



# **דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים**

**ליום 30 ביוני 2021**

לפרטים בדבר חלופה נגישה [לחצו כאן](#)



## דוח רבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2021

### עמוד

2	שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד מהדוח התקופתי לשנת 2020.	פרק א'
4	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2021.	פרק ב'
24	דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021.	פרק ג'
66	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.	פרק ד'

**מבטח-שמיר**

אחזקות בע"מ

**MIVTACH-SHAMIR**  
Holdings Ltd.

## **פרק א'**

# **שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד** **מהדוח התקופתי לשנת 2020**

להלן יובא עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד מתוך הדוח התקופתי לשנת 2020 שפרסמה החברה ביום 24 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-043812) ("הדוח התקופתי"), אשר נערך בהתאם להוראות תקנה 39 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 וכולל שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי ועד למועד פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מהותי בהכרח. העדכון כאמור, נערך בהנחה שבפני קורא מצוי הדוח התקופתי ומתייחס למספרי הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין אחרת במפורש.

#### **1. סעיף 7 – השקעות בתחום חברות טכנולוגיה**

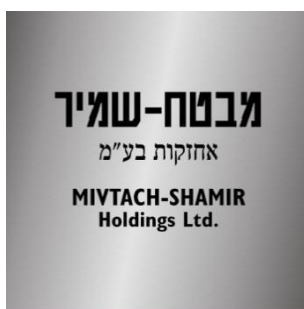
ביום 13 באוגוסט 2021 הודיעה חברת Memic Innovative Surgery Ltd. ("ממיק"), חברה העוסקת בפיתוח פלטפורמה רובוטית לניתוחים זעיר-פולשניים, כי חתמה על הסכם שבמסגרתו תמוזג חברת SPAC אמריקאית MedTech Acquisition Corporation, הנסחרת ב-NASDAQ עם חברה בת של ממיק. לפרטים נוספים ראו ביאור 7 א. לדוחותיה הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה.

#### **2. סעיף 9 – השקעות בתחום הנדל"ן**

ביום 1 ביולי 2021 הושלמה עסקה לרכישת מקרקעין עליו בנוי בית חולים סיעודי באזור השפלה ורכישת פעילות של בית החולים על ידי חברה משותפת (50:50) של החברה ושל אורעד לגיל השלישי בע"מ ("השותף"). בהסכם להקמת החברה המשותפת נקבע, כי היא תפעל בעסקאות נוספות בתחום בתי החולים הסיעודיים, ככל שתהיינה. לפרטים נוספים ראו ביאור 6 ג. לדוחותיה הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה.

#### **3. סעיף 10 - השקעות בתחום המימון**

ביום 28 במאי 2021 התקשרה החברה בהסכם להעמדת מימון פעילות בתחום הגז והנפט בארה"ב. לפרטים נוספים ראו ביאור 6 ח. לדוחות התמציתיים המאוחדים של החברה.



## **פרק ב'**

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום**  
**30 ביוני 2021**

## א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2021 הסוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה בחודשים אפריל עד יוני 2021 ("תקופת הדוח") מתוך הנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, שפרסמה החברה ביום 24 במרץ 2021 (מס' אסמכתא : 2021-01-04-3812) ("הדוח התקופתי לשנת 2020"). הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

### 1. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

#### השפעות על הרווח הנקי

הרווח הנקי של החברה כולל ומושפע בעיקר מהחזקותיה בחברות מוחזקות ומהרכיבים הבאים :

- חלק החברה נטו ברווחי החברות המוחזקות.
- רווחי מימוש נטו, עדכון ערך השקעות והשפעות חד פעמיות אחרות של החברה ושל חברות מוחזקות שלה.
- פעילות המטה של החברה הכוללת הוצאות מימון נטו, הוצאות הנהלה וכלליות והכנסות מדמי ניהול.

ברווחיות החברה עשויה לחול תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות וזאת בעיקר בשל עיתוי מימושים שמבצעת החברה (ככל שמבצעת באותה התקופה), בשל השפעות שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן וכן בשל שינוי בהוצאות המימון של החברה והחברות המוחזקות שלה, שהיקפן מושפע מהיקף החוב נטו, מאפיקי ההצמדה של החוב והנכסים הכספיים נטו ומשיעור השינוי במדד המחירים לצרכן ובשער החליפין של הדולר והיורו בתקופה המדווחת.

**2. המצב הכספי**

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2021, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח).

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		סעיף
		2020	2021	
	550,818	489,670	482,827	נכסים שוטפים
הגידול נובע, בעיקר, משיערוך נכסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*), השקעות נוספות שבוצעו במהלך התקופה בניכוי תמורה מימוש השקעה בגילת.	1,378,237	1,257,957	1,617,350	נכסים שאינם שוטפים
	<b>1,929,055</b>	<b>1,747,627</b>	<b>2,100,177</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
הירידה נובעת, בעיקר, מפירעון אשראי לזמן קצר בחברה מאוחדת (מניף).	185,534	678,611	98,440	התחייבויות שוטפות
הגידול נובע, בעיקר, מקבלת אשראי לז"א בחברה מאוחדת (מניף) לשם מימון פעילותה השוטפת ומהתחייבויות למיסים נדחים.	516,200	65,712	666,702	התחייבויות שאינן שוטפות
הגידול בהון נובע מרווח שנוצר בתקופה, הנובע, בעיקר, משיערוך השקעות, בניכוי דיבידנד ששולם.	1,091,615	992,830	1,187,019	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
	135,706	10,474	148,016	זכויות שאינן מקנות שליטה
	<b>1,227,321</b>	<b>1,003,304</b>	<b>1,335,035</b>	<b>סה"כ הון</b>
	<b>1,929,055</b>	<b>1,747,627</b>	<b>2,100,177</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

(\* ראה טבלה נתוני מגזרים / חברות מוחזקות ותרומתם לרווח (הפסד) אחר.

### 3. תוצאות הפעילות העסקית

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה של שישה חודשים ושלושה חודשים, שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (באלפי ש"ח), לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

הסברי החברה (מחצית I 2021 מול מחצית I 2020)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		סעיף
		2020	2020	
		(באלפי ש"ח)		
הרווח לתקופה נובע, בעיקר, מחלק החברה בתוצאות חברות כלולות בניכוי הפרשה למיסים נדחים. הרווח לתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מחלק החברה בתוצאות חברות כלולות. (**)	33,960	13,940	12,222	רווח שוטף
התוצאות לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובעות, מרווח ממימוש ומשערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (בעיקר ממגזר הטכנולוגיה). (**)	(37,404)	(25,007)	120,836	רווח (הפסד) אחר (*)
	(3,444)	(11,067)	133,058	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
	(3,763)	(10,737)	133,571	רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
	(0.36)	(1.16)	13.96	רווח (הפסד) בסיסי למניה
	(0.36)	(1.16)	13.94	רווח (הפסד) מדולל למניה

(\*) כולל רווח (הפסד) ממימוש השקעות, עדכון ערך השקעות, התאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והשפעות חד פעמיות, בניכוי מס.

(\*\*) ראה טבלה נתוני מגזרים / חברות מוחזקות ותרומתם לרווח.

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה (רבעון II 2021 מול רבעון II 2020)
	2021	2020	2020	
	(באלפי ש"ח)			
רווח (הפסד) שוטף	(2,288)	(11,005)	33,960	ההפסד לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מחלק החברה בתוצאות חברות כלולות. (**)
רווח (הפסד) אחר (*)	3,659	(10,577)	(37,404)	התוצאות לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובעות מרווח ממימוש ומשערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. (**)
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,371	(21,582)	(3,444)	
רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	670	(23,777)	(3,763)	
רווח (הפסד) בסיסי למניה	0.14	(2.27)	(0.36)	
רווח (הפסד) מדולל למניה	0.14	(2.27)	(0.36)	

(\*) כולל רווח (הפסד) ממימוש השקעות, עדכון ערך השקעות, התאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והשפעות חד פעמיות, בניכוי מס.

(\*\*) ראה טבלה נתוני מגזרים / חברות מוחזקות ותרומתם לרווח.

להלן יפורטו נתוני מגזרים / חברות מוחזקות עיקריות ותרומתם לרווח (באלפי ש"ח):

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020			לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020			לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021			
סה"כ	אחר <sup>2</sup>	שוטף <sup>1</sup>	סה"כ	אחר <sup>2</sup>	שוטף <sup>1</sup>	סה"כ	אחר <sup>2</sup>	שוטף <sup>1</sup>	
									חברות טכנולוגיה
(27,540)	(27,658)	118	73	-	73	95,409	95,347	62	גילת
(1,014)	-	(1,014)	(25,838)	(25,911)	311	(539)	-	(539)	Bean & Co
(5,395)	(5,395)	-	-	(5,395)	-	-	-	-	ניוטרון
3,977	-	3,977	(3,513)	-	(3,513)	-	-	-	אליאדה
6,141	-	6,141	-	-	-	-	-	-	מירוס
1,414	3,756	(2,342)	(838)	-	(838)	(673)	2,031	(2,704)	סליום
(2,145)	-	(2,145)	(741)	-	(741)	(1,002)	-	(1,002)	תמר רובוטיקה
(1,620)	(1,620)	-	-	-	-	-	-	-	תמר ניב
2,531	-	2,531	(185)	-	(185)	(61)	-	(61)	KDC
(1,376)	-	(1,376)	(666)	-	(666)	(947)	-	(947)	Accelarior
(8,214)	-	(8,214)	(3,340)	-	(3,340)	(5,285)	-	(5,285)	Supplant
(2,989)	(2,989)	-	(544)	(544)	-	12,102	12,102	-	SOMV
(1,717)	(1,717)	-	(807)	(807)	-	1,303	1,303	-	SOMV2
(337)	(337)	-	92	92	-	11,309	11,309	-	קרן Target
(1,636)	(1,636)	-	(1,001)	(1,001)	-	(5,216)	(5,216)	-	אחרות
<b>(39,920)</b>	<b>(37,596)</b>	<b>(2,324)</b>	<b>(42,462)</b>	<b>(33,563)</b>	<b>(8,899)</b>	<b>106,400</b>	<b>116,876</b>	<b>(10,476)</b>	<b>סה"כ</b>
									נדל"ן
10,071	-	10,071	5,275	-	5,275	8,543	-	8,543	מגדלי הוד השרון
(119)	-	(119)	(598)	-	(598)	945	-	945	נדל"ן בארה"ב
8,431	8,431	-	8,600	8,623	(23)	(232)	(232)	-	קבוצת ג'רביניה
(8,631)	(8,631)	-	-	-	-	-	-	-	TVJ
-	-	-	-	-	-	23	-	23	מבטח אור לגיל השלישי
10,899	9,030	1,869	937	-	937	2,852	2,852	-	נכס בהרצליה
881	881	-	-	-	-	-	-	-	נכסים בבולגריה
(2,899)	(2,899)	-	-	-	-	(6,395)	(6,395)	-	BCRE
<b>18,633</b>	<b>6,812</b>	<b>11,821</b>	<b>14,214</b>	<b>8,623</b>	<b>5,591</b>	<b>5,736</b>	<b>(3,775)</b>	<b>9,511</b>	<b>סה"כ</b>
									אנרגיה
24,725	-	24,725	7,821	-	7,821	17,420	-	17,420	MRC Alon (*) Tavor
(994)	-	(994)	(670)	-	(670)	(370)	-	(370)	קסם
<b>23,731</b>	<b>-</b>	<b>23,731</b>	<b>7,151</b>	<b>-</b>	<b>7,151</b>	<b>17,050</b>	<b>-</b>	<b>17,050</b>	<b>סה"כ</b>
									השקעות מימוניות
33,389	-	33,389	20,639	-	20,639	13,483	-	13,483	מניף
(1,647)	-	(1,647)	(5,387)	-	(5,387)	1,039	-	1,039	דוידסון
-	-	-	-	-	-	6,809	6,809	-	Lendbuzz
<b>31,742</b>	<b>-</b>	<b>31,742</b>	<b>15,252</b>	<b>-</b>	<b>15,252</b>	<b>21,330</b>	<b>6,809</b>	<b>14,521</b>	<b>סה"כ</b>

<sup>1</sup> תרומה לרווח (הפסד) של החברה כולל חלק החברה בתוצאות חברות כלולות ואינה כוללת: רווחים (הפסדים) ממימוש השקעות, הפחתות (למעט הפרשים מקוריים) והשפעות חד פעמיות בחברה בגין השקעתה בחברה המוחזקת.

<sup>2</sup> כולל תוצאות מימוש השקעות, עדכון ערך השקעות, התאמות בשווי הוגן נדלן להשקעה והשפעות חד פעמיות, בניכוי מס.

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020			לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020			לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021			
סה"כ	אחר <sup>2</sup>	שוטף <sup>1</sup>	סה"כ	אחר <sup>2</sup>	שוטף <sup>1</sup>	סה"כ	אחר <sup>2</sup>	שוטף <sup>1</sup>	
34,186	(30,784)	64,970	(5,845)	(24,940)	19,095	150,516	119,910	30,606	סה"כ תרומת המגזרים
(6,620)	(6,620)	-	(67)	(67)	-	926	926	-	השקעות אחרות
(27,591)	-	(27,591)	(10,439)	-	(10,439)	(7,893)	-	(7,893)	הוצאות מימון נטו בניכוי הוצאות מטה
(3,419)	-	(3,419)	5,284	-	5,284	(10,491)	-	(10,491)	(מיסים על הכנסה) הטבת מס
(3,444)	(37,404)	33,960	(11,067)	(25,007)	13,940	133,058	120,836	12,222	רווח נקי (הפסד)

הנתונים שלעיל, סווגו מחדש לאחר שהחברה החליטה לסווג, החל משנת 2021, את השקעותיה בתחום האנרגיה כמגזר פעילות נפרד. כמו כן, מגזר ההשקעות הראליות בוטל וההשקעות שנכללו בו הועברו למגזרים אחרים. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 (א) לדוחות הכספיים.

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021			
סה"כ	אחר <sup>2</sup>	שוטף <sup>1</sup>	סה"כ	אחר <sup>2</sup>	שוטף <sup>1</sup>	סה"כ	אחר <sup>4</sup>	שוטף <sup>3</sup>	
									חברות טכנולוגיה
(27,540)	(27,658)	118	(20,122)	(20,159)	37	(6,367)	(6,405)	38	גילת
(1,014)	-	(1,014)	26	-	26	(410)	-	(410)	Bean & Co
(5,395)	(5,395)	-	-	-	-	-	-	-	ניוטרון
3,977	-	3,977	(824)	-	(824)	-	-	-	אליאדה
6,141	-	6,141	-	-	-	-	-	-	מירוס
1,414	3,756	(2,342)	(240)	-	(240)	(1,016)	175	(1,191)	סליום
(2,145)	-	(2,145)	(469)	-	(469)	(608)	-	(608)	תמר רובוטיקה
(1,620)	(1,620)	-	-	-	-	-	-	-	תמר ניב
2,531	-	2,531	(185)	-	(185)	(73)	-	(73)	KDC
(1,376)	-	(1,376)	(346)	-	(346)	(636)	-	(636)	Accelarior
(8,214)	-	(8,214)	(1,512)	-	(1,512)	(2,773)	-	(2,773)	Supplant
(2,989)	(2,989)	-	-	-	-	(435)	(435)	-	SOMV
(1,717)	(1,717)	-	-	-	-	(346)	(346)	-	SOMV2
(337)	(337)	-	-	-	-	8,324	8,324	-	קרן Target
(1,636)	(1,636)	-	343	343	-	-	-	-	אחרות
<b>(39,920)</b>	<b>(37,596)</b>	<b>(2,324)</b>	<b>(23,329)</b>	<b>(19,816)</b>	<b>(3,513)</b>	<b>(4,340)</b>	<b>1,313</b>	<b>(5,653)</b>	<b>סה"כ</b>
									<b>נדל"ן</b>
10,071	-	10,071	1,054	-	1,054	5,063	-	5,063	מגדלי הוד השרון
(119)	-	(119)	(833)	-	(833)	737	-	737	נדל"ן בארה"ב
8,431	8,431	-	9,180	9,063	117	(232)	(232)	-	קבוצת ג'רבניה
(8,631)	(8,631)	-	-	-	-	-	-	-	TVJ
-	-	-	-	-	-	7	-	7	מבטח אור לגיל השלישי
10,899	9,030	1,869	382	-	382	2,852	2,852	-	נכס בהרצליה
881	881	-	-	-	-	-	-	-	נכסים בבולגריה
(2,899)	(2,899)	-	-	-	-	(281)	(281)	-	BCRE
<b>18,633</b>	<b>6,812</b>	<b>11,821</b>	<b>9,783</b>	<b>9,063</b>	<b>720</b>	<b>8,146</b>	<b>2,339</b>	<b>5,807</b>	<b>סה"כ</b>
									<b>אנרגיה</b>
24,725	-	24,725	(14,216)	-	(14,216)	(2,809)	-	(2,809)	MRC Alon (*) Tavor
(994)	-	(994)	(339)	-	(339)	(189)	-	(189)	קסם
<b>23,731</b>	<b>-</b>	<b>23,731</b>	<b>(14,555)</b>	<b>-</b>	<b>(14,555)</b>	<b>(2,998)</b>	<b>-</b>	<b>(2,998)</b>	<b>סה"כ</b>

<sup>3</sup> תרומה לרווח (הפסד) של החברה כולל חלק החברה בתוצאות חברות כלולות ואינה כוללת: רווחים (הפסדים) ממימוש השקעות, הפחתות (למעט הפרשים מקוריים) והשפעות חד פעמיות בחברה בגין השקעתה בחברה המוחזקת.

<sup>4</sup> כולל תוצאות מימוש השקעות, עדכון ערך השקעות, התאמות בשווי הוגן נדלן להשקעה והשפעות חד פעמיות, בניכוי מס.

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021			
סה"כ	אחר <sup>2</sup>	שוטף <sup>1</sup>	סה"כ	אחר <sup>2</sup>	שוטף <sup>1</sup>	סה"כ	אחר <sup>4</sup>	שוטף <sup>3</sup>	
									<b>השקעות מימוניות</b>
33,389	-	33,389	11,624	-	11,624	6,499	-	6,499	מניף
(1,647)	-	(1,647)	(1,672)	-	(1,672)	107	-	107	דוידסון
-	-	-	-	-	-	(30)	(30)	-	Lendbuzz
<b>31,742</b>	<b>-</b>	<b>31,742</b>	<b>9,952</b>	<b>-</b>	<b>9,952</b>	<b>6,576</b>	<b>(30)</b>	<b>6,606</b>	<b>סה"כ</b>
<b>34,186</b>	<b>(30,784)</b>	<b>64,970</b>	<b>(18,149)</b>	<b>(10,753)</b>	<b>(7,396)</b>	<b>7,384</b>	<b>3,622</b>	<b>3,762</b>	<b>סה"כ תרומת המגזרים</b>
(6,620)	(6,620)	-	176	176	-	37	37	-	השקעות אחרות
(27,591)	-	(27,591)	(8,250)	-	(8,250)	(7,075)	-	(7,075)	הוצאות מימון נטו בניכוי הוצאות מטה
(3,419)	-	(3,419)	4,641	-	4,641	1,025	-	1,025	(מיסים על הכנסה) הטבת מס
<b>(3,444)</b>	<b>(37,404)</b>	<b>33,960</b>	<b>(21,582)</b>	<b>(10,577)</b>	<b>(11,005)</b>	<b>1,371</b>	<b>3,659</b>	<b>(2,288)</b>	<b>רווח נקי (הפסד)</b>

הנתונים שלעיל סווגו מחדש לאחר שהחברה החליטה לסווג, החל משנת 2021, את השקעותיה בתחום האנרגיה כמגזר פעילות נפרד. כמו כן, מגזר ההשקעות הראליות בוטל וההשקעות שנכללו בו הועברו למגזרים אחרים. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 (א) לדוחות הכספיים.

#### **(\*) תוצאות כספיות - תחנת אלון תבור MRC**

פעילות MRC המשיכה כסדרה גם בשיא תקופת השבתת המשק עקב מגיפת הקורונה. הרווחיות התפעולית של MRC ברבעון השני של שנת 2021 היתה גבוהה מתכנית העבודה לתקופה זו.

ברבעון השני לשנת 2021 התרומה להפסד המיוחסת ל-MRC מתייחסת להפסדים הנובעים ממדידה של נכס נגזר משובץ בדוחות הכספיים של MRC וכן שיערוך של הלוואות מבנקים, אשר שני אלו מושפעים משינויים בשער היורו, ללא השפעה תזרימית על MRC בתקופת הדוח. סך ההוצאות של MRC (שהחברה מחזיקה בה כ- 33.3%) לרבעון השני מנגזרים משובצים בגין היורו, בניכוי השפעות מס, עומדות על סך של כ-41 מיליון ש"ח (למחצית הראשונה של שנת 2021 עומד על סך של 4.6 מיליון ש"ח).

#### **גילת רשתות לוויין בע"מ ("גילת")**

לפרטים נוספים אודות תרומתה לרווח של החברה במחצית הראשונה לשנת 2021, לרבות שווי ההשקעה בסמוך למועד הדוח (מועד אישור הדוחות הכספיים), ראו ביאורים 3(ב) ו-6(א) לדוחות הכספיים.

4. נזילות ומקורות מימון

א. כללי

תזרים המזומנים של החברה, מהיותה חברת השקעות, מושפע, בעיקר, מעיתוי המימושים שמבצעת החברה, כאשר הוצאות מימון הנובעות ממימון ההשקעות השונות וכלל הוצאות החברה מוצגות בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת בעוד התמורה ממימוש השקעות מוצגת בתזרים המזומנים מפעילות השקעה. בשל כך, תזרימי המזומנים של החברה, ששימשו לפעילות שוטפת לאורך זמן, הינם שליליים.

ב. במאזן המאוחד (באלפי ש"ח)

הסברי החברה לשינויים בסעיפי התזרים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2020	2020	
	(153,194)	(113,763)	(71,297)	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) שוטפת
התזרים לתקופה הנוכחית נובע, בעיקר, מתמורה ממימוש השקעות בניכוי השקעות חדשות ומתן הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו. התזרים בתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מהשקעות בחברות כלולות אחרות.	54,440	(18,678)	8,883	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) השקעה
התזרים לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מתנועה באשראי לז"ק ולז"א מתאגידים בנקאיים.	266,093	118,757	24,495	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) מימון

ג. החברה וחברות מאוחדות

(1) התחייבויות פיננסיות וחוב נטו

נתוני חוב ויתרות נכסים נזילות בקבוצה (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2020	2021	
540,435	479,311	472,421	יתרות נכסים נזילות (*)
(701,307)	(743,892)	(754,317)	בניכוי התחייבויות פיננסיות (**)
(160,872)	(264,581)	(281,896)	<b>נכסים נטו</b>
2	0.5	2	משך חיים ממוצע של ההתחייבויות הפיננסיות

(\*) כולל מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים המוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים, פיקדונות לזמן קצר, חיובים והלוואות לזמן קצר.

(\*\*) כולל, בעיקר, והתחייבויות למוסדות פיננסיים, כולל ריבית שנצברה.

## מאפייני מימון (2)

פעילות החברה (פירעון חובות, השקעות, הוצאות הנהלה וכלליות ודיבידנדים) ממומנת, בדרך כלל, מדיבידנדים המתקבלים מחברות מוחזקות, מהלוואות ממוסדות פיננסיים, מתמורה מממוש נכסים, מדמי ניהול ומהכנסות מדמי שכירות מנדל"ן להשקעה.

3) להלן תנועות כספיות עיקריות בחברה ובחברות מאוחדות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני						
2020			2020			2021			
נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	
(באלפי ש"ח)									
(90,551)	(613,583)	523,032	(90,551)	(613,583)	523,032	(160,872)	(701,307)	540,435	יתרה לתחילת תקופה
-	-	-	-	-	-	(38,195)	-	(38,195)	דיבידנד ששולם
-	-	-	-	-	-	(3,568)	-	(3,568)	דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
-	(83,497)	83,497	-	(118,757)	118,757	-	(66,750)	66,750	קבלת (פירעון) הלוואה, נטו
-	10,813	(10,813)	-	3,462	(3,462)	-	8,370	(8,370)	פירעון התחייבויות פיננסיות
11,056	-	11,056	4,579	-	4,579	11,801	-	11,801	דיבידנד שהתקבל
8,037	-	8,037	642	-	642	62,909	-	62,909	תמורה ממימוש השקעות בחברות כלולות ואחרות
(23,452)	-	(23,452)	(13,453)	(2,000)	(11,453)	(52,342)	-	(52,342)	השקעות בחברות כלולות, מאוחדות ואחרות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני						
2020			2020			2021			
נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	
(באלפי ש"ח)									
(12,657)	-	(12,657)	(7,768)	-	(7,768)	3,874	-	3,874	פירעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות ואחרות לז"א, נטו
(134,402)	-	(134,402)	(106,120)	-	(106,120)	(80,801)	-	(80,801)	מתן הלוואות לחברות קבלניות, נטו
80,402	-	80,402	(346)	-	(346)	(20,767)	-	(20,767)	מיון הלוואות לחברות קבלניות ואחרים בין ז"א לז"ק
(146,863)	-	(146,863)	-	-	-	-	-	-	מיון נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בין ז"א לז"ק
-	-	193,409	-	-	-	-	-	-	תמורה מהנפקת חברה מאוחדת מניף
-	-	-	(25,911)	-	(25,911)	-	-	-	שינויים בשווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות
(32,027)	(1,216)	(30,811)	(20,431)	(7,792)	(12,639)	8,219	17,524	(9,305)	הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי הכנסות מימון ושוטפות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני						
2020			2020			2021			
נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	
(באלפי ש"ח)									
(13,824)	(13,824)	-	(5,222)	(5,222)	-	(12,154)	(12,154)	-	הוצאות מימון - הפרשי הצמדה בתוספת צבירת ריבית על התחייבויות פיננסיות
(160,872)	(701,307)	540,435	(264,581)	(743,892)	479,311	(281,896)	(754,317)	472,421	יתרה לסוף התקופה

\* נכסים נזילים כוללים מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופיקדונות לזמן קצר.

#### 4) דיבידנדים

למיטב ידיעת החברה, לא קיימות מגבלות חוזיות ו/או אחרות על חלוקת דיבידנדים מהחברות המוחזקות על ידה. לפרטים נוספים ראו תקנה 13 לחלק ד' בדוח התקופתי לשנת 2020.

#### 5) תמהיל השקעות

בהיותה חברת החזקות, בוחנת החברה את שווי נכסיה מול התחייבויותיה בהקשר של סוגית המימון והנזילות וכן את קיומם של אמצעים נזילים בידיה, לרבות הערכת נגישות סבירה לאמצעים כאמור, הדרושים לצורך פעילותה ופירעון חובותיה. להלן טבלה, המציגה את המשקל היחסי של השקעותיה העיקריות של החברה, במישרין ובעקיפין, המחושבים לפי יתרות ההשקעות בדוחותיה הכספיים<sup>5</sup>:

פירוט השקעות	אחוז (%) מסך ההחזקות
הלוואות לחברות קבלניות באמצעות מניף	37%
מגדלי הוד השרון	12%
גילת	8%
MRC	7%
TVJ	3%
דוידסון	2%
Bean & Co	2%
Lendbuzz	2%
נדליין להשקעה	2%
<b>סה"כ</b>	<b>75%</b>

#### 6) הון חוזר של החברה על בסיס סולו

ההון החוזר של החברה ליום 30 ביוני 2021, על בסיס סולו (על פי הנתונים הכספיים המיוחסים לחברה בדוחות המצורפים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970), מסתכם לסך של כ-98,632 אלפי ש"ח.

#### 5. דוח סולו מורחב

הנהלת החברה מכירה בחשיבות השקיפות למשקיעים, למחזיקי ניירות ערך של החברה ולאנליסטים ורואה בכל אלה כשותפים לדרכה של הקבוצה. לפיכך, החליטה הנהלת החברה לפרסם בדוח הדירקטוריון, באופן וולונטארי, גילוי בדבר תמצית דוחות כספיים סולו מורחב של החברה, קרי – תמצית מאזנים ודוחות רווח והפסד של החברה, המוצגים על פי כללי ה-IFRS, למעט ההשקעות במניף וקסם אנרגיה בע"מ, המוצגות על בסיס השווי המאזני חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצעות ללא שינוי לדוח המאוחד המוצג על פי כללי ה-IFRS) ("דוח הסולו המורחב"). הנהלת החברה סבורה, כי דוח הסולו המורחב מוסיף מידע רב, המסייע להבנת התרומה הגדולה של ההשקעות האמורות לסך הרווח של החברה. יצוין, כי דוח הסולו המורחב אינו מהווה דוח נפרד כמשמעות המונח בתקן חשבונאות בינלאומי 27 ובתקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 ואינו חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך.

<sup>5</sup> יתרת החזקות (אשר אינה כוללת את יתרת הכספים הנזילה או את התחייבויות של החברה) חושבה לפי סכום ההשקעה כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2021. השיעורים המוצגים בטבלה הינם מעוגלים.

דוח הסולו המורחב מצ"ב כנספח א' לדוח זה. דוח הסולו המורחב אינו מבוקר או נסקר על ידי רואי החשבון של החברה.

**ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ועד למועד פרסום הדוח**

לפרטים אודות אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ועד למועד פרסום הדוח ראו ביאורים 6 ו-7 לדוחותיה הכספיים של החברה.

**הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד**

להלן יובאו פרטים בהתאם לתקנה 8 ב(ט) לתקנות הדוחות בדבר הערכות שווי מהותיות מאד :

אומדן שווי "מגדלי הוד השרון"	זיהוי נושא הערכה :
30.6.2021	עיתוי הערכה :
899,970 אלפי ש"ח	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה :
899,970 אלפי ש"ח	שווי נושא ההערכה :
ירון ספקטור, שמאי מקרקעין. לפרטים אודות השכלתו וניסיונו ראו עמוד 3 להערכת השווי המצ"ב.	פרטים אודות מעריך השווי :
לא קיימת תלות	תלות במזמין הערכה :
כן	האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי :
גישת ההשוואה, גישת היוון הכנסות. לפרטים נוספים ראו בהערכת השווי המצ"ב.	מודל ההערכה וההנחות שמעריך השווי פעל לפיהן :
	שיעור היוון :

מאיר שמיר  
מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת  
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 30 באוגוסט 2021



## **נספח א'**

**דוח סולו מורחב לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021**

דוחות סולו מורחב של החברה הינם תמצית דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה-IFRS, למעט ההשקעות במניף שירותים פיננסיים בע"מ וקסם אנרגיה בע"מ, המוצגות על בסיס השווי המאזני חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המאוחד המוצג על פי כללי ה-IFRS). דוחות סולו מורחב אינם מהווים דוחות נפרדים כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 27 ובתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970 ואינם חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך.

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
<b>נכסים שוטפים</b>			
מזומנים ושווי מזומנים	138,818	15,231	170,847
מזומנים המוגבלים בשימוש	-	83,568	-
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והלוואות לזמן קצר	6,394	126,058	20,738
חייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים	3,041	23,828	3,749
<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>	<b>148,253</b>	<b>248,685</b>	<b>195,334</b>
<b>נכסים לא שוטפים</b>			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	327,696	132,735	242,890
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחייבים לזמן ארוך	790,679	695,865	737,514
נדלין להשקעה	44,760	31,145	41,700
רכוש קבוע, מיסים נדחים ונכס בגין זכות שימוש	3,257	12,853	3,629
<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>	<b>1,166,392</b>	<b>872,598</b>	<b>1,025,733</b>
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>1,314,645</b>	<b>1,121,283</b>	<b>1,221,067</b>
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	-	110,262	-
זכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין חכירה ומיסים שוטפים	11,727	11,562	23,582
<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>	<b>11,727</b>	<b>121,824</b>	<b>23,582</b>
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>			
התחייבויות פיננסיות אחרות והלוואות מבנקים ואחרים	103,676	4,244	103,814
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, מיסים נדחים והתחייבויות בגין חכירה	12,223	2,385	2,056
<b>סה"כ התחייבויות לזמן ארוך</b>	<b>115,899</b>	<b>6,629</b>	<b>105,870</b>
<b>הון עצמי</b>	<b>1,187,019</b>	<b>992,830</b>	<b>1,091,615</b>
<b>סה"כ התחייבויות והון</b>	<b>1,314,645</b>	<b>1,121,283</b>	<b>1,221,067</b>

להלן יפורטו סעיפי השקעות עיקריות ליום 30 ביוני 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח).

סעיף		ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
		2020	2021	2020
<b><u>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והלוואות לזמן קצר</u></b>				
	גילת (*)	120,952	-	-
	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין הלוואות לכלולות	5,106	6,394	20,738
		<b>126,058</b>	<b>6,394</b>	<b>20,738</b>
<b><u>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד</u></b>				
	גילת (*)	-	143,106	112,728
	קרן SOMV	23,863	33,419	21,057
	קרן SOMV2	6,706	10,940	7,536
	קרן Target	8,688	20,672	8,259
	Lendbuzz	26,275	45,335	26,275
	השקעות אחרות	67,203	74,224	67,035
		<b>132,735</b>	<b>327,696</b>	<b>242,890</b>
<b><u>השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחייבים לזמן ארוך</u></b>				
	מניף	45,494	145,436	135,885
	מגדלי הוד השרון	208,538	221,131	213,107
	אלון תבור	120,371	135,886	118,478
	TVJ	57,063	48,492	48,432
	דוידסון	41,523	38,212	45,859
	BEAN	43,471	41,571	40,508
	סופלנט	12,602	12,254	9,144
	Aliada	8,522	5,802	5,802
	Bon MS Holdings	8,913	8,408	8,050
	Bon MS Evanston	-	11,333	-
	Target Ytrium	9,747	8,496	8,496
	סליום	8,408	10,856	11,528
	תמר רובטיקה	7,080	7,954	5,676
	תמר ניב	1,620	-	-
	אקסלריו	6,087	6,477	6,627
	KDC	3,026	11,506	12,762
	גרביניה	4,828	4,828	4,828
	קסם	3,014	3,951	3,349
	מירוס	-	16,043	16,043
	מבטח אור לגיל השלישי	-	11,823	-
	Finergy Capital LLC	-	2,875	-
	הלוואות וחייבים לזמן ארוך	105,558	37,345	42,940
		<b>695,865</b>	<b>790,679</b>	<b>737,514</b>

(\*) במהלך שנת 2020 סווגה ההשקעה בגילת מזמן קצר לזמן ארוך.

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על הרווח והפסד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח).

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2020	
	1,083	2,057	3,760
דמי שכירות, יעוץ וניהול חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס הכנסות (הוצאות) אחרות	28,115	3,977	25,838
הכנסות מימון, נטו	-	35	35
רווח (הפסד) מממוש ומירידת ערך השקעות בכלולות ואחרות	14,976	9,563	20,558
רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדליין להשקעה	107,039	(25,005)	(44,278)
הוצאות הנהלה וכלליות	2,852	-	9,030
רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)	(10,516)	(6,976)	(14,968)
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	143,549	(16,349)	(25)
רווח (הפסד) לתקופה	(10,491)	5,282	(3,419)
	<b>133,058</b>	<b>(11,067)</b>	<b>(3,444)</b>



## **פרק ג'**

### **דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021**

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים**

**ליום 30 ביוני 2021**

**(בלתי מבוקרים)**

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

### ע מ ד

26	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
27-28	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
29	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד
30	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
31-35	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
36-38	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
39-57	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **מבטח שמיר אחזקות בע"מ** (להלן - "החברה") וחברות בנות שלה (להלן - "הקבוצה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2021, את הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים, לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של חברות כלולות אשר ההשקעה בהן הינה כ-532,970 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2021 וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו רווח של כ-21,560 אלפי ש"ח והפסד של כ-583 אלפי ש"ח לתקופות שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה:

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה:

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 30 באוגוסט, 2021

### תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

משרד נצרת  
מרכז אבן עאמר 9  
נצרת, 16100  
טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

משרד אילת  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אילת, 8810402  
טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

משרד חיפה  
מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502  
טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396  
טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
200,553	20,186	163,629
-	83,568	-
-	120,952	-
223,310	186,914	216,830
99,231	62,115	88,931
17,341	5,576	3,031
366	342	389
10,017	10,017	10,017
<u>550,818</u>	<u>489,670</u>	<u>482,827</u>
555,340	542,903	603,952
242,890	132,735	327,696
435,304	436,941	501,244
84,910	88,317	122,151
<u>1,318,444</u>	<u>1,200,896</u>	<u>1,555,043</u>
41,700	31,145	44,760
1,230	1,346	1,144
2,437	2,708	2,166
1,256	-	785
9,816	9,816	9,816
3,354	12,046	3,636
<u>1,378,237</u>	<u>1,257,957</u>	<u>1,617,350</u>
<u>1,929,055</u>	<u>1,747,627</u>	<u>2,100,177</u>

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים המוגבלים בשימוש  
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוחזקים למימוש  
הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
נכסי מיסים שוטפים  
מלאי נדל"ן

**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים לא שוטפים**

**השקעות:**

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
הלוואות וחייבים לחברות קבלניות ואחרים לזמן ארוך  
לקוחות

**נדל"ן להשקעה**

**רכוש קבוע, נטו**

**נכס בגין זכות שימוש**

**הוצאות מימון נדחות**

**מוניטין**

**מיסים נדחים**

**סה"כ נכסים לא שוטפים**

**סה"כ נכסים**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**  
 - המשך -

ליום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2021 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
146,010	653,190	76,037	<b>התחייבויות והון</b>
584	584	581	<b>התחייבויות שוטפות</b>
30,868	19,651	15,397	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
8,072	5,186	6,425	התחייבות בגין חכירה
			זכאים ויתרות זכות
			התחייבויות בגין מיסים שוטפים
185,534	678,611	98,440	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
469,981	-	570,838	<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
3,095	3,226	2,964	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
40,547	-	80,198	התחייבויות פיננסיות אחרות
194	39,705	200	התחייבויות לתאגיד פיננסי
1,956	2,225	1,677	הלוואות וזכאים לזמן ארוך
427	431	379	התחייבות בגין חכירה
-	-	10,446	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
-	20,125	-	התחייבות מיסים נדחים
			התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
516,200	65,712	666,702	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
49,272	49,272	49,300	<b>הון</b>
1,042,343	943,558	1,137,719	הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.
1,091,615	992,830	1,187,019	קרנות הון ועודפים
135,706	10,474	148,016	<b>הון המיוחס לבעלים של החברה האם</b>
1,227,321	1,003,304	1,335,035	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,929,055	1,747,627	2,100,177	<b>סה"כ הון</b>
			<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

בשם הדירקטוריון:

אורנה אלמוג - חשבת

מאיר שמיר - מנהל כללי

יחזקאל דברת - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 30 באוגוסט, 2021

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד**

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
891	472	436	620	583	<b>הכנסות:</b>
1,925	383	7	937	24	דמי יעוץ וניהול
98,158	21,636	28,422	40,015	56,002	דמי שכירות
					מימון פרויקטים
21,185	-	-	-	15,712	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
8,700	540	968	2,297	16,515	מימון
9,030	-	2,852	-	2,852	רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	810	-	107,039	רווח ממימוש ומשערוך השקעות לכלולות ואחרות, נטו
-	-	-	35	-	אחרות
<u>139,889</u>	<u>23,031</u>	<u>33,497</u>	<u>43,904</u>	<u>198,727</u>	
					<b>הוצאות:</b>
24,683	5,564	8,071	11,409	18,809	הנהלה וכלליות
32,501	9,714	9,620	13,910	13,150	מימון
-	19,535	3,720	2,431	-	חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
4,972	674	1,173	2,594	1,397	הפסדים מפרויקטים ומירידת ערך מלאי
44,278	10,576	-	25,004	-	הפסד ממימוש ומירידת ערך השקעות בכלולות ואחרות
22,971	-	-	-	-	אחרות
<u>129,405</u>	<u>46,063</u>	<u>22,584</u>	<u>55,348</u>	<u>33,356</u>	
10,484	(23,032)	10,911	(11,444)	165,371	<b>רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מיסים על ההכנסה)</b>
(12,906)	2,794	(3,296)	2,295	(19,330)	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
<u>(2,422)</u>	<u>(20,238)</u>	<u>7,615</u>	<u>(9,149)</u>	<u>146,041</u>	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>
					<b>רווח (הפסד) כולל אחר:</b>
(319)	(2,195)	(701)	330	513	סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס
<u>(319)</u>	<u>(2,195)</u>	<u>(701)</u>	<u>330</u>	<u>513</u>	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
<u>(2,741)</u>	<u>(22,433)</u>	<u>6,914</u>	<u>(8,819)</u>	<u>147,554</u>	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו</b>
					<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל**

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(3,444)	1,371	(11,067)	133,058	<b>רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל:</b>	
1,022	6,244	1,918	12,983	בעלים של החברה האם	
				זכויות שאינן מקנות שליטה	
<u>(2,422)</u>	<u>7,615</u>	<u>(9,149)</u>	<u>146,041</u>		
(3,763)	670	(10,737)	133,571	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס:</b>	
1,022	6,244	1,918	12,983	בעלים של החברה האם	
				זכויות שאינן מקנות שליטה	
<u>(2,741)</u>	<u>6,914</u>	<u>(8,819)</u>	<u>147,554</u>		
(0.36)	0.14	(1.16)	13.96	<b>רווח (הפסד) למניה רגילה אחת (ש"ח) בת 1</b>	
				<b>ש"ח ע.ג.</b>	
				<b>המיוחס לבעלים של החברה האם:</b>	
				רווח (הפסד) למניה בסיסי	
<u>(0.36)</u>	<u>0.14</u>	<u>(1.16)</u>	<u>13.94</u>	רווח (הפסד) למניה מדולל	
9,520	9,548	9,520	9,534	<b>הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש</b>	
				<b>בחישוב הרווח (הפסד) למניה:</b>	
				בסיסי	
<u>9,520</u>	<u>9,548</u>	<u>9,520</u>	<u>9,548</u>	מדולל	

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוססות מניות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,227,321	135,706	1,091,615	830,501	(86,586)	3,906	86,825	5,585	(53,997)	256,109	49,272	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2021</b>
146,041	12,983	133,058	133,058	-	-	-	-	-	-	-	<b>התנועה בתקופת החשבון:</b>
513	-	513	-	-	-	-	-	513	-	-	רווח לתקופה
147,554	12,983	133,571	133,058	-	-	-	-	513	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
(38,195)	-	(38,195)	(38,195)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
(3,568)	(3,568)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת
2,895	2,895	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת
28	-	28	-	-	-	-	-	-	-	28	מימוש אופציות עובדים
(38,840)	(673)	(38,167)	(38,195)	-	-	-	-	-	-	28	
1,335,035	148,016	1,187,019	925,364	(86,586)	3,906	86,825	5,585	(53,484)	256,109	49,300	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2021</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**  
 - ה מ ש ר -

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר	קרן הון עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,012,106	8,556	1,003,550	833,945	(86,586)	3,889	(4,986)	5,585	(53,678)	256,109	49,272	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2020</b>
(9,149)	1,918	(11,067)	(11,067)	-	-	-	-	-	-	-	<b>תנועה בתקופת החשבון:</b>
330	-	330	-	-	-	-	-	330	-	-	רווח (הפסד) לתקופה
(8,819)	1,918	(10,737)	(11,067)	-	-	-	-	330	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
17	-	17	-	-	17	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל לתקופה
1,003,304	10,474	992,830	822,878	(86,586)	3,906	(4,986)	5,585	(53,348)	256,109	49,272	תשלום מבוסס מניות
											<b>יתרה ליום 30 ביוני 2020</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**  
 - המשך -

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות משלום מבוססות מניות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,330,002	143,653	1,186,349	923,993	(86,586)	3,906	86,825	5,585	(52,783)	256,109	49,300	<b>יתרה ליום 1 באפריל 2021</b>
7,615	6,244	1,371	1,371	-	-	-	-	-	-	-	<b>תנועה בתקופת החשבון:</b>
(701)	-	(701)	-	-	-	-	-	(701)	-	-	רווח לתקופה
6,914	6,244	670	1,371	-	-	-	-	(701)	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
											<b>רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>
(3,568)	(3,568)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת
1,687	1,687	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת
(1,881)	(1,881)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1,335,035	148,016	1,187,019	925,364	(86,586)	3,906	86,825	5,585	(53,484)	256,109	49,300	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2021</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**  
 - המשך -

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוססות מניות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,025,737	9,130	1,016,607	844,460	(86,586)	3,906	(4,986)	5,585	(51,153)	256,109	49,272	<b>יתרה ליום 1 באפריל 2020</b>
(20,238)	1,344	(21,582)	(21,582)	-	-	-	-	-	-	-	<b>תנועה בתקופת החשבון:</b>
(2,195)	-	(2,195)	-	-	-	-	-	(2,195)	-	-	רווח (הפסד) לתקופה
(22,433)	1,344	(23,777)	(21,582)	-	-	-	-	(2,195)	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
1,003,304	10,474	992,830	822,878	(86,586)	3,906	(4,986)	5,585	(53,348)	256,109	49,272	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2020</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**  
 - המשך -

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר	קרן הון עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,012,106	8,556	1,003,550	833,945	(86,586)	3,889	(4,986)	5,585	(53,678)	256,109	49,272	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2020</b>
(2,422)	1,022	(3,444)	(3,444)	-	-	-	-	-	-	-	<b>תנועה בשנת החשבון:</b>
(319)	-	(319)	-	-	-	-	-	(319)	-	-	רווח (הפסד) לשנה
(2,741)	1,022	(3,763)	(3,444)	-	-	-	-	(319)	-	-	הפסד כולל אחר לשנה
											<b>רווח (הפסד) כולל לשנה</b>
217,441	125,630	91,811	-	-	-	91,811	-	-	-	-	הנפקת מניות בחברה מאוחדת
498	498	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת
17	-	17	-	-	17	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
217,956	126,128	91,828	-	-	17	91,811	-	-	-	-	
1,227,321	135,706	1,091,615	830,501	(86,586)	3,906	86,825	5,585	(53,997)	256,109	49,272	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים**

ל ש נ ה הסתתימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(2,422)	(20,238)	7,615	(9,149)	146,041	<b>תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת</b>
(150,772)	(45,317)	(90,748)	(104,614)	(217,338)	רווח (הפסד) לתקופה
(153,194)	(65,555)	(83,133)	(113,763)	(71,297)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')
					<b>מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת</b>
6,511	-	-	-	-	<b>תזרימי מזומנים - פעילות השקעה</b>
79,715	-	-	-	-	מזומן נטו ממימוש חברה מאוחדת
(15,775)	(4,144)	(19,439)	(8,610)	(21,594)	שינויים במזומן מוגבל לשימוש
-	-	8,231	-	8,231	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(7,677)	(1,090)	(14,217)	(2,834)	(30,748)	החזר השקעה בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,711	642	823	642	54,678	השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(370)	(42)	(40)	(45)	(208)	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(373)	-	(15)	(373)	(37)	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
160	-	-	160	-	רכישת רכוש קבוע
9,471	9,471	4,018	9,471	22,714	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(22,128)	(2,204)	(5,974)	(17,239)	(18,840)	גביית הלוואות לזמן ארוך
195	5	-	150	320	מתן הלוואות לזמן ארוך
-	-	(5,000)	-	(5,633)	גביית הלוואות לזמן קצר
54,440	2,638	(31,613)	(18,678)	8,883	מתן הלוואות לזמן קצר
					<b>מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה</b>
(435,066)	38,765	(37,500)	80,432	(152,500)	<b>תזרימי מזומנים - פעילות מימון</b>
469,425	27,825	82,500	38,325	181,750	קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
38,325	-	37,500	-	37,500	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	(38,195)	-	(38,195)	קבלת הלוואה מתאגיד פיננסי
-	-	(3,568)	-	(3,568)	דיבידנד ששולם
193,409	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
-	-	(8)	-	(492)	הנפקת מניות בחברה מאוחדת
266,093	66,590	40,729	118,757	24,495	תשלום הוצאות הנפקה בחברה מאוחדת בגין שנה קודמת
					<b>מזומנים, נטו, מפעילות מימון</b>
167,339	3,673	(74,017)	(13,684)	(37,919)	<b>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
33,900	16,767	240,042	33,900	200,553	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
(686)	(254)	(2,396)	(30)	995	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
200,553	20,186	163,629	20,186	163,629	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים**  
**- ה מ ש ר -**

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
49,495	20,052	(867)	28,645	(105,240)
23,364	-	1,687	17	2,895
(21,185)	19,535	3,720	2,431	(15,712)
11,056	4,233	-	4,579	11,801
(5,215)	-	56	5,395	(1,800)
(35)	-	-	(35)	-
251	59	(110)	139	124
2,322	(4,812)	(759)	(6,370)	10,164
-	-	(62)	4	(49)
18,134	(7,642)	907	(7,361)	3,185
(9,030)	-	(2,852)	-	(2,852)
4,972	674	1,173	2,594	1,397
686	254	2,396	30	(995)
<u>74,815</u>	<u>32,353</u>	<u>5,289</u>	<u>30,068</u>	<u>(97,082)</u>
(189,739)	(77,579)	(107,021)	(126,509)	(130,121)
55,337	10,994	25,964	20,389	49,320
(85,025)	(15,983)	(14,537)	(29,777)	(22,703)
(6,160)	4,898	(443)	1,215	(16,752)
<u>(225,587)</u>	<u>(77,670)</u>	<u>(96,037)</u>	<u>(134,682)</u>	<u>(120,256)</u>
<u>(150,772)</u>	<u>(45,317)</u>	<u>(90,748)</u>	<u>(104,614)</u>	<u>(217,338)</u>

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**  
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות  
חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני דיבידנדים שהתקבלו מהשקעות הפסד (רווח) ממימוש, מירידת ערך ומהנפקה לצד ג' של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו  
רווח הון ממימוש רכוש קבוע פחת והפחתות מיסים נדחים, נטו  
שינויים בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים שערך הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך  
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הפסד מפרויקטים וירידת ערך מלאי שחיקת (שערור) מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**  
מתן הלוואות לחברות קבלניות גביית הלוואות מחברות קבלניות עלייה בחיובים ויתרות חובה, לקוחות ונכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, במיסים שוטפים ובהתחייבויות פיננסיות אחרות

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים**  
 - ה מ ש ר -

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
10,813	1,599	4,674	3,462	8,369	תשלומי ריבית
34,557	6,448	13,356	9,179	31,067	תקבולי ריבית
7,544	1,202	1,856	5,514	9,956	תשלומי מיסים

נספח ג' - פעילות שאינה במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
-	-	-	-	28	מימוש אופציות עובדים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

**ביאור 1 - כללי**

- א.** החברה פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים: השקעות בתחום האנרגיה, הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיה והשקעות מימוניות. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה מוצג בביאור 5.
- ב.** יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.
- ג.** בשנה האחרונה פוקד את העולם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (Covid-19) ("נגיף הקורונה") במדינות רבות בעולם ובכלל זה בישראל ("משבר הקורונה"). בהמשך להתרחשויות משבר הקורונה בשנת 2020, המחצית הראשונה של שנת 2021 עמדה בסימן משבר הקורונה ומהלכי היציאה שנקטה ממשלת ישראל ממנו - הן בהיבט הרפואי (מבצעי חיסונים והפחתת התחלואה) והן בהיבט הכלכלי שבא לידי ביטוי בעקבותיו. בחודש יוני 2021 הוסרו המגבלות השונות שהוטלו במדינת ישראל, אך גם לאחר הסרת המגבלות, המשק עדיין בתהליך התאוששות מהמשבר. בשבועות האחרונים החל גל נוסף של תחלואה בנגיף הקורונה, אולם לא ניתן להעריך האם ממשלת ישראל תטיל הגבלות חדשות על המשק. מובהר כי ההנחיות וההגבלות השונות מתעדכנות על ידי ממשלת ישראל מעת לעת, בהתאם לשינויים ברמת התחלואה וההדבקה. החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת, ומקפידה על רציפות תפקודית כוללת לצורך ניהול ההמשכיות העסקית שלה בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, תוך הקפדה על מחויבות החברה לשמירה על בריאות כלל עובדיה.
- להערכת החברה, עד למועד אישור דוח זה, השלכות התפרצות נגיף הקורונה על הקבוצה אינן עולות כדי השפעה מהותית על פעילותה העסקית של הקבוצה, לרבות על הכנסותיה, הוצאותיה ורווחיותה. כמו כן, להערכת החברה, אין למשבר הקורונה עד מועד הדוח השפעה על נזילות החברה ועל מקורות המימון שלה.
- החברה בחנה קיומם של סממנים לירידת ערך של השקעותיה והגיעה למסקנה כי לא קיימים סממנים כאלה והיא אינה צופה בשלב זה ירידת ערך מהותית של השקעותיה עקב משבר הקורונה.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

- א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**
- הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").
- בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאילו שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- ב.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- ג. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:**
- לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי הוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי הוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**ג. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים: (המשך)**

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו, את התקדמות הבניה ושינויים אחרים בשוק הנדל"ן הרלוונטי כגון מחירי השכירות.

ליום 30 ביוני 2021, לאור אישור שהתקבל מהוועדה המחוזית עדכנה החברה את הערכת השווי של הנדל"ן להשקעה בהתאם (ראה ביאור 6 ו').

**ד. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**

הוצאות (הכנסות) המיסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללת את סך המיסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המיסים הנדחים, למעט מיסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

הוצאות (הכנסות) מיסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצרכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מיסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

**ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

- (1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.
- (3) להלן נתונים על שערי החליפין ועל המדד:

מדד בישראל מדד בגין נקודות	שער החליפין היציג של		
	היורו (ש"ח ל-1 יורו)	הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	
101.4	3.8816	3.260	<b>תאריך הדוחות הכספיים:</b>
99.7	3.8828	3.466	ליום 30 ביוני 2021
			ליום 30 ביוני 2020
99.8	3.9441	3.215	ליום 31 בדצמבר 2020
<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>שיעור השינוי:</b>
			<b>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:</b>
1.60	(1.58)	1.40	ביום 30 ביוני 2021
(0.79)	0.12	0.29	ביום 30 ביוני 2020
			<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:</b>
0.80	(0.79)	(2.22)	ביום 30 ביוני 2021
(0.70)	(0.45)	(2.78)	ביום 30 ביוני 2020
			<b>לשנה שהסתיימה:</b>
(0.69)	1.70	(6.97)	ביום 31 בדצמבר 2020

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

**א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:**

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים.
- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים אחרים (פרט למכשירים נגזרים) נקבע באמצעות טכניקות תמחור מקובלות בהתבסס על ניתוח תזרימי מזומנים מהוונים המנותחים תוך שימוש במחירים מעסקאות שוק נוכחיות נצפות וציטוטים של סוחרים לגבי מכשירים דומים.

**ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:**

**(1) שינויים מהותיים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:**

להלן מפורטים השינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הנמדדים בשווי הוגן, לגביהם חל שינוי משמעותי בשווי הוגן בתקופות המדווחות:

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):**

שווי הוגן ליום 30 ביוני 2021	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
143,106	84,401	(54,023)	112,728	מכשיר פיננסי: השקעה בגילת (*)
33,418	12,102	259	21,057	קרן SOMV (**)
45,335	6,809	12,251	26,275	השקעה ב- LENDBUZZ (***)
20,672	11,309	1,104	8,259	קרן Target (**)

(\*) לפרטים נוספים בדבר שינוי בשווי ראה ביאור 6 א. לאחר תאריך המאזן, בסמוך למועד פרסום הדוחות כספיים, שווי ההשקעה בגילת ירד בסך של כ- 2,669 אלפי ש"ח ועומד על סך של כ- 140,137 אלפי ש"ח.

(\*\*) שווי ההשקעה בקרנות מבוסס על מידע שהקרו מעבירה לחברה על השווי ההוגן של השקעותיה, שנקבע בהתחשב בגורמים כגון סבבי גיוס, נזילות, מצבה הכספית של החברה המושקעת, תנאי השוק, הפעילות השוטפת והמתוכננת של החברה המושקעת וכיוצ"ב.

(\*\*\*) שווי ההשקעות בחברות האחרות מבוסס על שווי שנקבע בסבבי גיוס, בהתחשב בסוגי המניות שהונפקו בסבבי הגיוס ובסוג המניות שמוחזק ע"י החברה.

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן: (המשך)

(1) שינויים מהותיים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן: (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 30 ביוני 2020	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים)	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
120,952	(25,911)	-	146,863	מכשיר פיננסי: השקעה בגילת

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 30 ביוני 2021	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים)	שווי הוגן ליום 1 באפריל 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
143,106	(6,404)	(168)	149,678	מכשיר פיננסי: השקעה בגילת (*)
20,672	8,332	546	11,800	קרן Target (**)

(\*) לפרטים נוספים בדבר שינוי בשווי ראה ביאור 6 א. לאחר תאריך המאזן, בסמוך למועד פרסום הדוחות כספיים, שווי ההשקעה בגילת ירד בסך של כ- 2,669 אלפי ש"ח ועומד על סך של כ- 140,137 אלפי ש"ח.

(\*\*) שווי ההשקעה בקרנות מבוסס על מידע שהקרו מעבירה לחברה על השווי ההוגן של השקעותיה, שנקבע בהתחשב בגורמים כגון סבבי גיוס, נזילות, מצבה הכספית של החברה המושקעת, תנאי השוק, הפעילות השוטפת והמתוכננת של החברה המושקעת וכיוצ"ב.

(\*\*\*) שווי ההשקעות בחברות האחרות מבוסס על שווי שנקבע בסבבי גיוס, בהתחשב בסוגי המניות שהונפקו בסבבי הגיוס ובסוג המניות שמוחזק ע"י החברה.

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן: (המשך)

(1) שינויים מהותיים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 30 ביוני 2020	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים)	שווי הוגן ליום 1 באפריל 2020	מכשיר פיננסי: השקעה בגילת
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
120,952	(20,159)	-	141,111	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר):

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2020	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים)	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2020	מכשיר פיננסי: השקעה בגילת
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
112,728	(34,135)	-	146,863	
17,926	(3,680)	-	21,606	השקעה ב-Bcre

(2) רמות שווי הוגן:

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשוויים הוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד: השקעה במניות הלוואות לחברות כלולות ללא מועד פירעון הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון סה"כ נכסים פיננסיים
320,174	177,068	-	143,106	
113,134	113,134	-	-	
42,497	42,497	-	-	
475,805	332,699	-	143,106	

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן: (המשך)

(2) רמות שווי הוגן: (המשך)

ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח	
249,948	122,453	-	127,495	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד: השקעה במניות הלוואות לחברות כלולות ללא מועד פירעון הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון סה"כ נכסים פיננסיים
134,329	134,329	-	-	
53,166	53,166	-	-	
437,443	309,948	-	127,495	

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר):

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח	
236,598	120,226	-	116,372	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד: השקעה במניות הלוואות לחברות כלולות ללא מועד פירעון הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון סה"כ נכסים פיננסיים
112,996	112,996	-	-	
48,128	48,128	-	-	
397,721	281,349	-	116,372	

(3) נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):

סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון אלפי ש"ח	הלוואות לחברות כלולות ללא מועד פירעון אלפי ש"ח	השקעה במניות אלפי ש"ח	
323,049	41,700	48,128	112,996	120,225	יתרה ליום 1 בינואר 2021
745	-	-	-	745	התנועה במהלך התקופה:
(2,074)	-	-	(2,074)	-	מיון מרמה 1
-	-	(2,062)	-	2,062	מיון להשקעות בכלולות
32,714	208	3,957	1,908	26,641	מיון להשקעות במניות
(4,439)	-	(4,439)	-	-	השקעות נוספות
567	-	-	567	-	תמורה שהתקבלה
26,897	2,852	(3,087)	(263)	27,395	הוכר בקרן הפרשי תרגום
377,459	44,760	42,497	113,134	177,068	הוכר ברווח והפסד
					יתרה ליום 30 ביוני 2021

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן: (המשך)

(3) נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

סה"כ	נדל"ן להשקעה	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	הלוואות לחברות כלולות ללא מועד פירעון	השקעה במניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
387,578	31,100	48,974	184,020	123,484	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2020</b>
(1,000)	-	-	(1,000)	-	<b>התנועה במהלך התקופה:</b>
(57,586)	-	-	(57,586)	-	מיון להשקעה בכלולות
15,920	45	4,464	8,814	2,597	מיון להלוואות בעלות מופחתת
(10,113)	-	-	(9,471)	(642)	השקעות נוספות
448	-	-	448	-	תמורה ממימוש
5,846	-	(272)	9,104	(2,986)	הוכר בקרן הפרשי תרגום
341,093	31,145	53,166	134,329	122,453	הוכר ברווח והפסד
					<b>יתרה ליום 30 ביוני 2020</b>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):

סה"כ	נדל"ן להשקעה	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	הלוואות לחברות כלולות ללא מועד פירעון	השקעה במניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
358,781	41,868	46,809	114,150	155,954	<b>יתרה ליום 1 באפריל 2021</b>
(994)	-	-	(994)	-	<b>התנועה במהלך התקופה:</b>
13,895	40	-	292	13,563	מיון להשקעות בכלולות
(4,017)	-	(4,017)	-	-	השקעות נוספות
(68)	-	-	(68)	-	תמורה שהתקבלה
9,862	2,852	(295)	(246)	7,551	הוכר בקרן הפרשי תרגום
377,459	44,760	42,497	113,134	177,068	הוכר ברווח והפסד
					<b>יתרה ליום 30 ביוני 2021</b>

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן: (המשך)

(3) נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

סה"כ	נדל"ן להשקעה	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	הלוואות לחברות כלולות ללא מועד פירעון	השקעה במניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
340,371	31,103	53,479	133,403	122,386	<b>יתרה ליום 1 באפריל 2020</b>
2,911	42	237	1,779	853	<b>התנועה במהלך התקופה:</b>
(10,113)	-	-	(9,471)	(642)	השקעות נוספות
(687)	-	-	(687)	-	תמורה ממימוש
8,611	-	(550)	9,305	(144)	הוכר בקרן הפרשי תרגום
341,093	31,145	53,166	134,329	122,453	הוכר ברווח והפסד
					<b>יתרה ליום 30 ביוני 2020</b>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר):

סה"כ	נדל"ן להשקעה	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	הלוואות לחברות כלולות ללא מועד פירעון	השקעה במניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
387,579	31,100	48,974	184,021	123,484	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2020</b>
(29,430)	-	-	(29,430)	-	<b>תנועה במהלך השנה:</b>
(57,586)	-	-	(57,586)		מיון להשקעות בכלולות
(10,479)	-	-	(9,471)	(1,008)	מיון להלוואות בעלות מופחתת
29,643	1,570	7,354	15,832	4,887	תמורה ממימוש
(131)	-	-	(131)	-	השקעות נוספות
3,453	9,030	(8,200)	9,761	(7,138)	הוכר בקרן הפרשי תרגום
323,049	41,700	48,128	112,996	120,225	הוכר ברווח והפסד
					<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</b>

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים

א. כללי:

מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים, עד לסוף שנת 2020 התבססה על פעילות הקבוצה בארבעה תחומים עיקריים: השקעות בתחום הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיה, השקעות מימוניות והשקעות ריאליות. חלק מהוצאות המימון, הנהלה וכלליות ומיסים מהוות חלק אינטגרלי מהוצאות הקבוצה ואינן מיוחסות באופן ספציפי למגזר הפעילות. חלק מהפעילות משתקף במלאו בדוחות הכספיים המאוחדים וחלק אחר מבוצע באמצעות חברות כלולות.

עקב מהותיות השקעותיה של החברה בתחום האנרגיה וכוונת החברה להמשיך ולבחון השקעות נוספות בתחום זה, החליט דירקטוריון החברה לסווג את השקעותיה בתחום זה כתחום פעילות חדש. כפועל יוצא מכך, החל משנת 2021 השתנה מבנה הדיווח הפנימי למקבל ההחלטות הראשי, כך שהחברה פועלת בארבעה תחומים: השקעות בתחום האנרגיה, הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיה והשקעות מימוניות. מספרי ההשוואה הוצגו מחדש על מנת לשקף את השינוי. ההשקעה בגילת סווגה למגזר חברות טכנולוגיה וההשקעה ב-MRC סווגה למגזר האנרגיה.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

תוצאות המגזר כוללות את הרווח (הפסד) שהופקו מפעילות כל מגזר בר דיווח. דיווחים אלה נערכו על בסיס מדיניות חשבונאית זהה לזו המיושמת בקבוצה.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)							
סך-הכל	התאמות למאוחד	אחרים	אנרגיה	נדל"ן	השקעות מימוניות	חברות טכנולוגיה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
56,609	-	-	-	520	56,037	52	<b>הכנסות:</b>
-	(500)	-	-	-	500	-	מלקוחות חיצוניים
10,946	-	-	-	-	-	10,946	הכנסות בינחברתיות
15,712	-	-	16,658	8,521	1,069	(10,536)	הכנסות מדיבידנד
83,267	(500)	-	16,658	9,041	57,606	462	חלק בתוצאות חברות כלולות
							<b>סה"כ הכנסות המגזר</b>
107,039	-	926	-	(6,626)	6,809	105,930	<b>רווח (הפסד) ממימוש ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות</b>
2,852	-	-	-	2,852	-	-	<b>רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה</b>
(21,092)	500	-	(883)	-	(20,709)	-	<b>הוצאות המגזר</b>
172,066	-	926	15,775	5,267	43,706	106,392	<b>תוצאות המגזר</b>
(6,695)							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
165,371							<b>רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד</b>

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה (*) אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
41,572	-	-	-	1,557	40,015	-	<b>הכנסות:</b>
-	(13,401)	-	-	-	13,401	-	מלקוחות חיצוניים
(2,431)	-	-	7,821 (*)	4,106	(5,387)	(8,971) (*)	הכנסות בינחברתיות חלק בתוצאות חברות כלולות
39,141	(13,401)	-	7,821	5,663	48,029	(8,971)	<b>סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר</b>
(25,004)	-	(66)	-	8,623	-	(33,561) (*)	<b>רווח (הפסד) ממימוש ומירידת ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות</b>
(15,140)	13,401	-	(1,318)	-	(27,223)	-	<b>הוצאות המגזר</b>
(1,003)	-	(66)	6,503	14,286	20,806	(42,532)	<b>תוצאות המגזר</b>
(10,441)							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
(11,444)							<b>הפסד לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד</b>

(\*) סווג מחדש

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
28,865	-	-	-	411	28,429	25	<b>הכנסות:</b>
-	(250)	-	-	-	250	-	מלקוחות חיצוניים
(3,720)	-	-	(3,138)	4,319	137	(5,038)	הכנסות בינחברתיות חלק בתוצאות חברות כלולות
25,145	(250)	-	(3,138)	4,730	28,816	(5,013)	<b>סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר</b>
810	-	41	-	(513)	(31)	1,313	<b>רווח (הפסד) ממימוש ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות</b>
2,852	-	-	-	2,852	-	-	<b>רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה</b>
(11,545)	250	-	(452)	-	(11,343)	-	<b>הוצאות המגזר</b>
17,262	-	41	(3,590)	7,069	17,442	(3,700)	<b>תוצאות המגזר</b>
(6,351)							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
10,911							<b>רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד</b>

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)							
סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה (*) אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
22,490	-	-	-	854	21,636	-	<b>הכנסות:</b>
-	(7,070)	-	-	-	7,070	-	מלקוחות חיצוניים
(19,535)	-	-	(14,216)	(96)	(1,672)	(3,551)	הכנסות בינחברתיות חלק בתוצאות חברות כלולות
2,955	(7,070)	-	(14,216)	758	27,034	(3,551)	<b>סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר</b>
(10,576)	-	177	-	(413)	-	(10,780)	<b>רווח (הפסד) ממימוש ומירידת ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות</b>
(7,158)	7,070	-	(609)	-	(13,619)	-	<b>הוצאות המגזר</b>
(15,219)	-	177	(14,825)	345	13,415	(14,331)	<b>תוצאות המגזר</b>
(7,813)							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
(23,032)							<b>הפסד לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד</b>

(\*) סווג מחדש

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה (*) אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
100,974	-	-	-	2,760	98,214	-	<b>הכנסות:</b>
-	(27,393)	-	-	-	27,393	-	מלקוחות חיצוניים
6,477	-	-	-	-	-	(*) 6,477	הכנסות בינחברתיות
21,185	-	-	(*) 24,725	549	(1,647)	(*) (2,442)	הכנסות מדיבידנד
							חלק בתוצאות חברות כלולות
128,636	(27,393)	-	24,725	3,309	123,960	4,035	<b>סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר</b>
(44,278)	-	(6,619)	-	6,414	-	(*) (44,073)	<b>רווח (הפסד) ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות</b>
9,030	-	-	-	9,030	-	-	<b>רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה</b>
(55,306)	27,393	-	(2,095)	-	(80,604)	-	<b>הוצאות המגזר</b>
38,082	-	(6,619)	22,630	18,753	43,356	(40,038)	<b>תוצאות המגזר</b>
(14,937)							הנהלה וכלליות ואחרות
2,222							הכנסות מימון
(14,883)							הוצאות מימון
10,484							<b>רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד</b>
(12,906)							מיסים על ההכנסה
(2,422)							<b>הפסד לשנה</b>
							(*) סווג מחדש

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 5 - השקעות בחברות כלולות

א. מידע תמציתי מתוך דוחותיהן הכספיים של חברות כלולות:

מידע על מגדלי הוד השרון בע"מ:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2020	2021	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
5,715	12,100	13,562	נכסים שוטפים
893,367	891,026	900,304	נכסים לא שוטפים
(32,175)	(38,494)	(31,882)	התחייבויות שוטפות
(369,392)	(377,914)	(365,517)	התחייבויות לא שוטפות
<u>497,515</u>	<u>486,718</u>	<u>516,467</u>	<b>נכסים, נטו</b>
<u>207,100</u>	<u>202,530</u>	<u>215,124</u>	חלק הקבוצה בנכסים, נטו
<u>6,007</u>	<u>6,007</u>	<u>6,007</u>	ערבות שהועמדה
<u>213,107</u>	<u>208,537</u>	<u>221,131</u>	סה"כ השקעה במגדלי הוד השרון בע"מ בספרי החברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
<u>66,409</u>	<u>16,484</u>	<u>16,677</u>	<u>34,165</u>	<u>33,444</u>	הכנסות
<u>21,965</u>	<u>1,464</u>	<u>10,996</u>	<u>11,168</u>	<u>18,952</u>	רווח נקי לתקופה
<u>9,299</u>	<u>620</u>	<u>4,655</u>	<u>4,728</u>	<u>8,023</u>	חלק הקבוצה ברווח

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 5 - השקעות בחברות כלולות (המשך)

א. מידע תמציתי מתוך דוחותיהן הכספיים של חברות כלולות: (המשך)

מידע על MRC Alon Tavor Power Ltd:

ליום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2020	2021	
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
194,193	172,243	147,048	נכסים שוטפים
1,976,346	1,976,243	1,964,592	נכסים לא שוטפים
(233,875)	(191,199)	(179,000)	התחייבויות שוטפות
(1,706,660)	(1,777,656)	(1,652,744)	התחייבויות לא שוטפות
<u>230,004</u>	<u>179,631</u>	<u>279,896</u>	<b>נכסים, נטו</b>
<u>78,814</u>	<u>59,722</u>	<u>95,449</u>	חלק הקבוצה בנכסים, נטו
<u>59,300</u>	<u>58,423</u>	<u>40,380</u>	הלוואות שהועמדו (*)
<u>138,118</u>	<u>118,145</u>	<u>135,829</u>	סה"כ השקעה ב- MRC Alon Tavor Power Ltd בספרי החברה

(\*) במהלך התקופה התקבל סך של כ-19.7 מיליון ש"ח על חשבון החזר הלוואה שניתנה ל- MRC.

ל שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
<u>658,026</u>	<u>154,249</u>	<u>143,050</u>	<u>337,585</u>	<u>263,373</u>	הכנסות
<u>74,073</u>	<u>(42,115)</u>	<u>(9,427)</u>	<u>23,700</u>	<u>49,892</u>	רווח (הפסד) לתקופה
<u>24,725</u>	<u>(14,193)</u>	<u>(3,142)</u>	<u>7,745</u>	<u>16,631</u>	חלק הקבוצה ברווח (הפסד)

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 5 - השקעות בחברות כלולות (המשך)

ב. חברות כלולות שדוחותיהן צורפו / לא צורפו לדוחות החברה:

(1) חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה:

הסיבה בגינה לא צורפו הדוחות הכספיים של החברה הכלולה	שמות חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	ג'רביניה החזקות בע"מ
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	Jarvinia (Cyprus) Limited
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	Bon MS Holdings LLC
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	סליום בע"מ
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	Target Ytrium Ltd.
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	מבטח אור (2021) לגיל השלישי בע"מ
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	Davidson Technology Growth GmbH & Co. KG
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	Bean & Co Global Ltd.
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	Tower Vision Jeasey Ltd.
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	Aliada Group Inc.
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	תמר רובוטיקה בע"מ
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	Miros Development Group INC
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	Accelarario Software Ltd.
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	Supplant Ltd.
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	Supplant Agro-Project Ltd.
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	KDC Media Fund L.P.
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	KDCP GP KDC Media Fund Ltd.
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	MRC Operation Ltd.

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 5 - השקעות בחברות כלולות (המשך)

ב. חברות כלולות שדוחותיהן צורפו / לא צורפו לדוחות החברה: (המשך)

(1) חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה:

שמות חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה	הסיבה בגינה לא צורפו הדוחות הכספיים של החברה הכלולה
Bon MS Evanston LLC	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.
Finergy LLC	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.

(2) חברות כלולות שדוחותיהן צורפו לדוחות החברה:

שמות חברות כלולות שדוחותיהן צורפו לדוחות החברה	הסיבה בגינה צורפו הדוחות הכספיים של החברה הכלולה
מגדלי הוד השרון בע"מ	החברה הכלולה היא בעלת חשיבות ניכרת לעסקי התאגיד או לפעילותו
MRC Alon Tavor Power Ltd	החברה הכלולה היא בעלת חשיבות ניכרת לעסקי התאגיד או לפעילותו

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. במהלך פברואר 2021 מימשה החברה על בסיס 50,000 Cashless אופציות למניות גילת רשתות לוויין בע"מ (להלן: "גילת"), כך שהוענקו לה 41,125 מניות גילת. כמו-כן, במהלך התקופה מימשה החברה 1.1 מיליון מניות רגילות של גילת בתמורה לסך של כולל של כ-16.5 מיליון דולר (כ-54 מיליון ש"ח). כתוצאה מהמכירה, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים רווח, לפני מס, בסך של כ-40 מיליון ש"ח. כתוצאה ממימושים אלו, ליום 30 ביוני 2021 החברה מחזיקה ב-4,312,124 מניות רגילות של גילת המהוות כ-7.77% מהון המניות של גילת.

במהלך תקופת הדוח התקבל דיבידנד מגילת בסך של כ-3.4 מיליון דולר (כ-10.9 מיליון ש"ח), שנזקק לדוח רווח והפסד.

ב. בתקופת הדוח העבירה החברה סכומים נוספים של כ-52 מיליון ש"ח כהשקעות נוספות לחברות המוחזקות על ידה וכ-17.6 מיליון ש"ח בהלוואות.

ג. ביום 25 בפברואר 2021 חתמה החברה על הסכם עם חברת אורעד לגיל השלישי בע"מ להקמת חברה משותפת, בחלקים שווים בין הצדדים (להלן: "השותף" ו-"החברה המשותפת") במטרה לרכוש, באמצעות החברה המשותפת, מקרקעין עליו בנוי בית חולים סיעודי באזור השפלה וכן את הפעילות של בית חולים זה (להלן: "בית החולים הסיעודי") לשם חידושו, שיפוצו, הרחבתו, הוצאת ההיתרים והרישיונות הדרושים להמשך תפעולו וניהולו. בהסכם להקמת החברה המשותפת נקבע כי היא תפעל בעסקאות נוספות בתחום בתי החולים הסיעודיים, ככל שתהיינה. בנוסף, התחייבה החברה להעמיד לחברה המשותפת הלוואת בעלים בסך של 20 מיליון ש"ח (ממנה ניתנו בתקופת הדוח 11.8 מיליון ש"ח) והשותף התחייב להעמיד הלוואת בעלים בסך של 5 מיליון ש"ח.

ביום 7 במרץ 2021 התקשרה החברה המשותפת, עם צדדים שלישיים, בהסכמים לרכישת המקרקעין ומבנה בית החולים הסיעודי בתמורה לסך של 40 מיליון ש"ח ולרכישת פעילות בית החולים הסיעודי בתמורה לסך של 11.8 מיליון ש"ח בתנאים ובמועדים שנקבעו בהסכם. כניסתם לתוקף של ההסכמים לרכישת המקרקעין והפעילות מותנים בהתקיימותם של תנאים מתלים, לרבות, אישורי משרד הבריאות ומשרד הרווחה, אשר למועד הדוח התקבלו. ההסכם נכנס לתוקף ביום 1 ביולי 2021.

ד. ביום 17 במרץ 2021 מימשה המשנה למנכ"ל החברה 60,000 אופציות ל-27,907 מניות החברה.

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

**ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)**

ה. ביום 24 במרץ 2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך כולל של כ-38 מיליון ש"ח המשקף דיבידנד בסך של 4 ש"ח למניה. ביום 13 באפריל 2021 בוצע התשלום בגין הדיבידנד.

ו. ביום 24 באפריל 2021, אישרה הועדה המחוזית לתכנון ובנייה של מחוז ת"א תכנית הר / 2408 (504-0511584) – המנופים 3-5 (להלן: "התכנית") החלה, בין היתר, על נכס החברה הממוקם ברחוב המנופים 3, הרצליה. עקרונות התוכנית משלבים בניין משרדים יחד עם מסחר ומגורים, כאשר חלק החברה ביחס למקרקעין עליהם חלה התוכנית מהווה כ-38% מכלל הזכויות בפרויקט המתוכנן בהתאם לתוכנית. כפועל יוצא של קבלת האישור עודכן שווי הנדל"ן להשקעה בספרי החברה בסך של 2,852 אלפי ש"ח.

ז. ביום 24 במאי 2021 התקבל בידי מניף שירותים פיננסים בע"מ (להלן: "מניף"), רישיון מורחב למתן אשראי (כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 (להלן: "חוק הפיקוח")) מידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. הרישיון בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2023 וזאת בהתאם לדרישות החלות על נתן שירותי אשראי על פי הוראות חוק הפיקוח. על פי הרישיון האמור, מניף רשאי לעסוק בכל פעילות של מתן אשראי כהגדרתו בסעיף 11א לחוק הפיקוח, למעט פעילות של מתן אשראי אגב פעילות מאגד כהגדרתו בסעיף 7(ב) לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981. באותו המועד התקבל היתר שליטה (להלן: "ההיתר") לה"ה מאיר ועדינה שמיר, בעלי השליטה בחברה אשר הינה בעלת השליטה במניף, וזאת בהתאם להוראות סעיף 26(א) לחוק הפיקוח. בתנאי ההיתר נקבע כי במקרים מסוימים יידרשו בעלי השליטה לקבל את אישור הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון, לשינוי באחזקתם בחברה (במישרין או בעקיפין).

ח. ביום 28 במאי 2021 החברה התקשרה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) עם קבוצת יזמים, שהינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (להלן: "היזמים"), בהסכם (להלן: "ההסכם או ההתקשרות") לפיו יפעלו החברה והיזמים לשם מתן מימון במבנה ייחודי לפעילות בתחום הגז והנפט בארה"ב וזאת באמצעות חברה בשליטה משותפת בשם Finergy Capital, LLC (להלן: "Finergy" או "החברה המשותפת"). המוחזקת בשיעורים של 70% על ידי החברה ו-30% על ידי היזמים. במסגרת ההתקשרות התחייבה החברה להשקיע כ-60 מיליון דולר לביצוע עסקאות מימון (כמפורט להלן) והיזמים התחייבו לפעול לאיתור עסקאות, אשר יתאימו לאופי הפעילות של החברה המשותפת, וזאת בהתאם לתנאים המסחריים שנקבעו בהסכם. Finergy הינה חברת מימון, אשר תעמיד מימון בעסקאות מסוג VPP (Volumetric Production Payments). עסקת VPP הינה עסקה, שבמסגרתה נרכשת כמות מוגדרת של חביות נפט או גז (להלן: "הכמות הנרכשת") משדות מפיקים בעלי רזרבות מוכחות. הכמות הנרכשת תופק על פני תקופה של מספר שנים כאשר רכישת התפוקה הנרכשת נעשית מראש ובהנחה משמעותית על מחיר השוק במועד ביצוע העסקה ובמקביל מבוצעות עסקאות הגנה מראש על כל הכמות הנרכשת בהתאם לקצב ההפקה הצפוי. בדרך כלל, העסקאות האמורות מאפשרות ומעניקות את הגיבוי הפיננסי למפעיל מקומי (Operator/Buyer) לרכוש שדה גז או נפט מידי מוכר (Seller) ומסייעת למפעיל מקומי להפוך לבעלי השדה. כאמור, Finergy היא חברה פיננסית והיא לא משמשת כמפעיל בשדה ואינה מקבלת את הכמות הנרכשת בפועל ("בעין") אלא את תמורת המכירה של הכמות החודשית שנרכשה. היזמים הינם בעלי רקע נרחב מאוד בתחום האנרגיה (כולל שותף מקומי בעל ניסיון רב בתחום התפעול של הפקת נפט וגז משדות יבשתיים מפיקים אשר בהם מתמקדת Finergy) ובתחום הפיננסיים והם בעלי ניסיון רב בעסקאות מהסוג האמור. פעילות זו הינה חלק מאסטרטגיית החברה להרחיב את פעילותה בתחום המימון.

**ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן**

א. ביום 13 באוגוסט 2021 הודיעה חברת Memic Innovative Surgery Ltd (להלן: "ממיק"), חברה העוסקת בפיתוח פלטפורמה רובוטית לניתוחים זעיר-פולשניים, כי חתמה על הסכם שבמסגרתו תמוזג חברת SPAC אמריקאית MedTech Acquisition Corporation (להלן: "MedTech"), הנסחרת ב-NASDAQ בשם MTAC עם חברת בת של ממיק (להלן: "הסכם המיזוג"). על פי הסכם המיזוג יונפקו מניות ממיק לבעלי מניות MedTech ויירשמו למסחר ב-NASDAQ ו-MedTech תהפוך לחברה בת בבעלות מלאה של ממיק. לאחר השלמת המיזוג בעלי המניות של ממיק יחזיקו בכ-61.6% מהון החברה הממוזגת. על פי הודעת ממיק במידה ויושלם המיזוג והגיוס המקדים (PIPE) ובהנחה שלא יהיו פדיונות של בעלי מניות ה-SPAC, יהיו לחברה הממוזגת יתרות מזומנים משוערות בשווי של 360 מיליון דולר ושווי החברה הממוזגת יהיה למעלה ממיליארד דולר. ערב הסכם המיזוג מחזיקה החברה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) במניות ובאופציות ממיק בשיעור של כ-3.82% בדילול מלא. שווי החזקות החברה בממיק לפני המיזוג הוערך בסכום של כ-7.5 מיליון ש"ח. במידה ויושלם הסכם המיזוג בהתאם להודעת ממיק, להערכת החברה, יגדל שווי החזקות החברה לכ-74 מיליון ש"ח (כ-23 מיליון דולר).

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

א. (המשך)

כתנאי לחתימה על הסכם המיזוג חתמה החברה, ביחד עם בעלי מניות אחרים בממיק, על הסכם Lock-Up לפיו תהיה החברה מנועה מלמכור החזקותיה בחברה הממוזגת למשך 12 חודשים ממועד השלמת המיזוג. בהתאם להסכם ה-Lock-Up תקופת החסימה ניתנת לקיצור בנסיבות מסויימות בהתאם למחיר המסחר של מניית החברה הממוזגת וזאת כעבור לפחות 5 חודשים מתחילת תקופת החסימה.

הנתונים שצויינו לעיל הינם לא וודאיים ותלויים בהשלמת הסכם המיזוג. כמו כן יצויין, כי השלמת הסכם המיזוג בהצלחה והיקף יתרות המזומנים של החברה הממוזגת תלויים בגורמים רבים כגון השלמת גיוס ה-PIPE באישור בעלי מניות ה-SPAC, הנפקה ורישום למסחר של מניות ממיק וכן זכות בעלי מניות חברת ה-SPAC (MedTech) לפדות את השקעותיהם.

ב. לאחר תאריך הדוחות הכספיים חלה ירידה של כ- 0.46% בשער החליפין של הדולר. השפעת הירידה על יתרת הנכסים נטו במטבעות אלו ליום 30 ביוני 2021 הינה קיטון בהון העצמי בסך של 2,442 אלפי ש"ח, אשר ממנו 553 אלפי ש"ח יביא לקיטון קרנות ההון מהפרשי תרגום ו-1,889 אלפי ש"ח ייקף לרווח והפסד.

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**

מידע כספי ביניים נפרד

**ליום 30 ביוני 2021**

ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך  
**(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

(בלתי מבוקר)

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד  
ליום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

### ע מ ד

59	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר)
60-61	נתונים על המצב הכספי
62	נתונים על רווח והפסד
62	נתונים על הרווח הכולל
63-64	נתונים על תזרימי המזומנים
65	מידע נוסף

**הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי ביניים הנפרד לפי תקנה 38'  
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

**מבוא:**

סקרנו את המידע הכספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מבטח שמיר אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2021, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים). התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי ביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי ביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 532,970 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2021 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-21,560 אלפי ש"ח והפסד בסך 583 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה:**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה:**

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי ביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זר ושות'**  
**רואי חשבון**  
**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל-אביב, 30 באוגוסט, 2021.**

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
10,067	12,041	101,855
20,738	457	6,394
1,520	3,388	1,723
360	335	389
<u>32,685</u>	<u>16,221</u>	<u>110,361</u>
280,461	450,750	403,131
271	271	271
829,732	872,856	708,514
28,659	34,219	30,943
<u>1,139,123</u>	<u>1,358,096</u>	<u>1,142,859</u>
41,700	31,145	44,760
2,437	2,708	2,166
1,192	1,296	1,091
<u>1,184,452</u>	<u>1,393,245</u>	<u>1,190,876</u>
<u>1,217,137</u>	<u>1,409,466</u>	<u>1,301,237</u>

#### נכסים

##### נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים  
הלוואות לזמן קצר  
חייבים ויתרות חובה  
נכסי מיסים שוטפים

##### סה"כ נכסים שוטפים

##### נכסים לא שוטפים

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
שטרי הון והלוואות לחברות מוחזקות  
הלוואות לזמן ארוך

##### נדל"ן להשקעה

##### נכס בגין זכות שימוש

##### רכוש קבוע, נטו

##### סה"כ נכסים לא שוטפים

##### סה"כ נכסים

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
-	110,262	-
584	584	581
22,163	10,173	11,148
<u>22,747</u>	<u>121,019</u>	<u>11,729</u>
100,719	-	100,712
-	293,232	-
1,956	2,225	1,677
100	160	100
<u>102,775</u>	<u>295,617</u>	<u>102,489</u>
49,272	49,272	49,300
1,042,343	943,558	1,137,719
<u>1,091,615</u>	<u>992,830</u>	<u>1,187,019</u>
<u>1,217,137</u>	<u>1,409,466</u>	<u>1,301,237</u>

### התחייבויות והון

#### התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים  
התחייבות בגין חכירה  
זכאים ויתרות זכות

#### סה"כ התחייבויות שוטפות

#### התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
שטרי הון והלוואות מחברות מוחזקות  
התחייבות בגין חכירה  
התחייבויות בגין הטבות לעובדים

#### סה"כ התחייבויות לא שוטפות

#### הון

הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.  
קרנות הון ועודפים

#### סה"כ הון

#### סה"כ התחייבויות והון

שם הדירקטוריון:

אורנה אלמוג - חשבת

מאיר שמיר - מנהל כללי

יחזקאל דברת - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: תל אביב, באוגוסט, 2021.

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### נתונים על רווח והפסד

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
450	112	112	225	225	<b>הכנסות:</b> דמי יעוץ וניהול דמי שכירות חלק החברה ברווח השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
1,869	383	-	937	-	
-	-	1,902	-	134,274	מימון
22,558	5,104	3,518	11,776	8,703	התאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
9,030	-	2,852	-	2,852	רווח מימוש השקעות
-	176	-	176	655	אחרות
35	-	-	35	-	
<u>33,942</u>	<u>5,775</u>	<u>8,284</u>	<u>13,149</u>	<u>146,709</u>	
12,145	3,143	3,510	6,258	9,350	<b>הוצאות:</b> הנהלה וכלליות
5,986	316	3,403	1,609	4,301	מימון
13,262	23,898	-	16,349	-	חלק החברה בהפסד השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
5,993	-	-	-	-	הפסד מירידת ערך השקעות
<u>37,386</u>	<u>27,357</u>	<u>6,913</u>	<u>24,216</u>	<u>13,651</u>	
<u>(3,444)</u>	<u>(21,582)</u>	<u>1,371</u>	<u>(11,067)</u>	<u>133,058</u>	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>
					<b>רווח (הפסד) כולל אחר:</b>
					<b>סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו</b>
(319)	(2,195)	(701)	330	513	<b>ממס:</b> הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
<u>(319)</u>	<u>(2,195)</u>	<u>(701)</u>	<u>330</u>	<u>513</u>	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס</b>
<u>(3,763)</u>	<u>(23,777)</u>	<u>671</u>	<u>(10,737)</u>	<u>133,571</u>	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה</b>

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(3,444)	(21,582)	1,371	(11,067)	133,058	<b>תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת</b>
5,593	16,939	(6,934)	5,705	(151,350)	רווח (הפסד) לתקופה התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')
2,149	(4,643)	(5,563)	(5,362)	(18,292)	<b>מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת</b>
(11,486)	(150)	-	(4,466)	-	<b>תזרימי מזומנים - פעילות השקעה</b>
-	-	8,231	-	8,231	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
181	176	-	176	-	החזר השקעה בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(370)	(45)	(40)	(45)	(208)	תמורה ממימוש השקעות בנכסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(373)	-	(7)	(373)	(14)	השקעה בנדל"ן להשקעה
160	-	-	160	-	רכישת רכוש קבוע
(37,765)	(8,372)	(37,591)	(28,310)	(71,355)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
40,376	16,854	154,104	18,557	216,791	מתן הלוואות ושטרי הון לזמן ארוך
-	-	(5,000)	-	(5,633)	פירעון הלוואות ושטרי הון לזמן ארוך
195	5	-	150	320	מתן הלוואות לזמן קצר
(9,082)	8,468	119,697	(14,151)	148,132	פירעון הלוואות לזמן קצר
(106,220)	-	-	5,000	-	<b>מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה</b>
-	-	(38,195)	-	(38,195)	<b>תזרימי מזומנים - פעילות מימון</b>
100,000	-	-	3,019	-	קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים דיבידנד ששולם
(6,220)	-	(38,195)	8,019	(38,195)	הלוואות ושטרי הון מחברות מאוחדות
(13,153)	3,825	75,939	(11,494)	91,645	<b>מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון</b>
23,538	8,371	26,066	23,538	10,067	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
(318)	(155)	(150)	(3)	143	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
10,067	12,041	101,855	12,041	101,855	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
					<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### נתונים על תזרימי המזומנים

(המשך)

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

**נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:**

#### הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

5,993	-	-	-	-	הפסד מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני רווח ממימוש השקעות פחת והפחתות רווח הון ממימוש רכוש קבוע שינויי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים שערך הלוואות לזמן ארוך רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה שחיקת (שיערוך) מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
17	-	-	17	-	
13,262	23,898	(1,902)	16,349	(134,274)	
-	(176)	-	(176)	(655)	
236	55	(114)	132	116	
(35)	-	-	(35)	-	
(60)	-	-	-	-	
(17,686)	(5,185)	(2,052)	(10,530)	(4,200)	
(9,030)	-	(2,852)	-	(2,852)	
318	155	150	3	(143)	
(6,985)	18,747	(6,670)	5,760	(142,008)	

#### שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

1,522	(2,395)	2,010	(321)	1,646	קישון (גידול) בחייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסים אחרים גידול (קישון) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות פיננסיות אחרות
11,056	587	(2,274)	266	(10,988)	
12,578	(1,808)	(264)	(55)	(9,342)	
5,593	16,939	(6,934)	5,705	(151,350)	

#### נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

3,142	-	703	-	1,399	ריבית ששולמה
1,900	463	-	505	1,924	ריבית שהתקבלה

#### נספח ג' - פעילות שאינה במזומן:

-	1,241,655	-	1,241,655	216	דיבידנד שהתקבל כנגד שטר הון
-	-	-	-	28	מימוש אופציות עובדים

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### מידע נוסף

א. כל ל ל:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

החברה פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים:

השקעות בתחום האנרגיה, הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיה והשקעות מימוניות.

ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

(2) הגדרות:

החברה - מבטח שמיר אחזקות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור א(3) לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור 3 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי זה.

ב. מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
4,914	180	811
5,153	11,196	84,558
-	665	16,486
<u>10,067</u>	<u>12,041</u>	<u>101,855</u>

מזומנים ויתרות מזומנים נקובים בש"ח  
מזומנים ושווי מזומנים נקובים במטבעות אחרים  
פיקדונות לזמן קצר



## **פרק ד'**

**דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**

**על הדיווח הכספי ועל הגילוי**

## אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דו"ח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מאיר שמיר, מנהל כללי.

2. לימור אבידור, משנה למנכ"ל ומזכיר החברה.

3. אורנה אלמוג, חשבת החברה.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק מידה סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדו"חות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח, כי מידע שהחברה נדרשה לגלות בדוחות שהיא מפרסמת על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח, כי מידע שהחברה נדרשה לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ("הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון") העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-31 בדצמבר 2020 היא אפקטיבית. עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין, שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדו"ח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדו"ח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית הינה אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38 ג (ד)(1)

אני, מאיר שמיר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לרבעון השני של שנת 2021 ("הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע – 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה, שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38 ג (ד)(2)

אני, אורנה אלמוג, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדו"חות לתקופת הביניים של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לרבעון השני של שנת 2021 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהן מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתך, את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

אורנה אלמוג, חשבת החברה

30 באוגוסט, 2021

**MRC Alon Tavor Power Ltd.**

**Interim Financial Statements  
As at June 30, 2021**

**Condensed Interim Financial Statements as at June 30, 2021**

---

**Contents**

	<b>Page</b>
<b>Condensed interim financial statements</b>	
Review report on the condensed interim financial statements	2
Condensed interim statements of financial position	3
Condensed interim income statements	4
Condensed interim statements of changes in equity	5
Condensed interim statements of cash flows	7
<b>Notes to the condensed interim financial statements</b>	<b>8</b>



Somekh Chaikin  
17 Ha'arba'a Street, PO Box 609  
KPMG Millennium Tower  
Tel Aviv 6100601, Israel  
+972 3 684 8000

## **Review Report to the Shareholders of MRC Alon Tavor Power Ltd.**

### Introduction

We have reviewed the accompanying financial information of MRC Alon Tavor Power Ltd. ("the Company") comprising of the interim statement of financial position as of June 30, 2021 and the income statement, statement of changes in equity and statement of cash flows for the six and three-month periods then ended. The Board of Directors and Management are responsible for the preparation and presentation of this interim financial information in accordance with IAS 34 "*Interim Financial Reporting*". Our responsibility is to express a conclusion on this interim financial information based on our review.

### Scope of Review

We conducted our review in accordance with Standard on Review Engagements (Israel) 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity" of the Institute of Certified Public Accountants in Israel. A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with generally accepted auditing standards in Israel and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

### Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying financial information was not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34.

Somekh Chaikin  
Certified Public Accountants (Isr.)

August 10, 2021

## Condensed Interim Statements of Financial Position as at

	June 30 2021 (Unaudited) NIS thousands	June 30 2020 (Unaudited) NIS thousands	December 31 2020 (Audited) NIS thousands
<b>Current assets</b>			
Cash	42,843	75,038	92,794
Trade receivables	59,316	50,091	46,717
Other receivables	42,989	45,375	50,224
Inventory	388	-	-
Derivative instruments	1,512	1,739	4,458
<b>Total current assets</b>	<u>147,048</u>	<u>172,243</u>	<u>194,193</u>
<b>Non-current assets</b>			
Pledged deposits	114,880	67,101	101,735
Inventory	24,310	26,128	23,720
Derivative instruments	-	-	756
Fixed assets and right-of-use assets	1,414,719	1,441,785	1,424,285
Intangible assets	410,683	441,229	425,850
<b>Total non-current assets</b>	<u>1,964,592</u>	<u>1,976,243</u>	<u>1,976,346</u>
<b>Total assets</b>	<u><u>2,111,640</u></u>	<u><u>2,148,486</u></u>	<u><u>2,170,539</u></u>
<b>Current liabilities</b>			
Loans and borrowings	123,652	108,380	159,486
Trade payables	38,226	66,916	50,720
Other payables	16,692	15,903	20,026
Derivative instruments	430	-	3,643
<b>Total current liabilities</b>	<u>179,000</u>	<u>191,199</u>	<u>233,875</u>
<b>Non-current liabilities</b>			
Liabilities to banks	1,487,843	1,568,167	1,562,534
Shareholders loans	119,505	172,300	119,024
Long-term payables	4,960	2,636	5,087
Derivative instruments	5,520	29,584	-
Deferred tax liabilities	34,916	4,969	20,015
<b>Total non-current liabilities</b>	<u>1,652,744</u>	<u>1,777,656</u>	<u>1,706,660</u>
<b>Total liabilities</b>	<u>1,831,744</u>	<u>1,968,855</u>	<u>1,940,535</u>
<b>Equity</b>			
Share capital	*	*	*
Share premium	163,000	163,000	163,000
Retained earnings	116,896	16,631	67,004
<b>Total equity</b>	<u>279,896</u>	<u>179,631</u>	<u>230,004</u>
<b>Total liabilities and equity</b>	<u><u>2,111,640</u></u>	<u><u>2,148,486</u></u>	<u><u>2,170,539</u></u>

\* Less than one thousand NIS

Erez Balasha  
Chairman of the Board of  
Directors

Elad Cohen  
CEO

Eliran Levy  
CFO

Date of approval of the financial statements: August 10, 2021

The accompanying notes are an integral part of these condensed interim financial statements.

**Condensed Interim Income Statements**

	For the six months ended June 30 2021 <u>(Unaudited)</u> <u>NIS thousands</u>	For the six months ended June 30 2020 <u>(Unaudited)</u> <u>NIS thousands</u>	For the three months ended June 30 2021 <u>(Unaudited)</u> <u>NIS thousands</u>	For the three months ended June 30 2020 <u>(Unaudited)</u> <u>NIS thousands</u>	For the year ended December 31 2020 <u>(Audited)</u> <u>NIS thousands</u>
Revenues	263,373	337,584	143,050	154,249	658,026
Production & maintenance expenses	(147,156)	(187,309)	(78,991)	(97,592)	(364,434)
Salaries and subcontractors' expenses	(10,961)	(9,838)	(5,542)	(5,220)	(24,100)
Administrative and IT expenses	(551)	(4,245)	(364)	(3,222)	(5,298)
	<u>(158,668)</u>	<u>(201,392)</u>	<u>(84,897)</u>	<u>(106,034)</u>	<u>(393,832)</u>
<b>Operating profit before depreciation and amortization</b>	104,705	136,192	58,153	48,215	264,194
Depreciation and amortization	(38,954)	(38,441)	(19,624)	(19,281)	(77,764)
<b>Operating profit</b>	65,751	97,751	38,529	28,934	186,430
Financing income	31,622	4	14,206	8,438	6
Financing expenses	(32,580)	(66,976)	(64,978)	(92,067)	(90,238)
<b>Financing expenses, net</b>	(958)	(66,972)	(50,772)	(83,629)	(90,232)
<b>Profit (Loss) before taxes on income</b>	64,793	30,779	(12,243)	(54,695)	96,198
Tax benefit (Tax expenses)	(14,901)	(7,079)	2,816	12,580	(22,125)
<b>Profit (Loss) for the period</b>	<u>49,892</u>	<u>23,700</u>	<u>(9,427)</u>	<u>(42,115)</u>	<u>74,073</u>

The accompanying notes are an integral part of these condensed interim financial statements.

**Condensed Interim Statements of Changes in Equity**

	<u>Share Capital</u>	<u>Share Premium</u>	<u>Retained Earnings</u>	<u>Total</u>
<b>For the six months ended June 30, 2021 (unaudited)</b>				
<b>Balance as at January 1, 2021</b>	*	163,000	67,004	230,004
Profit for the period	-	-	49,892	49,892
<b>Balance as at June 30, 2021</b>	<u>*</u>	<u>163,000</u>	<u>116,896</u>	<u>279,896</u>
	<u>Share Capital</u>	<u>Share Premium</u>	<u>Retained Earnings (Accumulated deficit)</u>	<u>Total</u>
<b>For the six months ended June 30, 2020 (unaudited)</b>				
<b>Balance as at January 1, 2020</b>	*	163,000	(7,069)	155,931
Profit for the period	-	-	23,700	23,700
<b>Balance as at June 30, 2020</b>	<u>*</u>	<u>163,000</u>	<u>16,631</u>	<u>179,631</u>

The accompanying notes are an integral part of these condensed interim financial statements.

### Condensed Interim Statements of Changes in Equity

	<u>Share Capital</u>	<u>Share premium</u>	<u>Retained Earnings</u>	<u>Total</u>
<b>For the three months ended June 30, 2021 (unaudited)</b>				
<b>Balance as at April 1, 2021</b>	*	163,000	126,323	289,323
Loss for the period	-	-	(9,427)	(9,427)
<b>Balance as at June 30, 2021</b>	<u>*</u>	<u>163,000</u>	<u>116,896</u>	<u>279,896</u>
<b>For the three months ended June 30, 2020 (unaudited)</b>				
<b>Balance as at April 1, 2020</b>	*	163,000	58,746	221,746
Loss for the period	-	-	(42,115)	(42,115)
<b>Balance as at June 30, 2020</b>	<u>*</u>	<u>163,000</u>	<u>16,631</u>	<u>179,631</u>
<b>For the year ended December 31, 2020 (audited)</b>				
<b>Balance as at January 1, 2020</b>	*	163,000	(7,069)	155,931
Profit for the year	-	-	74,073	74,073
<b>Balance as at December 31, 2020</b>	<u>*</u>	<u>163,000</u>	<u>67,004</u>	<u>230,004</u>

\* Less than one thousand NIS

The accompanying notes are an integral part of these condensed interim financial statements.

**Condensed Interim Statements of Cash Flows**

	<b>For the six months ended June 30 2021 (Unaudited) NIS thousands</b>	<b>For the six months ended June 30 2020 (Unaudited) NIS thousands</b>	<b>For the three months ended June 30 2021 (Unaudited) NIS thousands</b>	<b>For the three months ended June 30 2020 (Unaudited) NIS thousands</b>	<b>For the year ended December 31 2020 (Audited) NIS thousands</b>
<b>Cash flows from operating activities</b>					
Profit (Loss) for the period	49,892	23,700	(9,427)	(42,115)	74,073
Adjustments for:					
Depreciation	23,787	23,139	11,999	11,631	47,083
Amortization of intangible assets	15,167	15,302	7,625	7,651	30,681
Change in fair value of					
Change in derivatives	6,009	41,766	53,215	79,470	12,350
Financing expenses (income)	(5,715)	27,324	(2,724)	18,158	71,093
Tax expenses (tax benefit)	14,901	7,079	(2,816)	(12,580)	22,125
Change in inventory	(978)	(2,823)	(1,538)	(1,234)	(415)
Change in trade and other receivables	(5,364)	(15,558)	38,051	76,144	(17,033)
Change in trade and other payables	16,616	7,120	13,394	(15,851)	11,249
<b>Net cash from operating activities</b>	<u>114,315</u>	<u>127,049</u>	<u>107,779</u>	<u>121,274</u>	<u>251,206</u>
<b>Cash flows from investing activities</b>					
Increase in pledged deposits	(13,145)	(65,440)	(34,131)	(20,146)	(100,074)
Acquisition of fixed assets	(42,271)	(2,624)	(3,495)	(1,417)	(6,205)
<b>Net cash used in investing activities</b>	<u>(55,416)</u>	<u>(68,064)</u>	<u>(37,626)</u>	<u>(21,563)</u>	<u>(106,279)</u>
<b>Cash flows from financing activities</b>					
Interest paid	(25,365)	(10,334)	(9,335)	(10,697)	(30,043)
Repayment of shareholders loans	(53,276)	-	-	-	-
Loans received from shareholders	-	15,000	-	-	15,000
Repayment of bank loans	(31,187)	(45,428)	(18,260)	(45,428)	(93,795)
Principal payment of lease liabilities	(164)	-	(82)	-	(110)
Loans received from banks	1,142	49,763	-	-	49,763
<b>Net cash from (used in) financing activities</b>	<u>(108,850)</u>	<u>9,001</u>	<u>(27,677)</u>	<u>(56,125)</u>	<u>(59,185)</u>
<b>Net increase (decrease) in cash</b>	(49,951)	67,986	42,476	43,586	85,742
Cash at the beginning of the period	<u>92,794</u>	<u>7,052</u>	<u>367</u>	<u>31,452</u>	<u>7,052</u>
<b>Cash at the end of the period</b>	<u>42,843</u>	<u>75,038</u>	<u>42,843</u>	<u>75,038</u>	<u>92,794</u>

The accompanying notes are an integral part of these condensed interim financial statements.

## Notes to the Condensed Interim Financial Statements

---

### Note 1 - General

#### A. Reporting entity

MRC Alon Tavor Power Ltd. (the “**Company**”), is an Israeli resident private company incorporated on May 7, 2019. The Company has purchased the Alon Tavor Power Plant Site (the “**Alon Tavor Site**”) in accordance with a tender published by the Israeli Electricity Company (“**IEC**”) and its primary objective is to operate Alon Tavor Site. The Company initiated its operation in December, 2019.

The Shareholders and their interest in the Company are as follows: (1) Mivtach Shamir Holdings Ltd **33.3%**; (2) China Harbor Engineering Company Ltd., **33.3%**; and (3) Rapac Energy Ltd **33.3%**.

#### B. Material events in the reporting period

##### (1) *Spread of the Corona Virus pandemic*

Following the outbreak of the Corona Virus (COVID-19) pandemic in China in December 2019, and its spread to many other countries, there has been a decline in the economic activity in many regions of the world, as well as in Israel.

The spread of the Corona Virus pandemic has, among other things, disrupted the global supply chain, decreased global transports volume and led to traffic and employment restrictions which were declared by the Israeli government and other governments around the world, as well as to a decline in the value of financial assets and commodities in the markets in Israel and around the world. Subsequently, due to the abovementioned traffic and employment restrictions, the Company started to work in a limited format, while most of the headquarter employees were instructed to work from home by using their laptops provided by the Company and the materials and information in the Company's possession.

It should be noted that due to the measures taken by the Company's management in order to maintain the health of the operating employees at the Alon Tavor Site and the quick and optimal separation of such employees to different shifts with minimum exposure between the employees, the electricity generation of the units located in the Alon Tavor Site was not affected.

At this stage, the vast majority of both the Company's and the operating employees are vaccinated and the Israeli economy is slowly returning to its condition prior to the outbreak of the pandemic. Therefore, the Company estimates that at this stage, no local material effects on the Company's ongoing business and its short-term financial results are expected.

It should be noted that although almost all the restrictions in Israel have been removed, countries all over the world are still struggling to handle the pandemic.

The Company continues to monitor developments in the world on an ongoing basis and examines the potential impact of the pandemic on its business in the medium and long term.

However, in recent weeks another Corona virus outbreaks has erupted in Israel, and with the increase in the number of cases, it is not known whether new restrictions will be declared, if any. The company continues its operations, subject to all government restrictions and guidelines.

##### (2) *Natural Gas Purchase Agreement – LEVIATHAN*

On November 2020, the Company entered into an agreement with the partners of the Leviathan reservoir ("Leviathan"), according to which the Company will purchase natural gas for the operation of the Alon Tavor Site. (see also note 22 A(7) to the Company's annual financial statements). The Company started consuming natural gas from Leviathan reservoir on June 1<sup>st</sup>, 2021. The natural gas price under the agreement is lower than the price in the agreement with Tamar, which ended in May 2021.

## Notes to the Condensed Interim Financial Statements

---

### Note 2 - Basis of Preparation

#### A. Statement of compliance

These condensed interim financial statements have been prepared in accordance with IAS 34 *Interim Financial Reporting* and do not include all of the information required for full annual financial statements. They should be read in conjunction with the financial statements as at and for the year ended December 31, 2020 (hereinafter – “the annual financial statements”).

These condensed interim financial statements were authorized for issue by the Company’s Board of Directors on August 10, 2021.

#### B. Use of estimates and judgments

The preparation of financial statements in conformity with IFRSs requires management to exercise judgment when making assessments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from these estimates.

The significant judgments made by management in applying the Company’s accounting policies and the principal assumptions used in the estimation of uncertainty were the same as those that applied to the annual financial statements.

### Note 3 - Significant Accounting Policies

The accounting policies applied by the Company in these condensed interim financial statements are the same as those applied by the Company in its annual financial statements.

#### A. New standards not yet adopted

##### (1) Amendment to IAS 1, Financial statements presentation: liabilities classification as current or non-current

The Amendment replaces certain classification requirements for current or non-current liabilities. Thus for example, according to the Amendment, a liability will be classified as non-current when the entity has the right to defer settlement for at least 12 months after the reporting period, and it "has substance" and is in existence at the end of the reporting period. A right is in existence at the end of the reporting period only if the entity complies with conditions for deferring settlement at that date. Furthermore, the Amendment clarifies that the conversion option of a liability will affect its classification as current or non-current, other than when the conversion option is recognized as equity.

The Amendment is effective for reporting periods beginning on or after January 1, 2023 and is applicable retrospectively, including an amendment to comparative data.

In the opinion of the Company, application of the Amendment will not have a material effect on the financial statements.

## Notes to the Condensed Interim Financial Statements

### Note 4 - Seasonality

The demand for electricity is seasonal and is influenced, among other things, by the climate that prevails during that season. The months of the year are divided into three periods as follows: Summer season - July and August; Winter season - December, January and February; And transitional seasons - (spring and autumn), from March to June and from September to November. The electricity demand is higher in the winter and the summer, the average electricity consumption during these seasons is higher than in the transitional season and is, moreover, even characterized by peak days demand due to extreme cold or hot climatic conditions.

### Note 5 – Shareholders loans

During January 2021, the Company paid shareholders a total amount of NIS 60 million, which includes the repayment of principle and payment of interest accrued on shareholders loans at the repayment date. For further details regarding the Company's shareholders subordinated loans see Note 11 – Loans and borrowings and Note 14 – Equity to the annual financial statements.

### Note 6 - Related Parties

#### A. Transactions with related and interested parties

	Transaction value				
	For the six months ended June 30, 2021	For the three months ended June 30, 2021	For the six months ended June 30, 2020	For the three months ended June 30, 2020	For the period ended December 31, 2020
	(Unaudited)				(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
<b>Loans received (rapaid) (See note 5 – Shareholders loans)</b>					
Company's Shareholders	(60,000)	-	15,000	-	15,000
<b>Revenues and expenses</b>					
O&M services (See note 22 to the annual financial statements)					
Entity held by same shareholders	27,248	14,570	18,878	9,662	40,190
Financing expenses					
Company's Shareholders	2,328	1,401	2,509	1,287	5,140

## Notes to the Condensed Interim Financial Statements

### Note 6 - Related Parties (cont'd)

#### A. Transactions with related and interested parties

	<u>Balance in the statement of financial position</u>		
	<u>June 30, 2021</u>	<u>June 30, 2020</u>	<u>December 31,</u>
	<u>(Unaudited)</u>	<u>(Unaudited)</u>	<u>2020</u>
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>	<u>(Audited)</u>
			<u>NIS thousands</u>
<b>Current liabilities</b>			
Entity held by same shareholders	3,330	3,333	1,699
Company's Shareholders	2,075	3,447	6,078
<b>Current assets</b>			
Entity held by same shareholders	1,757	4,120	3,388
<b>Non-Current liabilities in respect of loans received</b>			
Company's Shareholders	119,505	172,300	172,300

### Note 7 - Financial Instruments

#### A. Fair value

##### (1) Financial instruments measured at fair value for disclosure purposes only

The carrying amounts of certain financial assets and liabilities, including cash, trade receivables, other receivables, deposits, derivatives, short-term loans and borrowings, shareholders loans, trade payables, other payables and lease liabilities are the same or proximate to their fair value.

The fair values of the other financial assets and liabilities, together with the carrying amounts shown in the statement of financial position, are as follows:

	<u>June 30, 2021</u>	<u>June 30, 2020</u>	<u>December 31, 2020</u>
		<u>NIS thousands</u>	
Fair Value	1,550,040	1,657,013	1,658,086
Carrying amount*	1,580,495	1,647,983	1,637,744

(\* ) Including current maturities

## Notes to the Condensed Interim Financial Statements

### Note 7 - Financial Instruments (cont'd)

#### (2) Fair value hierarchy of financial instruments measured at fair value

The table below presents an analysis of financial instruments measured at fair value on the temporal basis using valuation methodology in accordance with the fair value hierarchy levels (for a definition of the various hierarchy levels, see Note 2 to the annual financial statements regarding the basis of preparation of the financial statements).

	<u>June 30, 2021</u>	<u>June 30, 2020</u>	<u>December 31,</u> <u>2020</u>	<u>Fair Value</u>
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>	<u>Level</u>
<b>Financial assets (liabilities) measured at fair value through profit or loss:</b>				
Economic hedging derivatives	(430)	-	(3,643)	Level 1
Embedded derivative	(4,008)	(27,845)	5,214	Level 2

#### (3) Details regarding fair value measurement at Levels 2

<u>Financial instrument</u>	<u>Valuation method for determining fair value</u>	<u>Significant unobservable inputs</u>	<u>Interrelationships between significant unobservable inputs and fair value measurement</u>
Embedded derivative	Fair value measured on the basis of discounting the difference between the forward price in the contract and the current forward price for the residual period until redemption using market interest rates appropriate for similar instruments, including the adjustment required for the credit risks.	Not applicable	Not applicable

**Notes to the Condensed Interim Financial Statements**

---

**Note 7 - Financial Instruments (cont'd)****(4) Valuation processes used by the Company**

The fair value of embedded derivative is determined by external valuers on a regular annual basis and updated internally during the year. The valuations are presented to the Company's Management for perusal.

Unobservable inputs relate to the discount rate, which is based on the risk-free rate, adjusted for a risk premium to reflect the credit risk.

The fair value of cash-settled share-based payment arrangements is determined on a yearly basis accordance to external valuation of the Company published by its shareholders. Measurement inputs include the Company valuation on the measurement date, the exercise price of the instrument, expected volatility, expected term of the instruments and the risk-free interest. Service and non-market performance conditions are not taken into account in determining fair value.

מגדלי הוד השרון בע"מ

דוחות כספיים ליום 30 ביוני, 2021

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח הכולל
5-6	דוחות על השינויים בהון
7-8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-10	באורים לדוחות הכספיים ביניים

-----

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מגדלי הוד השרון בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2021 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופת ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני		
	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
			<b>נכסים שוטפים</b>
2,412	3,977	7,443	מזומנים ושווי מזומנים
3,303	8,123	6,119	חייבים ויתרות חובה
<u>5,715</u>	<u>12,100</u>	<u>13,562</u>	
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
893,310	890,960	899,970	נדל"ן להשקעה
57	66	334	רכוש קבוע
<u>893,367</u>	<u>891,026</u>	<u>900,304</u>	
<u>899,082</u>	<u>903,126</u>	<u>913,866</u>	
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
22,093	22,071	22,403	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
1,091	4,524	2,174	התחייבויות לספקים וקבלני משנה
-	4,000	-	הלוואות מבעלי מניות
8,991	7,899	7,305	זכאים ויתרות זכות
<u>32,175</u>	<u>38,494</u>	<u>31,882</u>	
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
238,187	248,598	230,755	הלוואות לזמן ארוך
131,205	129,316	134,762	מסים נדחים
<u>369,392</u>	<u>377,914</u>	<u>365,517</u>	
			<b>הון</b>
2	2	2	הון מניות
489,211	478,414	508,163	יתרת רווח
8,302	8,302	8,302	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות
<u>497,515</u>	<u>486,718</u>	<u>516,467</u>	
<u>899,082</u>	<u>903,126</u>	<u>913,866</u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

מאיר שמיר דירקטור	ירון רוקמן דירקטור	16 באוגוסט, 2021 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------	-----------------------	------------------------------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
55,843	14,255	13,799	29,160	27,847	הכנסות מדמי שכירות
10,566	2,229	2,878	5,005	5,597	מדמי ניהול
66,409	16,484	16,677	34,165	33,444	
12,029	2,686	3,123	5,546	6,488	הוצאות אחזקה, נטו
54,380	13,798	13,554	28,619	26,956	רווח גולמי
3,318	1,363	695	2,269	1,103	הוצאות הנהלה וכלליות
(13,839)	(8,091)	5,842	(8,454)	5,480	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
37,223	4,344	18,701	17,896	31,333	רווח תפעולי
7,610	1,782	5,604	2,681	8,072	הוצאות מימון, נטו
29,613	2,562	13,097	15,215	23,261	רווח לפני מסים על הכנסה
7,648	1,098	2,101	4,047	4,309	מסים על הכנסה
21,965	1,464	10,996	11,168	18,952	רווח נקי

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

סה"כ הון	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	יתרת רווח	הון מניות
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
497,515	8,302	489,211	2
18,952	-	18,952	-
516,467	8,302	508,163	2

יתרה ליום 1 בינואר, 2021

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 ביוני, 2021

סה"כ הון	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	יתרת רווח	הון מניות
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
485,550	8,302	477,246	2
(10,000)	-	(10,000)	-
11,168	-	11,168	-
486,718	8,302	478,414	2

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

דיבידנד לבעלי מניות

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 ביוני, 2020

סה"כ הון	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	יתרת רווח	הון מניות
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
505,471	8,302	497,167	2
10,996	-	10,996	-
516,467	8,302	508,163	2

יתרה ליום 1 באפריל, 2021

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 ביוני, 2021

סה"כ הון	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	יתרת רווח	הון מניות	
<u>בלתי מבוקר</u>				
<u>אלפי ש"ח</u>				
495,254	8,302	486,950	2	<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2020</u>
(10,000)	-	(10,000)	-	דיבידנד לבעלי מניות
1,464	-	1,464	-	סה"כ רווח כולל
<u>486,718</u>	<u>8,302</u>	<u>478,414</u>	<u>2</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2020</u>

סה"כ הון	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	יתרת רווח	הון מניות	
<u>מבוקר</u>				
<u>אלפי ש"ח</u>				
485,550	8,302	477,246	2	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2020</u>
(10,000)	-	(10,000)	-	דיבידנד
21,965	-	21,965	-	סה"כ רווח כולל
<u>497,515</u>	<u>8,302</u>	<u>489,211</u>	<u>2</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
21,965	1,464	10,996	11,168	18,952
7,610	1,782	5,604	2,681	8,072
13,839	8,091	(5,842)	8,454	(5,480)
22	5	19	13	23
7,648	1,098	2,101	4,047	4,309
29,119	10,976	1,882	15,195	6,924
1,553	(364)	(505)	(3,267)	(1,831)
(1,217)	1,160	(191)	2,329	1,083
1,145	(1,689)	(1,057)	(410)	(1,665)
1,481	(893)	(1,753)	(1,348)	(2,413)
(8,664)	(2,194)	(2,007)	(4,411)	(4,085)
(3,969)	(869)	(996)	(1,888)	(1,965)
1,037	-	-	1,037	228
(11,596)	(3,063)	(3,003)	(5,262)	(5,822)
40,969	8,484	8,122	19,753	17,641
-	-	(1)	-	(300)
(9,909)	(1,811)	(818)	(2,174)	(1,180)
(9,909)	(1,811)	(819)	(2,174)	(1,480)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי  
התאמות הדרושות להצגת תזרימי  
מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

הוצאות מימון, נטו  
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה  
פחת  
מסים על הכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:  
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה  
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים  
וקבלני משנה  
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך  
התקופה עבור:

ריבית ששולמה  
מסים ששולמו  
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע  
השקעה בנדל"ן להשקעה  
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(22,094)	(5,518)	(5,601)	(11,048)	(11,130)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(10,000)	(10,000)	-	(10,000)	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
-	4,000	-	4,000	-	דיבידנד לבעלי מניות
(32,094)	(11,518)	(5,601)	(17,048)	(11,130)	מתן הלוואות לזמן ארוך מבעלי מניות
(1,034)	(4,845)	1,702	531	5,031	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
3,446	8,822	5,741	3,446	2,412	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
2,412	3,977	7,443	3,977	7,443	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים".

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3: - הון חוזר

ליום 31 ביוני, 2021 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 18.4 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך שנלקחו לצורך מימון השקעותיה ארוכות המועד, אשר מועד פירעונן יחול בשנה הקרובה. להערכת הנהלת החברה, על בסיס ניסיון העבר יש באפשרות החברה לקבל הלוואות לזמן ארוך או קצר לצורך המשך מימון השקעותיה ופירעון התחייבויותיה.

באור 4: - הוצאות אחזקה, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
1,394	364	339	687	716
1,302	293	347	645	611
3,535	859	876	1,772	1,708
638	140	143	350	334
1,480	245	398	526	803
1,599	424	486	770	1,036
(1,964)	(597)	(569)	(1,071)	(931)
2,485	571	677	1,089	1,357
440	109	146	219	286
980	245	245	490	490
140	33	35	69	78
<u>12,029</u>	<u>2,686</u>	<u>3,123</u>	<u>5,546</u>	<u>6,488</u>

שירותי ניהול ופיקוח  
 לבעלי המניות  
 ניקיון ופינוי אשפה  
 שמירה  
 שכר עבודה  
 מעליות ומיזוג אוויר  
 אחזקה  
 חשמל  
 ארנונה  
 ביטוח  
 הוצאות שכירות  
 אחרות

באור 5: - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
1,063	265	265	531	531	דמי ניהול לבעלי מניות
1,185	454	359	903	446	תרומות
34	1	2	20	32	שירותים מקצועיים
31	11	9	17	18	אחזקת משרד וטלפון
75	75	-	75	-	שיווק ותיווך
					הפרשה לחובות
630	486	5	486	8	מסופקים
232	59	-	208	-	משפטיות
68	12	55	29	68	אחרות
<b>3,318</b>	<b>1,363</b>	<b>695</b>	<b>2,269</b>	<b>1,103</b>	אחרות

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופה

החל משנת 2020 פוקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19). מדינות רבות, לרבות ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים, בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף, כגון הגבלות על תנועות אזרחים, התכנסויות, סגירת גבולות וכיוצא באלה.

במהלך חודש דצמבר 2020, החל בארץ מבצע חיסונים כנגד נגיף הקורונה, החל מחודש מרס 2021, לאור פיתוח חיסונים כנגד הנגיף וחסון אוכלוסיית המדינה בקצב מהיר. ההגבלות הצטמצמו משמעותית והמשק נפתח, עם זאת לאור התפתחות זנים חדשים של נגיף הקורונה ועליה במספר הנדבקים החל מיוני 2021, למועד הדוח עדיין קיימת אי ודאות ביחס לעומק המשבר הכלכלי, למשכו ולהשלכותיו לטווח הבינוני והארוך.

במידה והמשבר ימשך החברה מעריכה כי יש לה יכולת פיננסית טובה להתמודדות עם השלכות המשבר, וזאת בין היתר לאור מגוון השוכרים וכן רמת הנזילות הנוכחית של החברה ובעלי מניותיה. החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת בנוגע לאופן התפתחות המשבר ובין השאר בוחנת חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה, ותנקוט בצעדים נוספים בהתאם לצורך.

נכון למועד הדוח לאירוע אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמחות מקרקעין בע"מ L.T.D. Appraisal of Real Estate

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.	ירון ספקטור
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין	גיל סיטון
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	גולן וקראט
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	רוני כהן
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	יניב כחלון
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	גילעד גלבאום
Yossi Almozni	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	יוסי אלמוזנינו
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	אורן שגיא
Alex Tushler	- Economist	- כלכלן	אלכס טושלר
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	שמעון גרוניך
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	ברוך ברשק
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	רמי כהן
Gila Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	גילה אנגל
Ido Jack	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	עידו ז'אק
Hagay yosef	- Economist	- כלכלן	חגי יוסף
Ofir Ron	- Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	אופיר רון
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	גיל אטאר
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	דור לרון
Michael Zalcborg	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	מור בלומנפלד
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	ישראל אטיה

### שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי בנייני משרדים A, B, C (חלק), D ו- E בתוספת מקומות חנייה,

במרכז משרדים הידוע בשם "מגדלי הוד השרון"

פארק הוד השרון, איזור תעשייה נווה נאמן ב', הוד השרון

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.	ירון ספקטור
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין	גיל סיטון
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	גולן וקראט
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	רוני כהן
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	יניב כחלון
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	גילעד גלבאום
Yossi Almozni	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	יוסי אלמוזנינו
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	אורן שגיא
Alex Tushler	- Economist	- כלכלן	אלכס טושלר
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	שמעון גרוניך
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	ברוך ברשק
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	רמי כהן
Gila Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	גילה אנגל
Ido Jack	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	עידו ז'אק
Hagay yosef	- Economist	- כלכלן	חגי יוסף
Ofir Ron	- Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	אופיר רון
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	גיל עטר
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	דור לרון
Michael Zalcborg	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	מור בלומנפלד
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	ישראל עטיה

22 יוני 2021

מספרנו: 30197.130/21

לכבוד,

מגדלי הוד השרון בע"מ

א.ג.נ.,

### שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי בנייני משרדים A, B, C, (חלק), D ו-E בתוספת מקומות חנייה,

במרכז משרדים הידוע בשם "מגדלי הוד השרון"

פארק הוד השרון, איזור תעשייה נווה נאמן ב', הוד השרון

בהתאם לבקשתך, נבדק הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי ולהלן חוות הדעת:

מטרת חוות הדעת: אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל

ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים

בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית

I.F.R.S תקן 40 IAS – נדליין להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידיים של החברה

המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף

226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות

ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת: ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

I:\DATA\DOC\30100\30197.130.doc

יגאל אלון 53, בית אשר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444

53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליוי פרויקטים

#### פירוטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.

#### פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

#### ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, הכשרת הישוב, הפניקס, גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד.רוטשטיין, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, גילץ, משהב, ברגוריאן, ישראלום, מנופים פיננסיים, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, מלונות שרתון, קיסריה השקעות, בהיקף של למעלה מ-4 מיליארד ש"ח.

**מזמין חוות הדעת:** אשטרום נכסים בע"מ (באמצעות מר דודו דולה סמנכ"ל כספים)

**בעלי הזכויות בנכס:** מגדלי הוד השרון בע"מ

**מועד הזמנת חוות הדעת:** 17 ביוני 2021

**תאריך הביקור בנכס<sup>1</sup>:** 25 ביוני 2021

**המועד הקובע לחוות הדעת:** 30 ביוני 2021

#### הנסיבות בגינן בוצעה

**ההתקשרות:** לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS

40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

**התחייבות לשיפוי:** קיימת התחייבות לשיפוי מיום 05.03.2012, עבור הנכס שבנדון לצורך

הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

**שכר טרחה:** לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר

יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

<sup>1</sup> ביקור בנכס נערך על ידי רמי כהן שמאי מקרקעין.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

#### פרטי הנכס:

6574					גוש מס'
277					חלקה מס' (חלק)
30,284 מ"ר					שטח רשום בשלמות
E	D	C (חלק)	B	A	מבנים עפ"י היתר
כ- 19,088 מ"ר	כ- 19,678 מ"ר + 24,750 מ"ר מרתף (אשר נבנה מתחת לבניין E הכולל 682 מקומות חנייה תת קרקעיים)	כ- 17,580 מ"ר + 16,398 מ"ר (מרתף משותף עם בניין D) הכולל 363 מקומות חנייה תת קרקעיים + 161 מקומות חניה עיליים	2,800 מ"ר ברוטו + 35 מקומות חניה <sup>1</sup>	כ- 7,764 מ"ר + 3,421 מ"ר מרתף הכולל 104 מקומות חנייה תת קרקעיים + 222 מקומות חנייה עיליים	שטח בנוי נשוא חוות הדעת במ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)
כ- 45,022 מ"ר ברוטו + 44,569 מ"ר מרתפים ובסה"כ 89,591 מ"ר + 1,149 מקומות חנייה תת קרקעיים + 383 מקומות חנייה עיליים + בניין B בשטח של 2,800 מ"ר + 35 מקומות חניה.					סה"כ בניוי במתחם <sup>2</sup> (עיקרי + שירות) (בניינים A, B, C ו-D)
45,940 מ"ר <sup>3</sup> + 2,800 מ"ר <sup>4</sup> ובסה"כ 48,740 מ"ר ברוטו					שטח עילי לשיווק
מגדלי הוד השרון בע"מ					בעלי הזכויות (ראה פרק "זכויות בנכס")
זכויות לבעלות					זכויות (ראה פרק "זכויות בנכס")
פארק הוד השרון, איזור תעשייה נווה נאמן ב', הוד השרון					מיקום

<sup>1</sup> השטחים ומקומות החניה הינם בהתאם לחוזי השכירות שנחתמו בפועל בבניין ב'.

<sup>2</sup> השטח הבנוי הינו שטח כולל של 3 מבנים נפרדים וגרעין בניין E לפי טבלאות השטחים מהיתרי הבניה המפורטים בפרק "רישוי".

<sup>3</sup> עפ"י חוזים בפועל ובגין השטחים הפנויים בתוספת 2% העמסה של שטח עיקרי + שירות (לא כולל בניין E).

<sup>4</sup> בניין B.

**תיאור הנכס והסביבה**

נשוא חוות הדעת מהווה את בנייני משרדים A, B, C, (חלק), D ו-E בשטח בנוי כולל של 66,990 מ"ר (עיקרי + שירות), מקומות חנייה עיליים ותת קרקעיים, מחסנים, המהווים את פארק המשרדים.

הפארק ידוע בשם "מגדלי הוד השרון", הכולל 5 בנייני משרדים בנויים בני 14-3 קומות מעל מרתפי חניה ושטחי חנייה עיליים, הממוקמים בפארק הוד השרון, אזור התעשייה נווה נאמן ב', הוד השרון.

המקרקעין נשוא חוות הדעת הוקמו על קרקע הידועה גם כחלקה מס' 277 (חלק) בגוש 6574 ששטחה בשלמות 30,284 מ"ר.

אזור התעשייה נווה נאמן ממוקם בדרום העיר הוד השרון, מצפון למחלף ירקונים (הצטלבות של כביש 40 וכביש 5) משני צידיה של דרך רמתיים (ממזרח וממערב) החוצה את העיר הוד השרון לאורכה ומצפון למחלף ירקון שהינו עורק תנועה ראשי המוביל ממזרח לכיוון העיר תל אביב, עם גישה נוחה למחלף הירקון וכביש מס' 5.

אזור התעשייה נווה נאמן ממוקם הנגישות לכלי רכב נוחה במרבית שעות היום.

אזור התעשייה נווה נאמן ב' (מערבי) מאופיין במוסכים, מזנונים, מרכז הפצה של קוקה קולה, מרכז הפצה של סנו, הממוקמים לאורך רחוב החרש החוצה את אזור התעשייה, לצד מבני משרדים בני 4-5 קומות, ומבנה אחד בן 14 קומות המושכרים ברובם לחברות הייטק, חברות תוכנה שונות.

אזור התעשייה נווה נאמן א' (מזרחי) מאופיין בשימושים מעורבים, הכוללים בין היתר תעשיות מזון, תעשיות עץ, תעשיות מתכת, מוסכים ו"מתחם שרונים" המהווה פרויקט מסחר ומשרדים רחב היקף המיועד בחלקו למרכז קניות "חצי חינם".

חלקה מס' 277 שבנדון גובלת כדלקמן:

מצפון – שטחים חקלאיים פתוחים.

מדרום – תחנת דלק, מבני משרדים, מוסכים ומבני תעשייה ותיקים חד קומתיים ישנים.

ממזרח – דרך רמתיים ומעברו צמודי קרקע ובסמוך אזור תעשייה נווה נאמן א' (מזרחי) הכולל את קניון שרונים.

ממערב – שטחים חקלאיים פתוחים.

הפארק כולו מפותח וכולל בין היתר, ריצוף אספלט עם מקומות חנייה מסומנים, עמודי תאורה, מדרכות, בשילוב עצי נוי, כבישים, חשמל, ביוב, מים וכו'.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן מפת סביבת הנכס:



להלן תצלום אוויר של חלקה 277 (מסומנת במלבן שחור) והבינוי בתחומה:



פארק המשרדים כולל 5 בנייני משרדים בנויים A, B, C, D ובניין E, בני 14-3 קומות מעל מרתפי חנייה ושטחי חנייה עיליים (כאשר חלקו מהווה חניון עילי בתשלום), כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, עצי נוי וכו'.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

להלן תיאור הבניינים נשוא חוות הדעת:

## בניין A:

בניין משרדים בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, ממוקם בחלק המערבי של המתחם, אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2000, כאשר מרבית שטח הבניין (חלק מקומת הקרקע, קומה א' + ב' + ג' בשלמות) מושכרים בשכירות חופשית ע"י חברת "קונטרופ טכנולוגיות מדויקות בע"מ". נכון למועד הביקור בנכס הבניין עבר שיפוץ כללי לפני כשנתיים, כאשר סטנדרט הבניה כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבלוקים עם חיפוי אבן בשילוב קירות מסך, 2 מעליות נוסעים ושלושה גרמי מדרגות. להלן התפלגות השטחים בבניין:

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה (במ"ר) <sup>1</sup>	תיאור
מרתפים (-1)	3,421 מ"ר	בחלוקה ל- 104 מקומות חניה (עפ"י היתר בנייה), חדרים טכניים, מחסן בשימוש חברת הניהול, חדר משאבות וכו'. רמת גמר הכוללת רצפת בטון מוחלק עם מערכת ספרינקלרים. בקומה נסגר שטח של כ-90 מ"ר למטרת אחסנה על חשבון שטחי חניות שבגינו לא נמצא היתר בנייה ולפיכך לא הובא בחשבון באומדן השווי.
קרקע	כ- 3,328 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת שמירה, מעליות נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף שטחי משרדים המושכרים "בשכירות חופשית" ושטחים פנויים הכוללים חדר אוכל ששירת בעבר את עובדי מתחם המשרדים וכן שטח בשימוש עצמי של "מגדלי הוד השרון".
א' - ג'	כ- 4,436 מ"ר	בחלוקה לשטחי משרדים, עמדות עבודה, חדרי ישיבות, חדר מחשבים, חדרים טכניים, מטבחונים, ממ"מים, חדרי שירותים המושכרים בשלמות לחברת "קונטרופ טכנולוגיות".
סה"כ	כ- 7,764 מ"ר ברוטו + 3,421 מ"ר מרתף	

רמת הגמר בבניין, כוללת בין היתר, ריצוף בטון מוחלק, רצפת פרקט בחדרי המשרדים, ציפוי p.v.c, אריחי אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, דלתות במסגור זכויות ועץ, מערכות ספרינקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום. רמת הגמר בשטחים הציבוריים כוללת, בין היתר, ריצוף טרצו בלובי הכניסה ובחדרי המדרגות, תקרת אקוסטית מונמכת בשילוב תאורה שקועה וכד', כאשר בלובי הכניסה קיימת עמדת שומר. מרבית שטח הבניין מאוכלס למעט שטח של 1,666 מ"ר פנויים בקומת הקרקע (שיעור תפוסה של 77%), 4 + מקומות חניה בקומת המרתף.

<sup>1</sup> שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחללים עפ"י היתר בנייה מס' 2576.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תמונות בניין A:

לובי בניין A	חזית בניין A
	
קומת המרתף (חניון)	חדר אוכל בעבר – כיום פנוי (קומת קרקע)
	
פינת ישיבה בקומת הקרקע	משרדי קונטרופ (בשלב השיפוץ)
	

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

#### בניין B:

בניין משרדים בן 2 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, ממוקם בחלק המערבי של המתחם, אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2000, כאשר הבניין מושכר בשכירות חופשית לחברת "קונטרופ טכנולוגיות מדויקות בע"מ" בקומת הקרקע וחברת אינטואיט (צ'ק) תוכנה בע"מ בקומה א'. נכון למועד הביקור שטחי המשרדים בבניין עברו שיפוץ כללי, כאשר סטנדרט הבניה כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבלוקים עם חיפוי אבן בשילוב קירות מסך, מעלית נוסעים, שני גרמי מדרגות וממ"מ (מרחב מוגן מרחבי) בכל קומה. להלן התפלגות השטחים בבניין:

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה (במ"ר) <sup>1</sup>	תיאור <sup>2</sup>
מרתפים (-1)	1,112 מ"ר	קומת המרתף מסווגת עפ"י היתר בניה למטרת אחסנה ומקלט ובפועל משמשת לחניה (כ- 35 מקומות חניה) אשר מושכרת לחברת "אשטרוס".
קרקע	כ- 1,336 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת מזכירה, מעלית נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף שטחי משרדים, עמדות עבודה וחדרי שירותים וכו'. הקומה מושכרת בשכירות חופשית לחברת "קונטרופ".
ביניים	כ- 42 מ"ר	קומת הביניים כוללת ממ"ד.
א'	כ- 1,328 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת מזכירה, מעלית נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף שטחי משרדים, עמדות עבודה וחדרי שירותים וכו'. הקומה פנויה נכון למועד הביקור.
<b>סה"כ</b>	<b>כ- 2,706 מ"ר ברוטו + 1,112 מ"ר מרתף</b>	

רמת הגמר בבניין טובה מאוד, הכוללת בין היתר, ריצוף פרקט מעץ, שטיח מקיר לקיר, ריצוף לוחות שיש בלובי הכניסה, תקרות עם אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, מערכות ספרנקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום. רמת הגמר בשטחים הציבוריים כוללת, בין היתר, ריצוף אריחי שיש בלובי הכניסה, ריצוף טרצו בחדרי המדרגות, תקרת אקוסטית מונמכת בשילוב תאורה שקועה וכד'. שיעור התפוסה בבניין 50%.  
להלן תמונת הבניין:



<sup>1</sup> שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחללים עפ"י היתר בניה מס' 2576.  
<sup>2</sup> תיאור הבניין הינו עפ"י החלוקה בהיתר הבנייה.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

#### בניין C :

בניין משרדים בן 14 קומות מעל קומת קרקע (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה את קומת קרקע, א' - יג' (מחצית)) ושתי קומות מרתף משותף עם בניין D, ממוקם בחלק המרכזי של המתחם, אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2002, מחולקים ליחידות משנה אשר שוכרים שטחים שונים.

סטנדרט הבניה כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבלוקים עם קירות מסך בשילוב לוחות אבן, 5 מעליות נוסעים לקומות העליונות, 2 מעליות נוסעים לקומות המרתף ושני גרמי מדרגות.

להלן התפלגות השטחים נשוא חוות הדעת בבניין :

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה (במ"ר) <sup>1</sup>	תיאור
מרתפים (-1) (-2)	8,330 מ"ר + 8,068	בחלוקה ל- 413 מקומות חניה <sup>2</sup> כאשר מרביתם מושכרים בשכירות חופשית, חדרים טכניים, מחסנים, חדרי משאבות וכו'. רמת גמר הכוללת רצפת בטון מוחלק עם מערכת ספרינקלרים. בקומות המרתף (בניינים C ו-D) קיימים מחסנים פנויים בשטח של 153 מ"ר.
קרקע	כ- 1,312 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת שמירה, מעליות נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף חדר UPS המושכר בשכירות חופשית לחברת אמדוקס.
א' - יג' <sup>2</sup> (מחצית)	כ- 16,268 מ"ר <sup>3</sup>	בחלוקה לשטחי משרדים המושכרים לחברות שונות, הכוללים עמדות מזכירות, משרדים, חדרי ישיבות, עמדות עבודה, מטבחונים, חדרים טכניים וחדרי שירותים.
סה"כ	17,580 מ"ר ברוטו + 16,398 מ"ר מרתפים (משותף עם בניין D)	

רמת הגמר בבניין טובה, הכוללת בין היתר, אריחי קרמיקה, ריצוף פרקט מעץ, ריצוף לוחות שיש בלובי הכניסה, תקרות עם אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, מערכות ספרינקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום. רמת הגמר בשטחים הציבוריים כוללת, בין היתר, ריצוף אריחי שיש בלובי הכניסה, ריצוף טרצו בחדרי המדרגות, תקרת אקוסטית מונמכת בשילוב תאורה שקועה וכד', כאשר בלובי הכניסה קיימת עמדת שומר.

מרבית שטח הבניין מושכר למעט 422 מ"ר משרדים (כ- 98% שיעור תפוסה) וכ- 191 מ"ר מחסנים.

<sup>1</sup> שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחללים עפ"י היתר בניה מס' 2942.

<sup>2</sup> נכון למועד חוות הדעת יש 5 מקומות חניה פנויים (חברה עברה לבניין B) ולכן בסה"כ יש 363 מקומות חניה (לא כולל 50 מקומות של חברת כצ"ט).

<sup>3</sup> השטחים כאמור אינם כוללים את קומה יד' בשלמות ומחצית קומה יג' בשטח ברוטו של כ- 2,099 מ"ר, אשר נמכרו לחברת "כ.צ.ט בע"מ" (ראה פרק "הזכויות בנכס").

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תמונות בניין C:

<p>לובי בניין C</p> 	<p>חזית בניין C</p> 
<p>משרדים</p>	
	
<p>מרתף (חניון)</p>	<p>חדר ישיבות</p>
	

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

#### בניין D :

בניין משרדים בן 14 קומות מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף משותף עם בניין C, ממוקם בחלק המזרחי של המתחם, אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2011 ומאוכלס בשלמות.

סטנדרט הבניה כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבלוקים עם קירות מסך בשילוב לוחות אבן, 5 מעליות נוסעים לקומות העליונות, 2 מעליות נוסעים לקומות המרתף ושני גרמי מדרגות. להלן התפלגות השטחים בבניין :

תיאור	שטח ברוטו על פי היתר בניה במ"ר) <sup>1</sup>	קומה
בחלוקה לשטח של 865 מ"ר הכולל לובי כניסה, עמדת שמירה, מעליות נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים. בעורף הקומה קיים שטח של כ- 447 מ"ר נטו (כ- 497 מ"ר לשיווק) כאשר 350 מ"ר מושכר לחברות שונות ומשמש לאחסנה ו-147 מ"ר משמש ומושכר להנהלת הפארק.	כ- 1,312 מ"ר	קרקע
בחלוקה לשטחי משרדים המושכרים לחברות שונות, הכוללים עמדות מזכירות, משרדים, חדרי ישיבות, עמדות עבודה, מטבחונים, חדרים טכניים וחדרי שירותים.	כ- 18,366 מ"ר	א' - יד'
<b>סה"כ 19,678 מ"ר ברוטו</b>		

רמת הגמר בשטחים המושכרים בבניין טובה, הכוללת בין היתר, אריחי קרמיקה, ריצוף פרקט מעץ, ריצוף לוחות שיש בלובי הכניסה, תקרות עם אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, מערכות ספרנקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום.

רמת הגמר בשטחים הציבוריים כוללת, בין היתר, ריצוף אריחי שיש בלובי הכניסה, ריצוף טרצו בחדרי המדרגות, תקרת אקוסטית מונמכת בשילוב תאורה שקועה וכד', כאשר בלובי הכניסה קיימת עמדת שומר.

הבניין מושכר בשלמות (כ- 100%) למעט כ- 21 מ"ר מחסנים פנויים בקומת מרתף 1-.

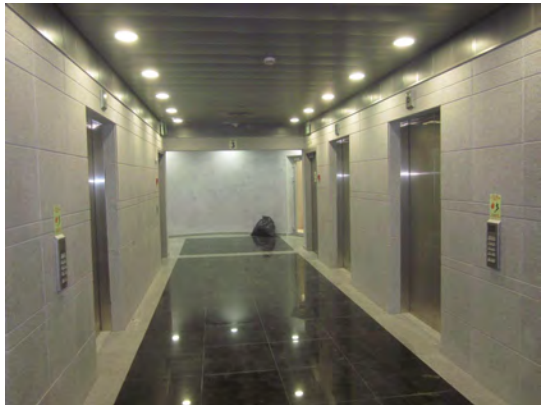



<sup>1</sup>שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחללים עפ"י היתר בנייה מס' 4851.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תמונות בניין D:

לובי קומתי	לובי בניין D
	
משרד לדוגמא	מסדרון
	

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

#### בניין E :

בניין משרדים בן 14 קומות מעל קומת קרקע ושלוש קומות מרתף חניה<sup>1</sup>, ממוקם בחלק המזרחי של המתחם, אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2015 ומאוכלס ברובו.

סטנדרט הבניה כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבלוקים עם קירות מסך בשילוב לוחות אבן, 5 מעליות נוסעים לקומות העליונות, 2 מעליות נוסעים לקומות המרתף ושני גרמי מדרגות. להלן התפלגות השטחים בבניין :

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה במ"ר) <sup>2</sup>	תיאור
קרקע	כ- 1,228 מ"ר	בחלוקה לשטח של 810 מ"ר הכולל לובי כניסה, עמדת שמירה, מעליות נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים. בעורף הקומה קיים שטח של כ- 418 מ"ר נטו (כ- 620 מ"ר לשיווק) המושכר לחברה אחת ומשמש לאחסנה.
א' - יד'	כ- 17,860 מ"ר	בחלוקה לשטחי משרדים המושכרים לחברות שונות, הכוללים עמדות מזכירות, משרדים, חדרי ישיבות, עמדות עבודה, מטבחונים, חדרי טכניים וחדרי שירותים.
סה"כ	19,088 מ"ר ברוטו	

רמת הגמר בשטחים המושכרים בבניין טובה, הכוללת בין היתר, אריחי קרמיקה, ריצוף פרקט מעץ, ריצוף לוחות שיש בלובי הכניסה, תקרות עם אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, מערכות ספרנקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום.

רמת הגמר בשטחים הציבוריים כוללת, בין היתר, ריצוף אריחי שיש בלובי הכניסה, ריצוף טרצו בחדרי המדרגות, תקרת אקוסטית מונמכת בשילוב תאורה שקועה וכד', כאשר בלובי הכניסה קיימת עמדת שומר.

הבניין מושכר ברובו (כ- 77%) למעט 4,769 מ"ר פנויים בקומות העליונות וכ- 473 מ"ר מחסנים פנויים בקומות המרתף.

<sup>1</sup> הבניין כולל 3 קומות חניה הכוללות 682 מקומות חניה בשטח בנוי של 24,750 מ"ר ברוטו, כאשר בפועל מושכרים מספר מקומות חניה גדול יותר (כ- 900 מקומות חניה).

<sup>2</sup> שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחללים עפ"י היתר בניה מספר 6338 מתאריך 18.08.2015.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תמונות פנים של בניין E:

לובי מעליות קומתי	לובי בניין E
	
משרדים ברמת גמר מלאה	
	
משרדים ברמת מעטפת	מטבחון
	

**מקומות חנייה עיליים בתחום הפארק:**

בתחום הפארק בהתאם להיתר בנייה מסומנים כ- 504 מקומות חנייה עיליים (כולל מקומות חנייה שהיו בעבר במתחם בניין E לפני שהוקם). בפועל מספר מקומות החנייה קטן יותר כ- 383<sup>1</sup> מקומות חנייה בלבד, המתפרסים לאורך הכבישים, מפרצי החנייה הפנימיים ובתחומם של בנייני המשרדים. בנוסף הושכרה חטיבת קרקע חקלאית בשטח של כ- 10 דונם, ע"י חברת "מגדלי הוד השרון" למטרת חניון זמני הכולל כ-393 מקומות חנייה (אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת) מקומות החנייה עיליים בפארק הינם על בסיס מקום פנוי.

---

<sup>1</sup> ראה פירוט סיכום מקומות חנייה בעמוד מס' 31 לחוות הדעת.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

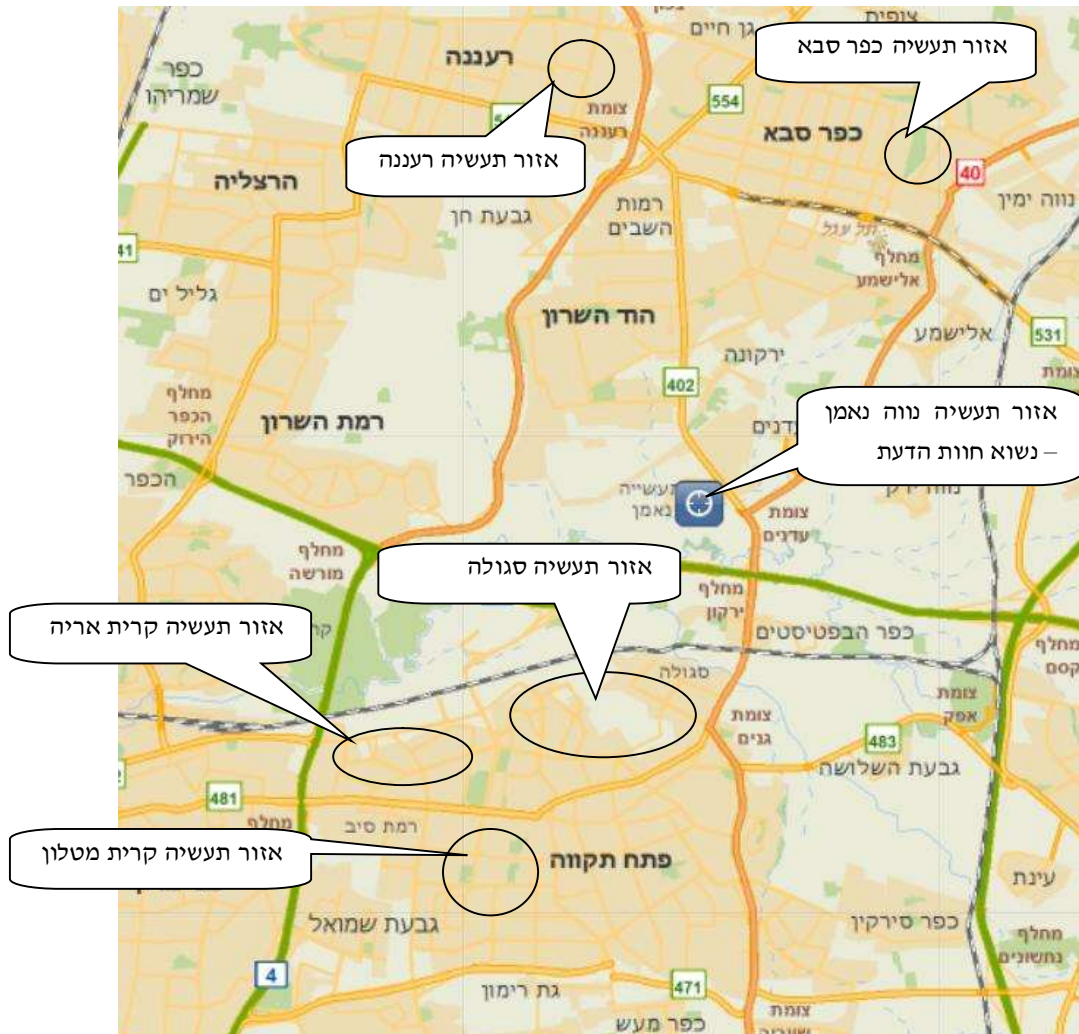
**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

הסביבה העסקית הכוללת אזורי תעשיה המשלבים משרדי היי טק בסביבת הוד השרון:

## תיאור הסביבה העסקית

אזור התעשייה נווה נאמן אי (מזרחי) מאופיין בשימושים מעורבים, הכוללים בין היתר תעשיות מזון, תעשיות עץ, תעשיות מתכת, מוסכים ופרויקט מסחר ומשרדים רחב היקף הכולל משרדי הייטק.

להלן מפת אזורי תעשיה המשלבים משרדי היי טק בסביבת איזור תעשיה נווה נאמן בהוד השרון:



# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

אזור התעשייה רעננה:

בחלקה הצפוני של העיר פועל אזור תעשייה ומסחר המכונה "קרית אתגרים", בו שוכן "קניון רננים", וכן חנויות רבות, משרדים של חברות היי-טק בהן HP, אמבליז, SAP וטקסס אינסטרומנטס. סמוך לצומת רעננה ולגבול המוניציפלי עם כפר סבא שוכנים משרדיהן של מספר חברות היי-טק, בהן אמדוקס, נייס והמשרדים הראשיים של מיקרוסופט בישראל.

#### אזור תעשייה כפר סבא:

באזורים החדשים של העיר קיים המרכז של ערוצי הלויין "yes", ואזור המיועד לתעשיית היי-טק. אזורי המסחר נמצאים לאורך רחובה הראשי של כפרסבא, רחוב ויצמן, במרכז הקניות בסמוך לכיכר העיר, "קניון ערים", ובאזורי התעשייה שם הוקמו בשנים האחרונות קניונים וחנויות ענק.

#### אזור תעשייה פתח תקווה:

אזור התעשייה של פתח-תקווה הוא אזור התעשייה הגדול בארץ, ושטחו הכולל הוא כ- 10,000 דונם, הכולל 3 אזורים נפרדים:

**סגולה** - בצפון-מזרח העיר, שטחו כ- 3,000 דונם והוא מאכלס כ-900 עסקים, כגון מספר רב של אולמות וגני אירועים, אולם באולינג, שני פאואר סנטרים מתקדמים ומובילים ומפעלי תעשייה כבדה רבים.  
**קרית אריה** - במערב העיר, מצפון לציר ז'בוטינסקי, שטחו כ- 5,000 דונם, המתאפיין בתעשייה כבדה ובמפעלי מתכות, ולצדם חברות היי-טק רבות. כמו כן שוכן בו פארק אולימפיה, "פארק אזורים" שנחשב לאחר ממתחמי ההיי-טק המובילים בישראל. באזור תעשייה זה נמצאות חברות מובילות כגון טבע, גילת, Septier, טלדור, IBM, אורקל ואינטל. בקרית אריה נמצאים גם הקניון הגדול, בית משפט השלום פתח-תקווה ובית המשפט המחוזי מרכז.

**קרית מטלון** - במערב העיר, מדרום לציר ז'בוטינסקי, שטחו כ- 2,000 דונם, והוא מאכלס כ- 800 חברות ועסקים, המתאפיין גם הוא בחברות מובילות רבות דוגמת בזק בינלאומי, שטראוס גרופ ECH. סה"כ השטח הבנוי באזורי התעשייה עומד על כ- 2,000,000 מ"ר.

הרקע התכנוני:

א. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר הר/בת/9 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (י.פ.) מספר 4342 בתאריך 26.10.1995, סוגה החלקה שבנדון כמגרש מס' 1 בייעוד **תעשייה עתירת ידע**, עם הוראות בנייה כדלקמן:

גודל מגרש מינימלי : 30,284 מ"ר

שטחי בנייה : **מעל מפלס הקרקע:**

**שימוש עיקרי:** 160%

**שטחי שירות:** בנוסף שטחי שרות נלווים אשר לא יעלו על 15% מכלל זכויות הבניה 40% משטח עיקרי וכן עד 2 קומות לחניה.

**מתחת למפלס הכניסה:**

שטחי שירות: 200% במרתפים יותר שימוש לחדרי מכונית, מיזוג אויר, מקלטים, מתקנים, אחסנה, וכד' עד 35% משטחי המרתפים.

מספר קומות כולל קומות עמודים : עד 14 קומות

תכסית : 50%

קו בנין : צדדי – 4 מ', אחורי – 6 מ', קידמי – 50 מ' לכביש מס' 40 (ציר דרך), קו בנין אפס (0) למרתפים.

תכליות (שירותים נלווים) : משרדים, אולמי תצוגה ומדיה, מסחר, בנקים, מסעדות, מזנונים וכו'.

<sup>1</sup> המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני שהתקבל מגברת ורד אליקים ממחלקת מידע תכנוני בעיריית "הוד השרון" וממידע תכנוני מאתר האינטרנט של עיריית הוד השרון ועל פי עיון בתוכניות בניין עיר. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

**ירון ספקטור**  
**YARON SPECTOR**  
**שמחות מקרקעין בע"מ**  
**Appraisal of Real Estate L.T.D.**  
**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

כללי:

זכויות הבניה יתחלקו בין המבנים עד ל - 14 קומות כולל קומת עמודים.  
לא תותר בניה על גג המבנים למעט מתקנים הנדסיים, חדרי מכוונות עבור מעליות ומתקני מיזוג אויר.  
תתאפשר גמישות בהוראת התכנית בחלוקת הקומות וגובה המבנים בהתאם לתכנית בינוי,  
באישור ועדה מקומית.

חניה: תבוצע בשטח המגרש עצמו ולפי תקן חניה מעודכן ליום הוצאת ההיתר.

שפ"פ: השטח הפנוי בקידמת החלקה עם זיקת הנאה לציבור לחניה, ומעבר לכלי רכב במפלס  
קומת הקרקע, כאשר זכויות הבניה יגזרו מכל שטח החלקה כולל השפ"פ עם הוראות חניה תת  
קרקעית ועילית.

איכות סביבה:

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת  
מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

היתר בניה:

- לא ינתנו היתרי בניה ל-40% האחרונים במתחם, אלא לאחר הפקדת תכנית ו/או אישור תכנית  
תחבורה ע"י משרד התחבורה לפתרון צומת נוה נאמן/כביש 40<sup>1</sup>.

- תנאי לקבלת היתר לבניית המרתף מתחת לשפ"פ יהיה הגשת תוכנית פיתוח הכוללת תוואי  
מעבר לכלי רכב תוך התייחסות למפלס הקרקע.

ב. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר ה/1001 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 4391 בתאריך  
15.3.1996, נקבע כי כל קווי החשמל (מתח גבוה ונמוך) באזורי הבניה למינהם ואזורים חקלאיים  
הכלואים בין שטחי בניה יהיו תת קרקעיים.

---

<sup>1</sup> בבדיקה שערכנו עם מר אלכס בוקלמן – מהנדס תשתיות בעיריית הוד השרון, עולה כי העבודות בצומת בוצעו ע"י  
הרחבת הצומת ורמזורה.

**ירון ספקטור**  
**YARON SPECTOR**  
**שמאות מקרקעין בע"מ**  
**Appraisal of Real Estate L.T.D.**  
**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

ג. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר הר/1002 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5189 בתאריך 27.5.03 נקבעו הוראות בניה למרתפים.

גובה קומת המרתף במבני משרדים ותעשייתיים:

גובה שתי קומות המרתף העליונות נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'.

תכליות מותרות לבנייני משרדים:

שטחי שרות ושטחים נלווים כגון: חניה, חניה תפעולית, חצר משק, מרחב מוגן, מערכות טכניות ומתקני שרות, מעליות, מבואות וחדרי מדרגות. כמו כן יותרו שטחים המשמשים לשירות העובדים בבניין (כגון: חדר משחקים, חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון, מחסן תחזוקה וכו').

ד. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר הר/מק/9/א אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5864 בתאריך 9.11.2008, נקבעו הוראות כדלקמן:

**הוראות התכנית:**

1. שינוי גאומטרי של שטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור ללא שינוי בשטחו.
2. תוספת קומה אחת מעבר ל-14 קומות בתכנית המאושרת, כך שחתך המגדל יהיה 14 קומות מעל קומת עמודים וקומה טכנית.
3. קביעת תוואי הדרך הכוללת זיקת הנאה לציבור בתחום השפ"פ.
4. מתן אפשרות להקמת 3 מרתפים מתחת לקרקע.

**זכויות בניה יהיו לפי תב"ע הר/בת/9 ונגזרות מכל שטח החלקה.**

**הוראות בינוי:**

- יותרו שינויים בנספח בינוי בסמכות מהנדס העיר.
- תותר תכנית קרקע מירבי (עיקרי + שירות) עד 50% משטח המגרש.
- ניתן לבנות מרתפים בגבולות המגרש שישמשו לחניה, חדרי מכונות, מיזוג אויר, מקלטים, מתקנים, חניות ואחסנה.
- זכויות הבניה יתחלקו בין מבנים בעלי 14 קומות מעל קומת עמודים.
- שפ"פ (מגרש מס' 2): מותר חניה תת קרקעית ועילית עם זיקת הנאה לציבור לחניה ולמעבר כלי רכב במפלס קומת קרקע. כל זאת עם הגשת תכנית פיתוח לוועדה המקומית שתכלול התייחסות לתוואי הדרך ומפלסי הקרקע תוך התחשבות ותיאום מעבר תשתיות הצמוד לכביש 40.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

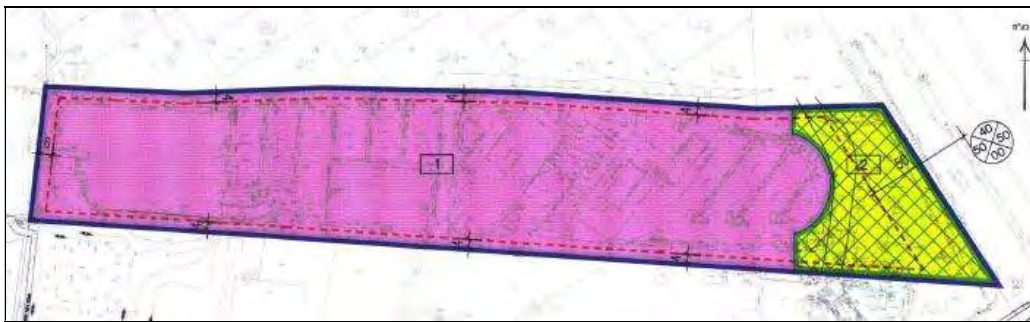
תנאי למתן היתר בניה:

לא ינתנו היתרי בניה ל-40% האחרונים במתחם, אלא לאחר הפקדת תכנית ו/או אישור תכנית תחבורה ע"י משרד התחבורה לפתרון צומת נוה נאמן/כביש 40<sup>1</sup>.

חניה:

- בכפוף לתכנית הר/בת/9.
- בשפ"פ תותר חניה תת קרקעית ועילית עם זיקת הנאה לציבור לחניה ולמעבר לכלי רכב במפלס קומת הקרקע. כל זאת עם הגשת תכנית פיתוח לוועדה המקומית שתכלול התייחסות לתוואי הדרך ומפלסי הקרקע תוך התחשבות ותאום מעבר תשתיות הצמוד לכביש מס' 40.

להלן תשריט החלקה מתוך תשריט התכנית:



המקרא:

	הגשיר עתידית ייע - חשמלה
	אזור חקלאי
	שטח ציבורי פתוח
	שטח פרטי פתוח עם זימון מעבר לאיבוד
	דרך מאושרת

<sup>1</sup> בבדיקה שערכנו עם מר אלכס בוקלמן – מהנדס תשתיות בעיריית הוד השרון, עולה כי העבודות בצומת בוצעו ע"י הרחבת הצומת ורמזורה.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

#### רישוי

#### היתרי בניה בניין A + B:

א. בהתאם להיתר בניה מספר 1443, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 8.5.1997, הותרה בגוש 6574 חלקה 277, הקמת מבנים (A + B).

ב. בהתאם להיתר בניה מספר 2184, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 23.2.1999, הותרה תוספת 3 קומות משרדים מעל מבנה שופרסל בבניין A וקומת משרדים מעל מבנה מסחרי בבניין B.

ג. בהתאם להיתר בניה מספר 2576, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 6.2.2000, הותרה הרחבת שטחי משרדים בבניינים A ו-B:

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם להיתר בניה 2576 (לבניין A בלבד):

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
מרתף 1-	-3.23	0.00	3,421.10	3,421.1
קרקע <sup>1</sup>	0.00	2,495.75	833.11	3,328.86
1	+6.15	1,181.48	367.51	1,548.99
2	+9.85	1,168.48	342.75	1,511.23
3	+13.55	1,049.01	326.54	1,375.55
<b>סה"כ</b>		<b>5,894.72</b>	<b>5,291.01</b>	<b>11,185.73</b>
		<b>סה"כ תת קרקעי במ"ר</b>		<b>3,421.1</b>
		<b>סה"כ מעל הקרקע במ"ר</b>		<b>7,764.63</b>

מקומות חניה תת קרקעית בהתאם להיתר הבניה: 104 חניות, מתוכן 7 כפולות.

מקומות חניה עילית בהתאם להיתר הבניה: 222 חניות, מתוכן 16 חניות נכים.

ד. בתאריך 7.3.2000 ניתן **טופס 4** (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) לבניין אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 2576.

ה. בהתאם להיתר בניה מספר 6234, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 26.02.2015, המתיר הוספת מעלית לשיפור הנגישות בבניין א' ללא תוספת שטחים ושינויים פנימיים בבניין א' במערך המשרדים / מעברי מילוט / מחסנים.

<sup>1</sup> שטח לא מקורה, רמפת כניסה לחניה = 184.91 מ"ר.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

להלן טבלת שטחי הבנייה בהתאם להיתר בניה 2576 (לבניין B בלבד) <sup>1</sup>:

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
מרתף 1-	-3.45	0.00	1,112.36	1,112.36
קרקע	0.24	1,008.85	327.17	1,336.02
ביניים	+6.15		42.07	42.07
1	+9.85	1,004.81	322.97	1,327.78
סה"כ		2,013.66	1,804.57	3,818.23
		סה"כ תת קרקעי במ"ר		1,112.36
		סה"כ מעל הקרקע במ"ר		2,705.87

מתוך חישוב השטחים מהיתר הבנייה עולה כי שטחי המחסנים בקומת המרתף הינם **1,064 מ"ר**.

<sup>1</sup> קומת המרתף מסווגת עפ"י היתר בנייה למטרת אחסנה ומקלט ובפועל משמשת לחניה (כ- 35 מקומות חניה).

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

היתרי בניה בניין C (+ מרתף משותף לבניין C ו-D):

א. בהתאם להיתר בניה מספר 2792, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 28.9.2000, הותרה בנייה חדשה, בניין בן 14 קומות מעל קומת עמודים + חניון תת קרקעי ב-2 מפלסים.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר 2942, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 23.4.2001, הותר מבנה היי טק – תוספת למבנה קיים, תוספת קומה נוספת. להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם להיתר בניה 2942:

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
מרתף 2-	-6.70	0.00	8,330.17	8,330.17
מרתף 1-	-4.00	0.00	8,068.01	8,068.01
קרקע	0.00	767.04	545.55	1312.59
1	+5.44	882.39	429.50	1311.89
2	+9.07	881.27	430.62	1311.89
3	+12.70	881.27	430.62	1311.89
4	+16.33	881.27	430.62	1311.89
5	+19.96	881.27	430.62	1311.89
6	+23.59	881.27	430.62	1311.89
7	+27.22	881.27	430.62	1311.89
8	+30.85	881.27	430.62	1311.89
9	+34.48	881.27	430.62	1311.89
10	+38.11	881.27	430.62	1311.89
11	+41.74	881.27	430.62	1311.89
12	+45.37	881.27	430.62	1311.89
13	+49.00	881.27	430.62	1311.89 <sup>1</sup>
14	+52.63	881.27	430.62	1311.89 <sup>2</sup>
<b>סה"כ</b>		<b>13,105.94</b>	<b>22,971.29</b>	<b>36,077.23</b>
		<b>סה"כ תת קרקעי במ"ר</b>		<b>16,398.18</b>
		<b>סה"כ מעל הקרקע במ"ר</b>		<b>19,679.05</b>

<sup>1</sup> שטח של כ-780 מ"ר נמכר לחברת כ.צ.ט ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת (ראה פרק "הזכויות בנכס").  
<sup>2</sup> הקומה במלואה נמכרה לחברת כ.צ.ט ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת (ראה פרק "הזכויות בנכס").

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

ג. בהתאם להיתר בניה מספר 3918, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 24.8.2005, הותרו שינויים במבנה מאושר, תכנית שינויים פנימיים בלבד בבנין C ללא תוספת שטח.

מהיתר הבנייה עולה כי סה"כ מקומות חניה התת קרקעית<sup>1</sup> הינם כדלקמן:

חניה תת קרקעית: מרתף (-2) – 212 מקומות (מתוכם 4 חניות נכים).

מרתף (-1) – 201 מקומות (מתוכם 8 חניות נכים).

סה"כ – 413 מקומות חניה תת קרקעיים.

חניה עילית: 161<sup>2</sup> מקומות חניה בפועל

ד. בתאריך 2.5.2002 ניתן **טופס 4** (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) לבנין אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 2942.

<sup>1</sup> חניה זו מתייחסת למרתפים 2- ו-1- הנמצאים מתחת לבניינים C ו-D.

<sup>2</sup> 282 מקומות חנייה עיליים מסומנים עפ"י היתר – 75 מקומות חנייה (במתחם בנין E המתוכנן) – 46 מקומות חנייה שבוטלו לצורך שיפור התנועה במתחם והרחבת דרכים = 161 מקומות חנייה עיליים.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

היתרי בניה לבניין D ולמרתפי חנייה בבניין E:

א. בהתאם להיתר בניה מספר 2792, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 28.9.2000, הותרה בניה חדשה, בניין בן 14 קומות מעל קומת עמודים + חניון תת קרקעי ב-2 מפלסים.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר 4467, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 11.12.2007, הותרה הקמת מבנה רביעי (בניין D) ומרתף חניה<sup>1</sup>.

ג. בהתאם להיתר בניה מספר 4851, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 3.6.2009, הותרה תוספת קומת 14 לבניין רביעי, ביטול הקמת בניין ה<sup>2</sup> ובניית גרעין מקורה עד גובה +2.40 למגדל ה' עתידי, שינויים פנימיים במרתפים והקטנת שטח מרתף 3-.

להלן טבלת שטחי הבניה:

בניין	קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
E	מרתף 3-	-9.50	0.00	8,117.00	8,117.00
	מרתף 2-	-6.70	0.00	8,400.67	8,400.67
	מרתף 1-	-4.00	0.00	8,233.00	8,233.00
D	קרקע	0.00	801.92	509.97	1,311.89
	1	+5.44	881.27	430.62	1,311.89
	2	+9.07	881.27	430.62	1,311.89
	3	+12.70	881.27	430.62	1,311.89
	4	+16.33	881.27	430.62	1,311.89
	5	+19.96	881.27	430.62	1,311.89
	6	+23.59	881.27	430.62	1,311.89
	7	+27.22	881.27	430.62	1,311.89
	8	+30.85	881.27	430.62	1,311.89
	9	+34.48	881.27	430.62	1,311.89
	10	+38.11	881.27	430.62	1,311.89
	11	+41.74	881.27	430.62	1,311.89
	12	+45.37	881.27	430.62	1,311.89
	13	+49.00	881.27	430.62	1,311.89
14	+52.63	881.27	430.62	1,311.89	
סה"כ			13,139.7	31,289.32	44,429.02
סה"כ תת קרקעי במ"ר (מרתפים מתחת לבניין E)					24,750.67
סה"כ מעל הקרקע במ"ר					19,678.02

<sup>1</sup> מתחת לבניין E מתוכנן.

<sup>2</sup> בניין ה' הכוונה לבניין E.

E:\DATA\DOC\30100\30197.130.doc

- ד. בתאריך 30.3.2011 ניתן **טופס 4** (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) לבניין אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 4851, אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר. השירותים יינתנו למבנה תעשייה אחד (בניין D). תנאים לקבלת תעודת גמר:
- תשלום עבור עבודות הגינון והפיתוח שיעשו על ידי העיריה הנדרשות להשלמה בהתאם לתנאי ההיתר.
  - במידה ויעשו שינויים פנימיים בקומות על ידי חלוקת החללים במחיצות, יש לקבל אישור מחודש מכיבוי אש.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

#### בניין E :

א. בהתאם להיתר בניה מספר 5946, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 27.08.2013, הותרה בנייה חדשה, הקמת בניין חמישי בן 14 קומות וקומת מערכות טכניות על הגג, מעל גרעין קומת קרקע ומרתפי חניה קיימים.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר 6338, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 18.08.2015 (הפקת היתר בתאריך 11.08.2015), הותר מסחר ומשרדים – תוספת בניה לקיים - ביטול החלל הסגור בקומה 13 ותוספת שטחים בקומה 14 בבניין ה', שינוי בפיתוח המגרש וביטול מבנה המסעדה בקומת הקרקע.

להלן טבלת השטחים מתוך היתר הבנייה:

מס' קומה	שטחי שירות				השימושים העיקריים				
	סה"כ שטח עיקרי + שירות	סה"כ שטח שירות	סה"כ שטח מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ מוצע + משרדים	משרדים מוצע	משרדים קיים	מסחר קיים	
מרתף -9.5	8,117.22	8,117.22		8,117.22					
מרתף -6.7	17,092.31	17,092.31		17,092.31					
מרתף -4.0	497.08	20,871.20	20,871.20	20,871.20					
קרקע	<b>7,529.37</b>	<b>2,862.86</b>	42.65	2,820.21	<b>4,666.51</b>	-309.43	2570.93	2405.01	
1	<b>5,467.10</b>	<b>1,559.83</b>	-12.64	1,572.47	<b>3,907.27</b>	-6.84	2749.15	1164.96	
2	<b>6,725.83</b>	<b>1,815.97</b>	-12.64	1,828.61	<b>4,909.86</b>	-6.84	2746.91	2169.79	
3	<b>5,278.53</b>	<b>1,506.55</b>	-12.64	1,519.19	<b>3,771.98</b>	-6.84	2746.91	1031.91	
4	<b>3,999.39</b>	<b>1,259.32</b>	-12.64	1,271.96	<b>2,740.07</b>	-6.84	2746.91		
5	<b>3,890.32</b>	<b>1,150.25</b>	-12.64	1,162.89	<b>2,740.07</b>	-6.84	2746.91		
6	<b>3,890.32</b>	<b>1,150.25</b>	-12.64	1,162.89	<b>2,740.07</b>	-6.84	2746.91		
7	<b>3,890.32</b>	<b>1,150.25</b>	-12.64	1,162.89	<b>2,740.07</b>	-6.84	2746.91		
8	<b>3,890.32</b>	<b>1,150.25</b>	-12.64	1,162.89	<b>2,740.07</b>	-6.84	2746.91		
9	<b>3,890.32</b>	<b>1,150.25</b>	-12.64	1,162.89	<b>2,740.07</b>	-6.84	2746.91		
10	<b>3,890.32</b>	<b>1,150.25</b>	-12.64	1,162.89	<b>2,740.07</b>	-6.84	2746.91		
11	<b>3,890.32</b>	<b>1,150.25</b>	-12.64	1,162.89	<b>2,740.07</b>	-6.84	2746.91		
12	<b>3,890.32</b>	<b>1,150.25</b>	-12.64	1,162.89	<b>2,740.07</b>	-6.84	2746.91		
13	<b>3,890.32</b>	<b>1,150.25</b>	-12.64	1,162.89	<b>2,740.07</b>	-6.84	2746.91		
14	<b>3,890.32</b>	<b>1,150.25</b>	234.53	915.72	<b>2,740.07</b>	977.53	1762.54		
גג	<b>385.02</b>	<b>385.02</b>		385.02					
סה"כ	<b>497.08</b>	<b>114,369.17</b>	<b>66,972.78</b>	<b>112.86</b>	<b>66,859.92</b>	<b>47,396.39</b>	<b>579.18</b>	<b>40045.5</b>	<b>6771.67</b>

**ירון ספקטור**  
**YARON SPECTOR**  
 שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.  
**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

ג. להלן שטחי בניין E בהתאם להיתר הבנייה מס' 6338:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ שטח עיקרי + שירות
קרקע	693	536	1,228
1	978	289	1,267
2	978	289	1,267
3	978	289	1,267
4	978	289	1,267
5	978	289	1,267
6	978	289	1,267
7	978	289	1,267
8	978	289	1,267
9	978	289	1,267
10	978	289	1,267
11	978	289	1,267
12	978	289	1,267
13	978	289	1,267
14	978	289	1,267
גג		128	128
<b>סה"כ</b>	<b>14,378</b>	<b>4,710</b>	<b>19,088</b>

ד. בתאריך 08.09.2015 ניתן טופס 4 לבניין אשר נבנה עפ"י היתר בניה מספר 6338 מיום 11.08.2015.

להלן סיכום שטחי הבנייה (עפ"י היתרי בנייה):

מס' בניין	שטח במ"ר (עיקרי + שירות)	שטח שירות מתחת לקרקע במ"ר (מרתפים)	סה"כ מקומות חנייה תת קרקעיים	סה"כ מקומות חנייה עיליים
A	7,764 מ"ר <sup>1</sup>	3,421	104	222
B	2,800 מ"ר <sup>2</sup>		35 <sup>2</sup>	
C	17,580 מ"ר <sup>3</sup>	16,398 <sup>4</sup>	363 <sup>5</sup>	161 <sup>6</sup>
D	19,678 מ"ר <sup>7</sup>			
E	19,088 מ"ר <sup>8</sup>	24,750 (מרתף)	682	
<b>סה"כ</b>	<b>64,110 + 2,800 מ"ר (בניין B)</b>	<b>44,569</b>	<b>1,149 + 30 (בניין B)</b>	<b>383</b>

יצויין כי הבינוי הקיים עפ"י היתרי בניה מנצל את מלוא זכויות הבנייה.

<sup>1</sup> 5894 מ"ר עיקרי + 1870 מ"ר שירות.

<sup>2</sup> שטחי הבניין המשוקים ומקומות החנייה בבניין B הינם בהתאם לחוזה המכר שנערך בחודש 09/2016. כמו כן קומת המרתף מסווגת עפ"י היתר בנייה למטרת אחסנה ומקלט ובפועל משמשת לחניה (כ- 35 מקומות חניה).  
<sup>3</sup> **11,784 מ"ר** (13,106 מ"ר עיקרי – 1,322 מ"ר עיקרי שנמכרו לחברת כ.צ.ט בקומה 14 בשלמותה ומחצית מקומה 13) + **5,796 מ"ר** (6,573 מ"ר שירות – 777 מ"ר שירות שנמכרו לחברת כ.צ.ט בקומה 14 בשלמותה ומחצית מקומה 13 בתוספת חלק יחסי בשטחים המשותפים).

<sup>4</sup> מהווה את שתי קומות המרתף המשותפות לבניינים C ו-D.

<sup>5</sup> עפ"י היתר בנייה מס' המקומות הינו 413 מקומות חניה – 50 מקומות שנמכרו לחברת כ.צ.ט = 363 מקומות חניה.

<sup>6</sup> 282 מקומות חנייה עיליים מסומנים עפ"י היתר – 75 מקומות חנייה שהיו בעבר (במתחם בניין E שהוקם) – 46 מקומות חנייה שבוטלו לצורך שיפור התנועה במתחם והרחבת דרכים = 161 מקומות חנייה עיליים שנתרו.

<sup>7</sup> 13,139 מ"ר עיקרי + 6,539 מ"ר שירות.

<sup>8</sup> 14,378 מ"ר עיקרי + 4,710 מ"ר שירות = 19,088 מ"ר (עיקרי + ברוטו) בהתאם להיתר בניה מספר 6338 מתאריך 18.08.2015.

**היטל השבחה:**

עפ"י שובר תשלום ושומות מכריעות עולה כי שולם מלוא היטל השבחה בגין מלוא זכויות הבנייה שנוצלו.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

## הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט<sup>1</sup> מידע של נסח רישום מקרקעין מתאריך 22.06.2021, רשומות זכויות הבעלות בגוש 6574, חלקה 277, בשטח רשום של 30,284 מ"ר, כדלקמן:

### בעלות:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18507/2000/1	03/08/2000	תיקון טעות סופר	מגדלי הוד השרון בע"מ	חברה	51-1933988
				החלק בנכס	
				בשלמות	

### חכירה:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32025/2005/1	10/10/2005	שכירות	כ.צ.ט. בע"מ	חברה	510001886
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	32025/2005/1	999	09/06/3001
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
			על כל הבעלים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2617/2020/1	14/01/2020	העברת שכירות	מגדלי הוד השרון בע"מ	חברה	511933988
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	40835/2005/1	999	31/12/2996
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
			על כל הבעלים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3377/2017/1	23/01/2017	העברת שכירות	מגדלי הוד השרון בע"מ	חברה	511933988
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	35/2012/1	999	
		חכירה מהוונת	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
		הערות:	בניין בן 2 קומות בשטח של כ- 2800 מ"ר הכולל חניון תת קרקעי ובו 30 מקומות חניה המסומן בצבע צהוב בתשריט		
			על כל הבעלים		

<sup>1</sup> פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות התקנות והנהלים שעל פיו.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

משכנתאות:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
42262/2016/3	27/10/2016	משכנתה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			סל אשראי לא סחיר צמוד מדד שותפות מוגבלת	חברה	550261903
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	בשלמות	
על כל הבעלים					

זיקת הנאה וזכות קדימה:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
13209/2002/1	28/05/2002	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זכות חניה ומעבר לכלי רכב במפליס קומת הקרקע בשטח של 4,749 מ"ר המסומן בירוק באות א' בהתאם לתשריט המצורף.
		לטובת	שם המוטב	
			לציבור	

**ירון ספקטור YARON SPECTOR**  
**שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.**  
**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

- ב. בהתאם לחוזה שנחתם ביום 9.6.2002 בין מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן: "מגדלי הוד השרון") לבין כ.צ.ט בע"מ (להלן "כ.צ.ט") עולים הפרטים הבאים כדלקמן:
- "מגדלי הוד השרון" היא הבעלים של קרקע הידועה כגוש 6574 חלקה 277. "מגדלי הוד השרון" הקימה על הקרקע מספר בניינים, שטחים ציבוריים ושטחים נוספים.
  - "כ.צ.ט" מעוניינת לרכוש את הזכויות בקומה 14 ומחצית מקומה 13 של בניין המסומן בצבע צהוב בתשריט (חלק מנספח א') וכן 50 מקומות חניה בחניון המסומן בנספח א' בצבע אדום ואשר הזכויות בהן יוצמדו לזכויות בנכס.
  - שטח הנכס ברוטו לצורך ההסכם, על פי מדידה, הינו 2,036 מ"ר ברוטו בתוספת 63 מ"ר בגין תוספת של חלקה היחסי של "כ.צ.ט" בשטחים המשותפים המצויים במבנה.
  - הזכויות בנכס אינן כוללות זכויות בניה קיימות ועתידיות כלשהן, במידה ויהיו כאלה בקרקע.
  - "מגדלי הוד השרון" ירשמו לטובת "כ.צ.ט" בלשכת רישום המקרקעין זכויות חכירה על הנכס והחניות ל-999 שנים על פי תשריט וזאת לא יאוחר מ-24 חודשים ממועד מסירת החזקה.
  - מסירת החזקה בנכס עד יום 9.8.2002 וזאת בכפוף לעמידת "כ.צ.ט" בהתחייבותה לתשלום השני.
  - "כ.צ.ט" תשלם בעבור הוצאות "מגדלי הוד השרון" או חברת הניהול סכום שיקבע על פי שיטת  $COST + 15\%$  בגיל כל מ"ר בנכס לפי השטח ברוטו לצורך הסכם זה ויתווסף אליו מע"מ.
  - **התמורה: \$2,650,000, לא כולל מע"מ.**
  - מיסים ותשלומים: מס שבח מקרקעין, מס מכירה, היטל השבחה עפ"י תכניות בתוקף – יחולו על מגדלי הוד השרון.
  - מס רכישה – יחול על כ.צ.ט.
  - כ.צ.ט מתחייב בזאת שהוא יפעיל את הנכס אך ורק למטרת משרדים.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

חוזה ישן:

- ג. בהתאם לחוזה שנחתם ביום 8.11.2009 בין "מגדלי הוד השרון" לבין באטמ אשכולות בע"מ (להלן "באטמ") עולים הפרטים הבאים כדלקמן:
- "באטמ" מעוניינת לרכוש את זכויות הבעלות והחזקה בבניין ב' שהינו בניין בן שתי קומות בשטח אשר הוערך כשטח ברוטו של 2,800 מ"ר, הכולל בנוסף חניון תת קרקעי ובו כ-30 מקומות חניה.
  - "באטמ" מודע כי עפ"י תכניות בניין עיר החלות על הקרקע, קיימות זכויות בנייה אשר טרם נוצלו המאפשרות בניה בקרקע וכי הוא אינו רוכש יחד עם הבניין זכויות בנייה נוספות כלשהן.
  - התמורה: 23,000,000 ₪ לא כולל מע"מ.
  - מסירת החזקה היא בכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידי "באטמ".
  - מיסים ותשלומים: מס שבח מקרקעין, היטל השבחה עפ"י תכניות בתוקף – יחולו על מגדלי הוד השרון. מס רכישה, מס רכוש – יחול על באטמ.

חוזה חדש:

- ד. בהתאם לחוזה שנחתם בחודש 09/2016 בין "מגדלי הוד השרון" לבין "באטמ" עולה כי "מגדלי הוד השרון" רכשה בחזרה את מלוא זכויות החכירה המהוונות למשך תקופת חכירה בת 999 שנים, של מבנה משרדים בן 2 קומות בשטח של כ-2,800 מ"ר ברוטו, הכולל חניון תת קרקעי ובו כ-30 מקומות חניה (להלן: "המבנה")<sup>1</sup> הבנוי על חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 277 בגוש 6574 המהווים חלק מפרויקט מגדלי הוד השרון המצוי בהוד השרון (להלן: "המקרקעין").
- התמורה: 34,000,000 ₪ לא כולל מע"מ<sup>2</sup>.
  - מסירת החזקה (הליך ה"קלוזינג") בתוך 60 ימים ממועד חתימת ההסכם ובכל מקרה לא יאוחר מיום 15.11.2016 כאשר "באטמ" יעבירו את החזקה בממכר לידי מגדלי הוד השרון<sup>3</sup>.
  - מיסים ותשלומים: מס שבח מקרקעין, היטל השבחה עד למועד חתימת ההסכם – יחול על באטמ.
  - מס רכישה – יחול על מגדלי הוד השרון.

לתשומת לב:

בכוונת חברת "מגדלי הוד השרון" להכין תכנית להקמת 2 מגדלי משרדים (במקומם של בניינים א' ו- ב' הקיימים) בדומה לבנייני הקיים במתחם. יצוין כי נכון למועד חוות הדעת התקיימה פגישה במשרדי הוועדה המקומית "הוד השרון", ברם טרם החלו בהכנת תכנית נקודתית והמחיר למ"ר בנוי (כ-11,550 ₪ למ"ר) משקף את הפוטנציאל העתידי להגדלת היקף הבינוי ותוספת זכויות בניה. לפיכך אומדן השווי נערך עפ"י אומדן הח"מ בהתעלם מהפוטנציאל.

<sup>1</sup> בפועל מושכרים 35 מקומות חניה בבניין.

<sup>2</sup> סכום התמורה משקף כ-11,550 ₪ למ"ר ברוטו (34,000,000 ₪ (סכום התמורה) - 1,650,000 ₪ (מרכיב חניות - 30 מקומות חניה x 55,000 ש"ח) = 32,350,000 ₪ / 2,800 מ"ר ברוטו = 11,550 ₪ למ"ר ברוטו בנוי).

<sup>3</sup> נכון למועד חוות הדעת נרשמה העברת שכירות מהוונת בגין ההסכם כאמור לטובת מגדלי הוד השרון.

- ה. בהתאם לחוזה מכר שנחתם ביום 11.01.2011 בין ישועת ה' בע"מ, ד.ע. רייכמו נכסים בע"מ ומנחם אליה השקעות בע"מ (להלן: "המוכר") לבין "מגדלי הוד השרון" עולים הפרטים הבאים כדלקמן:
- ביום 07.01.2010 נחתם חוזה מכר בין חברת עורבני חברה להשקעות בע"מ (להלן: "עורבני בע"מ") ובין עו"ד אילן שרקון כנאמן עבור כל יחידי המוכר ועל פיו רכש המוכר מאת חברת עורבני את מלוא הזכויות בנכס (להלן: "חוזה המכר").
  - "המקרקעין" – קרקע בשטח של 30.284 מ"ר הידועה כחלקה 277 בגוש 6574 באזור תעשייה נוה נאמן הוד השרון.
  - "המבנה" – בניין הבנוי בצידו המערבי של הפרויקט הבנוי על המקרקעין, הכולל שטחי מסחר ומשרדים והמכונה "מגדלי הוד השרון" ("מתחם אמדוקס"), הכולל קומת מרתף המשמשת לחניה, קומת קרקע ומעליה שלוש קומות וכן שטחים לפריקה וטעינה.
  - "הנכס" – שטח של כ-3,025 מ"ר בקומת הקרקע של המבנה, חצר משק, חדר טרפו ושטח שילוט.
  - "הממכר" – הנכס ומלוא הזכויות של המוכר בנכס לרבות בהתאם לתנאי החכירה שנחתמו בין עורבני בע"מ והבעלים הרשום של המקרקעין ובהתאם להסכמי השכירות.
  - "הסכמי השכירות":
    - הסכם אשר נחתם בין עורבני לבין "מגדלי הוד השרון".
    - הסכם אשר ייחתם בין המוכר למגדלי הוד השרון בשטח של 563 מ"ר, אשר יושכר בשכירות משנה לחברת ויקון, ככל שיחתם.
  - הסכם שכירות אשר נחתם בין עורבני לבין אול אין טרייד (ישראל) בע"מ ביום 31.07.2007 (והתוספת לו מיום 10.01.2011).
    - "התמורה" – 25,300,000 ₪ בתוספת מע"מ.
    - תשלום ראשון – 200,000 ₪ במועד החתימה על ההסכם.
    - תשלום שני – 25,100,000 ₪ להלן יתרת התמורה תוך 30 ימים ממועד התקיימות התנאי המתלה.
  - "התנאי המתלה" – בתוך 45 ימים ממועד החתימה על ההסכם (להלן: "המועד הקובע"), ירשמו זכויות החכירה בממכר על שם המוכר בלשכת רישום המקרקעין וכן ימציא המוכר למגדלי הוד השרון מכתב כוונות מתוקן הכולל רק התחייבות לסילוק משכנתא כנגד תשלום סכום החוב.
  - מיסים ותשלומים: מס שבח מקרקעין ו/או מס הכנסה ו/או מס רכוש, היטל השבחה עד למועד חתימת החוזה, היטלי פיתוח ו/או אגרות בניה על הממכר עפ"י חוזה הפיתוח, בגין התקופה שקודם למועד החתימה יחולו על המוכר.
  - מס רכישה – יחול על מגדלי הוד השרון.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

דמי שכירות:

1. בהתאם לנתוני הנהלת חשבונות<sup>1</sup> של "אשטרום נכסים בע"מ" עולה כי "מגדלי הוד השרון" מושכרים לכ- 29 שוכרים שונים, בהם חברות הייטק, כגון: רוש פרמצבטיקה, אלטייר, תמורה סוכנות לביטוח, קונטרופ טכנולוגיות כאשר יתרת השטחים מושכרים לחברות היי טק ומשרדים שונים.

דמי השכירות החודשיים נכון ל- 30.06.2021 אשר התקבלו עפ"י חוזים חתומים שנחתמו בין "אשטרום נכסים בע"מ" לשוכרים שונים ב"שכירות חופשית" בנכס, כדלקמן:

#### להלן סיכום דמי השכירות מהשטחים המושכרים:

בניין	A	B	C	D	E	סה"כ דמי שכירות בפועל בש"ח, לא כולל מע"מ	סה"כ דמי שכירות ממוצעים למ"ר / למקום חניה, לא כולל מע"מ
סה"כ דמי שכירות חודשיים בפועל, בגין משרדים, לא כולל מע"מ	₪ 342,000	₪ 85,943	₪ 1,210,902	₪ 1,324,349	₪ 1,057,966	₪ 4,021,160	65.84
סה"כ דמי שכירות חודשיים בפועל, בגין מחסנים, לא כולל מע"מ	₪ 0	₪ 0	₪ 12,179	₪ 4,431	₪ 1,714	₪ 18,324	62
סה"כ דמי שכירות חודשיים בפועל, בגין חניות תת קרקעיות, לא כולל מע"מ	₪ 36,609	₪ 13,353	₪ 135,226	₪ 0	₪ 340,298	₪ 525,487	402
סה"כ דמי שכירות חודשיים, בגין חניות עיליות (383 חניות), לא כולל מע"מ						₪ 65,110	170
סה"כ דמי שכירות שמתקבלים בגין השטחים המושכרים, לא כולל מע"מ, במעוגל						₪ 4,630,100	

<sup>1</sup> נתוני דמי השכירות וכרטסת הנהלת חשבונות. נתונים אלו נבדקו מדגמית כ- 60% מהחשבוניות והדיווח נמצא תואם.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

להלן סיכום השטחים המושכרים / הפנויים במתחם (עפ"י חוזי שכירות והיתרי בנייה):

חניית עליות (עפ"י היתר) + מושכרים (פנויים)	חניית תת קרקעיות פנויות	חניית תת קרקעיות (מושכרות (עפ"י חוזים))	שטח מחסנים פנוי	שטח מחסנים מושכר	שטח משרדים פנוי / שימוש עצמי	שטחי משרדים מושכר	בניין
383	4	100	-	-	1,666	5,700	A
	-	35			1,400	1,400	B
	-	364	191	192	422	17,833	C
			21	77	-	20,382	D
	0	808	444	29	4,769	15,759	E (מאוכלס ברובו)
383	4	1,307	656	298	8,257	61,074	סה"כ

## שיעור תפוסה:

שיעור התפוסה בשטחי המשרדים בבניינים A, B, C, D, ו-E הינו כ- 88%<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> בניין D – 100% תפוסה, בניין A – 77% תפוסה, בניין B – 50% תפוסה, בניין C – 98% תפוסה, בניין E – 77% תפוסה.

**ירון ספקטור YARON SPECTOR**  
**שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.**  
**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

**דמי ניהול:**

בהתאם דוח הכנסות והוצאות של מגדלי הוד השרון בע"מ, מהפעלת בנייני המשרדים בהוד השרון נכון לתאריך 31.12.2020, עולה כי **קיים עודף מהפעלה** של חברת הניהול בסך של כ- 814,015 ₪ כדלקמן:

הכנסות מניהול	-	11,503,724 ₪
<b>הוצאות:</b>		
הוצאות תפעול	-	9,173,252 ₪
הוצאות הנהלה וכלליות	-	122,069 ₪
דמי ניהול (cost + 15%)	-	1,394,298 ₪
סה"כ הוצאות ניהול		<b>10,689,619 ₪ (-)</b>
<b>עודף מהפעלה</b>	<b>=</b>	<b>814,105 ₪</b>

דמי הניהול במתחם סבירים ועודכנו לאחרונה סביב 14.9 ש"ח/מ"ר/חודש (על בסיס cost + 15%).

**רווח מצובר חשמל:**

עפ"י נתוני החברה רווח מצובר חשמל בשנה החולפת, ל-12 החודשים האחרונים (06/2020 – 05/2021) מסתכם בסך של 2,631,523 ₪ לשנה (כ- 219,000 ₪ לחודש).

**עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי**

- באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות גורמים ושיקולים הבאים:
- מטרת חוות הדעת לאמוד את שווי השוק של הנכס, גישות השומה המתאימות להערכה זו הינן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.
  - מיקום "מגדלי הוד השרון", בפארק הוד השרון, באזור התעשייה נווה נאמן ב' (מערבי) מאופיין במוסכים, מזונונים, מרכז הפצה של קוקה קולה, מרכז הפצה של סנו, הממוקמים לאורך רחוב החרש החוצה את אזור התעשייה, לצד מבני משרדים בני 14-4 קומות.
  - מיקום "מגדלי הוד השרון" בפארק הוד השרון, הכולל 5 בנייני משרדים בנויים A, B, C, D ו-E בשטח בנוי כולל של 66,990 מ"ר (עיקרי + שירות), בני 14-3 קומות מעל קומת קרקע ומעל קומות מרתף חניה, המהווים את פארק המשרדים והממוקמים באזור התעשייה נווה נאמן ב', בהוד השרון.
  - הנתון כי נכון למועד חוות הדעת, בבניין E (בניין ה'), מרבית שטחי המשרדים מושכרים בשכירות חופשית בשיעור תפוסה של כ-77% (שטח לשיווק של 15,759 מ"ר מתוך 20,528 מ"ר), לפיכך באומדן השווי בגישת ההשוואה הובאו בחשבון שטחי המשרדים בהתאם לרמות הגמר השונות ובגישת היוון הכנסות.
  - הנתון כי הנכס ידוע גם כגוש 6574 חלקה 277 (חלק), ששטחה בשלמות 30,284 מ"ר.
  - הנתון כי קיימת בנוסף חטיבת קרקע חקלאית בשטח של כ-10 דונם המשמש כחניון עילי שאינו מהווה חלק מחטיבת מנשוא חוות הדעת.
  - סיווג מתחם הקרקע על פי תכנית בניין עיר ביעוד לאזור תעשייה עתירת ידע, בבניין של עד 15 קומות, עם זכויות בניה בהיקף של 160% עיקרי מעל הקרקע המהווים כ-48,454 מ"ר עיקרי לשימושים כגון משרדים, אולמי תצוגה ומדיה, מסחר, בנקים, מסעדות, מזונונים וכו'.
  - הנתון כי נשוא חוות הדעת כולל שטחים עיקריים בנויים בשטח של 30,817 מ"ר (בבניינים A, C ו-D), מחסנים בשטח כולל 499 מ"ר + 1,149 מקומות חניה תת קרקעיות<sup>1</sup> + 383 מקומות חנייה עיליים ובנוסף שטח לשיווק של 20,528 מ"ר בבניין E.
  - הנתון כי בהתאם להסכם מכר רכשה חברת "מגדלי הוד השרון" את בניין ב' הבנוי בשטח של 2,800 מ"ר ברוטו + 30 מקומות חניה תת קרקעיים בסך של 34,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. נכון למועד חוות הדעת, הבניין ב-50% תפוסה של שוכר יחיד.

<sup>1</sup> כאשר בפועל מושכרים כ-1,307 מקומות חניה תת קרקעיים.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי ולייווי פרויקטים

- הנתון כי חברת "מגדלי הוד השרון" הכינה תכנית להקמת מגדל משרדים (במקומו של בניין ב' הקיים) בדומה לבינוי הקיים במתחם. יצוין כי נכון למועד חוות הדעת, הוגשה התכנית על ידי הוועדה המקומית "הוד השרון", לעיון הוועדה המחוזית לצורך הפקדת התכנית.
- הנתון כי במגרש נשוא חוות הדעת נוצלו במלואם של שטחי הבנייה העיקריים.
- רמת הגמר של המרכז המשרדים הכולל סטנדרט בניה של שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבלוקים עם חיפוי אבן בשילוב קירות מסך, לובי כניסה, דלפק קבלה, ריצוף שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, תאורה שקועה, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים) ומערכות שונות (מיזוג אויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב).
- רמת הגמר של חלוקת פנים בקומות העליונות, הכוללת בין היתר, אריחי קרמיקה, ריצוף פרקט מעץ, תקרות עם אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, מערכות ספרנקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום.
- הנתון כי בנין B קומת המרתף התחתונה המשמשת בפועל למטרת חניה מסווגת על פי היתר בניה ביעוד לאחסנה, לפיכך באומדן שווי הנכס בגישת ההשוואה הובא בחשבון שווי על פי היתר כאחסנה ולא על פי המצב הקיים בפועל.
- שטח המשרדים, המחסנים, מידותיהן ומיקומן במרכז המשרדים.
- הנתון כי שיעור התפוסה בשטחי המשרדים בבניינים A, B, C, D, ו-E הינו כ- 88%.
- דמי השכירות השנתיים כפי שמתקבלים ע"י השוכרים.
- שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 7.5% יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ- 7% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות 8% או יותר.
- הנתון כי הזכויות הינן זכויות בעלות הרשומות של מגדלי הוד השרון בע"מ.
- הנתון כי אומדן שווי הנכס הינו במצבו הנוכחי בכפוף למחזיקים קיימים (שוכרים וכו') וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון לתאריך חוות דעת זו.
- אומדן שווי הנכס נערך בהתאם לממוצע של שתי גישות השומה: גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

- לאור התקדמות שלב החיסונים נגד הקורונה בישראל ובעולם נראה כי סוף המשבר קרוב. הנחת העבודה בחוות הדעת הינה שמשבר הקורונה הינו זמני וחולף והפעילות הכלכלית במהלך 2021 תחזור לרמתה לפני הקורונה. מאחר והנכס שבנדון משמש בשלמות לשטחי משרדים / תעשייה עתירת ידע, אשר אינה נכללת כענף הנסגר בעת החלת סגר וממשיכה לפעול במתכונת רגילה, לא הובא בחשבון הפחתה בגין הפסד הכנסות מדמי שכירות במהלך 2021.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

1.א. גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים 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 נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

2.א. גישת היוון ההכנסות -

בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (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, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

3.א. גישת העלות (גישת השווי הפיזי) -

בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

נשוא חוות הדעת מהווה פרויקט משרדים בהיקף שטחי הבניה של כ- 90,000 מ"ר בתוספת זכויות בנייה, המאוכלס ברובו בשכירות חופשית לתקופות שכירות שונות. לפיכך גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות הינן הגישות המתאימות לאומדן שווי הנכס.

**כללי:**

**משרדים:**

- בנכס נשוא חוות הדעת מושכרים משרדים בדמי שכירות ממוצעים שנעים בין 60 ₪ - 67.6 ₪ למ"ר, תלוי באיזה בניין וברמת הגמר, כאשר נערכו בשנה האחרונה עודכנו דמי שכירות בבניין C לפי 67 ₪ - 70 ₪ למ"ר, בקומות הגבוהות בין 66 - 83 ₪ למ"ר. בבניין E (חדש) מושכר בדמי שכירות בטווח של 62 ₪ - 65 ₪ למ"ר, כאשר בקומות גבוהות (קומות 12 - 14) מתקבלים דמי שכירות שנעים בטווח של 69 ₪ - 75 ₪ למ"ר.
- דמי שכירות לשטחי משרדים בהוד השרון נעים סביב כ- 62 ₪ - 72 ₪ / למ"ר.
- בדרך רמתיים, בבניין משרדים חדש, הנמצא בשלבי הקמה, מוצע שטח של 150 מ"ר, בדמי שכירות של 65 ₪ למ"ר.
- באזור תעשייה נווה נאמן בהוד השרון, נמכרו שטחי משרדים ברמת מעטפת בטווח מחירים שנעים בין 11,000 ₪ - 12,500 ₪ למ"ר ברוטו.
- מוצעים למכירה שטחי משרדים באזור תעשייה נווה נאמן, ברמת גמר מלאה בטווח שבין 17,000 ₪ - 19,000 ₪ למ"ר, לשטחים קטנים של כ- 100 מ"ר.
- בבניין משרדים "בית הבד" בשאר העיר, מוצעים למכירה 65 מ"ר משרדים, ברמת גמר מלאה, לפי 16,675 ₪ למ"ר. מקומות חניה בחניון תת קרקעי מוצע לפי 120,000 ₪ למקום חניה.
- מוצע למכירה במרכז העיר, בניין משרדים בשטח של 650 מ"ר, המושכר בשלמות בדמי שכירות שנתיים של 550,000 ₪, בסך של 10,500,000 ₪, המשקף כ- 16,150 ₪ למ"ר (שיעור תשואה של 5.2%).
- שטחי משרדים ברחוב הנופר באזור תעשייה רעננה נמכרו בטווח מחירים של 12,500 ₪ - כ- 14,500 ₪ למ"ר, ברמת מעטפת, תלוי בקומה ובשטח הנמכר.
- דמי שכירות בנייני משרדים חדשים, ברחוב הנופר ותדהר באזור תעשייה רעננה, מושכרים לפי 60 ₪ - 65 ₪ לרמת מעטפת ולפי 80 ₪ - 85 ₪ ברמת גמר מלאה.
- דמי שכירות חודשיים למקומות חניה תת קרקעיים נעים סביב 380 ₪ - 460 ₪ למקום חניה.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

## תחשיבים באומדן השווי

א. אומדן שווי הנכס לפי גישת ההשוואה (בניין A, B, C, D ו-E + מרתף, ומקומות חנייה עיליים):

בניין	שימוש	סטטוס	שטח לשיווק במ"ר ברוטו	מקומות חניה (עפ"י היתר)	שווי למ"ר / מקום חניה	סה"כ בש"ח, לא כולל מע"מ
A	משרדים	מושכר (רמת גמר מלאה - לאחר שיפוץ כללי)	7,186		10,750 ₪	77,250,000 ₪
		פנוי / שימוש עצמי (רמת מעטפת)	180		8,500 ₪	1,530,000 ₪
		מקומות חניה		104	70,000 ₪	7,280,000 ₪
B	משרדים	רמת גמר מלאה	2,800		10,750 ₪	30,100,000 ₪
	אחסנה	קומת מרתף - ללא חלוקת פנים	1,064		3,000 ₪	3,192,000 ₪
C	משרדים	רמת גמר מלאה - מושכר + פנוי	18,255		10,750 ₪	196,240,000 ₪
	מקומות חניה	מרתף בניינים D ו-C		363	70,000 ₪	25,410,000 ₪
	מחסנים		401		6,000 ₪	2,410,000 ₪
D	משרדים	רמת גמר מלאה	20,380		11,250 ₪	229,280,000 ₪
	מחסנים		98		6,000 ₪	590,000 ₪
E	משרדים	רמת גמר מלאה (*)	18,079		11,250 ₪	203,390,000 ₪
	משרדים	רמת מעטפת (פנוי + מושכר (**))	2,449		9,000 ₪	22,040,000 ₪
	מחסנים		473		6,000 ₪	2,840,000 ₪
				682	70,000 ₪	47,740,000 ₪
			383		30,000 ₪	11,490,000 ₪
<b>סה"כ שווי הנכס בגישת ההשוואה, לא כולל מע"מ (במעוגל)</b>						<b>860,780,000 ₪</b>

(\*) לשטחים ברמת גמר מלאה, נוסף שטח בנוי של 1,422 מ"ר שבגינו נחתם הסכם שכירות.

(\*\*) עבודות השלמה לגמר מבוצעות על חשבון השוכר, כאשר בתום תקופת השכירות והאופציות שניתנו (10-5 שנים + 5 שנים נוספות).

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב. אומדן שווי בגישת היוון ההכנסות:

ב.1 אומדן שווי שטחי משרדים (בניינים A, C, D ו-E):

שטחי משרדים מושכרים בפועל בניין E(3) (רמת גמר מלאה)	שטחי משרדים פנויים בניין E (רמת גמר מלאה)	שטחי משרדים פנויים בניין E (רמת מעטפת)	שטחי משרדים פנויים בבניין C (רמת גמר מלאה)	שטחי משרדים פנויים / שימוש עצמי בבניין A (רמת גמר מלאה) (2)	שטח משרדים פנויים / שימוש עצמי בניינים A (ברמת מעטפת) (1)	שטחי משרדים המושכרים בפועל (בניינים A, C ו-D) (רמת גמר מלאה)	
15,759	3,239	1,530	422	430	1,236	43,915	שטח במ"ר (עפ"י השטחים לשיווק בפועל)
67.1	68	55	68	60	50	65.52	משקף דמי שכירות ממוצעים למ"ר
₪ 1,057,966	₪ 220,252	₪ 84,150	₪ 28,696	₪ 25,800	₪ 61,800	₪ 2,877,251	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
₪ 12,695,592	₪ 2,643,024	₪ 1,009,800	₪ 344,352	₪ 309,600	₪ 741,600	₪ 34,527,012	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.00%	7.20%	7.20%	7.20%	7.20%	7.20%	7.00%	שיעור היוון
₪ 181,370,000	₪ 36,710,000	₪ 14,030,000	₪ 4,780,000	₪ 4,300,000	₪ 10,300,000	₪ 493,240,000	דמי השכירות המהוונים לצמיתות
<b>₪ 744,730,000</b>							<b>סיכום בניינים</b>
<b>-₪ 5,190,000</b>							<b>בניכוי עלויות התאמה ששולמו וישולמו ע"י המשכיר (4)</b>
<b>₪ 739,540,000</b>							<b>סה"כ שווי משרדים, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל</b>

(1) בניין A – 1,666 מ"ר פנויים בקומת הקרקע.

(2) דמי השכירות שיתנו לשטח הפנוי של 430 מ"ר הינם בהתאם לדמי השכירות ששולמו בעבר ע"י השוכר שעזב את הנכס.

(3) בבניין E הושכרו 93% משטחי המשרדים (כולל קומה שהושכרה ברמת מעטפת בשטח של כ- 1,422 מ"ר, בדמי שכירות של כ-52 ₪ למ"ר, כאשר עלויות ההתאמה בוצעו ע"י השוכר) ובממוצע של כ- 66 ₪ למ"ר.

(4) בבניין D ו-E הושכרו שטחי משרדים חדשים, שבגין עלויות ההתאמה לטובת השוכר התחייבה חברת אשטרום, להשתתף בעלויות בסך כולל של כ-5,190,000 ₪, אשר יופחתו באומדן השווי.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

ב.2 אומדן שווי בניין B בשלמות (ללא כולל מקומות חניה פנויים שהתווספו לסעיף ב.4):

שטחי משרדים פנויים בקומה א' (רמת גמר מלאה) (1,400 מ"ר, קומה א' בשלמות) (*)	דמי שכירות חודשיים המשולמים בפועל (בניין B), קומת קרקע בלבד	
₪ 91,000	₪ 85,943	דמי שכירות חודשיים המשולמים בפועל לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
₪ 1,092,000	₪ 1,031,316	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.00%	7.00%	שיעור היוון
₪ 15,600,000	₪ 14,730,000	<b>סיכום ביניים</b>
₪ 30,330,000		<b>סה"כ שווי בניין B, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל</b>

(\*) 1,400 מ"ר x 65 ₪ למ"ר = 91,000 ₪ לחודש.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

ב.3 אומדן שווי שטחי מחסנים וממ"קים:

שטחי מחסנים פנויים (כולל בניין E) (אומדן הח"מ)	שטחי מחסנים מושכרים בפועל (כולל בניין E)	
656	298	שטח במ"ר
₪ 40	₪ 62	משקף דמי שכירות למ"ר
₪ 26,240	₪ 18,324	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
₪ 314,880	₪ 219,888	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.20%	7.20%	שיעור היוון
₪ 4,373,000	₪ 3,054,000	סה"כ
₪ 7,430,000		סה"כ שווי שטחי מחסנים, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל

**ירון ספקטור YARON SPECTOR**  
**שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.**  
**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

ב.4 אומדן שווי מקומות חניה תת קרקעיות (כולל בניין B):

מקומות חניה תת קרקעיים פנויים (בניינים E, D, C, A) כולל בניין B (אומדן)	מקומות חניה תת קרקעיים שמושכרים בפועל (בניינים E, D, C, A)	
4	1,307	מספר מקומות החניה
350	402	משקף דמי שכירות למקום חניה
₪ 1,400	₪ 525,487	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
₪ 16,800	₪ 6,305,839	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.20%	7.20%	שיעור היוון
₪ 230,000	₪ 87,580,000	דמי השכירות המהוונים לצמיתות
₪ 87,810,000		סה"כ שווי מקומות חנייה תת קרקעיים, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

## ב.5 אומדן שווי חניות עיליות:

383 מקומות חניה עיליים (עפ"י היתר) (מושכרים בפועל)	
383	מספר מקומות החניה עפ"י היתר
170	משקף דמי שכירות ממוצעים למקום חניה
₪ 65,110	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
₪ 781,320	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.20%	שיעור היוון
₪ 10,850,000	סה"כ שווי מקומות חנייה תת קרקעיים, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב.6 סיכום שווי בניינים (בניין A, B, C, D ו-E + מרתף, ומקומות חנייה עיליים).

בגישת הייון הכנסות (סעיפים 1 + 2 + 3 + 4 ב + 5 בעמודים 45-49):

תיאור	סה"כ, לא כולל מע"מ
שווי משרדים, לא כולל מע"מ	₪ 739,540,000
שווי בניין B, לא כולל מע"מ	₪ 30,330,000
שווי מחסנים, לא כולל מע"מ	₪ 7,430,000
שווי חניות תת קרקעיות, לא כולל מע"מ	₪ 87,810,000
שווי חניות עיליות, לא כולל מע"מ	₪ 10,850,000
סה"כ שווי הנכס (בניינים A, B, C, D, E, לרבות חניות מקורות ועיליות) בגישת הייון הכנסות, לא כולל מע"מ	₪ 875,960,000

ג. סה"כ שווי בניינים B, A, C, D ו-E + מרתף, מקומות חנייה תת קרקעיים ועיליים, בכפוף לשתי

גישות השומה:

סה"כ שווי הנכס הבנוי בכפוף לשתי גישות השומה, לא כולל מע"מ	₪ 868,370,000
-----------------------------------------------------------	---------------

**ירון ספקטור**  
**YARON SPECTOR**  
 שמחות מקרקעין בע"מ L.T.D. Appraisal of Real Estate  
**שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

ד. אומדן שווי המיוחס לרווח מחשמל לשנה (05/2021 – 06/2020):

רווח חודשי מייצג (ממוצע) (06-2020 - 05-2021)	₪ 219,294
רווח שנתי מייצג	₪ 2,631,523
שיעור היוון	9.00%
סה"כ	₪ 29,239,147
סה"כ שווי לא כולל מע"מ, במעוגל	₪ 29,240,000

ה. אומדן שווי המיוחס לרווח מהכנסות מקומות חניה למזדמנים (05/2021 – 06/2020):

רווח חודשי מייצג (ממוצע) (05/2021 - 06/2020) (*)	
רווח שנתי מייצג	₪ 171,000
שיעור היוון	7.25%
סה"כ	₪ 2,358,627
סה"כ שווי לא כולל מע"מ, במעוגל	₪ 2,360,000

(\*) בבדיקה שהחברה ערכה עולה כי קיימות הכנסות נוספות המתקבלות בגין הכנסות ממקומות חניה למזדמנים (מעבר להסכמי השכירות הקיימים בפועל). עפ"י נתוני החברה גובה ההכנסות לשנת 05/2021 – 06/2020 הינו כ- 20,350 ₪ לחודש, לא כולל מע"מ. ההכנסות כאמור כוללות הכנסות מחניון עילי צמוד, המושכר ע"י אשטרום ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת (ראה התייחסות לשטח כאמור בעמוד מספר 16 לחוות הדעת). באומדן השווי הובא בחשבון, חלק יחסי מההכנסות המזדמנים כאמור, בשיעור של כ- 70% המהווה את חלקם של מקומות החניה השייכים למתחם נשוא חוות הדעת ביחס לכלל מקומות החניה בפועל (הכולל את מתחם החניה הצמוד שאינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).  
 להלן תחשיב הכנסות חודשי:

$$20,350 \times 70\% (\text{חלק יחסי בהכנסות}) = 14,250 \text{ ₪ לחודש לא כולל מע"מ.}$$

**ירון ספקטור YARON SPECTOR**  
 שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.  
**שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

1. סה"כ שווי הנכס לא כולל מע"מ:

₪ 868,370,000	סה"כ שווי בנינים A, B, C, D ו-E + מרתף, מקומות חנייה תת קרקעים ועילים, לא כולל מע"מ (סעיף ג')
₪ 29,240,000	תוספת רווח מחשמל, לא כולל מע"מ (סעיף ד')
₪ 2,360,000	תוספת רווח ממקומות חניה למזדמנים (סעיף ה')
₪ 899,970,000	סה"כ שווי הנכס, לא כולל מע"מ, במעוגל

2. ניתוח רגישות דו מימדית לשינוי בשיעור התפוסה ושינויים בשיעור ההיוון בתחשיב היוון דמי השכירות הבסיסיים (גישת היוון הכנסות):

7.25%	7.09%	6.90%	שיעור היוון משוקלל
₪ 855,630,000	₪ 874,350,000	₪ 899,030,000	שווי הנכס בגישת היוון הכנסות, במעוגל

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

## הערכות שמאיות קודמות

בנכס נשוא חוות דעת זו נערכו הערכות שמאיות קודמות כדלקמן:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי בשי"ח לפי שערים יציגים	סטייה מהערכת השווי הנוכחית
30.06.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 826,840,000	+ 1.09%
31.12.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 897,240,000	+ 0.003%
30.06.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 890,960,000	+ 0.01%
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 893,310,000	+0.007%

## הערכה שמאית נוכחית

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	הערות
30.06.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 899,970,000	

**ירון ספקטור**  
**YARON SPECTOR**  
**שמחות מקרקעין בע"מ**  
**Appraisal of Real Estate L.T.D.**  
**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

**ש ו מ ה :**

בשים לב לנכס המהווה את "מגדלי הוד השרון" הכוללים שטחי משרדים, אחסנה וזכויות בנייה, בגוש 6574 חלקה 277, הממוקם בפארק הוד השרון, אזור תעשייה נווה נאמן, הוד השרון, לאופיו וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווייה סביב **899,970,000 ₪** (שמונה מאות תשעים ותשעה מיליון תשע מאות ושבעים אלף ש"ח) לא כולל מע"מ.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת של 30.06.2021.

אומדן שווי הנכס הינו במצבו הנוכחי בכפוף למחזיקים קיימים (שוכרים וכו') וחופשי מכל חוב ושעבוד, נכון לתאריך חוות הדעת.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס, או עם בעלי הזכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

**הערת הח"מ:**

לאור תחילת מתן החיסונים נגד הקורונה בישראל ובעולם נראה כי סוף המשבר קרוב. הנחת העבודה בחוות הדעת הינה שמשבר הקורונה הינו זמני וחולף והפעילות הכלכלית במהלך 2021 תחזור לרמתה לפני הקורונה.

ובאתי על החתום,



"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".  
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג מסמך המקורי.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמחות מקרקעין בע"מ L.T.D. Appraisal of Real Estate

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.	ירון ספקטור
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין	גיל סיטון
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	גולן וקראט
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	רוני כהן
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	יניב כחלון
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	גילעד גלבאום
Yossi Almozni	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	יוסי אלמוזנינו
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	אורן שגיא
Alex Tushler	- Economist	- כלכלן	אלכס טושלר
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	שמעון גרוניך
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	ברוך ברשק
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	רמי כהן
Gila Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	גילה אנגל
Ido Jack	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	עידו ז'אק
Hagay yosef	- Economist	- כלכלן	חגי יוסף
Ofir Ron	- Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	אופיר רון
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	גיל אטאר
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	דור לרון
Michael Zalcborg	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	מור בלומנפלד
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	ישראל אטיה

### שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי בנייני משרדים A, B, C (חלק), D ו-E בתוספת מקומות חנייה,

במרכז משרדים הידוע בשם "מגדלי הוד השרון"

פארק הוד השרון, איזור תעשייה נווה נאמן ב', הוד השרון

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.	ירון ספקטור
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין	גיל סיטון
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	גולן וקראט
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	רוני כהן
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	יניב כחלון
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	גילעד גלבאום
Yossi Almozni	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	יוסי אלמוזנינו
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	אורן שגיא
Alex Tushler	- Economist	- כלכלן	אלכס טושלר
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	שמעון גרוניך
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	ברוך ברשק
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	רמי כהן
Gila Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	גילה אנגל
Ido Jack	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	עידו ז'אק
Hagay yosef	- Economist	- כלכלן	חגי יוסף
Ofir Ron	- Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	אופיר רון
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	גיל עטר
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	דור לרון
Michael Zalcborg	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	מור בלומנפלד
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	ישראל עטיה

22 יוני 2021

מספרנו: 30197.130/21

לכבוד,

מגדלי הוד השרון בע"מ

א.ג.נ.,

### שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי בנייני משרדים A, B, C, (חלק), D ו-E בתוספת מקומות חנייה,

במרכז משרדים הידוע בשם "מגדלי הוד השרון"

פארק הוד השרון, איזור תעשייה נווה נאמן ב', הוד השרון

בהתאם לבקשתך, נבדק הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי ולהלן חוות הדעת:

מטרת חוות הדעת: אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל

ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים

בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית

I.F.R.S תקן 40 IAS – נדליין להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה

המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף

226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות

ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת: ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

I:\DATA\DOC\30100\30197.130.doc

יגאל אלון 53, בית אשר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444

53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

**ירון ספקטור YARON SPECTOR**  
**שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.**  
**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליוי פרויקטים**

**פירוטי השכלה וניסיון מקצועי**

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.

**פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'**

**ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:**

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, הכשרת הישוב, הפניקס, גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד.רוטשטיין, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, גילץ, משהב, ברגוריאן, ישראלום, מנופים פיננסיים, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, מלונות שרתון, קיסריה השקעות, בהיקף של למעלה מ-4 מיליארד ש"ח.

- מזמין חוות הדעת** : אשטרום נכסים בע"מ (באמצעות מר דודו דולה סמנכ"ל כספים)
- בעלי הזכויות בנכס** : מגדלי הוד השרון בע"מ
- מועד הזמנת חוות הדעת** : 17 ביוני 2021
- תאריך הביקור בנכס<sup>1</sup>** : 25 ביוני 2021
- המועד הקובע לחוות הדעת:** 30 ביוני 2021

**הנסיבות בגינן בוצעה**

**ההתקשרות** : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

**התחייבות לשיפוי** : קיימת התחייבות לשיפוי מיום 05.03.2012, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

**שכר טרחה** : לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

<sup>1</sup> ביקור בנכס נערך על ידי רמי כהן שמאי מקרקעין.

**ירון ספקטור YARON SPECTOR**  
**שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.**  
**שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

**פרטי הנכס:**

6574					גוש מס'
277					חלקה מס' (חלק)
30,284 מ"ר					שטח רשום בשלמות
E	D	C (חלק)	B	A	מבנים עפ"י היתר
כ- 19,088 מ"ר	כ- 19,678 מ"ר + 24,750 מ"ר מרתף (אשר נבנה מתחת לבניין E הכולל 682 מקומות חנייה תת קרקעיים)	כ- 17,580 מ"ר + 16,398 מ"ר (מרתף משותף עם בניין D) הכולל 363 מקומות חנייה תת קרקעיים + 161 מקומות חניה עיליים	2,800 מ"ר ברוטו + 35 מקומות חניה <sup>1</sup>	כ- 7,764 מ"ר + 3,421 מ"ר מרתף הכולל 104 מקומות חנייה תת קרקעיים + 222 מקומות חנייה עיליים	שטח בנוי נשוא חוות הדעת במ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)
כ- 45,022 מ"ר ברוטו + 44,569 מ"ר מרתפים ובסה"כ 89,591 מ"ר + 1,149 מקומות חנייה תת קרקעיים + 383 מקומות חנייה עיליים + בניין B בשטח של 2,800 מ"ר + 35 מקומות חניה.					סה"כ בניין במתחם <sup>2</sup> (עיקרי + שירות) (בניינים A, B, C ו-D)
45,940 מ"ר <sup>3</sup> + 2,800 מ"ר <sup>4</sup> ובסה"כ 48,740 מ"ר ברוטו					שטח עילי לשיווק
מגדלי הוד השרון בע"מ					בעלי הזכויות (ראה פרק "זכויות בנכס")
זכויות לבעלות					זכויות (ראה פרק "זכויות בנכס")
פארק הוד השרון, איזור תעשייה נווה נאמן ב', הוד השרון					מיקום

<sup>1</sup> השטחים ומקומות החניה הינם בהתאם לחוזי השכירות שנחתמו בפועל בבניין ב'.

<sup>2</sup> השטח הבנוי הינו שטח כולל של 3 מבנים נפרדים וגרעין בניין E לפי טבלאות השטחים מהיתרי הבניה המפורטים בפרק "רישוי".

<sup>3</sup> עפ"י חוזים בפועל ובגין השטחים הפנויים בתוספת 2% העמסה של שטח עיקרי + שירות (לא כולל בניין E).

<sup>4</sup> בניין B.

**תיאור הנכס והסביבה**

נשוא חוות הדעת מהווה את בנייני משרדים A, B, C, (חלק), D ו-E בשטח בנוי כולל של 66,990 מ"ר (עיקרי + שירות), מקומות חנייה עיליים ותת קרקעיים, מחסנים, המהווים את פארק המשרדים.

הפארק ידוע בשם "מגדלי הוד השרון", הכולל 5 בנייני משרדים בנויים בני 14-3 קומות מעל מרתפי חניה ושטחי חנייה עיליים, הממוקמים בפארק הוד השרון, אזור התעשייה נווה נאמן ב', הוד השרון.

המקרקעין נשוא חוות הדעת הוקמו על קרקע הידועה גם כחלקה מס' 277 (חלק) בגוש 6574 ששטחה בשלמות 30,284 מ"ר.

אזור התעשייה נווה נאמן ממוקם בדרום העיר הוד השרון, מצפון למחלף ירקונים (הצטלבות של כביש 40 וכביש 5) משני צידיה של דרך רמתיים (ממזרח וממערב) החוצה את העיר הוד השרון לאורכה ומצפון למחלף ירקון שהינו עורק תנועה ראשי המוביל ממזרח לכיוון העיר תל אביב, עם גישה נוחה למחלף הירקון וכביש מס' 5.

אזור התעשייה נווה נאמן ממוקם הנגישות לכלי רכב נוחה במרבית שעות היום.

אזור התעשייה נווה נאמן ב' (מערבי) מאופיין במוסכים, מזנונים, מרכז הפצה של קוקה קולה, מרכז הפצה של סנו, הממוקמים לאורך רחוב החרש החוצה את אזור התעשייה, לצד מבני משרדים בני 4-5 קומות, ומבנה אחד בן 14 קומות המושכרים ברובם לחברות הייטק, חברות תוכנה שונות.

אזור התעשייה נווה נאמן א' (מזרחי) מאופיין בשימושים מעורבים, הכוללים בין היתר תעשיות מזון, תעשיות עץ, תעשיות מתכת, מוסכים ו"מתחם שרונים" המהווה פרויקט מסחר ומשרדים רחב היקף המיועד בחלקו למרכז קניות "חצי חינם".

חלקה מס' 277 שבנדון גובלת כדלקמן:

מצפון – שטחים חקלאיים פתוחים.

מדרום – תחנת דלק, מבני משרדים, מוסכים ומבני תעשייה ותיקים חד קומתיים ישנים.

ממזרח – דרך רמתיים ומעברו צמודי קרקע ובסמוך אזור תעשייה נווה נאמן א' (מזרחי) הכולל את קניון שרונים.

ממערב – שטחים חקלאיים פתוחים.

הפארק כולו מפותח וכולל בין היתר, ריצוף אספלט עם מקומות חנייה מסומנים, עמודי תאורה, מדרכות, בשילוב עצי נוי, כבישים, חשמל, ביוב, מים וכו'.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן מפת סביבת הנכס:



להלן תצלום אוויר של חלקה 277 (מסומנת במלבן שחור) והבינוי בתחומה:



פארק המשרדים כולל 5 בנייני משרדים בנויים A, B, C, D ובניין E, בני 14-3 קומות מעל מרתפי חנייה ושטחי חנייה עיליים (כאשר חלקו מהווה חניון עילי בתשלום), כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, עצי נוי וכו'.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תיאור הבניינים נשוא חוות הדעת:

## בניין A:

בניין משרדים בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, ממוקם בחלק המערבי של המתחם, אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2000, כאשר מרבית שטח הבניין (חלק מקומת הקרקע, קומה א' + ב' + ג' בשלמות) מושכרים בשכירות חופשית ע"י חברת "קונטרופ טכנולוגיות מדויקות בע"מ". נכון למועד הביקור בנכס הבניין עבר שיפוץ כללי לפני כשנתיים, כאשר סטנדרט הבניה כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבלוקים עם חיפוי אבן בשילוב קירות מסך, 2 מעליות נוסעים ושלושה גרמי מדרגות. להלן התפלגות השטחים בבניין:

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה (במ"ר) <sup>1</sup>	תיאור
מרתפים (-1)	3,421 מ"ר	בחלוקה ל- 104 מקומות חניה (עפ"י היתר בנייה), חדרים טכניים, מחסן בשימוש חברת הניהול, חדר משאבות וכו'. רמת גמר הכוללת רצפת בטון מוחלק עם מערכת ספרינקלרים. בקומה נסגר שטח של כ-90 מ"ר למטרת אחסנה על חשבון שטחי חניות שבגינו לא נמצא היתר בנייה ולפיכך לא הובא בחשבון באומדן השווי.
קרקע	כ- 3,328 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת שמירה, מעליות נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף שטחי משרדים המושכרים "בשכירות חופשית" ושטחים פנויים הכוללים חדר אוכל ששירת בעבר את עובדי מתחם המשרדים וכן שטח בשימוש עצמי של "מגדלי הוד השרון".
א' - ג'	כ- 4,436 מ"ר	בחלוקה לשטחי משרדים, עמדות עבודה, חדרי ישיבות, חדר מחשבים, חדרים טכניים, מטבחונים, ממ"מים, חדרי שירותים המושכרים בשלמות לחברת "קונטרופ טכנולוגיות".
סה"כ	כ- 7,764 מ"ר ברוטו + 3,421 מ"ר מרתף	

רמת הגמר בבניין, כוללת בין היתר, ריצוף בטון מוחלק, רצפת פרקט בחדרי המשרדים, ציפוי p.v.c, אריחי אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, דלתות במסגור זכויות ועץ, מערכות ספרינקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום. רמת הגמר בשטחים הציבוריים כוללת, בין היתר, ריצוף טרצו בלובי הכניסה ובחדרי המדרגות, תקרת אקוסטית מונמכת בשילוב תאורה שקועה וכד', כאשר בלובי הכניסה קיימת עמדת שומר. מרבית שטח הבניין מאוכלס למעט שטח של 1,666 מ"ר פנויים בקומת הקרקע (שיעור תפוסה של 77%), + 4 מקומות חניה בקומת המרתף.

<sup>1</sup> שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחללים עפ"י היתר בנייה מס' 2576.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תמונות בניין A:

לובי בניין A	חזית בניין A
	
קומת המרתף (חניון)	חדר אוכל בעבר – כיום פנוי (קומת קרקע)
	
פינת ישיבה בקומת הקרקע	משרדי קונטרופ (בשלב השיפוץ)
	

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

#### בניין B:

בניין משרדים בן 2 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, ממוקם בחלק המערבי של המתחם, אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2000, כאשר הבניין מושכר בשכירות חופשית לחברת "קונטרופ טכנולוגיות מדויקות בע"מ" בקומת הקרקע וחברת אינטואיט (צ'ק) תוכנה בע"מ בקומה א'. נכון למועד הביקור שטחי המשרדים בבניין עברו שיפוץ כללי, כאשר סטנדרט הבניה כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבלוקים עם חיפוי אבן בשילוב קירות מסך, מעלית נוסעים, שני גרמי מדרגות וממ"מ (מרחב מוגן מרחבי) בכל קומה. להלן התפלגות השטחים בבניין:

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה (במ"ר) <sup>1</sup>	תיאור <sup>2</sup>
מרתפים (-1)	1,112 מ"ר	קומת המרתף מסווגת עפ"י היתר בנייה למטרת אחסנה ומקלט ובפועל משמשת לחניה (כ- 35 מקומות חניה) אשר מושכרת לחברת "אשטרוס".
קרקע	כ- 1,336 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת מזכירה, מעלית נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף שטחי משרדים, עמדות עבודה וחדרי שירותים וכו'. הקומה מושכרת בשכירות חופשית לחברת "קונטרופ".
ביניים	כ- 42 מ"ר	קומת הביניים כוללת ממ"ד.
א'	כ- 1,328 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת מזכירה, מעלית נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף שטחי משרדים, עמדות עבודה וחדרי שירותים וכו'. הקומה פנויה נכון למועד הביקור.
סה"כ	כ- 2,706 מ"ר ברוטו + 1,112 מ"ר מרתף	

רמת הגמר בבניין טובה מאוד, הכוללת בין היתר, ריצוף פרקט מעץ, שטיח מקיר לקיר, ריצוף לוחות שיש בלובי הכניסה, תקרות עם אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, מערכות ספרנקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום. רמת הגמר בשטחים הציבוריים כוללת, בין היתר, ריצוף אריחי שיש בלובי הכניסה, ריצוף טרצו בחדרי המדרגות, תקרת אקוסטית מונמכת בשילוב תאורה שקועה וכד'. שיעור התפוסה בבניין 50%.  
להלן תמונת הבניין:



<sup>1</sup> שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחללים עפ"י היתר בנייה מס' 2576.  
<sup>2</sup> תיאור הבניין הינו עפ"י החלוקה בהיתר הבנייה.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

#### בניין C :

בניין משרדים בן 14 קומות מעל קומת קרקע (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה את קומת קרקע, א' - יג' (מחצית)) ושתי קומות מרתף משותף עם בניין D, ממוקם בחלק המרכזי של המתחם, אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2002, מחולקים ליחידות משנה אשר שוכרים שטחים שונים.

סטנדרט הבניה כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבלוקים עם קירות מסך בשילוב לוחות אבן, 5 מעליות נוסעים לקומות העליונות, 2 מעליות נוסעים לקומות המרתף ושני גרמי מדרגות.

להלן התפלגות השטחים נשוא חוות הדעת בבניין :

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה (במ"ר) <sup>1</sup>	תיאור
מרתפים (-1) (-2)	8,330 מ"ר + 8,068 מ"ר (מרתף משותף לבניין D סמוך)	בחלוקה ל- 413 מקומות חניה <sup>2</sup> כאשר מרביתם מושכרים בשכירות חופשית, חדרים טכניים, מחסנים, חדרי משאבות וכו'. רמת גמר הכוללת רצפת בטון מוחלק עם מערכת ספרינקלרים. בקומות המרתף (בניינים C ו-D) קיימים מחסנים פנויים בשטח של 153 מ"ר.
קרקע	כ- 1,312 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת שמירה, מעליות נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף חדר UPS המושכר בשכירות חופשית לחברת אמדוקס.
א' - יג' <sup>2</sup> (מחצית)	כ- 16,268 מ"ר <sup>3</sup>	בחלוקה לשטחי משרדים המושכרים לחברות שונות, הכוללים עמדות מזכירות, משרדים, חדרי ישיבות, עמדות עבודה, מטבחונים, חדרים טכניים וחדרי שירותים.
סה"כ	17,580 מ"ר ברוטו + 16,398 מ"ר מרתפים (משותף עם בניין D)	

רמת הגמר בבניין טובה, הכוללת בין היתר, אריחי קרמיקה, ריצוף פרקט מעץ, ריצוף לוחות שיש בלובי הכניסה, תקרות עם אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, מערכות ספרינקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום. רמת הגמר בשטחים הציבוריים כוללת, בין היתר, ריצוף אריחי שיש בלובי הכניסה, ריצוף טרצו בחדרי המדרגות, תקרת אקוסטית מונמכת בשילוב תאורה שקועה וכד', כאשר בלובי הכניסה קיימת עמדת שומר.

מרבית שטח הבניין מושכר למעט 422 מ"ר משרדים (כ- 98% שיעור תפוסה) וכ- 191 מ"ר מחסנים.

<sup>1</sup> שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחללים עפ"י היתר בניה מס' 2942.

<sup>2</sup> נכון למועד חוות הדעת יש 5 מקומות חניה פנויים (חברה עברה לבניין B) ולכן בסה"כ יש 363 מקומות חניה (לא כולל 50 מקומות של חברת כצ"ט).

<sup>3</sup> השטחים כאמור אינם כוללים את קומה יד' בשלמות ומחצית קומה יג' בשטח ברוטו של כ- 2,099 מ"ר, אשר נמכרו לחברת "כ.צ.ט בע"מ" (ראה פרק "הזכויות בנכס").

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תמונות בניין C:

<p>לובי בניין C</p> 	<p>חזית בניין C</p> 
<p>משרדים</p>	
	
<p>מרתף (חניון)</p>	<p>חדר ישיבות</p>
	

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

#### בניין D :

בניין משרדים בן 14 קומות מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף משותף עם בניין C, ממוקם בחלק המזרחי של המתחם, אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2011 ומאוכלס בשלמות.

סטנדרט הבניה כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבלוקים עם קירות מסך בשילוב לוחות אבן, 5 מעליות נוסעים לקומות העליונות, 2 מעליות נוסעים לקומות המרתף ושני גרמי מדרגות. להלן התפלגות השטחים בבניין :

תיאור	שטח ברוטו על פי היתר בניה במ"ר <sup>1</sup>	קומה
בחלוקה לשטח של 865 מ"ר הכולל לובי כניסה, עמדת שמירה, מעליות נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים. בעורף הקומה קיים שטח של כ- 447 מ"ר נטו (כ- 497 מ"ר לשיווק) כאשר 350 מ"ר מושכר לחברות שונות ומשמש לאחסנה ו-147 מ"ר משמש ומושכר להנהלת הפארק.	כ- 1,312 מ"ר	קרקע
בחלוקה לשטחי משרדים המושכרים לחברות שונות, הכוללים עמדות מזכירות, משרדים, חדרי ישיבות, עמדות עבודה, מטבחונים, חדרים טכניים וחדרי שירותים.	כ- 18,366 מ"ר	א' - יד'
	<b>19,678 מ"ר ברוטו</b>	<b>סה"כ</b>

רמת הגמר בשטחים המושכרים בבניין טובה, הכוללת בין היתר, אריחי קרמיקה, ריצוף פרקט מעץ, ריצוף לוחות שיש בלובי הכניסה, תקרות עם אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, מערכות ספרנקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום.

רמת הגמר בשטחים הציבוריים כוללת, בין היתר, ריצוף אריחי שיש בלובי הכניסה, ריצוף טרצו בחדרי המדרגות, תקרת אקוסטית מונמכת בשילוב תאורה שקועה וכד', כאשר בלובי הכניסה קיימת עמדת שומר.

הבניין מושכר בשלמות (כ- 100%) למעט כ- 21 מ"ר מחסנים פנויים בקומת מרתף 1-.

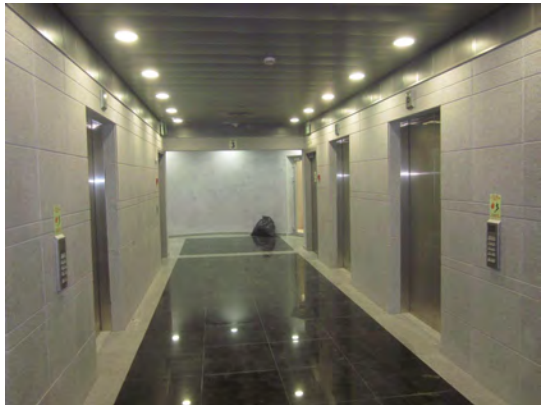



<sup>1</sup>שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחללים עפ"י היתר בנייה מס' 4851.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תמונות בניין D:

לובי קומתי	לובי בניין D
	
משרד לדוגמא	מסדרון
	

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

#### בניין E :

בניין משרדים בן 14 קומות מעל קומת קרקע ושלוש קומות מרתף חניה<sup>1</sup>, ממוקם בחלק המזרחי של המתחם, אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2015 ומאוכלס ברובו.

סטנדרט הבניה כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבלוקים עם קירות מסך בשילוב לוחות אבן, 5 מעליות נוסעים לקומות העליונות, 2 מעליות נוסעים לקומות המרתף ושני גרמי מדרגות. להלן התפלגות השטחים בבניין :

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה במ"ר) <sup>2</sup>	תיאור
קרקע	כ- 1,228 מ"ר	בחלוקה לשטח של 810 מ"ר הכולל לובי כניסה, עמדת שמירה, מעליות נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים. בעורף הקומה קיים שטח של כ- 418 מ"ר נטו (כ- 620 מ"ר לשיווק) המושכר לחברה אחת ומשמש לאחסנה.
א' - יד'	כ- 17,860 מ"ר	בחלוקה לשטחי משרדים המושכרים לחברות שונות, הכוללים עמדות מזכירות, משרדים, חדרי ישיבות, עמדות עבודה, מטבחונים, חדרים טכניים וחדרי שירותים.
סה"כ	19,088 מ"ר ברוטו	

רמת הגמר בשטחים המושכרים בבניין טובה, הכוללת בין היתר, אריחי קרמיקה, ריצוף פרקט מעץ, ריצוף לוחות שיש בלובי הכניסה, תקרות עם אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, מערכות ספרנקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום.

רמת הגמר בשטחים הציבוריים כוללת, בין היתר, ריצוף אריחי שיש בלובי הכניסה, ריצוף טרצו בחדרי המדרגות, תקרת אקוסטית מונמכת בשילוב תאורה שקועה וכד', כאשר בלובי הכניסה קיימת עמדת שומר.

הבניין מושכר ברובו (כ- 77%) למעט 4,769 מ"ר פנויים בקומות העליונות וכ- 473 מ"ר מחסנים פנויים בקומות המרתף.

<sup>1</sup> הבניין כולל 3 קומות חניה הכוללות 682 מקומות חניה בשטח בנוי של 24,750 מ"ר ברוטו, כאשר בפועל מושכרים מספר מקומות חניה גדול יותר (כ- 900 מקומות חניה).

<sup>2</sup> שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחללים עפ"י היתר בניה מספר 6338 מתאריך 18.08.2015.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תמונות פנים של בניין E:

לובי מעליות קומתי	לובי בניין E
	
משרדים ברמת גמר מלאה	
	
משרדים ברמת מעטפת	מטבחון
	

**מקומות חנייה עיליים בתחום הפארק:**

בתחום הפארק בהתאם להיתר בנייה מסומנים כ- 504 מקומות חנייה עיליים (כולל מקומות חנייה שהיו בעבר במתחם בניין E לפני שהוקם). בפועל מספר מקומות החנייה קטן יותר כ- 383<sup>1</sup> מקומות חנייה בלבד, המתפרסים לאורך הכבישים, מפרצי החנייה הפנימיים ובתחומם של בנייני המשרדים. בנוסף הושכרה חטיבת קרקע חקלאית בשטח של כ- 10 דונם, ע"י חברת "מגדלי הוד השרון" למטרת חניון זמני הכולל כ-393 מקומות חנייה (אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת) מקומות החנייה עיליים בפארק הינם על בסיס מקום פנוי.

---

<sup>1</sup> ראה פירוט סיכום מקומות חנייה בעמוד מס' 31 לחוות הדעת.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

הסביבה העסקית הכוללת אזורי תעשיה המשלבים משרדי היי טק בסביבת הוד השרון:

## תיאור הסביבה העסקית

אזור התעשייה נווה נאמן אי (מזרחי) מאופיין בשימושים מעורבים, הכוללים בין היתר תעשיות מזון, תעשיות עץ, תעשיות מתכת, מוסכים ופרויקט מסחר ומשרדים רחב היקף הכולל משרדי הייטק.

להלן מפת אזורי תעשיה המשלבים משרדי היי טק בסביבת איזור תעשיה נווה נאמן בהוד השרון:



# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

אזור התעשייה רעננה:

בחלקה הצפוני של העיר פועל אזור תעשייה ומסחר המכונה "קרית אתגרים", בו שוכן "קניון רננים", וכן חנויות רבות, משרדים של חברות היי-טק בהן HP, אמבליז, SAP וטקסס אינסטרומנטס. סמוך לצומת רעננה ולגבול המוניציפלי עם כפר סבא שוכנים משרדיהן של מספר חברות היי-טק, בהן אמדוקס, נייס והמשרדים הראשיים של מיקרוסופט בישראל.

#### אזור תעשייה כפר סבא:

באזורים החדשים של העיר קיים המרכז של ערוצי הלויין "yes", ואזור המיועד לתעשיית הייטק. אזורי המסחר נמצאים לאורך רחובה הראשי של כפרסבא, רחוב ויצמן, במרכז הקניות בסמוך לכיכר העיר, "קניון ערים", ובאזורי התעשייה שם הוקמו בשנים האחרונות קניונים וחנויות ענק.

#### אזור תעשייה פתח תקווה:

אזור התעשייה של פתח-תקווה הוא אזור התעשייה הגדול בארץ, ושטחו הכולל הוא כ- 10,000 דונם, הכולל 3 אזורים נפרדים:

**סגולה** - בצפון-מזרח העיר, שטחו כ- 3,000 דונם והוא מאכלס כ-900 עסקים, כגון מספר רב של אולמות וגני אירועים, אולם באולינג, שני פאואר סנטרים מתקדמים ומובילים ומפעלי תעשייה כבדה רבים.  
**קרית אריה** - במערב העיר, מצפון לציר ז'בוטינסקי, שטחו כ- 5,000 דונם, המתאפיין בתעשייה כבדה ובמפעלי מתכות, ולצדן חברות היי-טק רבות. כמו כן שוכן בו פארק אולימפיה, "פארק אזורים" שנחשב לאחר ממתחמי ההיי-טק המובילים בישראל. באזור תעשייה זה נמצאות חברות מובילות כגון טבע, גילת, Septier, טלדור, IBM, אורקל ואינטל. בקרית אריה נמצאים גם הקניון הגדול, בית משפט השלום פתח-תקווה ובית המשפט המחוזי מרכז.

**קרית מטלון** - במערב העיר, מדרום לציר ז'בוטינסקי, שטחו כ- 2,000 דונם, והוא מאכלס כ- 800 חברות ועסקים, המתאפיין גם הוא בחברות מובילות רבות דוגמת בזק בינלאומי, שטראוס גרופ ECH, סה"כ השטח הבנוי באזורי התעשייה עומד על כ- 2,000,000 מ"ר.

הרקע התכנוני:

א. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר הר/בת/9 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (י.פ.) מספר 4342 בתאריך 26.10.1995, סווגה החלקה שבנדון כמגרש מס' 1 בייעוד **תעשייה עתירת ידע**, עם הוראות בנייה כדלקמן:

גודל מגרש מינימלי : 30,284 מ"ר

שטחי בנייה : **מעל מפלס הקרקע:**

**שימוש עיקרי:** 160%

**שטחי שירות:** בנוסף שטחי שרות נלווים אשר לא יעלו על 15% מכלל זכויות הבניה 40% משטח עיקרי וכן עד 2 קומות לחניה.

**מתחת למפלס הכניסה:**

שטחי שירות: 200% במרתפים יותר שימוש לחדרי מכונית, מיזוג אויר, מקלטים, מתקנים, אחסנה, וכד' עד 35% משטחי המרתפים.

מספר קומות כולל קומות עמודים : עד 14 קומות

תכסית : 50%

קו בנין : צדדי – 4 מ', אחורי – 6 מ', קידמי – 50 מ' לכביש מס' 40 (ציר דרך), קו בנין אפס (0) למרתפים.

תכליות (שירותים נלווים) : משרדים, אולמי תצוגה ומדיה, מסחר, בנקים, מסעדות, מזנונים וכו'.

<sup>1</sup> המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני שהתקבל מגברת ורד אליקים ממחלקת מידע תכנוני בעיריית "הוד השרון" וממידע תכנוני מאתר האינטרנט של עיריית הוד השרון ועל פי עיון בתוכניות בניין עיר. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

**ירון ספקטור**  
**YARON SPECTOR**  
**שמחות מקרקעין בע"מ**  
**Appraisal of Real Estate L.T.D.**  
**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

כללי:

זכויות הבניה יתחלקו בין המבנים עד ל - 14 קומות כולל קומת עמודים.  
לא תותר בניה על גג המבנים למעט מתקנים הנדסיים, חדרי מכוונות עבור מעליות ומתקני מיזוג אויר.  
תתאפשר גמישות בהוראת התכנית בחלוקת הקומות וגובה המבנים בהתאם לתכנית בינוי,  
באישור ועדה מקומית.

חניה: תבוצע בשטח המגרש עצמו ולפי תקן חניה מעודכן ליום הוצאת ההיתר.

שפ"פ: השטח הפנוי בקידמת החלקה עם זיקת הנאה לציבור לחניה, ומעבר לכלי רכב במפלס  
קומת הקרקע, כאשר זכויות הבניה יגזרו מכל שטח החלקה כולל השפ"פ עם הוראות חניה תת  
קרקעית ועילית.

איכות סביבה:

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת  
מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

היתר בניה:

- לא ינתנו היתרי בניה ל-40% האחרונים במתחם, אלא לאחר הפקדת תכנית ו/או אישור תכנית  
תחבורה ע"י משרד התחבורה לפתרון צומת נוה נאמן/כביש 40<sup>1</sup>.

- תנאי לקבלת היתר לבניית המרתף מתחת לשפ"פ יהיה הגשת תוכנית פיתוח הכוללת תוואי  
מעבר לכלי רכב תוך התייחסות למפלס הקרקע.

ב. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר ה/1001 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 4391 בתאריך  
15.3.1996, נקבע כי כל קווי החשמל (מתח גבוה ונמוך) באזורי הבניה למינהם ואזורים חקלאיים  
הכלואים בין שטחי בניה יהיו תת קרקעיים.

<sup>1</sup> בבדיקה שערכנו עם מר אלכס בוקלמן – מהנדס תשתיות בעיריית הוד השרון, עולה כי העבודות בצומת בוצעו ע"י  
הרחבת הצומת ורמזורה.

**ירון ספקטור**  
**YARON SPECTOR**  
**שמאות מקרקעין בע"מ**  
**Appraisal of Real Estate L.T.D.**  
**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

ג. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר הר/1002 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5189 בתאריך 27.5.03 נקבעו הוראות בניה למרתפים.

גובה קומת המרתף במבני משרדים ותעשייתיים:

גובה שתי קומות המרתף העליונות נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'.

תכליות מותרות לבנייני משרדים:

שטחי שרות ושטחים נלווים כגון: חניה, חניה תפעולית, חצר משק, מרחב מוגן, מערכות טכניות ומתקני שרות, מעליות, מבואות וחדרי מדרגות. כמו כן יותרו שטחים המשמשים לשירות העובדים בבניין (כגון: חדר משחקים, חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון, מחסן תחזוקה וכו').

ד. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר הר/מק/9/א אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5864 בתאריך 9.11.2008, נקבעו הוראות כדלקמן:

**הוראות התכנית:**

1. שינוי גאומטרי של שטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור ללא שינוי בשטחו.
2. תוספת קומה אחת מעבר ל-14 קומות בתכנית המאושרת, כך שחתך המגדל יהיה 14 קומות מעל קומת עמודים וקומה טכנית.
3. קביעת תוואי הדרך הכוללת זיקת הנאה לציבור בתחום השפ"פ.
4. מתן אפשרות להקמת 3 מרתפים מתחת לקרקע.

**זכויות בניה יהיו לפי תב"ע הר/בת/9 ונגזרות מכל שטח החלקה.**

**הוראות בינוי:**

- יותרו שינויים בנספח בינוי בסמכות מהנדס העיר.
- תותר תכנית קרקע מירבי (עיקרי + שירות) עד 50% משטח המגרש.
- ניתן לבנות מרתפים בגבולות המגרש שישמשו לחניה, חדרי מכונות, מיזוג אויר, מקלטים, מתקנים, חניות ואחסנה.
- זכויות הבניה יתחלקו בין מבנים בעלי 14 קומות מעל קומת עמודים.
- שפ"פ (מגרש מס' 2): מותר חניה תת קרקעית ועילית עם זיקת הנאה לציבור לחניה ולמעבר כלי רכב במפלס קומת קרקע. כל זאת עם הגשת תכנית פיתוח לוועדה המקומית שתכלול התייחסות לתוואי הדרך ומפלסי הקרקע תוך התחשבות ותיאום מעבר תשתיות הצמוד לכביש 40.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

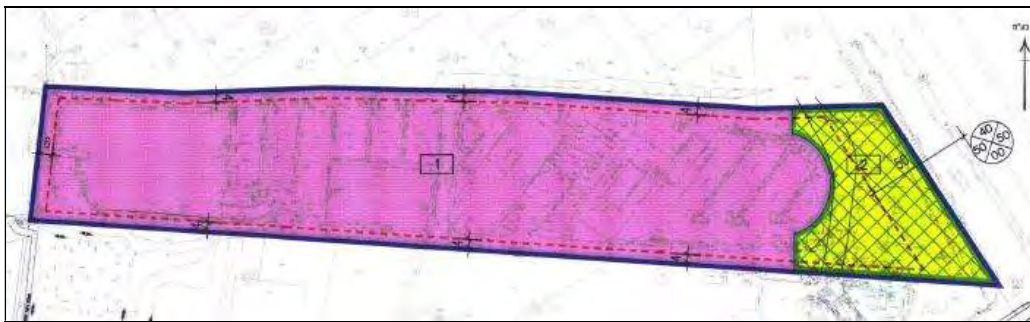
תנאי למתן היתר בניה:

לא ינתנו היתרי בניה ל-40% האחרונים במתחם, אלא לאחר הפקדת תכנית ו/או אישור תכנית תחבורה ע"י משרד התחבורה לפתרון צומת נוה נאמן/כביש 40<sup>1</sup>.

חניה:

- בכפוף לתכנית הר/בת/9.
- בשפ"פ תותר חניה תת קרקעית ועילית עם זיקת הנאה לציבור לחניה ולמעבר לכלי רכב במפלס קומת הקרקע. כל זאת עם הגשת תכנית פיתוח לוועדה המקומית שתכלול התייחסות לתוואי הדרך ומפלסי הקרקע תוך התחשבות ותאום מעבר תשתיות הצמוד לכביש מס' 40.

להלן תשריט החלקה מתוך תשריט התכנית:



המקרא:

	הגשיר עתידית ייע - חשמלה
	אזור חקלאי
	שטח ציבורי פתוח
	שטח פרטי פתוח עם זימון מעבר לאיבוד
	דרך מאושרת

<sup>1</sup> בבדיקה שערכנו עם מר אלכס בוקלמן – מהנדס תשתיות בעיריית הוד השרון, עולה כי העבודות בצומת בוצעו ע"י הרחבת הצומת ורמזורה.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

#### רישוי

#### היתרי בניה בניין A + B:

א. בהתאם להיתר בניה מספר 1443, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 8.5.1997, הותרה בגוש 6574 חלקה 277, הקמת מבנים (A + B).

ב. בהתאם להיתר בניה מספר 2184, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 23.2.1999, הותרה תוספת 3 קומות משרדים מעל מבנה שופרסל בבניין A וקומת משרדים מעל מבנה מסחרי בבניין B.

ג. בהתאם להיתר בניה מספר 2576, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 6.2.2000, הותרה הרחבת שטחי משרדים בבניינים A ו-B:

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם להיתר בניה 2576 (לבניין A בלבד):

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
מרתף 1-	-3.23	0.00	3,421.10	3,421.1
קרקע <sup>1</sup>	0.00	2,495.75	833.11	3,328.86
1	+6.15	1,181.48	367.51	1,548.99
2	+9.85	1,168.48	342.75	1,511.23
3	+13.55	1,049.01	326.54	1,375.55
<b>סה"כ</b>		<b>5,894.72</b>	<b>5,291.01</b>	<b>11,185.73</b>
		<b>סה"כ תת קרקעי במ"ר</b>		<b>3,421.1</b>
		<b>סה"כ מעל הקרקע במ"ר</b>		<b>7,764.63</b>

מקומות חניה תת קרקעית בהתאם להיתר הבניה: 104 חניות, מתוכן 7 כפולות.

מקומות חניה עילית בהתאם להיתר הבניה: 222 חניות, מתוכן 16 חניות נכים.

ד. בתאריך 7.3.2000 ניתן **טופס 4** (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) לבניין אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 2576.

ה. בהתאם להיתר בניה מספר 6234, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 26.02.2015, המתיר הוספת מעלית לשיפור הנגישות בבניין א' ללא תוספת שטחים ושינויים פנימיים בבניין א' במערך המשרדים / מעברי מילוט / מחסנים.

<sup>1</sup> שטח לא מקורה, רמפת כניסה לחניה = 184.91 מ"ר.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

להלן טבלת שטחי הבנייה בהתאם להיתר בניה 2576 (לבניין B בלבד) <sup>1</sup>:

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
מרתף 1-	-3.45	0.00	1,112.36	1,112.36
קרקע	0.24	1,008.85	327.17	1,336.02
ביניים	+6.15		42.07	42.07
1	+9.85	1,004.81	322.97	1,327.78
סה"כ		2,013.66	1,804.57	3,818.23
		סה"כ תת קרקעי במ"ר		1,112.36
		סה"כ מעל הקרקע במ"ר		2,705.87

מתוך חישוב השטחים מהיתר הבנייה עולה כי שטחי המחסנים בקומת המרתף הינם **1,064 מ"ר**.

<sup>1</sup> קומת המרתף מסווגת עפ"י היתר בנייה למטרת אחסנה ומקלט ובפועל משמשת לחניה (כ- 35 מקומות חניה).

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

היתרי בניה בניין C (+ מרתף משותף לבניין C ו-D):

א. בהתאם להיתר בניה מספר 2792, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 28.9.2000, הותרה בנייה חדשה, בניין בן 14 קומות מעל קומת עמודים + חניון תת קרקעי ב-2 מפלסים.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר 2942, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 23.4.2001, הותר מבנה היי טק – תוספת למבנה קיים, תוספת קומה נוספת. להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם להיתר בניה 2942:

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
מרתף 2-	-6.70	0.00	8,330.17	8,330.17
מרתף 1-	-4.00	0.00	8,068.01	8,068.01
קרקע	0.00	767.04	545.55	1312.59
1	+5.44	882.39	429.50	1311.89
2	+9.07	881.27	430.62	1311.89
3	+12.70	881.27	430.62	1311.89
4	+16.33	881.27	430.62	1311.89
5	+19.96	881.27	430.62	1311.89
6	+23.59	881.27	430.62	1311.89
7	+27.22	881.27	430.62	1311.89
8	+30.85	881.27	430.62	1311.89
9	+34.48	881.27	430.62	1311.89
10	+38.11	881.27	430.62	1311.89
11	+41.74	881.27	430.62	1311.89
12	+45.37	881.27	430.62	1311.89
13	+49.00	881.27	430.62	1311.89 <sup>1</sup>
14	+52.63	881.27	430.62	1311.89 <sup>2</sup>
<b>סה"כ</b>		<b>13,105.94</b>	<b>22,971.29</b>	<b>36,077.23</b>
<b>סה"כ תת קרקעי במ"ר</b>		<b>16,398.18</b>		
<b>סה"כ מעל הקרקע במ"ר</b>		<b>19,679.05</b>		

<sup>1</sup> שטח של כ-780 מ"ר נמכר לחברת כ.צ.ט ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת (ראה פרק "הזכויות בנכס").  
<sup>2</sup> הקומה במלואה נמכרה לחברת כ.צ.ט ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת (ראה פרק "הזכויות בנכס").

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

ג. בהתאם להיתר בניה מספר 3918, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 24.8.2005, הותרו שינויים במבנה מאושר, תכנית שינויים פנימיים בלבד בבנין C ללא תוספת שטח.

מהיתר הבנייה עולה כי סה"כ מקומות חניה התת קרקעית<sup>1</sup> הינם כדלקמן:

חניה תת קרקעית: מרתף (-2) – 212 מקומות (מתוכם 4 חניות נכים).

מרתף (-1) – 201 מקומות (מתוכם 8 חניות נכים).

סה"כ – 413 מקומות חניה תת קרקעיים.

חניה עילית: 161<sup>2</sup> מקומות חניה בפועל

ד. בתאריך 2.5.2002 ניתן **טופס 4** (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) לבנין אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 2942.

<sup>1</sup> חניה זו מתייחסת למרתפים 2-ו-1- הנמצאים מתחת לבניינים C ו-D.

<sup>2</sup> 282 מקומות חנייה עיליים מסומנים עפ"י היתר – 75 מקומות חנייה (במתחם בנין E המתוכנן) – 46 מקומות חנייה שבוטלו לצורך שיפור התנועה במתחם והרחבת דרכים = 161 מקומות חנייה עיליים.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

היתרי בניה לבניין D ולמרתפי חנייה בבניין E:

א. בהתאם להיתר בניה מספר 2792, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 28.9.2000, הותרה בנייה חדשה, בניין בן 14 קומות מעל קומת עמודים + חניון תת קרקעי ב-2 מפלסים.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר 4467, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 11.12.2007, הותרה הקמת מבנה רביעי (בניין D) ומרתף חניה<sup>1</sup>.

ג. בהתאם להיתר בניה מספר 4851, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 3.6.2009, הותרה תוספת קומת 14 לבניין רביעי, ביטול הקמת בניין ה<sup>2</sup> ובניית גרעין מקורה עד גובה +2.40 למגדל ה' עתידי, שינויים פנימיים במרתפים והקטנת שטח מרתף 3-.

להלן טבלת שטחי הבניה:

בניין	קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
E	מרתף 3-	-9.50	0.00	8,117.00	8,117.00
	מרתף 2-	-6.70	0.00	8,400.67	8,400.67
	מרתף 1-	-4.00	0.00	8,233.00	8,233.00
D	קרקע	0.00	801.92	509.97	1,311.89
	1	+5.44	881.27	430.62	1,311.89
	2	+9.07	881.27	430.62	1,311.89
	3	+12.70	881.27	430.62	1,311.89
	4	+16.33	881.27	430.62	1,311.89
	5	+19.96	881.27	430.62	1,311.89
	6	+23.59	881.27	430.62	1,311.89
	7	+27.22	881.27	430.62	1,311.89
	8	+30.85	881.27	430.62	1,311.89
	9	+34.48	881.27	430.62	1,311.89
	10	+38.11	881.27	430.62	1,311.89
	11	+41.74	881.27	430.62	1,311.89
	12	+45.37	881.27	430.62	1,311.89
	13	+49.00	881.27	430.62	1,311.89
14	+52.63	881.27	430.62	1,311.89	
סה"כ			13,139.7	31,289.32	44,429.02
סה"כ תת קרקעי במ"ר (מרתפים מתחת לבניין E)					24,750.67
סה"כ מעל הקרקע במ"ר					19,678.02

<sup>1</sup> מתחת לבניין E מתוכנן.

<sup>2</sup> בניין ה' הכוונה לבניין E.

E:\DATA\DOC\30100\30197.130.doc

- ד. בתאריך 30.3.2011 ניתן **טופס 4** (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) לבניין אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 4851, אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר. השירותים יינתנו למבנה תעשייה אחד (בניין D). תנאים לקבלת תעודת גמר:
- תשלום עבור עבודות הגינון והפיתוח שיעשו על ידי העיריה הנדרשות להשלמה בהתאם לתנאי ההיתר.
  - במידה ויעשו שינויים פנימיים בקומות על ידי חלוקת החללים במחיצות, יש לקבל אישור מחודש מכיבוי אש.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

#### בניין E :

א. בהתאם להיתר בניה מספר 5946, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 27.08.2013, הותרה בנייה חדשה, הקמת בניין חמישי בן 14 קומות וקומת מערכות טכניות על הגג, מעל גרעין קומת קרקע ומרתפי חניה קיימים.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר 6338, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 18.08.2015 (הפקת היתר בתאריך 11.08.2015), הותר מסחר ומשרדים – תוספת בניה לקיים - ביטול החלל הסגור בקומה 13 ותוספת שטחים בקומה 14 בבניין ה', שינוי בפיתוח המגרש וביטול מבנה המסעדה בקומת הקרקע.

להלן טבלת השטחים מתוך היתר הבנייה :

משתחים לא מקורים - בנייה קיימת	סה"כ שטח עיקרי + שירות	שטחי שירות			השימושים העיקריים				קומה
		סה"כ שטח שירות	סה"כ שטח מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ מוצע + משרדים	משרדים מוצע	משרדים קיים	מסחר קיים	
	8,117.22	8,117.22		8,117.22					מרתף 9.5-
	17,092.31	17,092.31		17,092.31					מרתף 6.7-
497.08	20,871.20	20,871.20		20,871.20					מרתף 4.0-
	<b>7,529.37</b>	<b>2,862.86</b>	42.65	2,820.21	<b>4,666.51</b>	-309.43	2570.93	2405.01	קרקע
	<b>5,467.10</b>	<b>1,559.83</b>	-12.64	1,572.47	<b>3,907.27</b>	-6.84	2749.15	1164.96	1
	<b>6,725.83</b>	<b>1,815.97</b>	-12.64	1,828.61	<b>4,909.86</b>	-6.84	2746.91	2169.79	2
	<b>5,278.53</b>	<b>1,506.55</b>	-12.64	1,519.19	<b>3,771.98</b>	-6.84	2746.91	1031.91	3
	<b>3,999.39</b>	<b>1,259.32</b>	-12.64	1,271.96	<b>2,740.07</b>	-6.84	2746.91		4
	<b>3,890.32</b>	<b>1,150.25</b>	-12.64	1,162.89	<b>2,740.07</b>	-6.84	2746.91		5
	<b>3,890.32</b>	<b>1,150.25</b>	-12.64	1,162.89	<b>2,740.07</b>	-6.84	2746.91		6
	<b>3,890.32</b>	<b>1,150.25</b>	-12.64	1,162.89	<b>2,740.07</b>	-6.84	2746.91		7
	<b>3,890.32</b>	<b>1,150.25</b>	-12.64	1,162.89	<b>2,740.07</b>	-6.84	2746.91		8
	<b>3,890.32</b>	<b>1,150.25</b>	-12.64	1,162.89	<b>2,740.07</b>	-6.84	2746.91		9
	<b>3,890.32</b>	<b>1,150.25</b>	-12.64	1,162.89	<b>2,740.07</b>	-6.84	2746.91		10
	<b>3,890.32</b>	<b>1,150.25</b>	-12.64	1,162.89	<b>2,740.07</b>	-6.84	2746.91		11
	<b>3,890.32</b>	<b>1,150.25</b>	-12.64	1,162.89	<b>2,740.07</b>	-6.84	2746.91		12
	<b>3,890.32</b>	<b>1,150.25</b>	-12.64	1,162.89	<b>2,740.07</b>	-6.84	2746.91		13
	<b>3,890.32</b>	<b>1,150.25</b>	234.53	915.72	<b>2,740.07</b>	977.53	1762.54		14
	<b>385.02</b>	<b>385.02</b>		385.02					גג
497.08	<b>114,369.17</b>	<b>66,972.78</b>	<b>112.86</b>	<b>66,859.92</b>	<b>47,396.39</b>	<b>579.18</b>	<b>40045.5</b>	<b>6771.67</b>	סה"כ

**ירון ספקטור**  
**YARON SPECTOR**  
 שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.  
 שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ג. להלן שטחי בניין E בהתאם להיתר הבנייה מס' 6338:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ שטח עיקרי + שירות
קרקע	693	536	1,228
1	978	289	1,267
2	978	289	1,267
3	978	289	1,267
4	978	289	1,267
5	978	289	1,267
6	978	289	1,267
7	978	289	1,267
8	978	289	1,267
9	978	289	1,267
10	978	289	1,267
11	978	289	1,267
12	978	289	1,267
13	978	289	1,267
14	978	289	1,267
גג		128	128
<b>סה"כ</b>	<b>14,378</b>	<b>4,710</b>	<b>19,088</b>

ד. בתאריך 08.09.2015 ניתן טופס 4 לבניין אשר נבנה עפ"י היתר בניה מספר 6338 מיום 11.08.2015.

להלן סיכום שטחי הבנייה (עפ"י היתרי בנייה):

מס' בניין	שטח במ"ר (עיקרי + שירות)	שטח שירות מתחת לקרקע במ"ר (מרתפים)	סה"כ מקומות חנייה תת קרקעיים	סה"כ מקומות חנייה עיליים
A	7,764 מ"ר <sup>1</sup>	3,421	104	222
B	2,800 מ"ר <sup>2</sup>		35 <sup>2</sup>	
C	17,580 מ"ר <sup>3</sup>	16,398 <sup>4</sup>	363 <sup>5</sup>	161 <sup>6</sup>
D	19,678 מ"ר <sup>7</sup>			
E	19,088 מ"ר <sup>8</sup>	24,750 (מרתף)	682	
<b>סה"כ</b>	<b>64,110 + 2,800 מ"ר (בניין B)</b>	<b>44,569</b>	<b>1,149 + 30 (בניין B)</b>	<b>383</b>

יצויין כי הבינוי הקיים עפ"י היתרי בניה מנצל את מלוא זכויות הבנייה.

<sup>1</sup> 5894 מ"ר עיקרי + 1870 מ"ר שירות.

<sup>2</sup> שטחי הבניין המשוקים ומקומות החנייה בבניין B הינם בהתאם לחוזה המכר שנערך בחודש 09/2016. כמו כן קומת המרתף מסווגת עפ"י היתר בנייה למטרת אחסנה ומקלט ובפועל משמשת לחניה (כ- 35 מקומות חניה).  
<sup>3</sup> **11,784 מ"ר** (13,106 מ"ר עיקרי – 1,322 מ"ר עיקרי שנמכרו לחברת כ.צ.ט בקומה 14 בשלמותה ומחצית מקומה 13) + **5,796 מ"ר** (6,573 מ"ר שירות – 777 מ"ר שירות שנמכרו לחברת כ.צ.ט בקומה 14 בשלמותה ומחצית מקומה 13 בתוספת חלק יחסי בשטחים המשותפים).

<sup>4</sup> מהווה את שתי קומות המרתף המשותפות לבניינים C ו-D.

<sup>5</sup> עפ"י היתר בנייה מס' המקומות הינו 413 מקומות חניה – 50 מקומות שנמכרו לחברת כ.צ.ט = 363 מקומות חניה.

<sup>6</sup> 282 מקומות חנייה עיליים מסומנים עפ"י היתר – 75 מקומות חנייה שהיו בעבר (במתחם בניין E שהוקם) – 46 מקומות חנייה שבוטלו לצורך שיפור התנועה במתחם והרחבת דרכים = 161 מקומות חנייה עיליים שנתרו.

<sup>7</sup> 13,139 מ"ר עיקרי + 6,539 מ"ר שירות.

<sup>8</sup> 14,378 מ"ר עיקרי + 4,710 מ"ר שירות = 19,088 מ"ר (עיקרי + ברוטו) בהתאם להיתר בניה מספר 6338 מ"ר מתאריך 18.08.2015.

**היטל השבחה:**

עפ"י שובר תשלום ושומות מכריעות עולה כי שולם מלוא היטל השבחה בגין מלוא זכויות הבנייה שנוצלו.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

## הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט<sup>1</sup> מידע של נסח רישום מקרקעין מתאריך 22.06.2021, רשומות זכויות הבעלות בגוש 6574, חלקה 277, בשטח רשום של 30,284 מ"ר, כדלקמן:

### בעלות:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18507/2000/1	03/08/2000	תיקון טעות סופר	מגדלי הוד השרון בע"מ	חברה	51-1933988
<b>החלק בנכס</b>					
בשלמות					

### חכירה:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32025/2005/1	10/10/2005	שכירות	כ.צ.ט. בע"מ	חברה	510001886
<b>החלק בזכות</b>					
בשלמות					
<b>רמת חכירה</b>					
ראשית		בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום	
		32025/2005/1	999	09/06/3001	
<b>החלק בנכס</b>					
חלק במקרקעין					
אין הגבלה בהעברה					
אין הגבלה בירושה					
חלק במקרקעין					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2617/2020/1	14/01/2020	העברת שכירות	מגדלי הוד השרון בע"מ	חברה	511933988
<b>החלק בזכות</b>					
בשלמות					
<b>רמת חכירה</b>					
ראשית		בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום	
		40835/2005/1	999	31/12/2996	
<b>החלק בנכס</b>					
חלק במקרקעין					
קיימת הגבלה בהעברה					
קיימת הגבלה בירושה					
חלק במקרקעין					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3377/2017/1	23/01/2017	העברת שכירות	מגדלי הוד השרון בע"מ	חברה	511933988
<b>החלק בזכות</b>					
בשלמות					
<b>רמת חכירה</b>					
ראשית		בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום	
		35/2012/1	999		
<b>החלק בנכס</b>					
חכירה מהוונת					
אין הגבלה בהעברה					
אין הגבלה בירושה					
חלק במקרקעין					
<b>הערות:</b> בניין בן 2 קומות בשטח של כ- 2800 מ"ר הכולל חניון תת קרקעי ובו 30 מקומות חניה המסומן בצבע צהוב בתשריט					
על כל הבעלים					

<sup>1</sup> פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות התקנות והנהלים שעל פיו.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

משכנתאות:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
42262/2016/3	27/10/2016	משכנתה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			סל אשראי לא סחיר צמוד מדד שותפות מוגבלת	חברה	550261903
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	בשלמות	
על כל הבעלים					

זיקת הנאה וזכות קדימה:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
13209/2002/1	28/05/2002	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זכות חניה ומעבר לכלי רכב במפליס קומת הקרקע בשטח של 4,749 מ"ר המסומן בירוק באות א' בהתאם לתשריט המצורף.
		לטובת	שם המוטב	
			לציבור	

**ירון ספקטור**  
**YARON SPECTOR**  
**שמאות מקרקעין בע"מ**  
**Appraisal of Real Estate L.T.D.**  
**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

- ב. בהתאם לחוזה שנחתם ביום 9.6.2002 בין מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן: "מגדלי הוד השרון") לבין כ.צ.ט בע"מ (להלן "כ.צ.ט") עולים הפרטים הבאים כדלקמן:
- "מגדלי הוד השרון" היא הבעלים של קרקע הידועה כגוש 6574 חלקה 277. "מגדלי הוד השרון" הקימה על הקרקע מספר בניינים, שטחים ציבוריים ושטחים נוספים.
  - "כ.צ.ט" מעוניינת לרכוש את הזכויות בקומה 14 ומחצית מקומה 13 של בניין המסומן בצבע צהוב בתשריט (חלק מנספח א') וכן 50 מקומות חניה בחניון המסומן בנספח א' בצבע אדום ואשר הזכויות בהן יוצמדו לזכויות בנכס.
  - שטח הנכס ברוטו לצורך ההסכם, על פי מדידה, הינו 2,036 מ"ר ברוטו בתוספת 63 מ"ר בגין תוספת של חלקה היחסי של "כ.צ.ט" בשטחים המשותפים המצויים במבנה.
  - הזכויות בנכס אינן כוללות זכויות בניה קיימות ועתידיות כלשהן, במידה ויהיו כאלה בקרקע.
  - "מגדלי הוד השרון" ירשמו לטובת "כ.צ.ט" בלשכת רישום המקרקעין זכויות חכירה על הנכס והחניות ל-999 שנים על פי תשריט וזאת לא יאוחר מ-24 חודשים ממועד מסירת החזקה.
  - מסירת החזקה בנכס עד יום 9.8.2002 וזאת בכפוף לעמידת "כ.צ.ט" בהתחייבותה לתשלום השני.
  - "כ.צ.ט" תשלם בעבור הוצאות "מגדלי הוד השרון" או חברת הניהול סכום שיקבע על פי שיטת  $COST + 15\%$  בגיל כל מ"ר בנכס לפי השטח ברוטו לצורך הסכם זה ויתווסף אליו מע"מ.
  - **התמורה: \$2,650,000, לא כולל מע"מ.**
  - מיסים ותשלומים: מס שבח מקרקעין, מס מכירה, היטל השבחה עפ"י תכניות בתוקף – יחולו על מגדלי הוד השרון.
  - מס רכישה – יחול על כ.צ.ט.
  - כ.צ.ט מתחייב בזאת שהוא יפעיל את הנכס אך ורק למטרת משרדים.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

חוזה ישן:

- ג. בהתאם לחוזה שנחתם ביום 8.11.2009 בין "מגדלי הוד השרון" לבין באטמ אשכולות בע"מ (להלן "באטמ") עולים הפרטים הבאים כדלקמן:
- "באטמ" מעוניינת לרכוש את זכויות הבעלות והחזקה בבניין ב' שהינו בניין בן שתי קומות בשטח אשר הוערך כשטח ברוטו של 2,800 מ"ר, הכולל בנוסף חניון תת קרקעי ובו כ-30 מקומות חניה.
  - "באטמ" מודע כי עפ"י תכניות בניין עיר החלות על הקרקע, קיימות זכויות בנייה אשר טרם נוצלו המאפשרות בניה בקרקע וכי הוא אינו רוכש יחד עם הבניין זכויות בנייה נוספות כלשהן.
  - התמורה: 23,000,000 ₪ לא כולל מע"מ.
  - מסירת החזקה היא בכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידי "באטמ".
  - מיסים ותשלומים: מס שבח מקרקעין, היטל השבחה עפ"י תכניות בתוקף – יחולו על מגדלי הוד השרון. מס רכישה, מס רכוש – יחול על באטמ.

חוזה חדש:

- ד. בהתאם לחוזה שנחתם בחודש 09/2016 בין "מגדלי הוד השרון" לבין "באטמ" עולה כי "מגדלי הוד השרון" רכשה בחזרה את מלוא זכויות החכירה המהוונות למשך תקופת חכירה בת 999 שנים, של מבנה משרדים בן 2 קומות בשטח של כ-2,800 מ"ר ברוטו, הכולל חניון תת קרקעי ובו כ-30 מקומות חניה (להלן: "המבנה")<sup>1</sup> הבנוי על חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 277 בגוש 6574 המהווים חלק מפרויקט מגדלי הוד השרון המצוי בהוד השרון (להלן: "המקרקעין").
- התמורה: 34,000,000 ₪ לא כולל מע"מ<sup>2</sup>.
  - מסירת החזקה (הליך ה"קלוזינג") בתוך 60 ימים ממועד חתימת ההסכם ובכל מקרה לא יאוחר מיום 15.11.2016 כאשר "באטמ" יעבירו את החזקה בממכר לידי מגדלי הוד השרון<sup>3</sup>.
  - מיסים ותשלומים: מס שבח מקרקעין, היטל השבחה עד למועד חתימת ההסכם – יחול על באטמ.
  - מס רכישה – יחול על מגדלי הוד השרון.

לתשומת לב:

בכוונת חברת "מגדלי הוד השרון" להכין תכנית להקמת 2 מגדלי משרדים (במקומם של בניינים א' ו- ב' הקיימים) בדומה לבנייני הקיים במתחם. יצוין כי נכון למועד חוות הדעת התקיימה פגישה במשרדי הוועדה המקומית "הוד השרון", ברם טרם החלו בהכנת תכנית נקודתית והמחיר למ"ר בנוי (כ-11,550 ₪ למ"ר) משקף את הפוטנציאל העתידי להגדלת היקף הבינוי ותוספת זכויות בנייה. לפיכך אומדן השווי נערך עפ"י אומדן הח"מ בהתעלם מהפוטנציאל.

<sup>1</sup> בפועל מושכרים 35 מקומות חניה בבניין.

<sup>2</sup> סכום התמורה משקף כ-11,550 ₪ למ"ר ברוטו (34,000,000 ₪ (סכום התמורה) - 1,650,000 ₪ (מרכיב חניות - 30 מקומות חניה x 55,000 ש"ח) = 32,350,000 ₪ / 2,800 מ"ר ברוטו = 11,550 ₪ למ"ר ברוטו בנוי).

<sup>3</sup> נכון למועד חוות הדעת נרשמה העברת שכירות מהוונת בגין ההסכם כאמור לטובת מגדלי הוד השרון.

- ה. בהתאם לחוזה מכר שנחתם ביום 11.01.2011 בין ישועת ה' בע"מ, ד.ע. רייכמו נכסים בע"מ ומנחם אליה השקעות בע"מ (להלן: "המוכר") לבין "מגדלי הוד השרון" עולים הפרטים הבאים כדלקמן:
- ביום 07.01.2010 נחתם חוזה מכר בין חברת עורבני חברה להשקעות בע"מ (להלן: "עורבני בע"מ") ובין עו"ד אילן שרקון כנאמן עבור כל יחידי המוכר ועל פיו רכש המוכר מאת חברת עורבני את מלוא הזכויות בנכס (להלן: "חוזה המכר").
  - "המקרקעין" – קרקע בשטח של 30.284 מ"ר הידועה כחלקה 277 בגוש 6574 באזור תעשייה נוה נאמן הוד השרון.
  - "המבנה" – בניין הבנוי בצידו המערבי של הפרויקט הבנוי על המקרקעין, הכולל שטחי מסחר ומשרדים והמכונה "מגדלי הוד השרון" ("מתחם אמדוקס"), הכולל קומת מרתף המשמשת לחניה, קומת קרקע ומעליה שלוש קומות וכן שטחים לפריקה וטעינה.
  - "הנכס" – שטח של כ-3,025 מ"ר בקומת הקרקע של המבנה, חצר משק, חדר טרפו ושטח שילוט.
  - "הממכר" – הנכס ומלוא הזכויות של המוכר בנכס לרבות בהתאם לתנאי החכירה שנחתמו בין עורבני בע"מ והבעלים הרשום של המקרקעין ובהתאם להסכמי השכירות.
  - "הסכמי השכירות":
    - הסכם אשר נחתם בין עורבני לבין "מגדלי הוד השרון".
    - הסכם אשר ייחתם בין המוכר למגדלי הוד השרון בשטח של 563 מ"ר, אשר יושכר בשכירות משנה לחברת ויקון, ככל שיחתם.
    - הסכם שכירות אשר נחתם בין עורבני לבין אול אין טרייד (ישראל) בע"מ ביום 31.07.2007 (והתוספת לו מיום 10.01.2011).
  - "התמורה" – 25,300,000 ₪ בתוספת מע"מ.
  - תשלום ראשון – 200,000 ₪ במועד החתימה על ההסכם.
  - תשלום שני – 25,100,000 ₪ להלן יתרת התמורה תוך 30 ימים ממועד התקיימות התנאי המתלה.
  - "התנאי המתלה" – בתוך 45 ימים ממועד החתימה על ההסכם (להלן: "המועד הקובע"), ירשמו זכויות החכירה בממכר על שם המוכר בלשכת רישום המקרקעין וכן ימציא המוכר למגדלי הוד השרון מכתב כוונות מתוקן הכולל רק התחייבות לסילוק משכנתא כנגד תשלום סכום החוב.
  - מיסים ותשלומים: מס שבח מקרקעין ו/או מס הכנסה ו/או מס רכוש, היטל השבחה עד למועד חתימת החוזה, היטלי פיתוח ו/או אגרות בניה על הממכר עפ"י חוזה הפיתוח, בגין התקופה שקודם למועד החתימה יחולו על המוכר.
  - מס רכישה – יחול על מגדלי הוד השרון.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

דמי שכירות:

1. בהתאם לנתוני הנהלת חשבונות<sup>1</sup> של "אשטרום נכסים בע"מ" עולה כי "מגדלי הוד השרון" מושכרים לכ- 29 שוכרים שונים, בהם חברות הייטק, כגון: רוש פרמצבטיקה, אלטייר, תמורה סוכנות לביטוח, קונטרופ טכנולוגיות כאשר יתרת השטחים מושכרים לחברות היי טק ומשרדים שונים.

דמי השכירות החודשיים נכון ל- 30.06.2021 אשר התקבלו עפ"י חוזים חתומים שנחתמו בין "אשטרום נכסים בע"מ" לשוכרים שונים ב"שכירות חופשית" בנכס, כדלקמן:

#### להלן סיכום דמי השכירות מהשטחים המושכרים:

בניין	A	B	C	D	E	סה"כ דמי שכירות בפועל בש"ח, לא כולל מע"מ	סה"כ דמי שכירות ממוצעים למ"ר / למקום חניה, לא כולל מע"מ
סה"כ דמי שכירות חודשיים בפועל, בגין משרדים, לא כולל מע"מ	₪ 342,000	₪ 85,943	₪ 1,210,902	₪ 1,324,349	₪ 1,057,966	₪ 4,021,160	65.84
סה"כ דמי שכירות חודשיים בפועל, בגין מחסנים, לא כולל מע"מ	₪ 0	₪ 0	₪ 12,179	₪ 4,431	₪ 1,714	₪ 18,324	62
סה"כ דמי שכירות חודשיים בפועל, בגין חניות תת קרקעיות, לא כולל מע"מ	₪ 36,609	₪ 13,353	₪ 135,226	₪ 0	₪ 340,298	₪ 525,487	402
סה"כ דמי שכירות חודשיים, בגין חניות עיליות (383 חניות), לא כולל מע"מ						₪ 65,110	170
סה"כ דמי שכירות שמתקבלים בגין השטחים המושכרים, לא כולל מע"מ, במעוגל						₪ 4,630,100	

<sup>1</sup> נתוני דמי השכירות וכרטסת הנהלת חשבונות. נתונים אלו נבדקו מדגמית כ- 60% מהחשבוניות והדיווח נמצא תואם.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

להלן סיכום השטחים המושכרים / הפנויים במתחם (עפ"י חוזי שכירות והיתרי בנייה):

חניית עליות (עפ"י היתר) + מושכרים (פנויים)	חניית תת קרקעיות פנויות	חניית תת קרקעיות (מושכרות (עפ"י חוזים))	שטח מחסנים פנוי	שטח מחסנים מושכר	שטח משרדים פנוי / שימוש עצמי	שטחי משרדים מושכר	בניין
383	4	100	-	-	1,666	5,700	A
	-	35			1,400	1,400	B
	-	364	191	192	422	17,833	C
			21	77	-	20,382	D
	0	808	444	29	4,769	15,759	E (מאוכלס ברובו)
383	4	1,307	656	298	8,257	61,074	סה"כ

## שיעור תפוסה:

שיעור התפוסה בשטחי המשרדים בבניינים A, B, C, D, ו-E הינו כ- 88%<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> בניין D – 100% תפוסה, בניין A – 77% תפוסה, בניין B – 50% תפוסה, בניין C – 98% תפוסה, בניין E – 77% תפוסה.

**ירון ספקטור YARON SPECTOR**  
**שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.**  
**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

**דמי ניהול:**

בהתאם דוח הכנסות והוצאות של מגדלי הוד השרון בע"מ, מהפעלת בנייני המשרדים בהוד השרון נכון לתאריך 31.12.2020, עולה כי **קיים עודף מהפעלה** של חברת הניהול בסך של כ- 814,015 ₪ כדלקמן:

הכנסות מניהול	-	11,503,724 ₪	
<b>הוצאות:</b>			
הוצאות תפעול	-	9,173,252 ₪	
הוצאות הנהלה וכלליות	-	122,069 ₪	
דמי ניהול (cost + 15%)	-	1,394,298 ₪	
סה"כ הוצאות ניהול			<b>10,689,619 ₪ (-)</b>
<b>עודף מהפעלה</b>	<b>=</b>	<b>814,105 ₪</b>	

דמי הניהול במתחם סבירים ועודכנו לאחרונה סביב 14.9 ש"ח/מ"ר/חודש (על בסיס cost + 15%).

**רווח מצובר חשמל:**

עפ"י נתוני החברה רווח מצובר חשמל בשנה החולפת, ל-12 החודשים האחרונים (06/2020 – 05/2021) מסתכם בסך של 2,631,523 ₪ לשנה (כ- 219,000 ₪ לחודש).

**עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי**

- באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות גורמים ושיקולים הבאים:
- מטרת חוות הדעת לאמוד את שווי השוק של הנכס, גישות השומה המתאימות להערכה זו הינן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.
  - מיקום "מגדלי הוד השרון", בפארק הוד השרון, באזור התעשייה נווה נאמן ב' (מערבי) מאופיין במוסכים, מזוננים, מרכז הפצה של קוקה קולה, מרכז הפצה של סנו, הממוקמים לאורך רחוב החרש החוצה את אזור התעשייה, לצד מבני משרדים בני 14-4 קומות.
  - מיקום "מגדלי הוד השרון" בפארק הוד השרון, הכולל 5 בנייני משרדים בנויים A, B, C, D ו-E בשטח בנוי כולל של 66,990 מ"ר (עיקרי + שירות), בני 14-3 קומות מעל קומת קרקע ומעל קומות מרתף חניה, המהווים את פארק המשרדים והממוקמים באזור התעשייה נווה נאמן ב', בהוד השרון.
  - הנתון כי נכון למועד חוות הדעת, בבניין E (בניין ה'), מרבית שטחי המשרדים מושכרים בשכירות חופשית בשיעור תפוסה של כ-77% (שטח לשיווק של 15,759 מ"ר מתוך 20,528 מ"ר), לפיכך באומדן השווי בגישת ההשוואה הובאו בחשבון שטחי המשרדים בהתאם לרמות הגמר השונות ובגישת היוון הכנסות.
  - הנתון כי הנכס ידוע גם כגוש 6574 חלקה 277 (חלק), ששטחה בשלמות 30,284 מ"ר.
  - הנתון כי קיימת בנוסף חטיבת קרקע חקלאית בשטח של כ-10 דונם המשמש כחניון עילי שאינו מהווה חלק מחטיבת מנשוא חוות הדעת.
  - סיווג מתחם הקרקע על פי תכנית בניין עיר ביעוד לאזור תעשייה עתירת ידע, בבניין של עד 15 קומות, עם זכויות בניה בהיקף של 160% עיקרי מעל הקרקע המהווים כ-48,454 מ"ר עיקרי לשימושים כגון משרדים, אולמי תצוגה ומדיה, מסחר, בנקים, מסעדות, מזוננים וכו'.
  - הנתון כי נשוא חוות הדעת כולל שטחים עיקריים בנויים בשטח של 30,817 מ"ר (בבניינים A, C ו-D), מחסנים בשטח כולל 499 מ"ר + 1,149 מקומות חניה תת קרקעיות<sup>1</sup> + 383 מקומות חנייה עיליים ובנוסף שטח לשיווק של 20,528 מ"ר בבניין E.
  - הנתון כי בהתאם להסכם מכר רכשה חברת "מגדלי הוד השרון" את בניין ב' הבנוי בשטח של 2,800 מ"ר ברוטו + 30 מקומות חניה תת קרקעיים בסך של 34,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. נכון למועד חוות הדעת, הבניין ב-50% תפוסה של שוכר יחיד.

<sup>1</sup> כאשר בפועל מושכרים כ-1,307 מקומות חניה תת קרקעיים.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי ולייווי פרויקטים

- הנתון כי חברת "מגדלי הוד השרון" הכינה תכנית להקמת מגדל משרדים (במקומו של בניין ב' הקיים) בדומה לבינוי הקיים במתחם. יצוין כי נכון למועד חוות הדעת, הוגשה התכנית על ידי הוועדה המקומית "הוד השרון", לעיון הוועדה המחוזית לצורך הפקדת התכנית.
- הנתון כי במגרש נשוא חוות הדעת נוצלו במלואם של שטחי הבנייה העיקריים.
- רמת הגמר של המרכז המשרדים הכולל סטנדרט בניה של שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבלוקים עם חיפוי אבן בשילוב קירות מסך, לובי כניסה, דלפק קבלה, ריצוף שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, תאורה שקועה, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים) ומערכות שונות (מיזוג אויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב).
- רמת הגמר של חלוקת פנים בקומות העליונות, הכוללת בין היתר, אריחי קרמיקה, ריצוף פרקט מעץ, תקרות עם אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, מערכות ספרנקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום.
- הנתון כי בניין B קומת המרתף התחתונה המשמשת בפועל למטרת חניה מסווגת על פי היתר בניה ביעוד לאחסנה, לפיכך באומדן שווי הנכס בגישת ההשוואה הובא בחשבון שווי על פי היתר כאחסנה ולא על פי המצב הקיים בפועל.
- שטח המשרדים, המחסנים, מידותיהן ומיקומן במרכז המשרדים.
- הנתון כי שיעור התפוסה בשטחי המשרדים בבניינים A, B, C, D, E-ו הינו כ- 88%.
- דמי השכירות השנתיים כפי שמתקבלים ע"י השוכרים.
- שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 7.5% יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ- 7% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות 8% או יותר.
- הנתון כי הזכויות הינן זכויות בעלות הרשומות של מגדלי הוד השרון בע"מ.
- הנתון כי אומדן שווי הנכס הינו במצבו הנוכחי בכפוף למחזיקים קיימים (שוכרים וכו') וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון לתאריך חוות דעת זו.
- אומדן שווי הנכס נערך בהתאם לממוצע של שתי גישות השומה: גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי ולייווי פרויקטים**

- לאור התקדמות שלב החיסונים נגד הקורונה בישראל ובעולם נראה כי סוף המשבר קרוב. הנחת העבודה בחוות הדעת הינה שמשבר הקורונה הינו זמני וחולף והפעילות הכלכלית במהלך 2021 תחזור לרמתה לפני הקורונה. מאחר והנכס שבנדון משמש בשלמות לשטחי משרדים / תעשייה עתירת ידע, אשר אינה נכללת כענף הנסגר בעת החלת סגר וממשיכה לפעול במתכונת רגילה, לא הובא בחשבון הפחתה בגין הפסד הכנסות מדמי שכירות במהלך 2021.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

1.א. גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים 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 נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

2.א. גישת היוון ההכנסות -

בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (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, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

3.א. גישת העלות (גישת השווי הפיזי) -

בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

נשוא חוות הדעת מהווה פרויקט משרדים בהיקף שטחי הבניה של כ- 90,000 מ"ר בתוספת זכויות בנייה, המאוכלס ברובו בשכירות חופשית לתקופות שכירות שונות. לפיכך גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות הינן הגישות המתאימות לאומדן שווי הנכס.

**כללי:**

**משרדים:**

- בנכס נשוא חוות הדעת מושכרים משרדים בדמי שכירות ממוצעים שנעים בין 60 ₪ - 67.6 ₪ למ"ר, תלוי באיזה בניין וברמת הגמר, כאשר נערכו בשנה האחרונה עודכנו דמי שכירות בבניין C לפי 67 ₪ - 70 ₪ למ"ר, בקומות הגבוהות בין 66 - 83 ₪ למ"ר. בבניין E (חדש) מושכר בדמי שכירות בטווח של 62 ₪ - 65 ₪ למ"ר, כאשר בקומות גבוהות (קומות 12 - 14) מתקבלים דמי שכירות שנעים בטווח של 69 ₪ - 75 ₪ למ"ר.
- דמי שכירות לשטחי משרדים בהוד השרון נעים סביב כ- 62 ₪ - 72 ₪ / למ"ר.
- בדרך רמתיים, בבניין משרדים חדש, הנמצא בשלבי הקמה, מוצע שטח של 150 מ"ר, בדמי שכירות של 65 ₪ למ"ר.
- באזור תעשייה נווה נאמן בהוד השרון, נמכרו שטחי משרדים ברמת מעטפת בטווח מחירים שנעים בין 11,000 ₪ - 12,500 ₪ למ"ר ברוטו.
- מוצעים למכירה שטחי משרדים באזור תעשייה נווה נאמן, ברמת גמר מלאה בטווח שבין 17,000 ₪ - 19,000 ₪ למ"ר, לשטחים קטנים של כ- 100 מ"ר.
- בבניין משרדים "בית הבד" בשאר העיר, מוצעים למכירה 65 מ"ר משרדים, ברמת גמר מלאה, לפי 16,675 ₪ למ"ר. מקומות חניה בחניון תת קרקעי מוצע לפי 120,000 ₪ למקום חניה.
- מוצע למכירה במרכז העיר, בניין משרדים בשטח של 650 מ"ר, המושכר בשלמות בדמי שכירות שנתיים של 550,000 ₪, בסך של 10,500,000 ₪, המשקף כ- 16,150 ₪ למ"ר (שיעור תשואה של 5.2%).
- שטחי משרדים ברחוב הנופר באזור תעשייה רעננה נמכרו בטווח מחירים של 12,500 ₪ - כ- 14,500 ₪ למ"ר, ברמת מעטפת, תלוי בקומה ובשטח הנמכר.
- דמי שכירות בנייני משרדים חדשים, ברחוב הנופר ותדהר באזור תעשייה רעננה, מושכרים לפי 60 ₪ - 65 ₪ לרמת מעטפת ולפי 80 ₪ - 85 ₪ ברמת גמר מלאה.
- דמי שכירות חודשיים למקומות חניה תת קרקעיים נעים סביב 380 ₪ - 460 ₪ למקום חניה.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

## תחשיבים באומדן השווי

א. אומדן שווי הנכס לפי גישת ההשוואה (בניין A, B, C, D ו-E + מרתף, ומקומות חנייה עיליים):

בניין	שימוש	סטטוס	שטח לשיווק במ"ר ברוטו	מקומות חניה (עפ"י היתר)	שווי למ"ר / מקום חניה	סה"כ בש"ח, לא כולל מע"מ
A	משרדים	מושכר (רמת גמר מלאה - לאחר שיפוץ כללי)	7,186		10,750 ₪	77,250,000 ₪
		פנוי / שימוש עצמי (רמת מעטפת)	180		8,500 ₪	1,530,000 ₪
		מקומות חניה		104	70,000 ₪	7,280,000 ₪
B	משרדים	רמת גמר מלאה	2,800		10,750 ₪	30,100,000 ₪
	אחסנה	קומת מרתף - ללא חלוקת פנים	1,064		3,000 ₪	3,192,000 ₪
C	משרדים	רמת גמר מלאה - מושכר + פנוי	18,255		10,750 ₪	196,240,000 ₪
	מקומות חניה	מרתף בניינים D ו-C		363	70,000 ₪	25,410,000 ₪
	מחסנים		401		6,000 ₪	2,410,000 ₪
D	משרדים	רמת גמר מלאה	20,380		11,250 ₪	229,280,000 ₪
	מחסנים		98		6,000 ₪	590,000 ₪
E	משרדים	רמת גמר מלאה (*)	18,079		11,250 ₪	203,390,000 ₪
	משרדים	רמת מעטפת (פנוי + מושכר (**))	2,449		9,000 ₪	22,040,000 ₪
	מחסנים		473		6,000 ₪	2,840,000 ₪
		מרתף חניה (עפ"י היתר בניה)		682	70,000 ₪	47,740,000 ₪
		מקומות חניה עיליים (עפ"י היתר)	383		30,000 ₪	11,490,000 ₪
<b>סה"כ שווי הנכס בגישת ההשוואה, לא כולל מע"מ (במעוגל)</b>						<b>860,780,000 ₪</b>

(\*) לשטחים ברמת גמר מלאה, נוסף שטח בנוי של 1,422 מ"ר שבגינו נחתם הסכם שכירות.

(\*\*) עבודות השלמה לגמר מבוצעות על חשבון השוכר, כאשר בתום תקופת השכירות והאופציות שניתנו (10-5 שנים + 5 שנים נוספות).

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

## שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

### שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב. אומדן שווי בגישת היוון ההכנסות:

ב.1 אומדן שווי שטחי משרדים (בניינים A, C, D ו-E):

שטחי משרדים מושכרים בפועל בניין E (3) (רמת גמר מלאה)	שטחי משרדים פנויים בניין E (רמת גמר מלאה)	שטחי משרדים פנויים בניין E (רמת מעטפת)	שטחי משרדים פנויים בבניין C (רמת גמר מלאה)	שטחי משרדים פנויים / שימוש עצמי בבניין A (רמת גמר מלאה) (2)	שטח משרדים פנויים / שימוש עצמי בניינים A (ברמת מעטפת) (1)	שטחי משרדים המושכרים בפועל (בניינים A, C ו-D) (רמת גמר מלאה)	
15,759	3,239	1,530	422	430	1,236	43,915	שטח במ"ר (עפ"י השטחים לשיווק בפועל)
67.1	68	55	68	60	50	65.52	משקף דמי שכירות ממוצעים למ"ר
₪ 1,057,966	₪ 220,252	₪ 84,150	₪ 28,696	₪ 25,800	₪ 61,800	₪ 2,877,251	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
₪ 12,695,592	₪ 2,643,024	₪ 1,009,800	₪ 344,352	₪ 309,600	₪ 741,600	₪ 34,527,012	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.00%	7.20%	7.20%	7.20%	7.20%	7.20%	7.00%	שיעור היוון
₪ 181,370,000	₪ 36,710,000	₪ 14,030,000	₪ 4,780,000	₪ 4,300,000	₪ 10,300,000	₪ 493,240,000	דמי השכירות המהוונים לצמיתות
₪ 744,730,000							סיכום בניינים
-₪ 5,190,000							בניכוי עלויות התאמה ששולמו וישולמו ע"י המשכיר (4)
₪ 739,540,000							סה"כ שווי משרדים, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל

(1) בניין A – 1,666 מ"ר פנויים בקומת הקרקע.

(2) דמי השכירות שיתנו לשטח הפנוי של 430 מ"ר הינם בהתאם לדמי השכירות ששולמו בעבר ע"י השוכר שעזב את הנכס.

(3) בבניין E הושכרו 93% משטחי המשרדים (כולל קומה שהושכרה ברמת מעטפת בשטח של כ- 1,422 מ"ר, בדמי שכירות של כ- 52 ₪ למ"ר, כאשר עלויות ההתאמה בוצעו ע"י השוכר) ובממוצע של כ- 66 ₪ למ"ר.

(4) בבניין D ו-E הושכרו שטחי משרדים חדשים, שבגין עלויות ההתאמה לטובת השוכר התחייבה חברת אשטרום, להשתתף בעלויות בסך כולל של כ- 5,190,000 ₪, אשר יופחתו באומדן השווי.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

ב.2 אומדן שווי בניין B בשלמות (ללא כולל מקומות חניה פנויים שהתווספו לסעיף ב.4):

שטחי משרדים פנויים בקומה א' (רמת גמר מלאה) (1,400 מ"ר, קומה א' בשלמות) (*)	דמי שכירות חודשיים המשולמים בפועל (בניין B), קומת קרקע בלבד	
₪ 91,000	₪ 85,943	דמי שכירות חודשיים המשולמים בפועל לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
₪ 1,092,000	₪ 1,031,316	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.00%	7.00%	שיעור היוון
₪ 15,600,000	₪ 14,730,000	<b>סיכום ביניים</b>
₪ 30,330,000		<b>סה"כ שווי בניין B, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל</b>

(\*) 1,400 מ"ר x 65 ₪ למ"ר = 91,000 ₪ לחודש.

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

ב.3 אומדן שווי שטחי מחסנים וממ"קים:

שטחי מחסנים פנויים (כולל בניין E) (אומדן הח"מ)	שטחי מחסנים מושכרים בפועל (כולל בניין E)	
656	298	שטח במ"ר
₪ 40	₪ 62	משקף דמי שכירות למ"ר
₪ 26,240	₪ 18,324	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
₪ 314,880	₪ 219,888	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.20%	7.20%	שיעור היוון
₪ 4,373,000	₪ 3,054,000	סה"כ
₪ 7,430,000		סה"כ שווי שטחי מחסנים, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

ב.4 אומדן שווי מקומות חניה תת קרקעיות (כולל בניין B):

מקומות חניה תת קרקעיים פנויים (בניינים E, D, C, A) כולל בניין B (אומדן)	מקומות חניה תת קרקעיים שמושכרים בפועל (בניינים E, D, C, A)	
4	1,307	מספר מקומות החניה
350	402	משקף דמי שכירות למקום חניה
₪ 1,400	₪ 525,487	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
₪ 16,800	₪ 6,305,839	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.20%	7.20%	שיעור היוון
₪ 230,000	₪ 87,580,000	דמי השכירות המהווים לצמיתות
₪ 87,810,000		סה"כ שווי מקומות חנייה תת קרקעיים, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

## ב.5 אומדן שווי חניות עיליות:

383 מקומות חניה עיליים (עפ"י היתר) (מושכרים בפועל)	
383	מספר מקומות החניה עפ"י היתר
170	משקף דמי שכירות ממוצעים למקום חניה
₪ 65,110	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
₪ 781,320	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.20%	שיעור היוון
₪ 10,850,000	סה"כ שווי מקומות חנייה תת קרקעיים, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב.6 סיכום שווי בניינים (בניין A, B, C, D ו-E + מרתף, ומקומות חנייה עיליים).

בגישת הייון הכנסות (סעיפים 1 + 2 + 3 + 4 ב + 5 בעמודים 45-49):

תיאור	סה"כ, לא כולל מע"מ
שווי משרדים, לא כולל מע"מ	₪ 739,540,000
שווי בניין B, לא כולל מע"מ	₪ 30,330,000
שווי מחסנים, לא כולל מע"מ	₪ 7,430,000
שווי חניות תת קרקעיות, לא כולל מע"מ	₪ 87,810,000
שווי חניות עיליות, לא כולל מע"מ	₪ 10,850,000
סה"כ שווי הנכס (בניינים A, B, C, D, E, לרבות חניות מקורות ועיליות) בגישת הייון הכנסות, לא כולל מע"מ	₪ 875,960,000

ג. סה"כ שווי בניינים B, A, C, D ו-E + מרתף, מקומות חנייה תת קרקעיים ועיליים, בכפוף לשתי

גישות השומה:

סה"כ שווי הנכס הבנוי בכפוף לשתי גישות השומה, לא כולל מע"מ	₪ 868,370,000
-----------------------------------------------------------	---------------

**ירון ספקטור YARON SPECTOR**  
**שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.**  
**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

ד. אומדן שווי המיוחס לרווח מחשמל לשנה (05/2021 – 06/2020):

רווח חודשי מייצג (ממוצע) (06-2020 - 05-2021)	₪ 219,294
רווח שנתי מייצג	₪ 2,631,523
שיעור היוון	9.00%
סה"כ	₪ 29,239,147
סה"כ שווי לא כולל מע"מ, במעוגל	₪ 29,240,000

ה. אומדן שווי המיוחס לרווח מהכנסות מקומות חניה למזדמנים (05/2021 – 06/2020):

רווח חודשי מייצג (ממוצע) (05/2021 - 06/2020) (*)	
רווח שנתי מייצג	₪ 171,000
שיעור היוון	7.25%
סה"כ	₪ 2,358,627
סה"כ שווי לא כולל מע"מ, במעוגל	₪ 2,360,000

(\*) בבדיקה שהחברה ערכה עולה כי קיימות הכנסות נוספות המתקבלות בגין הכנסות ממקומות חניה למזדמנים (מעבר להסכמי השכירות הקיימים בפועל). עפ"י נתוני החברה גובה ההכנסות לשנת 05/2021 – 06/2020 הינו כ- 20,350 ₪ לחודש, לא כולל מע"מ. ההכנסות כאמור כוללות הכנסות מחניון עילי צמוד, המושכר ע"י אשטרום ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת (ראה התייחסות לשטח כאמור בעמוד מספר 16 לחוות הדעת). באומדן השווי הובא בחשבון, חלק יחסי מההכנסות המזדמנים כאמור, בשיעור של כ- 70% המהווה את חלקם של מקומות החניה השייכים למתחם נשוא חוות הדעת ביחס לכלל מקומות החניה בפועל (הכולל את מתחם החניה הצמוד שאינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).  
 להלן תחשיב הכנסות חודשי:

$$20,350 \times 70\% \text{ (חלק יחסי בהכנסות)} = 14,250 \text{ ₪ לחודש לא כולל מע"מ.}$$

**ירון ספקטור YARON SPECTOR**  
**שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.**  
**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

1. סה"כ שווי הנכס לא כולל מע"מ:

₪ 868,370,000	סה"כ שווי בנינים A, B, C, D ו-E + מרתף, מקומות חנייה תת קרקעים ועילים, לא כולל מע"מ (סעיף ג')
₪ 29,240,000	תוספת רווח מחשמל, לא כולל מע"מ (סעיף ד')
₪ 2,360,000	תוספת רווח ממקומות חניה למזדמנים (סעיף ה')
₪ 899,970,000	סה"כ שווי הנכס, לא כולל מע"מ, במעוגל

2. ניתוח רגישות דו מימדית לשינוי בשיעור התפוסה ושינויים בשיעור הרווח בתחשיב היוון דמי השכירות הבסיסיים (גישת היוון הכנסות):

7.25%	7.09%	6.90%	שיעור היוון משוקלל
₪ 855,630,000	₪ 874,350,000	₪ 899,030,000	שווי הנכס בגישת היוון הכנסות, במעוגל

# ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

**שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

## הערכות שמאיות קודמות

בנכס נשוא חוות דעת זו נערכו הערכות שמאיות קודמות כדלקמן:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי בשי"ח לפי שערים יציגים	סטייה מהערכת השווי הנוכחית
30.06.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 826,840,000	+ 1.09%
31.12.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 897,240,000	+ 0.003%
30.06.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 890,960,000	+ 0.01%
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 893,310,000	+0.007%

## הערכה שמאית נוכחית

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	הערות
30.06.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 899,970,000	

**ירון ספקטור**  
**YARON SPECTOR**  
**שמחות מקרקעין בע"מ**  
**Appraisal of Real Estate L.T.D.**  
**שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

**ש ו מ ה :**

בשים לב לנכס המהווה את "מגדלי הוד השרון" הכוללים שטחי משרדים, אחסנה וזכויות בנייה, בגוש 6574 חלקה 277, הממוקם בפארק הוד השרון, אזור תעשייה נווה נאמן, הוד השרון, לאופיו וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווייה סביב **899,970,000 ₪** (שמונה מאות תשעים ותשעה מיליון תשע מאות ושבעים אלף ש"ח) לא כולל מע"מ.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת של 30.06.2021.

אומדן שווי הנכס הינו במצבו הנוכחי בכפוף למחזיקים קיימים (שוכרים וכו') וחופשי מכל חוב ושעבוד, נכון לתאריך חוות הדעת.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס, או עם בעלי הזכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

**הערת הח"מ:**

לאור תחילת מתן החיסונים נגד הקורונה בישראל ובעולם נראה כי סוף המשבר קרוב. הנחת העבודה בחוות הדעת הינה שמשבר הקורונה הינו זמני וחולף והפעילות הכלכלית במהלך 2021 תחזור לרמתה לפני הקורונה.

ובאתי על החתום,



"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".  
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג מסמך המקורי.