

# ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ

## דו"ח תקופתי לשנת 2023

פרק	נושא
א	תיאור עסקיו התאגידי
ב	דו"ח הדירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
ג	דווחות כספיים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 וشمאות
ד	פרטים נוספים על התאגידי
ה	הצהרות מנהליים



## **פרק א' - תיאור עסקיו החברה**

### **תוכן עניינים**

עמוד	מס' סעיף
<b> חלק 1 – תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקיו החברה</b>	
4	1.1
4	<u> פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה</u>
4	כללי
5	מבנה אחזקות הקבוצה
6	<u>תחומי הפעילות של החברה</u>
6	השקעות בהו החברה ועסקאות במניותה
6	<u>חלוקת דיבידנדים</u>
7	
7	<u> מידע כספי לגבי תחומי הפעילות</u>
7	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה
8	התאמות של סכומי הנטונם לסטטומים
8	בדוחות הכספיים המאוחדים ומהותן
8	התפתחויות שהלו בתנאים
8	סבيبة כללית והשפעת גורמים חיוניים על
8	פעילות הקבוצה
<b> חלק 3 – תיאור עסקיו החברה לפי תחומי פעילות</b>	
10	1.6
10	<u>תחום הייזום נדלין</u>
10	מידע כללי על תחום הפעולות
14	מוצריים ושירותים
17	פרויקטים שאינם מהותיים מאוד
17	פרויקטים שהסתיימו עד ליום 31.12.2023
17	פרויקטים מותלים/התשרותיות נוספת/שטרם הושלמו
21	גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד
41	תחרות
42	<u>ndl'in להשקעה</u>
42	מידע כללי על תחום פעילות החברה
44	תמצית תוצאות
44	אזורים גיאוגרפיים
45	פילוחים ברמת הפעולות בכללותה
60	שיווק והפצה
60	חומרי גלם וספקים
<b> חלק 4 – עניינים הנוגעים לתאגיד בכללותיו</b>	
61	1.8
61	<u> עניינים הנוגעים לתאגיד בכללותיו</u>
61	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים
61	הון אנושי
61	הון חזור
62	מימון
64	מיסוי

64	דיון סביבתי	1.8.6
64	הליכים משפטיים	1.8.7
64	יעדים ואסטרטגייה עסקית וצפוי להתפתחות בשנה הקרובה	1.8.8
65	דיון בגורם סיון	1.8.9

## חלק 1 - תיאור התפתחות הכללית של עסקיו החברה

### הגדמות

למען הנוחות, בפרק זה תהיה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצדדים :

-	גראפית יסודות יוזם ובנייה בע"מ	"גראפית יסודות"
-	חוק החברות, התשנ"ט 1999-	"חוק החברות"
-	חוק המכרך (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974	"חוק המכרך"
-	הדווח התקופתי של החברה לשנת 2022 אשר פורסם במגנה ביום 27.3.2023 (מס' אסמכתא 2023-032784).	"הדווח התקופתי לשנת 2022"
-	הודעה משלימה לתשkieף מיום 3.8.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-098794)	"ההודעה המשלימה"
-	ע.י. יסודות איתניים יוזם ובנייה בע"מ (וביחד עם התאגידים המורזחים על ידה : "הקבוצה")	"החברה"
-	תשkieף החברה המתוקן אשר פורסם ביום 1.8.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-097762)	"התשkieף"
-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968	"חוק ניירות ערך"
-	31.12.2023	"מועד הדוח"
-	רשות מקרא ישראל	"רמ"י"

### 1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

#### 1.1.1 כלל

החברה התאגדה בישראל ביום 23.6.2014 כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם להוראות חוק החברות, בשם ע.ז. יסודות איתניים יוזם ובנייה בע"מ, וביום 13.2.2018 שינתה את שמה לע.ע. יסודות איתניים יוזם ובנייה בע"מ.

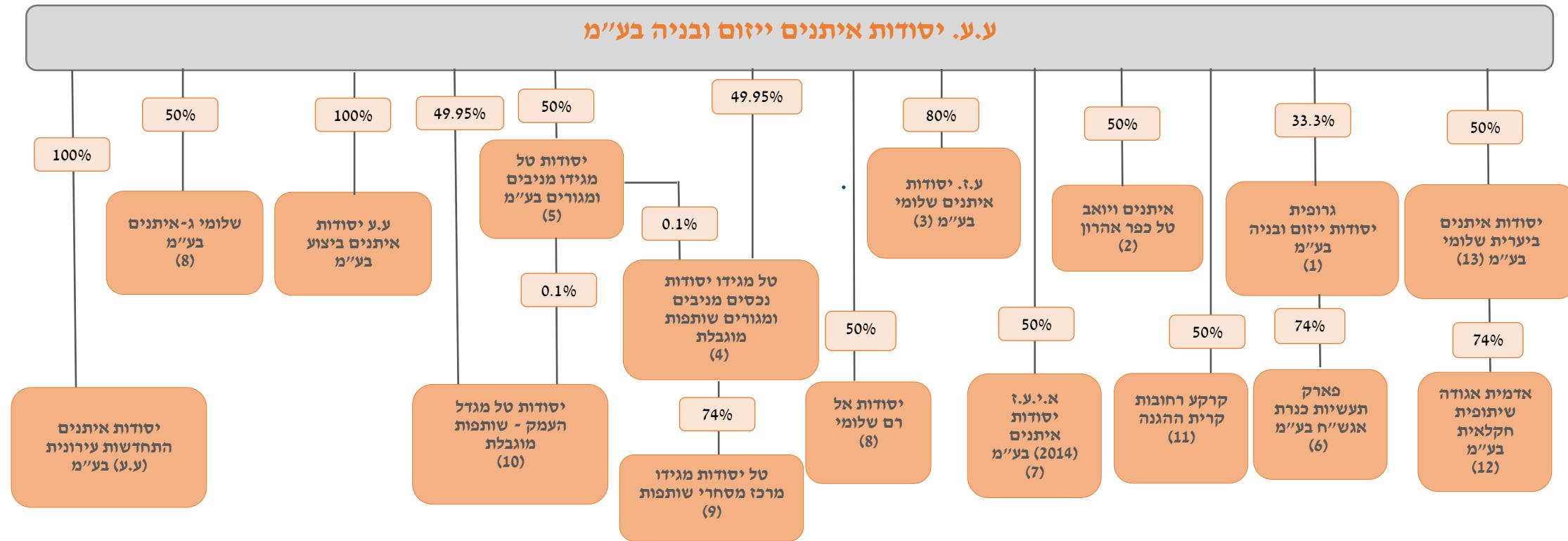
החברה נמצאת בבעלות ה"ה עופר זרף ועמר יחימוביץ אשר פעילים בתחום הנדל"ן בישראל מזה שנים רבות עוד קודם להקמת החברה. הקבוצה פועלת בישראל, בתחום הנדל"ן היומי למגורים ובתחום הנדל"ן להשקה, והקימה ומקיימה פרויקטים, משלומי צפון, דרך מרכז הארץ ועד למצפה רמון שבדרום, מתוך מטרה לשלב עסקים עם ערבים וציונות. במהלך שנות פעילותה, הקימה הקבוצה יחד עם שותפה כ- 650 יח"ד, בהיקף של כ- 85,000 מ"ר והיקף כספי של כ- 800 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, מקדמת הקבוצה יחד עם שותפה מספר פרויקטי ייוזם המצוים בשלבי הקמה (302 יח"ד למגורים וכ- 7.6 אלף מ"ר למסחר ומשרדים) ותכנון (כ- 900 יח"ד למגורים ולהשכרה וכ- 85 אלף מ"ר שטחי משרדים, מסחר ולוגיסטיקה).

נכון למועד הדוח, בעלי המניות בחברה הינם ה"ה עופר זרף (85%) ועמר יחימוביץ (15%), באמצעות ענוה השקעות בע"מ הנמצאת בבעלותו המלאה ("ענוה").

לפרטים בדבר הסדר תיחום פעילות בין הבעלים, ראו ס"ק (ב) בילוי מכח תקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי.

בתחילת חודש אוגוסט 2022 השלים החברה הנפקה לציבור של 40,440,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') על פי התשkieף וההודעה המשלימה ורישומן למסחר בבורסה, ובכך, הפכה החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

להן תרשים מבנה האזקוטה של תאגידים/עסקאות מסווגות עיקריות בקבוצה, בעלות זכויות בפרויקטטים פעילים, נכון למועד פרסום הדוח:



- 11) חברת שיתרת החזקות בה (66.7%) מוחזק על ידי גרופית הנדסה אזרחית ועובדות ציבוריות בע"מ.

12) שותפות שאינה רשומה.

13) חברת שיתרת החזקות בה (20%) מוחזק על ידי צד ג'.

14) שותפות מוגבלת שיתרת החזקות בה (49.95%) מוחזק על ידי יואב טל השקעות בע"מ הינה השותף הכללי.

15) חברת שיתרת החזקות בה (50%) מוחזק על ידי יואב טל השקעות בע"מ.

16) אגש"ח שיתרת החזקות בה (26%) מוחזק על ידי קיבוץ אשdot יעקב מאוחד אגש"ח בע"מ.

17) חברת שיתרת החזקות בה (50%) מוחזק על ידי מר ארקי יעקובוב.

18) שותפות/חברה שיתרת החזקות בה (50%) מוחזק על ידי רם נסים מיזמים ונדל"ן בע"מ).

19) שותפה שיתרת החזקות בה (26%) מוחזק על ידי אחזקות אורחן מגידו אגש"ח בע"מ.

20) שותפות מוגבלת שיתרת החזקות בה (49.95%) מוחזק על ידי יואב טל השקעות בע"מ. יסודות טל מגידו מניבים ומגורים בע"מ הינה השותף הכללי.

21) עסקה משותפת שיתרת החזקות בקרע בקרית ההגנה ברחוותה (50%) מוחזק על ידי צוות ניש השקעות בע"מ.

22) חברת שיתרת החזקות בה (26%) מוחזק על ידי קיבוץ אדמית.

23) חברת שיתרת החזקות בה מוחזק על ידי רם אחזקות שלומי בע"מ.

## **תחומי הפעולות של החברה**

.1.2

נכון למועד הדוח, פועלת הקבוצה בתחום הפעולות המפורטים להלן:

### **(א) ייזום נדלין**

תחום זה כולל ייזום לבנייה (בעיקר למגורים) בארץ בדרך של רכישת זכויות בקרקעות, השבחתן, פיתוחן, הקמת פרויקטים ומכירת יחידות הדיור, ובכלל זה תחום ההתחדשות העירונית. הקבוצה נוהגת להתקשר עם חברות קבלניות לצורך ביצוע עבודות הקבלניות באוטן קרקעיות, כאשר נכון למועד הדוח ניהול הביצוע של חלק מהפרויקטים מבוצע על ידי הקבוצה.

לפרטים נוספים בדבר פעילות החברה במסגרת תחום פעילות זה, ראו סעיף 1.6 להלן.

### **(ב) ndl'in להשקעה**

תחום זה כולל הן רכישת זכויות בנכסים מניבים קיימים והן ייזום, פיתוח, הקמה וניהול של פרויקטים מסחריים (חחל מרכישת זכויות בקרקע, השבחתנה, השלמת הליכי התכנון והאישור ובניהם).

לפרטים נוספים בדבר פעילות החברה במסגרת תחום פעילות זה, ראו סעיף 1.7 להלן.

תחומי הפעולות הניל'ם מהווים מוגר' פעילות ברדיוח, כאשר פעילות אשר נכללת בדוחות הכספיים תחת מוגר' "אחרים והتابמות" אינה מתוארת בדוח זה במסגרת תחום פעילות נפרד (לפרטים נוספים ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים).

## **השקעות בהן החברה ועסקאות במניותה**

.1.3

למייבט ידיעת החברה, לא התבכו השקעות בהן החברה או עסקאות מוחותיות אחרות במניות החברה על ידי בעל עניין בשנתיים שקדמו למועד הדוח.

### **חלוקת דיבידנדים**

.1.4

- .1.4.1. בשנתיים שקדמו ליום 31 בדצמבר 2023, ועד למועד פרסום דוח זה, החברה לא חילקה דיבידנדים.
- .1.4.2. נכון ליום 31.12.2023, לחברה יתרת רווחים הניתנים לחלוקת בסך של 33,940 אלפי ש"ח.
- .1.4.3. נכון למועד הדוח, אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד.
- .1.4.4. להלן מגבלות חיצונית המשפיעות או עשוויות להשפיע על יכולתה של החברה לחלק דיבידנד (מעבר למוגבלות החלות עליה מכח הדין):

<b>מקור המגבלה</b>	<b>פירוט המגבלה</b>
שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') המצורף כנספח א' לפרק ב' לתשקיף.	ראו סעיף 6.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') המצורף

## חלק 2 - מידע אחר

### 1.5. מיזע כספי לגבי תחומי הפעילות

#### 1.5.1. מיזע כספי לגבי תחומי הפעילויות של הקבוצה (באלפי ש"ח)

תקופה	תחום הפעילויות	הכנסות מחיצוניים מהחברות הקבוצה	הכנסות									
			עלות הבנייה	עלויות המהוות הבנייה בתחום הפעילויות אחר	עלויות קביעות	עלויות משתנות	תפעול אחריות	עלויות/הכנסות משעריך	הכנסות מיוחס לבעלי שליטה	סכום הפעילויות לאינן מקנות שליטה	סכום הפעילויות לבעלי שליטה	סכום הפעילויות המיוחסים לתוך הפעילויות
2023	ייזום נדלין	46,225	-	-	-	-	-	29,973	1,618	-	-	229,077
נדلين להשקעה	893	-	255	-	-	-	67	-	7,437	8,008	-	74,614
2022	ייזום נדלין	28,175	-	-	-	-	19,671	1,381	-	-	-	177,452
נדلين להשקעה	1,024	-	401	-	-	-	101	-	8,866	9,388	-	46,065
2021	ייזום נדלין	22,892	-	-	-	-	17,282	977	-	-	-	99,574
נדلين להשקעה	940	-	25	-	-	-	-	570	4,943	5,288	-	31,845
									14,634	-	-	207,185

## 1.5.2. התאמות של סכומי הנזונים לסכום לדוחות הכספיים המאוחדים ומהוותן

לענין התאמות, ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים.

## 1.5.3. התפתחויות שהלו בתוניהם

לפרטים בדבר התפתחויות שהלו בתוניהם ניתן לעיין בדוח הדירקטוריון המצורף פרק ב' לדוח התקופתי.

## 1.5.4. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

נכון למועד פרסום הדוח, להערכת החברה, המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקורו כלכלית של הקבוצה שיש להן או צפוי להיות להן השפעה מהותית על תוכניותיה העסקיים של הקבוצה או התפתחויות בקבוצת, הין כדלקמן:

### 1.5.4.1. הסביבה המקורו כלכלית בישראל<sup>1</sup>

למצב הכללי השפעה ניכרת על פעילות החברה ולקוחותיה (רכשי ייח"ד/שוכרים). בחודש נובמבר 2024, פרסמה חטיבת המחקר בנק ישראל תחזית בנוגע למשתני המקור העיקריים - התוצר, האינפלציה והריבית. התחזית גובשה בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה ב- 7 לאוקטובר 2023. עלי התחזית, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בכל אחת מהשנתיים 2023–2024, בדומה לתחזית נובמבר, וב- 5% בשנת 2025. הפגיעה הצפואה בתוצר בשנים 2023 ו- 2024 נובעת הן מפגיעה מצד ההיצע והן מפגיעה מצד הביקוש. מצד ההיצע, גיש המילואים הנרחב וההשנתה החלקית של מוסדות החינוך, בעיקר בחודשים הראשונים של המלחמה, התבטאו בירידה בהיצע העבודה בכל ענפי המשק. בענפי הבנייה והחקלאות ניכרת פגעה משמעותית במיוחד בהיבטים של העבודה – בבניה בשל הגבלות על כניסה עובדים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת של עובדים מעוזה, ובחקלאות בשל עזיבותם של עובדים זרים. בהתאם לתחזית, משך הזמן שייקח לפטור בעיתת היצע זו יתארך. נוסף על הירידה בהיצע העבודה, באזורי הלחימה ובאזורים מואים נפגע כושר הייצור בשל פגעה בהון היפוי וביקולות לעבוד. מצד הביקוש, הערכה היא שסטטימנטן צרכני שלילי צפוי להמשיך לפגוע בביטחון לצריכה. גם הביקוש ליצוא שירותים (תירות נכסות) נפגע, כאשר הניסיון מאירוטים ביטוחניים קודמים מלמד שפגיעה זו צפוי להיות ממושכת. מנגד, בענף הבניה צפוי בטוווח התחזית עלייה בביטחון, בין היתר בעקבות הצורך בשיקום מבנים. לאור הערכה האוור האבטלה הרחב בגין העבודה העיקריים שעלה ברבעון הרביעי של 2023, ירד בהדרגה במהלך 2024, ויתכנס לרמתו לפני המלחמה רק במהלך 2025.<sup>2</sup>

על פי התחזית, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 2.4% ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד עלי 2%. בנוסף, ברבעון הרביעי של 2024 הריבית צפוי לעמוד על 4.0%/3.75%.

### 1.5.4.2. המצב הביטחוני והמדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני בישראל עלולה להיות השפעה ישירה על ענף הנדל"ן. החמרה משמעותית במצב הביטחוני עלולה לגרום לירידה בביקושים בענף הנדל"ן ולפגעה בזמיןנות כוח העבודה אצל קבלני ביצוע ובסלכך לחתיקות עלויות העבודה, בהתאם לעלייה בעלות ביצוע של פרויקטים ו/או עיכובים בלוחות זמן.

על פי התחזית המקורו כלכלית של חטיבת המחקר בנק ישראל מחודש ינואר 2024<sup>3</sup> להתפתחויות שונות – שיפיבו על משך, והיקף מלחמת חרבות ברזל – תהיה כਮון השפעה מהותית על התפתחויות

<sup>1</sup> מקור: בנק ישראל - התחזית המקורו-כלכלי של חטיבת המחקר, ינואר 2024: [התחזית המקורו-כלכלי של חטיבת המחקר, ינואר 2024 | בנק ישראל - הבנק המרכזי של ישראל \[il\]](http://boi.org.il)

<sup>2</sup> צוון כי החברה לא פנתה לקבלת הסכם בנק ישראל להכללת האמור להלן, שהוא מידע פומבי שפורסם לציבור.

<sup>3</sup> שיעור האבטלה הרחב כולל, נוספת על הבלתי מועסקים, גם את מי שנדרזו זמני מתבודת מסיבות כלכליות (כולל עובדים בחיל"ת).

<sup>3</sup> ראו ה"ש 1 לעיל.

הכלכליות. בפרט, להתרחבות המלחמה לזרה הצפונית, שעל פי הערכות הינה מורכבת יותר מזו שבדרום, צפואה להיות השפעה כלכלית חמורה יותר. התרחבות זו תלווה בפגיעה בצמיחה, ולזמן מה גם בשיבושים באפשרות לקיים פעילות כלכלית שגרתית, וכתוצאה לכך עלולה לערער מחדש את הייציבות בשוקים ולהביא לחץ לעליית האינפלציה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2(יד) לדוח הדירקטוריון בדבר "מלחמת חרבות ברזיל".

#### 1.5.4.3 הריבית במשק

לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על עף הנדל"ן וזאת בשל השלכותיו על ריבית המשכנתאות וכפועל יוצא לכך על הביקושים לדירות. בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת البنאים המרכזים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון הפעולות. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

#### 1.5.4.4 תחום הנדל"ן היומי בישראל

משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון אמונים על קביעת המדיניות בתחום הנדל"ן למגורים יחד עם רשותת התכנון והבנייה (המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדות התכנון והבנייה המחויזות והמקומיות). למדיניות הקבועה על ידם השפעה על שוק הנדל"ן ועל הביקוש לדירות, לאור קביעותיהם בעניין היקף הבניה הציבורית והפרטיה המיעדת למגורים; מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רמי"י; קצב אישור הליכי התכנון, הבניה והרישוי של פרויקטים; מדיניות סובסידיות, מדיניות מסויים ועוד.

בנוסף, למדיניות האמורה השפעה על מחירי הדיור, שכן עליה בזמניות הkraine לבנייה תוביל לעלייה במספר הפרויקטטים למגורים וכפועל יוצא לכך להגדלת היצע הדיור אל מול הביקוש להן - דבר שעשוי להוביל לירידת מחירי הדיור ולפגיעה ברווחות החברה (כאשר ירידת בזמניות הkraine לבנייה תביא לתוצאה ההפוכה). בשנים האחרונות, בתגובה להלך הרוח הציבורית בקשר עם שוק הנדל"ן בישראל, גברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן למגורים, באמצעות הגדלת היצע הkraine לבנייה על ידי קיצור תהליכי בירוקרטים, פרסום מכרזים לשכירות ארוכת טווח על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכير", פרסום תוכנית "מחיר מטרה" ופרסום מכרזים לקרקעות של רמי"י במסלול "מחיר למשתכן".

צדדי הממשלה לבליות העליה במחירים הדיור לא צלחו בשנים האחרונות, אולם, העליה המהירה בריבית והעלאת מס הרכישה למשקיעים הובילו להאטה ניכרת בהיקף העסקאות.

#### 1.5.4.5 מלחמה באוקראינה

בחודש פברואר 2022 פלה רוסיה לאוקראינה והחל עימות צבאי בין המדינות אשר הbia בין היתר לעלייה במחירים הסחורות בעולם ולפגיעה בשירות האספקה (שהחלה טרם פרוץ העימות, וחברה תואצה בעקבותיו). החברה אינה חשופה בפועל העסקית לשוק הרוסי, יחד עם זאת, כתלות בה��פתחויות הגיאו-פוליטיות, בהתנהלות המסחר בשוקי האנרגיה הבינלאומיים או בחזרפת הסנקציות המוטלות על רוסיה, יתיכנו התיקירות נספות ועשויות להימשך הקשיים הלוגיסטייםביבא חומרי גלם לישראל המשמשים בענף הבניה. נכון למועד הדוח, לא ניתן להעריך כיצד יתפתח אירוע זה ומה תהיינה השלכותיו הנוספות על שוקי ההון והפעולות הכלכלית בעולם ובישראל.

הערכתה החברה באשר למוגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרה כלכלית של הקבוצה, אשר הייתה להם או צפואה להיות להם השפעה על עליותה ועל תוצאותיה העסקיות הינו מידע הצופה פנוי עדכון בהගדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו ודאי, שכן הוא מושפע ממכלול גורמים אשר אינם בשליטתה של החברה ונתון בין היתר להשפעת הגורמים המפורטים בסגירת גורמי הסיכון בתחום פעילותה של הקבוצה כמפורט בסעיף 1.8.9 להלן.

בקשר זה ראוי לציין, כי החברה לא אמדה או כימתה את השפעתם של האירועים וההתפתחויות המפורטים לעיל, שכן השפעתם משתנה מעת לעת.

### חלק 3 - תיאור עסקיו החברה לפי תחומי פעילות

<u>תחום הייזום נדל"ן</u>	.1.6
<u>מידע כללי על תחום הפעילות</u>	.1.6.1
<u>מבנה תחום הפעולות והשינויים החלים בו</u>	.1.6.1.1
<u>כללי</u>	.1.6.1.1.1

הקבוצה עוסקת בייזום פרויקטים לבנייה, לרבות למגורים, מסחר, תעסוקה ומשרדים ("תחום הייזום"), כאשר נכון למועד פרסום דוח זה, מקדמת הקבוצה יחד עם שותפה מספר פרויקטי ייזום המצוים בשלבי הקמה (302 יח"ד למגורים וכ- 7.6 אלף מ"ר למסחר ומשרדים) ותכנון (כ- 900 יח"ד למגורים ולהשכלה וכ- 85 אלף מ"ר שטחי משרדים, מסחר ולוגיסטיקה).

באופן טיפוסי, פעילות הקבוצה בתחום הייזום עשויה להתבצע בהתאם לשלבים הבאים :

בשלב הראשון, פועלת הקבוצה (כולל באמצעות עסקאות משותפות עם צדדים שלישיים) לרכוש זכויות בקרקעות לצורך ייזום פרויקטים, מגורמים פרטיים או עסקיים או מהמדינה, לרבות בדרך שלIMPLEMENTATION של רכישת זכויות מרמי"י בפטור ממכו, או ערכות עסקאות קומבינציה (אשר התמורה בהן למוכרים שעשויה להיות משולמת באמצעות דירות בעין או באמצעות תמורות מהמכירות), או בתוכנות של "התאחדות עירונית". לחופין, מתמודדת הקבוצה במכרזים של רם"י, לרכישת זכויות חכירה,פיתוח ובינוי בקרקעות ו/או רוכשת זכויות כאמור למוכרים אשר רכשו את אותן זכויות בקרקעות מרמי"י. בשלב השני, הקבוצה עשויה לבצע עבודות להשבחת הקרקעות, ובכלל זה טיפול ופניה לרשויות הריבוניות ובפרט גופי תכנון, לצורך שינוי יעוד הקרקעות, שינויים והתאמות של תכניות בנין עיר ותכניות מתאר אזוריות, הרחבת זכויות הבנייה בקרקעות, חוספת ייחדות דיור לבנייה וכיו"ב. לאחר סיום ולחופין תוך כדי פעולות ההשבחה הקבוצה עשויה להתקשר עם חברות קבלניות לצורך בניית הפרויקטים השונים או לחופין להקים את הפרויקטים באופן חלקי/מלא עצמה (כלל הניתן), ולטפל בשיווק ובמכירה של ייחדות הדיור ללקוחות.

ככל, מימון הפרויקטים של החברה מתבצע באמצעות הון עצמי, מימון חיצוני לצורך השלמת הון עצמי הנדרש לשם קבלת ליוי פיננסי, וכן אשראי בנקאי/מוסדי. האשראי הנוכחי לצרכי הקמת הפרויקטים הינו במסגרת שיטת "פרויקט סגור" לפיו קיימים חשבונות נפרדים לכל פרויקט אשר בגנים ניתן האשראי ואשר אליו מועברים כל התקבולים מרכשי הדירות, והכספים מהם משוחררים בהתאם להתקדמות הפרויקט ואבני דרך שונות. האשראי מגובה בנסיבות שונות כגון שעבוד על המקרקעין, על התקבולים, פוליסות הביטוח וזכויות קיימות ועתידות נוספות נוספות בפרויקט.

הקבוצה נהגת להתקשר עם לקוחותיה, רוכשי הדירות, באמצעות הסכמי מכרז אשר בכלל צמודים לעליה במדדי תשומות הבנייה. הסכמים אלו כוללים חלקה של תשלומי הרוכשים באופן הפרס את מועד התשלום לאורך חיי הקמת הפרויקט משלב החתימה ועד שלב המשירה וכן תנאים מקובלים נוספים, לרבות ככל הנדרשים לפי דין. במקרה של עיכוב במסירת הדירה של פרק זמן מינימלי מסוים, כוללים ההסכם מנגנון פיצוי, ועל הפרת ההסכם חלים הוראות חוק החזום (טרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970. יצוין, כי בפרויקט מחייב למשתכן הסכם המכון עם הדיראים נקבע בנוסח אחיד לפי תנאי המכו וכל שינוי בו כפוף לאישור מראש.

תחום הייזום בישראל מושפע בעיקר מרמת הביקושים וההיצעם בתחום, מדיניות הממשלה, מעליות הביצוע הקבלני, מ对照检查 הליכי תכנון ורישיון של פרויקטים, מהמצוב המאקרו כלכלי העולמי ובישראל ומגנו פרמטרים כלכליים, לרבות שיעור הצמיחה במשק, הריבית, שער החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה.

יודגש כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לגרום לתחומי הפעולות במשק ובכלל זה בתחום הייזום בו פועלת החברה, באופן שלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בירידת מחירי המכרה של נכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בזמיןויות שכנותאות, בקשי לגיסים מימון חיוני לצורך קיום הפעולות הקיימת ופיתוח פעילות חדשה וכיו"ב - דבר העולם/pgועה ביעדייה ותוצאתה העסקית של החברה.

.1.6.1.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעולות לפרטים בקשר עם מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים על תחום הפעולות, ראו סעיף 1.7.1.2 להלן.

.1.6.1.3 התפתחויות בשוקים של תחום הפעולות או שינויי המאפייני הלקחות של

.1.6.1.3.1 להלן יתוארו מגמות, אירועים וההתפתחות וכן שינויי בהיקף הפעולות וברוחיותו:

בהתאם לסקירה הענפית של שוק הדיור בישראל של מעלה<sup>4</sup>: הירידה מצד הביקוש נמשכה, ומספר העסקאות צנחה בכ- 50% ב- 12 החודשים שהסתיימו ב- 30 אוקטובר 2023 בהשוואה ל- 12 החודשים שקדמו להם, כולל שפל היסטורי בחודש אוקטובר בעקבות פרוץ מלחמת הרבות ברזיל. היקף המשכנתאות שנטל הציבור בישראל בשלושת הרביעונים הראשונים של 2023 הסתכם בכ- 55 מיליון ל.ע, לעומת כ- 96 מיליון ל.ע בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון החד בעקבות מהריבית הגבוהה על המשכנתאות כתוצאה מהעלאות הריבית שביצע בנק ישראל, ומשקף את ההאטה החדה בענף. על פי נתוני אוקטובר 2023, מלאי הדיירות החדשות שנותרו לכירה שבר شيئا ועמד על יותר מ- 62 אלף דירות, גידול של כ- 15% בהשוואה לתחילת 2023 ושל כ- 39% בהשוואה לתחילת 2022. במקביל, הלוואות שנטו היוזמים התיקרו מהותית, בעיקר כי חלק מהפרויקטים ממומנים בהלוואות בריבית צמודה לפריים. התיקרו הלוואות שוחקת את תזרים המזומנים, והיוזמים מנסים להציג מכירות בפרויקטים שנמצאים בשלבי ביצוע או שבניות הושלמה. כתוצאה לכך, חלה ירידה במידה מחרי הדיירות. השינוי החודשי במדד זה היה שלילי או אפסי כבר תשעה חודשים ברציפות, ובתקופה שבין ינואר לאוקטובר 2023 ירד ב- 1.9%. בדיורות החדשות המגמה חדה יותר, והשינוי החודשי במידות מחרי הדיירות היה שלילי או אפסי כבר יותר משנה ברציפות, ובתקופה שבין ינואר לאוקטובר 2023 ירד ב- 2.4%. מעלות צופים כי קצב העסקאות ישאר נמוך מאוד במהלך השנה של 2023, ויישאר נמוך גם בربعונים הבאים. להערכת מעלה מלאי הדיירות החדשות שלא נמכרו ישאר גדול ועלויות המימון יכbedo מאוד על היוזמים, בעיקר כי חלק מהותי מהפרויקטים ממומנים בהלוואות בריבית צמודה לפריים. גורמים אלה צפויים להגבר את הלחץ על המזומנים ומעלות צופים כי מודד מחרי הדיירות יושפע רבות מהצמיחה במשק ובמוניינים ריאליים הירידה תהיה אף חדה יותר. מעלות סבורים כי ענף המגורים יושפע רבות מהצמיחה הבניה הישראלי, מהיקף כוח האדם הזמן ועלות, מזミニות חומר הגלם, מתקינות שרשראת האספקה ומהמשכיות הבניה בפרויקטים. מעלות מעריכים כי קצב המכירות ישאר איטי ב- 2024, לכל הפחות במחצית הראשונה של השנה, ובහינתו מלאי הדיירות החדשות שלא נמכרו, מעלות מעריכים כי המדד השנתי ירד בשיעור חד ספרתי מתו. על פי תרחיש הבסיס הנוכחי של מעלות, בהינתן המבנה הדמוגרפי בישראל וההאטה המהותית בתחלת בנייה בربعונים האחרונים, קצב העסקאות ישוב ויואץ רק לקרבת 2025, וייתכן שאז תיבלם הירידה הזוחלת במידות. אם המלחמה תימשך יותר מחצי שנה או תתרחב לחזיות נוספות, הסיכון לפגיעה באינדיקטורים המקרו-כלכליים בישראל עלול להתגבר ולהחמיר את המשבר בענף המגורים. מעלות צופים התיקרות בעליות הבניה כתוצאה מגיעה בזמןנות עובדים ובספקת חומר הגלם הנדרשים להשלמת הפרויקטים, מה עשוי להוביל לעיכובים ולחיריגות מתקצבים. הירידה הצפואה במידות והעליה בעליות הבניה ובריבית ישחקו את רווחיות היוזמים ויחילשו את יכולתם לשלם ריבית. התארכות והרחבת המלחמה או התאוששות הכלכלת הישראלית בקצב נמוך מצפיפותיה של מעלות טוביל להערכתה לעלייה בהיקף פשיטות הרוג בקרב היוזמים, ובעיר בקרוב יזמים עם מינוף פיננסי גבוה שרכשו קרקעות במלחרי شيئا בשנים 2021-2022.

בהתאם לתחזית מידרוג לשנת 2024<sup>5</sup>, ענף הייזום למגורים ניצב בפני סיכון גבוהה יחסית בטוחה הקצר בשל ההאטה החדה בראשית דיורות חדשות בתקופת המלחמה ובעקבותיה, התיקירות עלויות המימון ואתגרים תפעוליים בשל מחסור בעובדים ברקע המלחמה. מידרוג מעריכה כי המלחמה תוביל בטוחה הקצר לבלייה חדה בהיקף רכישת דיורות וזאת ברקע סנטימנט צרכני שלילי, או וודאות כלכלית וחששות ביטחוניים. טרם המלחמה, ענף ייזום הנדלין למגורים

<sup>4</sup> ראו סקירה ענפית של שוק הדיור בישראל של Standard & Poor's Maalot ("מעלות") אשר פורסמה בחודש דצמבר 2023 באתר מעלות: <https://www.maalot.co.il/Publications/SR20240102122840.pdf>

<sup>5</sup> ראו תחזית מידרוג לשנת 2024 אשר פורסמה בחודש דצמבר 2023: <https://www.midroog.co.il/PublicInformation/Articles>. ניתן כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת מעלות או מידרוג להכללת המידע המופיע, שהוא מידע פומבי שפורסם לציבור.

נכns למחוזר של האטה בהיקף העסקאות שהחל בתחילת 2022, בעיקר בשל עלית הריבית וברקע מכירות גבוהות מאוד בשנים הסמכות, עם תחילת התאוששות מגיפת הקורונה. על פי הלמ"ס, נתוני המגמה של מכירת דירות חדשות מוצגים כי מחודש ספטמבר 2021 ועד מרץ 2023 נרשמה ירידה של 3.7% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשנות שנמכרו. עם זאת החל מапрיל 2023 נרשמה עלייה בשיעור של 2.0% בממוצע לחודש. בתוך כך, בשלושת החודשים יולי-ספטמבר 2023 נמכרו 7,710 דירות חדשות – עלייה של 9.4% בניכוי עונתיות בהשוואה לחודשים אפריל-יוני 2023. בסוף ספטמבר 2023 מלאי הדירות החדשנות למכירה עמד על כ- 61.4 אלף יח'ד ושיקף גובה של כ- 21.5 חודשים מכירה. כ- 50% מהמלאי נמצא במחוזות תל אביב (30.7%) והמרכז (25%). ניצני התאוששות שניכרו בחודשים שלפני המלחמה נבלמו עם פרוץ המלחמה ואינם צפויים להתאושש במידה משמעותית בחודשים הקרובים, להערכתנו. בתוך כך, מידת הביקושים משתנה בין אזורי המדינה, כתלות במאפייני הביקוש, היצע הדירות ומהירות הדירות. להערכתנו, הביקוש לדירות בעלות ממ"ד יהוה גורם חobic בביקושים. הירידה בעסקאות עלולה להוביל לירידה במחירי הדירות החדשנות בשיעור חד מזה שנרשם עד כה מתחילת השנה. על פי נתוני הלמ"ס היקף התחלות הבניה הסתכם בכ- 57.8 אלפי דירות ב- 12 החודשים שבין יולי 2022 עד יוני 2023, ירידה של כ- 20.3% לעומת 12 החודשים הקודמים. בשנים 2022 ו- 2021 התחלות הבניה רשמו עלייה לרמה של 73.7 אלפי דירות ו- 77.4 אלפי דירות, בהתאם, זאת לעומת 54-52 אלפי דירות לשנה לשנים 2020-2018. היקף התחלות הבניה תימשך לתוך שנת 2024 מէט השיווק של דירות בסיסodon ממשלו. להערכתנו מיזוגו מגמת הירידה בהתחלאות הבניה תסייע בהתאוששות הענף. ובתוך הבינוי תהיה לכך השפעה על מחירי הדירות. ירידה מסוימת בריבית בטוחה הבינוי תשיע בהתאוששות הענף. עיקר החוב של חברות הנדלין למגורים הינו הלוואות צמודות פריים הממן פרויקטים בהקמה וקרקעות. עלית הריבית הגבירה במידה משמעותית את הלחץ הפיננסי על חברות נדלין למגורים והגילה את נגשנותן למקורות מימון, בהשוואה לשנים קודמות בהן נהנו החברות מהיצוא מימון נדיב וдол. להערכתנו מיזוגו, מנפיקים המאופיינים ב민וח גבוח ובחזאות מימון תזרימיות קבועות, בעיקר בגין קרקעות, עלולים להציג ירידה חזקה בתזרימי המזומנים ואך הפסדים בruk העטת מכירות תוך היכלשות באיכות האשראי. לצד התפעולי, לאור מחסור בעובדים ששרר עוד טרם המלחמה, עשרות אלפי עובדים פלטינאים באטריה הבניה אינם מושרים להיכנס לישראל ולכך צפואה להיות פגעה במשך הקמת הפרויקטים. הוצאות ההקמה של הפרויקטים עלולות לגודל כתוצאה מהתייקות הוצאות השכר וחומר גלם וכן גידול בעליות מימון שכיר דירה לדירות בפרויקטים של התאחדות עירונית. לעיכובים בפרויקטים ולגידול בעליות ההקמה עלולות להיות השלכות שליליות שכן תקופת ההכרה בהכנסה מתארכת ומואיך עלויות המכון ועלויות המימון עלות ומכבידות על הפרויקט הפיננסי וחישוס כסוי הריבית בפרט. אין ודאות רבה לגבי התפתחות הביקושים בטוחה הבינוי, והדבר תלוי בהיקף הלחימה ומשכה וכן כתלות גם במוגמות הריבית, שייעור האבטלה והצמיחה הכלכלית. להערכתנו, גורמים אשר יכולים להשפיע לחזק על הביקושים, הינם הגירה חיובית של היהודי התפוצות והתרבותות ממשלתית, כדוגמת הפחחתה שייעור מס הרכישה על משקייעים. לאור זמן הביקוש לדירות למגורים מושפע לחיזוק מביקושים פונדמנטליים הנובעים מהצמיחה במשק הבית בישראל, לצד הליכי תכנון ובניה ארוכים ומרכיבים המכבים על היצוא הדירות ואלו יובילו לשחרור ביקושים שנבלמו בתקופת המלחמה ועוד לפניה.

#### 1.6.1.4 סביבה כללית ושינויים בהיקף הפעולות בתחום וברוחו ייוטו

תחום הייזום מושפע, בין היתר, ממצבה הכלכלית והביתחונית של מדינת ישראל, זמינות וועלות מקורות מימון, שינויי רגולטוריים ומדיניות ממשלה. בנוסף, מושפע התחום מהיצוא הדירות הקיים ומהvikush להן, כאשר הביקוש שונה מאזור לאזור.

يُذكَرُ أنَّ إقتصاد الدولة الشفاعة מהوتية على التحوم، لكن لمدنية نجاعة في البيئات مختلفاً، لربوَت بקשר لسوق كركعات وكفالة لمركزي، مدنية المس حلقة على روكسي دירות חדש – "يد شانيا"، مهارات تسويمات البناء، زمינות عبوديم بعنف، مدنية جوفي التكنولوجيا والدولة لربوت بקשר مع متانة ريسيونات ل פעילות في التحوم وكيوب.

בשנים האחרונות, מנהלת הממשלה השפעה מהوتية על התחומי, שכן למدنية نجاعة في البيئات مختلفاً، לربوت בקשר לשוק שוניות לרבות בתחום מס המקרקעין (הן בייתי מס שבח והן בייתי מס רכישה) והקצת קركعات ומתן הטבות תחת תוכניות שונות, כגון תוכנית "מחיר מטריה", פרויקט הדירות הלאומי, הקצת קركعות להשכלה ארכט טוח וועוד, כאשר תוכנית הממשלה הבולטות ביותר הינה "תוכנית מחיר למשתכן" (במסגרתה על פי רוב מתחרים המציעים

במכרז על המחיר הנמוך ביותר למ"ר לדירה תוך קבלת הנחה משמעותית על מחיר הקרקע(ו).

יצוין כי עם כינונה של הממשלה ה- 35, בוטל שיווק הקרקעuntas תחת פרויקטי מחיר משתכן, וחלף זאת הוצאה תכניתה דירות במחיר מופחת. במסגרת מכרזים מופחת, המדינה מזמין יזמים להתחרות במכרזים בהם הם מציעים הצעות הנוקבות במחיר למ"ר דירות, בו תימכר הדירה, שלא עולה ולא יפחית מסכומים שנקבעו מראש, כאשר הגשת ההצעה שתכלול מחיר למ"ר דירות בסכום השווה למחיר המינימום תכלול גם רכיב של תוספת מוצעת לתשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע. הזוכים ראשים, תחת שתי התכניות, למוכר אחזו מסכום משך ייחדות הדירות לכל הציבור בתנאי ומחייבי שוק חופשי.

בחודש יוני 2022 הציגו משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים תוכנית דירות 'הכולת יעדים לשנים 2022-2025 (להלן בסעיף זה: "התוכנית"). התוכנית נועדה לטפל בכשלים בשוק הדיור במישורים הבאים: היצע, מחירי הקרקע והצמדה למدد תשומות הבניה והבנייהוקרטיה ותהליכי בנייה ארוכים, ויעדייה כוללים, בין היתר: (1) 280,000 התחלות בניה בשנות התוכנית (70,000 התחלות בניה במעטע שנתי), יעד מהוועה עלייה בשיעור של עשרות אחוזים ביחס להתחלות הבניה בשנים האחרונות; (2) תכנון 500,000 ייחדות דירות חדשות במוסדות התוכן; (3) פרסום מכרזים ל- 300,000 ייחדות דירות בקרקעות מדינה; ו- (4) הצלחת מכרזים בקרקעות מדינה להקמת 180,000 ייחדות דירות.

הצעדים במסגרת התוכנית כוללים, בין היתר, תיקון לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ("חוק המכר דירות"); הגדלת הנחה והיצע ב"דירה בהנחה"; מעבר לשיטת בניה מתועשת; הגדלת שכר בודקי התוכניות והוספה עובדים היוצנוים באגפי ההנדסה ברשות המקומיות לטובת האצת קצב מתן הitory בנייה; מתן סמכות מקבילה לרשות המקומית באופן שיוכלו לתקן ביןוי למגורים בשיעור של אלף למ"ר (בהתאם לסוג הוועדה) ועוד.

להמשך מאמצי הממשלה בטוחה הרחוק לבטום את מחירי הדירות בישראל עשויה להיות השפעה לרעה על הענף וכפועל יוצא על הקבוצה.

#### 1.6.1.5 שיוניים במרחב הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעולות

בשנתיים האחרונות חלה התיקירות בהתקשרות עם קבלנים, ספקים ובחומרי הגלם בהם עושה שימוש הקבוצה וזאת, בין היתר, לאור זמינות כח אדם ועליה במידה תשומות הבניה. מחירי חומרי הגלםמושפעים מגורמים שונים וביניהם מגבלות על יבוא ומחירי הסחורות בעולם, אשר לאחרונה, עקב הלחימה באוקראינה, חלה עלייה משמעותית במחירים. בנוסף, בעקבות מלחמת "חרבות ברזיל" קיימים מחסור בכח אדם אשר עלול לעכב בנויות פרויקטים ולהוביל לאירועים במסירות נכסים (ראו בהקשר זה סעיף 2.1(יד) לדוח הדירקטוריון).

בענף הבנייה ישנו מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השילד והגמר, במפעלי ציוד מכני-הנדסי כגון מנופים ועגורנים, בمهندסים והנדסאים. למרות העלייה במספר העובדים הישראלים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הקשרות בעובדים הישראלים, קיימים מחסור בעובדים הישראלים שמתאימים לעבודה בענף הבנייה בכלל ובמקצועות ה"רטובים" (טפסנים, ברזלנים, טיחחים ורכפים) בפרט.

לחוסר ואי זמינותו של כוח אדם מיומן עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמן של הקבלנים הראשיים עימם מתקשרת הקבוצה, על ידי הזמן המקוריים להם התchieiba הקבוצה בפרויקטים השונים וכן על עלות העבודה בענף.

#### 1.6.1.6 גורמי הצלחה קרייטיים בתחום

להערכת החברה, גורמי הצלחה הקרייטיים בתחום היוזם הינם כדלהלן: (א) איתור מיקומים פוטנציאליים לביצוע פרויקטים באזורי ביקוש משמעותיים; (ב) היקף זכויות הבניה בקרקע עליה מוקם הפרויקט ואפשרות ההשבחה

של אותה קרקע. כך, ככל שניתן לבנות יחידות דירות נוספות וקומות נוספות, צפואה הצלחה משמעותית יותר ביצועו; (ג) איטנות פיננסית ויכולת מימון עסקאות לצד יכולת להשיג מימון חיצוני בעלות מימון נמוכות יחסית ובזמן קצר; (ד) מוניטין בתחום הפעולות; (ה) קיומו של מערך שירות וטיפול בדיירים בבנייה למגורים; (ו) ידע, ניסיון ויכולת פיקוח וניהול של פרויקטי בנייה לצד ניסיון בחתנותות אל מול רשותות התכנון והבנייה; ו- (ז) עמידה בלוחות זמינים ואיכות ביצוע העבודה.

#### חסמי הכנסה והיציאה העיקריים של התחרות

להערכת החברה, חסמי הכנסה העיקריים של תחום הפעולות הינם מוניטין ויכולת פיננסית המאפשרת את השקעת ההון העצמי הנדרש בפרויקט וקבלת מימון בגין בעליות נמוכות יחסית. כמו כן, החברה רואה חשיבות רבה בידע, ניסיון, בתכנון, ניהול, שיווק, ביצוע ובפיקוח על פרויקטים למגורים, בנוסף על ניסיון בעבודה וחתנותות מול רשותות התכנון ועמידה בדרישות הרישוי הקבועות בחוק.

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים של תחום הפעולות הינם יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבניה (אשר נוצרת, בין היתר, ממיקומן של הקרקע, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק), וכן התכתיibilities ארוכות טווח (הן חזיות והן על פי דין, לרבות מכוח חוק המכר), המגבויות לעתים בערבויות, כלפי בעלי זכויות בקרקע, רשותות ורוכשים, לרבות בעניין רישום ואחריות. בנוסף על האמור, מימוש קרקעם הינו הליך אשר עשוי להימשך תקופה ארוכה יחסית.

#### מבנה התחרות בתחום הפעולות ושינויים החלים בו

לפרטים בדבר構ת המבנה התחרות בתחום הנדל"ן היומי ושינויים החלים בו, ראו סעיף 1.6.7 להלן.

#### תחליפים לモצרי תחום הפעולות ושינויים החלים בהם

התחליפים העיקריים בתחום הפעולות של החברה הינם דירות "יד שנייה" או קבוצות רכישה העוסקות בייזום, תכנון והקמה של פרויקטי נדל"ן למגורים.

#### מוצרים ושירותים

##### כללי

התקשריות של הקבוצה לרכישת זכויות בקרקע נעשו במסגרת הסכמים עם יחידים או תאגידים במספר מתכוונות, כאשר לכל מתכונת מאפיינים עיקריים הדומים ב מרבית העסקאות מאותו הסוג. השינויים בין העסקאות נובעים בעיקר מההסכם המשחרירם עם בעלי הזכיות בקרקע ומאפייניהם הייחודיים של המקרקעין והעסקה.

חלק מהסכם הינו רכישת קבוצות זמינות לבנייה (זהיינו עם תב"ע מאושרת), בעוד שבחALK מהעסקאות מתכוונות, קרקע, אשר תוכנות בנין העיר ("תב"ע") החולות לגביהן מחייבות שניינן לצורך הקמתם במסגרת הסכמי מכירת מותנים, קרקע, אשר תוכנות בנין העיר ("תב"ע") החולות לגביהן בשינוי הייעוד כאמור. כמו כן, במקרים מסוימים המועדים למגורים ובדרכם כלל הקבוצה מטפלת מול רשותות התכנון בשינוי הייעוד כאמור. כמו כן, במקרה מסוימים בהם התב"ע החלטה על המקרקעין אינה מאפשרת זכויות בנייה בהיקף, בשימושים ו/או בתכנון המתואימים לאסטרטגייה העסקית של הקבוצה, עשויה הקבוצה לפעול לשינוי התב"ע על מנת להתאים את התכנון לאסטרטגייה שלה כאמור, ועל מנת להסביר את המקרקעין, בין היתר, בדרך של הגדלת זכויות הבניה, שינוי השימושים המותרים במקרקעין ו/או שינוי תכנון הבניה.

#### הסכמים לרכישת זכויות במקרקעין

רכישת זכויות במקרקעין ע"י הקבוצה עשויה להתבצע באחת או יותר מהדריכים הבאים (לרובות שילוב בין הדריכים):

(א) עסקת מזומנים - עסקה בה רוכשת הקבוצה את הזכויות במקרקעין בתמורה לסכום מזומנים בהתאם למחיר נקוב ו/או על פי מגנון לקביעת מחיר, קבוע בהסכם בין אם במסגרת מכרז ובין אם רכישה של קרקע פרטית; ו- (ב) עסקת

קומבינציה בעין - עסקה בה רוכשת הקבוצה חלק מזכויות המוכר במרקען בתמורה למטען שירותים בנייה קבועה בהסכם על חלק המקרקעין שנותר בעלות המוכר.

המועד שבו תרשמה הזכויות שרכשה הקבוצה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי רמי"י נקבע בין הצדדים לעסקה בהסכמה והינו מותנה בסוג העסקה, במועד בו יהיה בעלי הזכויות במרקען זכאים לקבל אישורים על תשלום המיסים ו/או תשלום החובה האחרים עליהם, והמצב הרישומי של הקרקע. בדרך כלל, עד לרישום זכויות הקבוצה במרקען, נרשמים לטובתה (בכפוף לאפשרות הרישום, ובכפוף למוסכם בין הצדדים) מלאה הבטוחות הנדרשות לצורך שמירת זכויותה, לרבות אך לא רק הערות אזהרה ו/או חכירה ו/או משכנתאות ו/או שעבוד על זכויות המוכר.

רכישת זכויות במרקען עשויה להתבצע גם בעקבות IMPLEMENTATION AGREEMENT מטעם רמי"י לאוטו צד ג' (במסגרת "הסכם להשבה ופיקוח") זכות, בכפוף לתנאים מסוימים, לרכוש מרמי"י, בפטור ממכרז, ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, זכויות במרקען.

בנוסף, עשויה הקבוצה לרכוש זכויות במרקען במסגרת עסקה משותפת עם מושב/KİBOZ לפיה המושב/הKİBOZ מתחייב למכור לקבוצה את הזכויות ב- 74% מהמרקען המיועדים למטרות תעסוקה בஸכונות ישובים(Clusters) (בהתאם להחלטה 1560 של רמי"י).

רכישת זכויות מרמי"י מתבצעת על פי רוב, כלהלן: בין רמי"י ובין היוזם (הקבוצה ו/או הצד השלישי ממנו נרכשות הזכויות) (בסעיף זה: "ה**היוזם**") נחתם הסכם פיתוח (בסעיף זה: "ה**הסכם הפיתוח**"). על פי הסכם הפיתוח מעמידה רמי"י את המקרקעין לרשות היוזם, לתקופה שנקבעה בהסכם הפיתוח, והיוזם מתחייב להקים על המקרקעין את המבנים בתנאים ובמועדים הקבועים בהסכם הפיתוח, על פי הייעוד, המטרה וקיולת הבנייה כפי שנקבעים בהסכם הפיתוח. במסגרת הסכם הפיתוח מתחייבת רמי"י, כי בכפוף לעמידת היוזם בתנאי הסכם הפיתוח, תחכיר רמי"י ליוזם את המקרקעין על פי הסכם חכירה (בסעיף זה: "ה**הסכם החכירה**"). המקרקעין מוחכרים לתקופה הנקבעה בהסכם הפיתוח בתמורה כפי שנקבעה בהסכם הפיתוח. התמורה כאמור מושלמת לרמי"י במסגרת הסכם הפיתוח, ומהויה דמי חכירה מהוונים לתקופת החכירה. על פי רוב, קובע הסכם החכירה כי בתום תקופת החכירה, בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם החכירה, יהיה זכאי החוכר להאריך את תקופת החכירה לתקופה נוספת. תנאי החכירה הנוסף יהיו כנהוג או לגבי חכירת מקרקעין מסווג המוחכר על ידי רמי"י, בסביבת המוחכר ולמטרה של החכירה, בהתחשב בכך שהচוכר שילם עבור בניית המבנים. במקרים מסוימים ייחתמו שירותי חכירה הכלול בתנאי פיתוח ולוייז בנייה בהם יידרש היוזם לעמוד.

בדרך כלל, קובע הסכם הפיתוח כי המועדים הנקבעים בו (לרובות מועדים להגשת תוכניות להיתר בנייה, תחילת בנייה, יציקת יסודות, השלמת שלד והשלמת הבנייה), התנאים הנקבעים לעניין התמורה, ההתחייבויות בקשר להכנות תוכניות הבנייה, הוצג לרשות, ביצוע הבנייה וביצוע הפעולות הנדרשות לרישום יחידות הדיר או יחידות נפרדות, וכן התחייבויות הנוגעות לאיסור DISPOSITION (לרובות איסור העברת ושבוד) - הין הוראות עיקריות שהפרטו תחשב להפרה יסודית, אשר תקנה לרמי"י את הזכות לבטל את הסכם הפיתוח, לחיבת היוזם בפנים הקרקע ובתשלום דמי שימוש ראויים ו/או לקבל פיקזים בגין ההפרה.

במקרים בהם המוכר זכאי ליחידות דיר או עסקה המותנית בשינוי ייעוד, עשויים לחול התנאים המהותיים הבאים (כולם או חלקם): (א) התחייבות הקבוצה להכין את התב"ע החדש (כלל בלבד, תוך קבלת ייפוי כח מהמוכר) ולעמדת בבניין דרך בקשר לפעולות התכנון הנדרשות לשינוי הייעוד, כאשר תוקפו של ההסכם מותלה בכך שתתבצע החדש תקבל תוקף תוך פרק זמן מסוים; (ב) התחייבות לפעול לקבלת היתר בנייה ולהקימים את הפרויקט תוך פרקי זמן מסוימים; (ג) וכן הוראות לעניין אחריות, ביטוח ושיפוי המוכר, מימון הפרויקט, ורישום המקרקעין והיחידות.

#### הקמת הפרויקט

#### .1.6.2.3

עד לתחלת הקמת הפרויקט "יסודות איתנים בנועה התות" בסוף שנת 2021, נגהה הקבוצה לבצע את הבנייה במרקען באמצעות קבלנים וראשיים חיוניים תחת הסכמים פאורשיים (הינו, הסכם לביצוע עבודות קבלנות בו נקבע בין המזמין לבין הקבלן המבצע מחיר העבודה המוגדרת, באופן כוללני וסופי), בתנאי שוק. נכון למועד הדוח, מנהלת

הකוצה את ביצוע הפרויקטים באמצעות חברת הבת ע.ע. יסודות איתנים ביצוע בע"מ ("יסודות ביצוע"), אשר ברשותה רישיון קיבל בענף ראשי בניה 100 בסיווג ג/ג. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.6.2.7 להלן.

#### תמצית תוכאות הפעולות (בהתאם לביאור המגוררים בדוחות הכספיים)

.1.6.2.4

2021	2022	2023	פרמטר
באלפי ש"ח			
3,109	28,745	46,442	הכנסות תחום הפעולות (מאוחד)
1,066	9,009	16,455	רווחי תחום הפעולות (מאוחד)
22,892	28,175	46,225	הכנסות תחום הפעולות (חלק התאגיד)
4,633	7,123	14,634	רווחי תחום הפעולות (חלק התאגיד)
121,991	199,197	193,380	סך נכסי תחום הפעולות במאזן (מאוחד)

#### נתונים מצריים לגבי פרויקטים

.1.6.2.5

##### פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירותם טרם הסתיימה במלואה :

.1.6.2.5.1

נכון ליום 31.12.2023, אין בחברה פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירותם טרם הסתיימה במלואה.

##### פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2023

.1.6.2.5.2

נכון ליום 31.12.2023, לחברה שני פרויקטים המצוים בהקמה (פרויקט נווה תות ופרויקט שלומי ב'), כמפורט בסעיפים 2 ו- 1.6.6.4 להלן.

#### כבר הכנסות ומקדמות

.1.6.2.6

##### הכנסות הצפויות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים :

נכון למועד שהינו סמוך למועד פרסום הדוח, ההכנסות הצפויות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים הינו בגין פרויקט נווה תות בלבד. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.6.6.2.6 להלן.

ישוין כי נכון למועד פרסום הדוח נתמכו הכספיים מכל, המותנים בקבלת היתר בניה, למינימן 15 י"ד בפרויקט כפר אהרון – נס ציונה (מתוכם 4 נכנסו לתוקף), 9 י"ד בפרויקט שלומי שלב ב' (כולם נכנסו לתוקף) ו- 18 י"ד בפרויקט מגדל העמק אשר טרם נכנסו לתוקף.

#### ספקים וקבלני משנה

.1.6.2.7

להלן טבלה המפרטת ספקים/קבלני משנה אשר היקף רכישות החברה מהם במהלך השנים 2023 או 2022 הינו בשיעור של מעל 10% מכלל רכישות החברה מסוימת באותה שנה:

זיהוי הספק/קבלן המשנה	האם צד קשור [כן/לא]	היקף רכישות מהספק בשנות 2023 (באלפי ש"ח)	היקף רכישות מהספק בשנת 2022 (באלפי ש"ח)	משקל הספק מכיל רכישות התאגיד בשנת 2023 (%)	תלות מיוחדת בספק [כן/לא]
קבלי משנה	לא	3,150	661	16%	לא
קבלי משנה	לא	4,023	4,040	21%	לא

ספק החברה כוללים:

(א) עד לתחלת הקמת פרויקט "יסודות איתנים בנוה התות" בסוף שנת 2021, נהגה הקוצה להתקשרות עם קבלנים ראשיים (קבלני מפתח) בחוץ פואשלים, אשר ביצעו בין היתר עבודות פיתוח, תשתיית ובניה. נכון למועד הדוח חברות הבת יסודות ביצעו מנהלת את ביצוע הפרויקטים ומתקשרת עם קבלנים וספקים שונים, לרבות ספקי בטון, ברזל, אלומיניום, קרמייקה ועוד.

(ב) ספקי שירותים הנדרדים - צדוגמת אדריכלים, מתוכנים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים, ויועצים שונים (צדוגמת יועצי חשמל, מים, אקוסטיקה, כבישים, מיזוג אוויר וכיו"ב).

(ג) מתוקנים, משוקים, מפרסמים ועורכי דין.

החברה רואה בספרדים אשר היקף רכישות החברה מהם במהלך השנה מסוימת הינו בשיעור של מעל 10% מכלל רכישות החברה מספקיה במהלך אותה שנה - "ספרדים עיקריים".  
הערכת החברה, נכון למועד הדוח אין לה תלות באיזה מספקיה.

#### **פרויקטים שאינם מהותיים מאוד**

.1.6.3

נכון ליום 31.12.2023, אין לקבוצה פרויקטים הנחשבים "פרויקטים שאינם מהותיים מאוד" (כהגדרת מונח זה בנוסח להעROT ציבור של הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעולות בתחום הנדל'ן היומי חדש פברואר 2016 אשר פורסם על ידי רשות ניירות ערך) ("ההצעה חקיקה - נדל'ן יומי").

#### **פרויקטים שהסתינו עד ליום 31.12.2023**

.1.6.4

אין לחברה פרויקטים שהסתינו במהלך תקופת הדוח.

#### **פרויקטים מותלים/התקשרות נוספת/שטרם הושלמו**

.1.6.5

##### **(א) משמרות**

בחודש Mai 2015 התקשרה ע.ז. יסודות משמרות בע"מ (חברה בת בעלות מלאה של החברה) (בשם זה: "היזם") בהסכם קומבינציה עם בעלי זכויות הבעלות במרקען בשטח של כ- 50 דונם בפרדס חנה-כרכור ("הבעליים" ו- "המרקען"), לשם הקמת פרויקט מגורים ("הפרויקט"). בתמורה למכירת זכויות הבעלים במרקען, יהיו זכאים הבעלים לקבל מהיזם 27.5% מיחידות הדירוג בפרויקט על הצמדותיהם. תוקפו של ההסכם מוטלה בפרסום תכנית חדשה למון תוקף אשר תנסה את יעוד המקרקעין מיעוד(Claim) לייעודיים הכלולים בין היתר ייעודים של מגורים, מכוחה ניתן יהיה להוציאו היתרי בניתה לבניית הפרויקט, וזאת לא אחר מר- 10 שנים ממועד חתימתו. נכון למועד הדוח, הסכם זה טרם נכנס לתוקף. יצוין כי נכון להסכם, בוחנים הבעלים והיים אפשרותה להקים פרויקט תעסוקה, משרדים וمسחר חלוף הפרויקט (כהגדרכו לעיל).

##### **(ב) פרדס חנה - כרכור**

בחודש יוני 2016 התקשרה ע.ז. יסודות איתנים פרדס חנה - כרכור בע"מ (חברה בת בעלות מלאה של החברה) (בשם זה: "היזם") בהסכם קומבינציה עם בעלי זכויות היתרי וכן המחזיקים של 49/50 חלקים במרקען בשטח של כ- 50 דונם במתחים בפרדס חנה-כרכור ("הבעליים" ו- "המרקען"), לשם הקמת כ- 350 יח' ד ("הפרויקט").

התמורה בגין מכירת זכויות הבעלים במרקען תהיה מתאפשרת בגין כל שלב ושלב משלבי הפרויקט, אשר ישולם לבעליים באופן שוטף, כאמור: (א) מכירת יחידות בבנייה רוויה (לרובות בניינים בני 2 קומות "גנ-גג" או יותר מכ') - יהיו תקבולים הבעלים בשיעור של 31.5% ; (ב) מכירת יחידות צמודות קרקע - יהיו תקובל הבעליים בשיעור של 33.5% ; (ג) מכירת שטחי המסחר - הבעלים יקבלו 50% ; (ד) ככל שתוותרנה זכויות בלתי מנצלות במרקען שתמכרנה לצד י' כלשהו, הבעלים יקבלו 85% מההתמורה בגין והיים יקבל 15% מההתמורה בגין. ככל שיבקש היזם לנדייד את הזכויות הנוספות לפרוייקט אחר אותו הוא מבצע, חלוקת התמורה בין הצדדים בגין שווי הזכויות הבלתי מנצלות תהיה בהתאם לאחוזים ניקוב בס'ק (א) - (א) לעיל, לפי העניין.

בהתאם להסכם, תנאי מוטלה לتوقيפה של עסקת המכר על פי ההסכם הינו אישור תב"ע (מכוחה יהיה ניתן להוציא היתרי בניתה כדי) במועדים בהתאם לקבע בהסכם ("התנאי המתלה"). אבני הדרך לקיום התנאי המוטלה הינם: (א) אישור תכנית המtower המקומית לפרדס חנה כרכור - תכנית מס' 353-0138586 ו/או תכנית אחרת בייעוד למגורים תוך 5 שנים ממועד החתימה על ההסכם ("תכנית המtower"); (ב) אישור תכנית בסמכות הוועדה המחויזת או המקומית

<sup>7</sup> גוש 10100 חלקה 30 (בחלק), 31 ו- 32.

<sup>8</sup> גוש 10071, חלקות 12 ו- 13. יצוין כי המקרקעין פנוים למעט החזקה פולש בחלק לא מהותי מהמרקען, כאשר על מנת שיתאפשר לפנותו ולבצע את הפרויקט, יידרשו הבעלים להגיש תביעה לפירוק ותביעה לפינוי המקרקעין, ולצורך כך ייפו את כוחו של חיים להגשת תביעה לפירוק ושיתוף ו/או תביעה לפינוי בשם הבעלים. עוד יצוין כי המשרד לא יכול למכרז לפרויקט, כאשר בשלב זה טרם החלו דינומים אל מול המשרד בעניין.

لتכנון ובניה, לפי העניין, אשר תאפשר הוצאה היתריה ביחס למקרקעין תוך 3 שנים ממועד אישור תכנית המתאר ("התכנית המקומית או המחויזית"). בין הצדדים הוסכם כי היזם רשאי להקים או לאחר אמת מועד אישור תכנית המתאר או התכנית המקומית או המחויזית, ובלבד שהמועד הכלול ליום התנאי המתולה לא יעלה על 8 שנים בסך הכל. תוקפו של ההסכם מותלה בפרסום תכנית חדשה למשך תקופה אשר תנסה את יעוד המקרקעין ממועד חקלאי ליעודים הכלולים בין היתר יעדים של מגורים, מכוחה ניתן יהיה להוציא היתריה לבניה לבניית הפרויקט, וזאת לא יותר מ- 10 שנים ממועד חתימתו. נכון למועד הדוחה, הסכם זה טרם נכנס לתוקף, ומתחנלים דיןוניים ראשוניים אל מול הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

#### (א) רחובות

בחודש מרץ 2019, התקשרה החברה בהסכם קומביינציה ("ההסכם") עם המחזיקים והבעליים הרשומים של זכויות במקרקעין ובשתי מגורים הכלולים 4 יח"ד המצוים ברוח' זקש אפרים ברוחבות<sup>9</sup> ("הבעליים" ו- "המקרקעין") לשם הקמת בניין בן 18 יח"ד על המקרקעין במקום בתים המגורים בהתאם לתוכנית חדשה שתחול על המקרקעין ("התכנית החדשה" ו- "הפרויקט"). בתמורה למכירת זכויות בעליים במקרקעין, יהיו זכאים בעליים לקבל מהחברה מיחידות הדירות בפרויקט. היה ולא תאושר התכנית החדשה ותקבל תוקף מחיבב בתוך 12 חודשים ממועד 27.7% מיחידות הדירות בפרויקט. התכנית החדשה לבטל את ההסכם או לחלופין להאריך את המועד לאישור התכנית החדש, לפי שיקול דעתה הבלעדי. ביום 7.3.2022 הודיעה החברה בעליים על הארכת המועד הניל' לתקופה של 24 חודשים נוספים מיום 7.3.2022. בנוסף, לחברה עומדת הזכות לבטל את ההסכם היה ותוך 24 חודשים ממועד אישור התכנית החדשה לא ניתן היתר לבניה לתוכנית, חרף פעולות הצדדים למימוש הוראות ההסכם. נכון למועד הדוח מתקיים דיןוניים אל מול הוועדה המקומית לתכנון ובניה לצורך קידום התכנית החדשה וכן נבחנת אפשרות להאריך את המועד הניל' לתקופה נוספת.

בהתאם להערכתה ראשונית של החברה, עלות השקעה הצפוייה בפרויקט הינה כ- 20 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והיקף ההכנסות הצפוי בפרויקט הינו כ- 25 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

יובהר כי המידע האמור לעיל ביחס לפרויקט והקמתו, לרבות מספר יח"ד, עלות השקעה הצפוייה והיקף ההכנסות הצפויות הינו מידע צפופה פנוי עתידי כמשמעותו בחוק ניירות ערך ומהווה הערכה ראשונית בלבד על בסיס מידע הנוכחי בידי החברה נכון למועד זה. לפיכך, העריכות הניל' עלולות שלא להתmesh, או להתmesh באופן שונה מן הצפוי, בין היתר כתוצאה מגורמים אשר אינם תלויים בחברה כגון מועד מתן היתר הבניה לתוכנית, תנאי מימון הפרויקט, היקף הביקושים ובהתאם לכך קצב המכירות, מחירי השוק של יח"ד באותו אזור, עלויות בנייה, גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה וכיו"ב.

#### (ד) פרויקטי התREDISות עירונית

מסלולי ההREDISות העירונית הנפוצים כיום בישראל הינם:

(1) פינוי-בנייה: בכלל, פרויקטי פינוי-בנייה חלימים על בית משותף שיש בו לפחות 24 יחידות, ומבוצעים לרוב במקרים גדולים, הכלולים عشرות רבות או אף מאות יחידות דירות, וביצועם מותנה בהשלמת הליכי תכנון מקדים ואישור TAB"U חדש לפני תחילת ההליך להוצאה היתריה הבניה לביצוע הפרויקט. מפותה היקפים הגدول יותר והצורך באישור TAB"U, פרויקטים של פינוי-בנייה מורכבים יותר מפרויקטים של תנמ"א 38, ולהיכי הייזום והתכנון שלהם נמשכים פרק זמן ארוך יותר. בוגוד לפרויקטים מסווג תנמ"א 38, בפרויקטים אלו נעשה מכור מלא בין בעלי היחידות לבין היוזם, באופן שבו בעליים מוכרים ליזם את מלא זכויותיהם במקרקעין וביחידות הקיימות. בטרם תחילת בניית הפרויקט, וכתנאי לכך, היוזם מוסר לבניים ערביות חוק מכור בשווי דירות התמורה החדשות וכן בטוחות נוספות, ובבעלי הזכיות הקיימות מפנהם את דירותיהם לשוק תקופת הבניה, ומקבלים מהיוזם במהלך תקופה זו דמי שכירות. הבניין הישן נהרס, ובמקומו מוקם בניין חדש אחד או יותר. בתום הפרויקט, כל הדיירים מקבלים את דירות התמורה להן הם זכאים בבניין החדש, ויתרת הדירות שנבנו בפרויקט מעבר לדירות אלו, שייכות ליזם והוא רשאי למכורן לצדים שלישיים. לצורךIMPLEMENTATION פינוי-בנייה, נדרש היוזם לקבל את הסכמתם של כל בעליים במקצת המהווה חלק מהמתחש.<sup>10</sup> בהתאם להוראות חוק פינוי-בנייה (עидוד מיזמי פינוי ובנייה), התשס"ו-2006, במקרה שניתנה הסכמתם של רוב בעלי הדירות שבבעליהם שני שלישים לפחות מתוך

<sup>9</sup> הידעוים כחלקות 114 ו- 115 בגוש 370. יצוין כי בין בעליים לעירייה רחובות הוסכם כי יופקעו מהמקרקעין כ- 500 מ"ר נגד התREDISות העירייה לאשר תוכנית לבניית 18 יח"ד לפחות במקרקעין.

<sup>10</sup> בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש בתחום פינוי ובנייה לפי תוכנית מפורטת. בתחום פינוי-בנייה משמע - שטח שהוכרז כמתחש פינוי ובנייה לפי חוק הרשות הממלכתית להREDISות עירונית, התשע"ו-2016.

כל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים שני אלה: (א) בבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (ובבית משותף שיש בו 4 או 5 דירות בלבד - בבעלותם 3 דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר מ- 2 בעלי דירות); ו- (ב) בבעלותם ממחצית לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם; אזי, רשאי בית המשפט, בין היתר, לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות רוח'ח או עוז'ד, שאינו בעל דירה במקבץ, שהיא מסווגת, בהתאם להוראות בית המשפט, להתפרק בעסקה בשם בעל הדירה המסרב.

(2) תמי"א 38 - הינה תכנית מתאר ארצייה לחיזוק בניינים ישנים, אשר נבנו לפני ה- 1.1.1980, מפנוי רעידות אדמה, המעודדת חידוש של מבנים קיימים באמצעות מתן תמרץ כלכלי בדמות הגדלת זכויות בניה והטבות מס, פטור מלא מהיטל השבחה וכן מס شبך. נוהג להבחן בין שני סוגי פרויקטי תמי"א 38: (1) מסלול עיבובי וחיזוק (תמי"א 38/1) המאפשר הרחבת הדירות בשטח של עד 25 מ"ר לכל יח'ד ואינו לצורך ביפוי הדיירים מדיוריהם למשך תקופה בגין העבודה; (2) תמי"א 38/2 המאפשר הריסת בניין קיים ובנינו מחדש מחדש בו זכאים בעלי הדירות לקבלת דמי שכירות מהיוצים לצורך מימון ייחידת מגורים חולפית במהלך תקופת הבניה. הוא בפרויקט מסווג תמי"א 38/2 והוא בפרויקט מסווג 38/1, במקרה של חתימה מצד בעליים של 66% מהדירות בבניין (שלמים חלק כאמור ברכוש המשותף) והחלטות ועדת פניה ניתנת להוציא היתר בניה לפרויקט בכפוף לקיום מספר תנאים, רשאים הדיירים לפנות למפקח על הבתים המשותפים בתביעה מכח חוק החיזוק.

ככל, הסכמי התאחדות עירונית ייכנסו לתוקף בכפוף להתקיימותו במצטבר של תנאים מוגבלים, לרבות חתימת ההסכם על ידי 100% מבעלי הזכויות במרקען וקבלת היתר בניה להקמת הפרויקט תוך תקופה מסוימת.

החברה מקדמת מספר פרויקטי התאחדות עירונית, בין בבעלות מלאה ובין עם שותפים, בעירים שונים, כאשר כלל, נוהגת החברה לדוחה בדיוח מיידי על עסקאות התאחדות עירונית עם הגעה לשיעור החתימות הנדרש לצורך פניה לביהמ"ש/המפקח על הבתים המשותפים כמפורט לעיל ("שיעור החתימות הנדרש"). להלן טבלה המרכזת את הפרויקטים שהגיעו לשיעור החתימות הנדרש:

שם הפרויקט ומיקומו	חלק החברה	סוג הפרויקט ותיאור סך היחידות שבנייה בפרויקט, סך היחידות שמועדות לשיווק על ידי הקבוצה וסך היחידות המועדות למסירה לדירות	שיעור הדירות שהתקשו בהסכם מוחייב מותוך כל הדיירים, מצב 騰格ونו, יחס החלפה, עלויות וציפי לתחילת בנייתה*		
			מספר הדוחה פריטם הדוחה	סכום הדיירים סabcd למועד ההכרה	שיעור חתימות הדיירים סabcd
צפי לתחילת בנייה	מצב תכנוני, יחס החלפה ועלויות*				
2025	תר"ו 7, רחובות	תמי"א 38/2	עד 20	12	- 91%
2025	,4,6 רחובות	תמי"א 38	56	32	- 96%
2025	העצמאות 10, הרצליה*	תמי"א 38	עד 22	6	- 83%
2026	ישורון 9, רמת גן	תמי"א 38	12	6	100%
2028	הרבי קווק, מעלה 127-128, תרשיחא	פינוי בגין	189	27	90%

\* הנגוניים הכספיים הניל הינם מוחווים 100% מסך הפרויקט. מעט לעת מתקשרת החברה עם שותפים/צדדים שלישיים לצורך קבלת שירותים בקשר לארגון והקשר עם הדירים בפרויקטם הללו, בתמורה לקבלת חלק מהתקבולים ו/או מהרווחים בפרויקט.

יודגש כי הערכות החברה לעיל, לרבות הנתונים בדבר מספר היחסיות המיעדות לשיווק, הולויות והבسطותutive הכספיות והכספיי לתחלת בניית כוללים מידיע צפורה פג' עתידי (כהגדתו בחוק ניירות ערך), המתבסס על המידע המצוין בידי החברה נכון למועד זה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בתנאי השוק העכשוויים; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת היחסיות הנדרשיות לצורך ביצוע הפרויקט (הן בעצם קבלתם במועד שנקה לכך על ידי החברה); עלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהווותן (אשר עשוי להשפיע בהם שינוי שלל העלות שנקה על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשילובו המבירה השוררים כולם בשוק הנדל"ן בהם עשוי להשפיע להובות שונות בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלות הקבוצה) - לפיכך, אין כל וודאות כי המידע ששלבilly יתמשח והוא יכול להיות שונה שינוי מהותי, מהאמור לעיל. לפיכך, הערכות הניל עלילות שלא להתmesh אונן שונה מן הכספי, היה ויחלו שינויים בשל גורמים שאיןם תלויים בחברה, לרבות שינויים תכונניים שישוilo בכל שיחולו וכן גורמי הסיכון החלים על פעילותה.

#### (ה) שיתוף פעולה במגזר היהודי

ביום 27.4.2022 התקשרה החברה עם צד ג' ("השותף") אשר פנה וניהל מוו"מ עם בעלי שלוש קרקעות במגזר היהודי ("המזר") לתכנון ופיתוח פרויקטים למגורים ולஸחר על גבי הקרקעות<sup>11</sup> ("הפרויקטים הראשונים"), וזאת לשם שיתוף פעולה בעלדי ביחס לקרקעות אלו, ולקרקעות נוספות במגזר ("ההסכים"). בהתאם להסכם, יהיה השותף אחראי על איתור פרויקטים ו/או קרקעות במגזר, לטיפול בהליך התכנון הדורשים לשם קידום ואישור תב"ע לשינוי יעוזם מייעוד קלאי לייעוד למסחר/מגורים/תעשייה אשר מכוחו תוכל החברה לפעול להגשת בקשות להיתרי בניית ("אישור תב"ע"), וכן לסייע בשיווקם של הפרויקטים על חשבון החברה. ההתקשרות עם בעלי הקרקעות תיעשה עם החברה בלבד, לפי שיקול דעתה הבלעדי, כאשר לשותף לא יוכל זכויות כלשהן בגין ובקשר לפרויקטים למעט זכותו לקבלת התمورות ולרישום השובדים, כמפורט להלן.

תמורת פעילות השותף במהלך התקופה החסכים, יהיה השותף זכאי ל: (א) דמי ייזום בגובה 2% מ"שווי הקרקע" נשוא הפרויקט (כהגדרת מונה זה בהסכם), אשר יופחתו מתשולם התמורה לשותף (כהגדורתה להלן), וזאת בכפוף לחותמת הסכם מפורט בין החברה לכל בעלי הזכיות בקרקע הרלבנטית ואישור תב"ע; (ב) בין 15% ל- 20% מרוחכי פרויקטים שאוטרו על ידו ובין 9% ל- 11% מרוחכי פרויקטים במגזר שהגיעו לחברה מצדדים שלישיים שלא כתוצאה מפנהה יזומה של החברה, בהתאם למגנוו הקבוע בהסכם ("התמורה לשותף"). התמורה לשותף תשולם במועד משיכת ועדפים/חלוקת רווחים במסגרת אותו פרויקט וככלל לא יותר משנה ממועד קבלת טופס 4, ותאה ניתנת להמרה בתנאים מסוימים ליח"ד בפרויקט. סך של 400 אלף ש"ח בתוספת מע"מ ישולמו לשותף כקדמה על חשבונו התמורה לשותף (מחצית לאחר פтиחת חשבונו בנק על ידו והיתרה במועד חתימת ההסכם הראשון בגין הפרויקט הראשון מבין הפרויקטים הראשונים); (ג) במהלך תקופת ההסכם ובכפוף לקבלת היתר בניה עbor אחד מהפרויקטים הראשונים, החל ממועד קבלת היתר בניה עbor הפרויקט הראשון מבין הפרויקטים הראשונים ועד למועד השלמת כל שלושת הפרויקטים הראשונים, יהיה זכאי השותף לתשלום חודשי בסך של 70 אלף ש"ח בתוספת מע"מ ("דמי הניהול החדשישים"). מעט קבלת טופס 4 עbor כל פרויקט מבין הפרויקטים הראשונים (וכל עוד לא התקבל טופס 4 עbor כל הפרויקטים הראשונים) יופחת מסכום דמי הניהול החדשישים חלק יחסית מדמי הניהול בהתאם לכמות הפרויקטים הרלבנטיים בгиינם התקבל טופס 4 (קרי, השולם פרויקט אחד ונוטרו עוד שני פרויקטים, יופחת שליש מגובה דמי הניהול החדשישים, ואולם ככל שהחסתיים פרויקט מבין הפרויקטים הראשונים וטרם התקבל היתר בניה עbor מי מבין הפרויקטים הראשונים הנוספים, לא יהיה זכאי השותף לקבלת דמי הניהול החדשישים עד לקבלת היתר עbor הפרויקט الآخر). מחצית מדמי הניהול החדשישים יופחתו מההתמורה לשותף (כהגדורתה לעיל). בנוסף, יהיה השותף זכאי לדמי ניהול חדשישים בסך של 20 אלף ש"ח בתוספת מע"מ בגין כל פרויקט נוסף לפרויקטים הראשונים וזאת החל ממועד קבלת היתר בניה עbor כל פרויקט נוסף ועד למועד קבלת טופס 4 בגיןו.

כל שייחתם הסכם מפורט עם בעלי הזכיות במרקען בפרויקט מסויים מתוך הפרויקטים הראשונים, או נוסף על התמורה המגיעה לשותף בהתאם להסכם, יהיה השותף זכאי להחזיר הוצאות עbor שהוציא בגין פרויקט זה בסך של 800 אלף ש"ח בתוספת מע"מ שישולם במועד החתימה עם בעלי המרקען כאמור.

להבטחת התשלומים הניל שעבדה החברה לטובת השותף, שעבוד ראשון וקבע את זכויות החברה מכח ההסכם ביחס לזכויות במרקען הפרויקטים הראשונים ומכח הסכמים מפורטים שייחתמו ביחס לפרויקטים הראשונים (אם וככל שייחתמו) וכן התחייבה לשעבד בשבעוד ראשון וקבע את זכויותיה מכח כל הסכם מפורט שייחתם ביחס לכל

<sup>11</sup> שתי קרקעות בייעוד קלאי (שביחס לאחת מהן מקודמת תב"ע להקמת כ- 400 יח' ושטח מסויר בהיקף של כ- 10 אלף מ"ר אל מול הוועדה הארץית לתכנון ובניה של מתחמים מוגדרים לדירות) וקרקע נוספת שבחס אליה אישרה תב"ע שטרורה הקמת שכונות מגורים חדשה שתכלול כ- 400 יח' ד.

אחד מהפרויקטים (אם וככל שייחתם) ("השעבודים").

כל אחד מ הצדדים רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בהודעה בת 30 ימים מראש, וזאת מבלי לגרוע מההתמורה המגיעה לשוטף בהתאם להסכם בגין הפרויקטים הראשונים ו/או פרויקטים שנחתמו עם בעלי קרקעות במהלך תקופת ההסכם.

ביום 14.9.2022 התקשרה החברה בהסכם קומביינציה עם הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירוש כבעליים של מקרקעין בשטח של כ- 15 דונם בבאקה אל גרביה ("הבעל" ו- "הקרקען") המהווים את אחת משלשות הקרקעות הניל, וזאת לשם הקמת פרויקט למגורים, למסחר ולמשרדים. בתמורה למכירת זכויות הבעלים במקרקעין יהיו הבעלים זכאים לקבל מהחברה שטחי מסחר, משרדים ויח"ד בשווי 20% מכלל שטחי המסחר והמשרדים ויח"ד בפרויקט. תוקפו של ההסכם מוגדר בקיים של תנאים מתלים אשר נכון למועד פרסום דוח זה טרם התקיימו. פרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 14.9.2022 (מספר אסמכתא 117292-01-2022) אשר נכלל בזאת על דרך ההפנייה.

#### (1) שלומי שלב ג':

ביום 11.4.2022, התקשרה שלומי ג' – איתנים בע"מ (חברה בת בעלות מלאה של החברה, "שלומי ג'") בהסכם עם אדמית ("הסכם שלב ג'"), לפיו רכשה אדמית (בתמורה לסכום שאינו מהותי אשר הופקד בנאמנות), אופציה סחרה לרכישת מגרשי מגורים בפטור ממכרז בתחום שינוי הייעוד, בשלב השלישי שלימוש תכנית שינוי הייעוד, הכוללים כמהות שהוערכה בכ- 36 יח"ד ("אופציה שלב ג'"). בעקבות הודעת רמי'י לאדמית לפיה אדמית זכאית לרכוש בהתאם לאופציה שלב ג' מגרשים המהווים 61 יח"ד, ביום 9.3.2023 התקשרה שלומי ג' עם אדמית בתוספת להסכם שלב ג' לפיה שלמה תמורה נוספת (בסכום שאינו מהותי אשר הופקד בנאמנות) בגין האופציה עקב הגידול ביחס. במקביל, הקצתה שלומי ג' לראמס יוזם נדלין בע"מ (לשבור: אי אר אל רם נכסים השקעות מיזמים ונדלן בע"מ) ("ראמס נדלין") מנויות נגד העמדת הלואת הבעלים, כך שלאחר הקצתה מחזקים כל אחד מהחברה לראמס נדלין - 50% מהונה המונפק של שלומי ג', כאשר בהתאם להסדר בין החברה לראמס נדלין, כל החלטות בדיקטוריו שלומי ג' תתקבלנהפה אחד. תוקפו של ההסכם שלב ג' מוגדר בקבלת אישור בכתב מרמי'י להערת האופציה, קבלת מפרט כספי או אישור עסקה, לפי המוקדם, תוך 24 חודשים, כאשר נכון למועד הדוח, ההסכם טרם נכנס לתוקף.

#### 1.6.6. גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מארך

1.6.6.1 נכון ליום 31.12.2023, לקבועה חמישה פרויקטים הנחשבים "פרויקטים מהותיים מאוד" (כהגדרת מונח זה בהצעת חקיקה – נדלין יזמי), כמפורט בסעיפים 1.6.6.2-1.6.6.6 להלן.

יודגש, כי הערכות החברה להלן, לרבות הנתונים המובאים בטבלאות שלහן, הכלולים, בין היתר, מועד סיום שיווק, סך הכנסות ועלויות צפויות, ניתוחי רגשות, רווח גולמי צפוי, יתרת עלותים צפופה ומועד ציפוי למשיכת עדפים, הינם 'מידע צפפה פנוי עתידי' (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך), המתבסס על ייסינה של החברה והميدע הנוכחי בידיה בסמוך למועד הדוח. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בעמידת החברה בתנאי הסכמי המימון בקשר עם הפרויקט הרלבנטי ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקביעות בהם; עלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהווותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למלול העילות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשילובו רמות מהיריה המכירה השוררים כulos בשוק הנדלין (ביחס לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורהות סבביה הכלכלית בה פועלות החברה) – ואנו דואות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות נאופן משמעותית את הערכות החברה המפורטות להלן. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהميدע צפפה פניו עתידי לא יתmesh כי בינו לבין הפרויקט תתעכ卜 מסיבות שונות כגון מלחתת "חרבות ברול" /המצב הבתווני בישראל, אי עמידות החברה בהסכם המימון בקשר עם הפרויקט או התקיימות אליו מהעלות לפירעון מיידי הקבועות בו שתויביל, ככל שתויביל, לבושא את ההלוואה שהועמדה באופן מיידי; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי הعلاילה לנבע מהתקiroיות עליונות הבנייה /או מesisים; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המוחירים בה פועלות החברה באופן שיביא לקיומו ברווחי הגולמי /או התפעולי שמצוין על ידי החברה להלן /או התמסחות איזה מורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.8.9 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלහן יתמשח והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור להלן.

#### 1.6.6.2 פרויקט יסודות איתנים בנוה התות

##### 1.6.6.2.1 הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	סעיף
מקום הפרויקט	
44 יח"ד צמודות קרקע ב- 22 מבנים דו משפחתיים בשני שלבים (שלב א' 20 יח"ד ושלב ב' 24 יח"ד). במקור כל הפרויקט 52 יח"ד, כאשר בשנת 2023 נמכרו הזכויות במרקען שעלייהם ניתן היה להקים 8 יח"ד. <sup>12</sup>	תיאור קצר של הפרויקט
לענין זכאות צדדים שלישיים לחלק מהרוחים ראו סעיף (3) 1.6.6.2.1 (2022)	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אחזקה במרקען ע"י החברה ראו סעיף (3) 1.6.6.2.1 (2022)	מבנה האחזקה בפרויקט
ציוו שמות השותפים לפרוייקט ראו סעיף (3) 1.6.6.2.1 (2022)	שיטות הցגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסיאקוטי)
מספר מגרשים שנרכשו במאי 2017, פברואר 2020 ומאי 2021	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
11 דונם	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
הקמת שלב א' החלה ברבעון הרביעי של שנת 2021 והקמת שלב ב' החלה ברבעון השלישי של שנת 2022	מועד הначלה בעבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
הקמת שלב א' הסתיימה ביוני 2024 והקמת שלב ב' מתוכננת להסתיים ברבעון השלישי של שנת 2024	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)
שיווק שלב א' החל במאי 2021 ושיווק שלב ב' במרץ 2022	מועד הначלה שיווק בפרויקט בפועל:
רביעון שלישי 2024	מועד סיום שיווק צפוי
ביצוע באמצעות חברות הבת, יסודות ביצוע, אשר נכנו למועד זה התקשרה עם קובלן שלד בהיקף של כ- 9 מיליון ש"ח (בהתחשב בכך שהחומר גלם הנרכשים על ידי החברה באופן עצמאי מופחתים מגובה התמורה החזותית)	הסכםים עם קובלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות)
בעלויות הסכם חלוקת רווח בפרויקט (ראו סעיף (3) 1.6.6.2.1)	זכויות משפטיות בקרקע (בעלויות, חכירה וכד')
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה המשפטי, אחריות, חובות תכנוגיות ופיתוח סבבתי)
-	האם נמצא שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? <i>לובא פירוט ההנחהות לנבי מלאי ממרקען מהותי מאוד</i>
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	מושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, שלבי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצא ב)

##### 1.6.6.2.2 מצב תכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023				
מצב תכנוני נוכחי				
הערים	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי	
-	44	6,925	יחידות דיור לשיווק	
-	-	-	שטחי מסחר	
-	-	-	זכויות בנייה לא מנצלות	

##### 1.6.6.2.3 עלויות שהושקעו ויושקו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					סה"כ - עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
		רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	כל התקופה		
32,185	33,981	33,981	33,981	33,981	33,981		

<sup>12</sup> לפרטים נוספים בדבר מכירה זו ראו דיווחים מיידיים מיום 20.7.2023 (מספר אסמכתא 2023-01-083319) ומיום 13.9.2023 (מספר אסמכתא 2023-01-106602) אשר נכללים בזאת על דרך ההפנייה.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023						
		רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	כל התקופה			
3,892	6,526	6,561	6,647	6,669	6,874	עלויות מוצאות בוגין פיתוח, מסים ואגרות		
1,278	11,609	15,824	20,287	24,461	26,226	עלויות מוצאות בוגין בנייה		
757	2,272	2,195	2,502	2,746	3,900	עלויות מוצאות בוגין הוצאות אחרות		
11,330	15,129	15,129	15,129	15,129	15,129	עלויות מוצאות בוגין מימון (שהוננו)		
<b>49,442</b>	<b>69,517</b>	<b>73,690</b>	<b>78,547</b>	<b>82,986</b>	<b>86,110</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>		
<b>48,503</b>	<b>49,160</b>	<b>47,954</b>	<b>50,046</b>	<b>45,268</b>	<b>49,818</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>		
1,798	-	-	-	-	-	עלויות בוגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)		
245	241	211	127	105	94	עלויות בוגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
40,349	31,499	27,585	23,243	14,338	11,978	עלויות בוגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)		
5,903	714	722	0	0	-	עלויות מוצאות בוגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)		
5,750	8,308	4,343	4,413	1,997	2,008	עלויות מוצאות בוגין אחרות שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)		
<b>54,045</b>	<b>40,762</b>	<b>32,861</b>	<b>27,783</b>	<b>14,440</b>	<b>14,080</b>	<b>סה"כ עלות שנדרה להשלמה</b>		
5%	66.5%	77.9%	78%	95%	96%	שיעור השלמה כספי בוגין שלב א' (לא כולל קרקע) (%)		
-	14.8%	25.5%	50%	60%	63%	שיעור השלמה כספי בוגין שלב ב' (לא כולל קרקע) (%)		
מועד השלמת בניית ציפוי						2024		
שלב א' - הושלם, שלב ב' - רבעון שלישי								

לציין שטרם הושקע בוגין

#### 1.6.6.2.4. שיווק הפרויקט

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023						חויזם שנחתמו בתקופה	מחיר ממוצע למ"ר בחזויים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)
		רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	רביעון 4	כל התקופה			
10	8	1	1	3	2	7	יחידות דירות	יחידות דירות (מ"ר)	יחידות דירות למ"ר בחזויים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)
1,588	1,266	156	156	467	316	1,095	יחידות דירות	יחידות דירות (מ"ר)	יחידות דירות למ"ר במצטבר בחזויים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)
17,866	22,106	22,244	24,121	23,308	23,971	24,054	יחידות דירות	יחידות דירות (מ"ר)	יחידות דירות למ"ר במצטבר בחזויים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)
10	18	19	20	23	25	25	יחידות דירות	יחידות דירות (מ"ר)	יחידות דירות למ"ר במצטבר בחזויים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)
1,588	2,845	3,001	3,157	3,624	3,940	3,940	יחידות דירות	יחידות דירות (מ"ר)	יחידות דירות למ"ר במצטבר בחזויים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)
17,866	19,805	19,933	20,333	20,716	20,975	20,975	יחידות דירות	יחידות דירות (מ"ר)	יחידות דירות למ"ר במצטבר בחזויים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)
136,722	143,439	143,934	144,364	137,179	137,790	137,790	סה"כ הכנסות צפויות מהפרויקט (לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות צפויות מהפרויקט (לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות צפויות מהפרויקט (לא כולל מע"מ)
24,235	49,148	52.198	52,198	75,858	83,465	83,465	סה"כ הכנסות צפויות שנחתמו במצטבר (לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות צפויות שנחתמו במצטבר (לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות צפויות שנחתמו במצטבר (לא כולל מע"מ)
19%	35%	36.5%	38%	52%	57	57	שיעור שיוק ליום האחרון של התקופה	שיעור שיוק ליום האחרון של התקופה	שיעור שיוק ליום האחרון של התקופה
42	34	33	32	21	19	19	יחידות דירות	יחידות דירות (מ"ר)	יחידות דירות (לפי שימושים)
6,584	5,318	5,162	4,983	3,268	2,952	2,952	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלא) המוחסנת לשטחים שטרם נחתמו לגביים מחיברים בדוח על המצב הכספי	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלא) המוחסנת לשטחים שטרם נחתמו לגביים מחיברים בדוח על המצב הכספי	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלא) המוחסנת לשטחים שטרם נחתמו מטעם התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)
38,643	31,118	35,948	50,046	37,615	36,612	36,612	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלא) המוחסנת לשטחים שטרם נחתמו מטעם התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלא) המוחסנת לשטחים שטרם נחתמו מטעם התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלא) המוחסנת לשטחים שטרם נחתמו מטעם התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)
						5	שיעור שיוק ליום האחרון של התקופה (לפי שימושים)		
						23,215	שיעור שיוק ליום האחרון של התקופה (לפי שימושים)		

#### 1.6.6.2.5. הכרה בהכנסה מחזוי מכירה מחיברים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ הכנסות צפויות שהוכרו/שיוכרו בגין חווים חתומים (אלפי ש"ח לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות צפויות שהוכרו/שיוכרו בגין חווים חתומים (אלפי ש"ח לא כולל מע"מ)	רביעון 1	שנת 2024
5,985	5,096	5,096	
5,379	3,167	3,167	
22,795	3,167	3,167	
5,906	-	-	
-	-	-	2025
-	-	-	2026
-	-	-	2027
-	-	-	2028 וAIL
40,064	11,430	11,430	סה"כ

#### 1.6.6.2.6. אומדן שיעור רוחניות גולמית כוללית בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
136,722	143,439	137,790		עלויות פרויקט צפויות
102,548	110,279	100,190		רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
34,174	33,160	37,660		מוחכו, רוח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
256	7,097	20,084		מוחכו, רוח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
33,918	26,063	17,515		שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) <sup>*</sup>
30%	27%	32%		מחיר מכירה ממוצע למגורים
19	20.49	20.2		למייר לפיו חושב רוח גולמי שטרם הוכר

\* בנטורול הוצאות מימון בגין ההלוואות המפורטות בסעיפים 1.6.6.2.1(a) ו-1.6.6.2.1(b) לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2022.

#### 1.6.6.2.7. גיתוח רגישות לרוח גולמי אפיי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי טרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
-6,797	-3,399	17,515		3,399	6,797	השפעת שינוי במחירים חווית המכירה של שטחים שטרם נחדרמו לנביום חווית מכירה מחיבים, לマイר על הרווח הגולמי הצפוי טרם הוכר
2,360	1,180	17,515		-1,180	-2,360	השפעת שינוי בעלותות החקמה לマイר על הרווח הגולמי הצפוי טרם הוכר

#### **1.6.6.2.8. מימון ספציפי**

תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		31.12.2023	31.12.2022	יתרונות בדוח על המיצב הכספי (באלפי ש"ח)
זמן קצר	זמן ארוך			
בנק				<b>מוסך מלאה</b>
1.2.2021 (מועד חתימת הסכם המימון) – (הסכם המימון).	26,456 (ערוביות חוק מכיר – 51,378) – -			
האחרון להסכם המימון ("הסכם המימון").	29,233 (ערוביות חוק מכיר – 36,923) – -			
מסגרות אשראי ואו ערבות, במפרט להלן ("מסגרת האשראי"):				
(א) מסגרת בסך של כ- 42.8 מיליון ש"ח למימון הקמת פרויקט ולהנפקת ערבות מכר ("מסגרת האשראי הכספי") ו- (ב) מסגרת נוספת של ערבותות לפי חוק המכיר בסך של 111 מיליון ש"ח ("ערוביות חוק המכיר") – סה"כ מסגרת של 153.8 מיליון ש"ח.				
בנגד הפחתת מסגרת האשראי הכספי, תאפשר הגדלת מסגרת ערוביות חוק המכיר ביחס של 1:1 (קרי, הפחתת מסגרת אשראי כספי בסך של 1 מיליון ש"ח תאפשר הגדלת מסגרת ערוביות חוק מכיר בסך של 1 מיליון ש"ח).				<b>סה"כ מסגרת</b>
מסגרת האשראי הכספי הוגדרה בחודש מרץ 2024 תוך העמדת אשראי בסך של 11.5 מיליון ש"ח על חשבון ועדפים צפויים ("אשראי מרץ 2024").				
-				<b>מtówה, יתרה טרם נוצאה</b>
סכוםים ממסגרת האשראי שיונצלו כ haloות שקליםות ישאו ריבית שנתית בגובה ריבית הפריים בתוספת מרוחה המצויה בטוחה של 1% ל- 1.5%. בגין כל ערבות חוק מכיר תשלם החברה עמללה שנתית בשיעור המצויה בטוחה של 0.5% - 1% מסכום כל ערבות. אשראי מרץ 2024 נושא ריבית שנתית בשיעור ייבית הפריים בתוספת מרוחה המצויה בטוחה של 1.8% - 1.2% והוא לתקופה של חצי שנה או עד לסיום הפרויקט או עד לפרעונו מהפקחת הון עצמי, לפי המוקדם.			מגנון קביעת הריבית וציוויל הריבית (ניתן לציון טווח)	
מועד תום תוקף המסגרות ופירעון מלוא האשראי קבוע ליום 31.10.2024.				<b>מועד פירעון קרן וריבית</b>
עמידה באמות המידה הפיננסיות הבאות (כאשר בדיקתו תבוצע אחת לשנה): (א) הון עצמי מינימלי שלא יפחית מ- 22 מיליון ש"ח, ו- (ב) יחס הון עצמי <sup>13</sup> לamazon שלא יפחית מ- 18%. הונה העצמי של החברה ויחס ההון העצמי לamazon ליום 31.12.2023 הינם 35 מיליון ש"ח ו- 18%, בהתאם.				<b>תנויות פיננסיות מרכזיות</b>
העמדת המימון ניכROL מותנים בקיים התcheinויות החברה למלאה, בכפוף לאישורי שתתקבל החברה מהמחלוה שיתבססו, בין היתר, על אישורי המפקח, על פי התקדמות העבודות בפרויקט ובכפוף לקיים המוקדם של כל התנאים המפורטים בהסכם המימון, לרבות יצירת שעבודים ובתיhorות, העמדת הון עצמי, קבלת היתר הבנייה, ביצוע מিירות מוקדמות וכיוםם של鄙ותנים נדשים. התנאים לניצול ייצול מסורות האשראי התקיימים.				<b>תנויות מרכזיות אחרות [לרובות: קצב מכירות וכדומה]</b>
הסכם המימון כולל אירורי הפרה ופירעון מיידי ממובל בהסכם מסווג זה, ובכלל זה מקרה שבו קצב ביצוע הפרויקט מצבע לדעת הבנק שהחברה לא תוכל להשלים במועד, שינוי שליטה, וכן הוראות לעניין תוספת ריבית במקרים מסוימים וריבית פיגורית.				<b>ציוויל האם הופרוי תנויות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח</b>
לא				<b>האם מסוג non-recourse [כן/לא]</b>
לא				<b>תנאים לשחרור ועדפים מחשבון הליווי, לרבות ציוויל האם התקיימו התנאים</b>

<sup>13</sup> כך כל החזו העצמי של החברה המיויחס לבעלי המניות של החברה, כולל זכויות מיוחדות, על פי דוחותתי הכספיים המאוישדים (מבוקרים או סקרים, לפי העניין) האחוריים, בהגדرتנו בכלל חשבונאות מוקובלים.

בוחנות	הבנק וכן בהסתמך על אסמכתאות שיידרשו על ידי הבנק לצורך מתן אישרו לשחרור כספים.
	שבודים קבועים ו/או צפים ו/או המאה ע"ל דרך השבוד על כל זכויות החברה הקיימות ושתהינה לה במרקען, בפרויקט שיקם עליהם, בחשבו הליווי, בתקציבי הפרויקט, לרבות זכויות כלפי רוכשים ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או אדריכל הפרויקט ו/או רשות המס ולרבבות הזכויות הנובעות מביטוח הפרויקט, הכל כמפורט במסמכי המימון. משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על המרקען וכל הבניין ו/או שיבנה על המרקען. ה"ה עופר זרף ועمر יומובי (כולל באמצעות ענוה השקעות בע"מ) העניקו ערך איסית לכל התcheinויות החברה על פי החסכת.

#### 1.6.6.2.9. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2023
שבודים	דרגה ראשונה	לא הגבלה בסכום

#### 1.6.6.2.10. התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויים למשיכת

רוח גולמי צפוי:	37,600
התאמות לעודפים:	952
הפתחה: התאמות בגין חלקו של צד ג' בעודפי הפרויקט	-13,552
סה"כ עודפים צפויים למשיכת:	25,000
מועד צפוי למשיכת עודפים:	העודפים צפויים להשתחרר בהדרגה עד לפברואר 2025
תנאים מתלולים למשיכת עודפים	ראו סעיף 1.6.6.2.8 ליל

#### 1.6.6.2.11. מידע נוסף

לפרטים נוספים בדבר התcheinויות כלפי צדדים שלישיים ראו סעיפים 1.6.6.2.1(2) ו- 1.6.6.2.1(3) לפרק אי' לדוח השנתי לשנת 2022, בהתאם. יצון כי מלאוה אי' (כהגדתו בסעיף 1.6.6.2.1(3)(א) לפרק אי' לדוח השנתי לשנת 2022) הסכים כי אשראי מרץ 2024 (כהגדתו לעיל) יועבר לחברת מלואו, לצורך פרעון תשלום קרן וריבית אגרות החוב (סדרה אי') שחל בחודש מרץ 2024, על חשבו חלקה בעודפים, וזאת חלף האמור במפל התשלומים הקיימים בהסכם המימון שבין הצדדים. עוד יצון כי בהתאם להסכם מלאוה בי' (כהגדתו בסעיף 1.6.6.2.1(3)(ב) לפרק אי' לדוח השנתי לשנת 2022), במהלך תקופה הדוח נפרע סך של חצי מיליון ש"ל על חשבו קרו ההלוואה אשר הוועדה על ידי מלאוה בי', כאשר יתרת הקrho והריבית בגין ההלוואה בסך של כ- 800 אלף ש"ל ישולם עד ליום 30.9.2024.

#### 1.6.6.3. פרויקט Rezort, כפר אהרון - נס ציונה<sup>14</sup>

##### 1.6.6.3.1. הצגת הפרויקט

סעיף	פירוט ליום 31.12.2023
שם הפרויקט	Rezort נס ציונה
מקום הפרויקט	נס ציונה, "מתמחם פיקוד העורף"
תיאור קצר של הפרויקט	44 יח"ד בבניוי של מבני מגורים הכוללים 3 קומות בתרמילים דירות גן, דירות מיני פנטהאוז ודירות פנטהאוז עליונות, בשלושה שלבים (שלב אי' - 8 יח"ד, שלב ב' - 24 יח"ד ושלב ג' - 12 יח"ד)
חלוקת התאגיד האפקטיבי בפרויקט	50%
מבנה האחזקה בפרויקט	שותפות
ציוון שמות השותפים לפרויקט	יواب טל השקעות בע"מ ("השותף") (לפרטים בדבר הסכם השותפות עם השותף ראו סעיף 1.6.6.3.1). לפרק אי' לדוח השנתי לשנת 2022).
שייטת הצגה בדוחות הכספיים (איחודו/איחודה חסיאקווטי)	איחוד יחסוי
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	הסכם חכירה מחודש אוגוסט 2020
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	9,244 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכן)	רביעון א'ISON 2024

<sup>14</sup> הנתונים בטבלאות שלහן מבוססים בין היתר על דוח אפס מעודכן ממועד יוני 2023.

רבעון רביעי 2026	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכן)
רבעון רביעי 2022	מועד תחילת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
רבעון רביעי 2025	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
ביצוע עצמי באמצעות חברות בת בעלות מלאה.	הסכם עם קבלי ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות)
חכירה, לרבות התחריות להשלים את בניית הפרויקט עד ליום 22.1.2025.	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
-	הסכם מוחדים (קובמביינציה / פינוי בגין / אחר)
-	חSHIPות מהותיות של החברה לפROYKT (חSHIPה המשפטי, אחראיות, חובות, תוכניות ופיתוח סבבתי)
-	האם נAMD שווי מימש נטו בתקופה המדווחת? (וגם פירוט ההנחות לנבי מלאי מקרקען מהותי מאוד)
-	דיון בקיומו של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	מושאים מוחדים (חריגות מהותיות, זיהום קרקע, כשי ביצוע או תכנון מהותיים וכיו"ב)

#### 1.6.6.3.2. מצב תכונני של הפרויקט

מצב תכונני לפרויקט ליום 31.12.2023			
מצב תכונני הנוכחי			
הערים	סה"כ ייחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
בנוסף 3,707 מ"ר חניון	44	8,484	יחידות דירות לשיווק
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנצלות

#### 1.6.6.3.3. עלויות שהושקעו ויושקו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	כל התקופה				עלויות שהושקעו
			רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	רביעון 4	
62,805	62,805	62,805	62,849	62,928	63,005	63,005	עלויות מצטרבות לבניין קרקע בתום התקופה
3,689	3,959	4,149	3,482	3,482	3,482	3,482	עלויות מצטרבות לבניין פיתוח, מסים ואגרות
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטרבות לבניין בנייה
533	603	723	2,055	2,084	2,299	2,299	עלויות מצטרבות לבניין הוצאות אחרות
3,838	6,388	7,652	9,639	11,211	11,439	11,439	עלויות מצטרבות לבניין מיון (שהוננו)
<b>70,865</b>	<b>73,755</b>	<b>75,329</b>	<b>78,025</b>	<b>79,705</b>	<b>80,226</b>	<b>80,226</b>	<b>סה"כ עלות מצטרבות</b>
<b>70,865</b>	<b>73,755</b>	<b>75,329</b>	<b>78,025</b>	<b>79,705</b>	<b>80,226</b>	<b>80,226</b>	<b>סה"כ עלות מצטרבות בספרים</b>
-	-	-	-	-	0	0	עלויות לבניין קרקע שטרם הושקו (אומדן)
6,462	5,020	4,830	6,099	5,472	5,472	5,472	עלויות לבניון פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקו (אומדן)
65,086	65,086	65,086	73,264	73,909	73,909	73,909	עלויות לבנייה שטרם הושקו (אומדן)
1,399	7,463	7,463	10,039	9,904	8,284	8,284	עלויות מצטרבות לבניין מיון לצפויות להיות מהוונות בעtid (אומדן)
11,861	7,501	7,381	9,017	9,832	9,617	9,617	עלויות מצטרבות לבניין אחרות לצפויות להיות מהוונות בעtid (אומדן)
<b>84,808</b>	<b>85,070</b>	<b>84,760</b>	<b>98,407</b>	<b>98,710</b>	<b>97,572</b>	<b>97,572</b>	<b>סה"כ עלות שנדרה להשלמה</b>
-	-	-	-	-	-	-	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
מועד השלמת בנייה צפוי							
רביעון שני 2026							

#### 1.6.6.3.4. שיווק הפרויקט

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023						כל התקופה	חויזם שנחתרמו בתקופה השופטת
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	חויזם ממצוע למ"ר בחוזים שנחתרמו בתקופה השופטת עד סוף התקופה		
-	-	10	3	2	-	15	יחידות דירות	יחידות דירות	יחידות דירות (מ"ר)
-	-	1,470	449	293	-	2,212	יחידות דירות	יחידות דירות (מ"ר)	יחידות דירות (מ"ר)
-	-	32,993	33,241	37,732	-	33,671	מחיר ממוצע	מחיר ממוצע	מחיר ממוצע (מ"ר)
-	-	10	13	15	15	15	יחידות דירות	יחידות דירות	יחידות דירות (מ"ר)
-	-	1,470	1,919	2,212	2,212	2,212	יחידות דירות	יחידות דירות (מ"ר)	יחידות דירות (מ"ר)
-	-	32,993	33,051	33,671	33,671	33,671	יחידות דירות	יחידות דירות	יחידות דירות (מ"ר)
-	-	239,381	239,381	239,381	239,381	239,381	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל מע"מ)
-	-	41,453	54,209	63.669	63.669	63.669	סה"כ כמות מוצבתם שנחתרמו במצטבר (לא כולל מע"מ)	סה"כ כמות מוצבתם שנחתרמו במצטבר (לא כולל מע"מ)	סה"כ כמות מוצבתם שנחתרמו במצטבר (לא כולל מע"מ)
-	-	23%	30%	34%	34%	34%	שיעור שיוק ליום האחרון של התקופה	שיעור שיוק ליום האחרון של התקופה	שיעור שיוק ליום האחרון של התקופה
-	-	34	31	29	29	29	יחידות דירות	יחידות דירות	יחידות דירות (מ"ר)
-	-	5,575	5,126	4,833	4,833	4,833	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלא) המוחישת לשטחים שטרם נחתרמו לגביים מחוייבים בדוח על המצביע	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלא) המוחישת לשטחים שטרם נחתרמו לגביים מחוייבים בדוח על המצביע	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלא) המוחישת לשטחים שטרם נחתרמו לגביים מחוייבים בדוח על המצביע
-	-	56,497	55,398	79,705	55,265	55,265	מספר חוות שנחתרמו מעתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)	מספר חוות שנחתרמו מעתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)	מספר חוות שנחתרמו מעתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)
						1	מחיר ממוצע למ"ר בחויזם שנחתרמו מעתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)	מחיר ממוצע למ"ר בחויזם שנחתרמו מעתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)	מחיר ממוצע למ"ר בחויזם שנחתרמו מעתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)
						41,812	תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)	תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)	תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)

#### 1.6.6.3.5. הכרה בהכנסה מחזויי מכירה מחוייבים ומקומות צפויות להתקבל מהפרויקט

סה"ב מקומות שנתקבלו/צפויות להתקבל בגין חוות חותמים (אלפי ש"ח לא כולל מע"מ)	סה"ב הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוות חותמים (אלפי ש"ח לא כולל מע"מ)	סה"ב	רבעון 1	שנת 2024
349	-	-	-	
-	7,957	7,957	7,957	
-	7,957	7,957	7,957	
22,332	7,957	7,957	7,957	
26,293	31,829	31,829		שנת 2025
8,806	7,957	7,957		שנת 2026
467	-	-		שנת 2027
-	-	-		שנת 2028 ואילך
<b>58,247</b>	<b>63,659</b>	<b>63,659</b>		סה"ב

#### 1.6.6.3.6. אומדן שיעור רווחיות גולמיות כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
179,966	179,966	204,599		עלויות פרויקט צפויות
155,693	158,825	177,797		רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
24,273	21,141	26,802		מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	-	-		מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
24,273	21,141	26,802		שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
<b>13 %</b>	<b>12%</b>	<b>13%</b>		מחיר מכירה ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר
26	26	29		למגורים

### 1.6.6.3.7 ניתוח רגישות לרוח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר

השבעת ירידה של 10%	השבעת ירידה של 5%	השבעת ירידה של 5%	סה"כ רוח גולמי שטרם הוכר	השבעת עליה של 5%	השבעת עליה של 10%	
-20,460	-10,230	26,802	10,230	20,460		השפעת שינוי במחירים המכירה של שטרם שטרם נחتمו לגיביהם חזוי מכירה מחייבים, למ"ר על הרוח גולמי הצפוי שטרם הוכר
17,780	8,890	26,802	-8,890	-17,780		השפעת שינוי בעליות ההקמה למ"ר על הרוח גולמי הצפוי שטרם הוכר

### 1.6.6.3.8 מימון ספציפי

תאריך אישור הלואה / מסגרת ותאריך נטילת הלואה	60,086 גוף מוסדי ("המממן")	31.12.2023 זמן קצר זמן ארוך	31.12.2022 זמן קצר זמן ארוך	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) מושך מלאה
16.3.2020 (מועד חתימת הסכם המימון) ("הסכם המימון").	(5,490 (ערבותות חוק מכ"ר – 5,490)			
הממן העמיד לשותף ויחד עם החברה בחקלים שוים (כל אחד במישרין ולא באמצעות תאגיד משותף ("היזט") מסגורות אשראי לצורכי ביצוע והשלמת הפרויקט, כמפורט להלן ("מסגורות הליווי") : (א) הלוואות שתועמדנה, מעת לעת, בסכום, קrho, כולל מצטרב עד לסק"ל 61 מיליון ש"ח ("מסגרת האשראי הכספי"), (ב) מסגרת פוליסות לרכישים על פ"ג חוק המכר, בסכום, קrho, שלא יעלה על סך של 205 מיליון ש"ח ("מסגרת ערבויות חוק מכ"ר"), ו- (ג) מסגרת ערבותות לעיריות נס ציונה ('העירייה') בסכום קrho שלא יעלה על סך של 550 אלף ש"ח לצורכי הבטחת עבודות הפיתוח במרקעי הפרויקט.	סה"כ מסגרת			
מסגרת האשראי הכספי ומסגרת ערבויות חוק מכ"ר חמורות זו זו, באופן שבכל מקרה הסכום הכלול של מסגרת המימון האשראי הכספי, בצוות מסגרת ערבותות חוק מכ"ר מסגרת ערבותות הפרויקט - לא יעלה, בכל שלב שהוא ובכל פרק זמן שהוא, על הסכום הכלול של 205 מיליון ש"ח.				
לפרטים בדבר התקשרות בהסכם מימון להשלמת הון עצמי ראו סעיף 1.6.6.3.1 (3) לפרק Ai לדוח השנתי לשנת 2022, כאשר יצוין כי בחודש נובמבר 2023, נפרעה יתרת מימון משלימים החון בפרויקט (בסק"ל כ- 7 מיליון ש"ח), וזאת בעקבות קבלת תורתה תמורה התנקה על פי התשkip.				
-	מונענו קביעת הריבית וציוון הריבית (ניתן לצוין טווח)			מתוכה, יתרה שטרם נוצאה
בגין כל סכום כספי שיועמד ליוזם, תשולם ריבית שנתית בגיןה פרויים בתוספת 1.1%. ככל, פירעון הריבית יהיה מיידי שנה כאשר מועד פרעוון הקrho של כל הלוואות שיועמדו בהתאם להסכם המימון בסיום אותו שלב שנגינויו תוך תועדון ולא יאוחר מ- 31.1.2027. היזט התחייב כלפי הממן לתשלום העמלות הבלתיות הבאות: (א) עמלת ליווי פרויקט בשיעור של המזווית בטוחה של 0.7% - 0.4% מתקציב הפרויקט בהתאם לדוח האפס; (ב) בגין כל פולישה שתוצא, ישלם היזט פרמייה בשיעור המזווית בטוחה של 1% - 0.6% לשנה מהסכום המובטח על ידי כל פולישה ולא פחות מהסכום הקבוע בהסכם המימון; (ג) עמלת בגין הערבות לעבודות הפיתוח בסכום שאנו מהותי; ו- (ד) עמלת בגין אי יכול מלא סכום מסגרת הpolloיסות לרווחים על פ"ג חוק המכר בשיעור המזווית בטוחה של 0.4% - 0.1% לשנה.				
ראוי לעיל				מועד פירעון קרן ריבית
-				תנויות פיננסיות מרוביות
התנאים לניצול מסגורות הליווי כוללים תנאים מוקדמים, ובכלל זה, קבלת היתר בניה לכל שלב לפני העמדת המימון לאוטו שלב, השקעת הון עצמי מצטרב בפועל שלא יפתחת מ- 22 מיליון ש"ח וכן מכירת ייח"ד בסכום כולל שלא יפתחת מ- 16.5 מיליון ש"ח ביחס למימון שלב Ai, 60 מיליון ש"ח ביחס למימון שלב Bi ו- 143 מיליון ש"ח ביחס למימון שלב Gi. ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי, מקובל בהסכמים מסווג זה, ומעבר לכך הוראות לעניין ריבית פיגוריות במרקחה של פיגור בתשלומים.		תנויות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]		
לא				ציוון האם הופרנו תנויות מרכזיות או אמות מידת אחרות לתום שנות הדיווח
לא				האם מסוג recourse/non-recourse [כן/לא]
	היום התחייב שלא לשחרר ואו למשוך ואו להעביר תקבולות בגין מכורת היחידות בפרויקט וסכומים כלשהם מהשבעון הליווי שלא בהתאם לדוחיות המפקח ושלא בהתאם להסכם המימון ובלא לקבל את הסכמת הממן לכך מראש ובכתב בהתאם לקבע בהסכם מושגים.			תנאים לשחרור עדפים מהשבעון הליווי, לרבות ציוון האם התקיימיו התנאים
	שבודים לשובת הממן, הכוללים בין היתר: (א) שעבוד קבע מדרגה ראשונה ולא הגבלה בסכום על מלוא הזכיות הקיימות והעניות במרקען לרבות כל הבניין ואו מקום עליהם ואו יבנה עליהם ואו יוקם עליהם; (ב) שעבוד שוטף וקבוע מדרגה ראשונה, ולא הגבלה			בטחנות

בסכום על כל הזכויות הקיימות והעתידיות, מכל מין וסוג שהוא ולאו  
ויצא מן הכלל, ביחס ובקשר עם הפרויקט; (ג) שעבוד קבוע ומשמעותי  
מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד ולא הגבלה בסכום על כל  
הזכויות, הכספיים והתמורות המופקדים ו/או שיפורקודו ו/או שימצאו  
בחשבון הליווי; (ד) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ולא הגבלה בסכום  
על כל הזכויות מכח כל הסכם, מסמך וחוזה שנערך ונחתם ו/או שייערך  
ו/או שיחתמו עם רוכשי ו/או שוכרי שטחים, ייחדות ו/או דירות בקשר  
עם המקרקעין והפרויקט.  
בנוסך, ה"ה עופר זרף, עומר ייחימוביץ ובעל השליטה בשותף ערבים  
למיilio כל התcheinויות היות כלפי הממן ולתשולם כל הסכומים  
לממן על פי הסכם המימון.

#### 1.6.6.3.9. שעבודים ומגבלות משפטיות

סכום מובטח נכון ליום 31.12.2023	פירוט	סוג
	לטובת הממן, בין היתר על מלאה הזכויות במקרקעין, כמפורט לעיל	דרגה ראשונה שעובדים

#### 1.6.6.3.10. התאמות שבין הרוח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויים למשיכה

26,802	רוח גולמי צפוי
13,401	חלק החברה ברוח הגולמי הצפוי
13,362	התאמות לעודפים, סה"כ
*26,763	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
	מועד צפוי למשיכת עודפים
	תנאים מותלים למשיכת עודפים

\* כולל את ההון העצמי אשר הושקע בפרויקט.

1.6.6.4 פרויקט "הבית בעירית" שלומי - שלב ב'

1.6.6.4.1 הצגת הפרויקט

סעיף	פירוט ליום 31.12.2023
שם הפרויקט	הבית בעירית (שלומי - שלב ב')
מיקום הפרויקט	שכונת יערית, שלומי
תיאור קצר של הפרויקט	62 יח"ד (צמודי קרקע)
חלוקת התאגיד האפקטיבי בפרויקט	50%
מבנה האחזקה בפרויקט	שותפות (יסודות אל רם שלומי ("השותפות"). לפרטים בדבר הסכם המייסדים לייסוד השותפות ראו סעיף 1.6.6.4.1(2) לפרק א' לדוח השנתי לשנת .2022.
ציון שמות השותפים לפרויקט	ראמז יוזם נדלין בע"מ.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד חסיו/אקווייט)	שווי מאזני
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	אוקטובר 2021
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ- 12 אלף מ"ר
מועד תחילת עבודות הקמה (בפועל/מתוכן)	רביעון רביעי 2023
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכן)	בהתאם להערכתה ראשונית - רביעון ראשון 2025, יחד עם זאת מועד זה יידח בבחיצי שנה לכל הפחות, כתלות בהמשך מלחמת "חרבות ברזיל" (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לדוח הדיקטוריון לענין המלחמה).
מועד תחילת שיוק בפרויקט צפוי/בפועל:	רביעון ראשון 2023
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל	בהתאם להערכתה ראשונית - רביעון רביעי 2024, יחד עם את מועד זה יידח בבחיצי שנה לכל הפחות, כתלות בהמשך מלחמת "חרבות ברזיל" (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לדוח הדיקטוריון לענין المלחמה).
הסכםים עם קבלי ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות)	נחתם הסכם פואושאי עם קבלן ביצוע (חברה בבעלות ראמז יוזם נדלין בע"מ) ביחס לשלב א' (24 יח"ד) בהיקף של כ- 25 מיליון ש"ח.
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')	חכירה
הסכםים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בגין / אחר)	-
חשייפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשייפה משפטית, אחריות, חובות 騰נוויות ופיתוח סיבתי)	-
האם נדרש שווי מימשו בתחום המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקראען מהותי מאוד)	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נכסאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כלבי ביצוע או 騰נו מוהתיים וכיו"ב)	-

1.6.6.4.2 מצב תכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דירות לשיווק	11,493	62	-
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

1.6.6.4.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2023				טל
			רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	רביעון 4	
19,814	19,852	19,852	19,852	20,179	20,179	20,179	עלויות מצטרבות בגין קרקע בתום התקופה
687	826	766	737	737	737	737	עלויות מצטרבות בגין פינוי, מסים ואגרות
-	-	-	-	-	-	469	עלויות מצטרבות בגין בנייה
5	153	330	575	988	1,883	1,883	עלויות מצטרבות בגין הוצאות אחרות
49	774	732	1,594	1,906	2,205	2,205	עלויות מצטרבות בגין מיומו (שהווינו)
20,555	21,605	21,680	22,578	23,811	25,475	25,475	סה"כ עלות מצטרבת

אלה  
הנחות  
הנחות

שנת 2021	שנת 2022		שנת 2023					סה"כ עלות מצטברת בספרי	בשלהן נציגו שטרם חסוך נזק עליון
			רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	רביעון 4	כל התקופה		
20,555	21,605	21,680	22,578	23,811		25,475			
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)		
4,132	6,384	6,444	6,473	6,145		1,000	עלויות בגין פיתוח, מסים וAGONOT שטרם הושקעו (אומדן)		
56,974	60,211	60,211	60,211	60,211		63,490	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)		
3,338	3,413	3,413	3,069	2,970		4,021	עלויות שczpoyot להיות מימון מהוונות בעtid (אומדן)		
7,659	6,262	6,085	5,840	5,427		7,455	עלויות מצטברות בגין אחריות שczpoyot להיות מהוונות בעtid (אומדן)		
72,103	76,270	76,153	75,593	74,752		75,966	סה"כ עלות שנותרה להשלמה		
-	-	-	-	-		-	שיעור השלהמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)		
מועד השלמת בניית ציפוי רביעון ראשון 2025									

#### 1.6.6.4.4. שיווק הפרויקט

שנת 2021	שנת 2022		שנת 2023					חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	שיעור השיווק של הפרויקט
			רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	רביעון 4	כל התקופה		
-	-	1	3	5	-	9	יחידות דיר	מחיר ממוצע למ"ר בחזויים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)	חוזים מצטברים עד סוף התקופה (כולל מע"מ)
-	-	182	547	912	-	-	יחידות דיר (מי"ר)		
-	-	12,889	12,961	13,109	-	-	יחידות דיר	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחזויים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)	חוזים מצטברים עד סוף התקופה (כולל מע"מ)
-	-	1	4	9	9	9	יחידות דיר		
-	-	182	729	1,641	1,641	1,641	יחידות דיר (מי"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחזויים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)	חוזים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)
-	-	12,889	12,949	13,036	13,036	13,036	יחידות דיר		
-	-	116,932	116,932	116,932	136,810	136,810	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל מע"מ)	שיעור השיווק של הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	2,350	9,440	21,390	21,390	21,390	סה"כ הכנסות צפויות מחזויים שנחתמו במצטבר (לא כולל מע"מ)		
-	-	2%	6%	15%	15%	15%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	שיעור השיווק של הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	61	58	53	53	53	יחידות דיר		
-	-	10,948	10,401	10,218	9,658	9,658	יחידות דיר (מי"ר)	שיעור השיווק של הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	21,680	22,758	23,811	25,619	25,475	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המוחסת לשטחים שטרם נחתמו לביהם חוזים מחויבים בדוח על המיצב הכספי		
							מספר חוות שנחתמו מותם התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)	שיעור השיווק של הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
							מחיר ממוצע למ"ר בחויזים שנחתמו מותם התקופה (לפי שימושים)		

.1.6.6.4.5 **הכזה בהכנסה מחזוי מכירה מחיבים ומקומות צפויות להתקבל מהפרויקט**

<b>סה"כ מקומות שנתקבלו/צפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח לא כולל מע"מ)</b>	<b>סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח לא כולל מע"מ)*</b>		
-	-	רביעון 1	שנת 2024
-	-	רביעון 2	
1,655	-	רביעון 3	
478	1,188	רביעון 4	
14,477	14,260	2025	
-	5,942	2026	
-	-	2027	
-	-	שנת 2028 ואילך	
<b>16,610</b>	<b>21,390</b>	<b>סה"כ</b>	

\* תחזית הכנסות הצפויות מהתבססות בהנאות להשפעת המלחמה כפי שמתואר בסעיף 1.2 לדוח הדיקטוריון.

.1.6.6.4.6 **אומדן שיעור רוחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)**

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת
110,393	116,932	118,306	<b>הכנסות צפויות בגין הפרויקט</b>
92,658	97,875	101,440	<b>עלויות פרויקט צפויות</b>
17,735	19,057	16,866	<b>רווח (ഫס"ד) גולמי צפוי בגין הפרויקט</b>
-	-	-	<b>מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה</b>
17,735	19,057	16,866	<b>מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה</b>
<b>16 %</b>	<b>16%</b>	<b>14%</b>	<b>שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)</b>
11	11	11	מחיר מכירה ממוצע למגורים למי"ר לפי חשב רווח גולמי שטרם הוכר

.1.6.6.4.7 **ניטוח רגישות לרוח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)**

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
-11,831	-5,915	16,866	5,915	11,831	11,831	השפעת שינוי במחירים המכירה של שטחים שטרם נחתמו לביבות חוזי מכירה מחיבים, למי"ר על הרוח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
10,144	5,072	16,866	-5,072	-10,144	-10,144	השפעת שינוי בעלות ההקמה למי"ר על הרוח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

#### 1.6.6.4.8. מימון ספציפי (לרכישת המקרקעין)

31.12.2023	31.12.2022	יתרונות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
זמן קצר	זמן ארוך	
-  16,273  -	-  16,273  -	
תאגיד בנקאי ("הבנק") ומבטחו ("המבטיח", ויחד עם הבנק: "המלוות")  29.3.2023		מוסך מלאה  תאריך אישור הלואה / מסגרת ותאריך נטילת הלואה
(א) בכפוף בין היתר לצורכי עבודה בדגה ראשונה לטופת המלויים על מלאה זכויות השותפות בפרויקט, במקרקעין שעלייהם יוקם ובחשבון הפרויקט, וכן השקעת הון עצמי שלא יחתה מ- 5.3 מיליון ש"ח, יעמיד הבנק לשותפות מסווגת אשראי כספי בסך שלא עלה על 15.4 מיליון ש"ח, לצורך פרעון מכון קיים ("המסגרת לרכישת הקרקע"); (ב) בכפוף בין היתר לקיום התנאים הנוגעים למסגרת לרכישת הקרקע, לקבלת היתר לבנה בחס - 30 י"ד מזמן הפרויקט ("שלב ב'1"), להשקעת הון עצמי בשיעור של 22% מעלוות שלב ב'1 (שלא יחתה מ- 13.2 מיליון ש"ח) ולמכירה מוקדמת של 8 י"ד מיחידות שלב ב'1 בסך שלא יחתה מ- 15.1 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), ינפיק המבטיח פוליזות לפי חוק המכר לרוכשי ייח"ד בסכום מצטבר שלא עלה על 116 מיליון ש"ח, וכן יעמידו המלויים מסגרת אשראי בסכום מצטבר שלא עלה על סך של 22 מיליון ש"ח (הכוללת את המסגרת לרכישת הקרקע) אשר תשמש למימון הקמת הפרויקט ("המסגרת להקמת הפרויקט"); (ג) בכפוף לקבלת היתר לבנה בחס ליתרת הפרויקט (קרי, 32 י"ד) ("שלב ב'2") וממכירה מוקדמת של לפחות 24 י"ד מיחידות הפרויקט בשלמותו בסך כולל שלא יחתה מ- 45.1 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), תחול המסגרת להקמת הפרויקט גם בחס שלב ב'2.	סה"ב מסגרות	
-		מוחבה, יתרה שיטות נוצלה  מנגנון קביעת הריבית ו齊ון הריבית (ניתן ל齐ין טווח)
האשראי בגין כל העמדת מימון המפורטת לעיל ישא ריבית בשיעור של פרוים בתוספת מרווה המצויה בטוחה של בין 0.8% ל- 1.5%.		מועד פירעון קרן וריבית
הריבית משולמת רבונית והקרן עד לתום 30 חודשים מתחילה הלויי הבנקאי.		תנויות פיננסיות מרכזיות
-		תנויות מרכזיות אחרות [לרובות: קצב מכירות וכדומה]
ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסווג זה, לרבות שינוי שליטה.		齊ון האם הופרו תנויות מרכזיות או אמות מידת אחריות לתום שנת הדיווח
לא		האם מסוג recourse non [כן/לא]
שחרור עודפים מחשבון הפרויקט כפוף בין היתר להשלמת הפרויקט, קבלת "טופס 4", מסירת החזקה ביה"ד לרוכשים ופירעון כל האשראיים שהועמדו לשותפות ע"י המלויים		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלויי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
שעבוד בדגה ראשונה לטופת המלויים על מלאה זכויות השותפות בפרויקט, במקרקעין שעליים יוקם ובחשבון הפרויקט. החברה ושותפה בשותפות, וכן בעלי המניות בהם, לרבות ה"יה עופר זרף ועומר יחיםובי", התחייבו (לא תמורה) להעניק ערבוט להתחייבויות השותפות כלפי המלויים בהתאם להסכם עם המלויים וכן כלפי הבנק בהתאם להסכם להעמדת המילויים עם הבנק.		ביטחונות
במקביל, התקשרה השותפה עם הבנק בהסכם לפיו יעמיד הבנק לשותפות סך של עד 7.3 מיליון ש"ח לצורך השלמת ההון העצמי הנדרש בהתאם להסכם המימון עם המלויים ("הימון המשלילים"), אשר יועמד תוך 90 ימים, ישא ריבית سنתית בשיעור פרוים בתוספת מרווה המצויה בטוחה של בין 5% ל- 6% וייפרע עד לתום 30 חודשים מתחילה הלויי הבנקאי. להבטחת השבת המילויים המשלילים לבנק התחייבה השותפה לשעבד לטובת הבנק, בין היתר את הזכות בפרויקט והמרקען שעלייהם הוא יוקם, בשעבוד בדגה שנייה. מעבר לכך, כולל ההסכם אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסווג זה.		מימון משללים

#### 1.6.6.4.9. שעבודים ומגבלות משפטיות

סכום מובטח נכון ליום 31.12.2023	פירוט	סוג	শعبודים
לא הגבלה בסכום	לטופת המלויים - בין היתר על מלאה זכויות השותפות בפרויקט, במקרקעין שעליים יוקם ובחשבון הפרויקט	דרגה ראשונה	
לא הגבלה בסכום	לטופת הבנק להבטחת השבת המילויים המשלילים - בין היתר על הזכות בפרויקט והמרקען שעלייהם הוא יוקם	דרגה שנייה	

#### 1.6.6.4.10. התאמות שבין הרווח הכספי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויים למשיכת

16,866	רווח גלמי צפוי
2,433	חלק החברה ברווח הכספי הצפוי
2,140	התאמות לעודפים, סה"כ
*10,573	סה"כ עודפים צפויים למשיכת
בהתאם להערכתה ראשונית, הוערך כי העודפים צפויים להשתתרר בהדרגה החל מפברואר 2025, חד-עם זאת מועד זה יידח בבחciי שנה לכל הפחות, כתלות בהמשך מלחמת "חרבות ברזל", כמפורט בסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון.	מועד צפוי למשיכת עודפים
כמפורט בטבלה שבסעיף 1.6.6.4.8 לעיל	תנאים מתלימים למשיכת עודפים

\* כולל את ההון העצמי אשר הושקע בפרויקט.

#### 1.6.6.4.11. מידע נוסף

לפרטים בדבר התcheinויות כלפי יוצאים לתשלום חלק מרוווחי הפרויקט ראו סעיף 1.6.6.4.1(3) לפרק Ai לדוח השנתי לשנת 2022.

#### 1.6.6.5. פרויקט קריית ההגנה רחובות

##### 1.6.6.5.1. הצגת הפרויקט

סעיף	שם הפרויקט
שם הפרויקט	קריית ההגנה רחובות
מקום הפרויקט	רחובות
32 יח"ד גראג.	
ביבום 7.6.2022 התקשרה החברה יחד עם שותף ("השותף", ויחד עם החברה: "יסודות") וצד נוסף ("הצד הנוסף") בהסכם עם צד ג' ("המקור") לרכישת מלא זכויות הבעלות של המוכר במרקען בשטח של כ- 7,578 מ"ר ברחובות <sup>15</sup> ("המרקען") בתמורה לסך של 68 מיליון ש"ח ("התמורה", חלקה של יסודות כ- 54.4 מיליון ש"ח), כאשר סך של 17 מיליון ש"ח מתוך התמורה (חלוקת של יסודות כ- 13.6 מיליון ש"ח)שולם במועד החתימה והיתרה (חלוקת של יסודות - כ- 40.8 מיליון ש"ח) שולמה כנדג מסירת החזקה ביום 1.8.2022	
שטח של כ- 6,371 מ"ר מתוך המרקען כולל בתכנית 414-0671081 / 4 (רח/ 2103 / 4 / אי) <sup>16</sup> ("התכנית") על פיה זכאי המוכר לקבלת זכויות במגרשים 1004-1011 לפי התכנית במלואם (בשטח של כ- 5,300 מ"ר) ("מגרש המרקען") ושיעור מסויים מmgrash אחר ("הנכס").	
תיאור קצר של הפרויקט	
בהתאם לדרישת המוכר, יסודות והצד הנוסף רכשו את המרקען ביחד ולהוד ובערבות הדדיות זה לזה, אולם בפועל, הוסכם בין יסודות והצד הנוסף במסגרת הסכם שיתוף Ci יסודות תרכוש את חלקו של המוכר במגרשי המרקען וייחדו לה כל הזכויות במגרשי המרקען באופן בלעדי ואילו הצד הנוסף ירכוש את חלקו של המוכר במגרשי הנוסף וייחדו לו כל הזכויות במגרש הנוסף, כאשר התcheinויות למשיכם התמורה תהא ביחס של 80% יסודות ו- 20% הצד הנוסף, ועד לרישום פרצלציה על שטח התכנית, יסודות והצד הנוסף יהיו רשומים כבעליים בחקלים בלתי מסויימים במקרקעין בהתאם ליחס הנ"ל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם השיתוף עם הצד הנוסף. לאור האמור,חלוקת של יסודות בתמורה הינו 54.4 מיליון ש"ח.	
חלוקת התאגיך האפקטיבי בפרויקט	50%
מבנה האחזקה בפרויקט	אחזקת מקרקעין
ציון שמורות השותפים לפרויקט	ציות ניש השקעות בע"מ (לפרטים נוספים בדבר הסכם השיתוף ראו סעיף 1.6.6.5.1 לפרק Ai לדוח השנתי לשנת 2022).
שיעור הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסיאקוטי)	איחוד יהשי
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	1.8.2022
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	5,300 מ"ר
מועד התחלה עבודות הקמה (בפועל/מטרוכן)	רביעון שנייש, 2024
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מטרוכן)	רביעון רביעי, 2026
מועד תחילת שיוק בפרויקט צפוי/בפועל:	רביעון שנייש, 2024
מועד סיום שיוק צפוי/בפועל	רביעון רביעי, 2026
הסכוםים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות)	-

<sup>15</sup> חלקה 99 בגוש 3699.

<sup>16</sup> פורסמה לממן תוקף ב.פ. 9670 מיום 10.06.2021.

פירוט ליום 31.12.2023		סעיף
בעלות		זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
-		הסכם מיוחדים (קורובינציה / פינוי בגין / אחר)
-		חשיבות מהותית של החברה לפROYKT (חיפה משפטית, אחראיות, חובות 騰נווות ופיתוח סיבתי)
-		האם נאמד שווי מימוש נתו בתקופה המדווחת? <b>לובא פירוט ההנחהות לגבי מלאי מרקיעין מהותי מאד</b>
-		דיוון בקיומו של תשתיות בקרבת הפROYKT
-		מושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותית, זיהום קרקע, 설치 ביצוע או תכנון מהותיים וכיווץ'ב)

#### 1.6.6.5.2. מצב תכנוני של הפROYKT

مצב تכנוני لپROYKT لיום 31.12.2023			
مצב تכנוני نוכحي			
العمرات	النوع	الплощاد المبنية (م²)	الوحدات الفردية
-	32	6,398	יח'ג גן-גן

#### 1.6.6.5.3. עלויות שהושקעו ויושקו בפROYKT (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					%
		רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	כל התקופה		
-	54,400	54,400	54,400	54,000	54,400	עלויות מצטרבות בגין קרקע בתום התקופה	
-	3,319	3,348	3,264	3,264	204	עלויות מצטרבות בגין פיתוח, מסים וארונות	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטרבות בגין בניה	
-	1,207	474	1,616	1,671	4,861	עלויות מצטרבות בגין הוצאות אחרות	
-	1,062	1,757	4,035	4,891	6,518	עלויות מצטרבות בגין מימון (שהונן)	
-	59,988	59,979	63,315	64,226	65,983	<b>סה"כ עלות מצטרבות</b>	
-	59,988	59,979	63,315	64,226	65,983	<b>סה"כ עלות מצטרבות בספרים</b>	
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקו (אומדן)	
-	11,626	11,597	10,706	10,706	11,026	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקו (אומדן)	
-	57,813	57,813	57,813	57,813	61,333	עלויות בגין בניה שטרם הושקו (אומדן)	
-	15,518	14,959	12,682	11,962	12,888	עלויות מצטרבות בגין מימון שיפויות להיוון בעתיד (אומדן)	
-	6,094	6,827	6,660	6,605	3,942	עלויות מצטרבות בגין אחראות שיפויות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	91,051	91,196	87,861	87,086	89,190	<b>סה"כ עלות שנדרה להשלמה</b>	
-	-	-	-	-	-	<b>שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)</b>	
מועד השלמת בניית ציפוי							
רביעון רביעי 2026							

#### 1.6.6.5.4. שיווק הפROYKT

עד למועד שהינו סמוך למועד הדוח, טרם החל שיווק או הקמת הפROYKT וטרם נחתמו חוזי מכירה ליח'ג בפROYKT ומשך טרם הוכרו הכנסות ומchodמות מהפROYKT.

#### 1.6.6.5.5. אומדן שיעור רווחיות גולמיות כוללת בפROYKT (באלפי ש"ח)<sup>17</sup>

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
ל.ר.	170,855	173,162	הכנסות ציפויות בגין הפROYKT
ל.ר.	151,039	155,172	עלויות פרויקט ציפויות
ל.ר.	19,816	17,989	רווח (הפסד) גולמי ציפוי בגין הפROYKT
ל.ר.	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכר הוכר ברויה
ל.ר.	19,816	17,989	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברויה
ל.ר.	12%	10.4%	<b>שיעור רווח גולמי כולל ציפוי בפROYKT (%)</b>
ל.ר.	26.7	26.6	מחיר מכירה ממוצע למגורים
			למ"ר לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר

<sup>17</sup> החברה מצויה בשלבים מתקדמים להגדלת זכויות הבניה מ- 32 יח'ג ל- 39 יח'ג והנתונים בסעיף זה מבוססים על 39 יח'ג בפROYKT.

#### 1.6.6.5.6. ניתוח רגישות לרוח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

השבעת ירידה של 10%	השבעת ירידה של 5%	סה"כ גולמי שטרם הוכר	השבעת עליה של 5%	השבעת עליה של 10%	
-1,799	-899	17,989	899	1,799	השפעת שינוי במחירים המכירה של שטחים שטרם נחتمו לגיביהם חזוי מכירה מחייבים, למ"ר על הרוח גולמי הצפוי שטרם הוכר
15,517	7,668	17,989	-7,668	-15,517	השפעת שינוי בעלות ה暗暗ה למ"ר על הרוח גולמי הצפוי שטרם הוכר

#### 1.6.6.5.7. מימון ספציפי (לרבייה המקראלי)

40,843 אלף ש"ח	זמן קצר	31.12.2023	יתרות בדוח על המצב הבסיסי (באלפי ש"ח)
-	זמן ארוך	31.12.2022	
40,828 אלף ש"ח	זמן קצר		מוסך מלאה
בנק 10.7.2022			תאריך אישור הלואאה / מסגרת ותאריך נטילת הלואאה
40.8 מיליון ש"ח			סה"ב מסגורת מתוכה, יתרה שטרם נצלה
ריבית שנתית בגובה פריים בתוספת מרווה המצוי בטוחה של בין 1.2% ל 1.7% אשר מסולקת באופן שוטף מיד' רביען החל מיום 31.10.2022			מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח)
31.7.2024			מועד פירעון קרן וריבית
-			תנויות פיננסיות מרכזיות
יסודות תחיה להיצור לטובת הבנק שעובדים, בין היתר על זכויותה במגרשי המקראלי. הסכם האשראי כולל ארועי הפרה ופירעון מיידי כמפורט בסכימים מסווג זה, ובכלל זה אי המצתת דוייח אפס לבנק עד ליום 31.5.2024, אי קבלת היתר בניה לפROYKT עד ליום 31.7.2024 ושינויו שליטה			תנויות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]
לא			ציון האם הפכו התנויות מרכזיות או אמות מידת אחירות לתום שנת הדיווח
לא			האם מסווג non-recourse [כן/לא]
טרם נחתם הסכם ליווי			תנאים לשחרור עדפים מחשבון הלויי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
להבטחת חובות והתחייבויות יסודות כלפי הבנק, רשותה לטובת הבנק שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ולא הגבלה בסכום, בין היתר על הזכיות במרקען. בנוסף, ה"ה עופר זrif, עומר יחימובי'ץ ובעלי המניות בשותף ערבים ביחס ולחוזה למלא חובות החברה והשותף כלפי הבנק.			ביטחונות

#### 1.6.6.5.8. שעובדים ומגבלות משפטיות

סכום מובטח נכון ליום 31.12.2023	פירוט	סוג
לאהגבלה בסכום	לטובת הממן (תאגיד בנקאי), בין היתר על הזכיות במרקען	דרגה ראשונה שעובדים

#### 1.6.6.5.9. התאמות שבין הרוח גולמי צפוי לבין יתרת העודפים לצפויה למשיכה

17,989	רוח גולמי צפוי
8,995	חלק החברה ברוח גולמי צפוי
7,143	התאמות לעודפים, סה"כ
*16,138	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
העודפים צפויים להשתחרר בהדרגה החל מרבעון 2 2026	מועד צפוי למשיכת עודפים
כפף להתקדמות הביצוע ועמידה בתנויות שיפורתו בסכום הלויי, אשר נכון למועד הדוח טרם נחתם	תנאים מתלימים למשיכת עודפים

\* כולל את הנחת החברה בדבר ההון העצמי אשר צפוי שיושקע בפרויקט.

## 1.6.6.6 פרויקט "נופים" מגדל העמק

### 1.6.6.6.1 הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2023		סעיף
"נופים" מגדל העמק		שם הפרויקט
מגדל העמק		מיקום הפרויקט
פרויקט מגורים שצפוי לכלול כ- 152 יח"ד בשני שלבים (שלב ראשון - 64 יח"ד ושלב שני - 88 יח"ד ("פרויקט המגורים"))	50%	תיאור קצר של הפרויקט
שותפות (יסודות טל מגדל העמק - שותפות מוגבלת ("שותפות מגדל העמק").		חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
יואב טל השקעות בע"מ (לפרטים בדבר ההסכם לייסוד השותפות ראו סעיף 1.6.5 (א)(1) לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2022.		מבנה האחזקה בפרויקט
		ציון שמות השותפים לפרויקט
אקווטי		שיות הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסיאקווטי)
מרץ, 2023		מועד רכישת קרקע עליה ייבנה הפרויקט
כ- 37 دونם		שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
רביעון ראשון, 2024		מועד התחלה UBODOT הקמה (בפועל/מתוכנן)
רביעון ראשון, 2027		מועד סיום UBODOT הקמה (בפועל/מתוכנן)
רביעון, 3, 2023		מועד תחילת שיוק בפרויקט צפוי/בפועל:
רביעון ראשון, 2027		מועד סיום שיוק צפוי/בפועל
ביצוע עצמי באמצעות חברת בת בעלות מלאה.		הסכם עם קבלי ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות)
חכירה		זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
-		הסכם מיוחדים (קובינציה / פינוי בגין / אחר)
-		חשייפות מוחתיות של החברה לפרויקט (חיפה משפטית, אחריות, חובות תכניות ופיתוח סביבתי)
-		האם נAMD שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יואב פירוט הנחות לגבי מלאי מקרקעין מוחתי מודע)
-		דין בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-		נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מוחתיות, זיהום קרקע, כשל ביצוע או תכנון מוחתיים וכיוצא ב)

### 1.6.6.6.2 מצב תכוני של הפרויקט

מצב תכוני לפרויקט ליום 31.12.2023			
מצב תכוני נוכחי			
הערות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	סוג מלאי
	152	22,122	יחידות דירות לשיווק

### 1.6.6.6.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		1 רביעון	2 רביעון	3 רביעון	כל התקופה	
-	-	93,525	93,325	93,325	93,325	עלויות מצטרבות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	37,632	37,356	37,356	37,356	עלויות מצטרבות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטרבות בגין בנייה
-	-	308	1,103	1,201	2,585	עלויות מצטרבות בגין הוצאות אחרות
-	-	466	4,283	7,222	10,116	עלויות מצטרבות בגין מימון (שהווינו)
-	-	<b>131,731</b>	<b>136,067</b>	<b>139,104</b>	<b>143,382</b>	<b>סה"כ עלות מצטרפת</b>
-	-	<b>131,731</b>	<b>136,067</b>	<b>139,104</b>	<b>143,382</b>	<b>סה"כ עלות מצטרפת בספרים</b>
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	3,533	3,533	3,533	3,581	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	119,970	119,970	119,970	126,750	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	16,647	12,958	10,511	15,822	עלויות מצטרבות בגין מימון שczפויות להיות מהוונות בעtid (אומדן)
-	-	21,148	16,820	16,722	16,008	עלויות מצטרבות בגין אחרות שczפויות להיות מהוונות

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					
		שבועון 1	שבועון 2	שבועון 3	כל התקופה		
-	-	157,765	153,282	150,737	162,161		בעתיד (אומדן)
-	-	-	-	-	-		סה"כ עלות שנדרה להשלמה
-	-	-	-	-	-		שיעור השלהמה כספי בגין שלב א' (לא כולל קרקע) (%)
							שיעור השלהמה כספי בגין שלב ב' (לא כולל קרקע) (%)
							מועד השלמת בניית צפוי
		דצמבר 2027					

#### шиוך הפרויקט 1.6.6.6.4

נכון למועד שהינו סמוך למועד הדוח, החל שיווק הראשוני (Pre-Sale) של ייחidot הדיר בפרויקט שבמסגרתו נחתמו 18 חוזי מכירת המותנים בקבלת היתר בניה, כאשר 14 חוזים נכנסו לתוקף עם קבלת היתר בניה הנוגע אליהם ו- 3 חוזים טרם נכנסו לתוקף היית והיתר הנוגע אליהם טרם התקבל.

#### אומדן שיעור רווחיות גולמיות כוללות בפרויקט (באלפי ש"ח) 1.6.6.6.5

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
-	-	338,477	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	-	305,542	עלות פרויקט צפויות
-	-	32,935	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווחה
-	-	32,935	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווחה
-	-	10%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
			מחיר מכירה ממוצע למגורים
-	-	17.9	למייר לפיו חשוב רווח גולמי שטרם הוכר

#### ניתוח רגישות לרוח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח) 1.6.6.6.6

השבעת ירידה של 10%	השבעת ירידה של 5%	סה"כ רווח שטרם הוכר	השבעת עלייה של 5%	השבעת עליה של 10%	
-3,293	-1,647	32,935	1,647	3,293	השפעת שינוי במחירים המכירה של שטחים שטרם נחתמו לביהם חוות מכירה מחיבבים, למייר על הרוח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
30,554	15,277	32,935	-15,277	-30,554	השפעת שינוי בעלותה הקמה למייר על הרוח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

#### ミימון ספציפי (לרביית המקרקען) 1.6.6.6.7

זמן קצר	זמן ארוך	31.12.2023	יתרות בדוח על המצב הבפני (באלפי ש"ח)
זמן קצר	זמן ארוך	31.12.2022	
<b>מוסד מלאה</b>			
<b>תאריך אישור הלואה / מסגרת ותאריך נטילת הלואה</b>			
מסגרות אשראי לצורך רכישת הזכויות במרקען ("ミימון המקרקען") ו skimmed project assets, basically all land up to c. 335.2 million shekels ("הסכום הכללי"), which is the main component of the financing: (a) אשראי פיננסאי לצורך השלמת המקרקעין, לרבות תשומות לרמי, תשולם הוצאות פיתוח ותשולם למוכרים לצורך השלמת רכישת אופציה - עד לסך של c. 93.1 million shekels; and (b) מסגרת ערבות מכר - עד לסך של 216 million shekels. במקורה בו הסכום הכלול של ערבות מכר שיוציאו בפועל יעלו על סכום של 216 million shekels, וזאת בהתאם להסכם המימון, סך האשראי הפיננסאי המctracted למים. הקמת הפרויקט לא יעלה על סך של 24 million shekels, יהא זמן קצר לתקופות שלא יעלו על 180 years) וסכום לא יעלה בכלל על הגערון (תקבולים בניכוי הוצאות הפרויקט המגורים בפועל) במהלך חודש.			סה"כ מסגרות
מתוכה, יתרה שטרם נוצאה			
ה האשראי מכח הסכם המימון ישא ריבית שנתי בשיעור ריבית הפניות בתוספת 1.5%. מעבר לכך, התחרייהה שותפות מודל עמוק לשלם לבנק עלות ערבות מכר בשיעור המטרי בטוחה של 0.4% - 0.9% לשנה בגין כל ערבות מכר וכן עלות הקצת אשראי בשיעור המטרי בטוחה של 0.6% - 0.2% לשנה מתוך הסכם הכלול שלא נוצר.			מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח)
מועד פירעון קרן וריבית המגורים ולא יואר מיום 31.12.2027			מועד פירעון קרן וריבית
תנויות פיננסיות מרכזיות			

<b>תנויות מרכזיות אחרות [לרובות: קצב מכירות וכדומה]</b>	
<b>ציוו האם הופרו תנויות מרכזיות או אמות מידת האחרות לתום שנת הדיווח non-recourse [כ"ל/לא]</b>	
<b>האם מסווג כחוור עופרים מחשבון הלינוי, לרבות ציוו האם התקיימיו התנאים</b>	
<b>בכפוף לאישור המלווה</b>	
<b>בתחזנות</b>	
<b>משלים הו</b>	
<b>শعبודים ומגבלות משפטיות</b>	1.6.6.6.8
<b>סכום מובטח נכון ליום 31.12.2023</b>	<b>פירוט</b>
<b>סוג</b>	
<b>شعبודים</b>	

#### 1.6.6.6.9 התאמות שבין הרוח הגולמי הצפוי לבין יתרת העופרים הצפויים למשיכה

<b>רווח גולמי צפוי</b>	<b>חלק החברה ברוח הגולמי הצפוי</b>
32,935	התאמות לעופרים, סה"כ
16,467	סה"כ עופרים צפויים למשיכה
6,785	מועד צפוי למשיכת עופרים
23,252	העופרים צפויים להשתחרר בהדרגה החל מהרביעון השלישי לשנת 2025
모גדל העמק	תנאים מתלימים למשיכת עופרים
37,375,000 ש"ח	בכפוף לאישור המלווה

## **1.6.7 תחרויות**

### **1.6.7.1 מבנה התחרויות ומתחמים משמעותיים**

תחום הנדל"ן היומי בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן בתחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים חברות נדל"ן ציב/orיות, חברות נדל"ן פרטיות, קבוצות רכישה, ואנשים פרטיים, העוסקים ביוזם, איתור, תכנון והקמה של נכסים נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת הן בשלב הייזום והן בשלב השיווק וזאת מצד חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול, כמו גם מצד חברות יזומות אחרות הפועלות באזורי גיאוגרפיים מסוימים והן מצד שוק הדיור "יד שנייה".

יצוין, כי התחרות נוצרת בעיקר ממיקומם הגיאוגרפי של הפרויקטים, כאשר באזורי בניוים קיימות גם תחרות מול היצע דירות יד שנייה.

בפרויקטים של התחדשות עירונית התחרות הינה בעיקר מול גופים יזומים נוספים השואפים לקבל הסכמות מהדיירים בפרויקטים האמורים וمتבטאות הן ביכולת לאתר מתחמים מתאימים והן בהצעות המוצעות לדירות.

היקף הפרויקטים בהם מעורבת החברה, נכוון למועד הדוח, אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום ובהתחרות בכך שענף הנדל"ן היומי הינו מבזור ואין בישראל חברה יחידה המחויקת בתחום זה, אין אפשרות החברה לסייע לחברה כזו או אחרת כמתחרה ממשמעותית שלה בתחום. עם זאת, למיטב ידיעת החברה, בין מתחരה בענף ניתן למנות את אורה, אשדר, פרשקובסקי, רוטשטיין, קבוצת חנן מור, אלמוגים, דוניא, צמח המרמן, דMRI, שכון ובינוי נדל"ן, אפריקה ישראל מגורים וכיו"ב.

### **1.6.7.2 התמודדות הקבוצה עם התחרות**

על מנת להתמודד בצורה ייעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאליים, עושה החברה שימושים איתור פרויקטים אטרקטיביים ופועלות באפקטים שיוקאים וモתאיימה את פעילותה לקהל היעד ולתקופה הרלוונטית לרבות באמצעות התאמת המוצר לקהל היעד הרלוונטי ולמתחרים בשוק בהתאם לשיקול דעתה. בנוסף, מסתמכת החברה על ההון האנושי שללה אשר הינו בעל ידע וניסיון לזיהוי של קרונות בעלות פוטנציאל לרוחניות רואיה.

### **1.6.7.3 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגידי**

פעילותה של הקבוצה בתחום זה כפופה לדיני המקראון, לרבות לחוקי ותקנות מיסוי מקראון, חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 וחוק המכר (הביטחות השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ולהוראות ולחוזים עם רשות מקראוני ישראל. כמו כן כפופה הקבוצה להוראות הרשויות המקומיות, לחוקי עזר עירוניים, לדיני התכנון והבנייה ולדיני איכות הבניה. בנוסף, על החברה לפעול בהתאם לפקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש] התשל"ל-1970 ותקנותיה לשם הבטחת בטיחות הפועלים באתר הבניה.

## 1.7. נדל"ן להשקעה

הגילוי ביחס לפעילויות הנדל"ן להשקעה של החברה נערך בהתאם לטוiotת התקיקו לתקנות ניירות ערך (פרטי התקשייף וטוiotת התקשייף - מבנה וצורה) (תיקון) התשע"ד-2013 כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2013. נתונים כספיים מבוססים על הנתונים בביורו "מגורים עסקיים" בדוחות הכספיים של החברה.

### 1.7.1. מידע כללי על תחום פעילות החברה

#### 1.7.1.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

תחום זה כולל הן רכישת זכויות בנכסים מניבים קיימים והן ייזום, פיתוח, הקמה וניהול של פרויקטים מסחריים (החל מרכישת זכויות בקרקע, השבחתה, השלמת הליכי התכנון והאישור ובנייתם).

נכון למועד הדוח, פרויקט החברה בתחום הנדל"ן להשקעה ממוקמים בצפון הארץ (שלומי, צומת מג'ידו, נהריה ואשדוד יעקב) ובדרומה (מצפה רמון וקיבוץ סופה).

מקובל לחלק את התחום לשלווה ענפים: ענף המשרדים והעסקים, ענף המלאכה והתעשייה וענף המרכזים המסחריים. פעילות הקבוצה, נכון למועד הדוח, הינה בעיקרה בענף המרכזים המסחריים, וכן לאחרונה, לאור הביקושים לשטחי אחסנה, לוגיסטיקה ושינוע של סחורות, פועלת הקבוצה להרחבת נכסיה לצורך מענה לביקושים הנ"ל.

למייטב ידיעת החברה, הגורמים העיקריים המשפיעים על הביקוש ושיעור התפוצה במbens המשמשים להשקה, הינם: מיקום הנכס, חשיפת הנכס לדרכי גישה ותחבורה (כולל תחבורה ציבורית), איכות הבניה, חניה בנכס ובסביבה, התחזוקה והתכוון, הפרשי ברוטו/נטו במבנה (היחס בין השטחים הציבוריים למשוכרים בפועל), גיל הנכס, צורתו החיצונית והפנימית של הנכס, גובה דמי השכירות, איכות השוכרים העיקריים ויציבותם, תקופת השכירות, רמת שירות האחזקה, סביבה עסקית (כולל מידת התחרות באזור), קירבה לקהל יעד, קירבה לגופי עגון ולמרקוריות כח אדם, שירותים נלווים כגון בנקים, מסעדות ושירותים עסקיים.

נכון למועד הדוח, פעלות הנדל"ן להשקעה כוללת את הנכסים הבאים - כולם מסווגים בדוחותיהם הכספיים של חברות כלולות כ"ndl"ן להשקעה":

שם הפרויקט	מקום	חלוקת החברה בשרותו הסופי	תיאור (נתוני מ"ר לפי 100%)	סיוע הנכס ליום 31.12.2023	ההציג בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023	האם הפרויקט לא מוחותי /מוחותי /מוחותי /מאוד	סעיף הכלל פרטים נוספים
מרכז גוננים - מרכז מסחרי	נהל טרשים 1, מצפה רמון	50%	מרכז מסחרי שכוני בשטח של כ- 1,060 מ"ר	מבנה מניב	לא מוחותי	אקווייטי	(3) 1.7.4.21
טרמינל 65 - מרכז מסחרי	צומת מג'ידו	37%	מרכז מסחרי בשטח של כ- 1,270 מ"ר	מבנה מניב	לא מוחותי	אקווייטי	1.7.4.22 לפרק א' לדוח לדוח התוקפני לשנת 2022
פארק כנרת	مزוריית לכבייש בנכיסה לקיבוץ אשdot עקב	24.4%	חטיבת קרקע ביעוד תעשייה ותchanת תלוק בשטח של 106 دونם. בחלק הדромני של המתחם בניו שטח מסחרי הכולל תחנת דלק, חנות נוחות ובית קפה.	קרקע + להשקעה מבנה מניב בבקמה	מוחותי מאד	אקווייטי	1.7.4.24.1
מרכז מסחרי שלומי	שכונות יערית, שלומי	33.3%	חטיבת קרקע בשטח של כ- 2.8 دونם עם זכויות למסחר ומישדים של כ- 2,300 מ"ר	מבנה מניב בבקמה	לא מוחותי	אקווייטי	1.7.4.21
מגדל העמק		50%	שני מגרשים לא מבנים בייעוד "מסחרי", כאשר זכויות הבניה כוללים שטחי בניה עיקריים של כ- 7,150 מ"ר ושטחי שירות של כ- 1,050 מ"ר, בשתי קומות מעל הכניסה	קרקע להשקעה	מוחותי מאד	אקווייטי	1.7.4.24.2
קיבוץ סופה	הנגב המערבי	25.5%	תחנת דלק ושטחי מסחר בהיקף של כ- 400 מ"ר	קרקע להשקעה	לא מוחותי	אקווייטי	1.7.4.21

מעבר לנכסים הנ"ל, מקדמת הקבוצה פרויקטים מסחריים על גבי מגרשים נוספים בנהריה וקיבוץ אדמית, כמפורט בסעיף 1.7.4.22 להלן.

#### 1.7.1.2. מוגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים הקיימים על תחום הפעילות

תחום זה מוסדר בעיקרו על ידי דיני המקרקעין, חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, והתיקנות שהותקנו על פי העוסקים בהוראות ותקנות הקשורות להלכי התכנון והבנייה, תכניות אשר על פיהן נקבעים ייעודי קרקע, זכויות בניה וכיו"ב, רישיוני והיתרים הדורשים למימוש זכויות הבניה. לעתים נדרש שינוי ייעוד מגרשים, אשר יכול להיות כרוך בתשלומים אגראות והיטלים שונים. כמו כן, התחום עשוי להיות מושפע מהוראות רשות העתיקות הממונה על הטיפול בעתיקות ובאזורות הארכיאולוגיים של המדינה, ככל שאטר בו ממוקם פרויקט מסוים באתר עתיקות. מעבר לכך, הפעולות בתחום מושפעות משיעורי הארנונה המשתנים, מחקיקה בתחום רישוי עסקים, ומיסוי המקרקעין.

#### 1.7.1.3. התפתחויות בשוקים של תחומי הפעילות, שינויי במאפייני הלקוחות, בהיקף הפעילות וברוחו

מרכזים מסחריים שכונתיים מתאפיינים בעירוב שימושים של עסקים קמעונאים, שירותים, משרדים, המשמשים את תושבי השכונה המתגוררים בסביבה. הצורך במרכז שכוני המספק לדיררי השכונה מענה מיידי לצרכים בסיסיים כבר תאוצה במהלך השנים האחרונות, והינו תולדה של הקמת מאות שכונות חדשות ברחבי הארץ בשנים האחרונות, בבעיה רוויה, כאשר חלקן אף בנויות בקצבות העיר או מחוץ לעיר באזור חדש וمتפתח. המרכזים המסחריים כוללים לחוב תמהיל מסחרי המותאם לאוכלוסייה, לצד שירותי עסקיים. הנגישות של המרכזי השכוני לדירות, תורמת במידה מסוימת להפחחת העומסים בכבישים ומשדרגת את איכות חייהם. בשנים האחרונות, בין היתר כתוצאה משינוי בהרגלי הצריכה בתקופת משבר הקורונה, העומס בכבישים והעליה ברמת החיים, הופכים מרכזי מסחריים שכונתיים למובקים יותר.

#### 1.7.1.4. שינויי במרקם הספקים לתחומי הפעילות

לפרטם בדבר ספקים וחומרី גלם בתחום פעילות השכורת נכסים, ראו סעיף 1.7.6 להלן.

#### 1.7.1.5. גורמי הצלחה קרייטיים בתחום

להערכת הקבוצה, גורמי הצלחה הكريיטיים בפועל בתחום השכורת הנכסים, הינם בעיקר: (א) ידע וניסיון בשוק, ניהול ותפעול הנכסים המניבים; (ב) מיקום הנכסים; (ג) התקשרות בהסכם שכירות עם שוכרים איכוטיים בעלי איתנות פיננסית; (ד) הקפדה על איכות השטחים המניבים ואחזקותם ורמת השירותים הנלוים אותן היא מספקת ללקוחותיה; (ה) ביטחונות מתאימים לשוכרים, הידוק הגביה, שיפור מהירות התגובה והפעלת אמצעי אכיפה אפקטיביים; (ו) איתנות פיננסית המאפשרת קבלת תנאי מימון נוספים והשיקעת הון עצמי נדרש לצורך רכישת ו/או הקמת מבנים נוספים; (ז) יכולת לארח עסקאות כדאיות ולזהות הזדמנויות עסקיות בשוק.

#### 1.7.1.6. שם הכנסה והיציאה העיקריים של התחום

תחום פעילות זה מושפע מהתנאי היצוא וביקוש משתנים, ובתקופות המעבר בין עודפי היצוא לעודפי ביקוש יש צורך באיתנות פיננסית ובנגישות למקורות מימון. בנוסף, הניסיון והידע של החברה ושותפה באיתור נכסים אטרקטיביים ובהירותם לשינויים בשוק גם הם דרושים על מנת לפעול בתחום הנכסים המניבים. היצאה מהתחום הינה קשיחה יחסית, וזאת לאור העובדה כי מימון נכסים נדל"ן מטבע העניין, מתבצע על פני תקופות זמן ארוכות ומושפע, בין היתר, ממיקום הנכס, אופן מימוןו, מצבו הפיזי, מצב השוק המקומי וכיו"ב.

#### 1.7.1.7. תחרות

שוק השכורת הנכסים מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת במספר גדול יחסית של פרויקטים ומבנים והתרחות היא בעיקר בין נכסים במאפיינים דומים ובנסיבות גיאוגרפיה. החברה מתמודדת עם התחרות הענפה בתחום בישראל בעיקר על-ידי הצעת מקומות אטרקטיביים (מרכזי שכונות וצמחיים ראשיים). להערכת החברה, נכון למועד הדוח, חלקה של הקבוצה בשוק הנדל"ן המוביל בישראל הינו זנית.

#### 1.7.1.8. מדיניות רכישה וIMPLEMENTATION

החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות לרכישת זכויות להקמת נכסים נוספים המיעדים להשכרה ו/או זכויות בנכסים קיימים,

תוקן התמקדות באזורי פריפריה ובהתקשרות עם קיבוצים, בהם לחברה קיים ניסיון משמעותי. ההחלטה אודות רכישת זכויות כאמור מתקבלת, בין היתר, על סמך ניתוח התשואה הצפואה מהנכס הנבחן מול הסיכון הכרוכים בהקמתו (ככל שלא מדובר בנכסי קיימים) והפעלו.

נכון למועד הדוח אין לחברה מדיניות קבועה בגין רכישת ו/או מימוש נכסים מניבים.

#### 1.7.1.9. ניהול הנכסים המניבים של הקבוצה

ניהול ותחזוקת הנכסים המניבים הקיימים של הקבוצה (במצפה רמו וצומת מג'יד) מבוצע באמצעות החברה.

#### 1.7.2. תמצית תוכאות

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2021	31.12.22	31.12.23	
<b>באלפי ש"ח</b>			
-	-	-	סך כל הכנסות הפעילות (ماוחד)
-	-	-	רווחים או הפסדים משערוכים (ماוחד)
-	-	-	רווח הפעילות (ماוחד)
-	-	-	NOI מנכסים זהים (חלוקת התאגיד)
940	1,024	893	סך כל הכנסות הפעילות (חלוקת התאגיד)
345	584	701	NOI מנכסים זהים (חלוקת התאגיד)
-	-	-	סך הכל NOI (ماוחד)
345	584	701	סך הכל NOI (חלוקת התאגיד)

(\*) תחום נדלין להשקעה מוצג תחת השקעות בחברות כלולות במסגרת הדוחות הכספיים. כל הכנסות הן של חברות הקבוצה המוצגות בדוחות הכספיים על בסיס שווי מאוני.

#### אזורים גיאוגרפיים

#### 1.7.3.

פעילויות הקבוצה בתחום זה נעשית במדינת ישראל.  
להלן פרטים בדבר פרמטרים מאקרו כלכליים בישראל:

ישראל			משתנים כלכליים
לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
490	525	522	توزר מקומי גולמי (*) (מליארד \$)
7.4%	5.3%	0.1%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)**)
9.3%	6.5%	2.0%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) (***)
4.1%	4.3%	7.5%	שיעור אבטלה(***)
2.8%	5.3%	3.3%	שיעור אינפלציה (****)
2.2%	3.74%	4.62%	התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד (****)
AA-/stable	AA-/stable	AA-/Negative	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטוח אורך (*****)
AA-/stable	AA-/stable	AA-/Negative	דירוג חוב ממשלתי חו"ל לטוח אורך (*****)
3.110	3.519	3.627	שער חיליפין של מטבע מקומי בגין ש"ח/долר>Last

(\*) מקור: נתוני התוצר (PPP) מבוססים על פרסום של קרן המטבע הבינלאומית בכתבות <https://www.imf.org>

(\*\*) מקור: נתוני הצמיחה מבוססים על תחזית אגף הכלכלה הראשי משרד האוצר מחודש נובמבר 2023.

(\*\*\*) מקור: שיעור האבטלה (בלתי מועסקים) לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה <https://www.cbs.gov.il>

(\*\*\*\*) מקור: שיעור אינפלציה (מדד "בגין") לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה <https://www.cbs.gov.il>

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

(\*\*\*\*\*\*) מקור: לפי דוח דירוג S&P בכתבות: <https://www.spglobal.com/ratings/en>

1.7.4.

**필וחים ברמת הפעולות בכללותה**

1.7.4.1. פילוח שטחי נדלין מניב לפי אזוריים ושימושים ליום 31.12.2023

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	אחסנה	מסחר	תעשייה	marshדים	בשימוש החברה	שימושים	אזורים	
במ"ר									
-	-	-	-	-	-	-	-	במואחד	
100%	2,821	-	2,345	-	476	-	-	חלק התאגיד	
-	-	-	-	-	-	-	-	במואחד	
100%	100%	-	83%	-	17%	-	-	חלק התאגיד	
במ"ר									
ישראל	אחוז מסך שטח הנכסים	אחסנה	מסחר	תעשייה	marshדים	בשימוש החברה	שימושים	אזורים	

1.7.4.2. פילוח שטחי נדלין מניב לפי אזוריים ושימושים ליום 31.12.2022

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	אחסנה	מסחר	תעשייה	marshדים	בשימוש החברה	שימושים	אזורים	
במ"ר									
-	-	-	-	-	-	-	-	במואחד	
100%	2,821	-	2,349	-	472	-	-	חלק התאגיד	
-	-	-	-	-	-	-	-	במואחד	
100%	100%	-	83%	-	17%	-	-	חלק התאגיד	
במ"ר									
ישראל	אחוז מסך שטח הנכסים	אחסנה	מסחר	תעשייה	marshדים	בשימוש החברה	שימושים	אזורים	

31.12.2023 1.7.4.3. פילוח שווי הוגן נדלין מניב - לפי אזוריים ושימושים, ליום 31.12.2023

אחוז מסך כל שווי הנכסים	סה"כ	אחסנה	מסחר	תעשייה	marshדים	בשימוש החברה	שימושים	אזורים	
בכל אזור לפי המטבע המשחררי באלפי ש"ח									
-	-	-	-	-	-	-	-	במואחד	
100%	16,155	-	13,745	-	2,410	-	-	חלק התאגיד	
-	-	-	-	-	-	-	-	במואחד	
100%	100%	-	85%	-	15%	-	-	חלק התאגיד	
בכל אזור לפי המטען המשחררי באלפי ש"ח									
ישראל	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	אחסנה	מסחר	תעשייה	marshדים	בשימוש החברה	שימושים	אזורים	

31.12.2022 1.7.4.4. פילוח שווי הוגן נדלין מניב - לפי אזוריים ושימושים, ליום 31.12.2022

אחוז מסך כל שווי הנכסים	סה"כ	אחסנה	מסחר	תעשייה	marshדים	בשימוש החברה	שימושים	אזורים	
בכל אזור לפי המטען המשחררי באלפי ש"ח									
-	-	-	-	-	-	-	-	במואחד	
100%	16,443	-	14,034	-	2,409	-	-	חלק התאגיד	
-	-	-	-	-	-	-	-	במואחד	
100%	100%	-	85%	-	15%	-	-	חלק התאגיד	
בכל אזור לפי המטען המשחררי באלפי ש"ח									
ישראל	אחוזים מסך NOI של הנכסים	אחסנה	מסחר	תעשייה	marshדים	בשימוש החברה	שימושים	אזורים	

31.12.2023 1.7.4.5. פילוח NOI לפי אזוריים ושימושים, לשנה נשתיתמה ביום NOI

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ	אחסנה	מסחר	תעשייה	marshדים	בשימוש החברה	שימושים	אזורים	
בכל אזור לפי המטען המשחררי בש"ח									
-	-	-	-	-	-	-	-	במואחד	
100%	701	-	425	-	276	-	-	חלק התאגיד	
-	-	-	-	-	-	-	-	במואחד	
100%	100%	-	61%	-	39%	-	-	חלק התאגיד	
בכל אזור לפי המטען המשחררי בש"ח									
ישראל	אחוזים NOI של הנכסים	אחסנה	מסחר	תעשייה	marshדים	בשימוש החברה	שימושים	אזורים	

31.12.2022 1.7.4.6. פילוח NOI לפי אזוריים ושימושים, לשנה נשתיתמה ביום NOI

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ	אחסנה	מסחר	תעשייה	marshדים	בשימוש החברה	שימושים	אזורים	
בכל אזור לפי המטען המשחררי בש"ח									
-	-	-	-	-	-	-	-	במואחד	
100%	584	-	309	-	275	-	-	חלק התאגיד	
-	-	-	-	-	-	-	-	במואחד	
100%	100%	-	53%	-	47%	-	-	חלק התאגיד	
בכל אזור לפי המטען המשחררי בש"ח									
ישראל	אחוזים NOI של הנכסים	אחסנה	מסחר	תעשייה	marshדים	בשימוש החברה	שימושים	אזורים	

1.7.4.7. פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021

אחוז מס' כל NOI של הנכסים	סה"כ	אחסנה	מסחר	תעשייה	משרדים	בשימוש החברה	שימושים	אזורים
-	-	-	-	-	-	-	במאוחד	ישראל
100%	615	-	397	-	218	-	חלק התאגיד	
-	-	-	-	-	-	-	במאוחד	אחוזים מס' כל NOI של הנכסים
100%	100%	-	64%	-	36%	-	חלק התאגיד	

1.7.4.8. פילוח רוחני שערוך לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023

סה"כ	אחסנה	מסחר	תעשייה	משרדים	בשימוש החברה	שימושים	אזורים
-	-	-	-	-	-	במאוחד	ישראל
-423	-	-424	-	1	-	חלק התאגיד	
-	-	-	-	-	-	במאוחד	אחוזים מס' כל רוחני או הפסדי השערוך
100%	-	ל.ר	-	ל.ר	-	חלק התאגיד	

1.7.4.9. פילוח רוחני שערוך לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022

סה"כ	אחסנה	מסחר	תעשייה	משרדים	בשימוש החברה	שימושים	אזורים
-	-	-	-	-	-	במאוחד	ישראל
550	-	634	-	-83	-	חלק התאגיד	
-	-	-	-	-	-	במאוחד	אחוזים מס' כל רוחני או הפסדי השערוך
100%	-	ל.ר	-	ל.ר	-	חלק התאגיד	

1.7.4.10. פילוח רוחני שערוך לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021

סה"כ	אחסנה	מסחר	תעשייה	משרדים	בשימוש החברה	שימושים	אזורים
-	-	-	-	-	-	במאוחד	ישראל
(86)	-	(136)	-	50	-	חלק התאגיד	
-	-	-	-	-	-	במאוחד	אחוזים מס' כל רוחני או הפסדי השערוך
ל.ר	-	ל.ר	-	ל.ר	-	חלק התאגיד	

1.7.4.11. פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) בפועל במטבח הפעילות לשנה שהסתיימה ביום

אזורים	81	leasing לשנה שהסתיימה ביום 31.12.22								שימושים
		31.12.22	31.12.22	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	
ישראל	81	-	-	-	-	-	-	72	75	

1.7.4.12. פילוח שיעורי תפוצה ממוצעים

אזורים	100% 100% 100%	leasing לשנה שהסתיימה ביום 31.12.22								שימושים
		לשנת 2022	לשנת 2023	לשנת 2022	לשנת 2023	לשנת 2022	לשנת 2023	לשנת 2021	לשנת 2023	
ישראל	-	67%	49%	49%	49%	-	-	100%	100%	100%

1.7.4.13. פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים (רמה מצרפתית)\*

אזורים	ישראל	leasing לשנה שהסתיימה ביום 31.12.22								שימושים
		31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	
ישראל	-	-	2	2	-	-	1	1	1	

\* קבועה אחזקה בשני מרכזיים מניבים - האחד במצפה רמון (מוחזק בשיעור של 50%) ומושכר למשרדים ומסחר והשני בצתמת מגידו (מוחזק בשיעור של 37%) ומושכר למסחר.

.1.7.4.14

**פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה בגיןו שווי זכויות בניה) לפי אזוריים ו שימושים**

אחסנה		משחר		תעשייה		marshim		שימושים									
(ב אחוזים)																	
<b>לשנה שנסתיימה ביום</b>																	
31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	אזורים	ישראל								
-	-	2.0%	2.6%	-	-	5.7%	5.7%	אזורים	ישראל								

.1.7.4.15

**הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים**

בהתחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהתחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים				שנת 2024
שטח נושא ההereumים המסתויים (מ"ר)	מספר חוזים מסטיסיים (#)	הכנסות מרכיבים משתנים (אמדן) באלפי ש"ח חלק החברה	הכנסות מרכיבים קבועים בש"ח חלק (חלוקת) החברה	שטח נושא ההereumים המסתויים (מ"ר)	מספר חוזים מסטיסיים (#)	הכנסות מרכיבים משתנים (אמדן) באלפי ש"ח חלק (חלוקת) החברה	הכנסות מרכיבים קבועים באלפי ש"ח חלק (חלוקת) החברה	
-	23	165	-	-	23	165	165	רביעון 1
-	23	166	-	-	23	163	163	רביעון 2
-	23	166	-	-	23	161	161	רביעון 3
-	23	166	-	-	23	161	161	רביעון 4
-	94	665	-	-	94	660	660	שנת 2025
-	94	667	40	1	94	588	588	שנת 2026
-	94	668	220	2	94	521	521	שנת 2027
1,926	-	1,128	8,379	184	1	94	2,900	שנת 2028 ואילך
-	<b>1,504</b>	<b>11,041</b>			<b>4</b>	<b>470</b>	<b>5,319</b>	<b>סה"כ</b>

הנתונים הנוגעים לצפי הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות החתום בזמנים הקרובות מהווים מידע צפפה פנוי עתידי בהגדלתה המונה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמי שכירות בין הקבוצה לבין השוכרים, נכון למועד הדוחה. נתוניים אלו עשויים לשנתנו, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי השכירות ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכל לשאת בדמי השכירות (לרבות אך לא רק, בנסיבות להלכי פשיטת גול, כניסה נכסים וכיו"ב), מוביל לגורוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.8.9 להלן.

**שוכרים עיקריים**

.1.7.4.16

אין לחברה שוכר שההכנסה ממנו מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה במאוחד בשנת 2023.

**נכסים מניבים בהקמה - גילוי מצרי (asterisk)**

.1.7.4.17

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			משתנים	אזור
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		
0	1	3	ישראל - מסחרי	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
-	2,300	7,312		סה"כ שטחים בהקמה (מתוכן) בתום התקופה (מ"ר)
-	1,576	11,579		סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (ماוחד) (באלפי נ"ה)
-	3,201	13,155		סכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (באלפי נ"ה)
-	4,805	19,713		תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (ماוחד) (באלפי נ"ה)
-	4,805	8,595		סה"כ יתרת התקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (ماוחד) (באלפי נ"ה)
-	41%	50%		שיעור מהשתה הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)
-	-	-		הכנסה שנתית צפואה מפרויקטים שיישלמו בתקופה העוקבת ושנתהו חוזים לגבי 50% או יותר מהשתה שלהם (ماוחד) (באלפי נ"ה)

(\*) הנתונים הכספיים בטבלה לעיל מוצגים לפי חלק החברה בפרויקטים.

קרקעות להשקעה - גילוי מצרכי

.1.7.4.18

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		משתנים		אזור
31.12.2022	31.12.2023			
26,255	55,156	הסכום שבו מוצגות הקרןעות בדוחות הכספיים בתום השנה (ماוחד) (במטרע המשחררי) (*)		ישראל - מסחרי
1,328	1,272.80	הסכום שבו מוצגות זכויות הבניה הנוספות בדוחות הכספיים בתום השנה (ماוחד) (באלפי ש"ח) (*)		
106,181	113,331	סך הכל שטחי הקרןעות בתום השנה (באלפי מ"ר)		
77,181	84,331	סך כל זכויות בניה בקרןעות, לפי תכניות מאושרו,	מגורים	
-	-	לפי שימושים (באלפי מ"ר)	marshדים	

(\*) בהתאם לבירור מוגרים בדוחות הכספיים.

זכויות בלתי מנצלות בנכסים (למעט קרקעות להשקעה)

.1.7.4.19

זכויות בניה בלתי מנצלות - מסחרי		ישראל
אלפי ש"ח	מ"ר	
2,850	1,092.91	ישראל

רכישת ומכירת נכסים - גילוי מצרכי

.1.7.4.20

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			משתנים		אזור
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023			
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה		ישראל
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (ماוחד) (במטרע המשחררי)		
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (ماוחד) (באלפי מ"ר)		
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (ماוחד) (במטרע המשחררי)		
-	-	-	דווח/ഫס"ד שנרשם בשל מימוש הנכסים (ماוחד) (באלפי ש"ח)		
1	-	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה		
19,067	-	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (ماוחד) (במטרע המשחררי)		
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (ماוחד) (במטרע המשחררי)		נכסים שנרכשו
2,360	-	-	שטח לשיווק נכסים שנרכשו בשנה (ماוחד) (מ"ר)		

(1) שלומי :כללי :

יסודות 2014 (המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה) הינה בעלת 67% מזכויות החכירה במרקען בשטח של כ- 2,882 מ"ר הידועים כגוש 21170 חלקות 196 ו- 186 בשלומי ("המרקען"), עליהם מיועד להיות מקום מרכזי מסחרי בין שתי קומות בשטח של כ- 2,300 מ"ר בעלות מערכת של כ- 19 מיליון ש"ח ("הפרויקט"). יתרת הזכויות במרקען מוחזקת על ידי ראם יוזם נדלין בע"מ (לשעבר: Ai Ar Al רם נכסים השקעות מיזמים ונדלן בע"מ) ("השותף") והצדדים קשורים בהסכם שותפות לצורך הוצאה הפרויקט אל הפועל, לפיו כל החלטות השותפות תתקבלנה ברוב רגיל, למעט החלטה בדבר הוצאות החורגות ב- 10% מההוצאות שיפורטו בדוח האפס של הפרויקט, שלא בגין תתקבל החלטה זהה. הצדדים יהיו זכאים או חיבים בהתאם ליחסם בשותפות לרוח או להפסד השותפות. בחודש מרץ 2022, התקשרו יסודות 2014 והשותף בהסכם שכירות עם שכיר לשוכרת שטח של כ- 524 מ"ר מתוך הפרויקט לצרכי רפואי ובית רפואי, לתקופה של 24 שנים וחמשה חודשיים<sup>18</sup>, החל ממועד מסירת החזקה במושכר לשוכרת. כמו כן, בחודש נובמבר 2022 התקשרו יסודות 2014 והשותף בהסכם שכירות עם שכיר לשוכרת לפיו השכיר לשוכרת שטח של כ- 448 מ"ר מתוך הפרויקט לצרכי הרפואי.

במהלך הרביעון הרביעי לשנת 2022 החלה הקמת הפרויקט (לאחר קבלת היתר בניה), כאשר בהתאם להערכת החברה המקורית, הקמו היהithe האמורה להסתois ברבעון השני לשנת 2024. יחד עם זאת, בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" ופינוי היישוב, מועד זה יידחה לפחות חצי שנה, כתלות בהמשך המלחמה. כמו כן, בהתאם להערכת הראשית של החברה, ה- NOI הצפוי להתקבל בתפסה מלאה של המרכז הרפואי הינו כ- 2 מיליון ש"ח לשנה<sup>19</sup>.

הסכום מימנו :

ביום 17.1.2022 התקשרו יסודות והשותף (יחד וליחוד: "הלווה") בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי ("הסכם המימון" ו- "המלואה") אשר תוכנן בחודש אוגוסט 2022 לפיו יעמוד המלווה ללווה מסגרת אשראי לצורכי הקמת הפרויקט בסך שלא עולה על 18.1 מיליון ש"ח ("מסגרת האשראי") אשר ניתנת לניצול בכפוף להתקיימות מספר תנאים מקדים (לרבות חתימה על חוזה שכירות להשכרת שטח מינימלי מסוים וקבלת היתר בניה) אשר התקיימו במלואם ברבעון השלישי לשנת 2022, ותפקע ביום 31.8.2024 ("מועד הפירעון הסופי"). מסגרת האשראי נושאית לריבית שנתיות בגובה ריבית הפריים בתוספת מרוחך המצוין בטוויה של 1% ל- 1.5%. מסגרת האשראי מאפשרת ללקוח לקבל מהמלואה: (1) הלואות לזמן קצר (למעט הלואות מתחדשות), שמועד פירעון הסופי, כאמור במסמכי האשראי הרלבנטיים, הוא לא יותר מ- 12 חודשים העמדתן או לא יותר ממועד הפירעון הסופי, לפי המוקדם; או (2) הלואות מתחדשות לזמן קצר, שמועד פירעון הסופי הוא כאמור במסמכי האשראי הרלבנטיים או לא יותר ממועד הפירעון הסופי, לפי המוקדם; או (3) ערבויות בנקאיות; או (4) מסגרות עו"ש.

להבטחת חובות והתחייבויות הלואה כלפי המלווה, התחייב הלואה לעמוד לטובת המלווה בטוחות, הכוללות בין היתר שעבוד זכויותיו בפרויקט ובמרקען עליהם הוא יוקם, ובנוסף, החברה, עופר זרף ועומר ייחמובייך יהיו ערבים להתחייבויות הלואה כלפי המלווה. מעבר לכך, הסכם המימון כולל איירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכם מסווג זה, לרבות עיכובים בהקמת הפרויקט וחירגה מתקטיב עלויות הפרויקט.

(2) קיבוץ סופה :

החברה מחזיקה ב- 25.5% (ב沙龙ו) בתחנת דלק סופה-אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("האגודה")

<sup>18</sup> בכפוף לזכות השוכרת לצרר את התקופה בתום שנת השכירות ה- 10, שנת השכירות ה- 15 ושנת השכירות ה- 20.

<sup>19</sup> הערכות אלו לעניין עלות ההקמה וה- NOI, מהות מידע צפופה פניו עד כמשמעותו בחוק ניירות ערך המבוסס על מידע המצוין בידי החברה נכון למועד זה. לפיכך, הערכות עלילות שלא להתmesh, או להתmesh באופן שונה מן הצפוי, בין היתר כתוצאה מגורמים אשר אינם תלויים בחברה כגון התמשות איזה מגורמי הסיכון החלים על פעילותה.

אשר הינה בעל הזכות בשטח של כ- 13 דונם הידוע חלקן מחלוקת 3 ו- 8 בגוש 100306 המצויה בשטח משבצת של קיבוץ סופה על פי הסכם פיתוח ("המרקען"). האגודה מוחזקת על ידי קיבוץ סופה (40%) ו- ע.צ. יסודות סופה (2014) בע"מ (60%) ("יסודות סופה"). נכוו למועד הדוח, המרקען פנוים ובהתאם לתב"ע הקיימת, ניתן להקים עליהם תחנת דלק ושתחי מסחר בהיקף של כ- 400 מ"ר, כאשר נכוו למועד פרסום הדוח הפROYKT מצוי בהליך תכנון, ובמקביל פועלת האגודה להארכת תוקף חוזה הפיתוח. החברה מחזיקה ב- 50% מיסודות סופה וצד ג' ("השותף") מחזיק ביתרת החזקות, כאשר עד ליום 22.3.2022, ענוה השקעות בע"מ החזיקה ב- 7.5% אשר נמכרו באותו יום לחברת.

בהתאם להסכם בין החברה, ענוה השקעות בע"מ (יחד בס"ק זה: "היזם") והשותף (אשר טרם תוקן כדי לשקף את העברת המניות מענוה השקעות בע"מ לחברת), הוסכם כי מימון שיידרש ליסודות סופה יועמד ככל בחלקים שווים על ידי היוזם והשותף. כל בעל מנויות ביסודות סופה המחזיק, או מספר בעלי מנויות המחזיקים במצטבר ב- 25% מהונה המונפק רשאים למנות דירקטור אחד בגין כל 25% מהמניות המוחזקות כאמור. החלטות הדירקטוריון והאסיפה הכללית של יסודות סופה תתקבלנה ככל בראוב רגיל, למעט החלטות מסוימות הדורשות רוב של 70% מבנייני המניות או בעלי זכויות החכבה בדיקטוריון, לפי העניין, לרבות התקשרויות עם צד קשור והעמדת מימון ליסודות סופה. מעבר לכך כולל ההסכם הוראות המקבילות להסכים מסווג זה, לרבות הגבלה על העברת מנויות, זכות סירוב ראשונה, הוראות לעניין אי העמדת מימון ומנגנון Y BMBY במקורה של מבוי סתום.

בהתאם להסכם בין יסודות סופה לקיבוץ סופה ("הקיבוץ") המסדר את היחסים בין הצדדים בקשר עם הקמת תחנת דלק ומתקנים נלוויים על המרקען באמצעות האגודה ("הPROJECT"), הוסכם בין היתר, ככלמנו: יסודות סופה תעמיד לאגודה מימון, היה ויידרש מימון נוסף מעבר למימון חיצוני; ניהול האגודה יבוצע על ידי ועד הנהלה שימנה 5 חברים, שלושה ימונו על ידי יסודות סופה ושניים על ידי הקיבוץ; החלטות ועד הנהלה תתקבלנה בכלל ברוב רגיל, למעט החלטות לעניין זכויות החכבה באגודה, חלוקת רווחים ושינוי בהסדרי מימון והעמדת בטוחות, אשר תתקבלנהפה אחד; ההחלטה באסיפה הכללית של האגודה תתקבלנה ברוב רגיל, למעט החלטות מסוימות הדורשות החלטהפה אחד, לרבות עסקאות בעלי עניין באגודה, קבלת חברים חדשים לאגודה, אישור תקציב הפROYKT והעברת זכויות האגודה במרקען. ההסכם כולל גם הוראות נוספת, ובכלל זה לעניין הגבלת עבירות זכויות באגודה.

### (3) מצפה רמון

חברת הבת א.ג.ע. יסודות איתנים (2014) בע"מ (המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה, בס"ק זה: "יסודות 2014") הינה בעל מלוא זכויות החכירה המהוונות (עד לשנת 2063) על פי חוזה חכירה מרמי'י של מרקען בשטח של כ- 1,207, מ"ר המצוים במצפה רמון, הידועים כגוש 39601, חלקה 97 (שלמות) - מגרש מס' 600 לפ"י תב"ע/27/במ/43 ותב"ע/27/במ/3/43 ("המרקען") עליהם בניו מרכז מסחרי בן שתי קומות המשכר בעיקרו למרפאות.

בהתאם לתוכנית של יסודות 2014, בכלל, החלטות באסיפה הכללית ובדיקטוריון מתקבלות ברוב של 95% מבנייני המניות או הדיקטוריים, לפי העניין, והעברת מנויות כפופה לזכות סירוב ראשונה. בהתאם להסכם בין החברה לבעל המניות הנוסף ביסודות 2014 (מר ארקיידי יעקובוב ("השותף"), סוכם בין הצדדים כי השותף יהיה אחראי להעמדת ההון העצמי הנדרש לצורוך ההתקשרות בעסקאות והוצאות לפועל, כאשר הנסיבות שתעוררנה בגין כל עסקה ו/או פרויקט תשמשה תחילת להשבת חובות והתחייבויות לצדדים שלישיים, והrhoחים שיוותרו ישמשו להשבת סכומי ההון העצמי והכספים שהושקעו בגין אותה עסקה ו/או פרויקט על ידי השותף בתוספת ריבית מוסכמת. יתרת הרווח לאחר כל האמור תחולק בין בעלי המניות באופן שווה.

### (4) מגידו - מרכז מסחרי

לפרטים בדבר מגידו-מרכז מסחרי ראו סעיף 1.7.4.22 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022.

(1) נהריה: בהתאם להסכם השבה ופיוצי בין רמי'י לנהריה כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ ("האגודה"), זכאיות האגודה לחוכר זכויות בModelProperty שנהריה ביעוד למסחר בשטח של כ- 2,184 מ"ר המהווה חלק מהלקה 483 בגוש 18146 ("מגרש 201") ולפתח את מגרש 201 בכספי להחלטת מועצה מס' 1455 של רמי'י. ביום 31.10.2018 התקשרה יסודות 201 עם האגודה בהסכם במטרה ליוזם ולהקים מרכז מסחרי על מגרש 201 בשטח של 800 מ"ר לפחות, בשלב הראשון, באמצעות תאגיד משותף שיוקם על ידי הצדדים ויוחזק בשיעור של 33% על ידי האגודה ו- 67% על ידי יסודות 201 ("התאגיד המשותף", "הפרויקט" ו- "הנכסים") ושאליו יועברו הזכויות במגרש 201. בין הצדדים הוסכם כי האגודה תעמיד את המקרקעין לרשות יסודות 201 ואילו יסודות 201 ת騰 את הפרויקט תוך נשיאה בכל עליות התכנון ואו ההקמה, והכל במסגרת התאגיד המשותף.

עוד הוסכם כי ההסכם ייכנס לתוקף ביחס לשני מגרשים נוספים שבচכירת האגודה כדלקמן: (א) ביחס למגרש המידע כמגרש 301 ביעוד למסחר, בשטח של כ- 6 דונם ("המגרש 301"), ו- (ב) ביחס למגרש המידע כמגרש 500 ביעוד למסחר בשטח של כ- 2.6 דונם ("המגרש 500"), וזאת בכפוף לתנאים מסוימים, שהתקיימו נכון למועד הדוח.

לאגודה עומדת הזכות לבטל את ההסכם ביחס למגרש שלגביו לא העמידה יסודות 201 מימון לתשלום היטלי פיתוח, ככל שיידרש לשלם.

התאגיד המשותף ימנה עד 6 נציגים מטעמו כמנחת, לצורך ניהול הקמת הפרויקט - 4 מטעם יסודות 2014 ו- 2 מטעם האגודה ("מנהל הפרויקט"). לכל נציג קול אחד ווחולות המנהלת מתקבלנה ברוב רגיל, למעט החלטות מסוימות הדורשות הסכמה פה אחד, כגון בקשר עם הגשת תב"ע עתידית ומשיכת מזומנים לטובת הצדדים מחשבון הפרויקט.

ممוצע השלמת הפרויקט, ישאו הצדדים באמצעות התאגיד המשותף בעליות השותפות של ניהול הפרויקט על פי חלקם היחסי בתאגיד המשותף (33% האגודה ו- 67% יסודות 2014). ההסכם כולל הוראות הנוספות המקובלות להסכמים מסווג זה, לרבות מגבלות על העברת זכויות זכויות וזכות סירוב ראשונה. נכון למועד שהינו סמוך לפרסום הדוח, ההסכם תקין ביחס לשלוות המגרשים, התאגיד המשותף טרם הוקם והסתטוס ביחס לכל אחד מהმגרשים הינו כמפורט להלן:

(א) מגרש 201: תכנון הפרויקט מתקדם, הסכם הפיתוח חדש ותפקיד עד ליום – 1.8.2024, כאשר עד למועד הניל' נדרשת האגודה לכל הפחות לקבל היתר בנייה. הפרויקט צפוי להתבצע בשני שלבים: (1) שלב ראשון - ביצוע והקמת הפרויקט באופן שמצוה את מלא זכויות הבניה שניתן לקבל לפי התב"ע הקיימת, אך לא פחות מ- 800 מ"ר שלגביו פעולת יסודות 201 להוצאה היתר בנייה; (2) שלב שני - בכפוף לאישור התב"ע חדש, יוגדל שטח הפרויקט מעור ל- 800 מ"ר ונתקשה נוספת ל- 80 יח"ד להשכלה ו- 1,600 מ"ר למשרדים ומסחר.

(ב) מגרש 500: בחודש יוני 2023 התקבל היתר בנייה להקמת מבנה מסחרי בן שתי קומות בשטח עיקרי של כ- 1,320 מ"ר ושטחי שירות של כ- 500 מ"ר ובchodש אוקטובר 2023 החלו עבודות חפירה ודיפון. הסכם פיתוח נחתם עם רמי'י. בהתאם להערכת ראשונית של החברה, ה- NOI הצפוי להתקבל בתפסה מלאה של המבנה המסחרי הינו כ- 2.5 מיליון ש"ח לשנה.

(ג) מגרש 301: שובר הפיתוח (בסיס של כ- 7.4 מיליון ש"ח) שולם ע"י האגודה. יסודות 201 פועלת להוצאה היתר בנייה לפרויקט ע"פ זכויות הבניה הקיימות.<sup>20</sup>

## (2) אדמית

קידוץ אדמית ("הקידוץ") הינו בעל הזכות לחזקה והרשאה בלעדית במקרקעין בשטח של כ- 5,700

<sup>20</sup> המידע המפורט בסעיף זה וכן ההערכתה לעניין ה- NOI הצפוי במבנה המסחרי המתוכנן להיות מוקם במגרש 500 מהווים מידע צפוף פיזי עתיק כמשמעותו בחוק ניירות ערך המבוסס על מידע המצויה בידי החברה נכו למועד זה. לפיכך, מידע זה עלול שלא להתmesh, או להתmesh באופן שונה מן הצפוי, בין היתר כתוצאה מוגרים אשר אינם תלויים בחברה כגון שינוי בתכניותיה של יסודות 201 ביחס לאיזה מהמגרשים לרבות עקב מצב שוק הנדל"ן ו/או הת��משות איזה מוגרמי הסיכון החלים על פעילותה.

מ"ר המצוים בתחום המשבצת של הקיבוץ בהתאם להסכם חכירה והסכם השבה מול רמי<sup>21</sup> ("המרקען"), אשר ביום 10.4.2022 התקשר הקיבוץ עם אדמית שלומי אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("האגודה") בהסכם להערת זכויותיו במרקען לאגודה בכפוף לאישור רמי (אשר נכון למועד הדוח טרם התקבל). ביום 11.4.2022, התקשרה יסודות איתנים ביירית שלומי בע"מ (חברה בת המוחזקת בשיעור של 50% ע"י החברה<sup>22</sup> ("היזט")) בהסכם עם הקיבוץ והאגודה, לפיו הוקזו ליום 74% מהו המניות באגודה (היתרה מוחזקת על ידי הקיבוץ), וזאת לשם תכנון, הקמה והפעלה של פרויקט מסחרי על המקרקעין בשטח של כ- 5,700 מ"ר המצוים בתחום המשבצת של הקיבוץ, שיושכר לשוכרים עתידיים, שיושכר לשוכרים עתידיים ("הפרויקט"), באמצעות האגודה, בכפוף לקבלת אישורים מגופי התכנון והרשויות המוסמכות, לרבות רמי. במועד החתימה העמיד היוזם את זכויותיו באגודה לטובת הקיבוץ וזאת עד למועד בו ישולמו בפועל מלאה עלויות הפיתוח הנדרשות בקשר עם הפרויקט.

נכון למועד פרסום הדוח, פועלת האגודה לשינוי התב"ע לצורך הקמת 70 יח"ד להשכרה ושתי מסחר בהיקף של כ- 2,500 מ"ר על גבי המקרקעין ופועללים הצדים על מנת שייחתם הסכם פיתוח בין האגודה לבין רמי בקשר למקרקעין, כאשר ככל ותחולנה עלויות בגין הקצת המקרקעין, הוא תחולנה על הקיבוץ ותשולמנה על ידו, ואילו יתר הוצאות הפרויקט לרבות תשומי פיתוח יהולו על היוזם ויישולמו על ידו. סכומים שיועברו ואו יועמדו על ידי היוזם ובאחריותו לאגודה למימון הקמת הפרויקט ייחשו כהלוואות בעליים לאגודה.

לא יותר מ- 42 חודשים ממועד חתימת ההסכם (ובנחה שהתקבל הסכם פיתוח עד ליום זה), תשלום האגודה לקיבוץ תשלום שניתי ("התשלום הקבוע") השווה לגובה מבין 250 אלף ש"ח ו- 8% מרוויח האגודה, בתוספת מע"מ, בגין העמדת שירותים ניהול לאגודה ע"י הקיבוץ (תשלום אשר יבוצע על ידי היוזם היהoga ולא תעמוד בהתחייבותה לתשלומו).

עוד הנהלה ("הוועדי") של האגודה יימנה 4 חברים או יותר, לפי החלטת האסיפה הכללית. כל עוד הוועד מונה 4 חברים, הקיבוץ ימליץ על נציג מטעמו והיוזם ימליץ על 3 נציגים מטעמו ובהתחמה יהיה משקל הקולות אף אם בפועל ימנא היוזם פחות נציגים מטעמו. באסיפה הכללית של האגודה יהיה משקל הקולות של כל אחד מהצדדים בשיעור זהה ליחס האחיזתו של כל צד באגודה. קבלת החלטות ועוד או באסיפה הכללית, לפי העניין, תיעשה ברוב רגיל ובהתאם לשיעור האחיזות באגודה, למעט החלטות מסוימות הדורשות הסכמה של נציגי שני הצדדים, לרבות לעניין רכישת/מכירת נכסים מקרקעין, עסקאות בעלי עניין, והחלטות הנוגעות לתשלום הקבוע לקיבוץ.

(3) **יד מרכדי**  
בימים 31.12.2013, התקשרה גאי.י.מ. נדל"ן בע"מ (חברה המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה ("גאי נדל"ן")) עם קיבוץ יד מרכדי ("הקיבוץ") ותאגידים בעלותו ושליטתו המלאה של הקיבוץ (לרבות בעלת 74% הזכויות במרקען (כהגדרכם להלן) - ישבר - תיירות 2000 בע"מ ("ישבר")) בהסכם לרכישת 39,250 מ"ר במרקען מנויות ישבר ולקידום וביצוע פרויקט לתכנון והקמת מבנים בשטח קרקע של כ- 20/234/02/06 מס' (המרקען) ו- ("התסתט"). סכום של חצי מיליון ש"ח מתוך התמורה בגין המניות הניל' הופקד בנאמנות במועד ההתקשרות בהסכם. כניסה ההסכם לתוקפו מותנית בקבלת הסכמת רמי' להערת המניות עד ליום 30.6.2016, כאשר למשך ידיעת החברה, רמי' התנתה את הסכמתה בהסדרת שימושים חורגים במרקען שבתחום הקיבוץ. הסכם רמי' טרם ניתנה.

בחודשים נובמבר ודצמבר 2021 הודיעו הקיבוץ והתאגידים הניל' המוחזקים על ידו (יחד: "קביצת

<sup>21</sup> מגש מס' 6002 בוגש 21169 חלקה 94 ומוגש מס' 7028 בוגש 21169 חלקה 98 לפי תכנית מפורשת מס' ג/94 ותכנית מס' 255-0628107.

<sup>22</sup> לאחר שבחודש מאי 2023 הוקזו לשותף 50% מהוינה המונפק נגד העמדת הלוות בעליים.

הקיובץ") לגאי נדל"ן כי ההסכם לא נכנס לתוקף. בעקבות זאת, הגישה גאי נדל"ן לבית המשפט המחויז בבאר שבע, תביעה נגד קבוצת הקיובץ, ובה התבקש ביהמ"ש, בין היתר: (א) להצהיר כי הودעת הקיובץ ניתנה שלא כדין והינה בטלה ומובטלת, הן מחתמת קבוצת הקיובץ הן אלו שסיכלו את התנאי המתלה, והן לאור העובדה נוגדת את הסיכוןים שהושגו בין הצדדים וכן את התנהלות, המציגים וההתcheinויות המפורשות של קבוצת הקיובץ כלפי גאי נדל"ן לעניין זה משך שנים וכמי שהתקשרות ביןיהם שרירה וקיימת; (ב) להצהיר כי גאי נדל"ן הינה בעל הזכויות הבלעדית בהתקשרות ולהתקשרות עם קבוצת הקיובץ בהסכם לביצוע פרויקט במקרקעין; (ג) להורות על מותן צו מנעה קבוע לפיו קבוצת הקיובץ ואו מי מטעמו מנوعות מלאה כל מזויים עם צדדים שלישיים וכן מכל התקשרות מכל מין וסוג עם צד שלישי כלשהו, שאיננו גאי נדל"ן ואו מי מטעמה, בקשר עם המקרקעין, וכן להימנע מכל עסקה סותרת לכך. בד בבד להגשת התביעה הוגשה בקשה לسعدים זמניים. ביום 27.2.2022 התקיים דיון בבקשתם לسعدים זמניים וביום 1.3.2022 ניתנה החלטת בית המשפט, הדוחה את הבקשה. ביום 21.7.2022 הגישה גאי נדל"ן כתוב התביעה מתוקן ובו כללה, כסעיף חלופי, סעיף כספי ע"ס 20 מיליון ש"ח, ולחלופי חילופין ע"ס של כ- 4.3 מיליון ש"ח. בהמשך, הוגש כתוב הגנה וכן הופקדה ערובה להוצאות הנتابעים. לאחר שהצדדים פנו להליך גישור, הצעת המגרש נדחתה ע"י הקיובץ. ביום 28.2.2024 התקיימה ישיבת קדם משפט, והתיק נקבע להגשת תצהיריו עדות ראשית.

#### גilioi אודות התאמות ברמת התאגיד

.1.7.4.23

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		הציג תיווך הតאגיד
(באלפי ש"ח)				
15,290	16,443	16,155	סה"כ נכסים מניבים (ማוחד)	
-	-	6,104	סה"כ נכסים מניבים בהקמה (ማוחד)	
16,243	27,584	51,355	סה"כ קרקעות ששווינו לנדל"ן להשקעה (ማוחד)	
31,533	44,027	73,613	סה"כ (ማוחד)	
-	-	-	נכסים שנכללו במסגרת "ירכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי התואמות לשווי הנבעות מסיעיפי זכאים וחיבטים	התאמות
-	-	-	התאמות הנבעות מהצגה של נכסים לפי תקן IFRS 16	
-	-	-	התאמות אחרות	
-	-	-	סך הכל התאמות	
31,533	44,027	73,613	סה"כ, אחריו התאמות	
31,533	44,027	73,613	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (ማוחד)	הציג בדוח על המצב הכספי
-	-	-	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (ማוחד)	
31,533	44,027	73,613	סך הכל	

.1.7.4.24. קרקע להשקעה מוחותית מאוד

.1.7.4.24.1. פרק תעשיות נרת

(א) בליי:

(1) החברה מחזיקה בשרשור בכ- 24.64% מפרק תעשיות נרת (אשדות יעקב מאוחד) אגודה שיתופית חוקלאית בע"מ ("פרק תעשיות נרת") שנכוון למועד הדוח הינה בעל זכויות במקרקעין הידועים כגוש 15102 חלקיות 18 ו- 33 (בחולק) בשטח של כ- 106 דונם המצויים בקיובץ אשדות יעקב (ማוחד), מעברו המזרחי של כביש מס' 90, דרוםית לים כנרת, כמפורט להלן ("המקרקעין"): (א) זכויות חכירה מהוונות עד לשנת 2028 בmgrash ראשון בשטח של כ- 35 דונם, למטרת מפעל לייצור פלוטות בטון ("המגרש הראשון"); (ב) זכויות חכירה מהוונות עד לשנת 2044 בmgrash שני בשטח של כ- 39 דונם, למטרת הרחבת מפעל במשבצת ("המגרש השני"); ו- (ג) זכויות מכח חוזה פיתוח בmgrash

#### שלישי בשטח של כ- 32.4 דונם ("המגרש השלישי").

ביום 24.2.2022 אישרה רמי' את בקשת פארק תעשיות כנרת להקצתה לה את המגרש השלישי  
למטרת תעשייה בכפוף להתקשרות בחוזה פיתוח לתקופה של 48 חודשים עד ליום 24.2.2026  
("תקופת הפיתוח") ותשולם דמי שימוש מהוונים עבור השימוש במגרש השלישי לתקופת הפיתוח  
בסך של כ- 3.82 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. דמי השימוש sollen בחודש מרץ 2022 ובהתאם לחוזה  
פיתוח אשר נחתם בין פארק תעשיות כנרת לרמי', הוועמד המגרש השלישי לרשות פארק תעשיות  
כנרת לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוחו ובנית מבני תעשייה בשטח בניי של כ- 22.7 אלף מ"ר עד  
لسיום תקופת הפיתוח, בתנאים ובמועדים הקבועים בחוזה הפיתוח. בכפוף לעמידה בתנאי החוזה,  
תחכיר רמי' לפארק תעשיות כנרת את המגרש השלישי על פי הסכם חכירה.

ביום 14.6.2022 ניתנו היתר הבניה על המגרש השני מבנה בן שתי קומות  
בשטח של כ- 3,200 מ"ר המיועד לתעשייה קללה ומשרדים, כאשר בתחילת שנת 2023, החלו עבודות  
ההקמה.

נכון למועד הדוח, משכירה פארק תעשיות כנרת שטח של כ- 4 דונם מתוך המקרקעין לצד ג' אשר  
פעיל בה תחנת דלק לרבות נזחות, וזאת לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים החל מיום  
1.11.2015 ביחס לעיקר השטח (והחל מ- 1.4.2016 ביחס חלק לא מהותי מהשטח).

(2) החברה מחזיקה בפארק תעשיות כנרת באמצעות חברת גראופית יסודות, (מוחזקת בשיעור של  
33.3% ע"י החברה ו- 66.7% ע"י גראופית הנדסה אזרחית ועובדות ציבוריות בע"מ ("גראופית  
הנדסה")), אשר מחזיקה בשיעור של 74% בפארק תעשיות כנרת, כאשר יתרה (26%) מוחזקת על  
ידי קיבוץ אשדות יעקב מאוחד אגש"ח בע"מ ("הקיבוץ").

(3) בהתאם להסכם בין גראופית יסודות, הקיבוץ וספנקריט אשדות יעקב הקיבוץ מאוחד ("ספרוקרייט")  
ויחד עם הקיבוץ : "בעל הזכויות" לפיו הוקמה פארק תעשיות כנרת והועברו אליה מלאה הזכויות  
במרקען על ידי בעלי הזכויות (בשם זה : "הת███", הוסכם בין הצדדים לפתח את המקרקעין  
ולחקים מבנים חדשים ו/או לשפר מבנים קיימים במגרש הראשוני ע"י פארק תעשיות כנרת  
והשכרתם למשתמשים שונים מבני תעשיית החומר ו/או התקשרות ו/או הלוגיסטיקה ו/או  
כמביי משרדים ו/או להקמת תחנת תדלק ושירותי דרך במרקען ו/או כל שימוש אחר שהינו  
שימוש מסחרי ו/או תעשייה קללה, הכל בכפוף לתב"ע, לקבלת היתרדים מאט הרשות המוסמכות,  
ולהחלטות כפי שיתקבלו על ידי פארק תעשיות כנרת בהתאם לצרכיה ("הפרויקט").

(4) במסגרת ההסכם הוסכם כי את עבודות הפיתוח והבניה בפרויקט תבצע האגודה באמצעות גראופית  
הנדסה וכי שיווק הפרויקט יבוצע באמצעות תאגיד בשליטת מר עופר זרף, כל זאת בתמורה כדי  
שתסוכם לגבי הסכמים עם בעלי עניין. עוד הוסכם, כי בעלי הזכויות לא יידرسו בכל עת שהוא  
להעמדת מימון מכלמין וסוג ו/או השקעות ו/או הלוואות ו/או ערבות ו/או בטוחות כלשהן לצורכי  
פעילות פארק תעשיות כנרת, גראופית יסודות תהא אחראית בפועל להגשת כל המימון הנדרש  
לצורך פעילותה והוצאה הפרויקט אל הפועל. בנוסף, הוסכם כי נכסי פארק תעשיות כנרת ישועבדו  
למוסד בנקאי/פיננסי שייעניק לה מימון וכי כל הלוואה ו/או מימון אשר תעמיד גראופית יסודות  
לפארק תעשיות כנרת לכל צורך שהוא יחשב להלואת בעליים שתוחזר בהתאם להוראות ההסכם  
ובמועדים שיקבעו על ידי ועד הנהלה של פארק תעשיות כנרת. רוחחים שייצטרבו לחולקה בתום  
החזר הלוואות הבילים יחולקו לפי שיעור החזקות הצדדים בפארק תעשיות כנרת. לקיבוץ ולגראופית  
יסודות הזכות למינוי חבר ועד הנהלה אחד נגד אחזקה של כל 20% מן הזכויות בפארק תעשיות  
כנרת (קרי, נכון למועד זה, חבר אחד לקיבוץ ו- 3 לגראופית יסודות), כאשר לכל חבר קול אחד בוועד  
הנהלה. החלטות בוועד הנהלה מתקובנה ברוב וגביל, למעט החלטות בעניינים מסוימים (לרוב  
עסקאות עם בעלי עניין, ביצוע שינויים/תיקונים מסוימים לתב"ע החלטה על המקרקעין, קבלת  
חברים חדשים (בכפוף לזכותה של גראופית יסודות להעביר עד 50% מזכויותיה ללא אישור הקיבוץ),  
ושינוי מנגנון חלוקת הרווחים הקבוע בהסכם), אשר לגביון תידרש הסכמה פה אחד. בנוסף, כולל  
ההסכם הוראות נוספות המוקובלות להסכם מסווג זה, לרבות לעניין העברת זכויות זכויות סירוב

(כאשר העברת זכויות על ידי גרופית יסודות בשיעור כולל של עד 50% מזכויותיה בפרק תעשיות כנרת לצד שלישי אינה דורשת את הסכמת הקיבוץ ואינה כפופה לזכות סירוב).

(5) בהתאם לתקונה של גרופית יסודות, החלטות הדירקטוריון והאסיפה הכללית תתקבל פה אחד (אולס אם האסיפה הכללית מונה יותר משני בעלי מנויות - בהסכםם של רוב בעלי המניות שלהם יותר מ- 50% מההו המונפק של גרופית יסודות או באמצעות החלטה בה). החלטות הדירקטוריון (אשר מונה שני חברים, אחד מטעם החברה והשני מטעם גרופית הנדסה) תתקבלנה פה אחד, אולם אם הדירקטוריון מונה יותר משני דירקטורים, בהסכםם של רוב חברי הדירקטוריון (כאשר כל עוד לא נקבע מספר הדירקטורים על ידי האסיפה השנתית, יהיה מספרם זהה במספר הדירקטורים הראשוניים שמננו בעת ייסודה שהינו שניים כאמור).

(ב) גילוי טבליות:

פירוט ליום 31.12.2023		נתונים לפי מאה אחוזים (חלוקת התאגיד בנכס - 24.64% אחוזים)
מזהה לכיביש 90 בעקב	מקום הקרקע	מזהה לכיביש 90 בעקב
106 دونם	שטח הקרקע	106 دونם
תשתיות ותחנת דלק	יעוד הקרקע	תשתיות ותחנת דלק
73,000 מ"ר	זכויות בניה קיימות בקרקע	73,000 מ"ר
-	יעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית החלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי הייעוד	-
-	זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד	-
החברה מחזיקה בשירוש בכ- 24.64% מפרק תעשיות כנרת שהיא בעלת הזכויות בקרקע.	מבנה החזקה בקרקע (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי החזקה בהן ושיעורי החזקה שלחן בקרקע)	החברה מחזיקה בשירוש בכ- 24.64% מפרק תעשיות כנרת שהיא בעלת הזכויות בקרקע.
החזקה הינה בפרק תעשיות כנרת גרופית יסודות, באמצעות חברות בת גרופית יסודות, (מוחזקת בשיעור של 33.3% ע"י החברה ו- 66.7% ובעלות ציבוריות בע"מ), אשר מחזיקה בשיעור של 74% בפרק תעשיות כנרת, כאשר יתרה (26%) מוחזקת על ידי קיבוץ אשdot יעקב מאוחד אנש"ח בע"מ	חלוקת התאגיד בקרקע (אם הקרן נמצאת בחברה מוחזקת – החלוקת חלק התאגיד בחברה מוחזקת בחלק החברה המוחזקת בקרקע)	66.7% ציון שמות השותפים לקרקע (אם השותפים מוחזקים יותר מחמשה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
2.4.2009	תאריך רכישת הקרקע	תאריך רכישת הקרקע
(א) זכויות חכירה מהוונות עד לשנת 2028 בmgrush ראשון בשטח של כ- 35 دونם, למטרת מפעל לייצור פלטות בטון ; (ב) זכויות חכירה מהוונות עד לשנת 2044 בmgrush שני בשטח של כ- 39 دونם, למטרת הרחבות מפעל במשבצת ; ו- (ג) זכויות חזקה ושימוש מכך הסכם שכירות תלת שנתי מתחדר (משבצת) עם רם"י בmgrush שלישי בשטח של כ- 32.4 (בגין מגרש שלמדו במרץ 2022 דמי חכירה לרמ"י והועבר חוזה פיתוח חתום לחתימתה)	פירוט זכויות משפטיות בנכס	מצד רישום זכויות משפטיות
השכרת שטח של כ- 4 دونם לתחנת דלק ושטחי מסחר צמודים	תיאור שימוש בניינים מהותי בקרקע, אם ישנו	תיאור שימוש בניינים מהותי בקרקע, אם ישנו
-	האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [ובכל זה, יש לציין תנאים מתלימים מרכזיים להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]	האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [ובכל זה, יש לציין תנאים מתלימים מרכזיים להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]
-	ציון עניינים מיוחדים [זיהום קרקע וכו']	ציון עניינים מיוחדים [זיהום קרקע וכו']
שווי מעוני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מעוני/פעילות מסוותפת]	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מעוני/פעילות מסוותפת]
-	פרטים על נכס שנמכר	פרטים על נכס שנמכר

בתאריך רכישת הקרקע		שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	נתונים לפי מאה אחוזים (חלק התאגיד בנכ"ס - 24.64% אחוזים)
6 מיליון ש"ח	עלות הרכישה	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	מודל הצגה בדוחות הכספיים (עלות/שווי הוגן)
57 ש"ח למ"ר		58,900	102,400	107,721	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי שח)
-	NOI משימושי בינויים	58,900	102,400	107,721	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי שח)
		18,500	37,662	1,341	רווח או הפסדי שערוך (באלפי שח)
		556		1,010	שווי הוגן, למ"ר
		592	711	771	NOI משימושי בגיןים (באלפי שח)
		-	-	-	עלויות מימון שנזקפו לקרקע (במצטבר)
		-	-	-	טוח מחירים (למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה (על ידי התאגיד או על ידי שותפים)
		19,270	ל.ר.	ל.ר.	
		19,270	שובוצה	שובוצה	ההשקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ש"ח)
		19,270	כוללת מתוכננת	כוללת מתוכננת	נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד 24.64% אחוזים
		המועד המוערך לסיום הפרויקט הינו הרביעון הראשון לשנת 2025			הוצאות תמצתיות (לוחות זמינים ושלבי ביצוע)

מהות ההשבחה <sup>23</sup>		
ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2022	מצב משפטי/תכנוני
תכניתית בגין מאורשת ל- 73 אלף מ"ר והתקבל היתר הבניה לבנייה הראשונית, 3,226 מ"ר		
19,270	שובוצה	ההשקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ש"ח)
המועד המוערך לסיום הפרויקט הינו הרביעון הראשון לשנת 2025	כוללת מתוכננת	נתונים לפי מאה אחוזים ; חלק התאגיד 24.64% אחוזים

<sup>23</sup> המידע לעניין אומדן ההשקעה הכספיות וה- NOI הצפוי מהווים מידע צפוה פנוי עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך המבוסס על מידע המצו依 בידי החברה נכון למועד זה. לפיכך, מידע זה עלול שלא להתmesh, או להתmesh באופן שונה מן הצפוי, בין היתר כתוצאה מגורמים אשר אינם תלויים בחברה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון החלים על פעילותה.

אלפי ש"ח		מיימון מסויים (חלק התאגיד בנכס - 24.64% אחוזים)			
13,890		לזמן קצר	31.12.2023	יתרונות בדוח המאוחדר על המצב הכספי	
981		לזמן ארוך			
9,185		לזמן קצר	31.12.2022	יתרונות בדוח המאוחדר על המצב הכספי	
-		לזמן ארוך			
107,721		שווי הוגן ליום 31.12.2023			
סכום של 5 מיליון ש"ח נלקח ביולי 2016 והיתרה העומדת כסכום הלוואות מתחדשות		תאריך נטילת הלוואה מקורי			
7,410		גובה הלוואה מקורי			
7.5		שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2023			
סכום של 5 מיליון ש"ח נפרע בשנת 2026 והיתרה תועמד כסכום הלוואות מתחדשות		מועד פירעון קרן וריבית			
-		תנויות פיננסיות מרכזיות			
-		תנויות מרכזיות אחרות			
-		ציוו האם התאגיד עומד בתנויות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת 2023			
לא		האם מסווג Non-Recourse? [כן/לא] (לענין זה, Non-Recourse מימנו לא זכות חוזה לוה, מלבד מימוש בטוחה)			

סכום המובטח בשיעור 31.12.2023	פירוט	סוג	
לא הגבלה בסכום	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת תאגיד בנקאי על הזכיות בmgrash הראשון והמגרש השני	שבודדים	דרגה ראשונה
-	-		דרגה שנייה
ערבות החברה ומראף זרף לחובות כלפי הבנק	-	אחר (ערביות, הערות אזהרה וכיו"ב)	

נתונים לפי מאה אחוזים (חלק התאגיד בנכס - 24.64% אחוזים)	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2023
שווי שנקבע (באלפי ש"ח)	58,900	102,400	107,721	
זיהות מעיריך השוויי				
האם המעריך בלתי תלוי?				
האם קיים הסכם שייפוי?				
תאריך התקופף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוננת הערכת השווי)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
מודל הערכת השווי (חילוץ/עלות שחולף/אחר)				
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי ליום 31.12.2023 : בהתאם למגמות בשוק המקrukין (עליה במחירים השכירות בענף האחסנה והלוגיסטיקה), נתוני שווי מסחר ותשסוקה (דווחות כספיים של חברות מדווחות בבורסה, סקר מחירים/דמ"ש פארק אדיסון, עסקאות בקשר עם תחנות דלק), תוכניות מכרזים אחרונים (בצפון הארץ בפרט) עליליה בביקושים ורמת המחרירים בחצי שנה האחרון לשטחי תעשייה ולוגיסטיקה, אמד את שווי דונם לעתשייה בטוחה של 1,100-1,000 אלף ש"ח לדונם.				
ניתוחרי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה) :	שינויי בשווי באלפי ש"ח			
	עליה של 10,268	0.5%		שיעור היוזה/תשואה
	עליה של 10,599	0.25%		
	ירידה של 10,952	7.5%		
	ירידה של 11,330	0.25%		
	ירידה של 11,735	0.5%		

#### 1.7.4.24.2 מגדל העמק

(א) כללי

בחודש אפריל 2023 השלימה שותפות מגדל העמק רכישת זכויות החכירה בmgrashים במגדל העמק לבניית פרויקט מסחר (ראו סעיף 1.7.1.1 לעיל) בתמורה לסך של כ- 30 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (כ- 10% הוועמד ע"י שותפות מגדל העמק כהן עצמי והיתרה באמצעות הלוואה בכירה ונוחותה). פרטים נוספים ראו סעיף

(א) פרק Ai לדוח התקופתי לשנת 2022 ודיווח מיידי מיום 31.12.2022 (מס' אסמכתא -01-2022-158554) אשר נכלל בזאת על דרך ההפנהה.

(ב) גיליון טבלאי:

פירוט ליום 31.12.2023		נתונים לפי מאה אחוזים (חלק התאגיד בנכ"ס - 50% אחוזים)
מגדל העמק	מיקום הקרקע	
כ- 7,150 מ"ר	שטח הקרקע	
מסחר	יעוד הקרקע	
זכויות הבניה כוללים שטחי בניה עיקריים של כ- 7,150 מ"ר ושתמי שירות של כ- 1,050 מ"ר, בשתי קומות מעל הכניסה ("פרויקט המסחרי").	זכויות בניה קיימות בקרקע	
יעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי הייעוד		
-	זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד	
50% במוצעות שותפות (יסודות תל מגדל העמק - שותפות מוגבלת ("שותפות מגדל העמק"))	מבנה החזקה בקרקע (טיור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי החזקה בהן ושיעורי החזקה שלhn בקרקע)	
	חלק התאגיד בפועל בקרקע (אם הקרקע נמצא נמצאת בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בקרקע)	
	ציון שמורות השותפים לקרקע (אם השותפים מחזקים יותר מחמשה אחוזים מן הזכויות בנכ"ס או אם השותפים הם צדדים קשורים)	
אפריל 2023	תאריך רכישת הקרקע	
חייבת מהונת	פירוט זכויות משפטיות בנכ"ס	
-	מצב רישום זכויות המשפטיות	
	טיור שימוש בגיןים מהותי בקרקע, אם ישנו	
-	ציון עניינים מיוחדים [זיהום קרקע וכו']	
שווי מאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעולות משותפת]	
לא רלוונטי	פרטים על נכס שנמכר	

בראשית הקרקע		שנת 2023	נתונים לפי מאה אחוזים (חלק התאגיד בנכ"ס - 50% אחוזים)
32,199	עלות הרכישה	שווי הוגן	מודל הצגה בדוחות הכספיים (עלות/שווי הוגן)
4,503	עלות למ"ר	50,050	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ₪)
-	NOIמשימושי בגיןים	50,050 15,513	ערך בסקרים בסוף שנה (באלפי ₪) רווח או הפסדי שערוך (באלפי ₪)
		שווי הוגן, למ"ר	שווי הוגן, למ"ר
		-	במקרה שהקרקע נמדדת לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה
		-	NOI משימושי בגיןים (באלפי ₪)
		2,149	עלויות מימון שנזקפו לקרקע (במצטבר)
		ל.ר	טוווח מחיריים (למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה (על ידי התאגיד או על ידי שותפים)

מהות ההשבחה <sup>24</sup>			
בשלבי תכנון	31.12.2023	ליום	מצב משפטי/תכנוני
-	31.12.2022	ליום	
34,537	שבוצעה	השכעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ש"ח)	
65,000	כוללת מתוכננת	(נתונים לפי 100% ; חלק התאגיד 50%)	
המועד המוערך להתחלה הבניה רביעון 4 2025	הערות תמצתיות (לוחות זמנים ושלבי ביצוע)		

הסכום המובטח בשבוע 31.12.2023	פירוט	סוג	
לא הגבלה בסכום	בין היתר על הזכיות במרקען	דרגה ראשונה	subdivisions
מוגבלת בסכום 37,375,000 ש"ח	לטובת משלים ההון	דרגה שנייה	
אחר (ערבות, הערות אזהרה וכיו"ב)			

אלפי ש"ח	מיומו מסויים (חלק התאגיד בנכס - 50% אחוזים)		
28,597	לזמן קצר	31.12.2023	יתרות בודד המאוחדר על המצביע
-	לזמן ארוך	31.12.2022	
50,050	לזמן קצר	31.12.2023	תאריך נטילת הלואאה מקורי גובה הלואאה מקורי
3.10.2023	לזמן ארוך	31.12.2023	
*27,400	שוויו הוגן ליום 31.12.2023		
7.5%	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2023		
הרכיבת תסולק באופן שוטף מיד לרבעון החל מיום העמדת האשראי והקרו תסולק לא יאוחר משנתים ממועד העמדת מסגרת האשראי.	מועדדי פירעון קרן וריבית		
-	תנויות פיננסיות מרכזיות		
-	תנויות מרכזיות אחרות		
כן	ציוו האם התאגיד עומד בתנויות המרכזיות ובאמצעות המידה הפיננסיות לתום שנת 2023		
לא	האם מסוג Non-Recourse? [כן/לא]		
ראו סעיף 1.6.6.7 לעיל.	משלים ההון		

\* כולל הבנק ומשלים ההון.

נתונים לפי מאה אחוזים (חלק התאגיד בנכס - 50% אחוזים)	שנת 2023
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	כ- 50.05
זהות מערך השווי	ירון ספקטור וגיל סיטון ממשריך יIRON ספקטור שמאות מרקען בע"מ
האם המערך בLATI תלויה?	כן
האם קיים הסכם שיפוט?	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוחה הערכת השווי)	הערכת שווי מלאה ל- 30.6.2023 וכן התקבל מכתב מה삼אי לאי שינוי בשווי ליום 31.12.23
מודל הערכת השווי (חילוץ/עלות שחלה/אחר)	גישה ההשוואה

<sup>24</sup> המידע לעניין אומדן ההשכעה הכספיות וה- NOI הצפוי מהווים מידע צפוי פנוי עד שימושו בחוק ניירות ערך המבוסס על מידע המצוין בידי החברה נכון למועד זה. לפיכך, מידע זה עלול שלא להתmesh, או להתmesh באופן שונה מן הצפוי, בין היתר כتوزאה מגורמים אשר אינם תלויים בחברה ו/או התמששות איזה מגורמי הסיכון החלים על פעילותה.

נתונים לפי מאה אחוזים (חלוקת התאגיד בנכ"ס - 50%)	שנת 2023
<p>הנחהות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי ליום 31.12.2023: סכום זה נמדד על פי גישת ההשואה בתיאיחס לנטויננס נצפים של מספר מרכזיים מסחריים שכונתיים באזור הצפון, מחירים שנסגורו במרכזים, לאחר התאמות נדרשות בשל מקומות, גודל ועיטוי. הערכת השמאני נקבעה בתיאיחס לנטויננס אלה והיא מרכיבת משטח של 7,150 מ"ר עיקרי למסחר ומחריר של 7,000 מ"ר עיקרי, כולל פיתוח ולא כולל מע"מ. הנטויננס כאמור לא מבאים בחשבון הפחתה של 4% בגין הצורך תקני החניה (שימוש במכליל חניה בעלות המוערכת נכון למועד זה בכ- 25 אלף ש"ח למקום חניה), ראה גם פירוט בסעיף (ג) להלן, הנגורים ממימוש מלא הזכיות במרקען.</p>	

(ג) כמפורט בסעיף זה לעיל, יסודות טל מגדל העמק - שותפות מוגבלת (מוחזקת בשיעור של 50% ע"י החברה ("היזט")) הינה בעל זכויות חכירה במרקען ביוזם למסחר במגדל העמק ("המרקען").

לדווח התקופתי לרבעון השני של שנת 2023 מצורפת הערכת שווי של המרקען ("הערכת השווי").

הערכת השווי לא כוללת התייחסות לתקני החניה הנדרשים למימוש מלא זכויות הבניה במרקען. על כן, יובהר כי בהתאם לتب"ע הקיימת, על מנת למש את מלא זכויות הבניה במרקען, נדרשים בסה"כ 207 מקומות חניה, אשר היוות וניתן להקים בסה"כ 123 מקומות חניה קובננציאליות, בכוונת היום להקים את יתרת 84 מקומות החניה באמצעות מכפילי חניה, בעלות המוערכת נכון להיום בכ- 25 אלף ש"ח למקום חניה, ויישום פתרון זה לא צפוי להשפיע על שווי המרקען באופן מהותי. עוד יובהר כי היה ולא ניתן ליזם למש את מלא זכויות הבניה במרקען כתוצאה לכך שלא יוקמו כל מקומות החניה הנדרשים, עלולה להיות בכך השפעה מהותית על שווי המרקען.

בנוסף, הערכת השווי אינה מתויחסת לכך שנכון למועד זה מקום בכפר הHorsh (במרחך של כ- 6 ק"מ מהמרקען) מרכז מסחרי ("המרכז שבהכמה"). בהקשר זה, יצוין כי להערכת החברה, בהתחשב בין היתר בכך שהמרכז שבהכמה והחניות המאלסוט מרכזים מסווג זה אינם דומים למרכזי מסחר שכונתיים דוגמת זה המקיים על המרקען על ידי היזט, לא באופן, לא בהיקף שתו לחנות, לא בפינותו, לא בעליות הבניה ולא בדמי השכירות, אזי להערכת החברה המרכז שבכמה לא אמרו להשפיע על שווי המרקען באופן מהותי.

יודגש כי המידע הנ"ל, לרבות כוונות היזט וההערכות לעניין עלות מקומות החניה וההשפעות האפשריות על שווי המרקען מהויה מידע צפופה פנוי עתיק (כהגדתו בחוק ניירות ערך, התשל"ח-1968), המתבסס על המידע המצו依 בידי החברה נכון למועד זה. מידע זה תלוי במידה ובה בתנאי השוק העכשוויים ובגורמים חיצוניים כגון קבלת היתרי בניה מתאימים, ולפיכך, המידע הנ"ל עלול שלא להתmesh, או להתmesh באופן שונה מן הנוכחי, הינה ויחלו שינויים בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, לרבות שינויים תכנוניים שיחלו ככל שיחלו וכן התmeshות aliqua מגורמי הסיכון החלים על פעילות החברה.

#### 1.7.5 שיווק והפצה

שיווק המבנים והשטחים להשכרה נעשה באמצעות הנהלה מכירות, עובדי החברה. כמו כן עובדת החברה דורך קבע עם מספר משרדי תיווך נדלין לצורך השכרת המבנים. ההנחיות המועברות למטופכים והקשר עימם נעשים באמצעות אנשי המכירות שהם עובדי החברה.

לקבוצה אין תלות באמצעות שיווק בלבדו.

#### 1.7.6 חומרי גלם וספקים

ניהול פרויקטים בהקמה נעשה בכלל בלויו יועצים ונטויננס שירוטים שונים כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מתאימים, מודדים, מפקחים ויעצמים (לענין חשמל, מים, כבישים, מיזוג אוויר וכיו"ב), שמאים, אנשי שיווק ומכירות, עורכי דין ועוד. לצורך ביצוע עבודות פרויקטים בהקמה ואו ביצוע עבודות השבחה בפרויקטים קיימים, עשויה החברה לשתף בסכומים עם חברות הבת יסודות ביצוע ואו קבלני ביצוע אחרים. חומרי הגלם המשמשים את החברה בתחום זה והספקים אותם עובדת החברה הם רבים וכן אין לחברה תלות בהם, אך היא חשופה לשינוי במחירים חומרי הגלם בארץ ובעולם.

## חלק 4 - עניינים הנוגעים לתאגידי בכללות

### 1.8. עניינים הנוגעים לתאגידי בכללות

#### 1.8.1. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

החברה פועלת ממשרדים בשטח של כ- 300 מ"ר הממוקמים ברכ' אופנהיימר 10, ברוחבות. החברה שוכנת את המשרדים יחד עם מחסן וחניות בהתאם להסכם שכירות העומד בתוקף עד ליום 31.12.2023. דמי השכירות החודשיים בגין המושכר, לרבות דמי ניהול, עומדים על סך של כ- 41 אלף ש"ח בתוספת מע"מ. ה"ה עופר זרף ועומר ייחמוביץ ערבים להתחייבויות החברה מכח הסכם השכירות.

#### 1.8.2. הון אנושי

##### 1.8.2.1. מבנה ארגוני ומצבת העובדים

נכון ליום 31.12.2023 וסמוך למועד פרסום הדוח מועסקים ע"י החברה 15 עובדים, בהתאם, לרבות עובדים בחברות מאוחדות, כמפורט להלן: מנכ"ל, סמנכ"לית כספים, סמנכ"ל פיתוח עסק, סמנכ"לית תפעול, מנהל ביצוע פרויקטים, סמנכ"ל שיווק ומכירות, חשב, ועוד 7 עובדים בעלי תפקידים שונים הקפואים להם.

##### 1.8.2.2. השקעות באימונים והדרכה

החברה משקיעה בהדרכת עובדים באמצעות השתלמות מקצועיות וקורסים מתאימים בהתאם לצורך.

##### 1.8.2.3. הטעבות וטיבם של הסכמי העסקה

כלל, עובדי החברה מועסקים על פי הסכמים אישיים שאינם מוגבלים בזמן, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההתקשרות לידי סיום בכפוף למנתה הודעה מוקדמת. התחביבויות החברה לעובדים בשל סיום יחסית עובד-מעביד מכוסות באמצעות תשלומים לקרןנות пенסיה ו קופות פיצויים. הסכמי העסקה בקבוצה משתנים מעובד לעובד וכוללים תנאים נלוויים שונים לרבות זכויות סוציאליות והפרשות לפנסיה על פי דין. פרטים בדבר תגמולם של נושאי המשרה הבכירה בקבוצה ובעלי עניין בה, ראו סעיף 8.1 בפרק ח' לתקיף.

##### 1.8.2.4. פרטים בדבר מדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה ראו נספח א' לפרק ח' לתקיף.

#### 1.8.3. הון חוץ

ס"כ הכל	התאמות (لتקופה של 12 חודשים) *	סכום שנבל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	נכסים שוטפים התחביבות שוטפות עדף הנכסים השוטפים על התחביבות השוטפות
64,697	41,022	105,719	נכסים שוטפים
58,877	64,459	123,336	התחביבות שוטפות
5,819	(23,436)	(17,617)	עדף הנכסים השוטפים על התחביבות השוטפות

(\*) הונה כי חלק החברה במימון הפרויקט בפרויקט קריית ההגנה רחובות אשר צפוי להיפרע ביולי 2024 יומר למימון במסגרת הסכם ליווי כולל בפרויקט.

1.8.4.1 כללי

נכון למועד דוח זה, מומנת החברה את פעילותה בעיקר מהונה העצמי, מתකובי ל��וחות, הלוואות מגופים בנקאים ופיננסיים וכן באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה א').

החברה, דרך קבע, מומנת את הקמת פרויקטי הנדל"ן למגורים אוטם היא יוזמת באמצעות "לilio סגור". במסגרת זו נגד העמדת אשראי וערבות (לרבות ערבות חוק מכר ופוליסות ביטוח) שהגוף הפיננסי מעמיד לטובת החברה, משעבדת החברה לטובת הגורם הממן (בשבודים קבועים, צפים ובדרך של המאה על דרך השבוד, לפי העניין) את המקרקעין וכן, בין היתר, את תקובי המכירות של זכויות הדיור, זכויות הביטוח, זכויות חוזיות ואחרות בגין הפרויקט, פירות ותשולם מכח המקרקעין והפרויקט וכיו"ב (ככל, השבודים המונחים הם מדרגה ראשונה ולא הגבלה בסכום). במסגרת הסכמי הלilio כאמור נפתחים חברותות בנק מיוחדים לפרויקט הספציפי אשר בגיןו ניתן האשראי ואשר אליו מועברים כל התקובלים מרכשי הדיורות והכספים מהם משוחררים לירכי ביצוע והשלמת הפרויקט, בין היתר, בהתאם להתקדמות הפרויקט, אישור המלווה והעדר קיומו של אירועה הפרה (חשבון הלilio כאמור משובך לטובת הגורם הממן). ניצול מסגרת האשראי לצרכי הפרויקט מותנה על פי רב, בין היתר, בהעמדת הון עצמי, מכירות מוקדמות בהתאם להיקפים שנקבעו בהסכם, וביצוע עבודות הבניה בפועל לפי דוחות המקבב שמקבל המלווה, והכל בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם, אישור המלווה, ולכך שלא מתקיים אירועה הפרה כאמור לעיל. עודפים מהפרויקט, ככל שישנם, משתחררים עם פירעון מסגרות האשראי והערבות ויתר ההתחייבויות כלפי המלווה או טרם גמר הפרויקט באישור המלווה, בעיקר כאשר קיימים סכומים העולים על יתרת ההתחייבויות הצפויות.

תנאי להתקשות בהסכם מימון מסווג פרויקט סגור עם מוסד פיננסי הוא, בין היתר, כי החברה תעמיד הון עצמי למימון הפרויקט טרם קבלת אשראי מהמוסד הפיננסי (הנו כולל בין 15% ל- 20% לפני הון משלים, ככל שנדרש).

יצוין, כי ביחס למספר פרויקטים, התקשרה החברה בהסכם מימון משלים לצרכי העמדת חלק מההון העצמי הנדרש תחת הסכמי הלilio או הסכמים לרכישת הקרקע מול הגורם הממן הראשי. במקרים כאמור מוטל לרוב, בין היתר, שעבוד מדרגה שנייה על המקרקעין ועל הזכויות הנובעות ממנו, לרבות זכאות לתקובלים. נכון למועד הדוח, קיימות הלוואות אחת מהויה מימון משלים (ביחס לפרויקט היומי בנס ציונה).

באופן כללי, הסכמי מימון עם גופים ממנים בקשר עם הקמת פרויקטים כוללים, הוראות בדבר אירועי הפרה אשר בהתרחשותם רשאי הגוף הממן להעמיד את כספי המימון לפירעון מיידי. בדרך כלל, קיימים בהסכם המימון אירועי הפרה הקשורים באחוריים מהותיים באבני דרך של הפרויקט בהתאם לדוח אפס" ואחורי בתשלומי ריבית או קרן. נכון ליום 31.12.2023, עומדות חברות הקבוצה במגבלות החלות עליהם ביחס לקבלת אשראי מכח הסכמיה עם גופים ממנים.

1.8.4.2 אגרות חוב (סדרה א')

בתחילת חודש אוגוסט 2022 השלים החברה הנפקה לציבור של 40,440,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') על פי התشكיף וההודעה המשלימה. ביום 9.8.2022 החלו אגרות חוב (סדרה א') להיסחר בבורסה. ביום 31.10.2022 התקיימו התנאים המנויים בשטר הנאמנות המתוקן מיום 1.8.2022 המצורף לתشكיף ("שטר הנאמנות"), להעברת 40% מתוקן תמורה ההנפקה נטו (כהגדرتה בסעיף 7.3 לשטר הנאמנות) לידי החברה. ביום 19.9.2023 התקיימו התנאים המנויים בסעיף 7.3 לשטר הנאמנות להעברת 20% מתוקן תמורה ההנפקה נטו בתוספת פירות שנცברו בחשבו הנאמנות (כהגדרת מונחים אלו בשעיף 7.3 לשטר הנאמנות) לידי החברה. ביום 23.10.2023 התקיימו התנאים המנויים בסעיף 7.3 לשטר הנאמנות להעברת 40% מתוקן תמורה ההנפקה נטו (כהגדרתה בסעיף 7.3 לשטר הנאמנות) לידי החברה. לפרטים נוספים בדבר אגרות חוב (סדרה א') ראו סעיף 5 לדוח הדיקטורין המצורף כפרק ב' לדוח התקופתי.

#### 1.8.4.3 הלואה מצד ג'

במהלך תקופת הדוח, לא היו בתוקף הלוואות שאין מיעודות לשימוש ייחודי בידי החברה, למעט הלוואה מצד ג' בסך (קרן) של 1,850 אלף ש"ח משנת 2016, אשר נשאת ריבית שנתית בשיעור של 9%. מר עופר זף, בעל השכלה בחברה, ערבות אופן אישיל להלוואה זו. למיטב ידיעת החברה, בחודש נובמבר 2022, נפטר צד ג' חלק לבית עולמו. לאור זאת, הוסכם עם יורשי המלווה להאריך את מועד פרעון ההלוואה ליום 19.5.2024. תוך הפחחת שיעור הריבית השנתית ל- 7% החל מיום 19.5.2023.

#### 1.8.4.4 אשראי בריבית משתנה

להלן פרטים אודוות אשראי והלוואות בריבית משתנה של החברה :

טוחן הריבית בשנת 2023	סכום האשראי ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	שיעור הריבית המשוקלל סמוך למועד הדוח	מנגנון השינוי
פריים + 1.1%- 6.4%	84,818	7.90%	פריים

#### 1.8.4.5 מסגרות אשראי

להלן פרטים אודוות מסגרות האשראי הכלליות (שאינן משויות פרויקט) של החברה (בماוחד) :

ליום 31.12.2023, סך מסגרות האשראי הכלליות (שאינן משויות פרויקט) שהועמדו לטובת החברה מתאגידים פיננסים עמד על כ- 750 אלף ש"ח.

#### 1.8.4.6 מימון מהותי

(א) פרטים בדבר הסכמי מימון מהותיים ראו סעיפים 1.6.6.1 , 1.6.6.4.1 ,(2)1.6.3.1 ,(2)1.6.2.1 .  
1.6.5 (א)(2) לפך א' לדוח התקופתי לשנת 2022.

(ב) בנוספ', ראו סעיף 1.6.2.1 (3) לפך א' לדוח התקופתי לשנת 2022 לעניין התcheinויות כלפי ממנים בקשר עם פרויקט נווה התוות.

##### (ג) הסכם הלוואה

ביום 27.4.2022 התקשרה החברה עם מלואה (ב"ק זה : "הملואה") בהסכם הלוואה (ב"ק זה : "ההסכם") לפיו בכפוף למפורט להלן, יפקיד המלווה בידי החברה סך כולל של עד 10 מיליון ש"ח (ב"ק זה : "ההלוואה") אשר תישא ריבית בשיעור שנתי של פריים בתוספת מרווה המצויה בטוחה של בין 4% ל- 5% (ב"ק זה : "התמורה") ותיפרע תוך 24 חודשים ממועד העמדתה, כאשר בכל מקרה, תקופת המימון לא תפתחה מ- 12 חודשים, אולם באפשרות החברה לבצע פרעון מוקדם (במהלך השנה הראשונה של המימון), מלא או חלק, בכפוף לתנאים מסוימים, לרבות תשלום עמלת פרעון מוקדם בשיעור של 12/התמורה מהסכום הנפרק בפרעון מוקדם, בגין כל חדש שנתרע עד לתום השנה הראשונה של המימון. להבטחת ההשבה למלווה של ההלוואה ותשלום מלאה התמורה : (א) התחייב החברה לשעבד בשעבוד קבוע ושוטף, בדרגה ראשונה, את החזוקותיה בגורופית יסודות, ו- (ב) היה עופר זף ועומר יחיםוביץ התחייבו להעמיד ערבות אישית.

בחודש Mai 2022, לאחר העמדת הבטוחות הנ"ל, הופקד סכום ההלוואה במלואו בידי החברה. עד לפרקון ההלוואה, משיכת רוחים/דיבידנד/הלוואות בעליים בגורופית יסודות לחברה/לערבים תהא כפופה תחילתה לתשלום סכומים להם זכאי המלווה על פי ההסכם. בנוספ', ההסכם כולל איורע הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זה העברת זכויות בגורופית יסודות/פרק תעשיית כנרת ללא הסכמת המלווה בכתב ומראש.

נכון למועד פרסום הדוח, הוסכם עם המלווה להאריך את מועד הפרעון בשנה, כאשר החל מיום 10.5.2024 סכום התמורה שהצטברה תתווסף למימון ושיעור הריבית השנתי בגין המימון (לרובות התמורה שהצטברה כאמור) יעדכן לפריים בתוספת מרווה המזוי בטוחה של בין 6% ל- 6.5%.

#### 1.8.5. **מיסוי**

לפרטים בדבר דיני המס החלים על החברה וכן פרטים בדבר שומות המס של הקבוצה, ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים המצורפים.

#### 1.8.6. **דיווח סביבתי**

לאור אופי וסוג פעילות החברה, סוגיות איכות הסביבה מהוות רכיב חשוב בפעולתה. הסיכוןים הסביבתיים נוגעים לרובית שלבי הפעילות, וזאת החל ממצב קרקע, כתוצאה מפעילות הבניה וכליה כתוצאה מההשלכות הסביבתיות של פרויקט מתוכנן על הסביבה.

yczon, כי בנוסף לחקיקה סביבתית החלה על הפעולות, נקבעים, בין היתר, במסגרת היתרי הבניה והתב"ע תנאים סביבתיים של חברתםקיימים בשלל היבטים, לרבות בהתייחס לזיהום קרקע, זיהום מוקורות מים, מפגעי רעש וזיהום אויר. החברה שעשויה להידרש על ידי הרשותות השונות לפעול לטיפול במפגעים כאמור על חשבונה, לרבות בהתייחס למפגעי קרקע ומים.

במסגרת פעילות הבניה חלים על הפעולות החברה תנאים וחוקים סביבתיים רבים הנוגעים בעיקר למפגעי פסולת וזיהום מקרקעין, מניעת מפגעים ומטרדים, מניעת זיהום אויר ומים, זיהום אבק, מניעת מטרדי רעש, מפגעי אזבסט, שימוש בחומרים מסוכנים ומחזורי.

בנוסף לאמור לעיל, לחברת התchiebioות לטיפול במפגעים סביבתיים אגב הפעולות (כגון פינוי פסולת וכיו"ב) מכח התקשרויות שונות שלה, לרבות תחת הסכמי הבניה והפיתוח בהם היא קשורה, וכן חובה שיפוי חוותות בגין נזקים סביבתיים, בין היתר מכח הסכמי חוותות במרקען והסכם ביצוע קבלניים.

נכון למועד הדוח, לא נשאה החברה בעלותות מהותיות בגין נושאים סביבתיים ולא ידוע לה על הפרה מהותית של הוראות הדין בהקשר זה.

#### 1.8.7. **הליכים משפטיים**

נכון ליום 31.12.2023, חברות הקבוצה איןן צד להליכים משפטיים מהותיים. לפרטים בדבר הפרשות בגין הליכים משפטיים ליום 31.12.2023, ראו ביאור 14 ג' לדוחות הכספיים.

#### 1.8.8. **יעדים ואסטרטגייה עסקית וצפי להתפתחות השנה הקרובה**

הקבוצה נוהגת לבחון את תכניותיה העסקיות מעט לעת ולעדן את יעדיה בהתאם להתפתחויות בתחוםי פעילותה.

למועד הדוח, פועלת הקבוצה להרחבת פעילות הייזום השקעה ופיתוח הפרויקטים הקיימים, תוך התמקדות באזרחי ביקוש, שיווק אקטיבי של יחידות הדירות אשר בבנייה ורכישת קרקעות חדשות, בין היתר באמצעות עסקאות קומבינציה, עסקאות השבה עם קיבוצים ומוסבים, השתתפות במכרזים רמי"י. כמו כן, החברה פועלת לאיטור קרקעות עם פוטנציאלי השבה גבוה, בקשר עם תוכנית זכויות בניה. לאחר רכישת מתקשרות החברה עם גורמים מקצועיים מוכרים בענף, בהתאם לסוג השטחים המיועדים לצורך קידום של הפרויקטים. בנוסף, פועלת החברה להרחבת הפעולות בתחום ההתחדשות העירונית.

במסגרת תנומת הייזום, הקבוצה מתכוונת לפעול במטרה להגדיל את היקף ייחידות הדירות והפרויקטים שהיא יוזמת במסגרת אפשרויות אשר תעמודנה לה בישראל. עם זאת, לאור התמורות החלות בתחום זה בשוק המקומי, החברה בוחנת פרויקטים פוטנציאליים בזיהירות יתרה.

בתחום הנדלין להשקעה, נכון למועד הדוח יעדן החברה הינט להרחיב את פעילותה העסקית ולהشكיע ברכישת נכסים מניבים ו/או קרקעות ו/או תאגידים לצורך הקמת נכסים מניבים, וזאת במקביל לפיתוח, הקמה ושיווק מרכזים מסחריים קיימים, והכל תוך התמקדות בשטחי מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה.

הערכות הקבוצה ו/או התוכניות המפורטות לעיל בדבר הייעדים והסטרטגייה העסקית צפוי להתפתחות בשנה הקרובה, הינט בוגר מידע צפיה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, בין היתר, על המידע הדוע להנחלת החברה במועד פרסום דוח זה. אין כל ודאות כי התוכניות הנ"ל יתמשו, ככל או חלקי, והם עלולים להיות שונות מalto שהוצעו בדוח זה, וזאת בין היתר, בשל תלותם בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, כגון שיוויים בסביבה התחרותית ו/או העסקיית ו/או הכלכלית וכן התממשותם של איזה מוגרמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.8.9 להלן.

#### 1.8.9.1. דיוון גורמי סיכון

להלן סקירה של גורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה:

##### 1.8.9.1.1. סיכון מאקרו

###### 1.8.9.1.1.1. חשיפה לסיכוןים מקרו-כלכליים בישראל

פעילותה של הקבוצה חשופה להשפעות שונות שבhxן קצב גידול האוכלוסייה, הצמיחה במסק, שיעורי האבטלה, המצב הביטחוני בישראל ומדיניות הממשלה. מדיניות הממשלה באה ידי ביטוי במספר תחומיים כגון: זמינות משכנתאות לדירות, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו והיקף ההטבות לרוכשי הנינרות על ידי המדינה (אשר עלייתו עלולה להוביל לירידה בביקושים לדירות), הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלה רישונות לעובדים זרים שעלו לארם לגורם למחסור בכח אדם, בהתיקרות עלות עבודה הבניה ואך בהפסקת עבודה על פרויקטים מסוימים (בקרה של הרעה במצב הביטחוני).

###### 1.8.9.1.1.2. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחומי הפעילות של החברה בפרט

תחומי הפעילות של הקבוצה דורשים מימון מהיקפים גדולים יחסית. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחומי הפעילות של החברה בפרט עלולה לגרום קשי בගוס הון ממוקרות בנזקים ואחרים (לרבות שוק ההון) וחרפת תנאי המימון, וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעולות הקיימת של הקבוצה נכון למועד זה וכן לצורך פיתוח פרויקטים חדשים בתחום הפעילות של הקבוצה ואך לצורך עמידתה בהתחייבותה הקיימת.

ambilי לגורע מהאמור, בעיתותশבר, ענף הבנייה חשוף להשפעות הנובעות מקייטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרה הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים החדשניים.

###### 1.8.9.1.1.3. התפשטות נגיפים ומלחמות

התפשטות נגיפים ומלחמות, כדוגמת נגיף הקורונה, עלולה להיות השפעה על תחומי הפעילות של הקבוצה, בין היתר בשל מאמציהם של מדיניות ואוכלוסיות למנוע את התפשטותם.

###### 1.8.9.1.1.4. החמרה במצב הביטחוני

לחחמרה במצב הביטחוני בישראל עלולה להיות השפעה לרעה על שוק הנדלין בכלל ועל הקבוצה בפרט, בין היתר כתוצאה מעלייה בעלות הביצוע הקבוצי, מחסור בכח אדם, עליה במחירים הסחרות והשילוח, ירידת ביקוש ליח"ד למגורים / שטחים להשכלה וביקורת החברה לגיסים מימון ועיכובים בלוחות זמן. בהקשר זה רואו גם את דוח הדירקטוריון לעניין השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על החברה.

##### 1.8.9.2. סיכון ענפיים

###### 1.8.9.2.1. סיכון יצום

פעילות יצמית בתחום הנדלין היומי כרוכה, מטבע הדברים, בסיכון רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך

שהפרויקט אותו יוזמת החברה לא יוקם בסופו של דבר ואו לא יושלם במועד שתוכן ו/או שיווקו לא עלה יפה ו/או שעליות הקמו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה ו/או שההتمורה שתתקבל ממכירתו או השכרתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה. אי הקמו של כל נכס או דחיה במועד השלמות (אשר יביאו להגדלת הוצאות המימון של החברה) יכולם להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי הבנייה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי החברה, אי השלמת הבנייה על ידי הקובלן המבוצע במועד, אי קבלת מימון מתאים לבניית הנכס וכיו"ב. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשהים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הנחוצים לרכישת נכס נדלין, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור ושינויים כללים במגמות ובביקושים לנדלין. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היומי קיימת חשיפה לעליה במחירים התשומות שלא ניתן יהיה לגלומה במחירים המכירה.

#### 1.8.9.2.2 מדיניות ממשלתית וייעוד קרकעות

החברה מושפעת ממדייניות ומשינויים רגולטוריים הקשורים, במישרין ובעקיפין, לזמן קראקות ומחירות. כניסה של החברה לפרויקטים חדשים תלויה באיתור קראקות בייעוד מטות ובסדייניות הממשלה ורמי". בהקשר זה יזכיר שהתחליכים הרגולטוריים הקיימים בישראל בכל הנוגע להקאה, ייעוד והשבחה של קראקות אורכיים פעמים רבים זמן רב וגורמים לעיתים לעיכוב בתכנונות פיתוח ובהקצת קראקות חדשות לפי תב"ע כמו גם גידול בהשעות הוניות.

למדיניות הממשלה השפעה מהותית על תחומי פעילותה של החברה. מדיניות הממשלה נגיעה בהיבטים שונים, לרבות בקשר לשיווק קראקות והקצת קריקעות למכרזים, מדיניות מס החלה על רוכשי ומוכרדי דירות ועל תחום הנדלין בכללות, מדיניות גוף התכנון, זמינות עבודה בנייה וכיו"ב.

#### 1.8.9.2.3 איתנות פיננסית של שוכרים

החרמה במצב הכללי עלולה להביא לפגיעה באיתנות הפיננסית של שוכרים, לירידה בדמי השכירות ובכך להשפיע באופן שלילי על פעילות הקבוצה, שווי נכסה ותוצאותיה העסקית, ובכל זה גידול בהפרשות לחובות מסווגים.

#### 1.8.9.2.4 חשיפה לסיכון סייבר ואבטחת מידע

במהלך השנים האחרונות חל גידול משמעותי עליה להביא לפגיעה באיתנות הפיננסית של שוכרים, לירידה בדמי השכירות ובכך האיום והן בהיבטי תחכום וסכנות כל התקיפה, כאשר מגמה זו צפופה להימשך גם בעתיד. "איירוע סייבר", משמע איירוע אשר במהלך מתקפת מערכות מחשוב ו/או מערכות ותשתיות מבוסכיות מחשב על ידי או מטעם, גורם (חיצוני או פנימי לחברה) שבכוונו להසב נזק לחברה (נזק - תוצאה בלתי רצioה, לרבות שימוש/הפרעה/השבה של פעילות, גניבת נכס, איסוף מודיעין ופגיעה במוניטין/אמון הציבור). התראחותו של איירוע סייבר עלולה לגרום לחברה נזק כאמור לעיל.

#### 1.8.9.2.5 היתרדים, רישיונות ואישורים

היבטים רבים בפעילות החברה נוגעים לקבלת היתרדים, רישיונות ואישורים ולהלכים תכנוניים. שינויים במדיניות וברגולציה ו/או עיכובים בהשגת היתרדים ו/או להפרת התנאים הקבועים בהם עשויה להיות השלה מהותית לרעה על פעילות החברה ולעיכוב פרויקטים אותם היא מבצעת ולפגיעה בתוכניות העסקיות.

#### 1.8.9.2.6 שינויים במדדים פיננסים

החברה חשופה לשינויים במדד תשומת הבינה, במדד המחרירים לצרכן ובשיעור ריבית משתנים. לשינויים במדדים כאמור עשויה להיות השפעה על החברה, הכנסותיה והוצאותיה ועל רווחיותה של החברה. כך למשל, מרבית ההסכם עם רוכשי הדירות צמודים למדד תשומת הבינה כמו גם חלק מהתקשרויות החברה עם ספקיה. כמו כן, מרבית מהלואות החברה הין בריבית משתנה. לפיכך, לשינויים בריבית עשויה להיות, בין היתר, השלה על עלויות המימון של החברה ועל יכולתה למחוור חוב.

#### 1.8.9.2.7. סיכון נזילות וэмינות מקורות מימון

בURITY נזילות העשויה לנבוע, בין היתר, כתוצאה מהקשה מדיניות האשראי הבנקאית עשויה לפגוע ביכולת הקבוצה לבצע פרויקטים חדשים ולפגוע בתכניות העסקיות שלה. קיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי (או המוסדי) בעקבות הנדל"י היומי, לבעלי נכסים ולרכושי דירות והקשה תנאי המימון עלולים להשפיע את הקבוצה לפחות ביצוע פרויקטים חדשים, בהשלמת פרויקטים קיימים ולהוביל לעלייה בעלות המימון.

#### 1.8.9.2.8. זמינות ועלות כח אדם

למחסור בכך העבודה הן כתוצאה מדיניות ממשיתית והן כתוצאה ממצב בטחוני ו/או בריאוטי (כדוגמת מגפת הקורונה) עשויות להיות השלוות מהותיות על עמידה בלוחות זמינים מחייבים ולהתיקרות מהותית של עליות הפרויקט. יצוין כי ככל, החברה נהוגת להתקשר עם בעלי נכסים לצרכי ביצוע עבודות הבניה השונות וכן אינה נהוגת להעסיק במישרין פועל בינוי.

#### 1.8.9.2.9. זמינות ושינויים במחירים חומרי גלם

חלק מפעילות הבניה, רוכשת יסודות ביצוע חומרי גלם רבים לצורך ביצוע העבודות השונות. מחסור מהותי בחומרי גלם או התיקרות במחירים, בין היתר, לאור הרעה במצב הכלכלי או הבטחוני, מגבלות על יבוא ומחיירי הסחרות בעולם, שינויים בשער חליפין וכיו"ב עשויה לעכב את השלמת הפרויקטדים של החברה ולהוביל לגידול מהותי בעליות הפרויקטדים השונים וכפועל יוצאה לפגוע בתוצאות העסקיות של החברה.

#### 1.8.9.2.10. בטיחות

לחברת חסיפה בהיבטי בטיחות עובדים, לרבות פציעות ואובדן נפש, וזאת כתוצאה מעבודות בניה בסביבה רווית סיכונים, עבודה בגובה, והפעלת ציוד הנדסי כבד.

#### 1.8.9.3. סיכון מיוחד לחברה

##### 1.8.9.3.1. טעות או הערכת חסר, תמחור ומודלים

טעות או הערכת חסר בנסיבות ייזום פרויקט נדל"ן למגורים, לרבות תחשיב לקוי בגין העליות והתකולות הצפויות של הפרויקט עשויות לגרום לפגיעה ברוחוונת החברה ואף להפסד בגין אותו פרויקט.

##### 1.8.9.3.2.ליקויי בניה

החברה השופחת לטיב ולליקויי בניה, הן מכח חוק מכון דירות והן מכח התההיבויות חוותות. ליקויי בניה ואי התאמות מהותיות עשויים להטיל עליות משמעותיות על החברה ולפגוע במוניטין שלה.

##### 1.8.9.3.3. תלות באנשי מפתח

להערכת החברה, לחברת תלות במרעף זרף (יויר החברה) ובמרעף ייחומו בץ' (מנכ"ל), לאור ניסיונות רב בשנים, יכולתם המקצועית, מומחיותם וקשריהם המקצועיים בתחום פעילותה של החברה. להערכת החברה במקרה בו עופר זרף ו/או עומר ייחומו יחולו להיות מעורבים בעסקי החברה, עלולה להיות לכך השפעה לרעה על פעילותה השוטפת של החברה בטוחה הקצר.

##### 1.8.9.4. טבלת גורמי סיכון

בטבלה שלහן מוצגים גורמי הסיכון הרלוונטיים לתחום הפעילות, מדורגים בהתאם להערכת הנהלת הקבוצה על פי השפעתם על עסקים הקבוצה בכללותה:

מידת ההשפעה על עסקיו הקבוצה				גורם הסיכון
השפעה מעיטה	השפעה בינונית	השפעה רבה	השפעה דלילה	
<b>סיכון מאקרו</b>				
		+	+	חשיפה לסיכוןים מקרו-כלכליים בישראל
		+	+	הרעאה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחומי הפעולות של החברה בפרט
	+			התפשטות נגיפים ומחלות
		+		החמרה במצב הבטחוני
<b>סיכון ענפיים</b>				
	+			סיכון יצומות
		+	+	מדיניות הממשלה בקשר עם נדל"ן
+				איתנות פיננסית של שוכרים
+				חשיפה לסיכון סייבר ואבטחת מידע
		+		היתרים, רישיונות ואיישוריהם
	+			שינויים במדדים פיננסיים
	+			סיכון נזילות וזמינות מקורות מימון
	+			זמןנות ועלות כח אדם
	+			זמןנות ושינויים במחירים חומרי גלם
+				בטיחות
<b>סיכון מיוחדים לחברת</b>				
+				טעות או הערכת חסר, תמהור ומודלים
+				ליקויי בניה
		+		תלות באנשי מפתח

הערכת הקבוצה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על הקבוצה, הינה בגדר מידע צופה פנו עתיד בנסיבות חוק ניירות ערך, המבוססת על המידע הקיים בקבוצה נכון ונכו למועד הדוח וכן כוללת הערכות וניתוח של הקבוצה. השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשנות מהערכתו של הקבוצה, בי' היתר בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשילית הקבוצה. כמו כן, הקבוצה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתמש, עשויה להיות שונה מהערכתו של הקבוצה.

## פרק ב'

### ע.ע. יסודות איתניים ייזום ובניה בע"מ

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר 2023**

דירקטוריון ע.ע. יסודות איתניים ייזום ובניה בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר 2023 ("תקופת הדוח"). דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בפרק א' לדוח התקופתי ("הדוח התקופתי").

#### 1. הסבירי הדירקטוריון למצב עסקיו התאגיד

##### 1.1 תיאור עסקיו החברה

החברה התאגיד בישראל ביום 23.6.2014 כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם להוראות חוק החברות. בחודש אוגוסט 2022 השלים החברה הנפקה ראשונה לציבור של 40,440,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') אשר הוצעו לציבור על פי תשקיף אשר פורסם ביום 1.8.2022 והודעה משלימה מיום 3.8.2022. עם הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), נכנס לתוקפו שטר אגרנות מתוקן מיום 1.8.2022 בין החברה למשמרות חברה לשירותי אגנות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ("שטר האגנות"). בעקבות השלמת רישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") על פי התשקיף וההודעה המשלימה, הפכה החברה לתקופה מדווחה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

הקובוצה פועלת בישראל, בתחום הנדל"ן היומי למגורים ובתוחם הנדל"ן להשקעה, והקימה ומקימה פרויקטים, משלומי בצפון, דרך מרכזו הארץ ועד למצפה רמון שבדרום, מתוך מטרה לשלב עסקים עם ערבים וציונות. במהלך שנות פעילותה, הקימה הקבוצה יחד עם שותפה כ- 650 יח"ד, בהיקף של כ- 85,000 מ"ר והיקף כספי של כ- 800 מיליון ש"ח והינה בעלת זכויות במספר נכסים מניבים קיימים.

נכון למועד פרסום דוח זה, מקדמת הקבוצה יחד עם שותפה מספר פרויקטי ייזום המציגים בשלבי הקמה (302 יח"ד למגורים וכ- 7.6 אלף מ"ר למסחר ומשרדים) ותכנון (כ- 900 יח"ד למגורים ולהשכרה וכו' 85 אלף מ"ר שטחי משרדים, מסחר ולוגיסטיקה).

בתוחם הנדל"ן היומי, נכון למועד פרסום הדוח מקדמת החברה את הקמת פרויקטים הבאים: (א) "נווה התות" בפרדס חנה-כרכור אשר צפוי לכלול 44 יח"ד (לאחר מכירת קרקע שנייתן היה להקים אליה 8 יח"ד במהלך תקופה הדוח), כאשר נכון למועד פרסום הדוח ביחס ל-44-44 יח"ד נחתמו 30 חוזי מכ"ר; (ב) Rezort בסיס ציונה צפוי לכלול 44 יח"ד (בו הסטיים שיווק ראשי (Pre-Sale) כמפורט בס"ק 1.2(ח) להלן); (ג) פרויקט שלומי שלב ב' צפוי לכלול 62 יח"ד (בו הסטיים שיווק ראשי (Pre-Sale) כמפורט בס"ק 1.2(ג) להלן); (ד) פרויקט קריית ההגנה צפוי לכלול 39 יח"ד ברחובות (בכפוף להשלמת הליך תכנוני); (ה) פרויקט שצפוי לכלול 152 יח"ד ושטחי מסחר במגדל העמק (בו החל שיווק ראשי (Pre-Sale) בחודש ספטמבר 2023). במקביל, מקדמת החברה פרויקטים נוספים והתקשרותות שונות (בעיקר עסקאות קומבינציה) וכן עסקאות בתחום ההתחדשות הירונית.

בתוחם הנדל"ן להשקעה, נכון למועד פרסום הדוח מחזיקה החברה יחד עם שותפה בשני מרכזיים מסחריים פעילים (האחד במצפה רמון והשני בצתמות מג'ידו), מקימה מרכזיים מסחריים בשלומי ובנהריה, מבנה משרדים ומסחר סמוך לקיבוץ אשdot יעקב, וכן מקדמת פרויקטים מסחריים, בין היתר על גבי מגרשים בנהריה ומגדל העמק.

#### 1.2 אירועי בולטים במהלך ולאfter תקופת הדוח

(א) ביום 11.4.2022 התקשרה שלומי ג' - איתנים בע"מ (חברה בת בעלות מלאה של החברה, "שלומי ג'") בהסכם עם קיבוץ אדמית ("הסכם שלב ג'"), לפיו רכשה מאדמית (בתמורה לסכום שאינו מהותי אשר הופקד בנאמנות), אופציה סחרה לרכישת מגרשי מגורים (אשר עליהם יוכמו 36 יח"ד) בפטור ממכרו בתחום תכנית שינוי הייעוד (כהגדرتה בסעיף 1.6.5(א) לפרק א' לדוח התקופתי, "אופציה שלב ג'"). בעקבות הודעת רמי'י לאדמית לפיה אדמית זכאית לרכוש בהתאם לאופציה שלב ג' מגרשים המהווים 61 יח"ד, ביום 9.3.2023 התקשרה שלומי ג' עם אדמית בתוספת להסכם שלב ג' לפיה שלמה תמורתה נוספת (בסכום שאינו מהותי אשר הופקד בנאמנות) בגין האופציה עקב הגידול

ביח"ד. במקביל, הקצתה שלומי ג' לשותף מניות כנגד העמדת הלוואת בעליים, כך שלאחר הקצתה מחזיקים כל אחד מהחברה והשותף ב- 50% מהונה המונפק של שלומי ג'. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.6.5(א) לפרק א' לדוח התקופתי.

(ב) ביום 11.4.2022 התקשרה יסודות איתנים בעירית שלומי בע"מ (חברה בת המוחזקת בשיעור של 50% ע"י החברה<sup>1</sup>) ("היזם") בהסכם עם קיבוץ אדמית ("הקיבוץ") ואדמית שלומי אגודה שיתופית(Clalit בע"מ ("האגודה"), לפיו הוקזו ליום 74% מהון המניות באגודה (היתה מוחזקת על ידי הקיבוץ), וזאת לשם תכנון, הקמה והפעלה של פרויקט מסחרי על גבי מקרקעין בשטח של כ- 5,700 מ"ר המצויים בתחום המשבצת של הקיבוץ, שיושכר לשוכרים עתידיים. נכון למועד פרסום הדוח, פועלת האגודה לשינוי התכ"ע לצורך הקמת 70 יח"ד להשכלה ושטחי מסחר בהיקף של כ- 2,500 מ"ר על גבי המקרקעין.

(ג) נכון למועד פרסום הדוח, הסטים שיווק ראשוני (Pre-Sale) של יחידות הדירות בפרויקט שלומי (שלב ב') במסגרתנו נחתמו 9 חוזי מכרז, אשר ביחס אליהם התקבל היתר בנייה.

(ד) נכון למועד פרסום הדוח, החל שיווק ראשוני (Pre-Sale) של יחידות הדירות בפרויקט מגדל העמק, במסגרתו נחתמו 20 חוזי מכרז, ביחס ל- 14 חוזי מכרז התקבל היתר ו- 6 חוזי מכרז מותנים בקבלת היתר בנייה, אשר טרם התקבל.

במהלך הרביעון הראשון לשנת 2023, התקשרה יסודות טל מגדל העמק - שותפות מוגבלת (מוחזקת בשיעור של 50% ע"י החברה) ("יסודות מגדל העמק") בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי ("הבנק") לפיו יעדם הבנק לשותפות מסווגות אשראי לצורך רכישת זכויות חכירה במגרשים במגדל העמק לבניית פרויקט מגורים שיכלול כ- 152 יח"ד, וזאת בנוסף להתקשרות בהסכם עם גוף ממון להעמדת מימון מוחדש דצמבר 2022 ("הימון המשלים"). ביום 20.3.2023 הושלמה רכישת הזכויות הניל' בתמורה לסך כולל של כ- 121.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לרובות הוצאות פיתוח בסך של כ- 30.8 מיליון ש"ח) תוך ניצול מימון הקרן מהבנק בלבד וסך של כ- 25 מיליון ש"ח מתוך המימון המשלים. בנוסף, בתחילת חודש אפריל 2023 הושלמה רכישת זכויות החכירה במגרשים במגדל העמק לבניית המשלים. פרויקט מסחר בשטח של כ- 8,200 מ"ר בתמורה לסך של כ- 30 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (כ- 10% ההעמד ע"י יסודות מגדל העמק כהן עצמי והיתר באמצעות הלוואה בכירה ונחותה). לפרטים נוספים ראו 1.6.6.1.6 לפרק א' לדוח התקופתי. ביום 22.11.2023 אישר הבנק לעדכן את ההתחייבות לתחילת בנייה שלב א' כך שהמועד האחרון לתחילה בנייתו שלב א' על פי הסכם המימון יהיה 31.1.2024 חלק 30.11.2023. ביום 13.3.2024 התקשרה יסודות מגדל העמק בתוספת להסכם המימון המשלים לפיה הווסכים כי מוחזק מהריבית שהצטבה עד כה מתווסף לכך כך שزو תהפהך לכ- 34.6 מיליון ש"ח וייתרת הריבית שהצטבה כאמור תחולם ב- 10 תשלומים חדשים שווים. יצוין כי עד למועד פרסום הדוח, הוועדה המקומית לתכנון ובניה - מגדל העמק אישרה (בתנאים) בקשה לקבלת היתר בנייה ביחס לשלב א' של הפרויקט אשר צפוי לכלול 64 יח"ד (מotto 152 יח"ד), כאשר בחודש ינואר 2024 הבניה החלה. נכון למועד פרסום הדוח, התקבלו היתרי בנייה ביחס לחלק מהמגרשים הכלולים במסגרת שלב א' לפרויקט.

(ה) במהלך חודש פברואר 2023 התקשרה יסודות איתנים התאחדות עירונית (ע.ע) בע"מ ("יסודות התאחדות") עם בעלי זכויות במרקען בהרצלה ורמת גן בהסכם על בסיס הוראות תמן"א 38, כמפורט בסעיף 1.6.5(ד) לפרק א' לדוח התקופתי.

(ו) בחודש אוגוסט, 2023, יסודות התאחדות יחד עם שותף (50-50) (יחד: "היזם") הגיעו לשיעור חתימות של כ- 77% מבנייני הזכויות במרקען בשטח של כ- 1,800 מ"ר ברוחב הרוב קוק במערכות תרשיחא, עליהם בניינים שני בנייני מגורים הכוללים 27 יח"ד ("המרקען") בהסכם פינוי בנייני, בMagnitude יימכרו ליום מלאה הזכויות במרקען בתמורה להרישת הבניינים המקוריים והקמת בניינים חדשים אשר יכלולו כ- 216 יחידות (27 יחידות מיום 9.8.2023 הזכויות במרקען והיתר עברו היזם, לשיווק בשוק החופשי). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 09.01.2023 (מס' אסמכתא 2023-01-091992) אשר כלל זאת על דרך ההפנה.

(ז) בהמשך למთואר בסעיף 1.6.6.4 לפרק א' לדוח התקופתי בדבר קידום פרויקט שלומי שלב ב' להקמת 62 יח"ד צמודי קרען בשלומי, ביום 29.3.2023 התקשרה יסודות אל רם שלומי (שותפות המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 50%, "השותפות") עם תאגיד בנקאי ("הבנק") ומבטוח ("הGBT", ויחד עם הבנק: "המלווים") בהסכם מימון לפיו יועמדו

<sup>1</sup> לאחר שבחודש מרץ 2023 הוקזו לשותף 50% מהונה המונפק כנגד העמדת הלוואת בעליים.

לשותפות אשראי וערבותות וכן התקשרה במקביל עם הבנק בהסכם לפיו יעמיד הבנק לשותפות סך של עד 7.3 מיליון ש"ל לצורך השלמת החון העצמי הנדרש בהתאם להסכם המימון עם המלוויים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 29.3.2023 (מס' אסמכתא 034791-01-09.2023) אשר נכלל בזאת על דרך הפינה.

ביום 19.9.2023 התקבל היתר בנייה חלקו ביחס לפרויקט שלומי שלב ב', ובכך התקיימו התנאים המנוימים בסעיף 7.3 לשטר הנאמנות להעברת 20% מתוק תמורה ההנפקה נטו בתוספת פירות שנוצרו בחשבו הנאמנות (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 7.3 לשטר הנאמנות) לידי החברה.

(ח) בהמשך למשמעות בסעיף 1.6.6.3 לפרק Ai לדוח התקופתי לשנת 2022 בדבר פרויקט Rezort, כפר אהרון - נס ציונה (למונחים בסעיף זה תהא המשמעות שניתנה להם בסעיף הנ"ל): (א) ביום 17.3.2024 התקשר היזם עם הממן בתוספת להסכם המימון לפרויקט שمعدכנת את שלבי הפרויקט לשולשה שלבים כדלקמן: (1) שלב ראשון – הקמת מבנה מגורים בmgrש 6 הכולל 8 יח"ד (שביחס אליו התקבל היתר בנייה ("ההיתר החלקי")), (2) שלב שני – הקמת שלושה מבני מגורים במגרשים 1, 9 ו- 10 הכוללים 24 יח"ד ו- (3) שלב שלישי – הקמת חמשה מבני מגורים במגרש 7 הכוללים 12 יח"ד; התנאים לניצול מסגרות הליווי, כוללים תנאים מקובלים מוקדמים, ובכלל זה, קבלת היתר בנייה לכל שלב לפני העמדת המימון לאוטו שלב (חלף קבלת היתר בנייה (מלא) עד ליום 31.1.2024), השקעת הון עצמאי מצטבר בפועל שלא יפחית מ- 22 מיליון ש"ל וכן מכירת יח"ד בסכום כולל שלא יפחית מ- 16.5 מיליון ש"ל ביחס למימון שלב Ai, 60 מיליון ש"ל ביחס למימון שלב Bi ו- 143 מיליון ש"ל ביחס למימון שלב Gi. מעבר לכך אושר לפירעון את המימון שיועמד בכל שלב בסיום אותו שלב ולא אחר מ- 31.1.2027 וכן להגדיל את מסגרת ערבותות חוק מכרך לסך של 205 מיליון ש"ח. יצוין כי נכוון למועד זה, ביחס לשלב Ai, לעמוד התנאים הנוגעים לקבלת היתר בנייה והיקף מכירות במילון הנ"ל. (ב) עם קבלת היתר החלקי, התקיימו התנאים המנוימים בסעיף 7.3 לשטר הנאמנות להעברת 40% מתוק תמורה ההנפקה נטו (כהגדורתה בסעיף 7.3 לשטר הנאמנות) לידי החברה, כאשר סכום זה הועבר לידי החברה בפועל במהלך חודש אוקטובר 2023; (ג) נכוון למועד פרסום הדוח, הסתיימים שיווק ראשוני (Pre-Sale) של יחידות הדיור בפרויקט במסגרתו נחתמו 14 חוזי מכרך אשר מותנים בקבלת היתר, כאשר 4 חוזי מכרך נוגעים לייח"ד בשל הראישון ונכנסו לתוקף בעקבות קבלת היתר החלקי; (ד) בחודש נובמבר 2023, נפרעה יתרת מימון משלים החון בפרויקט (בסך של כ- 7 מיליון ש"ח), וזאת בעקבות קבלת יתרת תמורה ההנפקה כמפורט לעיל ובהתאם ליעוד חלק מתמורה ההנפקה כמפורט בסעיף 5.2(a) לפרק ה' לתשקיף החברה.

(ט) בהמשך כאמור בסעיף 1.8.4.3 לפרק Ai לדוח התקופתי בדבר הלוואה מצד ג' בסך (קרן) של 1.85 מיליון ש"ל אשר נושא ריבית שנתיית בשיעור של 9% וממועד פרעונה המלא הינו ה- 19.5.2023 - הוסכם עם יורשי המלווה להאריך את מועד פרעון ההלוואה ליום 19.5.2024 תוך הפחיתה שיעור הריבית השנתיית ל- 7% החל מיום 19.5.2023.

(י) בהמשך כאמור בסעיף 1.7.4.22(1) לפרק Ai לדוח התקופתי בנוגע למגרש 500 בניהירה והחלטת הוועדה לתוכנו ובניה לאחר הקמת מבנה מסחרי בן שתי קומות בשטח עיקרי של כ- 1,320 מ"ר ושטח שירות של כ- 500 מ"ר, מעדכנת החברה כי בחודש יוני 2023 התקבל היתר בנייה להקמת המבנה הנ"ל ובchodש אוקטובר 2023 החלו עבודות חפירה ודיפון.

(יא) בחודש יולי 2023, התקשרה החברה בהסכם מכרך עם צד שלישי למכירת מלא זכויותה במרקען שעלייהם ניתן להקים את שלב ג' בפרויקט "נווה התות" בפרדס חנה-כרכור ("המרקען"), בתמורה לסך של 14 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (25% שולם ביום 20.7.2023 והיתרה שולמה ביום 13.9.2023) אשר ישמש לפירעון חלקו של המימון הבנקאי אשר הוועד לפרויקט. בגין מכירת המרקען רשות החברה בדוחותיה הכספיים רוחה של כ- 4 מיליון ש"ל (לפni מס).

בהמשך כאמור בסעיף 1.6.6.2.1(b) לפרק Ai לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 בדבר מימון שהועמד ביחס ל- 4 יח"ד בפרויקט נווה התות, מעדכנת החברה כי בהתאם להסכם המלווה, בחודש ספטמבר 2023 נפרע סך של חצי מיליון ש"ל על חשבו קרן ההלוואה, כאשר יתרת הקרן והריבית בגין ההלוואה בסך של כ- 800 אלף ש"ל ישולמו עד ליום 30.9.2024.

בהמשך כאמור בסעיף 1.6.6.2.8 לפרק Ai לדוח התקופתי, בנוגע להתקשרות החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי ("הבנק") למימון פרויקט נווה התות, לפיו מועד תום תוקף מסגרות האשראי ופירעון מלא האשראי קבוע ליום

31.10.2023, מעדכנת החברה כי ביום 29.11.2023 אישר הבנק לעדכן את מועד תום התקופָה הנ"ל ליום 30.11.2023 חלף 30.11.2023. בחודש מרץ 2024, אישר הבנק הגדלה של מסגרת האשראי הכספי לסך של 42.8 מיליון ש"ח, תוך העמדת אשראי בסך של 11.5 מיליון ש"ח על חשבונן ועדפים צפויים (لتוקפה של לפחות חצי שנה או עד לסיום הפרויקט או עד לפרעונו מהפקדת הון עצמי, לפי המוקדם, אשר נושא ריבית שנתי בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווה המצויה בטוחה של 1.2% - 1.8%) לצורך פרעונו תשלום קרן וריבית אגרות החוב (סדרה A') של החברה החל בחודש זה. יצוין כי מלאויה אי' (כהגדתו בסעיף 1.6.6.2.1(3)(א) לפרק אי' לדוח השנתי לשנת 2022) הסכמים כי האשראי הנ"ל יועבר לחברת במלואו, לצורך פרעונו אגרות החוב כאמור, על חשבונן חלקה בעודפים, וזאת חלף האמור במפל התשלומים הקיימים בהסכם המימנו בין הצדדים.

(יב) בהמשך לאמור בסעיף 1.7.4.22 לפרק אי' לדוח התקופתי בדבר מגרש 301 בנהריה - מעדכנת החברה כי נכון למועד זה בכוונת חברת הבת א.ג.ע.ז. יסודות איתנים (2014) בע"מ ("יסודות 2014") לפעול לתכנון פרויקט על פי התב"ע הקיימת, של כ- 5,500 מ"ר למסחר ומשרדים בתוספת חניון תת קרקעי בשטח של כ- 3,500 מ"ר.

המידע לעניין כוונותיה של יסודות 2014 כמפורט לעיל מהויה מידע עתידי כמשמעותו בחוק ניירות ערך המבוסס על מידע המציג בידי החברה נכון למועד זה. לפיכך מידע זה עלול שלא להתmesh, או להתמשח באופן שונה מן הצפוי, בין היתר בתוצאה מגורמים אשר אינם תלויים בגוון שינוי בתוכניותיה של יסודות 2104 ביחס למגרש לרבות עקב מצב שוק הנדל"ן ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון החלים על פעילותה.

(יג) בהמשך לאמור בסעיף 1.8.4.6(ג) לפרק אי' לדוח זה, בדבר העמדת הלואה לחברת בסך של 10 מיליון ש"ח אשר מועד פרעוננה הינו עד ליום 10.5.2024 ואשר נושא ריבית בשיעור שנתי של פריים בתוספת מרווה המציג בין לבין 4% ל- 5% ("התמורה" ו- "המיימון"), ביום 29.2.2024 הוסכם עם המלווה להאריך את מועד הפרעון בשנה, כאשר החל מיום 10.5.2024 סכום התמורה שהצטבהה תתווסף למימון ושיעור הריבית השנתי בגין המיימון (לרבות התמורה שהצטבהה כאמור) יעדכן לפריים בתוספת מרווה המציג בטוחה של בין 6% ל- 6.5%.

#### (יד) השלכות מלחמת "חרבות ברזל":

ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות המתקפות על ישראל והמצב הביטחוני, הכריזה הממשלה ישראלי על מלחמת "חרבות ברזל" וכותצאה מכך קבעה הגבלות שונות ובכללן איזוריים בהם קיימות הגבלות על תנועה של אזורים, הגבלה על התכניותיות שונות, שינויים בפעולות מערכת החינוך וכיו"ב וגיססה איזוריהם רבים לשירותים מילאים (להלן "איירוע מלחמת "חרבות ברזל") בעקבות המצב הביטחוני, הנחיות הממשלה כולן גיוסי המילואים והתנדבות של עובדים לפרקי זמן ממושכים, נוצרה האטה בפעולות המשק בתחום הבניה.

גיוס המילואים הנרבב לצד הקפתה היתריה עבודה של עובדים פלסטיניים ועוזבת עובדים זרים הובילו לצמצום היקפי כח האדם הזמין לפעולות חברות, זאת בנוסף על הכרזה על איזורים בתחום המדינה כאזורי צבאים סגורים, לא אפשרו הגעת אחזו ניכר מהעובדים של חברות הבניה והקבלנים בתחום זה.

לפי דוח מיוחד של מידרוג בע"מ מיום 24.10.2023 בושא השלכות המלחמה על כושר החזר האשראי של מנפיקים המדורגים על ידה ("מידרוג" ו- "דוח מיוחד") העלה בסיכון הגאו-פוליטי צפואה להגדיל את עלויות המימון של הממשלה ושל חברות, וזאת מעבר למוגמות עליית הריבית במשק ובעולם בכלל, ובכך להביא לצמצום נוסף בפעולות החברות.

בהתאם לדוח מיוחד: (א) **ענף ייזום נדל"ן למגורים** ניצב בפניו סיכון גבוהה יחסית בטוחה הקצר, בשל ההאטה החוצה בראשית דורות חדשות בתקופת המלחמה ובעקבותיה, ארגוניםTauulis וברקע התיקיות עלויות המימון שהחלה לפני כולה וחצי. להערכת מידרוג, המלחמה תוביל בטוחה הקצר לבלייה חדה בהיקף רכישת דירות, ובפרט דירות חדשות וזאת על רקע סנטימנט צרכני שלילי, אי-ודאות כלכלית וחששות ביטחוניים; (ב) המלחמה צפואה לפגוע בטוחה הקצר בענף **קבנות הבניה והתשתיות**, וצפואה להוביל לשיקחה ברוחיות החברות בתחום התייחס למחסור בכך אדם, מגבלות אופרטיביות דוגמת הפעלה של אמצעי הנפה, גידול בעליות חומרם גלם ועיכובים בשירותת האספקה לצד שחיקת השקל אל מול המטבחות העיקריים המביאת לעלייה בעליות היבוא ועלויות השילוח, וכן צפוי לעיכוב בפרויקטים קיימים ובמכרזים לפרויקטים חדשים; (ג) בטוחה הקצר ההשפעה של המלחמה על **ענף הנדל"ן המניב** הינה מתונה יחסית בשל הייענות הענף על חזוי שכירות ארוכים וסיכום תפעוליים מתונים יחסית, כאשר המלחמה

צפואה להשפעה על הענף בהיבטים של שיווק והשכרת שטחים פנויים, עסקאות לרכישה ומכירה של נכסים וכן בצד הפעולות של שוכרי הנכסים המניבים בתחוםים השונים.

#### השפעה על הפרויקטים של החברה :

ככל, מאז פרוץ המלחמה, ממשיכת החברה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ולכלל ההנחיות של פיקוד העורף.

**בתחום ייזום הנדל"ן**, ביחס לפרויקטים שהיו בפיתוח במועד פרוץ המלחמה (נון התות ושלומי שלב ב') - במהלך השבועות הראשונים למלחמה, אטרי הבניה של הקבוצה נסגרו עקב הנחויות פיקוד העורף, כאשר בהמשך, הוגמו השוראות פיקוד העורף בתיחס לענף הבניה ואثر הבניה בNON התות שב לפעולות, אם כי בתפקה חילנית עקב מחסור בכך אדם, בעוד שלשלומי הפקה לאוצר צבאי סגור כך שבשלב זה מבוצעות בפרויקט שלומי שלב ב' בעבודות בהיקף מצומצם בתיאום מראש עם גורמי הצבא. בהתאם להערכת החברה המקורית, הקמתה פרויקט שלומי ב' הייתה מתוכננת להיות מושלמת ברבעון הראשון של שנת 2025, כאשר על רקע האמור לעיל, נכון למועד אישור הדוח מעריצה החברה כי יוכל עיכוב של כחץ שנה לפחות בהקמת ושיווק הפרויקט, וזאת כתוצאה בהמשך המלחמה/במצב הבטחוני (לרבבות מגבלות הכנסה והעבודה בשלומי והמחסור בכך אדם).

הקבוצה צופה התיקירות בתשומות הבניה, אולם מנוחה במקביל כי אלה יוכלו לקבל ביטוי בהתאם מחירים ללא פגעה משמעותית ברוחניות. בהתחשב במחסור בכך אדם פועלת הקבוצה למציאת פתרונות למחרסן, לרבות באמצעות גיסים וקבני מונה. בנוסף, ניכרת האטה כלילית בביטחון השוק הדיור, בהמשך למגמה שאפיינה את החודשים עוקר לפרוץ המלחמה על רקע העליה באינפלציה ובשיעור הריבית, כאשר פעילות השיווק והפרסום שגערה בחודש אוקטובר חודשה במהלך חודש נובמבר, ללא השפעה על מחירי השיווק.

לאור האמור, ובעיקר על רקע המחסור בכך אדם, המגבלה הקיימת ביחס לbijouterie בעבודות בפרויקט שלומי ב' וההתיקירות הצפואה בתשומות הבניה, צפואה האטה בקצב הביצוע של הפרויקטים וכן בקצב מכירת דירות חדשות..

ביחס לקצב המכירות טרום המלחמה **בתחום הנדל"ן להשקעה**, נכון למועד פרסום הדוח, פעילות זו לא הושפעה באופן מהותי מהמלחמה, וההכנות מדמי שכירות לרבות שיעורי הגביה משוכרים, נותרו דומים למצב טרום פרוץ המלחמה. יצוין כי הקמת המרכז המשחררי בשלומי, אשר הפך לאוצר צבאי סגור, מותבצת בהיקף מצומצם בתיאום מראש עם גורמי הצבא, באופן המעכב את השלמת הפרויקט בכחץ שנה לפחות (העובדות היו אמורות להסתיים ברבעון הראשון של שנת 2024).

החברה מעריצה בשלב זה, בהתבסס על המידע המצו依 בידיה נכון למועד אישור הדוח, כי לאירועי מלחמת "חרבות ברזיל" לא צפואה להיות השפעה מהותית לרעה על תוכאות הפעולות של החברה. יחד עם זאת, ההכרזה של מערכת הבטחון ופיקוד העורף על שלומי לאוצר צבאי סגור הגורמת לעיכוב בהקמה ושיווק פרויקט שלומי ב' כאמור לעיל, מוביילה גם לעיכוב במועד הצפוי למשיכת חלק החברה בעודפים מפרויקט זה, אשר היוו את אחד המকורות המתוכננים לפרעון שוטף של אגרות החוב (סדרה A) של החברה. על כן, בכוננות החברה לפרעון תשומים אלו ממוקורות חלופיות. מעבר לכך, ככל שהמלחמה תימשך ו/או תתרחב עלולה להיות לכך השפעה מהותית לרעה על תוכאותיה העסקיות של החברה בתקופות עתידיות, ובכלל זה כתוצאה מגיעה בפיתוח לייח"ד (לרבות עקב פגעה ביכולת הרוכשים לקבלת משכנתאות), בקצב מכירת יח"ד, במשך הטיפול בנושאי תכנון ורישוי, בקצב הקמתה הפרויקטים בעקבות המשחרור בכך אדם ו/או מגבלות בטחוניות וכן כתוצאה מייקור עלויות ההקמה והتمמשות סיכון מימון (הכוללים קיטוון/הגבלת של היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, העלאת דרישות הסף למימון וקיים בגין חוב לרבות בשוק ההון). לאור חוסר הוודאות בקשר עם היקף הלחימה ומשמעות אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את היקף ההשפעה העתידית של אירועי מלחמת "חרבות ברזיל" על החברה (מלבד ההשפעות שיפורטו לעיל).

העריכות החברה, לרבות בנוגע לפגיעה האפשרית בחברה, עיכוב בהקמת ושיווק פרויקט שלומי שלב ב', התיקירות בתשומות הבניה, האטה בקצב הביצוע הפרויקטים המתוירים לעיל וכן בקצב מכירת דירות חדשות וכוננות החברה לפרעון תשומים ממקורות חלופיות כאמור לעיל, מהות מידע צפואה פני עתי, כהדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס בין היתר על המידע המצו依 בידי החברה נכון למועד זה, שה坦ממשו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר נמסר בתנאים חריגים של אי-ודאות, ולפיכך יכול שלא יתמשח באופן שונה, לרבות כתוצאה מהתפתחויות במהלך המלחמה/מצב החרום הביטחוני במדינה ו/או התפתחויות נוספות אחרות/או התAMPLESHOT איזה מגומי הסיכון החלים על פעילות החברה.

### 1.3 אירועים גאו פוליטיים ומאקרו כלכליים

מגמת הצמיחה שאפיינה את המשק מאז סוף שנת 2020, והגעה לשיאה במהלך שנת 2021, הואטה החל מהربعון השני של שנת 2022, בין היתר, נוכח התראותם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים גלובליים - כמו הלחימה באוקראינה, ומקומיים - כמו נפילת הממשלה וכינסה למערכת בחירות חמישית תוך שלוש שנים. שינויים אלה הביאו לעליית מחירי האנרגיה והחובללה בעולם, ובಹמשך לעליות מחירים משמעותיות בכל התחומים, אשר הביאו לעלייה חדה בשיעור האינפלציה השנתית.

במהלך שנת 2023 חלה האטה באינפלציה שהתרחשה על רקע העלאת הריבית במשק (שהתחילה באפריל 2022 ונמשכה גם לאורך שנת 2023), אך גם לאור אירועים נוספים כגון ייסוף השקל בחודש נובמבר ומלחמות כרבות ברזיל אשר גרמה ככל הנראה להאטה בביקוש ובקצב עליית המחרים (בשנת 2023 עלה מzd המחרים לצרכן בישראל בכ- .3%).

במטרה לרסן את שיעור האינפלציה הבנקים המרכזיים החלו להעלות את שיעורי הריבית, ובכללם גם בנק ישראל אשר העלה את הריבית הבסיסית במספר פעימות מאז אפריל 2022, משיעור של 0.1% לשיעור של עד 4.75% עד חודש מאי 2024. ביום 1.1.2024 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ל- 4.5% לראשונה מאז חודש מרץ 2020. על פי התחזיות המקtro-כלכליות האחרונות שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל, הריבית המוניטרית צפואה לעמוד על 3.75%-4% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2024.

הלוואות החברה מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים בישראל הינו הלוואות בריבית מבוססת פריים ולפיכך חשובות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. למועד הדוח, לחברה (בماוחד) הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ- 84.8 מיליון ש"ח. לפיכך, העלאת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 1% צפואה להביא לגידול בהוצאות המימון של החברה (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בסך של כ- 0.84 מיליון ש"ח לשנה, בגין היקף חוב זהה. כמו כן, לחברה השקעות בחברות מוחזקות שגם להן הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ- 214 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ- 99.6 מיליון ש"ח). לכן, העלאת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 1% צפואה להביא לגידול בהוצאות המימון (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בחברות אלה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה: כ- 0.99 מיליון ש"ח לשנה), בגין היקף חוב זהה.

בולי 2022 נכנס לתוקף תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ("התיקון") אשר הגביל את היקף ההצמדה המותר למדד התשומות בחו"ל מכר דירות אשר נחתמו לאחר מועד כניסה התיקון לתוקף, וזאת בנוסף לנוספות על רוכשי הדירות כגון פיצוי בשל אי-חור במסירת הדירות.

כמו כן, בחודשים הראשונים לשנת 2023 חלו עליות וירידות מתונות לסירוגין במדד תשומות הבניה, לעומת זאת במהלך החודשים אוגוסט-נובמבר לשנת 2023 חלו עליות מתונות במדד כאשר דצמבר נותר המדד ללא שינוי. העלייה השנתית במדד לשנת 2023 עמדה על 2% וזאת לעומת עלייה של 4.8% בשנת 2022.

העליה במדד תשומות, וכן העלייה בשיעורי הריבית ומדד המחרים לצרכן גורמים לייקור רכיב המימון, ועלולים להביא לשחיקת רווחיות הייזום לבניה למגורים ולהגדלת הסיכון.

בכון למועד זה, מעריכה הנהלת החברה כי לשינויים ביחס למדד תשומות הבניה שתואורו לעיל לא צפואה השפעה מהותית על תוכנותיה הכספיות של החברה.

הערכת הנהלת החברה הנ"ל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות שבוצעו על ידי הנהלת החברה ועל המידע למועד דוח זה. הערכה זו, וההתרחשויות העתידיות בפועל עשויות להשנות בהתאם להפתחויות בגורםים שתואורו לעיל, לרבות בעקבות הליכים סטטוטוריים ומגמות מקtro-כלכליות, שאינם בשליטת החברה, וזאת בנוסף לגורם הסיכון החלים על פעילות החברה.

**1.4 מצב כספי**

להלן וצגו סעיפים הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים, וההסבירים לשינויים העיקריים שהלו בהם:

הערות והסבירים	لיום 31 דצמבר (אלפי ש"ח)		סעיף
	2022	2023	
עיקר השינוי ליום 31 בדצמבר 2023 לעומת 31 בדצמבר 2022 נובע ממיון של מלאי קרקע לזמן ארוך למלאי בניינים למכירה בסך של כ- 40,550 אלף ש"ח (היתריה נכון ליום 31.12.22 הינה 37,149 אלף ש"ח), ומתיחס לחילוק החברה בהשקבה בפרויקט "ריזורט" נס ציונה, כאשר מנגד רשם קיטוں ב יתרות מזומנים ושווים מזומנים בסך של כ- 30,043 אלף ש"ח.	98,614	105,719	נכסים שותפים
עיקר השינוי ליום 31 בדצמבר 2023 לעומת 31 בדצמבר 2022 נובע ממיון של מלאי קרקע לזמן ארוך למלאי בניינים למכירה כמפורט לעיל ומגידול בהשקעות חברותות כלולות בסך של כ- 17,469 אלף ש"ח כולל, בין היתר, מותן הלואות בסך של כ- 6 מיליון ש"ח לשותפות יסודות מגדל העמק בעיקר לשם השתמת רכישת מקרקעין, הוצאות תכנון ותשומיםRibita, כמפורט בסעיף 1.2 (ד) לעיל, וכן כולל את חלק החברה ברוחבי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ- 7,189 אלף ש"ח.	100,583	87,661	נכסים לא שותפים
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>199,197</b>	<b>193,380</b>	
עיקר השינוי ליום 31 בדצמבר 2023 לעומת 31 בדצמבר 2022 נובע ממיון של חלויות שוטפות בגין אג"ח בסך כולל של 15,771 אלף ש"ח וכן ממילוי של אשראי לזמן ארוך לאשראי לזמן קצר (סך של 25,485 אלף ש"ח בגין מימון פרויקט "ריזורט" נס ציונה כמפורט לעיל לצד הנכסים לעיל, וכן סך של 20,417 אלף ש"ח בגין חלק החברה במימון הלואת קרקע לפROYKT המגורים בקריית ההגנה, רחובות שמדווד פרעואה ח' ברבעון השלישי של 2024 (כאשר יצוין כי החברה צפואה לפעול להארכת מועד הפרעון הסופי ולהתקשרות בהסכם ליווי לפרויקט)).	57,154	123,336	התחריביות שותפות
עיקר השינוי ליום 31 בדצמבר 2023 לעומת 31 בדצמבר 2022 נובע ממיון של הלואות לזמן ארוך לזמן קצר כמפורט לעיל, ביחס לחילוק החברה במימון של פרויקט "ריזורט" נס ציונה ובמים בגין הקרקע בפרויקט קרית ההגנה, רחובות. כמו כן, מינו להלויות שוטפות בגין אג"ח כמפורט לעיל. כמו כן, פירעון ההלוואה ממשלים הון בסך של כ- 7 מיליון שח, כמפורט בסעיף 1.2 (ח) לעיל.	111,847	35,180	התחריביות לא שותפות
<b>סה"כ התחריביות</b>	<b>169,002</b>	<b>158,516</b>	
<b>הו</b>	<b>30,196</b>	<b>34,864</b>	
<b>סה"כ התחריביות והו</b>	<b>199,197</b>	<b>193,380</b>	

**1.5 ניתוח תוצאות הפעילות**

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים:

הערות והסבירים	لתקופה של שנים עשר חדשניים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)		סעיף
	2022	2023	
עיקר ההכנסות בשנת 2023 ו- 2022 נובע מפרויקט נווה התות, הכרה בהכנסות מיוחדות הדיר ששווקו ובשנת 2023 כולל גם סך של 14,000 אלפי ש"ח בגין מכירת המקרקעין של שלב ג'.	28,745	46,442	הכנסות
עיקר עלות ההכנסות בשנת 2023 ובתקופה המקבילה אשתקד נובע מפרויקט נווה התות, כולל סך של 9,995 אלפי ש"ח בגין מכירת המקרקעין של שלב ג'.	19,736	29,987	עלות ההכנסות
<b>רווח גולמי</b>	<b>9,009</b>	<b>16,455</b>	
הוצאות מכירה ושיווק בשנת 2023 ולתקופה המקבילה אשתקד נובעות בעיקר ממכירות מכירה ושיווק בגין פרויקט נווה התות.	(1,200)	(1,490)	הוצאות מכירה ושיווק
עיקר הגידול בהוצאות בשנת 2023 ביחס לתקופה אשתקד נובע מגידול בדמי הניהול, גידול בהוצאות שכר בשל שינוי במצב העובדים וגידול בשכר תרחה מקצועית.	(8,394)	(10,211)	הוצאות הנהלה וכליות
עיקר הרווח בשנת 2023 נבע מחלוקת החברה ברווח של שותפות יסודית מגדל העמק, אשר נבע בעיקרו מעילית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 7.8 מיליון ש"ח.	5,576	7,189	חלק החברה ברווחי חברות המטפלות בהתאם לשיטת השווי המאזני
<b>רווח תפעולי</b>	<b>4,991</b>	<b>11,943</b>	
הוצאות מימון בשנת 2023 כוללים בעיקר הוצאות מימון בגין אגרות בחו"ב בסך של כ- 3,342 אלפי ש"ח וריבית הלואות ליווי ומשלים הון בסך של כ- 3,501 אלפי ש"ח (לא תזרימי) וכן ריבית שאינה תזרימית בגין הלואות משתתפות ברווחים בסך של כ- 2,417 אלפי ש"ח ביחס לפרויקט נווה התות, בניכוי עלויות אשראי שהונו בתקופה בסך של 2,759 אלפי ש"ח.	(4,961)	(5,491)	הוצאות מימון נטו
<b>רווח לפני מס</b>	<b>30</b>	<b>6,452</b>	
מסים על הכנסה	(27)	(1,784)	
<b>רווח (הפסד) נקי</b>	<b>3</b>	<b>4,668</b>	

**1.6 נזילות**

להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים:

הערות והסבירים	תקופה של שנתיים עשר חדשניים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)		סעיף
	2022	2023	
עיקר התזרים מפעילויות שוטפת נבע מהירידה במלאי קרקען למכירה, כתוצאה ממיכירת המקרקען של שלב ג' בפרויקט נווה התות בקיזוז תשומם עברו התקדמות ביצוע בפרויקט והSKUות תכנון בפרויקטנים נוספים.	(3,677)	(3,649)	תזרים מזומנים מפעילויות שוטפת ללא רכישת קרקען לבניה
עיקר תזרים המזומנים מפעילויות שטפה בשנות 2023 נבע מהעברת תמורה הנפקה מחשבון האמנות מנגן מTON הלוואות לחברות כלולות, לרכישת מקרקען והוו עצמי בפרויקטנים, כמפורט לעיל.	(31,335)	(3,649)	תזרים מזומנים מפעילויות השקעה
עיקר תזרים המזומנים מפעילויות שטפה בשנות 2023 שימוש לשיטומי ריבית ופירעון אשראי.	65,668	(15,379)	תזרים מזומנים מפעילויות ממון
	16,845	(6,376)	שינויי במזומנים ושווי מזומנים

נכון ליום 31.12.2023, לחברה קיימים גרעון בהון החוזר ובhone החוזר לתקופה של 12 חודשים וכן תזרים מזומנים שלילי מותמך מפעילויות שוטפת. לאור האמור, מצורף לדוח זה כנספה א' דוח תזרים מזומנים חזוי.

**1.7 מקורות ממון**

לסבירים בדבר מקורות המימון של החברה, עלותם ושינויים שהלו בהם, ראו סעיף 1.8.4 לפרק א' לדוח התקופתי וכן סעיף 1.2 לעיל.

להלן פרטים בדבר היקפן הממוצע של הלוואות/אשראי:

שנת 2022 באלפי ש"ח	שנת 2023	
		היקף ממוצע של הלוואות לזמן אורך
48,039	32,062	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר
43,087	70,459	היקף ממוצע של אשראי מספקים
2,885	2,933	היקף ממוצע של אשראי מלוקחות
8,677	7,196	

**2. חשיפה לטיכוני שוק ודרכי ניהולם**

בדוחות הכספיים של החברה לא הוצג מגזר בר-דיוח שהוא "מגזר פעילות פיננסית", ונכון ליום 31.12.2023 לא קיימת לחברה "פעילות פיננסית מהותית" כאמור בתקנה 10(ב)(7) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידדים), התשל"ל-1970.

**3. אומדן שווי קרקע בייעוד למסחר, במגדל העמק**

לפרטים בדבר הערכת השווי ראו סעיף 1.7.4.24.2 לפרק א' ותקנה 8 בפרק ד' לדוח זה.

**4. היבטי ממשל תאגידי****4.1 דירקטוריים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטוריים בלתי תלויים**

דירקטוריון החברה החליט, לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, כי המספר המזערי הראו של דירקטוריים בעלי

מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות דח"צים, הוא אחד ("**המספר המזרי הרואין**"). המספר המזרי הרואין נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקה מצבה הכספי של החברה, ערכות דוחותיה הכספיים ואישורם. נכוון למועד פרסום הדוח, לעומת זאת החברה במספר המזרי שנקבע כאמור. לאחר הערכת השכלתם, ניסיונות כישוריים וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים חשבונאים, חברי הדירקטוריון עצמם ורואה החברה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם ה"ה ש"ג גROS ושיירתו כשר. לפרטים ביחס לדירקטורים הנ"ל ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי.

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיורו הדירקטוריים הבלטי תלויים.

#### **4.2 מבקר פנימי**

**שם המבקר הפנימי:** רוי"ח גיא מונרוב.

**תאריך תחילת כהונת:** 30.10.2022.

**בישורים וכشيرות לתפקיד:** למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפינימית, התשנ"ב-1992; המבקר אינומחזיק בניראות הערך של החברה או גופו קשור לה; למבקר הפנימי אין קשרים מקצועיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גופו קשור אליה; והמבקר הפנימי מכחן בשותף במשרד רואי חשבון מונרוב ושות', אשר היוו הגורם החיצוני מטעמו היוו מכחן מבקר הפנימי בחברה כמו גם בתאגידים אחרים.

**דרך מינוי המבקר הפנימי:** ועדת הביקורת החליטה ביום 30.10.2022 להציג לדירקטוריון החברה את מינויו של רוי"ח גיא מונרוב כמבקר הפנימי החדש של החברה, ובהמשך לכך, ביום 30.10.2022 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת הצעת ועדת הביקורת כאמור) את מינויו של רוי"ח גיא מונרוב כמבקר הפנימי של החברה, וזאת בעיקר בשל השכלתו, ניסיונו רב השנים, התרשמותה הבלטי אמצעית של ועדת הביקורת, ובהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה.

**זהות הממונה על המבקר הפנימי:** הממונה על המבקר הפנימי היוו"ר דירקטוריון החברה.

**תכנית העבודה:** תכנית העבודה של המבקר הפנימי הינה רב-שנתית, מבוססת סיכוןים וمتמחשת לחברה ולנכסייה. בכלל, הגורמים המעורבים בקביעת תכנית העבודה הם המבקר הפנימי, הנהלת החברה וועדת הביקורת, כאשר ועדת הביקורת מאשרת את תכנית העבודה הרב-שנתית. ביום 2.3.2023 אישרה ועדת הביקורת תכנית עבודה לשנים 2023-2027 המבוססת על סקר סיכון שנערך על ידי המבקר הפנימי תוך התיעצות עם הנהלת החברה, ובהתחשב בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף ומורכבות פעילותה. צוין כי מבקר הפנימי יש שיקול דעת לסטוטות מתכנית העבודה באישור ועדת הביקורת.

במהלך תקופה הדוח נערכו 3 דוחות ביקורת אשר הוגשו לחבריו ועדת הביקורת בכתב ביום 19.12.2023 ו- 30.8.2023 ונדונו על ידי הוועדה ביום אל."ו.

**היקף תקציב הביקורת השנתי:** היקף העסקת המבקר הפנימי היוו בהתאם לצורכי החברה ולפי אישור ועדת הביקורת בחברה. במהלך שנת 2023 ניתנו על ידי המבקר הפנימי שירותיו ביקורת פנים לחברה בהיקף של 230 שעות.

שעות ביקורת פעילות בישראל	בתקheid בתאגידים מוחזקים שלו	שעות שהושקעו בבדיקה פינימית	שעות שהושקעו בבדיקה פינימית
ל.ר		230	

**עריכת הביקורת:** על פי הودעת המבקר הפנימי, הביקורת נערכת בהתאם לתקני הביקורת הפינימית המקובלים בארץ ובעולם ובהתחשב להנחות מקובלות בתחום הביקורת הפינימית, חוק הביקורת הפינימית וחוק החברות. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בתקנים המקובלים לפחות הוא עורך את הביקורת.

**גישה למידע:** למבקर הפנימי גישה מלאה בלתי מוגבלת ובلتיה אמצעית למערכות המידע ולנתונים הכספיים לצורך הביקורת לפי סעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית. למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית למערכות מידע של החברה, לרבות נתוניים כספיים.

הערכת הדירקטוריון את **פעולות המבקר הפנימי ותגמול**: להערכת דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, כישורי המבקר הפנימי, היקף, אופי ורכיפות הפעולות וככנית העבודה של המבקר הפנימי, הימים סבירים בסביבות העניין ושם בהם כדי להגישים את מטרות הביקורת הפנימית של החברה. תגמול המבקר הפנימי מחושב על פי שיעור הביקורת שיושקעו על ידו בפועל בהתאם לעריך לשעה שסטוכם עמו מראש, כאשר הגמול לו זכאי המבקר הפנימי בגין שירותיו בשנת 2023 היוו 220 ש"ח לשעה. להערכת דירקטוריון החברה, אין בתגמול המבקר הפנימי בכדי להשפיע או לפגוע בהפעלת שיקול דעתו המקורי של המבקר הפנימי.

#### 4.3 **פרטים בדבר רואה החשבון המבקר**

שכר טרחת רואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבker, בהתאם להיקף העבודה, אופי העבודה ותנאי השוק. הגורם המאשר את שכרו של רואה החשבון המבker היו דירקטוריון החברה.  
להלן פירוט שכר הטרחה של רואה החשבון המבker לשנים 2022 ו- 2023 :

שירותים ואחרים	שירותי ביקורת ושירותי מס	שכר באלפי ש"ח
שכר באלפי ש"ח		
-	כ- 518	שנת 2023
-	כ- 317	שנת 2022

#### 4.4 **תרומות**

לחברה אין מדיניות קבועה בנושא מתן תרומות. פניות למתן תרומה נשקלות לגופו של עניין על-ידי הנהלת החברה. בשנת 2023 תרומה הקובוצה סך של כ- 10 אלף ש"ח לגופים שונים. נכון למועד הדוח אין לחברה התcheinיביות מהותית למתן תרומות בתקופות עתידיות.

#### 5. **פרטים בדבר תעוזות התcheinיבות של החברה שבמהזור**

אגרות החוב (סדרה א') <sup>2</sup>	מועד הנפקה ראשונה	דירוג	סך שווי נקוב במועד ההנפקה המקורי (באלפי ש"ח)	סך שווי נקוב ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	סוג ריבית	ריבית נקובה במועד ההנפקה	רישום למסחר בבורסה (כן/לא)
הקרן עומדות לפירעון ארבעה (4) תשלוםים (שאים שווים) בימים 31 במרץ ו- 30 בספטמבר כל אחת מהשנים 2024 ו- 2025 (כולל), באופן שהתשלומים הראשונים על חשבונו הקרן יהיו 25% מהקרן, התשלומים השניים על חשבונו הקרן יהיו 14% מהקרן, התשלומים השלישי על חשבונו הקרן יהיו 28% מהקרן ואילו התשלומים האחרון על חשבונו הקרן יהיו 33% מהקרן ערךן הנקוב הכללי של אגרות החוב (סדרה א').	אוגוסט 2022	אין	40,440	40,440	ריבית שנתית קבועה (לא צמודה)	7% <sup>3</sup>	כן
הדים תשלום קרן עד 2025 (כולל) (תשולם הריבית הראשון שולם ביום 30 בספטמבר 2022 ותשולם הריבית האחרון ישולם ביום 30 בספטמבר 2025, בלבד עם פירעון התשלומים האחרון של קרן אגרות החוב) بعد התקופה של שישה (6) החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלומים.	31.12.2022 (באלפי ש"ח)	מועד תשלום ריבית	האם הסדרה מהותית (סק' התcheinיביות התואגיד על פיה לתום שנת הדיווח מהוות 5% או יותר מסך התcheinיביות התואגיד)	כן			

<sup>2</sup> הפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה א') ניתנים לעיון בשטר הנאמנות המתוקן מיום 1.8.2022 המצורף לתקנון החברה המתוקן מיום 1.8.2022 (מספר אסמכתא 2022-01-097762) ונכלל בזאת על דרך ההפניה ("שטר הנאמנות").  
<sup>3</sup> הפרטים בדבר עדכון שיעור הריבית ראו דיווחים מיידים מיום 6.6.2023 (מספר אסמכתא 2023-01-053491) ומיום 30.11.2023 (מספר אסמכתא 2023-01-131241) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

агמות החוב (סדרה א') <sup>2</sup>			
ע.ג. נומינלי ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)	ערך בספרי של יתרות האג"ח ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)	ערך בספרי של ריבית לשם ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)	השווי הבורסאי ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)
40.44			
39.99			
0.81			
38.3			
החברה שומרת לעצמה את הזכות לבצע פדיון מוקדם לאגרות החוב בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8.2 לתנאים שמעבר לדף אשר בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.	פדיון מוקדם ביוזמת החברה		
אגמות החוב (סדרה א') תהיינה מובחחות בבטוחות, כדלקמן :			
(א) <u>שבוד חשבון הנאמנות</u> - שבוד ייחד, קבוע ראשון בדוגה ולא הגבלה בסכום על מלאה זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדתו בסעיף 7.1.1 לשטר הנאמנות), לרבות על הכספיים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגנים לרבות פירוטיהם ;			
(ב) <u>שבוד העודפים מפרויקט נווה התוֹת</u> - שבוד ייחד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרכ השבוד) ראשון בדוגה מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבות של אגרות החוב (סדרה א'), שיירשם לטובת הנאמן במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים לשוחררו, ככל שיישחררו לה, על ידי הבנק המלאוה מכוח הסכם הלינוי שנחתם עמו ;			
(ג) <u>שבוד העודפים מפרויקט כפר אהרון (נס ציונה)</u> - שבוד ייחד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרכ השבוד) ראשון בדוגה מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבות של אגרות החוב, שיירשם לטובת הנאמן במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים לשוחררו, ככל שיישחררו לה, על ידי הבנק המלאוה מכוח הסכם הלינוי שנחתם עמו ;			
(ד) <u>שבוד העודפים מפרויקט שלומי (שלב ב')</u> - ככל שייחתמו הסכם ליווי עם בנק מלואה ביחס לפרויקט שלומי (שלב ב') אויזי בכפוף ובסמוך לאחר התקשרות כאמור, ובכפוף להסכמה הבנק המלאוה, תרשום החברה שבוד ייחד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרכ השבוד) ראשון בדוגה מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבות של אגרות החוב, שיירשם לטובת הנאמן במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים לשוחררו, ככל שיישחררו לה, על ידי הבנק המלאוה מכוח הסכם הלינוי שנחתם עמו ;			בתcheinoot
(ה) <u>שבוד החשבונות המשועבדים</u> - שבוד קבוע על מלאה זכויות החברה בחשבון המשועבד הרלוונטי ביחס לכל פרויקט שעודפי ישועבדו לטובת מהזיקי אגרות החוב (נכון למועד חתימת שטר הנאמנות - פרויקט נווה המותואן ופרויקט כפר אהרון (נס ציונה), ולאחר ובכפוף להתקשרות בהסכם התוֹת ופרויקט שלומי (שלב ב') גם פרויקט שלומי (שלב ב')) ועל ליווי ביחס לפרויקט שלומי (שלב ב') או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הכספיים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגנים לרבות פירוטיהם), ראשון בדוגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שיירשם לטובת הנאמן, על כל הזכויות וכassettes בחשבון בנק שייפתח על ידי החברה על שם במוסד בנקאי בישראל ;			
(ו) החברה תהיה רשאית, בכל עת (דרבות בטום העברת תමורת ההנפקה הראשונה לחשבון החברה) ולא הגבלה במספר הפעם, מבלי שתידרש לאיישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), להחיליך את הנכסים המשועבדים ו/או איזה מהם, כפי שהיו מעת לעת ("הנכס המוחלף"), בנכסים המותרים לשבוד כבתוֹה (כהגדרת מונה זה בשטר הנאמנות) לפי שיקול דעתה של החברה ("נכס המוחלף") בלבד ש : (1) החברה פרסמה דיווח מיידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות 30 ימים טרם ביצוע החלפה בפועל ; (2) יחס החוב לבטוֹחה (בNICHI הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המוחלף) לא עלה על יחס החוב לבטוֹחה המקסימלי ; (3) הנכס המוחלף יופקד בחשבון הנאמנו וככל שמדובר בערבות בנקאיות זו תופקד בידי הנאמן ; (4) החלפה כאמור אושרה על ידי דירקטוריון החברה ; ו- (5) החברה אישרה לנאמן במועד החלפה כי לא מתקיים עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.			
החברה השלימה את יצירת מלאה הבטוֹחות הנ"ל.			
1. ההון העצמי של החברה (כהגדתו בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות) על פי דוחות הכספיים המאוחדים של החברה (մבוקרים או סקרים, לפי העניין),	אموות מידת פיננסיות		

агорות החוב (סדרה א') <sup>2</sup>	
לא יפות, במועד הדוחון הכספיים הרלבנטיים, מ- 18 מיליון ש"ח. נכון ליום 31.12.2023 ההוּן העצמי (כהגדתו לעיל) הינו 34,864 אלפי ש"ח. 2. יחס ההוּן למזון (כהגדתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (մבוקרים או סקוררים, לפי העניין), לא יפות, במועד הדוחון הכספיים הרלבנטיים, מ- 16%. נכון ליום 31.12.2023, יחס ההוּן למזון (כהגדתו לעיל) הינו 19.4%. 3. יחס החוב לבטוחה (כהגדתו בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות) לא יעלתה על 68%. נכון ליום 31.12.2023, יחס החוב לבטוחה (כהגדתו לעיל) הינו 64.9%.	
החברה התחייבה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגורות החוב (סדרה א'), שלא בוצע חלוקה (כהגדרת מונה זה בחוק החברה), באיזה מהמקרים המפורטים להלן, לרבות מצב שבו ככל שתבוצע חילקה יתרחש אחד מהמרקירים שלhalten כתוכאה מחולקה כאמור: א. אם ההוּן העצמי (כהגדתו בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחוריים של החברה (mbokrim או scorrim, לפי העניין), תחת הנחת החלוקה, יפותה מ- 70 מיליון ש"ח; ב. אם הייחס בין ההוּן העצמי (כהגדתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות) לבין "amazon neto" (כהגדתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), מחושבים על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחוריים של החברה (mbokrim או scorrim, לפי העניין), יפותה מ- 25%; ג. אם מתקיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש הבטוחות כאמור בסעיף 8 לשטר הנאמנות; ד. בנוסף לפחות לעיל, החברה מתחייבת, כי עד לאחר הסילוק הסופי של החוב על פי תנאי אגורות החוב (סדרה א') היא לא תבצע חילקה בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי (כהגדתו בסעיף 6.3.4 לשטר הנאמנות) במהלך שנה קלנדארית.	<b>מגבילות על חלוקת דיבידנד</b>
כן	עמידה בכל התנאים והתהתייבויות לפני שטר הנאמנות בתום תקופת הדוח ובמהלכה
לא	האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגורות החוב לפירעון מיידי?
אם הוועם לפירעון מיידי, חוב מהותי של החברה ו/או של חברה מאוחדת והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב. לענין זה "חוב מהותי": <ul style="list-style-type: none"><li>• חוב בסכום מצטבר העולה על 15% משך המזון, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחוריים של החברה, שהדרישה לפירעונו לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב בתוך 30 ימים; או</li><li>• סדרת אגורות חוב שבמהרו – שלעינוי זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרת אגורות חוב כאמור על פירעון מיידי לא תחול תקופת הריפור דלעיל.</li></ul> למען הסר ספק יובהר, כי לענין זה, לא יראו כחוב מהותי הלואה לא יכולת חורף לחברה (No Recourse).	<b>Cross Default</b>
	משמרת חברת לשירותי נאמנות בע"מ שם האחראי על הסדרה אצל הנאמן: רוי'ich Rami Sabti דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352 ; פקס: 03-6374344 ; דוא"ל: RamiS@Mtrust.co.il <b>פרטי הנאמן</b> תל אביב, רח' מנחם בגין 48-46, ירושלים

נספח א'דוח תזרים מזומנים חזוי (באלפי ש"ח) לתקופה מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2025

הנחות יעיקריות	הנחות יעיקריות	עד 31.12.2024	עד 31.12.2025	1.1.2025 31.12.2025
<b>יתרות פיתיחה (*)</b>		9,800	27,321	
<b>מקורות סלו:</b>		-	-	-
<b>תזרים מזומנים מ פעילות שוטפת :</b>				
משיכת עדפים מפרויקט נווה התות	(1)	18,224	4,814	
משיכת עדפים מפרויקט שלומי ב'	(2)	-	-	
משיכת עדפים מפרויקט נס ציונה	(3)	11,081	13,619	
הכנסות תקורה, ניהול ורווחי בגין - פרויקטים	(4)	50,000	-	
מיומו כנד שבעודי עדפי פרויקט קריית ההגנה ופרויקט מגדל העמק (מגורים)	(5)	1,850	11,875	
הלוואות (הארכת הלואאות קיימות)	(**)	90,955	62,379	
<b>סה"כ מקורות שימושים :</b>				
<b>תזרים מזומנים לפעלויות מימון :</b>				
פרעון הלואאות	(6)	(1,850)	(11,875)	
פירעון הלואאות משתפות ברוחים נווה התות	(7)	(815)		
פירעון קרן אגרות חוב (סדרה א')	(8)	(15,771)	(24,668)	
תשומי ריבית	(9)	(4,442)	(8,904)	
פירעון הלואאות משלים הוו - פרויקט מגדל העמק	(4)	(25,000)	-	
<b>תזרים מזומנים לפעלויות השקעה :</b>				
השקעות הוו עצמי בפרויקט נווה התות	(50)		-	
השקעות הוו עצמי בפרויקט נס ציונה	(165)		-	
השקעות הוו עצמי בפרויקט שלומי ב'	-	-	-	
השקעות הוו עצמי בפרויקטים נוספים	(10)	(6,504)	(3,654)	
<b>תזרים מזומנים לפעלויות שוטפת :</b>				
הוצאות הנהלה וככלויות	(11)	(9,037)	(9,000)	
<b>סה"כ שימושים :</b>		<b>(63,634)</b>	<b>(58,101)</b>	
<b>יתרות סגירה</b>		<b>27,321</b>	<b>4,278</b>	

(\*) יתרות מזומנים בספרי החברה.

(\*\*) מעבר למקורות אלו, קיימות לחברת מסגרות אשראי מאושرات ובلتיה מנוצלות בסך כולל של כ- 750 אלף ש". יובהר כי לא הובאו בחשבון תשלומי דיבידנד מתאגידים מוחזקים, שבבעליהם נכסים מיניבים, שבשלב זה תזרים הכספיותם משרת את הוצאותיהם, לרבות הוצאות מימון.

הנחות והערכות יעיקריות :

(1) (א) נכון למועד זה, ביחס לשלב אי' נמכרו 18 מתוכך 20 יח"ד והקמתו הושלמה (בתהליך מסירה לרכשים), וביחס לשלב

ב' נמכרו 12 יח"ד מתוכך 24 יח"ד ושיעור הביצוע הממוצע עומד על כ- 86%.

(ב) במהלך שנת 2024 הונחה :

(1) השלמת המכירה של שלב אי' (100%),

(2) השלמת הקמה ומכירה של לפחות 70% משלב ב' ומשיכת ע"ח 25% מעדפים של שלב ב',

(3) משיכת יתרת העודפים בגין מכירת מקרקעין שלב ג' ומלוא העודפים בגין שלב אי', לרבות מלאה החון העצמי.

(ג) במהלך שנת 2025 הונחה :

(1) השלמת הקמה ומכירה של שלב ב' (100%),

(2) משיכת יתרת העודפים בגין שלב ב'.

הונחה משיכת חלק מהעודפים בפרויקט, בעיקר בגין שלב א'.

(2)

משיכות תקורה, ניהול ורווחי בגין, ביחס לפרויקטים השונים של הקבוצה, כאשר התזרים הנובע מכל פרויקט כאמור חשוב ביחס לכל אחד מהפרויקטים ונפרש באופן ליניארי לאורך תקופת כל פרויקט.

(3)

הונחה גישת חילק שוויוניים בין פרויקטים מוגבלים, המוחזק בשיעור של 50% ע"י החברה ("היזט"), תוך ייעוד חלק מתמורת הגיסוס לפרעון מלאה המימון אשר הוועמד ע"י משלים הוו ליום ייזום פרויקט מגדל העמק (מגורים) (בסך של כ- 25 מיליון ש"ח, חלק החברה במימון : 25% (כ- 6.25 מיליון ש") וחילק שותף החברה ביחס: 75%), כאשר פרעון החלקו של השותף במימון הניל' ייעשה באמצעות חלק מהלוואה אשר תועמד על ידי החברה לשותף ("הלוואה לשותף"). כמו כן, הונחה קבלת היתר בניתה

לפרויקט קריית ההגנה עד לתום הרביעון השלישי של שנת 2024.

(5) ביחס לשנת 2024 - הארצת תקופת הפרעון של הלואאה מצד ג' בסך של 1,850 אלף ש"ח בשנתיים, ללא שינוי בRibbit (הלוואה 2024). ביחס לשנת 2025 - הארצת תקופת הפרעון של הלואאה מגוף מוסדי בסך של 10 מיליון ש"ח והלוואה

משלים הוו בפרויקט מגדר העמק (מסחר) בסך של כ- 1,875 אלפי נס' בשנה נוספת, ללא שינוי בRibbit ("הלוואות 2025").

לפרטים נוספים בדבר ההלוואות ראו סעיפים 1.8.4.3, 1.8.4.6 ו- 1.6.6.7.

(6) מתוך הסכום הנפרק במהלך שנת 2024, כמפורט תחת הנחה מס' 5 לעיל, הונחה הארכת תקופת הלוואה 2024 (כהגדורתה לעיל) בסך של 1,850 אלפי ש"ח, קרי פירעونة והעמדתה מחדש וכן פרעון הלוואה משלים הוו בפרויקט מגדר העמק (מגורים) בסך של כ- 6.25 מיליון נס' (חלק החברה) כמפורט בס"ק (4) לעיל. מתוך הסכום הנפרק במהלך שנת 2025, כמפורט תחת הנחה מס' 5 לעיל, הונחה הארכת תקופת הלוואה 2025 (כהגדורתן לעיל) בסך של 11,875 אלפי ש"ח, קרי פירעון והעמדתו מחדש.

(7) הלוואה אשר הוועדה על ידי "מלואה בע" (כהגדורתו בסעיף 1.6.2.1(3)(ב) לפרק אי לדוח השנתי לשנת 2022).

(8) ביום 31.3.2024 חל מועד תשלום קרן וריבית אגרות החוב (סדרה Ai) בסך של 11,538 אלפי ש"ח אשר נפרק באמצעות אשראי אשר הוועד חלק ממסגרת האשראי בפרויקט נווה התות, כמפורט בדיוח המידי מיום 26.3.2024 (מס' אסמכתא 2024-01-032370) אשר כלל בזאת על דרך הפניה.

(9) (א) לרבות תשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה Ai) (לפי שיעור הריבית הקיים נכון למועד זה), בגין החוב המפורט בס"ק (4) לעיל בגין הריבית לה תהא זכאייה החברה בגין ההלוואה לשוטף (כהגדורתה לעיל) וכן בגין הלוואה 2024 (כהגדורתן לעיל); (ב) תשלום ריבית בגין אגרות לחובות למימון רכישת קרקעות ישולם עד למועד כניסה הפרויקטים לlioוי הבנקאי.

(10) הונח כי יועמד מימון בנקאי/מוסדי בשיעור של כ- 70%-80% לפרויקטים אשר הגיעו לשלב ההקמה.

(11) בהתאם על תקציב העבודה של החברה, תוך פרישה ליניארית.

metubu הדבירים, דוח תזרים מזומנים חזוי כולל נתונים המבוססים על הנחות, העריכות, תחזיות ותכניות של החברה בהיחס לפעלולתה וביחס לפעלולותן של תאגידים המוחזקים על ידה (לבדות יחד עם שותפים), לבנות ההנחות וההערכות העיקריות לעיל, שהינן בבחינת מידע צופה פג עתידי (כהגדורתה בחוק ניירות ערך, התשל"ח-1968), אשר התממשו אינה ודאית ואנייה מצויה בשליטת החברה בלבד, ואשר נמשרים בתנאים חריגים של אי-ודאות, בין היתר על רקע מלחמת "חרבות ברזיל" ומצב החירום הבטחוני בו מצויה מדינת ישראל. לפיכך, אין כל ודאות כי התוצאות או ההערכות או התחזיות או התכניות יתמשו, ככל או חלקי, והם עלולים להיות שונים מآل המזומנים לעיל, אף אופמן מהותי, וזאת בין היתר בשל תלותם בגורם חיצוניים שאינם בשליטת החברה, כגון במילוות או שותפי החברה ובתנאי השוק לצורך גיוש חבר, לרבות בכל הנוגע למלחמת "חרבות ברזיל" והמצב הבטחוני בישראל או התממשות איזה מגורייני הסיכון החלים על פעילותה. יובהר כי הדוח מבוסט על המידע הנוכחי במועד פרסוםו וכי החברה אינה מתחייבת לעדכנו בשום מקרה, לרבות בתוצאה מי התממשות או התממשות שונה מההנחות/הערכתות העיקריות שעדנו בbasisו.

להלן טבלת השוואת בין נתונים תזרים המזומנים החזווי של החברה בגין החודשים יולי עד דצמבר 2023 (אשר נערכ ביום 18.10.2023 וצורף לדוח משלים לדוח התקופתי לרעון הלוואה לשנת 2023), לבין תזרים המזומנים כפי שהיא בפועל במהלך שנת 2023:

עד 1.7.2023 31.12.2023 (בפועל)	עד 1.7.2023 31.12.2023 (תחזית שפורסמה)	
<b>באלפי ש"ח</b>		
3,335	3,335	<b>יתרתות פטירה</b>
<b>מקורות סולו :</b>		
1,455	1,455	<b>תזרים מזומנים מפעילות שוטפות :</b>
-	-	משיכת עדפים מפרויקט נווה התות
1,416	1,621	משיכת עדפים מפרויקט שלומי ב'
<b>תזרים מזומנים מפעילות מימון :</b>		
23,185	23,197	משיכת תקורתה, ניהול ורווחי ביצוע
-	-	שחררו יתרת תמורה ההנפקה ע"י הנאמן
-	-	הרחתת סדרת אגרות חוב (סדרה Ai)
<b>29,391</b>	<b>29,608</b>	הלוואה (הארכת הלואות קיימות)
<b>סה"כ מקורות :</b>		
<b>שימושים :</b>		
<b>תזרים מזומנים לפעילות מימון :</b>		
(7,547)	(7,411)	פירעון הלואות
(3,729)	(3,729)	תשומתי ריבית
<b>תזרים מזומנים לפעילת השקעה :</b>		
(570)	(848)	השקעות הוו עצמי בפרויקט נס ציונה
(700)	(700)	השקעות הוו עצמי בפרויקט שלומי ב'
(2,935)	(2,716)	השקעות הוו עצמי בפרויקטים נוספים
<b>תזרים מזומנים לפעילת שוטפות :</b>		
(4,110)	(4,363)	הוצאות הנהלה וככלויות
<b>(19,591)</b>	<b>(19,768)</b>	<b>סה"כ שימושים</b>
<b>9,800</b>	<b>9,840</b>	<b>יתרות סגירה</b>

**ע.ע. יסודות איתניים ייזום ובנייה בע"מ**  
**דוחות כספיים**  
**ליום 31 בדצמבר 2023**

**ע.ע. יסודות איתניים ייזום ובנייה בע"מ**

**דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023**

**תוכן העניינים**

**עמ 1**

**2-3**

**דוח רואי החשבון המבקרים**

**מכtab הסכמה להכללה של דוח רואי החשבון המבקרים בקשר עם תשקיף  
מדף החדש מאי, 2022**

**הדוחות הכספיים :**

**5-6**

**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

**7**

**דוחות מאוחדים על הרווח הכללי**

**8**

**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

**9-10**

**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

**11-57**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

## דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ (להלן: "החברה") לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022, את הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הדוחות על הרווח הכלול, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעת על דוחות כספיים אלה בהתאם על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פועלתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מתנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידיה סבירה של בוחן שאין בדברו הכספי הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בדינה של כללי החשבונות שיושמו ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותה ההציג בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימי 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

### **עניני מפתח ב ביקורת**

עניני מפתח ב ביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המוצע, היו משמעותיים ביותר ב ביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי לתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מתאים, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו ויבוש חווות 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.

### **מידדת שיעור התקדמות של מחויבות ביצוע שמיימות לאורך זמן**

החברה פועלת, בין היתר, בתחום נדל"ן ביוזם להקמה ומכירה של דירות מגורים (להלן: "הפרויקט") ומכירה בהכנסות מחזויים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקון דוחות בינלאומי מס' 15 - הכנסות מחזויים עם לקוחות. כפי שמתואר בביורים 2 (הכרה בהכנסה), 3 (יעקי האומדן והנחה בערך התקודות הכספיים) לדוחות הכספיים המאוחדים, מחויבות הביצוע היחידה של החברה בחזזה להקמה והכירה של דירות למגורים בישראל היא העברת ללקוח של דירה בבניין מגורים. החברה מכירה בהכנסה לגבי כל חוזה למכירת דירה בנפרד.

החברה מודדת את שיעור התקדמות הביצוע בשיטת התשומות, דהיינו על בסיס העליות שהתחוו לחברה ביחס לסך העליות החזויות בפרויקט (להלן: שיעור ההתקדמות) על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את יתרת העלות הדרישה להשלמת הפרויקט. תהליך זה כרוך באיתו דעת מושעתית ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביחסם השיטה. כמו כן, תהליך זה כולל הפעלת שיקול דעת מושעתית והערכת סובייקטיביות של הנהלה כגון: קצב התקדמות הבניה, מחירי הגלם/החזזה, השפעת שינויים בלתי צפויים בתכניות הפרויקט וביצועו לרבות לוחות זמנים, והשלכותיהם על עדכון יתרת תקציב העליות הבלתי צפויות ויתרת התקציב בכללותו.

שיעור ההתקדמות נקבע בהתבסס על הערכות ואומדן הכללים את העליות היישרות והעלויות העקיפות המתיחסות במישרין לקיום החזזה ומוקצת לכל חזזה בנפרד על בסיס מפתח הענסה סביר. החברה אינה יכולה במידידת "שיעור ההתקדמות" עלויות שאינן משקפות את ביצוע החברה בהערת השליטה ללקוח כגון עלות קרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי.

מידידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העליות המיחוסות אליה באופן ישיר ועל העליות המשותפות בפרויקט המיחוסות לדירה לפי מפתח הענסה. במועד ההתקשרות בחזזה למכרת דירה שנחתרם לאחר שהחברה כבר החלה בבניה, החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצבור בהתאם למידידת ההתקדמות של מחוביות הביצוע באותו מועד במקביל להכרה בעליות הקשורות.

שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון: מלאי בניינים ודירות לממכר, הכנסות, עלות הכנסות והכנסות לקבל. ביקורת על שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה הנהלה את נאותות ההנחות ואומדן ששימשו בקביעת שיעור ההתקדמות, לפיכך זיהינו את ביקורת אומדן שיעור ההתקדמות כעניין מפתח ב ביקורת.

#### המענה שניתן לעניין מפתח ב ביקורת

1. השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתיחס למידידת שיעור התקדמות של מחוביות ביצוע שמקורו לאורך, הכנסות, זמו וביקרנו את התכנון, היישום של בקרות המפתח בתהליך.
2. בחרית מדגם של פרויקטים על בסיס פרמטרים מסוימים ואיכותיים וביצוע, בין היתר ובאופן מוגן, את הנהלים הבאים:
  - בדיקה מוגנית של העליות שהושקעו בפרויקט בדגש על עליות המשקפות התקדמות ביצוע.
  - בדיקה שיעור ההתקדמות בהשוואה לדוחות פיקוח ותקציב שוטפים בשינויים המתאים.
  - ביצענו בדיקות אנליזיות ובדיוקן מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים המשמשים בקביעת שיעור ההתקדמות ובכלל זה, עלויות עקייפות, וקצב ההתקדמות בהשוואה לתקופות קודמות ותגרכנו את הנהלה לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס החישוב.
  - בדיקה נאותות תחשיבי הנהלה.

תל אביב, 31 במרץ, 2024

זיו האפט

רואי חשבון

2024 במרץ, 31

לכבוד

הציגו של ע.ע. יסודות איטניים ייזום ובנייה בע"מ (להלן "החברה")  
אופנהיימר 10,

רחובות

ג.א.ג,

הندון: מכתב הסכמה הנחתם בד בבד עם פרסום דוח עיתוי בקשר לתשקיף מדף של חברת ע.ע.  
יסודות איטניים ייזום ובנייה בע"מ מחודש אוגוסט 2022 ("התשקיף")

הנו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוח שלנו המפורט להלן בהצעות מדף אשר יפורסם על ידכם על פי תשקיף מדף מחודש אוגוסט 2022 :

- דוח רואה החשבון המבקרים מיום 31 במרץ, 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימיים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים שהסתירה ביום 31 בדצמבר 2023.

**זיו האפט**

**רואי חשבון**

<b>لיום 31 בדצמבר</b>		
<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>ביור</b>
		<b>אלפי ש"ח</b>

**נכסי שותפים:**

18,608	12,232	24	<b>נכסים שותפים</b>
24,927	1,260	4	مزומנים ושווי מזומנים
574	-	5	مزומנים בחשבונות ליווי, נאמנות ופיקדונות בזמן קצר
3,502	12,063	6	ניירות ערך סחרירים
1,859	3,002	7	לקוחות והכנסות לקבל
49,144	77,162	7	חייבים אחרים ויתרונות חובה
<b>98,614</b>	<b>105,719</b>		קריקעות ומלאי בניינים למכירה

**סך הכל נכסים שותפים:**

68,402	35,201	7	<b>נכסים לא שותפים</b>
458	393	7	מלאי קריקעות בזמן ארוך
670	2,634	7	אופציה ומקדמות לרכישת קרקע
350	1,225	8	רכוש קבוע, נטו
30,351	47,820	9	נכסים זכות שימוש, נטו
352	388		ההשקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי
<b>100,583</b>	<b>87,661</b>		המאזני
<b>199,197</b>	<b>193,380</b>		חייבים צדדים קשורים

**סך נכסים:**

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

<b>لיום 31 בדצמבר</b>		<b>ביאור</b>
<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>אלפי ש"ח</b>

**התchiafibiot שוטפות**

41,687	99,230	24	אשראי מגופים פיננסיים ונוטני אשראי אחרים
-	15,771	12	חלויות שוטפות של אגרות חוב
3,707	2,158	10	התchiafibiot לספקים ונוטני שירות
1,246	1,323	11	זכאים ויתרות זכות
384	398	8	התchiafibot חכירה לזמן קצר
85	110	23	הלוואות בעליים
10,045	4,346	6	מקומות מלוקחות
<b>57,154</b>	<b>123,336</b>		<b>סה"כ התchiafibot שוטפות</b>

**התchiafibot לא שוטפות**

64,125	-	12	הלוואות לזמן ארוך מגופים פיננסיים ונוטני אשראי
39,618	24,222	13	அගரות חוב
635	638	23	הלוואות בעליים
572	573		התchiafibot בשל הטבות עובדים, נטו
6,897	7,031	12	התchiafibot לשותפים בפעילויות משותפת
-	932	8	התchiafibot חכירה לזמן ארוך
	1,784		מסים נדחים
<b>111,847</b>	<b>35,180</b>		<b>סה"כ התchiafibot לא שוטפות</b>

**סה"כ התchiafibot**

<b>169,001</b>	<b>158,516</b>	14	שבועדים, התקשרות וההתאfibiot תלויות
----------------	----------------	----	-------------------------------------

**הו**

1	1	הו מנויות
954	954	שטר הו
29,237	33,940	יתרת רוח
30,192	34,895	הו המוחס לבאים של החברה
4	(31)	זכויות שאין מקנות שליטה
<b>30,196</b>	<b>34,864</b>	<b>סה"כ הו</b>

**סה"כ התchiafibot והו**

שלומית טיב  
סמנכ"לית הכספיים

עומר ייחמוביץ'  
מנכ"ל

עו.ר זרף  
יור הדירקטוריון  
תאריך אישור הדוחות הכספיים : 31 במרץ 2024

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2021	2022	2023	ביאור	
	אלפי ש"ח			
3,109	28,745	46,442	16	הכנסות
2,043	19,736	29,987	17	עלות הכנסות
<b>1,066</b>	<b>9,009</b>	<b>16,455</b>		<b>רווח גולמי</b>
(362)	(1,200)	(1,490)	18	הוצאות מכירה ושיווק
(6,344)	(8,394)	(10,211)	19	הוצאות הנהלה וככלויות
(79)	-	-		הוצאות אחרות
<b>7,388</b>	<b>5,576</b>	<b>7,189</b>	<b>9</b>	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>1,669</b>	<b>4,991</b>	<b>11,943</b>		<b>רווח תפעולי</b>
(441)	(5,498)	(6,737)		הוצאות מימון
278	537	1,246		הכנסות מימון
(163)	(4,961)	(5,491)	20	הוצאות מימון, נטו
<b>1,506</b>	<b>30</b>	<b>6,452</b>		<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
-	27	1,784	21	מסים על הכנסה
<b>1,506</b>	<b>3</b>	<b>4,668</b>		<b>רווח נקי וב כולל לשנה</b>

הרוח (הפס"ז) מייחס ל:

בעלי מנויות החברה	1,335	69	4,703
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	171	(66)	(35)
	<b>1,506</b>	<b>3</b>	<b>4,668</b>

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

<b>סה"כ</b>	<b>זכויות שאינם מקנות שליטה</b>	<b> יתרת רוח הוון מניות</b>	<b> שטר הוון</b>	<b>הוון מניות</b>	<b> יתרה ליום 1 בינואר 2021</b>
<b>אלפי ש"ח</b>					
29,659	1,350	28,308	-	1	הנפקת שטר הוון
954	-	-	954	-	רוח נקי וכובל לשנה
1,506	171	1,335	-	-	דיבידנד
(1,826)	(1,351)	(475)	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
30,293	170	29,168	954	1	רוח נקי וכובל לשנה
3	(66)	69	-	-	דיבידנד
(100)	(100)	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
<b>30,196</b>	<b>4</b>	<b>29,237</b>	<b>954</b>	<b>1</b>	רוח נקי וכובל לשנה
4,668	(35)	4,703	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
<b>34,864</b>	<b>(31)</b>	<b>33,940</b>	<b>954</b>	<b>1</b>	

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**ע.ע. יסודות איתניים ייזום ובנייה בע"מ**

**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>		
<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>		
1,506	3	4,668
(975)	(3,680)	(8,317)
531	(3,677)	(3,649)
-	(27,658)	-
<b>531</b>	<b>(31,335)</b>	<b>(3,649)</b>
81	(63)	477
125	(353)	(2,142)
(7,527)	(16,746)	23,667
-	-	65
6,880	1,100	-
3,201	(1,426)	(9,415)
<b>2,760</b>	<b>(17,488)</b>	<b>12,652</b>
39,161	*30,400	7,422
(39,189)	*(7,796)	(16,300)
-	39,486	-
(3,370)	(1,861)	(6,217)
-	98	28
(234)	(426)	(446)
(91)	5,867	134
(475)	-	-
(1,352)	(100)	-
<b>(5,550)</b>	<b>65,668</b>	<b>(15,379)</b>
(2,259)	16,845	(6,376)
4,022	1,763	18,608
<b>1,763</b>	<b>18,608</b>	<b>12,232</b>

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**  
רוח נקי לשנה  
התאמות הדרשות להציג תזרים המזומנים מפעילויות  
שוטפת - נספח א'  
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (שישימשו לפעילויות) שוטפת,  
לפניהם רכישת קרקעות לבניה  
רכישת קרקעות לבניה  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (שישימשו לפעילויות) שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**  
ירידה (עליה) מנויירות ערך סחריים, נטו  
מכירות (רכישות) של רכוש קבוע, נטו  
ירידה (עליה) במזומנים בחשבונות ליווי ונאמנות ופיקדונות  
זמן קצר  
תמורה ממימוש השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני  
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות בשיטת השווי  
המאזני  
מתן הלואות (פירעון הלואות) לחברות המטופלות בשיטת  
השווי המאזני  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (שישימשו לפעילויות) השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**  
קבלת אשראי מתאגידים בנקאים ואחרים  
פירעון אשראי מתאגידים בנקאים ואחרים  
תמורה מהㄣפקת אגרות חוב, נטו  
ריבית ששולמה  
קבלת הלואות מבבעלי עניין  
פירעון התחייבות בגין חכירה  
קבלת (פירעון) הלואה מסוותיפם  
דיבידנד ששולם לבבעלי מנויות החברה  
דיבידנד ששולם לבני הזכות שאינם מקנות שליטה  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (שישימשו לפעילויות) מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

\* סוג חדש.

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

			<b>נספח א' - התאמות הדרושים להציג תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הכנסות והוצאות שאינן כרכות בתזרימי מזומנים</b>
405	532	599	פחות והפחנות
(88)	1,364	5,203	הוצאות מימון, נטו
(7,388)	(5,576)	(7,189)	חלק החברה ברוח מהש侃עות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(162)	222	97	ירידה (עליה) בשווי הון ניירות ערך סחרים
-	27	1,784	מסים על הכנסה
<b>(7,233)</b>	<b>(3,431)</b>	<b>494</b>	
			<b>שינויים בסעיפים רכוש והתחייבויות תפעוליים</b>
(5,665)	(777)	6,117	ירידה (עליה) במלאי (למעט רכישת קרקעות לבניה)
7,151	(3,455)	(8,561)	ירידה (עליה) בליךות והכנסות לקבלת
(1,271)	(665)	(1,180)	ירידה (עליה) בחיבטים אחרים ויתרות חובה
7,310	2,735	(5,699)	עליה (ירידה) במקומות מרכשי דירות
1,787	2,474	(373)	עליה (ירידה) בספקים ונוטני שירותים
(3,016)	(609)	885	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(38)	75	-	עליה (ירידה) בהתחייבות לסיום יחס עובד מעיביד
<b>6,258</b>	<b>(222)</b>	<b>(8,811)</b>	
			<b>מזומנים שהתקבלו (שולמו) במהלך התקופה עברו</b>
-	(27)	-	מייסים שהתקבלו (שולמו), נטו
-	(27)	-	
<b>(975)</b>	<b>(3,680)</b>	<b>(8,317)</b>	
			<b>סך התאמות הדרושים להציג תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</b>
-	-	<b>1,296</b>	<b>פעולות מהותיות שאינן כרכות בתזרימי מזומנים -</b> הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הbijorim המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 1 - כלל**

**א. הישות המדוחת:**

החברה התאגדה בישראל ביום 23 ביוני 2014 כחברה פרטית מוגבלת ב민יות, בהתאם להוראות חוק החברות, שם ע.ז. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ, וביום 13 בפברואר 2018 שנינה את שמה ל-ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ. כתובת המשרד הרשות של החברה היא אופנהיימר 10, רחובות.

החל מחודש אוגוסט 2022 החברה הינה תאגיד מדוחת ואגרות החוב (סדרה A) שהנפקה במסגרת הנפקה ראשונה לציבור, נסחרות בבורסה לנירות ערך בתל אביב.

החברה נמצאת בבעלות ה"ה עופר זרף (בעל השליטה, המחזיק בה בשיעור של 85%) ועומר ייחמוביין' (המחזיק בשיעור של 15%, באמצעות ענוהה השקעות בע"מ הנמצאת בבעלותו המלאה; "ענוהה").

החברה פועלת בישראל באמצעות ובאמצעות חברות מוחזקות ופעילויות משותפות, בתחום הנדל"ן היומי למגורים ובתחום הנדל"ן להשקעה, והקימה ומקיים פרויקטים, משלומי בצוון, דרך מרכזי הארץ ועד למצפה רמון שבדרום (להלן – "הקבוצה"). באשר למידע לפי מגורי פעילות – ראה ביאור 25.

**ב. שינוי מבני**

ביום 13 בספטמבר 2021, הושלם מיזוג בין החברה לחברה בעלותו המלאה של מר עופר זרף ("חברת הייד"), לפי סעיף 103ג לפקודות מס הכנסה [נוסח חדש], במסגרתו התמזגה חברת הייד עם ול透ן החברה, והעבירה לחברת כל נכסיה וה坦הייבוטיה (הכוללים החזקות בחברות יסודות סופה, גאי י.מ. נדל"ן וగראפייט יסודות), לרבות עובדים. המיזוג קיבל את אישור רשות המיסים ביום 21 בדצמבר 2020 ומועד המיזוג נקבע ליום 31 בדצמבר 2020.

**ג. מלחמת חרבות ברזיל**

ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות המתקפות על ישראל והמצב הביטחוני, הכריזה הממשלה ישראלי על מלחמת "חרבות ברזיל" וכתוצאה לכך קבעה הגבלות שונות ובכללן אזורים בהם קיימות הגבלות על תנועה של אזרחים, הגבלה על התכנסויות שונות, שיוניים בפעולות מערכת החינוך וכיו"ב וגיסה אזורים רבים לשירות מילאים (להלן "AIRSOUP מלחמת חרבות ברזיל") בעקבות המצב הביטחוני, הנחיות הממשלה כול גיוסי המילואים והתנדבות של עובדים לפרקי זמן ממושכים, נוצרה האטה בפעילויות המשק בתחום הבניין.

גיוס המילואים הנרחב לצד הקפתה היתרי עבודה של עובדים פלסטיניים ועקבות עובדים זרים הובילו לצמצום היקפי כח האדם הזמין לפעילויות אחרות, זאת בנוסף על הכרזה על אזורים בתחום המדינה כאזורים צבאים סגורים, לא אפשרו הגעת אוחז ניכר מהעובדים של חברות הבניה והקבלנים בתחום זה.

ה להשפעה על הפרויקטים של החברה :

ככל, מאז פרוץ המלחמה, ממשיכה החברה בפעילותה בכפוף לנסיבות ולכלל ההנחיות של פיקוד העורף.

בתחום ייזום הנדל"ן, ביחס לפרויקטים שהיו בפיתוח עם פרוץ המלחמה (גווה התות ושלומי שלב B) - במהלך השבועות הראשוניים למלחמה, אתרי הבניה של הקבוצה נסגרו עקב הנחיות פיקוד העורף, כאשר בהמשך, הוגמו הוראות פיקוד העורף בהתייחס לענף הבניה ואתר הבניה בוגה התות שב לפעולת, אם כי בתפקיד חלקית עקב מחסור בכך אדם, בעוד שלומוי הפקה לאזרץ צבאי סגור כך שבו מוצעת בפרויקט שלומי שלב B בעבודות בהיקף מצומצם בתיאום עם גורמי הצבא. בהתאם להערכת החברה המקורית, הקמת פרויקט שלומי B הייתה מתוכננת להיות מושלמת ברבעון הראשון של שנת 2025, כאשר על רקע האמור לעיל, נכון למועד אישור הדוח, מעריכו החברה כי יכול עיכוב של חצי שנה לפחות בהקמת ושיווק הפרויקט, וזאת כתלות בהמשך המלחמה/מצב הביטחוני (לרבות מגבולות הכנישה והעבודה שלומי והמחסור בכך אדם)

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים****באיור 1 – כלל (המשך)****ג. מלחמת חרבנות ברזל (המשך)**

הקבוצה צופה לתיקריות בתשומות הבניה, אולם מנicha במקביל כי אלה יכולים לקבל ביטוי בהתאם למחירים ללא פגיעה משמעותית ברוחניות. בהתחשב בכך שמדובר במקרה הקבועה למציאת פתרונות למחסור, לרבות באמצעות גיסטים וקובלי מושנה. בנוסף, ניכרת האטה כלכלית בביקושים בשוק הדיור, בהמשך למקרה שאפיינה את החודשים האחרונים על רקע העליה באינפלציה ובשיעור הריבית, כאשר פעילות השיווק והפרסום שנערכה בחודש אוקטובר חודשה במהלך חודש נובמבר, ללא השפעה על מחירי השיווק.

לאור האמור, ובעיקר על רקע המחסור בכך אדם, המגבילה הקיימת ביחס לביצוע עבודותuproject שלולמי בי' וההתיקריות הצפיה בתשומות הבניה, צפואה האטה בקצב הביצוע של הפרויקטדים וכן בקצב מכירת דירות חדשות, כאשר בשלב זה לא חלו עדכונים מהותיים באומדן החברה. בתחום הנדלין להשקעה, נכוון למועד פרסום הדוח, פעילות זו לא השפיעה באופן מהותי מהמלחמה, והחנסות מדמי שכירות לרבות שיעורי הגיבה משוכרים, נותרו דומים למצב טרום פרוץ המלחמה. יצוין כי הקמת המרכז המסחרי בשלומי, אשר הפך לאזור צבאי סגור, מתבצעת לפי הנחיות פיקוד העורף, באופן המיעקב את הקמת הפרויקט (העבודות היו אמורות להסתיים בربעון הראשון של שנת 2024).

החברה מעיריצה בשלב זה, בהתבסס על המידע המצווי בידיה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כי לאירועי מלחמת "חרבות ברזל" לא צפואה להיות השפעה מהותית לרעה על תוכניות הפעולות של החברה. יחד עם זאת, הפיכתה של שלומי לאזור צבאי סגור הגורמת לעיכוב בהקמה ושיווק הפרויקט שלומי ב' כאמור לעיל, מובילה גם לעיכוב במועד הצפוי למשיכת חלק החברה בעודפים מפרויקט זה, אשר היוו את אחד המקורות המתוכננים לפערו שוטף של אגרות החוב (סדרה A) של החברה. על כן, בכונת החברה לפreau תשלים אלו ממוקורות חלופים. מעבר לכך, וככל שהמלחמה תימשך ו/או תתרחב עלולה להיות לכך השפעה מהותית לרעה על תוכניות העסקיות של החברה בתקופות עתידיות, ובכל זאת כתוצאה מפגיעה בביטחון לח"ד (לרבות עקב פגיעה ביכולת הרוכשים לקבלת משכנתאות), בקצב מכירת ייח'ד, במשך הטיפול בנושאי תכנון ורישוי, בקצב הקמת הפרויקטדים בעקבות המשחרר בכח אדם ו/או מגבלות בטחניות וכן כתוצאה מייקור עלויות ההקמה והתמכשות סיכון מימון (הכוללים קיטון/הגבלת של היקף האשראי הבנקאי לענף הנדלין, העלאת דרישות הסף למימון וקיים בגין חוב לרבות בשוק ההון). לאור חוסר הוודאות בקשר עם היקף הלחימה ומשכה אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את היקף ההשפעה העתידית של אירועי מלחמת "חרבות ברזל" על החברה (מלבד ההשפעות שפורטו לעיל).

**ד. הגדרות**

חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-10 IFRS) ואשר דוחותיהן מאוחדים או מוחדרים עם דוחות החברה.

החברה, חברות בנות שלה וחילקה בישיות המוצגות על בסיס השווי המאזני.

כולל עסקות הקשורות בין החברה או חברות מאוחדות שלה לבין צדדים אחרים, אשר קיימת ביניהם הסכמה חוזית לשיליטה מסווגת, וחברות אשר לקבוצה יש בהן השפעה מהותית ("חברות כלולות"), כהגדרתה בסיס השווי המאזני – IAS 28.

כהגדרכם בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

בעלי עניין ובעלי שליטה –

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באיור 2 - כללי דיווח ו מדיניות חשבונאית**

**א. עקרונות עיצבת הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (International Financial Reporting Standards), שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standards Board) ; (להלן – תקני-h-IFRS) – וכוללים את ה吉利י הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניריות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – ..2010

המדיניות החשבונאית המוצגת בביור זה,IOSM, יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות לדוחות הכספיים. תיאור המדיניות החשבונאית לדוחות כספיים" באשר לישום לראשונה של תיקון זה ושל תיקונים אחרים לתקני IFRS חדשים – ראה כב' להלן.

**ב. מטב הפעילות ומטב ההציגה**

**1. מטב הפעילות ומטב ההצעה**

הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים, שהוא מטב הפעילות של החברה ושל שאר חברות הקבוצה. מטב הפעילות הוא המטב המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקותיה ולפי מטב זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

**2. פרטיים כספיים צמודי מัด**

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאים לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן – המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי הצמדה הנובעים מההתאמה כאמור, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים, נזקפים לרוח והפסד.

**ג. תקופת המחזור התפעולי**

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה בפעולות היżמית עולה על שנה ועל פי רובعشיה להימשך שלוש שנים. עקב כך, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורות לאותה פעילות מסווגים בדוח המאוחד על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפות בהתאם למחזור התפעולי.

**ד. שימוש באומדנים ושיקול דעת**

הנת דוחות כספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים דורשת מהנהלה שימוש באומדנים חשבונאים והערכתות הכרוכים בשיקול דעת והמשפיקים על סכומי הנכסים והתחייבויות המוצגים לדוחות הכספיים המאוחדים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים, על סכומי הכנסות והוצאות בתקופות המדווחות ועל המדיניות החשבונאית שנקבעה עבור הקבוצה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

באשר לכללי החשבונאות שישום כרוך באומדנים ובשיעור דעת בעלי רגשות ניכרת לאירועים עתידיים, אשר התרחשותם עשויה להשפיע על הסכומים המדווחים במהלך השנה הקרובה – ראה ביור

.3

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באיור 2 - כללי דיווח ו מדיניות חשבונאית (המשך)**

**ה. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים מציגים במאוחד את הדוחות של החברה והחברות הבנות שלה וכן את חלקם של אלה בישיות שההשקה בהן מטופלת על בסיס השווי המאזני. חלקם של בעלי הזכויות האחרים בחברות הבנות "בעלי זכויות שאין מקנות שליטה" מוצג בפרט בפרט במקרה זה אשר חלקם ברוח או הפסד הנקי וחלקים ברוח הכלול الآخر, מוצג כמידע נוסף במסגרת הדוח על הרווח הכלול. עסקאות עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה, שאינם כרוכים באיבוד שליטה בחברה הבת מטופלים כעסקה במישור ההון. בהתאם, הפרש בין השווי ההוגן של התמורה ששולם או שחתקבלה לבני הסכום שבו מתואמות הזכויות שאין מקנות שליטה מוכר ישירות בקרן הון נפרדת.

הדוחות הכספיים של החברה והישיות המוחזקות על ידה ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית לדוחות הכספיים של החברה המוחזקות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שושמה לדוחות הכספיים של החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בסיבות דומות.

יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם לדוחות הכספיים המאוחדים. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין ישיות המטופלה על בסיס השווי המאזני הוכרו לדוחות הכספיים של החברה רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא קשורים באותו שוויות.

הקבוצה מעורבת בעסקאות עם צדדים שלישיים, במסגרת ישות משפטית נפרדת או הסדר חזוי, בהם הקבוצה והצדדים האחרים חולקים שליטה משותפת ("הסדרים משותפים"), החברה מסוגת הסדרים משותפים בעסקה משותפת או פעילות משותפת בהתאם לזכויות ולמחויבויות הנובעות מהסדר. החברה מעריכה את זכויותיה ואת מחויבויותיה תוך התחשבות במבנה ובצורה המשפטית של הסדר, בתנאי ההסדר החזוי וכן, כאשר רלוונטי, בעבודות ובנסיבות אחרות. עסקה משותפת (זכות הקבוצה בהסדר היא שאրיתית) מטופלת על בסיס השווי המאזני; פעילות משותפת נכללת לדוחות הכספיים של החברה המערבת בהסדר בהתאם לחלקה בנכסים ובהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של אותה פעילות, מכוח ההסכם בין הצדדים.

החברה מבצעת בדינה של רידית ערך להשקה נטו ביחסות המטופלת על בסיס השווי המאזני במלואה כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לרידית ערך של ההשקה.

**ו. מכשירים פיננסיים**

**1. נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שנייתן ל以习近平 לרכישת הנכס הפיננסי, כמעט במקורה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רוח או הפסד, לגבי עליות עסקה נזקפות לרוח או הפסד. החברה מסוגת ומודדת את מכשירי החוב לדוחות הכספיים על בסיס הקритריונים להלן:

- א. המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן-
- ב. מאפייני תזרים המזומנים החזוי של הנכס הפיננסי.

הקבוצה מחזיקה בניירות ערך סחרים למטרת מסחר, אשר מוצגים בהתאם על בסיס שווי הוגן דרך רוח ופסד, יתרת הנכסים הפיננסיים שהחברה מחזיקה הינם במסגרת מודל עסקי שנועד לגבות תזרימי מזומנים חזויים, שהם רק תשלום קרן וריבית, במועדים מוגדרים, בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים הנמנים על קבוצה זו מוצגים על פי תנאים לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובמידת הצורך בינוי הפרשה להפסדי אשראי. אשראי לזמן קצר, כגון לקוחות וחיבורים אחרים, מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל לפי ערכו הנוכחי.

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באיור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)**

**ו. מכשירים פיננסיים (המשך)**

**2. ירידת ערך נכסים פיננסיים**

החברה מכירה בהפרשה להפסד בגין הפסדי אשראי צפויים ('expected credit loss' model) עבור נכסים החוב הפיננסיים שאינם נמדדים בשוויו הוגן דרך והפסד.

לגביל קווות, נכסים חמזה שאינם כוללים רכיב מימון שימושי החברה מיישמת את הגישה המוסięת לפיה ההפרשה להפסדי האשראי החזויים נמדדת לאורך יתרת תקופת חייהם המשיר.

סכום הפסדי האשראי החזויים מוכר ברוח או הפסד.

**3. התחביבות פיננסיות**

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את התחביבות הפיננסיות בשווי הוגן בנסיבות עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של התחביבות הפיננסיות. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחביבות הפיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. כאשר ישנו שינוי בתזרימי המזומנים הצפויים לכיסוי התחביבות, תזרימי המזומנים החדשניים מהווים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי כאשר הפרש בין הערך הנוכחי של התחביבות הפיננסיות המוחושבת כאמור, לבין הערך הנוכחי של התחביבות הפיננסיות המקורי מוכר ברוח והפסד.

קבוצה זו כוללת אשראי זמן קצר ואורך מבנים וגופים פיננסיים, אגרות חוב, התחביבות לצדי גי המשתתפים ברוחחים, אשראי לזמן קצר, כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל לפי ערכו הנומינלי.

**4. שינויי תנאים מהותי של מכשיר חוב**

החלפה של מכשיר חוב, בעלי תנאים שונים באופן מהותי, מטופלת כסילוק של התחביבות הפיננסיות המקורי והכרה בתחביבות פיננסית חדשה. בנוסף, תיקון שימושי של התנאים של התחביבות פיננסית קיימת, או החלפה של מכשיר חוב בעלי תנאים שונים באופן מהותי בין לוה לבון מלאה קיימים, מטופלים כסילוק של התחביבות הפיננסיות המקורי והכרה בתחביבות פיננסית חדשה לפי שווי הוגן. במקרים כאמור כל ההפרש בין העלות המופחתת של התחביבות הפיננסיות המקורי לבין השווי הוגן של התחביבות הפיננסיות החדשה מוכר ברוח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות מימון.

התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשניים, כולל عملות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהוון באמצעות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי, הינו שונה לפחות באחוזים מהערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים הנוגרים של התחביבות הפיננסיות המקורי. בנוסף ל מבחון הכלומי כאמור לחברה בוחנת בין היתר האם חלו שינויים גם בפתרונות כלכליים שונים הקיימים במכשירי החוב המוחלפיים.

במקרה של שינויים תנאים (או החלפה) של מכשיר חוב שאינו מהותי, תזרימי המזומנים החדשניים מהווים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי כאשר הפרש בין הערך הנוכחי של התחביבות הפיננסיות בעלת התנאים החדשניים לבין הערך הנוכחי של התחביבות הפיננסיות המקורי מוכר ברוח והפסד.

## ע.ע. יסודות איתניים ייזום ובנייה בע"מ

### באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### באיור 2 - כללי דיווח ו מדיניות חשבונאית (המשך)

##### ג. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקין במכירת כס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה ("מחיר היצאה").

מדידת שווי הוגן מבוססת על הנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי ביוטר של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכספי ביוטר. השווי הוגן של כס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שימוש המשתתפים בשוק ישתמש בעט תមחר הנכס או ההתחייבות, בהנחה שימוש המשתתפים בשוק פעולים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתמש בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ותקיימים עבור מספיק נתונים שניינים להשגה כדי למدد שווי הוגן, תוך מיקוס השימוש בתנאים רלוונטיים שניינים לצפיה ומצוער השימוש בתנאים שאינם ניתנים לצפיה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שנitin גילי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בהתאם למדד השווי הוגן, בהתאם על רמת התנאים הנמוכה ביוטר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה.

רמה 1 : מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2 : נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפיה במישרין או בעקיפין.

רמה 3 : נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (טכניקות הערכה ללא שימוש בתנוני צפיה).

##### ח. מזומנים ושווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילו גובהה, הכוללות פיקדונות בתאגידיים בנקיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד השקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכת מיידית ללא כס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של החברה.

##### ט. נכסים והתחייבויות הנובעים מחוזים עם לקוחות

נכס חזזה מוכר כאשר מוקנית לחברה הזכות לתמורה עבור שחורות או שירותים שהועברו לקוחות כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה ביצועים העתידיים של החברה. נכס חזזה מסווגים לסעיף לקוחות כאשר הזכות בגין הופכות להיות בלתי מותנת.

התחייבויות בגין חזזה מוצגות בדף על המחב הכספי כאשר הקבוצה מחויבת להעביר שחורות או שירותים לקוחות בגיןם היא קיבלה תמורה מהליך. במסגרת זו נכללות מקומות המתקבלות מליקות וכן התחייבות למטען שירות בגין בעלי זכויות מקרקעין וצדדים אחרים בעסקאות קומבינציה.

נכס והתחייבות בגין אותו חזזה מוצגים בדף על המחב הכספי על בסיס נטו. אולם, נכס והתחייבות חזזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בדף על המחב הכספי על בסיס ברוטו.

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**בайור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)**

**ג. מלאי מקרקעין ובניינים למכירה**

עלות מלאי בניינים למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בניה. באשר לעלות אשראי שהונו ראה סעיף טוי להלן.

מלאי בניינים למכירה נמדד כמספר מבנים העלות שווי המימוש נטו. שווי המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגילים, בכינוי אומדן העלות להשלמה, לרבות עלויות מימון, ואומדן העלות הדרושים לביצוע המכירה.

עבור דירות שנמכרו, עלות מלאי המקרקעין ודירות למגורים נזקפת לעלות המכירה בהתאם לשיעור ההתקדמות של הפרויקט המתיחס במהלך תקופת הדיווח המשמש גם לצורך ההכרה בהכנסה.

מלאי מקרקעין הנרכש בעסקת קומביינציה בתמורה למטען שירותים בניה ו/או שירותים פיתוח מוכר לפי שוויו ההוגן במועד בו תנאי החסכים מאפשרים לבצע את הפעולות הדרשיות להכשרת המיזמים המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבויות למטען שירותים בניה. בפרויקטים של התחדשות עירונית מוכרת ההתחייבויות עם התקיימות התנאים המותלים בהסכםים עם בעלי הדירות.

במצבים בהם ניתן לפחות באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדן החברה את השווי ההוגן של שירותים הבניה הצפויים להינתן לבניי הקרקע בדרך כלל בהתבסס על עלות שירותים הבניה בתוספת מרווה מתאים של החברה. בשים לב לכך שהקרקע עוברת לחברת מראש בתמורה לשירותים בניה עתידיים, גלום בעסקה רכיב מימון משמעותי ולבסוף עקבות, ההתחייבויות כאמור מתואמת על מנת לשך את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה.

הכנסות בגין שירותים הבניה לבניי הקרקע ולצדדי ג' נזקפות לאורך זמן בהתאם לשיעור ההשלמה בפרויקט או שיעורי השלמה של המחויבות, לפי העניין, במקביל לקיטו בהתחייבות למטען שירותים הבניה.

**אוף הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היומי**

החברה מייחסת את העלות לכל חוות מכרך בנפרד על מנת לשכך את תמחור עלויות החוזה מול הלකות. עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) וכן יתר עלויות הבניה הקשורות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיחסות לכל חוות בהתאם למחיר המכירה של הדירה/חידה נשוא חוות ביחס לכך המכירות שנבעו מהבניין כולל/מהיחידות למכירה באותו פרויקט, לפי העניין.

**ה. עלויות אשראי בגין נכסים כשירותים**

עלויות אשראי ספציפיות ושאינם ספציפיות המיחסות ישירות לרכישת או הקמה של נכסים כשירותים, נזקפות לעלות נכסים אלה על פי התקופה הקיימת (התקופה בה מתבצעות פעולות להכנת הנכס לשימושו המועד). נכס כשייר הינו נכס בהכמה או בהכנה, אשר הכתנו לשימוש המועד לו מצרכיה פרק זמן ניכר. לצורך חישוב עלויות אשראי שאינן ספציפיות, הסכום של עלויות האשראי הרואיות להיוון נקבע על ידי ייחוס שיעור היון המבוסס על ממוצע משקלל של עלויות האשראי המתאימות לאשראי הקים במהלך התקופה.

יתריה בגין מלאי בניינים למכירה ומלאי קרקעות זכויות בקרקעות שטרם נמכרו לדוחות על המציב הכספי אינה מהויה נכס כשייר החל במועד בו הושלו בו באופן מהותי הפעולות הדרשיות לשם הכנת הנכס למכירה (בדרך כלל במועד קבלת היתר הבנייה). עלויות אשראי המתוארכות החל ממועד זה נזקפות לרוחות או הפסד עם התקוותן.

**ו. עלויות חוות**

עלויות תוספותיות של השגת חוות עם הלוקוח (בגון עמלות סוכנים) מוכרכות כנכס המופחת לרוחות והפסד בהתאם לקצב ההכרה בהכנסה בגין חוות המתיחס.

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באיור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)**

**יג. נדל"ן להשקעה (המוחזק במסגרת ישוות המטופלות על בסיס השווי המאזני)**

ndl'in להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המוחסוט ישירות. לאחר ההכרה הראשונית,ndl'in להשקעה נמדד בשווי ההוגן כאשר הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של hnndl'in להשקעה נזקפים לרוח או הפסד במועד התהווותם.ndl'in להשקעה בהῆמְהָמָה המועד לשימוש עתידי hnndl'in להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל ואות אשר השווי ההוגן ניתן למדייה מהימנה.ndl'in להשקעה נגוע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק ל תמיד השימוש בו ולא חוזיות הטבות כלכליות עתידיות ממימונו.

**יד. הטבות לעובדים**

בקבוצה קיימים מספר סוגים הטבות לעובדים:

**הטבות עובד לזמן קצר**

הטבות אלה כוללות משכורות,ימי חופשה,דמי מחלה,דמי הריאה והפקודות מעסיק לביטוח לאומי ולקרון השתלמות ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים.התחיבות בגין בונוס במזומנים מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או משתמשת בשלם את הסכום האמור בגין שירות שנייתן על ידי העובד בעבר וניתן לAMD אופן מהימן את הסכם.

**הטבות לאחר סיום העסקה**

בתהאמס לחוקי העבודה ולהסכם העבודה בישראל ובהתאם לנוהג של החברה, חייבת החברה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפטרו, ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטו או יפרשו מעובודתם ביוזמתם.התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות שוטפות (ראה להלן) והן מסוגות תוכניות להפקדה מוגדרת או תוכניות להטבה מוגדרת.

**1. תוכניות להפקדה מוגדרת**

בתהאמס לחוקי העבודה תוכנית להפקדה מוגדרת הינה תוכנית לאחר סיום העסקה שלפייה החברה משלהמת תשלומיים קבועים לשות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמשת לשלים תשלומיים נוספים.מחויבויות החברה להפקיד בתוכנית הפקדה מוגדרת, נזקפות כהוצאה לרוח והפסד בתקופות שבמהלכן סיימו העובדים שירותים קשורים.

**2. תוכניות להטבה מוגדרת**

תוכניות להטבה מוגדרת הינה תוכניות הינו הסיכון האקטוארים והכלכליים מוטלים על החברה. בתוכניות להטבה מוגדרת נדרש לנמוד את ההתחייבות בשיטות אקטואריות (שיטת יחידת זכאות חזואה) אשר מביאות בחשבון את משך העבודה הצפוי של העובדים, את ערך הזמן, את הצפוי לעליית השכר עד פרישה, ואת האפשרות שעובדים יפרשו בתנאים שלא יוכו אותם בפיצויים.נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קון הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליזות ביטוח כשירות.

התחיבות הקבועה בגין הטבה מוגדרת מוצגת לפי סכום ההתחייבות לתשלום פיצויים לתאריך הדוח על המצב הכספי שאינה שונה מהותית מסכום ההתחייבות האקטוארית. הפרשי העדכון של ההתחייבות נזקפים ישירות לרוח או הפסד.

**טו. הפרשות**

הפרש מוכרת בהתאם ל- IAS 37 כאשר לחברה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמשת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במסאים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות ונitin לAMD אותה אופן מהימן.הפרש נבחנת בכל תאריך דיווח ומוגדרת על פי האומדן העדכני הטוב ביותר ביותר כאשר שינויים בהפרש נזקפים אופן שוטף לרוח והפסד.

## **באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

### **בайור 2 – כללי דיווח ו מדיניות חשבונאית (המשך)**

#### **טז. מגוררי פעילות**

המתכונת לדיוח מגורי של הקבוצה נרוכה בהתאם לאופן שבו המידע מוצג למקבל החלטות התפעוליות הראשי של החברה. נתוני הנכסים, התיכיבויות, הכנסות ורווחי המגורר בגין "עסקות מסווגות" כוללים במסגרת הנכסים, התיכיבויות, הכנסות ורווחי המגורר בהתאם לשיעור החזקה בהן, בעוד שבדוחות הרווח והפסד המאוחד של החברה הינם כוללים במסגרת "חלוקת חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני" ולפיכך מרכיבים את ההתאמות בדיוח בדבר המגוררים העסקיים.

#### **טט. הבנסות**

הכנסות מוחזים עם ליקוחות מוכרים ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בגין הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

להלן קriterיונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה לגבי סוגי הכנסות הבאים:

#### **הכנסות מפיתוח והקמה של נדלין בייזום בישראל**

החברה פועלת בתחום נדלין להקמה ומכירה של דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזדהה את ייחidot הדיר או שטחי מסחר כמצויבות ביצוע. בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדלין היומי בישראל, החברה הגיעה למסקנה על סמך חזוי המכירה שלא עם לקוחות בתחום הנדלין היומי בישראל, ועל סמך הראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, בהתאם לחוזות דעת משפטית שהתקבלה, שכן החברה מתקשרת בחוזה למכרת דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה הזכות למשולם הניתנת לאכיפה עברו ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות(*cost-based input method*) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקיימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיו ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקייה החברה לצורך קיומן מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרישה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתיחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצתו לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמשה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במידידת "שיעור החשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרекע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פי מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכיר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם טרם הסתיימה הבניה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במילואו. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד.

#### **יח. הבנסות והוצאות מימון**

הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית ריבית על הלואות שנתקבלו, עלות שונות המשולמות לגורמים הממנים, שינויים בערך הזמן בגין הפרישות והפסדים מרידית ערך של נכסים פיננסיים. עלויות אשראי שאינן מהוונות לנכסים כשיירים נזקפות לרווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**בайור 2 – כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)**

**יט. מיסים על ההכנסה**

מיסים על הכנסה כוללים מיסים שוטפים ונחחים. מיסים שוטפים ונחחים נזקפים לדוח על הרווח הכלול או נזקפים ישירות להון או לרוח כולה אחר במידה וnobעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברוח כולל אחר.

**מיסים שוטפים**

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על הכנסה החייבת במס לשנה. מיסים שוטפים כוללים גם מיסים בגין שנים קודמות.

החברה מקוזת נכסית והתחייבות מיסים שוטפים במידה וכיימת הזכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסית והתחייבות מיסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסית והתחייבות מיסים שוטפים על בסיס נתו או שנכסית והתחייבות המיסים השוטפים מושבים בו זמן.

**מיסים נדחים**

הכרה במיסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמינים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מיסים. המידעה של מיסים נדחים משקפת את השלכות המס שניבעו מהאופן בו החברה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבות.

המיסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמינים במועד בו ימומשו. נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמינים ניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכן דה ניתן יהיה לנצל אותן.

המיסים הנדחים בגין נדלין להשקייה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (all) (substantially all) הנטבות הכלכליות בו בדרך של שימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס שימוש ולא שימוש.

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חללים במרקחה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפואה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיידינדים, לאחר שחילוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברת מאוחצת הגוררת חבות מס נוספת.

נכסים המיסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתיארכות יתמשו, הם מופחתים.

**כ. חכירות**

החברה מטפלת בחוויה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוויה מועברת הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבר תמורה.

**החברה כמחכיך**

ה מבחנים לשינוי חכירה כמיומנית או תפעולית מבוססים על מהות הסכם השכירות והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן: הסכמי חכירה, בהם לא הועברו על ידי החברה באופן ממשי כל הסיכוןים והเหבות הכלכליים בעלות על הנכס החכור, מסווגים חכירה תפעולית. נכסים הנדלין להשקייה מוחכרים בהסכם חכירה תפעולית לשוכרי הנכסים.

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרכות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

**החברה כחויר**

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר (חכירת משרדיה הנהלה) היא מכירה במועד התחילת בחכירה בנכס זכויות שימוש המוצג במסגרת הרcoil הקבוע נגד התחוייבות בגין חכירה.

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ב. כלידיות ומדיניות חשבונאית (המשך)**

**כ. חכירות (המשך)**

במועד התחלת התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו כשם מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה נקל או בשיעור הריבית התוספתית של החוכר. לאחר מועד התחלתה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית. נכס זכות השימוש במועד התחלתה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלום חכירה ששולמו במועד התחלתה או לפני ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS36.

כמו כן, לקבוצה נכס זכות שימוש בגין קרקעות המהוות נכסיס בסיס בחסמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ומשמשים בקבוצה כndl'ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן. סכומים שהוכרו בגין נכסים אלה (escoomim shelolmo merash bchacira mahonot) מטופלים ומוצגים כndl'ן להשקעה. כמו כן, תשלום עתידיים שיחולו בעתימוש האופציה להארכת תקופת החכירה מול רשות מקרקעי ישראל אינם מוכרים חלק מהנכס וההתחייבות מאחר והם נחשים דמי חכירה מסוימים, הנגזרים משוויה ההוגן של הקרקע במועד חידוש החכירה, ולפיכך מוכרים רק בעת שימוש האופציה.

**כא. עסקאות עם בעל שליטה**

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל שליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי השווי ההוגן. הפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון, בגין השפעת המס. הפרש בחובה מהויה במחותו דיבידנד וכן מקטין את יתרת הרווח. הפרש בזכות מהויה במחותו השקעת בעליים וכן נזקף בסעיף נפרד בהון.

**כב. יישום לראשונה של תקני חשבונאות חדשים**

1. להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שיוושמו לראשונה בשנת הדוח (המשך) :

**א) תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים – גילוי בדבר מדיניות חשבונאית**

בהתאם לתיקון זה הדוחות הכספיים כוללים גילוי למדיניות חשבונאית מהותית (material) בלבד הגילוי אשר נדרש כיום למדיניות חשבונאית משמעותית (significant).

התיקון מגדר מדיניות חשבונאית כמהותית כאשר ניתן לצפות באופן סביר שגילוי למדיניות זו, בשלוב עם המידע הנוסף אשר כולל לדוחות הכספיים, ישפי על החלטות שימושיים העיקריים לדוחות הכספיים מקבלים על בסיס דוחות אלה. התקון אף מבhair שמידע על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם, ב畢竟ו, תימנע ממשתמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר לדוחות הכספיים. בנוסף, התקון מבhair כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית ללא מהותית.

**ב) תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדן חשבונאים וטיעוויות**

התיקון מגדר אומדן חשבונאי כסכם כספי אשר כפוף לאי וודאות במדידה ומבהיר מהו אומדן חשבונאי ומהו שינוי באומדן חשבונאי. מטרת התקון לסייע בהבנה הנדרשת בין שינוי באומדן חשבונאי אשר ההשפעה שלו נמדדת מכאן ואילך לבין שינוי במדיניות חשבונאית אשר לרוב יושם למפרע.

התיקון מיושם באופן פרוטוקטיבי (מכאן ואילך) החל מ-1 בינואר 2023. לתקן זה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באיור 2 – כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)**

**כב. יישום לראשונה של תקני חשבונאות חדשים (המשך)**

ג) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12: "מסים על הכנסה"

תיקון זה ממצמצם את תחולת חrieg ההכרה לראשונה ומהיבר יצירת מסים נדחים לגבי עסקות אשר בעת ההכרה לראשונה בהן נדרכים הפרשים זמינים שווים בחובנה ובזכות. ליישום התקון לתקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

2. תקני חשבונאות חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות אשר עדין אינם בתוקף והקבוצה לא בחרה בישום המוקדם:

תיקון ל- 1 IAS "הציג דוחות כספיים" (להלן: התיקון) בנושא סיווג התחביבות בשוטפות או בהתחביבות לא שוטפות ובנושא התחביבות לא שוטפות עם אמות מידת פיננסיות:

תיקון זה, אשר נכנס לתוקף החל מ-1 בינואר 2024 באופן רטרוספקטיבי, מבahir متى ניתן לסווג התחביבות כהתחביבות לא שוטפת, ובכל זה קובע:

כל שקיימת זכות מהותית בתום תקופת הדיווח לדוחות את סילוק ההתחביבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדוח, התחביבות תשווות כהתחביבות לא שוטפת. כוונת היישוט בוגרנו לימוש הזכות, אינה רלוונטית לצורך סיווג זה.

סוגה של התחביבות שבאה לצד האחר קיימת זכות סילוק בגורמים הונאים של היחס, לא תושפער רק אם זכות זו סוגה על ידי היישוט במסגרת ההון.

סיווג התחביבות בגין הסכם הלואה הכספי לעמידה באמות מידת פיננסיות, יקבע רק על בסיס אמות המידה בהן נדרש היישוט לעמוד במועד תום תקופת הדוח או לפניו. אמות מידת פיננסיות בהן נדרש היישוט לעמוד לאחר תום תקופת הדיווח לא יובאו בחשבונו בקבעה זו. עם זאת ככל התקון דריש להרחבת דרישות הגילוי לגבי התחביבות ששווו בזמן ארוך ואשר לגבייהן נדרש הקבוצה לעמוד באמות מידת פיננסיות במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדוח. גילוי זה יכול את מהות התנאים בהם נדרש היישוט לעמוד, מועד הבדיקה שלהם, ערכם בספרים של התחביבות הקשורות וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שהיא יכולה להיות בעמוד בתנאים אלה לרבות העובדה שהיחס לא מחייב תנאים בהתאם להתקפס על הנטיות הקיימות בתום תקופת הדוח. גילוי זה גם יティיחס לפעולות בהן נקבעה היחסות על מנת למנוע הפרה פוטנציאלית של התנאים.

ליישום לראשונה של תיקון זה לא צפואה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

**באיור 3 – שיקולי דעת בישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר ודאות באמדן**

**א. כללי**

בישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביור 2 לעיל, נדרש הנהלות החברות בקבוצה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחהות בקשר לערוצים הפנסוני של נכסים והתחביבות שאינם בהכרח במצבם המקוריים. האומדנים והנחהות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים והנחהות שבבסיסם, נבחנים בידי הנהלות החברות בקבוצה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחיית והן על התקופות העתידיות.

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באיור 3 - שיקולי דעת ביחסם מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחומר וודאות באמדן (המשך)**

**ב. אומדנים קרייטיים**

להלן מידע בדבר אומדן קרייטי, שנערך תוך יישום המדיניות החשבונאית והוא בעל השפעה מहותית על הדוחות הכספיים :

**שיעורך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה**

ndl"n להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שוויו ההוגן, כאשר שינויים בשוויו ההוגן נזקפים לרווח והפסד כחכונות או כהוצאות.

לצורך קביעת השוויי ההוגן של נדל"ן להשקעה מتبسطת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבצעות לפחות אחת לשנה על ידי שמאן מקרעקין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נהוגת לקבוע את השוויי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכס נדל"ן, בעיקר היון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים וקרקעות וכיסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נתו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שוויו ההוגן.

בקביעת השוויי ההוגן של נדל"ן להשקעה נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, שיעורי ההיוון, שיעורי התפוצה, שיעורי תחלופת דיררים, מחירי מכירה, איקות השכירות ואייתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האוכלוס בפועל והחזיה של הנכס וועלויות תפעולו. בקביעת השוויי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמתה הפרויקט, מחירי מכירה, גובה דמי השכירות, העלות הנוספת הדורשת להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט, ניכוי רווח יזמי ושיעור ההיוון הנדרש. בקביעת השוויי ההוגן של קרקעות, נלקחים בחשבון, בין היתר, מיקום הקרקע, הוצאות השוואה של קרקעות דומות תוך ביצוע התאמות נדרשות. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בຄולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויו ההוגן של הנכס כפי שנameda על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקבעת שוויי ההוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תחיליך אמידת השוויי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורים, בין השאר, בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה שבו אומדן השוויי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השוויי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקבעת השוויי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. גידול של 0.5% בשיעור ההיוון המשמש בהערכת הנכסים של חברות המוחזקות, בהנחה ששאר הנתונים נשאים זהים, היה מביא לKiton, Neto, חלקה של החברה בשוויי המאזני של אותן חברות של 850 אלפי ש"ח (קייטון של 0.5% בשיעור ההיוון היה מביא לגידול בחalker של החברה, Neto, של 914 אלפי ש"ח).

**אומדן עלויות להשלמת פרויקטים**

החברה מכירה בהכנסה רך כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של העבודה על פי חזזה ביצוע. ההכנסות והעלות מוכרכות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה. שיעור ההשלמה נמדד, בדרך כלל, בהתאם ליחס שבין העלויות שנוצרו למועד הדיווח לבין העבודה לביצוע לבון סך כל העלויות החזויות לצורך ביצוע החזזה, למעט עלויות שאינן מייצגות את שלב ההשלמה. בקביעת תוצאות העבודה על פי חזזה ביצוע נדרש הינה להציג אומדנים והנחות הכלולים בין היתר יתרת עלויות השלמה הצפוייה בגין חזזה הביצוע לתאריך הדיווח. לקבעה זו השפעה ישירה על שיעור השלמה של חזזה הביצוע ועל התוצאות העסקיות

מלאי בניינים, דירות ומרקעין, שווי מימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממיקרת המלאי בפרויקט ועלויות הקמה הנדרשות להביא את המלאי למצב של מסירה.

## ע.ע. יסודות איתניים ייזום ובנייה בע"מ

### באיור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים

#### באיור 3 - שיקולי דעת ביחסן מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחומר וודאות באמדן (המשך)

##### ג. אומדנים קרייטיים (המשך)

הכנסה ממכירת דירות בהתאם ל- 15 IFRS מוכרת בגין דירות לביהן קיימים חוזים חתומים ומחייבים, כאשר החברה מכירה בהכנסה לארך זמן על ידי מידת ההתקדמות באופן המשקף את המאמצים ואת התשומות שהושקו על ידי החברה בהתקדמותה להשלמת מחויבות הביצוע. קיבל ההתקדמות האמור נקבע בעורת אומדנים של הנהלת החברה או של יווצים חיצוניים, המשפיעים באופן מהותי על קביעת הכנסות החברה בכל תקופה דיווח.

החברה זוקפת לרוח או הפסד את עלות מכירת הדירות שההכנסה בגין מכירתן הוכרה לפי הוראות 15 IFRS בהתאם להערכתה לגבי שעור העלות המיוחס לאוון דירות מסך עלויות הפרויקט וכן בהתאם לכך התקדמות השלמת הבניין. ההערכתה האמורה מוצבעת, בדרך כלל, לפייחס תמורות בין הדירות במועד יציאת הפרויקט לשיווק

### באיור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

لיום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
4,941	2,013
13,667	10,219
<b>18,608</b>	<b>12,232</b>

מזומנים ויתרות בנקים  
פקדונות בנק לזמן קצר

#### באיור 5 - מזומנים בחשבונות ליווי ופקדונות לזמן קצר:

א. במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאים, נקבע כי התקבולים מרכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים, המיעודים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי.

ב. ליום 31 בדצמבר 2022 – כולל 24,071 אלפי ש"ח, שהופקדו בידי הנאמן על אגרות החוב, עד להשלמת התנאים הנדרשים להעברתו לחברת.

### באיור 6 - נכסים ומקדימות בגין חוזים עם לקוחות:

#### א. ההרכבה:

لיום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
<b>נכסים שותפים:</b>	
3,502	12,063
<b>10,045</b>	<b>4,346</b>

הכנסות לקבל ממכירת דירות מגורים

**התהייבויות שותפות:**  
מקדימות מרכשי דירות

## ע.ע. יסודות איתניים ייזום ובנייה בע"מ

### באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### באיור 6 - נכסים וModelPropertyות בגין חוזים עם לקוחות (המשך) :

ב. **תנוועה בשנה:**

<b>لיום 31 בדצמבר</b>		
<b>2022</b>	<b>2023</b>	
		<b>אלפי ש"ח</b>
(7,263)	(6,543)	<b>יתרת פתיחה, נטו</b>
28,085	30,627	הכנסות שהוכרו בשנה, נטו
(27,365)	(16,367)	ModelPropertyות שהתקבלו בשנה
(6,543)	7,717	<b>יתרה לסוף השנה, נטו</b>
<b>3,502</b>	<b>12,063</b>	מוחץ במסגרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות
<b>(10,045)</b>	<b>(4,346)</b>	מוחץ במסגרת התchieיבויות בגין חוזים עם לקוחות

חטיבת החברה לsicconi אישראי מפורטת בביור 22 בדבר מכשירים פיננסיים.

ג. **מחיר העסקה שהוקצה ליתרת מחויבויות הביצוע:**

להלן מפורטים סכומי ההכנסות צפויים להיות מוכרים בתקופות עוקבות בגין מחויבויות ביצוע שטרם הושלמו, במלואן או בחלקן במועד הדיווח, עבור חוזים שהתקופה הצפואה המקורית בגין עלתה על שנה:

#### **סק סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קיימו (או שקיים באופן חלק) בגין חוזים שנחתמו עם לקוחות**

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, סך כל סכומי המחויבויות ביצוע שטרם קיימו או קיימו באופן חלק בגין חוזי מכירת דירות, מגיעות לכדי 11,430 אלף ש"ח. ההכנסות מחייבים אלה צפויות להיות מוכרות בשנת 2024. נתונים אלה אינם כוללים חוזים שנחתמו בפרויקט ריזורט נס ציונה שטרם נקבעו לתוקף לתאריך הדוח על המיצב הכספי (כניותם למועד מותנית בקבלת היתר בנייה).

#### באיור 7 - מלאי בניינים למכירה וקרקעות לזמן ארוך

א. **ההרכבה:**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		
<b>2022</b>	<b>2023</b>	
		<b>אלפי ש"ח</b>
49,144	36,612	<b>מלאי בניינים למכירה :</b>
-	40,550	פרויקט פרדס חנה-כרכור (1)
<b>49,144</b>	<b>77,162</b>	פרויקט כפר אהרון ("ריזורט נס ציונה") (3)
30,262	32,622	<b>קרקעות לזמן ארוך :</b>
37,149	-	רחובות קריית ההגנה (2)
793	1,344	פרויקט כפר אהרון ("ריזורט נס ציונה") (3)
198	1,235	מלאי התREDISות עירונית (4)
<b>68,402</b>	<b>35,201</b>	פרויקט רחובות

## ע.ע. יסודות איתניים ייזום ובנייה בע"מ

### באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### באיור 7 - מלאי בניינים למכירה וקרקעות לזמן ארוך (המשך) :

##### 1. פרויקט פרודז'נה-ברבו

החברה רכשה זכויות ב- 13 חלקות קרקע בשטח של כ- 1,000 מ"ר כ"א, הממוקמות בשכונות נווה תות בפרודז'נה-ברבו, עליהם ניתן להקים 26 מבנים דו משפחתיים (שני מבנים דו משפחתיים צמודי-קרקע בכל חלקה) ובסה"כ 52 יח"ד לכל המקרקעין.

החברה מבצעת את הפרויקט בשלבים (שקיבלו התר): שלב א' כולל 20 יח"ד הסטיים ונמצא בתהילה מסירת הדירות. ושלב ב', שהקמוו הchallenge בחודש אוגוסט 2022 כולל 24 יח"ד.

זכויות החברה במרקיען המתיחס לשאר היחידות (שלב ג' כולל 8 יח"ד), נמכרו במהלך שנת 2023 לצד שלישי, בתמורה לסך של 14 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ; בהתאם לכך, רשות החברה רוווח של כ- 4 מיליון ש"ח, לפני מס בגין מכירת המקרקעין.

עד ליום 31 בדצמבר 2023, נחתמו הסכמי מכירתם בגיון 25 יחידות דירות (הסכמים נוספים נחתמו לאחר תאריך הדוח).

#### מימון הפרויקט

(1) החברה קשורה בהסכם עם תאגיד בנקאי ("הבנק") אשר תוכנן לאחרונה ביום 19.10.2022 ("הסכם המימון") לפיו העמיד הבנק לחברת מסגורות אשראי ו/או ערביות, כמפורט להלן ("מסגרת האשראי") : (א) מסגרת בסך של כ- 32 מיליון ש"ח לימיון הקמת הפרויקט ולהנפקת ערביות מכרכר ו- (ב) מסגרת נוספת של ערביות לפי חוק המכרכר בסך של 111 מיליון ש"ח. כגדג הפחתת מסגרת האשראי הכספי, תתאפשר הגדלת מסגרת ערביות חוק המכרכר ביחס של 1:1 להבטחת חובות והתחייבויות החברה כלפי הבנק, העמידה החברת בטוחות, הכוללות בין היתר את שעבוד כל זכויותיה בקשר עם המקרקעין והפרויקט וייצור משכנתא בדרגה ראשונה על המקרקעין ולרובות על זכויות הבעלות שלו במרקיען.

בתוקופת הדוח, אישר הבנק את הארכת תוקף הסכם הלויי של הפרויקט עד ליום 30.10.2024.

בנוסף, התחייבת החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות : (א) הון עצמי מינימלי שלא יפחת מסך של 22 מיליון ש"ח, ו- (ב) יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת מ- 18%. הונה העצמי של החברה ויחס ההון העצמי למאזן ליום 31.12.2023 הינם 35 מיליון ש"ח ו- 18%, בהתאם, לפיכך החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנדרשות לתאריך זה.

באשר להרחבת מסגרת האשראי - ראה גם ביאור 26.

(2) ענוה השקעות בע"מ וההעדר זרף וומר יהומבייך ערבים ביחד ולהזדיל כל חובות והתחייבויות החברה כלפי הבנק. סכומים ממוגרת האשראי שנמשכו כהלוואות שקלות 26,455 אלפי ש"ח ו- 29,233 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2023, בהתאם - נושאיםRibiyut שנתיים בגובה Ribiyut הפריים בתוספת מרווה המצוין בטוחות של 1% ל- 1.5% (הריבית העיקרית). בגין כל ערבות חוק מכרכר נושאת החברה בעמלה שנתיים בשיעור המצוין בטוחות של 0.5% - 0.1% מסכום כל ערבות.

#### 3. התחייבות כלפי צדי ג'

בהתאם להסכם מימון בין החברה לצד ג' ("המלואה הראשונית") מיום 22 במאי 2017 ותוספות לו, העמיד המלווה הראשון לחברת מימון במספר מועדים בסכום כולל של 2.5 מיליון ש"ח ("המימון"), הלוואה נועדה לשמש כחלק מההון העצמי שיידרש לחברת לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקט. במקום Ribiyut החברה התחייבת לשלם למלואה שיעור של 42.5% מרוחכי מכירת 48 יחידות דירות מתוך 52 בפרויקט. בשנת 2022 פרעה 1,505 אלפי ש"ח מקרן ההלוואה וייתרת הקרן עומדת לתאריך הדוח על 994.5 אלפי ש"ח.

הריבית האפקטיבית בגין ההלוואה והריבית בוגינה הינה כ- 27.2%. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ- 11,260 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 – כ- 9,005 אלפי ש"ח).

בהתאם להסכם מימון בין החברה לצד ג' נוסף ("המלואה השניה") מיום 3 במרץ 2020, העמיד המלווה השני לחברת מימון כולל של 562 אלפי ש"ח ("המימון") בעבר הקרן ובמקום Ribiyut ניתנה לו הזכות ברוחחים של 4 יחידות דירות מתוך 52, ההלוואה נועדה לשמש כחלק מההון העצמי שיידרש לחברת לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקט. החברה התחייבת לשלם למלואה השני במקום Ribiyut שיעור של 50% מרוחכי מכירת 4 יחידות הדירות. בשנת 2023 פרעה החברה 500 אלפי ש"ח מקרן ההלוואה וייתרת הקרן עומדת על 55 אלפי ש"ח. הריבית האפקטיבית בגין ההלוואה בתבוסס על תנוזות הרווחיות מהפרויקט, סכומי ומועדי תשלומי קרן ההלוואה והריבית בוגינה הינה כ- 24.6%. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ- 895 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 – כ- 1,397 אלפי ש"ח).

עד ליום 31 בדצמבר 2023 נצברו בגין ההלוואות לעיל עלויות מימון בסך של כ- 10,934 אלפי ש"ח, מתוכן 5,855 אלפי ש"ח, הווינו לעלות הקרקע.

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**בайור 7 – מלאי בניינים למכירה וקרקעות לזמן ארוך (המשך) :**

**2. מקרקעין ופעילות משותפת בפרויקט מגוריים ברחובות**

א) רכישת המקרקעין בפרויקט

ביום 7 ביוני 2022 התקשרה החברה יחד עם שותף (להלן "השותף"; ראה גם ב' להלן) הצד הנוסף ("הצד הנוסף") בהסכם עם צד ג' (להלן "הმიცემელი") לרכישת מולוא זכויות הבעלות של המוכר במקרקעין בשטח של כ- 7,578 מ"ר ברחובות (להלן "המקרקעין") בתמורה לסך של 68 מיליון ש"ח (להלן "התמורה"), אשר شاملמה במלואה.

שטח של כ- 6,371 מ"ר מתוך המקרקעין ("השטח הכללי") כולל בתכנית 414-0671081 (רח/032103 / 4 / א') ("התכנית") על פייה זכאי המוכר לקבלת זכויות במגרשים 1004-1011 לפि התכנית במולואם (שטח של כ- 5,300 מ"ר) ("מגרשי המקרקעין") ושיעור מסויים מגרש אחר ("המגרש הנוסף").

בהתאם לדרישת המוכר, החברה, השותף והצד הנוסף רוכשים את המקרקעין ביחד ובעבורות הדדיות זה לזו, אולם בפועל, הוסכם בין החברה, השותף והצד הנוסף במסגרת הסכם שיתוף כי החברה והשותף ירכשו את חלקו של המוכר במגרשי המקרקעין וייחדו להם כל הזכויות במגרשי המקרקעין באופן בלעדי ואילו הצד הנוסף ירכשו את חלקו של המוכר במגרש הנוסף וייחדו לו כל הזכויות במגרש הנוסף, כאשר התוצאות לתשלום התמורה תהא ביחס של 80% לחברה והשותף ו- 20% הצד הנוסף, ועד לרישום פרצלציה על שטח התכנית, החברה, השותף והצד הנוסף יהיו שוויים בחלוקת בעליים במקרקעין בהתאם ליחס הנ"ל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם השיתוף עם הצד הנוסף. לאור האמור, חלקם של החברה והשותף (ראה (ב) להלן) בתמורה הינו 54.4 מיליון ש"ח (מזה חלקה של החברה – 50%).

(ב) הסכם פעילות משותפת בחלוקת שנרכש על ידי החברה

במקביל נחתם עם השותף הסכם שיתוף המהווה פעולה משותפת בין החברה לשותף ("הסכם השיתוף"). בהתאם להסכם השיתוף, רכישת מגרשי המקרקעין והקמת פרויקט מגוריים על גבם אשר יכלול 32 יח"ד מסוג נון-גג ("הפרויקט"), תומון, בין השאר, באמצעות הון עצמי שיימידדו החברה והשותף (אשר ייחשב כחלואות בעליים לעסקה המשותפת) ביחס של 80% השותף ו- 20% החברה, כאשר רווחי העסק המשותפת (בין היתר לאחר פרעון הלוואות בעליים) יהולקו בין החברה לשותף באופן שווה. בנוסף, הוסכם בין החברה לשותף כי החברה תעניק שירותי ניהול, תכנון ושיווק לפרויקט בתמורה לדמי ניהול, כי לחברת תינטו זכות סירוב ראשונה לשמש כקבלן מבצע של הפרויקט בתנאים מסוימים, וכי תוקם ועדת היגיון שתכלה נציג אחד מטעם כל אחד מהחברה והשותף, שהחלה תוקבלנהפה אחד, והצדדים יפעלו על פייה. מלבד הנ"ל, ככל הסכם השיתוף הוראות נוספות מקובלות בהסתמיכם מסוג זה, לרבות הסדרת מקרה של אי העמדת מימון על ידי מי מהצדדים, מגבלה על העברת זכויות ומנגנון BYMBY בקרה של מבוי סתום.

חלוקת של החברה בחלוקת התמורה אשר שולם במועד החתימה (כ- 2.7 מיליון ש"ח) שולם ממוקורתית של החברה, וביום 10 ביולי 2022 התקשרו החברה והשותף בהסכם עם תאגיד בנאי ("הבנק") לפיו העמיד הבנק לחברת אשראי בסך של כ- 40.8 מיליון ש"ח לצורכי מימון כ- 75% מחלוקת של החברה בתמורה ("האשראי") ו- "הסכם האשראי"). מועד פרעון האשראי הסופי הינו לא יותר מיום 31 ביולי 2024 והאשראי נושא ריבית שנתית בגובה פרים בתוספת מרווה המצויה בטוחה של בין 1.2% ל- 1.7% אשר מסולקת באופן שוטף מיידי ובუון החל מיום 31 באוקטובר 2022.

להבטחת חובות והתחייבויות החברה והשותף כלפי הבנק, התחייבו החברה והשותף ליצור לטובת הבנק שעבודים, בין היתר על זכויותיהם במגרשי המקרקעין. הסכם האשראי כולל אירועי הפלה ופירעון מיידי כמפורט בהמשך מסוג זה, ובכל זה אי המצתת דוח' אפס לבנק עד ליום 31 במאי 2024, אי קבלת היתר בגין פרויקט עד ליום 31 ביולי 2024 ושינוי שליטה. חלק החברה במקרקעי הפרויקט והאשראי הבנקאי שהועמד לחברה לצורך זה מוצגים, בשלב זה, במסגרת הנכסים וההתחייבויות שאינם שוטפים.

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באיור 7 – מלאי בניינים למכירה וקרקעות לזמן ארוך (המשך):**

**3. פרויקט ריזורט נס ציונה**

בחודש ספטמבר 2019 התקשרה החברה יחד עם שותף בהסכם להקמת שותפות שאינה רשומה (להלן "השותפות") כאשר כל אחד מהצדדים מחזיק ב 50% מהזכויות בשותפות. בחודש אוגוסט 2020 התקשרה השותפות עם רמי'י בחויז חכירה לחכירת המגרשים לתקופה של 98 שנה, בתמורה לסכום כולל של כ- 60 מיליון ש"ח, תוך התchieיות להשלים את בניית הפרויקט, כפי שעודכנה במהלך שנות הדוח, עד ליום 22 בינואר 2025.

מתכונת הפרויקט ועדכנה בשנת הדוח, והוא כולל שלושה שלבים: שלב א' – הקמת מבנה מגורים הכולל 8 יח"ד (שביחסו אליו התקבלו היתר הבניה), שלב ב' – הקמת שלושה מבני מגורים הכוללים 24 יח"ד ושלב ג' – הקמת חמישה מבנים מגורים הכוללים 12 יחידות דיור.

החברה מטפלת בהזקתה בפרויקט כאמור כפיעילות משותפת להגדלתה בתכנון דיווח כספי בינלאומי 11 הסדריים מסווגים, שכן לחברת זכויות בנכסיים ומחזיות להתחייבויות של השותפות.

בשנת הדוח, החל שיווק ראשי (Pre-Sale) של יחידות הדיור בפרויקט שבמסגרתו נחתמו 14 חוזי מכיר אשר מותנים בקבלה היתר לבנייה (נכון למועד הדוח, התקבל היתר לגבי 4 יח"ד). ביצוע שלב א' של הפרויקט החל בربعון הראשון של שנת 2024.

**מימון הפרויקט**

(1) ביום 16 במרץ 2020, התקשרו השותפים בהסכם עם גוף מוסדי ("המממן") אשר תוכנן בחודש אוגוסט 2021 ("הסכם המימון") לפיו העמיד הממן לשותפים מסגרות אשראי לצורךVIC ביצוע והשלמת הפרויקט, כמפורט להלן ("מסגרות הליווי"). תנאי המימון כפי שעודכנו בתוספת בהסכם שנחתמה ב-29 בינואר 2024, כוללים: (א) הלוואות שתועמדנה, מעת לעת, בסכום, קרן, כולל מצטרב עד לסק"ח של 61 מיליון ש"ח ("מסגרת האשראי הכספי"), (ב) מסגרת פוליסות לרוכשים על פי חוק המכר, בסכום, קרן, שלא עלה על סך של 205 מיליון ש"ח ("מסגרת ערבותות חוק מכרי"), ו- (ג) מסגרת ערבותות לעיריות נס ציונה ("העירייה") בסכום קרן שלא עלה על 0.55 מיליון ש"ח לצורך הבטחת עבודות הפיתוח במרקורי הפרויקט.

מסגרת האשראי הכספי ומסגרת ערבותות חוק מכיר חופפות זו לזו, באופן שככל מקרה הסכום הכלול של מסגרת המימון האשראי הכספי, בצוירוף מסגרת ערבותות חוק מכיר ומסגרת ערבותות הפרויקט – לא עלה, בכל שלב שהוא ובכל פרק זמן שהוא, על הסכום הכלול של 205 מיליון ש"ח. בגין כל סכום כספי שיועמד ליוזם, תשלום ריבית שנתית בגובה פרויים בתוספת 1.1%. פירעון הקרן של כל הלוואות שיועמדו בהתאם להסכם המימון יהיה בסיום אותו שלב שבגינו הועמדנו ולא יאוחר מ-31.12.2027.

העמדת המימון מותנית בכל שלב משלבי הפרויקט לעיל במידה בתנאים מתלימים ובכלל זה קבלת היתר, השקעה הון עצמי מצטרב בשיעורים שנקבעו ומכירה מוקדמת של שיעור מסויים משויי ייחידות הדיור המצטרב. לתאריך הדוח החברה עומדת בהתניות המימון לשלב א'.

להבטחת כל התchieיות וחובות השותפים כלפי הממן בקשר עם הפרויקט, העמידו החברה והשותף בטוחות, הכוללות בין היתר שבעוד קבוע ושותף מדרגה ראשונה ולא הגבלה בסכום על כל זכויותיהם הקיימות והעתידיות בקשר עם המקרקעין והפרויקט לטובות הממן, לרבות על כל הזכויות הכספיים והתמורה המופקדים וא/or שיפוקדו בחשבונו הליידי והזכויות מכל ההסכםים עם הרוכשים. בנוסף, ה"ה עופר זרף, עומר ייחמוביץ ובעל השליטה בשותף ערבים לימיילו כל התchieיות היוזם כלפי הממן ולתשלום כל הסכומים לממן על פי הסכם המימון. בנוסף, הסכם המימון כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכם מסווג זה.

(2) במקביל להתקשרות בהסכם המימון, התקשרו השותפים עם גוף מוסדי בהסכם למימון חלקים בהון העצמי של הפרויקט; חלק החברה בו בסך כ- 5.6 מיליון ש"ח, נשא החל מ-1 באוגוסט 2021 רבית בשיעור שנתי של פרויים בתוספת 6.4% מהסכום. הסכום הנEMBER של ההלוואה והרבית בסך כ- 7,000 אלפי ש"ח נפרעו בחודש נובמבר 2023 עם קבלת יתרת תמורה ההנקפה של אגרות החוב (ואה באיור 13 להלן).

## ע.ע. יסודות איתניים ייזום ובנייה בע"מ

### באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### באיור 7 – מלאי בניינים למגורים וקרקעות לזמן ארוך (המשך):

##### 4. התאחדות עירונית

החברה מקדמת מספר פרויקטים של התאחדות עירונית (תמי"א 38), כאשר נכון למועד הדוח ביחס לארבעה פרויקטים התקבל שיעור החתימות הנדרש בהתאם לחוק המקראיין (חייב בתרים משותפים מפני ריעות אדמה), תשס"ח-2008 לצורך פניה למפקח על רישום המקראיין לביצוע עבודות. ארבעת הפרויקטים אשר כוללים כ- 110 יחידות דירות מיועדות לשוק, נמצאים בשלב של הכנת בקשה להיתר בנייה.

ההסכם האמור מותנים בהתקיימותם במצבם של תנאים מתלים מקובלים (לרובות קבלת היתר בנייה, קבלת ליווי בנקאי), אשר טרם התקיימו.

#### באיור 8 – רכוש קבוע, נכסים זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה

##### א. התקשרות לרכישת משרדים חדשים

ביום 19 באפריל 2023, התקשרה החברה עם צד שלישי בהסכם לרכישת 604 מ"ר של משרדים ו- 15- חניות בפרויקט המוקם על ידי בפרק התעסוקה הורוביץ ברחוות, תמורה סכום של כ- 7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (ממנו 80% צמודים לשיעור עליית ממד תשומות הבניה למגורים) ואשר ישולם בהתאם לבני דרך של התקדמות הפרויקט כפי שנקבעו בהסכם. לתאריך הדוח על המצב הכספי, שילמה החברה מקומות ומס רכישה בסך של 2,170 אלף ש"ח, המוצגים במסגרת סעיף רכוש קבוע. במקביל התקשרה החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי במסגרתו הבנק ימן את יתרת התשלומים בהתאם לבני הדרך בלבד. המימון הבנקאי נושא רבית בשיעור שנתי של פרימס פלוס 2.6% ועוד לפרעון כלולן: ב-3 השנים הראשונות – תשלום רבית בלבד ולאחר מכן לפי לוח סילוקין שפיצר ליתרת התקופה של ההלוואה. ההלוואה ניתנת לפרעון מוקדם לא Kens, והוא מובטחת במשכו זכויות החברה במבנה וARBORITY בעלי השכלה בחברה.

##### ב. חכירת משרד קיים

שטח המשדים הקיימים של החברה הינם תחת הסכמי חכירה עם בעל עני שMOVED סיומים (שנקבע במקור ליום 31 בדצמבר 2023) חוות בחודש אפריל 2023, במקביל ועד לקבלת החזקה במשדים הנרכשים (ראה אי' לעיל), עד ליום 31 בדצמבר 2026. במסגרת הסכם ההארכה נערכו שינויים בהסכם הקיים תוך שינוי ורחיבת השטחים המושכרים. דמי השכירות החלים על החברה בגין המשדים (לאחר עדכונם), מגיעים לסך של 35,800 ש"ח לחודש עד ליום 31 בדצמבר 2023, כאשר החל מ-1 בינואר 2024, חלה העלה של 10% על דמי השכירות, כשהם ממשיכים להיות צמודים, מאותו מועד, לפחות המחרים לצרכן על בסיס מועד נובמבר 2023.

כפועל יוצאה של שינוי השטחים ובתנאי ההסכם, טיפלה החברה בעסקה כగירעה של זכויות השימוש והתחייבויות השכירות הקודמות והכרה בנכס זכויות שימוש והתחייבות בגין תנאי החכירה חדשים.

##### ג. נכסים זכות שימוש – שכירות משרדים

שנה שסתימה ב- 31 דצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,640	1,640
-	1,293
1,640	2,933
938	1,290
352	418
1,290	1,708
350	1,225

##### עלות:

יתרה לתחילת השנה

##### תוספות:

יתרה לסיוף השנה

##### חפת שנצבר:

יתרה לתחילת שנה

##### הוצאות פחת:

יתרה לסיוף השנה

יתרה לסיוף השנה

סך יתרה מופחתת לסיוף השנה

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באיור 8 – נכסים זכויות שימוש והתחייבות בגין חכירה (המשך)**

**ד. התחייבות בגין חכירה**

שנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר		אלפי ש"ח	יתרה לתחילת השנה תשלומים הוצאות מימון תוספות יתרה לסוף השנה בנייה – חלויות שוטפות התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך
2022	2023		
749	384		יתרה לתחילת השנה
(425)	(447)		תשלומים
60	97		הוצאות מימון
-	1,296		תוספות
384	1,330		יתרה לסוף השנה
(384)	(398)		בנייה – חלויות שוטפות
-	932		התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך

**באיור 9 – השקעות בחברות מוחזקות**

**א. השקעה בחברות מאוחדות ופעילויות משותפות**

שיעור זכויות בהתבסה על הנכסים ההצבעה ליום 31 בדצמבר		2022	2023	מהות היחסים	מקום יעורי של העסק	מדינת התאגודות	שם החברה
80%	80%			חברה בת	ישראל	ישראל	ע.ז. יסודות איטניים שלומי בע"מ
100%	100%			חברה בת	ישראל	ישראל	ע.ע. יסודות איטניים ביצוע בע"מ
50%	50%			פעילות משותפת	ישראל	ישראל	איטניים ויואב טל – כפר אהרון בע"מ*
100%	100%			חברה בת	ישראל	ישראל	יסודות איטניים התאחדות עירונית (ע.ע.) בע"מ
74%	74%			חברה בת	ישראל	ישראל	אדמיה שלומי אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

\* ראה באיור 7(3)

ע.ע. **יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ**

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באיור 9 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ב. השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**

1. פרטיים על שיעורי בעלות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, המאוגדות בישראל :

31.12.2022		31.12.2023				שם החברה המוחזקת	שם החברה המחזיקה
יתרת השקעה (אלפי ש"ח)	שיעור בהו	יתרת השקעה (אלפי ש"ח)	שיעור בהו	מעמד בחברה	שיעור בהו		
17,405	33.33%	17,585	33.33%	השפעה מהותית	33.33%	גורופית יסודות ייזום ובנייה בע"מ (ראא ג1 להלן)	יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ
434	49%	622	49%	שליטה משותפת	49%	ע.י. יסודות איתנים הנדסה ובינוי בע"מ (ראש העין) (ראא ג2 להלן)	יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ
4,839	50%	4,612	50%	שליטה משותפת	50%	טל מגידו יסודות נכסים מניבים ומגורים שותפות מוגבלת (ראא ג3 להלן)	יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ
567	50%	567	50%	שליטה משותפת	50%	הרצל 18 נס ציונה בע"מ (ראא ג4 להלן)	יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ
3,571	50%	4,849	50%	שליטה משותפת	50%	א.ג.ע.י. יסודות איתנים (2014) בע"מ (מצפה רמון, נהריה) (ראא ג5 להלן)	יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ
2,147	50%	3,538	50%	שליטה משותפת	50%	יסודות אלרם שלומי שותפות (ראא ג6 להלן)	יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ
86	50%	13,760	50%	שליטה משותפת	50%	יסודות תל מג'ל העמק שותפות מוגבלת (ראא ג7 להלן)	יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ
3	50%	6	50%	שליטה משותפת		סולרגי בע"מ	יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ
313	50%	295	50%	שליטה משותפת		ע.י. יסודות סופה 2014 בע"מ	יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ
(86)	33%	(32)	33%	שליטה משותפת		שוק פשוט בע"מ	יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ
1,030	37%	1,029	37%	שליטה משותפת		גאי.י.מ נדלן בע"מ	יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ
6	50%	(120)	50%	שליטה משותפת		אל רם איתנים שלומי בע"מ	ע.י. יסודות אלרם שלומי בע"מ
-	100%	391	50%	שליטה משותפת		שלומי ג- איתנים בע"מ*	יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ
-	100%	2	50%	שליטה משותפת		יסודות איתנים בעירית שלומי בע"מ*	יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ

\* ראה סיורים 1(ב') ו- 2.

ע.ע. **יסודות איתניים ייזום ובנייה בע"מ**

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באיור 9 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ב. השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**

2. תנעות ויתרונות השקעות והלוואות לחברות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

<b>לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר</b>	
<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	
24,371	30,351
1,504	10,280
5,576	7,189
(1,100)	-
<b>30,351</b>	<b>47,820</b>

יתרה לתחילת השנה  
תנווה במשך השנה:  
מתן הלוואות וההשקעות (פירעון הלוואות וההשקעות)  
חלק החברה ברוחחים  
דיבידנדים  
יתרה לסוף השנה

<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	
21,061	28,250
9,290	19,570
<b>30,351</b>	<b>47,820</b>

ההשקעה במניות  
הלוואות  
יתרה לסוף שנה

3. תמצית מידע פיננסי של חברות מהוויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

**(א) גראפית יסודות ייזום ובנייה בע"מ**

**דוחות על המצב הכספי**

<b>لיום 31 בדצמבר</b>	
<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	
509	903
102,400	107,721
12,452	16,958
21,537	21,326
52,679	54,021
16,241	16,319
33.33%	33.33%
<b>17,560</b>	<b>17,585</b>

נכסים שוטפים  
נכסים לא שוטפים (בעיקר נדלין להשקעה)  
התחיהיות שוטפות  
התחיהיות לא שוטפות  
סה"כ הון המיוחס לבבעלי מניות החברה  
סה"כ הון המיוחס לבבעלי זכויות שאינן מונעות שליטה  
שיעור החזקה  
יתרת חשבון השקעה

ע.ע. **יסודות איתניים ייזום ובנייה בע"מ**

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באיור 9 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ב. השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**

**גראפיית יסודות ייזום ובנייה בע"מ (המשך)**

**דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר**

<b>לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
7,863	809	1,168	הכנסות
5,237	71	-	עלות הכנסות
-	457	166	הכנסות אחרות
18,500	37,662	1,341	רווח משערוך נדל"ן להשקעה
229	87	189	הוצאות תפעוליות אחרות
180	542	414	הוצאות מימון, נטו
4,560	8,792	652	מייסים על הכנסה
16,157	29,436	1,420	רווח נקי
12,361	21,840	1,342	רווח נקי המייחס לבנייה המניות של גראפיית*
33.33%	33.33%	33.33%	שיעור החזקה
<hr/> 4,150	<hr/> 7,280	<hr/> 447	חלוקת החברה ברווח עסקה המשותפת*
<hr/> -	<hr/> -	<hr/> -	דיבידנד שהתקבל
<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	

\* לאחר ניכוי חלקם ברווח של בעלי זכויות שאין מקנות שליטה.  
הדוחות הכספיים של גראפיית ליום 31 בדצמבר 2023, והערכת השווי של הנדל"ן להשקעה מפורטים  
במצורף לדוחות הכספיים של החברה.

**יסודות תל מג'דול העمق – שותפות מוגבלת:**

**דוחות על המצב הכספי**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		
<b>2022</b>	<b>2023</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>		
-	60,051	מרקעין פרויקט מגוריים
1,583	1,205	נכסים שותפים אחרים
-	50,050	ndl"ן להשקעה בהקמה
-	83,365	מרקעין ונכסים אחרים לזמן ארוך
113	55,250	התחביביות שותפות
-	99,833	התחביביות לא שותפות
1,470	39,588	הון השותפות
(1,494)	(12,170)	בינוי – עודף השקעות שותף
50%	50%	שיעור החזקה
<hr/> (12)	<hr/> 13,760	יתרת חשבון השקעה
<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באיור 9 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**ב. השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)  
יסודות תל מג'ד העמק – שותפות מוגבלת (המשך)**

**דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר**

לשנה שהסתירה ביום 31

בדצמבר

	2022	2023
אלפי ש"ח		
-	15,513	
(9)	(247)	
(1)	(7)	
(10)	15,259	
		7,618
(5)		

הכנסות – שערוך נדלין להשקעה בהקמה,  
נטו  
הוצאות תפעוליות  
הוצאות מימון  
רווח (המשך) המיוחס לשותפים

חלק החברה ברוח (המשך) השותפות\*

\* לפניהם נסרים נדחים על ההכנסה בסך 1,784 אלפי ש"ח, המתייחסים לשערוך הנדלין להשקעה בהקמה.

הדוחות הכספיים של השותפות ליום 31 בדצמבר 2023, והערכת השווי של הנדלין להשקעה מפורטים במצורף לדוחות הכספיים של החברה.

**ג. פרטיים נוספים**

**1. גרופית יסודות ייזום ובנייה בע"מ ("גروفית")**

החברה מחזיקה 33.3% מהוון המניות של חברת גרופית העוסקת בעבודות בניה, הן בתחום הנדלין הייחודי והן בתחום הנדלין המניב.

**נדליין יזמי**

לחברה גרופית הסכם עם אשדות יעקב מאוחד אגדה שיתופית בע"מ (להלן: "האגודה") ומועצת האזוריית עמק הירדן (להלן: "המועצה") לפיו גרופית תתකשר עם משתכנים בהרחבה בקיובו אשדות יעקב מאוחד בהסכם למ顿ן שירותים לביצוע עבודות פיתוח סביבתיות בקשר עם 166 יחידות דירות. עד ליום 31 בדצמבר 2022 הושלמו 105 התקשרות לביצוע עבודות בניה כאמור ונותרו עוד 61 יחידות דירות להתקשרות וביצוע בהתאם להסכם המסגרת.

**נדליין מניב**

גروفית מחזיקה 74% בחברת פארק תעשיות כנרת (אשדות יעקב) אג"ח בע"מ אשר הינה בעלת הזכויות במרקען בפרק ענרת ואחריות על הקמה, השכלה וניהול מבנים מסחריים על המקרקעין, הכוללים זכויות חכירה מהוונות עד לשנת 2028 בMagnitude ראשון בשטח של כ-35 דונם למטרת הקמת מפעל ("המגרש הראשון"), זכויות חכירה מהוונות עד לשנת 2044 בשטח של כ-39-39 דונם למטרת הרחבת מפעל ("המגרש השני") וזכויות מכח חוזה פיתוח במגרש שלישי בשטח של כ-32.4 דונם ("המגרש השלישי").

במהלך חודש מרץ 2022 שילמה חברת פארק תעשיות כנרת סך של כ- 3.8 מיליון ש"ח בגין דמי חכירה לרשות מקרקעי ישראל לתקופת הפיתוח של המקרקעין במגרש השלישי, וכן חתמה על הסכם פיתוח בגין, וזאת לאחר הגעה להסכמות עם רשות מקרקעי ישראל בגין שומות שהושוו בעבר. התשלומים כאמור מומן באמצעות נטילת הלואה מתאגיד בנקאי. המגרש מיועד לפיתוח ובניה של מבני תעשייה בשטח בניוי של כ-22.7 אלף מ"ר (עד לסיום תקופת הפיתוח ובתנאים ובמועדים הנקבעים בהסכם הפיתוח), כאשר בכפוף לעמידה בתנאי החוזה, ת恢יר רמ"י לפארק תעשיות כנרת את המגרש בהסכם חכירה.

## ע.ע. יסודות איטניים ייזום ובנייה בע"מ

### באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### בайור 9 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

##### ג. פרטי נספחים (המשך)

###### 1. גורופית יסודות ייזום ובנייה בע"מ ("גורופית") (המשך)

בנוסף, ביום 14 ביוני 2022 ניתן היתר בנייתה על המגרש הראשוני והשני של מבנה בן שתי קומות בשטח של כ- 3,200 מ"ר המועד לתשתייה קלה ומשדרדים על המגרש הראשוני והשני בפרק תעשיית כנרת. בסוף חודש ינואר 2023, נחתם ההסכם עם קבלו הביצוע והתחילה לבדוקות הקמה. על פי החесם בין בעלי המניות בפרק כנרת, עבודות הפיתוח והבנייה בפרויקט ומימונו יבוצעו על ידי גורופית ושיווק הפרויקט יבוצע באמצעות תאגיד בשליטת מר עופר זרף.

השווי ההוגן של המקרקעין בספרי פארק כנרת נכון לדצמבר 2021, 2022 ו- 2023 הוא כ- 58.9 מיליון ש"ח, 102.4 מיליון ש"ח ו- 107.7 מיליון ש"ח, בהתאם. חלקה של החברה ברוחוי השערוך של המקרקעין מגיעה לכדי 3,513 אלפי ש"ח, 7,152 אלפי ש"ח ו- 9,480 אלפי ש"ח לשנים 2021, 2022 ו- 2023 בהתאם.

השווי ההוגן של מרכיב הקרקע הלא מושכר (כ-100 דונם) נמדד בהתאם לגישת ההשוואה, בהתאם על שווי הוגן בטוחה של 1 עד 1.1 מיליון ש"ח לדונם. השווי ההוגן של מרכיב תחנת הדלק ושתתיי המשחר הנלווה המושכרים נמדד בהתאם על תחזיות תזרימי מזומנים עתידיים ושיעור היון עיקרי של 7.5%.

###### ע.ז. יסודות איטניים הנדסה ובינוי בע"מ (ראש העי)

ביוולי 2016 התקשרה החברה יחד עם שותף בהסכם להקמת שותפות (להלן "השותפות") כאשר חלק החברה 49% וחילקו של השותף 51% ומתקיימת שליטה משותפת. השותפות זכתה בחודש יוני 2016 במכרז של רשות מקרקעי ישראל לחכירת מגרשים בגוש 24205 חלקות 9 ו- 10 לבנייה 52 יח"ד ולבניית 37 יח"ד בראש העין במסגרת תוכנית מהיר למשתכן. בשנת 2019 קבלה השותפות את כל היתריה הבניה והחלה לבניית יחידות הדיור.

בשנת 2021 השלימה השותפות את הפרויקט ומכרה את כל 89 דירות היוזם בתמורה לסך של 113,178 אלפי ש"ח והתקבלה כל התמורה בגיןם.

###### ט' מגידו יסודות נכסים מניבים ומוגרים שותפות מוגבלת

באוגוסט 2019 התקשרה החברה יחד עם יואב טל השקעות בע"מ ("יואב טלי") בהסכם להקמת שותפות (להלן "השותפות") כאשר כל אחד מהצדדים מחזיק ב- 49.5% מהזכויות בשותפות והיתריה מוחזקת על ידי יסודות טל מגידו מניבים ומוגרים בע"מ שהינה השותף הכללי בשותפות המוגבלת ומוחזקת בחקלים שונים על ידי החברה ויואב טל ("השותף הכללי") מתקיימת שליטה משותפת. בחודש אוקטובר 2020 התקשרה השותפות יחד עם שותף נוסף בהסכם להקמת השותפות "טל יסודות מגידו מרכז מסחרי, שותפות כללית" (להלן "השותפות הנוספת").

חלוקת של השותפות – 74% וחילקו של השותף הנוסף – 26%. השותפות הנוספת הינה בעלת זכויות החכירה המהוונות במקרקעין (עד לשנת 2044) בגוש 20288 חלקות 24, 25, 24 (בחלק) ו- 30 (בחלק) עליהם שלושה מבנים ותחנת דלק. השותפות הנוספת מנהלת ומściירה את המרכז המסחרי.

השווי ההוגן של המרכז המסחרי נכון ל- 31- דצמבר 2022 ו- 2023 הוא כ- 24.8 מיליון ש"ח ו- 24.4- 24.5 מיליון ש"ח, בהתאם. חלק החברה בהתאם השערוך, נטו ממס, כפי קיבל ביטוי בחלוקת של החברה ברוחוי השותפות בשנים 2022, 2023 ו- 2021 הוא רווח (הפסד) בסך (192.4) אלפי ש"ח, 51.6 אלפי ש"ח ו- 37 אלפי ש"ח, בהתאם.

###### הרצל 18 נס ציונה בע"מ

באוגוסט 2015 התקשרה החברה יחד עם שותף בהסכם להקמת החברה (להלן "החברה") כאשר כל אחד מהצדדים מחזיק ב 50% ומתקיימת שליטה משותפת. החברה רשומה כבעל זכויות הבעלות בחלוקת 79 גוש 3843.

הפרויקט ממוקם במרכז העיר נס ציונה. בשנת 2021 השלימה החברה את הפרויקט ומכרה את כל 18 הדירות בפרויקט בתמורה לסך של 40,570 אלפי ש"ח והתקבלה כל התמורה בגיןם.

## ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ

### באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### באיור 9 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

##### ג. פרטים נוספים (המשך)

##### 5. א.ג.ע.ז. יסודות איתנים (2014) בע"מ

בנובמבר 2014 התקשרה החברה יחד עם שותף בהסתמך להקמת חברה (להלן "החברה") כאשר כל אחד מהצדדים מחזיק ב 50% ומתקיימת שליטה משותפת. החברה התקשרה עם מנהל מקרקעין ישראלי בהסתמך לחכירה ופיתוח מגרשים לצורך בניית מרכזים מסחריים במצפה רמון. כוון למועד הדוח החברה משכירה שטחי מסחר במרכז המסחרי במצפה רמון. השווי ההוגן של המרכז המסחרי נכון ל-31 בדצמבר 2021, 2022-01-01 הוא כ- 12.3 מיליון ש"ח, 12.3 מיליון ש"ח ו- 11.4 מיליון ש"ח, בהתאם.

כמו כן, באוקטובר 2018, התקשרה החברה א.י.ע.ז. יסודות איתנים (2014) בע"מ עם נהריה כפר שיטופי להתיישבות חקלאית בע"מ (האגודה) בהסתמך במתלה ליוזם ולהקים מרכז מסחרי על מגרש 201 בנהריה בשטח של 800 מ"ר לפחות, בשל הרាងו, באמצעות תאגיד משותף שיוקם על ידי הצדדים וווחק בשיעור של 33% על ידי האגודה ו- 67% על ידי החברה ואילו יועברו הזכויות במגרש 201. בין הצדדים הוסכם כי האגודה תעמיד את המקרקעין לרשות החברה ותתכנן ותקיים את הפרויקט תוך נשיאה בכל עליות התכנון/או ההקמה, והכל במסגרת התאגיד המשותף.

עוד הוסכם כי ההסתמך ייכנס לתוקף גם ביחס לשני מגרשים נוספים נספחים בנהריה שבচরিত האגודה כדלקמן: (א) ביחס למגרש הידוע כמגרש 301 ביעוד למסחר, בשטח של כ- 6,026 מ"ר ("מגרש 301"), ו- (ב) ביחס למגרש הידוע כמגרש 500 ביעוד למסחר בשטח של כ- 2.6 דונם ("מגרש 500"), וזאת בכפוף לתנאים מסוימים, שהתקיימו למועד הדוח.

התאגיד המשותף, אשר טרם הוקם, ימנה עד 6 נציגים למנהל הפרויקט מעתם יסודות 2014 ו- 2- מטעם האגודה. החלטות יתקבלו ברוב רגיל, למעט החלטות מסוימות הדורשות הסכמה זהה כגון בקשר עם הגשת תב"ע עתידית ומשיכת מזומנים לטובות הצדדים מחשבון הפרויקט.

כוון למועד שהינו סמוך למועד הדוחות הכספיים, הוסכם תקף ביחס לשולשת המגרשים, התאגיד המשותף טרם הוקם והסתטוטס ביחס לכל אחד מהმגרשיים הינו כמפורט להלן:

(א) מגרש 201: תוכנן הפרויקט מתקדם, הוסכם פיתוח ביחס למגרש איןו בתוקף ויש לחדרו. הוגשה בקשה לחייב ווונפק שובר לתשלומים לצורך החידוש על ידי רמי. הפרויקט צפוי להתבצע בשני שלבים: (1) שלב ראשון – ביצוע והקמת הפרויקט באופן שמאפשר את מלאה זכויות הבניה שניתנו לקבל לפי התב"ע הקיימת, אך לא פחות מ- 800 מ"ר; (2) שלב שני – בכפוף לאישור התב"ע חדש, יוגדל שטח הפרויקט מעבר ל- 800 מ"ר, ובכפונו יסודות 201 פועל להגשת תוספת ל- 60 י"ד לחשכלה ו- 1,600 מ"ר למשרדים ומסחר.

(ב) מגרש 500: התקבלה החלטת ועדת לתכנון ובנייה לאשר הקמת מבנה מסחרי בן שתי קומות בשטח עיקרי של כ- 1,320 מ"ר ושתיי שירותים של כ- 500 מ"ר. הוסכם פיתוח חתום הווער לרמי"וו ודמי היפותה שלולמו בשנת הדוח. בחודש אוקטובר 2023 החלה הקמת המבנה. עד לתאריך אישור הדוחות הכספיים נחתמו הסכמי שכירות ביחס – 60% מהשטחים לעיל. חלק החברה במבנה המהסחרי יקבל ביטוי עם השלמת ומסירת המבנה לתאגיד המשותף.

(ג) מגרש 301: טרם נחתם הוסכם פיתוח וטרם החלו הלכתי תכנון. בכוכנות יסודות 201 פועל ליוזום הליך תב"ע לתוספת זכויות ל- 100 י"ד לחשכלה ו- 2,500 מ"ר למסחר.

בנוסף, בחודש אוגוסט 2018 החברה א.י.ע.ז. יסודות איתנים (2014) בע"מ התקשרה יחד עם שותף להקמת שותפות א.י.ע.ז. יסודות איתנים (2014) בע"מ וראם נדלין בע"מ (להלן "השותפות") כאשר חלקה של א.י.ע.ז. יסודות איתנים (2014) בע"מ הוא 67% וחלקו של השותפות 33%. השותפות עוסקת ביוזם, תוכנן וביצוע של מרכז מסחרי במקרקעין במושב שלומי. ביום 28 בינוי 2022 ניתן היתר בניית להקמת הפרויקט בשלומי, התקיימו התנאים לניצול מסגרת האשראי והחולו עבודות ההקמה של הפרויקט.

השווי ההוגן של המרכז המסחרי בשלומי נכון לדצמבר 2021, 2022 ו- 01-01-2023 הוא 6.5 מיליון ש"ח, 9.7 מיליון ש"ח ו- 18.2 מיליון ש"ח, בהתאם. חלק החברה ברוחוי (הפסדי) השערך נטו מס שרשם בשנת 2022, 2021-01-197 אלפי ש"ח ו- 134 אלפי ש"ח, בהתאם.

#### 6. יסודות אל רם שלומי

שותפות יסודות אלרם שלומי הוקמה בשנת 2019 ביחד עם שותף (להלן "השותפות") לצורך רכישת אופציה לרכישת מקרקעין מחייב אדמות (תמורה 744 אלפי ש"ח) בפטור ממכרז. רכישת המקרקעין (שלב ב'), הכולל 62 יחידות דיור, הושלמה בשנת 2021 תמורה כ- 19.1 מיליון ש"ח, ומומנה באמצעות הלוואות בגיןים. ביום 29.3.2023 התקשרה השותפות עם תאגיד בנקאי וmbtch ("המלווים") בהסתמך מימון לפיו יועמדו לשותפות אשראי ורבויות, ששימשו לפרעון מימון הבניינים, שעיקרם מפורטים להלן:

## באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים

### באיור 9 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך)

6. יסודות אל רם שלומי (המשך)

(א) בכפוף בין היתר לצירת שעבוד בדרגה ראשונה לטובת המלויים על מלא זכויות השותפות בפרויקט, במרקען שעליים יוקם ובחבונו הפרויקט וההשקעת הון עצמי, העמיד הבנק לשותפות מסווגת אשרהי כספי של כ- 16 מיליון ש"ח.

(ב) בכפוף בין היתר לקיום התנאים הנוגעים למסגרת לרכישת הקרקע, לקבלת היתר בניה ביחס ל- 30 ייח"ד מתחם הפרויקט ("שלב ב'1"), להשקעת הון עצמי בשיעור של 22% מעליות שלב ב'1 (שלא יפחח מ- 13.2 מיליון ש"ח) ולמכירה מוקדמת של 8 ייח"ד מיחידות שלב ב'1 בסך שלא יפחח מ- 15.1 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), נפיק המבטה פוליטות לפח' המכר לרוכשי ייח"ד בסכום מצטבר שלא יעלה על 116 מיליון ש"ח, וכן יעמלו המלויים מסגרת אשרהי בסיכון מצטבר שלא יעלה על סך של 22 מיליון ש"ח (הכוללת את המסגרת לרכישת הקרקע) אשר תשמש למימון הקמת הפרויקט ("המסגרת להקמת הפרויקט"); לתאריך פרסום הדוחות התקבלו היתר בניה חלקיים לפרוייקט כמפורט להלן.

(ג) בכפוף לקבלת היתר בניה ביחס ליתרת הפרויקט (קרי, 32 ייח"ד ("שלב ב'2") ומכירה מוקדמת של לפחות 24 ייח"ד מיחידות הפרויקט בסך כולל שלא יפחח מ- 45 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), תחול המסגרת להקמת הפרויקט גם ביחס לשלב ב'2).

האשרי בגין כל העמדת מימון המפורט לעיל ישא ריבית שנתית בשיעור של פרימס בתוספת מרווה המצויה בטוחה של בין 0.8% ל- 1.5% וייפרע עד לתום 30 חודשים מתחילה הליווי הבנקאי.

שחרור עודפים מחבונו הפרויקט בכפוף בין היתר להשלמת הפרויקט, קבלת "טופס 4", מסירת החזקה ביה"ד לרוכשים ופרעון כל האשראיים שהועמדו לשותפות ע"י המלויים. בנוסף, ההסכם כולל איורו הפלה ופירעון מיידי כמקובל בהסכם מסווג זה, לרבות שינוי שליטה.

במקביל, התקשרה השותפות עם הבנק בהסכם לפיו יעמיד הבנק לשותפות סך של עד 7.3 מיליון ש"ח לצורך השלמת ההון העצמי הנדרש בהתאם להסכם המינוי עם המלויים ("ה밈ון המשלים"), אשר יועמד עד ליום 31 במרץ 2024, ישא ריבית שנתית בשיעור פרימס בתוספת מרווה המצויה בטוחה של בין 5% ל- 6% וייפרע עד לתום 30 חודשים מתחילה הליווי הבנקאי. להבטחת השבת המילויים לבנק התקיימה השותפות לשעבד לטובת הבנק, בין היתר את הזכויות בפרויקט והמרקען שעליין הוא יוקם, בשעבוד בדרגה שנייה. מעבר לכך, כולל ההסכם איורו הפלה ופירעון מיידי כמקובל בהסכם מסווג זה. נכון לתאריך הדוח על המצב הנוכחי של לבים שנקבעו סך של 1,500 אלף ש"ח מימון המשלים בלבד.

החברה ושותפה בשותפות, וכן בעלי המניות בהם, לרבות ה"ה עופר זרף ועומר יחימוביץ", התהייבו (ללא תמורה) להעניק ערבות להתחייבויות השותפות כלפי המלויים בהתאם להסכם המינויים וכן כלפי הבנק בהתאם להסכם להעמדת המילויים עם הבנק. יצוין כי בעקבות ההתקשרות בהסכם הנ"ל עם המלויים, ובהתאם להוראות שטר הנאמנות שבין החברה לנאמן למוחזקי אגרות החוב (סדרה A), רשמה החברה שעבוד לטובת הנאמן על זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים (כהגדתם בשטר) שיושחררו, ככל שיושחררו לה, מכח ההסכם הנ"ל, הכל בהתאם ובכפוף להוראות השטר.

נכון למועד פרסום הדוח, התקבל היתר בניה ביחס למגרשי שלב א' אשר יכלול 30 יחידות דירות (קוטגים) וסתמיים שוק ראשוני (pre-sale) של יחידות הדירות ונחתמו חוזי מכירה של 9 יחידות.

באשר להתקשרות לתשלום ליעצים – ראה באיור 14 ב'.

### יסודות תל מגן העמק שותפות מוגבלת

7.

בחודש ספטמבר 2020 התקשרה החברה יחד עם שותף בהסכם להקמת שותפות מוגבלת (להלן "השותפות") בה מוחזקים החברה והשותף 49.95% כל אחד, והשותף הכללי 0.1% ומתקיימת שליטה משותפת. הקמת השותפות נעשתה לצורך מימוש אפשרי של אופציה מקיבוץ כפר החורש לרכישת זכויות במרקען והקמת פרוייקט הכולל 152 יחידות דירות ("פרויקט המגורים") ושטחי מסחר ומשרדים של כ- 8,000 מ"ר ("פרויקט המחר").

בהתאם להסכם בעלי מניות בין החברה לשותף, המסדיר את יחסיהם כבעלי מניות בשותף הכללי של השותפות, הוסכם כי ניהול השותף הכללי יישנה באמצעות הדיקטוריון, אשר ימונה שני חברים (אחד מטעם כל צד) כשלכל חבר קול במשקל ובשיעור החזקוטי של הצד אשר מינה אותו 50% לכל צד). מימון ההון העצמי והוצאות נספנות שהוגדרו יישנה לפי היחס של : 25% 25% 75% השותף.

חלוקת הרווחים מהשותפות תיעשה רק לאחר שיושבו כל הכספיים שהעמיד כל שותף מוגבל לטובת השותפות והפרויקט, כאשר בשלב ראשוני ישבו לשותף בלבד מליא הכספיים העודפים (25% שמעבר ל- 50%) שהעמיד לטובת השותפות. כמו כן הוסכם בין הצדדים כי החברה תהא אחראית על ניהול העל של הפרויקט, ובהתאם לכך ניהול בשיעור של 4% מהסך הכולל של תקציב הבניה הישירה, יושלמו לחברה.

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באיור 9 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

ג. **פרטים נוספים (המשך)**

7. **יסודות תל מגן העמק שותפות מוגבלת (המשך)**

**פרויקט המגורים**

ביום 20 בפברואר 2023, התקשר היוזם עם תאגיד בנקאי בהסכם מימון לפיו יעדיד הבנק ליזום מסגרות אשראי לצורך רכישת הזכויות במרקיע המגורים ("מימון הקרקע") והקמת פרויקט המגורים, בסך כולל שלא יעלה על כ- 335.2 מיליון ש"ח, אשר מרכיב בעיקר מ: (א) אשראי פיננסי לצורך השלמה רכישת מקרקעי המגורים, לרבות תשלום לרמיי, תשלום החזאות פיתוח ותשולם למוכרים לצורך השלמה רכישת האופציה – עד לסך של כ- 1.16 מיליון ש"ח; ו- (ב) מסגרת ערבות מכר – עד לסך של כ- 1.16 מיליון ש"ח.

בתאריך 20 במרץ 2023, הושלמה רכישת הזכויות במרקיע המגורים בתמורה לסך כולל של כ- 121.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לרבות החזאות פיתוח בסך של כ- 30.8 מיליון ש"ח, תוך ניצול מימון הקרקע בסך 1.16 מיליון ש"ח במלואו וסך של כ- 25 מיליון ש"ח מתוך המימון המשלים (ראה להלן). עלות המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2023, כוללת עלויות רכישה והוצאות מימון שהווינו בסך של כ- 143.4 מיליון ש"ח.

האשראי מכח הסכם המימון עד למועד סיום הקמות פרויקט המגורים ולא יותר מיום 31.12.2027 וויאר ריבית שנייה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 1.5%; מעבר לכך, התחייב שותפות מגדל העמק לשלם לבנק עמלת ערבות מכר בשיעור המצויב בטוחה של 0.4% - 0.9% לשנה בגין כל ערובה מכר וכן עמלת הקצת אשראי בשיעור המצויב בטוחה של 0.2% - 0.6% מתוך הסכום הכללי שלא נובל. במסגרת זו העמידה החברה בטוחות לטובת הבנק (ראה להלן) וכן העמידה הון עצמי בסך של כ- 31.16 מיליון ש"ח (מתוך זה, סך של 25 מיליון ש"ח הועמד כהלוואה נוכחית על ידי משללים ההוו – ראה להלן).

لتאריך אישור הדוחות אישר הבנק את פתיחת הליווי של שלב א', שהקמו החלה ברביעון הראשון של שנת 2024 (התקבעו היתרי בניה ביחס ל- 3 מגרשים מתוך 7 המגרשים של שלב א'). העמדת המימון להקמת שלב ב', מותנית בהתקיימות מספר תנאים, לרבות קבלת היתר בניה להקמת שלב ב' ותחילת בניית עד ליום 30.6.2025 לרבות עמידה בתנאי ביצוע ומכירה מסויימים.

להבטחת חובות והתחייבויות היוזם כלפי הבנק, התחייב השותפות ליצור שעבודים, בין היתר, על זכויותיו במרקיע המגורים ועל כל זכויות הלקוחות על פי הסכמי הרכישה של ייח"ד בפרויקט המגורים. השותפים המוגבלים בשותפות, וכן בעלי המניות ביסודות איתניים, התחייבו כל אחד להעניק ערבות להתחייבויות השותפות כלפי הבנק. בנוסף, הסכם המימון כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמפורט בהסכם מסווג זה, לרבות אי עמידה בקצבבי ביצוע ומקרים ושינוי שליטה במילוי מהשותפות.

**רכישת הזכויות במרקיע המשחר והקמת פרויקט המשחר**

בחודש אפריל 2023, הושלמה רכישת הזכויות במרקיע המשחר תמורה סך כולל של כ- 29.7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ לרבות החזאות פיתוח בסך של כ- 9.6 מיליון ש"ח. סך של כ- 20 מיליון ש"ח מתוך סכום הרכישה מומן באמצעות אשראי בנקאית, על פי הסכם לרכישת הזכויות ופיתוח שטחי המשחר (בתנאים זהים למסגרת האשראי שנקבעה במרקיע המגורים – ראה אי' לעיל), וסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח מומן באמצעות המימון המשלים (ראה להלן).

**מימון משלים**

בהמשך להסכם התקשרות מיום 29.12.2022, של השותפות עם גוף מלאוה (משלים ההוו או "המלואה"), הפקיד המלווה סך של כ- 25 מיליון ש"ח בחודש מרץ 2023 וסך של 7.5 מיליון ש"ח בחודש אפריל 2023 לידי הבנק ("המימון המשלים"), אשר הועמדו כהלואות נוחות לחברה. במסגרת זו שעבדה השותפות לטובת המלווה, בין היתר, את המקרקעין וכל זכויותיו במרקען, בשבעוד בדרגה שנייה אחריו הבנק. הלואה זו נשאת ריבית בשיעור שנתי של המרכיבים בתוספת מרובה של 6.8%, ועומדת לפרעון בתוקן שנתיים ממועד העמדתה, כאשר בכל מקרה, תקופת המימון לא תפחית מ- 12 חודשים (עם זאת, באפשרות השותפות לבצע פרעון מוקדם בכפוף לתנאים מסוימים). בעלי המניות בשותפים המוגבלים, העמידו ערבות אישית לקיום התחייבויות השותפות על פי הסכם המימון המשלים. ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמפורט בהסכם מסווג זה.

בהתאם לאישור הגוף המלווה, 50% מסכום הריבית השנתית שעמדה לתשלום ב- 19 במרץ 2023, הונחה רקון ההלוואה.

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באיור 9 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

ג. **פרטים נוספים (המשך)**

7. **יסודות תל מגן העמק שותפות מוגבלת (המשך)**

שערוך הזכויות במרקען המיועד להקמת שטחים מסחריים בהתאם להערכת שווי שבוצעה ליום 30 ביוני 2023 על ידי שמאן מרקען בלתי תלוי, נאמד השווי ההוגן של המרקען לתאריך זה בסכום של 50,050 אלף ש"ח. סכום זה נאמד על פי גישת ההשוואה בהתייחס לנוטונים נצפים של מספר מרכזיים מסחריים שכונתיים באזור הצפון, מחירים שננסרו במרקזים, לאחר התאמות נדרשות בשל מיקום, גודל ועיטוי (רמה 3 בהיררכיה של השווי ההוגן). הערכת השמאן נקבעה בהתאם לנוטונים אלה והיא מורכבת משטח של 7,150 מ"ר עיקרי למסחר ומחיר של 7,000 ש"ח למ"ר עיקרי, כולל פיתוח ולא כולל מע"מ. הנתונים כאמור לא מבאים בחשבון הפרחתה של 4% בגין הצורך בהשלמת תקני החניה (שימוש במכללי חניה עלות המוערכת נכון למועד זה בכ- 25 אלף ש"ח למקום חניה) הנגרים ממימוש מלא הזכויות במרקען. להערכת השותפות, שווי זה לא השתנה לתאריך הדוחות. חלק החברה ברווח השותפות לשנת הדוח כולל סך של 7,756 אלף ש"ח בגין עלית שווי המרקען.

**באיור 10 – התchiaיות לספקים ונותני שירות**

א. **הרכיב:**

<b>لיום 31 בדצמבר</b>	
<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	
2,481	1,638
1,226	520
<b>3,707</b>	<b>2,158</b>

חוובות פתוחים  
המחאות לפירעון

**באיור 11 – זכאים ויתרות זכות**

א. **הרכיב:**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	
155	96
319	365
708	806
64	56
<b>1,246</b>	<b>1,323</b>

מוסדות  
עובדים והפרשה לחופשה והבראה  
ריבית לשלם בגין אגרות חוב (סדרה א')  
אחרים

## ע.ע. יסודות איתניים ייזום ובניה בע"מ

### **באיור 12 – אשראי והלוואות מגופים פיננסיים ונוטני אשראי אחרים**

#### 1. הרכב:

		שיעור הריבית השנתית		התחייבויות שותפות: אשראי לזמן קצר מותגים בנקאים (1) אשראי לזמן קצר מגוף פיננסי (1) הלוואות משתתפות ברוחחים (2) הלוואה מצד ג' (3)	
		ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	31 בדצמבר 2023	%		
אלפי ש"ח					
29,268	73,383	פרויים* + 1-1.5			
-	11,538	פרויים* + 4.4			
10,402	12,320	24.7-27.2			
2,017	1,989	9.0			
<b>41,687</b>	<b>99,230</b>				
57,781	-	-		התחייבויות לזמן ארוך: התחייבויות לבנק ולגוף פיננסי (3)	
6,344	-	-		(4)	
635	638	1.0-2.2		הלוואות מצדדים קשורים (5)	
6,897	7,031	3.5+*		התחייבויות לשותפים בפרויקט (6)	
<b>71,657</b>	<b>7,669</b>				

\* שיעור הפרויים ליום 31 בדצמבר 2023 – 6.25%

#### 2. פרטיים נוספים:

- (1) החברה מתקשרות בהסכם ליווי עם תאגידים פיננסיים, במסגרת ניתנות לחברה ולשותפה מסגרות אשראי שונות לטובת ביצוע הפרויקטים. במסגרת הסכמי הליווי האמורים מחויבת החברה לעמוד בתנאי ביצוע, היקפי מכירות והעמדת הון עצמי כמפורט בכל הסכם. אשראי זה מוארך מעט עד לסיום הפרויקטים בכפוף לעמידת החברה בתנאי הסכמי הליווי.
- (2) לפרטים נוספים, ראה באיור 7 א').
- (3) לפרטים נוספים ראה באור 7 א'(ב) לעיל.
- (4) לפרטים נוספים ראה באור 7 א'(2) לעיל.
- (5) מוצג לאחר ניכוי חליות שותפות בסך 85 אלף ש"ח ו- 191 אלף ש"ח לימיים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, בהתאם ; לפרטים נוספים ראה באור 21 להלן.
- (6) מייצג מימון עודף של השותפים בפרויקט ברוחבות – ראה גם באיור 7 א').

### **באיור 13 – אגרות חוב (סדרה א')**

בתחילת חודש אוגוסט 2022 השלים החברה הנפקה ראשונה לציבור של 40,440,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') על פי התקן וההודה המשלימה. ביום 9.8.2022 החלו אגרות החוב (סדרה א') להיסחר בבורסה. כספי ההנפקה הופקדו בחשבונן נאמנות, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות המתווך מיום 1.8.2022. ביום 31 באוקטובר 2022 התקיימו התנאים להעברת 40% מההתמורה וזו הועברה לחברת תמורה הנפקה נטו, המוצגת בדוח על המ Zubeli הכספי ליום 31 בדצמבר 2022, בתוספת הפירות שנוצרו בחשבונן הנאמנות, הועברה לחברת במהלך השנים ספטמבר ואוקטובר של שנת 2023 לאחר התקיימות התנאים המנויים בסעיף 7.3 לשטר הנאמנות ובכל זה קבלת היתר בניה חלקו פרויקט שלומי (שלב ב') והיתר בניה חלקו פרויקט ריזורט נס ציונה.

קרן אגרות החוב עומדת לפירעון ארבעה (4) תשלום (שאים שווים) ביום 31 במרץ ו- 30 בספטמבר של כל אחת מוהשנים 2024 ו- 2025 (כולל), באופן שהתשולם הראשון על חשבונו הקרן יהיה 25% מהקרן, התשלום השני על חשבונו הקרן יהיה 14% מהקרן, התשלום השלישי על חשבונו הקרן יהיה 28% מהקרן ואילו התשלום האחרון על חשבונו הקרן יהיה 33% מהקרן ערכן הנקוב הכלל של אגרות החוב (סדרה א').

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים****ביאור 13 – אגרות חוב (סדרה א') (המשך)**

הריבית, בשיעור שנתי של 7% (שיעור הריבית האפקטיבית בהנפקה הינו 8.23%) משולמת בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל) (תשלום הריבית הראשון שלם ביום 30 בספטמבר 2022 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 בספטמבר 2025, ביחד עם פירעון התשלומים האחרון של קרו אגרות החוב).

אגרות החוב (סדרה א') מובלחות בשעבוד העודפים של פרויקטים הבאים: פרויקט נווה התות (פרדס חנה-crcor), פרויקט כפר אהרון (ריזורט נס ציונה) ופרויקט שלומי (שלב ב'). על עודפי פרויקטים אלה נרשם שעבוד ייחד קבוע ושוטף (בדרכן של המחאת זכות על דרך השבעוד) ראשון בדרגה מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבות של אגרות החוב (סדרה א'), לטובת הנאמן במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים לשוחרתו, ככל שיישוחרתו לה, על ידי הבנק המלווה באוטם פרויקטים, מכוח הסכם הליווי שנחתם עמו. כמו כן נרשם שעבוד קבוע על מלוא זכויות החברה על החשבונות המשועבדים ביחס לכל פרויקט כליל, ועל הכספיים ואו הפיקדונות ואו ניירות הערך שיופקדו מעט לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגנים לרבות פירותיהם, ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שירשם לטובת הנאמן, על כל הזכיות והכספיים בחשבונו בנק שייפתח על ידי החברה על שמה במוסד בנקאי בישראל.

החברה תהיה רשאית, בכל עת ולא הגבלה במספר הפעמים, מבלי שתידרש לאישור הנאמן ואו מחזקיי אגרות החוב (סדרה א'), להחליף את הנכסים המשועבדים ואו איזה מהם, כפי שייהיו מעת ('הנכס המוחלף'), בנכסים המותרים לשעבוד לבתווחה (כהגדרת מונזה זה בשטר הנאמנות) לפי שיקול דעתה של החברה ('הנכס המחליף') ובabad ש: (1) החברה פרסמה דיווח מיידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות 30 ימים טרם ביצוע החלפה בפועל; (2) לחס החוב לבתווחה (בנציי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המחליף) לא יעלה על לחס החוב לבתווחה המקסימלי; (3) הנכס המחליף יופקץ בחשבון הנאמנות וככל שמדובר בערכות בנקאיות זו תופקץ בידי הנאמן; (4) ההחלפה כאמור אוורה על ידי דירקטוריון החברה; ו- (5) החברה אישרה לנאמן במועד ההחלפה כי לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי ואו למימוש בטוחות

**امות מידת פיננסיות:**

(א) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות) על פי דוחות הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחח, במועד הדוחות הכספיים הפלניטיים, מ- 18 מיליון ש"ח. נכון ליום 31.12.2023 ההון העצמי (כהגדרתו לעיל) הינו 34.9 מיליון ש"ח.

(ב) לחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), על יפחח, במועד הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחח, במועד הדוחות הכספיים הפלניטיים, מ- 16%. נכון ליום 31.12.2023, לחס ההון למאזן (כהגדרתו לעיל) הינו 19.4%.

שטר הנאמנות קבוע כי במקרה שבו יחס ההון כאמור נופל מ-18%, יועלה שיעור הריבית השנתית; שתישא יתרת הקמן הבלתי מסווקת לשאר החוב בשיעור של 0.25% מעל שיעור הריבית הנוכחי; בהתאם, בתקופה שבין 31 במאי ועד 30 בנובמבר 2023 (מועד פרסום דוחות דוחות רביעון שלישי שבו עמדה החברה בשיעור הנדרש), הועלה שיעור הריבית השנתית ב-0.25%.

(ג) יחס החוב לבתווחה (כהגדרתו בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות) לא יעלה על 68%. נכון ליום 31.12.2023 יחס החוב לבתווחה (כהגדרתו לעיל) הינו 64.9%.

**באיור 13 – דוחות כספיים המאוחדים**

**באיור 13 – אגרות חוב (סדרה א') (המשך)**

**מגבלות על חלוקת דיבידנד**

החברה התחייבה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), שלא בוצע חלוקה (כהגדרת מונה זה בחוק החברות), באיזה מהמרקם המפורטים להלן, לרבות מצב שבו ככל שתבוצע חלוקה יתרחש אחד מהמרקם של להלן כتوزאה מחלוקת כאמור :

- (א) אם ההון העצמי (כהגדתו בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה ( מבוקרים או סקוריים, לפי העניין), תחת הנחת החלוקה, יפחית מ- 70 מיליון ש"ח ;  
(ב) אם היחס בין ההון העצמי (כהגדתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות) לבין "amazon neto" (כהגדתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), מחושבים על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה ( מבוקרים או סקוריים, לפי העניין), יפחית מ- 25% ;  
(ג) אם מתקיימת עילה לפירעון מיידי ואו למימוש הבטוחות כאמור בסעיף 8 לשטר הנאמנות ;  
(ד) בנוסף לעיל, החברה מתחייבת, כי עד לאחר הסילוק הסופי של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') היא לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי (כהגדתו בסעיף 6.3.4 לשטר הנאמנות) במהלך שנה קלנדרית.

**באיור 14 – שעבודים, התקשרויות והתכייבות תלויות**

**א. שעבודים וערביות**

- .1 באשר לבטחנות ושבודים שרשמה הקבוצה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על כספי ועדפים בפרויקטם קיימים – ראה איור 13.
- .2 מסגרת האשראי בפרויקט פרדס חנה כרכור וערביות חוק מכיר שנתנו על ידי הבנק המלאה שיתרתו ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך 26,455 אלפי ש"ח ו- 51,378 אלפי ש"ח, בהתאם, מوطחות שעבודים ממפורט בביור 7(1).
- .3 באשר לשבדים ובטחנות להבטחת מסגרת האשראי וערביות חוק מכיר בפרויקט רייזרט נס ציונה, שטרם נכנסו לתוקף, ראה סעיף 3 בביור 7.
- .4 החברה רשמה שעבוד קבוע מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלאה בפרויקט רחובות, עבר הלואת שהתקבלה לרכישת המקרךען שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2023, 40,843 אלפי ש"ח (100%) ואשר החברה מחזיקה ב- 50% בפרויקט – ראה גם בביור 7(2).
- .5 להבטחת הלואת מסוימת כספי שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 11,538 אלפי ש"ח, רשמה החברה שעבוד על מנויות חברת גרופית.
- .6 בעלי המניות בחברה ערבים להלוואות ואשראי שהתקבלו מתאגדים בנקאים ומוסדות כספיים – ראה בביור 7 וכן בביור 9.

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים****באיור 14 – שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)****ב. התקשרויות**

(1) ביום 11.4.2022 התקשרה יסודות איתניים בעיריית שלומי בע"מ (חברה המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה) ("היזם") בהסכם עם קיבוץ אדמית ("הקיבוץ") ואדמית שלומי אגודה שיתופית כללית בע"מ ("האגודה"), לפיו הוקטו ליום 74% מהן המניות באגודה (היתר מוחזקת על ידי הקיבוץ), וזאת לשם תכנון, הקמה והפעלה של פרויקט מסחרי על גבי מקרקעין בשטח של כ- 5,700 מ"ר המצוים בתחום המשבצת של הקיבוץ, שיושכר לשוכרים עתידיים. במועד החתימה העמיד היזם לאגודה סך של 750 אלף ש"ח בתשלום בגין חלק עלויות הפיתוח הצפויות. ככל שיידרשו עלויות נוספות בגין הפיתוח,ਐו יושלמו על ידי היזם בין אם מקורותיו ובין אם באמצעות מימון. לצורך הבטחת התשלומים כאמור, הפקיד היזם בידי נאמן המהאה ע"ש 2.25 מיליון ש"ח וכן שعبد את זכויותיו באגודה לטובת הקיבוץ וזאת עד למועד בו יושלמו בפועל מלאה עלויות הפיתוח הנדרשות בקשר עם הפרויקט. נכון למועד אישור הדוח פועלת האגודה לשינוי התב"ע לצורך הקמת 70 יחידות דיור להשכרה ושטחי מסחר בהיקף של 2,500 מ"ר על גבי המקרקעין. ההסכם כפוף לאישור רשות מקרקעין ישראל להעברת זכויות הקיבוץ במקרקעין לאגודה, אשר לתאריך אישור הדוחות טרם התקבל.

(2) בנוסף, התקשרה החברה (באמצעות שלומי-ג'איתנים בע"מ ; "שלומי ג'"') בהסכם (ותוספת לו שנחתמה ביום 8.3.2023 עם הקיבוץ, שכינסת לתקופ מותנית בתנאים מתלים שטרם התקיימו לתאריך הדוחות הכספיים, בסוגרטם רכשה שלומי ג' (בסכומים לא מוחותיים) אופצייה סחרה לרכישת מגרשים בפטור ממכרו בתחום תכנית שינוי הייעוד, הכוללים – בהתאם להודעת רמי' 61 יחידות דיור. במקביל, לחתימת התוספת להסכם, הקצתה שלומי ג' לצד שלישי ("השותף") מנויות נגד העמדת הלואת בעליים, כך שלאחר הקצתה מחזיקים כל אחד מהחברה והשותף ב- 50% מהונה המונפק של שלומי ג', כאשר בהתאם להסדר בין החברה לשותף, כל החלטות בדיקטוריו שלומי ג' תתקבלנהפה אחד.

(1) בגין שלבים ב'-ג' בשלומי (ראה איור 9ג' ו-2 לעיל) קיימת התחייבות לתשלום ליועצים שישעו בהתקשרות עם קיבוץ אדמית 7.5% מרוחכי הפרוייקט או סך של 0.5 מיליון ש"ח בגין כל שלב, לפי הגבואה (כפוף להתאמות בגין כמות היחסות). ההתחייבות תתקבל ביטויivamente במועד קבלת היתר.

(2) באשר להתקשרויות בהסכם תמא 38 – ראה איור 7(א)

**ג. התחייבויות תלויות:**

(1) בחודש דצמבר 2021, הגיעו רוכשי דירות בפרויקט מחיר למשתכן, תביעה כספית כנגד החברה בסך 608 אלפי ש"ח בעינה כי על החברה לפצותם בשל אייחור במסירת הדירות מעבר למועד החזוי המוסכם. למועד אישור הדוחות הכספיים, הוגש כתוב הגנה מטעם החברה, הוגש תצהירים מטעם התובעים ונקבעה ישיבת הוכחות ליום 8.12.2024. החברה כללה בחשבוןותיה הפרשה חלקית בהתייחס לסכומים שהסבירו לתשלומים גבוהה מהסבירות שלא יושלמו.

(2) בסוף חודש ינואר 2023, הוגש בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד החברה ביחד עם חברה נוספת, על סך של 1 מיליון ש"ח מכל אחת מהנתבעות, וזאת מאוחר ולטענת המבקש החברה אינה מבצעת פרטום כדי של הסדרי הנגישות באתרה ולאחר לא מינימה רכו נגישות ולכן המבקש עותר למטען צוים המחייבים אותה לעשות כן ולפיכיו חברי הקבוצה בגין עוגמת הנפש שנגרמה להם. בשלב מוקדם זה, לא ניתן להעריך את סיכויי הבקשת להתקבל.

## ע.ע. יסודות איתניים ייזום ובנייה בע"מ

### **באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

#### **בайור 15 – הון**

**א. הון מנויות ופרמייה על מנויות:**

<b>מספר המניות ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 2022</b>	
<b>מנפק ונפרע</b>	<b>רשום</b>
<b>400</b>	<b>400</b>

מניות רגילות בנות 1 ש"ח כל אחת

מניות מוקנות למחזיק בהן זכות השתתפות והצבעה באסיפת בעלי המניות, זכות לקבלת דיבידנד כפי שיוכרז, זכות השתתפות בחלוקת מנויות הטבה וזכות השתתפות בחלוקת נכסים החברה במקרה של פירוק.

**ב. שטר הון לבעל מנויות בחברה**

ביום 1 בינואר 2021, נחתם בין החברה לבין ענוה השקעות בע"מ (חברה אשר מחזיקה ב- 15% מהון המניות של החברה והינה בעלות מר עומר ייחימוביץ המשמש כמנכ"ל החברה) לבן החברת הסכם להמרת יתרת חוב של החברה כלפי ענוה בסך של כ- 954 אלף ש"ח לשטר הון. שטר ההון אינו נשא ריבית והצמדה. פירעון שטר ההון הינו לפי שיקול דעתה של החברה ובכל מקרה לא לפני תום 5 שנים ממועד הנפקתו. כמו כן, פירעונו של שטר ההון יהיה נדחה בפני התחייבויות אחרות של החברה ורק לאחר קיטת עודפי הרכוש בפירוק.

#### **ג. דיבידנדים**

1. בתאריך 31 בדצמבר 2020 הכריזה ע.י. יסודות ייזום ובנייה לישראל בע"מ (החברה שהתמזגה לתוך החברה - ראה ביאור 1ב), על חלוקת דיבידנד בסך של 2,765 אלף ש"ח.

2. בתאריך 29 בדצמבר 2021 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 475 אלף ש"ח.  
באשר למוגבלות על חלוקות דיבידנד שהחברה התחייבה להן בגין אגרות חוב (סדרה א') – ראה ביאור 13.

### **באיור 16 – הכנסות**

<b>לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר</b>				<b>ההרכב:</b>
<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
-	-	14,000		הכנסות ממכירת מקרקעין*
1,194	28,086	30,627		הכנסות ממכירת דירות
1,176	365	217		הכנסות מעבודות קבלנות בניה
739	294	1,598		הכנסות ניהול פרויקטים
<b>3,109</b>	<b>28,745</b>	<b>46,442</b>		<b>סך הכל הכנסות</b>

(\*) נובעת ממכירת קרקעות בלבד.

### **באיור 17 – עלות ההכנסות**

<b>לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר</b>				<b>ההרכב:</b>
<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
-	-	9,995		הוצאות קרקע שנמכרה
939	19,549	19,886		הוצאות בניה ואחרות בגין דירות שנמכרו
1,104	187	106		הוצאות עבודות קבלנות בניה
<b>2,043</b>	<b>19,736</b>	<b>29,987</b>		<b>סך-הכל</b>

**ע.ע. יסודות איתניים ייזום ובנייה בע"מ**

**באיור 18 – הוצאות מכירה ושיווק**

לשנה שהסתיממה ביום 31 בדצמבר			ההרכב:
2021	2022	2023	
			אלפי ש"ח
321	185	187	
-	149	157	הוצאות פרנסום ושיווק פרויקטים
41	866	1,146	הוצאות שכר
<b>362</b>	<b>1,200</b>	<b>1,490</b>	הפחחת עלויות להשגת חוזים עם לקוחות

**באיור 19 – הוצאות הנהלה וכליות**

לשנה שהסתיממה ביום 31 בדצמבר			ההרכב:
2021	2022	2023	
			אלפי ש"ח
4,537	5,388	6,688	
	69	229	שכר, דמי ניהול ונלוות
432	857	1,076	גמול דירקטוריים וביטוח נושא משרה
638	995	1,302	אחזקה ומשרדיות
451	532	599	שירותים מקצועיים, משפטיות ואגרות
-	121	69	פחחות והפחנות
286	432	248	הוצאות בגין פרויקטים בתהליכי
<b>6,344</b>	<b>8,394</b>	<b>10,211</b>	אחרות

**באיור 20 – הוצאות מימון, נטו**

לשנה שהסתיממה ביום 31 בדצמבר			ההרכב:
2021	2022	2023	
			אלפי ש"ח
428	816	3,640	<b>הוצאות מימון</b>
	1,252	3,342	ריבית, عملות בנקים ואחרים
	3,339	2,417	ריבית בגין אגרות חוב
	60	97	שערן הלואות משתתפות ברווחים
13	150	-	רבית בגין התחריביות חכירה
-	222	-	רבית לאחרים
-	(341)	(2,759)	ירידת ערך ניירות ערך סחרים
<b>441</b>	<b>5,498</b>	<b>6,737</b>	בנייה – עלויות אשראי שהונו לפרויקטים

הכנסות מימון			
2021	2022	2023	
115	321	369	ריבית מחברות הקשורות
-	216	778	ריבית מפקדונות
-	-	-	הפרשי שער
163	-	99	עלית ערך ניירות ערך סחרים
<b>278</b>	<b>537</b>	<b>1,246</b>	
<b>163</b>	<b>4,961</b>	<b>5,491</b>	סך הוצאות המימון , נטו

**ע.ע. יסודות איתניים ייזום ובנייה בע"מ**

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באיור 21 – מיסים על ההכנסה**

**א. פרטיים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה:**

**שיעור מס חברות**

שיעור מס הרלוונטיים משנת 2020 ואילך לחברת ולחברות המוחזקות שלה הינו 23%. המיסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים לעיל. חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החבות החל בשנת המכירה.

**מיסוי קבלנים**

על פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסת, רווח מכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבניה ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסת. על פי הוראות סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסת, הוצאות מימון, שיקוק והוצאות הנהלה וככלויות מועמסות על עלות הפרויקט במהלך תקופת הבניה ומוכרות בגין צורכי מס חלק מעלות הפרויקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסת.

**ב. מרכיבי הוצאות מיסים על הכנסתה**

**לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר**

2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
-	27	-	מיסים שוטפים
-	-	1,784	מיסים נדחים
-	<b>27</b>	<b>1,784</b>	

**ג. התאמאה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מיסים על הכנסת לבין הוצאות המיסים**

**לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר**

2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
1,506	30	6,452	רווח לפני מיסים על הכנסתה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
<b>346</b>	<b>7</b>	<b>1,484</b>	המס התיאורטי
<b>תוספת (חסכו) בחבות המס בגין:</b>			
(1,699)	(1,282)	(1,653)	רווחי חברות המטופלות בהתאם לשיטת השווי
-	-	1,784	הamazoni
1,612	1,178		מיסים נדחים בגין רווחי שותפות מוגבלת
(259)	124	169	הפסדים שלא נוצרו בגין מיסים נדחים
-	<b>27</b>	<b>1,784</b>	אחר
<b>סה"כ</b>			

**ד. שומות מס**

לחברה הוצאות שומות מס סופיות עד וכ כולל שנת המס 2017.

**ה. הפסדים להעברה**

ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת הפסדים המועברים לצרכי מס של החברה הינה כ- 12 מיליון ש"ח. בגין ההפסדים כאמור החברה לא יצרה מיסים נדחים.

**ביאור 22 – מכשירים פיננסיים**

א. סיווג הנכסים הפיננסיים והתחייבויות הפיננסיות לפי קבוצות :

<b>لיום 31 בדצמבר</b>	
<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	

**נכסים פיננסיים בעליות מופחתת**

18,608	12,232	مزומנים ושווי מזומנים
24,927	1,260	مزומנים בחשבנות ליווי ופיקדונות לזמן קצר
3,502	12,063	לקוחות והכנסות לקבל
1,291	2,530	חייבים ויתרות חובה
352	388	חייבים צדדים קשורים
<b>574</b>		<b>נכסים פיננסיים בשווי הוגן</b>
574		ניירוט ערך סחירים

**התחייבויות פיננסיות בעליות מופחתת**

41,687	99,230	אשראי מתאגידים בנקאים, בעלי מנויות ואחרים
3,707	2,158	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,246	1,323	זכאים ויתרות זכות
720	748	הלוואות בעליים
64,126	-	הלוואות מגופים פיננסיים לזמן ארוך
39,618	39,993	אגרות חוב (סדרה א')
384	1,330	התחייבות בגין חכירות לרבות חליות שוטפות
6,897	7,031	התחייבות לשותפים בפעילויות משותפת

**ב. גורמי סיכון פיננסיים**

פעילות החברה החושפת אותה לסיכון הקשורים למכשירים פיננסיים שונים : סיכון אשראי, סיכון נזילות, סיכון מדד, סיכון ריבית. תכנית ניהול הסיכונים הכלולת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

**1. סיכון אשראי**

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שייגרם לחברה באם לקוחות או צד שכגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החזויות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחיברים ומהשקלות בפיקדונות.

הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת החברה לסיכון אשראי. מזומנים והשקלות בפיקדונות מופקדים בתאגידים בנקאים יציבים מבחינה פיננסית. מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטחוננות בגין נכסים פיננסיים.

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באיור 22 – מכשירים פיננסיים – המשך**

**ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)**

**1. סיכון שיעור הריבית**

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע בעיקר מHALOOTAT MELLOIM VETAGIDIM FINANSIIM. הHALOOTAT NOASHOT SHUORI RIYAH MESHNTNA CHOSHPOUT AT HABAHA L'SIKUN TZORIM MIZOMNIM BEGIN SHINONIM BESHUOR RIYAH VEMAGROT HA'CHOB (SDRAH A) NOASHOT RIVIT KBOUA VCHOSHPOUT AT HABAHA L'SIKUN SHOVI HOGON SHL HATHACHIBOT.

החברה נהגת לממן את הפעולות שלה, בין היתר, באמצעות NETILAT HALOOTAT BRIBIAT MESHNTNA ("PRIIMIM") MTAGIDIM BENAKIM VEMOSADOT FINANSIIM. ULIYA B'SHUR RIYAH BHALOOTAT BRIBIAT MESHNTNA SKIBLAH HABAHA CPOIA L'GAROM ULLIYA BHALOOTAT HAMIMON SHL HABAHA VLPGEVIA B'RUCHIOT HABAHA VBTZORIM MIZOMNIM SELA. ULIYA B'SHUOR RIYAH BHALOOTAT CHADOSHOT AUTUN TGIYIS HABAHA LZAD PIRUON HALOOTAT KIYIMOT SHAGUYI MOUD PIRUON ARSH HIYOT UL'OLAH L'GAROM ULLIYA BHALOOTAT HAMIMON SELA HABAHA VLPGEVIA B'RUCHIOT VBTZORIM MIZOMNIM SELA.

לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הנדלין וזאת בשל השלוותיו על ריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך על הביקושים לדירות. בנוסף, לחברת חסיפה לשינויים בשיעור RIYAH BENK YISRAEL VBSHUVOR RIYAH MKOVELAT BENAKIM HAMRACZIM BISRAEL, HAMSPUIIM, BIN HITER, UL MAHRI ASHERAI L'MIMON HAFUILOT.

במסגרת החלטות הריבית שהתקבלו במהלך שנת 2022, הועלה שיעור RIYAH BENK YISRAEL MRAMA SEL LRMMA SEL 3.25% BSOF SHNT 2022. FUOLOT ALA NEUSHO COHAMASH L'THALLIK SHACHAL SHNT 2021 SEL 0.1%. CU'DIM SHNNKTU L'SHM RIISON MONITRI. BMAHLK SHNT 2023 HOU'LA SHUOR RIYAH BEUD 2% LSHEUVOR SHNTI SEL 6.25%.

למועד הדוח, לחברת (במאוחד) הלוואות בריבית מבוססת PRIIMIM BSK SEL C- 84.8 MILION SH". LPIK, HULATA RIYAH UL IDI BENK YISRAEL BSHUOR SEL 1% CPOIA L'HABIA LGIDOL BHALOOTAT HAMIMON SEL HABAHA (HMAHONOT VELALA MAHONOT L'MALAI) BSK SEL C-0.8 MILION SH"L SHNA, BGUN HIKF CHOB ZHHA. CAMO CEN, LAHABA HSQOUTAT BHALOOTAT MOHKOKOT SHGM L'HAN HALOOTAT BRIBIAT MBOSET PRIIMIM BSK SEL C- 214 MILION SH"CH (CHLIK HABAHA: C-99.6 MILION SH"CH). LKON, HULATA RIYAH UL IDI BENK YISRAEL BSHUOR SEL 1% CPOIA L'HABIA LGIDOL BHALOOTAT HAMIMON (HMAHONOT VELALA MAHONOT L'MALAI) BHALOOT ALA BSK SEL C-2 MILION SH"CH SHNA (CHLIK HABAHA: C-99.0 MILION SH"CH SHNA), BGUN HIKF CHOB ZHHA.

**2. סיכון ממד תשומות הבנייה**

הותיקריות ותשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם KBLIM HESHNA UIIMS HIA UBUDAT, HATMUDIM LEWINNIIM BMDD ZA. BCDI L'HAKTIUN AT HESIKUN HAKEROT BSHUNI BMDD TSHOMOT HABNEYAH, NOAGT HABAHA L'HATMID HALKIAT (B'MGUBLOT SHNNKTU) AT MACHIRI HIDURIM OTTEM HIA MASHUKOT LEWINNIIM BMDD ZA VBCD L'HAKTIUN AT HCHSIPHA L'ULLIYTU. L'HARACT HABAHA KIYIMTA HATHAMMA BIN MACHIRI HENDLIN SHL HKBVZA BPROYKTIIM HOSHONIM LBIN SHINONIM BMDD, LPIK SHINONIM BMDD AMORIM LBOA LIDI BIYTO BTMORA MAMCIROT. MMD TSHOMOT HABNEYAH ULA BA'OFEN MASHMUOTI BMAHLK SHNT 2022 BSHUOR SEL 4.94%, VCI- 1.2% UD BSMOK LAISHOR DDOCHOT HASKPIIM.

**3. סיכון נזילות**

סיכון נזילות NOBUIIM MNIGHOL HACHON HABAHA SEL HABAHA VEN HACHORI HAKRON SEL MCASHRI HACHOB SEL HABAHA.

ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**בайור 22 – מכשירים פיננסיים – המשך**

**ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)**

**3. סיכון נזילות (המשך)**

להלן מועד הפירעון החזויים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית:

**ליום 31 בדצמבר 2023**

על עמך שנים	ה <b>ריבית</b>	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	ה <b>ערך</b> <b>במספרים</b>	תזרים מזומנים חווי	תזרים מזומנים חווי
<b>אלפי ש"ח</b>							
451	29	25,514	17,482	59,986	103,478	99,230	
-	-	-	-	2,158	2,158	2,158	אשראי מתאגידים בנקאים לזמן קצר
-	-	-	-	517	517	517	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
263	73	241	91	176	795	748	זכאים ותרות זכות
-	-	-	-	-	-	-	הלוואות בעליים
-	-	445	468	417	1,330	1,330	התחייבות לחכירה
-	-	-	25,999	18,262	44,260	40,799	אגרות חוב (סדרה א')
-	-	7,031	-	-	7,031	7,031	התחייבות לשותפים בפעילות משותפת
<b>714</b>	<b>102</b>	<b>33,232</b>	<b>44,040</b>	<b>81,516</b>	<b>59,569</b>	<b>151,813</b>	

**ליום 31 בדצמבר 2022**

על עמך שנים	ה <b>ריבית</b>	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	ה <b>ערך</b> <b>במספרים</b>	תזרים מזומנים חווי
<b>אלפי ש"ח</b>						
-	-	-	40,298	6,239	46,537	41,687
-	-	-	-	3,707	3,707	3,707
-	-	-	-	538	538	538
254	246	90	90	85	765	720
-	25,242	677	34,182	7,335	67,436	64,126
-	-	25,999	18,249	2,831	47,079	39,618
-	-	-	-	384	384	384
-	6,897	-	-	-	6,897	6,897
<b>254</b>	<b>32,385</b>	<b>26,766</b>	<b>92,819</b>	<b>21,119</b>	<b>173,343</b>	<b>157,677</b>

אשראי מתאגידים בנקאים לזמן קצר  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ותרות זכות  
הלוואות בעליים  
הלוואות לזמן ארוך מגופים פיננסיים  
התחייבות לחכירה  
אגרות חוב (סדרה א')  
התחייבות לשותפים בפעילות משותפת

אשראי מתאגידים בנקאים לזמן קצר  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ותרות זכות  
הלוואות בעליים  
הלוואות לזמן ארוך מגופים פיננסיים  
אגרות חוב (סדרה א')  
התחייבות לחכירה  
התחייבות לשותפים בפעילות משותפת

## ע.ע. יסודות איתננים ייזום ובנייה בע"מ

### **באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

#### **באיור 22 – מכשירים פיננסיים – המשך**

##### **ג. שינויים בהתחייבויות הנובעות מ פעילות ממון**

להלן טבלה המרכזת את השינויים בהתחייבויות החברה הנובעות מ פעילות ממון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם מזומנים. התחייבויות הנובעות מ פעילות ממון הן התחייבויות שלגביהם תזרימי המזומנים סוווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסוווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מ פעילות ממון :

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	התאמות והתאמות אלפי ש"ח	שינויים, מימון שלא בomezmo		יתרה ליום 1 בינוואר 2023	ריבית שהתקבלו ששולמה אלפי ש"ח
		סכום שנפרעו	סכום שהתקבלו		
99,230	-	5,434	(16,300)	7,422	(3,139)
39,993	-	3,243	-	-	(2,868)
<b>139,223</b>	<b>-</b>	<b>8,677</b>	<b>(16,300)</b>	<b>7,422</b>	<b>(6,007)</b>
<b>שנת 2023:</b> אשראי מתאגידים בנקאים ואחרים אגרות חוב					
105,813	-	7,236	(15,196)	37,800	(1,450)
39,618	-	543	-	39,486	(411)
<b>145,431</b>	<b>-</b>	<b>7,779</b>	<b>(15,196)</b>	<b>77,286</b>	<b>(1,861)</b>
<b>שנת 2022:</b> אשראי מתאגידים בנקאים ואחרים אגרות חוב					

### **באיור 23 – יתרות ועסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים**

אנשי המפתח בהנהלה של החברה (הנכליים, יחד עם גורמים אחרים, Key Management Personnel, בוגדרת "צדדים קשורים" האמורה ב- IAS 24) כוללים את חברי הדירקטוריון ואת חברי הנהלה הבכירה.

בין החברה ובבעל השליטה בה – מר עופר זרף – קיימת הסדר תחום פעילות, לפיו התחייב בעל השליטה באופן חד צדי כלפי החברה, החל ממועד השלמת ההנפקה על פי תשקיף החברה (אוגוסט 2022), שככל עוד הינו בעל שליטה או נושא משרה בחברה, לא יעסוק בין במישרין ובין באמצעות תאגידיים בשליטתו בפועלות נדל"ן יזמית ונדיל"ן להשקעה בישראל (זאת, למעט פעילויות שהחوروו בהסכם בשל סכום נמוך מ-5 מיליון ש"ח, או מאפיינים שנקבעו), אלא אם כן יפנה לחברה בהצעה כי תבצע את העסקה.

ע.ע. **יסודות איתניים ייזום ובנייה בע"מ**

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביורו 23 – יתרות עסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים (המשך)**

**א. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין**

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	אלפי ש"ח

**במסגרת הנכסים השותפים :**

חייבים ויתרות חובה :

49	50	חו"ז עופר זרף (ראיה ג'1 להלן)
35	35	חו"ז ענואה השקעות (ראיה ג'2 להלן)

**במסגרת הנכסים הלא שותפים :**

חייבים צדדים קשורים :

180	141	חו"ז עופר זרף (ראיה ג'1 להלן)
180	141	חו"ז ענואה השקעות (ראיה ג'2 להלן)

**במסגרת ההתחייבויות השותפות :**

49	50	חו"ז עופר זרף (ראיה ג'1 להלן)
35	35	חו"ז ענואה (ראיה ג'2 להלן)

**במסגרת ההתחייבויות הלא שותפות :**

180	141	חו"ז עופר זרף (ראיה ג'1 להלן)
180	141	חו"ז ענואה השקעות (ראיה ג'2 להלן)
289	271	משכנתא עופר זרף
398	398	עתודה לפיקזים עופר זרף

**ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

303	149	157	שכר ונלוות לצדים קשורים
1,680	1,680	2,400	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות צדים קשורים
852	743	886	عملות שיווק לצדים קשורים*
62	-	-	שירותי עיקוב פנים מצדים קשורים
-	(33)	(75)	השתתפות בשכר צדים קשורים

(\*) עלויות השגת חוזה .

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באיור 23 – יתרות עסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים (המשך)**

**ג. התקשרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין**

**1. התקשרות עם מר עופר זרף**

מר עופר זרף ("עופר") מכון כיור דירקטוריון פעיל, במשרה מלאה. בגין העמדת שירות ניהול לחברה בשנת 2020, היה עופר זכאי לתמורה חודשית בסך של 50 אלף ש"ח בתוספת מע"מ ובשנתיים 2021 ו-2022 לתמורה חודשית בסך של 70 אלף ש"ח בתוספת מע"מ. החל מיום 1 בינואר 2023, עודכן שכרו של עופר והוא יהיה זכאי לתמורה חודשית בסך של 100,000 ש"ח, בתוספת מע"מ. כמו כן, בשנת 2020 נשאה החברה בתשלומי ביוטחי חיים ובריאות עבור עופר בסך כולל של כ- 10 אלף ש"ח. מעבר לכך, רכשה החברה עבור עופר רכב בסך של כ- 313 אלף ש"ח, כאשר לצורך מימון רכישתו לוותה סך של 273 אלף ש"ח מתאגיד בנקאי ("הבנק") (סך של 164 אלף ש"ח מתוך הקרו, בתוספת ריבית, נפרע בתשלומים חודשיים עד לחודש פברואר 2026 ובמועד זה תיפרע גם יתרת הקרו (109 אלף ש"ח) בתוספת ריבית ("החלואה"). בהתאם להסכם בין עופר לחברה, התחייב עופר לפrou את החלואה לחברה, בתנאי גב-אל-גב לתנאים מול הבנק, עם זכות לפירעון מוקדם ללא קנס או עמלה.

**2. התקשרות עם מר עומר ייחקוביץ**

מר עומר ייחקוביץ ("עומר") מכון כמנכ"ל החברה, במשרה מלאה. בגין העמדת שירות ניהול לחברה בשנת 2020, היה עומר זכאי לתמורה חודשית בסך של 50 אלף ש"ח בתוספת מע"מ ובשנתיים 2021 ו- 2022 לתמורה חודשית בסך של 70 אלף ש"ח בתוספת מע"מ, בהתאם. החל מ-1 בינואר 2023, עודכן שכרו של עומר והוא יהיה זכרי לתמורה חודשית בסך של 100,000 ש"ח, בתוספת מע"מ. החברה רכשה עבור עומר רכב באמצעות הלואה שנטלה מהבנק (כהגדרתיו בס"ק (1) לעיל) אשר עומר התחייב לפrou, באופן זהה ( מבחינת שווי הרכב, גובה החלואה ותנאייה וכיו"ב) למפורט בס"ק (1) לעיל ביחס לרכב שנרכש עבור עופר.

לענין המרת הלואת הבעלים שהעמיד עומר לחברה, ראה באור 15ב'.

**3. יעוץ משכנתאות**

חברה בשליטה בעלי המניות של החברה, העnickה לחברה, באמצעות תאגיד בו היא מחזיקה 50%, ("התאגיד המשותף") שירותים יעוץ וליווי להליך משכנתא עבור רוכשי יחידות דיר בפרויקטנו nowה התנות, בתמורה לסך של 4,500 אלף ש"ח לכל רוכש יחידת דיר שחוותם על עסקת רכישה, והחל מ-1 במאי 2022, לכל רוכש יחידת דיר בפרויקטנו nowן נספים של החברה, תמורת 6,000 אלף ש"ח לכל יחידת דיר. התקשרות זו הופסקה בינואר 2023.

**4. התקשרות עם מר גל זרף**

מר גל זרף, בנו של בעל השליטה, העnick לחברה, קיבלן עצמאי, שירותי מדיה ופייסבוק בתמורה לסכום של 1,500 אלף ש"ח בחודש. החל מנובמבר 2021, חתם על הסכם עם החברה שככל מתן שירותים בהיקף של עד 90 שעות חודשיות (ולא פחות מ- 60 שעות חודשיות), הכוללים ניהול מדיה ופייסבוק, שיווק נכסים מסחריים ואיש קשר מול רוכשי דירות בפרויקטים השונים של החברה, וזאת בתמורה לסך של 5,500 אלף ש"ח לחודש. בחודש אוגוסט 2023 הסתיימה התקשרות זו. גל התחייב לאי-תחרות למשך חצי שנה מסיום ההתקשרות.

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באיור 23 – יתרות עסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים (המשך)**

**.5. התקשרות לשיווק פרויקטים**

ביום 25.3.2021 התקשרה החברה עם תאגיד בעלות אשתו של בעל השליטה בחברה ("המשוק") לשיווק בלבד, על פי הנחיות החברה, של כל יחידות הדיר או פרויקט נועה התות, תמורה שכר טרחה בסך כולל של 2% מהתמורה עבור כל יחידה כפי שנקבעה בהסכם המכ互相 עם הרוכש ("התמורה"). התמורה תשולם למשוק לאחר שרכושה היחיד שילם לפחות 15% משך התמורה הקבועה בהסכם המכ互相, כאשר בהתאם להסכם בין המשוק לתאגיד המשותף (ראה 3 לעיל), זכאי התאגיד המשותף המכ互相, לרבע מהתמורה בגין שירות שייניק למשוק בקשר עם הפרויקט. ביום 24.3.2022 התקשרה החברה עם המשוק בהתאם המכ互相 לשוק את יחידות הדיר בכלל הפרויקטים העתידיים של החברה באופן בלבד, בהתאם להפסיק את ההתקשרות בהודעה של 30 יום מראש.

ביום 28.12.2022 אישר דירקטוריון החברה (לאחר סיוג ההתקשרות ע"י ועדת הביקורת כ"עסקה שאינה חריגה") את התקשרות החברה עם המשוק לשוק השטחים המסחריים במרכז המסחרי בשלומי בתמורה חד פעמיות השווה לדמי השכירות של חדש ימים בגין כל חוזה שכירות שייחתם עם שוכר שטחים מסחריים מהפנה על ידי המשוק.

**.6. שירותים ניהול ופרסום ויחסים ציבורי**

מיום 1.4.2022 מעמיד התאגיד המשותף (ראה 3 לעיל) לחברת שירותים בתחום ניהול פרסום ויחסים הציבוריים באמצעות גבי ענט מרגלית, אחוותו של בעל השליטה בחברה, בהיקף משרה מלאה, וזאת בתמורה לסך של כ- 9 אלף ש"ח לחודש (המשמעות של העסקה של גבי מרגלית על ידי התאגיד המשותף). התקשרות זו ניתנת לסיום על ידי החברה בהודעה מוקדמת של 30 ימים מראש.

**.7. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה והתחייבות לפטור ושיפוי**

החברה התקשרה בפועל לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המכנים בחברה ו/או חברות הבנות שלה, וכפי שיכהנו בה מעת לעת ("הפוליסה"). גובל אחריות המבטח על פי ה层出不יה הינו 3 מיליון דולר אמריקני למשך שנה נוספת ביום 2.5.2023. עלות הפרמיה השנתית חודשים החל מיום 3.5.2022, והוארכה למשך שנה נוספת ושל 9.9 אלפי דולר אמריקני, לשנה השנייה. הינה בסך כולל 10.5 אלפי דולר אמריקני בשנה הראשונה ושל 9.9 אלפי דולר אמריקני, לשנה השנייה. ביום 29.3.2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, להעניק לכל אחד מנושאי המשרה, לרבות הדירקטורים ובעל השליטה, התחייבות לפטור, בנסיבות התחייבה החברה, בכפוף להוראות הדין, לפטור את נושא המשרה מראש מכל אחריות לפנייה, כולה או חלקה, בשל נזק שנגרם ו/או ייגרם לה, אם נגרם ו/או ייגרם, עקב הפרת חובת זהירות כלפייה (למעט בשל הפרת חובת זהירות בחלוקת, כהגדרת המונח בחוק החברות) בפעולותיהם בתום לב, שנעשה החל ממועד חתימת כתוב הפטור ובתום היוטם נושא המשרה בחברה ו/או נושא משרה בחברה אחרת ככלשי לפי בקשה החברה ו/או בשליטת החברה. ביום 29.3.2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור הדירקטוריון, להעניק לכל אחד מנושאי המשרה, לרבות הדירקטורים ובעל השליטה, התחייבות לשיפוי.

**ע.ע. יסודות איתניים ייזום ובנייה בע"מ**

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**בайור 24 – הון חזר**

להלן פירוט ההון החזר תוך חלוקה בין נכסים והתחייבות שישובם צפוי בתוך 12 חודשים וסקומים  
שישובם צפוי לאחר מכאן:

ס"כ הכל	חזוי שיפשו לאחר 12 חודשים	תוך 12 חודשים	אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023
12,232	-	12,232		נכסים שוטפים:
1,260	-	1,260		مزומנים ושוויי מזומנים
12,063	-	12,063		מזומנים בחשבונות ליווי, נאמנות ופיקדנות בזמן קצר
3,002	472	2,530		ליךחות והכנסות לקבל
77,162	40,550	36,612		חייבים אחרים ויתרות חובה
<b>105,719</b>	<b>41,022</b>	<b>64,697</b>		מלאי בניינים למכירה
				סה"כ נכסים שוטפים:
99,230	86,992	12,238		התחייבויות שוטפות:
15,771	-	15,771		אשראי מגופים פיננסיים ונוטני אשראי אחרים
4,346	2,722	1,624		חוליות שוטפות של אגרות חוב
3,989	-	3,989		מקדמות מלוקחות
<b>123,336</b>	<b>89,714</b>	<b>33,622</b>		ספקים זכאים ואחרים
				ליום 31 בדצמבר 2022
18,608	-	18,608		נכסים שוטפים:
24,927	-	24,927		مزומנים ושוויי מזומנים
574	-	574		מזומנים בחשבונות ליווי, נאמנות ופיקדנות בזמן קצר
3,502	3,502	-		נייר ערך סחירים
1,859	568	1,291		ליךחות והכנסות לקבל
49,144	49,144	-		חייבים אחרים ויתרות חובה
<b>98,614</b>	<b>53,214</b>	<b>45,400</b>		מלאי בניינים למכירה
				סה"כ נכסים שוטפים:
41,687	39,635	2,052		התחייבויות שוטפות:
10,045	10,045	-		אשראי מגופים פיננסיים ונוטני אשראי אחרים
5,420	-	5,420		מקדמות מלוקחות
<b>57,152</b>	<b>49,680</b>	<b>7,472</b>		ספקים זכאים ואחרים

**באיור 25 – מגורים עסקיים**

מגורים הפעולות נקבעו בהתאם על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעולית הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצתה משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בונה לפי מגורים פעילות בהתאם על המוצרים והשירותים של היחידות העסקית ולה מגורים פעילות כدلמן :

## ע.ע. יסודות איתניים ייזום ובנייה בע"מ

### באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### בайור 25 – מגורים עסקיים (המשך)

מגורים ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים –  
ייזום, פיתוח, ביצוע, שיווק ומכירה של קרקעות ופרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל, לרבות על בסיס העיקרן של "פינוי בגין" והתחדשות עירונית.

מגורים נדל"ן מניב –  
פעילות זו, הנעשית באמצעות עסקות משותפות, מיועדת להשכרת שטחי מסחר, תעסוקה ותחנת דלק. בשלב זה כולל המגורים בעיקר נכסים נדל"ן להשכלה בהקמה וקרויקטים המיועדים להקמת מרכזי מסחר.

הנהלה עוקבת אחר תוצאות הפעילות של מגורים הפעילות שלה בנפרד לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצתה לשאים והערכתה ביצועים.  
לקבוצה פעילות נוספת (בעיקר בתחום ביצוע עבודות קבלניות) שאין מהוות מגורים פעילות ומוגנות במסגרת אחרים והתאמות בתנאים הכלומתיים שלhalb.

נתוני הנכסים, התכתיויות, הכנסות ורווחי המגורים בגין "עסקות משותפות" כוללים במסגרת הנכסים, התכתיויות, הכנסות ורווחי המגורים בהתאם לשיעור החזקה בהן, בעוד שבdochות הרוח והפסד המאוחד של החברה הינט כוללים במסגרת "חלק החברה ברוחם חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני" ולפיכך מרכיבים את ההתאמות בדוחם בדבר המגורים העסקיים.

#### א. מידע אודות מגורים עסקיים:

##### לשנה שהסתיממה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	אחרים והתאמות	ndl"ן מניב אלפי ש"ח	יזמות אלפי ש"ח	
46,442	(676)	893	46,225	הכנסות מלוקחות חיצוניים
-	-	-	-	הכנסות בין מגוריות
46,442	(676)	893	46,225	<b>סך הכנסות ממכירות, מביצוע עבודות וממן שירותים</b>
(29,987)	241	(255)	(29,973)	עלות ההכנסות
<b>16,455</b>	<b>(435)</b>	<b>638</b>	<b>16,252</b>	<b>רווח גולמי</b>
(11,701)	(10,016)	(67)	(1,618)	רווח מושערך נדל"ן להשכלה
-	(7,437)	7,437	-	חלק החברה ברוחם חברות בנות
<b>7,189</b>	<b>7,189</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	המוחגות על בסיס שווי מאזני
<b>11,943</b>	<b>(10,699)</b>	<b>8,008</b>	<b>14,634</b>	<b>רווח תעולי</b>

מידע נוסף ליום 31 בדצמבר  
: 2023

<b>193,380</b>	<b>(110,311)</b>	<b>*74,614</b>	<b>229,077</b>	נכסים המגורים
<b>158,516</b>	<b>(96,347)</b>	<b>47,678</b>	<b>207,135</b>	התכתיויות המגורים

(\*) סכום נדל"ן להשכלה מתוך סכום זה הינו 73,613 אלפי ש"ח.

ע.ע. **יסודות איתניים ייזום ובנייה בע"מ**

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 25 – מגזרים עסקיים (המשך)**

ב. **מידע אודות מגזרים עסקיים (המשך) :**

<b>לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר 2022</b>				
<b>סה"כ</b>	<b>אחרים</b>	<b>יזמות נדל"ן מניב והתאמות</b>	<b>נדל"ן מניב והתאמות</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
28,745	(454)	1,024	28,175	
-	-	-	-	
28,745	(454)	1,024	28,175	<b>סך הכנסות ממכירות, מביצוע עבודות וממן שירותים</b>
(19,736)	336	(401)	(19,671)	עלות הכנסות
<b>9,009</b>	<b>(118)</b>	<b>623</b>	<b>8,504</b>	<b>רווח גולמי</b>
(9,594)	(8,112)	(101)	(1,381)	הוצאות תפעולית, נטו
-	(8,866)	8,866		רווח משעריך נדלין להשקעה
<b>5,576</b>	<b>5,576</b>			חלק החברה ברוחчи חברות בנויות המוצגות על בסיס שווי מאזני
<b>4,991</b>	<b>(11,520)</b>	<b>9,388</b>	<b>7,123</b>	<b>רווח תפעולי</b>
<b>מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2022 :</b>				
<b>199,197</b>	<b>**(249)</b>	<b>*46,065</b>	<b>**153,381</b>	נכסים המגורר
<b>169,001</b>	<b>**(12,366)</b>	<b>26,760</b>	<b>**154,607</b>	התחייבות המגורר

(\*) סכום נדלין להשקעה מtower סכום זה הינו 31,533 אלפי ש"ח.

(\*\*) לאחר סוג חדש של סכומי הכספיים שטרם התקבלו (מופקדים בנאמנות) כספיים שאינם משווים בשלב זה למגוררים.

ע.ע. יסודות איתניים ייזום ובנייה בע"מ

**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**בайור 25 – מגזרים עסקיים (המשך)**

ב. מידע אודות מגזרים עסקיים (המשך):

**לשנה שהסתכמה ביום 31 בדצמבר 2021**

סה"כ	אחרים והתאמות	נדל"ן מניב אלפי ש"ח	יזמות אלפי ש"ח	הכנסות מלוקחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות
3,109	(20,723)	940	22,892	סך הכנסות ממכירות, מביצוע עבודות וממתן שירותים
-	-	-	-	עלות ההכנסות
<b>3,109</b>	<b>(20,723)</b>	<b>940</b>	<b>22,892</b>	
(2,043)	15,264	(25)	(17,282)	
<b>1,066</b>	<b>(5,459)</b>	<b>915</b>	<b>5,610</b>	<b>רווח גולמי</b>
(6,785)	(5,238)	(570)	(977)	הוצאות תפעוליות
-	(4,943)	4,943	-	רווח משערוך נדלין להשקעה
<b>7,388</b>	<b>7,388</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	חלק החברה ברוחчи חברות בניית המוצגות על בסיס שוויamazon
<b>1,669</b>	<b>(8,252)</b>	<b>5,288</b>	<b>4,633</b>	<b>רווח תפעולי</b>

**באיור 26 – אירועים לאחר 31 בדצמבר 2023**

א. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש מרץ 2024, אישר הבנק המלווה בפרויקט פרדס חנה-רכוכר הגדלה מסורת של האשראי לסק"ל 42.8 מיליון ש"ח, תוך העמדת אשראי בסך של 11.5 מיליון ש"ח על חשבון עדפים צפויים, אשר יועבר במלואו לנאמן אגרות החוב (סדרה A') של החברה לצורכי פרעון תשלום קרן אגרות החוב החל ביום 31 במרץ 2024. האשראי ניתן לתקופה של חצי שנה או עד לסיום הפרויקט או עד לפרעונו מהפקחת הון עצמי, לפי המוקדם, ונושא רבית שנתית בשיעור הפריים בתוספת מרווה המצויה בטוחה של 1.2% - 1.8%.

ב. ראה גם בайור 7, 3(1) באשר לעדכון תנאי המימון של פרויקט ריזורט נס ציונה.

ג. באשר להלוואה מגוף פיננסי שיתרתה לתאריך הדוח 11,538 אלפי ש"ח (ראה בайור 12), ואשר מועד פרעוננה נקבע ליום 10.5.2024, ביום 29.2.2024 הוסכם עם המלווה להאריך את מועד הפרעון של הקרן והרבית שהצטברו עד ליום 10.5.2024 בשנה נוספת, כאשר סכום זה ישא מאותו מועד רבית בשיעור שנתני של פריים בתוספת מרווה המצויה בטוחה של בין 6% ל- 6.5%.

**גראופית יסודות איטניים ייזום ובניה בע"מ**

**דוחות כספיים  
ליום 31 בדצמבר 2023**

**גראופית יסודות ייזום ובניה בע"מ**

**דווחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

2-4

**דווח רואי החשבון המבקרים**

**הזהות הכספיים:**

5

דווחות מאוחדים על המצב הכספי

6

דווחות מאוחדים על הרווח הכללי

7

דווחות מאוחדים על השינויים בהון

8

דווחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

9-26

ביורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואה החשבו המבקר לבעלי המניות של גראופית יסודות ייזום ובניה בע"מ**

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המגב הכספי המצורפים של גרופית יסודות יזום ובניה בע"מ (להלן: "החברה") לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022, את הדוחות המאוחדים על הרוח הכלול, הדוח המאוחדים על השינויים בהן והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתמכו באופן התאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותנו היא לבחות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתן.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מוקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פועלתו של רואי חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של בטיחון שאין שאות בדוחות הכספיים הציג מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמו ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותות הציגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים ש ביקורתנו מספקת בסיס נאות לחווות דעתינו

לעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הניל משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהוויות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימי 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ואת תוכאות פולוותיהן, השינויים בהן ותזרימי המזומנים שלחן לכל אחת מהשנתיים שהסתiyaמו באותו התאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

ענין מפתח בבירות

עניןינו מפתח ב ביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר ב ביקורת הדוחות הכספיים המואחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להיות, לסייעים או לגילויים מהותיים ב דוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מתagger, סובייקטיבי או מורכב במידה. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המואחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המואחדים בכללותם ואין אנו נוטנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שלאלהם הם מתייחסים.

## שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביורו 3ב' לדוחות הכספיים המאוחדים, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן ו shinnyim בשווי ההוגן נזקפים לדוח רוחה והפסד. ליום 31 בדצמבר 2023 השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הינו 107,721 אלף ש"ח.

בהתבסס על דרישת החברה העיקריים עתידיים הצפויים מהנכש המהווניים בשיעור המשקף את הסיכון  
הגולםיים בהם

במידת השוו ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בהנחות סובייקטיביות רבות, בין היתר, באשר למחקרים הכספיים העתידיים, שיעורי התפוצה, חידושים חדשים, הסתרבותה לשכורת שטחים פנוויים, והוצאות הCAPE של הנכסים, איטנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנבעות מההשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי וכן תפעול הנכסים, באשר לשיעור המהיוו המתאים לכל נכס ונכש. המחלוקת מביאות בחשובו, בין היתר, נתונים מסוימים.

עדכניים ותחזיות) של הנכס המוערך וכן נתונים של נכסים דומים בעלי אופי ו/או מיקום הדומים לנכס המוערך.

שינויים בהנחות המשמשות במדידת הנדלין להשקעה יכול לגרום לשינוי מהותי בשווי ההוגן של הנדלין להשקעה ולפיכך לשינוי מהותי בדוח על המצב הכספי של החברה ובתוצאות פעולותיה. האומדנים עושים על ידי מעריצי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונות והיכרותם עם הנכס המוערך ונכסים דומים, בהתחשב בתנומי שוק רלוונטיים וכן בתנאים שמתתקבים מגורמים שונים בחברה.

תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכס החברה נתון לאו דווקא ממשמעותיו, להערכתות סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביצום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת ממשמעותיו של הנהלה.

כפועל יוצא מכל האמור לעיל, תהליך הביקורת של סעיף נדלין להשקעה מצריך את שיקול הדעת של המבקר בבדיקה נאותה ההנחה והאומדנים שישמשו את הנהלה במדידת השווי ההוגן.

זיהינו את הערכת השווי ההוגן של הנדלין להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

#### **נהלי הביקורת שבוצעו למען המפתח בביקורת**

(1) השגנו הבנה לגבי התהליכיים והנהלים הנוכחיים בחברה בהתיחס להערכות שווי של נדלין

להשקעה, ביקרנו את התכנון, היישום של בקרות המפתח בתהליך לרבות:

- נאותות הנתונים הבסיסיים ששימשו לחישוב השווי ההוגן.
- בדיקת המתודולוגיה ששימשה בחישוב השווי ההוגן.
- בדיקת סבירות ההנחה ואת יישומן בחישוב השווי ההוגן.

(2) ביצענו נחים מבוססים לבדיקה האומדנים וההנחה ששימשו למדידת השווי ההוגן של הנדלין

להשקעה על בסיס ממצאים פנימיים וחיצוניים שקיבלנו. לצורך ביצוע נחים אלו נעזרנו בין היתר:

- קיבלנו הערכות שווי ובדקנו שותצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגליוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף הנדלין להשקעה.

- בדקנו כי מעריצי השווי אובייקטיבים ובעלי כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי ואתגרנו אותם לגבי הנתונים וההנחה ששימשו בסיס הערכות השווי.

- בחנו את בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למערך השווי ושבהן נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים והשווינו אותם לנawy החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבוססים אחרים.

- בצענו בדיקות אנליטיות ובבדיקות מבוססות אחריות לבחינות סבירות הנתונים וההנחה בערכת השווי ובכלל זה להכנסות השכירות ודמי ניהול, הוצאות התפעול וה השקעות נדרשות ומתוכנות. בחנו באופן מוגני את סבירות הערכת השווי בכללותה ונאנותה המתודולוגית והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטיים לנכס בהתאם למאפייניו.

- נעזרנו בשמאי מטעמו לבחינות סבירות הערכת השווי בכללותה ונאנותה המתודולוגית והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטיים לנכס בהתאם למאפייניו.

תל אביב, 27 במרס, 2024

זיו האפט

רояי חשבו

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

**משרד ראש:** בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6613001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

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

27 במרץ, 2024

לכבוד

הZIPOTORIOON של גורפית יסודות ייזום ובניה בע"מ (להלן "החברה")

שדרות נים 2,

ראשון לציון

ג.א.ג,

הندון: מكتب הסכמה הנחתם בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של חברת ע.א. יסודות איתנים ייזום  
ובניה בע"מ מחודש אוגוסט 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידי ע.א. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ על פי תשקיף מדף מחודש אוגוסט 2022:

- דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ, 2024 על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולתקופה שהסתירה באותו תאריך.

זיו האפט

רואי חשבון

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

**משרד הראשי:** בית אמות O&B, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) **בקטו באתר שלנו:** [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

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

ליום 31 בדצמבר			נכסים
2022	2023	ביאור	
אלפי ש"ח			נכסים
201	253	4	נכסים שותפים
308	650	6	مزומנים ושוויי מזומנים חייבים ויתרות חובה
<b>509</b>	<b>903</b>		<b>סה"כ נכסים שותפים</b>
102,400	107,721	8	נכסים לא שותפים
<b>102,400</b>	<b>108,624</b>		<b>נדין להשקעה</b>
<b>102,909</b>	<b>108,624</b>		<b>סה"כ נכסים לא שותפים</b>
			<b>סה"כ נכסים</b>
התחייבות והון			
9,759	14,420	11	חלויות שותפות של הלואות מתאגיד בנקאי
136	117	9	התחייבות לספקים ונוטני שירות
2,024	2,285	10	זכאים ויתרות זכות
533	136	5	מקומות מלכותות
<b>12,452</b>	<b>16,958</b>		<b>סה"כ התchiaיות שותפות</b>
1,502	981	11	התchiaיות שאינן שותפות
20,035	20,345	15	התchiaיות לתאגיד בנקאי
<b>21,537</b>	<b>21,326</b>		התchiaיות מסים נדחים
			<b>סה"כ התchiaיות שאינן שותפות</b>
הון			
(*) 52,679	(*) 54,021	12	הון מנויות
16,241	16,319		יתרת רוח
<b>68,920</b>	<b>70,340</b>		זרויות שאינן מקנות שליטה
<b>102,909</b>	<b>108,624</b>		<b>סה"כ הון</b>
			<b>סה"כ התchiaיות והון</b>
(*) נמוך מ – 1 אלפי ש"ח.			

מנכ"ל ודירקטור

דיקטור

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 27 במרס, 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**גראופית יסודות ייזום ובנייה בע"מ**

**דוחות מאוחדים על הרווח הכללי**

<b>לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר</b>		
<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>ביאור</b>
<b>אלפי ש"ח</b>		
711	771	הכנסות שכירות
98	397	הכנסות מביצוע עבודות בניה
<b>809</b>	<b>1,168</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
71	-	הוצאות ביצוע עבודות
<b>71</b>	<b>-</b>	<b>סה"כ עלות המכר</b>
<b>738</b>	<b>1,168</b>	<b>רווח גולמי</b>
87	189	הוצאות מכירה, הנהלה וככליות
457	166	הכנסות אחרות
<b>37,662</b>	<b>1,341</b>	רווח משעריך נדלין להשקעה
<b>38,770</b>	<b>2,486</b>	<b>רווח תעولي</b>
542	414	הוצאות מימון
<b>38,228</b>	<b>2,072</b>	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
8,792	652	מסים על ההכנסה
<b>29,436</b>	<b>1,420</b>	<b>סה"כרווח כולל לשנה</b>
21,840	1,342	רווח נקי מייחס ל:
7,596	78	בעלי מנויות החברה
<b>29,436</b>	<b>1,420</b>	<b>贊助權</b> שאינו מקנות שליטה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**גראופית יסודות ייזום ובנייה בע"מ**

**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

סה"כ	אלפי ש"ח	זכויות שאינם מקנות שליטה	יתרת רווח	הוּן מניות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 רווח נקי
		יתרת רווח			
39,484	8,645		30,839	(*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 רווח נקי
29,436	7,596		21,840	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 רווח נקי
68,920	16,241		52,679	(*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 רווח נקי
1,420	78		1,342		
<b>70,340</b>	<b>16,319</b>		<b>54,021</b>	<b>(*)</b>	

\*) נמוך מ – 1 אלפי ש"ח.

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדווחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

		<u>תזרימי מזומנים מפעילות (לפועלות) שוטפות</u>
29,436	1,420	רוח נקי לשנה
(30,034)	(763)	התאמות הדרשות להציג תזרים המזומנים מפעילות שוטפות
(598)	657	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שישמשו לפועלות) שוטפות
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות (לפועלות) השקעה</u>
(5,838)	(3,980)	השקעות בלבדין להשקעה
(5,838)	(3,980)	מזומנים נטו ששישמשו לפועלות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות (לפועלות) מימון</u>
9,184	25,820	קבלת אשראי מתאגידים בנקאים
(2,465)	(21,227)	פירעון אשראי מתאגידים בנקאים
(424)	(1,218)	רבית ששולמה
6,295	3,375	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(141)	52	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
342	201	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
201	253	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
<u>התאמות הדרשות להציג תזרים מזומנים מפעילות שוטפות:</u>		
		<u>הכנסות והוצאות שאינן כרכות בתזרימי מזומנים</u>
14	-	פחות הפקחות
(37,662)	(1,341)	רוח משעריך בלבדין להשקעה
542	414	הוצאות מימון, נטו
8,792	652	מסים על הכנסה
(28,314)	(275)	
66	-	<u>שינויים בסעיפים רכוש והתחייבויות</u>
346	(343)	ירידה (עליה) בליךות
(113)	(397)	ירידה (עליה) בחיבטים ויתרות חובה
(154)	(19)	ירידה במקומות
(1,858)	261	ירידה בספקים ונוטני שירותים
(1,713)	(498)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>מזומנים שהתקבלו (שולמו) במהלך התקופה עברו:</u>		
(7)	10	מייסים שהתקבלו (שולמו), נטו
(30,034)	(763)	<u>סך התאמות הדרשות להציג תזרימי המזומנים</u>

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**ביאור 1 - כלל****א. הישות המדוחשת:**

חברת גראפית יסודות ייזום ובניה (להלן: "החברה") נוסדה ב- 16 בדצמבר 2008 והחלה את פעילותה בחודש אפריל 2009. החברות והחברות המוחזקות שלה עוסקות בתחום הנדל"ן בישראל.

בעלי המניות בחברה הינם חברת גראפית הנדסה אזרחית ועובדות ציבוריות בע"מ המחזיקה ב-66.67% מהון המניות של החברה וחברת ע.י.יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ המחזיקה ב-33.33% מהון המניות של החברה.

החברה מחזיקה 75% מחברת Chi כרכור בע"מ אשר פועלה בייזום ומכירה של יחידות דירות כרכור. הפרויקט הסטיים בשנת 2019.

החברה מחזיקה 74% בחברת פארק תעשיות כנרת (אשdot יעקב) אג"ח בע"מ אשר הינה בעלת הזכויות במרקען בפרק כנרת ואחריות על הקמה, השכלה וניהול מבנים מסחריים על המרקען. המקרקעין הינם חטיבת קרקע ביעוד תעשייה, שטח של כ- 106 דונם, בחלק מהחלוקת בנויים תחנת דלק ומבנה מסחרי. הנכס ממוקם בכינסה לקיבוץ אשdot יעקב מאוחד.

**ב. גרעון בהון החוזר**

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברת גרעון בהון החוזר במאוחד בסך של 16,055 אלף ש"ח. בעלי המניות בחברה, ערבים כלפי תאגיד בנקאי לספק חבות פארק תעשיות כנרת (אשdot יעקב) אג"ח בע"מ לבנק.

**ג. מלחמת חרבות ברזיל**

ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות המתפקיד על ישראל והמצב הביטחוני, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזיל" וכתוואה מכל קבעה הגבלות שונות ובכללן אזרורים בהם קיימות הגבלות על התנועה של אזרחים, הגבלה על התוכניות שונות, שינויים בפעולות מערכת החינוך וכיו"ב וגיסה אזרחים רבים לשירות מיילואים (להלן "airou מלחמת "חרבות ברזיל") בעקבות המצב הביטחוני, הנחיות הממשלה כולל גיסוי המילואים והתנדבות של עובדים לפרקי זמן ממושכים, נוצרה האטה בפעילויות המשק בתחום הבנייה.

בשל הגיסוס למילואים וכן בעקבות הסגר שהטילה ממשלה ישראל על רצעת עזה ועל יהודה ושומרון, לא הטאפרה הגעת אחו זיכר מהעובדים של חברות הבניה והקבלנים בתחום זה.

כתוואה מהאמור לעיל צפופה התארכות בזמן בניית הפרויקט והתייקרות עלות בנייתם (בשל מחסור בחומרי גלם ובכוח אדם).

יצוין כי הפרויקט של הקבוצה נמצא באזור שאינו אזור מלחמה ולא הוטלו עליו מגבלות נכוון למועד אישור דוחות כספיים אלה.

החברה מעריכה בשלב זה, בהתאם על המידע הנוכחי בידייה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כי לairou מלחמת "חרבות ברזיל" לא צפופה להיות השפעה מהותית לרעה על תוכאות הפעולות של החברה. עם זאת, לאור חוסר הزادות באשר להתרחבות האפשרית של היקף הלחימה ומיינכה, אין יכולתה של החברה להעריך את היקף ההשפעה העתידית של airingui מלחמות "חרבות ברזיל" על החברה (מלבד ההשפעות שפורטו לעיל), וזאת בין היתר, לאור התנודתיות החריפה בשוקים, גיסוי המילואים הנרחבים, הירידה בביקושים בכלל המשק, הפגיעה בשרשראות הספקה והשפעותיהם של כל אלה על ענף הבניה היוזמת והndl"ן המניב בהם פועלות החברה.

**ביאור 2 - כללי דיווח ו מדיניות חשבונאית****א. ציות לתקני דיווח כספי בינלאומיים**

הדווחות הכספיים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS").

**ב. עקרונות עיריבת הדוחות הכספיים**

הדווחות הכספיים נערכו תוך יישום עקרון העלות, למעט כמפורט בהמשך בביאור 2. המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה, יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדווחות הכספיים. עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים, באופן עקבי, הינם כדלקמן:

**ג. מטבע הפעולות ומטען ההצגה****1. מטען הפעולות ומטען ההצגה**

הדווחות הכספיים מוצגים בשקלים, מטען הפעולות של החברה.

**ד. תקופת המחזור התפעולי**

תקופת המחזור התפעולי של החברה בפעילויות ייזום ומכירה של יחידות דיור עולה על שנה ועל פי רוב עשויה להימשך כשלוש שנים. עקב כך, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים והתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי. בפעילויות הנדרין המניב של החברה המחזור התפעולי אינם עולה על שנה.

**ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת**

הנתן דוחות כספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים דורשת מהנהלה שימוש באומדנים חשבונאים והערכות הכרוכים בשיקול דעת והמשפיעים על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדווחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים, על סכומי הכנסות והוצאות בתקופות המודוחות ועל המדיניות החשבונאית שנקבעה עבור החברה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מס' 1 נדרש, בין היתר, לתת גילוי באשר לכללי החשבונאות שיפורם כרוך באומדנים ובשיעור דעת בעלי רגשות ניכרת לאירועים עתידיים, אשר התרחשוותם עשוי להשפע על הסכומים המדוחווים. ראה ביאור 3 בדבר פירוט האומדנים ושיקולי הדעת אשר בגין גלומה וגישות ניכרת לאירועים עתידיים.

**ו. דוחות כספיים מאוחדים****חברות בת**

הדווחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות שלה כדווחות כספיים של ישות כלכלית אחת החל מהמועד שבו מושגת שליטה ועד למועד שבו החברה מאבדת שליטה. לפיכך, יתרות הדדיות, הכנסות והוצאות, רווחים והפסדים אשר הוכרו בנכסים ותזרימי מזומנים, הנובעים מעסקאות תוך קבוצתיות בין היישויות של הקבוצה, בוטלו במלואם.

**ביאור 2 - כללי דיווח ו מדיניות חשבונאית – המשך****ז. מושגים פיננסיים****1. נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי. החברה מסותגת ומודדת את מושגי החוב בדוחות הכספיים על בסיס הקритריונים להלן:

- א. המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן –
- ב. מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

**נכסים פיננסיים נמדדים בעלות מופחתת כאשר :**

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לבנות תזרימי מזומנים חזויים ; וכן התנאים החזויים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים תזרימי מזומנים שהם רק תשומתי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מושגים הנמנעים על קבוצה זו מוצגים על פי תנאים לפיה עלות המופחתת תוקן שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובמידת הצורך בנסיבות הפרשה להפסדי אשראי. אשראי לזמן קצר, כגון לקוחות וחיבטים אחרים, מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל לפי ערכו הכספי.

**2. ירידת ערך נכסים פיננסיים**

חברה מכירה בהפרש להפסד בגין הפסדי אשראי צפויים ('expected credit loss' model) עבור נכס החוב הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך והפסד.

לגביו לדוגמה, נכסים חזויים שאינם כוללים רכיב ממון משמעותי החברה מיישמת את הגישה המকלה לפיה ההפרש להפסדי אשראי החזויים נמדדת לאורך יתרת תקופת חיי המושג. סכום הפסדי אשראי החזויים מוכרך ברוח או הפסד.

**3. התחביבות פיננסיות****התחביבות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת**

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחביבות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחביבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחביבות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוקן שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. קבוצה זו כוללת אשראי לזמן קצר ואורך מתאגדים בנקאים, וכן יתרות שוטפות כגון אשראי ספקים וזוכים אחרים.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית – המשךח. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקין במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התcheinיות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדיידה ("מחיר היציאה").

מדידת שווי הוגן מבוססת על הנחה כי העסקה מתרכשת בשוק העיקרי ביותר של הנכס או התcheinיות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכספי ביותר. השווי ההוגן של נכס או התcheinיות נמדד תוך שימוש בהנחות שימושיים בשוק ישתמשו בעת תחרור הנכס או התcheinיות, בהנחה שימושיים בשוק פועלם לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את יכולת של משתמש בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתנה אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנسبות וקייםים עבורן מספיק נתונים שניינים להשגה כדי למ度ד שווי הוגן, תוך מיקוסם השימוש בתנאים רלוונטיים שניינים לצפיה ומצוער השימוש בתנאים שאינם ניתנים לצפיה.

כל הנכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתנו גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מדרג השווי הוגן, בהתאם על רמת התנאים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה.

רמה 1 : מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתcheinיות זהים.

רמה 2 : נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפיה במישרין או בעקיפין.

רמה 3 : נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (טכניקות הערכה ללא שימוש בתנוני צפיה).

**ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית – המשך****ט. נכסים והתחייבויות הנובעים מחוזים עם לקוחות**

נכס חוזה מוכר כאשר מוקנית לחברה זכות לתרומה עבור סחרות או שירותים שהועברו לקוחות כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה ביצועים העתידיים של החברה. נכס חוזה מסווגים לטיער לקוחות כאשר הזכיות בגין הפכו להיות בלתי מותנות.

התחייבויות בגין חוזה מסווגות בדוח על המצב הכספי כאשר החברה מחויבת להעביר סחרות או שירותים לקוחות שבгинם היא קיבלה תמורה מהלקוח. במסגרת זו נכללות מקומות המתקבלות מלוקחות וכן התחייבות למטען שירותים בגין בעלי זכויות מקרקעין וצדדים אחרים בעסקאות קומבינציה. נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מסווגים בדוח על המצב הכספי על בסיס נטו. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מסווגים בדוח על המצב הכספי על בסיס ברוטו.

**. עליות חוזה**

העלויות שהתחווו לקיום חוזה עם לקוחות מסווגות כנכס כאשר הן מייצרות או משפרות את Mbps של החברה לקיום מחייבות ביצוע עתידי וכן צפוי שהעלויות יושבו. עלויות קיום חוזה כוללות עלויות ישירות מזוהות ועלויות עקיפות משותפות שניות ליחס במישרין לחוזה. עלויות ותוספות של השגת החוזה עם הלקוח (בגון עלמלות סוכנים) מסווגות כנכס המופחת לרוחה והפסד בהתאם לקצב ההכרה בהכנסה בגין החוזה המתיחס.

**יא. נדל"ן להשקעה**

ndl"n להשקעה הינוndl"n (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר כנכס זכות שימוש לצורך הפתק דמי שכירות או לשם ערך, או שתיחנו, ולא לצורך שימוש בייצור או הספקת שירותים או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. כאשר החברה מספקת שירותים לשוכריndl"n,ndl"n זה מוטולnl"n במהלך השקעה, אם השירותים מרכיב בלתי משמעתי, באופן ייחסי, מהסדר בכללתו.ndl"n להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המקוריות. לאחר ההכרה הראשונית,ndl"n להשקעה נמדד בשווי ההוגן רוחחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן שלndl"n להשקעה נזקים למועד התהווותם.ndl"n להשקעה אין מופחת באופן שיטתי,ndl"n להשקעה בהקמה המועד לשימוש עתידיnl"n להשקעה נמדד אף הוא בשווי ההוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה.

**יב. הפרשות**

הפרשה מוכרת בהתאם ל- 37IAS כאשר לחברה קיימות מחייבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במסאים כלכליים על מנת לסלק את המחייבות ונינתן לאמוד אותה באופן מהימן. במידה שההשפעה מהותית, הפרשות נמדדות תוך היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, תוך שימוש בשיעור ריבית לפני מס המשקף את הערכות השוק בנוגע לערך הזמן של הכספי, ובמקרים מסוימים, אף את הסיכוןים הספרטניים הקשורים להתחייבות. ההפרשנה נבחנת בכל תאריך דיווח ומותאמת על פי האומדן העדכני הטוב ביותר אשר שינויים בהפרשנה נזקים באופן שוטף לרוחה והפסד.

**ביאור 2 - כללי דיווח ו מדיניות חשבונאית – המשך****יג. הכנסות**

הכנסות מחזים עם ליקוחות מוכנות ברוח או הפסד כאשר השיטה בנקס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסק הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בגין הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

להלן הקriterיונים הספרטיציפיים בדבר הכרה בהכנסה לגבי סוגיה הכנסות הבאים:

**הכנסות מעבודות ביצוע והקמה**

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזוהה את עבודות ההקמה כמחייבות ביצוע. לאור העובדה כי ביצוע החברה יוצרים נכס אשר נשלט על ידי הלוקוח תוך כדי יצירתו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן. החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקיימות לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיו ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מיצגת בקרה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדורשת להשלמת החוזה על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלות הירושות והעלות העקיפות המתיחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצתו לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאין משקפות התקדמות בביצוע.

**יד. הכנסות והוצאות מימון**

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו.

הכנסות ריבית מוכנות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שנתקבלו, עלויות שונות המשולמות לגורמים הממנים, שינויים בערך הזמן בגין הפרשות והפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים.

עלויות אשר אי שinaire מהוונות לנכסים כשיירים נזקפות לרוח או הפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

בדוחות על תזרימי המזומנים ריבית שהתקבלה מוצגת במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולם מוצגות במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. בהתאם, עלויות אשר אי שהוונו לנכסים כשיירים מוצגות בדוח תזרימי המזומנים חלק מהתנוועה בנכס הכלרי.

**טו. מיסים על ההכנסה**

מיסים על הכנסה כוללים מיסים שוטפים ונדחים. מיסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח על הרוח הכלול או נזקפים ישירות להו או לרוח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהו או ברוח כולל אחר.

**מיסים שוטפים**

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

החברה מקוזת נכסים והתחייבויות מיסים שוטפים במידה וקיימות זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסים והתחייבויות מיסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לשלק נכסים והתחייבויות מיסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המיסים השוטפים מיושבים בו בזמן.

**ביאור 2 - כללי דיווח ו מדיניות חשבונאית – המשך****מיסים נדחים**

ההכרה במיסים נדחים הינה בהתיחס להפרשים זמינים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מיסים. המדידה של מיסים נדחים משקפת את השולכות המס שניבעו מהאופן בו החברה צופה, בתום תקופת הדיווח, להסביר או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות.

המיסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על הפרשים הזמינים במועד בו ימומשו, בהתאם על החוקים שנחקקו או שנחקקו למועד הדוח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמינים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסתה חיובית, שכןגדה ניתן יהיה לנצל אותם.

המיסים הנדחים בגין נדלין להשקעה המוחזק במטרה להסביר את מרבית (all substantially) הnettobotות הכלכליות הגלומות בו בדרך של שימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס שימוש ולא שימוש.

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבו המיסים שהיו חלים במקורה של שימוש ההש侃עות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההש侃עות בחברות מוחזקות אינה צפואה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבו מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, לאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חובות מס נוספת.

נכסי המיסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתיאחסות יתממשו, הם מופחתים.

**טז. חכירות**

החברה מטפלת בחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מעברת הזכות לשנות בשימוש בנכס מסוימת לתקופת זמן בעברית תמורה.

**החברה כმחכير**

המבחןים לשינוע חכירה כמיומנות או תפוקלית מבוססים על מהות הסכם השכירות והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן: הסכמי חכירה, בהם לא הועברו על ידי החברה באופן ממשי כל הסיכון וההתבות הגלומות בעלות על הנכס החכור, מסוגים חכירה תפוקלית. נכסי הנדלין להשקעה מוחקרים בהסכם חכירה תפוקלית לשוכרי הנכסים. הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפוקלית מוכרות על בסיס הuko הישר על פני תקופת החכירה.

**ביאור 2 - כללי דיווח ו מדיניות חשבונאית – המשך****יז. יישום לראשונה של תקני חשבונאות חדשים**

להלן תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף, הרלוונטיים לפעולות החברה (המשך):

**1. תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים – גילוי בדבר מדיניות חשבונאית**

בחודש פברואר 2021 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים (IAS 1) העוסק בגילוי בדבר מדיניות חשבונאית (להלן – "התיקון").

בהתאם לתיקון על הדיווח הכספי לכלול גילוי למדיניות חשבונאית מהותית (material) חלק גילוי אשר נדרש כיום למדיניות חשבונאית משמעותית (significant).  
התיקון מגדיר מדיניות חשבונאית כמהותית כאשר ניתן לצפות באופן סביר שהגילוי למדיניות זו, בשילוב עם המידע הנוסף אשר כולל בדוחות הכספיים, ישפייע על החלטותיהם העיקריים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס דוחות אלה. התקון אף מבhair שימוש על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם,果然, תימנע מעתיקות הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התקון מבhair כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית לא מהותית.  
התיקון הנדרש יושם לראשונה בדוחות כספיים אלה באופן של התאמת ביאור המדיניות החשבונאית.

**ביאור 3 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות אומדן****א. כללי**

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשות הנהלות החברות בקבוצה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערוצים הפנסוני של נכסים והתחייבויות שאין בהכרח במצבם הנוכחי מקרים אחרים. האומדנים והנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאמদנים אלה.

האומדנים והנחות שבביסיס, נבחנים בידי הנהלות החברות בקבוצה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע חן על התקופה הנוכחית וחן על התקופות העתידיות.

**ב. אומדנים קרייטיים**

להלן מידע בדבר אומדן קרייטי, שנערך תוך יישום המדיניות החשבונאית והוא בעל השפעה מהותית על הדוחות הכספיים :

**שיעור נדל"ז להשקעה ונדל"ז להשקעה בהקמה**

ndl"z להשקעה ונדל"ז להשקעה בהקמה - הנדל"ז להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שוויו ההוגן, כאשר שינויים בשוויו ההוגן נזקפים לרוח והפסד כהכנסות או כהוצאות לצורך קביעת השווי ההוגן שלndl"z להשקעה מتابסת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבצעות לפחות לשנה על ידי שמאן מקרען חייצניים בלתי תלויים בעלי ידע,

**ביאור 3 - שיקולי דעת ביחסם מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך)**

ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נהוגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים וקרקעות ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה כאשר נעשה שימוש בשיטת היון תזרימי.

המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שוויו ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, שיעורי התപוצה, שיעורי תחלופת דיירים, מחירי מכירה, איכות השוכרים ואייתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האקלוס בפועל והחזואה של הנכס ועולות תפעולו. בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהכמה, נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, מחירי מכירה, גובה דמי השכירות, העלות הנוספת הדורשת להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט, ניכוי רווח יזמי ושיעור היון הנדרש. בקביעת השווי ההוגן של קרקעות דומות תוך ביצוע התאמות נדרשות. שניינן בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכללם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויו ההוגן של הנכס כפי שנאמר לעדי הנהלת החברה.

הקבוצה חוותה לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתנו, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורים, בין השאר, בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, לאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שנייניהם בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולם להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פועלותיה של הקבוצה.

**אומדן עליות להשלמת פרויקטים**

החברה מכירה בחנכונה רק כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של העבודה על פי חזזה ביצוע. הנקודות והעלויות מוכנות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה. שיעור ההשלמה נמדד, בדרך כלל, בהתאם ליחס שבין הульויות שנוצרו למועד הדיווח בגין הביצוע לבין סך כל הульויות החזויות לצורך ביצוע החזזה, למעט עלויות שאינן מייצגות את שלב ההשלמה. בקביעת תוצאות העבודה על פי חזזה ביצוע נדרש הנחה לבצע אומדנים והנחות הכלולים בין היתר יתרת עלויות השלמה הצפואה בגין חזזה הביצוע לתאריך הדיווח. לקביעה זו השפעה ישירה על שיעור השלמה של חזזה הביצוע ועל התוצאות העסקיות

**ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים**

**ליום 31 בדצמבר**

2022	2023
אלפי ש"ח	
201	253

מזומנים ויתרונות בبنקים

ביאור 5 - נכסים ומקומות בגין חוזים עם לקוחות

א. ההרכב:

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
533	136	
533	136	

## התחייבות שוטפות:

מקומות מרכשי דירות

ل יום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(580)	(533)	יתרת פתיחה, נטו
98	397	הכנסות שהוכרו בשנה, נטו
(51)	-	מקומות שהתקבלו בשנה
(533)	(136)	יתרת לסוף השנה, נטו

## יתרת פתיחה, נטו

הכנסות שהוכרו בשנה, נטו

מקומות שהתקבלו בשנה

## יתרת לסוף השנה, נטו

חטיבת החברה לsicconi אשראי מפורטת בביור 15 בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 6 – חייבם ויתרות חובה

א. ההרכב:

ל יום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
308	-	צדדים קשורים
-	521	מוסדות
-	129	אחרים
308	650	

## צדדים קשורים

## מוסדות

## אחרים

**ביאור 7 – השקעות בחברות מוחזקות****א. השקעה בחברות מאוחדות**

שם החברה	התאגדות	מדינת	עירי של	מקום	מיקום	מניות ובזכויות הנכסה ליום 31 בדצמבר 2022	זכויות בהן המניות ובזכויות הנכסה ליום 31 בדצמבר 2023	שם החיסים	מהות החיסים	העסק	עיר ישראל	עיר ישראל	עיר ישראל	עיר ישראל	עיר ישראל	עיר ישראל	
_chi_crccor_buim(1)	_chi_crccor_buim(2)	פארק תעשיות כנרת (אשdotot_yakab)	chi_crccor_buim(1)	chi_crccor_buim(2)	chi_crccor_buim(1)	75%	75%	chi_crccor_buim(1)	chi_crccor_buim(2)	chi_crccor_buim(1)	chi_crccor_buim(2)	chi_crccor_buim(1)	chi_crccor_buim(2)	chi_crccor_buim(1)	chi_crccor_buim(2)	chi_crccor_buim(1)	chi_crccor_buim(2)
агш"ח בע"מ (2)																	

**ג. פרטיים נוספים****1. Chi Crccor בע"מ**

החברה מחזיקה 75% בחברת Chi Crccor בע"מ אשר עד סוף שנת 2019 עסקה בבניה, מימון ניהול ושיווק פרויקט של דירות ומגרשים בכרכור בפרויקט אשר נקרא Chi Crccor. נכון לדצמבר 2019 חברות Chi Crccor השלימה את הבניה ומכרה את כל 96 יחידות הדירות בפרויקט תמורה 150 מיליון ש"ח.

**2. פארק תעשיות כנרת (אשdotot\_yakab) אגש"ח בע"מ**

החברה מחזיקה 74% בחברת פארק תעשיות כנרת (אשdotot\_yakab) אגש"ח בע"מ אשר הינה בעלת הזכויות במרקען בפרק כנרת ואחריות על הקמה, השכלה וניהול מבנים מסחריים על המקרקעין. המקרקעין הינט חטיבת קרקע ביעוד תעשייה, בשטח של כ- 106 דונם, בוגוש 15102, חלק בחלקה 18, חלק מהחלוקת בנויים תחנת דלק ומבנה מסחרי. הנכס ממוקם בכניסה לקיבוץ אשdotot\_yakab מאוחד. פרטיים נוספים בקשר למרקען ראה באור 8 להלן.

**ביאור 8 – נדל"ן להשקעה**

א. התנועה:

<b>אלפי ש"ח</b>	
<b>58,900</b>	<b> יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>
5,838	רכישות והשקעות
<b>37,662</b>	רווח משערוך נדל"ן להשקעה
<b>102,400</b>	<b> יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>
3,980	רכישות והשקעות
<b>1,341</b>	רווח משערוך נדל"ן להשקעה
<b>107,721</b>	<b> יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>

## ב. טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן:

השווי הוגן (אשר נמדד ברמה 3 במדד השוויי הוגן) של הנדל"ן להשקעה נמדד באמצעות מערך שווי חיצוני, בלתי תלוי, בעל CISORIM מקצועיים רלוונטיים ובעל ניסיון עדכני במיקום ובסוג הנדל"ן להשקעה הנמדד.

1. במהלך חודש מרץ 2022 שילמה חברת פארק תעשיות כנרת סך של כ- 3.8 מיליון ש"ח בגין דמי חכירה לרשות מקרקעי ישראל וכן חתמה על הסכם פיתוח בגין מגרש 105 בפארק כנרת וזאת לאחר הגעה להסכמות עם רשות מקרקעי ישראל בגין שומות שהוגשו. התשלומים כאמור מומן באמצעות נטילת הלואה מתאגיד בנקאי.
2. ביום 14 ביוני 2022 ניתן היתר בניה להקמה של מבנה בן שתי קומות בשטח של כ- 3,200 מ"ר המועד לתעשייה קלה ומשרדים על המגרש הראשון והשני בפארק תעשיות כנרת.
3. בחודש פברואר 2023 החלו עבודות ההקמה של מבנה בן שתי קומות בשטח של כ- 3,200 מ"ר המועד לתעשייה קלה ומשרדים על המגרש הראשון והשני בפארק תעשיות כנרת.
4. ליום 31 בדצמבר 2022 השווי הוגן של מרכיב הקרקע הלא מושכר (כ- 100 دونם) נמדד בהתאם לגישת ההשוואה בהתבסס על שווי הוגן של כ- 1,100,000-1,000,000 ש"ח לדונם. השווי הוגן של מרכיב תחנת הדלק ושטחי המשחר הנלוויים המושכרים נמדד בהתבסס על היון תחזיות תזרימי מזומנים, המותבסות על אומדנים מהימים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצונית, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומה באותו מקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היון המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיטוי של תזרימי המזומנים. שיעור היון העיקרי בו נעשה שימוש: 7.15%.

**ביאור 8 – נדל"ן להשקעה (המשך)**

. ליום 31 בדצמבר 2023 השווי ההוגן של מרכיב הקרקע הלא מושכר (כ- 100 דונם) נמדד בהתאם לגישת ההשוואה בהתקפס על שווי הוגן של כ- 1,100,000-1,000,000 ש"ח לדונם. השווי ההוגן של מרכיב תחנת הדלק ושתתי המשחר הנלוויים המושcarsים נמדד בהתקפס על היון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצונית, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומה באותו מקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היון המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעור היון העיקרי בו נעשה שימוש: 7.5%.

**ביאור 9 – התchiaיות לספקים ונותני שירות**

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
118	117
18	-
<b>136</b>	<b>117</b>

חובות פתוחים  
המחאות לפירעון

**ביאור 10 – זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
305	333
632	1,085
643	607
444	260
<b>2,024</b>	<b>2,285</b>

מוסדות  
צדדים קשורים  
הפרשה לבדק  
אחרים

**ביאור 11 - אשראי מתאגידים בנקאיים**

1. הרכב:

		שיעור הרביה השנתית ליום 31 בדצמבר	2023	%
		ליום 31 בדצמבר	2022	2023
			אלפי ש"ח	

**התchiafibiot שוטפות :**

9,759	14,420	7.35%-8.25%
1,502	981	
<b>11,261</b>	<b>15,401</b>	

אשראי לזמן קצר מתאגידים וחלוות  
שוטפות של הלואות ליז"א  
**התchiafibiot שאינן שוטפות :**  
הלואות ליז"א בניכוי חלוות שוטפות

**ביאור 12 - הון**

## א. הון מנויות ופרמייה על מנויות:

מספר המניות	
ליום 31 בדצמבר 2023	
רשום	מוניוק ונפרע
10	1,000,000

מנויות רגילות בננות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

מספר המניות	
ליום 31 בדצמבר 2022	
רשום	מוניוק ונפרע
10	1,000,000

מנויות רגילות בננות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

המניות מוקנות למחזיק בהן זכויות השתתפות והצבעה באסיפה בעלי המניות, זכויות לקבלת דיבידנד כפוי שיכרzo, זכויות השתתפות בחלוקת מנויות הטבה וזכויות השתתפות בחלוקת נכסים החברה במקרה של פירוק.

**ביאור 13- הוצאות מכירה, הנהלה וככליות**

לשנה שהסתיים ביום 31	
בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
-	60
16	59
26	64
45	6
<b>87</b>	<b>189</b>

דמי ניהול ונלוות לבעלי מנויות  
אחזקה ומשרדיות  
שירותים מקצועיים  
אחרות

**ביאור 14 - הוצאות והכנסות מימון**

לשנה שהסתiyaמה ביום 31

בדצמבר

2022	2023	אלפי ש"ח
388	263	
154	151	
<b>542</b>	<b>414</b>	

**הוצאות מימון**הוצאות ריבית  
عملות בנק**ביאור 15 - מיסים על הכנסה**א. **פרטים בדבר סיבת המס בה פועלת החברה:****שיעור מס חברות**להלן שיעורי המס הרלוונטיים לחברה:  
2019 וAILD - 23%הMISSIMI השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים לעיל.  
חבר בני אדם חייב במס על רוחו הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.**MISSIMI קבלנים**

על פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, רוח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבניה ובהתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון, שיוק והוצאות בניכוי לזכרי מס הנחה וככליות מעומסות על עלות פרויקטים במהלך תקופה הבניה ומוכנות לבניוי לזכרי מס כחלק מעולות הפ羅יקט עם ההכרה ברוח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המשימוש בפועל ובהתקיימים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה.

ב. **מרכיבי הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה**

לשנה שהסתiyaמה ביום 31

בדצמבר

2022	2023	אלפי ש"ח
130	342	
8,662	310	
<b>8,792</b>	<b>652</b>	

MISSIMI שוטפים

MISSIMI נדחים

**ביאור 15 - מיסים על ההכנסה (המשך)**ג. **הרכב המיסים הנדחים:**

	<u>1 בינוואר 2022</u>	<u>תנוועה לשנת 2022</u>	<u>31 בדצמבר 2022</u>	<u>תנוועה לשנת 2023</u>	<u>31 בדצמבר 2023</u>	
11,373	8,662	20,035	310	20,345		נדין להשקעה
13	(13)	-	-	-		אחרים
	11,386	8,649	20,035	310	20,345	

ד. **شומות מס**

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2017.

**ביאור 16 - מכשירים פיננסיים**א. **גורמי סיכון פיננסיים**

פעילות החברה חשפת אותה לסיכוןים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים: סיכון אשראי, סיכון נזילות, סיכון מדד, סיכון ריבית. תכנית ניהול הסיכון הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום לминימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

1. **סיכון אשראי**

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לחברה באם לקוחות או צד שכגד לאפשר פיננסי לא עומד בהתחייבותו החזאית, והוא נובע בעיקר מיתרת חובות של לקוחות וחיבטים ומהשעות בפיקדונאות. מזומנים הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת החברה לסיכון אשראי. מtbodyות והשעות בפיקדונות מופקדים בתאגידים בנקאים יציבים מבחינה פיננסית. מtbodyות הערכות אשראי על גבייה לקוחות ונדרשים בטוחנות בגין נכסים פיננסיים. בגין חיבטים ונכסים חוזה הנהלה מודדת את סכום ההפרש להפסד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך חיי המכשיר וזאת במועד ההכרה ובתקופות עוקבות.

2. **סיכון שיעור הריבית**

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע בעיקר מהלוואות מבנקים מלאים ומתאגידים פיננסיים. הלוואות נושאות שער ריבית משתנה חשופות את החברה לסיכון תורמים מזומנים בגין שינויים בשיעור הריבית.

החברה נהגת למן את הפעולות שלה, בין היתר, באמצעות נטילת הלוואות בריבית משתנה ("פריים") מהתאגידים בנקאים. עליה בשער הריבית בהלוואות בריבית משתנה שקיבלה החברה צפוייה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגעה ברוחניות החברה ובתזרים המזומנים שלה. עליה בשיעור הריבית בהלוואות חדשות אותן תגייס החברה לצד פירעון הלוואות קיימות שהגיע מועד פירעון אשר היו בריבית נמוכה יותר עלולה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגוע ברוחניות ובתזרים המזומנים שלה.

**ביאור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)****3. סיכון מدد תשומות הבניה**

התיקריות תשומות הבניה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלי המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במידה זו. בכך להקטין את הסיכון הכרוך בשינויים במידה תשומות הבניה, נוהגת החברה להציג את מחירי הדירות אותן היא משוקת לשינויים במידה זה ובכך למזער את החשיפה לעליתו. להערכת החברה קיימת התאמה בין מחירי הנדל"ן של הקבוצה בפרויקטיהם השונים לבין השינויים במידה, לפיכך שינויים במידד אמורים לבוא לידי ביטוי בתמורה מהמכירות.

**4. סיכון נזילות**

סיכום נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהחזרי הקרו של מכשירי החוב של החברה.

להלן מועד הפירעון החוזרים של התcheinויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית:

**ליום 31 בדצמבר 2023**

מעל חמש שנתיים	תזרים							
	הערך בספרים	מזהמים חווי ראשונה שניה	שנה שלישית רבעית	שנה שנייה	שנה ראשונה שניה	מזהמים חווי ראשונה שניה	הערך בספרים	תזרים
842	775	775	775	775	13,734	16,901	15,401	
					117	117	117	
					1,678	1,678	1,678	
842	775	775	775	775	15,529	18,696	17,196	

אשראי מותגים בנקאים  
התcheinויות לספקים ולנותני  
שירותים  
זכאים ויתרות זכות

**ליום 31 בדצמבר 2022**

מעל חמש שנתיים	תזרים							
	הערך בספרים	מזהמים חווי ראשונה שניה	שנה שלישית רבעית	שנה שנייה	שנה ראשונה שניה	מזהמים חווי ראשונה שניה	הערך בספרים	תזרים
371	636	636	636	636	9,885	12,164	11,261	
-	-	-	-	-	136	136	136	
-	-	-	-	-	2,024	2,024	2,024	
371	636	636	636	636	12,045	14,324	13,421	

אשראי מותגים בנקאים  
התcheinויות לספקים ולנותני  
שירותים  
זכאים ויתרות זכות

**ביאור 17 – יתרות עסקאות עם בעל עניין וצדדים קשורים****א. יתרות עם צדדים קשורים ובעל עניין**

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		

632	1,085	זכאים ויתרות זכות
308	-	חייבים ויתרות חובה

**ביאור 18 – התקשרות, שעבודים, ערבות והתחייבויות תלויות****א. הליכים משפטיים**

נכון ליום 31.12.2023, חברות הקבוצה אינן צד להליכים משפטיים מהותיים.

**יסודות תל מג'ד העמק שותפות מוגבלת**

**דווחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת**

**דווחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

2-3	<b>דווח רואי החשבון המבקרים</b>
4	<b>מכtab הסכמה של רואי החשבון המבקרים</b>
	<b>הזהות הכספיים - באלפי ש"ח</b>
5-6	<b>דווחות על המצב הכספי</b>
7	<b>דווחות על הרווח (ההפסד) הכלול</b>
8	<b>דווחות על השינויים בהון השותפות</b>
9-10	<b>דווחות על תזרימי המזומנים</b>
11-17	<b>ביורים לדוחות הכספיים</b>

## דו"ח רואה החשבון המבקר לשותפים של יסודות תל מג'ל העמק שותפות מוגבלת

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של יסודות תל מג'ל העמק שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות") לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022, את הדוחות על הרווח הכלול, הדוח על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסת内幕 באותם התאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של השותף הכללי. אחראיתנו היא לחוות דעת על דוחות כספיים אלה בהתאם להנבס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מוקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פועלתו של רואחbishop), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מattoנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידת סבירה של בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמו ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הדירקטוריון והנהלה של השותף הכללי וכן הערכת אותן ההצעה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של השותפות לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוכאות פועלותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שהן לכל אחת מהשנים שהסת内幕 באותם התאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

### **ענין מפתח בבדיקות**

ענין מפתח בבדיקות המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון והשותף הכללי של השותפות ואשר, לפי שיקול דעתנו המ鏗ע, היו משמעותיים ביותר בבדיקות הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתיחס, או עשוי להתייחס, לסטטוס או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי הינה מأتגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או ה吉利ים שאיליהם הם מתייחסים.

### **שווי הוגן של נדל"ן להשקעה**

כפי שתואר בביורו 3 לדוחות הכספיים, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן ושינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. ליום 31 בדצמבר 2023 השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה הינו 50,050 אלף ש"ח.

בערכתה השווי של נדל"ן להשקעה משתמשת השותפות בעיקר ב-"שיטת השוואת שוק" ע"י השוואתה לעסקאות וחברות דומות הנסחרות בשוק, תוך ביצוע שינויים וההתאמות הרלוונטיים לכל נכס.

שינוי בהערכת המשמעות במדד הנדל"ן להשקעה יכול לאגורם לשינוי מהותי בשווי הוגן ולהשיקעה ולפיכך לשינוי מהותי בדוח על המצב הכספי של השותפות ובתוכאות פועלותיה. האומדן נעשים על ידי מעררכי שווי בלתי תלויים בחברה בתבסס על ניסיונות והיכרותם עם הנכס המוערך ונכסים דומים, בהתחשב בנתוני שוק רלוונטיים וכן בהסתמך על תנאים שמתקובלים מוגרים שונים בחברה.

תהליך זה של קביעת השווי הוגן של נכס השותפות נתון לאי יודאות ממשמעותי, להערכת סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהערכת המשמעות ביחסו השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת ממשמעותי של הנהלה.

כפועל יוצא מכל האמור לעיל, תהליך הביקורת של סעיף נדל"ן להשקעה מצריך את שיקול הדעת של המבקר בבדיקה נאותה הנהנות והאומדן ששימשו את הנהלה במדד השווי הוגן.

**טל אביב** | **ירושלים** | **חיפה** | **ג'ר שבע** | **בנ"ר ברק** | **קרית שמונה** | **מודיעין עילית** | **אילת**  
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 08-9744111 | 08-6339911

**משרד הראשי:** בית אמות OBD, דרך בגין 48, תל אביב, 6618001 **דו"ל:** [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) **בקו באתר שלנו:** [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

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

זיהינו את הערצת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כענין מפתח בביורת.

**נהלי הביקורת שבוצעו למען עניין המפתח בביורת**

(1) השגנו הבנה לגבי התהליכיים והנהלים הקיימים בשותפות בהתייחס להערכות שווי של נדל"ן להשקעה, ביקרנו את היישום, הוכנו של בקרות המפתח בתהליך לרבות:

- נאותות הנתונים הבסיסיים ששימשו לחישוב השווי ההוגן.
- בדיקת המתודולוגיה ששימשה בחישוב השווי ההוגן.
- בדיקת סבירות הנהחות ואת יישומן בחישוב השווי ההוגן.

(2) ביצעו הנהלים מבסיסים לבדיקת האומדנים וההנחות ששימשו למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים שקיבלו. לצורך ביצוע הנהלים אלו נעזרנו בין היתר לשם מומחה. הנהלים כללו בין היתר:

- קיבלו הערכות שווי ובדקו שתוצאותיהם השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של השותפות לרבות הגילוי שנתיון בדוחות הכספיים לשיער הנדל"ן להשקעה.
- בדקנו כי מעריכי השווי אובייקטיבים ובали כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי.
- בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מסבסות אחריות לבחינות סבירות הנתונים וההנחות בהערכת השווי ובכלל בחנו את מחיר שוק למ"יר בהשוואה לעסקאות דומות וההתאמות שבוצעו להן ..
- נעזרנו לשם מטעמו לבחינות סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטיים לנכס בהתאם למאפייניו.

תל אביב, 27 במרץ, 2024

זיו האפט  
רואי חשבון

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

**משרד ראשן: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il** **בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il**

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

27 במרץ, 2024

לכבוד

השתר' הכללי והדירקטוריון של יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת (להלן "החברה")  
רחובות

ג.א.ג,

הندון: מכתב הסכמה הנחתם בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של חברת ע.ע. יסודות איתנים ייזום  
ובניה בע"מ מחודש אוגוסט 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהוצאות מדף אשר יפורסמו על ידי ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ על פי תשקיף מדף מחודש אוגוסט 2022 :

- דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ, 2024 על הדוחות הכספיים של השותפות ליום 31 בדצמבר 2023 ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך

### זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

**יסודות טל מג'ל העמק שותפות מוגבלת**

**דוחות על המצב הכספי**

		31 בדצמבר	
		2022	2023
	אלפי ש"ח		

**נכסים שותפים (באיור 8)**

17	3
-	1,172
1,553	-
13	30
-	60,051
<b>1,583</b>	<b>61,256</b>

**נכסים לא שותפים**

-	83,184
-	50,050
-	181
-	<b>133,415</b>

**סך נכסים**

<b>1,583</b>	<b>194,671</b>
--------------	----------------

مزומנים ושווי מזומנים  
مزומנים בחשבונות ליווי  
מופקד בחשבון נאמנות  
חייבים ויתרות חובה  
פרויקט פרויקט מגורים שלב א' (באיור 4)

**סך הכל נכסים שותפים**

פרויקט פרויקט מגורים שלב ב' (באיור 4)  
ndl'in להשקעה בהקמה (באיור 5)  
רכוש קבוע  
סך הכל נכסים לא שותפים

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**יסודות טל מגיל העמק שותפות מוגבלת**

**זכויות על המצב הכספי**

<b>31 בדצמבר</b>	
<b>2022</b>	<b>2023</b>
	<b>אלפי ש"ח</b>

-	48,772
	1,004
113	1,450
-	4,024
<b>113</b>	<b>55,250</b>

**התchiafibiot שותפות זהן :**

**התchiafibiot שותפות (באיור 8)**

הלוואות מתאגיד בנקאי וגורף פיננסי (באיור 4)

מקדמות מלכות

ספקים ונוטני שירותים

זכאים - רבית לשלם

**סך-הכל התchiafibiot שותפות**

**התchiafibiot שאינו שותפות**

-	99,833
-	<b>99,833</b>
<b>113</b>	<b>155,083</b>

הלוואות מתאגיד בנקאי וגורף פיננסי (באיורים 4, 5)

**סך-הכל התchiafibiot שאינו שותפות**

**סך-הכל התchiafibiot**

1	1
1,494	24,351
(25)	15,236
<b>1,470</b>	<b>39,588</b>
<b>1,583</b>	<b>194,671</b>

**הו**

הון שותפים

השקעות בעליים הוניות

יתרת רוח (יתרת הפסד)

**סך ההון**

**סך-הכל התchiafibiot והו**

<b>אורן ברשאן</b>	<b>עופר זרף</b>
<b>דיקטטור מטעם יושב ראש טל בשותף הכללי</b>	<b>דיקטטור מטעם יסודות איתנים בשותף הכללי</b>

הדווחות הכספיים אושרו על ידי דיקטוריון השותף הכללי – יסודות טל מגיל העמק מניבים ומגוררים בע"מ - בתאריך : 27 במרץ , 2024

הbijorim המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדווחות הכספיים.

**לשנה שהסתירה ביום  
31 בדצמבר**

	2022	2023
	אלפי ש"ח	
-	15,513	
-	(141)	
(9)	(106)	
<b>(9)</b>	<b>15,266</b>	
-----	-----	
(1)	(7)	
-	-	
(1)	(7)	
<b>(10)</b>	<b>15,259</b>	

שעריך נדלין להשקעה בהקמה, נטו  
הווצאות מכירה ושיווק  
הווצאות הנהלה וככליות  
**רווח (הפסד) תפעולי**  
הווצאות מימון  
הכנסות מימון  
הווצאות מימון, נטו  
**רווח (הפסד) לתקופה**

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סך הכל	זכויות השותף כללי	זכויות המוגבלים
אלפי ש"ח		
1,470	-	1,470
22,859	-	22,859
15,259	15	15,244
<b>39,588</b>	<b>15</b>	<b>39,573</b>

שנה שהסתירהה ב- 31 בדצמבר 2023 :

יתרה ליום 1 בינואר 2023  
שינויים בשנה :  
השקלות בעליים הוניות  
רווח כולל לתקופה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

יתרה ליום 1 בינואר 2022	שינויים בשנה :
1,100	השקלות בעליים הוניות
380	הפסד כולל לשנה
(10)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
<b>1,470</b>	<b>*</b>

\* קטן מ- 1,000 ש"ח.

הbijoirים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31  
בדצמבר

	2022	2023
	אלפי ש"ח	
(10)	15,259	
		רוח (הפסד) לתקופה
		התאמות הדרשות להציג תזרים המזומנים מפעילות
		שותפת:
-	(15,513)	שערוך נדלין להשקעה בהקמה
(13)	(17)	ירידה (עליה) בחיבורים ויתרות חובה
-	1,004	עליה במקדמות מלוקחות
109	1,337	עליה בספקים ונוטני שירות
-	4,024	עליה בזכאים – רבית לשלים
		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) שותפת
86	6,094	לא רכישת קרקע לבניה
-	(140,317)	רכישת קרקע לבניה
<b>86</b>	<b>(134,223)</b>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) שותפת</b>

#### תזרימי מזומנים - פעילות שותפת

רוח (הפסד) לתקופה  
התאמות הדרשות להציג תזרים המזומנים מפעילות  
שותפת:  
שערוך נדלין להשקעה בהקמה  
ירידה (עליה) בחיבורים ויתרות חובה  
עליה במקדמות מלוקחות  
עליה בספקים ונוטני שירות  
עליה בזכאים – רבית לשלים  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) שותפת  
לא רכישת קרקע לבניה  
רכישת קרקע לבניה  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) שותפת**

#### תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

(515)	1,553	פדיון (הפקדה) - חשבון נאמנות
-	(1,172)	עליה במזומנים בחשבונות ליווי
-	(33,430)	רכישה ופיתוח נדלין להשקעה
-	(181)	רכישת רכוש קבוע
<b>(515)</b>	<b>(33,230)</b>	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה</b>

#### תזרימי מזומנים - פעילות מימון

-	163,575	אשראי והלוואות מהתאגיד בנקאי וגוף פיננסי
-	(18,995)	פרעון אשראי מהתאגידים בנקאים
380	22,859	ミימון בעליים (השקעות הוניות)
<b>380</b>	<b>167,439</b>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילויות מימון</b>
<b>(49)</b>	<b>(14)</b>	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
<b>66</b>	<b>17</b>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
<b>17</b>	<b>3</b>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

הbijorim המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

#### ביאור 1 – כלל:

##### **א. הישות המדוחת ופעילותה**

שותפות יסודות טל מגדל העמק הוקמה בהתאם להסכם שותפים מיום 1 בספטמבר 2020, כשותפות מוגבלת בערבות (להלן – "השותפות"), לשם מימוש אופציית רכישת זכויות במרקען מקיבוץ כפר החורש (אגודה שיתופית) על פי התקשרות מחודש אוקטובר 2020. כתובת המשרד הרשום של השותף הכללי בשותפות היא אופנהימר 10, רחובות.

בשנת 2022, לאחר שהתקיימו התנאים המתלימים להשלה העסקה מול קיבוץ כפר החורש, מימהה השותפות את האופציה ורכשה את זכויות החכירה מרשות מקרקעי ישראל, על מגרשים בשכונה המערבית של מגדל העמק המיועדים לבניית 152 יחידות דירות ושטחי מסחר ומשרדים של כ- 8,200 מ"ר בשני מבנים, אותם בכוונתה לפתח ולשווק למטרות ולהשכרה, בהתאם. זכויות החכירה הין עד לשנת 2072 וכוללות אופציה להארכה ל-49 שנים נוספת.

הסכום המימן והרכישה של הזכיות במרקען הושלמו בתקופת הדוח – ראה ביאורים 4-5.

השותפים בשותפות ושיעורי החזקתם הינם : ע.ע. יסודות איתניים יוזם ובניה בע"מ (חברה ציבורית ישראלית שהינה תאגיד מדוח ; להלן - "יסודות איתניים") – שותף מוגבל המחזיק 49.95% מהזכויות בשותפות, יואב טל השקעות בע"מ (להלן – "יואב טל"), שותף מוגבל המחזיק 49.95% מהשותפות, יסודות טל מגידו מניבים ומגורים בע"מ – השותף הכללי – המחזיק 0.1% בשותפות.

בין יסודות איתניים ויואב טל, קיים הסכם בעלי מניות, המסדר אתיחסם כבעלי מניות (50% : 50%) בשותף הכללי של השותפות, (להלן – "הסכם בעלי המניות"). הסכם זה על תיקוני קבוע, בין היתר :

- ניהול השותפות על ידי השותף הכללי יעשה באמצעות דירקטוריון, אשר יmana שני חברים (אחד מטעם כל אחד) בשלכל חבר קול במשקל ובשיעור החזקתו של הצד אשר מינה אותו (50% לכל צד).
- מימונו החון העצמי והוצאות נוספות שהשותפות תדרש לעמוד בהן, כפי שהוגדרו, יעשה לפי היחס של : 25% יסודות איתניים ו- 75% יואב טל.
- חלוקת הרווחים מהשותפות תיעשה רק לאחר שיישבו כל הצדדים שהעמיד כל שותף מוגבל לטובת השותפות והפרויקט, כאשר בשלב ראשון יושבו ליואב טל בלבד מלוא הכספיים העודפים (25% שעבור ל- 50%) שהעמיד לטובת השותפות.

כמו כן הוסכם בין הצדדים כי ניהול הפרויקט יומחה על ידי השותף הכללי ליסודות איתניים וזה תהא אחראית על ניהול העל של הפרויקט, ובהתאם לכך דמי ניהול בשיעור של 4% מהᾶן הכלול של תקציב הבניה הישירה, וכן עלויות הנהלת החשבונות, יושלמו ליסודות איתניים.

#### ב. מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות המתפקידים על ישראל והמצב הביטחוני, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" וכתוכאה מכך קבעה הגבלות שונות ובכללן אזרחים בהם קיימות הגבלות על תנועה של אזרחים, הגבלה על התקשורת שונות, שינוים בפעולות החינוך וכיו"ב וניסיה אזרחים רבים לשירות מילואים (להלן "איירע מלחמת "חרבות ברזל") בעקבות המצב הביטחוני, הנחיה הממשלה כולל גיסוי המילואים והתנדבות של עובדים לפרקי זמן ממושכים, נוצרה האטה בפעילויות המשק בתחום הבניה.

בשל הגיסוי למילואים וכן בעקבות הסגר שהטילה הממשלה על רצעת עזה ועל יהודה ושומרון, לא הייתה אפשרות הגעת אחזו ניכר מהעובדים של חברות הבניה והקבלנים בתחום זה.

כתוצאה מהאמור לעיל צפיה התארוכות בזמן בניית הפרויקט והתניקות עלות בנייתם (בשל מחסור בחומרי גלם ובכוח אדם).

צוין כי הפרויקט נמצא באיזור שאינו אזור מלחמה ולא הוטלו עליו מגבלות נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה. בחודש אוקטובר עקרה השותפות את הפעולות השוקית של הפרויקט ובchodש נובמבר חזרה לשוק את הפרויקט.

## **יסודות תל מגדר העמק שותפות מוגבלת**

### **ביאורים לדוחות הכספיים**

#### **ביאור 1 – כללי (המשך):**

#### **ב. מלחמות חרבות ברזיל (המשך)**

השותפות מעריכה בשלב זה, בהתבסס על המידע הנוכחי בידיה בכך למועד אישור הדוחות הכספיים, כי לאירועי מלחמת "חרבות ברזיל" לא צפואה להיות השפעה מהותית לרעה על תוצאות הפעולות של השותפות. עם זאת, לאור חוסר הודאות באשר להתרבות האפשרית של היקף הלחימה ומיינחה, אין ביכולתה של השותפות להעריך את היקף ההשפעה העתידית של אירועי מלחמת "חרבות ברזיל" על השותפות ( מלבד ההשפעות שפורטו לעיל), וזאת בין היתר, לאור התנודתיות החריפה בשוקים, גיויס המילואים הנרחבים, הירידה בביקושים בכלל המשק, הפגיעה בשרשראות הספקה והשפעותיהם של כל אלה על ענף הבניה היומית והנדלי המניב בהם פועלות השותפות.

#### **ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית מהותית**

#### **א. עקרונות ערך הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים של השותפות נערכו בהתאם לתקני דוח כימי בינלאומי (International Financial Reporting Standards), שהם תקנים ופרשנויות שפורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standards Board ; (להלן – תקני IFRS) (Standards Board

המדיניות החשבונאית המפורטת בביור זה, יושמה בערך הדוחות הכספיים השנתיים באופן עקבי. בקביעה זו: הביאה השותפות בחשבון את התקיונים הבאים לתקני החשבונאות הבינלאומיים שנכנסו לתוקף ב-1 בינואר 2023, ככללו: החל מ-1 בינואר 2023, מישמת השותפות את התקיון ל- 8 IAS : "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדן חשבונאיים וטעויות" לגבי הגדרת אומדן חשבונאי שהשפעתו נמצתה מכאן ואילך וبدلתו משנהו במדיניות חשבונאית אשר לרוב מישמת למפרע. לשינוי האמור לא הייתה השפעה מהותית על השותפות.

החל מ-1 בינואר 2023, מישמת השותפות את התקיון ל-1 IAS : "הציג דוחות כספיים". בהתאם לתיקון, על הדיווח הכספי לכלול גיליון למדיניות חשבונאית מהותית (material) חלף הגיליון אשר נדרש ביום למדיניות חשבונאית משמעותית (significant).

התקיון מגדיר מדיניות חשבונאית כמהותית כאשר ניתן לצפות באופן סביר שגilio למדיניות זו, בשילוב עם המידע הנוסף אשר כולל בדוחות הכספיים, ישפייע על החלטות שימושיים העיקריים העיקריים בדוחות הכספיים מתקבלים על בסיס דוחות אלה. התקיון אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם, בלבדיו, תימנע ממשתמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התקיון מבהיר כי אין צורך בגיליון מידע על מדיניות חשבונאית לא מהותית.

#### **ב. מטבע הפעולות ומטבע הציג**

הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים, מטבע הפעולות של השותפות, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלות השותפות ואת עסקאותיה ולפי מטבע זה נמצדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

#### **ג. תקופת המחזור התפעולי**

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של השותפות בפעולות היומית עולה על שנה ועל פי רובعشוויה להימשך כשלוש שנים. עקב כך, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורות לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי. המחזור התפעולי של פעילות הנדלן המניב אינו עולה על שנה.

## **יסודות תל מגדר העמק שותפות מוגבלת**

### **באים לדוחות הכספיים**

#### **באיור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**

##### **ד. מבשרים פיננסיים**

###### **1. נכסים פיננסיים**

המודל העסקי של השותפות הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חזויים; וכן התנאים החזויים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשומתי קרן וריבית בגין סכום הקאן שטרם נפרעה. נכסים אלה נמדדים בעלות מופחתת.

לאחר ההכרה הראשונית, מכירים הנמנימים על קובצתם זו מוצגים על פי תנאים לפיעול המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובמידת הצורך ניכוי הפרשה להפסדי אשראי.

הנכסים הפיננסיים של השותפות כוללים אשראי לזמן קצר, כגון לקוחות וחיבטים אחרים, המוצג לפי תנאיו, בדרך כלל לפי ערכו הנוכחי.

###### **2. התחביבות פיננסיות**

לשותפות הלואות ואשראי מתאגידים בנקאים, גופים פיננסיים ונוטני אשראי אחרים, המוצגים בעלות מופחתת.

במועד ההכרה לראשונה, השותפות מודדת את התחביבות הפיננסיות בשוויו הון ניכוי עליות עסקה שנייה ליחס במישרין להנפקה של התחביבות הפיננסיות. לאחר ההכרה הראשונית, השותפות מודדת את כל התחביבות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. כאשר ישנו שינוי בתזרימי המזומנים הצפויים לכיסוי ההתחביבות, תזרמי המזומנים החדשים מהווים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי כאמור בין הערך הנוכחי של ההתחביבות הפיננסית המוחשבת כאמור, לבין הערך הנוכחי של ההתחביבות הפיננסית המקורית מוכר ברווח והפסד.

אשראי לזמן קצר, כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל לפי ערכו הנוכחי.

###### **3. מימון השותפים**

מימון השותפים (МОצג כהשקעות בעליים הוניות) מוחזר רק מתוך רווחים, בהתאם לשיקול דעת בלבד של השותף המנהל ובכפוף למנגנון הקדימות שנקבע בהסכם השותפות (ראה גם בайור 1); ובהתאם לכך השקעות אלה כחלק מהון השותפות. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת השקעות השותפים הכתופיה למנגנון זה הינה – סודות איטנים 6,139 אלפי ש"ח, יואב טל 18,213 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2022 - 99 אלפי ש"ח ו- 1,396 אלפי ש"ח, בהתאם). מימון השותפים איינו נושא רבית.

###### **ה. מדידת שווי הון**

שווי הון הוא המחיר שהוא מתפרק במכירת נכס או המחיר שבו הוא מושלם להעברת ההתחביבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה ("מחיר היציאה").

מדדית שווי הון מבוססת על ההנחה כי העסקה מתבצעת בשוק העיקרי ביותר של הנכס או ההתחביבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכספי ביתר. השווי הון של נכס או ההתחביבות נמדד תוך שימוש בהנחה שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמורה הנכס או ההתחביבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדדית שווי הון של פרויקט מסוים לנדלין להשקעה מביאה בחשבון את היכולת של משתמש בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו (ראה בайור 3).

השותפות משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות נסיבות וסקימים עבורן מספק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הון, תוך מיקוסם השימוש בתנונים רלוונטיים שניתנים לצפיה ומצער השימוש בתנונים שאינם ניתנים לצפיה.

כל הנכסים והתחביבות הנמדדים בשווי הון או שניתנו גילוי לשווי הון שלהם מחולקים לפחות לקטגוריות בתוך מדרג השווי ההווגן, בהתאם על רמת התנונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדדית השווי ההווגן בכללותה.

רמה 1 : מחירים מצוטטים (לא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחביבות זהים.

רמה 2 : נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו בrama 1 אשר ניתנים לצפיה ובמירין או בעקביפין.

רמה 3 : נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (טכניקות הערכה ללא שימוש בתנוני צפיה).

## **יסודות תל מגדר העמק שותפות מוגבלת**

### **באים לדוחות הכספיים**

#### **ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**

##### **ו. מזומנים ושווי מזומנים**

שווי מזומנים נחביבים השקעות שנזילותן גבוהה, היכולות פיקדונות בתאגידים בנקאים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד השקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים לשיכחה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של השותפות.

##### **ז. מלאי מקרקעין ובניינים למכירה**

עלות מלאי מקרקעין ועלויות הקמה של דירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בניה. באשר לעלות אשראי שהוננו ראה סעיף י' להלן. מלאי זה נמדד כנוסף מבין העלות ושווי המימוש נטו. שווי המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בכינויו אומדן העלות להשלמה ואומדן העלות הדרושות לביצוע המכירה.

##### **אוף הקצתה עלויות מלאי דירות בתחום הנדל"ן היומי**

השותפות מיחסת את העלות לכל חוות מכיר בנפרד על מנת לשקף את תמהור עלויות החווה מול הלוקות. עלויות קרקע לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לוייחוי עם דירה ספציפית, מיחסות כל חוות בהתאם למחיר המכירה של הדירה/יחידה נשוא חוות ביחס לסך המכירות שניבנו מהבנייה כולל/מחידות למכירה באותו פרויקט, לפי העניין.

##### **ח. עלויות אשראי בגין נכסים בשירות**

עלויות אשראי ספציפיות ושאיין ספציפיות המייחסות שירותים לרכישה או הקמה של מלאי מקרקעין בתחום היומי וכן להקמה של נכסים נדלין להשקעה, נזקפות על עלות נכסים אלה. לצורך חישוב עלויות אשראי שאינו ספציפיות, הסכום של עלויות האשראי הראות להיוון נקבע עלי ידי ייחוס שיעור היוון המבוסס על ממוצע משוקל של עלויות האשראי המתאימות לשראי הקיימים במהלך התקופה. בתחום היומי, יתרה בגין מלאי בניינים למכירה ומלאי קרקע וזכויות בקרקעם שטרם נמכרו בדוחות על המיצב הכספי אינה מהוונה נכס כשיר החל במועד בו הושלמו באופן מחייב הפעולות הדרושות לשם הקנת הנכס למכירה (בדרכו כלל במועד קבלת היתר הבנייה). עלויות אשראי המתהווות החל ממועד זה נזקפות לרוח או הפסד עם התהווותן.

##### **ט. עלויות פרסום**

הוצאות פרסום, קידום מכירות ושיווק נזקפות לרוח או הפסד במועד בו קיימת לשותפות גישה לモצרי הפרסום או כאשר השירות נתן לחברה.

##### **י. נדלין להשקעה**

ndl'in להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המייחסות שירות. לאחר ההכרה הראשונית,ndl'in להשקעה נמדד בשווי ההוגן כאשר רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדלין להשקעה נזקפים לרוח או הפסד במהלך התהווותם.ndl'in להשקעה בהקמה המועד לשימוש עתידי הנדלין להשקעה נמדד אף הוא בשווי ההוגן.

##### **יא. הכנסות והוצאות מימון**

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שנתקבלו, עלות שונות המשולמות לגורםים הממומנים, שינויים בערך ההמו בגין הפרשות והפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים. עלויות אשראי שאינן מהוונות לנכסים כשיירים נזקפות לרוח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

##### **יב. מיסים על ההכנסה**

ההוצאות במס על פעילות השותפות ותוצאותיה מוטלת שירות על השותפים בה ובהתאם השותפות אינה מיישמת את IAS 12: "מיסים על הכנסה".

## **יסודות תל מגדר העמק שותפות מוגבלת**

### **ביאור 3 - שיקול דעת ביחסם למדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר ודאות באמדן**

#### **שימוש באומדנים ושיקול דעת**

ביחסם המדיניות החשבונאית של השותפות, המתווארת לעיל, נדרשת הנהלת השותפות, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחה בקשר לערכם הפנסטי של נכסים והתחייבות שאינם בהכרח במצבם המקוריים. האומדנים והנחהות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשים כRELATIONAL. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים והנחהות שבבסיסם, נבחנים בידי הנהלת השותפות באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באמדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחיות והן על התקופות העתידיות.

#### **אומדנים קritisטיים**

להלן מידע בדבר אומדנים קritisטיים, שהם בעלי השפעה מहותית על הדוחות הכספיים :

#### **שיעורך נדלין להשקעה בהקמה**

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדלין להשקעה בהקמה, התבسطה הנהלת השותפות, על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאית מקראקיון חיצוני בלתי תלוי בעיל ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת השותפות נהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכס דל'ין, לפחות אחת לשנה. קביעת השווי ההוגן בשלב זה, מבוססת על מחيري מכירה של נכסים דומים וקרקעות בסביבה הקרויה (ראה ביאור 4ד').

בשלב זה קביעת השווי ההוגן של המקראקיון המיועד להקמת נדלין להשקעה, נלקחו בחשבון, בין היתר, מיקום הקרקע, הזכויות ועסקיות השוואה של קראקעות דומות תוך ביצוע התאמות נדרשות (שיטת ההשוואה). שינויו עברכו של מי ממרכיבים אלו, או בכללם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויו ההוגן של הנכס כפי שנ Amend על ידי הנהלת השותפות.

השותפות חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליכי אמידת השווי ההוגן של נדלין להשקעה כוללות גם אלמנטים סובייקטיביים, שמרקם, בין השאר, בניסיון העבר של הנהלת השותפות והבנתה את הציפוי להתרחש בשוק הנדלין להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאחר האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדלין להשקעה של השותפות מחייב שיקול דעת. שינויים בהנחהות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מוחשי על מצבה ותוצאות פועלותיה של השותפות.

#### **מלאי**

שווי מימוש נטו של מלאי בניינים, דירות ומרקעין, נקבע בהתאם להערכת השותפות, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקובלilities הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ועלויות הקמה, לרבות עלויות אשראי, הנדרשות להביא את המלאי למצב של מסירה.

#### **ביאור 4 – פרויקט המגוון :**

בתאריך 20 במרץ 2023, הושלמה רכישת הזכויות במרקעי המגורים (ראה גם ביאור 1א') בתמורה לסך כולל של כ- 121.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לרבות הוצאות פיתוח בסך של כ- 30.8 מיליון), תוך ניצול מימון הקרקע בסך 93.1 מיליון ש"ח במלואו וסך של כ- 25 מיליון ש"ח מתוך המימון המשלים (ראה ג' להלן). עלות המקראקיון ליום 31 בדצמבר 2023, כולל עלויות רכישה והוצאות מימון שהונו בסך של כ- 7.2 מיליון ש"ח.

מימון הרכישה נעשה בהתאם להתקשרות עם תאגיד בנקאי מיום 20 בפברואר 2023, המסידרה מסגרות אשראי לצורך רכישת הזכויות במרקעי המגורים והקמת פרויקט המגורים, בסך כולל שלא עולה על כ- 335.2 מיליון ש"ח, ובכלל זה מסגרת ערבית המכער עד לסך של 216 מיליון ש"ח. בנוסף, סך של עד 15.4 מיליון ש"ח נתබלו לצורך גישור תשלום מע"מ בגין רכישת מרקעי המגורים, סכום אשר הוחזר לבנק במהלך תקופת הדוח.

בתאריך אישור הדוחות אישר הבנק את פתיחת הליווי של שלב א', שהקמו החלטה (התקבלו היתרני ביחס ל- 3 מגרשים מותוך 7 המגרשים של שלב א'). העמדת המימון להקמת שלב ב', מותנית בהתקיימות מספר תנאים, לרבות קבלת היתר בניה להקמת שלב ב' ותחילת בנייתו עד ליום 30.6.2025 לרבות עמידה בתנאי ביצוע ומכירה מסוימים.

## יסודות תל מגול העמק שותפות מוגבלת

### ביאור 4 – פרויקט המגורים (המשך) :

האשמי מכח הסכם המימן עד למועד סיום הקמת פרויקט המגורים ולא אחר מיום 31.12.2027, ויישא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 1.5% ; מעבר לכך, התchiaabiיה השותפות מגול העמק לשלם לבנק עמלת ערבות מכר בשיעור המצוין בטוחה של 0.4% - 0.9% - 0.2% מותן הסכם הכלול שלא נצלה.

להבטחת חובות והתחיה ביוטה היזם כלפי הבנק, התchiaabiיה השותפות ליצור שעבודים, בין היתר, על זכויותיו במרקען המגורים ועל כל זכויות הלקוחות על פי הסכמי הרכישה של יח"ד בפרויקט המגורים. השותפים המוגבלים בשותפות, וכן בעלי המניות ביסודות איתנים, התchiaיבו כל אחד להעניק הרבה להתחיה ביוטה השותפות כלפי הבנק. בנוסף, הסכם המימן כולל אירועי הפחה ופירעון מיידי ממוקבל בהסכם מסווג זה, לרבות אי עמידה בקצבו ייצור ומכירות ושינוי שליטה במושותפים בשותפות.

המרקען המימן המשמש לשלב'A והמימן בגין מוצגים במסגרת הנכסים והתחיה ביוטה השותפים. המרקען המימן לשלב'B והמימן בגין מוצגים במסגרת הנכסים והתחיה ביוטה שאינם שוטפים, עד לשלב שבו קבלת היתר תהיה צפואה בטוחה זמן סביר.

לתאריך הדוח, נחתמו 20 הסכמי מכירות בהיקף של כ-32 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

### ביאור 5 – פרויקט המשחר :

בחודש אפריל 2023, נרכשו הזכויות במרקען המשחר תמורה סך כולל של כ- 29.7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ לרבות הזכויות פיתוח בסך של כ- 9.6 מיליון ש"ח, באופן דומה למפורט לעיל ביחס למרקען המגורים. סך של כ- 20 מיליון ש"ח מתוך סכום הרכישה מומן באמצעות מסגרת אשראי בנקאית, על פי הסכם לרכישת הזכויות ופיתוח שטחי המשחר ובתנאים זהים למסגרת האשראי שנקבעה למרקען המגורים (ראה אי' לעיל), וסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח מומן באמצעות המימון המשלים (ראה ג' להלן). בנוסף, סך של עד 3.5 מיליון ש"ח נתקלו לצורך גישור תשלום מע"מ בגין רכישת מקרקעין המשחר (סכום זה חזר לבנק במהלך השלישי).

סך עלות רכישת הזכויות במרקען המשחר ופותחו, לרבות מחיר האופציה ועלויות אשראי שהוננו, מגיע לתאריך הדוח על המחב הכספי ל- 34,537 אלף ש"ח. בהתאם להערכת שווי שבוצעה ליום 30 ביוני 2023 על ידי שמא מקרקעין בלתי תלוי, נמדד השווי ההוגן של המקרקעין לתאריך זה בסכום של 50,050 אלף ש"ח. סכום זה נמדד על פי גישת ההשוואה בהתייחס לנתחנים נכפים של מספר מרכזיים מסחריים שכונתיים באזורי הצפון, מחירים שנגמרו במרקזים, לאחר התאמות נדרשות בשל מקום, גודל ועיטוי (רמה 3 בהיררכיה של השווי ההוגן). הערצת השמא נקבעה בהתייחס לנתחנים אלה והוא מרכיבת משטח של 7,150 מ"ר עיקרי למסחר ומחיר של 7,000 ש"ח למ"ר עיקרי, כולל פיתוח ולא כולל מע"מ. הנתחנים כאמור לא מבאים בחשבון הफחתה של 4% בגין הצורך בהשלמת תקני התינה (שימוש במכבלי תניה בעלות המוערכת נכון למועד זה בכ- 25 אלף ש"ח למקומות חניה) הנגזרים ממימוש מלאה הזכויות במרקען. להערכת השותפות שווי זה לא השתנה לתאריך הדוח על המחב הכספי. בהתאם לכך רשות השותפות לשנת 2023 רוח מעליות שווי המקרקעין בסך של 15,513 אלף ש"ח.

### ביאור 6 – מימון משלים :

במשך להסכם התקשרות מיום 29.12.2022, של השותפות עם גוף מלולה (משלים ההוו"ו או "המלולה"), הפקיד המלווה סך של כ- 25 מיליון ש"ח בחודש מרץ וסך של 7.5 מיליון ש"ח בחודש אפריל 2023 לידי הבנק ("המימון המשלים"), אשר העמדדו כחלוות נחותות לחברה. הלוואות אלו סוגו והוצעו בהתאם ליעודן : החלק המועד לפרויקט המגורים סוג למסגרת התחיה ביוטה השותפות והחלק המועד למסחר סוג למסגרת התחיה ביוטות לזמן ארוך.

במסגרת זו שעבדה השותפות לטובת המלווה, בין היתר, את המקרקעין וכל זכויותיה במרקען, שעבוד בדרגה שנייה אחרי הבנק. הלוואה זו נושאת ריבית בשיעור שנתי של ריבית הפריים בתוספת מרווה של 6.8%, ועומדת לפרקון בתוקן שנתיים ממועד העמדתה, כאשר בכל מקרה, תקופת המימון לא תפחית מ- 12 חודשים (עם זאת, אפשרות השותפות לבצע פרעון מוקדם בכפוף לתנאים מסוימים). בעלי המניות בשותפים המוגבלים, העמידו ערבות אישית לקיום התחיה ביוטה השותפות על פי הסכם המימון המשלים. ההסכם כולל אירועי הפחה ופירעון מיידי ממוקבל בהסכם מסווג זה. ראה גם ביאור 9.

## יסודות תל מגדל העמק שותפות מוגבלת

### ביאורים לדוחות הכספיים

#### ביאור 7 – מושגים פיננסיים:

##### א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילות השותפות אומנתה לסייעון הקשורים למיכניזם פיננסיים שונים הכלולים בשלב זה בעיקר סיכון ריבית וסיכון של גידול במחירים תשומות הבניה. תכנית ניהול הסיכון מתמקדת בעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של השותפות.

##### 1. סיכון שיורו ריבית

סיכון שיורו הריבית של השותפות נובע בעיקר מהלוואות מבנקים מלויים ומתאגידים פיננסיים. ההלוואות נשאות שערוי ריבית משתנה חושפת את השותפות לטיסוך תזרים מזומנים בגין שינוי בשיעור הריבית.

השותפות נהגת לממן את הפעולות שלה, בין היתר, באמצעות נטילת הלוואות בריבית משתנה ("פריים") ממתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים. עלייה בשער הריבית בהלוואות בריבית משתנה שקיבלה השותפות צפואה לגראם לעלייה בהוצאות המימון של השותפות ולפגיעה ברוחניות השותפות ובתזרים המזומנים שלה. לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הנדל"ן וזאת בשל השכחותיו על ריבית המשכנתאות וכפועל יוצר מכך על הביקושים לדיור. בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובל בנקים המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחاري האשראי לימיון הפלילות. לעומת זאת, על מחاري האשראי בסך של כ- 148.6 מיליון ש"ח. לפיכך, העלאת הריבית על ידי בנק לישראל בשיעור של 1% צפואה להביא לגידול בהוצאות המימון של השותפות (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח לשנה, בגין היקף חוב זהה.

##### 2. סיכון מدد תשומות הבניה

התיקריות תשומות הבניה עשויה להשפיע על מחاري ההתקשרות של השותפות עם קבלי המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבניה, נהגת השותפות להציג את מרבית הסקום של מחاري הדירות אותן היא מסוקת לשינויים במדד זה ובכך למזער את החשיפה לעלייתו. לפיכך שינויים במדד אמרורים לבוא לידי ביטוי בתמורה מהמכירות. מدد תשומות הבניה עלה במהלך שנת 2023 בשיעור של 2%.

##### 3. סיכון נזילות

סיכון נזילות נובעים מניהול ההון החזר של השותפות וכן מהחזרי הקרן של מושרי החוב של השותפות. להלן מועד הפירעון החזוי של ההתחייבויות הפיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית (בהתאם לשיעורי הריבית ליום 31 בדצמבר 2023):

ליום 31 בדצמבר 2023

על שם שנתיים	תזרים במספרים אלפי ש"ח	תזרים בחוזי ראשונה שנה שלישית רבעית	תזרים בחוזי ראשונה שנה שלישית רבעית	תזרים בחוזי ראשונה שנה שלישית רבעית	תזרים בחוזי ראשונה שנה שלישית רבעית	תזרים בחוזי ראשונה שנה שלישית רבעית
- 53,406	6,165	6,165	6,165	71,900	*49,946	אשראי ממתאגידים בנקאים לזמן קצר
-	-	-	-	-	1,450	התחייבויות לספקים ול夥תני שירותים
- 106,771	12,325	12,325	12,325	143,747	*102,683	הלוואות מגוף פיננסי ותאגיד בנקאי
- 160,177	18,490	18,490	18,490	217,097	154,079	

\* כולל סכומי ריבית לשלים שמוסכמים במסגרת זכאים ויתרות זכות.

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2023, אינו שונה מהוותית להערכת הנהלה מערכם המוצע בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023.

## יסודות תל מגיל העמק שותפות מוגבלת

### ביאור 8 – הון חזר

לහן פירוט ההון החזר תוך חלוקה בין נכסים והתחייבויות שיישובם צפוי בתחום 12 חודשים וסקומים שיישובם צפוי לאחר מכן:

סך הכל	חזוי שיישבו לאחר 12 חודשים	חזוי שיישבו תוך 12 חודשים	אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023
<b>נכסים שותפים</b>				
3	-	3		مزומנים ושווי מזומנים
1,172	-	1,172		مزומנים בחשבון ליווי
30	-	30		חיבטים ויתרות חובה
<u>60,051</u>	<u>60,051</u>	<u>-</u>		מרקען פרויקט מגורים שלב א'
<b><u>61,256</u></b>	<b><u>60,051</u></b>	<b><u>1,205</u></b>		<b>סך-הכל נכסים שותפים</b>
<b>התחייבויות שותפות</b>				
48,772	48,772	-		הלוואות לזמן קצר מתאגיד בנקאי וגוף פיננסי (ביאור 4)
1,004	-	1,004		מקדמות מלוקחות
1,450	-	1,450		ספקים ונונטני שירותים
<u>4,024</u>	<u>        </u>	<u>4,024</u>		זכאים אחרים ויתרות זכות
<b><u>55,250</u></b>	<b><u>48,772</u></b>	<b><u>6,478</u></b>		<b>סך-הכל התחייבויות שותפות</b>

### ביאור 9 – ארועים לאחר תאריך הדוחות הבכסיים :

- א. לאחר תאריך הדוח התקבלו היתרי בנייה לחلك מהמגרשים של שלב א' (ראה ביאור 4).
- ב. ביום 13 במרץ 2024, נחתמה תוספת להסתכם המימון המשלים (ראה ביאור 5), לפיו הוסכם כי מחצית מהריבית שהצטבה עד כה תתווסף לקרו כ- שזו תהפוך לכ- 34.6 מיליון ש"ח ויתרת הריבית שהצטבה כאמור תשולם ב- 10 תשלום חודשיים שווים.



ירון ספקטור  
כלכלן וشmai מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים  
M.B.A  
גיל סיטון  
מתוכן עירוני A.M. משפטן וشمאי מקרקעין

גולן וקרआט  
מהנדס אדרחי  
רובי בנין  
شمאי מקרקעין  
ירון פראננטי  
מהנדס אדרחי  
ייבג' בלולן  
כלכלן וشمאי מקרקעין  
אלעד גלאזום  
شمאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים  
יוסי אלמוזוביט  
הנדסי בינוי  
אורן שגיא  
شمאי מקרקעין  
שמעון גורני  
כלכלן וشمאי מקרקעין  
ברוך ברשק  
כלכלן והנדסי בינוי  
רמי בנין  
כלכלן וشمאי מקרקעין  
גילה סקדר אנגל  
גיאוגרפיה וشمאות מקרקעין  
אפריל רון  
כלכלן ובוגר מנהל עסקים  
מייאל צלברג  
הנדסי בינוי  
מור בלומנפלד  
شمאות מקרקעין  
ישראל עטיה  
כלכלן וشمאי מקרקעין  
מיימון צבע  
כלכלן וشمאי מקרקעין, מוסמך A.M.  
דניאל פרץ  
כלכלן וشمאי מקרקעין  
מאור חבס  
כלכלן וشمאי מקרקעין  
גיא פוטול  
כלכלן וشمאי מקרקעין  
שייר גילר  
شمאות מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים  
רינה מדריש  
شمאות מקרקעין  
ישראל פרץ  
شمאות מקרקעין ובוגר מנהל עסקים  
ברק גבאי  
כלכלן וشمאי מקרקעין  
טל אסף  
הנדסי בינוי  
מייכל שלג  
כלכלנית  
שער טוך  
הנדסי בינוי  
אדיראן מיסיסקו  
הנדסי בינוי  
ירון כמסה  
כלכלנית  
טוהר אלבו  
כלכלנית

### חוות דעת – שומות מקרקעין מלאה

אומדן שווי קרקע ביעוד למסחר, חלקות מס' 15 ו- 16 בגוש מס' 17011,  
מגרשים מס' 22 ו- 23 עפ"י תב"ע מס' 21243, רחוב יצחק נבון, שכונה  
מערבית, צפון-מערב מגדל העמק





30 ביוני 2023

מספרנו : 34530

לכבוד,  
**יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת**  
**ע.ע יסודות איתניים ייזום ובניה בע"מ**

### חוות דעת – שומת מקראין מקיפה

**הנדון: אומדן שווי קרקע ביעוד למסחר, חלקות מס' 15 ו- 16 בגוש מס' 17011,**  
**מגרשים מס' 22 ו- 23 עפ"י תב"ע מס' 21243, רחוב יצחק נבון, שכונה מערבית,**  
**צפון-מערב מגדל העמק**

בהתאם לבקשתכם בדקנו את הנכס שבندון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות דעתנו :

**מטרת חוות הדעת :** אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצон. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפעלים בצורהמושכלת) לצורך דוחות כספיים יישום חשבונות בינלאומי I.F.R.S תקן 40 IAS – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכلل בדיוחים מיידים של החברה המפורסמים לציבור. הננו מציינים כי לא הורשענו בעבירה המוניה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

**שם עורך חוות הדעת :** ירון ספקטור וגיל סייטון

### פרטי השכלה של ירון ספקטור:

- אוניברסיטת בר אילן
- תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים - בחצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב
- שמות מקראין וניהול נכסים - בחצטיינות - 1990.
- שマイ מקראין מוסמך על פי חוק שマイ המקראין, מס' רישום 296 ב"בנק שマイ המקראין" בישראל".

**פרטי השכלה של גיל סיטון :**

- .1995 - האוניברסיטה העברית ירושלים- תואר ראשון בגאוגרפיה ומדע המדינה
- .1998 - תואר שני תכנון עירוני
- .1998 - אוניברסיטת תל אביב - שמות מקרקעין וניהול נכסים
- 2009 - מכללת קריית אונו - תואר ראשון במשפטים
- שמעי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמי המקרקעין, מס' רישום 725 ב"פנקס שמי המקרקעין" בישראל".

**ניסיון ביצוע הרכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדוחים:**

המערך ביצע הרכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזיים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגלי עסקים, משחבות, ארנה סטאר גروف, אשדר תברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, כשרה תברה לביטוח, יוחנןוף, גלובוס סנטר, אзорים, י.ד. ברזאני, ארוזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרוס, קבוצת חגיגי, תיכון, בהיקף של למעלה מ- 10 מיליארדים.

**מטרו חותם הדעת :**  
הנהלת חברת ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ (להלן: "החברה").  
יסודות תל מג'ד העמק שותפות מוגבלת.

**בעלי הזכויות בנכס :**  
קרו קיימת לישראל ומדינת ישראל

לחברת יסודות תל מג'ד העמק שותפות מוגבלת זכות חכירה עד לשנת  
2072 + 49 שנים נוספות.

**תאריך הביקור בנכס<sup>1</sup> :** 7 ביוני 2023

**המועד הקבוע לחותם הדעת :** 30 ביוני 2023

**הניסיונות בגינון בוצעה**

**התתקשרות :**  
לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומי I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

**תחייבות לשיפוי :**  
קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 5.7.2023 ע"י ע.ע. יסודות  
איתנים ייזום ובנייה בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת  
ואו אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

**שכר טרחה :**  
לא קיימות התנויות לגבי שכר טרחה של השמי, או אחרות, אשר יש בהן  
כדי להשפיע על תוכאות השומה.

<sup>1</sup> הביקור בנכס נערך על ידי ברק נגבי, שמי מקרקעין.

## תוכן עניינים

5.....	פרטי הנכס .....
6.....	תיאור הנכס והסבירה .....
11 .....	המצב הכספי .....
15 .....	רישוי .....
15 .....	זיהום קרקע: .....
15 .....	עתיקות: .....
16 .....	הΖכויות בנכס .....
24 .....	גישות השומה: .....
26 .....	נתונים ותחשיבים לאמדן השווי .....
28 .....	תחשיב .....
30 .....	שומה .....

## **פרטי הנכס**

17011		גוש מס' מס' :
16	15	חלוקת מס' מס' :
3,762	3,400	שטח חלקות בשלמות במ"ר :
7,162		סה"כ שטח חלקות בשלמות במ"ר :
23	22	מגרשים מס' מס' <sup>1</sup> :
3,750	3,400	שטח מגרשים במ"ר <sup>1</sup> :
7,150		סה"כ שטח מגרשים במ"ר :
רחוב יצחק נבון, שכונה מערכית, צפון-מערב מגן העמק		מקום :
<p>זכויות הבעלות בחלוקת שבندון רשותות על קרן קיימת לישראל ומדינת ישראל לחברת יסודות טל מגן העמק שותפות מוגבלת (להלן: החוכרת) יש 2 הסכמי חכירה מהוונים על החלקות שבנדון עד ליום 5.3.2072 + 49 שנים נוספות (ראה פירוט בפרק "הזכויות בנכס")</p>		זכויות :

1 עפ"י תוכנית מס' מס' ג/3 21243.

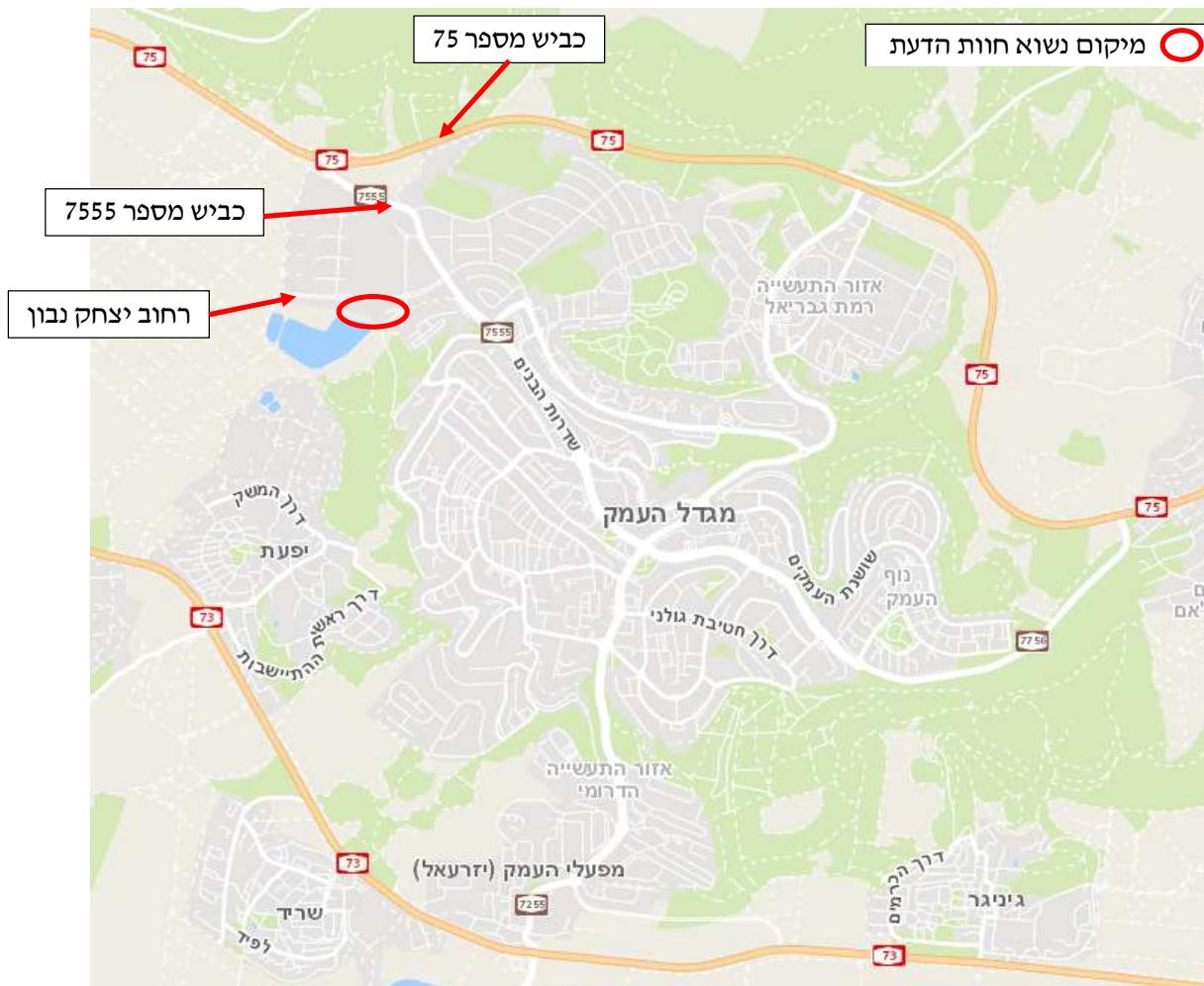
## תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהוות 2 מגרשים לא מבונים ביעוד "מסחרי", רחוב יצחק נבון, שכונה מערבית, צפון-מערב מגדל העמק.

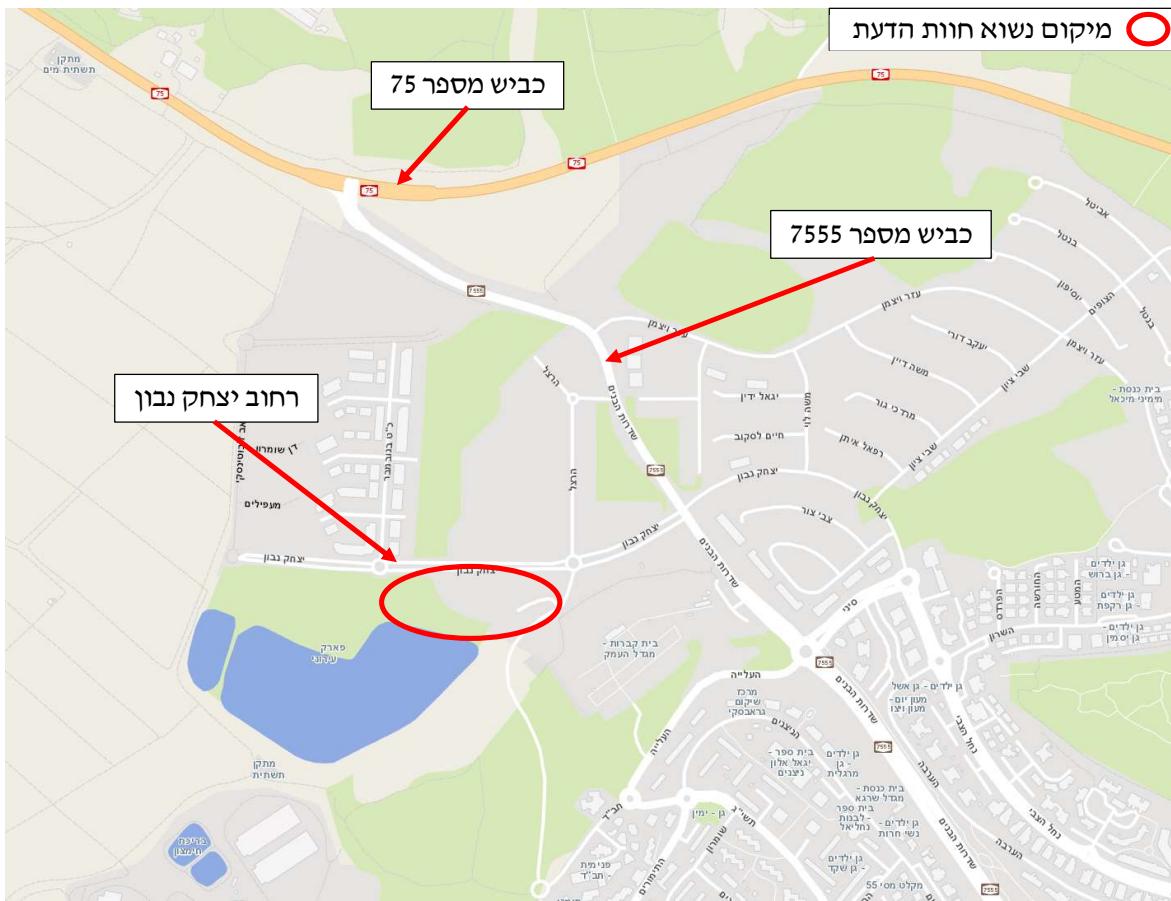
נשוא חוות הדעת ידוע גם כחלקות מס' 15 ו- 16 בגוש מס' 17011, מגרשים מס' 22 ו- 23 בשטח של 1,507 מ"ר עפ"י תב"ע מס' 21243 ג/א.

נשוא חוות הדעת ממוקם בצפון-מערב העיר מגדל העמק בסמוך ומדרום לככיש מס' 75. המגרש שבנדנו מהוות חלק משכונה חדשה הנמצאת בשלבי הקמה אשר עתידה לכלול כ- 4,300 יח"ד. נכון למועד חוות הדעת הקרקע ריקה מבינוי ובוצעו עבודות הפיתוח בסביבה.

### מפת הסביבה המרוחקת:



**מפת הסביבה מקורבת:**



**תצלום אוויר תלת מימדי של הנכס שבנדון מכיוון דרום לצפון:**



**תצלום אוויר תלת מימדי של הנכס שבנדון מכיוון צפון לדרום:**

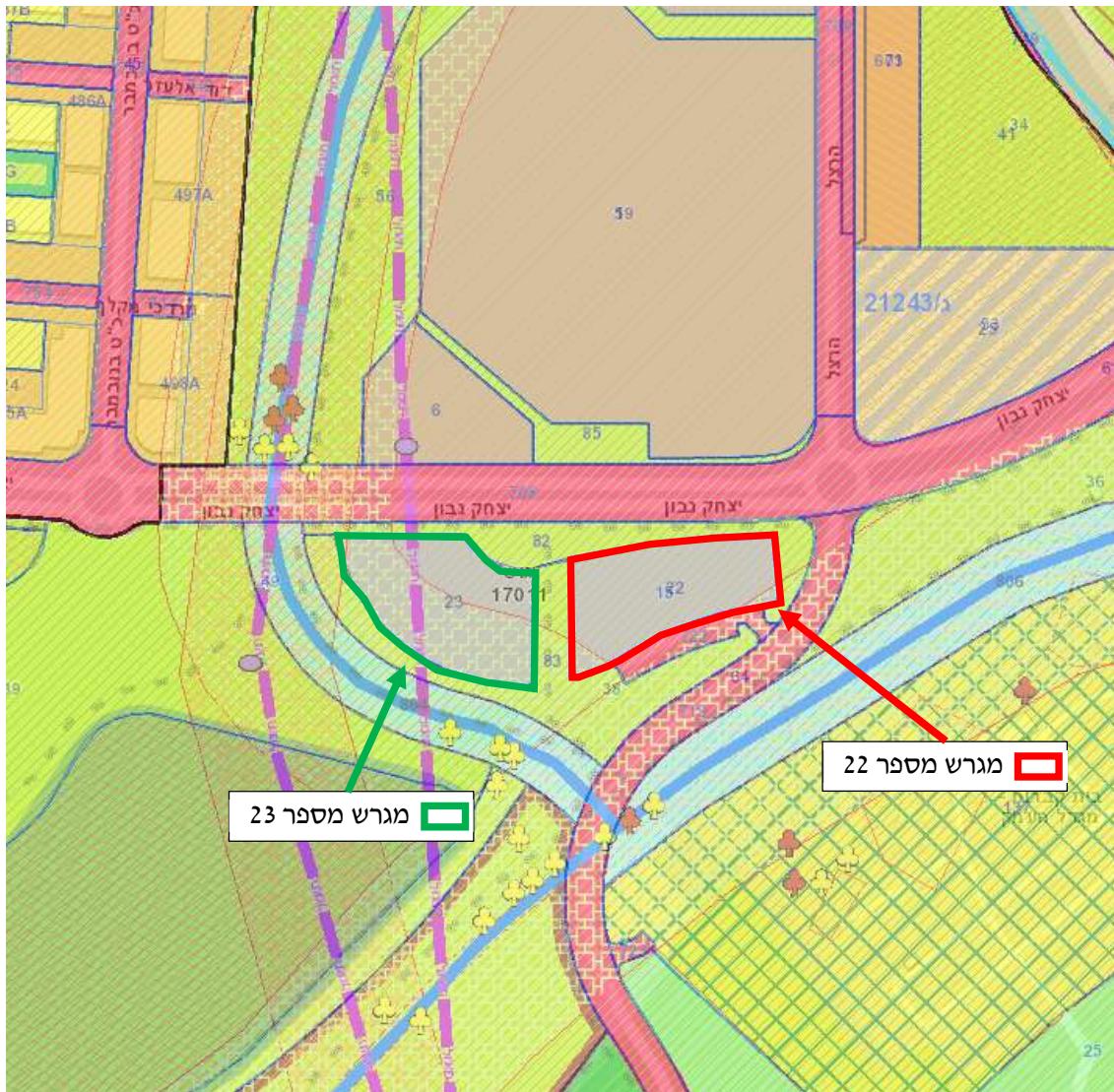


#### תיאור המגרשים:

המגרשים שבנדנו הינם מגרשים מס' 22 ו- 23 בשטח של 7,150 מ"ר עפ"י תכנית ג/21243 המהווים את חלוקות מס' 15 ו- 16 (בהתאמה) בגוש מס' 17011 הממוקמים ברחוב יצחק נבון, שכונה מערבית, צפון-מערב מגדל העמק.

נכון למועד חווות הדעת הקרקע ריקה מבינוי ובוצעו עבודות הפיתוח בסביבה.

המגרשים שבנדנו (קומפליצית תב"ע מס' ג/21243 על גבי מפת גושים וחלוקות מתוך GOOVMAP):



**צילום הנכס שבנדון**

צילום מכיוון דרום מזרח צפון-מזרח לכיוון דרום-מערב :

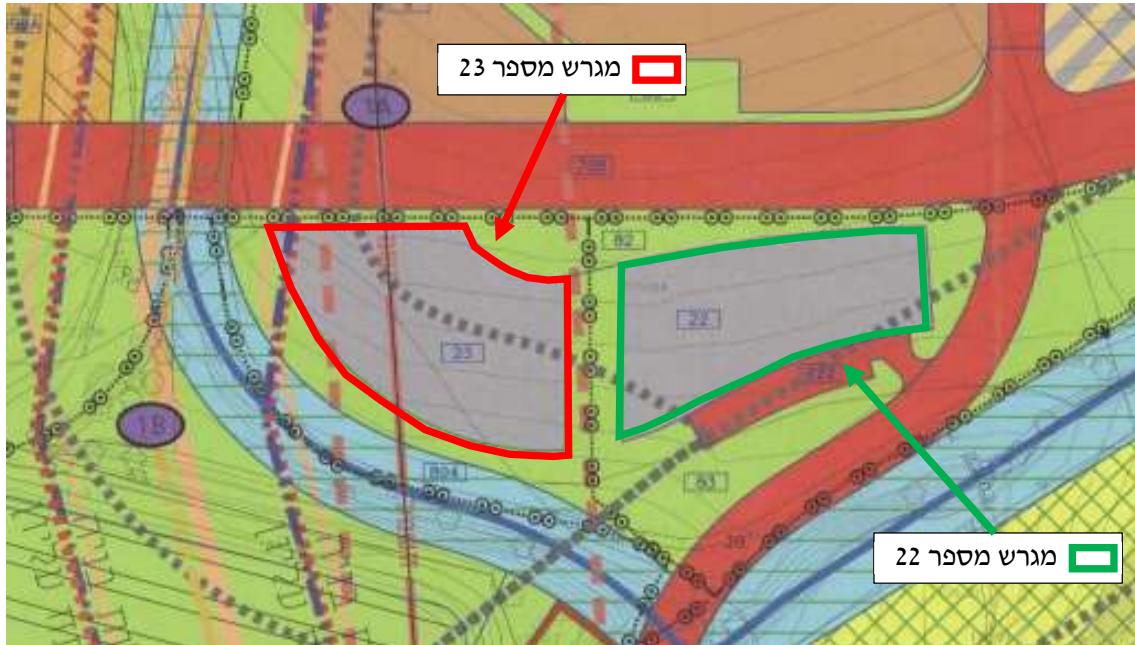


## המצב התוכני<sup>2</sup>

### תכנית בניין עיר מס' 21243

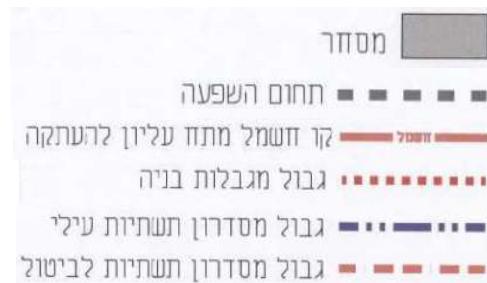
בהתאם לתכנית ג/ג 21243 – תכנית מפורטת מגדל העמק שכונה מערבית, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7394 ביום 7.12.2016, המגרשים שבנדון (**מגרשים מס' 22 ו- 23**) הינם ביעוד "מsector".

להלן חלק הרלוונטי מתוך תשריט התוכנית:



המגרשים שבנדון נכללים בחלוקם בתחום השפה.

מגרש 23 : יש סימון למוגבלת בניה, קו מתח עליון להעתקה, גבול מסדרונות תשתיות לביטול וגבול מסדרון תשתיות עליי.



### מטרת התכנית:

הकמת שכונה מערבית המגדל העמק ופיתוח כביש 75.

<sup>2</sup> זכויות הבניה המתוירות לעיל הן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד ערכית חוות הדעת, ואין מהיבוט את הוועדה המקומית לתכנון לבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון לבניה ת透ה זכויות הבניה באופן סופי.

### בין יתר עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת השימושים והתכליות המותרים בכל אחד מיעודי הקרקע בשטחים המוצעים התוכנית.
- קביעת הוראות, זכויות והגבלות בניה ותאים להוצאה היתריה בניה, מתוך הוראות והנחיות הנדרסיות, אדריכליות ועיצוביות (מחייבות ומוחות) לבינוי ופיתוח שכונות המגורים, מבני הציבור, הכנסה לעיר וחיבור למערכת דרכי אזורית.
- שינוי תוואי רצועת חשמל לקו מתח עליון.

### שימושים ותכליות באזורי "מסחר":

#### בין יתר השימושים:

באזורי מסחרי יותרו השימושים הבאים:

- שירותי מסחר קמעוני מכל הסוגים.
- שירותי עסקיים ואישיים.
- שירותי בילוי ובידור כולל בתים קולנוע.
- שירותי ציבור כלל עירוניים בתחום המנהל הציבורי, תרבות וחברה, דת וسعد, בריאות ותחבורה.
- מעברים להולכי רגל.
- פרגולות ומעברים מוצלים.
- מקומות מגשרי חניה פתוחים ובמר��פי חניה, מעברים לרכב ומשטחי טעינה ופריקה.
- לא יותרו שימושים המזהמים את סביבתם כגון מוסכי רכב, בתים מלאכה חניות מכירה הדורשות חזרות מזהמות וכל שימוש אשר גורם לדעת הוועדה המקומית למטרד פיסי, סביבתי ויזואלי באזורי זה.
- מעבר תשתיות והקמת מבני חדרי טרנספורמציה.
- הצבת ריהוט רחוב ומתקני איסוף למחוזר.

#### בין יתר ההוראות:

הוראות לתאי שטח 22 ו- 23 :

- תכנון המבנה המסחרי בתאי שטח 22 ו- 23 יתיחס לתכנון השצ"פ והטיילת שבתא שטח 134, 82-84 והוא כולל בתחוםו מרפסת הפונה לטילילת (מכונו דרום).  
תנאי להוצאה היתריה בניה בתאי שטח אלו יהיה בהכנות תכנית ביןוי לביצוע הכללת את פיתוח השטח שתתוכנן ברוח נספח הבינוי המצורף לתוכנית זאת שתואשר במיליאת הוועדה המקומית ומתן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לנופים המוסמכים ו/או למורשים מטעם בכל עת.

התכנית תעשה בהתאם עם תכנית הטילילות והשצ"פים הגובלים.  
בתכנית המוגשת להיתר יושם דגש על גינון ונטיעת עצים כל אזורי החניה והסתתרתם של אזורי שירות, חצרות משק וכו'.

- מפלס רצפת הכנסה לבניין ייקבע בהתחשב בתקני והנחיות הנגישות ובהתאם למפלסי הכנסה הקובעת המפורטים בתכנית הבינוי המהווה חלק ממיסמי התכנית. תורשה חריגה בשיעור של 0.5+- מי' ממלפלסים אלה, לפחות במס שוכנעה הוועדת אחרת.
- תא שטח 23 : חלק משטח התא חופף עם גבול מסדרון תשתיות עילי של קו חשמל מתח עליון. כל בינוי/שימוש במגרש יתואם עם חברת חשמל.

**טבלת זכויות והוראות בניה במגרשים שבندון ביעוד "msehr":**

מספר קומות	טכנית % משטח המגרש	שטח בנייה במ"ר				גודל מגרש במ'ר	מספר מגרש	יעוד	
		על הבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת					
		עליקרי	שירות	עליקרי	עליקרי				
0	2	70%			500	3,400	3,400	22	msehr
0	2	70%			550	3,750	3,750	23	
-	-	-	0	0	1,050	7,150	7,150	סה"כ	

**בין יתר התנאים למtan היתר בניה:**

- תנאי למtan היתר בניה יהיה הכנת התכנית בגין לביוץ הכללת תכנון אדריכלי עקרוני וכן תכנון פיתוח ותשתיות בהתאם להוראות תכנית זו ונספחיה.
- תנאי למtan היתר בניה יהיה בחינת פתרון הבינוי המוצע בהתייחס לנספח חוברת דגמי בגין שהוכן ע"י עורך תכנית ג' 21243/ג.
- תנאי להוצאה היתרini בגין בתחום מסדרון תשתיות לביטול יהיה בהעתקת עמוד קו מתח עלין הנמצא בתא שטח מספר 37 למקומ המוצע בתשריט התכנית (בתחום רצועת התשתיות פ"י תamm 2/9).
- לא יינתנו היתרini בגין עפ"י התכנית המקומית אלא לאחר שיווג ע"י הרשות המקומית,لوح זמינים מחייב לביצוע מערכת הביבוב עפ"י תכנית ביוב מאושרת, שייהה מקבל ללוח הזמינים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביבוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יוכלסו המבנים.

**בין יתר הוראות דרכיים וחניות:**

- תנאי מוקדם למtan היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערכת כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולבנות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מפקח התעבורה המחויזי.
- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובהתאם להנחיות נספח התחבורה והבנייה המצורפים לתכנית.
- החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת למtan היתרini בגין אך לא פחות מהמושע במסמכי התכנית.

**בין יתר הוראות בדבר עתיקות:**

- השטח המסומן בתשריט הימם ארטי עתיקות: 2938/0 "מעלול", 49257/0 מגדל העמק (צפון), 49654/0 מגדל העמק (מערב), 49655/0 מגדל העמק (צפון), 49656/0 מעלה (דרום), 49657/0 מעלה (מזרח) ויחול עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- כל עבודה בתחום השטח המוגדר בעתיקות תတואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.
- במידה ויידרש, ע"י רשות העתיקות כמצוין במכתב מיום 18/06/2013, ביצוע של פעולות מקדיימות (פיקוח, חיותוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלחה), יבצע היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות מצדיקות שימוש בהתאם להוראות חוק העתיקות, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהנדרך רשות לשמור את העתיקות.

- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחויזת לפיק סמכותה שבדין, רשאית להתריר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובבלבד שלא יתווסף עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שימושו פגיעה בקרקע.

**בונ יתר הוראות תחום השפעה:**

ציר גז – כל בנייה ופיתוח בתחום ההשפעה כמפורט בתוכנית זאת ייעשה בכפוף להוראות תמ"א 34/ב' 3 ובהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתוכנית זאת ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

להלן תקן החניה בהתאם לנספח התנוועה:

חניה מАЗן חניה		דרישת תקן לרכב תפעולי	דרישת תקן לרכב פרטני	שטח עיקרי (מ"ר)	שימושים	מספר יחידות
חניה גדרשת תפעולי	פרטי חנית ניכם	חניה תפעולית	חניה פרטית			
1	לרכב רגיל	17	עד 500 מ"ר - חניה 1 לכל 500 מ"ר לכל 30 מ"ר	עד 500 מ"ר - חניה 1 לכל 30 מ"ר	מגרש 3405	22
2	לרכב גובה	43	עד 2000 מ"ר - חניה 1 לכל 700 מ"ר חניה 1 ליל 35 מ"ר	עד 500 מ"ר - 2000 מ"ר - חניה 1 ליל 35 מ"ר		
1	1	32	עד 10000 מ"ר - חניה 1 לכל 1200 מ"ר חניה 1 לכל 45 מ"ר	עד 2000 מ"ר - 3405 חניה 1 לכל 45 מ"ר		
1	לרכב רגיל	17	עד 500 מ"ר - חניה 1 לכל 500 מ"ר לכל 30 מ"ר	עד 500 מ"ר - 2000 מ"ר - חניה 1 ליל 30 מ"ר	מגרש 3750	23
2	لרכב גובה	43	עד 2000 מ"ר - חניה 1 מ- 500 מ"ר חניה 1 לכל 45 מ"ר	עד 500 מ"ר - 2000 מ"ר - חניה 1 לכל 45 מ"ר		
1	1	39	עד 10000 מ"ר - חניה 1 לכל 1200 מ"ר חניה 1 לכל 45 מ"ר	עד 2000 מ"ר - 3750 מ- 2000 מ"ר - חניה 1 לכל 45 מ"ר		

## רישוי

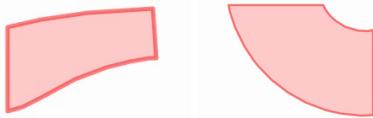
טרם הוצאה היתר בנייה על מגרש נשוא חוות הדעת.

## זיהום קרקע:

- נשוא חוות הדעת ממוקם בצפון-מערב העיר מגדל העמק מדרום לכביש מס' 75.
- נכון למועד חוות הדעת המגרש שבנדון ריק מבינוי בוצעו בסביבת החלקות שבנדון ובשכונה עבודות הפיותח.
- לא ידוע לח"מ על הממצאות מזוהמים בקרקע ולהבנת הח"מ הסבירות לממצאות מזוהמים בקרקע הינה נמוכה מאוד.

## עתיקות:

- בנסחי הרישום לא מצוינות הערות בדבר אתרי עתיקות.
- מבדיקה שערךנו באתר רשות העתיקות עולה בין היתר כי חלקות מס' 15 ו- 16 בגוש מס' 17011 נופלות בתחום מוכרז וחלים עלין הוראות חוק העתיקות ואין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.



להלן רשימת האתרים:

מספר אתר: 0/ 49654

שם האתר: מגדל העמק (מערב) (49654/0)

- נכון למועד חוות הדעת בוצעו בסביבת החלקות שבנדון ובשכונה עבודות הפיותח, להבנת הח"מ הסבירות לממצאות עתיקות בקרקע הינה נמוכה מאוד.

## הזכויות בנכס

### נכס רישום<sup>3</sup>

#### חלוקת מס' 15 בגוש 17011 :

בהתאם להתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 19.6.2023, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נצרת, לחלוקת מס' 15 בגוש מס' 17011, עלילם בין היתר הפרטים הבאים:

שטח חלקה רשום: 3,400 מ"ר.

בעלויות:

- רשומה בעלות על שם מדינת ישראל, החלק בנכס: 1354/3400, מיום 20.2.2019, חלוקה.
- רשומה בעלות על שם קרן קיימת לישראל, החלק בנכס: 2046/3400, מיום 20.2.2019, חלוקה.

#### חלוקת מס' 16 בגוש 17011 :

בהתאם להתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 19.6.2023, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נצרת, לחלוקת מס' 16 בגוש מס' 17011, עלילם בין היתר הפרטים הבאים:

שטח חלקה רשום: 3,762 מ"ר.

בעלויות: רשומה בעלות על שם קרן קיימת לישראל, שלמות, מיום 20.2.2019, חלוקה.

<sup>3</sup> פליי מודיע אלו מהווים נסחים חתוםים בחותימה אלקטרוני מאושרת ומהווים מקור כל עוד הם נשמרים באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרוני תשכ"א – 2001.

### **הסכם מכירת אופציה עם קיבוץ כפר הורש לרכישת מגרשים מס' 22 ו- 23:**

- בהתאם להסכם מכירת אופציה אשר נחתם ביום 14.10.2020 בין קיבוץ כפר הורש (להלן: "הმოცრ") לבין יסודות תל מג'ד העמק שותפות מוגבלת (להלן: "הקונה"), עלים בין היתר הפרטים הבאים:
- המוכר זכאי לאופציה ולזכות לפטור ממכרז לפי החלטה 1470 והחלטה 1469 בהתאם להסכם השבה שנחתם מול רמ"י ביום 16.05.2017 ותוספה להסכם השבה מיום 20.05.2019 (להלן: "הסכם ההשבה").
  - המוכר מצהיר כי קיבל מהרשאות אופציה לרכישת מגרשי מסחר ומגורים בפטור ממכרז בתחום תכנית גן 21243 תכנית מפורטת מג'ד העמק שכונה מערבית (להלן: "התכנית").
  - המוכר מעוניין למכור לקונה ולשרה לו את האופציה.
  - "המגרשים": מגרשי מסחר ומגורים לרכישה בפטור ממכרז, בהתאם, וביניהם בייעוד "מסחרי" מגרשים מס' 22-23 (להלן: "מגרשי המשחר").<sup>4</sup>
  - המוכר מצהיר כי קיבל מרשות מקרקעי ישראל אופציה שהינה לפי החלטות מועצת רמ"י 1469 ו-1470, בהתאם להסכם ההשבה ולנהלי הרשות לרכוש בפטור ממכרז מגרשים מרשות מקרקעי ישראל, והכל בהתאם ובכפוף להסכם בין המוכר לרשota
  - המוכר מתחייב כי הינו הצד החתום ושהתקשר עם הרשות בהסכם ההשבה, כי הסכם ההשבה הינו בתוקף מלא, כי ככל הידוע לו לא קיימת עילה ולא ניתן התראה כלשהי בקשר עם הפרטו ע"י מי מהצדדים לו וכי לא ידע למוכר על טענה או עילה לטעון כי ההסכם פקע ו/או בוטל ו/או כי קיימת עילה לביטולו.
  - הקונה מצהיר כי ידוע לו כי במסגרת הסכם זה הוא רוכש אופציה לרכישת מגרשים מרשות מקרקעי ישראל - זאת ולא יותר. הקונה מצהיר כי ברור לו כי התמורה המשולמת מכוח הסכם זה הינה עבר האופציה המוקנית לו בהסכם זה, ואני קשורה לרכישת המגרשים בפועל בהתאם לאופציה, כולה או חלקה, או להשלמת ההתקשרות העתידיות בין רשות מקרקעי ישראל.
  - בתמורה להעברת האופציה מתחייב הקונה לשלם למוכר סך כולל של 3,628,000 ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"). יודגש כי התמורה היא בגין רכישת האופציה ואני תליה במימושה מול רמ"י ע"י הקונה.
  - הצדדים מצהירים כי התמורה מבוססת על מפתח של 18,000 ש"ח לח"ד בתוספת מע"מ וכן מחיר של 1,000,000 ש"ח עבור כלל מגרשי המסחר בתוספת מע"מ.
  - מיסים, אגרות, תשומות כובה והוצאות אחזקה:
  - מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה לעיל, מוסכם בין הצדדים כי כל ואופציה תמומש, הקונה יישא בכל תשלום ה חובה החלים ו/או אשר יחולו על המגרשים לרבות כל המיסים, התשלומים, האגרות, היחסים וההשתתפות הערירוניים והממשלתיים, לרבות תשלום עבור הילך השבחה בקשר עם המגרשים (לרבות בגין תכניות שאושרו וניתן להן תוקף עד ליום החתימה על הסכם זה וכן לאחר מועד החתימה על הסכם זה).
  - חرف האמור, תשומתי כובה ובכלל זה תשומתי אגרות והיחס פיתוח שהוטלו בגין התקופה שעדי לפינוי ע"י המוכר בפועל והשבתו לשות, שלא הוטלו בגין עבודות בניה מכוח התב"ע והפרויקט שהקונה יקדם במגרשים יחולו על המוכר.

<sup>4</sup> יובהר כי הנכס שבנדון הינו 2 מגרשי המסחר בלבד ללא מגרשי המגורים.

- תשלום שעל המוכר לשלם לרמ"י בהתאם להתחייבויותיו בהסכם ההשבה, ככל שישנם, שאינם היטלי השבחה בגין המגרשים ישולמו ע"י הקונה.
- תשלום פיתוח ודמי חכירה ו/או היון בגין המגרשים ישולמו ע"י הקונה ובאחריותו.
- מס שבך מקרקעין ו/או מס הכנסה ו/או מס רכוש, באם יחולו, בגין העסקה נשוא הסכם זה יחולו על המוכר.
- מס רכישה, באם יחול, בגין התקשרות הקונה עם הרשות בשל מימוש האופציה שלפי הסכם זה ישלם על ידי הקונה לרבות בגין רכיב התמורה שלפי הסכם זה אם וככל שימושה.
- כל התשלומים אשר יידרשו על ידי רשות מקרקעי ישראל, אם וככל שיידרשו, עבור או בגין מכירת האופציה ו/או בגין הקצת המגרשים ישולמו על ידי הקונה.

## חוזה חכירה מגרש 22

בהתאם להזיהה חכירה מהוון בין רשות מקראקי ישראל (להלן: "רמ'י") לבין החוכר, אשר נחתם ביום 5.6.2023, עלים בין היתר הפרטים הבאים:

יסודות טל מגדר העמק שותפות מוגבלת, בשלמות.	"הচוכר"
מגדל העמק / 3,400 מ"ר	המקום / השטח:
גוש / חלקה / מגרש : 15 (שלם) בגוש 17011, מגרש 22 לפי תב"ע מס' 21243 ג/א.	
6.3.2023	יום אישור העסקה:
.5.3.2072 עד 6.3.2023 החל מיום 49	תקופת החכירה:
49 שנים החל מתום תקופת החכירה.	תקופת חכירה נוספת:
3,900 מ"ר (3,400 מ"ר עיקרי + 500 מ"ר שירות).	קבולות הבניה:
סך של 8,966,709.99 ₪, נכון ליום אישור העסקה.	התמורה <sup>5</sup> :
הערך היסודי של המוחכר: 9,853,527.46 ₪ לפי תב"ע מס' 21243 מגרש 22, ביעוד מסחר.	היעוד:

### בין יתר התנאים המיוחדים:

- על המגרש חולות תכניות ג/21243 ו- 221-0201715 (להלן "תכנית" או "תב"ע").
- זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול שטח הבניה, הציפיות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינו בהתאם לתוכניות החולות על המגרש ועפ"י כל דין, ובהתאם להנחיות שיינთנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות. בכל מקרה של היעדר אפשרות למש את זכויות הבניה המרבות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, ואם בשל הנחיות שיינთנו על ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות - יחולו הוראות המגבילות, והחוכר לא יבוא אל רמ'י בטענה ו/או דרישת או תביעה כלשהי בעניין זה.
- במידה ויופיעו תנאי התוכנית לאחר חתימת החוזה, לא ישם החוכר סכומים נוספים לרמ'י עבר הקרקע בגין תוספות אלה. בגין השבחה שתחול עד למועד עיריכת העסקה, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מרמ'י על פי חוק.
- חבוט בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר מועד עיריכת העסקה, תוטל במליאה על חוכר ללא זכות להשבה מאת רמ'י.
- בגין כל שינוי ו/או הקללה בתכנית/ בתכנון ביוזמת החוכר הגורם (לפי קביעת רמ'י) להגדלת הוצאות הפיתוח, ישא החוכר בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח גם אם שינוי התכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואין לו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות. החוכר לא יחוור אל רמ'י ו/או למשרד הבינוי והשיכון ו/או לרשות המקומית בכל טענה או דרישת או תביעה בגין האמור בסעיף זה.

<sup>5</sup> ביום 3.4.2023 בוצע תשלום לרמ'י בסך של 20,143,278.99 ₪ ועוד 22 מ"מ בגין מגרשים 22 ו- 23.

<sup>6</sup> תוכנית מתאר כולנית למגדל העמק.

- היה ומגרש הוכרז ו/או יוכרו כאמור עתיקות ע"י רשות העתיקות, ישא החוכר בעלות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלחה במגרש. היקף העבודות ייקבע ע"י רשות העתיקות.
- ידוע לחוכר כי עליו להשלים את הבניה בתוך התקופה הנקבעה בחוזה החקירה. בקשה לאורכה מעבר לתקופת האמורה. כפופה לאמור בפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (או כל החלטה אחרת שתבוא במקום).
- ידוע לחוכר כי עבודות הפיתוח מבוצעות ע"י משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו בתנאים המיוחדים לקבלת היתר עפ"י תוכנית ג/21243, מופיעים תנאים שונים. תנאים אלו באחריות משרד הבינוי והשיכון ויבוצעו על ידו בהתאם להתקומות עבודות הפיתוח שבאחריותו. יובהר למען הסר ספק כי באחריות החוכר לקיים את התנאים לקבלת היתר בניה בגין המגרש.
- עבודות תשתיות מים וביבוב מבוצעות תאגיד המים והביוב (ולහן: "התאגיד").
- הוצאות הפיתוח ישולמו ע"י החוכר לשדר הבינוי והשיכון. עבור עבודות מים וביבוב ישלם החוכר דמי הקמה ישרות לתאגיד. בנוסף לתשלום הוצאות פיתוח לשדר הבינוי והשיכון ישלם החוכר אגרות והיטלים לרשות המקומית ודמי הקמה לתאגיד בהתאם לדין ולחוקי העור התקפים ובהתאם למכתב הרשות המקומית.
- תנאים ביחס לתכנית הchnה על השטח :
  - ידוע ליוזם כי כל פעולה בקרקע תהיה כפופה להוראת תכנית ונספחיה.
  - הוראות לתא שאח 22 תוכנן המבנה המשחוריittiיחס לתכנון השצ"פ שבסתא 134, 82-84.
  - מותן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לגופים הממומנים המוסמכים ו/או למורים מטעמים בכל עת.
  - חלק משטח המגרש 22 נכלל בתחום ההשפעה של נחל צבי, כל בניה ופיתוח בתחום ההשפעה יעשה בכפוף להוראת תמ"א 34/ב'3 ובהתאם להנחיות נספח ניקוז המצורף לתכנית ומהוות חלק בלתי נפרד ממנו.
  - המגרש נכלל בתחום היתר עתיקות מוכraz.
  - תנאים להוצאה היתר בניה ואכלוס :
    - קבלת היתר לתחנת השאיבה וקווי הוהלכה על ידי תאגיד המים והביוב.
    - למתן אישורי איכלוס חיבור בפועל של כל שפכי מגדל העמק למטי"ש עפולה.
    - בנוסף לתנאים הנ"ל המגרשים נמצאים במרקם הקטן מ- 150 מ' מקצת המאגר מים הקיים (תא שטח 134) לכן קבעה הוועדה המחויזת 10/2/2022 כי התנאי לאיכלוס יהיה, קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לתוכנית חקירת הקרן כפי שפורטה בסקר ההיסטורי, וזאת לאחר הפסקת הפעולות במאור, פינוי הבוצה, חקירת הקרן בתבוצע בתיאום עם נציגי המשרד לאיכ"ס.
    - תנאי למתן היתר לבניית מרתפים יהיה ביצוע סקר קרקע ומים.

## חוזה חכירה מגרש : 23

בהתאם להזיהה חכירה מהוון בין רשות מקראקי ישראל (להלן: "רמ'י") לבין החוכר, אשר נחתם ביום 5.6.2023, עלים בין היתר הפרטים הבאים:

יסודות טל מגדר העמק שותפות מוגבלת, בשלמות.	"הচוכר":
מגדל העמק / 3,762 מ"ר	המקום / השטח:
גוש / חלקה / מגרש: 16 (שלם) בגוש 17011, מגרש 23 לפי תב"ע מס' 21243 ג/א.	יום אישור העסקה: 6.3.2023
תקופת החכירה: 5.3.2072 ועד 6.3.2023.	תקופת חכירה נוספת:
קיibilitה הבניה: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.	קיibilitה הבניה:
התמורה <sup>7</sup> : סך של 11,176,569 ל"ח, נכון ליום אישור העסקה.	התמורה:
הערך היסודי של המוחכר: 12,281,943.95 לפי תב"ע מס' 21243 ג/א מגרש 23, ביעוד מסחר.	היעוד:

### בין יתר התנאים המיוחדים:

- על המגרש חולות תכניות ג' 21243 ו- 21215 (להלן "תכניות" או "תב'ע"). זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול שטח הבניה, הציפיות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בנייה הינו בהתאם לתוכניות החלות על המגרש ועפ"י כל דין, ובהתאם להנחיות שיינטנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות. ככל מקורה של היעדר אפשרות למש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, ואם בשל הנחיות שיינטנו על ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות - יחולו ההוראות המגבילות, והচוכר לא יבוא אל רמ'י בטענה ו/או דרישת או תביעה כלשהי בעניין זה.
- במידה וישופרו תנאי התוכנית לאחר חתימת החוזה, לא ישם החוכר סכומים נוספים לרמ'י עבור הקרקע בגין תוספות אלה. בגין השבחה שתחול עד למועד עירication העסקה, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מרמ'י על פי חוק.
- חשובות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר מועד עירication העסקה, תוטל במליאה על חוכר ללא זכות להשבה מאות רמ'י.
- בגין כל שינוי ו/או הקללה בתכנית/ בתכנון ביוזמת החוכר הגורם (לפי קביעת רמ'י) להגדלת הזכאות הפיתוח, ישא החוכר בתשלום נוספים של הוצאות פיתוח גם אם שינוי התכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואין גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות. החוכר לא יחוור אל רמ'י ו/או למשרד הבינוי והשיכון ו/או לרשות המקומית בכל טענה או דרישת או תביעה בגין האמור בסעיף זה.

<sup>7</sup> ביום 3.4.2023 בוצע תשלום לרמ'י בסך של 20,143,278.99 ל"ח + מע"מ בגין מגרשים 22 ו- 23.

<sup>8</sup> תוכנית מתאר כוללתן למגדל העמק.

- היה ומגרש הוכרז ו/או יוכרו כאמור עתיקות ע"י רשות העתיקות, ישא החוכר בעלות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במגרש. היקף העבודות ייקבע ע"י רשות העתיקות.
- ידוע לחוכר כי עליו להשלים את הבניה בתוך התקופה הנΚובה בחוזה החקירה. בקשה לאורכה מעבר לתקופת האמורה. כפופה לאמור בפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (או כל החלטה אחרת שתבוא במקום).
- ידוע לחוכר כי עבודות הפיתוח מבוצעות ע"י משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו בתנאים המיוחדים לקבלת היתר עפ"י תוכנית ג' 21243, מופיעים תנאים שונים. תנאים אלו באחריות משרד הבינוי והשיכון ויבוצעו על ידו בהתאם להתקומות עבודות הפיתוח שבאחריותו. יובהר למען הסר ספק כי באחריות החוכר לקיים את התנאים לקבלת היתר בניה בגין המגרש.
- עבודות תשתיות מים וביבוב מבוצעות תאגיד המים והביוב (ולහן: "התאגיד").
- הוצאות הפיתוח ישולם ע"י החוכר לשדר הבינוי והשיכון. עבור עבודות מים וביבוב ישלם החוכר דמי הקמה ישרות לתאגיד. בנוסף לתשלום הוצאות פיתוח לשדר הבינוי והשיכון ישלם החוכר אגרות והיטלים לרשות המקומית ודמי הקמה לתאגיד בהתאם לדין ולחוקי העור התקפים ובהתאם למכתב הרשות המקומית.
- תנאים ביחס לתכנית הchnה על השטח :

  - ידוע ליוזם כי כל פעולה בקרקע תהיה כפופה להוראת תכנית ונספחיה.
  - הוראות לתא שאח 23 תוכנן המבנה המשחררי יתייחס לתכנון השצ"פ שבתא 134, 84-82.
  - מותן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לגופים הממומנים המוסמכים ו/או למורים מטעמים בכל עת.
  - חלק משטח המגרש 23 נכלל בתחום ההשפעה של נחל צבי, כל בניה ופיתוח בתחום ההשפעה יעשה בכפוף להוראת תמ"א 34/ב' 3 ובהתאם להנחיות נספח ניקוז המצורף לתכנית ומהוות חלק בלתי נפרד ממנו.
  - מגרש 23 מ כולל בתחום תשתיות לביטול (קו מתח חשמל עליון) – תנאי להוצאה היתר בניה במגרש יהיה העתקת קו החשמל לאטר חלופי במידה ותוסדר ותושור תוכנית מפורטת, לחילופין יוסט למיקום מסומן בתשיית התוכנית קו מתח עליון מוצע.
  - המגרש נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרו.
  - תנאים להוצאה היתר בניה ואכלולו :
    - קבלת היתר לתחנת השאיבה וקווי הוהלכה על ידי תאגיד המים והביוב.
    - לממן אישורי איכלוס חיבור בפועל של כל שפכי מגדל העמק למטי"ש עפולה.
    - בנוסף לתנאים הנ"ל המגרשים נמצאים במרקם הקטן מ- 150 מ' מקצת המאגר מים הקיים (תא שטח 134) لكن קבועה הוועדה המחווזית 10/2/2022 כי התנאי לאיכלוס יהיה, קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לתוכנית חקירות ה الكرקע כפי שפורטה בסקר ההיסטורי, וזאת לאחר הפסיקת הפעולות במאור, פינוי הבוצה, חקירות ה الكرקע תבוצע בתיאום עם נציגי המשרד לאיכ"ס.
    - תנאי לממן היתר לבניית מרתקפים יהיה ביצוע סקר קרקע ומים.

### הסכם לביצוע תשתיות ציבוריות למגרשים שבנדון:

בהתאם לחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות למגרשים שבנדון אשר נחתם ביום 4.4.2023 בין יwl מהנדסים ייוזם פרויקטים בע"מ (להלן: "החברה") לבין יסודות תל מג'ל העמק שותפות מוגבלת (להלן: "היוזם"), עלים בין היתר הפרטים כדלקמן<sup>9</sup>:

- בין משרד הבינוי (להלן - "המשרד") לבין החברה נחתם חוזה הרשות לניהול עבודות תכנון ולפייתו תשתיות ציבוריות.
- היוזם מתעדד לחותם על החוזה בגין הקרן (להלן: "חוזה בגין הקרן") עם רשות מקראעי ישראל (להלן: "רמי"י") ביחס למגרש מתחם (מגרשים 22 ו- 23 בהתאם לתוכנית ג/21243).
- החברה תבצע באמצעות המשרד עבודות תכנון ו/או פיתוח תשתיות כמפורט בחוזה זה.
- בין יתר דרישות רמי'י והמשרד לחותמת החוזה בגין הקרן בין רמי'י ליוזם, נדרש היוזם על ידי רמי'י והמשרד להתקשר בחוזה זה עם החברה.
- תמורת ביצוע "עבודות הפיתוח הכללי" אשר יבוצעו וייבוצעו ע"י המשרד ו/או החברה הכוללים העמסת עלויות פיתוח נוספת בשכונות ותיקות והעמסת עלויות פיתוח בגין הקמת מבני ציבור ישלם המשרד סך של 9,609,759 ₪<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> נכון ליום הביקור בנכס המגרש ריק ופנוי ועובדות הפיתוח באזורי בוצעו והסתיימו.

<sup>10</sup> ביום 3.4.2023 בוצע תשלום למשרד הבינוי והשיכון בסך של 9,609,759 ₪ בגין הסכם פיתוח תשתיות מגרשים 22 ו- 23.

## גישות השומה:

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומות שווי נכסים מקרקעין :

### א. גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) –

הסכום שנitinן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפעלים בצדקה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעו בנסיבות דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).  
בגישה זו נעשו ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאזורים דומים במאפייניהם שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמאה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובל לחוות הדעת קיימים מספר נתוני של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

### ב. גישת היון ההכנסות -

בגישה זו נעשה היון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הריאו (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות דלק, בתים מלון, מקבצי דירות וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

### ג. גישת העלות (גישת השווי הפיזי) –

בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היומי, בכפוף לפחתים (פחות פיזי ופונקציונלי).

מהחר ואומדן השווי הינו לקרקע הגישה העדיפה הינה גישת ההשוואה לנכסים דומים ברי השווה, תוך ביצוע התאמאות מתאימות.

## **עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי:**

באומדן שווי הזכויות בנכס שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת הינה לאמוד את שווי הנכס למטרת דוחות כספיים. גישות השומה המתאימות להערכת זו יינן גישת היון הכנסות וגישת ההשוואה
- הנכס ידוע בחלוקת מספר 15 ו- 16 בגוש מס' 17011, מגרשים מס' 22 ו- 23 בשטח של 7,150 מ"ר עפ"י Tab"u מס' 21243/G.
- הנתון כי נשוא חוות הדעת מהווה 2 מגרשים לא מבנים בייעוד "מסחר", רחוב יצחק נבון, שכונה מעירית, צפון-מערב מגדל העמק.
- נשוא חוות הדעת ממוקם בצפון-מערב העיר מגדל העמק בסמוך ומדרום לככיביש מס' 75.
- צורת המגרשים, הטופוגרפיה שלהם, שטחים ומיקומים.
- הנתון כי בהתאם לתוכנית מס' 21243/G עולה בין היתר כי המגרשים שבנדון הינם בייעוד מסחר וכי זכויות הבניה הינו כדלקמן:

מספר קומות מוחתת לכגיטה	מספר הכגיטה	תכסיית (% משטח המגרש)	שטח בניה במ"ר				גודל במ"ר מגרש במ"ר	מספר מגרש	יעוד			
			מעל הבנisa הקובעת		מתחת לבנisa הקובעת							
			עליקוי	שירות	עליקוי	שירות						
0	2	70%			500	3,400	3,400	22	מסחר			
0	2	70%			550	3,750	3,750	23				
-	-	-	0	0	1,050	7,150	7,150	7,150	סה"כ			

- הנתון כי נכון למועד חוות הדעת הקיים מבינוי ועובדות הפיתוח באזורי בוצעו והסתיימו.
- הנתון כי חלקות שבנדון הינה בבעלות קרן קיימת לישראל ומדינת ישראל.
- הנתון כי חברת יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת חתמה ביום 14.10.2020 עם קיבוץ כפר חורש על הסכם אופציית לחכירת בין היתר החלקות שבנדון בתמורה לסך של 1,000,000 ש"ח + מע"מ אשר שולם לקיבוץ ביום 3.4.2023.
- הנתון כי חברת יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת חתמה ביום 4.4.2023 על הסכם תשתיות ציבוריות מול חברת יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ, ושילמה ביום 3.4.2023 סך של 9,609,759 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון בגין חוות התשתיות.
- הנתון כי חברת יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת יש 2 הסכמי חכירה מהווים על מגרשים 22 ו- 23 ושילמה לרימיי ביום 3.4.2023 סך של 20,143,278.99 ש"ח + מע"מ בגין הסכמי החכירה.
- הנתון כי אומדן השווי הינו לKrakau כרייקה ופנוייה.
- הנתון כי הזכויות המוערכות הינו זכויות חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל.
- אומדן שווי הנכס הוערךenk נקי מכך כחוב, שימוש, משכנתא, או זכויות צד גי כלשהם.
- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקראין נכון למועד חוות הדעת.

## נתונים ותוחשיים לamodelן השווי

**ניתוח תשלומיים לרמ"י, לקיבוץ חורש ולמשרד הבינוי והשיכון:**

סה"כ עלות בש"ח ללא מע"מ	תיאור
₪ 20,143,279	עלות דמי היון (בהתאם לדרישת רמ"י ותשלום בפועל)
₪ 1,000,000	תשולם לקיבוץ כפר חורש (לפי הסכם מ- 10.2020)
₪ 9,609,759	עלות פיתוח (שולם למשרד הבינוי והשיכון)
₪ 30,753,038	סה"כ עלות רכישת המגרשים שבנדון ללא מע"מ

מדובר בעסקת השבה לפיה קיבוץ החורש זכאי לקבל הזכיות מרשות מקרקעי ישראל בפטור מכרז ולמכור אותן לצד ג'. הקיבוץ מכיר בזכות הקרקע בפטור מכרז בשנת 2020 ולאחרונה התקבלו דרישות תשלום מרמ"י ומשרד הבינוי והשיכון אשר מעמיד את סך עלות התשלומיים המctrברים ע"ש של כ- 30.75 מיליון ₪ כולל פיתוח ולא כולל מע"מ.

להלן יוצגו נתונים השוואתיים לחישוב אומדן שווי זכויות המקרקעין שבנדון נכון למועד הקובלע (שווי שוק):

### נתוני השוואת למגרשים בייעוד מסחר (מרכז מסחרי שכונתי) במגדל העמק:

הצעה	מכרז	מספר מכרז 273/2021 מיום 1.12.2021	סה"כ עלות (ההצעה + פיתוח) למ"ר <u>ברוטו</u> מסחר	סה"כ עלות (ההצעה + פיתוח) למ"ר <u>עירקי</u> מסחר	סה"כ עלות (ההצעה + פיתוח) למ"ר <u>עירקי</u> מסחר	הוואות פיתוח	סכום ההצעה	מספר קומות הקובעת	שטח בנייה מעל הבנייה למסחר במ"ר עירקי   שירות	שטח מגורש במ"ר	תב"ע	חלוקת	גוש		
			ההצעה	ההצעה + פיתוח למ"ר <u>ברוטו</u> מסחר	ההצעה + פיתוח למ"ר <u>עירקי</u> מסחר	הוואות פיתוח	סכום ההצעה								
זוכה	מכרז מס' 273/2021 מיום 1.12.2021	₪ 11,242	₪ 15,739	₪ 8,353,557	₪ 3,199,557		₪ 5,154,000	2 + ליריה	212	531	2,123	520	10176/ג	40	178801
שנייה		₪ 9,091	₪ 12,727	₪ 6,755,112			₪ 3,555,555								
שלישית		₪ 9,037	₪ 12,651	₪ 6,714,708			₪ 3,515,151								
רביעית		₪ 9,023	₪ 12,632	₪ 6,704,557			₪ 3,505,000								
חמישית		₪ 8,916	₪ 12,482	₪ 6,624,724			₪ 3,425,167								
ששית		₪ 8,809	₪ 12,333	₪ 6,545,556			₪ 3,345,999								

**נתוני השוואת למגרשים ביעוז מסחר (מרכז מסחרי שכונתי) בקרית טבון:**

מקור	סכום ההצעה למ"ר עיקרי כולל פיתוח	שטח עיקרי	סכום ההצעה כולל פיתוח	פיתוח	סכום ההצעה	מציע	תיאור
מרכז מסחר 272/2020 מיום 21.2.2021	2,432	1,873	4,555,526	0	4,555,526	זוכה	חלוקת 197 בגוש 11398 mgrsh מס' 2012 בהתאם لتכ"י מס' 62/טב/ט mgrsh בשטח של 3,128 מ"ר מרכז מסחרי בבנייה 60% <u>שימוש המסחר ומשרדים</u> <u>נדרש לבניית מרთפי חניה</u>
	2,397		4,488,909		4,488,909	מציע שני	
	2,265		4,242,000		4,242,000	מציע שלישי	
	1,656		3,101,000		3101000	מציע רביעי	
	8,915		24,018,233		17,452,000	זוכה	
מרכז מסחר 273/2020 מיום 26.5.2021	8,702	2,694	23,442,788	6,566,233	16,876,555	מציע שני	חלוקת 37 בגוש 12839 mgrsh מס' 61 בהתאם לתכ"י מספר מס' 301-0063719 mgrsh בשטח של 4,490 מ"ר מרכז מסחרי בבנייה 60% <u>שימוש המסחר ומשרדים</u>
	8,032		21,639,359		15,073,126	מציע שלישי	
	7,580		20,421,285		13855052	מציע רביעי	

**נתוני השוואת למגרשים ביעוז מסחר (מרכז מסחרי שכונתי) בכפר מנדא:**

הצעה	מקור	סה"כ עלות (ההצעה + פיתוח) למ"ר ברוטו מסחר	סה"כ עלות (ההצעה + פיתוח) למ"ר עיקרי מסחר	סה"כ עלות (ההצעה + פיתוח)	הוואות פיתוח	סכום ההצעה	מספר קומות על הבנינה הקובעת	שטח בניה למ"ר על הבנינה במ"ר	שטח מגורש במ"ר	מגורש במ"ר	תב"ע	חלוקת	גוש	
זוכה	מרכז מס' 447/2022 מיום 13.3.2023	₪ 3,547	₪ 4,514	₪ 8,100,841	₪ 2,250,841	₪ 5,850,000	2	489	1,795	3,263	2,003	261/גבעמ'	90	17861
שנייה		₪ 3,126	₪ 3,979	₪ 7,140,641		₪ 4,889,800								

**נתוני השוואת למגרשים ביעוז מסחר (מרכז מסחרי שכונתי) בבית שאן:**

הצעה	מקור	סה"כ עלות (ההצעה + פיתוח) למ"ר ברוטו מסחר	סה"כ עלות (ההצעה + פיתוח) למ"ר עיקרי מסחר	סה"כ עלות (ההצעה + פיתוח)	הוואות פיתוח	סכום ההצעה	מספר קומות על הבנינה הקובעת	שטח בניה למ"ר על הבנינה במ"ר	שטח מגורש במ"ר	מגורש במ"ר	תב"ע	חלוקת	גוש
זוכה	מרכז מס' 373/2022 מיום 5.2.2023	₪ 6,151	₪ 6,151	₪ 18,018,000	₪ 4,423,931	₪ 13,594,069	2	2,929	4,882	1,038	203-0636381	31	20984
שנייה		₪ 5,778	₪ 5,778	₪ 16,925,931		₪ 12,502,000							

**מסיכום נתוני השוואת למגרשים ביעוז מסחר (מרכז מסחרי שכונתי) עליה כ"י:**

**שווי מ"ר מבנה עיקרי ממוצע למסחר שכונתי הינו בסך של כ- 7,000 ₪ כולל פיתוח ולא מע"מ.**

**נתוני השוואת מחירי מכירה מבוקשים למסחר במגדל העמק:**

מקור	מחיר מכירה מבוקש למ"ר ללא מע"מ	מחיר מכירה מבוקש ללא מע"מ	שטח במ"ר	טיאור	מקום
תיווך - יהודה 054-7554001 6/2023	19,118 ₪	650,000 ₪	34	חנות ישנה - זקופה לשיפוץ	רחוב פנחס ספיר

**תחשיב**

שווי המגרשים שבנדון בהתאם לנитוח נתוני ההשוואה למגרשים בייעוד מסחר (מרכז מסחרי שכונתי) הינו

בדלקמן:

סה"כ	טיאור
7,150	סה"כ שטח עיקרי למסחר במ"ר
7,000 ₪	שווי מ"ר זכויות בניה עיקרי למסחר כולל פיתוח ולא מע"מ
50,050,000 ₪	סה"כ שווי המגרש שבנדון כולל פיתוח ולא מע"מ

**شומות ועסקאות בנכס הסמכות למועד הקובל:**

חברת יסודות תל מג'ד העמק שותפות מוגבלת שלימה במועדים שונים (ח'ל מ 10/2020) לקיבוץ החורש, לשות מקרקעי ישראל ולמשרד הבינוי והשיכון סך כולל של 30,753,038 ₪ כולל פיתוח ולא מע"מ תמורה זכויות חכירה מהוונת.

**שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י השמאי בנכס הנישום:**

לא בוצעו ע"י השמאי שומות קודמות בנכס הנישום.

## شומה

בשים לב לגודל הנכס, מיקומו (חלקות מס' 15 ו- 16 בגוש מס' 17011, מגרשים מס' 22 ו- 23 בשטח של 1,150 מ"ר עפ"י תב"ע מס' 21243, רחוב יצחק נבון, שכונה מערבית, צפון-מערב מגדל העמק) וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביי בחשבו מחייב נכסים דומים ורלוונטיים, נראה סביר לאמוד את שווי הנכס במקבו, סכום 50,050,000 ₪ (חמישים מיליון וחמשים אלף ₪) כולל פיתוח ולא מע"מ.

הכל במצבו הנוכחי כריך/ה, פנויה וחופשית מכל מחזיק, חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובל לחוות הדעת .30.6.2023

הנני בעל ידע וניסיוני רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.  
הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.  
הנני מצהיר על העדר תלות ביןי ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאו מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ז 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מס' 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאו מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

ובאנו על החתום,



"שומה זו הוכנה עבור מזמין ולמטרה בלבד. אין היא מהוות תחליף לייעוץ משפטיאני ולא להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה אסור על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".  
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צלום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוגג המסמן המקורי.



28 בינואר 2024

מספרנו – 34530.1 – מכתב רבוני

לכבוד

## יסודות תל מגדל העמק שותפות מוגבלת

ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ

**הנדון: אומדן שווי קרקע בייעוד למסחר****אומדן שווי קרקע בייעוד למסחר, חלקות מס' 15 ו- 16 בגוש מס' 17011, מגרשים****מספר 22 ו- 23 עפ"י תב"ע מס' 21243, רחוב יצחק נבון, שכונה מערבית,****צפון-מערב מגדל העמק**סימוכין – חוות דעתנו מס' 34530 מיום 30.6.2023<sup>1</sup>

המועד הקובל לחוות הדעת שבSIMOCIN הינו 30.06.2023.

నכוון למועד מכתב זה לא השתנו הגורמים והשיקולים עליהם התבססנו בחוות הדעת שבSIMOCIN.

בכפוף לכך שלא היו שינויים בזכויות בנכס (מכירה/השכרה) ובכפוף לכך שלא היו שינויים תכונניים (היתרי בניה, אישורי תוכניות בניין עיר, הקלות, פסיקות ביהם"ש וכו'), נראה כי נכוון למועד הקובל 31.12.2023 לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס יחסית למועד 30.06.2023 בו בוצע אומדן שווי מלא, כדי נראה כסביר לאמוד את שווי הנכס במצבו, סביבה 50,050,000 ₪ (חמשים מיליון וחמשים אלף ₪) כולל פיתוח ולא מע"מ.

הנני מסכימים כי מסמך זה יפורסם וייכל במסגרת דיווחי חברת ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ, לרבות בדוחותיה הכספיים

ובאותן על החתום,



<sup>1</sup> אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שנitin קיבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בקרה מושכלת) לצורך דוחות כספיים יישום חשבונות בינלאומי I.F.R.S תקן 40 IAS – נדלין להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

יום ראשון 04 בפברואר 2024  
ה' כסלו תשפ"ג  
תיק: 38/3/230157

לכבוד

"**חברת ע.ע יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ**"  
א.ג.נ.,

זהר דורי

شمאיי מקרקעין וחקלאי

דוד שקד

شمאיי מקרקעין ומתכנן ערים

יהודית דורי

شمאיי חקלאי ואלמנטרי

אסף שיפמן

אגונום,شمאיי חקלאי ואלמנטרי

לאה תמי חזיה

כלכלנית וشمאיי מקרקעין

יעל סדן

شمאיי מקרקעין, BA ניהול

מאור מזר

כלכלן, MBAشمאיי מקרקעין

אורנה גלבון

כלכלנית וشمאיי מקרקעין

אלן צאיג

כלכלן וشمאיי מקרקעין

דונה סיידא

כלכלנית וشمאיי מקרקעין

שיeli אלישע נגבי

כלכלנית וشمאיי מקרקעין

אסף שחור

شمאיי מקרקעין, BA ניהול

יעקב בן לולו

MBAشمאיי מקרקעין

דב יוסטוב

BA מנהל עסקים

גולן ישראלי

MBAشمאיי מקרקעין

חנן הרוש

شمאיי מקרקעין, BA מנהל עסקים

לאון לחמן

עו"ד וشمאיי מקרקעין

איתן ליבובי

מהנדס אדריכלי

**חוות דעת - שומת מקרקעין מקיפה  
לפי תקן 17.1 לתקינה שמאית (IFRS)  
חתיבת קרקע ביעוד תעשייה מסחר ותחנת דלק  
גוש 15102, חלק בחלוקת 18 וחלק בחלוקת 33  
אשדות יעקב מאוחז**



**מצמינות השומה - "חברת ע.ע יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ"**

מספר תיק: 38/3/230157

## 1. פרטי הזמנת וורץ השומה

- 1.1 **התאגיד מזמין השומה**: "ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ" (להלן: "omezinat shoma").
- 1.2 **שםו של הארגן בתאגיד מזמין השומה**: מר עופר זרף, מנכ"ל וublisher החברה.
- 1.3 **מועד ההתקשרות**: ההתקשרות בין הח"מ לבין ozminat shoma נערכה באמצעות פניות החברה בדצמבר 2023.
- 1.4 **הנסיבות בגין בוצעה השומה**: פרסום בדו"חות הכספיים.
- 1.5 **התקן החשבונאי**: כמפורט בסעיף 1.12 בהרחבה.
- 1.6 **התנויות לעניין שכר הטרחה**: שכיר הטרחה הינו סכום קבוע ללא התנויות לעניין חוות הדעת.
- 1.7 **כתב שיפוי**: במרץ 2022 התקבל כתב שיפוי חתום ע"י ozminat shoma "ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה", לפיו מתחייבת החברה לשפות את "דרורי שקד" שמאים בע"מ" בגין שומה זו, באם תוטל עליהם חובות כספית בקשר לשומה, על פי פסק דין חלוט ובלבד שהחבות נגרמה כתוצאה מי נכונות מסכמים או מידע חלקי שנמסר לשם או כתוצאה מי העברות מסכמים אשר נתבקשו על ידו, לצורך עריכת השומה.
- 1.8 **יחסים תלות**: אין יחסי תלות בין משרדנו למזמין השומה.
- 1.9 **מטרת השומה**: הערכת שווי הזכויות במרקען לצורכי דיווח בדוחות הכספיים של החברה, נכון למועד קובע 31/12/2023.
- 1.10 **הסכנות והצחרות השמא**:
  - ❖ אנו נותנים בזאת את חוות דעתנו המczouit, לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה, המפורטים לציבור.
  - ❖ הננו מצהירים כי חוות דעתנו זו נערכה עפ"י תקן מס' 0.17.0 "גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות במרקען המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968" שנitin ע"י הוועדה לתקינה שמאית במועצת שmai המרקען (להלן "תקן 0.17.0").
  - ❖ חוות הדעת ערכוה על פי תקנות שmai המרקען (אטיקה מkcouit) התשכ"ו - 1965.
  - ❖ הננו מצהירים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א') לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה פלילית על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
  - ❖ הננו מצהירים כי אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בעליו וההערכה שלhallן נעשתה על פי מיטב ידיעתנו, ניסיונו ושיקול דעתנו המczouit.

מספר תיק: 38/3/230157

**1.11 פרטי השכלהנו וניסיונו המקצועני:**

**דוד שקד:**

- ❖ בוגר התוכנית לשמאות מקצועני וניהול נכסים, הטכניון חיפה.
- ❖ תואר ראשון - בוגר החוג לגיאוגרפיה בחטיניות, אוניברסיטת חיפה במסלול תכנון יישומי.
- ❖ תואר שני - תואר מגיסטר בתכנון ערים ואזורים, הפקולטה לארכיטקטורה הטכניון חיפה.
- ❖ שמאי מקצוען מ.ר. 440, משנת 1995.
- ❖ את תחילת דרכי המקצועית וניסיוני רכשתי באגף שומת מקצוען משרד המשפטים, לשכת חיפה והצפון, תקופה כמתמחה ובהמשך כמנהל הלשכה:
  - ❖ בין השנים 1993 ועד 1995 כמתמחה במשרה מלאה.
  - ❖ 1995-1997 - שמאי (מי庫ר חוץ) של השמאים הממלתי.
  - ❖ 1997-2002 - שמאי מחוזי בלשכה.
  - ❖ מרץ 2002 ועד ינואר 2008, שימושתי כחבר ועדת המשמעת ליד מועצת שמאי המקצוען שבמשרד המשפטים.
  - ❖ בין השנים 2003 ועד 2007, שימושתי כחבר ועדת המשמעת ליד מועצת שמאי המקצוען שומה א"י ו- "עקרונות שומה ב".
  - ❖ מאז פברואר 2008, לאחר שהחלמתי לפנות לשוק הפרטי, הנתי שמאי מקצוען עצמאי, שותף מנהל משרד דrori & Shaked Shmaim.
  - ❖ מעתיקת שנת 2009, משמש כמרצה וכמנהל בטכניון - לימודי תואר שני - ניהול מקצוען.

**מאור מדר:**

- ❖ שמאי מקצוען מוסמך, רישיון מס' 1784.
- ❖ חבר לשכת שמאי מקצוען בישראל.
- ❖ עוסק בתחום שמאות מקצוען משנת 2009 - שמאי מקצוען משרד דrori Shaked Shmaim.
- ❖ תואר שני - במסלול כלכלה ומינהל עסקים עם התמחות בניהול נדלין וشمאות מקצוען אוני חיפה, בסיום קיבל תואר A.M.B.A. מטעם אוניברסיטת חיפה.
- ❖ תואר ראשון במסלול כלכלה ומינהל עסקים, בסיום קיבל תואר A.B. מטעם אוני חיפה.

מספר תיק: 38/3/230157

1.12 **תקינה:** הדוח הוכן עפ"י תקנות שmai המקרקעין (תקינה מקצועית), ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שmai המקרקעין בישראל, 1998, לרבות התקינות לתקנים הבאים:

❖ **תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) - International Financial Reporting Standards**:  
הכללים: תקני דיווח כספי בינלאומיים, תקני חשבונאות בינלאומיים, הבורות שנקבעו ע"י הוועדה לפרשנויות של תקני הדיווח הבינלאומיים (IFRIC) או ע"י הוועדה שקדמה לה לפרשניות של תקני חשבונאות בינלאומיים (SIC).

❖ **תקן חשבונאות מס' 29 - תקן חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, המאמץ את תקני דיווח כספי בינלאומי.**

❖ **תקן חשבונאות מס' 27 - רכוש קבוע:** התקן קובע את הטיפול החשבונאי ברכוש קבוע, כך שימושים בדוחות הכספיים יכולים לקבל מידע לגבי השקעה של היחסות ברכוש קבוע ולגבי השינויים בהשקעה כזו. התקן קובע את מועד ההכרה בנכסים, קביעת ערכם בספרים, קביעת הוצאות פחת והפסדים מירידת ערך (מבוסס על תקן בינלאומי מס' 16).

❖ **תקן חשבונאות בינלאומי מס' 17 - International Accounting Standard 117 Leases**: מטרת התקן היא לקבוע עבור חוכרים ומחריכים את המדיניות החשבונאית המתאימה שתישמש ואת הגילוי הנאות שיינטן, בהתאם לחכירות.

❖ **תקן מס' 17.1 - גילוי מיניימלי נדרש בעבודות שmai מקרקעין, המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות הערך, התשכ"ה 1968 :** התקן מס' 17 פורסם ע"י מועצת שmai המקרקעין, הוועדה לתקינה שmai, בחודש ספטמבר 2006. התקן מס' 17.1 פורסם ע"י מועצת שmai המקרקעין, הוועדה לתקינה שmai בחודש אוקטובר 2010 ומחליף את תקן 17 מיום 19/09/2006.

❖ **נדלי'ון להשקעה - תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40 (Investment Property) :** מטרת התקן זה היא לקבוע את הטיפול החשבונאי בנדלי'ון להשקעה ואת דרישות הגלוי הקשורות ויושם לגבי ההכרה, המדידה והגילוי של נדלי'ון להשקעה, להלן מונחים המשמשים בתקן זה ומשמעותם:

ערך בספרים (amount Carrying) הוא הסכום בו נכס מוכר בדו"ח על המצב הכספי. עלות (cost) היא סכום המזומנים או שווי המזומנים ששולם או השווי ההוגן של תמורה אחרת שניתנה על מנת לרכוש נכס בעת רכישתו או הקמתו, או, כאשר מתאים, הסכום שיוחס לנכס זה כאשר הוכר לראשונה בהתאם לדרישות הספציפיות של תקני דיווח כספי בינלאומיים אחרים, לדוגמה תקן דיווח כספי בינלאומי 2 תשלום מבוסס מנויות.

נדלי'ון להשקעה (property Investment) הוא נדלי'ון (קרקע או מבנה - או חלק מבנה - או שנייהם) המוחזק על ידי הבעלים או על ידי הוכר בחכירה מימוןית) על מנת להניב הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הוניה או שנייהם, ולא לצורך: שימוש בייצור או הספקת שירותים או שירותים או למטרות מנהליות; או מכירה במהלך העסקים הרגילים.

מספר תיק: 38/3/230157

❖ **תקן חשבונאות מס' 41 - גילויים בהקשר לצד קשור :** בחודש יוני 2020, אושר תקן חשבונאות מס' 41 - גילויים בהקשר לצד קשור. התקן מגדר לצד קשור (באופן שונה מהגדרתו בעבר) וקובע את דרישות הגילוי לגבי יחסיו לצד קשור, עסקאות עם צדדים קשורים ויתרונות של הצדדים קשורים. התקן מחליף את גיליי דעת מס' 29: "צדדים קשורים". התקן יחול על דוחות כספיים לתקופות سنתיות המתחילה ביום 01/01/2020, או לאחריו. מטרת התקן הינה להבטיח, בידוחות כספיים של ישות מכילים את הילויים הדורשים כדי להפנות את תשומת הלב לאפשרות, כי יתרן שמצוות הכספי והרווח או הפסד שלה הושפעו מקיים של הצדדים קשורים, מעסקות עם צדדים כאלה ומיתרונות שלהם שטרם נפרעו (outstanding balance), כולל התקשרויות. האגודה בחרה לישם תקן זה בהתאם להוראות המעבר בדרך של מכאן ולהבא. אם חל שינוי בזיהוי הצדדים הקשורים, האגודה מציגה את המידע השוואתי בנפרד מהມידע על השנה השופטת.

#### 1.13 מונחים :

❖ **שווי הוגו (Fair Value) :** עפ"י הגדרתו בתקן חשבונאי מס' 16 - הסכום שבו ניתן להחליף נכס או לסלק הת\_hiיבות בעסקה בין קונה מרצן לבין מוכר מרצן שאינם קשורים, הפעילים בצורה מושכלת.

❖ **נכס קבוע (PROPERTY PLANT AND EQUIPMENT) פריטים מוחשיים אשר :**

(א) מוחזקים לשימוש בייצור או בהספקת שירותים או שירותים להשכרה אחרים, או לצרכים מנהליים.

(ב) חזוי (EXPECTED) שישמשו לפחות יותר מתקופה אחת.

**החברה שלנו** - נמסר מأت נציגי החברה כי הנכס מוגדר בספרי החברה כנדליין להשקעה.

מספר תיק: 38/3/230157

## 2. מטרת השומה

**2.1 מטרת השומה:** anno הח"מ, נתבקשו ע"י מר עופר זרף, מנכ"ל ובעלי חברת "ע.ע.יסודות איתנים ייזום ובניה" בע"מ (להלן: "omezinat shoma"), מבין שותפי אגודה שיתופית חוקלאית "פארק תעשיות כנרת" בע"מ, קיבוץ אשדות יעקב מאוחד, להעריך את השווי ההוגן של זכויות הרכישה במרקען לצורך דיווח בספרי ובדו"חות הכספיים של החברה.

המרקען הימש חטיבת קרקע ביעוד תעשייה, בשטח של כ- 106 דונם, בגוש 15102, חלק בחלקה 18 וחלק בחלקה 33, חלק מהחלוקת בניוים תחנת דלק ומבנה מסחרי, ומבנה תעשייה קלה ומשרדים המצוין בשלבי הקמה (להלן: "המתחס/הנכס"), הנכס ממוקם בכניסה לקיבוץ אשדות יעקב מאוחד.

**זכויות במרקען** - זכויות רכישה מהוונת במרקען הידועים חלק מחלוקת 18 ו-33 בגוש 15102, מגרשים א', ב', ג', ד' ו-105 בשטח כולל של כ-106 דונם.

**הבהרה לגבי מרכיב הזכויות במרקען** - בהתאם להסכם מתאריך 02/04/2009 בין אשדות יעקב מאוחד אגודה שיתופית חוקלאית בע"מ וספנקריט אשדות יעקב הקיבוץ מאוחד ל"גראופית יסודות ייזום ובניה" בע"מ הקיבוץ והיזם הקימו תאגיד משותף מסווג אגודה שיתופית חוקלאית בע"מ, אליו הועברו מלא זכויותיהם של בעלי הזכויות במרקען. פארק תעשיות כנרת אגש"ח בע"מ (להלן: "האגודה") שחבריה הם גראופית יסודות ייזום ובניה בע"מ - 74%, קיבוץ אשדות יעקב מאוחד אגש"ח בע"מ - 26%. התאגדה בתאריך 02/07/2009 ומספרה אצל ראש רשות האגודות: 570052423. האגודה עוסקת ברכישת זכויות במרקען והקמה, הפעלה, השכלה וניהול מבנים מסחריים על מקרקעין אלו. בהתאם לנשח חברה - חברת "גראופית יסודות ייזום ובניה" בע"מ הינה בעלת זכויות של 2/3 במניות וomezinat shoma חברת "ע.ע.יסודות ייזום ובניה" בע"מ בעלת זכויות בחלק של 1/3 במניות החברה.

**2.2** שומה זו ניתנה בבחינת שווי הזכויות במרקען, לצורך דיווח בדוחות הכספיים של החברה ונערכה בהתאם להנחיות תקן מס' 17.1 - פירוט/גilioי מיניימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות הערך, התשכ"ה 1968 - אשר פורסם ע"י מועצת שmai המקרקעין, הוועדה לתקינה שmai בחודש יוני, 2010.<sup>1</sup>

**2.3** שווי הזכויות, על פי שומה זו,-Amor לבטא את "שווי השוק" של הנכס הנישום - הסכם הסביר שבו היו נמכרות הזכויות בנכס המוצע, במועד הקובל לשומה, בין קונה מרצון למוכר ברצון, אלא אילוץ, לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזיהירות ולא כפיה והנכס פניו וחופשי מכל היטל, חוב או שיעבוד, משכנתא וזכויות לצד ג'.

**2.4 התאריך הקובל לשומה** - 31.12.2023

<sup>1</sup> פורסם ע"י מועצת שmai המקרקעין, הוועדה לתקינה שmai בחודש אוקטובר 2010 ומהילך את תקן 17 מיום 13/09/2006.

מספר תיק: 38/3/230157

- 2.5 מועד הביקור בנכס וזיהות המבוקב - הביקור האחרון בנכס בוצע בדצמבר 2023 ע"י יעקב בן לולו  
שםאי מקרקעין ממשרדנו.
- 2.6 שומה זו הוכנה עבור מזמין ולמטרה בלבד. אין היא מהוות תחליף ליעוץ משפטי ו/או תכוני  
ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה אסור על כל צד שלישי שהוא, אשר אינו  
המזמין ועורק השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
- מסמכים ומקורות מידע שהוצגו בפני לצורך עירicht חוות הדעת
- ❖ נסחי רישום, ינואר 2024.
  - ❖ אישורי זכויות, ינואר 2024.
  - ❖ חוזה חכירה + פיתוח על נספחיהן.
  - ❖ חוזה רכישה על נספחיו.
  - ❖ חוזה שכירות על נספחיו + תוספות לחוזה.
  - ❖ אסמכתאות בדבר הכנסות בפועל.
  - ❖証券資料 (証券資料)
  - ✓ מפות מדידה ותשריטים כפי שנמסרו מאט נציגי מזמין חוות הדעת.
  - ✓ מידע מותיק בניין ומחלקת פיקוח לגבי הנכס שבנדון.
  - ✓ סקר קרקע היסטורי משנת 2012.
  - ✓ שובי תשלום עבור דמי היתר ששולמו בשנת 2014 + אסמכתאות ששולמו.
  - ✓ כתוב שיפוי מרץ 2022.

הבהרת - הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי המופיעים בחו"ז זו, נכונים למועד הביקור  
וממועד הקובל בלבד. יתכו שינויים בשווי ההוגן של הנכס בהתאם לתנודות השוק, לרבות שינוי  
בשיעור התפוצה, שיעורי הריבית ועוד'. חוות הדעת ערכאה בין היתר על בסיס מידע שנמסר  
מהחברה ו עבר על ידינו עיבוד ובקרה לצורך הצגתו בדו"ח זה.

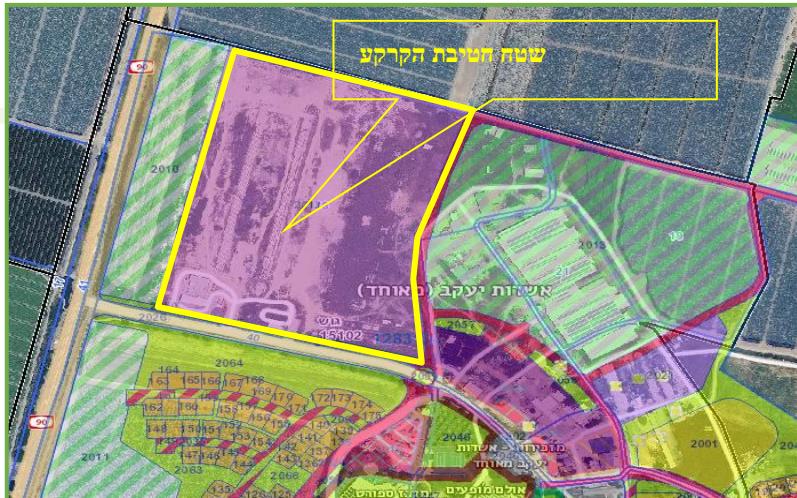
מספר תיק: 38/3/230157

### 3. פרטי רישום<sup>2</sup>

- 3.1 גוש .15102 :
- 3.2 חלקות (בחלק) .33 ,18 :
- 3.3 שטח רשום של החלקה : 149,770 מ"ר, 5,670 מ"ר.
- 3.4 פרטי המגרשים : מגרשים א'-ד' + 105 כדלקמן :

מגרשים	מס' תיק	שטח בדונם
א'	22048168	35
ב,ג,ד'	22156391	39
105	21500722	32
<b>סה"כ שטח מגרשים</b>		<b>106</b>

- 3.5 **תיאור כללי** : חטיבת קרקע ביעוד תעשייה ותחנת תדלק בשטח של כ-106 דונם. בחלק הדרומי של המתחם שבנדוון בניו שטח מסחרי הכלול תחנת דלק וחנות נוחות ובית קפה בשטח כולל לרישיון של 646 מ"ר, בימים אלה מוקם מבנה תעשייה קלה ומשרדים בשטח 3,226.82 מ"ר, יתרת שטח המתחם ריקה ופנואה. המתחם ממוקם מזרחית לכביש 90 בכניסה לקיבוץ אשדות יעקב מאוחד מצפון לכביש הגישה/כניסה לאשדות יעקב.
- 3.6 **מיקום** : מזרחית לכביש 90 בכניסה לקיבוץ אשדות יעקב מאוחד מצפון לכביש הגישה/כניסה לאשדות יעקב.
- 3.7 **זיהוי הנכס** : הנכס אוטר וזווהה באמצעות תוכנית הגשה חתומה, פורטל גיאוגרפי לאומי, תשריט חזוי חכירה, מפת מדידה ותשריט תוכנית בנין עיר.



<sup>2</sup> הנכס אוטר וזווהה באמצעות: הפורטל הגיאוגרפי הלאומי, פורטל הוועדה לת"ב, תוכנית ההיתר, תשריט התב"ע והתאמה בשיטה.

מספר תיק: 38/3/230157

#### 4. זכויות במרקען

4.1 **נכס רישום:** בהתאם לפלי מידי מפקס זכויות המתנהלים בלשכת רישום המקראין נוצרת, שהופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 02/01/2024<sup>3</sup>, עליהם עיקר הפרטים הבאים:

✓ **כללי:** חלקה 18 (מס' חלקה יישן: 16) בגוש 15102, בשטח רשום של 149,770 מ"ר, בתחום מ.א. עמק הירדן, **עלויות:** קרן קיימת לישראל מיום 29/06/1982 בשלמות.

✓ **כללי:** חלקה 33 (מס' חלקה יישן: 16) בגוש 15102, בשטח רשום של 5,670 מ"ר, בתחום מ.א. עמק הירדן, **עלויות:** מדינת ישראל מיום 14/10/1982 בשלמות. **סוג המקראין:** מקרקעין יעד-דרך.

**חוזה חכירה מס' 1 (תיק רמי מס' 222048168)**: בהתאם לCHASE חכירה מיום 11/10/1991 בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין "ספרנקריט אשדות יעקב הקיבוץ המאוחד" (להלן: "החוור") עליהם עיקר הפרטים:

✓ **היישוב:** אשדות יעקב מאוחד.

✓ **סך שטח:** 35,000 מ"ר.

✓ **גוש:** 15102 ; **חלקה:** 18.

✓ **מגרש:** אי לפי תוכנית מפורשת מס' 9999<sup>4</sup>

✓ **תקופת החכירה:** 49 שנים, החל מיום 25/11/1979 ועד ליום 25/11/2028.

✓ **מטרת החכירה:** מפעל לייצור פלוטות חלולות מבטון דרך.

✓ **היעוד:** מגורים.<sup>5</sup>

**תנאים מיוחדים** - על אף האמור בתנאי החכירה, אסור לחוכר להעביר לאחר את זכויות החכירה או להচיר את המוחכר או כל חלק ממנו, או להרשות את השימוש או את החזקה בו או בחלקו, לאחר, במשרין או בעקיפין ו/או לשתי מישחו אחר במוחכר או בחלקו או בכל זכויות הנובעת מהחכירה. למורות האמור לעיל, החוכר רשאי, מדי פעם, לאחר קבלת אישור המוחcir וללא תשלום דמי הסכמה, להעביר בדרך של חכרת משנה את זכויותיו שבחוזה זה לגבי המוחכר, למעט זכויות החכירה הראשית, לתאגיד שהשליטה בו בידי החוכר.

שליטה בסעיף זה פירושה - החזקה ב 51% או יותר מהוון המניות הנפרע של התאגיד והזכות למנות מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד ואת המנהל הכללי שלו או בשותפות רשומה או בלתי רשומה החזקה ב 51% מהוון השותפות והזכות ל 51% לפחות מרוחכי השותפות וכן היוטו בעל למעלה מממחצית זכויות ניהול.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> סח' חתום בחתימה אלקטרוני מזוינה מקורה כל עוד הוא נשמר באופן חתימה אלקטרוני, תשס"א.

<sup>4</sup> מבדיקה שנערכה עם הוועדה המקומית נמסר כי לא ידוע על תוכנית שמספרה 9999, בהתאם לאישור זכויות מדובר בתוכנית ג/9081.

<sup>5</sup> בכותרת החוזה נכתב כי מדובר בחוזה למטרת תעשייה במגרן החקלאי, נכון ומדובר בטיעות סופר.

<sup>6</sup> בהתאם לסעיף 8.12.1 וסעיף 8.12.6 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל נקבע כי שיעור השליטה המינימלי הנדרש יהיה 26%.

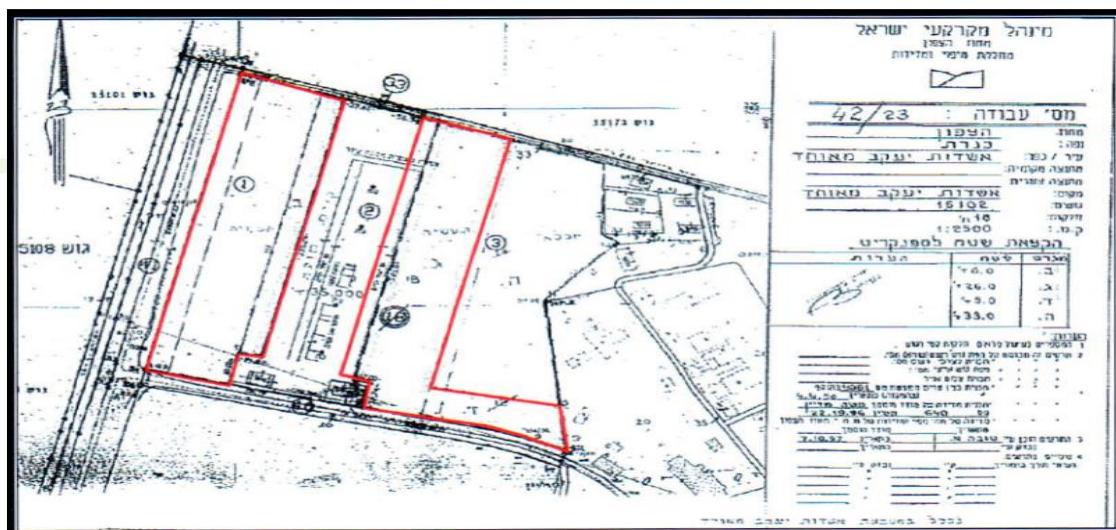
מספר תיק: 38/3/230157

4.3 **חוזה חכירה מס' 2 (תיק מס' 22156391 א')**: בהתאם ל חוזה חכירה מיום 15/05/2002 בין מנהל מקראי ישראל (להלן: "הმაჩირ") לבין אשדות יעקב הקיבוץ המאוחד קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית (להלן: "החוור") עולם עיקר הפרטיהם:

- ✓ **ה היישוב :** אשדות יעקב מאוחד.
- ✓ **סך שטח :** 39,000 מ"ר.
- ✓ **גוש :** 15102 ; **חלה :** 18.
- ✓ **מגרשים :** ב', ג', ד' לפי תוכנית מפורטת מס' ג/1908<sup>7</sup>.
- ✓ **תקופת החכירה :** 49 שנים, החל מיום 01/01/1996 ועד ליום 31/12/2044.
- ✓ **תקופת חכירה נוספת :** 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- ✓ **מטרת החכירה :** הרחבת מפעל במשבצת.
- ✓ **קבילות בניה :** 7,800 מ"ר מבונה עיקרי + 1,950 מ"ר מבונה לשטחי שירות.
- ✓ **היעוד :** תעשייה - מגזר חקלאי.

החוור מציין כי ידוע לו שהმაჩირ החכיר לו את המגרש בשל היותו תאגיד שהוא יושב מההו אגודה שיתופית כללית (להלן: "האגודה"), בלבד או ביחד עם אגודות נוספות מסווגה, ורבות תאגיד שבו האגודה- בין עצמה וביחד ביחד עם אגודות נוספות מסווגה- היא בעלת השיטה בו והאגודה בקשה ש חוזה החכירה יחתם עם התאגיד האמור. בCHASE זה, "בעל שליטה" בתאגיד- המחזיק ב-26% לפחות מהן המניות הנפרע של התאגיד ואשר הינו בעל הזכות למנות 26% לפחות מנהלי התאגיד והינו בעל הזכות לקבל 26% לפחות מרוויחי התאגיד.

✓ **תשरיט נלווה לחוזה החכירה:**



<sup>7</sup> החלוקת למגרשים נעשתה בהתאם לתשरיט חוזה החכירה.

מספר תיק: 38/3/230157

4.4 **חוזה פיתוח מס' 3 (תיק רמ"י מס' 21500722A)**: בהתאם ל חוזה פיתוח מהוון מיום 24/02/2022 בין רשות מקראן ישראל (להלן: "המחכיר") לבין פארק תעשיות כנרת (להלן: "הBUYER") עלולים עיקר הפרטיהם:

- ✓ **היישוב**: אשdot יעקב מאוחד.
  - ✓ **סך שטח**: 32,421 מ"ר.
  - ✓ **גוש**: 15102 ; **חלוקת**: 18 (בחלק).
  - ✓ **גוש**: 15102 ; **חלוקת**: 33 (בחלק).
  - ✓ **מגרש**: מס' 105 לפי תוכנית מפורטת מס' ג/12831.
  - ✓ **תקופת הפיתוח**: 48 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 24/02/2026.
  - ✓ **יום אישור העסקה**: התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה, דהיינו 24/02/2022.
  - ✓ **מטרת הקכזהה**: תעשייה- מגרש 105.
  - ✓ **היעוד**: אזור תעשייה.
  - ✓ **שיעור הניצול (קיבולת בניה)**: 22,694.7 מ"ר (עיקרי 19,452.6 מ"ר + שירות 3,242.1 מ"ר)
  - ✓ **התמורה**: סך של 3,820,705.96 ש"ח. תשלום זה ייחס כתשולם עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בחוזה החכירה.
- ידעו ליזם כי "התמורה" כהגדרתה בחוזה מהוונה תשולם בגין שטח מבונה עיקרי ושירות בסך 22,694.7 מ"ר ומכפורת לעיל, וכי תמורה הרשות להגדלת קיבולת הבנייה או לכל שינוי שבקבוצתו יעללה ערך המקראן נשוא חוזה זה כתוצאה מהשינוי, בין דרך של הקלה בין דרך של שינוי תוכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת, זכאיית הרשות בין היתר לתמורה נוספת בשיעור כפי שתקבע הרשות מעת לעת.

**מועדים**:

- "המועד להגשת התכניות": לא יותר מトום 9 חודשים מיום אישור העסקה.
- "המועד להתחלה הבניה": לא יותר מトום 18 חודשים מיום אישור העסקה.
- "המועד לסיום יציקת היסודות": לא יותר מ- 24.02.2024.
- "המועד להשלמת השילד": לא יותר מ- 24.02.2025.
- "המועד להשלמת הבניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

הבהרה שלנו: בהתאם להחלטת רמ"י מס' 16B-35 - ארוכות להסכם פיתוח או למועד שלמת הבניה בחוזה חכירה, יתכן וייה ניתן לקבל אורכה נוספת בכפוף למפורט בהחלטה וכדלקמן:

מספר תיק: 38/3/230157

הערות	סה"כ התקופה להשלמת הבניה (שלד+גג) ימי אישור העסקה	תקופה נוספת מסיום דמי ארכה מועד הבניה	סוג הקצהה	סוג הנכס
א. בהקאה במכרז נתן ארכה עד למועד 31.12.18 לארך 31.12.18 לא תשלום לאחר מכן יש לחזור בהתאם לטבלה. ב. מעבר לסה"כ התקופה להשלמת הבניה כפי שוארה, העסקה תובא לבטו בכפוף לשימושו שיטקיים בהנחת המרחב. ג. דמי קניית ארכה כמפורט בטבלה לא יחתם מ-25,000 ₪.	ארכות לתקופה אשר לא עוללה במצטבר על ארבע שנים מהמועד המקורי להשלמת הבניה, לדוגמה: א. בעסקות שאושרו עד 31.12.12 – מה"ג 7 שנים. ב. בעסקות שאושרו מ-01.01.13 – מה"ג 8 שנים	2% מערך המקרקעין במשך שנה 4% מערך המקרקעין. שנה שלישית 3% מערך המקרקעין שנה רביעית 5% מערך המקרקעין	שנה ראשונה - רק אם מדובר רמי' ניתן להשלמת הבניה בתקופה רגילה: שנתיים ראשונות שנה שלישית שנה רביעית	תעסוקה תעסוקה במכרז

**הבהרה:** בהתאם למידע ממזמין השומה, החל הלך תכוני א' טרם הוגש תוכניות להערכתנו החברה לא תעמוד במועד להחלה הבניה - בוצעה הפחתה בפרק התחסיבים.

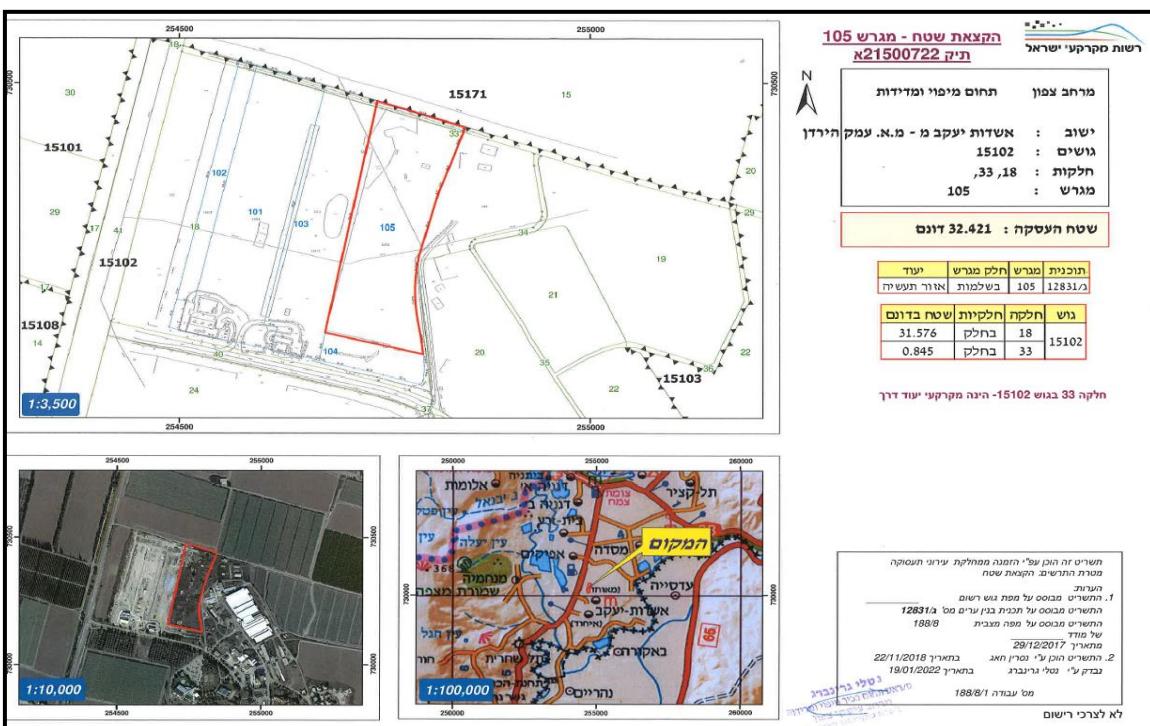
#### תנאים מיוחדים:

(א) היוות מצהיר כי ידוע לו שהרשויות העמידה לו את המגרש בשל היוטו תאגיד שהוא יושב (להלן - האגודה), בלבד או ביחד עם אגודות נוספות מסוגה, ולרכות תאגיד שבו האגודה - בין עצמה ובין לבין אגודות נוספות מסווגה - היא בעלי השכלה בו והאגודה בקשה שחוזה הפיתוח יחתם עם התאגיד האמור. בzhou זה, "בעל שליטה" בתאגיד - המחזיק ב- 26% לפחות מהוון המניות הנפרע של התאגיד ואשר הינו בעל הזכות למכנות 26% לפחות ממנהל התאגיד והינו בעל הזכויות לקבל 26%least משוחוי התאגיד. בשותפות - ייחשב כ"בעל שליטה" מי שמחזיק ב- 26%least מהוון השותפות והוא מלא גס אחר כל יתר התנאים האמורים בסעיף זה. (ב) מבלי לגורע מהאמור בסעיף 11 לתנאי הסכם הפיתוח ובנוסף לתנאים הקבועים בו, לא תנתן הרשות הסכמתה להעברת הזכויות במגרש אלא לתאגיד הממלאת את כל תנאי סעיף קען א' לעיל. 1. ידוע לנו כי חלק 33 בגוש 15102 רשומה בלשכת רישום המקרקעין כ"מקרקעי יעד", על אף שימושם לפוי תוכנית ג/ 12831 הוא תעשייה. החוור לא יוכל להירשם בלשכת רישום המקרקעין עד ביצוע פרצלציה וביטול סיווג החלקה במקרקעי יעד בלשכת רישום המקרקעין, והאחריות לשינוי הרישום בלשכת רישום המקרקעין כאמור, מוטלת עליו בלבד, על כל משתמש מכך 2. ידוע לנו כי לאחר סיום הבניה וענין סעיף זה הינו סיום בניית שלד וגג, בהתאם לצהיר מהנדס או אדריכל, של שטחים מבנים הקיימים של 40% משטחו המוגדר.
--

**הבהרה:** כמפורט בתנאים המיוחדים, במגרש הנדון, בחלוקת 33 בגוש 15102, ישנים 845 מ"ר הרשומים כ"מקרקעי יעד" - בשטח זה קיימת מגבלת סחרירות, לפיכך שטח זה לא הובא בחשבון בהערכתנו (בנייה חלק זה יתרת השטח הינה 31.576 דונם לתעשייה).

מספר תיק: 38/3/230157

✓ תשריט הקצתה השטח:



עמוד 13 מתוך 47

מספר תיק: 38/3/230157

**4.5 אישורי זכויות:**

**אישור זכויות מס' 1 (תיק מס' 81682204)**: בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס מיום

04/01/2024 מרשות מקראי ישראלי עולמים עיקר הפרטים הבאים:

- ✓ גוש : 15102 ; חלקה (בחלק) : 18<sup>8</sup>.
- ✓ כתובת הנכס : אשוזת יעקב מאוחד.
- ✓ סך שטח המגרש/הנכס : 35,000 מ"ר בערך.
- ✓ זכויות בנכס רשומות ע"ש : פארק תעשיות כנרת א.ש : 570052423.
- ✓ לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד ליום 24/11/2028.
- ✓ על הנכס הNIL קיימת משכנתא מדרגה ראשונה בנק לאומי לישראל, ללא הגבלת סכום.

**אישור זכויות מס' 2 (תיק מס' 39151622)**: בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס מיום

04/01/2024, מרשות מקראי ישראלי עולמים עיקר הפרטים הבאים:

- ✓ גוש : 15102 ; חלקה : 18.
- ✓ כתובת הנכס : אשוזת יעקב מאוחד.
- ✓ מגרש : ב,ג,ד לפי תוכנית ג/9081.
- ✓ סך שטח המגרש/הנכס : 39,000 מ"ר בערך.
- ✓ זכויות בנכס רשומות ע"ש : פארק תעשיות כנרת א.ש : 570052423.
- ✓ לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד ליום 31/12/2044.
- ✓ קיימת משכנתא מדרגה ראשונה בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום.

**אישור זכויות מס' 3 (תיק מס' 72200512)**: בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס מיום

04/01/2024 מרשות מקראי ישראלי עולמים עיקר הפרטים הבאים:

- ✓ גוש : 15102 ; חלקות : 18 ו-33.
- ✓ כתובת הנכס : אשוזת יעקב מאוחד.
- ✓ מגרש : מס' 105 לפי תוכנית ג/12831.
- ✓ סך שטח המגרש/הנכס : 32,421 מ"ר בערך.
- ✓ זכויות בנכס רשומות ע"ש : פארק תעשיות כנרת א.ש : 570052423.
- ✓ לבעלי הזכויות הסכם פיתוח מהוון שתוקפו עד ליום 24/02/2026.

<sup>8</sup> לא מצוין מס' המגרש, אך בהתאם לחכירה מדובר במגרש'A' לפי תוכנית ג/9081.

מספר תיק: 38/3/230157

**הערות כלליות לגבי אישורי הזכויות לעיל:**

- ✓ נכון למועד האישור לא הוגשה לרשויות בקשה להעברת זכויות בנכסים שבנדון.
- ✓ אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק המנהל, ואין בו כדי להוות הסכמה לחירגה/הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל, יתר הפרטים (תנאי חכירה ותנאים וצד') הנם כמפורט בחוזה החכירה.

**4.6 הבהרה בנוגע ליתרונות תקופת חכירה ותשומות צפויים לרמ"י :**

- ✓ **חידוש חוזה חכירה:** חוזה חכירה מס' 1 עברו מגרש א' מסתויים בשנת 2028, חוזה חכירה מס' 2 עברו מגרשים ב-ד' עד שנת 2044, חוזה פיתוח עבור מגרש מס' 105 מסתויים ב-2026 ולאחר מכן יחתם חוזה חכירה.  
בהתאם לטבלת היישובים המפורטת בקובץ החלטות רמ"י, קיבוץ אשדות יעקב מאוחד נמצא באזור עדיפות לאומי א' ובהתאם לנוהל רמ"י מס' B 90.04 ישובים הנמצאים באזור עדיפות לאומי א', עלות חידוש תקופת חכירה במסגרת יובל חכירה יהיה בשיעור של 4.65% מערך הקרקע (בוצעה הפקחה דחויה בהתאם בפרק התחשיבים).

- ✓ **דמי היתר:** קיבולת הבניה בהתאם לחוזי החכירה עבור מגרשים א'-ד' הינה ל-20% שטחים עיקריים ו-5% שטחי שירות, כיום הוגדל זכויות הבניה בהתאם לתוכנית מתאר מקומית ל-60% עיקרי ו-10% שירות, נלקח בחשבון אומדן תשלום דמי היתר צפוי עבור התאמה לניצול הזכויות המוקנות בתב"ע, בהתאם לנוהל רמ"י B 35.14 על תשלום זה יהולו הנחות אзор וביישוב אשדות יעקב מאוחד הנמצא באזור עדיפות לאומי א' שיעור התשלום יהיה 10.56% מערך הקרקע (בוצעה הפקחה דחויה בהתאם בהתאם).

- ✓ **הבהרה - בעלי הזכויות בנכס שילמו שובי התשולם בגין דמי היתר לרמ"י בתאריך 03/07/2014 עבור תחנת הتدלק כدلמן:** תשלום עבור שינוי ניצול 4.150 ד"י <sup>9</sup> מתוך 5 ד' -  
**תחנת תדלק: דמי היון:** 266,222 ₪ + מע"מ. תשלום עבור שינוי ניצול 890 מ"ר <sup>10</sup> מתוך 5 ד' -  
**תחנת תדלק: דמי היתר מהוונים:** 76,585 ₪ + מע"מ.

- ✓ **קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל:** בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל העדכנית ממאי 2021 נקבעו הוראות בדבר החכרת הקרקע לדורות לצרכי מפעל לקיבוצים, מושבים שיתופיים, מושבי עובדים וכפרים שיתופיים להלן עיקר הפרטים:

- סעיף 8.12.1 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל:** "בעל שליטה בתאגיד" מי שמתקיים בו כל אלה: הוא מחזיק ב- 26% לפחות מהוון המניות הנפרע של התאגיד, הוא בעל זכויות למכות לפחות 26% ממנהלי התאגיד והוא בעל זכות לקבל לפחות 26% מרוחכי התאגיד. בהתאם לסעיף 8.12 לקובץ החלטות רמ"י מапрיל 2019 (מחליפה החלטה 1560), כל רכישה של

<sup>9</sup> מהוונה חלק מגרש א' ע"פ תשייטי החכירה

<sup>10</sup> מהוונה חלק מגרשים ב', ג', ד' ע"פ תשייטי החכירה

מספר תיק: 38/3/230157

הזכויות במרקען תהיה כפופה להחלטות מועצת רמי". החלטה זו עוסקת בדבר החכרת קרקע לדורות למטרת תעסוקה של יישוב חקלאי. אחת המגבילות אשר נקבעו בהחלטה שעל היישוב החקלאי להחזיק במינימום 26% מהוון המניות של התאגיד המשותף, קרי היישוב לא יוכל למוכר יותר מ- 74% מהוון המניות<sup>11</sup>. החלטה זו הוחלפה כלהלן:

**סעיף 8.12.6 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל:**

- (א) היישוב החקלאי רשאי להעביר חלק מזכויותיו בתאגיד לאחר, וב惟ד שזכויותיו בתאגיד, לאחר העברת, לא יפחתו מ- 26% בכלל אחד מלאה: בהוון המניות בתאגיד, בזכות למנות מנהלים בתאגיד ובזכות לרוחמים מהתאגיד.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) הרשות רשאית, במקרים חריגים, ובאישור מראש של ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל, לאשר ליישוב חקלאי כי חלקו בתאגיד יפחח מ- 26%.

<sup>11</sup> בחוזה זה "בעל שליטה" בתאגיד – המחזיק ב- 26% לפחות מהוון המניות הנפרע של התאגיד ואשר הינו בעל הזכות למנות 26% לפחות מנהלי התאגיד והינו בעל הזכות לקבל 26% לפחות מרוחמי התאגיד. בשותפות - ייחשב כ"בעל שליטה" מי שהחזיק ב- 26% לפחות השותפות והוא מלא גם אחר יתר התנאים האמורים בסעיף קטן אי הניל.

מספר תיק: 38/3/230157

**4.7 הסכם רכישה:** בהתאם להסכם רכישה שנחתם בתאריך 02/04/2009 בין אshedot יעקב מאוחד - אגודה שיתופית קלאית בע"מ (להלן: "הקיבוצ'" ) וספנקריט אshedot יעקב הקיבוץ מאוחד (להלן: "ספנקריט") (שתייה ייחדיו יקרוו להלן: "בעלי הזכויות") לבין "గראפית יסודות ייזום ובניה" בע"מ (להלן: "היזם") בעליים, בין השאר, הפרטים הבאים:

**העסקה:** עם חתימת הסכם זה יפעלו הקיבוץ והיזם להקמת אגודה שיתופית קלאית בע"מ בה יהיה היזם בעליים של 74% מהזכויות והקיבוץ בעליים של 26% מהזכויות (להלן: "האגודה") ואליו יועברו, בכפוף להתקיימות התנאים המתלימים ותשלום התמורה כאמור בהסכם זה, מלאה הזכויות במרקען וכל הבניוי עליהם מאת בעלי הזכויות, באופן שהאגודה תהיה המחזיקה ובעלת מלאה זכויות החכירה במרקען מכוח הסכמי פיתוח ו/או שכירה מהוונים ביעוד ל תעשייה ומלאכה אשר יחתמו בין האגודה לבין המינהל.

**העמדת הלוואת בעליים לאגודה על ידי היזם ותשלום התמורה לבניי הזכויות:** בתמורה להעברת הזכויות במרקען לאגודה כshan מהוונות ביעוד ל תעשייה ומלאכה תשלום האגודה לבעלי הזכויות סך של 6 מיליון ש"ח. שני מיליון ומאתים אלף שקלים חדשים תמורת המגרש הראשון (המגרש של ספנקריט), ו- 3.8 מיליון ש"ח תמורת יתרת המרקען- של הקיבוץ, וזאת באמצעות הלוואת בעליים שתועמד לאגודה על ידי היזם.

**4.7.1 תוספת מס' 1 להסכם הרכישה:** שנערכה ונחתמה ביום 11/04/2011, בהתאם להסכם אשר נחתם בתאריך 02/04/2009 בעליים, בין השאר, הפרטים הבאים: הצדדים מעוניינים להסדיר את ביצוע דרישת תשלום דמי ההיוון שהוצאה על ידי המינהל בקשר למגרש הראשון, כהגדרתו בהסכם, בשטח של כ-35 דונם, הידוע כגוש 15102 חלקה 18 (בחלק) על ידי האגודה ואת העברת המגרש הראשון לבעליות האגודה.

ביום 04/04/2011 הוצאה דרישת תשלום על ידי המינהל לתשלום סכום כולל של 296,291.65 ש"ח ע"ש ספנקריט אshedot יעקב בקשר לדמי ההיוון על המגרש הראשון. דמי ההיוון ישולמו על ידי האגודה במימון היזם.

**4.7.2 תוספת מס' 2 להסכם הרכישה:** תוספת שנערכה ונחתמה ביום 30/10/2011, בהתאם להסכם אשר נחתם בתאריך 02/04/2009 בעליים, בין השאר, הפרטים הבאים:

ה הצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם את הליך העברת הזכויות במגרש הראשון והשלישי, וכן את השינוי במועדו ואופן תשלום התמורה בגיןם לבעלי הזכויות ולשם כך לשנות חלק מהתנויות ההסכם כמפורט בהוראות תוספת זו. במועד חתימת תוספת זו הועמדו מס' הלוואות כמפורט בחוזה. בהתאם להוראות החוזה כל זכויות בעלי הזכויות והאגודה יפעלו על מנת שייחתם חוזה שכירה או חוזה פיתוח אחד על ידי המינהל ביחס למרקען (להלן: "החוזה המאוחד"). היזם יעמיד לאגודה במועד קבלת החוזה המאוחד הלוואה נוספת נספחת הצדדים ישרתו של איש מקצוע בתחום שיטפל בשקידה בקבלת החוזה המאוחד בזמן הקצר ביותר, התשלוםiae לאיש המוצע יהיה ע"י האגודה.

עמוד 17 מתוך 47

מספר תיק: 38/3/230157

#### 4.7.3 תוספת מס' 3 להסכם הרכישה: שנערכה ונחתמה ביום 05/11/2019, בהתאם להסכם אשר נחתם

בתאריך 02/04/2009 עלילם, בין השאר, הפרטים הבאים:

❖ במועד חתימת תוספת זו, כנגד קיבל כתוב הסכמתה מהארגון להעברת הזכויות בוגרchip של שלישי כשהוא משוחרר מהשבוד על המקרקעין תשלום האגודה לבני זכויות על חשבון התמורה, כהגדרתה בהסכם, סך של 1,000,000 ש"ח + מע"מ + סך של 700,000 ש"ח בתוספת מע"מ ובצירוף הפרשי הצמדה למדד מוסכם בין הצדדים כי ככל ותאה מניעה להעברת מלאה הזכויות בוגרchip של שלישי לאגודה, איזי הסכומים ששולמו ע"י האגודה לבני זכויות ייחשבו כהלוואה שהעמידה האגודה לבני זכויות. ההלוואה תישא ריבית בשיעור המפורט בספריה האגודה באותה עת ותקוז מיתרונות התקובלות הראשונות שיגיעו לבני זכויות בהתאם להוראות ההסכם. בנוסף כאמור לעיל, הסכומים ששולמו על ידי היום, אם וככל ששולמו על ידי היום ייחשבו כהלוואה בעלים שהעמיד היום לאגודה.

**הסעיף שכירות:** בהתאם להסכם שכירות מתאריך 25/11/2009 בין "פרק תעשיית נרת"

(אשדות יעקב מאוחד) אגודה שיתופית קלאית בע"מ (להלן: "התאגיד") לבין יונה אברך בע"מ (להלן: "השוכר") עלילם, בין השאר, הפרטים הבאים:

**כללי:** קיבוץ אשדות יעקב, הקיבוץ המאוחד, אגודה שיתופית קלאית בע"מ ו/או ספנקריט אשדות יעקב הקיבוץ המאוחד אגודה שיתופית (להלן: "הקיבוץ") הינם בעלי זכויות החכירה ו/או השכירות והשימוש במגרשים בשטח כולל של כ-104 דונם המצוים בקיבוץ אשדות יעקב מאוחד הידועים כגוש 15102 חלקה 18 (להלן: "המקרקעין"). התאגיד מצהיר כי נחתם בין "גropiyת יסודות יזום ובניה" בע"מ (להלן: "החברה") לקיבוץ הסכם במסגרתו הוקם התאגיד, בו לחברה 74% מהזכויות, התאגיד בעל זכויות הפיתוח והחכירה המהוונות למלאה תקופת הסכם זה לפחות, וכייה המחזיק הבלדי במקרקעין. על המקרקעין חלה תוכנית מפורשת ג/15081 (להלן: "התב"ע") המייעדת את המקרקעין לתעשייה ומלאה. בכפוף לקיום התנאים המתלימים, השוכר מעוניין להתרחק עם התאגיד בהסכם שכירות בגין להשכרת המושכר למטרת הקמה והפעלה של תחנת תדלק וחנות נוחות בשטח של בין 3 ל- 4 דונם במקרקעין (להלן: "המושכר").

**העסקה:** בכפוף לקיום התנאים המתלימים, התאגיד משכיר לשוכר את המושכר למטרת הקמתה והפעלת תחנת תדלק במושכר, לרבות מבנה תחנה בשטח כולל של 137 מ"ר ברוטו שיכלול חנות נוחות, משרדי תחנה, שטחי אחסון ושירותים (תחנת הדלק והמבנה הניל יכוו להלן: "תחנת הדלק") וכן נשלום דמי שכירות לתאגיד. השוכר ישא בעצמו ועל חשבונו הבלדי בכל הוצאות, התשלומים, האגרות וההיתלים הדורשים לצורך קבלת היתר בנייה להקמת תחנת הדלק ולצורך הפעלת תחנת הדלק כדי במושכר.

**התנאים המתלימים:** הצדדים מסכימים כי הסכם זה יכנס לתוקפו בכפוף להתקיימות במצטבר של התנאים המפורטים להלן (הבהרה שלנו התנאים התקימו במלואם והנ"ל הוקם בהיתר):

- ✓ חתימת הסכם בין החברה לבני הקיבוץ להעברת זכויות הקיבוץ במקרקעין כולם ו/או חלקם, ובכל מקרה בשטח המושכר, לתאגיד.

מספר תיק: 38/3/230157

- ✓ חתימת התאגיד על הסכם פיתוח או על הסכם חכירה מהוון עם מנהל מקראי ישראלי ביעוד ל תעשייה ומלאכה המאפשרים הקמת תחנת דלק על ידי השוכר, ביחס לשטח שלא יחתה מ- 74 دونם במרקען, או שטח אחר בהתאם לשיקול דעתה של החברה, ובכל מקרה ביחס לשטח המושכר.
- ✓ אישור כדי וממן תוקף לתוכנית על ידי רשות הتكنון הרלוונטיות אשר תאפשר לשוכר להגיש בקשה לקבלת היתר בנייה להקמת והפעלת תחנת תדלק כאמור בהסכם זה באופן שהכניסה לתחנת הדלק תהיה למרחק של עד 150 מ' מהכניסה ליישוב מצומת כביש 90 (להלן: "התוכנית החדשה").
- ✓ המועד להתקיימות התנאים המתלימים לעיל הינו בתוך 36 חודשים ממועד חתימת הסכם.  
מטרת השכירות: הקמה והפעלה של תחנת תדלק למטר דלקים ומוסרים נלווים, בתוכנות הנהוגה מעט לעת אצל השוכר אליה יוצמדו חנויות נוחות.  
תננו. הוצאה היתר בנייה ולוחות זמנים: התאגיד יישא בעצמו ועל חשבונו הבלעדי בכל הוצאות כל שיחלו לצורך קיומם של התנאים המתלימים והמפורטים לעיל, להקמת תחנת תדלק, בכפוף לקבלת אישור התאגיד מראש ובכתב בקשה להיתר.  
הקמת תחנת הדלק על ידי השוכר: לאחר קבלת היתר הבניה בפועל להקמת תחנת הדלק במושכר, יאפשר התאגיד לשוכר להיכנס למושכר לצורך הקמת תחנת הדלק על ידי השוכר.
- תקופת השכירות: 24 שנים ו-11 חודשים ותחילתה במועד תחילת תקופת השכירות.  
דמי השכירות: דמי שכירות מינימליים בסך של 33,000 ש"ח בתוספת מע"מ לחודש מבלי לגרוע מחובת השוכר לשלם את דמי השכירות הבסיסיים, ישלם המוכר תוספת לדמי השכירות הבסיסיים (להלן: "דמי השכירות הנוספים") כמפורט:

  - ✓ עד מכירת דלקים של 300 ק"ל בחודש, לא יהיה התאגיד זכאי לתשלום נוסף מעבר לדמי השכירות.
  - ✓ בגין מכירות דלקים חודשיות של 300 ק"ל ועד 400 ק"ל (בשיעור רבוני מฉบבר) ישלם השוכר תוספת 100 ש"ח לחודש (עבור כל ק"ל שנמכר מעל 300 ק"ל ועד 400 ק"ל).
  - ✓ על אף האמור לעיל, במקרה בו עלה היקף מכירת הדלקים בתחנת הדלק על 400 ק"ל לחודש במשך 6 חודשים ברציפות, יוגדלו דמי השכירות הבסיסיים, ממועד זה ועד לתום תקופת השכירות, לסכום של 43,000 ש"ח + מע"מ בחודש.
  - ✓ דמי השכירות הבסיסיים ודמי השכירות הנוספים יהיו צמודים למדד המחרירים לצרכן מהמדד של חודש נובמבר 2008 אשר פורסם ביום 15/12/2008 ועד המועד האחרון הידוע במועד הקובלעת לתשלום דמי השכירות.
  - הכנסות בפועל: בהתאם לכרטסת הכנסות שקיבלו מזמין השומה, עולה כי בשנת 2023 ההכנסה הממוצעת מדמי השכירות מתחנת הדלק ומהמבנה המסחרי הינה על סך כ- 68,452 ש"ח לחודש.

עמוד 47 מתוך 19

מספר תיק: 38/3/230157

**4.8.1 תוספת מס' 1 להסכם השכירות:** בהתאם לנוספת להסכם אשר נחתמה בתאריך 17/05/2011

בין התאגיד לבין השוכר בעליים, בין היתר, הפרטים הבאים: השוכר שוכר בזאת מאת התאגיד את המושכר הנוסף כהגדתו בהסכם השכירות, בשטח של 120 מ"ר ברוטו במרכז המשחררי (ברמת מעטפת עם הנקודות מקובלות לתשתיית) אשר יהיו צמודים לחנות הנקודות בתחנה. השוכר מתחייב לשלים בגין המושכר הנוסף דמי שכירות נוספים נספחים לדמי השכירות המפורטים בהסכם השכירות כדלקמן: בגין 80 מ"ר ברוטו, סך של 70 ש"מ/מ"ר לחודש בתוספת מע"מ ו בתוספת הפרשי הצמדה, כמפורט בהסכם השכירות. בגין 40 מ"ר ברוטו הנוספים סך של 75 ש"מ/מ"ר לחודש בתוספת מע"מ, בנוסף ישלם השוכר לשכיר דמי ניהול בגין המושכר הנוסף.

**4.8.2 תוספת מס' 2 להסכם השכירות:** בהתאם לנוספת להסכם אשר נחתמה בתאריך 24/09/2015

בין התאגיד לבין השוכר - השטח המושכר הנוסף יוגדל ויעמוד על 213 מ"ר, דמי השכירות יהיו כדלקמן (לדמי"ש יתוספו מע"מ והפרשי הצמדה למדד 2008.11.12):

- ✓ בגין 80 מ"ר ברוטו ישלם השוכר לשכיר 70 ש"מ/מ"ר.
- ✓ בגין 40 מ"ר ברוטו ישלם השוכר לשכיר 75 ש"מ/מ"ר.
- ✓ בגין 93 מ"ר ברוטו ישלם השוכר לשכיר 75 ש"מ/מ"ר.

מועד תחילת השכירות לתחנת הדלק יהיה ביום 01/11/2015 (בין אם הושלמה הבניה ובין אם לאו). מועד תחילת השכירות במושכר הנוסף יהיה ביום 01/04/2016 (בין אם הושלמה ובין אם לאו). השוכר מתקיים להקים את המושכר הנוסף בעצמו ועל חשבונו, כאשר המשכיר ישלם לשוכר תמורה בניה המושכר סך של 1,260,000 ש"מ אשר ישולם במועד תחילת השכירות ככל שתקבע הפרויקט יחרוג מתקציבו בשל אילוצים אובייקטיבים יישא התאגיד בהתקירות עד לסכום של 150,000 + מע"מ.

**4.9 נשיין חברה**

שם חברה: ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ<sup>12</sup>, מס' חברה: 515099018, כתובות התאגיד:

אופנהיימר 10, רוחובות, מיקוד: 7670110.

בעלי מנויות וديرקטור: זרף עופר ת.ז. 58865924.

שם חברה: גראופית יסודות ייזום ובנייה בע"מ, מס' חברה: 514212646, כתובות התאגיד: שד' נים

2 ראשון לציוויל מיקוד: 7546302.

בעלי מנויות ודריקטורים: רחלבסקי אמרת.ז. 57661084 וזרף עופר ת.ז. 58865924.

הבהרה שלנו: חברת "גראופית יסודות ייזום ובנייה בע"מ" בעלת הזכיות ב-74% במקראיען הנדוון ומזמין השומה מחזיקה בחלק יחס של 3/1 ממניות החברה/במקראיען שבndoן.

<sup>12</sup> שם קודם: ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ (תאריך שינוי: 13/02/2018)

מספר תיק: 38/3/230157

**4.10 תעודת התאגדות של חברת "גראופית יסודות ייזום ובנייה" בע"מ/תקנון חברה:**

ביום 16/12/2008 חברת גראופית יסודות ייזום ובנייה בע"מ, נתאגדה ונרשמה ע"פ חוק לחברת בערבון מוגבל, מס' חברה: 514212646.

מתוך תקנון החברה, להלן הבעלים וחולקת מס' המניות:

חתימה	סוג מנויות שנלקחו	מספר המניות שהונפקו	מס' ח.פ.	שמות החותמים
	רגילות	667	520041021	גראופית הנדסה ازדרית ועבירות ציבוריות בע"מ
	רגילות	333	514037811	ע.ז. יסודות ייזום ובניה לישראל בע"מ 514037811

**4.11 סטודנט פיתוח סביבתי:** בהתאם למכתב מידע מיום 17/11/2021 שהועבר לנו מטעם השומה, חטיבת הקרקע הינה חייבה מפותחת, בעבר אף נעשו שימושי תעשייה במתחים ובכל בנייה חדשה החברה תידרש לתשלומים אגרות בנייה בלבד ללא כל דרישת להיטלי פיתוח מכל סוג.

**4.12 הזכויות להרבה:** הערכתו מתאפיינת לשוויה ההוגן של חלק בזכויות במרקען - זכויות חכירה מהוונות במרקען הידועים כחלק מחלקות 18 ו-33 בגוש 15102, מגרשים א', ב', ג', ד' ו-105 בשטח כולל של כ-106 دونם.

כאמור, הנכס בחלוקת מושכר לצד ג' בשכירות שאינה מוגנת (שכירות חופשית) לתקופה כוללת של 24 שנים + 11 חודשים (עד 2040). כמו כן ביוםים אלה מוקם מבנה תעשייה ומשרדים כמפורט בפרק הרישוי.

**הבהרה לגבי מרכיב הזכויות להרבה:** חברת "פארק תעשיות כנרת" בע"מ הינה בעל הזכויות ב-100% מהזכויות במרקען הנדון, חברת "גראופית יסודות ייזום ובנייה" מחזיקה ב-74% מהזכויות במרקען מוגנת - חברת "ע.ז. יסודות ייזום ובנייה" בע"מ מחזיקה ב-1/3 מהזכויות בחלוקת של "גראופית יסודות ייזום ובנייה" בע"מ. הבעלות בחלוקת שבנדון רשומה בלשכת רישום המקרקעין ע"ש קרן קיימת לישראל ומדינת ישראל. לחברה "גראופית יסודות ייזום ובנייה" זכויות חוזית מותוקף הסכם המכיר כאמור לעיל ובהתאם לחוזי חכירה ואישורי זכויות מרמ"י - הינה שותפה בחברת אגודה שיתופית חקלאית "פארק תעשיות כנרת" בע"מ, קיבוץ אשdot יעקב מאוחד שהינה חוכרת בחוזה חכירה מהוון כדלקמן: בmgrsh א' עד ליום 24/11/2028, במגרשים ב'-ד' עד ליום 31/12/2044 ובmgrsh מס' 105 חוזה הפיתוח מסתיים ב-2026 ולאחר מכן יחתם חוזה חכירה, הזכויות טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין על שם "פארק תעשיות כנרת".

מספר תיק: 38/3/230157

## 5. ממצב תוכני

בהתאם למידע תכוני מפורטל הוועדה המקומית עמק הירדן בדצמבר 2023 על הנכס שבندון חלות התוכניות הבאות:

### 5.1 על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

יעוד עפ"י התכנית	מהות התכנית	יפ.	מתן תוקף	מס' תוכנית
אזור חקלאי מעובד	ביטול ואייחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש וקביעת יעדים ואזורים	2519	01/03/1979	ג/1594
אזור תעשייה ומלאה	תכנית מפורטת למפעל ספנקריט	4606	11/01/1998	ג/9081
אזור חקלאי ורצואה קטנה בייעוד תעשייה	תיחום שטח הפיתוח של הקיבוץ	5321	12/08/2004	ג/5624
אזור תעשייה	תכנית מתאר מקומית קיבוץ אשdot יעקב מאוחד	6158	08/11/2010	ג/12831



**5.2 תוכנית מתאר מקומית מס' ג/12831 :** פורסמה למתן תוקף בתאריך 08/11/2010 בילקוט פרסומים מס' 6158. מדובר בתוכנית מתאר שמכוכה ניתנת להוצאה היתרים, נשוא חוות הדעת בשטח של 104.5 דונם מסוג כ"אזור התעשייה".

**שימושים ותכליות אזור תעשייה:** אזור המשמש לבניית תעשייה לרבות מתקני תשתיות הדורשים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים ואולמות תצוגה. לא ימוקם מבנה תעשייה חדש קרובה יותר מ- 100 מ' למבנה מגורים, שטח זה לא ישמש לתעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה. מתן היתר בניה למבני תעשייה יותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ומותנה בביוץ טיפול נופי בצד המערבי לכיוון כביש 90 ובצד הדורומי לכיוון כביש הכניסה הראשי לישוב.

### זכויות והגבלות בניה:

יעוד	גודל מגרש מינימלי	שטח בניה באחזים-על הכניסה הקובעת			גובה מבנה (מ')	מס' קומות	גובה מבנה (מ')	תכסית	קווי בניין (מ')
		עיקרי	שרות	סה"כ					
אזור תעשייה	5 דונם	60%	10%	70%	12	3	5	60%	4

הועדה רשאית לנידח אחזוי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחזוי הבניה ישמרו.

מספר תיק: 38/3/230157

### הערות נוספות בנוגע לתעשייה

- יבוצע טיפול נופי בצד המערבי לכיוון כביש מס 90 ובצד הדרומי לכיוון כביש הכניסה הראשית לישוב, פירוט והרחבה בסעיף 3 לתוכנית.
  - מימוש התוכנית, שלבי ביצוע ותקופות התוכנית - התוכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יוזם התוכנית, הוועדה המקומית והמועצה האזורית. תקופות התוכנית במידה ולא החל הליך ביצוע התוכנית תוך עשר שנים מיום אישורה יפקע תוקפה, ביצוע מתחם, מבן או כל קטע של התוכנית יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות לשביות רצון מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס מוא"ז.
- הבהרה - בשל העובדה כי בוצעה בנייתם של שלבים שונים בתחום התוכנית בתוקף.



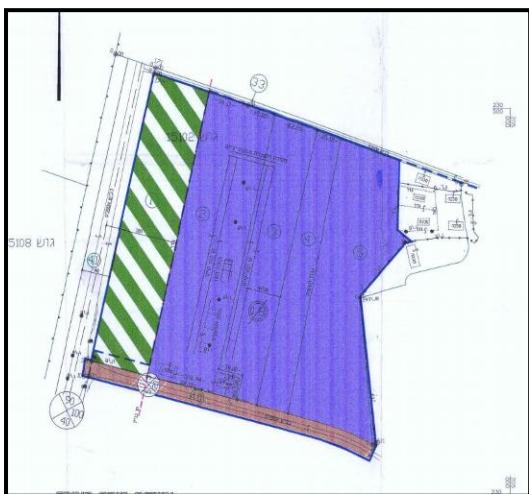
5.3

**תכנית מפורטת מספר ג/5624:** פורסמה למתן תוקף بتاريخ 12/08/2004 בילקוט פרסומים מס' 5321 (התוכנית אושרה על ידי שר הפנים بتاريخ 28/01/1991), עולה כי המקרקעין שבנדון סוווגו בחלוקת ב"אזור חקלאי" ובחלוקת ב"אזור תעשייה".

**מטרות התוכנית:** תיחום שטח הפיתוח של קיבוץ אשdot יעקב מאוחד, קביעת יעדים ואзорים, קביעת הוראות פיתוח, מתן היתרי בנייה.

**הוראות התוכנית:** השטח הצבוע פסים ירוקים אלכסוניים בתשריט הוא שטח חקלאי. השטח הצבוע בצבע סגול בתשריט הינו שטח המיועד לתעשייה ומלאכה שאינה מפריעה לסביבתה לסוג תעשייה בלתי מזוהמת למניעת זיהום הסביבה ומקורות המים. השטח כולל: גם מבני שירות טכניים, מחסנים, דרכי פנימיות וחניות, שבילים ומקלטים.

מספר תיק: 38/3/230157



תדרוק לצרכי המפעל, מתקני תשתיות הדורושים לקיום התקין והרצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, שטחים לאחסנת תוכרת ואלמנטים מוכנים, דרכים, רחובות חניות ומקלט, לא ימוקם מבנה קרוב מ- 30 מ' למבנה מגורים. טבלת זכויות והגבלוות בניה:

**תבנית מפורטת לישוב קיבוצי ג/1908**: פורסמה  
למתן תוקף בתאריך 11.1.98 בילקוט פרסומים מס' 4606

**מטרות התכנית:** תחום שטח הפיתוח של מפעל ספנקריט, קביעת הוראות פיתוח, איחוד וחילוקה מחדש של החקלאות הקיימות בהתאם להתפתחות המפעל. סביעת הוראות למתו היתריה בניה.

**תכליות ושימושים** - אזור תעשייה ומלאה : אזור המשמש לתעשייה ומלאה ויכלול מפעלי תעשייה ומלאכה, מפעל אלמנטי בטון טרומיים, תחנת תדלק לצרכי המפעל, מתקני תשתיות הדורשים לקי רבבות משרדים, מחסנים, שטחים לאחסנת תוכרתו ומקלט, לא ימוקם מבנה קרוב מ- 30 מ' למבנה מגוון

(הישוב שטחים ואחזוי בניה בתכניות ובהיתרין תשנ"ב 1992).

שם האזרח	בזודל מוגרש מינויים בדונס	מספר קומות	קווי בנין				גובה מבנה
			צדדי	אחרוי	על מפלס	מתחת למפלס	
הכניisha	הכניisha	קדמי	קדמי	אחורוי	צדדי	הכניisha	הכניisha
ב. תעשייה ומלוכה	30.00	3	3	3	כמסומן בתשריט	4	

מספר יחידות לדונם	מרקמים בין מבנים/ גמלוניים	מרקמים בין חזיתות	גובה מכסי מלי	אחווז בניה מכסי מלי
	10	10	12*	4*
			25	20
			5	20

\*גבוהה הבניין יעלה על הרשום לעיל רק במקרים מיוחדים הדרושים לקיום תħalliċ hteħsieha.

מספר תיק: 38/3/230157

## 6. רישי

ממידע שאוטר בפורטל הוועדה והתקבל מנצח הוועדה דולב בן שלום לתוכנו ולבניה עמק הירדן  
וمنציג הוועדה נמצא הנתונים הבאים:

6.1 **היתר בניה:** היתר בניה מס' 20140085 מיום 16/09/2014 לפיו הוחלט לאשר בקשה להקמת

תחנת דלק חדשה. הקמת תחנת הדלק, חנות נוחות ועמוד פרסום בשטח כולל של 646 מ"ר -

פארק תעשיות כנרת קיבוץ אשדות יעקב מאוחד (הפעלת התחנה תהיה על ידי חברת יונה  
אברך) באזור תעשייה "ספנקריט" לשעבר בקיבוץ אשדות יעקב מאוחד (על פי תוכנית

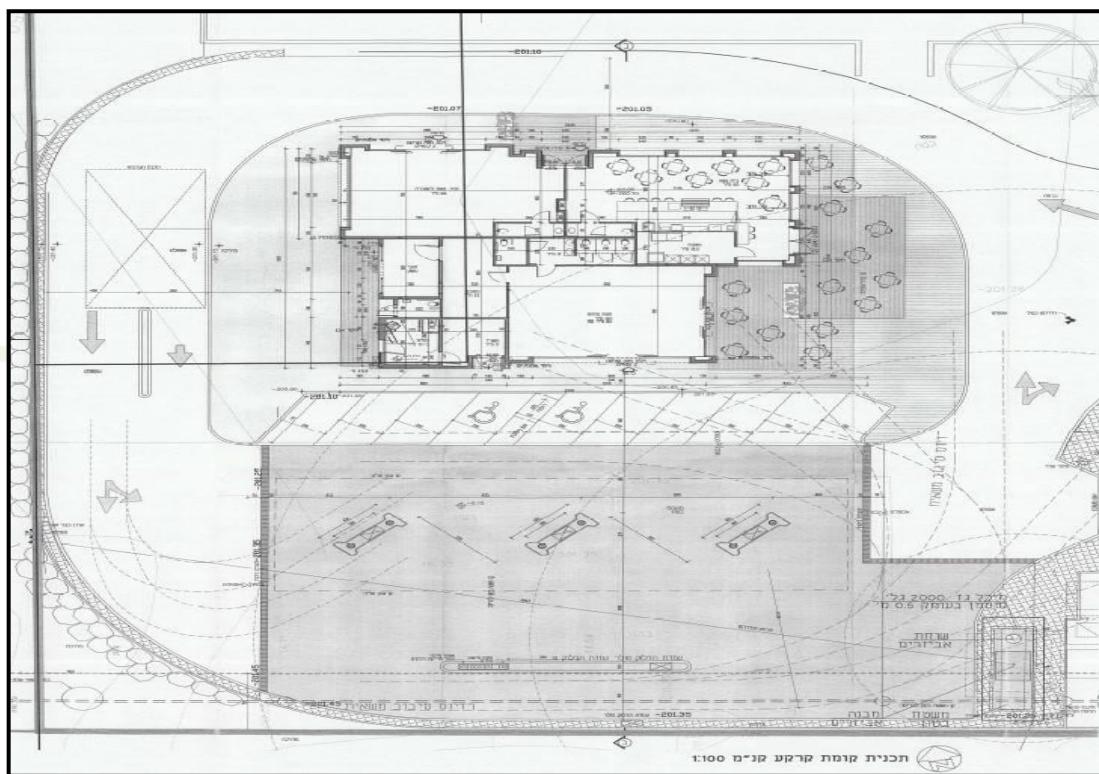
ג/א 12831).

6.2 **היתר בניה:** היתר בניה מס' 20150061 מיום 23/03/2015 לפיו אושרה בקשה לעדכון תוכנית  
מייפוי להעמדת תחנת דלק. סה"כ שטח מוצע כ-646 מ"ר.

חנות נוחות בשטח 121.88 מ"ר ברוטו (80 מ"ר נטו), חנות להשכרה (כיוום משמשת כמסעדת)

בשטח- 86.59 מ"ר, בית קפה + מטבח בשטח של 104.21 מ"ר, וחלקי שירות בשטח כולל של  
51.53 מ"ר, להלן טבלת השטחים ותשरיט מתוכנית הבקשת היתר:

מספרה	שם הבניין	חלוקת שירות (מ"ר)										היקמה בגנין ומפנס	השנים העיקריים העיקריים (מ"ר)						
		סה"כ		חנות נוחות	חנות להשכרה	בית קפה	מטבח	חדר .servis	חדר .servis	חדר .servis	חדר .servis	חדר .servis	חדר .servis	חדר .servis	חדר .servis	חדר .servis	חדר .servis	חדר .servis	
		%	מ"ר																
1524	0.62	646.48	0.05	51.53		143	1421	23.02					0.57	594.95	104.21	86.59	282.27	121.88	



עמוד 25 מתוך 47

מספר תיק: 38/3/230157

6.3 **היתר בניה:** היתר בניה מס' 20210441, ניתן ביום 14/06/2022, מהותו היתר: הקמת מבנה תעשייה קלה ומשרדים בקבוץ אשדות יעקב מאוחד בשטח של 3,226.82 מ"ר ע"ש פארק תעשיות כנרת, כמו כן אושרה הקליה בגובה מבנה 10% לזכר מסתור מערכות.

להלן טבלת שטחים מתוכנית הבקשה:

מספר מזהם לא סקרים	טוליכ הבנייה	חדרן שירות (מ"ר)										השימושים העיקריים (מ"ר)											
		טוליכ סודך		אורך מטר המוצג % מsurface מ"ר	טוליכ ספורה	טוליכ בילוט	טוליכ מעבר	טוליכ עומרים לדרך טוליכ טוליכ	טוליכ טוליכ	טוליכ טוליכ	טוליכ טוליכ	טוליכ טוליכ	טוליכ טוליכ	טוליכ טוליכ	טוליכ טוליכ	טוליכ טוליכ	טוליכ טוליכ	טוליכ טוליכ	טוליכ טוליכ	טוליכ טוליכ	טוליכ טוליכ		
		טוליכ טוליכ מ"ר	טוליכ טוליכ מ"ר																				
195.79	1.4% 1465.17 0.28% 304.83			132.43		133.44			38.97	0.00	11.1% 1160.43											1160.43	
	0.23% 241.87 0.23% 241.87					116.57			86.34	38.97	+3.25												
	1.44% 1515.82 0.29% 299.5			3.59		295.91				+6.55	1.16% 1216.32											1216.32	
	3.96	3.96	3.96							+10.5													
195.79	3.07% 3226.82 0.81% 850.16	3.96		136.02		545.92			86.34	77.94	2.27% 2376.66											1216.32	1160.43

תרשים המבנה מתוכנית הבקשה:



6.4 **רישוי תחנת דלק:** בהתאם לפוסט באתר המשרד לאנרגיה נכון לשנת 2023, רשומה תחנת הדלק הניל'יל ברשות התchanות החוקיות של מינהל הדלק, מספר התחנה: 2963.

עמוד 26 מתוך 47

מספר תיק: 38/3/230157

**6.5 טופס 4:** בהתאם לטופס 4 מТА裏יך 05/07/2016 (תיק בניין מס' 931) ניתן אישור להספקת שירותים לפי תקנות התו"ב לתחנת דלק בוגש 15102, חלקה 18.

**6.6 התאמה בין תשריט ההיתר לקאים בפועל:** ניכר כי הנכס בניוי ותואם את תשריט תוכנית הבקשה להיתר החתוםה.

**6.7 זיהום קרקע** - הנכס שבندון מהווה חטיבת קרקע המיועדת לתעשייה ומלאה, ממוקמת בקיוב אshedot יעקב מאוחד, בסמוך ומזרח לכביש 90. בהתאם לتب"ע והחו"ז חכירה עולה כי חלק מחטיבת הקרקע שבנדון (החלק המערבי) שימוש בעבר כחלק ממפעל "ספנקריט" לייצור פלוטות חלולות מבטון.

במועד דצמבר 2012 נערך במקום סקר קרקע היסטורי ע"י חברת אלדד שרון הנדסה סביבתית. ע"פ ממצאי הסקר ההיסטוריה עולה כי חלק חטיבת הקרקע בו ממוקמת ביום תחנת התדלק (בחלק הדרום-מערבי של חטיבת הקרקע) היה מושך אשר שירת את מפעל "ספנקריט". מזרחו לבנייה המושך היה בעבר מיכל סולר לתדלק, מערב לו היה מיכל סולר ששימש כגנרטור ובתווך המושך היה מיכל שמן לטיפול בכלים המפעלים. ממצאי הסקר ההיסטורי הראו כי ישנו מספר מוקדי זיהום פוטנציאליים והומלץ לבצע סקר קרקע באתר. בתאריך 08/02/2013 בוצע סקר קידוחי קרקע במהלךו בוצעו 2 קידוחים לעומק של עד 3 מטרים, לחקירת המוקדים החשודים שנמצאו בסקר ההיסטורי, אשר לא העיד על זיהום קרקע מدلיקים באזור בו או חסנו מיכלי הסולר.

**הערה שננו:** הסקר בוצע ביחס לשטח תחנת התדלק. יש לבצע סקר סביבתי ובדיוקות נוספת שטח הקרקע, ע"י יועץ קרקע, מומחה בתחום איכות הסביבה.

**6.8 היטל השבחה:** בהתאם לחווית החכירה ותוכנית ג/9081 קיבולת הבנייה הינה 20% שטחים עיקריים + 5% שטחי שירות. בשנת 2010 אושרה תוכנית מתאר מקומית ג/12831 שמכוחה ניתן להוציא היתרים, לפיה גדלו זכויות הבנייה ל- 60% עיקרי + 10% שירות. בהתאם למידע שקיבלנו מנציג הוועדה המקומית מר יואל עמר לא שולם בעבר היטל השבחה להערכתנו צפוי תשלום היטל השבחה בגין מגרשים א'-ד' בשטח כולל של כ- 74 דונם.

בערכתנו בוצע אומדן גובה היטל השבחה צפוי בעתימוש בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, קביעה סופית תהיה בהתאם לקביעת שמאן הוועדה.

מספר תיק: 38/3/230157

## 7. תיאור הנכס והסביבה



**7.1 תיאור הסביבה**: אshedot יעקב מאוחד הינו קיבוץ בעמק הירדן, מדרום לכנרת, משתיך לתנועה הקיבוצית. הקיבוץ שוכן כ- 5 דקומות נסעה מצמיה. בשנת 1952 בעקבות הפלוג בתנועה הקיבוצית, פרשה קבוצת חברים מאshedot יעקב והקימה מצפון לו את "אshedot יעקב מאוחד", שהцентрף לתנועת הקיבוץ המאוחד. בקיבוץ מס' ענפים חקלאיים ובהם רפת, בננות, גידולי שדה, תמרים ולולם. בקיבוץ היה בעבר מפעל ספנקריט שנסגר. הפיתוח הסביבתי בקיבוץ מלא וכולל מבנים, מדרונות, תאוות רחוב, ביוב מרכזי וכיוז"ב.

**7.2 כללי**: המתחם מהווה חטיבת קרקע ביעוד תעשייה בשטח של 106 דונם, מהווה חלק מחלוקת מס' 18 ו-33 בגוש 15102, ממוקם בכניסה לקיבוץ אshedot יעקב מאוחד, בתחום המוניציפלי של המועצה האורית "עמק הירדן", בחלק בדרומי של החלקה נבנה מבנה מסחרי עם תחנת דלק.

**7.3 פיתוח**: החלקה שוכנת באזורי בו קיים פיתוח סביבתי. החלקה נשואת השומה ברובה אינה מפותחת כמעט מתחם תחנת הדלק.

**7.4 גבולות**:

מצפון - שטח חקלאי.

מדרום - כביש הגישה לקיבוץ מכיוון כביש 90 ומעברו חטיבת קרקע לא מפותחה ביעוד מגורים.

מערב - אזור מבני המשק של הקיבוץ הכוללים מס' סככות (לולים, רפתות וכו').

מזרח - כביש 90 ומעברו שטחים ריקים.

## 8. תיאור הנכס הנישום



**כליי:** מתחם הקרקע שבנדון בשטח של כ- 106 דונם חלקו הארי של המתחם (כ-98 דונם) הינו קרקע ריקה ובלתי מפותחת בחלק הדרום מערבי של חטיבת הקרקע שבנדון, על שטח קרקע של כ-5 דונם, נבנתה תחנת תדלוק לצד חנות נוחות ושטח המיועד למסחר נלווה, ועל שטח קרקע של כ- 3 דונם, בימים אלה נבנה מבנה תעשייה קלה ומשרדים. נכון למועד הביקור התחנה פעילה, במבנה המשחר יש חנות נוחות, בחלקו המערבי קיימת מסעדת/חומרסיה ובחלקו המזרחי קיימת יחידה מסחרית שאינה מאוכלסת. בחלק הדרומי של המתחם, בסמוך לככיביש הכניסה לקיבוץ, ממוקם מבנה אשר הושכר ושימש בעבר כמתיקן להחלפת סוללות של חברת "בטור פלייס" (נכון למועד הקובע ריק ופנוי). נכון למועד הביקור בחלק מהשטח קיימים מס' לוחות טרומיים לפינוי, החלק המזרחי של מתחם הקרקע מאופיין בצמחייה טבעית.

**תחנת דלק, חנות נוחות ושתחי מסחר נלוויים:** המתחם כולל תחנת דלק, ומבנה שככל חנות, מסעדת ובית קפה (טרם אוכלס) כדלקמן :

**תחנת הדלק:** ממוקמת בחזיות המתחם. קיימת גישה ישירה מככיביש הכניסה לקיבוץ אשdot יעקב. התחנה כוללת חנות נוחות, גגון בשטח 282 מ"ר, מתחתיה מתחם התדלוק ובו עמדות התדלוק. **מתחם התדלוק** כולל שלושה איי משאבות בנזין וסולר. בין האיים יש 3 נתיבי תדלוק/תנועה, בחלק הדרומי שינה עמדת תדלוק סולר ועמדת תדלוק גז, על הקרקע נוצקה רצפת בטון. ממעל **גגון משאבות** בשטח של כ- 282 מ"ר (בהתאם להיתר הבניה) עשויי מקונסטרוקציות פח/מתכת ואיסכוריית. ע"ג תקרת הגגון מותקנות מנורות ומצלמות טלוויזיה במועל סגור. **מכלי הקיבול** של התחנה מצויים מזרחית למתחם התדלוק.

**חנות הנוחות:** מצפון וצמוד למתחם התדלוק ניצב מבנה התחנה בקומאה אחת בשטח של 120 מ"ר, בניו בלוקים ובטון, הוג שטוח יצוק בטון, חיפוי חיצוני של המבנה לוחות שיש ואריחי קרמיקה. שטח קומת הקרקע יש חנות

מספר תיק: 38/3/230157

נוחות ("good-so") פعليה, משרד התחנה, מרחב מוגן, כמו כן מחסן ושירותים לשימוש באית התחנה. רמת הגימור טובה וכוללת בין השאר ריצוף גרניט/פורצלן 60X60 ס"מ, חדרי שירותים ברמת גמר טובה, תקרה מונומנט וויטרינות זכוכית בחזיות.

**חומרסיה + יחידה מסחרית נוספת:** בחלק המזרחי של המתחם פועלת המסעדה "חומרס 90", המסעדת בשטח 86.59 מ"ר, כוללת מקומות ישיבה ובר מרכזי, קיים חלל מטבח ושולחן אחסנה ושירותים במקום. ובצמוד לחומרסיה ממזרח (קיר משופף) קיימות יחידה לא מאוכלסת בשטח של כ-63 מ"ר.

**פרטי הגמר:** רמת הגימור טובה וכוללת בין השאר ריצוף גרניט/פורצלן 60X60 ס"מ, חיפוי קרמייקה, מערכת מיזוג מרכזיית, תאורה דקורטיבית, וויטרינות זכוכית בחזיות.

**מבנה תעשייה קלה ומשרדים (בשלבי הקמה):** בימים אלה מוקם מבנה תעשייה קלה ומשרדים בשטח 3,226 מ"ר ב-2 קומות, כאשר בקומת הקרקע תהיה קומת גלילה חלקית, מיקומו בחלק המזרחי של חטיבת הקרקע במגרש ד' (בתאום לחוזה החכירה). כיוון הבניה בעיצומה והמבנה מצוי בשלב הקמתה השלים.

בקומת הקרקע כולל קומת גלילה חלקית יהיה שימושי תעשייה, גובה המבנה כ-6.5 מ', ובקומת א' יהיו שימושי משרדים.

**תמונה של המבנה בהקמה:**



תמונה מיתרת חטיבת הקרקע (קרקע ריקה ופנוי):



## 9. שיקולים ועקרונות בהערכתה

בבואהנו לאמוד את השוויי ההוגן של הזכויות במרקען שבנדון, הבאוו בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

**9.1 הזכויות להערכתה**: הערכתנו מתייחסת לשוויי ההוגן של חלק בזכויות במרקען - זכויות חכירה מהוונות במרקען הידועים כחלק מחלוקת 18 ו-33 בגוש 15102, מגרשים א', ב', ג', ד' ו-105 בשטח כולל של כ-106 دونם.

כאמור הנכס בחלקיו מושכר לצד ג' בשכירות שאינה מוגנת (שכירות חופשית) לתקופה כוללת של 24 שנים + 11 חודשים (עד 2040).

**הבהרת**: חברת "פארק תעשיות נרטת" בע"מ הינה בעלת הזכויות ב-100% מהזכויות במרקען הנדון, חברת "גראופית יסודות יוזם ובניה" מחזיקה ב-74% מהזכויות במרקען מזמין השומה - חברת "ע.ע. יסודות יוזם ובניה" בע"מ מחזיקה ב-1/3 מהזכויות בחלק של "גראופית יסודות יוזם ובניה" בע"מ. הבעלות בחלוקת שבנדון רשומה בלשכת רישום המרקען ע"ש קרן קיימת לישראל ומדינת ישראל. לחברה "גראופית יסודות יוזם ובניה" זכות חוזית מתוקף הסכם המככ אמרור לעיל ובהתאם לחוזי חכירה ואישורי זכויות מרמי"י - הינה שותפה בחברת אגדה שיתופית חלקאית "פארק תעשיות נרטת" בע"מ, קיבוץ אשdot יעקב מאוחד שהינה חוות חכירה מהוון כדלקמן: ב用微信 א' עד ליום 24/11/2028, ב用微信 ב'-ד' עד ליום 31/12/2044 וב用微信扫 מס' 105 חוות הפיתוח מסתים ב-2026 ולאחר מכן חוות חכירה, זכויות טרם נרשמו בלשכת רישום המרקען על שם "פארק תעשיות נרטת".

**9.2 מגבלות שימוש בדרך של מכירה ומשמעותה לגבי הקרקע הנישמה**: הבאוו בחשבון כי בהתאם לסעיף 8.12 לקובץ החלטות רמי"י מאפריל 2019 (מחליפה את החלטה 1560), כל רכישה של הזכויות במרקען תהיה כפופה להחלטות מועצת רמי"י. ההחלטה זו עוסקת בדבר החכרת קרקע לדורות למטרת תעסוקה של יישוב חקלאי. אחת המגבלות אשר נקבעו בהחלטה היא על היישוב החוקלאי להחזיק במינימום 26% מהוון המניות של התאגיד המשותף, קרי היישוב לא יוכל למוכר יותר מ- 74% מהוון המניות.

**9.3 מצב תכנוני**: כמפורט בפרק התכנון, הובאה בחשבון קיבולת הבניה בהתאם לחוזי החכירה תוך התייחסות לניצול הזכויות ע"פ תב"ע.

**9.4 רישוי**: בהתאם לפרק הרישוי לעיל, המבנה המשחררי בניו בהתאם להיתר, התקבל טופס 4.

**9.5 היתל השבחה**: בהתאם לפרק הרישוי, צפוייה חבות בהיתל השבחה לגבי חלק משטח המתחים, בוצעה הफחתה, קביעה סופית ע"י שמא依 הוועדה או מי מטעמה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב.

**9.6 תשומים לרמי"י**: כמפורט בפרק הזכויות, צפויים תשומים לרמי"י בגין חידוש חוות חכירה (בתום תקופה החכירה) ותשולם בגין שינוי ניצול וייעוד, ככל ויחול (בגין מגרשים א'-ד'), בוצעה הפחתה על דרך האומדן לחידוש חכירה (דחווי במסגרת יובל חכירה), תשולם שינוי ניצול וייעוד

מספר תיק: 38/3/230157

ותשלום ארכה לחוצה הפיתוח עבור מגרש מס' 105 בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעין ישראל.

**9.7 נתוני הנכס:** שטחים ומידות של הקרקע והמבנים, מצבם הפיסי, מצב התחזוקה, רמת הגמר - ניכר כי השטח המстроитель הבניי הינו בגמר מלא, קיים מבנה תעשייה קלה ומשרדים המצוין בשלבי הקמה, ורוב שטח המגרשים ריק ופנוי, כמו כן הובא בחשבון כי קיים פיתוח בסביבת השטח הבניי וביתרת השטח לא קיים פיתוח.

**9.8 מיקום הנכס:** בכניסה לקיבוץ אשdot יעקב מאוחד, המגרש אינו מהווה חלק מא.ת. מוסדר ומובהך על כל המשטמע מכך, כמו כן המגרש שוכן בקרבת שכונה/מבנה מגורים ונמצא בסמיכות לככיביש 90.

**9.9 תחנת דלק:** תחנת הדלק שבנדון הינה תחנת תדלוק קטנה עם שטחי מסחר נלוויים, התחנה פועלת מזה כ-9 שנים וע"פ ההסכם הנוכחי המועד לחישוב תחילת תקופת השכירות הינו 01/11/2015, הובאו בחשבון נתוני התחנה, מיקומה הגיאוגרפי, נפח תנועת כלי רכב באזור ועוד.

**9.10 דוח כספי:** בהתאם לדוח כספי לשנת 2022, שהוכן ע"י רשות זוהר קומה, "ברית פיקוח 2000 אגודה שיתופית" בע"מ, עבור חברת פארק תעשיות כנרת (אשdot יעקב מאוחד) אגודה שיתופית כללאית בע"מ, בעליים העיקריים הבאים: פארק תעשיות כנרת אש"ח בע"מ (להלן: "האגודה") שחבריה הם גרופיות יסודות ייזום ובניה בע"מ - 74%, קיבוץ אשdot יעקב מאוחד אש"ח בע"מ - 26%. התאגדה ב-2009/07/02 ומספרה אצל רשום רשות האגודות: 570052423. האגודה עוסקת ברכישת זכויות בקרקעין והקמה, הפעלה, השכורה וניהול מבנים מסחריים על מקרקעין אלו. בהתאם לדוח כספי מצוין שסק ההכנסות מהשכרה שנתית הינו על סך: 711,000 ש" + מע"מ, עלות ההשכרה הינה 179,000 ש".

**9.11 השקעות בקרקעין** - בהתאם לכרטסת ומידע שהוצג בפנינו, עלויות הבניה הישירות + העקיפות בהקמת המבנה הינו כ- 4.5 מלש"ח.

**9.12 שיעור תשואה** - שיעור התשואה אמר לבטא את החזר השנתי על ההוצאה, המתבטאת בדמי שכירות מסווי המקרקעין. שיעור התשואה אמר לבטא שיעור קבוע מסווי השוק של המקרקעין, הינו מושפע ממשתנים רבים, לרבות מרמת הביקוש וההיצע של נכסים דומים, רמת הסיכון של הענף/סוג השימוש בקרקעין, שיעור התחלופה, שיעור התפוצה ועוד. בין מרכזי שיעור ההיוון: ריבית בטוחה במשק, אי נזילות, עלויות העסקה, פחות, סיכון ויזמות ועוד. ככל שעסוקין בנכסי השקה למסחר ומשרדים כך שיעור התשואה גדול, נוכח הפרמיה שהבעליים דורש לעצמו בגין התחלופה הגבוהה, הסיכון ועוד. עייןנו אנו, מחד עסקינו בנכסי כגון אלו, קיים לנכסים המיעדים לקובוצה מצומצמת של משתמשים. מנגד עקב המחשבור בנכסי כגון אלו, קיים לנכסים ביקוש של אותם "שחקנים" מיוחדים בשוק, ככלומר עסקינו בנכסי ייחודיים, להם, על פי רוב, ביקוש העולה על ההיצע. בד"כ התחלופה בנכסי אלו הינה נמוכה لكن יהיה זה נכוון לקבוע כי התשואה בגין נכסי משקפת סיכון נמוך, תחלופה נמוכה באופן ייחודי.

מספר תיק: 38/3/230157

**סקירה שפורסמה בפברואר 2023 ביחס למחצית השנייה של שנת 2022** - על התקופה הנiskaרת

המחצית הראשונה של שנת 2022 התאפיינה בישראל בשגורה לצד מגפת הקורונה. בתחילת החציון הנוכחי היה גל תחולאה, שדעך בהמשך השנה ולא הוטלו הגבלות חדשות. בתקופה הנiskaרת חלה עלייה כלל עולמית בשיעורי הריבית. ריבית בנק ישראל עלתה משיעור של 0.1% בסוף שנת 2021 לשיעור של 0.75% בחודש Mai 2022 כאשר באותה תקופה פורסם צפי לעלייה מתמשכת בתקופה לאחר מכן. מנקודת מבט של שוק הנדל"ן וכפי שניתנו ללמידה נומר שהפעילות העסקית בנכסים מניבים, בתקופה הנiskaרת, מעידה על המשך החזרה לשגורה ואף תיקון של המגמה הייתה בתקופה הקודמת. בתחום המשרדים ניתן לראות עלייה משמעותית בכםות העסקאות. בפועל לקבוע את שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, אל לנו לבחור את שיעור התשואה הממוצע המפורט בטבלאות המפורטות בסקירה מבלי לתת הדעת לנכס הנישום ולמאפייניו הייחודיים, אלא יש לבחון העניינים הבאים:

**מקומות** - נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכו הארץ או למרכו היישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמייקומים מרכזיים, נזכה לשיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נזכה לשיעור תשואה גבוהה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוהה יותר בפריפריה ונמוך יותר במרכז.

**מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשמעותם על שיעור התשואה**: איתנות/ אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופה הסכם השכירות, יחס תפוצה/אי תפוצה) באזרה/בנייה וכך (מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכך) ככל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המתקנים את הסיכון, כך צפוי לשיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

**שיעור התפוצה** - כאמור שיעורי התשואה המפורטים כאן, מתייחסים לשיעורי תשואה פוטנציאליים ("שיעור ההיוון כולל") כלומר תחת הנחתת התפוצה מלאה. המשמעות המעשית היא שכאשר ידוע לגבי נכס מסוים, לשיעור התפוצה בו אינו 100% יש לתת לכך ביטוי בשיעור ההיוון גבוהה יותר - המבטה סיכון גבוהה יותר לשוחים שאינם תפוזים, ביחס לשיעור ההיוון שנקבע לגבי השוחים התפוזים. בחזון הראשון של שנת 2022 לא נזכה שינוי בשיעורי התשואה לכל הנכסים המניבים במחצית הראשונה של שנת 2022 כדלקמן:

**נכסים משרדיים - 6.7%, נכסים מסחרי - 6.7% נכסים תעשייה - 6.7%.**

**התוצאות לשיעור ההיוון:** שיעור ההיוון מורכב ומוספע מרכיבים שונים המורכבים מריבית בטוחה במשק, אי נזילות, עלויות העסקה, פחת, סיכון וייזמות, דמ"ש מושלמים, שיעור התפוצה ועוד. מתוך דו"ח NATAM שהתפרסם ניכר כי החל משנת 2023 ישנה מגמות עלייה בשיעור הריבית המוביילה להאטיה בביטחון ולתיקון מחירים בשוק הנדל"ן. השוקים בארץ ובעולם נמצאים בעיצום של שינויים משמעותיים אשר מאפשרים את יכולת ניתוח ההשפעות הישירות וארוכות הטווח על הנדל"ן עם זאת, להערכתנו בתקופה הקרובה תמשך מגמות ההתפתחות בביטחון

מספר תיק: 38/3/230157

ונטייה לתיקון מחירים בכל מגורי הנדל"ן. קיימת אי בהירות לגבי השפעת הניל על מצב הכלכלה/המשק המקומי. נכון למועד הקובע ניכר כי מגמת העלייה בשיעור הריבית נעצרה וانخفצלה ללא שינוי מעבר לכך הצפוי הוא כי בשנת 2024 תתחפה המגמה ונעבור לירידות ריבית של כ 1% במס' פעימות (ירידה של כ- 0.75%), עם זאת טרם התקבלו אינדיקציות של עסקאות השוואת המכביעות על שינוי בשיעור ההיוון, כל ויתקבלו בהמשך אינדיקציות לגבי הعلاות/הורדות ריבית בנק ישראל על שוק הנדל"ן, חוות דעת זו ומסקנותיה עלולות להשנותו. בשל העובדה שהשיטה הבניינית מושכר במלואו לתקופה ארוכה טווח (עד שנת 2040), שיעור ההיוון בהערכתנו לבנייה המושכר הינו 7.50%, ולמבנה המוצי בשלבי בנייה שיעור ההיוון הינו: 8% (מגםם אי תפוצה).

✓ ביום 7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת פצע על מדינת ישראל שהובילה לפטיחת מלחמת "חרבות ברזל" אשר עדין נשכת בימים אלו. הסלמת הלחימה בחזיות הדרומית והczponית, עשוייה להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן, אולם לא ניתן בשלב זה להעריך את היקף ההשפעה.

מספר תיק: 38/3/230157

סקר שיעורי היון לשנת 2023 :

<p><b>6/2023</b></p> <p>בתאריך 08.06.2023, מכירה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ, נכס מסחרי בפרויקט אוור ים (מתוחם אי'), בשטח של כ- 1,540 מ"ר באור עקיבא.</p> <p>הנכס בשלבי הקמה.</p> <p>התמורה - 33 מיליון ש".</p> <p>ה- NOI הצפוי - כ- 2.4 מיליון ש" (בתפוצה מלאה).</p> <p>שיעור התשואה - כ- 7.2% (בתפוצה מלאה).</p> <p><b>מקור המידע:</b> דיווח החברה.</p>
<p><b>5/2023</b></p> <p>לפי פרסום, חב' מגדל רוכשת 50% מה הזכויות במגדל וויס-בולטהאוף, ברחווב מנהם בגין, תל אביב.</p> <p>המגדל כולל 11 קומות משרדים מעל קומת מסחר, בשטח ברוטו של כ- 15.5 אלף מ"ר + 186 חניונות.</p> <p>המגדל מושכר במלואו ל- 3 שוכרים לתקופות ארוכות של כ- 10 - 20 שנים.</p> <p>ה- NOI הצפוי - כ- 230 מיליון ש" (לחולק של 50%).</p> <p>שיעור התשואה - כ- 5.65%.</p> <p><b>מקור המידע:</b> פרסום בעיתונות.</p>
<p><b>5/2023</b></p> <p>בתאריך 24.05.2023, מכירה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ, נכס מסחרי בשטח של כ- 1,872 מ"ר בפרויקט ברחווב מורשת 29, מודיעין.</p> <p>התמורה - 50 מיליון ש".</p> <p>ה- NOI הצפוי - כ- 3.5 מיליון ש" (בתפוצה מלאה).</p> <p>שיעור התשואה - כ- 7.0% (בתפוצה מלאה).</p> <p><b>מקור המידע:</b> דיווח החברה.</p>
<p><b>5/2023</b></p> <p>בתאריך 18.05.2023, מכירה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ, נכס מסחרי בשטח של כ- 1,300 מ"ר בפרויקט ברחווב מורשת 11, מודיעין.</p> <p>התמורה - 35 מיליון ש".</p> <p>שיעור התשואה - כ- 6.57% (בתפוצה מלאה).</p> <p><b>מקור המידע:</b> דיווח החברה.</p>
<p><b>4/2023</b></p> <p>בתאריך 30.04.2023, מכירה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ, נכס מסחרי בשטח של כ- 2,060 מ"ר בפרויקט "MORE" נרכשים לראשונה לציוון.</p> <p>התמורה - 58 מיליון ש" (יתרת התחריותות כלפי שוכרים 500Ai ו- 3.6 מיליון ש" (בתפוצה מלאה).</p> <p>שיעור התשואה - כ- 6.66% (בתפוצה מלאה).</p> <p><b>מקור המידע:</b> דיווח החברה.</p>
<p><b>2/2023</b></p> <p>ע"י פירסום בתקורת מיום 9.2.2023, רכשו חברות הראל ותדרה את המרכז המסחרי "קסטרא" בחיפה.</p> <p>הרכישה כוללת זכויות בניה.</p> <p>ע"י ניתוח שלנו, השטחים המסחריים נרכשו לפי שיעור תשואה של 6%.</p> <p><b>מקור המידע:</b> דיווח בתקורת.</p>
<p><b>1/2023</b></p> <p>חברת גי סי טי דיווחה ב – 1.1. על התקשרות למכירת הזכויות במרכז המסחרי G ביבנה.</p> <p>התמורה - 154 מיליון ש".</p> <p>ע"י מידע בע"פ, העסקה נערכה לפי שיעור תשואה בפועל של 7.2%.</p>
<p><b>1/2023</b></p> <p>חברת דן דילין מכירה את מלא הזכויות במרכז מסחרי הממוקם בצד דרום "פסגת דן" ברחווב ז'בוטינסקי ברמת גן.</p> <p>הmerczo כולל 2 קומות מסחריות בשטח של כ- 2,200 מ"ר + 70 חניונות.</p> <p>התמורה - 58 מיליון ש".</p> <p>העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6%.</p>
<p><b>1/2023</b></p> <p>חברת מישורים מכירה בניין משרדים בן 5 קומות וקומת מר-mf, ברחווב אריה שנקר באיזור התעשייה קרית אריה, פתח תקווה.</p> <p>שטח בניוי כולל של כ- 2,500 מ"ר + כ- 40 חניונות.</p> <p>הרכש הינו השוכר של הנכס.</p> <p>ה- NOI הצפוי - כ- 22 מיליון ש".</p> <p>שיעור תשואה - כ- 6.2%.</p>

מספר תיק: 38/3/230157

סקר שיעורי היון:

הערות		שיעור תשואה שנייה		תאריך העסקה		הנושאים/שימוש מעורב	
טוווח שיעורי התשואה בעסקאות		שיעור תשואה שנייה בעסקאות		שיעור תשואה שנייה בעסקאות		סקירה ע"י שמא משלטי	
במסגרת עסקה הרכבת גם חלקיים בModelProperty בניין (משדרים), רכשה סול' חלקים (80%) במטרה פסחורי חולון. דמייש' השותפים נבסס 7.9 מיל' י.ש. על שיקוף NOI שנזקן של 5.78%	5.78%	ויל-22	מוכר מסחרי, חולון	5.99% - 5.70%	5.99% - 5.70%	סקירות שיעורי תשואה נכסים מניבים - מוחזיות שנה של 2021	סקירות שיעורי תשואה נכסים מניבים - מוחזיות שנה של 2021
טל' נדל"ן דיזאינר כי רכשה מבנה סיטי סטט'ר בשדי' נ' ודורון 6, שופט, בשטחו כולל 36,067 מ"ר שככלו שטח מושחרי כ- 4,510 מ"ר, שופט מושדרים כ- 2,397 מ"ר ומולון בשטחו של כ- 3,618 מ"ר (88%) מושדרים כ- 315 מ"ר מושחרת תרוי, תחרמורה 76 מיל' הו. דמייש' שיתויה נסח' (NOI) בתבוסת מלאה 5.53 מיליון ש"ח. שיקוף שיעור תשואה שי' 7.27%	7.27%	מאי-22	סיטי סנטר, חויה (מסחרי, משדרים ומילון)	6.50% - 6.56%	6.50% - 6.56%	מוחזק מותחן "SOHO", נתניה אילתי	מוחזק מותחן "SOHO", נתניה אילתי
חברת ריט 1 פדוחת על רכישת מוחזקתו הרכובה (50%) מחברת "אלקטראנו נדל"ן" במתוחם SOHO שנגניה. מחיר הרכישה 126.251 מיל' י.ש. ערך הפרסום נבסאג, NOI נמושחים בתבוסת מלאה דוחני ב- 8.2 שי' בגין. לבסוף תרוי, תחרמורה של 95%.	6.50%	אוק-21	מוחזק מותחן "SOHO", נתניה	6.56% - 6.56%	6.56% - 6.56%	מוחזק מותחן "SOHO", נתניה אילתי	מוחזק מותחן "SOHO", נתניה אילתי
חברת עריאל מודוחת על רכישת מוחזקתו הרכובה (100%) בקרן סול' הו. מחיר הרכישה 1,310 מיל' י.ש. ערך הפרסום בוגום, NOI בקרן שלונו 2021 הו. דוחן ב- 8.6 מיל' (03/07/2022)	6.56%	אוק-21	מוחזק מותחן "SOHO", נתניה אילתי	7.27% - 5.78%	7.27% - 5.78%	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות
טוווח שיעורי התשואה בעסקאות - חניה / שימוש מעורב בול מסחרי/בתאי אבות/מרפאות	5.78%	ויל-22	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות - חניה / שימוש מעורב בול מסחרי/בתאי אבות/מרפאות	5.70%	ויל-22	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות - חניה / שימוש מעורב בול מסחרי/בתאי אבות/מרפאות	5.70%
במסגרת עסקה הרכבת גם חלקיים בModelProperty נדל"ן דיזאינר, רוח' האזרעיה. דמייש' השותפים נבסאג, NOI לש' 16.8 מיל' י.ש. מושדרים + 90 תיירות בModelProperty (גניזה), רוח' האזרעיה. דמייש' השותפים נבסאג, NOI לש' 16.8 מיל' י.ש.	5.70%	ויל-22	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות - חניה / שימוש מעורב בול מסחרי/בתאי אבות/מרפאות	6.52%	מאי-22	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות - חניה / שימוש מעורב בול מסחרי/בתאי אבות/מרפאות	6.52%
懵גא: פונקיטס קוך הרוח החדישה בע"מ 50% מניות אבות נרכן בהפריה בתמורה ל- 23.25 מיל' י.ש. NOI עבור 50% מיל' מ"ר ש' בסוף תרוי בשכ' הי. הרוח' החדישה של שכ' י"ד מומצאו לתקין השכירות כ- 1,942 מיל' י.ש/מיטבי/חדר.	6.52%	מאי-22	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות - חניה / שימוש מעורב בול מסחרי/בתאי אבות/מרפאות	5.10%	אפר-22	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות - חניה / שימוש מעורב בול מסחרי/בתאי אבות/מרפאות	5.10%
טל' נדל"ן ובמהלך הרכבתה מוחזקתו הרכובה (100%) מוחזקתו הנרכבת בModelProperty גן 13 קומות ו- 7 קומות חניון בימי' יהודה ו- 30-36 קומות בימי' טהו' ו- 5 קומות בימי' מאג'ן' בשטח כולל של כ- 22,100 מ"ר + 208 תיירות תרוי. תל' נדל"ן לבנק אומי' לשערו את הוג'ה מוחזקה לתגובה של 12 קומותים נספחים, במוחלט שלם הבנק דמייש' בשיעור 6% על סכום התמורה. תל' נדל"ן והרכבתו, NOI תל' נדל"ן כל השוואת המומ"ב ביחס למילואת העזרה עיל' כ- 32.	5.10%	אפר-22	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות - חניה / שימוש מעורב בול מסחרי/בתאי אבות/מרפאות	6.40%	אפר-22	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות - חניה / שימוש מעורב בול מסחרי/בתאי אבות/מרפאות	6.40%
懵גא: טל' קפיטול רכשה 4 קומות בשטח כולל 3,350 מ"ר מושדרים, כ- 1,000 מיל' מושדרים, 85 מיל' מושדרים חניה ו- 208 תיירות תרוי. NOI מיל' מושדרים כ- 115 מיל' י.ש. NOI דמייש' השותפים נבסאג, NOI תל' נדל"ן כל השוואת המומ"ב ביחס למילואת העזרה עיל' כ- 2,803 מיל' מושדרות לפחות ל- 3. מיל' מושדרות לפחות ל- 2. מיל' מושדרות לפחות ל- 1.	6.40%	אפר-22	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות - חניה / שימוש מעורב בול מסחרי/בתאי אבות/מרפאות	6.50%	נוב-21	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות - חניה / שימוש מעורב בול מסחרי/בתאי אבות/מרפאות	6.50%
懵גא: טל' קפיטול נדל"ן בע"מ, דירוחה ביום 02-08-2021 כי רכשה בית אבות סייעודי בקרבו ומייצרו 13 תיירות תרוי ו- 7,000 מ"ר מושדרים בשטח כולל של כ- 246 מיל' י.ש. NOI מיל' מושדרים מיל' מושדרים כל' מיל' מושדרים כ- 6.2 מיל' י.ש.	6.81%	אוגוסט-21	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות - חניה / שימוש מעורב בול מסחרי/בתאי אבות/מרפאות	5.90%	מרץ-21	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות - חניה / שימוש מעורב בול מסחרי/בתאי אבות/מרפאות	5.90%
懵גא: עירון פיתוח ובנייה"ה והודיע כי יובו 22/03/2021 רכשה חלקים בנדל"ן "בית אבנדי", רמת 11- (גניזה, משורר ומשדרים) בשטח בר הרכבתה של 4,500 מ"ר ג'רדו- 92% מיל' י.ש. מיל' מושדרים כל' מיל' מושדרים כ- 4.6 מיל' י.ש. ובהתוספת פלאה 4.6 מיל' י.ש. ובשנה. התשואה שי' 5.9% [בהתוספת פלאה].	5.90%	מרץ-21	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות - חניה / שימוש מעורב בול מסחרי/בתאי אבות/מרפאות	6.81%	אוגוסט-21	טבריה, בית אבות סייעודי	טל' נדל"ן תי' - טפלוטון עכו
懵גא: סול' קפיטול נדל"ן בע"מ, דירוחה ביום 02-08-2021 כי רכשה בית אבות סייעודי בקרבו ומייצרו 13 תיירות תרוי ו- 7,000 מ"ר מושדרים בשטח כולל של כ- 246 מיל' י.ש. NOI מיל' מושדרים מיל' מושדרים כל' מיל' מושדרים כ- 6.2 מיל' י.ש.	6.81%	אוגוסט-21	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות - חניה / שימוש מעורב בול מסחרי/בתאי אבות/מרפאות	5.90%	מרץ-21	טבריה, בית אבות סייעודי	טל' נדל"ן תי' - טפלוטון עכו
懵גא: עירון פיתוח ובנייה"ה והודיע כי יובו 22/03/2021 רכשה חלקים בנדל"ן "בית אבנדי", רמת 11- (גניזה, משורר ומשדרים) בשטח בר הרכבתה של 4,500 מ"ר ג'רדו- 92% מיל' י.ש. מיל' מושדרים כל' מיל' מושדרים כ- 4.6 מיל' י.ש. ובשנה. התשואה שי' 5.9% [בהתוספת פלאה].	5.90%	מרץ-21	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות - חניה / שימוש מעורב בול מסחרי/בתאי אבות/מרפאות	5.99%	ג'נו-22	טבריה רמת גן, תל' נדל"ן במגדל "בית אבנדי" משוררים, משורר וחניינה	טבריה רמת גן, תל' נדל"ן במגדל "בית אבנדי" משוררים, משורר וחניינה
懵gaa: פונקיטס קוך הרוח החדישה בע"מ 50% מניות אבות נרכן בהפריה בתמורה ל- 4.25 מיל' י.ש. על רוח' הרוח' (יששכר או גולף) נבסאג, NOI מיל' מושדרים כ- 5.7% מיל' מושדרים.	5.70%	ג'ון-21	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות - חניה / שימוש מעורב בול מסחרי/בתאי אבות/מרפאות	5.80%	מרץ-21	טבריה רמת גן, תל' נדל"ן במגדל "בית אבנדי" משוררים, משורר וחניינה	טבריה רמת גן, תל' נדל"ן במגדל "בית אבנדי" משוררים, משורר וחניינה
懵gaa: ריט 1 בע"מ רכשה כ- 22/3/2021 מנגנה אחסונה בשטח כולל 15,600 מ"ר בתרומה ל- 18.2 מיל' י.ש. נרכן שטח של 2,500 מ"ר שופט מושדרו ותוחיה ל- 18.2 מיל' י.ש. NOI מיל' מושדרים מיל' מושדרים כ- 5.28 מיל' י.ש. מיל' מושדרים מיל' מושדרים כל' מיל' מושדרים כ- 5.7% מיל' מושדרים.	5.80%	מרץ-21	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות - חניה / שימוש מעורב בול מסחרי/בתאי אבות/מרפאות	5.70%	מרץ-21	טבריה רמת גן, תל' נדל"ן במגדל "בית אבנדי" משוררים, משורר וחניינה	טבריה רמת גן, תל' נדל"ן במגדל "בית אבנדי" משוררים, משורר וחניינה
懵gaa: ריט 1 בע"מ רכשה כ- 22/3/2021 מנגנה אחסונה בשטח כולל 15,600 מ"ר בתרומה ל- 18.2 מיל' י.ש. נרכן שטח של 2,500 מ"ר שופט מושדרו ותוחיה ל- 18.2 מיל' י.ש. NOI מיל' מושדרים מיל' מושדרים כל' מיל' מושדרים כ- 5.28 מיל' י.ש. מיל' מושדרים מיל' מושדרים כל' מיל' מושדרים כ- 5.7% מיל' מושדרים.	5.70%	מרץ-21	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות - חניה / שימוש מעורב בול מסחרי/בתאי אבות/מרפאות	5.99%	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות	טוווח שיעורי התשואה בעסקאות

עמוד 36 מתוך 47

מספר תיק: 38/3/230157

9.13 **שיטת ההערכה:** שיטת ההערכה המתאימה לפרויקט שבンドון הינה גישת ההשוואה הישירה למרכיב הקרקע בשילוב עם גישת היון הכנסות לבנייה המשחררי בתוספת השווי בגין תחנת הדלק ושתחי המשחר הנלוויים, כמו כן הובא בחשבון שווי מבנה התעשייתית קלה ומשרדים שנמצא בשלבי בנייה (הובא בחשבון בהתאם למצבו הנוכחי - הקמתה השלדי).

**דמי שכירות- תחנת דלק + שטחי מסחר נלוויים-** בתחשבינו התבסנו על חוזה השכירות ונתוני דמי שכירות מהפרויקט שבנדון המתבלים בפועל ו/או צפויים להתקבל והן על נתוני דמי שכירות של בניי מסחר, תעשייה ומשרדים בסמיוכות לנכס כגישה מועדף לנכס מניב, תוך ביצוע התאמות שימושיות כגון: מיקום, שימוש, מצב הנכס וכו', תוך התחשבות בתקופת החוזה.

9.14 **МИסוי** - שומתנו אינה כוללת הפחתה לימי, שיקול המס הינו סובייקטיבי למוכר וללקוח.

9.15 **מע"מ** - ההערכה והנתונים אינם כוללים מע"מ.  
9.16 **עסקאות ומידע שוו**: בשל מיעוט עסקאות ונתוני השוואה מהסביבה הקרויה, התבסנו בהערכתנו על נתוני השוואה ודמי שכירות מקובלם מאזור הצפון תוך ביצוע התאמות נדרשות לשוו, להלן נתוני ההשוואה:

**א.ת קצרים**: בהתאם לתוצאות מכרז רמי' מס' 435/2021, שפורסם ביום 28/02/2022 בוגש 201000, חלקה (בחלק) 8, קצרים, מגרש 242 (לפי תוכנית 9-0511089 (220-0511089) ביעוד לתעשייה, שטחו :

5,073 מ"ר. להלן ניתוח שווי דונם תעשייה:  
בהתאם להצעה הזוכה, מחיר הקרקע + פיתוח הינו : 7,487,555 ₪, משקף כ-000 1,470,000 ₪/דונם.  
בהתאם להצעה השנייה, מחיר הקרקע + פיתוח הינו : 4,643,110 ₪, משקף כ-000 915,000 ₪/דונם.  
ממוצע ההצעות משקף כ-000 1,200,000 ₪ לדונם תעשייה.

בהתאם להוראות תוכנית מס' 220-0511089, מגרש 242 ביעוד תעשייה.

**זכויות הבניה** הון סה"כ 125% (85% עיקרי + 40% שטחי שירות) ב-3 קומות.

**השימושים המותרים**: תעשייה, אחסנה ושירותים לוגיסטיים העומדים בדרישות תכניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ולמתקני שירותים כגון: משרדים, מחסנים, מתקנים הנדסיים.

**בתא שטח 242 יותר בוסף לשימושים המפורטים לעיל מכון טסטים.**

**עסקת מכר - פארק צבאים**: בהתאם למידע שנמסר לנו ע"י יזמים מקומיים (העסקה טרם דוחה במידע נדל"ין - רשות המיסים), בוצעה עסקת מכר בפרויקט בנובמבר 2022 בפארק צבאים, בוגש 22776, חלקה 24, מגרש 309A שטחו כ-2.65 דונם עלייו בניין מלאכה המשמש כמוסך בשטח של כ-700 מ"ר, המפרויקט נמכר תמורת 5,500,000 ₪ + מע"מ. להערכתנו, לאחר ניכוי תרומות המוחברים מתקבלת יתרת שווי קרקע בטוחה של כ-000 3,600,000 - 3,400,000 ₪, המשקפת שווי בטוחה של 1,300,000 - 1,200,000 ₪ לדונם.

**אזור תעשייה גן נו** : בהתאם להסכם מכירת השמור בתיקי משרדנו, בנובמבר 2021, נמכר בא.ת גן נר מגרש ריק ופנוי בשטח של 1,827 מ"ר ביעוד תעשייה, תמורת סכום של 2,400,000 + מע"מ. סכום זה משקף שווי של כ-3.3 מיליון ₪/דונם (לפני התאמות).

עמוד 37 מתוך 47

מספר תיק: 38/3/230157

❖ **עלות תרשicha/عين יעקב - א.ת אריאל שרון** : בהתאם לתוכאות מכרז רמ"י מס' 331/2021 מיום 29/12/2021, בגוש 18145, חלקות 30,33,34 ו-34, מגרשים 33 ו-34 לפי תוכנית ג' 21618 ביעוד לתעשייה (זכויות בניה: 80% עיקרי, 40% שירות, 40% ש"ש מתחת לכינסה הקובעת), בסקול הצעה הראשונה והשנייה, שווי לדונם תעשייה נע בטוח של 800,000 - 900,000 ₪/לדונם כולל פיתוח.

**הבהרה שלנו** – נכון למועד המכרז אוצר התעשייה אינו מפותח ואין זמין לבניה.

❖ **שגיא 2000 - מ.א עמק יזרעאל** : בהתאם לתוכאות מכרז רמ"י מס' 234/2023, מיום 20/12/2023 בגוש 17198, חלקה 11, בא.ת שגיא 2000, מגרשים 315-314, 311-310 (לפי תוכנית 254-0393223) ביעוד לתעשייה, להלן ניתוח תוכאות המכרז:

ניתוח מכרז רמ"י - מס' 234/2023 - מ.א יזרעאל, בא.ת שגיא 2000 (דצמבר 2023)							
מגרש	שטח	מחיר קרקע	הוצאות פיתוח	מחיר כולל פיתוח (הצעה זוכה)	יעוד המגרש	שם האוזנה	שווי לדונם
310	6,514 מ"ר	12,481,818 ₪	2,519,896 ₪	15,001,714 ₪	תעשייה	אורוון תעשיות 18 בע"מ	2,302,996 ₪
311	5,373 מ"ר	7,679,913 ₪	2,078,507 ₪	9,758,420 ₪	תעשייה	נווראי ניהול אחזקות בע"מ	1,816,196 ₪
314	3,968 מ"ר	7,167,000 ₪	1,534,993 ₪	8,701,993 ₪	תעשייה	נחי"ש סעד ושות' בע"מ	2,193,043 ₪
315	3,815 מ"ר	4,123,456 ₪	1,475,806 ₪	5,599,262 ₪	תעשייה	נסגריית גירג'י. כ בע"מ	1,467,696 ₪
<b>ממוצע שווי לדונם</b>							
<b>1,944,983 ₪</b>							

#### התוצאות שלנו:

- ❖ המגרשים ביעוד לתעשייה עפ"י תב"י 0393223-254. זכויות בניה: 70% עיקרי, 30% שירות, 80% ש"ש מתחת למפלס הקרקע, תכנית: 50%.
- ❖ **שימושים**: תעשייה לסוגיה, מעבדות, מכוני מחקר, מבני מלאכה, לרבות שימושים נלוויים, כגון: אחסנה סגורה בשטח המגרש ולשימוש התעשייה בלבד (לא יותר אחסנה פתוחה). משרדים בתוך שטחי מפעל. מתקנים הנדסיים ומתקני עזר נלוויים, כולל תחנת טרנספורמציה. מבנים ושירותיים לרוחות העובדים. יותר מעבר קווי תשתיות ציב/orיות.
- ❖ לא יותר השימושים הבאים: בתיה יציקה ומפעלים למכותות ולכיפוי מתקנות, ו/או טיפול שטח כימיים, משחחות ומפעלים לטיפול בפסולת, ייצור ואחסנה של חומרי הדבשה, תעשיית מוצריים רדיואקטיביים, ייצור ואחסנה של חומרי נפץ. שימושי תעשייה בעלי פוטנציאלי זיהום מि תחום והשימושים המפורטים בסעיף 29 לתק"א 34/ב/4.

מספר תיק: 38/3/230157

❖ **א.ת קדמת גיליל:** בהתאם לתוצאות מכרז רמ"י מס' 385/2021, מיום 23/01/2022 בוגש 15244,  
חלקה 108 וגוש 15773, חלקות 12 ו-31, בא.ת קדמת גיליל, מגרשים 14, 16-21 (לפי תוכנית  
ג/15566) ביעוד ל תעשייה משולב מסחר, להלן ניתוח שווי לדונם:

הערות	זוכה	מחיר לדונם כולל פיתוח	ממוצע שנייה + שלישית + רביעית	מחיר כולל פיתוח	מחיר קרקע	שטח	מגרש
המגרשים בפתח אזור התעשייה בחזיות לבנייש 77	אליהו עבודות עפר	₪ 3,145,264	₪ 9,127,605	₪ 15,024,927	₪ 13,250,000	4,777	14
	אליאכיקי פיתוח	₪ 2,272,354	₪ 14,339,192	₪ 16,042,818	₪ 13,419,626	7,060	16
	עמנואל ובניו	₪ 2,471,124	₪ 12,560,048	₪ 14,270,741	₪ 12,125,000	5,775	17
	עמנואל ובניו	₪ 2,551,113	₪ 11,446,708	₪ 14,250,517	₪ 12,175,000	5,586	18
	אליהו עבודות עפר	₪ 2,141,164	₪ 11,176,217	₪ 11,821,366	₪ 9,770,000	5,521	19
	אליהו עבודות עפר	₪ 2,142,215	₪ 13,133,738	₪ 13,973,666	₪ 11,550,000	6,523	20
	אליהו עבודות עפר	₪ 2,648,253	₪ 8,620,992	₪ 10,068,659	₪ 8,656,000	3,802	21
		₪ 2,481,641	שווי ממוצע לדונם (הוצאות זוכות)				
		₪ 2,335,022	שווי ממוצע (לא חריגים)				
		ההוצאה הזוכה עומדת על כ-3.1 מיליון ₪/לدونם	הבהרה				

#### התוצאות שלנו:

- ❖ המגרשים ביעוד ל תעשייה ומסחר עפ"י תב"ע ג/15566. זכויות בניה: 70% עקר, 10% שירות, 50% ש"ש מתוך מפלס הקרקע.
- ❖ השימושים ל תעשייה יהיו כמו באזורי תעשייה, כמו כן באזורי זה שימוש למסחר בהיקף שלא עולה על 15% מזכויות הבניה. מיקום המסחר יהיה חלק מהמבנה התעשייתי בלבד, הייעוד המסחרי יהיה למטרת התוצרת התעשייתית (חניות מפעל).
- ❖ **א.ת קדמת גיליל:** בהתאם למידע השמור בתיקי משרדנו, נחתם הסכם פיתוח מהוון בנוגע למגרש מס' 214 (עפ"י תוכנית 206-0733352), גוש 15773, חלקות 12 ו-31 (בחלק), שטח של כ-2 דונם ביעוד תעשייה, בהתאם להסכם הפיתוח השווי המלא (הערך היסודי של המגרש) הינו כ- 3,560,000 ₪ (כולל פיתוח), השווי משקף כ- 1,780,000 ₪ לדונם.
- הבהרה:** המגרש ביעוד תעשייה, עתירת ידע, מלאכה, אחסון, מעבדות וכו'. זכויות בניה של כ- 120% (80% עקר + 40% שירות).

מספר תיק: 38/3/230157

### מגמת עליית ערבי שווי אחסנה ולוגיסטיקה, שנים 2023-2022 :

המגמה החיובית של ביקושים מהשנים האחרונות המשכט, במספר ענפים העיקריים: חותם שרתים, קמעונאות ומזון מהיר, מוצריים רפואיים ותרופות וכן קמעונאים המפעלים פלטפורמה למכירות אונליין. גורם נוסף שמשפיע על הביקושים לשטחי לוגיסטיקה נובע מהביקושים לשטחי מגורים ומשרדים באזורי מרכז הארץ, וכן מתוספת באחזוי הבניה הניתנת על ידי רשותות באזוריים אלה הגדיל בביקושים לשטחי אחסנה בשנים האחרונות ממש גם השנה. הביקושים לשטחי אחסנה תודלקו על ידי מגמת הגדיל העקב במסחר אונליין, שהואץ בעקבות הקורונה. ענפים מסוימים אף חוו גידול משמעותי בתחום זה, בעיקר בתחום המזון – קמעונאות ומזון מהיר (משלוחים), מוצריים רפואיים ותרופות, וכן קיימונאים המפעלים פלטפורמה למכירה אונליין. הגידול בביקושים בענפים אלו מצריך שטחי אחסנה והפצה בהיקפים גדולים והולכים. גורם נוסף שמשפיע על הביקושים לשטחי לוגיסטיקה נובע מהביקושים לשטחי מגורים ומשרדים באזורי מרכז הארץ, וכן מתוספת באחזוי הבניה הניתנת על ידי הרשותות באיזוריים אלו. כתוצאה לכך, נוצרה מגמה של יציאת מפעלים ושטחי אחסון ממרכז הארץ לפריפריה, לטובת מגדלי מגורים ומשרדים שתופסים את מקומם של המפעלים ושטחי האחסון במרכז. כתוצאה מהסיבות לעיל וכן מכיוון שהתחום הלוגיסטי צורך מרכיב גבוה של קרקע ביחס למגורים אחרים (המאפיינים בבניה רוויה), חווינו השנה עליות בשיעורים של עד עשרות אחוזים במחירים הקרים והמבנים לתעשייה ולוגיסטיקה. מחירים מרכזיים לוגיסטיים עלו לטווח של 11,000 – 13,000 ₪ למ"ר בקומת קרקע במבנה חדש במרכז הארץ ובקרבת מבני הראשיים ובין 4,500 – 5,000 ₪ למ"ר Class A למבני B במקומות פריפראליים. דמי השכירות לבני לוגיסטיקה והתעשייה על כ-50-65 ₪. למ"ר באזורי המרכז, וכ-35-25 ₪ למ"ר בפריפריה. דמי השכירות בתחום עומדים על כ-7%-6% למבנים חדשים באזורי "פריים", וכ-7%-6% באזורי פריפריה, בהתאם לסוג, איכות ומיקום הנכסים.

**מבט לעתיד:** גידול האוכלוסייה בישראל, בשילוב עם הגדיל במסחר אונליין, צפוי לתרום להמשך הביקושים לשטחי לוגיסטיקה. ביום קיימים ביקושים משמעותיים לרכישת קרקעות לתעשייה ולוגיסטיקה ברחבי הארץ, ומהיר הקרקעות עלולים להתמדד. קיימת מגמה של צמצום פעורי מחירים גם במקומות שחוו ביקושים נמוכים יחסית ביחס לסביבתם. כדוגמה נציין שמחורי המגרשים בבית שימוש עלו בחודשים האחרונים למחיר של כ- 4 מיליון ₪, בהשוואה ל- 2.5 מיליון ₪ לדונם בשנת 2020. באשר לסייעונים - השקל החזק והעליה בדמי השכירות פוגעים ברוחניות וביכולת התחרותיות של התעשייה המקומית. סגירת קווי יצור לא רוחניים עלולה לצמצם את הביקושים לבני תעשייה, ולהוביל לקיטוע בביקושים לבני תעשייה. להערכתנו, בעקבות עליית הריבית המשקיעים יתאפשרו לבצע עסקאות בתשואה של פחות מ-6% כפי שראינו עד כה, וכן תשואות העסקאות יטפסו כלפי מעלה, אם כי באופן מתוון עקב רמת הביקושים הגבוהה.

מספר תיק: 38/3/230157

- ❖ **נתוני שווי – תעשייה, מסחר ותעסוקה**
- ❖ **להלן סקר מחיריים / דמי"ש פארק אדיסון (2023)**: תימוכין למידע נמסר מאט מנהל פארק התעסוקה בשלבי שנות 2023:

מלאכה	תעשייה	משרדים	מסחר		דמי שכירות בסיסיים (₪/מ"ר)	דמי שכירות
			מזון	אופנה, ספורט		
20	22	45	70	90		
18	18	30	60	65	min	
25	25	60	80	110	max	
ככל שטח השכירות שלה על 1000 מ"ר - דמי השכרות ישאפו לערך התיכון	ככל שטח השכירות שלה על 3000 מ"ר - דמי השכרות ישאפו לערך התיכון	ככל שטח השכירות שלה על על 300 מ"ר - דמי השכירות ישאפו לערך התיכון	ככל שטח השכירות שלה על על 500 מ"ר - דמי השכירות ישאפו לערך התיכון		גודל המבנה	
במבנה שגבשו משל ל- 6 מטר דמי השכירות ישאפו לערך העליון	במבנה שגבשו משל ל- 6 מטר דמי השכירות ישאפו לערך העליון	ככל און השפעה. במקורה ישימושים קומת גלויה - דמיה"ש בין שטח הגלליה יהו בשיעור של 50%	ככל און השפעה. במקורה ישימושים קומת גלויה - דמיה"ש בין שטח הגלליה יהו בשיעור של 50%		גובה המבנה	פרמטרים
	הנכש מושבר לשוכר עם התאמות	שפישו על עלות שכירה"ד. באופן עקרוני על כל השכינה של 1000 ש"מ למ"ר שכירה"ד עלה בכ. 30 ש"מ למ"ר	התאמות מיוחדות בנכש (מושבר למעספה)		דמי ניהול (₪/מ"ר)	
61%	52%	24%	15	23%	שיעור תפוצה	

#### ❖ **להלן נתוני שכירותיätzורי תעשייה בצפון**

✓ **אזור התעשייה קדמת גליל**: עפ"י מידע הקיים במשרדיינו, ביום 08.04.2021 נכרת חוזה שכירות עבור מבנה למטרת "מוסך". תקופת השכירות הנה 5 שנים + תקופת אופציה של 5 שנים נוספת. דמי השכירות החודשיים בתקופת האופציה הנם 28 /₪מ"ר.

✓ **עפ"י** מידע הקיים במשרדיינו, חלק מבנייה תעשייה בשטח בניוי של כ- 1,600 מ"ר מושכר למטרת "משרד ומעבדות" עבור 32 /₪מ"ר + מע"מ, לפחות 5 שנים בשכירות מתחדשת עד סוף שנת 2025.

✓ **אזור התעשייה מבואות הגלבוע**: עפ"י העתק הסכם שכירות בלתי מוגנת הקיים במשרדיינו, שנכרת ביום 15.08.2023, מושכר מבנה לוגיסטי, בשטח בניוי של כ- 1,137 מ"ר, בתחום מגרש שטחו כ- 2,224 מ"ר. תקופת השכירות הנה ל- 5 שנים, החל מיום 07.08.2023 ועד ליום 06.08.2028 תקופת אופציה לפחות 5 שנים נוספות. דמי השכירות לפחות 3 שנים הראשונות הנם 35 /₪מ"ר + מע"מ. לפחות השנתיים הנוספות של יתרת תקופת השכירות הראשונה דמי השכירות החודשיים הנם 36 /₪מ"ר + מע"מ, בתוספת הצמדה למדד.

#### ❖ **נתוני שווי - תחנות תדלק**

✓ **שכירות תחנות דלק**: תחנת הדלק שבנדון הינה תחנת תדלק קטנה עם שטחי מסחר נלוויים, בשנים 2020-2022 נתוני מכירת הדלקים היו עד 300 ק"ל בחודש. התחנה פועלת מזהה-7 שנים וע"פ ההסכם הקיים המועד לחישוב תחילת תקופת השכירות הינו 01/11/2015, משםעו שכןן למועד הקובלע נותרו כ-17 שנים לתום תקופת השכירות, לאחר ודמי השכירות המשתלמים בפועל הינם דמי שכירות ראיים, בתיחס השווי דמי השכירות הווינו לצמצמות. להלן מספר נתוני השוואה בהם נזורנו:

עמוד 41 מתוך 47

מספר תיק: 38/3/230157

- ✓ **תחנת "טן" מרכז העיר, עפולה** - משולמים דמי השכירות בסך של 16,965 ₪/חודש. לא ידועים לנו נתונים המכירה. מדובר בתחנת תדלוק קטנה.
- ✓ מתחם תחנת תדלוק בעפולה הכלל תחנת תדלוק מכון שטיפה וחנות נוחות (כל הפרטים במשרדו) מושכר לפי דמ"ש של 26,000 ₪ בחודש החל מינואר 2010 למשך 5 שנים ועוד 3 תקופות אופציה של 5 שנים לפחות שכבירות של 28,600 ₪/חודש. התחנה מושכרת מהתחלת הפעילות ועד היום לאותו שוכר.
- ✓ بتاريخ 11/03/2018 נמכרה תחנת דלק ביציאה מעפולה לכיוון כפר תבור, אזור התעשייה עפולה עילית, תחנת פעללה הכוללת בנוסף נוחות, בית קפה ומשרדים המוכרטת כ - 275 ק"ל בחודש לפי 11,000,000 ₪. התחנה מושכרת בחוזה ארוך טווח לפי 60,000 ₪ בחודש (לא כולל בית הקפה).
- ✓ מתחם תחנת תדלוק קטנה הכלל תחנת תדלוק של חברת "טן" וחנות נוחות בגוש 19260 חלק מחלוקת 11 בכפר סאלמה הושכרה לפי דמ"ש של 17,500 ₪ עד למכירות של 300 ק"ל. תקופת השכירות הינה ל- 10 שנים החל מ 02/03/2020.
- ✓ מתחם תחנת תדלוק קטנה בשטח כולל של כ- 831 מ"ר הכלל תחנת תדלוק וחנות נוחות בגוש 11661 חלק מחלוקת 18 בכביש הסתדרות בחיפה לפי דמ"ש של 20,850 ₪ לחודש, לשנה הראשונה ודמ"ש של 38,000 ₪ לחודש לשאר התקופה, עד למכירות של 250 ק"ל. תקופת השכירות הינה ל- 7 שנים החל מ 01/05/2017 + אופציה של 9 שנים נוספות.
- ✓ **עסקה סונול אלומות + תחנת תדלוק ביבנאל**: בשנת 2018 בוצעה עסקה במסגרת נמכרו ע"י בעליים לكونה אחד, שתי תחנות תדלוק:

  - **תחנה באזור צומת אלומות**: תחנה הכלל שטחי מסחר נלוויים - נמכרה תמורה כ- 6 מיליון ₪ (6-4 משאיות).
  - **תחנה ביבנאל (דור אלון)**: תחנה קטנה (2 משאיות, להערכתנו מוכרטת פחות מ- 150 ק"ל), נמכרה תמורה 2.85 מיליון ₪. בהנחה והתחנה בעלת פוטנציאל מכירות של כ- 150 ק"ל לחודש, ושיעור תשואה של 9.5% לתחנה בנזיה (בשל הסיכון מתחנה קטנה), מתקבל דמ"ש ריאוים בגבולות של כ- 271 אש"ח לשנה וככ- 22.5 אש"ח לחודש לתחנה בנזיה. מתקבל כ- 150 ₪ לק"ל לתחנה בנזיה קטנה.
  - ✓ **חוזה שכירות תחנת דלק**: בהתאם לחוזה שכירות מיום 12/2017 מושכרת תחנת דלק בטירת הכרמל עד ל 12/2020 ללא חנות הנוחות עם אופציה לפי 40,000 ₪/חודש. התחנה עומדת על ממוצע חודשי של כ- 240 ק"ל בחודש.

מספר תיק: 38/3/230157

9. **סיכום:** להלן ערכי השווי שקבענו בערכותנו, לאחר התאמות נדרשות:

- ✓ שווי דונם קרקע לטעייה נע בטווח של 1,000,000-1,100,000 ₪/דונם.
- ✓ דמי המשולמים בפועל (תחנת דלק ושטחי מסחר) הינם דמי שכירות ראויים.
- ✓ דמי'ש ראויים עבור תעשייה קלה (מבנה חדש) 30-35 ₪ למ"ר.
- ✓ דמי'ש ראויים עבור משרדים (מבנה חדש) 45-50 ₪ למ"ר.

9. **מע"מ:** הנתונים שהוצגו בפרק זה וההערכה אינם כוללים מע"מ.

מספר תיק: 38/3/230157

**10. תחטיב אומדן השווי:**

<b>סה"כ שווי</b>	<b>אומדן שווי מגרש'A (35 דונם ברוטו)</b>
₪ 30,850,000	מגרש'A- 30.85 דונם (בנינוי שטח תחנת דלק- 4.15 דונם)
₪ -885,000	הפחתה בגין חידוש חוזה חכירה בשנת 2028 (אומדן תשלום לרימי' דחווי)
₪ -3,519,120	הפחתה בגין דמי היתר והיטל השבה
₪ 26,445,880	<b>סה"כ שווי</b>
<b>סה"כ שווי</b>	<b>אומדן שווי מגרשים ב',ג',ד' (39 דונם - ברוטו)</b>
₪ 35,110,000	מגרשים ב',ג',ד'- 35.11 דונם (בנינוי שטח תחנת דלק- 890 מ"ר ובנינוי מגרש של מבנה תעשייה קלה ומשרדים - כ-3 דונם)
₪ -501,000	הפחתה בגין חידוש חוזה חכירה בשנת 2044
₪ -4,427,280	הפחתה בגין דמי היתר והיטל השבה
₪ 30,181,720	<b>סה"כ שווי</b>
<b>סה"כ שווי</b>	<b>חלק ממגרש'D (ע"פ הסכם חכירה), כ-3 דונם קרקע - שווי מבנה תעשייה קלה ומשרדים (בשלבי בניה), ע"פ גישת היון ההכנסות</b>
₪ 1,634	שטח בניין אקו"ם לחישוב - תעשייה קלה (ק"ק - מקדם 1 + גליה - מקדם 0.7)
₪ 30	דמי שכירות ראויים ל重要指示 קלה (רמת מיעטפת)
₪ 49,034	דמי שכירות חודשיים
₪ 588,412	דמי שכירות שנתיים
₪ 7,355,156	<b>שווי שטח התעשייה - מהוון לצמצמות בשיעור היון (8% - מגלם אי תפוצה)</b>
₪ 1,520	שטח בניין לחישוב - משרדים (קומה'A)
₪ 45	דמי שכירות ראויים למשרדים (רמת מיעטפת)
₪ 68,390	דמי שכירות חודשיים
₪ 820,681	דמי שכירות שנתיים
₪ 10,258,515	<b>שווי שטח המשרדים - מהוון לצמצמות בשיעור היון (8% - מגלם אי תפוצה)</b>
₪ 17,613,671	סה"כ שווי מבנה תעשייה קלה + משרדים כבנייה גמורה (100%)
₪ 8,845,468	<b>סה"כ שווי המבנה במצבו הנוכחי (מגלאם תוספת שווי מרכיב הקרקע), בשלבי הקמת שבד (40%)</b>
<b>סה"כ שווי מס' 105 (32.4 דונם)</b>	<b>אומדן שווי מגרש'A (32.4 דונם)</b>
₪ 31,576,000	מגרש'A, יתרת השטח- 31.576 דונם (בנינוי שטחים שאינם סחרים)
₪ -280,000	הפחתה בגין אומדן תשלום לרימי' עבר או רארקה לחוזה הפיתוח בשל אי עמידה במועד הבנייה
₪ 31,296,000	<b>סה"כ שווי</b>
<b>סה"כ שווי</b>	<b>חלק ממגרש'A, אומדן שווי תחנת הדלק + שטחי המסחר הנלווה</b>
₪ 68,452	דמי שכירות בסיסיים לחודש + דמי שכירות נוספים (הכנסה בפועל)
₪ 821,424	דמי שכירות שנתיים
₪ 10,952,320	<b>שווי לצמצמות לפי דמ"ש ראויים (המתקבלים בפועל), שיעור היון 7.50%</b>

מספר תיק: 38/3/230157

**אומדן שווי מרכיב הזכויות במרקען:**

<u>סה"כ שווי</u>	<u>אומדן שווי כולל</u>
סה"כ שווי המקרקעין (100% מהזכויות במרקען) <b>107,721,468 ₪</b>	
סה"כ שווי בממוצע (74% מהזכויות במרקען) <b>79,714,000 ₪</b>	
<b>סה"כ שווי הזכויות של מזמין השומה בממוצע (1/3 מה% 74 זכויות במרקען) - מועד קבוע 31/12/2023</b> <b>26,570,000 ₪</b>	

**טבלת רגישות להכנסות מתחנת דלק + שטחי המסחר הנלוויים:**

<u>סה"כ</u>	<u>שיעור היון</u>	<u>דמי שכירות לשנה ב ₪</u>	<u>דמי שכירות לשנה ב ₪</u>	<u>דמי שכירות חודשיים ב ₪</u>
<b>11,734,629 ₪</b>	7.00%	<b>821,424 ₪</b>	<b>68,452 ₪</b>	
<b>11,329,986 ₪</b>	7.25%	<b>821,424 ₪</b>	<b>68,452 ₪</b>	
<b>10,952,320 ₪</b>	<b>7.50%</b>	<b>821,424 ₪</b>	<b>68,452 ₪</b>	
<b>10,599,019 ₪</b>	7.75%	<b>821,424 ₪</b>	<b>68,452 ₪</b>	
<b>10,267,800 ₪</b>	8.00%	<b>821,424 ₪</b>	<b>68,452 ₪</b>	

מספר תיק: 38/3/230157

## 11. השומה

11.1 לאור האמור לעיל, בהתחשב בנתוני ההשוואה המפורטים לעיל ובבדיקות מקיפות שערכתי, הנני מעריך את **השווי ההוגן של הזכיות במרקעינו שבנדון לחלוקת היחסי של מזמין השומה**, לאחר הפחתות נדרשות, לצורך הכללתם בדוחותיה הכספיים של החברה, כשהם פנוים ונקיים ממשים, שעבודים, חובות והיטלים זכויות לצד ג', לסק<sup>13</sup>:

**26,570,000 ₪**

**עשרים ושישה מיליון וחמש מאות ושבעים אלף ₪**

11.2 ההערכתה אינה כוללת מע"מ.

### 11.3 העורות:

#### ❖ מיסים ותשולם חובה:

- נכוון למועד הקובלע צפואה חובות מול רמי"י, בשומה הפחתנו את הסכום הצפוי להשתלמות לרמי"י במקרה של הרחבת זכויות בניה בהתאם למצב/חוזה החכירה המקורי ובקרה של חידוש חוזה חכירה בתום תקופת החכירה, הסכומים שהופחטו בוצעו על דרך האומדן, קביעה סופית בהתאם לקביעת שmai רמי"י או מי מטעמה.
- **شומות ועסקאות קודמות** - לא ידוע לח"מ על עסקאות בנכס שבנדון ב- 3 שנים שקדמו למועד הקובלע.

משרדנו ערך שומה לדוחות כספיים מועד קובלע 2022/12, לפיה מרכיב שווי זכויות מזמין השומה במרקעין (לא מגרש מס' 105) הוערך לסק 25,300,000 ₪ + מע"מ.

- להערכתנו צפואה חובות בהitel השבחה בגין תוכנית ג' 12831 שמכוחה ניתן להוציא היתרים, לפיה גדו זכויות הבנייה, בהתאם למידע שקיבלנו מנציג הוועדה המקומית מרגע יואל עמר לא שולם בעבר הitel השבחה להערכתנו צפוי תשלום הitel השבחה בגין מימוש זכויות במגרשים א'-ד' בשטח כולל של כ- 74 דונם. בהערכתנו בוצע אומדן גובה הTEL השבחה צפוי בעת מימוש בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, קביעה סופית בהתאם לקביעת שmai הוועדה.

- **הבהרנה** - הסכומים לעיל הינם אומדן משוער בלבד ואינם מחייבים את הוועדה המקומית ו/או רמי"י. יתכן כי בעת מימוש זכויות בדרך של מכירה/הוצאת יתרה בנייה ו/או בקשה לשימוש חורג תשתנה הדרישת מצד הוועדה או רמי"י.

<sup>13</sup> כאמור, שווי גולמי לפני הפתחה לטיפול הקרקע.

מספר תיק: 38/3/230157

- ❖ אנו מצהירים שאין לנו ולא יהיה לנו כל עניין במרקען שבנדון וכי חוו"ד זו, נערכה בהתאם לכללי שמורות מקובלים ועל פי מיטב ידיעתנו, ניסיונו והכרתנו המڪוציאית. אנו מצהירים שאנו בעלי ידע וניסיון רבניטיים לביצוע הרכבת השווי של נשוא חוות הדעת.
  - ❖ הדוח הוכן על פי תקנות שמאית המקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאית המקרקעין בישראל, לרבות תקן 17.1 - גילוי מיניימאלי נדרש בעבודות שמורות מקרקעין, המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות הערך, שפורסם ע"י מועצת שמאית המקרקעין, הוועדה לתקינה שמאית בחודש אוקטובר 2010 ומחייב את תקן 17 מיום 09/09/2006 וכמו כן תקן חשבונאות מס' 27 - רכוש קבוע: הקובל את מועד ההכרה בנכסים, קביעת ערכם בספרים, קביעת הוצאות פחות והפסדים מירידת ערך.
  - ❖ ביום 7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת פתע על מדינת ישראל שהובילה לפטיחות מלחמת "חרבות ברזיל" אשר עדין נמשכת בימים אלו. הסלמה הלחימה בחזיות הדרומית והצפונית, עשויה להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן, ואולם לא ניתן בשלב זה להעריך את התקף ההשפעה.



עמוד 47 מתוך 47

## **פרק ד' - פרטיים נוספים על החברה**

### תקנה 2ב - הערות שווי

להלן פרטיים בנוגע להערכות שווי מוחותיות בהתאם לתקנה 8(בט) לתקנות ניירות ערך (דווחות תקופתיים ומינדיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"):

נושא הערה	יעתיו הערה
יעקב מאוחד פארק כנרת, חטיבת קרקע ביעוד תעשייה ותchanת דלק באשדות 31.12.2023	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אליל החשבונאות המקובלות, לרבות פחת והפחחות, לא היו מחייבים את שינוי ערבי בהתאם להערכת השווי
107,721 אלף ש"ח, חלק החברה – 26,570 אלף ש"ח 31.12.2022 – 31.12.2023 25,300 אלף ש"ח.	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה זיהוי המעריך ואפיונו דוד שקד ומאור מדר משריד דרורי ושקד שמאים הscalha וניסיון מקצועית: דוד שקד: בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים (הטכניון חיפה), תואר ראשון - בוגר החוג לגיאוגרפיה (אוניב. חיפה), תואר שני - תואר מושיסטר בתכנון ערים ואזרום, הפקולטה לארכיטקטורה (הטכניון חיפה), שמי מקרקעין משנת 1995. מאור מדר: שמי מקרקעין מוסמך, חבר לשכת שmai מרקיעין בישראל, עוסק בתחום שמורות המקרקעין משנת 2009, תואר ראשון במסלול כלכלת ומנהל עסקים (אוניב. חיפה), תואר שני במסלול כלכלת ומנהל עסקים עם התמחות בניהול נדל"ן וشمאות מקרקעין (אוניב. חיפה) למייטב ידיעת החברה לשמאות יש ניסיון בפיתוח שמורות דומות, אין להם תלות בחברה ונינתן להם כתוב שיפוי.
גישת החשווה הישרה למרכיב הקרקע בשלוב עם גישת היוון החכניות לבניה המשחררי.	מודל ההערכה שמערך השווי פועל לפיו
ההערכה הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את בהתאם למוגמות בשוק המקרקעין, תוצאות מכרזים אחרוניים ועליה בבקושים לשטחי לוגיסטיות שווי דוון לתעשייה נאמד בטוח של - 1,100 אלף ש"ח לדונם. בנוסף הערכת שווי כוללת היון הנכונות מבנה מסחרי על חלק מהשטחים, שיעור ההיוון נקבע בהתאם לסקירה מחירים של נכסים דומים ושל השמאים המשלתי. כמו כן, בחרכיה הנוכחיות הובא בחשבון כי ניתן יותר בניה להקמת מבנה בו שתי קומות בשטח של כ- 3,200 מ"ר המיעוד לתעשייה קל ומשרדים והSKUות שונות שבוצעו ביחס לתכנון החקמה.	

נושא ההערכה	עתידי ההערכה
שווים נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כלל החשבונאות המקובלות, לרבות פחית והפחחות, לא היו מחיברים את שינוי ערך בהתאם להערכת השווי	(ראו מכתב הערכה מעודכן המצורף לדוח זה והערכת שווי אשר צורפה לדוח התקופתי לרבעון השני לשנת 2023 <sup>1</sup> .
שווים נושא ההערכה בהתאם להערכת השווי	33,855 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך ואפיונו	ירון ספקטור וגיל סיטון ממשרד ירון ספקטור מאות מקרקעין בע"מ השלחה ונסיון מקצועי :
מודל ההערכה שמערך השווי בעל לפיו	ירון ספקטור : תואר ראשון בכללה ומינהל עסקים (אוניברסיטת בר אילן), תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשוק (אוניברסיטת בר אילן), שמות מקרקעין ניהול נכסים (אוניברסיטת תל אביב), שマイי מקרקעין מוסמך. גיל סיטון : תואר ראשון באנתרופולוגיה ומדע המדינה (אוניברסיטה העברית בירושלים), תואר שני תכnuן עירוני (אוניברסיטה העברית בירושלים), שמות מקרקעין וניהול נכסים (מכילת קריית אונו), שマイי מקרקעין מוסמך. תואר ראשון במשפטים (מכילת קריית אונו) יש ניסוון בביבליות שמות דומות, אין להם תלות בחברה וניתן להם כתוב שיפוט. גישת ההשוואה לנכסים דומים ברי השואה, תוך ביצוע התאמות מתאימות.
הנסיבות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	הנסיבות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי ליום 31.12.2023 : סכום זה נאמד על פי גישת ההשוואה בהתייחס לנתונים צפויים של מספר מרכזיים מסחריים שכונתיים באזור הצפון, מחירים שנסגרו במרקזים, לאחר התאמות נדרשות בשל מיקום, גודל ועיטוי. הערכת השמי נקבעה בהתייחס לנתונים אלה והיא מרכיבת משטח של 7,150 מ"ר עיקרי למסחר ומהיר של 7,000 ש"ח למ"ר עיקרי, כולל פיתוח ולא כולל מע"מ. הנתונים כאמור לא מבאים בחשבון הפחתה של 4% בגין הצורך בהשלמת תקני החניה (שימוש במכפילי חניה בעלות המוערכות נכוון למועד זה בכ- 25 אלפי ש"ח למקומות חניה), ראו גם פירוט בסעיף 1.7.4.24.2 פרק אי' לדוח זה, הנגזרים ממימוש מלאו הזוכיות במרקען.

#### תקנה 9ד - מצבת התחייבויות של התאגיד

מצבת ההתחייבויות של החברה כפי שפורסמה על ידי החברה בסמוך לפרסום דוח התקופתי זה מהוות חלק בלתי נפרד מדויק זה.

#### תקנה 10א' - תמצית דוחות על הרווח והפסד לכל אחד מהרביעונים של שנת 2023 באלפי ש"ח

סה"כ	ס"ה 4	רביעון 3	רביעון 2	רביעון 1	
46,442	6,733	28,379	4,641	6,689	הכנסות
29,987	4,992	16,778	2,805	5,412	עלות הכנסות
<b>16,455</b>	<b>1,741</b>	<b>11,601</b>	<b>1,836</b>	<b>1,277</b>	<b>רווח גולמי</b>
(1,490)	(314)	(622)	(247)	(307)	הוצאות מכירה ושיווק
(10,211)	(2,594)	(2,433)	(2,510)	(2,674)	הוצאות הנהלה וככלויות
7,189	(1,291)	(829)	9,287	22	חלוקת החברה ברוח (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>11,943</b>	<b>(2,458)</b>	<b>7,717</b>	<b>8,366</b>	<b>(1,682)</b>	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
(6,737)	(985)	(1,790)	(2,025)	(1,937)	הוצאות מימון
1,246	322	320	277	327	הכנסות מימון
(5,491)	(663)	(1,470)	(1,748)	(1,610)	הוצאות מימון, נטו
<b>6,452</b>	<b>(3,121)</b>	<b>6,247</b>	<b>6,618</b>	<b>(3,292)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה</b>
(1,784)	78	75	(1,937)	-	מיסים על הכנסה
<b>4,668</b>	<b>(3,043)</b>	<b>6,322</b>	<b>4,681</b>	<b>(3,292)</b>	<b>רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה</b>

<sup>1</sup> אשר פורסם במגנא ביום 24.10.2023 (מספר אסמכתא 118413-01-2023) ונכלל בזאת על דרך הפניה ("דוח התקופתי לרבעון השני לשנת 2023").

#### **תקנה 10ג' - שימוש בתמורות ניירות הארץ**

במהלך תקופת הדוח התקבלה יתרת תמורת ההנפקה<sup>2</sup>. נכון למועד פרסום הדוח, נעשה שימוש בתמורת ההנפקה באופן הבא: כמיליון ש"ח בגין הוצאות הנפקה, כ- 7 מיליון ש"ח לפירעון יתרת ממון שלמים ההוון בפרויקט Rezort כפר אהרון - נס ציונה<sup>3</sup> והיתרה למימון פעילותה השוטפת של החברה (לרבות סך של כ- 4.8 מיליון ש"ח כהון עצמי לפרויקט במגדל העמק, סך של כ- 1.75 מיליון ש"ח כהון עצמי לפרויקט בשלומי, סך של כ- 2.8 מיליון ש"ח כהון עצמי לפרויקט Rezort כפר אהרון - נס ציונה וסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח כהון עצמי לפרויקט קריית ההגנה רחובות).

<sup>2</sup> לפרטים נוספים ראו דיווחים מיום 19.9.2023 (מס' אסמכתא 108015-01-2023) ומיום 23.10.2023 (מס' אסמכתא 2023-01-118245) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

<sup>3</sup> לפרטים נוספים ראו סעיף 2.5(א) לפרק ה' לתשקיף החברה.

**תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות(Cluster) המוחזקות במישרין על ידי החברה לתאריך הדוח על המ Zub כבפני**

להלן יובאו פרטים בדבר חברות בנות וכלולות מהוויות פעילות (המוחזקות במישרין על ידי החברה) נכון ליום 31.12.2023 :

שם חברת הלוואות ושטרני הון יתרה תנאי מימון	באפלוי ש"ח הלוואות ושטרני הון יתרה תנאי מימון			המניות \ מכח הצבעה \ סמכות למננות דילקטוריים	מחזיקים אחרים בلمعلاה מ- 25% מהן הminutes \ מכח הצבעה \ סמכות למננות	שיעור אחזקה בסמכות למננות ב痴בעה דילקטורים			סה"כ ע.ג. של המניות המוחזקות	מספר הminutes המוחזקות	סוג מניות	שם חברת
	היקף ההשקעה	יתרה	ב痴בעה			ב痴בעה	ב痴בעה	ב痴בעה				
	יתרה	תנאי מימון	ב痴בעה			ב痴בעה	ב痴בעה	ב痴בעה				
ללא ריבית וללא תאריך פירעון	50	17,534	-	grpfit הנדסה אזרחית ועובדות ציבוריות בע"מ	ראו סעיף 1.7.4.24(א)(5) לפרק אי לדוח התקופתי	33.3%	3.33	333	רגילות	גופית ישודות יזום ובנייה בע"מ		
	-	-	-	-	100%		100	100	רגילות	ע.ג. ישודות איתנים ביצוע בע"מ		
	3,719	(180)	-	ראם יוזם נדל"ן בע"מ (לשעבר: אי אר אל רם נכסים השקעות מיזמים ונדלן בע"מ)	ראו סעיף 1.6.6.4.(2) לפרק אי לדוח התקופתי לשנת 2022	50%	שותפות כללית			יסודות אל רם שלומי		
	4,054	795	-	יעקובוב ארקיי אברהם	ראו סעיף 1.7.4.21(3) לפרק אי לדוח התקופתי	50%	500	500	רגילות	א.ג.ע.ז. ישודות איתנים (2014) בע"מ		
	6,139	7,620	-	Յואב טל השקעות בע"מ (יסודות תל מגידו מניבים ומגורים בע"מ הינה השותף הכללי)	ראו סעיף 1.6.5.(א)(1) לפרק אי לדוח התקופתי לשנת 2022	50.1%	שותפות מוגבלת			יסודות תל מגדל העמק		
ה haloaha מושאת ריבית של 4% וללא תאריך פירעון	1,927	2,388	-	אחזקות אורחן מגידו אגדה שיתופית חקלאית בע"מ	ראו סעיף 1.7.4.22 לפרק אי לדוח התקופתי לשנת 2022	37% (בשרותו)	שותפות כללית			טל יסודות מגידו מרכז מסחרי		

**תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות(Cluster) המוחזקות בתקופת הדוח**

במהלך תקופת הדוח לא חלה שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות(Cluster) המוחזקות.

**תקנה 13 - הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהוותקנות במישרין על ידי החברה והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)**

להלן פרטים אודות רוחחין והפסדיין של חברות בנות וקשריות המהוותקנות בקבוצה לשנים 2022 ו- 2023 וכן פרטיים אודות הדיבידנד, הריבית ודמי ניהול שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבל מכל אחת מהחברות הנ"ל לגבי התקופות הנ"ל.

שם החברה	תקופה	תיאור עיקרי עסקוקיה	רווח (הפסד) כולל אחר	רווח (הפסד) לפני מס	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית
גראופית יסודות ייזום ובניה בע"מ	שנת 2023	ראו סעיף 1.7.4.26 לפרק Ai' לדוח התקופתי	1,420		-	-	-
	שנת 2022						
ע. יסודות איתניים ביצוע בע"מ	שנת 2023	ראו סעיף 1.6.2.3 לפרק Ai' לדוח התקופתי	(917)		-	1,530	-
	שנת 2022						
יסודות אל רם שלומי	שנת 2023	ראו סעיף 1.6.6.4.1 לפרק Ai' לדוח התקופתי לשנת 2022	(188)		-	1,070	-
	שנת 2022						
א.ג.ע.ז. יסודות איתניים (2014) בע"מ	שנת 2023	ראו סעיף 1.7.4.23 (3) לפרק Ai' לדוח התקופתי	(930)		-	134	-
	שנת 2022						
טל יסודות מגידו מרכז מסחרי	שנת 2023	ראו סעיף 1.7.4.22 לפרק Ai' לדוח התקופתי	(655)		-	-	46
	שנת 2022						
יסודות טל מגדל העמק	שנת 2023	ראו סעיף 1.6.5 לפרק Ai' לדוח התקופתי לשנת 2022	15,267		-	-	-
	שנת 2022						

**תקנה 14 - רשימת הלוואות**

מתוך הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה.

**תקנה 20 - מסחר בבורסה**

בתקופת הדוח, לא נרשם למסחר ניירות ערך של החברה ולא חלו הפסיקות מסחר בניירות הערך של החברה.

### **תקנה 21 - תגמולים לבניין ולנושא משרה בכירה**

להלן יפורטו (באלפי ש"ח), התגמולים שניתנו בגין שנת 2023 : (א) לכל אחד מכהן בתפקידו בין נושא המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, על ידי החברה או על ידי אחר, (ב) לכל אחד משלושת נושא המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה (אשר לא נמנעו על חמישה מבעלי התגמולים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל) אשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה, ו- (ג) לכל אחד מבניין העניין בחברה (אשר לא נמנעו עם מקבלי התגמולים הנזכרים (א) ו- (ב) לעיל), אם התגמולים ניתנו להם על ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שניתנו לבניין תפקידיים בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם מתקיים יחסי עובד-עובד ובין אם לאו ואף אם בניין העניין אינם נושא משרה בכירה.

סה"כ	תגמולים אחרים				תגמולים עבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר (רכיב גמול דירקטוריום)	דמי שכירות	ריבית	אחר	عملיה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשומות מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בתאגיד	הייקן משרה	תפקיד	שם	
1,200	-	-	-	-	-	-	1,200	-	-	-	85%	100%	יו"ר דירקטוריון	עופר זרף	
1,200	-	-	-	-	-	-	1,200	-	-	-	15%	100%	מנכ"ל מנכ"ל	עומר יჩימוביץ	
869	-	-	-	95	-	-	-	-	-	774	-	100%	סמכילית כספים	שלומית טיב	
466	-	-	-	54	-	-	-	-	-	412	-	100%	סמכיל תכנון ופיתוח עסקי	אלירן זהר	
793	-	-	-	70	-	-	-	-	-	723	-	100%	מנהל ביצוע פרויקטים בחברת בת	ינון דמארי	

(1) מר עופר זרף ("עופר"), מכון כיו"ר דירקטוריון פעיל, במשרה מלאה, בהתאם להסכם שירותים בין החברה לבין תאגיד בעלותו ובשליטתו המלאה, לפיו בתמורה להעמדת שירותים ניהול לחברה לשנת 2023 היה עופר זכאי לتمורה חודשית בסך של 100,000 ש"ח בתוספת מע"מ.<sup>4</sup>

מעבר לכך, רכשה החברה עבור עופר רכב בסך של כ- 313 אלף ש"ח, כאשר לצורך מימון רכישתו לוותה סך של 273 אלף ש"ח מתאגיד בנקאי ("הבנק"), אשר בהתאם להסכם בין עופר לחברה, התחייב עופר לפrouט את ההלוואה לחברה, בתנאי גב-אל-גב לתנאים מול הבנק, עם זכות לפירעון מוקדם ללא כניסה או עמלה. בשנת 2023 נפרעה ההלוואה במלואה.

מעבר לכך, נכלל עופר בפוליסת בייטוח אחריות הדירקטוריים ונושאי המשרה בחברה והינו זכאי לקבלת כתבי פטור ושיפוי למפורט בס"ק (י) ו- (יא) לתקנה 22 להלן. פרטים בדבר יתרותם עם צדדים קשורים ובעלי עניין, לרבות עתודה לפיצויים לעופר, ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים.

(2) מר עומר ייחומוביץ ("עומר"), מכון כמנכ"ל החברה, במשרה מלאה, בהתאם להסכם שירותים בין החברה לבין תאגיד בעלותו ובשליטתו המלאה, לפיו בתמורה להעמדת שירותים ניהול לחברה לשנת 2023 היה עומר זכאי לتمורה חודשית בסך של 100,000 ש"ח בתוספת מע"מ.<sup>5</sup> החברה רכשה עבור עומר רכב באמצעות הלוואה שנטלה מהבנק (סך של 164 אלף ש"ח מתוך הקرون, בתוספת ריבית, נפרע בתשלומיים חדשניים עד לחודש פברואר 2026 ובמועד זה תיפרע גם יתרת הקрон (109 אלף ש"ח) בתוספת ריבית) ("ה haloah"), אשר עומר התחייב לפrouט, בתנאי גב-אל-גב לתנאים מול הבנק, עם זכות לפירעון מוקדם ללא כניסה או עמלה. מעבר לכך, נכלל עומר בפוליסת בייטוח אחריות הדירקטוריים ונושאי המשרה בחברה והינו זכאי לקבלת כתבי פטור ושיפוי למפורט בס"ק (י) ו- (יא) לתקנה 22 להלן.

يُؤكן כי ביום 1.1.2021, התקשרה החברה עם ענוהה השקעות בע"מ (חברה בעלותו המלאה של עומר ("ענוהה")) בהסכם לפיו, בהמשך להעמדת הלוואות בעליים לחברה מעות לעת על ידי ענוהה, שייתרתו ליום 1.1.2021 הייתה כ- 954 אלף ש"ח ("הלוואות הבעלים"), הוסכם להמיר את הלוואות בעליים לשטר הון, שכךומו לא יהיה צמוד ולא ישא ריבית או תשואה כלשהי, ומועד פרעונו לא יהיה לפני חמיש שנים ("תקופת המינויים"), כאשר החברה תהא רשאית לפrouט את סכום שטר ההון בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובבדב שיהיא זה לאחר תום תקופת המינויים. פרעונו של סכום שטר ההון יהיה נדחה בפני התחייבויות אחרות של החברה וקודם רק לחלוקת עודפי הרכוש בפирוק.

(3) גבי שלומית טיב ("שלומית") מכנהו כסמנו"לית הכספיים של החברה במשרה מלאה. מעבר לשכר המפורט בטבלה לעיל, זכאית שלומית לתנאים סוציאליים, הכוללים בעיקר הפרשות לקרן פנסיה או בייטוח מנהלים או קופת גמל, קרן השתלמות,ימי מחלת על פי דין, 20 ימי חופשה בשנה, טלפון וכןרכב צמוד לרבות גילום תשומתי מס הכנסת הנובעים מהשימוש בו. ההסכם עמה ניתן לסויים על ידי כל אחד מהצדדים בהודעה מוקדמת בכתב של 45 ימים מראש. מעבר לכך, נכללת שלומית בפוליסת בייטוח אחריות הדירקטוריים ונושאי המשרה בחברה והינו זכאי לקבלת כתבי פטור ושיפוי למפורט בס"ק (י) ו- (יא) לתקנה 22 להלן.

(4) מר אלירן זוהר ("אלירן") מכון בחברה כסמנו"ל תוכנו ופיתוח עסקיו במשרה מלאה. על פי ההסכם ההעסקה בין אלירן לחברה, מעבר לשכר המפורט בטבלה לעיל, זכאי אלירן לתנאים סוציאליים, הכוללים בעיקר הפרשות לקרן פנסיה או בייטוח מנהלים, קרן השתלמות,ימי מחלת על פי דין, 22 ימי חופשה בשנה, טלפון וכןרכב צמוד לרבות הוצאות אחזקת. ההסכם ניתן לסויים על ידי כל אחד מהצדדים בהודעה מוקדמת בכתב של 30 ימים מראש. מעבר לכך, נכלל אלירן בפוליסת בייטוח אחריות הדירקטוריים ונושאי המשרה בחברה והינו זכאי לקבלת כתבי פטור ושיפוי למפורט בס"ק (י) ו- (יא) לתקנה 22 להלן.

(5) מר ינון דמארי ("ינון") מכון כמנהל ביצוע פרויקטים בחברת הבת ע.ע. יסודות איתנים (ביצוע בע"מ ("יסודות ביצוע") במשרה מלאה. על פי הסכם ההעסקה בין ינון ליסודות ביצוע, מעבר לשכר המפורט

<sup>4</sup> פרטיים נוספים וראו דיווח מיידי מיום 28.12.2022 (מספר אסמכתא 157183-01-01-2022) אשר נכלל בזאת על דרך ההפנייה.  
<sup>5</sup> ראו ה"ש 1 לעיל.

בטבלה לעיל, זכאי ינון לתנאים סוציאליים, הכוללים בעיקר ביטוח פנסיוני, קרן השתלמויות, 23 ימי חופשה בשנה, וכן לרכיב צמוד לרבות הוצאות אחזהה. ההסכם ניתן לשימוש על ידי יסודות ביצוע בהודעה מוקדמת בכתב של 30 ימים מראש. מעבר לכך, ככל ינון בפוליסת ביטוח אחריות הדירקטוריים ונושאי המשרה בחברה והינו זכאי לקבל כתבי פטור ושיפוי כמפורט בס"ק (א) ו-(יא) לתקנה 22 להלן.

(ג) התשלום הכלול ששילמה החברה בגין גמול דירקטוריים לדירקטוריים החיצוניים והדירקטוריית הבלתי תלואה בשנת 2023 הינו כ- 123.5 אלפי ש"ח.<sup>6</sup>

#### **תקנה 21 א - בעלי שליטה**

בעל השליטה בחברה הינו מר עופר זרף.

#### **תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה**

(א) **תנאי כהונתו והעסקתו של מר עופר זרף :** פרטים בדבר תנאי כהונתו והעסקתו של מר עופר זרף, בעל השליטה בחברה, ראו סעיף (1) לתקנה 21 לעיל.

(ב) **הסדר תיחום פעילות :** ביום 16.5.2022 התחייב מר עופר זרף, בעל השליטה בחברה, באופן חד צדי כלפי החברה, כי החל ממועד השלמת ההנפקה על פי תשקיף החברה, וכל עוד הינו בעל שליטה או נושא משרה בחברה, הוא לא יעסוק בין במישרין ובין באמצעות תאגידיים בשליטתו (למעט באמצעות החברה) בפעילויות נדל"ן יזמית ונדל"ן להשקעה בישראל, בה עסקת החברה נכוון למועד זה, קרי, לא יבצע עסקה חדשה בתחום הפעילות הנ"ל אלא אם כן יפנה לחברה בהצעה כי היא תבצע את העסקה ("ההצעה") ויתקבל אישור ועדת הביקורת של החברה לכך מראש (ועדת הביקורת תידרש לתת את החלטתה בעניין תוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת מלאה החומר והמידע הנדרשים לצורך קבלת החלטה בעניין). ההחלטה תתקבל בעקבות הביקורת בלבד. היה ועדת הביקורת תקבע את ההצעה ולא אישרה לבעל השליטה לבצע את העסקה בעצמו, לא יהיה רשאי בעל השליטה לבצע את העסקה שלא באמצעות החברה, אלא אם החברה לא תתקשר בהסכם מהיבב לביצוע העסקה תוך חדשניים ממועד החלטת ועדת הביקורת הנ"ל. היה ועדת הביקורת דחתה את ההצעה ואישרה לבעל השליטה לבצע את העסקה בעצמו, יהיה רשאי בעל השליטה לבצע את העסקה בעצמו. במסגרת היענות החברה להצעה, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה יהיו רשאים, אך לא חייבים, להציג לבעל השליטה להשתתף בעסקה מסוימת כמי שייקבע על ידם, ובאותם תנאים (בשים לב לחקם היחסי בעסקה), בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין. הסדר המפורט לעיל יהיה ניתן לשינוי בכפוף לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

למרות האמור לעיל, ההתחייבות האמורה מצד בעל השליטה לא תחול לגבי העסקאות הבאות, אשר הוגדרו על ידי החברה מראש עסקאות שאינן רלוונטיות לפעילויות החברה ו/או אין מהותיות ו/או בליבת עסקי החברה ("**הפעילויות המוחרגת**") : (א) עסקה אשר מחיר הרכישה בה נ莫ך מ- 5 מיליון ש"ח ; (ב) עסקה המוצעת לבעל השליטה על ידי צד שלישי בלתי קשור לרכישת חלק מהזכויות בנכס (ולא את כלו) כאשר ישנה מניעה מצדם של שותפים אחרים בנכס שהנסים צדדים שלישיים בלתי קשורים או מצד מוכר הנכס לכך שהרכישת תהיה תאגיד החיבב בחוות דיווח על פי דין ניירות ערך או תאגיד המוחזק על ידי תאגיד החיבב בחוות דיווח על פי דין ניירות ערך ; (ג) עסקה לרכישת זכויות בנכס מקרקעין מכל סוג שהוא ו/או ייזום פרויקט, המוצע לשימוש עצמי-פרטני על ידי בעל השליטה ו/או בני משפחתו ; (ד) רכישת יחידות דיר או דודות לצרכיו השקעה של בעל השליטה ו/או בני משפחתו ; ו- (ה) למען הסר ספק, ועל אף שאינו בעל שליטה בתאגיד ראשלי"צ, ההתחייבות גם לא תחול ביחס לפרויקט המקיים על ידי "תאגיד ראשלי"צ" כמפורט בסעיף 8.3 לפרק ח' לתשקיף.

<sup>6</sup> פרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפורסם ביום 23.10.2022 (מספר אסמכתא 128554-01-2022) אשר כלל בזאת על דרך ההפניה.

למייב ידיעת החברה, נכוון למועד זה, לבעל השליטה אין פעילות נדל"ן יזמית/להשקעה בישראל שאינה בוגדר הפעולות המוחרגת, למעט במסגרת "תאגיד ראש" ("**תאגיד ראש**"<sup>3</sup>, כמפורט בסעיף 8.3 לפרק ח' לתקיף).

(ג) **יעוץ משכנתאות**: בהתאם להסכם מיום 1.4.2021, שותפות המוחזקת בשיעור של 50% על ידי תאגיד המוחזק בחלוקת שווים ע"י ה"ה עופר זרף ועומר ייחמוביץ ("**התאגיד המשותף**") העניקה עד לחודש ינואר 2023 לחברה שירותים יעוץ וליווי להליך משכנתא עבור רוכשי ייח"ד בפרויקט נווה התות, וזאת בתמורה לסך של 4,500 ש"ח בתוספת מע"מ לכל רוכש ייח"ד שיתהום על עסקת רכישה. בנוסף, בהתאם להסכם עם התאגיד המשותף מיום 1.5.2022 ועד לחודש ינואר 2023, העניק התאגיד המשותף שירותים יעוץ וליווי להליך משכנתא עבור רוכשי ייח"ד בפרויקט נדל"ן נוספים של החברה, וזאת בתמורה לסך של 6,000 ש"ח בתוספת מע"מ לכל רוכש ייח"ד שיתהום על עסקת רכישה.

(ד) **התקשרות עם גל זרף**: החל מיום 16.11.2021 ועד לחודש אוגוסט 2023, מר גל זרף, בנו של בעל השליטה, העניק לחברה, קיבלן עצמאי, שירותים בהיקף של עד 90 שעות חודשיות (ולא פחות מ- 60 שעות חודשיות), הכוללים ניהול מדיה ופיזבוק, שיווק נכסים מסחריים ואיש קשר מול רוכשי דירות בפרויקטים השונים של החברה, וזאת בתמורה לסך של 5,500 ש"ח לחודש. גל התקציב לא-תחרות למשך חצי שנה מסיום ההתקשרות.

#### (ה) שיווק פרויקטים:

(1) ביום 25.3.2021 התקשרה החברה עם תאגיד בעלות אשתו של בעל השליטה בחברה ("**השוק**") לפיו, עד למכירת כל יחידות הדירור בפרויקט נווה התות (בס"ק זה: "**הפרויקט**"), תאפשר החברה לשווק לשוק את יחידות הדירור בפרויקט באופן בלעדי, על פי הנחיות החברה, כאשר בגין שיווק היקוות ישולם לשוק שכר טרחה בסך כולל של 2% מסך כל יחידה כולל מע"מ, קבוע בהסכם המכאר אשר ייחתמו עם רוכשי/י היחידות אשר הופנו על ידי השוק, בצירוף מע"מ כדי ("**התמורה**"). התמורה תשולם לאחר שרכש היחידה שילם לפחות 15% מסך התמורה הקבועה בהסכם המכאר, כאשר בהתאם להסכם בגין שיווק השוק לתאגיד המשותף, זכאי התאגיד המשותף לרבע מהתמורה בגין שיווק שיעניק לשווק בקשר עם הפרויקט.

(2) בהמשך למכירת מלא זכויות החברה בשני מגרשים שעלייהם ניתן להקים 8 ייח"ד מתוך 52 ייח"ד המהווה את שלב ג' בפרויקט ("**המגרשים**"), בתמורה לסך של 14 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("**תמורת העסקה**"), ביום 30.8.2023 אישר דירקטוריון (לאחר סיוג העסקה ע"י ועדת הביקורת "כusahaan חריגה") תשלום לשווק של דמי תיווך בסך של 140 אלף ש"ח בתוספת מע"מ (השיעור 1% מתמורה העסקה), אשר יובהר כי הזכאות לדמי תיווך כאמור הינה חלף הזכאות לתשלום בגין מכירת 8 ייח"ד שנitin היה להקים על המגרשים וההתאגיד המשותף אינו זכאי לחלק כלשהו מדמי התיווך הנ"ל.

(3) ביום 24.3.2022 התקשרה החברה עם המשוק להשווק את יחידות הדירור בפרויקטים העתידיים של החברה באופן בלעדי, על פי הנחיות החברה, אשר בגין שיווק היחידות יהיה המשוק זכאי לתמורה בסך השווה ל- 2% מתוך מחיר יחידה שתימכר, שישולם לחברה על פי הסכם מכאר אותו יחידה (לא כולל מע"מ) אשר ייחתמו כתוצאה ממtan שירותים השיווק לחברה, בצירוף מע"מ ("**התקשרות**"). התמורה תשולם לאחר חתימת הסכם מכאר סופי ומהיבר למכר היחידה ולאחר שהחברה תקבל מרכוש אותה יחידה תשולם בסך העולה על 15% מהתמורה על פי הסכם המכאר. החברה רשאית להפסיק את ההתקשרות הודעה של 30 יום מראש.

ביום 30.8.2023 אישר דירקטוריון החברה (לאחר סיוג עדכון ההתקשרות ע"י ועדת הביקורת כ"לא חריגה") עדכון להתקשרות, לפיו היה והחברה תנחה את המשוק לפעול למכירת כל או חלק

מהמרקען שעלייהם מתוכנים להיות מקומיים ייח"ד בפרויקטים הנ"ל, ואלו יימכרו בפועל בסיוו' המשוק, יהא המשוק זכאי לעמלה בשיעור של 1% (אחד אחוז), בתוספת מע"מ, בגין סיוו' במכירת המקרקעין כאמור.

(4) ביום 28.12.2022 אישר דירקטוריון החברה (לאחר סיווג ההתקשרות ע"י ועדת הביקורת כ"עסקה שאינה חריגה") את התקשרות החברה עם המשוק בהסכם לקבלת שירותי שיווק לשטחים המסחריים במרכז המשחררי שלומי המתואר בסעיף 1(1.7.4.21) לפך א' לדוח התקופתי ("**שטח הממכר**"). בתמורה לשירותי השיווק הנ"ל יהא המשוק זכאי לתמורה חד פעמיות השווה לדמי השכירות של חודש ימים בגין כל חוזה שכירות שייחתם עם שוכר שטחי מסחר שהופנה על ידי המשוק, בתוספת מע"מ כדין.

(5) **שירותי ניהול פרסום ויחסי ציבור:** החל מיום 1.4.2022 מעמיד התאגיד המשותף לחברה שירותים בתחום ניהול הפרסום ויחסי הציבור באמצעות גב' ענת מרגלית, אותה של בעל השכירות בחברה, בהיקף משרה מלאה, וזאת בתמורה לסך של כ- 9 אלף ש"ח לחודש (המקף את עלות העסקתה של גב' מרגלית על ידי התאגיד המשותף). התקשרות זו ניתנת לסיום על ידי החברה בהודעה מוקדמת של 30 ימים מראש.

(6) **העמדת בטוחה לטובת החברה:** בשנים 2009 ו- 2012 נטלה החברה הלוואות בנקאות לתקופה של 30 שנה בסך של 275 אלף ש"ח ("הלוואה א'"') ו- כ- 416 אלף ש"ח ("הלוואה ב'"'), בהתאם, כאשר בעל השכירות שעבד לטובת הבנק נכון נדלין שבבעלותו כבטוחה לטובת הבנק להבטחת הלוואות. במהלך חודש מרץ 2022 נפרעה הלואה א' במלואה. יתרת הלואה ב' נכוון ליום 31.12.2023 הינה כ- 271 אלף ש"ח. יובהר כי העמדת הנכס כאמור בוצעה ללא כל תמורה.

(7) **ערבות להבטחת התchiיביות החברה:** כמפורט בפרק ח' לתקניף, מעט לעת נהוג בעלי השכירות בחברה להעמיד לטובת בנקים, מוסדות פיננסיים וצדדים שלישיים אחרים ערבות אי-שיוט להבטחת התchiיביותה של החברה. יובהר כי ערבות אלו מועמדות לא כל תמורה. במהלך התקופה שממועד פרסום התשקיף ועד למועד פרסום דוח זה העמיד בעל השכירות, ללא תמורה, ערבות אישית לקיום התchiיביות יסודות תל מגדל העמק – שותפות מוגבלת מכח הסכם המימון בו התקשרה עם מלואה לצורך רכישת זכויות חכירה לבניית פרויקט במגдал העמק, כמפורט בסעיף 1.6.6.6.7 לפרק א' לדוח התקופתי זה, וכן קיום התchiיביות החברות הבנות יסודות ביצוע ויסודות 2014 כלפי תאגידים בנקאים.

(8) **ביתוח דירקטורים ונושאי משרה:** לפרטים בדבר החלטת החברה להמשיך ו/או לחדש את התקשרות החברה בפוליסט ביתוח דירקטורים ונושאי משרה ראו דיווח מיידי מיום 2.5.2023 (מספר אסמכתא 2023-01-047010) אשר נכלל בזאת על דרך ההפנייה.

(9) **פטור:** ביום 29.3.2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, להעניק לכל אחד מנושאי המשרה, לרבות הדירקטורים ובעל השכירות, התקיבות לפטור, במסגרת התקيبة החברה, בכפוף להוראות הדין, לפטור את נושא המשרה מראש מכל אחריות כלפייה, כולה או חלקה, בשל כל נזק שנגרם ו/או ייגרם לה, אם נגרם ו/או ייגרם, עקב הפרת חובת זהירות כלפייה (למעט בשל הפרת חובת זהירות בחולקה, כהגדרת המונח בחוק החברות) בפעולותיהם בתום לב, שנעשה החל ממועד חתימת כתוב הפטור ובתקופת היוותם נושא המשרה בחברה ו/או נושא המשרה בחברה אחרת כלשהי לפי בקשה החברה ו/או בשליטת החברה. נוסח כתוב הפטור מצורף כנספח ב' לפרק ח' לתקניף.

(יא) SHIPPI: ביום 29.3.2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור הדירקטוריון, להעניק לכל אחד מנושאי המשרת, לרבות הדירקטורים ובעל השליטה, התכנית לשיפוי בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח ב' לפרק ח' לתשkief.

(יב) מכירת דירה: במהלך תקופת הדוח אישר דירקטוריון החברה (לאחר סיווג ההתקשרות ע"י ועדת הביקורת "כהתקשרות שאינה חריגת") מכירת יחידת דירות בפרויקט מגדל העמק לבנו של בעל השליטה במחיר שוק (מחiron פריסיל).

#### **תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ראו דוח מיידי על מצב החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה של התאגיד אשר דוח ביום 3.1.2023 (מס' אסמכתא 002085-01-2023) ונכלל בזאת על דרך ההפנייה.

**תקנה 24א - הון המניות הרשות, הון המניות המונפק ונכירות ערך המירים למועד פרסום הדוח**  
לפרטים בדבר הון המניות הרשות והון המניות המונפק של החברה ראו דוח מיידי מיום 8.8.2022 (מס' אסמכתא 099790-01-2022) אשר נכלל בזאת על דרך ההפנייה.

#### **תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות**

למרשם בעלי המניות של החברה ראו דוח מיידי מיום 5.8.2022 (מס' אסמכתא 099514-01-2022) אשר נכלל בזאת על דרך ההפנייה.

#### **תקנה 25א - מען רשום**

כתובת : רחוב אופנהיימר 10, רחובות.

טלפון : 08-6900701

fax : 08-6900704

כתובת הדואר האלקטרוני : [info@oz-yesodot.co.il](mailto:info@oz-yesodot.co.il)

**תקנה 26 - הדירקטוריים של התאגידי**

שם גנום	שם בשר	טלפון	טלומית טיב	טלומית זרף, יו"ר	
058642323	022803332	028643583	031961139	058865924	מ"ס ת.ז.
16.2.1964	10.7.1967	30.6.1971	21.12.1974	14.8.1964	תאגידן לידה
ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	נתיניות
זית 1, ראש העין	רימון ר"א 9, רמת גן	דרך השדות 37, רמות מאיר	מכבים 45, שוהם	אופנהיימר 10, רחובות	מען להמצאת כתבי בי-דין
חברה בעדת תנמול, ועדת מאזן וועדת ביקורת. דיקטור חיצוני	חברה בעדת תנמול, ועדת מאזן ועדת ביקורת. דיקטוריית חיצונית	חברה בעדת תנמול, ועדת מאזן וועדת ביקורת. דיקטוריית בלתי תלואה	-	-	חברות הדירקטוריון, האם דיקטור בלתי תלויה/חיצוני כהגדתו בחוק החברות- בן/לא
-	-	-	סמכילית כספים	-	האם עובד של החברה, של חברה-בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל ענין בה - התפקיד או התפקידים שהוא מלא באותו
23.10.2022	23.10.2022	23.10.2022	22.5.2022	23.6.2014	התאריך שבו החל כהונתו בדיקטור של החברה
<b>הscal לה:</b> 1. Sc – כללה חקלאית ומנהל, האוניברסיטה העברית בירושלים. 2. קורס דיקטוריים באוניברסיטה ריאכמן. <b>תעסוקה ב- 5 שנים</b> <b>האחרונות:</b> 2018-2022: חבר בעדת הש��ות בספי עמייניטים ההפקניות חברה לביטוח בע"מ, ייעץ כלכלי ופיננסי עצמאי. <b>תאגידיים בהם משמש</b> דיקטור: אין.	<b>הscal לה:</b> M.B.A.1 – הקרייה האקדמית אונו. M.B.A.2 – משפטים, אוניברסיטת תל-אביב. B.Sc.3 – הפקולטה למדעי החיים, אוניברסיטת תל-אביב. <b>תעסוקה ב- 5 שנים האחרונות:</b> יעוץ אסטרטגי ועסקי – ש.א.ג. יעוץ והש��ות בע"מ. <b>תאגידיים בהם משמשת דיקטוריית:</b> קורס בשפה ותרבות צרפתית, פועלים אקווטי בע"מ; אלון גז אוניברסיטת הסורبون, פריז, צרפת. <b>תעסוקה ב- 5 שנים האחרונות:</b> בע"מ; השרות היישוב בישראל מנהל, שיכון ובינוי זכויות ארחה"ב – סגנית פיטסבורג-פנסילבניה, דלאס-טקסס. <b>תאגידיים בהם משמשת דיקטוריית:</b> סמכילית כספים ברובע חול נדלי"ן בע"מ (ינואר 2012 עד (30.6.2020	<b>הscal לה:</b> LL.M.1 במשפטים, אוניברסיטת תל-אביב, תואר שני במשפטים בתוכנית למנהלים tower מוסמך במינהל עסקים tower התמחות ממון מאוניברסיטת בר אילן, קליפורניה עם אוניברסיטת ברקליאי, קליפורניה (הצטיינות יתרה). LL.B.2 במשפטים, אוניברסיטת ריאכמן, וחשבונאות מאוניברסיטת בר אלן. <b>תעסוקה ב- 5 שנים האחרונות:</b> 3. 2012-2020: סמכילית כספים ברובע חולנדלי"ן בע"מ. קשרי נדלני"ן בע"מ. 2021-היום: סמכילית כספים בחברה. <b>תאגידיים בהם משמשת דיקטוריית:</b> יזמות ושיווק בע"מ. <b>דיקטוריית:</b> סמכילית כספים ברובע חול נדלי"ן בע"מ (ינואר 2012 עד (30.6.2020	<b>הscal לה:</b> 1. רוח מוסמכת, בעלית Tower מוסמך במינהל עסקים M.B.A. (M.B.A) התמחות ממון מאוניברסיטת בר אילן, קליפורניה tower ראשון (B.A) בכלכלת וחשבונאות מאוניברסיטת בר אלן. <b>תעסוקה ב- 5 שנים האחרונות:</b> 3. 2012-2020: סמכילית כספים ברובע חולנדלי"ן בע"מ. קשרי נדלני"ן בע"מ. 2. Tower הקבוצה, ע.ז. ישראלים איתנים טרומפלדור בע"מ, הטען שהתקבוצות שווא מחזיק בהם, ופירות התאגידיים שביהם הוא משמש דיקטור (לרבות התיעודת המINUITY שווא התקבוצות לניסיון, מומחיות או מיזמות בנושא ابتחת מידע/סיבר, ככל שים)	<b>הscal לה:</b> הscal לה תיכונית. Tower טסוקה ב- 5 שנים האחרונות: ויר' החברה. <b>תאגידיים בהם</b> Tower ותאגידן האקדמי או חברות הקבוצה, ע.ז. ישראלים איתנים טרומפלדור בע"מ, הטען שהתקבוצות שווא מחזיק בהם, ופירות התאגידיים שביהם הוא משמש דיקטור (לרבות התיעודת המINUITY שווא התקבוצות לניסיון, מומחיות או מיזמות בנושא ابتחת מידע/סיבר, ככל שים)	הscal לה תיכונית. Tower טסוקה ב- 5 שנים האחרונות: ויר' החברה. <b>תאגידיים בהם</b> Tower ותאגידן האקדמי או חברות הקבוצה, ע.ז. ישראלים איתנים טרומפלדור בע"מ, הטען שהתקבוצות שווא מחזיק בהם, ופירות התאגידיים שביהם הוא משמש דיקטור (לרבות התיעודת המINUITY שווא התקבוצות לניסיון, מומחיות או מיזמות בנושא ابتחת מידע/סיבר, ככל שים)
-	-	-	-	-	האם הוא לפוי מיטב ידיעת החברה והדיקטוריים של בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה - כל/לא, בצוין מומחיות פרטיים
מומחיות חשבונאית ופיננסית חשבונאית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	-	דיקטור שהחברה רואה אותו בבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית

תקנה 26א' - נושא משרה בכירה

שם נושא משרה	עומר ייחימוביץ'	ענת רגב	אלירון זוהר	ינון דמארי	ארז סופר	נדב בראל
מספר זיהוי	024121535	057449423	039808134	024251456	031696982	037959442
תאריך לידה	18.4.1969	24.4.1962	17.5.1984	23.2.1969	9.6.1978	19.09.1985
תאריך תחילת כהונה	23.6.2014	23.6.2014	12.6.2018	4.4.2021	8.2.2023	20.3.2023
תפקידי בחברה, חברה בת או חברת קשורה או בעל עניין בחברה	חברה בעלת עניין בחברה או בвладелеיה או בבעל עניין בחברה אחר או של בעל עניין בחברה	סמכיל'	סמכיל'ית תפעול	סמכיל'ל תכנון ופיתוח עסקי	מנהל פרויקטים	חשב
האם בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא, אולם יצוין כי ה"ה עופר זרף ועומר ייחימוביץ' הינם בני דודים	-	-	-	-	-
השכלה וה猃ות:	השכלה: תואר ראשון ממכילת הנדסאי בנין ממכילת אוניברסיטת אריאל. <b>תעסוקה ב-</b> 5 שנים לאחר סיום הלימודים: מנהל במכילה למנהל פרויקטים בקבוצת פרויקטים ייחימוביץ' (חנן מור) אחיזות בע"מ. משנת 2016: מנהל קבוצת ייצור (החל משנת 2019-2021 פרויקטים בא. מיסילתי בע"מ). 2021-2022: מנהל פרויקטים בחברת אלקטראה השקעות בע"מ (1998).	השכלה: תואר ראשון ממכילת אוניברסיטת אריאל. <b>תעסוקה ב-</b> 5 שנים לאחר סיום הלימודים: מנהל במכילה למנהל פרויקטים בקבוצת פרויקטים ייחימוביץ' (חנן מור) אחיזות בע"מ. משנת 2016: מנהל קבוצת ייצור (החל משנת 2019-2021 פרויקטים בא. מיסילתי בע"מ). 2021-2022: מנהל פרויקטים בחברת אלקטראה השקעות בע"מ.	השכלה: תואר ראשון ממכילת אוניברסיטת אריאל. <b>תעסוקה ב-</b> 5 שנים לאחר סיום הלימודים: מנהל במכילה למנהל פרויקטים בקבוצת פרויקטים ייחימוביץ' (חנן מור) אחיזות בע"מ. משנת 2016: מנהל קבוצת ייצור (החל משנת 2019-2021 פרויקטים בא. מיסילתי בע"מ). 2021-2022: מנהל פרויקטים בחברת אלקטראה השקעות בע"מ.	השכלה: תואר ראשון ממכילת אוניברסיטת אריאל. <b>תעסוקה ב-</b> 5 שנים לאחר סיום הלימודים: מנהל במכילה למנהל פרויקטים בקבוצת פרויקטים ייחימוביץ' (חנן מור) אחיזות בע"מ. משנת 2016: מנהל קבוצת ייצור (החל משנת 2019-2021 פרויקטים בא. מיסילתי בע"מ). 2021-2022: מנהל פרויקטים בחברת אלקטראה השקעות בע"מ.	השכלה: תואר ראשון ממכילת אוניברסיטת אריאל. <b>תעסוקה ב-</b> 5 שנים לאחר סיום הלימודים: מנהל במכילה למנהל פרויקטים בקבוצת פרויקטים ייחימוביץ' (חנן מור) אחיזות בע"מ. משנת 2016: מנהל קבוצת ייצור (החל משנת 2019-2021 פרויקטים בא. מיסילתי בע"מ). 2021-2022: מנהל פרויקטים בחברת אלקטראה השקעות בע"מ.	השכלה: תואר ראשון ממכילת אוניברסיטת אריאל. <b>תעסוקה ב-</b> 5 שנים לאחר סיום הלימודים: מנהל במכילה למנהל פרויקטים בקבוצת פרויקטים ייחימוביץ' (חנן מור) אחיזות בע"מ. משנת 2016: מנהל קבוצת ייצור (החל משנת 2019-2021 פרויקטים בא. מיסילתי בע"מ). 2021-2022: מנהל פרויקטים בחברת אלקטראה השקעות בע"מ.

**תקנה 26ב - מורשי חתימה עצמאים**

כל אחד מה"ה עופר זרף, עומר יחימוביץ ושלומית טיב מהווים מורשי חתימה עצמאים (כהגדרת מונח זה בסעיף (ד) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968) היוט ובכוחם חייב את החברה ללא צורך בחתימתו של גורם נוסף בחברה, לעניין העברת כספים בין חברות, הגשת דיווחים למס הכנסה ומע"מ וחתימה על חוזי מכירת דירות, לפי העניין.

**תקנה 27 - רואה חשבון של התאגיד**

ODO זיו האפט רואי חשבון, מדרך בגין 48, תל-אביב יפו.

**תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון**

בתקופת הדיווח לא נעשה כל שינוי בתקנון החברה.

**תקנה 29 - המלצות וחלטות הדירקטוריון**

במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח תקופתי זה, לא קיבל הדירקטוריון החלטות שאין טענות את אישור האסיפה הכללית, בנושאים המפורטים בתקנה 29 בתקנות הדוחות.

**תקנה 29(ג) - החלטות אסיפה כללית מיוחדת במהלך תקופת הדוח ולאחריו**

במהלך תקופת הדוח ולאחריו, לא התקבלו החלטות אסיפה כללית מיוחדת.

**תקנה 29א - החלטות החברה**

לפרטים בדבר החלטת החברה להמשיך ו/או לחדש את התקשרות החברה בפוליסת ביתוח לנושאי משרה ובדבר החלטות החברה לעניין פטור ושיפוי לנושאי משרה ראו ס"ק (ט), (י) ו- (יא) לתקנה 22 לעיל, בהתאם.

---

עומר יחימוביץ

מנכ"ל

---

עופר זרף

יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 31 במרץ , 2024

## ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ

### הצהרות מנהלים

#### הצהרת מנכ"ל

אני, עומר יחיםוביץ, מצהיר כי :

1. בוחנתי את הדוח התקופתי של ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2023 (להלן - "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל ממצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם ממצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותםמצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידיע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאלהם מתיחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים אחרים שיש להם תפקיד ממשותי בධוקה הכספי ובגילוי ובקרה עליהם.

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

תאריך : 31 במרץ, 2024

---

עומר יחיםוביץ,

מנכ"ל

## הצהרת סמנכ"לית הכספיים

אני, שלומית טיב, מצהירה כי :

1. בוחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2023 (להלן - "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומהידע הכספי الآخر הכלול בדוחות אינם כוללים כל ממצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם ממצג של עובדה מהותית הנחוצה כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנسبות שבין נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעיים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוכנות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאלייהם מתיחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים העובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדוחות הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

תאריך : 31 במרץ, 2024

שלומית טיב,

סמנכ"לית כספיים