון 5.1, תא שטח מס' 137.

עמוד 17 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

עקרונות התכנון המוצע למתחם 5 :

המתחם יתוכנן כרצועת תעסוקה בין קריית השרון לתוואי הרכבת בעצימות בנייה נמוכה.

עצימות בנייה עד 300%

לצרכי ציבור 25%

שטחי בנייה כוללים 304,991 מ"ר בנייה, מהם עד 10% למסחר והיתרה לתעסוקה גובה עד 40 קומות.

שימושים באזור תעסוקה :

שימושים עיקריים :

תעסוקה מוסדית ועסקית שאינה מהווה לפוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים, תע"י, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות רפואיות, מרפאות ושרותי בריאות, מכוני מחקר ופיתוח, שטחים לירידים ותערוכות, מכוני העתקה, לוגיסטיקה ואחסנה, מוסדות לימוד, הסעדה.

שימושים משניים :

- א. שטחי ציבור, שטחים ציבורים פתוחים, מתקני תשתית ומתקנים הנדסים, מבני חניה, רחובות ודרכים.
- ב. מסחר נלווה לתעסוקה בהיקף של עד 5% מסל הזכויות המוצע, ועד 10% במקומות בהם מופיע סימבול של חזית מסחרית.
- ג. מרכזי קונגרסים, אכסון מלונאי, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות.
- ד. תחנת משטרה, מגן דוד אדום, כיבוי אש ושירותי חירום אחרים.

הוראות :

- א. ייאסרו שימושים דוגמת מלאכה, מוסכי מכונאות כללית, פחחות וצביעה, בתי דפוס, בתי קירור קטנים, ייצור מזון, תחנות מעבר לפסולת מוצקה ושימושים האסורים ביעוד תעשייה ומשרדים.
- ב. השימוש למסחר יותר בק"ק במפלס הרחוב ותותר גלריה.
- ג. המסחר בקומת קרקע ובמפלס הרחוב ייבנה כחלק בלתי נפרד ובהינף אחד עם הזכויות המוקנות למגרש.
- ד. תכנית מפורטת נקודתית באזור תכנון 5.1 נדרש אישור מסמך מדיניות לכל המתחם.

עמוד 18 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024

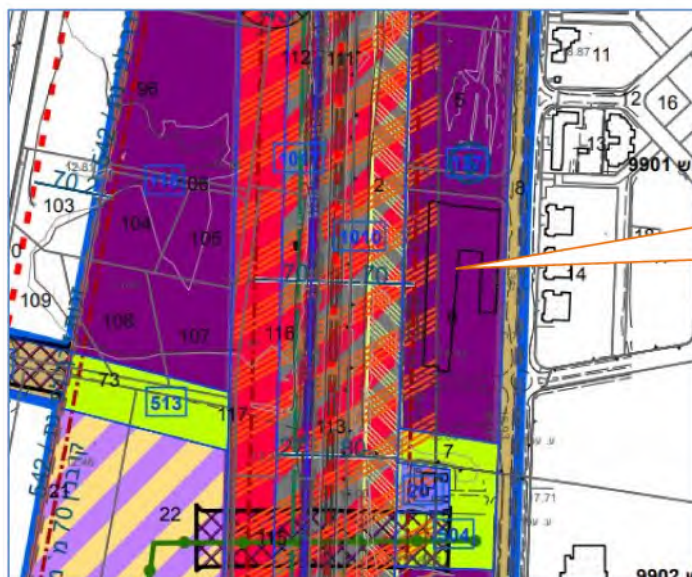


ה. תכנית מפורטת בתאי שטח 141-137,133 יכללו כתנאי להיתר בנייה:

- ביצוע סקר גיאופיזיים והנחיות לאיסוף גיאופיזיים.
 - איסוף זרעים מהשטח בעונות הרלוונטיות.
 - ביצוע סקר בעלי חיים (זוחלים, יונקים וחרקים).
 - הכנת תכנית פיתוח שתכלול נספח נוף המחייב שימוש רק בצמחים מקומיים או בצמחים בעלי אופי דומה לצמחים המקומיים.
- התוכנית הינה כוללנית, שמכוחה לא ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה. מחייבת הכנת

תכנית מפורטת.

חלק מתשריט התכנית (ללא קני"מ):



חלקה 6 שבנדון,
 תא שטח 1202

נתונים כמותיים למתחם:

הנכס מהווה חלק מאזור תכנון 5.1.

עמוד 19 מתוך 54
 10938.1.101.20-1
 28.03.2024

4.3.5.2 נתונים כמותיים למתחם					יעוד	אזור תכנון
הוראות	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	עצימות בניה (עד X (%))	לצרכי ציבור (%)	שטח (מ"ר)		
מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה עד 40 קומות.	304,991	300%	25%	135,551	תעסוקה	5.1
שהם תוספת של 44,991 מ"ר ל 260,000 מאושרים	304,991			135,551	סה"כ למתחם בייעודי תעסוקה ומגורים	
גובה בניה עד 8 קומות	15,466	300%	---	5,155	מבנים ומוסדות ציבור	5א
	1,000			1,863	מתקן הנדסי	---
	16,466			7,018	סה"כ למתחם בייעודים ציבוריים	

מעיון באתר האינטרנט עולה כי בתאריך 24.01.2024 נתקבל פרסום הודעה בדבר אישור התכנית באתר אינטרנט.

התייחסותנו:

- טרם הוצאת היתר/י בניה מחייבת הכנת תכנית מפורטת וקודם לכן גם מסמך מדיניות למתחם כולו.
- לפיכך, נכון למועד הקובע, תכנית זו מובאת עדיין לידיעה בלבד.
- אין בהוראות התוכנית במתכונתה לפגוע בהוראות תכניות קודמות שאושרו לפני תחילתה.
- תכנית זו מהווה למעשה מדיניות כללית לגבי תכניות עתידיות.

8.2 מצב הרישוי

❖ היתר בנייה מס' 150051 מתאריך 15.02.2010

מותר: בקשה לחפירה, דיפון ויסודות.

❖ היתר מס' 150183 מתאריך 15.06.2010

מותר: הקמת מבנה משרדים בן 1-3 קומות כולל קומת קרקע מסחרית בגובה כפול + קומת גג טכנית ומרתף חניה המכיל:

עמוד 20 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

מ"ר	10,689.97	מרתף חניה בשטח
מ"ר	1,073.16	שטחי אחסנה ושרות במרתף וק.ק.
		שטחי מסחר בק.ק. ב- 4 אגפים
		מחוברים (חנויות, סופרמרקט, בנקים, בתי קפה, מסעדות)
מ"ר	3,766.77	
מ"ר	229.30	ק.ע. מפולשת
מ"ר	1,905.99	מעברים ציבוריים
מ"ר	5,079.44	שטח משרד בק.ק, ק.א, ק.ב, בשטח
מ"ר	61.67	שטחים ציבוריים בק.ק
מ"ר	702.85	מערכות טכניות בכל הקומות
מ"ר	474.26	ממ"דים
מ"ר	1,618.32	מבואות וחדרי מדרגות
		מעליות, פתוח, גדר, פרגולות, הכל בהתאם לתכנית.
		להיתר תנאים מיוחדים, בין היתר :

- רישום זיקת הנאה ליצירת נתיב כניסה לחלקה מהצד הצפוני לתכנון מעבר עילי על מסילת הרכבת.
 - רישום זיקת הנאה להולכי רגל כפי שמסומן בתכנית.
 - רישום זיקת הנאה עילית בדרך שמצפון לחלקה לטובת הרחבת כביש עבור בניית גשר עתידי ברוחב 6 מ' כפי שמסומן בחתך שבנספח התנועה.
- טבלת השטחים מתוכנית ההיתר :

מ"ר	מ"ר	סה"כ הבניין (מ"ר)	חלקי שרות (מ"ר)								קומה ומפלס בניין	שימושים עיקריים					
			מ"ר	סה"כ	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר		
	62.84%	11,845.9	62.84%	11,845.9			361.6	10,690.0	352.1	442.2	מרתף 1-						
	33.75%	6,361.8	13.25%	2,497.2	603.8	229.3	566.8		721.1	215.7	160.51	קרקע	20.50%	3,864.5	3,766.8	61.7	36.1
	1.14%	214.7	1.14%	214.7			95.5				119.20	ביניים					
1,406.8	22.56%	4,252.2	6.27%	1,182.5	763.4		273.9			26.1	119.20	קומה 1	16.28%	3,069.7			3,069.7
	14.99%	2,825.0	4.52%	851.3	538.7		218.3			18.9	75.35	קומה 2	10.47%	1,973.7			1,973.7
	0.54%	102.2	0.54%	102.2			102.2					קומה טכנית					
1,406.8	135.81%	25,601.7	88.56%	16,693.9	1,906.0	229.3	1,618.3	10,690.0	1,073.2	702.9	474.26	סה"כ	47.25%	8,907.9	3,766.8	61.7	5,079.4
1,406.8	72.97%	13,755.9	25.72%	4,848.0	1,906.0	229.3	1,256.7		721.1	260.6	474.26	עילי	47.25%	8,907.9	3,766.8	61.7	5,079.4
	62.84%	11,845.9	62.84%	11,845.9			361.6	10,690.0	352.1	442.2		תת קרקעי					

עמוד 21 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024





❖ **היתר בנייה מס' 170114 מתאריך 25.04.2012**

מותר: "שימוש חורג" ל- 5 שנים ממשרדים למרפאות וחדרי טיפולים, חדר כושר, חדרי חוגים ופעילות פנאי ושירותים קהילתיים, ללא תוספת שטח. השטח לשימוש החורג" בק"א ו- ק"ב הינו **2,903.83 מ"ר**.

❖ **היתר בנייה מס' 201302 מתאריך 24.01.2013**

מותר: סגירת חורף לבית קפה "אילנס", בשטח 35 מ"ר, מפרופיל אלומיניום ניתן לפירוק.

❖ **היתר בנייה מס' 2020144 מתאריך 02.11.2020**

מותר: מבנה משרדים בן 3 קומות כולל קומת קרקע מסחרית קיים בהיתר מס' 150183 מיום 06.06.2010 מבוקשים שינויים פנימיים וחיצוניים, חידוש לשימוש חורג ממשרדים לחדרי חוגים ומרפאות ל- 5 שנים. השטח בשימוש החורג הינו **4,555.9 מ"ר**

❖ **בקשה להיתר ברישוי זמין מס' 20210189/4**

תיאור הבקשה:

שינויים פנימיים ושימוש חורג ממשרדים למרפאות למשך 5 שנים למבנה משרדים קיים בהיתר מס' 2020144 מיום 02.11.2020.

הבקשה כוללת הקלה (לגביה בוצע פרסום בתאריך 09.11.2021) ומהותה:

שימוש חורג ממשרדים למרפאות ל- 5 שנים- ללא שינוי בשטחים.

הסבר (ע.ה):

בתאריך 02.11.2020 נתקבל היתר מס' 2020144 לשימוש חורג ממשרדים חדר חוגים ולמרפאות, לשטח כולל של **4,555.9 מ"ר**.

במסגרת בקשה זו, אין למעשה שינוי בהיקף השטחים בגינם נתקבל כבר שימוש חורג בהיתר מס' 2020144, אולם נעשית הצרחה בין השטחים בגינם נתקבל שימוש חורג ואינם משמשים למרפאות, לכאלה שהושכרו לאחרונה למטרת מרפאות.

עמוד 22 מתוך 54
 10938.1.101.20-1
 28.03.2024

סטטוס הבקשה :

הבקשה נדונה בישיבת וועדת משנה מס' 49 בוועדה המקומית לתכנון ובנייה "נתניה", בתאריך 01.03.2022 והוחלט: "לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ושימוש חורג ממשרדים למרפאות למשך 5 שנים למבנה משרדים קיים בהיתר מספר 2020144 מיום 2.11.2020."

במסגרת התנאים ישנם 10 תנאים (להבנתנו תנאים טכניים) ובין היתר: אישור תאגיד מי נתניה, אישור מחלקת תנועה וחנייה, אישור מחלקת אשפה, הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס, אישור משרד הבריאות, תשלום אגרות והיטלים והפקדת ערבות בנקאית לפי תקנה 70.

8.2.1. טופסי 4

❖ אישור לאספקת חשמל - להפעלת מערכות בלבד מתאריך 30.01.2012

ניתן אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התו"ב ולפי תקנות התו"ב (אישור למתן שירותי חשמל), כי ניתן לספק לבניין בגוש 9901, חלקה 6, מגרש 350, אשר נבנה לפי היתרי בנייה מס' 150183, 150051.

❖ אישור לאספקת חשמל מתאריך 19.06.2012

ניתן אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התו"ב ולפי תקנות התו"ב (אישור למתן שירותי חשמל), כי ניתן לספק לבניין מסחר/שירותים/תעשייה, בגוש 9901, חלקה 6, מגרש 350, אשר נבנה לפי היתר בנייה מס' 150183 מתאריך 14.06.2010.

❖ אישור לאספקת מים מתאריך 19.06.2012

ניתן אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התו"ב ולפי תקנות התו"ב (אישור למתן שירותי מים), כי ניתן לספק לבניין מסחר/שירותים/תעשייה, בגוש 9901, חלקה 6, מגרש 350, אשר נבנה לפי היתר בנייה מס' 150183 מתאריך 14.06.2010.

8.2.2. חריגות בניה

לא איתרנו חריגות בנייה בעין.

עמוד 23 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024

בחלק מהשטחים שאינם בשימוש חורג למרפאות נעשה שימוש למרפאות בעוד בגין שטחים אחרים שהינם בשימוש חורג למרפאות, לא נעשה שימוש למרפאות.

הנ"ל עתיד להיות מוסדר במסגרת בקשה להיתר מס' 20210189/4 המאושרת בתנאים ומפורטת לעיל.

8.3. זכויות בנייה נוספות לניצול

יתרת זכויות בנייה נישומות			שטח בהיתרי בנייה לרבות הקלות			זכויות בנייה בתכניות מאושרות			שימוש	מפלס
סה"כ	שרות	עיקרי	סה"כ	שרות	עיקרי	סה"כ	שרות	עיקרי		
7,005	7,005	-	11,846	11,846	-	18,851	18,851		חנייה	תת קרקעי
28,659	9,290	19,369	13,756	4,848	8,908	42,415	14,138	28,277	מסחר ומשרדים	עילי
35,664	16,295	19,369	25,602	16,694	8,908	61,266	32,989	28,277		סה"כ
28,659	9,290	19,369	13,756	4,848	8,908	42,415	14,138	28,277		מהנ"ל עילי
624	165	459	בנוסף שטחי בנייה בגינם נתקבל היתר ולא מומשו הפועל (בניין F), ממדידה גראפית ע"ג תכנית היתר הבנייה							
29,283	9,455	19,828	סה"כ יתרת שטחים עיליים לבנייה							

בהתאם לתכניות תקפות, קיימת יתרת זכויות בנייה כמפורט בטבלה שלעיל. סיכום השטחים בשורה התחתונה כולל גם את שטחי מבנה F (חד קומתי לשימושי מסחר), הכלול בטבלת שטחי הבנייה בהיתר, אך **לא** נבנה בפועל (כ- 624 מ"ר ברוטו).

בהתאם להיתר הבנייה, תכסית שטחי המסחר בק"ק מהווים כ- **33.74%** (כולל בניין F), אולם לאור העובדה שבניין F הקיים בהיתר, לא נבנה, שטח זה ניתן לניצול לשימוש מסחרי.

לכאורה קיימת יתרת שטחים לניצול בק"ק להשלמת תכסית של 40% (בנוסף לבניין F), אולם לאור הבינוי הקיים ולאור העובדה כי הכוונה לבצע שינוי ייעוד, לא מובאים בחשבון שווי זכויות לשטחי מסחר נוספים בק"ק מעבר לקיים.

עמוד 24 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024

חלוקת יתרת זכויות הבנייה עפ"י שימושים (ברוטו):

סיכום יתרת שטחים לניצול:				
שימוש	קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	סה"כ
קרקע - מבנה F	מסחר	459	165	624
משרדים מעל מבנים קיימים	תוספת קומה מעל מבנים קיימים	3,070	1,183	4,252
יתרת זכויות מתוקף נת/750	מגדל עתידי	16,299	8,108	24,407
סה"כ		19,828	9,455	29,283

אנו אומדים את שווי יתרת הזכויות בסך של כ- **18.839 מ' ש.** להלן התחשיב:

שווי יתרת זכויות בנייה לניצול:						
קומה	שימוש	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ברוטו (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה עיקרי	שווי מ"ר מבונה ברוטו	סה"כ שווי
קרקע	מסחרי	459	624	12,000 ₪	7,489,560 ₪	
מסי שנים דחייה/מימוש: 3	שיעור היוון			5.00%	0.86	6,469,764 ₪
קומות עליונות (י)	משרדים מעל מבנים קיימים + מבנה F (טרם הוקם)	3,070	4,252	1,247 ₪	900 ₪	3,826,980 ₪
יתרת זכויות (י)	משרדים	16,299	24,407	524 ₪	350 ₪	8,542,342 ₪
סה"כ		19,828	29,283			18,839,085 ₪
(י)	הנייל כולל את תשלומי היטלי הפיתוח אשר שולמו בהסכם מול ה-ח.ל.ת. (יפורט להלן) בגין מלוא ניצול הזכויות בתב"ע (בהיקף של כ- 9.0 מ' ש בגין זכויות מוקנות שטרם נוצלו)					

8.4 היטל השבחה

בגין תוב"ע:

בתאריך 07.04.2011 נמכרה **מחצית** מהנכס מהחברה לחברות הביטוח. עפ"י הסכם המכר, היטל השבחה עד ליום חתימת החוזה, יחול על ריבוע כחול. לא נוצרה חבות במכר זה.

ממועד זה לא אושרו תוב"ע נוספות.

לפיכך ולהערכתנו בלבד, לא תחול חבות בגין תוב"ע.

בגין "שימושים חורגים":

בתאריך 02.11.2020 התקבל היתר ל"שימוש חורג" ל- 5 שנים, לשטח של 4,559.9 מ"ר, מהנייל שטח של 2,882 מ"ר ממשרדים למרפאות ושטח של 1,673 מ"ר ממשרדים לחדרי חוגים, עד לתאריך 29.03.2025.

בגין ההיתר שולם היטל השבחה בסך 567,122 ₪ (משקף היטל בגובה של כ- 125 ₪ למ"ר לתקופה של 5 שנים, לשטח עיקרי).

עמוד 25 מתוך 54
 10938.1.101.20-1
 28.03.2024

כעת מבקשת החברה בבקשה להיתר עדכנית לערוך "הצרכה" בין השטחים ולמעשה לאפשר "שימוש חורג" **למרפאות**, בכלל השטח המותר בהיתר זה (4,559.9 מ"ר).

ערכנו לכך תחשיב (עצמאי) לגובה היטל ההשבחה החזוי לצמיתות, וזאת על בסיס התשלומים בפועל בהתאם לבסיסי הערכים ששומת ההשבחה האחרונה, בסך של כ- **1,550,000** ₪.

לבדיקתנו, היקף השטחים המושכרים לקופות חולים וגן ילדים, גדול ביחס לאמור בהיתר לשימוש חורג, בהיקף של כ- 1,000 מ"ר. נמסר מהחברה כי במסגרת הבקשה להיתר, השטחים המשמשים למשרדי קופת חולים **אינם** נכללים במסגרת הבקשה וכי לא נדרש בגינם היתר "שימוש חורג". לפיכך, אנו לא מפחיתים בגין הני"ל.

להלן התחשיב:

תקופה	השבחה נומינאלית 10%	מהוון למועד הבקשה	ההיטל
שנה 1	273,355 ₪	263,036 ₪	131,518 ₪
שנה 2	273,355 ₪	243,552 ₪	121,776 ₪
שנה 3	273,355 ₪	225,511 ₪	112,756 ₪
שנה 4	273,355 ₪	208,807 ₪	104,404 ₪
שנה 5	273,355 ₪	193,339 ₪	96,670 ₪
		1,134,245 ₪	567,123 ₪
תחשיב היטל השבחה לשימוש חורג לצמיתות:			
ההשבחה בשנה		273,355 ₪	
שיעור היוון שנתי כפי שנקבע בשומת היטל ההשבחה		8.00%	
סה"כ ההשבחה לצמיתות		3,416,940 ₪	
ההיטל	50%	1,708,470 ₪	
דחייה עד תום תקופת השימוש החורג			
מס' שנים	1.2		
שיעור היוון	8.00%	1,552,507 ₪	
במעוגל			1,550,000 ₪

הני"ל הינו להבנתנו המקצועית בלבד. הסכום הסופי של גובה היטל ההשבחה, ייקבע אך ורק בגמר מיצוי ההליך מול הוועדה המקומית לתו"ב "נתניה".



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

8.5. איכות סביבה

הנכס נבנה במקור לשימושי מסחר ומשרדים.
השימושים הנעשים בנכס החל משנת 2012 (מועד קבלת טופס 4) הינם שימושי מסחר/משרדים ומרפאות שאינם מזהמים.
מביקורנו במקום לא איתרנו ממצאים מחשידים שהם (היקוות מים, כתמי קרקע וכד'').
מעיון באתר המשרד להגנת הסביבה-, חוק חופש המידע- נתונים סביבתיים, המציג סקרי קרקע שנערכו לאורך השנים, עולה כי לא נערך סקר קרקע בנכס שבנדון.
חלק מהתנאים להיתר בנייה מס' 150183 הינם אישור ותנאי היחידה לאיכות הסביבה.
בגין היתר זה נתקבל בשנת 2012 טופס 4.
לא ביצענו בדיקות פרטניות שהם מעבר ואין לנו הידע בנושא.
לאור האמור, אנו לא מפחיתים בגין הנ"ל.

עמוד 27 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



9. מצב משפטי

9.1. נסח רישום מקרקעין, מידע מפנקס הזכויות מתאריך 14.01.2024 - גרסת אינטרנט. הופק במשרדנו.

מפורט בסי' 5 לעיל ומצ"ב כנספח לחו"ד.

9.2. הסכם מכר (50% מהנכס) מתאריך 29.02.2024

שנערך בין "חברות הביטוח" (כמוכרות) לבין "החברה" כרוכשת¹⁶. עיקרי ההסכם:

- המקרקעין חלקה 6 בגוש 9901, המצויים בנתניה.
 - המקרקעין הנמכרים - מחצית בלתי מסוימת מהמקרקעין שבבעלות יחידי המוכרת.
 - המבנה - מרכז מסחרי המורכב מ- 5 מבנים הבנויים על המקרקעין, הידוע כ"אלון קריית השרון".
 - מועד ההתחשבנות - **01.01.2024**
 - הממכר - המקרקעין הנמכרים ומלוא זכויות המוכרת הקיימות ו/או העתידיות בקשר עם המקרקעין הנמכרים במבנה.
 - התמורה - **120,000,000** ₪ בתוספת מע"מ שישולמו כלדקמן:
- 18,000,000 ₪ בתוספת מע"מ עד 03.03.2024
- 102,000,000 ₪ בתוספת מע"מ 30 ימים מהמועד בו המוכרות ימציאו לקונה אישור מס שבח, ביחס לחלקי כל יחידי המוכרת במקרקעין הנמכרים.
- מיסים ותשלומים - על פי כל דין.

9.3. הסכם תשתית מתאריך 09.08.2009

נערך בין ח.ל.ת לבין החברה. הסכומים ששולמו על פי הסכם זה כוללים את **מלוא היטלי הפיתוח** לשטחי הבנייה המותרים לפי תכנית מאושרת נת/750.

16 המשלימה בכך 100% בנכס.

עמוד 28 מתוך 54
 10938.1.101.20-1
 28.03.2024

9.4. הסכם שיתוף מתאריך 04.07.2011

שנערך בין החברה מצד אחד, לבין חברות הביטוח¹⁷ ולהן עיקריו:

- ✓ בד בבד עם החתימה על הסכם זה, חותמים הצדדים על הסכם מכר, לפיו חברות הביטוח רוכשות מהחברה את הממכר כהגדרתו בהסכם המכר.
- ✓ עפ"י הסכם המכר, לאחר תשלום מלוא התמורה, החברה וחברות הביטוח תהיינה בעלים במשותף, **בחלקים שווים בלתי מסוימים**, של המקרקעין והפרויקט, בהתאם להוראות הסכם המכר.
- ✓ וברצון הצדדים לעגן את יחסי השיתוף ביניהם ביחס להיותם בעלים משותפים של המקרקעין והפרויקט ולהסדיר ביניהם את יחסייהם המשפטיים.
- ✓ **יחס האחזקות הינו 50% - לחברה ו- 50% לחברות הביטוח.**
- ✓ כל אחד מהצדדים רשאי לפעול, בכל עסק אחר שלא במסגרת שיתוף הפעולה בין הצדדים להסכם זה, לרבות ובמיוחד בעסקי בנייה, נדל"ן, ייזום וכד' ולרבות בתחום שיפוטה של העיר נתניה וזאת ללא כל צורך במתן הודעה ו/או בקבלת הסכמה של הצד השני לפעול כאמור.
- ✓ ניהול כספי הפרויקט יבוצע בנפרד, כפרויקט סגור ותנוהל עבורו מערכת כספים וחשבונות עצמאית.
- ✓ סמוך להשלמת בניית הפרויקט ימנו הצדדים את "אריאל פרומול, ניהול קניונים בע"מ" כחברת הניהול (להלן: "**חברת הניהול**"), אשר תפעל בהתאם למסמך עקרונות ההתקשרות עם חברת הניהול.
- ✓ חברת הניהול תהיה אחראית לטפל בניהולו השוטף של הפרויקט, באחזקתו ותחזוקתו, בטיפול השוטף בו וכן בהשכרה משותפת של כל שטחי הפרויקט, ככל שלא הושכרו עד למועד השלמת בניית שלב א'.
- ✓ חלוקת התפקידים בין הצדדים בכל הנוגע לניהול שלב א' של הפרויקט לאחר השלמת בניית שלב א' של הפרויקט ובכל הנוגע לניהול יתרת הפרויקט (מעבר לשלב א'), עד למועד בו תחליט המנהלת על מימוש זכויות נוספות במקרקעין מעבר

¹⁷ החלוקה בין חברות הביטוח הינה כדלקמן: "הראל חברה לביטוח בע"מ" – 93.05%, "דקלה חברה לביטוח בע"מ" – 5.18%, "אי.אס.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ" – 1.77%. בפועל "דקלה מוזגה לתוך "הראל" והחלוקה בפועל הינה ל"הראל" – 98.23% ול"אי.אס.איי" – 1.77%.



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

לשלב א' של הפרויקט, תהא כמפורט: הראל תפקח על הניהול הכספי של הפרויקט ע"י חברת הניהול, החברה תפקח על שיווק ותפעול הפרויקט, לרבות פיקוח והתנהלות מול חברת הניהול.

✓ במקרה בו תחפוץ החברה, לפי שיקול דעתי ליטול מימון מאת גורם פיננסי, לצורך הקמת הפרויקט, כנגד שעבוד חלקה בפרויקט, תינתן להראל זכות ראשונה להעמדת המימון.

✓ הצדדים יפעלו לכלול בהסכם עם חברת הניהול, הוראה לפיה בכל מקרקע של עריכת ביטוח לפרויקט ע"י חברת הניהול, תינתן להראל זכות לתן הצעה ראשונית לעריכת ביטוח כאמור.

✓ הצדדים מתחייבים לשאת ולשלם את כל ההוצאות, המיסים, התשלומים וההיטלים הקשורים בפרויקט, בהתאם ליחס האחזקות. במקרה של עדכון יחס האחזקות, יעודכן בהתאמה יחס ההוצאות וההכנסות.

✓ במקרה בו יחפוץ מי מהצדדים להעביר ו/או למכור ו/או להמחות זכויותיו במקרקעין ו/או בפרויקט, תינתן לצד השני זכות סירוב ראשונה.

הערה:

כאמור, בתאריך 29.02.2024 מחצית הזכויות של חברות הביטוח נמכרה לחברה. לאור זאת שהעסקה נערכה לאחר המועד הקובע, אנו עדיין מציינים את הסכם השיתוף.

החל מהערכתנו הבאה לנכס, להסכם זה אין יותר משמעות.

9.5. תשלומים חזויים לר.מ.י

אין קרקעות ר.מ.י בנכס.

עמוד 30 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



10. הפעילות העסקית בנכס

10.1. תמצית הסכמי השכירות (השכירות חופשית וללא מגבלות של דיירות מוגנת)¹⁸

פרטי ההשכרות דווחו לנו מהחברה בתאריך 16.01.2024.

עיינו בחלק מדגמי מייצג של חווי השכירות ומצאנו כי נתוני השכירות תואמים את הדיווח.

שימוש	סטטוס	שטח לשיווק (מ"ר)		דמ"ש חויים במועד קובע	דמ"ש למ"ר מושכר בחודש	דמ"ש שנתיים להיוון	דמ"ש למ"ר/בחדש
		פנוי	מושכר				
מסחר	מושכר		2,395.9	5,971,758	207.7	5,971,758	207.7
עוגן - מרכול	מושכר		1,412.9	2,414,565	142.4	2,414,565	142.4
מסחר- פדיון	מושכר		132.1	393,190	248.1	393,190	248.1
מסחר- תוספת מפדיון	מושכר			-		-	
משרדים- קופות חולים	מושכר		5,314.7	4,756,182	74.6	4,112,873	64.5
משרדים	מושכר		2,244.7	1,543,217	57.3	1,543,217	57.3
מחסנים	מושכר		235.0	126,529	44.9	126,529	44.9
רווחי השמל				383,048		391,000	
היוון יתרון כלכלי ליחידות בדמ"ש גבוהים ביחס לראויים						643,309	
סה"כ שטחים מניבים		11,735		15,588,490		15,596,442	
מסחר - חנויות	פנוי/מתפנה	685.1		159,897		1,380,575	168
משרדים	פנוי	32.5				24,960	64
מחסנים	פנוי	179.9				96,898	45
סה"כ שטחים פנויים		897.6				1,502,433	139
תוספת/הפחתה מניהול				22,533		-	
סה"כ		12,633		15,770,920		17,098,875	113

- התפוסה במועד הקובע כ- **93.4%**. החל ב- 01.01.2024 יירד שיעור התפוסה לכדי כ- **92.9%**.
- ערכנו בדיקה לדמי השכירות הפרטניים ביחידות השונות. לבדיקתנו, לגבי כ- 1,544 מ"ר שטחי משרדים המושכרים לשוכר יחיד, מתקבלים דמ"ש הגבוהים מדמ"ש הראויים (אלה מבטאים התאמות שביצע המשכיר). בגין יחידות אלו נלקח בחשבון היתרון הכלכלי מכל אחד מהשוכרים, עד תום תקופת החוזה (לאחר מכן תיחשבונו לפי דמ"ש ראויים).
- בנוסף לדמ"ש, נגבים מהשוכרים גם דמי ניהול כמקובל (יפורט להלן).



10.2. השוואה לשנים קודמות

31/12/2023	31/12/2022	03/06/2022	31/12/2021	31/12/2020	תיאור
3,940.86	4,509.99	4,505.39	4,199.56	4,173.71	שטח מושכר למסחר במ"ר
85.2%	95.7%	95.6%	89.0%	88.5%	שיעור תפוסה למסחר
7,559.35	7,541.08	7,371.59	6,451.59	5,453.54	שטח מושכר למשרדים במ"ר
99.6%	99.3%	97.8%	85.6%	74.3%	שיעור תפוסה למשרדים
234.95	185.19	204.39	208.39	2.11	שטח מושכר למחסנים במ"ר
56.6%	50.2%	52.7%	54.2%	67.2%	שיעור תפוסה למחסנים
₪ 15,365,339	₪ 15,533,885	₪ 14,994,000	₪ 13,529,449	₪ 13,265,574	הכנסה שנתית משטחי מסחר, משרדים ומחסנים, ללא רווחי חשמל והפסדי ניהול שינוי בהכנסה השנתית ביחס לשנה קודמת (31/12/2022)
₪ 168,546	-1.09%				

סה"כ הכנסות שנתיות משטחים מושכרים - 15,365,339 ₪
 התאמה לטבלה בסעיף 10.1 לעיל:
 תוספת הכנסות מרווחי חשמל - 383,048 ₪
 תוספת רווחי ניהול (לא נכללים עדיין בתחשיב השווי) - 22,533 ₪
 סה"כ כולל רווחי חשמל וניהול - 15,770,920 ₪
 תואם את האמור בטבלה בסעיף 10.1 לעיל (למועד קובע)

ניכרת ירידה לא מהותית בהיקף ההכנסות ביחס ל- 31.12.2022, בשיעור של כ- 1.1% (-),
 המהווים כ- 168,546 ₪/בשנה, כ- 14,045 ₪ בחודש (-). עיקר הסיבות לפער:

מחד,

- פינוי שטחי מסחר בהיקף של כ- 569 מ"ר.

מנגד,

- הפרשי מידוד.
- אכלוס שטחי אחסנה בהיקף של כ- 50 מ"ר.
- עדכון חוזה ביחידה המושכרת לסופרמרקט.

במועד הקובע מתפנה יחידה מסחרית, בשטח של כ- 66 מ"ר ודמי השכירות יקטנו לכדי 15,205,439 ₪ = 159,900 ₪ - 15,365,339 ₪.

סה"כ הכנסות להיוון משטחים מושכרים - 15,205,439 ₪
 תוספת הכנסות מרווחי חשמל להיוון - 391,000 ₪
 תוספת רווחי ניהול להיוון - --- ₪
 סה"כ - 15,596,442 ₪
 תואם את האמור בטבלה בסעיף 10.1 לעיל (להיוון)

עמוד 32 מתוך 54
 10938.1.101.20-1
 28.03.2024



10.3. השינויים שחלו בשנה האחרונה

פירוט חידושי החוזים/חוזים חדשים שנחתמו/חודשו:

מסחר:

בשנת 2023 נחתמו חוזים חדשים ב- 2 יחידות בשטח כולל של כ- 116 מ"ר + כ- 65 מ"ר שטח חיצוני. דמ"ש הממוצעים כ- 185 ₪/למ"ר בחודש (מגלם כ- 65 מ"ר שטח חיצוני).

כמו כן חודשו חוזים/מומשו אופציות ב- 6 יחידות בשטח כולל של כ- 447 מ"ר + 38.5 מ"ר שטח חיצוני. דמ"ש הממוצעים כ- 203 ₪/למ"ר בחודש (מגלם 38.5 מ"ר שטח חיצוני).

משרדים:

לא נחתמו חוזים חדשים בשנת 2023. בתקופה שבין 09-2023-03/2024 שוכרים מימוש/הודיעו על מימוש אופציה. השטח הכולל 2,843 מ"ר + 240 מ"ר מרפסות. דמי השכירות הממוצעים, בניכוי הקצב גמרים לשוכר מהותי (מחזיק כ- 1,544 מ"ר + 240 מ"ר מרפסת), הינם בסך של כ- 64.1 ₪/מ"ר בחודש.

מדיניות הנחות:

אין הנחות גורפות. כל מקרה נבדק לגופו. נמסר ממנהל המתחם כי בחודש 10/2023 (תחילת מלחמת "חרבות ברזל"), ניתנו הנחות ל- 3 שוכרים, בסך כולל של כ- 7,000 ₪. זניח.

10.4. חובות מסופקים

נמסר מהחברה כי אין חובות מסופקים.

10.5. תחזית לשינוי שוכרים בשנה הקרובה

במסגרת ההתנהלות השוטפת, נחתמים הסכמי השכירות לתקופות קצרות ומתחדשים/מתחלפים שוכרים כמהלך שגרתי. לפיכך וכחלק מההתנהלות השוטפת ישנם גם מס' שוכרים אשר חוזיהם מסתיימים בתקופה שבין 13.03.2024-23.11.2024. פירוט לפי שימושים:

עמוד 33 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024

הערות	חלק יחסי בדמ"ש להיוון	דמ"ש להיוון למ"ר בחודש	דמ"ש חודשיים להיוון	חלק יחסי בשטחים מושכרים	חלק יחסי בשטחים לשיווק	שטח כולל (מ"ר)	מס' שוכרים	שימוש
ל- 2/4 שוכרים, המחזיקים בשטח כולל של 119 מ"ר אופציה להארכה	3.9%	214	49,396	2.0%	1.8%	231	4	מסחר
ל- 5/6 שוכרים, המחזיקים בשטח כולל של 2,344 מ"ר אופציה להארכה	12.7%	63	160,442	21.8%	20.2%	2,555	6	משרדים
שוכר אחד המחזיק גם בשטח מסחרי	0.0%	-	-	0.1%	0.1%	15		מחסנים
	16.6%	75	209,837	23.9%	22.2%	2,800	10	סה"כ

10.6. רווח ממתן שרותי חשמל בנכס

בנכס נבנתה תחנת מיתוג מתח גבוה מחברת החשמל. אספקת המתח הנמוך מתבצעת שלא על ידי חברת החשמל, מהלך זה כפי שנמסר לנו, מותיר רווח תפעולי בסך של כ- **383,048** ₪ בתקופה שבין 1-12/2023 (כ- 31,921 בחודש בממוצע). הנ"ל תואם בקירוב טוב את הרווחים בשנים 2021-2022.

פירוט ההכנסות מחשמל לפי שנים:

שנתי מנורמל	רווחי חשמל לתקופה	מס' חודשים	תקופה
₪ 397,775	₪ 397,775	12	2021
₪ 399,568	₪ 399,568	12	2022
₪ 383,048	₪ 383,048	12	2023
₪ 393,464			ממוצע 2020-2023
₪ 391,000			לתחשיב לפי ממוצע 2022-2023, במעוגל

היוון ההכנסות מחשמל מובא בשווי הנכס, לפי ממוצע 2021-2022.

10.7. תפעול וניהול

הניהול מתבצע ע"י חברה חיצונית "אריאל פרומול ניהול קניונים בע"מ". דמ"נ הינם בטווח המוכר והסביר. בהתאם למאזנים שהוצגו לנו על ידי חב' הניהול, עולה כי צפי מאזן הניהול בסוף שנת 2023 הינו **רווחי** בסך של כ- **22,533** ₪ (+) (כ- 1,878 ₪ (+) בחודש). בשנים 2020-2021 מאזן הניהול הינו גרעוני. בשנת 2022 רווחי (לא מהותי).

עמוד 34 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

הפער בין הרווח בחודשים 1-9/2023 לבין צפי סיום 2023 נובע בעיקרו מהוצאות שנתיות, המשולמות ברבעון האחרון.

פירוט לפי שנים :

תקופה	מס' חודשים	הכנסות דמי ניהול	הוצאות ניהול	רווח/הפסד לתקופה	רווח/הפסד שנתי לינארי
2020	12	2,843,913	2,888,557	-44,644	ש 44,644-
2021	12	3,018,372	3,060,048	-41,677	ש 41,677-
2022	12	3,541,343	3,522,623	18,720	ש 18,720
ינואר עד ספטמבר 2023	9	2,632,246	2,570,284	61,962	ש 82,616
צפי סיום 2023	12	3,520,181	3,497,648	22,533	ש 22,533
בשלב זה ועד הוכחת עקביות חוסי ניהול, הנ"ל אינם מובא באומדן השווי לתחשיב					

בשלב זה ועד הוכחת עקביות ברווחי הניהול, לא מובאים בתחשיבנו הפסדי/רווחי ניהול.

10.8. שטחים מושכרים שטרם מניבים/שטחים מניבים שעתידיים להתפנות

שטחים מושכרים שטרם מניבים :

אין שטחים מושכרים שטרם מניבים.

שטחים מניבים שעתידיים להתפנות :

שוכר יחידה מסחרית, בשטח של כ- 66 מ"ר מפנה את היחידה במועד קובע. התייחסותנו ליחידה זו, כפנויה.

10.9. תוספת הכנסות משטחים פנויים

במועד הקובע קיימים שטחים פנויים/מתפנים בהיקף של כ- 898 מ"ר (685 מ"ר מסחרי, כ- 33 מ"ר משרדים וכ- 180 מ"ר מחסנים), המהווים כ- 7.1% מסה"כ השטחים המסחריים לשיווק בנכס.

באומדן השווי מובאים בחשבון בגין שטחים אלו דמ"ש ראויים (יפורט), אך בשיעור היוון גבוה יותר, המשקף את הסיכוי/סיכון ומשך הדחייה, עד אכלוסם.

עמוד 35 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



10.10. הפחתות חזויות בגין שיפוץ ושדרוג המתחם

נמסר מהחברה כי במהלך שנת 2023 צפויות השקעות בשיפוץ ושדרוג המתחם, הכוללות בין היתר מתקני משחק, דשא סינטטי, מכשירי כושר ועוד, בהיקף כולל של כ- **2.004 מ' נה¹⁹**. מהנ"ל חלק החברה 50% המהווים כ- **1.002 מ' נה**. הנ"ל מופחת מאומדן השווי.

10.11. פדיונות

ערכנו ניתוח של נתוני פדיון לשנת 2023 (לגבי מרבית השוכרים דווח על 12 חודשים), טבלת שיעור העומס לפי קטגוריה:

שימוש	מס' שוכרים	שטח (מ"ר)	מס' חודשי דיווח	פדיון שנתי לשנת 2023	פדיון חודשי ממוצע לשנת 2023	פדיון למ"ר/בחדש לשנת 2023	דמ"ש חודשיים + דמ"נ חודשיים	שיעור "העומס"	הערות
קטגוריה									
ירקניה	1	55.62	12	5,509,441	459,120	8,255	17,671	3.8%	
צנעוניים	1	48.47	12	736,012	61,334	1,265	11,736	19.1%	
כלי בית	1	88.73	12	1,440,956	120,080	1,353	24,008	20.0%	
חיות	1	105.49	12	1,447,603	120,634	1,144	24,586	20.4%	
ספרים	1	79.00	12	845,753	70,479	892	15,357	21.8%	
סופרמרקט	1	1,413	12	15,471,649	1,289,304	913	212,414	16.5%	
פארם	1	441.55	12	10,101,113	841,759	1,906	107,700	12.8%	
הלבשה	2	476	12	5,387,224	448,935	1,719	102,507	22.8%	סה"כ 2 שוכרים מנהי"ל שוכר אחד החל פניילות ב- 2023
הנעלה	1	63.41	12	1,809,126	150,761	2,378	14,489	9.6%	
הסעדה ובתי קפה	8	662		17,925,708	1,619,173	2,301	176,365	10.9%	

כללית, שיעור "עומס" 20% נחשב למקסימלי.

התייחסות פרטנית:

- שוכר בקטגוריית חיות- "העומס, בשיעור 20.4%. סטייה זניחה ונבהיר כי קיימת ירידה ב"עומס" ביחס ל- 2022 (ב- 2022 -21.05%).
- ספרים – ה"עומס, בשיעור 21.8%. השוכר מימוש אופציה ב- 15.08.2023 ולפיכך, להבנתנו הנ"ל תקין.
- הלבשה – ה"עומס" בשיעור 22.8%. הנ"ל נובע בעיקרו מיחידה אחת שהחלה פעילות בשנת 2023 (תקופת הרצה). לפיכך, הנ"ל תקין.

19 ללא שינוי ביחס למועד קובע 31.12.2022.

עמוד 36 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024

- "העומס" בסופרמרקט חריג (כ- 16.5%). השוכר וותיק²⁰ ומימש אופציה ב- 08/22 ל- 10 שנים, מה שאומר יציבות מבחינתו. בשנה האחרונה שונה מיתוג הסופרמרקט ובחודש 01/2024 אף עודכן ההסכם (הארכת תקופת השכירות והעלאת דמי השכירות). לפיכך הנ"ל תקין להערכתנו.

11. עסקאות ושומות בנכס

11.1. עסקאות שנערכו בנכס הנישום ב - 3 השנים האחרונות

לא נערכו עסקאות נכון למועד הקובע.

מפורט לעיל לגבי עסקת רכישת יתרת 50% מהזכויות בנכס ע"י החברה. התייחסותנו לפערים שבין מחיר העסקה (נמוך יותר), לבין "השווי ההוגן" שקבענו, מפורטת במסמך נפרד ועיקרם נוגע לתנאים מכבידים, הנובעים מהסכם השיתוף (מפורט בס' 9.4 לעיל).

11.2. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע

מסרת חו"ד	מועד קובע	שווי	חלק החברה	
דו"חות כספיים	31/12/2020	227,800,000 ₪	113,900,000 ₪	
	31/03/2021	227,900,000 ₪	113,950,000 ₪	
	30/06/2021	227,300,000 ₪	113,650,000 ₪	
	30/09/2021	230,100,000 ₪	115,050,000 ₪	
	31/12/2021	236,740,000 ₪	118,370,000 ₪	
	31/03/2022	239,160,000 ₪	119,580,000 ₪	
	30/06/2022	249,050,000 ₪	124,525,000 ₪	
	30/09/2022	249,920,000 ₪	124,960,000 ₪	
	31/12/2022	255,300,000 ₪	127,650,000 ₪	
	31/03/2023	257,400,000 ₪	128,700,000 ₪	
	30/06/2023	259,000,000 ₪	129,500,000 ₪	
	30/09/2023	260,200,000 ₪	130,100,000 ₪	
	31/12/2023	267,300,000 ₪	133,600,000 ₪	
	שינוי ביחס ל- 30.09.2023		2.7%	3,500,000 ₪
	שינוי ביחס ל- 31.12.2022		4.7%	5,950,000 ₪

ניכרת עלייה לא מהותית בשווי הנכס (בשלמות) בשיעור של כ- 2.7%

שהם כ- 3.5 מ' ₪ (+) ביחס למועד 30.09.2023



טבלת השוואה ל- 3 השנים האחרונות :

דצמ-20	דצמ-21	דצמ-22	מרץ-23	יוני-23	ספט-23	דצמ-23	סעיף
5,055	5,055	5,092	5,096	5,036	5,036	5,046	שטחי מסחר לשיווק
4,512	4,478	4,239	4,300	4,328	4,328	4,361	שטחי מסחר מושכרים
543	577	853	796	708	708	685	שטחי מסחר פנויים/מתפנים
734,776	764,911	805,942	813,174	840,297	845,633	846,674	דמ"ש חדשים להיוון לשטחי מסחר (כולל סופרמרקט)
162.8	170.8	190.1	189.1	194.2	195.4	194.1	דמ"ש למייר מושכר בחודש
130,855,421	140,815,193	146,200,214	147,652,243	151,517,854	152,391,323	155,452,726	שווי שטחי מסחר (מושכר + פנוי)
6.75%	6.50%	6.50%	6.50%	6.63%	6.63%	6.63%	שיעור היוון שנתי
314	385	369	369	369	369	415	שטחי מחסנים לשיווק
211	208	185	185	185	185	235	שטחי מחסנים מושכרים
103	177	184	184	184	184	180	שטחי מחסנים פנויים
6,162	4,407	4,972	4,972	5,227	5,227	10,544	דמ"ש חדשים להיוון לשטחי מחסנים
29.2	21.1	26.9	26.9	28.3	28.3	44.9	דמ"ש למייר מושכר בחודש
1,560,354	1,410,477	1,706,324	1,706,324	1,819,296	1,819,296	3,269,843	שווי שטחי מחסנים (מושכר + פנוי)
7,335	7,533	7,574	7,574	7,574	7,574	7,592	שטחי משרדים לשיווק
5,454	6,452	7,541	7,541	7,541	7,541	7,559	שטחי משרדים מושכרים
1,881	1,081	33	33	33	33	33	שטחי משרדים פנויים
323,846	387,645	474,174	479,305	466,711	470,294	471,341	דמ"ש חדשים להיוון שטחי משרדים
59.4	60.1	62.9	63.6	61.9	62.4	62.4	דמ"ש למייר מושכר בחודש
76,441,484	80,552,697	86,999,217	87,672,388	85,300,295	85,668,773	88,405,210	שווי שטחי משרדים
6.75%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	שיעור היוון שנתי למרפאות בחוזה
6.75%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	שיעור היוון שנתי למרפאות בתום החוזה
7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	שיעור היוון שנתי למשרדים
80.1%	85.9%	91.8%	92.2%	93.3%	93.3%	93.1%	שיעור תפוסה
208,857,259	222,778,367	234,905,755	237,030,955	238,637,445	239,879,392	247,127,779	סה"כ שווי שטחים בנויים לפני הפחתות
15,684,246	15,684,246	18,839,805	18,839,085	18,839,085	18,839,085	18,839,085	שווי יתרת וכויות בנייה
4,512,500	3,912,500	4,987,500	4,987,500	4,987,500	4,987,500	4,887,500	תוספת רווחי חשמל
229,054,005	242,375,113	258,733,060	260,857,540	262,464,030	263,705,977	270,854,364	סה"כ שווי לפני הפחתות
							הפחתות:
-1,230,000	-1,710,000	-1,437,507	-1,465,047	-1,493,429	-1,522,682	-1,552,507	היטל השבחה לשימוש חורג למרפאות לצמיתות
	-					-	יתרת עליונות התאמת לשוכרים
	-					-	הפסדי ניהול מהווים
	-3,924,000	-2,004,000	-2,004,000	-2,004,000	-2,004,000	-2,004,000	השקעות במתחם
-1,230,000	-5,634,000	-3,441,507	-3,469,047	-3,497,429	-3,526,682	-3,556,507	סה"כ הפחתות
227,824,005	236,741,113	255,291,553	257,388,493	258,966,601	260,179,295	267,297,856	סה"כ שווי הנכס
227,800,000	236,740,000	255,300,000	257,400,000	259,000,000	260,200,000	267,300,000	במעוגל

עמוד 38 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024

12. השומה

12.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת השוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי השוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

12.2. גורמים ושיקולים

12.2.1. הסביבה

שכונת קריית השרון הממוקמת באגפה המזרחי של העיר, נתניה.

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה למגורים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

12.2.1.1. מתחרים

מרכזים מסחריים בעיר, בין היתר:

מתחם "רוגובין פדרמן" הממוקם באזור התעשייה "ברכת חנוך",

דרומית מערבית לנכס הנישום.

עמוד 39 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



מתחם "BIG" הממוקם באזור התעשייה הדרומי, רמת פולג.
מתחם "יכין אלכסנדרה" הממוקם באזור התעשייה הדרומי רמת פולג.
קניונים בעיר: "עיר ימים" ו- "קניון השרון".
במרחק של כ- 1.0 ק"מ דרומית לנכס פעיל "קניון נעימי" (מפורט
לגביו בס' 6.1 לעיל).

12.2.2. מאפייני הנכס

מרכז מסחרי לשימושי מסחר ומשרדים.
המרכז כולל 5 מבנים להם קומת מרתף משותפת.
3 מבנים כוללים ק"ק מסחרית + 2 קומות משרדים.
2 מבנים כוללים ק"ק מסחרית + קומת משרדים.

12.2.3. מצב פיזי ותחזוקתי

ניכר כי המצב הפיזי והתחזוקתי של המתחם, מהתרשמות ויזואלית בלבד
וללא ביצוע בדיקות שהן, הינו תקין.

12.2.3.1. שנת הקמה

שנת ההקמה של הנכס הינה ככל הנראה בהסתמך על היתר הבניה
שנת 2012.

12.2.4. חנייה

קיים מרתף חנייה המונה 291 מקומות חנייה בנוסף 85 מקומות חנייה
עיליים. לא נגבה תשלום בגין החניות.

12.2.5. מצב תכנוני

ייעוד - אזור משרדים תעשייה נקייה.
% בנייה - 150% עיקרי עילי + 50% שרות עילי מהשטח
העיקרי. מרתף מתחת לשטח המגרש.

נתקבלו היתרי בנייה וטופס 4.
נתקבל היתר בנייה לשימוש חורג ל- 5 שנים ממשרדים למרפאות, חדר כושר
וחדרי פנאי לשטח של כ- 2,904 מ"ר בק"א ו- ק"ב.

עמוד 40 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

מופחת על ידינו היטל השבחה בגין "שימוש חורג" לצמיתות (ראה/י סעיף 8.5 לעיל). הנ"ל מופחת מאומדן השווי.
קיימת יתרת זכויות בנייה לניצול (ראה/י סעיף 8.4 לעיל). זכויות אלו מובאות באומדן השווי.

12.2.6. מצב משפטי

הבעלות רשומה בחלקים כדלקמן:

46525/100000	הראל חברה לביטוח בע"מ
885/100000	אי.אם.אי- עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ
259/10000	הראל חברה לביטוח בע"מ
50000/100000	ריבוע כחול נדל"ן בע"מ
100%	סה"כ

בין הצדדים קיים הסכם שיתוף.

רשומות 2 הערות על ייעוד מקרקעין, לפי תקנה מס' 27, הערת אזהרה לפי סעיף 126 ורישום של 2 זיקות הנאה (מוסבר לעיל בסיפא של סעיף 5 לעיל).
רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת "הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ", על הבעלות של החברה.

בתאריך 29.02.2024 רכשה החברה מחברות הביטוח את זכויותיהן בשיעור של 50% מהנכס ובכפוף להשלמת העסקה, תהא החברה המחזיקה היחידה בנכס.

בשלב זה ולאור זאת שהעסקה נערכה לאחר המועד הקובע, הנ"ל מובא לידיעה בלבד.

12.2.7. שימוש, שכר דירה ושימוש מיטבי

להערכתנו, השימוש הנעשה בנכס למטרות מסחריות, הינו השימוש הטוב והמועיל ומתאים ליעוד הקבוע בתב"ע ובהיתרי הבנייה.

סיכום כללי:

שטח לשיווק	-	12,633 מ"ר
שטח מושכר במועד קובע-	-	11,801 מ"ר

עמוד 41 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



שיעור תפוסה - ²¹93.4%
 דמ"ש למ"ר/בחודש - כ- 108 ש"ח/למ"ר בחודש בממוצע²².

12.2.8. מושעא

הנכס בבעלות בחלקים שווים בלתי מסוימים לחברה ולחברות הביטוח. בין החברה לבין חברות הביטוח קיים הסכם שיתוף, לפיו לכל אחד מהגופים 50% מההכנסות וכן מההוצאות. לא הופחת על ידינו בגין מרכיב המושעא, שכן יצירת שותפויות בארץ בין גופים עסקיים הינה שכיחה ומשמשת דרך מקובלת להקטנת סיכונים. לעניין זכות הסירוב הראשונה- בכוחו של גורם זה (ולו כאפקט פסיכולוגי) להקטין כביכול את שוק המציעים. במקרים של חב' עסקיות המחזיקות בנכסים גדולים, מתן זכות סירוב הינה שכיחה ונעשית כבדרך העסקים הרגילה והמקובלת. אין זה מקובל לבצע הפחתות בשל כך. הוסבר לעיל לגבי רכישת הזכויות ע"י החברה, מה שמאיין את המושעא.

12.2.9. השימוש הטוב והמועיל

להערכתנו השימוש הקיים בנכס הינו השימוש הטוב והמועיל בו.

12.2.10. שימוש מיטבי

הנכס הנדון מהווה מרכז מסחר ומשרדים בלב שכונת מגורים ובסמיכות לאזורי התעשייה בעיר. להערכתנו, השימוש הטוב והמועיל הינו השימוש למסחר ומשרדים כקבוע בהוראות התוב"ע ובהיתרי הבנייה. לגבי יתרת הזכויות הניתנות לניצול בהתאם לתב"ע, מפורטת התייחסותנו בהרחבה בסעיף 8.4 לעיל. להערכתנו לא נשקפת סכנה העשויה להשפיע לרעה על שווי הנכס בטווח הזמן הנראה לעין, אלא במסגרת מצב השוק הכללי.

²¹ החל ב- 01.01.2024 ירד שיעור התפוסה לכדי כ- **92.9%** (פינוי יחידה מסחרי בשטח של כ- 66 מ"ר).
²² 108 ש"ח/למ"ר בחודש = 11,735 מ"ר מושכר / 12 / 15,205,439 ש"ח/שנתי (ללא רווחי חשמל)

עמוד 42 מתוך 54
 10938.1.101.20-1
 28.03.2024



12.2.11. תפעול וניהול

מפורט בהרחבה לעיל. בהתאם לנתוני 2022-2023 קיים רווח ניהולי מינורי, זאת לעומת השנים 2020-2021 בהם היה גרעון ניהולי מינורי. בשלב זה ועד הוכחת עקביות ברווח הניהול, אנו לא מביאים בחשבון רווחי/הפסדי ניהול.

12.2.12. שימוש ביועצים חיצוניים

לא נעשה.

12.2.13. מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **31.12.2023**, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

12.2.14. מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למיסוי. היוונו את זרם התקבולים ברוטו לפני מס. היוון זרם התקבולים ברוטו בנכסים מניבים הינו מקובל בעסקאות בנכסים דומים וזאת מאחר ושיקול המס הינו סובייקטיבי למוכר ולקונה. כמו כן לא מובא בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי

12.3. עקרונות לתחשיב

12.3.1. גישת השומה

בשומה זו, עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה לקביעת השווי ההוגן לנכס. לא נמצאו על ידינו מספיק דוגמאות השוואה למכירת נכסים דומים בסביבת הנכס, לפיכך לא השתמשנו בגישת השוואה. לדעתנו, גישת העלויות אינה רלוונטית לנכס שבנדון הואיל ואיננה משקפת תנאי שוק.

עמוד 43 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



12.3.2. קביעת שיעורי היוון לתחשיב

	31/12/2023	מועד קובע לחו"ד	
שיעור היוון שנתי למועד 30.06.2023	שיעור היוון שנתי למועד קובע	מושכר / פנוי	שימוש
6.625%	6.625%	מושכר	מסחר / מחסנים
6.404%	5.974%	מושכר	מסחר - סופרמרקט
7.125%	7.125%		מסחר פדיון
7.125%	7.125%	פנוי	מסחר/מחסנים
6.500%	6.500%	מושכר	משרדים - קופות חולים
7.000%	7.000%	מושכר	משרדים
7.500%	7.500%	פנוי	משרדים
8.000%	8.000%		רווחי חשמל

הערות:

א. ללא שינוי ביחס להערכתנו למועד 30.06.2023, למעט ברכיב הסופרמרקט, לגביו יפורט להלן.

ב. סופרמרקט – ירידה בשיעור של **0.043%** (מ- 6.404% ל- 5.974%) נבהיר כי שיעור ההיוון הינו תוצאתי (משוקלל לאורך כל התקופה). שיעור ההיוון הבסיסי הינו 6.25% (לעומת 6.50% למועד 30.06.2023 ונובע מעדכון החוזה והארכת תקופה ל- 17 שנים), אך דמי השכירות משתנים מעט בהתאם לחוזה. שיעור ההיוון התוצאתי הנ"ל משקף את גובה דמ"ש השנתיים במועד הקובע, חלקי השווי המצרפי המתקבל.

עמוד 44 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

מפורטות להלן דוגמאות לשיעורי תשואה המאוששים את קביעותינו :

מסחר :

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה	דמ"ש שנתיים	שיעור תשואה	מקור מידע	הערות (*)
עסקאות השוואה לקניונים / מרכזים מסחריים :							
15/10/2023	בילו סנטר, אוה"ת קרית עקרון	שטחי מסחר	₪ 45,850,000	₪ 3,100,000	6.76%	מגנא + עיתונות	0
11/06/2023	אור עקיבא	שטחי מסחר	₪ 33,000,000	₪ 2,400,000	7.27%	מגנא + עיתונות	1
28/05/2023	מודיעין	שטחי מסחר	₪ 50,000,000	₪ 3,500,000	7.00%	מגנא + עיתונות	2
18/05/2023	מודיעין	שטחי מסחר	₪ 35,000,000	₪ 2,300,000	6.57%	מגנא + עיתונות	3
פרסומי אגף שומת מקרקעין - השמאי הממשלתי							
07/02/2023	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2022			מסחר - 6.7%	אגף שומת מקרקעין	
04/08/2022	כללי	שיעורי תשואה - מחצית שניה של שנת 2021			מסחר - 6.7%	אגף שומת מקרקעין	
22/12/2021	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2021			מסחר - 6.9%	אגף שומת מקרקעין	

(* מצ"ב כנספח לחוות הדעת.

עמוד 45 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | 6713412 תל-אביב 20, רח' לינקולן 20, office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 Tel. 03-6254688



משרדים :

מבני משרדים / תעסוקה							
תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה	דמ"ש שנתיים	שיעור תשואה	מקור מידע	הערות (*)
עסקאות השוואה לשטחי משרדים:							
22/05/2023	דרך מנחם בגין, ת"א	משרדים מסחר וחנויות	230,000,000 ₪	13,000,000 ₪	5.65%	עיתונות	1
11/2022	בית הרופאים, רמת החייל, ת"א	משרדים, מסחר, חנויות	69,300,000 ₪		5.60%	מגנא	2
31/10/2022	מגדל בהקמה, רח' לבנדה, ת"א	משרדים מסחר חנויות	329,800,000 ₪	20-26 מ"י ₪	6.06%-7.88%	מגנא + עיתונות	3
03/10/2022	בניין משרדים, רמת החייל, ת"א	משרדים, מסחר, חנויות	119,000,000 ₪	7,560,000 ₪	6.35%	מגנא	4
01/07/2022	"חניון הכיכר", רח' לוריא, תל אביב	חנויות תחנת דלק חנות נוחות	86,000,000 ₪		5.00%	דו"ח כספי	5
17/07/2022	מגדל הארבעה (חגיג), תל אביב	משרדים וחנויות	294,700,000 ₪	16,800,000 ₪	5.70%	מגנא + עיתונות	6
26/04/2022	יהודה הלי ת"א	משרדים וחנויות	623,000,000 ₪	32,000,000 ₪	5.14%	מגנא + עיתונות	7
17/04/2022	מגדל פלטינוס (הארבעה), ת"א	משרדים, חנויות ומחסנים	109,000,000 ₪	7,000,000 ₪	6.42%	מגנא + עיתונות	8
01/04/2022	מגדל יסקיי טאוור", המסגר, ת"א	חנויות 360 מקומות חניה)	61,000,000 ₪		8.00%	דו"ח כספי + עיתונות	9
27/03/2022	מגדל יסקיי טאוור", המסגר, ת"א	משרדים	205,000,000 ₪	10,500,000 ₪	5.12%	עיתונות	10
01/02/2022	מגדל משרדים ברח' דניאל פריש, ת"א	משרדים	82,000,000 ₪		5.00%	דו"ח כספי + עיתונות	11
פרסומי אגף שומת מקרקעין - השמאי הממשלתי:							
07/02/2023	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2022			משרדים - 6.7% תעשייה - 6.7%	אגף שומת מקרקעין	
04/08/2022	כללי	שיעורי תשואה - מחצית שניה של שנת 2021			משרדים - 6.7% תעשייה - 6.7%	אגף שומת מקרקעין	

(* מצ"ב כנספח לחוות הדעת.

עמוד 46 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024





האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

12.3.3. סקר שוק

- **סקר מחירים לשימושי מסחר** (הנתונים מהנכס הנישום)
חוזים חדשים/חידושי חוזים מפורטים בס' 10.3 לעיל.
הוצגו לעיוננו על ידי החברה, דמי השכירות המבוקשים לכל אחת מהיחידות הפנויות.
דמי השכירות המבוקשים הממוצעים הינם בסך של כ- 183 ₪/למ"ר בחודש, לשטח פנוי/שטח שעתיד להתפנות בהיקף של כ- 685 מ"ר.
קבענו בגין שטחי מסחר פנויים אלו, בהיקף של 685 מ"ר, דמ"ש ראויים ממוצעים של כ- 168 ₪/למ"ר בחודש לעומת ממוצע של 183 ₪ למ"ר בחודש המבוקשים ע"י החברה.
- **סקר מחירים לשימושי משרדים** (הנתונים מהנכס הנישום)
חוזים חדשים/חידושי חוזים מפורטים בס' 10.3 לעיל.
קבענו דמ"ש ראויים בסך של 64 ₪/למ"ר בחודש
- **סקר מחירים לשימושי מחסנים**
דמי השכירות הממוצעים לשטחי מחסנים הינם כ- 44.9 ₪ /למ"ר בחודש (44.8 ₪ = 235 מ"ר / 10,544 ₪/בחודש).
דמ"ש אלו נקבעו על ידינו כראויים.

עמוד 47 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024





האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

12.4. תחשיב השווי

Table with columns: שימוש, סטטוס, שטח לשיווק (מ"ר), דמ"ש חזיים במועד קובע, דמ"ש למ"ר מושכר בחודש, דמ"ש להיוון, דמ"ש למ"ר בחודש, שיעור היוון שנתי, מקדם דחיה/מקדם היוון, סה"כ שווי, שווי למ"ר (ש). Includes summary rows for 'סה"כ שטחים מניבים' and 'סה"כ שטחים פנויים'.

133,600,000 ₪

מהנ"ל זכויות החברה (50%), במעוגל

עמוד 48 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024

13. קביעת השווי הוגן לנכס

לאור האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן "השווי ההוגן" לנכס שבנדון במצבו **בשלמות**, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים בגבולות הסך של **267,300,000 ₪**

(מאתיים שישים ושבעה מיליון ושלוש מאות אלף)

133,600,000 ₪ - מהנ"ל שווי זכויות החברה, במעוגל
 (מאה שלושים ושלושה מיליון ושש מאות אלף)

הערכים לא כוללים מע"מ.

חשוב :

בהערכה זו אין התייחסות להשפעות אם תהיינה על המקרקעין כתוצאה ממלחמת "חרבות ברזל".

13.1. הפחתות מאומדן השווי להיטל השבחה ו/או תשלומים ל- ר.מ.י.

הופחת באומדן השווי.

13.2. בדיקת רגישות לתאריך הקובע

להלן ניתוח רגישות לשווי הנכס כמשתנה של שינוי בשיעור ההיוון בנכס:

שווי הנכס	שינוי בדמ"ש
115,800,000 ₪	1.0%
123,700,000 ₪	0.5%
133,600,000 ₪	0.0%
145,300,000 ₪	-0.5%
158,600,000 ₪	-1.0%

עמוד 49 מתוך 54
 10938.1.101.20-1
 28.03.2024



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואל מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

הערות:

המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.
נתוני השכירות לצדדי ג' (במידה וקיימים), חברת הניהול (היכן שקיימת), השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריותה בלבד.

מצ"ב :

- נסח רישום מקרקעין מתאריך 14.01.2024 - 2 עמודים
- נספח לסקר שיעורי תשואה - 2 עמודים

שמואל מקרקעין
 עו"ד האושנר
 מהנדס אזרחי ושמואל מקרקעין

בכבוד רב,
עו"ד האושנר

תפוצה: 1-2. רבוע כחול נדל"ן בע"מ.

עמוד 50 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

14/01/2024 ד' שבט תשפ"ד שעה: 16:26	תאריך	רשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE		
10154	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: נתניה העתק רישום מפנקס הזכויות גוש: 9901 חלקה: 6			
הנכס נוצר ע"י שטר: 12689/2009 מיום: 24/06/2009 סוג שטר: פרצליה לא רגונית					
תיאור הנכס					
רשויות		שטח במ"ר			
עיריית נתניה		18851			
המספרים הישנים של החלקה					
9901/1					
בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15876/2013/4	22/07/2013	מכר	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
החלק בנכס					
46525 / 100000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15876/2013/4	22/07/2013	מכר	אי.אם.אי-עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ	חברה	512310509
החלק בנכס					
885 / 100000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15876/2013/5	22/07/2013	עודף	רבע כחול גדל"ן בע"מ	חברה	513765859
החלק בנכס					
50000 / 100000					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27321/2020/1	29/10/2020	מכר ללא תמורה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
החלק בנכס					
259 / 10000					
משכנתאות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10807/2017/3	17/05/2017	משכנתה	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	חברה	510705197
דרגה					
ראשונה					
החלק בנכס					
50000 / 100000		ללא הגבלת סכום			

עמוד 1 מתוך 3

עמוד 51 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv | 6713412 תל-אביב 20, רח' לינקולן 20, רח' לינקולן 13, קומה 13, בית רונישטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | fax. +9723-6254622 | Tel. 03-6254688



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואל מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

14/01/2024 ד' שבט תשפ"ד שעה: 16:26	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE
10154	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: נתניה	
העתק רישום מפנקס הזכויות			
גוש: 9901 חלקה: 6			
על הבעלות של: רבוע כחול גדל"ן בע"מ			
הערות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
12889/2009/1002	24/08/2009	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עיריית נתניה
בתנאי שטר מקורי			
			14979/1997/1
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
1682/2011/1	24/01/2011	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עיריית נתניה
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
1105/2024/1	10/01/2024	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	רבוע כחול גדל"ן בע"מ
			513765859 מס' זיהוי
			520004078 מס' זיהוי
			512310509 מס' זיהוי
בתנאי שטר מקורי			
			1030/2014/1
הערות: הממעות מעשיית עסקה			
שטרי תיקון: 10807/2017, 1105/2024			
על כל הבעלים			
זיקות הנאה			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה
21476/2015/1	11/10/2015	זיקת הבאה	חלקה כפופה
לטובת			
שם המוטב			
כלל הציבור			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה
21476/2015/2	11/10/2015	זיקת הבאה	חלקה כפופה
לטובת			
שם המוטב			
כלל הציבור			
סוף נתונים			

עמוד 52 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024





האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

נספח - פירוט סקר עסקאות תשוואה לשטחי מסחר :

הערות ופירוט עסקאות התשוואה:	
0	מישורים מדווחת כי מכרה את זכויותיה במתחם מסחרי בילו סנטר באזה"ת קרית עקרון הכולל מבנה מסחרי בן קומה אחת בשטח 2,420 מ"ר + גלריה בשטח של כ- 108 מ"ר ומערכת סולרית. התמורה 45.85 מ"ש. דמ"ש השנתיים כ- 3.1 מ"ש. משקף שיעור תשוואה של כ- 6.76%
1	קבוצת חנן מור הודיעה כי התקשרה (באמצעות חברת בת) עם צד שלישי לרכישת זכויותיה בנכס מסחרי בפרויקט אור ים (מגרשים 509 ו-603) בתמורה בסך 33 מ"ש. ההכנסות הצפויות מדמי שכירות בתפוסה מלאה של הנכס עומדות על כ-2.4 מ"ש. משקף NOI שנתי של 7.27%
2	קבוצת חנן מור הודיעה כי התקשרה (באמצעות חברת בת) עם צד שלישי לרכישת זכויותיה בנכס מסחרי בפרויקט מורשת 29 (מגרשים 321 ו-322) בתמורה בסך 50 מ"ש. ההכנסות הצפויות מדמי שכירות בתפוסה מלאה של הנכס עומדות על כ-3.5 מ"ש. משקף NOI שנתי של 7.00%
3	קבוצת חנן מור הודיעה כי התקשרה (באמצעות חברת בת) עם צד שלישי לרכישת זכויותיה בנכס מסחרי בפרויקט מורשת 11 (מגרשים 212 ו-218) בתמורה בסך 35 מ"ש. ההכנסות הצפויות מדמי שכירות בתפוסה מלאה של הנכס עומדות על כ-2.3 מ"ש. משקף NOI שנתי של 6.57%

עמוד 53 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024



נספח - פירוט סקר עסקאות תשואה לשטחי משרדים :

הערות ופירוט עסקאות התשואה:	
1	חבי מגדל רוכשת, ללא מימון חיצוני, 50% מבניין במניין הצפוני של ת"א, דרך מנחם בגין (הבניין מהווה 12 קומות משרדים, ק"ק מסחרית וחנייות), השטח הכולל של הבניין הינו 15,500 מ"ר וכן 186 חניות. הבניין מושכר בשלמות ל-3 שוכרים בחוזים ארוכי טווח. הבניין צמי להניב NOI שנתי (לבניין בשלמות) של 26 מ"ש.
2	ריט 1 הודיעה כי רכשה בחודש נובמבר 2022, 33.33% מכלל הזכויות בבניין הידוע כ"בית הרופאים" (רמת החייל, ת"א). הבניין כולל 7 קומות משרדים בשטח כ-8,500 מ"ר, קומת מסחר 900 מ"ר וחניון תת קרקעי בו 178 מקומות חניה. הנכס מושכר ל-12 שוכרים שונים בעיקר מתחום שירותי הרפואה. שיעור התפוסה הינו כ-88%. ה-NOI הצפוי לחברה מהנכס בתפוסה מלאה, משקף שיעור תשואה שנתי של כ-5.6%.
3	"מניבים" קרן הריט החדשה, הודיעה כי ביום 31/10/2022 רכשה את זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף של עד 12,000 מ"ר + שטחי מסחר כ-300 מ"ר + 67 חניות (במגדל משרדים שיבנה ברח' לבנדה בת"א). היקף העסקה הסופי ייקבע בהתאם לתוספת זכויות בניה שיוזם המוכר להגדלת שטחי הבניה. בתמורה לשטחים והחניות המפורטים לעיל, תשלם "מניבים" סך של 297.3 מ"ש. בנוסף צופה החברה השקעות בגמרים בשטחי המשרדים בסך של כ-30-35 מ"ש. ה-NOI הצפוי לחברה, בגמר מלא, הינו בטווח של 20 מ"ש - 26 מ"ש בשנה. הני"ל משקף שיעור תשואה בטווח של 6.06% - 7.88%
4	"מניבים" קרן הריט החדשה, הודיעה כי ביום 03/10/2022 רכשה את זכויות הבעלות בבניין הכולל כ-5,800 מ"ר עילי (מסחר בק"ק ומשרדים בקומות) וחניון תת קרקעי הכולל 130 מקומות חניה. בתמורה לשטחים והחניות המפורטים לעיל, תשלם "מניבים" סך של 119 מ"ש. במקביל להתקשרות בהסכם, התקשרה החברה עם צד ג' (שוכר בבניין) בהסכם שכירות למלא שטחי הבניין בדמי"ש שנתיים של 7.56 מ"ש. הני"ל משקף שיעור תשואה של כ-6.35%
5	במסגרת עסקה מחודש 04/2022, רכשה ריט 1, זכויות ב-67.5% מחניון הכיכר" ברח' לוריאה בתל אביב. עוד במסגרת הרכישה, תחנת דלק וחנות נוחות בקומת הקרקע. מחיר הרכישה הינו בסך של 86 מ"ש. ה-NOI השנתי (הנוכחי) בנכס משקף שיעור תשואה שנתי של 5.0% .
6	במסגרת עסקה הכוללת גם חלקים במרכז מסחרי בחולון, רכשה סלע נדל"ן 6 קומות משרדים + 90 מקומות חניה במגדל הצפוני (חגיג), רח' הארבעה. דמי"ש השנתיים בנכס 16.8 מ"ש. תפוסה - 100%. משקף שיעור תשואה של כ-5.70%.
7	סלע נדל"ן זכתה בהתמחרות מכוחה תרכוש מבלי"ל את זכויות 100% מהבעלות בבניין בן 13 קומות ו-5 קומות חניה ברח' יהודה הלוי 30-36 הידוע כ"בית מאגני" בשטח כולל של 22,100 מ"ר + 208 חניות תת"ק. לזכותו של בנק לאומי לשכור את הנכס מהחברה לתקופה של עד 12 חודשים נוספים, במהלכה ישלם הבנק דמי"ש בשיעור 6% על סכום התמורה. להערכת החברה, ה-NOI החזוי לגבי כל השטח המניב בתפוסה מלאה יעמוד על כ-32 מ"ש. ה-NOI המהווים שיעור תשואה של כ-5.1%.
8	סלע קפיטל רכשה 4 קומות במגדל פלטינום בשטח כולל 3,350 מ"ר משרדים, כ-1,000 מ"ר מחסנים, 85 מקומות חניה וזכויות נוספות בתמורה ל-115 מיליון ש"ח. שיעור התפוסה - 82%. ה-NOI צפויים להסתכם לסך של 7 מיליון ש"ח (בהנחת תפוסה מלאה), משקפים תשואה של 6.4% ביחס לסכום הרכישה לא כולל שווי זכויות בניה נוספות המוערכות בכ-6 מיליון ש"ח).
9	במסגרת עסקה מחודש 04/2022, רכשה ריט 1, זכויות ב-90% מחניון תת קרקעי של מגדל "סקיי", רח' המסגר/צחק שדה במתחם "חסן עירפה". מחיר הרכישה הינו בסך של 61 מ"ש (משקף כ-170,000 ש"ח/מקום חניה). לאחר אכלוס הבניין, צופה ריט 1, NOI שנתי של כ-8.0%.
10	כלל ביטוח רכשה 50% (בלתי מסוימים) מ-9 הקומות העליונות (24-32) במגדל "סקיי טאוור" אשר בבעלות עדי צים. הנכס מושכר ל-2 שוכרים. לאחר אכלוס, הנכס עתיד להניב כ-21 מ"ש (חלק כלל-50%), משקף שיעור תשואה שנתי של 5.12% . דמי"ש ממוצעים כ-190 ש"ח/מ"ר בחודש.
11	במסגרת עסקאות מחודש 02/2022 ו-06/2022, רכשה ריט 1 6 קומות משרדים (5 קומות ברכישה מחודש 02/2022 וקומה נוספת ברכישה מחודש 06/2022) בשטח כולל של כ-4,290 מ"ר. קומות המשרדים מושכרות ל-2 שוכרים. התפוסה 100%. ע"פ הדו"ח הרבעוני (09/2022) של החברה, ה-NOI המשוקף מהסכמי השכירות הינו בשיעור של 5.0%.
11	מידע פיננסי- מרפאות בשטח לשיווק של כ-2,803 מ"ר מושכרות לפי דמי"ש שנתיים של כ-2.14 מ"ש/שנה נמכרו במחיר של כ-33 מיליון ש"ח. משקף שיעור תשואה של כ-6.48%.

עמוד 54 מתוך 54
10938.1.101.20-1
28.03.2024