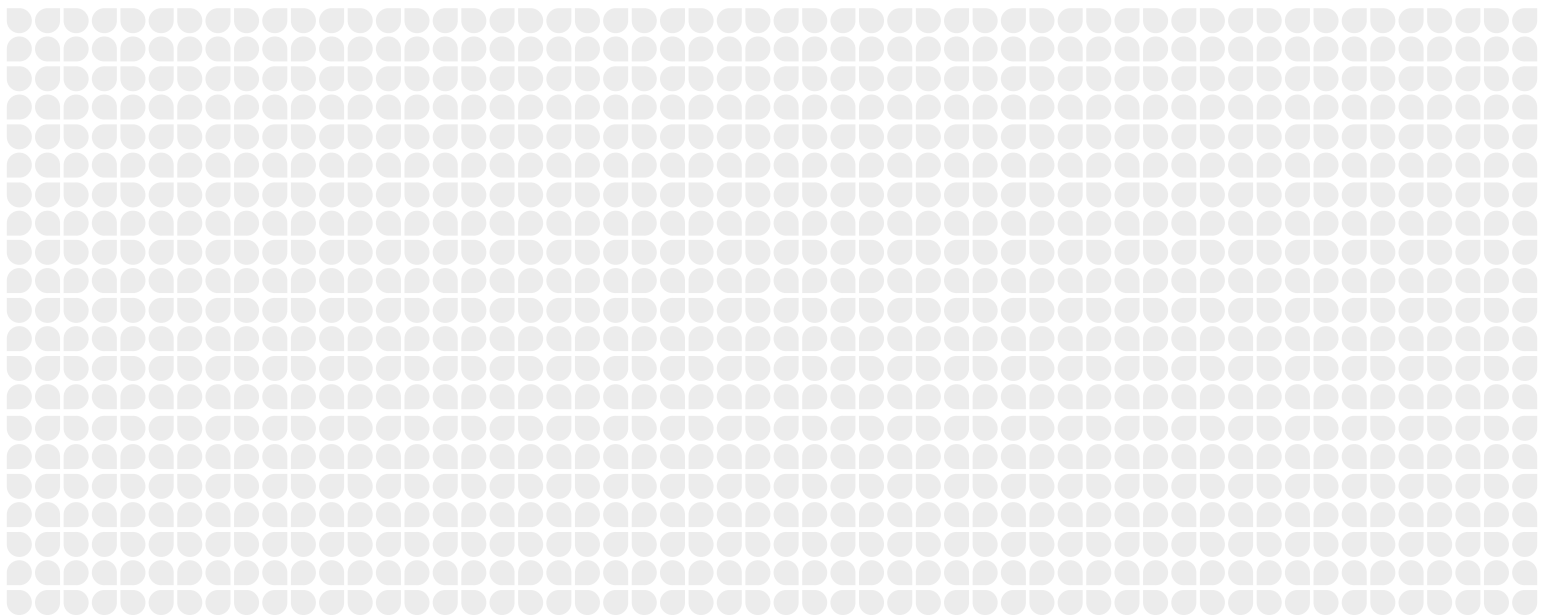


מליסרון

דוח תקופתי
לשנת 2022



תוכן עניינים

פרק א' תיאור עסקי התאגיד.

פרק ב' דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022.

פרק ג' דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2022.

פרק ד' פרטים נוספים על התאגיד.

פרק ה' שאלון ממשל תאגיד.

פרק ו' דוח שנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית בתאגיד.

נספח א' תמצית דוחות כספיים של בריטיש ישראל השקעות בע"מ ליום 31.12.2022.



פרק א' תיאור עסקי התאגיד



חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6	1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
9	2. הצגת תחומי פעילות החברה
9	3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
10	4. חלוקת דיבידנדים ומדיניות חלוקת דיבידנדים

חלק שני: מידע אחר

12	5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
12	6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
16	7. טבלת פרמטרים כלכליים

חלק שלישי: תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

17	8. מידע כללי על תחום פעילות "נכסים מניבים"
21	9. מידע על תוצאות החברה
23	10. פילוחים ברמת הפעילות בכללותה
	11. רשימת נכסים מניבים מהותיים (המוחזקים על ידי החברה במישרין או בעקיפין באמצעות חברות בנות)
33	12. רשימת מבנים מניבים בהקמה מהותיים
35	13. נכסים מניבים מהותיים מאוד
36	14. גילוי אודות נכסים משועבדים להבטחת פירעון
47	אגרות חוב בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103
	15. נתונים עיקריים אודות קניין עופר רחובות בהתאם להתחייבויות החברה בשטר הנאמנות
64	לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה
66	16. גילוי אודות "מעריך שווי מהותי מאוד"
66	17. מידע כללי על תחום פעילות "אחר"

חלק רביעי: תיאור עסקי החברה – שונות

71	18. שיווק
71	19. תחרות
73	20. נכסים לא מוחשיים
73	21. הון אנושי
76	22. הון חוזר
76	23. מימון
82	24. מיסוי
82	25. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
84	26. מגבלות ופיקוח החלים על פעילות החברה

84	הסכמים מהותיים	.27
84	הסכמי שיתוף פעולה	.28
84	הליכים משפטיים	.29
85	יעדים ואסטרטגיה עסקית	.30
86	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	.31
86	דיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה	.32

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

מליסרון בע"מ, יחד עם התאגידים המוחזקים על ידיה במישרין ו/או בעקיפין, כמפורט, בין היתר, בתרשים מבנה האחזקות בסעיף 1.7 להלן, מתכבדת להגיש בזאת את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "מועד הדוח"), הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה, בשנת 2022 ועד סמוך למועד פרסומו (להלן בהתאמה: "תקופת הדוח" או "הדוח"). מליסרון בע"מ, או מליסרון בע"מ יחד עם התאגידים המוחזקים על ידיה במישרין ו/או בעקיפין, כאמור לעיל, יכוננו בדוח זה יחדיו ולהלן ולפי העניין: "החברה".

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

- 1.1. החברה נוסדה בשנת 1987 כחברה פרטית מונבלת במניות. החברה הנפיקה לראשונה את ניירות הערך שלה לציבור על פי תשקיף משנת 1992 והחל מאותו מועד הפכה לחברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").
- 1.2. בעלת השליטה בחברה היא עופר השקעות בע"מ (להלן: "עופר השקעות"), המחזיקה בכ-47.05% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. עד ליום 31 בדצמבר 2022, הוחזקה עופר השקעות ב-85% על ידי גב' ליאורה עופר (באמצעות חברה בבעלותה המלאה) וב-15% על ידי מר דורון עופר. החל מיום 1 בינואר 2023, מחזיקה הגב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) ב-100% מעופר השקעות. בנוסף לאמור, מחזיקה גב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) בכ-0.05% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. לפירוט, ראו סעיף 9 לפרק "פרטים נוספים על החברה", פרק ד' לדוח תקופתי זה.
- 1.3. ביום 3 ביולי 2022, הושלמה עסקה בין החברה לבין קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ (להלן: "המוכרת" או "קבוצת אביב") ולבין חברה פרטית שהייתה בבעלותה המלאה של המוכרת עד לאותו מועד, אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (להלן: "אביב ייזום"), לרכישת 50% מהון המניות המונפק והנפרע של אביב ייזום בדרך של רכישת והקצאת מניות, זאת כנגד תמורה כוללת של 600 מיליוני ש"ח (מתוכה 146 מיליוני ש"ח שולמו למוכרת בגין המניות הנרכשות ו-454 מיליוני ש"ח שולמו לאביב ייזום בגין המניות המוקצות), המשקפת לאביב ייזום שווי חברה (לפני הכסף ולפני ניכוי חוב של אביב ייזום למוכרת בסך של 90 מיליוני ש"ח, אשר נפרע במועד השלמת העסקה) של 836 מיליוני ש"ח (להלן: "הסכם הרכישה"). לפרטים נוספים אודות עיקרי העסקה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 26 במאי 2022, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה², וכן ראו סעיף 17.1 להלן.
- 1.4. ביום 29 בנובמבר 2022 נחתם הסכם הגישור (אשר נכנס לתוקפו ביום 14 בפברואר 2023) בין היתר, בין החברה, בעלי מניות נוספים בחברת קניון הראל בע"מ המחזיקה ב"קניון הראל" במבשרת ציון (להלן: "קניון הראל" ו-"חברת קניון הראל"), וקבוצת משקיעים בחברה שאינה קשורה (להלן: "הרוכשת"), אשר התחייבה לרכוש את חברת קניון הראל בעסקה שנחתמה בשנת 2013. בהתאם להסדר הגישור, עסקת המכר משנת 2013 תתבטל, וחברת קניון הראל תמכור לחברה את מלוא הזכויות בקניון הראל כך שהחברה תחזיק ב-100% מהזכויות בקניון הראל. הסדר הגישור אושר על ידי בית המשפט ורשות התחרות, וכן נערך בקשר עמו הסכם עם רשות המסים. ביום 23 בפברואר 2023, לאחר מועד הדוח, נמסרה החזקה בקניון הראל לידי החברה ומלוא התמורה בגינו שולמה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 10.13.6 להלן.
- 1.5. בימים 8 במרץ 2023 ו-12 במרץ 2023, לאחר מועד הדוח, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (אשר דיווח על זימונה יפורסם בסמוך

¹ תיאור עסקי החברה במסגרת דוח זה מהווה גם גילוי אודות בריטיש, לרבות בהתאם לעמדה משפטית 29-103: "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות" מיום 1 בספטמבר 2013 (כפי שעודכנה בעדכון אחרון ביום 3 במאי 2020) כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך. תמצית הדוחות הכספיים של בריטיש ליום 31 בדצמבר 2022 מצ"ב כנספח א' לדוח תקופתי זה.

² אסמכתא מס': 2022-01-052248.

לדוח זה), הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין הגברת ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה ובעלת השליטה בעופר השקעות, בתוקף למשך שלוש (3) שנים ממועד אישורו באסיפה כאמור, לפיו מתחייבת גברת ליאורה עופר כי כל עוד היא מסווגת כבעלת שליטה בחברה וכן מכהנת באותה עת כנושאת משרה בחברה, היא (וכן קרוביה) (כהגדרת המונח בחוק החברות) ככל שמכהנים גם הם כנושאי משרה בחברה), תימנע, ותפעיל את כוח השליטה שלה בתאגידים פרטיים בשליטתה (ובכללם עופר השקעות, אך להסרת ספק למעט התאגידים שבשליטת החברה במישרין או בעקיפין) על מנת שהם יימנעו, מביצוע "עסקה חדשה" בתחומים מוגדרים, למעט עסקאות ופעילויות מוחרגות מוגדרות, אלא בכפוף למתן זכות הצעה ראשונה לחברה לממשן ולבצען בעצמה, והכל כמפורט בהסדר תיחום הפעילות. לפרטים נוספים אודות עיקרי הסדר התיחום ראו דוח זימון אסיפה אשר יפורסם בסמוך לפרסום דוח זה.

1.6. עד ליום 30 ביוני 2022, פעילות החברה נוהלה ודווחה במגזר פעילות אחד שהינו נדל"ן מניב בישראל. החל מהרבעון השלישי לשנת 2022, עם השלמת רכישת השליטה המשותפת באביב ייזום, מציגה החברה בדוחותיה הכספיים את מגזרי הפעילות בחלוקה ל"נכסים מניבים" ו-"אחר".

מגזר "הנכסים המניבים" כולל את פעילות החברה בהשכרה, ניהול, השבחה, הקמה ואחזקה של שטחי מסחר ומשרדים שבבעלותה.

השימושים העיקריים במגזר זה הינם מרכזי מסחר וקניונים ומתחמי משרדים לתעשייה עתירת ידע ("פארקי היי-טק") ובנייני משרדים.

מגזר "אחר" כולל פעילויות שונות של החברה שאינן נכללות תחת מגזר הנכסים המניבים ואינן עונות בפני עצמן על הסף הכמותי להצגה בדוחות הכספיים כמגזרים בני דיווח – פעילויות אלה כוללות את אביב ייזום וגרופר קניות חברתיות בע"מ (להלן: "גרופר") כמפורט בסעיף 2.2 להלן.

תרשים מבנה החזקות מליסרון

מליסרון בע"מ



* לאחר תאריך המאזן השלימה החברה את רכישת 100% מהזכויות בקניון הראל מחברת קניון הראל בע"מ

³ התרשים, אינו כולל חברות, אשר למועד הדוח אינן מהותיות ו/או שהחלו בהליכי פירוק. כמו כן, ביום 12 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה מיזוג שאינו מהותי בין החברה לבין אבנת בע"מ (חברה בבעלותה המלאה של החברה בשרשרת), אשר כפוף להתקיימותם של מספר תנאים ואשר טרם הושלם למועד הדוח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה.

2. הצגת תחומי פעילות החברה

החברה עוסקת בתחום הנדל"ן המניב בישראל וכן בפעילויות בתחום הייזום למגורים והדיגיטל תחת תחום פעילות "אחר".

2.1. **תחום "נכסים מניבים"** – במסגרת תחום פעילות הנדל"ן המניב עוסקת החברה בהשכרה, ניהול, השבחה, הקמה ואחזקה של שטחי מסחר ומשרדים שבעלותה. השימושים העיקריים בתחום הפעילות הינם:

מרכזי מסחר וקניונים – בבעלות החברה 21 קניונים ונכסים מסחריים בפריסה כלל ארצית⁴, מרביתם בערים הגדולות ובאזורי ביקוש, בשטח כולל של כ-513 אלפי מ"ר⁵, המושכרים לכ-2,300 שוכרים ושיעור התפוסה המשוקלל בהם נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הוא כ-99% מתוך סך מרכזי המסחר, הקניונים והנכסים המסחריים הנ"ל, 18 הינם בבעלות מלאה או שליטה של החברה ו-3 בשליטה משותפת עם צד שלישי. בנוסף בבעלות החברה כ-20,000 מקומות חנייה בנכסי המסחריים השונים. פעילות החברה ביחס למרכזי המסחר והקניונים, כוללת גם הענקת שירותי ניהול ואחזקה בגינים נגבים מהשוכרים דמי ניהול ואחזקה. לפרטים נוספים והרחבה, ראו החלק השלישי לפרק זה להלן.

מתחמי משרדים לתעשייה עתירת ידע ("פארקי היי-טק") ובנייני משרדים – בבעלות החברה חמישה מתחמי נדל"ן למשרדים המושכרים על ידי החברה וכן בנייני משרדים המהווים חלק ממתחמי הקניונים. שטחם הכולל של הנכסים הנ"ל בשימוש זה הוא כ-331 אלפי מ"ר, והם מושכרים לכ-330 שוכרים. שיעור התפוסה המשוקלל בנכסים אלו נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הוא כ-98%. בנוסף, בבעלות החברה שני מקבצי דיור מוגן הממוקמים באשדוד⁶ המושכרים במלואם, וכן כ-6,000 מקומות חנייה במתחמים השונים. פעילות החברה ביחס למתחמי המשרדים ולבנייני המשרדים, כוללת גם הענקת שירותי ניהול ואחזקה בגינים נגבים מהשוכרים דמי ניהול ואחזקה. לפרטים נוספים והרחבה, ראו החלק השלישי לפרק זה להלן.

2.2. **תחום "אחר"** – תחום זה כולל פעילויות שונות של החברה שאינן נכללות תחת תחום פעילות הנדל"ן המניב בישראל, הכוללות את פעילות הייזום למגורים וההתחדשות העירונית באמצעות אביב ייזום וכן את פעילות הדיגיטל באמצעות גרופר. לפרטים נוספים והרחבה אודות הפעילויות האחרות כאמור, ראו סעיף 17 לחלק השלישי לפרק זה להלן.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

להלן יובאו עסקאות מהותיות שבוצעו, למיטב ידיעת החברה, על ידי בעלי עניין במניות החברה מחוץ לבורסה במהלך השנתיים שקדמו ליום 31 בדצמבר 2022:

3.1. ביום 20 בינואר 2021, הודיעה עופר השקעות כי במסגרת עסקה פיננסית בינה לבין בנק השקעות זר, JPMORGAN (להלן: "**הגוף הפיננסי**"), הועברו לגוף הפיננסי 1,900,000 מניות החברה (אשר היוו במועד הדיווח כ-4% מהון המניות המונפק של החברה) לצורך תיחום חשיפה במסגרת העסקה הפיננסית, כאשר בהתאם לתנאי העסקה הפיננסית המניות המועברות תוחזרנה לעופר השקעות לשיעורין במועדים הקבועים בהסכם במספר מועדי סגירה (החל מהרבעון השני של שנת 2024 ועד לרבעון השלישי של שנת 2025), והכל בכפוף לתנאי העסקה הפיננסית האמורה (לרבות אפשרות של סגירה מוקדמת של העסקה (כולה או חלקה) או ביצוע התאמות בעסקה הפיננסית ו/או באופן סיומה בנסיבות מסוימות). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 בינואר 2021, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה⁷.

⁴ כולל 17 קניונים ומרכזים מסחריים וכן ארבעה נכסים מסחריים המושכרים לשוכר יחיד. לא כולל את קניון לב אשדוד (אשר הסכם מכירתו הושלם ביום 1 באפריל 2022) ואת קניון הראל (אשר החזקת החברה בו במלואה הינה מיום 23 בפברואר 2023. לפרטים נוספים, ראו סעיף 10.13.6 להלן).

⁵ לגבי נכסים המוחזקים בשותפות או בשליטה משותפת עם אחרים, הובא בחשבון רק החלק היחסי של החברה. שטחם הכולל של הנכסים (כולל חלק השותפים כאמור) הוא כ-555 אלף מ"ר.

⁶ שטח כולל של כ-20 אלפי מ"ר הכוללים 388 יחידות דיור המושכרים לחברת עמידר כדיור ציבורי.

⁷ אסמכתא מס': 2021-01-008728.

- 3.2. בחודש ינואר 2021 הודיעה כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ (להלן: "כלל ביטוח"), בעלת עניין בחברה, על רכישת 240,000 מניות רגילות של החברה בעסקה מחוץ לבורסה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 בינואר 2021⁸, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 3.3. ביום 18 ביולי 2022, הודיעה כלל ביטוח לחברה כי היא החלה להיות בעלת עניין בחברה עקב רכישת 1,427 מניות רגילות של החברה בעסקה מחוץ לבורסה שהתבצעה ביום 14 ביולי 2022. כמו כן, ביום 9 באוגוסט 2022, הודיעה כלל ביטוח כי חדלה מלהיות בעלת עניין בחברה עקב מכירת 42,000 מניות רגילות של החברה בבורסה ביום 8 באוגוסט 2022. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 18 ביולי 2022⁹ ו-9 באוגוסט 2022¹⁰, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 3.4. ביום 16 באוגוסט 2022, הודיע מנכ"ל החברה, מר אופיר שריד לחברה, כי באותו היום מכר 15,686 מניות רגילות של החברה בעסקה מחוץ לבורסה כתוצאה ממימוש אופציות לא סחירות לעובדים אשר הוענקו לו על ידי החברה לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 באוגוסט 2022¹¹, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 3.5. ביום 1 בינואר 2023, לאחר מועד הדוח, הודיעה עופר השקעות לחברה על מכירת 2,102,704 מניות רגילות של החברה בעסקה מחוץ לבורסה ביום 29 בדצמבר 2022. יצוין כי כפי שנמסר לחברה על ידי עופר השקעות, הרוכשת של המניות הנמכרות הינה חברה פרטית אשר למיטב ידיעת עופר השקעות הינה בשליטת מר דורון עופר ("הרוכשת"), אשר הינו אחיה של גב' ליאורה עופר (יו"ר דירקטוריון מליסרון ובעלת השליטה בעופר השקעות) אשר החזיק באותו מועד 15% מעופר השקעות. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 בינואר 2023¹², אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 3.6. ביום 21 בינואר 2023, לאחר מועד הדוח, הודיעה מנורה מבטחים החזקות בע"מ לחברה כי היא החלה להיות בעלת עניין בחברה עקב רכישת 496,000 מניות רגילות של החברה בעסקה מחוץ לבורסה שהתבצעה ביום 18 בינואר 2023. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 בינואר 2023¹³, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

4. חלוקת דיבידנדים ומדיניות חלוקת דיבידנדים

ביום 25 בפברואר 2020, החליט דירקטוריון החברה לעדכן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה¹⁴, החל משנת 2020, כך שהחלטה בדבר חלוקת דיבידנד וסכומו תתקבל, אם וככל שתתקבל, מידי רבעון, וזאת בכפוף להוראות הדין בדבר חלוקת דיבידנד ולישקולים עסקיים.

⁸ אסמכתא מס': 2021-01-010870.

⁹ אסמכתא מס': 2022-01-075588.

¹⁰ אסמכתא מס': 2022-01-082173.

¹¹ אסמכתא מס': 2022-01-084279.

¹² אסמכתא מס': 2023-01-000190.

¹³ אסמכתא מס': 2023-01-008332.

¹⁴ לפרטים אודות מדיניות הדיבידנד טרם העדכון, ראו סעיפים 4.1 ו-4.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוחות התקופתיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-31 בדצמבר 2019, בהתאמה, כפי שפורסמו בימים 25 בפברואר 2019 ו-26 בפברואר 2020 (אסמכתאות מס': 2019-01-016372 ו-2020-01-019308), בהתאמה, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

בשנים 2021 ו-2022 ועד למועד פרסום הדוח, החברה חילקה דיבידנד כדלקמן:

4.1.1. ביום 14 באוגוסט 2022, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 120 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 באוגוסט 2022,¹⁵ אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

4.1.2. ביום 23 בנובמבר 2022, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 בנובמבר 2022,¹⁶ אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

4.1.3. ביום 12 במרץ 2023, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח, וכן דיבידנד חד פעמי בסך של 200 מיליון ש"ח, כך שהיקף הדיבידנד הכולל שתחלק החברה יהיו על סך של 260 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

4.2. יתרת רווחים הניתנים לחלוקה

ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה של החברה הינה כ-7,670 מיליוני ש"ח.

4.3. מגבלות על חלוקת דיבידנד

בהתאם לשטרי הנאמנות עליהם חתמה החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרות יד' – כ') התחייבה החברה כי אם ההון העצמי של החברה יקטן, מתחת ל-3.3 מיליארד ש"ח¹⁷ על פי דוחותיה הכספיים האחרונים הידועים, תמנע החברה מלבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) לבעלי מניותיה (לרבות מצב שבעקבות חלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה כאמור לעיל), וזאת עד שההון העצמי של החברה יעלה מעל הסכום הנ"ל על פי דוחותיה הכספיים. כמו כן התחייבה החברה בשטרות אלו כי החברה לא תבצע חלוקה במקרה שבו במועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מהחלוקה מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב כאמור בסעיף זה לפירעון מיידי, וביחס לאגרות החוב (סדרות יז' – כ') התחייבה החברה להימנע מחלוקה במקרה בו במועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מהחלוקה, החברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות שהוסכמו עם הנאמן בשטר הנאמנות¹⁸. כמו כן, ביחס לאגרות החוב סדרה כ', התחייבה החברה כי אם יחס ההון העצמי למאזן שלה יפחת מ-25%, היא תימנע מלבצע חלוקה לבעלי מניותיה (לרבות אם החלוקה תביא לכך שיחס ההון העצמי למאזן יפחת מהאמור לעיל), וזאת עד שיחס ההון העצמי למאזן של החברה יעלה מעל השיעור הנ"ל על פי דוחותיה הכספיים. "הון עצמי" לענין סעיף

¹⁵ אסמכתא מס': 2022-01-083517.

¹⁶ אסמכתא מס': 2022-01-112479.

¹⁷ יצוין כי בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ו', י-יא', יז'-יז' ו-יט'), התחייבה החברה בקשר עם מגבלות על חלוקה כאמור, לעמידה בהון עצמי שלא יפחת מ-1.75 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרה ו'), מ-2.75 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות י-יא' ו-יז'), מ-3 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות יז'-יז'), ומ-3.3 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות יח' ו-יט').

¹⁸ אמות המידה הפיננסיות בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה: יצוין כי החברה התחייבה לעמוד בהון עצמי שלא יפחת מ-2.5 מיליארד ש"ח בהתאם לאמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות יד', טו' ו-יז'), וכן בהון עצמי כולל זכויות מיעוט שאינן מקנות שליטה ובתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו, לא יפחת מ-20% מסך המאזן של החברה (בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות). בהתאם לאמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות טו' ו-יז'). יצוין כי החברה התחייבה לעמוד בהון עצמי שלא יפחת מ-2.8 מיליארד ש"ח בהתאם לאמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות יח' ו-יט'), וכן בהון עצמי כולל זכויות מיעוט שאינן מקנות שליטה ובתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו, לא יפחת מ-23% מסך המאזן של החברה (בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות). בהתאם לאמות המידה הפיננסיות יצוין כי החברה התחייבה לעמוד בהון עצמי שלא יפחת מ-2.9 מיליארד ש"ח בהתאם לאמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה כ'), וכן בהון עצמי כולל זכויות מיעוט שאינן מקנות שליטה ובתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו, לא יפחת מ-23% מסך המאזן של החברה (בניכוי מזומנים (שאינם מוגבלים), שווי מזומנים (שאינם מוגבלים), בטוחות סחירות, נכסים פיננסיים לזמן קצר ונכסים שוטפים מסוג הלוואות ופקדונות לזמן קצר), בהתאם לאמות המידה הפיננסיות.

4.3 זה משמעו, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, כולל זכויות המיעוט. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, עומד ההון העצמי של החברה על סך של כ-10.4 מיליארד ש"ח. מעבר לאמור לעיל ובכפוף להוראות כל דין, לא קיימות מגבלות כלשהן על החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד או עם רכישה עצמית של מניותיה.

חלק שני: מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

לנתונים כספיים מאוחדים של החברה לשנים 2020-2022, ראו דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, המצורפים כפרק ג' לדוח תקופתי זה.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן יובאו הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית בה פועלת החברה, אשר למיטב הבנת הנהלת החברה יש להם, או עשויה להיות להם, השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה¹⁹. הערכות החברה המצוינות בסעיף זה בדבר השפעות ו/או התפתחויות עתידיות מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל, והינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1986 (להלן: "חוק ניירות ערך"). אין כל ודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

6.1. השפעות שינויים במדד המחירים לצרכן ושינויים בשיעור הריבית

6.1.1. שינויים במדד המחירים לצרכן

התוצאות העסקיות של החברה מושפעות משינויים בשיעור מדד המחירים לצרכן, בשלושה פרמטרים עיקריים:

(א) **הכנסות:** דמי השכירות ודמי הניהול שגובה החברה צמודים למדד המחירים לצרכן ולפיכך חשופים לשינויים במדד זה;

(ב) **השפעה על שינוי בשווי הנדל"ן להשקעה:** שווי הנדל"ן מבוסס על הכנסות שכירות בסוף התקופה. הצמדת ההכנסות למדד המחירים לצרכן גורמת לעלייה בהכנסות במקרה של עלייה במדד וגוררת אחריה עלייה בשווי הנדל"ן;

(ג) **הוצאות המימון:** חלק הארי של האשראי שנטלה החברה (בנקים ואגרות חוב) צמוד למדד המחירים לצרכן ולפיכך החברה חשופה לשינויים במדד זה.

6.1.2. שינויים בשיעור הריבית

לחברה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילות החברה ועל התשואה שמפיקה החברה בפעילותה בתחום הנדל"ן המניב.

¹⁹ יובהר בהקשר זה כי הסקירה המצ"ב אינה כוללת גילוי לנושאים נוספים אשר הינם "מן המפורסמות" ואשר אין להם השפעה מיוחדת דווקא על החברה או ענף הפעילות שלה.

לפרטים נוספים בדבר השפעת האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות החברה בתקופת הדוח, וכן בדבר ניתוח ההשפעה האפשרית של המשך מגמת האינפלציה ועליות ריבית נוספות על תוצאות החברה בעתיד בהתאם לתחזיות בנק ישראל ובנקים מרכזיים אחרים בעולם, ראו פרק "עלות החוב הכוללת" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה וכן סעיף 32 להלן.

6.2. מצב המשק בישראל²⁰

התוצר המקומי הגולמי במחירים קבועים עלה בשנת 2022 ב-6.5% בחישוב שנתי לאחר עלייה של 8.6% בשנת 2021, וירידה של 1.9% בשנת 2020, בעקבות משבר הקורונה. מניתוח התפתחות התוצר בשימושים במקורות השונים, עולה כי ההוצאה לצריכה פרטית עלתה ב-7.5% בשנת 2022 בחישוב שנתי, לאחר עלייה של 11.1% בשנת 2021. ההוצאה לצריכה במוצרים בני קיימא (הלבשה, הנעלה וכד') לנפש שמרה על יציבות בשנת 2022, עם עלייה של 0.2%. ההוצאה לצריכה פרטית שוטפת (מזון, דיור, דלק, שירותים וכד') לנפש עלתה ב-5.7% בשנת 2022 על פי נתוני הלמ"ס, שיעור האינפלציה בשנת 2022 הסתכם ב-5.3%²¹ להשפעה האפשרית של שינויים במצב המשק בישראל על החברה, ראו סעיף 32 להלן.

לפרטים נוספים בדבר השפעת האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות החברה בתקופת הדוח, וכן בדבר ניתוח ההשפעה האפשרית של המשך מגמת האינפלציה ועליות ריבית נוספות על תוצאות החברה בעתיד בהתאם לתחזיות בנק ישראל ובנקים מרכזיים אחרים בעולם, ראו פרק "עלות החוב הכוללת" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

6.3. שוק ההון בישראל²³

- 6.3.1. בסיכום שנת 2022 ירד מדד ת"א-35 בכ-8%, לאחר עלייה של כ-32% בשנת 2021.
- 6.3.2. המסחר בתל-אביב התאפיין בתנודתיות רבה והסתכם בירידות שערים בשווקי המניות ואגרות החוב בדומה למגמה בבורסות מובילות בעולם. ירידות השערים כאמור, הושפעו מהתפרצות אינפלציונית לה תרמה בעיקר הלחימה הממושכת של רוסיה באוקראינה, וכן הושפעו מהעלאת ריביות אגרסיבית מתמשכת על ידי בנקים מרכזיים. באופן יחסי לשווקי העולם, השוק הישראלי בשנת 2022 הפגין חוסן ומדדי המניות ואגרות החוב בתל-אביב ירדו בשיעור מתון יחסית.
- 6.3.3. הגורמים החיוביים העיקריים שהשפיעו על מגמת המסחר בתל-אביב היו:
- נתונים מאקרו כלכליים חיוביים** – שיעור הצמיחה במשק חיובי וגבוה יחסית לכלכלות מובילות, למרות ירידה בקצב הצמיחה אשר החל ברבעון השלישי של 2022 – הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה פרסמה נתוני אומדן לרבעון השלישי של 2022, לפיהם: התמ"ג בארץ עלה בכ-1.9% ברבעון השלישי של 2022 לאחר עלייה של כ-7.4% ברבעון השני של השנה, וירידה של 3.4% ברבעון הראשון של 2022. יצוין כי התמ"ג ברבעון השלישי של 2022 בארץ גבוה בכ-5.8% לעומת הרבעון השלישי של 2021 – שיעור עלייה הגבוה ביותר מבין מדינות ה-OECD שדיווחו, ביניהן ארה"ב (1.8%) וגרמניה (1.1%). כמו כן, תחזית הצמיחה של המשק לשנת 2022 עומדת על כ-6%, הגבוהה פי שניים מתחזית הצמיחה העולמית לשנת 2022 שעל פי קרן המטבע העולמית עומדת על כ-3%.
- (א) **שיעור האבטלה:** שיעור האבטלה בארץ נמוך ויציב למרות עלייה קלה באבטלה החל ברבעון השלישי של 2022 – הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה פרסמה ששיעור המועסקים הנעדרים

²⁰ מתוך הודעה לתקשורת של הלמ"ס: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2023/054/08_23_054b.pdf

²¹ מתוך אתר הלמ"ס, ראו: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/021/10_23_021b.pdf

²² הנתונים מתבססים, בין היתר, על הודעות לתקשורת שפורסמו על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כאמור בה"ש 20 ו-21 לעיל.

²³ מתוך סקירה לשנת 2022 שפרסמה הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, ראו:

https://info.tase.co.il/Heb/Lists/gen_res/0133_annual_review/annualreview_heb_2022.pdf

זמנית בגלל סיבות כלכליות או קבוע מעבודתם הגיע לכ-4.5% בנובמבר 2022 - לעומת 3.7% בסוף המחצית הראשונה של השנה, ולעומת כ-8% בממוצע בשנת 2021 ושיעור דו ספרתי של כ-16% בממוצע שנת 2020 - השנה בה התפרצה מגפת הקורונה.

(ב) **תקציב הממשלה:** נמשכת הירידה בגירעון בתקציב הממשלה כפי שעולה מנתוני האוצר, לפיהם: ב-12 החודשים האחרונים היה עודף תקציבי של כ-0.4% - השיעור הגבוה ביותר מאז 1987, לעומת גירעון של כ-5% בשנת 2021 ושל כ-12% בשנת 2020 בה הגיע משבר הקורונה לשיא. לעומת זאת, על פי קרן המטבע העולמית, הגירעון התקציבי יגיע ל-3.7% מהתוצר בכלכלות מפותחות בשנים 2022-2023.

(ג) **יחס חוב-תוצר:** ירידה ביחס חוב תוצר לכ-65% ולכ-63% בשנים 2022 ו-2023 בהתאמה, על פי תחזית בנק ישראל, שיעור נמוך לעומת כ-72% וכ-69% בשנים 2021 ו-2020 בהתאמה. לעומת זאת, על פי קרן המטבע העולמית יחס חוב תוצר במדינות מפותחות יגיע לכ-112% בשנת 2023. **דירוג אשראי של ישראל** - אושרר דירוג האשראי הגבוה של ישראל A+ עם תחזית יציבה על ידי חברת הדירוג Fitch ו-AA- עם תחזית יציבה על ידי חברת הדירוג S&P, ואילו חברת הדירוג Moody's שאישרה את דירוג האשראי של ישראל ברמה של A1, העלתה את תחזית הדירוג מ"יציבה" ל"חיובית". **עלייה בביקוש לגז טבעי מישראל** - התגברות משבר האנרגיה באירופה, בעקבות עצירת אספקת הגז מרוסיה, הביאה לעלייה בביקוש ליבוא גז מישראל. בהקשר זה יצוין כי ביום 15 ביוני 2022, נחתם הסכם הבנות בין ישראל מצרים והאיחוד האירופאי, במסגרתו יורחב יצוא גז מישראל לאירופה דרך מצרים, ויתאפשר חיפוש והפקת גז טבעי על ידי חברות אירופאיות בתחומי המים של ישראל ומצרים. **פיחות במטבע השקל החדש ביחס לדולר אמריקאי** - התחזקות הדולר בכ-10% ביחס לשקל, שתורמת לעלייה ברווחי החברות המייצאות לארה"ב.

6.3.4

הגורמים השליליים העיקריים שהשפיעו על מגמת המסחר בתל-אביב היו: **אינפלציה** - האינפלציה בשווקים שהחלה בשנת 2021 בעקבות ביטול מגבלות הקורונה והעלייה בביקושים, התגברה בשנת 2022. להתפרצות האינפלציונית השנה תרמה בעיקר הלחימה הממושכת של רוסיה באוקראינה, שהחלה ביום 24 בפברואר 2022 ועודנה נמשכת. במהלכה, ננקטו סנקציות כלכליות נגד רוסיה מצד ארה"ב ואירופה, והושבת צינור "הנורד סטרים" המוביל גז מרוסיה לאירופה. בעקבות זאת האמירו מחירי האנרגיה בראשם הגז הטבעי שזינק בכ-180% ומחירי המזון והמתכות המיובאים ממדינות העימות.

האינפלציה השנתית זינקה והגיעה לשיא של עשרות שנים - כ-10.6% בגוש האירו, לכ-11.1% בבריטניה, לכ-9.1% בארה"ב. האינפלציה בישראל רשמה עלייה מתונה ביחס לשווקים מפותחים, בעיקר בזכות עתודות הגז הטבעי של ישראל והתלות הנמוכה יחסית ביבוא ממדינות העימות, והגיעה לכ-5.3% (שיא של 20 שנה), לעומת יעד של 3% שהציב בנק ישראל.

החרפת משבר האנרגיה באירופה - השנה התגברו הקשיים בשרשרת האספקה ומחסור במזון ובסחורות, בעקבות משבר האנרגיה באירופה שהחל בשנה הקודמת עקב תקנות האיחוד האירופי המגבילות את השימוש באנרגיה מזהמת. משבר האנרגיה כאמור, החרף השנה עם עצירת אספקת הגז מרוסיה ועם הודעת ארגון אופ"ק, ארגון יצואניות הנפט הגדולות בעולם, כי יקצץ משמעותית את ייצור ואספקת הנפט החל מנובמבר 2022. בעקבות זאת, מתגברים הסימנים למיתון באירופה שצפוי להשפיע לשלילה על מדינות להן יצוא בהיקף משמעותי לאירופה, ביניהן ישראל.

משבר האקלים - החרפת משבר האקלים ובצורות במדינות שונות, במקביל למלחמה באוקראינה שמהווה אסם התבואה של אירופה.

משבר נגיף הקורונה – מדיניות "אפס קורונה" בסין במסגרתה נקטה סין במגבלות ובסגרים, הביאה למחסור בתעשיית השבבים בעולם והאטת קצב צמיחתה של סין והשפעה על הסחר עימה. מדיניות זו כאמור, הגיעה לסיומה בשנת 2023, לאחר מועד הדוח.

העלאת ריביות מתמשכת על ידי בנקים מרכזיים – על מנת לרסן את האינפלציה, נקטו בנקים מרכזיים בהעלאת ריבית מתמשכת. הבנק בבריטניה שמדצמבר 2021 העלה את הריבית עשר פעמים בשיעור מצטבר של 3.9% לרמה של 4%, הפד שממרץ 2022 העלה את הריבית בארה"ב שמונה פעמים בשיעור מצטבר של 4.5% לרמה של 4.75%, הבנק המרכזי באירופה שמיוני 2022 העלה את הריבית חמש פעמים בשיעור מצטבר של 3% לרמה של 3%, ובנק ישראל, שמאפריל 2022 העלה את הריבית במשך שמונה פעמים בשיעור מצטבר של 4.15% לרמה של 4.25%. יצוין כי להעלאות הריבית עד כה הייתה השפעה מעטה על ריסון האינפלציה, וכן השפעה שלילית על הצמיחה. בעקבות סימנים להאטה בפעילות הכלכלית, קרן המטבע העולמית (IMF) צופה כי הצמיחה הכלכלית תרד לכ-3% בשנת 2022 לעומת כ-6% בשנת 2021. האטה בכלכלות אירופה ובארה"ב, מדינות אליהן עיקר הייצוא הישראלי, צפויה להשפיע לשלילה על הצמיחה במשק. ברבעון השלישי של 2022 החלה האטה בקצב הצמיחה במשק - עלייה בשיעור האבטלה וירידה בעסקאות נדל"ן ובהיקף נטילת משכנתאות, כפי שעולה מנתוני הלמ"ס.

היקף הגיוסים על ידי חברות בשוק אגרות החוב בישראל (ללא: TASE UP ואג"ח מובנות) שבר את השיא אליו הגיע בשנה הקודמת והסתכם בכ-83 מיליארד ש"ח בשנת 2022, בהמשך לגיוס בסך כ-78 מיליארד ש"ח בשנת 2021. קצב הגיוסים על ידי חברות ענף הנדל"ן הואט מעט במחצית השנייה של השנה עקב העלייה בריבית והתייקרות עלויות המימון, ואילו גיוסי הבנקים התגברו השנה והגיעו לשיא. ענף הנדל"ן שהינו הענף הדומיננטי בהיקף הגיוסים בשוק אגרות החוב, תרם להיחלשות גיוסי הסקטור הריאלי השנה. חברות הנדל"ן שממשיכות להוביל ברשימת הענפים עם גיוס המהווה כ-36% מהגיוס באג"ח חברות השנה, גייסו כ-30.4 מיליארד ש"ח בשנת 2022, וזאת לעומת גיוס בהיקף של כ-32 מיליארד ש"ח בשנת 2021. הגאות בענף הנדל"ן בארץ שהביאה לגיוסי שיא בשנת 2021 ולגיוסים ערים גם במחצית הראשונה של 2022, נבלמה במחצית השנייה של 2022 בעקבות העלאות הריבית. היקף נטילת המשכנתאות וגם התחלות הבניה הצטמצמו, זאת לצד עליית מחירי הדירות במשק בשיעור שנתי של כ-20%, הגבוה ביותר מאז שנת 2010.

6.4. המצב הבטחוני-כלכלי בישראל

המצב הביטחוני ואי הוודאות הכלכלית המתהווה, עלולים להשפיע על הפעילות הכלכלית במשק הישראלי. אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את ההשפעה של גורמים אלו על תוצאותיה בשנה הקרובה.

6.5. להשפעות ולגורמי סיכון נוספים, ראו סעיף 32 להלן.

7. טבלת פרמטרים כלכליים

להלן יובאו נתונים בקשר עם המאפיינים הכלכליים העיקריים באזור בו מתבצעת פעילות החברה:

מדינת ישראל			פרמטרים מקרו כלכליים
2020	2021	2022	
1,367,398	1,485,158	1,581,255	תוצר מקומי גולמי (במיליוני ש"ח) ²⁴
146	155	162	תוצר לנפש (באלפי ש"ח) ²⁵
-1.9%	8.6%	6.5%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי ²⁶
-4.1%	6.8%	4.4%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש ²⁷
-0.7%	2.8%	5.3%	שיעור אינפלציה ²⁸
-AA	-AA	-AA	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג בינלאומי) ²⁹
3.215	3.110	3.519	שער החליפין של השקל לעומת הדולר ליום האחרון של השנה

²⁴ מתוך אתר הלמ"ס, ראו: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/doclib/2023/054/08_23_054t11.pdf

²⁵ ראו ה"ש 20.

²⁶ ראו ה"ש 20.

²⁷ ראו ה"ש 20.

²⁸ ראו ה"ש 21.

²⁹ מתוך אתר מעלות, ראו: <https://www.maalot.co.il/Publications/SVR20221113090823.PDF>

חלק שלישי: תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

8. מידע כללי על תחום פעילות "נכסים מניבים"

גילוי מצרפי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה – הגילוי ניתן במאחד הן למרכזי המסחר והקניונים והן לשטחי נדל"ן למשרדים (להלן, ביחד: "נדל"ן מניב").

8.1 מידע כללי – תחום הפעילות

8.1.1 **מרכזי מסחר וקניונים** – החברה עוסקת בהשכרה, ניהול, אחזקה, תפעול, הקמה והשבחה של מרכזים מסחריים מכל הסוגים, הכוללים, בין היתר, קניונים אזוריים, עירוניים ושכונתיים ומרכזי קניות פתוחים, לרבות "מתחמי עודפים" ("Outlet"). מרכזי הקניות שבבעלות החברה משמשים כמוקדי קניות, פנאי ובילוי עבור קהל לקוחותיה והם מפוזרים מבחינה גיאוגרפית בכל רחבי הארץ.

מרכזי הקניות שבבעלות החברה ממוקמים במקומות מרכזיים ובאזורי ביקוש. הגישה אליהם נוחה והם כוללים מקומות חניה רבים.

קהל הלקוחות במרכזי הקניות השונים נחשף לתמהיל עסקים מגוון, המותאם לצרכי קהל המבקרים בכל קניון, הכולל חנויות בתחומי האופנה, הספורט, מוצרי חשמל, הבית והפנאי, רשתות מזון, מסעדות ודוכנים, וכיו"ב. בחלק ממרכזי הקניות משולבים גם מרכזי בילוי, בתי קולנוע, ומשחקיות. בנוסף לאמור, החברה משלבת בתמהיל שטחי המסחר שבבעלותה גם מרכזי שירות לקהילה הכוללים, בין היתר, קופות חולים, בנקים, רשויות, בתי-ספר אקסטרניים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים מקבלי קהל וכיו"ב. התמהיל של כל אחד ממרכזי הקניות מתוכנן ומשתנה מעת לעת על ידי הנהלת החברה, כך שיהא תואם במידה האופטימאלית לצרכי אוכלוסיית היעד ולשינויים בהעדפותיו של קהל המבקרים, ובהתחשב בשינויים בהרגלי הצריכה והרכישות במסחר המקוון.

הסכמי השכירות נערכים לרוב לתקופה של מספר שנים, ובמסגרת מרביתם מוענקת לשוכרים אופציה להארכת תקופת השכירות במספר שנים נוספות. דמי השכירות מורכבים במרבית המקרים מדמי שכירות קבועים, הצמודים למדד המחירים לצרכן, או דמי שכירות כאחוז מפדיון של כל אחד מהשוכרים (על פי הגבוה מביניהם). תוספת דמי השכירות בגין אחוזים מהפדיון אינה מהותית ומהווה פחות מ-5% מהכנסות החברה מדמי השכירות, אולם לסכומי הפדיון של השוכרים עשויה להיות השפעה בטווח הארוך על גובה דמי שכירות.

הנכסים המושכרים לשוכר יחיד מתאפיינים בחוזי השכרה לטווח ארוך וכן בכך שאינם דורשים ניהול שוטף מטעם החברה, עובדה התורמת לחיסכון בהוצאות תפעול ואחזקה של הנכסים הנ"ל.

השוכרים במרכזי הקניות משלמים דמי ניהול ואחזקה חודשיים, המשמשים לאחזקת השטחים הציבוריים והמערכות במרכזי הקניות, לרבות, ניקיון, אבטחה, תחזוקה שוטפת, פרסום, ביטוח, וכן לפעולות שיווק, בידור וכיו"ב, שעורך כל אחד ממרכזי הקניות.

לפרטים אודות פרויקטים להקמת מרכזי מסחר ו/או לתוספת שטחי מסחר המצויים נכון למועד זה בבנייה ו/או בהליכי הוצאת אישורים לקראת בנייה, ראו סעיפים 10.12 ו-10.13 לפרק זה להלן, וכן ראו פרק "תיק הנכסים המניבים בתהליך בנייה" ופרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

לפרטים נוספים אודות מגמות בשוק מרכזי מסחר וקניונים אשר להערכת החברה עשויות להשפיע, בין היתר, גם על התחרות בתחום זה, ראו סעיף 19 להלן וכן פרק "מגמות בענף המסחר הקמעונאי לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה. לפירוט גורמי הסיכון להם חשופה החברה ואשר עשויה להיות להם השפעה על פעילותה של החברה, ראו סעיף 32 להלן.

8.1.2. **פארקי היי-טק ובנייני משרדים – החברה עוסקת בהשכרה, ניהול ואחזקה של מתחמי משרדים ("פארקי הייטק") ומבני משרדים וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין הנמצאים בבעלותה לצרכי השכרה למשרדים.**

לחברה ארבעה פארקי היי-טק ובניין משרדים ברעננה. לפרטים אודות פרויקטים למשרדים המצויים נכון למועד זה בבנייה ו/או בהליכי הוצאת אישורים לקראת בנייה, ראו סעיפים 10.12 ו-31 להלן, וכן ראו פרק "תיק הנכסים המניבים בתהליך בנייה" ופרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

פארקי היי-טק הינם מרכזי עסקים וטכנולוגיה מתקדמים, שנבנו בהתאם לסטנדרטים הנהוגים בעולם והמאפיינים סביבת היי-טק. הנכסים הנ"ל מספקים לחברות ולעובדיהן מכלול שירותים נלווים ונותנים לחברות השוכנות בהם ניהול מרכזי, תוך שיתוף פעולה הדוק, עמן ושאיפה להיענות למרבית צרכי החברות ועובדיהן.

שוק המשרדים בישראל נחשב לתחרותי ומגוון, כאשר התחרות מבוססת על מיקום גיאוגרפי של הנכסים, איכותם ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור. בישראל קיימות חברות רבות הפועלות בתחום, ובהן חברות המחזיקות בנכסים בהיקפים גדולים, יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפיים מסוימים וכן גופים פיננסיים (חברות ביטוח, לדוגמה). לפירוט על מגמות בענף המשרדים, ראו עמוד 12 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

השוכרים בנכסים השונים משלמים דמי ניהול ואחזקה חודשיים המשמשים לאחזקת השטחים הציבוריים. רבים מהשוכרים בפארקי היי-טק הינם חברות בינלאומיות בעלות שם ואיתנות פיננסית. כמו כן, גודל פארקי היי-טק מאפשר גמישות ביכולת החברה לתת מענה לצרכי הלקוח לשינוי שטחי המושכר בהתאם לצמיחה בפעילות. בנוסף, למרבית פארקי היי-טק פוטנציאל צמיחה עתידי בחטיבות הקרקע עליהן הם יושבים.

בנוסף ל"פארקי היי-טק" ובנייני המשרדים הייעודיים, בחלק ממרכזי הקניות משולבים, בין במבנה נפרד ובין מעל המבנה המסחרי, שטחים המשמשים כשטחי משרדים. שטחים אלה מאוכלסים בעיקר על ידי נותני שירותים המזוהים על ידי החברה כ"מחולל תנועה" לטובת מרכזי הקניות כגון גופים מוניציפליים, משרדי ממשלה, מרפאות, מרכזי שירות לקהילה, בתי ספר אקסטרניים וכן בעלי מקצועות חופשיים המקבלים קהל וכיו"ב.

בנוסף לאמור לעיל, לפירוט גורמי הסיכון להם חשופה החברה ואשר עשויה להיות להם השפעה על פעילותה של החברה בענף המשרדים, ראו סעיף 32 להלן.

8.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים נוספים אודות מגמות בשוק מרכזי מסחר וקניונים והמשרדים, ואשר להערכת החברה עשויות להשפיע על התחרות בתחומים אלו, לרבות לעניין שיעורי התפוסה וגובה דמי השכירות, ראו סעיף 19 להלן, וכן מגמות בענפי מרכזי מסחר וקניונים ומשרדים בעמודים 11-12 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

8.3. מנבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים בנושא זה, ראו סעיף 0 להלן.

8.4. שינויים בהיקף הפעילות של החברה בתחום

לשינויים בהיקף פעילותה של החברה בענף מרכזי מסחר וקניונים והמשרדים, בין היתר, ראו דגשים עיקריים במהלך התקופה בעמוד 11-12 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

8.5. גורמי הצלחה בתחום הפעילות

8.5.1. **מרכזי מסחר וקניונים** - להערכת החברה, גורמי ההצלחה בשוק מרכזי המסחר והקניונים, בקשר עם חברות בעלות היקף פעילות דומה לזו של החברה הינם: (1) ידע וניסיון בניהול, תפעול ושיווק שטחי מסחר; (2) יצירה ושמירה של תמהיל שוכרים מגוון שייתן מענה מקיף ככל שניתן לקהל הלקוחות; (3) מיקום הנכסים, פיזורם הגיאוגרפי, קרבתם לריכוזי אוכלוסייה ודרכי הגישה אליהם ברכב פרטי ובתחבורה ציבורית; (4) חדשנות ויצירת ערך מוסף לשוכרים ולמבקרים בקניונים כמענה להתמודדות עם התחרות הקיימת לרבות מול הרכישות במסחר המקוון; (5) איתנות פיננסית של החברה, המאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים להשקעות נוספות; (6) שיפור בפדיונות השוכרים; (7) השבחה מתמדת של הנכסים; (8) קיומם של מוקדי בילוי ופנאי, כמוקדי משיכה נוספים לקהל הלקוחות; (9) איתור ומימוש עסקאות תוך זיהוי הזדמנויות עסקיות ומגמות בשוק; (10) יצירת זהות בין החברה לבין נכסים שבבעלותה, בין היתר, באמצעות חיזוק שם המותג של החברה ונכסיה; (11) קבלת בטחונות מתאימים משוכרים והידוק הגבייה; (12) התייעלות תפעולית וניצול יתרונות לגודל.

8.5.2. **פארקי היי-טק ובנייני משרדים** - להערכת החברה, גורמי ההצלחה בשוק הנדל"ן למשרדים, בקשר עם חברות בעלות היקף פעילות דומה לזו של החברה הינם: (1) ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול נכסי הנדל"ן למשרדים; (2) מיקום הנכסים ופיזורם הגיאוגרפי של נכסי הנדל"ן למשרדים, תוך התחשבות, בין היתר, בהיקף ואיכות היצע השטחים להשכרה אל מול הביקוש באזור, היותו של נכס הנדל"ן חלק מפארקי היי-טק, נגישות, חניה, תחבורה, קרבה לקהל היעד או למקורות עוגן (בתי משפט, משרדי ממשלה, בתי חולים) וכיו"ב, והכולל שירותים נוספים לרווחת העובדים במתחם; (3) בעלות אחודה בנכסים לעומת ריבוי בעלים; (4) התקשרות בהסכמי שכירות עם שוכרים איכותיים בעלי איתנות פיננסית; (5) הקפדה על איכות השטחים המניבים, אחזקתם ורמת השירותים הנלווים אותם היא מספקת ללקוחותיה; (6) ביטחונות מתאימים משוכרים והידוק הגבייה; (7) איתנות פיננסית המאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים והשקעת הון עצמי הנדרש לצורך רכישת ו/או הקמת מבנים נוספים; (8) היכולת לאתר עסקאות כדאיות ולזהות הזדמנויות עסקיות בשוק, תוך יכולת תגובה מהירה; (9) התייעלות תפעולית וניצול יתרונות לגודל.

8.6. **חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות**

חסמי כניסה

להערכת החברה, לשוק הנדל"ן המניב מספר חסמי כניסה, אשר העיקריים בהם: (1) משאבים כספיים רבים הנדרשים לצורך השקעה בנדל"ן; (2) מלאי הקרקעות באזורי ביקוש בישראל, שהינו מוגבל; (3) ניסיון בייזום, ביצוע וניהול פרויקטים נדל"ניים; (4) משכם של הליכי הרישוי והתכנון בפיתוח נדל"ן בישראל; ו-(5) מגבלות רגולטוריות אחרות, לרבות בתחום ההגבלים העסקיים.

חסמי יציאה

להערכת החברה, לשוק הנדל"ן המניב מספר חסמי יציאה, התלויים בעיקר ביכולת לממש נכסים, המושפעת בעיקר מהבאים: (1) תנאי היצע וביקוש; (2) תנאים ומגבלות מכוח תב"ע או מכוח תנאי מכרז בו מתקשרת החברה; (3) אישור גופים מממנים; (4) עלויות מימוש שונות, לרבות בקשר עם מיסוי מקרקעין; (5) התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, שוכרים ורשויות; (6) טווחי זמן ארוכים לביצוע של פרויקטים.

8.7. **מבנה התחרות בתחום הפעילות**

לפרטים אודות מתחרי החברה והשפעתם על תוצאותיה העסקיות, ראו סעיף 19 להלן.

8.8. **מדיניות רכישת ומימוש נכסים**

החלטות בדבר רכישת נכסים או מימושם נבחנות אד-הוק בהתאם למאפייניו הייחודיים של כל נכס ונכס ובהתאם לתוכנית האסטרטגית שאימצה החברה. לפרטים אודות התכנית האסטרטגית של החברה ויישומה, ראו פרק "יישום תכניתה האסטרטגית של החברה" בעמוד 14 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

לפרטים נוספים אודות רכישת נכסים או מימושם, ראו סעיף 10.13 להלן.

8.9. **התשואה הנדרשת מנכסים מניבים**

לחברה אין מדיניות מוגדרת בקשר עם שיעור התשואה הנדרש מנכסים מניבים אופציונליים כחלק מאסטרטגיה מוגדרת למימוש ו/או רכישת נכסים. החלטות בנושא רכישת ו/או מכירת נכסים נקבעות אד-הוק על ידי דירקטוריון החברה והנהלתה בהתחשב בתנאי השוק ושיעורי התשואה המקובלים במשק באותה העת.

8.10. **השלכות מס**

לפרטים בדבר מיסוי החברה, ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

9.1. תמצית התוצאות

במהלך שנת 2022 החברה הציגה עלייה בכל הפרמטרים התפעוליים: הרווח התפעולי (NOI) גדל ועומד בסוף השנה על קצב שנתי של כ-1,270 מיליון ש"ח (חלק החברה), הרווח התזרימי (FFO) גדל גם כן, ועומד בסוף השנה על קצב שנתי של כ-904 מיליון ש"ח (FFO לפי גישת הנהלה, חלק החברה). שנת 2022 הסתיימה עם עלייה של 5% בפדיונות, שוכרים רבים רשמו פדיונות שיא, ובכך התעצמו הביקושים להגדלה של שטחי מסחר ולפתיחת חנויות חדשות, כל זאת חרף העובדה שהיקף הטיסות הבינלאומיות חזר לרמתו טרום פרוץ מגפת הקורונה.

הבהרה: הנתונים המוצגים בטבלאות המפורטות בסעיף זה (לרבות במאוחד), כוללים נתונים בדבר חלקה היחסי של החברה בנכסים, התחייבויות ותוצאות הפעילות של חברות כלולות. הנתונים המוצגים אינם כוללים את חלקה היחסי של החברה בנכסים ותוצאות פעילות הייזום למגורים ופעילות הדיגיטל (אשר אינם נכללים תחת מגזר "נכסים מניבים" של החברה).

לשנה שהסתיימה ביום			במיליוני ש"ח
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
1,141	1,443	1,686	סך הכנסות הפעילות מדמי שכירות וניהול ³⁰
(752)	1,418	1,315	רווחים או (הפסדים) משערוכים
(14)	2,428	2,473	רווח או (הפסד) מהשכרת נכסים
813	1,078	1,270	NOI מנכסים זהים
776	1,034	1,219	NOI מנכסים זהים (חלק החברה)
816	1,078	1,275	סה"כ NOI ³¹
779	1,034	1,224	סה"כ NOI (חלק החברה)

לטבלת התאמות לדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 10.9 לפרק זה להלן.

³⁰ העלייה בהכנסות הפעילות, לעומת שנת 2021, נובעת בעיקר כתוצאה מהקלות זמניות שהוענקו לשוכרים אשתקד בגין משבר הקורונה, ומגידול בדמי השכירות, בשל עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד.

³¹ ה-NOI בשנת 2020 כולל NOI בגין קניון עופר מלכת שבא אשר נמכר ביום 9 בספטמבר 2020.

9.2. התאמה לרווחי FFO

מדד ה-FFO מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד פורסם על ידי NAREIT (ארגון חברות ה-REIT בארה"ב) וכהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות מעליית שווי נדל"ן והכנסות (הוצאות) חד פעמיות, ובתוספת פחת. לפרטים נוספים אודות ה-FFO של החברה לשנת 2022, ראו את דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

FFO לשנה שהסתיימה ביום			במיליוני ש"ח
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
(243)	1,541	1,442	רווח (הפסד) נקי לתקופה
741	(1,327)	(1,224)	התאמת שווי הוגן
2	5	8	פחת והפחתות
(12)	(22)	30	הכנסות מימון אחרות שאינן תזרימיות
4	6	5	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
42	1	(6)	בנטרול הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
(2)	(84)	(89)	בנטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
10	(3)	19	בנטרול הוצאות (הכנסות) אחרות
-	4	11	בנטרול הפסד מפעילות אחרת
(33)	422	301	בנטרול מיסים נדחים, בגין שנים קודמות ומסי שבח
20	23	28	נוסף – FFO חברות בשליטה משותפת
(21)	(27)	(34)	בניכוי חלקו של המיעוט ב-FFO
508	539	491	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ניירות ערך מיוחס לבעלי המניות
(54)	205	423	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
454	744	914	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה
7	(21)	(27)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים*
461	723	887	סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת אינפלציה על מיסים)

ה-FFO לפי גישת הנהלה לשנת 2022 הסתכם ב-887 מיליון ש"ח (קצב שנתי של 904 מיליון ש"ח, על-פי הרבעון הרביעי של שנת 2022) לעומת 723 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2021. גידול של כ-23% שנובע בעיקר מ: גידול ב-NOI חלק הבעלים בסך 190 מיליון ש"ח, קיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך 16 מיליון ש"ח המקוזז מגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק בסך 11 מיליון ש"ח, ובהוצאות מס (כולל נטרול השפעת המדד) בסך 27 מיליון ש"ח.

*בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון מירידת המדד (כ-85% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד), אשר גורם לגידול/קיטון בהפרשות למיסים שוטפים. השפעת המדד על המיסים השוטפים הינה אירוע עיתי אשר צפוי להתהפך ולכן החברה נוהגת להציג את מדד ה-FFO (לפי גישת הנהלה) בנטרול השפעה זו.

10. פילוחים ברמת הפעילות בכללותה

הבהרה: הנתונים המוצגים בטבלאות המפורטות בסעיף זה (לרבות במאחד), כוללים נתונים בדבר חלקה היחסי של החברה בנכסים ותוצאות הפעילות של חברות כלולות. לטבלת התאמות לדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 10.9 לפרק זה להלן. הנתונים בטבלאות הבאות אינם כוללים את חלקה היחסי של החברה בנכסים ותוצאות פעילות הייזום למגורים ופעילות הדיגיטל (אשר אינם נכללים תחת מגזר "נכסים מניבים" של החברה), ואינם כוללים את חלקה היחסי של החברה בנכסים ותוצאות פעילות קניון הראל.

10.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב עיליים³² לפי שימושים (באלפי מ"ר):

31.12.2021			31.12.2022			
אחוז מסך שטח הנכסים	חלק החברה	במאחד	אחוז מסך שטח הנכסים	חלק החברה	במאחד	
62%	499	513	61%	499	513	מרכזי מסחר וקניונים
38%	278	308	39%	301	331	משרדים ³³
100%	777	821	100%	800	844	סה"כ

יצוין עוד, כי בנכסי החברה קיימים כ-26,000 מקומות חניה המשמשים את קהל לקוחותיה.

10.2 פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב לפי שימושים (במיליוני ש"ח):

31.12.2021			31.12.2022			
אחוז מסך כל שווי הנכסים	חלק החברה	במאחד	אחוז מסך כל שווי הנכסים	חלק החברה	במאחד	
69%	14,219	14,528	66%	14,935	15,274	מרכזי מסחר וקניונים
20%	3,871	4,339	22%	4,661	5,186	משרדים ³⁴
	306	306		531	531	קרקעות ³⁵
10%	363	364	12%	479	480	זכויות ³⁶
	1,344	1,437		1,623	1,684	נדל"ן
						בהקמה/באכלוס
1%	200	200	-	-	-	נכסים שמומשו
100%	20,303	21,174	100%	22,229	23,155	סה"כ

שווי הוגן נדל"ן להשקעה מניב המפורט לעיל, כולל כ-693 ו-595 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022 ו-31 בדצמבר 2021, בהתאמה, בין נכס בבעלות חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

³² לא כולל שטחי חניות ומרתפים.

³³ כולל שטחי משרדים הנמצאים בתוך מתחמי המרכזים המסחריים.

³⁴ ראו ה"ש 33 לעיל.

³⁵ קרקעות בשטח של כ-152 דונם.

³⁶ מתייחס לשווי זכויות בלתי מנוצלות בסך של כ-407 אלפי מ"ר, ללא הפרדה בין שווי זכויות הצמודות למתחם מסחרי או משרדים, לתום שנת 2022.

10.3. פילוח NOI נדל"ן מניב לפי שימושים (במיליוני ש"ח):

31.12.2020			31.12.2021			31.12.2022			
אחוז מה-NOI של סך הנכסים	חלק החברה	במאוחד	אחוז מה-NOI של סך הנכסים	חלק החברה	במאוחד	אחוז מה-NOI של סך הנכסים	חלק החברה	במאוחד	
72%	575	589	77%	811	829	77%	965	986	מרכזי מסחר וקניונים
28%	202	225	23%	223	249	23%	259	289	משרדים ³⁷
0%	2	2	0%	-	³⁸ -	0%	-	-	נכסים שמומשו
100%	779	816	100%	1,034	1,078	100%	1,224	1,275	סה"כ

NOI נדל"ן מניב המפורט לעיל, כולל כ-32, 26 ו-21 מיליוני ש"ח לשנים 2022, 2021 ו-2020, בהתאמה, בגין נכס בבעלות חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

חלק הבעלים ב-NOI בשנת 2022 הסתכם ב-1,224 מיליוני ש"ח, גידול של כ-18% ביחס לאשתקד, נובע בעיקר מ: בשנה שעברה העניקה החברה לשוכרים הקלות קורונה בסך כולל של כ-104 מיליון ש"ח. כמו כן, נרשם גידול ב-NOI כתוצאה מחתימה על חוזים חדשים תוך עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד.

10.4. פילוח רווחי (הפסדי) שערור לפי שימושים (במיליוני ש"ח):

31.12.2020				31.12.2021				31.12.2022				
אחוז מהפסדי שערור חלק החברה	אחוז מהפסדי השערור במאוחד	חלק החברה	במאוחד	אחוז מרווחי שערור חלק החברה	אחוז מרווחי שערור במאוחד	חלק החברה	במאוחד	אחוז מרווחי שערור חלק החברה	אחוז מרווחי שערור במאוחד	חלק החברה	במאוחד	
90%	89%	(661)	(669)	57%	56%	773	796	61%	61%	815	838	מרכזי מסחר וקניונים
10%	11%	(77)	(83)	43%	44%	585	622	39%	39%	464	477	משרדים ³⁹
100%	100%	(738)	(752)	100%	100%	1,358	1,418	100%	100%	1,279	1,315	סה"כ

במהלך השנה רשמה החברה בדוחותיה הכספיים עליית שווי של נכסיה בסך 1,315 מיליון ש"ח, שנובעת בעיקר מ:

1. עדכון מהשפעת עליית המדד.
2. גידול ריאלי ב-NOI של נכסים מסוימים.
3. התקדמות בשיווק ואכלוס פרויקטים בבנייה.

מקוזז על ידי העלאה זמנית בשיעור ההיוון, בשל סיכוני השוק (עליית הריבית, האינפלציה והסיכון לכניסה למיתון), השקולה להעלאה של שיעור ההיוון הבסיסי להכנסות משכר דירה במסחר לצמיתות של כ-0.25%.

³⁷ ראו ה"ש 33 לעיל.

³⁸ NOI קטן מ-1 מיליון ש"ח.

³⁹ ראו ה"ש 33 לעיל.

רווחי (הפסדי) שערך נדל"ן להשקעה המפורט לעיל כוללים כ-91,91 ו-(11) מיליוני ש"ח לשנים 2022, 2021 ו-2020, בהתאמה, בגין נכס בבעלות חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

10.5 פירוט דמי שכירות ממוצעים בפועל למ"ר בש"ח:

משרדים ⁴⁰ לשנה שהסתיימה ביום		מרכזי מסחר וקניונים לשנה שהסתיימה ביום		דמי שכירות חודשיים ממוצעים ותוספות פדיון למ"ר ⁴¹
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
64	68	146	152	

10.6 פילוח שיעור תפוסה משוקלל, לפי שימושים:

משרדים ⁴² ליום		מרכזי מסחר וקניונים ליום		שיעור תפוסה משוקלל
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
97%	98%	98%	99%	

10.7 פילוח מספר מבנים מניבים לפי שימושים:

מצרפי		משרדים ⁴³		מרכזי מסחר וקניונים	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
27	27	6	6	21	21

10.8 פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) לפי שימושים (באחוזים):

משרדים ⁴⁴ לשנה שהסתיימה ביום		מרכזי מסחר וקניונים לשנה שהסתיימה ביום		שיעורי תשואה בפועל
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
6.06%	5.95%	6.56%	6.57%	

הערות:

- שיעורי התשואה הנגזרים מתזרים ה-NOI בפועל, מוטים כלפי מטה עקב מרכיב של שטחים פנויים אשר אינם מניבים נכון למועד הדוח תזרים בפועל, הנחות זמניות אשר ניתנו לשוכרים שונים בחלק מהנכסים, תוספת שטחים בחלק קטן מהנכסים ותזרים בפועל אשר אינו משקף בהכרח את חוזי השכירות המעודכנים.
- שווי נכסים כפי שהם מופיעים במאזן המאוחד של החברה בתוספת נכסים בחברות בשליטה משותפת שדווחו בשיטת השווי המאזני.
- בשנת 2021, בחישוב שיעור התשואה נטרלו הקלות שהוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף הקורונה.

⁴⁰ ראו ה"ש 33 לעיל.

⁴¹ בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה.

⁴² ראו ה"ש 33 לעיל.

⁴³ כולל מקבצי דיור מוגן הממוקמים באשדוד.

⁴⁴ ראו ה"ש 33 לעיל.

10.9. התאמות הנדרשות ברמת החברה

10.9.1. התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי (במיליוני ש"ח):

31.12.2021	31.12.2022	במיליוני ש"ח ליום	
21,174	23,155	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה (כמובא בסעיף 10.2 לעיל)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(595)	(693)	בנטרול הצגה של נכסים בבעלות חברות משותפות אשר בדוח הכספי מוצגים על בסיס אקוויטי	התאמות
(200)	-	נכסים שנכללו במסגרת רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה בדוח על המצב הכספי	
20,379	22,462	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
1,418	1,315	סך רווחי (הפסדי) שערור (כמובא בסעיף 10.4 לעיל)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(91)	(91)	בנטרול הצגה של (רווחי) שערור בגין נכסים בבעלות חברות משותפות אשר בדוח הכספי מוצגים בשורת רווחי אקוויטי חברות כלולות	התאמות
1,327	1,224	סעיף עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו בדוח רווח והפסד (מאוחד)	הצגה בדוח על הרווח והפסד

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (במיליוני ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה
19,670	133	290	רבעון 1
39,872	181	292	רבעון 2
35,095	165	277	רבעון 3
63,881	172	263	רבעון 4
140,779	583	893	שנת 2024
174,592	581	640	שנת 2025
96,658	301	453	שנת 2026
326,302	517	1,189	שנת 2027 ואילך
896,849	2,633	4,297	סה"כ

- מובהר כי ההכנסות הצפויות אינן כוללות צפי הכנסות בשל מימוש אופציות לחידוש חוזים קיימים אשר יגיעו לכדי סיום. ההכנסות הצפויות המפורטות לעיל, כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגינן קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2022, ללא הכנסות מדמי ניהול, מפדיון והכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון. נכון למועד הדוח, רכיב ההכנסות מרכיבים משתנים אינו מהותי עבור החברה ואין בידי הנהלת החברה נתונים בדבר הכנסותיה מרכיב זה.
- יצוין, כי להערכת החברה, אין בנתונים המפורטים בטבלה זו לעיל, כדי לתרום מידע איכותי על פעילות החברה ואינו משקף נכון את מצב עסקיה, וזאת מכיוון שלהערכת החברה היא תגיע להסכמות על חידוש עיקר החוזים הקיימים בהגיעם לכדי סיום ו/או על חתימת חוזים חדשים עם שוכרים חלופיים במקום.
- הנתונים הנוגעים לצפי הכנסות צפויות בשנים הקרובות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות, וכן בנוגע להערכת החברה לגבי חידוש חוזים שיסתיימו או חתימתם של חוזים חדשים מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה וכן על הסכמי שכירות בין החברה לבין השוכרים, נכון למועד פרסום הדוח. נתונים אלו עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי השכירות, בין היתר עקב השפעות משבר נגיף הקורונה, ו/או השפעות הסביבה האינפלציונית, ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות (לרבות אך לא רק, כניסתם להליכי פשיטת רגל, כינוס נכסים וכיו"ב), וזאת מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 32 להלן.

10.11. שוכרים עיקריים וחשיפה לענף ספציפי:

בתקופת הדוח לא היו לחברה שוכרים עיקריים, אשר ההכנסה מכל אחד מהם מהווה 10% או יותר מהכנסות החברה המאוחדות בשנת הדוח. כמו כן, אין לחברה תלות בשוכר יחיד. למועד הדוח חשופה החברה חשיפה מהותית לשינויים שעלולים לחול בענף האופנה (הכולל, בין היתר, גם הנעלה, תיקים והלבשה תחתונה), הואיל ושיעור של כ-46%⁴⁵ מהכנסות החברה מפעילות מרכזי מסחר וקניונים בשנת 2022, מקורן בענף זה.

בהתאם לאמור, חשופה החברה לשינויים שיחולו, אם וככל שיחולו, בהעדפות צרכנים, כמו הרגלי הקניה באינטרנט ובחו"ל. בשנת 2022 היקף הטיסות הבינלאומיות קרוב לרמתו טרום מגפת הקורונה, אולם דפוס הטיסות השתנה,

⁴⁵ לרבות הכנסות מדמי ניהול.

התייקרות במחירי הטיסות ועדיפות לנסיעה עם מזוודה קטנה בלבד, שינו את דפוס הטיסות באופן הממתן את הפגיעה הפוטנציאלית בפעילות המסחר בארץ.

כמו כן, חשופה החברה לשינויים שיחולו, אם וככל שיחולו, בין היתר, בעקבות המצב המאקרו כלכלי במשק בישראל ובעולם, במחיר חומרי הגלם בענף, עלויות השינוע, במחיר העבודה וכן שינויי אקלים מהותיים, אשר עלולים להביא לשינוי במחיר המוצרים, עובדה אשר עלולה בסופו של יום להקטין את רווח השוכרים ולהשפיע בטווח הארוך גם על רווחיות החברה.

עם זאת, מרבית הסכמי השכירות כוללים דמי שכירות חודשיים קבועים, אליהם מתווספת, ככל שרלוונטי, תמורה נוספת המחושבת לפי אחוז מסוים מהפדיון, כך שחשיפת החברה בהיבט זה מוגבלת בטווח הקצר.

נכון למועד הדוח, חשופה החברה חשיפה מהותית בפעילות הנדל"ן למשרדים לשינויים שעלולים לחול בענף ההיי-טק, הואיל ומרבית מהכנסות החברה בשנת 2022 משימוש זה מקורן בענף זה. לצד חשיפה זו, שנת 2022 התחילה כהמשך לשנת 2021 כשנת שיא בביקושים למשרדים כתוצאה מהגאות בשוק ההייטק ומגמת הנפקות חברות הטכנולוגיה וה"יוניקורן". בהמשך שנת 2022, חווה הענף האטה ומניותיהן של חברות הטכנולוגיה ירדו בכ-30% בממוצע, הן בארץ והן בעולם, דבר שהביא להתמתנות בביקוש לשטחים. להערכת החברה בשנת 2023 נצפה בהתמתנות במחירים שעלו משמעותית בתל-אביב בשנתיים האחרונות (אך לא ירידה למחירי טרום הקורונה), כאשר בשאר האזורים בהם פועלת החברה שאינם בסביבת תל-אביב (בהם לא נרשמה עליית מחירים חריגה בשנתיים האחרונות כפי שנרשמה בתל-אביב), לא צפויים שינויים משמעותיים. במהלך השנה חתמה החברה על חוזים חדשים וחידושי חוזים בשטח של כ-31 אלף מ"ר (לא כולל חוזים חדשים בנכסים בהקמה ונכסים בשלבי אכלוס. לפרטים, ראו סעיף 10.12 להלן) עם גידול ריאלי של כ-2% בדמי השכירות לעומת אשתקד, ובכך אחוזי האכלוס בנכסים המניבים עלו השנה מכ-97% לכ-98% לתאריך הדוח. לפרטים בדבר השכורות בנכסים בהקמה, ראו סעיף 10.12 להלן.

כמו כן, שוכרי החברה פעילים בתחומים שונים של ענף זה, ולכן להערכת החברה רמת החשיפה לשינויים בענף הינה נמוכה. לפרטים אודות מגמות בענף המסחר הקמעונאי וכן למגמות בענף המשרדים ראו עמ' 11-12 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

הערכות החברה האמורות לעיל, לרבות בקשר עם מגמות מחירי השכירות, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. הערכות החברה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או שאינם בשליטת החברה, ו/או בשל גורמים וסיכונים אחרים אשר אינם מצויים בשליטת החברה, לרבות התממשות מי מבין גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 32 להלן.

(שנה שהסתיימה ביום)			שימוש
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	פרמטרים (חלק החברה)
3	3	2 ^(*)	מספר נכסים בהקמה בתום השנה
128	131	80	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)
181,069	191,991	217,009	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)
761,531	1,436,583	1,404,200	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
211,597	171,952	166,704	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן מאוחד) (באלפי ש"ח)
797,197	1,008,795	788,723	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)
-	24%	54%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)
-	-	107,000	הכנסה שנתית צפויה מפריקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)
-	-	2	מספר נכסים בהקמה בתום השנה
-	-	10	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)
-	-	4,000	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)
-	-	47,536	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
-	-	44,324	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן מאוחד) (באלפי ש"ח)
-	-	70,000	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)
-	-	81%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפריקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)

(*) לא כולל בניינים D+C, בפארק עופר פ"ת East, הנמצאים בשלבי אכלוס.

במהלך שנת 2022 חתמה החברה על חוזים בנכסים בהקמה בשטח של כ-52 אלף מ"ר, אשר צפויים להניב לחברה הכנסות שנתיות של כ-70 מיליון ש"ח (חלק החברה) במשך תקופת השכירות, כמפורט להלן: בפרויקט הדגל "Landmark" בשרונה תל-אביב (המוחזק עם שותף בחלקים שווים), חתמה החברה על 2 חוזים בהיקף של 56% משטח מגדל A. לאחר החתימה על החוזים האמורים, הבניין הושכר בשיעור של 86%, כאשר מגדל A צפוי להתחיל להתאכלס בסוף שנת 2023 (לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 באפריל 2022, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה⁴⁶). בנוסף, התחילה החברה לשווק את מגדל B בפרויקט, אשר הקמתו צפויה להסתיים בשנת 2026. בפארק עופר הכרמל סיימה החברה לאכלס את בניין C, בשטח של 23 אלף מ"ר, שבנייתו הסתיימה בחודש אוגוסט 2022. בפארק עופר פ"ת East, בניינים C+D, חתמה החברה על שלושה חוזים בשטח של 14,300 מ"ר (כולל חוזה אשר נחתם בראשית 2023 בשטח של כ-8 אלף מ"ר), ובכך 64% משטחי הבניינים מושכרים. לפרטים נוספים ראו פרק מגמות בענף המשרדים בשנת 2022 בעמוד 12 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

⁴⁶ אסמכתא מס': 2022-01-043672.

שנה שהסתיימה ביום			פרמטרים	
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
471	-	1	מספר נכסים שנמכרו בשנה	נכסים שנמכרו
67	-	211 ^(*)	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
3	-	16	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
6 ⁴⁹	1	48 ⁻	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
-	-	11 ^(*)	רווח שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
-	50 ⁻	3	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו
-	-	125	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
-	-	39 ⁵¹	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	

(*) כולל החזר היטל השבחה בסך כ-6.5 מיליון ש"ח אשר התקבל לאחר תאריך המאזן.

הערות:

- רווח/הפסד מתחשב גם בעלויות נלוות לעסקה.
- עלות רכישה של נכסים כוללת בנוסף לעלות הנכס גם עלויות נלוות (ובכלל זה: מס רכישה, דמי תיווך, שכ"ט עו"ד וכו').
- נתונים בטבלה לפי חלק יחסי של החברה בנכס.
- תזרים NOI בעת רכישת נכסים מתייחס לקצב NOI בפועל בעת הרכישה ואיננו כולל NOI צפוי בגין שטחים ריקים, וכן לא חסכון בעלויות שבוצע בעקבות התייעלות.
- תזרים NOI במכירת נכסים וברכישתם מתייחס ל-NOI בגילום לשנה שלמה.

10.13.1. ביום 31 במרץ 2022, הושלמה עסקה למכירת קניין "עופר לב אשדוד", למעט זכויות המוכרת, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, במקבצי דיור במקרקעין, בתמורה לסך של 237 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (כ-205 מיליון ש"ח נטו, לאחר ניכוי עלויות עסקה ומיסוי). לאחר תאריך הדוח התקבל החזר היטל השבחה בסך כ-6 מיליון ש"ח.

10.13.2. ביום 12 באפריל 2022, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה בהסכם עם צד ג' לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין בשטח של כ-9 דונם, בתמורה לסך של כ-36 מיליון ש"ח. המקרקעין ממוקמים בטירת הכרמל בסמוך לפארק המשרדים עופר הכרמל של החברה וישמשו להרחבת הפארק.

10.13.3. ביום 1 ביוני 2022, התקשרה החברה עם מ. יוחננוב ובניו (1988) בע"מ (להלן: "יוחננוב") בהסכם רכישה ושותפות לקידום הייזום, התכנון והביצוע במשותף של פרויקט בשטח של כ-24 אלפי מ"ר, להקמת מרכז מסחרי פתוח אשר יכלול מסחר ומשרדים על קרקע שבבעלות יוחננוב ביבנה (להלן: "מתחם

⁴⁷ ביום 9 ספטמבר 2020, נמכר קניין עופר מלכת שבא.

⁴⁸ ביום 31 במרץ 2022, הושלמה העסקה למכירת קניין "עופר לב אשדוד". לפרטים, ראו סעיף 10.13.1 לעיל.

⁴⁹ מתבסס על נתוני שנת 2019 על מנת להציג תזרים NOI לשנה שלמה.

⁵⁰ יצוין כי במהלך שנת 2021 הושלם הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה בקשר עם "קניין הצפון" בנהריה על פיו בוטלה באופן חלקי מכירת הקניין. שטח הנכס הוא 6 אלפי מ"ר (חלק החברה), ותזרים ה-NOI השנתי בעת הרכישה (ללא ה-NOI הצפוי בגין שטחים ריקים) קטן מ-1 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו ביאור 10.13. לדוחות הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

⁵¹ שטח הקרקעות.

יבנה). בהתאם להסכם, רכשה החברה מיוחננוף 70% מזכויות החכירה בקרקע עליה יוקם המתחם, בתמורה לסך של כ-47 מיליוני ש"ח. מימון עלויות הקמת מתחם יבנה, יועמד על ידי החברה ויוחננוף בנפרד, בהתאם לשיעור החזקותיהן, כאשר ניהול העל בקשר עם הקמת המתחם וכן הניהול השוטף לאחר סיום ההקמה, יבוצעו על ידי החברה או מי מטעמה. המרכז המסחרי אשר יוקם כאמור יפעל תחת רשת "קניוני עופר" ויכלול, בין היתר, חנות מכר של יוחננוף בשטח ברוטו הנאמד בכ-5,000 מ"ר, אותה תשכור יוחננוף מהעסקה המשותפת לתקופה של כ-25 שנים. סה"כ עלות הקמת הפרויקט הצפויה היא בסך של כ-385 מיליון ש"ח (לפי שווי הקרקע בעסקה). לפרויקט קיימת תב"ע מאושרת והצדדים פועלים לקידום הליכי הרישוי וההיתרים לבנייה. לפרטים נוספים, ראו פרק "עסקאות בתקופה" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

10.13.4. בחודש יוני 2022, התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם לרכישת קרקע בשטח של כ-16.5 דונם באזור צומת כנות, בתמורה לסך של כ-29 מיליון ש"ח. בחודש נובמבר 2022, נחתם הסכם לרכישת קרקע נוספת צמודה בשטח של כ-4 דונם בתמורה לסך של כ-5 מיליון ש"ח. הקרקעות שנרכשו, הינן חלק ממתחם כולל של כ-250 דונם בייעוד חקלאי, כאשר המועצה המקומית מקדמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית לשינוי ייעוד המתחם בו מצויות הקרקעות מחקלאות ללוגיסטיקה (תעשייה ואחסנה) ומשרדים.

10.13.5. ביום 22 בינואר 2023, לאחר מועד הדוח, הושלמה התקשרות החברה בהסכם לרכישת קרקע בשטח של כ-4.5 דונם ברח' לינקולן בתל אביב עליה בנוי כיום מבנה ישן המשמש למסחר ומשרדים מעל קומות מרתף, בתמורה לסך של 298 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. זכויות הבניה המאושרות מתירות בניית כ-17.5 אלפי מ"ר משרדים להשכרה (מעל 6 קומות מרתף), כאשר החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה לכ-25.5 אלף מ"ר. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראו פרק "עסקאות בתקופה" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

10.13.6. ביום 14 בפברואר 2023, לאחר מועד הדוח, עדכנה החברה כי התקיימו התנאים המתלים להשתכללותו של הסדר גישור שנחתם, בין היתר, בין החברה, בעלי מניות נוספים בחברת קניון הראל בע"מ המחזיקה ב"קניון הראל" במבשרת ציון (להלן: "**קניון הראל**" ו- "**חברת קניון הראל**"), וקבוצת משקיעים בחברה שאינה קשורה (להלן: "**הרוכשת**"), אשר התחייבה לרכוש את חברת קניון הראל, בעסקה שנחתמה בשנת 2013 וטרם הושלם תשלום מלוא תמורתה. על פי הסדר הגישור, עסקת המכר משנת 2013 תתבטל, וחברת קניון הראל תמכור לחברה את מלוא הזכויות בקניון הראל כך שהחברה תחזיק ב-100% מהזכויות בקניון הראל. עם השלמת הפעולות הנדרשות להוצאתו אל הפועל של הסדר הגישור, תחזיק החברה (במישרין) במלוא הזכויות בקניון הראל, הממוקם במבשרת ציון. קניון הראל הכולל כ-11,600 מ"ר שטחי מסחר, הניב בשנת NOI 2022 של כ-15 מיליון ש"ח (לא מבוקר). בנוסף, על המקרקעין עליהם ממוקם הקניון קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות בהיקף של 7,400 מ"ר מסחר ותעסוקה, 1,300 מ"ר מגורים ו-800 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור. ביום 23 בפברואר 2023, שולמה מלוא התמורה בגין קניון הראל בהתאם להסדר הגישור ונמסרה החזקה בו לידי החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 בפברואר 2023⁵², אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה, וכן ראו ביאור 22.ד. לדוחות הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

לפרטים נוספים אודות רכישת ומכירת נכסים, ראו פרק "עסקאות בתקופה" בעמודים 17-19 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

⁵² אסמכתא מס': 2023-01-014455.

הערכות החברה ותכניותיה בקשר עם עסקת רכישת המקרקעין בטירת הכרמל, העסקה המשותפת עם יוחננוף, עסקת רכישת המקרקעין בצומת כנות, וכן עסקת רכישת המקרקעין בתל-אביב, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. הערכות החברה ותכניותיה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או שאינם בשליטת החברה, ובכללם, בין היתר, הצלחה בשינוי ייעוד הקרקע באזור צומת כנות, הצלחה בהגדלת זכויות הבניה בקרקע בתל אביב, הצלחת שיתוף הפעולה בהקמה ובניהול של מתחם יבנה ו/או גורמים וסיכונים אחרים אשר אינם מצויים בשליטת החברה.

11. רשימת נכסים מניבים מהותיים (המוחזקים על ידי החברה במישרין או בעקיפין באמצעות חברות בנות)

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הנכסים המניבים המהותיים של החברה, שאינם מהותיים מאוד, הינם כדלקמן: פארק עופר פתח תקווה West, קניון עופר בילו סנטר, עופר גרנד קניון חיפה, קניון עופר רחובות, עופר הקניון הגדול פתח תקווה, עופר גרנד קניון באר שבע ועופר חוצות המפרץ. לפרטים אודות פארק עופר פתח תקווה West וקניון עופר בילו סנטר ראו סעיפים 11.1 ו-11.2 להלן. לפרטים נוספים אודות עופר גרנד קניון חיפה, עופר הקניון הגדול פתח תקווה, עופר גרנד קניון באר שבע ועופר חוצות המפרץ המשמשים כבטוחות לאגרות חוב של החברה ראו סעיף 14 להלן. לפרטים נוספים אודות קניון עופר רחובות, ראו סעיף 15 להלן.

11.1. פארק עופר פתח תקווה West

פארק עופר פתח תקווה West ⁵³			שם הנכס ומאפייניו
ש"ח			מטבע הפעילות
משרדים			שימוש עיקרי
665 ⁵⁴			עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (מיליוני ש"ח)
74%			חלק החברה
88			שטח (אלפי מ"ר)
2020	2021	2022	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 74%)
1,311	1,368	1,381	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,311	1,368	1,381	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
65	74	81	הכנסות מדמי שכירות בשנה (במיליוני ש"ח) ⁵⁵
62	71	81	NOI בפועל בשנה (במיליוני ש"ח)
5.50%	5.54%	5.89%	שיעור התשואה בפועל
5.84%	6.05%	6.41%	שיעור התשואה המותאם
4.48%	-	-	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) ⁵⁶
(29)	29	-	רווחי (הפסדי) שערך (במיליוני ש"ח)
92%	95%	97%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
71	70	73	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (ש"ח) ⁵⁷
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)			
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'			זיהוי מעריך השווי
היוון תזרים מזומנים			מודל הערכה
6.76%	6.57%	6.82%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – CAP RATE ⁵⁸ (שיעור היוון משוקלל)

⁵³ לפרטים נוספים אודות הלוואה שהעמידה החברה לחברה בת המחזיקה בפארק עופר פתח תקווה, ראו ביאור 4(ג)1 למידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

⁵⁴ העלות המקורית כוללת את עלות רכישת הנכס (כ-74%) והשבחות נוספות.

⁵⁵ כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, ולא כולל הכנסות מדמי ניהול.

⁵⁶ לא כולל הלוואה שהעמידה החברה לחברה הבת המחזיקה בזכויות בפארק עופר פ"ת. ביום 20 בספטמבר 2021, נפרעה הלוואה מגוף מוסדי.

⁵⁷ ראו ה"ש 41 לעיל. חלקי השטחים המושכרים נכון ליום 31 בדצמבר 2022.

⁵⁸ שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות חתומים שתורמתם טרם קיבלה ביטוי מלא.

Outlet עופר בילו סנטר			שם הנכס ומאפייניו
ש"ח מסחר 44			מטבע הפעילות שימוש עיקרי שטח (אלפי מ"ר)
2020	2021	2022	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 72%)
933	1,005	1,100	שוו הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
933	1,005	1,100	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
44	57	65	הכנסות מדמי שכירות בשנה (במיליוני ש"ח) ⁵⁹
46	61	70	NOI בפועל בשנה (במיליוני ש"ח)
6.78%	6.71%	6.33%	שיעור התשואה בפועל
6.78%	6.71%	6.86%	שיעור התשואה המותאם
26%	22%	52% ⁶⁰	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)
(22)	69	80	רווחי (הפסדי) שערור (במיליוני ש"ח)
100%	100%	99%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
112	118	124	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר ⁶¹ (ש"ח)
6.39%	6.99%	7.47%	עומס פדיון מצטבר לתקופה (באחוזים) (*)
8.11%	8.64%	9.28%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל ניהול (באחוזים)

(*) עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון.

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)

ברק, פרידמן, קפלנר, שימקיץ ושות'

זיהוי מעריך השווי

היוון תזרים מזומנים

מודל הערכה

6.75% 6.74% 7.06%

הנחות נוספות בבסיס ההערכה CAP RATE – ⁶²(שיעור היוון משוקלל)

⁵⁹ כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, ולא כולל הכנסות מדמי ניהול.

⁶⁰ במהלך שנת 2022 נטלה החברה הלוואות מגוף מוסדי שחלקן שימשו לפירעון הלוואות קיימות. לפרטים נוספים, ראו ביאור 19.ב. לדוח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ג' לדוח תקופתי זה.

⁶¹ ראו ה"ש 41 לעיל.

⁶² שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות חתומים שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא.

12. רשימת מבנים מניבים בהקמה מהותיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה נכס אחד המסווג כנכס מניב בהקמה מהותי – LANDMARK TLV.

LANDMARK TLV			שם הנכס ומאפייניו
ש"ח			מטבע הפעילות
תל אביב			מיקום הנכס
ספטמבר 2015			מועד רכישת הקרקע עליו נבנה הנכס
50%			חלק החברה בנכס
איחוד יחסי			שיטת הצגה בדוח
2023-2026			מועד סיום בנייה משוער
משרדים – 140,000 מ"ר			שטחי נכס מיועדים – לפי שימושים
מסחר – 7,000 מ"ר			
מבני ציבור – 7,500 מ"ר			
מגורים – 11,500 מ"ר (116 יח"ד)			
3,016 ⁶³			סך כל ההשקעה הצפויה (במיליוני ש"ח)
2020	2021	2022	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%)
883	1,050	1,524	עלות מצטברת בתום שנה (במיליוני ש"ח)
960	1,802	2,783	שוו הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה בסוף שנה (במיליוני ש"ח) ⁶⁴
480	901	1,391	ערך בספרים בסוף שנה (חלק התאגיד) (במיליוני ש"ח)
(4)	626	423	רווחי (הפסדי) שערך (במיליוני ש"ח)
14%	37%	51%	שיעור השלמה בתום השנה (באחוזים)
-	20%	57% ⁶⁵	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (באחוזים)
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'			זיהוי מעריך השווי
גישת השווי השיורי (חילוף)			מודל הערכה
			הנחות נוספות בבסיס ההערכה ⁶⁶
-	27,600	30,700	שווי למ"ר שטחי משרדים (כולל הקצבים) (ש"ח)
-	25,700	25,700	שווי למ"ר שטחי מסחר (מעטפת) (ש"ח)
-	9,300	12,400	שווי למ"ר שטחי אחסנה (ש"ח)
-	178,000	213,000	שווי למקום חנייה (ש"ח)
-	24%	20%	שיעור מרווח יזמי (מקדם דחייה וסיכון) (באחוזים)

יודגש כי הערכות החברה ביחס ל-LANDMARK TLV שהינו מבנה בהקמה מהותי של החברה הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל ודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, או שהם עשויים להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שלא ניתן להעריכם מראש ושאנם בשליטתה של החברה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבניה, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים, ירידה בביקושים מצד שוכרים, והרעה במצב הכלכלי בישראל, וכן לנוכח המשך מגמת העלאת הריבית במשק אשר עשויה להיות לה השפעה מהותית על עלויות המימון בענף הבנייה, ובפרט על עלויות מימון פעילותה של החברה.

⁶³ בשל ביקושים גבוהים בפרויקט, עודכנה סך ההשקעה הצפויה, בעיקר בגין השתתפות הבעלים בשיפורים במושכר.

⁶⁴ לא כולל מלאי המקרקעין (דירות למגורים) ובתוספת החניון על פי עלות.

⁶⁵ במהלך שנת 2022 חתמה החברה על שני חוזים בהיקף של 56% משטח מגדל A. לאחר החתימה על החוזים האמורים, שיעור של 86% משטחי מגדל A מושכרים. מגדל A צפוי להתחיל להתאכלס החל מסוף שנת 2023. בנוסף, התחילה החברה לשווק את מגדל B בפרויקט, אשר הקמתו צפויה להסתיים בשנת 2026.

⁶⁶ בשנת 2020 הערכת השווי נערכה על בסיס גישת ההשוואה למ"ר מבונה (זכויות בנייה), ולכן ההנחות בבסיס ההערכה, באותה השנה, אינן רלוונטיות.

13.1. קניין עופר רמת אביב

הצגת הנכס - קניין עופר רמת אביב

מיקום הנכס

שטח הנכס - לפי שימושים

מבנה האחזקה בנכס

חלק החברה בפועל בנכס

שמות השותפים לנכס

תאריך רכישת הנכס

פירוט זכויות משפטיות בנכס

מצב רישום זכויות משפטיות

זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות

נושאים מיוחדים

שיטת הצגה בדוחות הכספיים

פירוט ליום 31.12.2022

רמת אביב, תל אביב

מסחר - 23,324 מ"ר

משרדים - 9,255 מ"ר

סה"כ - 32,579 מ"ר

בעלות מלאה (בעקיפין) של החברה

100%

-

רכישת 73.4% ביום 30 ביוני 2009 ו-26.6% נוספים ביום 25 בדצמבר 2019⁶⁸

בעלות פרטית וחכירה ל-999 שנים בחלק מהשטח התת-קרקעי

חברת קניין רמת אביב בע"מ (להלן: "חברת קניין רמת אביב") הינה הבעלים

הרשום בלשכת רישום המקרקעין של מקרקעין בשטח רשום של כ-26.5 דונם

בגוש 6649, וחוכרת ל-999 שנה בשטח התת-קרקעי, לרבות כל הבנוי ושיבנה בו,

בתחום חלקות נוספות באותו גוש, בשטח רשום של כ-10.6 דונם

-

-

איחוד

⁶⁷ הערכות החברה המצוינות בפרק זה בדבר צפי הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות ובדבר השבחות ושינויים מתוכננים מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 32 להלן, נתונים הנוגעים להכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי השכירות, בין היתר עקב השפעות האינפלציה, ו/או שינויים במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות (לרבות אך לא רק, כניסתם להליכי פשיטת רגל, כינוס נכסים וכיו"ב). נתונים הנוגעים להשבחות ושינויים מתוכננים עשויים להשתנות, בין היתר, אך לא רק, כתוצאה משינויים בתנאי השוק, בקבלת היתרים נדרשים ובמחירי תשומות בנייה.

⁶⁸ תאריך הרכישה מתייחס לרכישת ההחזקות בחברת קניין רמת אביב.

2020	2021	2022	נתונים עיקריים
הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)			
2,439	2,593	2,751	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
2,439	2,593	2,751	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
(104)	126	117	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
32,354	32,579	32,579	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
97	139	165	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח) ⁶⁹
458	462	482	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) ⁷⁰
94	92	96	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – משרדים (ש"ח) ⁷¹
614	533	457	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר ⁷²
93	138	164	NOI (במיליוני ש"ח)
153	158	173	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ⁷³
157	158	173	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ⁷⁴
*6.58%	*6.28%	*6.34%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ⁷⁵
*6.66%	*6.41%	*6.64%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*6.84%	*6.41%	*6.64%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
143	127	146	שווי זכויות/קרקעות/ נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
160	162	162	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
4,455 ⁷⁸	4,990 ⁷⁷	4,596	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (בש"ח) ⁷⁶
9.81%	9.26%	10.48%	עומס פדיון מצטבר לתקופה ⁷⁹ (באחוזים)
11.67%	10.68%	12.16%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל ניהול (באחוזים)
6.58%	6.40%	6.64%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה-CAP RATE ⁸⁰ (שיעור היוון משוקלל)

* שיעור התשואה מחושב ללא שווי הוגן של זכויות הבנייה בנכס.

בתאריך רכישת הנכס:

- עלות הרכישה – 1,945 מיליוני ש"ח⁸¹.
- שיעור התפוסה – 100%.
- NOI – 118.7 מיליוני ש"ח (על בסיס שנתי).

⁶⁹ ראו ה"ש 59 לעיל.

⁷⁰ ראו ה"ש 41 לעיל.

⁷¹ ראו ה"ש 41 לעיל.

⁷² לא כולל עוגנים ודוכנים.

⁷³ לא כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

⁷⁴ כולל הכנסות שכירות משטחים פנויים.

⁷⁵ בחישוב שיעור התשואה לשנים 2020-2021 נותרו הקלות שהוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף קורונה.

⁷⁶ יובהר, כי הנתונים בדבר פדיון ממוצע למ"ר הינם למיטב ידיעת החברה, על בסיס מידע שהתקבל משוכרים או מצדדים שלישיים וכי אין ביכולת החברה לוודא אמיתות מידע זה.

⁷⁷ חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב לפי חודשים מרץ עד דצמבר.

⁷⁸ חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב על פי מספר הימים שהמתחם היה פתוח בפועל.

⁷⁹ עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון.

⁸⁰ שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות חתומים שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא.

⁸¹ מייצג את שווי הוגן נדל"ן להשקעה בעת רכישת 73.4% ממניות החברה המחזיקה בנכס בתוספת שווי הנדל"ן בעת רכישת חלקו של המיעוט ביום 25 בדצמבר 2019, והשבחות נוספות.

2020	2021	2022	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
			הכנסות (במיליוני ש"ח)
84	120	141	מדמי שכירות – קבועות
2	4	4	מדמי שכירות – משתנות
17	23	24	מדמי ניהול
11	15	20	מהפעלת חניון
5	6	7	אחרות
119	168	196	סה"כ הכנסות
			עלויות (במיליוני ש"ח)
16	17	18	ניהול, אחזקה ותפעול
5	7	7	הפעלת חניון
5	6	7	אחרות
26	30	32	סה"כ עלויות
93	138	164	רווח גולמי / NOI

13.1.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

13.1.2. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (במיליוני ש"ח):

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 ואילך
בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים	129	107	80	55	123

13.1.3. ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגין קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2022, ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

13.1.4. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

עבודות תוספת קומה שלישית חלקית ואזור מזון מהיר צפויות להסתיים במהלך שנת 2024. בנוסף, החברה מקדמת תב"ע להגדלת זכויות בנייה במתחם הקניון למסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה. לפרטים נוספים, ראו את פרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

פרטים	פרויקט תוספת קומה
מהות ההשבחה	הרחבת שטחי המסחר
השטחים הנוספים שיתווספו (במ"ר)	3,000
תקציב הקמה (במיליוני ש"ח) (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)	78
יתרה מתוכננת שטרם הושקעה בפועל	54
שיעור השטחים שלגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים	-
סטטוס ביצוע	בבנייה
תאריך צפי להשלמה	2024

13.1.5. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

ביום 19 באפריל 2020, דיווחה החברה בקשר עם הלוואה שנטלה חברת קניון רמת אביב בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה המחזיקה בזכויות בקניון רמת אביב, מבנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי") שיתרתה עמדה לאותו מועד על כ-650 מיליון ש"ח ואשר מועד פירעונה היה נובמבר 2020, כי חברת קניון רמת אביב התקשרה עם בנק לאומי בהסכם לקבלת מסגרת אשראי של עד 850 מיליון ש"ח (בכפוף לעמידה בתנאי ההסכם, הכוללת את ההלוואה בסך 650 מיליון ש"ח) שתוקפה היה עד חודש נובמבר 2021. 82. ביום 26 בנובמבר 2020, הוארכה מסגרת האשראי (כולל ההלוואה) עד לחודש מרץ 2022, וביום 24 בינואר 2022, הוארכה מסגרת האשראי (כולל ההלוואה) בשנית עד ליום 1 במרץ 2024.

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2022
שעבודים	זכויות חברת קניון רמת אביב בקניון עופר רמת אביב (לרבות זכויותיה במקרקעין עליהם מצוי הקניון, הזכויות בכל הבנוי על המקרקעין, הזכויות מכוח הסכמי השכירות והזכויות הנובעות מהם), משועבדות לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ להבטחת אשראי.	850 מיליוני ש"ח
דרגה ראשונה		

⁸² לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 039288-01-2020), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

2020	2021	2022	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
2,439	2,593	2,751	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			
(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או אנב הפרת חובה מקצועית על ידם. כמו כן, בכל מקרה בו תידרש החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב-3.			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
מסחר – 23,222 משרדים – 9,251 סה"כ – 32,473	מסחר – 23,324 משרדים – 9,255 סה"כ – 32,579	מסחר – 23,740 משרדים – 9,255 סה"כ – 32,995	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ^(*)
מסחר – 99% משרדים – 100%	מסחר – 100% משרדים – 100%	מסחר – 100% משרדים – 100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים) ⁸⁴
מסחר – 487 משרדים – 95	מסחר – 491 משרדים – 95	מסחר – 497 משרדים – 100	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
157,111	157,741	173,159	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
107,000	144,000	150,000	תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני ⁸⁵
6.43%	6.40%	6.66% ⁸⁶	שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)

ההערכה בוצעה בגישת היוון הכנסות – Income Approach

⁸³ הערכת השווי של קניין עופר רמת אביב מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.

⁸⁴ שטחים פנייים הובאו בחשבון לפי דמי שכירות ראויים ובשיעור היוון גבוה מהממוצע ובתוספת מקדם דחייה.

⁸⁵ תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני מורכבת משני מרכיבים: התרומה הכלכלית של פרויקט הרחבת הקניין, המבוצע בימים אלו, ותוספת שווי מפוטנציאל תכנוני המבוסס על תכנית בנין עיר חדשה המקודמת ע"י החברה, אשר בשלב זה מתומחרת בהיתן השלב הראשוני שבו מצויה התכנית המוצעת. לפרטים נוספים ראו פרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים" לדוח הדירקטוריון של החברה, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

⁸⁶ בשנת 2022, השמאים הביאו לידי ביטוי את סיכויי השוק (עליית ריבית, אינפלציה וסיכון הכניסה למיתון) ע"י העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג לתקופה קצובה ועד לחזרה צפויה לפעילות רגילה.

2020	2021	2022	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
שינוי בשווי באלפי ש"ח:		ניתוחי רגישות לשווי ⁸⁷ :	
-167,000	-169,000	-183,000	עלייה של 0.5%
+195,000	+199,000	+213,000	ירידה של 0.5%
+106,000	+111,000	+118,000	עלייה של 0.5%
-107,000	-110,000	-119,000	ירידה של 0.5%

שיעורי היוון
דמי שכירות ממוצעים למטר

(*) השטח בהערכת השווי מביא בחשבון את המצב העתידי בנכס לאחר השלמת עבודות הבינוי.

⁸⁷ לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים, כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

הצגת הנכס - קניין עופר הקריון	פירוט ליום 31.12.2022
מיקום הנכס	קריית ביאליק, ישראל
שטח הנכס - לפי שימושים	מסחר - 61,755 מ"ר
מבנה האחזקה בנכס	משרדים - 27,251 מ"ר
חלק החברה בפועל בנכס	סה"כ - 89,006 מ"ר
שמות השותפים לנכס	אחזקה ישירה על ידי החברה
תאריך רכישת הנכס	100%
פירוט זכויות משפטיות בנכס	-
	1989
	זכויות חכירה מהוונות
	החברה הינה הבעלים הרשום בלשכת רישום המקרקעין של זכויות חכירה מהוונות
	בשיעור של כ-91% מאת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") ביחס למגרשים,
	בשטח כולל של כ-114.5 דונם עליהם הוקמו השטחים להשכרה במתחם הקריון.
	תקופות החכירה יסתיימו בשנים 2037, 2041, 2044 ו-2057 ביחס לחלקים שונים
	במתחם הקריון, וניתנות להארכה (למעט ביחס לתקופת החכירה המסתיימת בשנת
	2057), ל-49 שנים נוספות (כנגד תשלום למנהל עבור התקופה הנוספת בהתאם
	להחלטת המנהל)
	בנכס זכויות בלתי מנוצלות בסך כולל של כ-24,500 מ"ר עיקרי
	-
	איחוד
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	
נושאים מיוחדים	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	

2020	2021	2022	נתונים עיקריים
הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)			
2,348	2,422	2,523	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
2,348	2,422	2,523	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
(118)	32	53	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)
99%	97%	98%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
88,035	86,698	87,008	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
94	120	143	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח) ⁸⁸
165	169	179	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) ⁸⁹
67	65	68	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – משרדים (ש"ח) ⁹⁰
306	316	429	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר ⁹¹
95	126	149	NOI (במיליוני ש"ח)
155	166	174	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ⁹²
160	172 ⁹⁵	177 ⁹⁴	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ⁹³
*6.51%	*6.70%	*6.38%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ⁹⁶
*6.88%	*6.97%	*7.01%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*7.10%	*7.23%	*7.13%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
95	42	42	שווי זכויות/קרקעות/ נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
291	295	293	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
2,006 ⁹⁹	1,989 ⁹⁸	1,864	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (בש"ח) ⁹⁷
8.35%	8.48%	9.60%	עומס פדיון מצטבר לתקופה ¹⁰⁰ (באחוזים)
10.87%	10.87%	12.33%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל ניהול (באחוזים)
7.07%	6.82%	6.80%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה CAP RATE – ¹⁰¹ (שיעור היוון משוקלל)

* שיעור התשואה מחושב ללא שווי הוגן של זכויות הבנייה בנכס.

בתאריך רכישת הנכס:

מועד הקמת הנכס: 1989¹⁰².

⁸⁸ ראו ה"ש 59 לעיל.

⁸⁹ ראו ה"ש 41 לעיל.

⁹⁰ ראו ה"ש 41 לעיל.

⁹¹ ראו ה"ש 72 לעיל.

⁹² ראו ה"ש 73 לעיל.

⁹³ ראו ה"ש 74 לעיל.

⁹⁴ ראו ה"ש 95 להלן.

⁹⁵ ה-NOI המייצג כולל את ה-NOI הצפוי כתוצאה משינוי תמהיל עמוק בקניון, הכולל בנייה חדשה ושינוי מיקום של דיירים רבים. לפרטים נוספים, ראו פרק "תיק הנכסים המניבים בתהליך בניה" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

⁹⁶ ראו ה"ש 75 לעיל.

⁹⁷ ראו ה"ש 76 לעיל.

⁹⁸ חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב לפי חודשים מרץ עד דצמבר.

⁹⁹ חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב על פי מספר הימים שהמתחם היה פתוח בפועל.

¹⁰⁰ עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון.

¹⁰¹ שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות חתומים שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא.

¹⁰² הואיל והחברה הקימה ובנתה את המתחם, הרי שאין רלוונטיות לנתונים בדבר NOI ושיעור תפוסה במועד הרכישה.

2020	2021	2022	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
			הכנסות (במיליוני ש"ח)
93	116	139	מדמי שכירות – קבועות
1	4	4	מדמי שכירות – משתנות
26	33	37	מדמי ניהול
15	17	18	אחרות
135	170	198	סה"כ הכנסות
			עלויות (במיליוני ש"ח)
29	32	35	ניהול, אחזקה ותפעול
11	12	14	אחרות
40	44	49	סה"כ עלויות
95	126	149	רווח גולמי / NOI

13.2.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

13.2.2. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (במיליוני ש"ח):

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
53	36	60	99	126	בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים

13.2.3. ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגינם קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2022, ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

13.2.4. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

במהלך שנת 2022 המשיכו העבודות להרחבת מתחם הקניון בצידו הצפוני (ההרחבה בצד הדרומי אוכלסה), והן צפויות להסתיים במהלך שנת 2024. בנוסף, לחברה תב"ע מאושרת להקמת כ-23,000 מ"ר משרדים, טרם נקבע מועד התחלת הבנייה הצפוי. לפרטים נוספים, ראו את פרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

תוספת שדרת מסחר	פרטים
הרחבת שטחי המסחר	מהות ההשבחה
3,000	השטחים הנוספים שיתווספו (במ"ר)
59	תקציב הקמה (במיליוני ש"ח) (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
5	יתרה מתוכננת שטרם הושקעה בפועל
100%	שיעור השטחים שלגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים
בבנייה	סטטוס ביצוע
2024	תאריך צפי להשלמה

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2022
שעבודים	מלוא זכויות החברה, בגין מתחם הקריון הכולל את תתי המתחם: "קניון הקריון", ביאליק סיטי, תחנת הדלק וכן מגדלי הקריון המצויים בקריית ביאליק, משועבדות במשכנתה מדרגה ראשונה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה י') של החברה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.	1,498 מיליוני ש"ח
	מלוא זכויות החברה, בגין מתחם הקריון הכולל את תתי המתחם: "קניון הקריון", ביאליק סיטי, תחנת הדלק וכן מגדלי הקריון המצויים בקריית ביאליק, משועבדות במשכנתה מדרגה שנייה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') של החברה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה יט') של החברה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.	443 מיליוני ש"ח

2020	2021	2022	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
2,348	2,422	2,523	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או אנב הפרת חובה מקצועית על ידם. כמו כן, בכל מקרה בו תידרש החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב-3.			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
מסחר – 61,930 משרדים – 27,208 סה"כ – 89,138	מסחר – 61,755 משרדים – 27,251 סה"כ – 89,006	מסחר – 61,805 משרדים – 26,830 סה"כ – 88,635	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ^(*)
מסחר – 95% משרדים – 97%	מסחר – 94% ¹⁰⁵ משרדים – 94%	מסחר – 98% משרדים – 98%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים) ¹⁰⁴
מסחר – 170 משרדים – 68	מסחר – 167 משרדים – 69	מסחר – 177 משרדים – 71	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) ¹⁰⁶
160,209	172,195	176,541	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
6.91%	6.88%	6.90% ¹⁰⁷	שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)
שינוי בשווי באלפי ש"ח:		ניתוחי רגישות לשווי ¹⁰⁸ :	
-147,000	-168,000	-177,000	עלייה של 0.5%
+170,000	+195,000	+207,000	ירידה של 0.5%
+95,000	+114,000	+126,000	עלייה של 5%
-95,000	-112,000	-119,000	ירידה של 5%

(*) השטח בהערכת השווי מביא בחשבון את המצב העתידי בנכס לאחר השלמת עבודות הבינוי.

¹⁰³ הערכת השווי של עופר הקריון מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.

¹⁰⁴ שטחים פנויים הובאו בחשבון לפי דמי שכירות ראויים ובשיעור היוון גבוה מהממוצע ובתוספת מקדם דחייה.

¹⁰⁵ שיעור התפוסה בשמאות משקף שטחים שהתפנו זמנית לצרכי עבודות השיפוץ ושינוי התמהיל.

¹⁰⁶ הנתון משקף דמי שכירות ממוצעים מייצגים למ"ר מסחר, בנטרול ההשפעות של תקופת השיפוץ להרחבת שטחי המסחר.

¹⁰⁷ ראו ה"ש 86 לעיל.

¹⁰⁸ לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים, כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

14. גילוי אודות נכסים משועבדים להבטחת פירעון אגרות חוב בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 מיום 1 בספטמבר 2013, כפי שעודכנה ביום 3 במאי 2020¹⁰⁹

14.1. עופר גרנד קניין חיפה

(זכויות החברה בנכס משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה כ') של החברה¹¹⁰)

הצגת הנכס - עופר גרנד קניין חיפה	פירוט ליום 31.12.2022
מיקום הנכס	חיפה
שטח הנכס - לפי שימושים	מסחר - 49,223 מ"ר משרדים - 8,093 מ"ר סה"כ - 57,316 מ"ר
מבנה האחזקה בנכס	בעלות מלאה (בעקיפין) של החברה
חלק החברה בפועל בנכס	100%
שמות השותפים לנכס	-
תאריך רכישת הנכס	50% ביום 26 ביולי 2005; 20% נוספים ביום 7 ביוני 2007 ורכישת 30% נוספים ביום 23 באוקטובר 2012
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות	בהליכי רישום
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	בנכס זכויות בלתי מנוצלות בסך כולל של כ-6,129 מ"ר עיקרי
נושאים מיוחדים	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד

¹⁰⁹ הערכות החברה המצוינות בפרק זה בדבר צפי הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות ובדבר השבחות ושינויים מתוכננים מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 32 להלן, נתונים הנוגעים להכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי השכירות, בין היתר עקב השפעות האינפלציה, ואז שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות (לרבות אך לא רק, כניסתם להליכי פשיטת רגל, כינוס נכסים וכיו"ב). נתונים הנוגעים להשבחות ושינויים מתוכננים עשויים להשתנות, בין היתר, אך לא רק, כתוצאה משינויים בתנאי השוק, בקבלת היתרים נדרשים ובמחירי תשומות הבנייה.

¹¹⁰ עד ליום 9 בספטמבר 2021, זכויות החברה בעופר גרנד קניין חיפה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ח') של החברה אשר נפרעה בפירעון סופי בחודש ינואר 2022. ביום 9 בספטמבר 2021, לאחר השלמת הנפקת אגרות חוב (סדרה כ') של החברה, הוחלפה הבטוחה האמורה בבטוחה כספית (שעיקרה מתוך תמורת ההנפקה של אגרות חוב (סדרה כ') של החברה), והחל ממועד זה זכויות החברה בנכס משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') של החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 23.5.2 להלן.

2020	2021	2022	נתונים עיקריים
הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)			
1,654	1,727	1,817	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,654	1,727	1,817	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
(76)	68	85	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (במיליוני ש"ח)
99%	99%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
57,235	56,851	57,269	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
63	90	112	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח) ¹¹¹
161	164	176	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) ¹¹²
60	60	63	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – משרדים (ש"ח) ¹¹³
329	237	291	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר ¹¹⁴
69	100	119	NOI (במיליוני ש"ח)
115	118	129	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ¹¹⁵
117	118	129	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ¹¹⁶
*6.97%	*6.65%	*6.81%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ¹¹⁷
*6.97%	*6.85%	*7.12%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*7.09%	*6.85%	*7.12%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
5	5	5	שווי זכויות/קרקעות/ נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
267	251	260	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
¹²⁰ 1,684	¹¹⁹ 1,666	1,763	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (בש"ח) ¹¹⁸
9.37%	9.84%	9.98%	עומס פדיון מצטבר לתקופה ¹²¹ (באחוזים)
13.21%	13.09%	13.39%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל ניהול (באחוזים)
7.07%	6.87%	7.12%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – ¹²² (CAP RATE) שיעור היוון משוקלל

* שיעור התשואה מחושב ללא שווי הוגן של זכויות הבנייה בנכס.

בתאריך רכישת הנכס:

- עלות הרכישה – 829 מיליוני ש"ח.
- שיעור התפוסה – 100%.
- NOI – 56 מיליוני ש"ח.

¹¹¹ ראו ה"ש 59 לעיל.

¹¹² ראו ה"ש 41 לעיל.

¹¹³ ראו ה"ש 41 לעיל.

¹¹⁴ ראו ה"ש 72 לעיל.

¹¹⁵ ראו ה"ש 73 לעיל.

¹¹⁶ ראו ה"ש 74 לעיל.

¹¹⁷ ראו ה"ש 75 לעיל.

¹¹⁸ ראו ה"ש 76 לעיל.

¹¹⁹ חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב לפי חודשים מרץ עד דצמבר.

¹²⁰ חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב על פי מספר הימים שהמתחם היה פתוח בפועל.

¹²¹ עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון.

¹²² שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות חתומים שתורמתם טרם קיבלה ביטוי מלא.

2020	2021	2022	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
			הכנסות (במיליוני ש"ח)
62	88	110	מדמי שכירות – קבועות
1	2	2	מדמי שכירות – משתנות
23	32	36	מדמי ניהול
13	14	16	אחרות
99	136	164	סה"כ הכנסות
			עלויות (במיליוני ש"ח)
22	28	31	ניהול, אחזקה ותפעול
8	8	14	אחרות
30	36	45	סה"כ עלויות
69	100	119	רווח גולמי / NOI

14.1.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

14.1.2. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (במיליוני ש"ח):

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 ואילך

בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים	105	89	66	48	139

14.1.3. ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגינן קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2022, ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

14.1.4. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה פועלת להגשת תב"ע חדשה לתוספת זכויות (מסחר, תעסוקה, מגורים וחניה). לפרטים נוספים, ראו את פרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

14.1.5. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח על ידי
השעבוד ליום 31.12.2022

פירוט

סוג

שעבודים	דרגה ראשונה	החל מיום 9 בספטמבר 2021 - הזכות לקבלת הפירות, תגמולי הביטוח וזכויות להירשם כבעלים על "מתחם הגרנד קניון" בחיפה משועבדות בשעבוד בדרגה ראשונה להבטחת פירעון חוב (סדרה כ') אשר הנפיקה החברה ביום 17 באוגוסט 2021. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה כ') של החברה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.	1,433 מיליוני ש"ח

2020	2021	2022	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
1,654	1,727	1,817	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			
(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או אגב הפרת חובה מקצועית על ידם. כמו כן, בכל מקרה בו תידרש החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב-3.			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
מסחר – 49,996 משרדים – 7,919 סה"כ – 57,915	מסחר – 49,223 משרדים – 8,093 סה"כ – 57,316	מסחר – 49,812 משרדים – 7,860 סה"כ – 57,672	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
מסחר – 99% משרדים – 94%	מסחר – 100% משרדים – 95%	מסחר – 99% משרדים – 99%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים)
מסחר – 159 משרדים – 62	מסחר – 164 משרדים – 62	מסחר – 178 משרדים – 66	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
116,567	118,260	129,097	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
6.9%	6.87%	1247.13%	שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)
ניתוחי רגישות לשווי ¹²⁵ : שינוי בשווי באלפי ש"ח:			
-113,000	-115,000	-126,000	עלייה של 0.5%
+131,000	+134,000	+145,000	ירידה של 0.5%
+76,000	+80,000	+85,000	עלייה של 5%
-76,000	-79,000	-86,000	ירידה של 5%
			שיעורי היוון
			דמי שכירות ממוצעים למטר

¹²³ הערכת השווי של עופר גרנד קניון חיפה מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.

¹²⁴ ראו ה"ש 86 לעיל.

¹²⁵ לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים, כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

הצגת הנכס - עופר הקניין הגדול פתח תקווה	פירוט ליום 31.12.2022
מיקום הנכס	פתח תקווה
שטח הנכס – לפי שימושים	מסחר – 37,198 מ"ר
	משרדים – 14,975 מ"ר
	סה"כ – 52,173 מ"ר
מבנה האחזקה בנכס	החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהזכויות בנכס
חלק החברה בפועל בנכס	100%
שמות השותפים לנכס	-
תאריך רכישת הנכס	מלוא הזכויות נרכשו ביום 17 במרץ 2005
	(קודם לכן החזיקה החברה 50% ממניות אבנת בע"מ,
	חברה בת בבעלות מלאה המחזיקה במישרין בנכס)
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות	הזכויות רשומות בלשכת רישום המקרקעין
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	-
נושאים מיוחדים	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד

2020	2021	2022	נתונים עיקריים
הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)			
1,646	1,766	1,901	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,646	1,766	1,901	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
(50)	106	126	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)
95%	98%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
49,650	51,316	51,953	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
58	88	114	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח) ¹²⁶
204	210	212	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) ¹²⁷
55	58	64	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – משרדים (ש"ח) ¹²⁸
349	274	250	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר ¹²⁹
56	93	118	NOI (במיליוני ש"ח)
109	111	127	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ¹³⁰
112	117	130	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ¹³¹
*6.44%	*6.30%	*6.45%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ¹³²
*6.72%	*6.37%	*6.80%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*6.91%	*6.72%	*6.96%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
24	24	33	שווי זכויות/קרקעות/ נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
209	201	208	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
2,029 ¹³⁵	2,009 ¹³⁴	1,954	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (ש"ח) ¹³³
10.10%	10.45%	10.85%	עומס פדיון מצטבר לתקופה ¹³⁶ (באחוזים)
13.51%	13.69%	14.12%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל ניהול (באחוזים)
6.89%	6.71%	6.94%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – ¹³⁷ (CAP RATE) שיעור היוון משוקלל

* שיעור התשואה מחושב ללא שווי הוגן של זכויות הבנייה בנכס.

¹²⁶ ראו ה"ש 59 לעיל.

¹²⁷ ראו ה"ש 41 לעיל.

¹²⁸ ראו ה"ש 41 לעיל.

¹²⁹ ראו ה"ש 72 לעיל.

¹³⁰ ראו ה"ש 73 לעיל.

¹³¹ ראו ה"ש 74 לעיל.

¹³² ראו ה"ש 75 לעיל.

¹³³ ראו ה"ש 76 לעיל.

¹³⁴ חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב לפי חודשים מרץ עד דצמבר.

¹³⁵ חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב על פי מספר הימים שהמתחם היה פתוח בפועל.

¹³⁶ עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון.

¹³⁷ שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות חתומים

שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא.

2020	2021	2022	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
			הכנסות (במיליוני ש"ח)
56	85	111	מדמי שכירות – קבועות
2	3	3	מדמי שכירות – משתנות
19	27	30	מדמי ניהול
8	9	15	אחרות
85	124	159	סה"כ הכנסות
			עלויות (במיליוני ש"ח)
22	23	27	ניהול, אחזקה ותפעול
7	8	14	אחרות
29	31	41	סה"כ עלויות
56	93	118	רווח גולמי / NOI

14.2.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

14.2.2. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (במיליוני ש"ח):

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 ואילך
בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים	101	79	61	39	109

14.2.3. ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגינם קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2022, ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

14.2.4. **השבחות ושינויים מתוכננים בנכס**

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021 אושרה תב"ע לתוספת זכויות לבנייה של כ-24,000 מ"ר עיקרי למשרדים ומלונאות (כ-31,000 מ"ר לשיווק) במגדל בצידו הצפוני של הקניון, עם אפשרות להמרת עד כ-7,500 מ"ר בקניון. החברה מקדמת את תכנון המגדל וצפויה להתחיל את הבנייה בשנת 2024. לפרטים נוספים, ראו את פרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

14.2.5. **שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2022
שעבודים	זכויות החברה בנכס (לרבות במגדל והזכות לקבלת פירות ותגמולי ביטוח) משועבדות בשעבוד בדרגה ראשונה להבטחת פירעון אגרות חוב (סדרה יד') שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה יד') של החברה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.	1,356 מיליוני ש"ח

2020	2021	2022	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
1,646	1,766	1,901	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או אגב הפרת חובה מקצועית על ידם. כמו כן, בכל מקרה בו תידרש החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב-3.			תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	מודל הערכת השווי
היוון הכנסות			הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי
מסחר – 37,170 משרדים – 15,184 סה"כ – 52,354	מסחר – 37,198 משרדים – 14,975 סה"כ – 52,173	מסחר – 39,357 ¹³⁹ משרדים – 14,974 סה"כ – 54,331	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
מסחר – 93% משרדים – 96%	מסחר – 98% משרדים – 98%	מסחר – 98% משרדים – 98%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים) ¹⁴⁰
מסחר – 207 משרדים – 57	מסחר – 206 משרדים – 60	מסחר – 213 משרדים – 65	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
111,725	117,383	129,704	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
6.71%	6.74%	6.95% ^(*)	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)
שינוי בשווי באלפי ש"ח:			ניתוחי רגישות לשווי ¹⁴¹ :
-113,000	-120,000	-136,000	עלייה של 0.5%
+133,000	+139,000	+157,000	ירידה של 0.5%
+73,000	+73,000	+87,000	עלייה של 5%
-72,000	-74,000	-87,000	ירידה של 5%

(*) בשנת 2022, השמאים הביאו לידי ביטוי את סיכוני השוק (עליית ריבית, אינפלציה וסיכון הכניסה למיתון) ע"י העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג לתקופה קצובה ועד לחזרה צפויה לפעילות רגילה.

¹³⁸ הערכת השווי של עופר הקניין הגדול פתח תקווה, מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.

¹³⁹ השטח בהערכת השווי מביא בחשבון את המצב העתידי בנכס לאחר השלמת עבודות הרחבה ומספר שינויים פנימיים בקניין.

¹⁴⁰ שטחים פנויים הובאו בחשבון לפי דמי שכירות ראויים ובישעור היוון גבוה מהממוצע ובתוספת מקדם דחייה. כמו כן, שיעור התפוסה המייצג בהערכת השווי לוקח בחשבון חנויות שפנו לצורך החלפתן בין שוכרים במטרה להשביח את הנכס ואינו לוקח בחשבון הסכמי שכירות זמניים.

¹⁴¹ לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים, כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מנלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

הצגת הנכס - עופר גרנד קניון באר שבע	פירוט ליום 31.12.2022
מיקום הנכס	באר-שבע
סטטוס הנכס – לפי שימושים	<u>מסחר</u> – 52,261 מ"ר
מבנה האחזקה בנכס	בעלות מלאה (בעקיפין) של החברה
חלק החברה בפועל בנכס	100%
שמות השותפים לנכס	-
תאריך רכישת הנכס	רכישת 50% מהזכויות בחברה שהיא בעלת הנכס ביום 1 ביולי 2010 ו-50% נוספים ביום 30 ביוני 2016
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות	בעלות
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	-
נושאים מיוחדים	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד

2020	2021	2022	נתונים עיקריים
הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)			
986	1,153	1,292	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח) ¹⁴²
986	1,153	1,292	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
(49)	152	126	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)
98%	99%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
50,658	51,765	52,176	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
45	65	78	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח) ¹⁴³
113	118	127	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) ¹⁴⁴
143	148	225	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר ¹⁴⁵
43	69	83	NOI (במיליוני ש"ח)
75	83	96	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ¹⁴⁶
76	85	96	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ¹⁴⁷
*7.24%	*6.82%	*6.65%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) **
*7.69%	*7.27%	*7.49%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*7.79%	*7.44%	*7.49%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
11	11	11	שווי זכויות/קרקעות/ נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
217	227	223	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,745 ¹⁵⁰	1,614 ¹⁴⁹	1,547	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (בש"ח) ¹⁴⁸
6.48%	7.31%	8.21%	עומס פדיון מצטבר לתקופה (באחוזים) ¹⁵¹
8.91%	9.73%	10.92%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל ניהול (באחוזים)
7.80%	7.38%	7.49%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – ¹⁵² (CAP RATE) שיעור היוון משוקלל

* שיעור התשואה מחושב ללא שווי הוגן של זכויות הבנייה בנכס.

** בחישוב שיעור התשואה לשנים 2020-2021 התווספו ל-NOI הקלות שהוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף קורונה.

בתאריך רכישת הנכס:

- עלות הרכישה – 993 מיליוני ש"ח¹⁵³.
- שיעור התפוסה – הוקם על ידי החברה.
- NOI – הוקם על ידי החברה.

¹⁴² השווי אינו כולל את שווי מגרש 7 שמוחזק על ידי בעלת הקניון, שאינו משועבד. ביחס למגרש זה, מתכננת החברה בניית כ-297 יחידות דיור, על פי תב"ע מאושרת ולפני קבלת היתר. החברה בשלב התכנון ופועלת להגשה בקשה להיתר.

¹⁴³ ראו ה"ש 59 לעיל.

¹⁴⁴ ראו ה"ש 41 לעיל.

¹⁴⁵ ראו ה"ש 72 לעיל.

¹⁴⁶ ראו ה"ש 73 לעיל.

¹⁴⁷ ראו ה"ש 74 לעיל.

¹⁴⁸ ראו ה"ש 76 לעיל.

¹⁴⁹ חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב לפי חודשים מרץ עד דצמבר.

¹⁵⁰ חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב על פי מספר הימים שהמתחם היה פתוח בפועל.

¹⁵¹ ראו ה"ש 136 לעיל.

¹⁵² שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות חתומים שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא.

¹⁵³ עלות הנדל"ן להשקעה ביום רכישת החברה לראשונה, בתוספת העלות ביום רכישת חלקו של השותף והשבחות נוספות.

2020	2021	2022	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
			הכנסות (במיליוני ש"ח)
42	60	74	מדמי שכירות – קבועות
3	5	4	מדמי שכירות – משתנות
18	25	27	מדמי ניהול
8	13	16	אחרות
71	103	121	סה"כ הכנסות
			עלויות (במיליוני ש"ח)
19	19	22	ניהול, אחזקה ותפעול
9	15	16	אחרות
28	34	38	סה"כ עלויות
43	69	83	רווח גולמי / NOI

14.3.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

14.3.2. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (במיליוני ש"ח):

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 ואילך
בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים	65	45	31	20	39

14.3.3. ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בנין קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2022, ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

14.3.4. **השבחות ושינויים מתוכננים בנכס**

בנכס מתוכננת הוספת כ-14,000 מ"ר שטחי משרדים ומרפאות. בתחילת שנת 2023 התקבל היתר בנייה, כאשר מועד סיום הבנייה המשוער הוא בחודש מרץ 2025. לפרטים נוספים, ראו את פרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

14.3.5. **שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2022
שעבודים	זכויות החברה בקניין (לרבות הזכות לקבלת פירות ותגמולי ביטוח) משועבדות בשעבוד בדרגה ראשונה להבטחת פירעון אגרות חוב (סדרה טז') שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה טז') של החברה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.	810 מיליוני ש"ח
דרגה ראשונה		

2020	2021	2022	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
986	1,153	1,292	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			
(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או אנב הפרת חובה מקצועית על ידם. כמו כן, בכל מקרה בו תידרש החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב-3.			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
מסחר – 51,798	מסחר – 52,261	מסחר – 53,848 ¹⁵⁵	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
מסחר – 97%	מסחר – 99%	מסחר – 100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים)
מסחר – 130	מסחר – 134	מסחר – 145	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
76,059	84,747	96,000	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
7.34%	7.40%	7.50% ^(*)	שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)
שינוי בשווי באלפי ש"ח:		ניתוחי רגישות לשווי ¹⁵⁶ :	
-34,000	-37,000	-42,000	עלייה של 0.25%
+36,000	+40,000	+45,000	ירידה של 0.25%
+48,000	+54,000	+60,000	עלייה של 5%
-49,000	-54,000	-61,000	ירידה של 5%

ההערכה בוצעה בנישת היוון הכנסות – Income Approach

שיעורי היוון
דמי שכירות ממוצעים
למטר

(*) בשנת 2022, השמאים הביאו לידי ביטוי את סיכויי השוק (עליית ריבית, אינפלציה וסיכון הכניסה למיתון) ע"י העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג לתקופה קצובה ועד לחזרה צפויה לפעילות רגילה.

¹⁵⁴ הערכת השווי של עופר גרנד קניון באר שבע מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.

¹⁵⁵ השטח כולל שינויים פנימיים שנערכו בקניון.

¹⁵⁶ לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים, כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מנלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

אזור התעשייה חוצות המפרץ, חיפה

מסחר – כ-64,770 מ"ר

הנכס מוחזק במלואו על ידי חברת חוצות המפרץ בע"מ ("חברת הנכס") אשר 50% מהון מניותיה מוחזק על ידי החברה ו-50% מהון מניותיה מוחזק על ידי אשטרם נכסים בע"מ.

50% (בעקיפין)

אשטרם נכסים בע"מ – 50% (באמצעות ההחזקה בהון המניות של חברת הנכס).

רכישת 50% מהון המניות של חברת הנכס ביום 30 ביוני 2009.

בעלות וחכירה

בעלות וחכירה

הנכס כולל מגרשים לא מבונים המיועדים לבנייה, לתעשייה ומסחר

בהיקף של כ-69 דונם במתחם הדרומי וכ-48 דונם במתחם הצפוני

--

שווי מאזני

מיקום הנכס

שטח הנכס – לפי שימושים

מבנה האחזקה בנכס

חלק החברה בפועל בנכס

שמות השותפים לנכס

תאריך רכישת הנכס

פירוט זכויות משפטיות בנכס

מצב רישום זכויות משפטיות

זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות

נושאים מיוחדים

שיטת הצגה בדוחות הכספיים

2020	2021	2022	נתונים עיקריים
הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 50%			
1,000	1,190	1,384	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,000	1,190	1,384	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
(21)	184	181	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)
96%	¹⁵⁸ 98%	¹⁵⁷ 100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
62,228	58,689	59,597	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
40	51	60	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח) ¹⁵⁹
72	78	84	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) ¹⁶⁰
113	114	127	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר ¹⁶¹
42	53	63	NOI (במיליוני ש"ח)
54	60	68	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ¹⁶²
60	64	71	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ¹⁶³
*6.59%	*6.33%	*6.35%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)**
*6.59%	*6.49%	*6.89%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*7.22%	*6.86%	*7.17%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
135	139	151	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
175	259	390	שווי זכויות/קרקות/ נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
¹⁶⁶ 1,351	¹⁶⁵ 1,340	1,299	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (בש"ח) ¹⁶⁴
6.63%	5.84%	6.46%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל (באחוזים) ¹⁶⁷
8.09%	7.12%	7.81%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל ניהול (באחוזים)
7.21%	6.81%	7.13%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה (CAP RATE - שיעור היוון משוקלל) ¹⁶⁸

* שיעור התשואה מחושב ללא שווי הוגן של זכויות הבנייה בנכס.

** בחישוב שיעור התשואה לשנים 2020-2021 התווספו ל-NOI הקלות שהוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף קורונה.

בתאריך רכישת הנכס:

- עלות הרכישה – 517 מיליוני ש"ח.
- שיעור התפוסה – 89%.
- NOI – 28.5 מיליוני ש"ח (על בסיס שנתי).

¹⁵⁷ חישוב שיעור התפוסה של מתחם חוצות המפרץ לא כולל שטח של אולם אירועים שפונה במהלך שנת 2021, בהיקף של כ-5,000 מ"ר. כולל שטח זה כאמור כשטח פנוי, שיעור התפוסה הוא 92% (בשנת 2021 – 91%).

¹⁵⁸ ראו ה"ש 157 לעיל.

¹⁵⁹ ראו ה"ש 59 לעיל.

¹⁶⁰ ראו ה"ש 41 לעיל.

¹⁶¹ ראו ה"ש 72 לעיל.

¹⁶² ראו ה"ש 73 לעיל.

¹⁶³ ראו ה"ש 74 לעיל.

¹⁶⁴ ראו ה"ש 76 לעיל.

¹⁶⁵ חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב לפי חודשים מרץ עד דצמבר.

¹⁶⁶ חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב על פי מספר הימים שהמתחם היה פתוח בפועל.

¹⁶⁷ ראו ה"ש 136 לעיל.

¹⁶⁸ שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות חתומים שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא.

2020	2021	2022	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%)
			הכנסות (במיליוני ש"ח)
39	50	58	מדמי שכירות – קבועות
1	1	2	מדמי שכירות – משתנות
9	11	13	מדמי ניהול
8	10	10	אחרות
57	72	83	סה"כ הכנסות
			עלויות (במיליוני ש"ח)
10	12	13	ניהול, אחזקה ותפעול
5	7	7	אחרות
15	19	20	סה"כ עלויות
42	53	63	רווח גולמי / NOI

14.4.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

14.4.2. הכנסות צפויות בנין חוזי שכירות חתומים (במיליוני ש"ח):

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%)	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 ואילך
בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים	53	38	19	10	4

14.4.3. ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בנין קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2022, ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

14.4.4. **השבחות ושינויים מתוכננים בנכס**

במהלך השנה החברה החלה בהקמת מבנה מסחרי במתחם הדרומי בהיקף של כ-16,700 מ"ר ומבנה מסחרי נוסף בשטח של כ-2,000 מ"ר במתחם הצפוני. לפרטים נוספים, ראו את פרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

פרטים	מבני מסחר
מהות ההשבחה	הרחבת שטחי המסחר
השטחים הנוספים שיתווספו (במ"ר)	18,700
תקציב הקמה (במיליוני ש"ח)(הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 50%)	148
יתרה מתוכננת שטרם הושקעה בפועל	140
שיעור השטחים שלגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים	81%
תוספת צפויה ל-NOI (במיליוני ש"ח)(הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 50%)	17
סטטוס ביצוע	בבנייה
תאריך צפי להשלמה	2024

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2022
שעבודים	להבטחת אגרות החוב (סדרה יח'), שעבדה חוצות המפרץ חיפה בע"מ, חברה המוחזקת 50% על ידי החברה, 50% בלתי מסוימים מהזכויות בחוצות המפרץ. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה יח') של החברה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.	409 מיליוני ש"ח

14.4.6. פרטים אודות הערכת שווי ¹⁶⁹				
הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%)				
2020	2021	2022		
1,000	1,190	1,384	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)	
			זהות מעריך השווי	
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'			האם המעריך בלתי תלוי?	
כן			האם קיים הסכם שיפוי?	
כן			תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	מודל הערכת השווי	
היוון הכנסות (לגבי הקרקע הלא מבונה השיטה הינה שיטת ההשוואה)				
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
64,764	64,770	¹⁷⁰ 63,853	ההערכה בוצעה בנישת היוון הכנסות – Income Approach	
שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)				
93%	95%	97%		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים)
75	80	86		דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
59,532	63,880	71,230		תזרים מייצג NOI / מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל				הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
7.21%	6.86%	^(*) 7.17%	שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך	

¹⁶⁹ הערכת השווי של חוצות המפרץ מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.

¹⁷⁰ השטח צומצם בשל שינויים פנימיים שנערכו בקניין.

2020	2021	2022	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%)	
			הערכת שווי (באחוזים)	
שיוני בשווי באלפי ש"ח:			ניתוחי רגישות לשווי ¹⁷¹ :	
-55,000	-64,000	-67,000	עלייה של 0.5%	שיעורי היוון דמי שכירות ממוצעים למטר
+64,000	+75,000	+77,000	ירידה של 0.5%	
+38,000	+43,000	+45,000	עלייה של 5%	
-38,000	-43,000	-46,000	ירידה של 5%	

(*) בשנת 2022, השמאים הביאו לידי ביטוי את סיכוני השוק (עליית ריבית, אינפלציה וסיכון הכניסה למיתון) ע"י העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג לתקופה קצובה ועד לחזרה צפויה לפעילות רגילה.

2020	2021	2022	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%)	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
50,000-84,000 (זכויות בנייה)	50,000-69,000 (זכויות בנייה)	47,800-69,000 (זכויות בנייה)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ¹⁷²	ההערכה בוצעה בגישת השוואה – sales comparison Approach
1,350	1,700	3,000 לדונם תעשייה (69 דונם) ו-2,200 לדונם זכויות בנייה (47.8 דונם)	מחיר מכירה לדונם בר השכרה שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח)	
1,240-2,650	1,700-2,700	1,900-4,000	טווח מחירים לדונם בר השכרה של נכסים בני השוואה שנלקחו בחישוב (באלפי ש"ח)	
12	6	6	מספרי הנכסים בני השוואה שנלקחו בחישוב	
נכס 1: רח' האשלג, גו"ח 13,637, 11647/16 מ"ר	נכס 1: רח' הבניה 10, גו"ח 2,015, 11602/34 מ"ר	נכס 1: נמל חיפה, גו"ח 12, 15, 11602/131 (חלק), 27,000 מ"ר	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	
נכס 2: צ'ק פוסט, גו"ח 911, 11656/43 מ"ר	נכס 2: הבניה 6, גו"ח 1,326, 11602/36 מ"ר	נכס 2: כביש מס' 4, גו"ח 10,152, 10873/7 מ"ר		
הפחתה לגודל המגרשים ומקומם. הפחתה לניצול זכויות הבנייה בבנייה לא רציפה	הפחתה לגודל המגרשים ומקומם. הפחתה לניצול זכויות הבנייה בבנייה לא רציפה	הפחתה לגודל המגרשים ומקומם. הפחתה לניצול זכויות הבנייה בבנייה לא רציפה	משתנים מרכזיים אחרים	

¹⁷¹ לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

¹⁷² בשנת 2022, כ-2.2 דונם הוקצו לטובת הקמת מבנה מסחרי, ובשנת 2021, כ-15 דונם מתוך 84 הוקצו לטובת הקמת מתחמים מסחריים.

15. נתונים עיקריים אודות קניין עופר רחובות בהתאם להתחייבויות החברה בשטרות הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה¹⁷³

הצגת הנכס – קניין עופר רחובות	פירוט ליום 31.12.2022
מיקום הנכס	רחובות
שטח הנכס – לפי שימושים	מסחר – 38,570 מ"ר
	משרדים – 4,958 מ"ר
	סה"כ – 43,528 מ"ר
מטבע הפעילות	ש"ח
מבנה האחזקה בנכס	בעלות מלאה (בעקיפין) של החברה
חלק החברה בפועל בנכס	100%
שמות השותפים לנכס	-
תאריך רכישת הנכס	רכישת 50% ביום 17 במאי 2005 ו-50% נוספים ביום 26 ביולי 2007
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות וחכירה
מצב רישום זכויות משפטיות	הזכויות רשומות בלשכת רישום המקרקעין.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	בנכס זכויות בלתי מנוצלות בסך כולל של כ-2,000 מ"ר
נושאים מיוחדים	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד

¹⁷³ בהתאם להתחייבויות החברה כפי שניתנו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (יג') של החברה, הערכת השווי של קניין עופר רחובות מצורפת כנספח לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2020	2021	2022	נתונים עיקריים
הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)			
1,332	1,351	1,428	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,332	1,351	1,428	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
(74)	6	73	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (במיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
42,710	43,528	43,528	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
50	71	87	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח) ¹⁷⁴
166	165	171	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) ¹⁷⁵
60	62	65	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – משרדים (ש"ח) ¹⁷⁶
261	252	251	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר ¹⁷⁷
52	76	94	NOI (במיליוני ש"ח)
91	89	98	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ¹⁷⁸
91	90	98	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ¹⁷⁹
*7.08%	*6.77%	*6.84%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)**
*7.11%	*6.86%	*7.13%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*7.11%	*6.93%	*7.13%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
53	53	53	שווי זכויות/קרקעות/ נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
237	226	229	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
¹⁸² 1,819	¹⁸¹ 1,900	1,792	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (בש"ח) ¹⁸⁰
8.84%	8.68%	9.54%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל (באחוזים) ¹⁸³
12.83%	11.58%	13.17%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל ניהול (באחוזים)
7.11%	6.90%	7.13%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - (CAP RATE - שיעור היוון משוקלל) ¹⁸⁴
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'			זיהוי מעריך השווי
היוון הכנסות			מודל הערכה

* שיעור התשואה מחושב ללא שווי הוגן של זכויות הבנייה בנכס.
 ** בחישוב שיעור התשואה לשנים 2020-2021 התווספו ל-NOI הקלות שהוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף קורונה.

15.1. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

בנכס זכויות בניה בלתי מנוצלות של כ-13,000 מ"ר של שטחי משרדים, מסחר וחניונים. תחילת הבניה של כ-11,000 מ"ר צפויה לחול בשנת 2023. לפרטים נוספים, ראו את פרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

¹⁷⁴ ראו ה"ש 59 לעיל.

¹⁷⁵ ראו ה"ש 41 לעיל.

¹⁷⁶ ראו ה"ש 41 לעיל.

¹⁷⁷ ראו ה"ש 72 לעיל.

¹⁷⁸ ראו ה"ש 73 לעיל.

¹⁷⁹ ראו ה"ש 74 לעיל.

¹⁸⁰ ראו ה"ש 76 לעיל.

¹⁸¹ חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב לפי חודשים מרץ עד דצמבר.

¹⁸² חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב על פי מספר הימים שהמתחם היה פתוח בפועל.

¹⁸³ ראו ה"ש 136 לעיל.

¹⁸⁴ שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות חתומים שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא.

מעריך שווי מהותי מאוד – נכון ליום 31 בדצמבר 2022, משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**מעריך השווי**") מבצע הערכות שווי לכלל נכסי החברה, בשווי כולל של כ-25 מיליארד ש"ח ולפיכך הינו מעריך שווי מהותי מאוד. החברה בחרה להתקשר עם מעריך השווי בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי, החלים על כל נכסי החברה המוערכים על ידיו, בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, מפורטים בהערכות השווי המצורפות לדוח תקופתי זה וכן בטבלאות "פרטים אודות הערכת השווי" הנכללות בפרק זה לעיל. לפרטים נוספים אודות הערכות השווי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ובין היתר השפעות עליית הריבית, האינפלציה והסיכון לכניסה למיתון, ראו ביאור 13ב' לדוחות הכספים, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

17. מידע כללי על תחום פעילות "אחר"

להלן מפורט גילוי בנוגע לתחום פעילות "אחר", בחלוקה לפעילויות באמצעות אביב ייזום כזרוע הייזום של החברה בפרויקטי נדל"ן למגורים בישראל, ולפעילויות באמצעות גרופר, כחלק מפיתוח זרוע הדיגיטל של החברה. תחום פעילות "אחר" אינו נכלל תחת מגזר הנכסים המניבים ואינו עונה בפני עצמו על הסף הכמותי להצגה בדוחות הכספיים כמגזר פעילות בר דיווח.

17.1 פעילות אביב ייזום כזרוע הייזום בפרויקטי נדל"ן למגורים בישראל

כאמור בסעיף 1.3 לעיל, כחלק מיישום התכנית האסטרטגית של החברה לכניסה לפעילויות חדשות בתחום הנדל"ן, השלימה החברה בחודש יולי 2022 את עסקת רכישת 50% מהון המניות המונפק והנפרע של אביב ייזום. אביב ייזום הינה חברה פרטית שהתאגדה בישראל בשנת 2009 הנמצאת בבעלות החברה (50%) וקבוצת אביב (50%), שהינה חברה פרטית בבעלות דורון אביב ודפנה הרלב באמצעות חברות פרטיות בבעלותם המלאה. אביב ייזום מתמחה בכל מרכיבי שרשרת הערך בייזום והקמה של פרויקטי נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית בישראל. בשונה מחברות נדל"ן יזמיות אחרות הפעילות בתחום, לאביב ייזום ישנו רישיון קבלן ג'5 והינה בעלת מוניטין וניסיון רב בביצוע עבודות קבלניות מורכבות. בהתאם לאמור, ביכולתה של אביב ייזום לספק תחת קורת גג אחת את מלוא השירותים הנדרשים לצורך ייזום והקמת פרויקטים למגורים, ללא תלות בקבלן ראשי חיצוני.

נכון למועד הדוח, לאביב ייזום חמישה פרויקטים המצויים בשלבי הקמה, שחלקם מוקמים על קרקעות בבעלות אביב ייזום וחלקם פרויקטים של התחדשות עירונית, בהיקף כולל של כ-500 יחידות דיור, מתוכן כ-260 יחידות דיור למכירה (חלקה של אביב ייזום). בנוסף לכך, התקשרה אביב ייזום בהסכמי התחדשות עירונית עם בעלי זכויות בכ-20 פרויקטים נוספים באזור גוש דן (אשר בעיקרם שיעור החתמות הדיירים עולה על 67% ובהיקף צפוי של כ-2,600 יחידות דיור, מתוכן כ-1,400 יחידות דיור למכירה (חלקה של אביב ייזום).

בחודש ספטמבר 2022, אביב ייזום זכתה במכרז לרכישת קרקע ברחוב טבנקין בשיכון דן בתל אביב, בשטח כולל של כ-3.7 דונם ובתמורה לכ-170 מיליון ש"ח, כאשר התכנית המאושרת על הקרקע מאפשרת בנייה של כ-36 יח"ד בשטח כולל של כ-6,000 מ"ר (להלן: "**פרויקט טבנקין**"). עם זאת, לאחרונה אושרה להפקדה בוועדה המקומית תכנית חדשה התואמת לתכניות המדיניות החדשה של עיריית תל אביב (תא-5000), על פיה יתווספו לפרויקט טבנקין זכויות נוספות להקמת 84 יח"ד נוספות בשטח של כ-6,000 מ"ר. בהתאם לתכנית החדשה ככל שתאושר, פרויקט טבנקין יכול לכולל 120 יח"ד על שטח כולל של 3 דונם, זאת לאחר הפקעה מתוכננת של שטח של כ-0.7 דונם, עליו תקים העירייה מבנה ציבורי.

ביום 28 בדצמבר 2022, נמסר לאביב ייזום על זכייתה במכרז מס' תא/147/2021 שפרסמה רשות מקרקעי ישראל למכירת זכויות חכירה (98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים) במקרקעין בשטח של כ-5.3 דונם, המצויים במתחם קריית שחקים בהרצליה (הידועים כמגרש 200 על פי תמ"ל/1082) והמיועדים לבניית 733 יח"ד, כ-900 מ"ר (עיקרי) שטחי מסחר ו-2,640 מ"ר (ברוטו) מבני ציבור. התמורה בגין רכישת המקרקעין על ידי אביב ייזום הינה

¹⁸⁵ "מעריך שווי מהותי מאוד" כהגדרתו בעמדת סגל משפטית 105-30: "גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתו מהותיות מאוד לתאגיד" מיום 22 ביולי 2015, כפי שעודכנה ביום 26 באוגוסט 2015.

כ-916 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון, ויתוספו עליה הוצאות פיתוח (כולל היטלים) בסך של כ-206 מיליון ש"ח. בכונת אביב יזום לממן את העסקה באמצעות הון עצמי ונטילת מימון מתאגיד פיננסי.

נדל"ן יזמי למגורים – כללי

תחום הנדל"ן היזמי מאופיין במספר שלבים אשר לעיתים שלובים זה בזה ומבוצעים על ידי היזם במקביל, הכוללים: איתור קרקעות פוטנציאליות ורכישתן בהתאם לכדאיות הכלכלית הטמונה בהן (או לחילופין התקשרות בהסכמי קומבינציה) וכן התקשרות עם גוף מממן לרכישת הקרקע; השבחת הקרקעות בדרך של קידום תכניות בניין עיר (תב"ע) להגדלת זכויות הבנייה הקיימות על המקרקעין ו/או לשינוי ייעוד הקרקע לייעוד הרלוונטי לפרויקט וכן קידום הליכים תכנוניים-רישויים לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקט על המקרקעין ולהשבחתו.

פינוי בינוי – כללי

פרויקט פינוי בינוי הינו פרויקט במסגרתו נהרסים בניינים ישנים הקיימים על הקרקע ותחתם נבנים בנייני מגורים חדשים. כל הפרויקטים של אביב יזום בתחום הפינוי בינוי הינם במסלול מיסוי; מסלול זה מיועד לבעלי דירות ו/או יזמים המעוניינים לקדם פרויקט פינוי בינוי בעצמם, ומאפשר להם לקבל הטבות מס שונות שיאפשרו את מימושו של הפרויקט. במסלול המיסוי, היזם הינו הגורם המקדם את קבלת ההכרזה למתחם פינוי בינוי לצורך קבלת הטבות המס בפרויקט.

תמ"א 38 – כללי

תמ"א 38 קובעת הוראות למתן היתרי בנייה לצורך חיזוקם של מבנים קיימים אשר נבנו קודם ליום 1 בינואר 1980 שלא בהתאם לתקן 413, וזאת על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה, בין באמצעות חיזוק המבנה הקיים ובין באמצעות הריסתו ובנייתו מחדש, תוך הגדלת מספר הדירות במבנה. על מנת לאפשר את החיזוק, מתירה תמ"א 38 תוספת זכויות בנייה אשר ברובן מוקנות ליזם כתמריץ, המממן את חיזוק המבנים וכן מתירה חריגה מקווי בנייה ומגובה המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום. היזמים הפועלים בתחום זה מקבלים מהדיירים הקיימים את הזכויות ליחידות המגורים הנוספות במבנה מכוח תמ"א 38 ותב"עות נוספות ובתמורה נושאים היזמים בכלל עלויות הבנייה לדיירים וזאת בהתאם להסכמים השונים הנחתמים עם הדיירים הקיימים.

חסמי כניסה

להערכת החברה, לשוק הנדל"ן היזמי מספר חסמי כניסה, אשר העיקריים בהם: (1) איתנות פיננסית המאפשרת את השקעת ההון העצמי הנדרש, נגישות וקבלת מימון פיננסי חיצוני לרכישת קרקעות וכן להקמת הפרויקטים; (2) ידע, מוניטין, וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק בתחום הייזום, בהתנהלות מול רשויות התכנון ועמידה בדרישות הרישוי; (3) יכולת איתור מתחמים מתאימים לביצוע פרויקטים.

חסמי יציאה

להערכת החברה, לשוק הנדל"ן היזמי מספר חסמי יציאה, אשר העיקריים בהם: (1) פרויקטי הייזום הינם ארוכי טווח, יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבנייה, נגזרות בין היתר ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק; (2) התחייבויות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על פי הדין (לרבות מכוח חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר**")), כלפי רוכשים ורשויות; (3) פירעון מוקדם של מסגרות מימון עלול להביא לחיוב בקנסות "שבירה" כבדים.

מגבלות ופיקוח

הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. התנאי הראשון לבנייה הוא קיומה של תב"ע תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט בייעוד המתאים. בהעדר תב"ע קיימת המתאימה לפרויקט, היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור התב"ע הדרושה להקמת הפרויקט. לאחר אישורה של התב"ע או במקרה בו קיימת תב"ע, פועל היזם מול רשויות הרישוי להוצאת היתר הבנייה וכן פועל להכנת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבנייה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר. כמו כן, פעילות הנדל"ן היזמי כפופה להוראות חוק שונות ופיקוח מצד רשויות שונות. בין היתר חלים החוקים הבאים והתקנות מכוחם: חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק המכר, חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), התשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל-1970 וחוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה ולדיני עבודה, חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשס"ו-2006, חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006, אישור רפורמה בתחום ההתחדשות העירונית במסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021, במטרה להגדיל את היצע הדיור בישראל.

תחרות

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגורמים רבים, עליהם נמנים אנשים פרטיים, חברות ציבוריות, חברות פרטיות וקבוצות רכישה. התחרות באה לידי ביטוי בכל שלבי היזמות, מהשלבים ההתחלתיים של איתור קרקעות לבנייה ועד לשלבים המתקדמים יותר של הקמת הפרויקט ושיווקו, כאשר בשלב זה ישנה תחרות גם מול היצע דירות יד שנייה. יצוין כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבנייה בין החברות השונות באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזי מקרקעין שונים לצרכי בנייה. בנוסף לאמור לעיל, קיימת תחרות נוספת בין פרויקטים (קיימים וחדשים) המצויים בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים של אביב ייזום. עוד יוער, כי תחום ההתחדשות העירונית מאופיין בתחרות גדולה אף יותר, וזאת בשל כניסה קלה יותר של שחקנים לתחום הנובעת, בין היתר, מדרישות הון עצמי מופחתות, וכן מעלויות מימון נמוכות יותר לצורך קידומו של פרויקט התחדשות עירונית.

להערכת אביב ייזום, בשונה מחברות יזמיות אחרות הפועלות בתחום, לאביב ייזום קיים יתרון יחסי עקב היותה בעלת רישיון קבלן ג'5 ובעלת מוניטין וניסיון רב בביצוע עבודות קבלניות מורכבות, דבר המאפשר לה לספק תחת קורת גג אחת את מלוא השירותים הנדרשים לצורך ייזום והקמת פרויקטים למגורים ללא תלות בקבלן ראשי חיצוני.

מדיניות מימון פרויקטים

אביב ייזום נוהגת לממן רכישה של קרקעות והקמת פרויקטים באמצעות מימון מגופים פיננסיים ו/או מימון של גורם מוסדי, בשיעור של כ- 70%-80% בגין מימון עבור רכישת קרקע ובשיעור של 80%-88% בגין מימון עבור הקמת פרויקט. נכון למועד דוח זה, אביב ייזום ו/או שותפיה בפרויקטים נוהגים לממן את הפרויקטים של התחדשות עירונית מהון עצמי שמוזרם בצורה של הלוואות בעלים לחברה הייעודית, ולאחר הזרמה כאמור פועלים הצדדים לקבל מימון בנקאי לפרויקט. נכון למועד הדוח, כל הפרויקטים שבהקמה מצויים בליווי בנקאי.

גורמי סיכון עיקריים

יצוין כי תחום הנדל"ן היזמי, כמו גם תחומים אחרים, מושפע מהמצב המקרו-כלכלי, המצב הביטחוני, מדיניות הממשלה ומעלויות לא מבוטלות אשר עשויות לנבוע מהליכי תכנון שונים (לרבות שינויי ייעוד), רמות ההיצע והביקוש וכדומה.

להערכת החברה, פעילותה של אביב ייזום כחברה הפועלת בתחום ייזום והקמה של נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית, עלולה להיות מושפעת מגורמי סיכון ענפיים ספציפיים, בנוסף לגורמי הסיכון הכלליים החלים על חברות הפועלות בישראל ובכללם בין היתר: השפעות מאקרו כלכליות ו/או שינויי חקיקה הקשורים לפעילות נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית (לרבות לעניין מחירי הדיוור, שיעורי ריבית, אינפלציה, צמצום היקף האשראי שמעניקים הבנקים לענף הנדל"ן היזמי, מיסוי, השפעת מהלכים ו/או מגבלות שמקדמות רשויות מקומיות ו/או המדינה שיש בהם בכדי להשפיע על פעילות ייזום נדל"ן למגורים ו/או התחדשות עירונית); סיכונים יזמות נדל"ן (לרבות החשיפה לכך שפרויקטים אותם יוזמת אביב ייזום לא יוקמו בסופו של דבר ו/או לא יושלמו במועד שתוכנן ו/או שלא יתקבלו ההיתרים והאישורים הנדרשים להשלמתם במועדים המתוכננים ו/או ששיווקם לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתם יחרגו מהערכותיה המוקדמות ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתם או השכרתם לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות); סיכונים ספציפיים החלים בתחום ההתחדשות העירונית (לרבות הצורך בהשגת אישורים ושיעורי חתימות של בעלי זכויות ו/או עיכוב בקבלת היתרים וחתימות דיירים ו/או מגבלות החלות בהסכמי פרויקטים ו/או הסכמים עם דיירים); חשיפה בגין מחירי תשומות הבנייה (המושפעים ממחירי סחורות וחומרי גלם בעולם ומעלויות כוח אדם מקצועי, וכן הגבלת יכולתה של אביב ייזום להצמיד תשלומי רוכשים למדד תשומות הבנייה, לאור הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9) - התשפ"ב-2022 אשר נכנסה לתוקף במהלך חודש יולי 2022); חשיפה לאי עמידה בתקני בטיחות בבנייה ואיכות סביבה; ו-הסתמכות על נותני שירות וקבלני משנה (לרבות מקדמי פרויקטים של התחדשות עירונית).

לפרטים ונתונים נוספים אודות פעילות אביב ייזום, ראו פרק "עסקאות בתקופה" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

הערכות החברה ותכניתיה לכניסה לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים וכן הערכותיה ביחס לצפי פעילותה של אביב ייזום ותכניתיה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוססים, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה אודות אביב ייזום. הערכות החברה ותכניתיה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או שאינם בשליטת החברה, ובכללם, בין היתר, הצלחת שיתוף הפעולה בניהול המשותף של אביב ייזום, יכולת החברה להביא לפיתוח אפקטיבי של אביב ייזום ביחד עם קבוצת אביב, סביבה כלכלית וגיאופוליטית משתנה, שינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות מטעמה ביחס לתחומי הפעילות של אביב ייזום, יכולתה של אביב ייזום להשלים את פרויקטי ההתחדשות העירונית במועדים ובהיקפים החזויים והשגת ההסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בפרויקטים הנ"ל ו/או גורמים וסיכונים הכרוכים בפעילות אביב ייזום אשר אינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות.

17.2. פעילות הדיגיטל

בחודש יולי 2021, השלימה החברה את רכישת 100% ממניות חברת גרופר, במטרה להקים זרוע דיגיטל למימוש אסטרטגיית החברה ליצירת מעטפת דיגיטלית לחיזוק פעילות הליבה של החברה ולשמירה על מובילות שוק. בנוסף, מחזיקה גרופר בפעילות של סחר מקוון באמצעות המותגים "Groo", ו-"Baligam" - כמו גם ביכולות טכנולוגיות מתקדמות והון אנושי מקצועי.

17.2.1. **פעילות גרופר כזרוע הדיגיטל:** בעידן הקיים של קמעונאות משולבת, בה הלקוח משלב פתרונות של רכישה פיזית יחד עם כלים דיגיטליים וכן עם רכישה מקוונת, פעילות זרוע הדיגיטל תאפשר יצירת חדשנות דיגיטלית וטכנולוגית לצורך חיזוק הקשר עם הלקוח, בין היתר, באמצעות יצירת תכנית נאמנות ושידרוג

הערך המוסף של מועדון הלקוחות של קניוני החברה My Ofer – שיפור חווית הקנייה והגדלת פדיונות השוכרים תוך שהקניין הפיזי ימשיך להוות את ליבת הפעילות. לצד זאת, פועלת החברה באמצעות זרוע הדיגיטל להקמת "קניין היברידי" אשר יספק ללקוחותיה חוויה מרגשת וייחודית הנהנית מהיעילות והנוחות הדיגיטלית אך גם מוכרת וחברתית המלווה בחוויית מותג רלוונטית ובמישור הפיזי, בכל מקום שבו הם נמצאים, פיזי או דיגיטלי. במהלך תקופת הדוח שודרגה האפליקציה של קניוני החברה – My Ofer – למערכות טכנולוגיות מתקדמות יותר המקנות לה ואשר יקנו לה אף יותר בעתיד יכולת של איסוף מידע (דאטה) והצעת ערך פרסונלית ללקוח. בכוונת החברה להמשיך ולפתח את יכולות האפליקציה על מנת למקסם את חווית הלקוח ולתת לו ערך מקסימלי וכן להמשיך ולטפח את מועדון הלקוחות. לפרטים נוספים אודות פעילותה של החברה במסגרת רכישת חברת גרופר והקמת זרוע הדיגיטל של החברה, ראו עמוד 14 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

17.2.2. פעילות הסחר המקוון של גרופר: גרופר בפעילותה הקיימת בתחום הסחר המקוון, ממוקדת בעולמות הפנאי, החוויות והלייף סטייל, בעלת יכולת הנעה אפקטיבית של לקוחות מפעילות בנכסים דיגיטליים לעולם הפיזי וכיסוי וסגמנטציה גיאוגרפית החולשים על פני מפת ישראל בהלימה לפריסה הגיאוגרפית הנרחבת של קניוני עופר.

חסמי כניסה בפעילות הסחר המקוון

חסמי כניסה: (1) פיתוח הטכנולוגיה הדרושה לצורך בניית תשתית מקוונת איכותית ונגישה שתביא לשיעור גבוה של תנועת גולשים; (2) בניית מערך ספקים, תוך פיתוח הקשרים ושימור מערכת היחסים עימם; (3) הקמת מערך תפעולי הכולל שירותי לוגיסטיקה, מערכות מידע ושיווק מתקדמים וכוח אדם מיומן; (4) יצירת בסיס לקוחות משמעותי.

מגבלות ופיקוח על הפעילות

פעילות המסחר המקוון כפופה לחוקים שונים, כגון: חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 ותקנות מכוחו, חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 והתקנות מכוחו, חוק התקשורת (בזק ושידורים), התשמ"ב-1982, לרבות תיקון מס' 40 לחוק זה ("חוק הספאם"), חוק שירותי תשלום, התשע"ט-2019, הסדרת שירותים פיננסיים, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות התשנ"ח-1998, על תקנותיו. בנוסף, היות והרכישות באתר גרופר מתבצעות בעיקר באמצעות כרטיסי אשראי, חלות הוראות ומגבלות שונות הנדרשות על ידי חברות כרטיסי האשראי, לרבות תקן אבטחה.

תחרות

שוק המסחר המקוון הינו שוק תחרותי וכולל תחרות מצד אתרים בינלאומיים המציעים משלוחים לישראל (כגון: Amazon, Next, Aliexpress) וכן אתרי מסחר מקוון ישראליים, כגון: טרמינל איקס, וואלה! שופס, שופרסל get it, וכן אתרי אינטרנט של חברות אחרות, במסגרתם מציעות החברות את המוצרים שלהן למכירה באופן ישיר. להערכת החברה, גורמי ההצלחה בפעילות השיווק הדיגיטלי והמסחר האלקטרוני הינם, בין היתר: (1) מגוון רחב של מוצרים ומותגים מובילים; (2) יעילות לוגיסטית ומהירות הפצה; (3) מאגר לקוחות מגוון ומשמעותי ויכולת להפיק מהם תובנות ביחס לדפוסי הצריכה ושיווק מותאם ללקוח; (4) שירות לקוחות אמין וזמין; (5) פיתוח פלטפורמת מסחר מקוונת טכנולוגית, בדגש על חוויית משתמש נוחה.

הערכות החברה בקשר עם פעילות הדיגיטל שלה ושילובה בפעילות החברה, כוונות החברה בקשר עם פעילות זרוע הדיגיטל, הערכות החברה בקשר עם פעילות הסחר המקוון של גרופר, היקף הפעילות בתחומים אלה ומגמות בענפים אלה הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על פרסומים בתחום ועל הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה למועד הדוח. אין כל ודאות בהתממשות הערכות אלה, כולן או חלקן, והן גם עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, תחרות גוברת והרעה במצב הכלכלי שעלול להשפיע על הרגלי הצריכה של הלקוחות.

18. שיווק

- 18.1 **מרכזי מסחר וקניונים** – נכסיה המסחריים של החברה ממוותגים תחת שם המותג "קניוני עופר", המדגיש את עוצמת החברה כמי שעומדת בראש קבוצת קניונים ומרכזי מסחר ומסייע בבידולם מקניוני המתחרים. שיווק השטחים להשכרה אשר בבעלות החברה מנוהל על ידי סמנכ"ל הסחר ומנהל פעילות הקניונים של החברה ומבוצע ככלל באמצעות המנהלים של הקניונים וזאת, בהתאם למדיניות המוגדרת מעת לעת על ידי הנהלת החברה. שיווק השטחים נתמך בפעילות המיתוג של נכסי החברה, בקידום המכירות של עסקי השוכרים בנכסים ובייזום פעילות המושכת קהל. כל אלה להערכת החברה תורמים בטווח הקצר לגידול בפדיונות העסקים השוכרים שטחים בקניוני החברה ובטווח הבינוני-ארוך לגידול בדמי השכירות.
- החברה פועלת במגוון ערוצי שיווק וקד"מ – בעיקר פרסום במדיות הדיגיטליות השונות וברשתות החברתיות, וכן במדיה מקומית ובאמצעות שילוט. כחלק מהחלטת החברה להקמת זרוע דיגיטל אשר תמנף את פעילות הקניונים הקיימת של החברה, רכשה החברה כאמור את חברת גרופר. במסגרת זאת, פועלת החברה ליצירת חדשנות דיגיטלית וטכנולוגית שיווקית לצורך חיזוק הקשר עם הלקוח, שיפור חווית הרכישה, והגדלת פדיונות השוכרים תוך שהקניון הפיזי ימשיך להוות את ליבת הפעילות. לפרטים נוספים, ראו עמוד 11 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה. פעילות השיווק והדיגיטל של החברה מנוהלת על ידי סמנכ"ל שיווק חדשנות ודיגיטל של החברה ומבוצעת באמצעות מטה השיווק של החברה ועובדי גרופר. במהלך תקופת הדוח השיקה החברה שפה שיווקית חדשה וריענון למותג "קניוני עופר". לחברה אין תלות באמצעי שיווק כלשהו. פעולות השיווק והקד"מ המבוצעות על ידי החברה מבוצעות, תוך שימת דגש על: (1) חדשנות ומגוון המוצרים המוצעים למכירה; (2) חיזוק המותג; (3) טיפול במגזרים ייחודיים, פילוח שוק הלקוחות וזיהוי קהלי מטר; (4) הנעת הצרכן להגברת מעורבותו; (5) ריכוז שירותי פרסום וקידום מכירות; (6) בניית קהל לקוחות גדול, בין היתר, באמצעות חיזוק פלטפורמת My Ofer, מועדון הלקוחות של החברה, וכן אפליקציית ההטבות שמשרתת את הקניונים.
- 18.2 **נדל"ן למשרדים** – מערך שיווק המשרדים מנוהל על ידי המשנה למנכ"ל ומנכ"ל תחום ייזום הנדל"ן והמשרדים של החברה. מערך השיווק של המשרדים במתחמי המסחר מנוהל על ידי הנהלת המתחם הרלוונטי. ככלל, השיווק מבוצע במספר ערוצים: מתווכי נדל"ן, שילוט, ופרסום באמצעי מדיה שונים. לחברה אין תלות באמצעי שיווק כלשהו.

19. תחרות

- 19.1 **מרכזי מסחר וקניונים**
- תחומי פעילותה של החברה, ובעיקרם שוק מרכזי הקניות והמסחר הקמעונאי בישראל, מאופיינים ברמת תחרותיות גבוהה ביותר. התחרות נובעת ממספרם הרב של מרכזי המסחר הקיימים הפזורים ברחבי הארץ, כאשר ישנם אזורים גאוגרפיים בהם התחרות גבוהה משמעותית מאזורים אחרים. התחרות מתחדדת ביתר שאת, לנוכח מגמת פתיחתם של קניונים ומרכזי מסחר נוספים וחדשים אשר יתכן שתוביל בסופו של דבר לעודף היצע בשטחי מסחר. תחרות נוספת נובעת מרכישות שמבוצעות באונליין ובעת חופשות של ישראלים לחו"ל. לפרטים אודות מגמות עיקריות, בין היתר בהיבטי תחרות בענף המסחר הקמעונאי בשנת 2022, ראו עמוד 11 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה. להערכת החברה, על אף התחרות וגם בראייה קדימה, ציבור הלקוחות ימשיך לבקר בקניונים אשר ביכולתם להעניק חוויה משולבת של קניות בילוי ופנאי וכן תמהיל מגוון הקשוב לאוכלוסיית היעד ומשתנה בהתאם לצרכיה.
- נכון למועד הדוח, ישנם מספר תאגידי המחזיקים בנתח משמעותי בשוק המרכזים המסחריים כגון: קבוצת עזריאלי בע"מ, גזית גלובל ישראל בע"מ ו-"BIG" מרכזי מסחר. עם זאת, והואיל וקיימת שונות רבה בין מרכזי הקניות השונים,

הן מבחינה גיאוגרפית והן מבחינת מאפייניו של כל מרכז קניות, לא ניתן להצביע באופן מובהק על תאגיד מסוים ככזה המציב תחרות ישירה לחברה ולעסקיה.

אין ביכולת החברה לאמוד את חלקה היחסי מסך ענף הנדל"ן המניב בכללותו, בשל העדר מידע זמין לגבי נכסים הנמצאים בבעלות פרטית מחד גיסא, וקיומם של מגוון שימושים שלא ניתנים להשוואה מאידך גיסא. להערכת החברה, למתחרים של מרכזי הקניות שבבעלותה בישראל וכן לתחרות הקיימת מצד הרכישות באונליין ובחופשות בחו"ל השפעה על כמות המבקרים בהם, וכתוצאה מכך גם על היקפי הפדיון בשטחי המסחר השייכים לחברה. לשינויים בהיקפי הפדיון ישנה השפעה גם על דמי השכירות שביכולתה של החברה לדרוש עבור כל מ"ר במרכז הקניות.

התמודדות החברה עם התחרות בין מרכזי הקניות השונים והרכישות המקוונות נעשית במספר אופנים, ובהם בין היתר: (1) התאמת תמהיל עסקים מגוון בהתאם לדרישת קהל הלקוחות כפי שפורט לעיל ובכלל כך הגדלת שטחי המסחר המיועדים להסעדה, בידור, פנאי וחנויות אופנה זולות בקניוני החברה; (2) יצירת ערך מוסף לשוכרים ולמבקרים בקניון באמצעות חדשנות ושילוב עולמות דיגיטל בחוויית הקנייה; (3) עריכת מבצעי פרסום בכל אמצעי המדיה, שיווק וקידום מכירות; (4) יצירת פריסה ארצית נרחבת של נכסים, בפרט באזורי ביקוש בעלי מיקום אטרקטיבי, בהם שיעור גידול אוכלוסייה ושיעורי צפיפות גבוהים; (5) שדרוג חזותם של מרכזי הקניות והקפדה על רמת תחזוקה גבוהה של הנכסים לאורך זמן; (6) שמירה על אחוזי תפוסה גבוהים מאוד באופן עקבי; (7) קיום מערכת יחסים איתנה עם השוכרים; (8) התמחות בניהול ושיווק נכסים מסוג זה, בין היתר באמצעות מטה החברה ומנהלי הקניונים השונים שבבעלות החברה שהינם בעלי ידע וניסיון רב בשוק ובפרט בתחום פעילותה של החברה; (9) מוניתין חזק, ניסיון עשיר, היכרות מעמיקה עם הענף וביצועים מוכחים; (10) פיתוח יכולות, כלים, ופתרונות דיגיטליים להגדלת הערך ושביעות הרצון של השוכרים והמבקרים בקניונים.

19.2. נדל"ן למשרדים

שוק הנדל"ן למשרדים מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת מהיצע גדול של פרויקטים ומבנים קיימים וכן פרויקטים רבים הנמצאים בשלבי הקמה שונים. פעילות החברה חשופה לתחרות מצד מספר רב של חברות ובעלי נכסים העוסקים בהשכרת נדל"ן למשרדים. יצוין כי לדעת החברה לא ניתן להצביע במדויק על תאגידים המתחרים בחברה, שכן התחרות בתחום זה היא בין נכסים במאפיינים דומים ובסמיכות גיאוגרפית. להערכת החברה, למצב התחרות הקיים בשוק המשרדים לא צפויה להיות השפעה מהותית לרעה על מצבה של החברה ופעילות הנדל"ן למשרדים, ממגוון סיבות: (1) הפרויקטים של החברה נמצאים במיקומים איכותיים, באזורי ביקוש גבוהים ועם תמהיל שוכרים באיכות גבוהה; (2) לחברה חשיפה גדולה יותר לשוכרים מענף ההיי-טק, שם יש עדיין דרישה לשטחים גדולים המצויים בנכסים בבעלות אחודה; (3) לחברה יש פארקי משרדים, אשר מציעים לחברות, ובראשן חברות ההייטק, שירותים ייחודיים אשר לא ניתנים ברוב בנייני המשרדים הרגילים כגון: מתחם סגור ומאובטח, הסעדה מגוונת וברמה טובה, חנייה רבה ונוחה, שירותים קהילתיים, שטחי מסחר ושטחים ציבוריים ירוקים ונרחבים; (4) החברה מתמודדת עם התחרות בשוק זה באמצעות מיצוב גבוה של נכסיה (בעיקר מבחינת תשתיות, גמר ונגישות), והתאמתם לשוכרים הפוטנציאליים. למגמות בהיבטי תחרות בענף הנדל"ן למשרדים, ראו עמוד 12 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

הערכות החברה כמפורט בסעיף 19 זה לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפענה מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטתם של החברה, כגון שינויים בהוראות

הדין הרלוונטיות, החלטת רשויות שונות לרבות בית משפט ו/או עקב התממשותם של כל אחד מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 32 להלן.

20. נכסים לא מוחשיים

קניוני החברה ממותגים תחת השם "קניוני עופר" אשר הינו סימן מסחר רשום על שם החברה. בבעלות החברה סימני מסחר נוספים הרשומים בישראל ("עופר קניונים" ו-"G-Commerce") ו/או הנמצאים תחת הליכים שונים של רישום, כגון השמות "MyOffer" ו-"GROO". הוצאות החברה בגין רישום סימני המסחר האמורים אינן מהותיות. להערכת החברה, סימני המסחר האמורים ממתנים את מרכזיה המסחריים של החברה ומבדילים אותה ממרכזים מסחריים אחרים בישראל. המיתוג האמור מהווה להערכת החברה גורם משיכה לאותם נכסים, הן לשוכרים והן לקהל המבקרים, ולפיכך מהווים נכס לא מוחשי חשוב לחברה. בנוסף לאמור, בבעלות החברה סימן מסחר רשום על שם החברה ועל שמו של השותף של החברה בפרויקט שרונה תל אביב וזאת תחת השם: "LANDMARK TEL AVIV".

21. הון אנושי

כללי – המבנה הארגוני של החברה

- 21.1. סמוך למועד פרסום הדוח מועסקים בחברה 240 עובדים¹⁸⁶, על פי החלוקה המפורטת להלן:
- 21.1.1. בהנהלת החברה ובמטה הנהלת החברה מועסקים 61 עובדים, המעניקים, בין היתר, שירותים לכל הפעילויות בהן עוסקת החברה¹⁸⁷.
- 21.1.2. בפעילות הקניונים של החברה מועסקים 158 עובדים העוסקים בניהול והפעלה שוטפת של הקניון או המרכז המסחרי.
- 21.1.3. בפעילות הנדל"ן למשרדים מעסיקה החברה 21 עובדים.
- 21.1.4. לכל אחד מהקניונים והמרכזים המסחריים של החברה צוות ניהול בראשות מנהל הקניון או המרכז המסחרי. צוותים אלו אחראיים על הניהול השוטף של הנכס (בנכסים הקטנים יותר, אותו צוות ניהול אחראי על יותר מנכס אחד). צוותי הניהול של מרכזי המסחר כפופים במישרין לסמנכ"ל סחר ומנהל פעילות הקניונים של החברה. למבני המשרדים אשר אינם צמודים לקניון ו/או למרכז מסחרי יש צוות ניהול נפרד, בראשות מנהל הנכס. צוותים אלו אחראיים על הניהול השוטף של הנכס. צוותי הניהול של הנכסים הללו כפופים במישרין למשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן המשרדים.
- 21.1.5. בחברת אביב ייזום אשר כאמור לעיל נרכשה בשיעור של 50% על ידי החברה במהלך תקופת הדוח, מועסקים כ-40 עובדים העוסקים בכל מרכיבי שרשרת הערך בייזום ובניית פרויקטי נדל"ן למגורים בישראל. אביב ייזום מנוהלת על ידי גב' דפנה הרלב המחזיקה גם (בעקיפין) ב-25% מאביב ייזום. דירקטוריון אביב ייזום מורכב משני דירקטורים מטעמה של החברה ושני דירקטורים מטעמה של קבוצת אביב ומעורב באופן שוטף בניהולה של החברה. לפרטים נוספים אודות אביב ייזום, ראו עמודים 17-18 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה, וכן סעיף 17.1 לדוח זה לעיל.
- 21.1.6. בחברת גרופר אשר נרכשה (100%) על ידי החברה במטרה להקים את זרוע הדיגיטל של החברה, מועסקים כ-95 עובדים העוסקים בפעילות מימוש החזון הדיגיטלי של החברה וכן בתחומי פעילותה הקיימת של גרופר ערב רכישתה על ידי החברה. לפרטים נוספים אודות גרופר ראו סעיף 17.2 לדוח זה לעיל.

¹⁸⁶ הנתונים כוללים עובדים בחברות בנות של החברה.

¹⁸⁷ ראו גם תרשים ארגוני בסעיף זה להלן.



21.2 הכשרת עובדים

הנהלת החברה והצוות הניהולי של הקניונים ושל המשרדים, מנהלי התפעול ועובדי האחזקה בקניונים ובמשרדים אשר בבעלות החברה עוברים מעת לעת ובהתאם לצורך הדרכות והכשרות שונות בתחומים הרלוונטיים לתחום עיסוקם.

21.3 תלות בעובדים

להערכת החברה, אין לה תלות מהותית במי מעובדיה ו/או נושאי המשרה בה.

21.4 תנאי העסקה של עובדי החברה

ככלל, ההתקשרות עם עובדי החברה נעשית בחוזי עבודה אישיים המסדירים את תנאי שכרם והעסקתם (היוצאים מן הכלל הינם מספר קטן של עובדים, המועסקים כקבלנים עצמאיים, כנגד חשבונית מס).

21.5 נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה של החברה

21.5.1 לפרטים אודות הדירקטורים של החברה ונושאי המשרה הבכירה המכהנים בה נכון למועד הדוח ראו סעיפים 15 ו-16 לפרק פרטים נוספים על התאגיד, פרק ד' בדוח תקופתי זה.

21.5.2 ביום 5 במאי 2021 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדיניות תגמול לנושאי המשרה של החברה (להלן: "מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול הינה לתקופה בת שלוש שנים, החל ממועד אישורה כאמור. יצוין כי תנאי ההעסקה של נושאי המשרה בחברה תואמים ועולים בקנה עם אחד עם תנאי מדיניות התגמול. לפרטים, ראו סעיף 8 בפרק פרטים נוספים על התאגיד, פרק ד' בדוח תקופתי זה.

21.5.3 החברה מקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון מחברה פרטית בבעלות מלאה של גב' ליאורה עופר, שהינה בעלת השליטה בחברה. לפרטים אודות הסכם השירותים אשר הארכת תוקפו בשלוש שנים נוספות עד ליום 31 בדצמבר 2023, אושרה באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 23 בדצמבר 2020 ("הסכם שירותי יו"ר הדירקטוריון"), ראו דוח בדבר זימון אסיפה כללית של החברה מיום 16

בנובמבר 2020 (אסמכתא מס': 114538-01-2020), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

21.5.4 בימים 9 במרץ 2022 ו-13 במרץ 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), הקצאה פרטית של 13,915 כתבי אופציה (לא סחירים), המירים למניות רגילות של החברה, למר גיא אבן, סמנכ"ל שיווק דיגיטל וחדשנות בחברה, בכפוף לאישור הבורסה. לפרטים נוספים בדבר הקצאת האופציות, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 14 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 029398-01-2022) וכן מיום 7 באפריל 2022 (מס' אסמכתאות 037092-01-2022 ו-037095-01-2022), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

21.5.5 בהמשך לאישור האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את הארכת תקופת הכהונה של מנכ"ל החברה, מר אופיר שריד, לתקופה נוספת בת שלוש שנים כמפורט בסעיף 21.5.8.5 להלן, ביום 8 בדצמבר 2022, הקצתה החברה 79,095 כתבי אופציה המירים ל-79,095 מניות רגילות של החברה למנכ"ל החברה¹⁸⁸.

21.5.6 ביום 12 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול) הקצאת 163,027 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות החברה ל-6 נושאי משרה בחברה (שאינם דירקטור או מנכ"ל) במסגרת מתאר לעובדים. לפרטים נוספים, ראו מתאר עובדים אשר מפורסם על ידי החברה בד בבד עם פרסום דוח זה. ההקצאה כפופה, בין היתר, לקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של מניות המימוש שתנבענה ממימוש כתבי האופציה, אשר טרם התקבל למועד פרסום הדוח. לפרטים נוספים בדבר הסכמי ההעסקה והתגמולים להם זכאים נושאי משרה בחברה לרבות אודות הקצאת כתבי אופציה לעובדים ולנושאי משרה בחברה, בהתאם להוראות תקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ראו סעיף 8 בפרק פרטים נוספים על התאגיד, פרק ד' בדוח תקופתי זה.

21.5.8 שינויים במצבת נושאי המשרה של החברה בתקופת הדוח

21.5.8.1 ביום 9 בינואר 2022, החל לכהן מר אבשלום מוסלר ז"ל כדירקטור בלתי תלוי בחברה, וביום 21 ביולי 2022, חדל מר אבשלום מוסלר ז"ל לכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה¹⁸⁹.

21.5.8.2 ביום 7 ביוני 2022, חדלה גב' סגי איתן לכהן כדירקטורית בלתי תלויה בחברה, ובהתאם לכך, חדלה גב' סגי איתן גם מהיותה בעלת עניין בחברה¹⁹⁰.

21.5.8.3 ביום 14 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גב' דורית סלינגר כדירקטורית בלתי תלויה בחברה, ואת מינויו של מר רועי עזר כדירקטור בחברה, החל ממועד האישור כאמור¹⁹¹.

21.5.8.4 בחודש אוגוסט 2022, הודיע משרד פאהן קנה שירותי ביקורת בע"מ (להלן: "פאהן קנה") המספק לחברה שירותי ביקורת פנימית, על מינויו של מר ישראל גבירץ, שותף בפאהן קנה המעמיד לחברה בפועל שירותי ביקורת פנימית שנים רבות, כמבקר הפנימי של החברה, חלף מר יוסף גינוסר שהינו מנהלה הכללי של פאהן קנה. יובהר כי אין בשינוי הסיווג האמור כדי להוות שינוי במבקר הפנימי של החברה שנותר משרד פאהן קנה (באמצעות השותף מר ישראל גבירץ).

¹⁸⁸ ראו דיווחי מיידי של החברה מיום 8 בדצמבר 2022 (אסמכתא מס': 118266-01-2022), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁸⁹ ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 9 בינואר 2022 ומיום 21 ביולי 2022 (אסמכתאות מס': 004840-01-2022 ו-077055-01-2022, בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁹⁰ ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 ביוני 2022 (אסמכתא מס': 057924-01-2022), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁹¹ ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 15 באוגוסט 2022 (אסמכתאות מס': 083520-01-2022, ו-083523-01-2022, בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

- 21.5.8.5. ביום 21 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את הארכת תקופת הכהונה של מנכ"ל החברה, מר אופיר שריד, לתקופה נוספת בת שלוש שנים, החל מיום 1 בנובמבר 2022, בתנאים זהים לתנאי הכהונה הקודמים של המנכ"ל, למעט בשינויים כפי שפורטו בדוח זימון האסיפה כפי שפורסם ביום 15 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-083532), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 8 בפרק פרטים נוספים על התאגיד, פרק ד' בדוח תקופתי זה.
- 21.5.8.6. ביום 1 בינואר 2023, חדל מר יואב דופלט לכהן כדירקטור בחברה¹⁹².
- 21.5.8.7. לפרטים בדבר מצבת מעודכנת של נושאי המשרה הבכירה בחברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 בינואר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-000832), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

22. הון חוזר

- 22.1. החברה גובה לרוב את דמי השכירות משוכרי הנכסים מראש, לתקופות של חודש או רבעון. השוכרים מעמידים, טרם מסירת המושכר לידיהם, בטחונות לביצוע התחייבויותיהם על פי הסכם השכירות והסכמי הניהול (ערבויות בנקאיות, פיקדונות, שטרי חוב, ערבויות אישיות וכו'). הטיפול בשוכרים המפגרים בתשלומי השכירות נעשה באמצעות מנהלי הנכסים, חברות הניהול ובמידת הצורך, באמצעות עורכי הדין של החברה.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה הון חוזר שלילי בסך כ-526 מיליון ש"ח, בהשוואה להון חוזר שלילי ליום 31 בדצמבר 2021, אשר הסתכם בכ-325 מיליון ש"ח. הגרעון נובע בעיקר מיתרת נע"מ בסך כ-99 מיליון ש"ח וחלויות של אגרות חוב.
- לאור האמור לעיל ולאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות, בדגש על פירעון ההתחייבויות שהחברה נדרשת לפרוע במהלך השנתיים החל מיום 31 בדצמבר 2022, מקורות האשראי ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות הקיימות לחברה, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת שהחברה מניבה ולאור שיעור שווי הנכסים הלא משועבד, סבור דירקטוריון החברה כי חרף העובדה שלחברה גירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2022, בסך של 526 מיליון ש"ח (במאוחד) - לא קיימת בעיית נזילות בחברה. כמו כן, להערכת דירקטוריון החברה לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן. לפרטים נוספים אודות הקיטון בהון החוזר, ראו פרק "נזילות ומקורות מימון" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.
- לפרטים אודות הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה כ') ואודות מסגרות האשראי של החברה ראו את סעיפים 23.5.2 ו-23.8 (בהתאמה) להלן.

23. מימון

23.1. כללי

החברה מממנת את פעילותה מהונה העצמי, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, מאשראי בנקאי, מאשראי פיננסי חוץ בנקאי ומאגרות חוב המונפקות לגופים מוסדיים ולציבור. חלק מההלוואות שניטלו על ידי החברה ניטלו תוך מתן שעבוד מדרגות שונות על חלק מנכסי החברה. בחלק מהמקרים נקבעו הוראות בדבר "העמדה לפירעון מיידי צולבת" מסוג Cross-Default או מסוג Cross-Acceleration באופן שהעמדת חוב בהיקף מסוים לפירעון מיידי בפועל גוררת אחריה זכות להעמדת חובות נוספים של החברה לפירעון מיידי גם כן.

¹⁹² ראו דיווחי מיידי של החברה מיום 1 בינואר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-000829), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת ההלוואות (מתייחס לניירות ערך מסחריים (לא סחירים) שהנפיקה החברה) של החברה מגורמים חוץ בנקאיים ואשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה הינה בסך של כ-99 מיליון ש"ח הנושאות ריבית בנק ישראל + 0.5%. לפרטים אודות ניירות הערך המסחריים שהנפיקה החברה, ראו סעיף 23.5.3 לפרק זה להלן.

¹⁹³ לא כולל אגרות חוב שהונפקו לציבור (לפרטים בנושא זה ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה י')
בכריית ביאליק, לרבות תגמולי הביטוח הנובעים ממנו.		בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה), בעופר הקניין הגדול פתח תקווה ולרבות במגדל הצמוד לו (להלן, ביחד: "הקניין"), ובכלל כך הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הקניין.			(חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה), בקשר עם מתחם הגרנד קניון חיפה (להלן: "הקניין"), ובכלל כך הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הקניין.
הפסקת חלוקת דיבידנד העצמי של החברה (במאוזד) קטן מתחת ל-3.3 מיליארד ש"ח (לרבות בגין החלוקה כאמור) הפסקת חלוקת דיבידנד במידה ויחס ההון העצמי למאזן של החברה יפחת מ-25%.	הפסקת חלוקת דיבידנד במידה וההון העצמי של החברה (במאוזד) קטן מתחת ל-3.0 מיליארד ש"ח (לרבות בגין החלוקה כאמור).	הפסקת חלוקת דיבידנד במידה וההון העצמי של החברה (במאוזד) קטן מתחת ל-3.0 מיליארד ש"ח (לרבות בגין החלוקה כאמור).	הפסקת חלוקת דיבידנד במידה וההון העצמי של החברה (במאוזד) קטן מתחת ל-2.75 מיליארד ש"ח (לרבות בגין החלוקה כאמור).		
מגבלות החלות על החברה (כולל אמות מידה פיננסיות) ¹⁹⁵	כל עוד אגרות החוב קיימות במחזור, הונה העצמי של החברה (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מסכום של 2.5 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר.				
התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה אלא אם התקיימו התנאים המפורטים בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות לאגרות החוב.	התחייבות לשמירה על יחס הון עצמי כולל זכויות מיעוט בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-23% מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. לעניין זה				
התחייבות לשמירה על יחס הון עצמי כולל זכויות מיעוט	התחייבות לשמירה על יחס הון עצמי כולל זכויות מיעוט בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו שלא יפחת מ-20% מסך המאזן של החברה במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים				

195
ליום 31 בדצמבר 2022, עומדת החברה בכל המגבלות המנויות. לפירוט אודות העמידה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בטבלה זו להלן, ראו סעיף 41 לנספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

78
עמוד
| תיאור עסקי התאגיד

אגרות חוב (סדרה כ')	אגרות חוב (סדרה יז')	אגרות חוב (סדרה יד')	אגרות חוב (סדרה יא')	אגרות חוב (סדרה י')	
- "סך המאזן" משמעו: סך המאזן של החברה בניכוי מזומנים (שאינם מוגבלים), שווי מזומנים (שאינם מוגבלים), בטוחות סחירות, נכסים פיננסיים לזמן קצר, נכסים שוטפים מסוג הלוואות ופקדונות לזמן קצר.			בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו שלא יפחת מ-20% מסך המאזן של החברה במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים		
קיים					מנגנון CROSS Acceleration
לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 8.1.10 לשרט הנאמנות לאגרות החוב סדרה כ' ²⁰⁰	לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 10.1.10 לשרט הנאמנות לאגרות החוב סדרה יז' ¹⁹⁹	לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 8.1.11 לשרט הנאמנות לאגרות החוב סדרה יד' ¹⁹⁸	לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 9.1.11 לשרט הנאמנות לאגרות החוב סדרה יא' ¹⁹⁷	לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 8.1.11 לשרט הנאמנות לאגרות החוב סדרה י' ¹⁹⁶	

23.4. בהתאם לעמדה משפטית מספר 104-15 "אירועי אשראי בר דיווח" של רשות ניירות ערך מחודש אוקטובר 2011, כפי שעודכנה בחודש מרץ 2017 ובחודש פברואר 2023 (להלן: "**עמדת הרשות**"), לחברה (לרבות באמצעות חברות בנות) אגרות חוב בסכום כולל של כ-9.84 מיליארד ש"ח וכן הלוואות (אשראי מנוצל מגופים בנקאיים ומוסדיים) בסכום כולל של כ-1.4 מיליארד ש"ח הכוללות (כל הסכם הלוואה על פי תנאיו) תניית הפרה צולבת מסוג Cross-Default מהותית (כהגדרת מונח זה בעמדת הרשות) או תניית הפרה צולבת מהותית מסוג Cross-Acceleration, בכפוף לתנאי סף כמותיים כפי שנקבעו בהסכמים¹⁹⁶. בהתאם לאמור, במקרה של התקיימותה של תניית הפרה צולבת מהותית מסוג Cross-Default כאמור או של תניית הפרה צולבת מהותית מסוג Cross-Acceleration, לפי העניין (בהתאם להסכם הרלוונטי) באחד או יותר מהסכמי הלוואה האמורים לעיל, ובכפוף לסף הכמותי שנקבע בכל הסכם הלוואה כאמור, עשויה להיות זכות להעמדת כל ההלוואות המפורטות לעיל לפירעון מיידי. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות מהותיות בהלוואותיה של החברה, האמורות לעיל, ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים וכן הערה מס' 38 להערות לנספח ב' לדוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2022.

23.5. **מימון חוץ בנקאי**

23.5.1. **נטילת הלוואה מגוף מוסדי** - בחודש יולי 2022 התקשרה אזו-ריט בילו סנטר בע"מ (להלן: "**בילו סנטר**"), המוחזקת (בעקיפין) על ידי החברה ב-72% באמצעות החברה הבת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, המוחזקת על ידי החברה ב-100% (להלן: "**מרכזי מסחר**"), עם גוף מוסדי בהסכם להעמדת הלוואות בהיקף של 175 מיליוני ש"ח לתקופה של 10 שנים, שתשמשנה לפירעון חלק מהלוואות קיימות של בילו סנטר, שיתרתן ליום 30 ביוני 2022 כ-222 מיליון ש"ח. ההלוואות מובטחות בשעבוד על זכויותיה של החברה במרכז המסחרי "עופר בילו סנטר" וכן בערבות של החברה ומרכזי מסחר. בנוסף לאמור,

¹⁹⁶ דיווח מיידי מיום 30 במרץ 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-066961).

¹⁹⁷ דיווח מיידי מיום 30 במרץ 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-066961).

¹⁹⁸ דיווח מיידי מיום 18 באפריל 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-050488).

¹⁹⁹ דיווח מיידי מיום 26 בפברואר 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-015567).

²⁰⁰ דיווח מיידי מיום 18 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-067171).

²⁰¹ יצוין, כי במרבית ההסכמים ושרטי הנאמנות לאגרות החוב קיים סכום סף לתניית ההפרה הצולבת המהותית בטווח של עד 500 מיליון ש"ח וכן במעט מקרים סכום סף המהווה 10% מהתחייבויות החברה.

במהלך חודש אוגוסט 2022, העמיד לחברה אותו גוף מוסדי מסגרת אשראי בסך של 400 מיליוני ש"ח הניתנת להמרה להלוואה בגובה המסגרת לתקופה של 10 שנים. מסגרת זו מהווה מסגרת אשראי נוספת למחזור החוב בסך של 175 מיליון ש"ח שבוצע בבילוי סנטר כאמור לעיל. בחודש אוגוסט 2022 נוצלה מסגרת האשראי האמורה להלוואה בסך של 400 מיליוני ש"ח לתקופה של 10 שנים. ההלוואה מובטחת בשעבוד מדרגה ראשונה על החזקותיה של מרכזי מסחר במניות בילוי סנטר, אשר מחזיקה במרכז המסחרי "עופר בילוי סנטר" וב-50% מהזכויות בקניון עופר הגבעה, וכן בערבות של מרכזי מסחר. לפרטים נוספים ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

23.5.2. הרחבת סדרת אגרות חוב בדרך של הנפקה פרטית – אגרות חוב (סדרה כ') - ביום 6 בנובמבר 2022,
הנפיקה החברה במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים הנמנים עם הסוג שנקבע בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בדרך של הרחבת סדרה קיימת, 286,994,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') של החברה. הנפקת אגרות החוב (סדרה כ') נעשתה במחיר של 92.04 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') ובתמורה כוללת (ברוטו) של כ-264.15 מיליון ש"ח²⁰².

23.5.3. ניירות ערך מסחריים
במהלך תקופת הדוח החברה לא ביצעה פדיונות של ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) (לא סחיר). נכון למועד פרסום דוח זה, יתרת הסדרה הינה בסך של 98,992,001 ש"ח ע.ג.

23.5.4. תשקיף המדף של החברה - ביום 9 בפברואר 2023, פרסמה החברה תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 10 בפברואר 2023, כאשר תוקפו עד ליום 9 בפברואר 2025²⁰³.

23.5.5. לפרטים נוספים אודות כל סדרות אגרות החוב של החברה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה וכן ביאור 18 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכללים כפרק ג' לדוח זה.

23.6. מימון בנקאי

23.6.1. לפרטים אודות הלוואה ומסגרת אשראי שנטלה חברת קניון רמת אביב בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, מבנק לאומי לישראל בע"מ, ראו סעיף 13.1.5 לעיל וביאורים 14 ו-19 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.

23.6.2. ביום 24 בספטמבר 2021, פרעה החברה הלוואה לתאגיד בנקאי, המובטחת בשיעבודים על שני נכסים מסחריים של החברה, בהיקף של 300 מיליון ש"ח. בשל רצונה של החברה לשמור על גמישות פיננסית, בין היתר, לצורך קבלת מסגרות אשראי מחייבות במידה שתמצא ליטול בעתיד, בחרה החברה שלא להסיר את השעבודים, כאשר אחד מהשעבודים שימש להבטחת מסגרת אשראי מחייבת בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח מאותו תאגיד בנקאי, אשר בוטלה ביום 1 ביולי 2022, בשל מגבלת "קבוצת לוויים" שהוטלה על החברה אך למועד פרסום הדוח הוסרה באופן אפקטיבי כמפורט בסעיף 23.7 להלן.

23.6.3. לפרטים אודות מסגרות אשראי מחייבות נוספות של החברה, ראו סעיף 23.8 לדוח זה להלן.

23.7. מגבלות החלות על החברה בקבלת אשראי

במסגרת התקשרויות החברה לצורך העמדת אשראי כנגד שעבוד נכסים שונים, התחייבה החברה, בחלק מן המקרים: (1) לקבל את הסכמת הגורם המממן להעברת הזכויות בנכס ו/או (2) לשמור על יחסים פיננסיים מסוימים,

²⁰² לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 1 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-106647) ומיום 6 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-107502 ו-2022-01-107589), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

²⁰³ ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-013633), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

לגבי הנכס, הנוגעים בעיקר ליחסים שבין הכנסות מדמי שכירות בנכסים לבין ההחזרים התקופתיים; ו/או (3) לשמור על היחס שבין סך התחייבויות החברה הלווה כלפי המלווה לשווי הנכס המשועבד. לפרטים נוספים ראו גם ביאור 19 ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, המצורפים כפרק ג' של דוח תקופתי זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, החברה עומדת בכל המגבלות המפורטות לעיל. לפרטים נוספים בדבר התחייבויות ומגבלות החלות על החברה מכוח אגרות חוב שהנפיקה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

החברה והחברות המוחזקות על ידיה עשויות להיות מוגבלות כתוצאה מ"הוראות ניהול בנקאי תקין" של הפיקוח על הבנקים, הכוללות, בין היתר, מגבלות על היקף ההלוואות שיכול בנק בישראל להעמיד ל"לווה בודד", ל"קבוצת לוויים" אחת, ולששת הלוויים ו"קבוצת הלוויים" הגדולים של התאגיד הבנקאי (כהגדרת מונחים אלה בהוראות האמורות). החברה, החברות המוחזקות שלה ובעלת השליטה בחברה (לרבות, חלק מהתאגידים הקשורים אליהם ו/או לבני משפחתם במישרין או בעקיפין), הוגדרו כ"קבוצת לוויים" אחת לעניין "הוראות ניהול בנקאי תקין".

בעקבות רכישת 50% מאביב ייזום כאמור בסעיף 1.3 לעיל, הצטרף היקף האשראי של החברה מתאגידים בנקאיים בישראל להיקף האשראי הכולל של "קבוצת הלוויים" אשר החברה נמנתה עליה ובהתאם השפיע על היקף האשראי, שהיה זמין לחברות "קבוצת הלוויים" הנ"ל, מבנקים מסוימים בישראל או על יכולת החברה לבצע השקעות בחברות שנטלו אשראי מאותם בנקים.

החברה פעלה ליישום הנדרש בהתאם לדרישות בנק ישראל לצורך הכרה בהפרדה בין החברה לבין חברות מסוימות אשר נכללו ב"קבוצת הלוויים" הנ"ל, כך שנוכח למועד הדוח הוכרה ההפרדה כאמור על ידי בנק ישראל, ובעקבות כך המגבלה על היקף האשראי הזמין לקבוצת הלוויים של החברה אינה מגבילה את פעילות החברה באופן אפקטיבי נכון למועד הדוח.

23.8 מסגרות אשראי

לחברה מסגרות אשראי מאושרות ומשולמות שאינן מנוצלות במערכת הבנקאית אשר הסתכמו, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, בסך של 400 מיליון ש"ח, ובסמוך למועד לפרסום דוח זה לסך של 500 מיליון ש"ח, מתוכן 300 מיליון ש"ח מסגרות אשראי המגובות בנכס משועבד. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, כמו גם בסמוך למועד פרסום דוח זה, החברה לא ניצלה את מסגרות האשראי הללו.

23.9 דירוג האשראי של החברה

- 23.9.1 ביום 28 בפברואר 2022, העניקה חברת Standard & Poor's Maalot (להלן: "מעלות") אשרור דירוג "ilAA" לחברה²⁰⁴, אשרור דירוג "ilAA" לסדרות האג"ח המובטחות של החברה, אשרור דירוג "ilAA" +1 לניירות הערך המסחריים של החברה, וכן העלתה את דירוג סדרות האג"ח הלא מובטחות ל-"ilAA" (סדרות ו', יא', יג', טו' ו-יז') בשל שיפור בהערכת שיקום החוב²⁰⁵.
- 23.9.2 ביום 2 בנובמבר 2022, העניקה מעלות דירוג "ilAA" לאגרות חוב (סדרה כ') בהיקף של עד 287 מיליון ש"ח ע.ג., שהנפיקה החברה בהנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרה קיימת כאמור בסעיף 23.5.2 לעיל²⁰⁶.

²⁰⁴ אסמכתא מס': 024553-01-2022.

²⁰⁵ לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 28 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 024553-01-2022), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

²⁰⁶ לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 2 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 106848-01-2022), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

23.9.3. ביום 22 בפברואר 2023, לאחר מועד הדוח, אשררה חברת מעלות את דירוג החברה: "ilAA", כמפורט בדיווח מיידי של החברה מאותו מועד (מס' אסמכתא: 2023-01-017056), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

23.9.4. ביום 26 בפברואר 2023, לאחר מועד הדוח, אישרה חברת מעלות דירוג "ilAA", להנפקת אגרות חוב מסדרה חדשה (סדרה כ"א) של החברה בהיקף של עד 400 מיליון ש"ח ע.ג., כמפורט בדיווח מיידי של החברה מאותו מועד (מס' אסמכתא: 2023-01-017956), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

23.9.5. **שעבודים**
להבטחת חלק מהתחייבויות החברה (והחברות הבנות) כלפי התאגידים הבנקאיים, גופים חוץ בנקאיים, נותני אשראי ובעלי אגרות חוב, שיעבדה החברה בשעבודים מדרגות שונות, בין היתר, את זכויותיה בנכסים שונים ואת זכויותיה על פי הסכמי השכירות בנכסים. לפרטים אודות היקף הנכסים המשועבדים של החברה מתוך סך הכנסים, ראו פרק החוב הפיננסי לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה. לפרטים אודות שעבוד של זכויות של החברה בנכסים שונים כבטוחה להבטחת פירעון אגרות חוב שהנפיקה החברה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, הנכלל כפרק ב' לדוח זה. לפרטים נוספים אודות שעבודים של נכסי החברה, ראו ביאור 22 ב' לדוחות הכספיים של החברה מיום 31 בדצמבר 2022, הנכללים כפרק ג' של דוח תקופתי זה.

23.9.6. **ערבויות**
נכון למועד הדוח, למעט ערבויות במהלך העסקים הרגיל בסכומים לא מהותיים, ערבות שהעמידה חברה בת להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אג"ח יג' 207 וכן ערבות של החברה וחברה בת להבטחת ההלוואות שניטלו מגוף מוסדי כאמור בסעיף 23.5.1 לעיל, לא העמידה החברה ערבויות לטובת צדדים שלישיים.

23.9.7. להערכת החברה, בשנה הקרובה היא צפויה לגייס מקורות לצורך מחזור חוב קיים.

24. מיסוי

לפרטים בנושא זה, ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכללים כפרק ג' של דוח תקופתי זה.

25. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

החברה, מעצם החזקתה בנכסי נדל"ן מניב, הקמתם וניהולם, עלולה להימצא אחראית על פי דין בנושא איכות הסביבה. בהתאם, עלולה החברה להימצא אחראית ולשאת בעלות פינוי או תיקון או מניעת מפגעים שונים כגון זיהום שפכים, בין השאר, כתוצאה מפעילות עסקי המזון בקניונים ו/או בקשר עם מספר מועט של תחנות דלק המצויות בנכסי החברה (וכן עלולה לשאת בקנסות ו/או פיצויי בנין מפגעים כאמור). היבטים נוספים של סיכונים סביבתיים הכרוכים בפעילותה של החברה באמצעות אביב ייזום בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל ותחום ההתחדשות העירונית, הינם זיהום אוויר וקרקע, רעש, הסתרת נוף, פינוי עפר ופסולת הבניה, וכן מפגעים נוספים העלולים להשפיע על הפרויקט והדיירים עצמם, כמו משטר הרוחות, רעש ממבני תעשייה וכבישים סואנים, קרבה למתקני פסולת ואשפה, קרבה למתקני אנרגיה וכיו"ב.

להערכת החברה ולמיטב ידיעתה, לא קיימים למועד הדוח מפגעים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה או השלכה מהותית על החברה ולא מתנהלים נגד החברה הליכים ו/או תביעות הקשורים באיכות הסביבה אשר יש להם

²⁰⁷ לפרטים אודות הערבות שהעמידה החברה ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, הנכלל כפרק ב' לדוח תקופתי זה.

או צפויה להיות להם השפעה או השלכה מהותית על החברה (ומשכך למעט ביחס לסכומים זניחים (אם בכלל), לא בוצעו הפרשות בדוחות הכספיים של החברה בשל הליכים כאמור). החברה פועלת לשמירת הוראות הדין בנושא.

למועד הדוח אין לחברה מדיניות מוגדרת לניהול סיכונים סביבתיים.

לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הנכס בכל הקשור לנושא איכות הסביבה נעזרת החברה ביועצים מקצועיים בתחומים הרלבנטיים. יצוין כי לשינויים עתידיים בהוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה החלות על החברה ועל נכסיה, עשויה להיות השפעה על המצב התפעולי ו/או הפיננסי של החברה. בשנת 2022 נשאה החברה בעלויות "סביבתיות" (לצורך מניעה או הפחתה של פגיעה באיכות הסביבה) בהיקפים שאינם מהותיים. להערכת החברה, החברה אינה צפויה לשאת בעלויות סביבתיות מהותיות בשנת 2023.

ביום 24 בפברואר 2023, הושלמה התקשרותה של החברה בשני הסכמים נפרדים לאספקת מרבית צריכת החשמל בנכסיה ממקורות אנרגיה מתחדשת וזכאות לרכישת תעודות ירוקות International Renewable Energy Certificate²⁰⁸, מדוראל חשמל מהטבע בע"מ ("דוראל") ומשותפות בבעלות מלאה של שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ ("שיכון אנרגיה"). במסגרת ההסכמים תרכוש החברה באופן מדורג, החל מינואר 2024, חשמל בהיקף הנאמד (נכון למועד זה, בכפוף לצריכה בפועל ולהצמדה לרכיב הייצור הנקבע מעת לעת על-ידי רשות החשמל) בעלות כוללת (של שני ההסכמים יחדיו) של כ-100 מיליון ש"ח לשנה, וזאת לתקופה בת 10 שנים. ההסכמים כוללים תנאים ומנגנונים המקובלים בהסכמים מסוג זה, ובכלל זה סיום של ההסכמים במקרים מקובלים, לרבות במקרה של שינויים מהותיים (שיוגדרו בהסכמים) ברכיב הייצור אשר נקבע מעת לעת על ידי רשות החשמל (להלן: "ההסכמים לצריכת אנרגיה ירוקה"). לפרטים נוספים בדבר ההסכמים לצריכת אנרגיה ירוקה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 בפברואר 2023²⁰⁹, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

הערכת החברה בדבר העלויות הסביבתיות הצפויות בשנת 2023 כמפורט לעיל, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכה זו עשויה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטתם של החברה, כגון שינויים בהוראות הדין הרלוונטיות, החלטת רשויות שונות לרבות בית משפט, ו/או עקב התממשותם של כל אחד מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 32 להלן.

מבלי לגרוע מהאמור יובהר כי החברה משכירה לחברות הסלולר, בחלק מנכסיה, שטחים לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ו/או משרדים זעירים (להלן בסעיף זה: "המושכר"). על פי ההסכמים בין החברה לבין חברות הסלולר, האחריות בגין קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לשם הקמת והפעלת האנטנות ו/או המשרדים מוטלת על חברות הסלולר. בנוסף, מתחייבות חברות הסלולר כי תעמודנה בהוראות הבטיחות על פי כל דין. על פי אותם הסכמים, אחראיות חברות הסלולר לשפות ולפצות את החברה בגין כל נזק הנגרם כתוצאה מפעולתן במושכר והן מתחייבות לבטח את חבותן על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לצדדים שלישיים וכן מתחייבות כי הביטוח יורחב לשפות את החברה וחברות הניהול הרלבנטיות בגין אחריותן על פי דין למעשי או מחדלי חברות הסלולר.

²⁰⁸ למיטב ידיעתה של החברה, נכון למועד הדוח, קיימות בישראל תעודות ירוקות מסוג IREC (International Renewable Energy Certificate). תעודות אלה מופקות על ידי ארגון ה-IREC הבינלאומי והן עומדות בסטנדרט הבינלאומי הנוגע לתעודות ירוקות ולשימוש בהן, כאשר תעודה ירוקה נרשמת כנגד ייצור של 1 מגה-וואט שעה בפועל.

²⁰⁹ אסמכתא מס': 2023-01-017482.

26. מגבלות ופיקוח החלים על פעילות החברה

26.1. כפיפות הפעילות לחוקים שונים

החברה כפופה למגבלות רגולטוריות בדיני החברות, ובשל היותה "תאגיד מדווח" הינה כפופה גם למגבלות מכוח דיני ניירות הערך. על פעילות החברה חלות, בין היתר, מגבלות מתוקף דיני המקרקעין, מיסוי מקרקעין (ממשלתי ומקומי), דיני התכנון והבנייה, רישוי עסקים, נגישות לאנשים עם מוגבלויות, העסקת קבלני שירות בתחומי הניקיון והשמירה, חוקי עזר עירוניים, דיני עבודה, דיני תחרות וכ"ד. בתקופת משבר הקורונה, תקנות שעת החירום השונות שהתקינה הממשלה חלו במישרין על עסקי ופעילות החברה. לפרטים בדבר הוראות בנושא מיסוי החלות על החברה, ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכללים כפרק ג' של דוח תקופתי זה.

26.2. חוק הריכוזיות

ביום 11 בדצמבר 2014, הוגדרה החברה וכל החברות בשליטתה כ"תאגידים ריאליים משמעותיים" על פי החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 (להלן: "חוק הריכוזיות"). נכון למועד הדוח, אין חוק הריכוזיות מטיל מגבלות ישירות על החברה במסגרת תחומי פעילותה העסקית כיום.

27. הסכמים מהותיים

נכון למועד הדוח, אין לחברה הסכמים מהותיים שלא במהלך העסקים הרגיל, אשר היא צד להם, או שלמיטב ידיעתה היא זכאית לפיהם.

28. הסכמי שיתוף פעולה

נכון למועד הדוח, אין לחברה הסכמים לשיתופי פעולה אסטרטגיים, שהחברה היא צד להם, או שלמיטב ידיעתה היא זכאית לפיהם למעט הסכם הרכישה על נספחיו שנחתם בין החברה לבין קבוצת אביב בקשר עם רכישת 50% מאביב ייזום והקובע, בין היתר, את עקרונות ההתנהלות המשותפת בין בעלי המניות באביב ייזום. לפרטים נוספים אודות עיקרי ההסכם, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 במאי 2022²¹⁰, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

29. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח, לא מתנהלים הליכים משפטיים מהותיים כנגד החברה. לפרטים בדבר הליכים משפטיים בנושאי מיסוי, ראו ביאור 20 ה' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכללים כפרק ג' של דוח תקופתי זה. לפרטים אודות הליכים משפטיים נוספים המתנהלים כנגד החברה ראו ביאור 22 א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכללים כפרק ג' של דוח תקופתי זה. לפרטים אודות השתכללותו של הסדר גישור לגבי קניין הראל במבשרת ציון, ראו סעיף 10.13.6 לעיל, וכן ראו ביאור 22 ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכללים כפרק ג' של דוח תקופתי זה.

²¹⁰ אסמכתא מס': 2022-01-052248.

התכנית האסטרטגית שגיבשה החברה מבוססת על שני צירים עיקריים:

1. מהלכים בתחום פעילות הליבה של החברה שמטרתם להרחיב ולהשביח את עסקי הליבה שלה ולהתאימם למגמות המשתנות בשוק ובכך לתמוך בהמשך ההובלה העסקית בתחום הנדל"ן המניב בישראל.
2. מהלכים אשר מטרתם להביא לגיוון בתחומי פעילותה של החברה, לביזור סיכונים הנובעים מהריכוזיות הענפית בפורטפוליו הקיים ולצמיחה בתחומים נוספים, והכל תוך סינרגיה לפעילות החברה כחברת נדל"ן תוך התאמה להיקף המקורות הפנויים למהלך (ובכלל כך השקעה בחברת אביב ייזום הפועלת בתחום הייזום ובנייה למגורים והתחדשות עירונית, פיתוח זרוע הדיגיטל, בחינת הקמת חוות שרתים וכו').

במסגרת זאת, החברה מבצעת מהלכים בתחום פעילות הליבה שלה על מנת להשביח את עסקי הליבה, הכוללים בין היתר שדרוג נראות נרחב וכן השבחת תמהיל בקניון עופר רמת אביב, שינוי תמהיל עמוק בעופר הקריון תוך תוספת בנייה חדשה, המשך בניית פרויקט הדגל של החברה "LANDMARK TLV" (המוחזק עם שותף בחלקים שווים), השלמת אכלוס בניינים C ו-D בפארק עופר East בפתח-תקווה וסיום שיווק מלא ואכלוס של בניין C בפארק עופר כרמל.

במסגרת המהלכים לגיוון תחומי פעילותה של החברה, פועלת החברה להשבחת תיק הנכסים הקיים ומקסומו על ידי שימוש בזכויות בנייה קיימות ועתידיות ליצירת מתחמים בעירוב שימושים (מסחר, משרדים, תעסוקה, שירותים, מלונאות ודירור) בכלל נכסי החברה במסגרת של כ-17 פרויקטים המצויים בשלבי התקדמות שונים, בחינת הקמת חוות שרתים (Data Center) בקרקע שבבעלות החברה המצויה במתחם פארק עופר כרמל, וכן בייזום שני פרויקטים בתחום הדירור להשכרה בקרקעות המצויות בבעלותה של החברה בבאר שבע ובנתניה, לבניית כ-400 יח"ד.

במקביל לאמור, ממשיכה החברה כל העת לבחון עסקאות לרכישת נכסים וקרקעות חדשים לפיתוח בעירוב שימושים. במסגרת זאת, ביצעה החברה במהלך תקופת הדוח מספר עסקאות לרכישת קרקעות להקמת פרויקט של מרכז מסחרי פתוח (רכישת 70% מזכויות החכירה בקרקע מיוחננוף), וכן להקמת פרויקט משרדים (רכישת נכס ברחוב לינקולן בתל אביב) וכן רכישת קרקעות המצויות בהליך תכנוני לשינוי ייעוד ללוגיסטיקה, והכל כפי שפורט בסעיפים 10.13.3 עד 10.13.5 (כולל) בדוח זה לעיל.

כמו כן, התקשרה החברה בתקופת הדוח בעסקה עם קבוצת אביב בבעלות (בעקיפין) של דפנה הרלב ודורון אביב לרכישת 50% באביב ייזום העוסקת בייזום ובנייה למגורים והתחדשות עירונית. לפרטים נוספים אודות אביב ייזום ועסקאות שבוצעו על ידי החברה המשותפת מאז הרכישה, ראו סעיף 17.1 לעיל.

בנוסף, פועלת החברה במטרה לקדם את אסטרטגית החברה ליצירת מעטפת דיגיטלית לחיזוק פעילות הליבה של החברה ולשמירה על מובילות שוק באמצעות זרוע הדיגיטל שלה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 17.2 לעיל.

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה ליישום תכניתה האסטרטגית במהלך שנת 2022, ראו עמ' 11 ו-12 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

יצוין, כי האמור בתכנית האסטרטגית ויכולת החברה לקדם את הפרויקטים והעסקאות האמורות לעיל, מבוסס על הערכות החברה בלבד באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה, אשר הייתה להן או צפויה להיות להן השפעה על פעילותיה ועל תוצאותיה העסקיות. הערכות החברה המצוינות בסעיף זה בדבר השפעות ו/או התפתחויות עתידיות, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה כאמור לעיל, מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל ודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

31. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

במהלך שנת 2023 צפויה החברה להמשיך בפיתוח והתאמת תמהיל מרכזי הקניות שבבעלותה לאוכלוסיית היעד של כל אחד מהם, וכן להמשיך בעבודות שיפוץ חזותם של מתחמים שונים.

בנוסף לאמור, תמשיך החברה במהלך השנה הקרובה בהליכי ייזום ושיווק הפרויקטים שנכון למועד הדוח מצויים באכלוס ו/או בבנייה כמפורט בפרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

כמו כן, בשנה הקרובה בכוונת החברה להמשיך ולפעול במקסום זכויות בנייה וקידום שלבי תכנון ביחס לשטחים קיימים של החברה בייעוד של עירוב שימושים אשר יהוו את אחד ממנועי הצמיחה החשובים שלה בעתיד, להמשיך ולפעול בתחום הייזום למגורים באמצעות החברה המשותפת עם קבוצת אביב, אביב ייזום, וכן להמשיך ולבחון עסקאות לרכישת נכסים וקרקעות חדשים לפיתוח בעירוב שימושים.

בנוסף, בכוונת החברה להמשיך בפיתוח זרוע הדיגיטל למימוש אסטרטגיית החברה, ובכלל כן להמשיך בשדרוג אפליקציית My Offer ולפעול להשקת פרויקט "הקניון ההיברידי".

יצוין, כי האמור להלן מבוסס על הערכות החברה בלבד באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה, אשר הייתה להן או צפויה להיות להן השפעה על פעילויותיה ועל תוצאותיה העסקיות. הערכות החברה המצוינות בסעיף זה בדבר השפעות ו/או התפתחויות עתידיות, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה כאמור לעיל, מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

32. דיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה

יצוין, כי האמור להלן בסעיף זה מבוסס על הערכות החברה בלבד אשר הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה, כאמור לעיל ולהלן, מבוססות על הנתונים שבידי החברה ליום חתימת הדוח ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים כלליים וחיצוניים המשפיעים על המשק בכללותו, בלא השפעה ייחודית על החברה, כגון מצב המשק, המצב הביטחוני בישראל והתחרות בענף הקמעונאות, אשר אם ישתנו לרעה, עלולות התוצאות העסקיות של החברה להיפגע. בנוסף, ההנחות והאומדנים הינם תלויים בסביבה הכלכלית בישראל ובמאפיינים הייחודיים של החברה, אשר לחברה אין כל יכולת השפעה עליהם או שיכולתה של החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

32.1 סיכונים מאקרו כלכליים ופיננסיים

32.1.1 המצב הבטחוני-כלכלי בישראל

המצב הביטחוני ואי הוודאות הכלכלית המתהווה, עלולים להשפיע על הפעילות הכלכלית במשק הישראלי. אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את ההשפעה של גורמים אלו על תוצאותיה בשנה הקרובה.

32.1.2 מיתון במשק בישראל

מיתון במשק, אם וככל שיתרחש, לרבות בעקבות גידול באינפלציה ו/או מגמת העלאת הריבית במשק ו/או פגיעה בהיקף הצריכה, עלול להיות בעל השפעה על החברה בהיותו בעל גורם הפוגע בשיעורי

הצריכה לנפש בישראל ואשר עלול להוביל לירידה בהיקפי הפדיון וכן לפגיעה באיתנותם של שוכרים מהותיים של החברה.

32.1.3. סיכוני אשראי לקוחות

לפרטים בדבר סיכוני אשראי על פעילות החברה, ראו ביאור 25 ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכללים כפרק ג' של דוח תקופתי זה.

32.1.4. שינויים בשיעורי הריבית במשק

דמי השכירות המשולמים לחברה מחד גיסא ומרבית התחייבויותיה הפיננסיות מאידך גיסא הינם בריבית קבועה וצמודים למדד המחירים לצרכן. המשך עליית שיעורי הריבית גורמת לאפשרות של ירידה בצריכה הפרטית. כמו כן, במידה ששיעורי הריבית לטווח ארוך יעלו, התשואה הנדרשת על נכסים אלו עשויה לעלות ושווי הנכסים עשוי לפחות בהתאם.

בנוסף, לשינויים בריבית עשויה להיות השפעה על עלות גיוס החוב העתידי על ידי החברה וכן על הוצאות המימון הנוכחיות של החברה בגין הלוואות (בנטרול פיקדונות בנקאיים) בריבית משתנה. לפרטים נוספים בדבר עליית הריבית במשק על תוצאות החברה בתקופת הדוח וכן בדבר ניתוח ההשפעה האפשרית של המשך מגמת העלאת הריבית על תוצאות החברה בעתיד בהתאם לתחזיות בנק ישראל ובנקים מרכזיים אחרים בעולם, ראו פרק "עלות החוב הכוללת" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

32.1.5. שינויים בשווי השקעות בניירות ערך סחירים בישראל

חלק מאמצעיה הנזילים של החברה מושקעים בניירות ערך סחירים בארץ. התפתחויות חריגות בשוק ההון עלולות להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה.

32.1.6. תנודות במדד המחירים לצרכן

לחברה הלוואות ואגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן, ולכן החברה חשופה לשינויים במדד. עם זאת, מרבית הכנסותיה של החברה מדמי השכירות בתחום מרכזי המסחר והקניונים ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים הינם צמודים למדד, כאשר עלייה במדד עשויה להביא לגידול בהכנסות מדמי השכירות ולצמצום החשיפה בגין סיכון זה.

לפרטים נוספים בדבר השפעת האינפלציה על תוצאות החברה בתקופת הדוח וכן בדבר ניתוח ההשפעה האפשרית של המשך מגמת האינפלציה על תוצאות החברה בעתיד, ראו פרקים "עלות חוב כוללת" ו"מגמות בענף המסחר הקמעונאי" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

32.2. סיכונים ענפיים

32.2.1. פנדמיה

להתפרצות מגפה, לרבות של וירוס הקורונה ו/או וריאנט אלים של הנגיף, עלולה להיות השפעה לרעה על פעילות החברה, בין היתר על יכולת עמידה בלוחות הזמנים להקמת פרויקטים עקב מגבלות על הגעת כוח אדם קבלני, על נגישות לחומרי גלם אשר מגיעים מחוץ לישראל בהיקף העלול להשפיע על עלותם, על היכולת להשלים עסקאות רכישה, על הביקוש לדירות מצד רוכשים פוטנציאליים וכן על עמידת שוכרי נכסים מניבים בתשלומים המגיעים מהם. מעבר לכך, תיתכנה השפעות לרעה על פעילות החברה הנגזרות מהשלכות מאקרו כלכליות שעשויות לחול על הכלכלה הישראלית בעקבות התפרצות מגיפה כאמור.

שינויים רגולטוריים בסביבתה העסקית של החברה 32.2.2.

פעילות החברה חשופה למגבלות רגולטוריות שונות, לרבות בהתאם לדיני החברות, לדיני ניירות ערך, לדיני ההגבלים העסקיים, לדיני איכות הסביבה ולרישוי עסקים. החמרת הרגולציה בתחומים הקשורים לחברה, כמו גם השלכות אשר עשויות לגרום לשינויים רגולטוריים נוספים, עלולות לצמצם ו/או להגביל את פעילותה, בין היתר באמצעות שינויים ארגוניים והצבת תנאים על פעילותה העסקית של החברה ועל החזקותיה הפיננסיות.

אישורים מרשויות 32.2.3.

פעילות ענף הנדל"ן מאופיינת בצורך בקבלת אישורים רבים מהרשויות השונות, בעיקר בתחום אישור זכויות ושימושים (תב"ע), קבלת היתרי בנייה, קבלת רישיונות עסק וכו'. עיכובים בקבלת אישורים או אי קבלתם עלולים לגרום לפגיעה ברווחיות או בנשיאה בהוצאות כספיות שונות לצורך עמידה בדרישות הרשויות ולשם קבלת האישורים.

ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ומחירי השכירות 32.2.4.

ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ו/או ירידה במחירי השכירות ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים עלולה להביא לירידה בשיעורי התפוסה בנכסיה של החברה, לשחיקה בדמי השכירות המשולמים לחברה ולפגיעה בשווי הנכסים של החברה.

סביבה תחרותית 32.2.5.

החברה חשופה לתחרות משמעותית בענף הקניונים ומרכזי המסחר לרבות לאור הגידול ברכישות המקוונות והרכישות בחו"ל וכן בענף המשרדים. לפרטים אודות השפעת מתחרי החברה על תוצאותיה העסקיות, ראו סעיף 19 לעיל.

שינויים בנטל המס 32.2.6.

החברה חשופה לשינויים אפשריים בנטל המס בקשר עם פעילותה, לרבות שינויים בשיעורי המס ו/או שינויים בדיני המס החלים באזור פעילותה של החברה, או בשל אי התממשות הנחות של החברה לגבי טיפול המיסוי החל על הכנסותיה.

32.3.1. תלות במקורות המימון

פעילות החברה נסמכת, בין היתר, על יכולת גיוס ומחזור חוב ממקורות מימון חיצוניים, לרבות גיוס אגרות חוב ציבוריות. שינוי לרעה ביכולת גיוס האשראי של החברה ו/או בתנאי העמדת האשראי ו/או אי חידוש אשראי קיים עשויים להביא לפגיעה בתזרים המזומנים של החברה ו/או בתוצאות החברה. עם זאת, סבורה החברה כי איתנותה הפיננסית ומצבת הנכסים הבלתי משועבדים שלה יאפשרו לה להתמודד עם תקופות בהן קיימת נגישות מוגבלת לשוק ההון.

32.3.2. אבטחת מידע וסייבר

במסגרת פעילותה העסקית קיימים אצל החברה מאגרי מידע שונים, בין היתר נתוני שוברים ונתוני לקוחות לרבות לקוחות שהינם חברי מועדון My Ofer. במסגרת פעילותה מסתייעת החברה במערכות טכנולוגיות שונות, וזאת בין היתר לצורך תיעוד במאגרי מידע שונים (ספקים, לקוחות וכיו"ב), תשלומים (גבייה ותשלום), שיווק וכיו"ב.

בנוסף לאמור ובהמשך לרכישת חברת גרופר המקיימת פעילות של מסחר מקוון, עלולה החברה להיות חשופה לסיכונים ואיומים הקשורים ביציבות מערכות המידע, עמידתן בהיקפי פעילותה, אבטחת מידע וסייבר, ובכלל זה כשלים טכניים, עומס על שרתי המערכת ומתקפות סייבר העלולות להביא להשבתה ואף לניצול לרעה של מערכות המחשוב של החברה ורשתותיה, וכן ערעור או פגיעה במערכותיה מבוססות המחשב, בנוסף לזליגת מידע פרטי של קהל לקוחותיה. כשל טכני ו/או תקיפת תשתיות המחשוב של החברה והיעדר יכולת החברה להחזיר את מערכותיה לפעילות תקינה בזמן סביר או היעדר יכולת טכנולוגית לעמוד בצרכי ובביקוש הלקוחות, עלולים להביא לפגיעה במוניטין החברה, להביא לכך שהחברה תהיה חשופה לתביעות מצד לקוחותיה, ועשויים אף לפגוע בתוצאותיה העסקיות. על מנת למזער את הסיכונים האמורים, החברה פועלת בסיוע יועצים מקצועיים להגנת המערכות מפני מתקפת סייבר ולקיום יכולת התאוששות מהירה במקרה של מתקפה, מבצעת פעולות להגנה על פרטי הלקוחות ופרטי האשראי שלהם, מעדכנת באופן שוטף את האמצעים השונים בהתאם להתפתחות הטכנולוגית הרלבנטית, וכן הטמיעה מערכות גיבוי עצמאיות המסייעות להתמודדות עם אירועי סייבר. כמו כן, בוצעו על ידי המבקר הפנימי של החברה עבודות ביקורת לצורך בחינת הסיכונים וסיכונים אבטחת המידע אליהם חשופה החברה ומידת יכולתה להתמודד עימם. בנוסף, מינתה החברה מנהל אבטחת מידע (CISO) שהינו יועץ חיצוני המומחה בתחום אבטחת המידע, ופועלת בשיתוף עם מנהל מערכות המידע של החברה ובפיקוח של הנהלה החברה להשלמת הליך מקיף הכולל מיפוי של המערכות הטכנולוגיות שלה והערכה של מידת חשיפתה לאירועי אבטחת מידע ותקריות קיברנטיות ושל הסיכונים העלולים להיגרם לה כתוצאה מאירועים כאלה ולגיבוש נהלים המפרטים את דרכי הפעולה, הפיקוח וההתמודדות עם אירועים כאמור.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם (סיכוני מאקרו; סיכונים ענפיים; וסיכונים ייחודיים לחברה), אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי השפעתם על עסקי החברה – השפעה גדולה, בינונית או קטנה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה			
קטנה	בינונית	גדולה	
גורמי סיכון מקרו-כלכליים			
	X		מצב בטחוני-כלכלי בישראל
		X	מיתון במשק הישראלי
X			סיכוני אשראי לקוחות
	X		שינויים בשיעורי הריבית במשק
X			שינויים בשווי השקעות בניירות ערך סחירים בישראל
	X		תנודות מדד המחירים לצרכן
גורמי סיכון ענפיים			
	X		התפרצות מגפה / פנדמיה
	X		שינויים רגולטוריים בסביבתה העסקית של החברה
X			אישורים מרשויות
		X	ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ומחירי השכירות
	X		סביבה תחרותית
	X		שינויים בנטל המס
גורמי סיכון ייחודיים לחברה			
	X		תלות במקורות מימון
	X		אבטחת מידע וסייבר

תאריך: 12 במרץ 2023

מליסרון בע"מ

שמות החותמים	תפקיד	חתימה	תאריך חתימה
ליאורה עופר	יו"ר הדירקטוריון	_____	12.3.2023
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	12.3.2023



פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022



עופר גרנד באר שבע

משקיעים יקרים,

אנו מתכבדים להציג בפניכם את הדוח התקופתי של מליסרון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

מליסרון מסכמת שנה משמעותית של המשך צמיחה, גידול בכל הפרמטרים התפעוליים ופיתוח מנועי צמיחה נוספים שיחזקו את יציבותה ויכולותיה. במהלך שנת 2022 ובתחילת שנת 2023 המשיכה החברה ביישום תוכניתה האסטרטגית במהלכה ביצעה החברה מספר עסקאות משמעותיות ביניהם: רכישת 50% מחברת אביב ייזום וכניסה לתחום הנדל"ן למגורים וההתחדשות העירונית, רכישת 4.5 דונם ברחוב לינקולן בתל אביב המיועדים להקמת בניין משרדים, רכישת קניון הראל במבשרת ציון, רכישת 70% מהזכויות בקרקע המיועדת להקמת מרכז מסחרי פתוח ביבנה בשותפות עם חברת יוחננוף, רכישת קרקע בפרייקט שחקים באמצעות חברת אביב ייזום להקמת 733 יחידות דיור ועוד.

בחודש פברואר 2023, חתמה החברה על הסכמים פורצי דרך בתחום האנרגיה הירוקה והודיעה על העברת מרבית צריכת החשמל בנכסיה לחברות דוראל אנרגיה ושיכון ובינוי אנרגיה החל משנת 2024. מליסרון הינה מהחברות הראשונות במשק שתסב את מרבית צריכת החשמל שלה לאנרגיה מתחדשת.

התוכנית האסטרטגית נועדה לחזק ולשמר את ליבת הפעילות באמצעות השבחת הקניונים ופארקי המשרדים, וזאת במקביל לפיתוח פעילויות נוספות בתחומים חדשים בענף הנדל"ן.

לצד זאת, ממשיכה החברה לפעול לחיזוק ופיתוח עסקי הליבה שישמרו על מעמדה כמובילה בתחום הקניונים, כאשר מוקדי העשייה השנה היו סיום שיפוץ קניון עופר רמת אביב והתחלת בניית הקומה השלישית שלו, המשך שיפוץ ושינוי תמהיל עמוק בעופר הקריון והשלמת בניית בנייני המשרדים C ו-D בפארק עופר פתח תקווה ובניין C בפארק עופר כרמל. זאת, לצד קידום תכניות להשבחה ולהעצמת זכויות בנכסיה השונים של החברה.

אנו מאמינים, כי בעזרת הנכסים האיכותיים שלנו, מערכות היחסים הטובות שלנו עם השוכרים, קהל המבקרים והמשך האמון של שוק ההון, נוכל להמשיך גם בתקופה מאתגרת זאת, של עליית ריבית ואינפלציה, לייצר ערך לציבור המשקיעים.

אנו מודים לכם על האמון,



ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון





מליסרון

אבני דור

2014 | 2011 | 1992 | 1987
 כניסה למדד ת"א 35 | רכישת בריטיש ישראל | הנפקה לציבור | שנת הקמה

2.05%
 ריבית אפקטיבית
 צמודה ממוצעת

3.59
 מח"מ חוב

AA- /STABLE
 דירוג אשראי
AA
 דירוג אגרות חוב

11 מיליארד ש"ח
 שווי שוק ליום 12.3.23

נתוני הון וחוב

15.5 מיליארד ש"ח
 שווי נכסים מנוהל
98.9
 אחוז תפוסה

2,300
 מס' שוכרים

497 אלף מ"ר
20,000 + חניות
 שטחי השכרה מנוהלים

17 קניונים

5.5 מיליארד ש"ח
 שווי נכסים מנוהל
98.2
 אחוז תפוסה

330
 מס' דיירים

357 אלף מ"ר
6,000 + חניות
 שטחי השכרה מנוהלים

5 פארקים הייטק
 + משרדים בקניונים

1.1 מיליארד ש"ח
 שווי נכסים מנוהל

41 אלף מ"ר
 שטחי השכרה מנוהלים

5 נכסים
 בעלי שוכר יחיד

238 מיליון ש"ח NOI
 צפוי בהנבה מלאה

144 אלף מ"ר
 שטחי השכרה
 (חלק החברה)

נדל"ן בהקמה

246-220 מיליון ש"ח NOI
 צפוי בהנבה מלאה

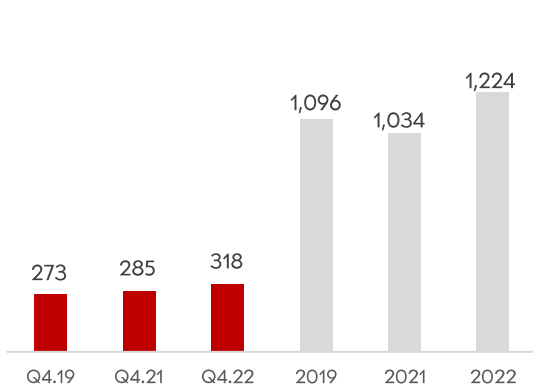
233 אלף מ"ר
 שטחי השכרה
 (חלק החברה)

נכסים בייזום

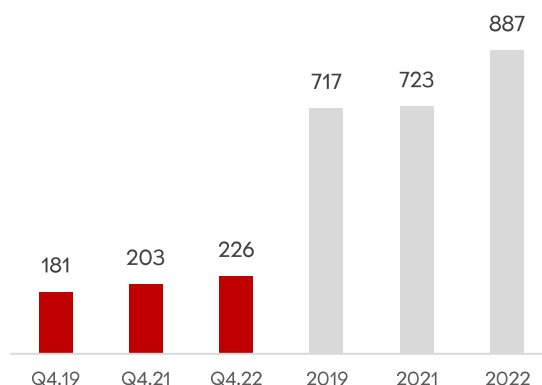
תוצאות החברה בשנת 2022 וברבעון הרביעי של 2022 בהשוואה לתקופות המקבילות בשנים

2021 ו-2019 (טרומ קורונה) (במיליוני ש"ח)

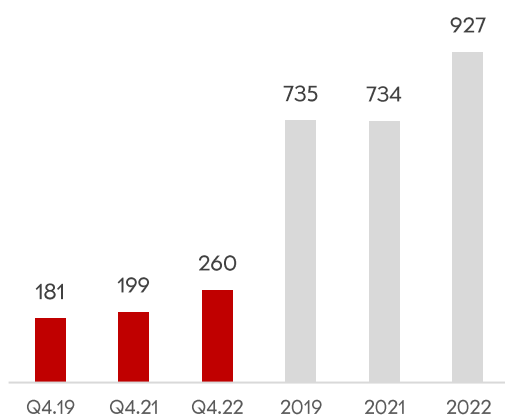
NOI חלק הבעלים



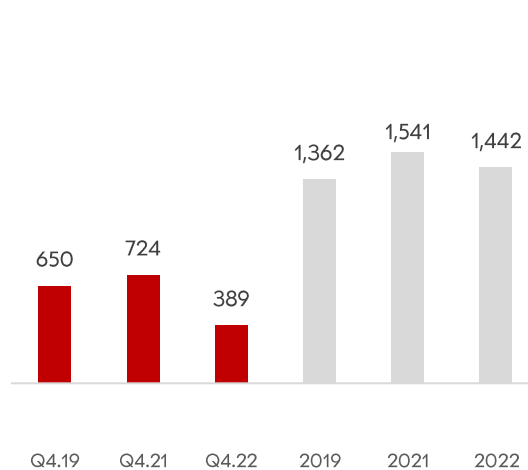
FFO (לפי נישת הנהלה)*



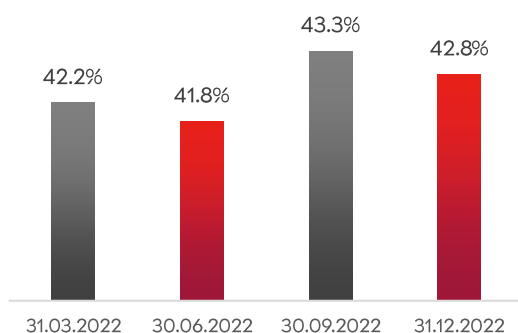
תזרים מפעילות שוטפת



רווח נקי



שיעור LTV



*ה-FFO לפי נישת רשות לניירות ערך עמד על 491 ו-155 מיליון ש"ח בשנת 2022 וברבעון הרביעי לשנת 2022, בהתאמה. ראו עמוד 43 לדוח דירקטוריון זה.

מליסרון מסיימת שנת פעילות בה היה שיפור בכל המדדים, וביניהם תנועת הקונים, פדיונות השוברים והמדדים התפעוליים. הרווח התפעולי (NOI) גדל ועומד בסוף השנה על קצב שנתי של כ-1,270 מיליון ש"ח (על בסיס נתוני רבעון רביעי 2022), הרווח התזרימי (FFO) גדל גם כן ועומד בסוף השנה על קצב שנתי של כ-910 מיליון ש"ח, פדיונות השוברים עלו השנה במוצע בכ-5% ושיעורי התפוסה בקניונים ובמשרדים עומדים על כ-99%. בנוסף, דמי השכירות הממוצעים בחוזים חדשים שנחתמו השנה עלו בכ-8%. מגמת העלייה בפדיונות נמשכה גם בחודשים ינואר ופברואר 2023.

החברה חזרה השנה לחלק דיבידנדים וחילקה במהלך שנת 2022 דיבידנדים בסך של 180 מיליון ש"ח. בנוסף, ביום 12 במרץ, 2023, הכריזה החברה לאחר אישור הדוחות הכספיים לשנת 2022 על דיבידנד בסך של 260 מיליון ש"ח (כולל דיבידנד חד פעמי בסך 200 מיליון ש"ח).

במהלך השנה ולאחריה המשיכה החברה במלוא תנופת יישום תוכניתה האסטרטגית לצמיחה ולגיוון מקורות ההכנסה. כחלק מתוכנית זאת הושלמו השנה מספר מהלכים חשובים ואסטרטגיים להמשך התפתחות החברה:

1. בפברואר, 2023, הושלם הסכם גישור לפיו עסקת המכר למכירת קניון הראל במבשרת ציון משנת 2013 תתבטל וחברת קניון הראל בע"מ תמכור לחברה את מלוא הזכויות בקניון, כך שהחברה תחזיק ב-100% מהזכויות בקניון. קניון הראל הניב בשנת 2022 NOI של כ-15 מיליון ש"ח. בנוסף, על המקרקעין עליהם ממוקם הקניון קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף של 7,400 מ"ר מסחר ותעסוקה, 1,300 מ"ר מגורים ו-800 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור. אנו שואפים להטמיע בקניון את חווית הקנייה והבילוי בהתאם לסטנדרטים המאפיינים את קניוני עופר של מליסרון וכן לממש את הזכויות הנוספות הקיימות בו.
2. באוקטובר, 2022, רכשה החברה קרקע בשטח של כ-4.5 דונם ברחוב לינקולן בתל אביב עליה בנוי כיום מבנה ישן המשמש למסחר ומשרדים מעל קומות מרתף, תמורת 298 מיליון ש"ח. החברה מתכוונת להקים במקום בניין משרדים תוך הגדלת זכויות הבנייה לכ-26 אלף מ"ר.
3. בחודש יולי, 2022, נרכשו 50% מאביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ ("אביב ייזום"), חברה פרטית המתמחה בייזום, הקמה ומכירה של נדל"ן למגורים בדגש על פרויקטים גדולים והתחדשות עירונית, במטרה שתהיה נדבך חשוב ומשמעותי לגיוון העסקי של מליסרון בעולמות הנדל"ן. במהלך השנה רכשה אביב ייזום שתי קרקעות משמעותיות, בהרצליה ובתל אביב, שעליהן יבנו כ-850 יח"ד. בנוסף חתמה החברה על מספר פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית שעליהם אמורות להיבנות כ-1,600 יח"ד.
4. בחודש יוני, 2022, נחתם הסכם עם חברת מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ לרכישה ולשותפות בהקמה של מרכז מסחרי פתוח ביבנה בשטח של כ-24 אלפי מ"ר (חלק החברה בפרויקט – 70%).
5. עוד בשנת 2022 נרכשו קרקעות בשטח של כ-20.5 דונם באזור צומת כנות. הקרקעות מצויות בהליך של שינוי ייעוד לתעשייה ולוגיסטיקה.

לצד הרכישות החדשות, החברה ממשיכה בבנייה ובאכלוס הפרויקטים שנמצאים בהקמה: בפרויקט LANDMARK הושלמה בניית השלד של מגדל A כאשר 86% משטח המגדל הושכר, בפארק עופר כרמל הסתיימה בניית בניין C בהיקף של 23 אלף מ"ר, כאשר כל השטחים מושכרים והבניין מניב NOI של 24 מיליון ש"ח בשנה. בבניינים C ו-D בפארק עופר פתח תקווה EAST ממשיכה החברה באכלוס ואף חתמה לאחרונה על הסכם בהיקף של מעל 8,000 מ"ר, כך שכיום כ-64% מהשטחים מושכרים. החברה המשיכה להשביח את נכסיה, תוך ייזום של למעלה מ-230 אלף מ"ר (גידול של 25% מהקיים) אשר לאחר אכלוסו המלא צפוי להביא לגידול שנתי ב-NOI של מעל ל-200 מיליון ש"ח. בין הפרויקטים אפשר למנות את מגדלי המשרדים בבאר שבע, רחובות, עופר כרמל, קניון עופר השרון, עופר נוף הגליל ופארק עופר יקנעם לצד הרחבה של שטחי מסחר בנוף הגליל, אדומים וקניון השרון, ובנייה של שני מתחמי דיור להשכרה בהיקף של 400 יחידות דיור.

במהלך השנה הרחיבה החברה סדרת אגרות חוב ארוכה ונטלה הלוואות בנקאיות בהיקף של כ-1.4 מיליארד ש"ח בריביות אטרקטיביות ובכך הצליחה לשמור על ריבית ריאלית ממוצעת נמוכה של החוב (כ-2.05%). בנוסף שמרה החברה על רמת מזומנים בהיקף של כ-900 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי מחייבות ולא מנוצלות בסך של 500 מיליון ש"ח.

אנו מאמינים כי יחד עם השוברים והעובדים שלנו ולצד המוניטין המקצועי שלנו, נוכל להמשיך את הצמיחה והפיתוח העסקי, ולצלוח באופן יציב את התקופה המאתגרת לאור עליית הריבית והאינפלציה במשק.

מטרות ויעדי החברה

החברה פועלת ומנהלת את עסקיה במטרה לייצר ערך עבור ציבור המשקיעים באמצעות השאת תזרים המזומנים מנכסיה המניבים ומכירת דירות, עליית שווי הנכסים ופיתוח עיסקי חדש. על מנת להשיג יעדים אלה, פועלת החברה באופן הבא:

- השקעות תדירות בחידוש ונראות הנכסים, גיוון והתאמת התמהיל, השבחת הנכסים הקיימים ומיצוי הזכויות הקיימות בהם
- ייזום ובנייה של פרויקטים
- יצירת חדשנות דיגיטלית וטכנולוגית לצורך חיזוק הקשר עם הלקוח, שיפור חווית הרכישה והגדלת פדיונות השוכרים
- שימור ושיפור החוסן הפיננסי אגב הארכת מח"מ החוב, הוזלת עלויות המימון ושימור הנגישות הישירה לשוק ההון
- פיתוח פעילויות בתחומים חדשים בענף הנדל"ן

החברה מיישמת את תוכניתה האסטרטגית ליצירת מהלכים לחיזוק ושימור ליבת הפעילות באמצעות השבחת הקניונים ופארקי המשרדים וקידום מהלכים תומכים לפעילות הליבה, ובמקביל פועלת לפיתוח פעילויות בתחומים חדשים הן בדרך של השבחת נכסים קיימים באמצעות עירוב שימושים והן בדרך של כניסה לפעילויות בתחומים חדשים בענף הנדל"ן ובראשן בנייה למגורים.

יודגש כי דבר המנכ"ל ביחס להערכות, תחזיות וציפיות הנוגעות להמשך פעילותה של החברה ופיתוח נכסים וכן, מטרות ויעדי החברה המפורטים לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, או שהם עשויים להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבנייה וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022.

חוזים חדשים, חידושי חוזים ומימושי אופציות בשנת 2022

במהלך שנת 2022 חתמה החברה על 786 חוזים, כדלקמן:

מסחר	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חילופי שוכרים	משרדים	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חילופי שוכרים
מספר חוזים	480	123	מספר חוזים	35	6
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	76	16	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	29	1
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	154	40	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	24	1
שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	7%	18%	שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	2%	1%

חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש			מסחר		משרדים	
מספר חוזים	117	25				
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	13	52				
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	21	69				

פילוח תמהיל נכסי החברה המניבים על-פי מאפייני סיכון ותשואה

מצבת הנכסים המניבים

שטח (חלק החברה)	שיעור תפוסה	שווי מיוחס למניב	שווי מיוחס לזכויות והקמה	NOI לתקופת הדוח	שיעור הון משוקלל	מח"מ שכירויות	אחוז מה-NOI
אלף מ"ר		מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	%		%
קניונים אזוריים	99.7%	10,425	233	669	7.01%	4.2	55%
מתחמי עודפים ופאוור סנטר	98.9%	1,725	353	112	7.08%	2.4	9%
קניונים עירוניים	99.2%	719	104	49	7.49%	2.9	4%
קניונים שכונתיים	98.7%	1,069	22	69	7.16%	3.0	6%
פארקי הייטק ומשרדים	98.2%	4,543	1,918	262	6.86%	3.6	21%
נכסים בעלי שוכר יחיד	100%	1,114	4	63	5.95%	10.0	5%
סה"כ	98.7%	19,595	2,634	1,224	6.95%	3.65	100%

הערות:

1. הנתונים בגין פארקי הייטק ומשרדים כוללים משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם.
2. שיעור התפוסה של מתחמי העודפים ופאוור סנטר ללא שטח של כ-5,000 מ"ר במתחם חוצות המפרץ שהושכר לאולם ארועים והחזרה בוטל עקב השפעות התפרצות הקורונה, כולל שטח זה שיעור התפוסה עומד על 96.4%.
3. בנייתם של בניינים D-C בפארק עופר פתח תקווה EAST הסתיימה והבניינים מצויים בשלבי אכלוס מתקדמים, בניינים אלו לא נכללו בשיעורי התפוסה בטבלה לעיל.

שיוך קטגורי

מתחמים אזוריים	קניונים מקומיים	משרדים
קניונים אזוריים	קניונים עירוניים(*) שכונתיים(**)	פארקי הייטק ומשרדים
מתחמי עודפים ופאוור סנטר	קניונים	נכסים בעלי שוכר יחיד
עופר רמת אביב	עופר השרון נתניה	פארק עופר פ"ת West
עופר הקריון	עופר לב חדרה	פארק עופר פ"ת East
עופר גרנד חיפה	עופר אדומים	פארק עופר יוקנעם
עופר הקניון הגדול פ"ת	עופר סירקין	פארק עופר כרמל
עופר רחובות	עופר נהריה	בנייני עופר בית המילניום
עופר גרנד ב"ש		חנות BE טיילת אילת

(*) במרץ, 2022, השלימה החברה את מכירת קניון עופר לב אשדוד, לפרטים נוספים ראו התפתחויות עיקריות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה בעמוד 36 לדוח דירקטוריון זה.

(**) בפברואר, 2023, השלימה החברה את רכישת קניון הראל, לפרטים נוספים ראו עסקאות בתקופה בעמוד 19 לדוח דירקטוריון זה.

מאפייני קבוצות הנכסים – מסחר

1. מתחמים אזוריים

הקניונים האזוריים

הקניונים האזוריים מאופיינים בקהל לקוחות שמגיע גם מחוץ לעיר שבה הוא נמצא. הקניונים מספקים חווית צריכה מלאה שכוללת פעילות בילוי ופנאי, הסעדה, תרבות.

מאפיינים בולטים לקניונים אזוריים:

- מיקומם המרכזי בלב ערי מטרופולין המספקים ליישובי האזור מגוון שירותים בתחומי התעסוקה, החינוך, התרבות, ושירותים נוספים.
- לרוב בעלי שטח מסחרי של למעלה מ-35,000 מ"ר המאפשר לכלול מגוון רחב של מותגים ואפשרויות קנייה רבות ומגוונות לצרכן.
- גישתם הנוחה לצירי תחבורה ראשיים.
- הקניונים האזוריים מושכי קהל עיקריים ומובילים במסחר הארצי בכמות המבקרים, בפדיונות השוכרים ובמשיכת רשתות גדולות.

שטחי משרדים במתחמי הקניונים האזוריים*

מתחמי משרדים אלה מהווים מוקד משלים לפעילות הקניונים, בכך שמהווים מתחם קהילתי של נותני שירות ומושכים אליהם אנשים מכל האזור.

מאפיינים בולטים:

- מושכים בעיקר לנותני שירותים כגון: מרפאות, מוסדות מוניציפאליים וממשלתיים ונותני שירות אשר מחויבים להיות נגישים לכלל האוכלוסייה ללא תלות בתחבורה ובמקביל מהווים מחולל תנועה טבעי לתוך הקניון.
- מתאפיינים בחוזים ארוכי טווח.
- נהנים מהקרבה לקניונים האזוריים בכל הקשור לשירותי הסעדה, תרבות ופנאי (עירוב שימושים).
- צפויים להרחבות עתידיות בעירוב שימושים כגון: קופות חולים, בתי מלון, משרדים ומגורים.

מתחמי עודפים ופאואר סנטרים

מתחמי העודפים ממוקמים לרוב בפאתי ערים, וכוללים מגוון חנויות של רשתות ארציות ובינלאומיות שבידולן בכך שהן מוכרות את עודפיהן במחירים מוזלים.

היתרון המרכזי של מתחמים אלו נובע בעיקר מעלייה בצריכה של מוצרים מוזלים והיותם של המתחמים פתוחים. במהלך השנים האחרונות ניכרת התחזקות של מתחמים אלו.

מאפיינים בולטים למתחמי עודפים ופאואר סנטרים:

- מתחמים אלו בנויים על חטיבות קרקע גדולות – מאפשר יצירת חנויות עודפים גדולות.
- בנייה עילית קלה וזולה יחסית ללא צורך בריבוי מערכות וכפועל יוצא עלויות ניהול נמוכות.
- היצע חניה גדול.

* מתחמי המשרדים בקניונים האזוריים מוצגים כחלק מפארקי ההייטק והמשרדים.

2. קניונים מקומיים

קניונים עירוניים

מאפיינים בולטים של הקניון העירוני:

- משרת בעיקר קהל יעד מהעיר בה הוא נמצא וסביבתו הקרובה.
- ממוקם במרכז העיר ובלב אזורי ביקוש למגורים.
- לרוב על שטח מסחרי של עד כ-20,000 מ"ר.

החברה פועלת לשינוי צביונם של הקניונים העירוניים לקניונים שכונתיים מוגדלים באמצעות:

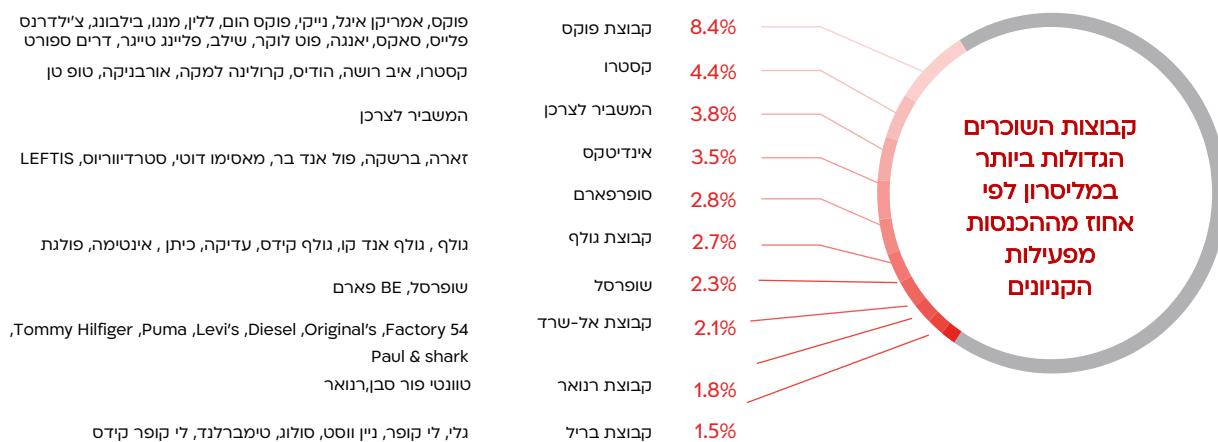
- התאמת תמהיל השוכרים באמצעות השכרת שטחים לבנקים, בתי ספר אקסטרנים, חדרי כושר, קופות חולים ומרפאות, בתי קפה שכונתיים וכל שירות העונה לצרכי הקהילה הסמוכה, במטרה לחזק את הקשר שלה לקניון ובהתאם להגדיל את מספר המבקרים ותדירות הביקור.
- קבלת תב"עות ואישורים רגולטוריים שיאפשרו ניצול מקסימלי של עתודות הקרקע הגדולה במרכז העיר ועל גגות הקניונים להקמת פרויקטים בעירוב שימושים בסמוך לקניון כדוגמת דיור, משרדים וכו'.

קניונים שכונתיים

מאפיינים בולטים של הקניון השכונתי:

- מצוי בתוך שכונות מגורים – מרחק הליכה (תדירות ביקור גבוהה).
 - מאפשר צריכה בסיסית העונה לצרכי הסביבה הקרובה (השכונה).
 - מהווה חלופה מהירה וזמינה על פני שימוש בתחבורה לצורך הגעה לקניונים האזוריים.
- במהלך השנתיים האחרונות מתחמים אלו התחזקו, בעיקר כתוצאה מיתרון הקירבה והבילוי התדיר של קהל הצרכנים קרוב לבית.

תמהיל קבוצות השוכרים בקניוני מליסרון



*אחוז קבוצת השוכרים מההכנסות מחושב מהכנסות השכירות והניהול שמניבים הקניונים בלבד ולא מהכנסות החברה בכללותן.



8% | הסעדה ובתי קפה



8% | נותני שירות פרטיים



46% | אופנה והלבשה



1% | בתי קולנוע



6% | מרפאות ופארם



4% | בתי כלבו



1% | חדרי כושר



1% | מלונאות



5% | סופרמרקטים



20% | אחר



עופר הקרין

מגמות בענף המסחר הקמעונאי

תחום המסחר הקמעונאי בקניונים המשיך להציג בשנת 2022 צמיחה. שוכרים רבים רשמו פדיונות שיא ונצפו ביקושים רבים להגדלת שטחים ולפתיחת חנויות חדשות. כל זאת, חרף העובדה שהיקף הטיסות הבינלאומיות חזר לרמתו טרום מגיפת הקורונה.

המגמות העיקריות בענף המסחר הקמעונאי בשנת 2022:

ביקוש להגדלת שטחי חנויות – כתוצאה מהגידול בפדיון התעצמו הביקושים של רשתות אופנה ישראליות ובינלאומיות להגדלה משמעותית של שטחי מסחר, מתוך הערכתן כי בשטחים גדולים יוכלו לשווק תמהיל רב יותר של מוצרים, לשפר את חווית הקנייה ללקוחותיהן ולהגדיל את פדיון.

כניסת מותגים בין לאומיים חדשים בעיקר באמצעות הרשתות הגדולות – בשנת 2022 היינו עדים לכניסה של רשתות בינלאומיות חדשות רבות כגון: Sunglass Hut, Victoria's secret, Carrefour, Jumbo, Alo yoga, Lululemon, Forever 21 ועוד. כניסת מותגים אלו מייצרת ביקוש נוסף לשטחי מסחר בפריסה רחבה.

פריחת מסעדות ובתי קפה – מתחילת שנת 2022 נרשמה התאוששות חדה בפדיונות מסעדות ובתי קפה בקניוני החברה, זאת לאחר שנתיים בהן חוו ירידה בפדיונות.

התמתנות בקצב צמיחת האונליין – במטרה לתת מענה ללקוחותיהן בתקופות הסגרים, רשתות מסחר פיתחו והשביחו את יכולת פעילות האונליין שלהן, אשר צמחה משמעותית בתקופות אלו. עם סיום תקופת הסגרים התמתן קצב גידול האונליין וחברות רבות מדווחות על פגיעה ברווחיות מפעילות זו, הנובעת מעלויות לוגיסטיות גבוהות והיקף החזרות גבוה. ההתמתנות בקצב הצמיחה נרשמה לא רק בישראל אלא אף בקרב ענקיות האונליין הבינלאומיות כדוגמת: אמזון, אסוס ושופיפי. כמו כן, עבור רוב הקמעונאים, פעילות האונליין מהווה זרוע מכירת משלימה בנוסף לחנויות הפיזיות ולא במקומן.

הגידול הצפוי באוכלוסייה – על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אוכלוסיית ישראל מונה לתום שנת 2022 כ-9.7 מיליון תושבים וצפויה לגדול לכ-10 מיליון תושבים בשנת 2024, גידול שנתי ממוצע של קרוב ל-2% בשנה. בשנת 2048 מספר התושבים במדינת ישראל צפוי לעמוד על כ-15 מיליון. ישראל מובילה במספר הילדים במשפחה בקרב מדינות ה-OECD עם 3.1 ילדים בממוצע למשפחה. מגמה זו תומכת בגידול מתמשך בצריכה הפרטית.

חזרת המתחמים האזוריים למרכז הבמה – בתקופת מגיפת הקורונה נצפתה ירידה בתנועת לקוחות בקניונים האזוריים. בשנת 2022 המגמה התהפכה, המבקרים חזרו לפקוד את הקניונים האזוריים, הביקוש לשטחים להשכרה גדל ואיתם גם הפדיונות.

בתי הקולנוע – נראה כי בתי הקולנוע עדיין לא חזרו באופן מלא להיקף הפעילות של תקופת טרום מגיפת הקורונה. ניתן להסביר זאת בהיעדר סרטים שוברי קופות לצד שינוי בהרגלי צריכה שנובע מהתחזקות שירותי הסטרימינג.

חשש מאפשרות של ירידה בצריכה הפרטית בעקבות עליית הריבית והאינפלציה הגבוהה – האינפלציה במשק, שהחלה לטפס בשנת 2021 בעקבות ביטול מגבלות הקורונה והעלייה בביקושים, התגברה בשנת 2022 והגיעה לשיעור שנתי של כ-5%. לעליית האינפלציה תרמה בעיקר המלחמה המתמשכת בין רוסיה ואוקראינה, במהלכה נקטו ארה"ב ומדינות אירופה סנקציות כלכליות נגד רוסיה והושבת צינור הגז מרוסיה לאירופה. בעקבות זאת, האמירו מחירי האנרגיה, המזון והמתכות המיובאים ממדינות העימות. בניסיון לרסן את האינפלציה, החלו הבנקים המרכזיים להעלות את שיעור הריבית בצורה מתמשכת. עליית הריבית יחד עם הגידול באינפלציה גורמים לחששות בכל העולם מכניסה למיתון.

עלייה בהיקף הטיסות הבינלאומיות לצד שינוי בדפוס – בשנת 2022 חזר היקף הטיסות הבינלאומיות קרוב לרמתו טרום מגיפת הקורונה. כך, בשנה זו נרשמו כ-8.4 מיליון יציאות של ישראלים לחו"ל, לעומת 9.2 מיליון יציאות בשנת 2019. אולם, כתוצאה מהתייקרות חדה במחירי הטיסות וחוסר בעובדי נמל אשר הביא לעיכובים רבים בטיסות והעדפת נסיעה עם מזוודה קטנה בלבד, דפוס הטיסות השתנה לעומת התקופה טרום מגיפת הקורונה באופן הממתן את הפגיעה הפוטנציאלית בפעילות המסחר בארץ.

מאפייני קבוצות הנכסים – משרדים

3. משרדים

מתחמי הייטק ובנייני משרדים

מאפיינים:

- נכסים שנבנים בהתאם לסטנדרטים המאפיינים את סביבת ההייטק כסביבת עבודה נוחה ומפנקת ונהנים מתשתית מערכות חדשה ומתקדמת.
- סביבה מעורבת המשקפת את השינוי בצרכי העובדים.
- נהנים מיתרון לגודל בעלויות הניהול והתפעול.
- מאפשרים גמישות לצרכי הלקוח להגדיל שטחי השכרה בהתאם לצמיחה בפעילות.
- מאפשרים צמיחה ארוכת טווח באמצעות פיתוח הזכויות הנוספות בחטיבת ההקדע.

מאפיינים:

- צורכים משאבי ניהול מצומצמים מטעם החברה.
- מושכרים בחוזים ארוכי טווח לשוכרים איכותיים.

מגמות בענף המשרדים בשנת 2022:

שנת 2022 החלה כהמשך של שנת 2021 כשנת שיא בביקושים למשרדים כתוצאה מהגאות בשוק ההייטק והנפקות ה"יוניקורן". בהמשך השנה חווה הענף האטה ומניותיהן של חברות הטכנולוגיה ירדו בכ-30% בממוצע, הן בארץ והן בעולם דבר שהביא להתמתנות בביקוש לשטחים. להערכת החברה בשנת 2023 נצפה בהתמתנות במחירים שעלו משמעותית בתל-אביב בשנתיים האחרונות (אך לא ירידה למחירי טרום הקורונה), ואילו בשאר האזורים בהם פועלת החברה לא צפויים שינויים משמעותיים, כאשר חשוב לציין שבאזורים אלה לא היתה עלייה חריגה במחירים בשנת 2021.

במהלך שנת 2022 חתמה החברה על חוזים חדשים וחידושי חוזים בשטח של כ-31 אלף מ"ר עם גידול ריאלי של כ-2% בדמי השכירות וחוזים בנכסים בהקמה בשטח של כ-52 אלף מ"ר (חלק החברה) אשר צפויים להניב לחברה הכנסות של כ-70 מיליון ש"ח. שיעור האכלוס הממוצע בנכסי המשרדים עלה השנה מכ-97.1% בסוף שנת 2021 לכ-98.2% לתאריך הדוח. במהלך שנת 2022 חתמה החברה על שני חוזים בהיקף של 56% משטח מגדל A בפרויקט הדגל "Landmark" בשרונה תל-אביב (המוחזק עם שותף בחלקים שווים), לאחר החתימה על חוזים אלה 86% משטחי מגדל A מושכרים. מגדל A צפוי להתאכלס החל מסוף שנת 2023. בנוסף, התחילה החברה לשווק את מגדל B בפרויקט, אשר הקמתו צפויה להסתיים בשנת 2026. בפארק עופר כרמל סיימה החברה לאכלס את בניין C, בשטח של 23 אלף מ"ר, שבנייתו הסתיימה בחודש אוגוסט 2022 והוא מניב NOI שנתי בסך 24 מיליון ש"ח. בפארק עופר East חתמה החברה השנה על שלושה חוזים (אחד מהחוזים נחתם בתחילת שנת 2023) בשטח של 14,300 מ"ר כאשר שיעור התפוסה עומד על 64%.

כ-74% משטחי המשרדים של החברה מושכרים לשוכרים גדולים ומבוססים בענפי ההייטק, הביומד ושירותי הבריאות, שוכרים אשר חוו בשנים האחרונות גידול משמעותי בעסקיהם. גודלם של מתחמי ההייטק שבבעלות החברה מהווה יתרון בכך שהם מאפשרים מתן מענה גמיש לצרכי הלקוח להגדיל שטחים בהתאם לצרכיו. כך חברות רבות ששוכרות משרדים בנכסי החברה הגדילו את שטחיהן לאורך השנים:

- Nvidia (לשעבר: מלאנוקס) בעופר כרמל גדלו משטח של 3,350 מ"ר לשטח של 38,000 מ"ר
- Cyberark בפארק עופר פתח תקווה גדלו משטח של 843 מ"ר לשטח של 12,900 מ"ר
- Cellebrite בפארק עופר פתח תקווה גדלו משטח של 830 מ"ר לשטח של 6,800 מ"ר
- Novocure בפארק עופר כרמל גדלו משטח של 400 מ"ר לשטח של 3,900 מ"ר
- Insightec בפארק עופר כרמל גדלו משטח של 2,500 מ"ר לשטח של 10,000 מ"ר
- Medtronic (לשעבר: Given) בפארק עופר יקנעם גדלו משטח של 1,939 מ"ר לשטח של 10,465 מ"ר

שוכרים מובילים:



מגורים למכירה

מאפיינים:

- קיים פער גדול בין הביקוש להיצע שצפוי להמשיך לגדול לאורך הזמן ועל כן להערכת החברה בטווח הבינוני-ארוך מחירי הדיור צפויים להמשיך לעלות בקצב גבוה משיעור הגידול בתמ"ג.
- בעקבות עליית הריבית למשכנתאות ייתכן שיהיה קושי עבור רוכשים ברכישה ומימון של דירה חדשה שיכול שיבוא לידי ביטוי בהאטה בקצב המכירות בטווח הקצר-בינוני וזאת מתוך ציפייה לירידת מחירים.
- להערכת החברה ירידת ביקוש זו הינה זמנית וככל שלא תקבל מענה בצד ההיצע הביקוש הכבוש יצטבר.
- עליית הריבית משפיעה לרעה על יזמי נדל"ן שלקחו מימון לרכישת קרקעות שאין להן היתר בנייה.
- כחלק מירידת הביקושים, להערכת החברה יזמי נדל"ן צפויים להקטין את קצב קידום הפרויקטים, אשר יוביל, בין היתר, לפגיעה בהיצע לטווח הבינוני-ארוך.
- במתחמים של התחדשות עירונית השפעת הריבית על היזם פחותה וזאת מאחר שלא נצברות עלויות משמעותיות על רכיב הקרקע טרם הוצאת היתר בנייה.

מגורים להשכרה

מאפיינים:

- עליית הריבית ועלייה במחירי הדיור, מקשים על משקי בית חדשים להשיג הון עצמי מספיק לרכישת דירה ראשונה ועל כן להערכת החברה צפוי ביקוש מוגבר לדיור להשכרה.
- המלאי בישראל של דירות להשכרה בבעלות מוסדית קטן ועל כן עלייה בביקושים צפויה לגרום לעלייה בשכ"ד המשולם.
- ריבית גבוהה פוגעת בכדאיות הכלכלית של מיזמי השכרה ארוכת טווח של חברות, לכן חברות רבות יבחנו האם להיכנס לתחום.
- כתוצאה מעליית הריבית נרשמת בחודשים האחרונים ירידה בשווי הקרקע במכרזים של רמ"י ששווקו על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר".

מגמות בענף המגורים בשנת 2022:

במהלך שנת 2022 עלו מחירי הדירות בכ-20% בממוצע, שיא של כ-12 שנים ואיתם גם כמות המשכנתאות והביקוש לדירות. הזינוק במחירים משקף את הביקוש החזק בשוק עד הרבעון השלישי של 2022, וייתכן שמגלם גם השפעה זמנית של התיקון לחוק המכר שנכנס לתוקף ביולי 2022 המצמצם את ההצמדה של מחירי דירות חדשות למדד תשומות הבנייה. בחודשים האחרונים נרשמה ירידה בקצב מכירת הדירות במשק, שנובעת בין השאר מעליית מחירי הדירות ומעליית הריבית המייקרת את המשכנתאות, אשר דוחקות רוכשי דירות פוטנציאליים מהשוק. גם להגרלות "מחיר מטרה" ישנה השפעה מצננת על הביקוש "בשוק החופשי", כמו גם להעלאת מס הרכישה על משקיעים.

מצד אחד היקף התחלות הבנייה הגיע בשנה האחרונה לכ-73 אלף דירות, שיא של כ-28 שנים, והוא צפוי להוסיף ולעלות ברבעונים הקרובים לכ-80 אלף דירות בשנה. מצד שני גמר הבנייה, עומד על כ-50 אלף דירות בלבד, נמוך ביחס לצרכי הדיור השוטפים של המשק (כ-60 אלף דירות גמורות מדי שנה, לפי הערכת הממשלה).

העלייה במחירי הדירות והגידול בריבית והקושי בלקיחת משכנתאות חדשות גרמו לעליית מחירים של 6.3% בשוק השכירות, העלייה הגבוהה ביותר ב-15 השנים האחרונות.

החברה מאמינה כי התייצבות המחירים ואף ירידת מחירים ככל שתהיה, תאפשר לאביב ייזום להגדיל את מלאי הדירות שלה ותיצור הזדמנויות במכרזים על קרקעות מרכזיות באזורי ביקוש. כמו כן, פעילות אביב ייזום מתרכזת בעיקר בתחום ההתחדשות העירונית, אשר מטבעו חשוף פחות לעלויות מימון (ועל-כן מקטין את חשיפת החברה לעלייה בריבית). כמו כן עצם היותה של אביב ייזום קבלן מבצע בפרויקטים שאותם היא יוזמת מאפשרת לאביב ייזום שליטה על כלל מרכיבי הערך והאיכות, ובין היתר באה לידי ביטוי בתכניות עסקיות זהירות אשר לוקחות בחשבון רווחיות גם ללא עלייה במחירי הדיור.

במהלך שנת 2022 המשיכה החברה להתקדם ביישום תוכנית האסטרטגית המבוססת על שני צירים עיקריים:

1. מהלכים בתחום פעילות הליבה של החברה שמטרתם להשביח את עסקי הליבה של החברה, להתאימם למגמות המשתנות בשוק ובכך לתמוך בהמשך ההובלה העסקית בתחום הקניונים בישראל.
2. מהלכים אשר מטרתם להביא לגיוון בתחומי פעילותה של החברה, לביזור סיכונים הנובעים מהריכוזיות הענפית בפורטפוליו הקיים ולצמיחה בתחומים נוספים, והכל תוך סינרגיה לפעילות החברה כחברת נדל"ן תוך התאמה להיקף המקורות הפנויים למהלך.

א. יישום מהלכים בתחום פעילות הליבה של החברה במהלך השנה האחרונה:

• השבחה ואופטימיזציה של התיק המסחרי והשלמת מהלכי הייזום הקיימים:

- החברה פעלה בתקופת הדוח במספר אספקטים שעליהם היא שמה דגש: סיום שיפוץ נרחב בקניון עופר רמת אביב, הרחבת חנויות בקניון והתחלת בניית קומה 3, המשך שינוי תמהיל עמוק בעופר הקריון כאשר במהלכו כ-80 שוכרים שינו מיקומם וגודלם תוך תוספת בנייה חדשה (טרם הסתיים), שינוי תמהיל והתחלת שיפוץ אזור המזון המהיר של עופר הקניון הגדול פתח-תקווה, שיפוצים ושיפורי נראות נקודתיים במספר נכסים של החברה.
- המשך פעילות הייזום לרבות סיום בניית בניין C בפארק עופר כרמל ואכלוסו ב-100% וכן התקדמות משמעותית בבניית פרויקט "Landmark", תל אביב והכל תוך עמידה בלוחות הזמנים המתוכננים. השנה החלה החברה בבניית בניין בחוצות המפרץ בשטח של כ-17 אלף מ"ר שלגבי רובו נחתמו כבר חוזים ובניין משרדים בעופר נוף הגליל בשטח של כ-6 אלף מ"ר.

• מהלכים תומכים לפעילות הליבה של החברה:

- בהמשך לרכישה של חברת גרופר בשנת 2021, המשיכה החברה בפיתוח הזרוע הדיגיטלית שלה, במהלך השנה השיקה החברה גרסה מתקדמת של אפליקציית My offer, מועדון הלקוחות של החברה. בנוסף המשיכה החברה בפיתוח הקניון ההיברידי אשר בכוונתה להשיק בשנת 2023.

ב. יישום מהלכים לגיוון תחומי פעילותה של החברה:

• מקסום והשבחת תיק הנכסים הקיים על ידי שימוש בזכויות קיימות ועתידיות בנכסי החברה ליצירת מתחמים בעירוב שימושים:

- החברה פעלה רבות במהלך תקופת הדוח על מנת לקדם את התוכניות לעירוב שימושים בכלל נכסי החברה ורואה בייזום העתידי אחד ממנועי הצמיחה העיקריים שלה אנב הגדלת שיעור הנדל"ן ביעוד משרדים, דיור להשכרה ואחר. למידע נוסף ראו פרק פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים בעמוד 21 בדוח דירקטוריון זה.

• פיתוח פרויקטים חדשים:

1. דיור למכירה - במהלך השנה הודיעה החברה על רכישת 50% ממניות אביב ייזום, חברה פרטית המתמחה בייזום, הקמה ומכירה של נדל"ן למגורים בדגש על פרויקטים גדולים והתחדשות עירונית. בכך, נכנסה החברה לתחום חדש בעל פוטנציאל גידול משמעותי לצד תחום המסחר והמשרדים. למידע נוסף ראו עמוד 17 לדוח דירקטוריון זה.
2. דיור להשכרה - באמצעות ייזום של שני פרויקטים בנכסים קיימים של החברה. האחד בבאר-שבע והשני בנתניה, בהיקף כולל של כ-400 יח"ד.

• עסקאות חדשות שביצעה החברה במהלך השנה כחלק מהתוכנית האסטרטגית:

1. רכישת קרקע של 4.5 דונם ברחוב לינקולן בתל אביב, כיום קיימת תב"ע לבניית בניין של 17.5 אלף מ"ר, כאשר החברה פועלת להגדלת התב"ע לבניין לכ-25.5 אלף מ"ר. למידע נוסף ראו עמוד 17 לדוח דירקטוריון זה.
2. התקשרות עם חברת יוחננוף בהסכם לרכישה ושותפות בהקמת מרכז מסחרי פתוח בשטח של 24 אלפי מ"ר, אשר יכלול מסחר ומשרדים, ביבנה. למידע נוסף ראו עמוד 19 לדוח דירקטוריון זה.
3. רכישת קרקעות בשטח כולל של 20.5 דונם באזור צומת כנות. הקרקע שנרכשה, הינה חלק ממתחם כולל של כ-250 דונם ביעוד חקלאי, כאשר המועצה המקומית מקדמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית לשינוי ייעוד המתחם בו מצויות הקרקעות מחקלאות ללוגיסטיקה (תעשייה ואחסנה) ומשרדים. למידע נוסף ראו עמוד 19 לדוח דירקטוריון זה.
4. רכישת קרקע בשטח של כ-9 דונם, הממוקמת בסמיכות לפארק עופר כרמל בתמורה ל-36 מיליון ש"ח. הקרקע תשמש את החברה להרחבה עתידית של פארק עופר כרמל.

לפרטים נוספים בדבר פרויקטים אלו ראו פרק פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים בעמוד 21 בדוח דירקטוריון זה.

נכון למועד הדוח, החברה פועלת לקידום והטמעת תהליכים הנגזרים מתוכניתה האסטרטגית וממהלכים שבוצעו ליישומה במהלך שנת 2022, אשר עשויה להשתנות ולהתעדכן מעת לעת בהתאם לנסיבות ולשינויים שיחולו בסביבתה המאקרו כלכלית והעסקית של החברה. להערכת החברה מהלכים מסוימים מתוך התוכנית יתכן שיבשילו בטווח הזמן הקרוב, בעוד ההבשלה של מהלכים אחרים, עשויה להיפרס על פני מספר רב יותר של שנים, וייתכן גם כי לא תבשיל כלל.

החברה מאמינה שבתקופה הקרובה בעקבות עליית הריבית והחשש מהאטה במשק ייווצרו הזדמנויות בשוק, ובכוונת החברה לבחון הזדמנויות אלה.

יודגש כי הערכות החברה ביחס למאפייני קבוצות הנכסים של החברה, מגמות בענפים השונים בהם פועלת החברה וכן תכניות החברה ביחס לגיוון תחומי פעילותה לרבות כניסתה לתחומי פעילות חדשים ובחינת הזדמנויות חדשות, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, או שהם עשויים להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שלא ניתן להעריכם מראש ושאינם בשליטתה של החברה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שיידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבנייה, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים, ירידה בביקושים מצד השוכרים בתחומי הפעילות של החברה, לרבות תחומי פעילות חדשים כמפורט לעיל, והרעה במצב הכלכלי בישראל, בין היתר, לאור אי הודאות הכלכלית הנובעת מהמצב בתעשיות ההייטק, מצב התחלואה בישראל ובהוראות ובהנחיות הממשלתיות בקשר עם פעילות המשק (אם וככל שתתעדכנה), אשר עשויות להיות להן השפעה מהותית על היקף הפעילות של המשק בכללותו ובפרט על היקף פעילותה של החברה.



נתונים עיקריים על נכסי החברה המניבים המהותיים ליום 31 בדצמבר, 2022

שם הנכס, מיקום	אחוז בעלות אפקטיבי בנכס	סך שטחי השכרה (GLA)	NOI לתקופת הדוח	שיעור תפוסה	עומס פדיון מצטבר לתקופה (*)	NOI שנתי מותאם (**)	שווי נדל"ן מניב	שווי נדל"ן בהקמה באכלוס וזכויות
		במ"ר	במיליוני ש"ח	%	%		במיליוני ש"ח	
קניון עופר, רמת אביב	100%	32,579	164	100%	10.5%	173	2,605	146
עופר הקריון, קרית ביאליק (***)	100%	89,006	149	97.8%	9.6%	174	2,481	42
עופר הקניון הגדול, פתח תקווה	100%	52,173	118	99.6%	10.9%	127	1,868	33
עופר גרנד, חיפה	100%	57,316	119	100%	10%	129	1,812	5
קניון עופר, רחובות	100%	43,528	94	100%	9.5%	98	1,375	53
עופר גרנד, באר שבע	100%	52,261	83	100%	8.2%	96	1,281	11
עופר בילו סנטר, צומת בילו	72%	44,400	70	99%	7.5%	75	1,100	-
פארק עופר פתח תקווה West	74%	88,136	81	96.5%	-	88	1,378	3
פארק עופר פתח תקווה East ****)	74%	27,424	34	98.7%	-	43	642	232
סך נכסים מהותיים		486,823	912	98.7%		1,003	14,542	525
שאר הנכסים המניבים		356,672	363	98.5%		397	5,916	2,170 ****)
בנטרול חלק המיעוט		(43,402)	(51)	-		(57)	(863)	(61)
סה"כ נכסים מניבים (נטו)		800,093	1,224	98.7%		1,343	19,595	2,634
סך שווי נדל"ן להשקעה חלק החברה האפקטיבי (מאוחד מורחב) (במיליוני ש"ח)								
22,229								

(*) עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון של שנת 2022, לפרטים בדבר עומס כולל ניהול ראו סעיפים 16-11 בדוח תיאור עסקי התאגיד פרק א' לדוח זה.

(**) ה-NOI המותאם כולל את ההשפעה על שנה מלאה של הכנסות מחוזים חדשים שנחתמו וטרם הניבו באופן שנתי מלא.

(***) בעופר הקריון מבצעת החברה שינוי תמהיל עמוק בתוספת בנייה חדשה, אשר מביאים לתזוזה ולסגירה של חנויות לתקופה קצובה הגורמים לירידה זמנית ב-NOI. החברה צופה כי הבנייה תסתיים בעיקרה בשנת 2023 וה-NOI יעלה לרמתו השנתית המותאמת.

(****) הטבלה לא כוללת את השטחים ושיעורי התפוסה של בניינים C ו-D בפארק עופר פתח תקווה East, אשר בנייתם הסתיימה והם מצויים בשלבי אכלוס מתקדמים. ה-NOI לתקופת הדוח כולל 4 מיליון ש"ח בגין בניינים C ו-D, בהתאמה. השווי בגין השטחים שאכלוסם הסתיים בסך של 155 מיליון ש"ח נכלל בשווי הנדל"ן המניב ולא בשווי נדל"ן בהקמה ואכלוס.

(*****) הסכום כולל את חלק החברה (50%) בפרויקט "Landmark" תל אביב בסך של 1,391 מיליוני ש"ח המצוי בבנייה.



רכישת קרקע בתל אביב

בינואר, 2023, הושלמה התקשרות החברה בהסכם לרכישת קרקע בשטח של כ-4.5 דונם ברחוב לינקולן בתל אביב עליה בנוי כיום מבנה המשמש למסחר ומשרדים מעל קומות מרתף, בתמורה לסך של 298 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. זכויות הבנייה המאושרות מתירות בניית כ-17.5 אלפי מ"ר משרדים (מעל 6 קומות מרתף), ובכוונת החברה לפעול להגדלת זכויות הבנייה. עד לתאריך המאזן שילמה החברה כ-45 מיליון ש"ח ומיסים בסך של כ-17.5 מיליון ש"ח, לאחר תאריך המאזן השלימה החברה את יתרת התשלומים.

אביב ייזום - מגורים

ביולי, 2022, השלימה החברה את רכישת 50% ממניות אביב ייזום, חברה פרטית המתמחה בייזום, הקמה ומכירה של נדל"ן למגורים בדגש על פרויקטים גדולים והתחדשות עירונית. אביב ייזום היא חברה בעלת מוניטין וניסיון של עשרות שנים בתחום הנדל"ן והנדל"ן למגורים, בעלת רישיון בניה ג' 5 ובעלת יכולות ביצוע המאפשרות שליטה על איכות הבנייה ורמת נימור גבוהה שמקטינות את התלות בקבלנים חיצוניים. סך ההשקעה הכולל הוא 600 מיליון ש"ח מהם 454 מיליון ש"ח הוזרמו לתוך אביב ייזום בגין מניות מוקצות (כאשר מתוכם נפרע במועד השלמת העסקה חוב של אביב ייזום למוכרת בעסקה, קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ ("המוכרת"), בסך של 90 מיליון ש"ח) ו-146 מיליון ש"ח שולמו למוכרת בגין המניות הנרכשות. ההשקעה באביב אשר מוחזקת בשליטה משותפת 50%-50% על ידי החברה והמוכרת, מוצגת בספרי החברה בשיטת השווי המאזני החל מהרבעון השלישי של 2022.

מטרת אביב ייזום:

להיות מובילה בתחומה בישראל ולהקים אלפי דירות באזורי הביקוש, באופן שיענה על הצורך ההולך וגובר לדירור באמצעות ייזום מגורים ופרויקטים של התחדשות עירונית התורמים לשיפור איכות ובטיחות מבני המגורים. לצבור ולנהל תיק נכסים של דירות להשכרה לטווח ארוך, אשר יספק מענה לצורך הכרחי ומשלים לפתרונות הדירור בארץ. לשמר את המוניטין של שתי החברות בעלות השליטה שנצבר במשך עשרות שנות פעילות, כחברות מקצועיות, אמינות, ובעלות סטנדרט איכות ושירות גבוה.

בספטמבר, 2022, זכתה אביב ייזום במכרז לרכישת קרקע ברחוב טבנקין בשיכון דן, תל אביב, בשטח כולל של כ-3.7 דונם בתמורה לכ-170 מיליון ש"ח. התוכנית המאושרת על הקרקע מאפשרת בנייה של 36 יח"ד בשטח כולל של כ-6,000 מ"ר. אביב ייזום מקדמת תכנית חדשה אשר לאחרונה הופקדה בועדה המקומית, התואמת את התוכנית הכוללנית (תא-5000), על פיה יתווספו לפרויקט זכויות להקמת 84 יח"ד נוספות בשטח של כ-6,000 מ"ר. בהתאם לתוכנית החדשה ככל שתאושר, הפרויקט יכלול 120 יח"ד על שטח כולל של 3 דונם, זאת לאחר הפקעה מתוכננת של שטח של כ-0.7 דונם, עליו תקים העירייה מבנה ציבורי.

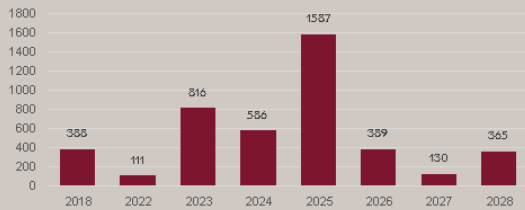
בדצמבר, 2022, זכתה אביב ייזום במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה (98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים) בקרקע במתחם קריית שחקים בהרצליה, בשטח כולל של כ-5.3 דונם בתמורה לכ-916 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, עליה יתווספו הוצאות פיתוח (כולל היטלים) בסך של כ-206 מיליון ש"ח. התוכנית המאושרת על הקרקע מאפשרת בנייה של 733 יחידות דור, כ-900 מ"ר (עיקרי) שטחי מסחר ו-2,640 מ"ר (ברוטו) מבני ציבור. בנוסף, זכתה אביב ייזום במספר פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית אשר בכוונתה לקדם בשנים הקרובות.

אביב ייזום במספרים | יחידות דיוור

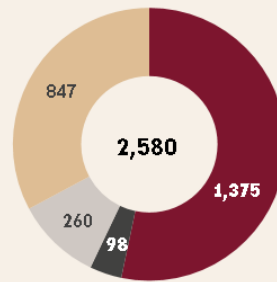
93%

מהדירות ממוקמות
בגבעתיים, רמת גן
ותל אביב

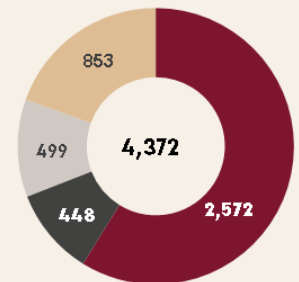
צפי התחלת בנייה (יחידות דיוור)



צפי דירות למכירה
(חלק אביב ייזום)



צפי דירות לבנייה
100%



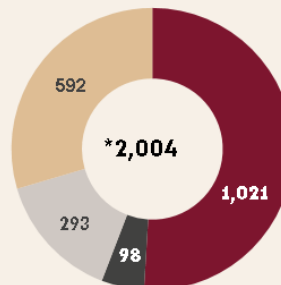
פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%
פרויקטים בשיעור החתמות מעל 50% (ומתחת ל-67%)
קרקעות שהחברה רכשה
פרויקטים בהקמה

אביב ייזום במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי

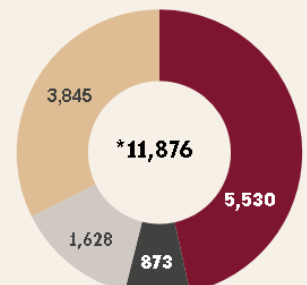
צפי רווח גולמי (100%)



צפי רווח גולמי
(100% מ"ל ש"ח)



הכנסות צפויות מייזום
(100% מ"ל ש"ח)



פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%
פרויקטים בשיעור החתמות מעל 50% (ומתחת ל-67%)
קרקעות שהחברה רכשה
פרויקטים בהקמה

80%
מהרווח הגולמי
צפוי בין 2025-2029

15%
מהרווח הגולמי
מפרויקטים בהקמה

* לאורך חיי הפרויקטים, חלק החברה המשותפת בהכנסות כ-9.9 מיליארד ש"ח וברווח הגולמי כ-1.6 מיליארד ש"ח.

** הצגת הרווח הגולמי היא בהתאם לשנה בה צפוי כל פרויקט להסתיים ולא על-פי כללי חשבונאות מקובלים. כמו כן לא נכללו רווחים צפויים מפעילות הקבלנות.

*** בנוסף מקדמת אביב מספר פרויקטים שאינם מצויים לעיל, שכן במסגרת זו אין ביניהם וודאות תכנונית ו/או היקף חתימות מינימאלי. סה"כ דירות צפויות בפרויקטים הללו (כולל דירות של הדיירים) כ-1,600 דירות.

הערכות החברה ותכניתיה לכניסה לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים, הערכותיה ביחס לצפי פעילותה של אביב ייזום ותכניתיה, צפי הדירות לבנייה ולמכירה, צפי התחלות בנייה, צפי הכנסות ורווח גולמי של אביב ייזום והתכנות אישורה של התכנית החדשה בקרקע ברחוב טבנקין מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוססים, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה אודות אביב ייזום. הערכות החברה ותכניתיה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או שאינם בשליטת החברה, ובכללם, בין היתר, הצלחת שיתוף הפעולה בניהול המשותף של אביב ייזום, יכולת החברה להביא לפיתוח אפקטיבי של אביב ייזום ביחד עם קבוצת אביב, סביבה כלכלית וגיאופוליטית משתנה, שינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות מטעמה ביחס לתחומי הפעילות של אביב ייזום, יכולתה של אביב ייזום להשלים את פרויקטי ההתחדשות העירונית במועדים ובהיקפים החזויים והשגת ההסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בפרויקטים הנ"ל ו/או גורמים וסיכונים הכרוכים בפעילות אביב ייזום אשר אינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות.

שותפות עם יוחננוף להקמת מרכז מסחרי

ביוני, 2022, התקשרה החברה עם יוחננוף בהסכם לרכישה ושותפות בהקמת מרכז מסחרי פתוח בשטח של 24 אלפי מ"ר, אשר יכלול מסחר ומשרדים, ביבנה. בהתאם להתקשרות, רכשה החברה 70% מזכויות החכירה בקרקע עליה יוקם המרכז המסחרי בתמורה לכ-47 מיליון ש"ח, כך שלאחר השלמת העסקה מחזיקה החברה ב-70% מהזכויות במתחם ויוחננוף מחזיקה ב-30% הנותרים. המרכז המסחרי שיוקם יכלול, בין היתר, חנות של יוחננוף בשטח של כ-5,000 מ"ר, אותה תשכור יוחננוף מהעסקה המשותפת ל-25 שנה. עלות הקמת הפרויקט הצפויה היא כ-385 מיליון ש"ח (לפי שווי הקרקע בעסקה), כאשר ה-NOI הצפוי מהמתחם הוא 29 מיליון ש"ח. לפרויקט קיימת תב"ע מאושרת והתקבל היתר חפירה ודיפון.¹



רכישת קרקע באזור צומת כנות

ביוני, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה קרקע בשטח של 16.5 דונם באזור צומת כנות בתמורה לכ-29 מיליון ש"ח. בנובמבר, 2022, נחתם הסכם לרכישת קרקע נוספת צמודה בשטח של כ-4 דונם בתמורה לכ-5 מיליון ש"ח. הקרקעות שנרכשו, הינן חלק ממתחם כולל של כ-250 דונם בייעוד חקלאי, כאשר המועצה המקומית מקדמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית לשינוי ייעוד המתחם בו מצויות הקרקעות מחקלאות ללוגיסטיקה (תעשייה ואחסנה) ומשרדים.

רכישת קרקע בטירת כרמל

באפריל, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה קרקע בשטח של כ-9 דונם, הממוקמת בסמיכות לפארק עופר כרמל בתמורה ל-36 מיליון ש"ח. הקרקע תשמש את החברה להרחבה עתידית של פארק עופר כרמל.

רכישת קניון הראל

לאחר תאריך המאזן השתכלל הסכם גישור עליו חתמה החברה עם צדדים לא קשורים לחברה, על פיו עסקת המכר משנת 2013 תתבטל וחברת קניון הראל תמכור לחברה את מלוא הזכויות בקניון הראל, כך שהחברה תחזיק ב-100% מהזכויות בקניון. במסגרת הסדר הגישור, שילמה החברה סכום (נטו מתקבולים שקיבלה ותקבל) בסך של כ-32 מיליון ש"ח לצדדים שלישיים בהסדר ולרשות המיסים וגרעה מספרים יתרת הלוואות שהעמידה (חברה בת) בעבר לחברת קניון הראל ולרוכשת והלוואות שקיבלה (חברה בת) בסכום נטו של 157 מיליון ש"ח. כמו כן, במסגרת מכירת הקניון מחברת קניון הראל לחברה, ישלמו החברה וחברת קניון הראל מיסים בסכום שאינו מהותי לחברה. לאחר השלמת הסדר הגישור, מחזיקה החברה (במישרין) במלוא הזכויות בקניון הראל, הממוקם במבשרת ציון. קניון הראל הכולל כ-11,600 מ"ר שטחי מסחר, הניב בשנת NOI 2022 של כ-15 מיליון ש"ח. בנוסף, על המקרקעין עליהם ממוקם הקניון קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף של 7,400 מ"ר מסחר ותעסוקה, 1,300 מ"ר מגורים ו-800 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור.

¹ הערכות החברה ותכניתיה בקשר עם העסקה המשותפת עם יוחננוף מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. הערכות החברה ותכניתיה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או שאינם בשליטת החברה, ובכללם, בין היתר, הצלחת שיתוף הפעולה בהקמה ובניהול של המתחם היבנה ו/או גורמים וסיכונים אשר אינם מצויים בשליטת החברה.

תיק הנכסים המניבים בתהליך בנייה

החברה רואה בגידול דרך ייזום ופיתוח של נכסים את הפוטנציאל הטוב ביותר לצמיחה ולהשאת רווחים בפעילות הליבה שלה בתחום הקניונים והמשרדים ובוחנת באופן תדיר הזדמנויות לביצוע פעילויות אלו.

במסגרת זו, מפתחת החברה (ביחד עם שותף) את פרויקט הדגל שלה, פרויקט LANDMARK, במתחם שרונה בתל אביב. בשנת 2017 החלה החברה בבניית הפרויקט ונכון למועד הדוח השלימה את בניית השלד של מגדל A (קומה 40) ואת השלד של מגדל B עד קומה 2. הפרויקט כולל זכויות בנייה ל-166 אלף מ"ר (ברוטו) מהם כ-140 אלף מ"ר משרדים, 7 אלפי מ"ר מסחר, 7.5 אלפי מ"ר מבני ציבור ו-11.5 אלף מ"ר (8,100 מ"ר לשיווק) מגורים (116 יח"ד). במהלך השנה חתמה החברה על חוזה ענק בפרויקט "Landmark" להשכרת שטח של כ-51,000 מ"ר ועוד חוזה על שטח של 5,500 מ"ר ובכך מגיע היקף החוזים החתומים לכ-86% משטח מגדל A אשר בנייתו צפויה להסתיים בסוף שנת 2023.

במקביל השלימה החברה את בניין C בפארק עופר כרמל והוא אוכלס ב-100%. בנוסף, ממשיכה החברה באכלוס בניינים C ו-D בפארק עופר East פתח תקווה ובשנת 2022 ועד מועד דוח זה התקשרה החברה בחוזה שכירות לגביי שטח של כ-14,300 מ"ר (שיעור אכלוס 64%).

להלן פרויקטים בשלבי בנייה ואכלוס שונים אשר צפויים להגדיל את היקף הכנסות ונכסי מליסרון:

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	שלב פיתוח	מועד סיום בנייה (טופס 4 בפועל / צפוי)	אומדן עלות לפרויקט (במיליוני ש"ח)	שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 31.12.22 (במיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (במיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה מלאה	NOI בפועל בתקופה
פרויקטים שהסתיימו ובתהליך אכלוס:										
פארק עופר East פתח תקווה – בניין C+D	74%	משרדים	33,500	אכלוס	הסתיים	246	387	24	27	4
עופר כרמל - בניין C	100%	משרדים	23,000	סיום אכלוס	הסתיים	199	323	53	24	1
פרויקטים בתהליך ביצוע:										
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2024	78	77	54	11	-
עופר הקריון – תוספת שדרת מסחר חוצות המפרץ	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2024	59	68	5	8	-
	50%	מסחר	19,000	בבנייה	2024	148	95	140	17	-
LANDMARK – תל אביב*	50%	משרדים	151,000	בבנייה	2023-2026	3,016	2,783	1,492	324	-
עופר נוף הגליל - בניין F	90.9%	משרדים	6,000	בבנייה	2024	50	14	47	5	-
חלק החברה			144,244			2,145	2,206	988	238	5

*עלות הקמת הפרויקט כוללת גם את עלות הקמת 116 הדירות בפרויקט, עם זאת ה-NOI, השטח והשווי אינם כוללים את הדירות בפרויקט, אשר מכירתן צפויה להניב כ-0.5 מיליארד ש"ח.

כפי שעולה מהטבלה לעיל, להערכת החברה שיעור התשואה הצפוי בייזום הינו כ-11% על עלות הפרויקטים.

הערכות החברה ביחס למועדי סיום הבנייה הצפויים לפרויקטים שבייזום ובפיתוח כמפורט בסעיף זה ובטבלה לעיל, אומדן עלות לכל פרויקט, עלות השלמת הבנייה המשוערת לכל פרויקט ושיעורי התשואה הצפויים לפרויקטים וצפי הכנסות ממכירת דירות (ככל שיימכרו) בפרויקט LANDMARK, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות (לרבות באופן מהותי) מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות לרבות סיבות שאינן בשליטת החברה ובכלל כך, שינויים בעלויות הבנייה של הפרויקטים, שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם, משך הזמן שיידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים, שינויים במחירי הדירות, שינויים באסטרטגיית החברה בקשר עם ייעוד הדירות למכירה בפרויקט LANDMARK וכן בשל השפעות מגפת הקורונה. וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים

בבעלות החברה עוד מספר קרקעות ופרויקטים שנמצאים בשלבי תכנון לשינוי תב"ע או הוצאת היתר בנייה, בעירוב שימושים ושילוב של דיור, מסחר, משרדים, דיור להשכרה ומלונאות. להלן פירוט הפרויקטים (במיליוני ש"ח):

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	סטטוס	מועד התחלת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי	שווי נטו ליום 31.12.22	אומדן עלות לפרויקט	אומדן NOI בתפוסה מלאה
עופר רחובות	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת לפני קבלת היתר	2023	2025	34	105-115	9-11
נרנד באר שבע	100%	משרדים ומרפאות	14,000	התקבל היתר, בהכנות להתחלת בנייה	2023	2025	11	115-120	10-12
עופר השרון	100%	מסחר ומשרדים	7,000	תב"ע מאושרת, לפני קבלת היתר	2023	2027	43	65-70	7-9
עופר נוף הגליל	91%	מסחר	21,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר הריסה	2023	2025	55	300-310	24-26
עופר יבנה	70%	מסחר ומשרדים	24,300	התקבל היתר, בהכנות להתחלת בנייה	2023	2026	67	380-390	28-30
עופר כרמל	100%	משרדים	18,000	תב"ע מאושרת	2024	2026	36	195-205	16-18
עופר פתח תקווה	100%	משרדים ומלונאות	24,000	תב"ע מאושרת	2024	2026	33	220-230	21-23
עופר יקנעם	100%	משרדים	40,000	תב"ע בתהליך	2024	2027	-	390-400	27-29
עופר אדומים	100%	משרדים ומסחר	14,800	תב"ע מאושרת	2024	2026	9	135-145	12-14
קרקע בתל אביב*	100%	משרדים	17,500	תב"ע מאושרת	2025	2028	298	700-710	56-60
חלק החברה			182,400				561	2,464-2,550	199-221
עופר באר שבע**	100%	מגורים (297 יחידות)	35,000	תב"ע מאושרת, בתכנון לפני הגשה להיתר	2023	2026	58	360-370	15-17
עופר השרון**	100%	מגורים (92 יחידות)	15,500	תב"ע מאושרת, לפני קבלת היתר	2023	2027	46	165-170	6-8
חלק החברה			50,500				104	525-540	21-25
סה"כ חלק החברה			232,900				665	2,989-3,090	220-246
פרויקטים שמועד הקמתם והאומדנים בנינם טרם נקבעו:									
עופר רמת אביב	100%	מסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה	90,000	תב"ע בתהליך	טרם נקבע		73	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר נרנד חיפה	100%	מלונאות	6,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע		5	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר הקריון	100%	משרדים	23,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע		42	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר פתח תקווה	100%	מסחר	7,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע		-	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר כרמל	100%	משרדים ותעסוקה	23,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע		22	טרם נקבע	טרם נקבע
נוף הגליל	91%	משרדים ותעסוקה	16,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע		19	טרם נקבע	טרם נקבע
חוצות המפרץ	50%	לוגיסטיקה ומשרדים	100,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע		296	טרם נקבע	טרם נקבע
קרקע באזור צומת כנות*	100%	לוגיסטיקה	20,000	תב"ע בתהליך	טרם נקבע		31	טרם נקבע	טרם נקבע
קרקע בעופר כרמל	100%	משרדים ותעסוקה	16,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע		16	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר כרמל	100%	חוות שרתים	18,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע		17	טרם נקבע	טרם נקבע
חלק החברה			267,600				371		
סה"כ חלק החברה (בכלל הנכסים)			500,500				1,036		

הערכות החברה ביחס לפיתוח עתידי של נכסי החברה (מועדי סיום הבנייה הצפויים לפרויקטים, אומדן עלות לכל פרויקט, עלות השלמת הבנייה המשוערת לכל פרויקט ושיעורי התשואה הצפויים לפרויקטים) כמפורט בטבלה, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות (לרבות באופן מהותי) מההערכות המפורטות בטבלה לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות שאינן בשליטת החברה ובכללן כן, שינויים בעלויות הבנייה של הפרויקטים, שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם, משך הזמן שידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים וכן בשל השפעות מגיפת הקורונה. וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

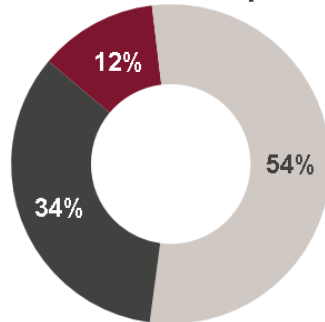
* השלמת הרכישה בוצעה לאחר תאריך המאזן. ליום 31 בדצמבר, 2022, היתרה בספרים משקפת את הסכום אותו שילמה החברה עד לאותו מועד. בקרקע קיימת תב"ע מאושרת לבנייה של 17,500 מ"ר למשרדים, בעוד החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה ל-25,500 מ"ר. אומדני העלות וה-NOI מניחים כי זכויות הבנייה יגדלו בהתאם.

** החברה מייעדת את המגורים להשכרה.

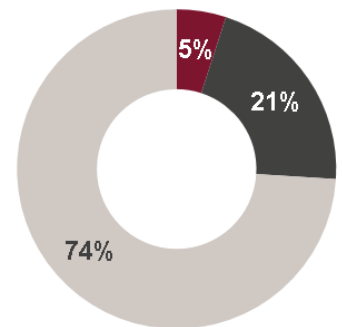
חלוקה לתחומי פעילות עיקריים של החברה לפי NOI כיום ו-NOI לאחר השלמת הייזום הקיים לטווח הבינוני ושקלול פעילות אביב ייזום

לעניין דיווח החברה על מגזרי פעילות ראו ביאור 35 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022. לאחר סיום הפיתוח והאכלוס של הפרויקטים הנמצאים כיום בייזום והפיתוח העתידי הכלול מעלה (לא כולל פרויקטים שמועד הקמתם טרם נקבע) משקל תחומי הפעילות של החברה (על-פי NOI קיים וצפוי) יהיה כדלקמן:

משקל תחומי פעילות לאחר אכלוס מלא של פרויקטים בייזום לטווח בינוני ושקלול פעילות אביב ייזום



משקל תחומי פעילות כיום



אחר משדרים מסחר

- משדרים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם נכללים בתחום המשרדים
- תחום פעילות אחר מתייחס כיום למבנים המושכרים לשוכר יחיד ובעתיד גם לתחום דיור להשכרה וחלק החברה באביב ייזום
- חלק החברה באביב ייזום נלקח לפי ממוצע הרווח הגולמי הצפוי בשנים 2025-2031



הערכות החברה בדבר משקל תחומי הפעילות של החברה (על-פי NOI קיים וצפוי ושקלול פעילות אביב ייזום) מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968, אשר מבוססות, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה אודות פעילויותיה השונות, לרבות אודות מועדי סיום פיתוח ואכלוס של פרויקטים של אביב ייזום הנמצאים כיום בייזום ופיתוח עתידי. הערכות החברה ותכנוניותיה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או שאינם בשליטת החברה, ובכללם, בין היתר, שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שידרש לאישור תכניות בינוי לביצוע, שינויים בעלויות בנייה ו/או לוחות זמנים של פרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם, הצלחת שיתוף הפעולה בניהול המשותף של אביב ייזום ויכולת החברה להביא לפיתוח אפקטיבי של אביב ייזום ביחד עם קבוצת אביב, סביבה כלכלית וגיאופוליטית משתנה, שינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות מטעמה, יכולתה של אביב ייזום להשלים את פרויקטי ההתחדשות העירונית במועדים ובהיקפים החזויים והשגת ההסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בפרויקטים הנ"ל ו/או גורמים וסיכונים הכרוכים בפעילות החברה ו/או אביב ייזום אשר אינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות.

דגשים עיקריים

ניהול פיננסי

מתחילת שנת 2021 ועד למועד פרסום דוח זה גייסה החברה אגרות חוב וחוב בנקאי ומוסדי בסך של כ-3 מיליארד ש"ח. לחברה קיימת גמישות פיננסית בגיוס חוב בתנאים טובים ובמח"מ ארוך שהוכיחה את עצמה גם בתקופת מגיפת הקורונה, המסייעת לה להמשיך ייזום, השבחה ופיתוח פרויקטים נוספים וניצול הזדמנויות עסקיות לצד כניסה לתחומי פעילות חדשים.

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

1. שימור יתרות נזילות מספקות.
2. הארכת מח"מ החוב.
3. שימור נתוני מאזן חזקים ויציבים.
4. שמירה על דירוג גבוה.
5. הוזלת עלויות המימון.

תמהיל חוב החברה כולל: סדרות אגרות חוב ציבוריות סחירות, הלוואות פרטיות מגופים מוסדיים, הלוואות ומסגרות אשראי ממקורות בנקאיים וניירות ערך מסחריים.

המינוף הפיננסי של החברה

הקטנת המינוף בשנים האחרונות תרמה להקטנת הסיכונים של החברה לצד שמירה על רמת מינוף שמאפשרת פיתוח עסקי ושיפור התשואה על ההון.

לדעת החברה, למועד הדוח יעד המינוף (LTV) הנכון לחברה הוא כ-50%. שיעור המינוף הנוכחי (ליום 31 בדצמבר, 2022) של החברה עומד על כ-42.8%, ירידה של 1% בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2021.

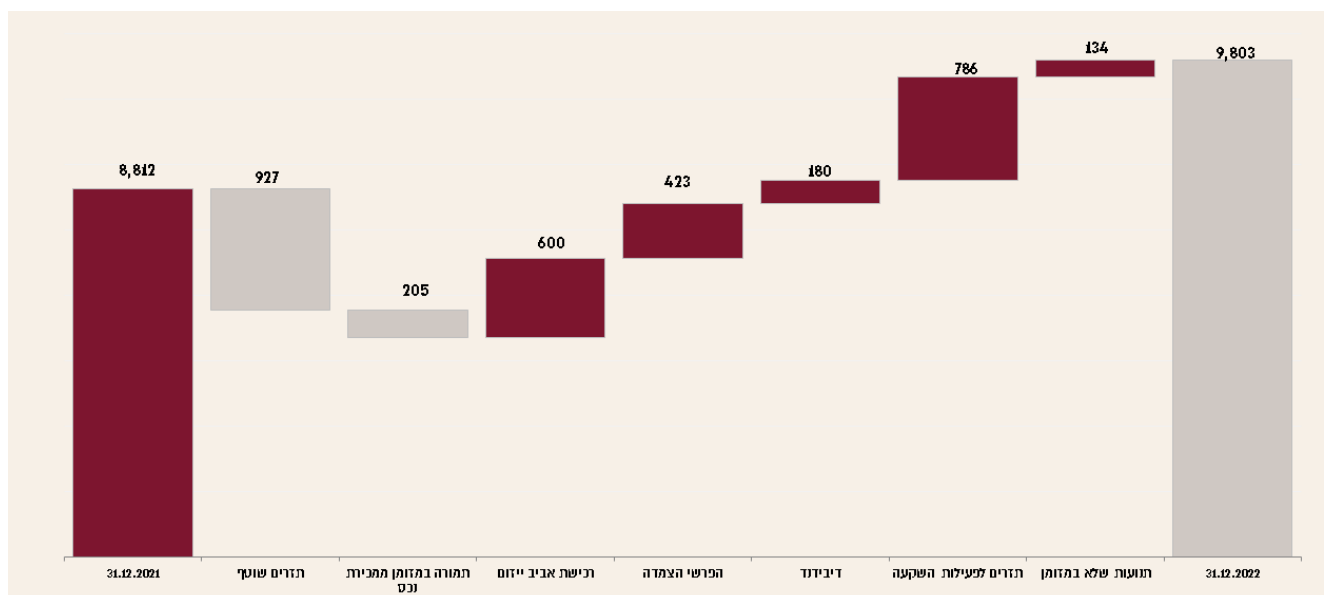
אתגרים פיננסיים

במהלך השנים האחרונות הצליחה החברה להקטין את עלויות המימון תוך כדי הארכת מח"מ החוב. בסביבת השוק הנוכחית, לאור עליית הריבית יכולת החברה להקטין את עלויות המימון הצטמצמה משמעותית.

נכון למועד הדוח, במהלך השנה הקרובה (עד ליום 31 בדצמבר, 2023) על החברה לפרוע חוב בסך של כ-1.18 מיליארד ש"ח (קרן וריבית). נכון ליום 31 בדצמבר, 2022, לחברה יתרת מזומנים ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מיידי בסך של כ-0.9 מיליארד ש"ח, וכן מסגרות בנקאיות מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף של 400 מיליון ש"ח (500 מיליון ש"ח למועד פרסום דוח זה).

השינוי בחוב הפיננסי נטו (מאוחד מורחב)

ליום 31 בדצמבר, 2022, יתרת החוב נטו הינה כ-9.8 מיליארד ש"ח

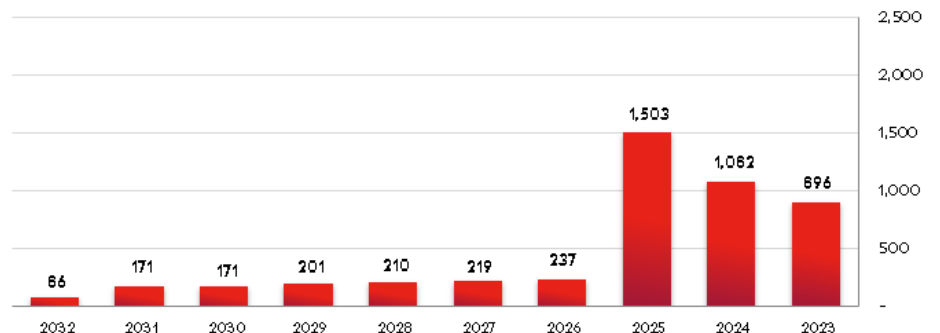


יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)											מח"מ	מהות	מקור המימון
סך יתרת ע.ג. צמודה 31.12.2022	2031 ואילך	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	ריבית צמודה אפקטיבית משוקללת			
642	-	-	-	-	-	-	-	642	-	5.10%	1.13	בנקא	בנקאי
14	-	-	-	-	-	-	-	7	7	6.29%	0.88	אחר	
585	330	30	30	30	30	30	30	44	31	1.97%	6.5	מקבץ הלוואות	מוסדי
148	-	-	-	-	-	-	-	-	148	3.81%	0.76	סדרה ו'	ציבורי
1,498	-	-	-	-	-	-	1,428	35	35	1.91%	2.38	סדרה י'	
1,414	-	-	-	-	-	-	1,348	33	33	2.51%	2.36	סדרה י"א	
139	-	-	-	-	-	-	-	-	139	5.18%	0.41	סדרה י"ג	
1,356	-	-	-	-	-	1,263	31	31	31	1.49%	3.10	סדרה י"ד	
930	-	-	-	-	-	-	-	695	235	3.50%	1.69	סדרה ט"ו ¹	
809	-	-	-	-	737	18	18	18	18	2.00%	3.86	סדרה ט"ז	
1,226	211	141	141	141	141	141	28	141	141	1.09%	4.46	סדרה י"ז	
411	-	-	-	366	9	9	9	9	9	0.79%	5.06	סדרה י"ח	
442	-	-	388	9	9	9	9	9	9	1.57%	5.74	סדרה י"ט	
1,434	-	1,164	30	30	30	30	30	60	60	0.79%	6.53	סדרה כ'	
99	-	-	-	-	-	-	-	-	99	3.75%	0.81	סדרה 3	נע"מ
11,147	541	1,335	589	576	956	1,500	2,931	1,724	995	2.05%	3.59	סך פירעונות	
6,273	Ⓒ285	Ⓒ1,164	Ⓔ388	Ⓒ366	Ⓔ737	Ⓓ1,263	Ⓒ1,428	Ⓔ642	-	מתוכו פירעון "בלון" מובטח בשעבוד			
	1,100	1,817	-	692	1,292	1,901	2,523	2,751	-	שווי הנכס המשועבד			
	26%	64%	-	53%	57%	66%	Ⓒ72%	23%	-	שיעור LTV הנכס המשועבד			
4,775	256	171	201	210	219	237	1,503	1,082	896	קצב פירעונות קרן שוטפים שנתיים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד וניירות ערך מסחריים			

(*) השימוש בהנפקת ניירות הערך המסחריים ו/או ניצול מסגרות אשראי מחייבות נעשה בטווחים קצרים כמענה ביניים עד לגיוס ציבורי או נטילת הלוואות. ככאלו לא נכללו בחישובי המח"מ והריבית האפקטיבית של כלל החוב הפיננסי ברוטו של החברה וכן לא נכללו במניין קצב הפירעונות השוטפים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד.

בעת פירעונות ה"בלון" באפשרות החברה לבחון לשחרר את הנכס משעבוד או למחזר את החוב כנגד שעבודו מחדש.

קצב פרעונות קרן שוטפים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד



מרכיב המימון הוא אחד הגורמים העיקריים להצלחת החברה. באמצעות גיוון מקורות המימון ושמירה על נזילות גבוהה החברה יכולה להמשיך בתנופת הפיתוח שלה.

1. הלוואה מבנק ואג"ח סדרה ט"ו אינן צמודות למדד.
2. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר רמת אביב.
3. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר הקריון.
4. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר הקניון הגדול פתח תקווה.
5. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר גרנד באר שבע.
6. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד חלק החברה במתחם העודפים חוצות המפרץ.
7. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד בשעבוד שני בדרגה עופר הקריון.
8. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר גרנד חיפה.
9. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו עופר בילו סנטר ומניות חברת אזו-ריט בילו סנטר המחזיקה בנכס.
10. שיעור ה-LTV המחושב כולל רכיבי "בלון" המובטחים בשעבוד שני בדרגה על קניון עופר הקריון הנפרעים בשנת 2029.

עלות החוב הכוללת (Total Blended Cost Of Debt)

להלן מובא פירוט עלות החוב האפקטיבית המשוקללת (ריבית ריאלית הנזקפת ברווח והפסד) ועלות החוב הנקובה (הריבית התזרימית המשולמת על החוב) ליום תאריך הדוחות ולכל שנה ועל-פני תקופת פירעון ההתחייבויות הפיננסיות של מליסרון בגין אותה שנה.

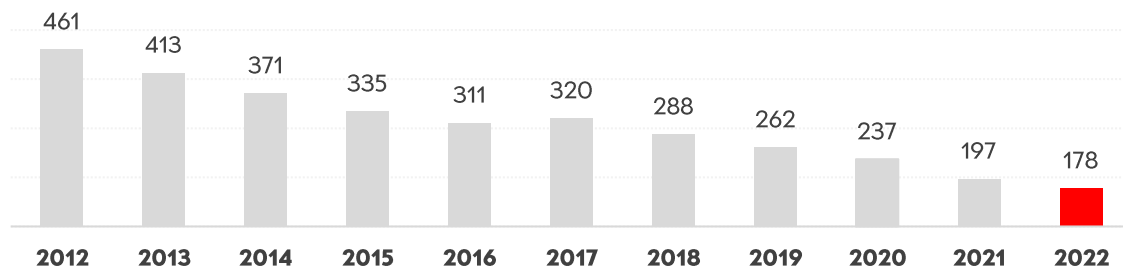
יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)									
ס"כ	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ואילך	סה"כ
סך פירעונות חוב	896	1,724	2,931	1,500	956	576	589	1,876	*11,048
ריבית אפקטיבית (ריאלית)	2.98%	3.67%	2.16%	1.45%	1.81%	0.93%	1.43%	1.19%	2.05%
ריבית נקובה (תזרימית)	3.42%	3.74%	2.0%	2.11%	2.23%	1.10%	1.59%	1.47%	2.18%
חיסכון צפוי בריבית**	-	13							
(בראייה שנתית)									

*לא כולל ניירות ערך מסחריים.

** לפי תשואה לפדיון של אג"ח (סדרה כ') מובטחת ליום 9 במרץ, 2023.

ניתן לראות כי למרות עליית הריבית בארץ ובעולם, הריבית האפקטיבית המשוקללת של פירעונות החוב של החברה בתקופה 2023 ו-2024 (המסתכמים בכ-2.6 מיליארד ש"ח) הינה בשיעור של 3.43%, זאת לעומת התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום לפי 2.89% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ') – מובטחת בשעבוד ראשון בדרגה), מח"מ כ-6.5 שנים) ושל אג"חים לא מובטחים של כ-2.99% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה י"ז), מח"מ כ-4.6 שנים), לכן להערכת החברה עדיין צפוי לה בשנת 2024 חיסכון מסוים בהוצאות המימון. ככל ששיעור הריבית ארוכת הטווח ימשיך לעלות ותשואות אגרות החוב יעלו בהתאמה, עלולה החברה שלא להנות מחיסכון זה בהוצאות המימון ואף לרשום עלייה בהן. עם זאת מאמינה החברה, כי לא תהיה בעלייה זו כדי לערער את יציבותה הפיננסית. יובהר כי הערכות החברה בדבר השפעות עליית הריבית, לרבות הערכת החברה בדבר צפי חיסכון בהוצאות המימון, וכן ההשפעות על הוצאות המימון של החברה בתרחישי עליית ריבית ותשואות אגרות החוב ולרבות מהותיות ההשפעה על החברה ויציבותה הפיננסית, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך התשכ"ח - 1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, או שהם עשויים להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות כאמור בסעיפים 6 (סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה) ו-31 (דיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה) לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2022.

ריבית ריאלית על החוב הפיננסי במהלך השנים (חלק מליסרון)*

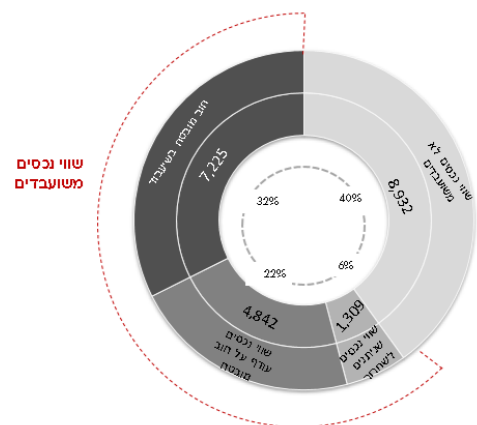


* בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות.

פילוח שווי הנכסים המשועבד (חלק הבעלים)

לחברה נכסים בשווי של כ-8.9 מיליארד ש"ח אשר אינם משועבדים כלל וכן נכסים משועבדים בשווי של כ-1.3 מיליארד ש"ח שלגביהם ניתנו מסגרות אשראי אשר ליום המאזן אינן מנוצלות ולפיכך ניתנים לשחרור משעבוד.

בנכסים המשועבדים קיים פוטנציאל להרחבת החוב שכן יחס שווי הבטוחה על החוב המובטח הינו בממוצע כ-60% בעוד שניתן להגדילו לעד 70%-80%.



שיעור החוב על נכסי החברה: LTV (Loan To Value)

31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
במיליוני ש"ח					
10,282	10,746	10,744	11,934	11,198	סך חוב פיננסי (מאוחד)
105	96	-	-	-	בתוספת חלק החברה בחוב חברות אקוויטי
(279)	(91)	(83)	(63)	(49)	בנטרול חלק המיעוט בחוב המאוחד
(92)	(137)	(82)	(101)	(38)	בנטרול הפרשים חשבונאיים
10,016	10,614	10,579	11,770	11,111	סך חוב פיננסי לפירעון (מאוחד מורחב)
					בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב)
(247)	(994)	(970)	(1,065)	(554)	מזומנים
-	-	-	(1,116)	-	פקדון בנאמנות בגין פרעון אג"ח ח'
(279)	(315)	(326)	(355)	(325)	נכסים פיננסיים סחירים
(405)	(397)	(391)	(422)	(429)	נכסים פיננסיים מגובים שיעבוד
					סך חלק התאגיד:
9,085	8,908	8,892	8,812	9,803	בכוב הפיננסי נטו(*)
17,127	19,017	18,547	20,356	22,306	נדל"ן להשקעה, מלאי מקרקעין בפיתוח והשקעה באביב ייזום
-	-	-	-	603	נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין בפיתוח (מאוחד מורחב) (**)
17,127	19,017	18,547	20,356	22,909	השקעה באביב ייזום (***)
53.0%	46.8%	47.9%	43.3%	42.8%	סך הכל נכסים
					יחס LTV (Loan To Value)

(*) החוב הפיננסי המוצג בטבלה הנ"ל הינו בנטרול הפרשים חשבונאיים שכלולים ביתרות החוב הפיננסי במאזן החברה.
 (**) הנדל"ן להשקעה המוצג בטבלה כולל את "מלאי המקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה".
 (***) ההשקעה באביב ייזום מוצגת בהתאם לרישום בספרים ולא הופרדה לפי הרכיבים השונים בטבלה.

השינויים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת

43.3%	שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר, 2021
(4.4%)	תזרים מפעילות שוטפת לתקופה המדווחת
(0.6%)	מכירת נכס
(2.5%)	שערוך נדל"ן להשקעה
2.4%	השקעות בנדל"ן להשקעה
1.6%	השקעה באביב ייזום
2.1%	גידול בערך ההתחייבותי בגין שינוי בשיעור המדד
0.9%	דיבידנד ששולם
42.8%	שיעור LTV מחושב ליום 31 בדצמבר, 2022

הסבר לשינויים ברמת ה-LTV במהלך התקופה:

תזרים מזומנים שוטף שייצרה החברה במהלך תקופת הדיווח בסך של 927 מיליון ש"ח, שערוך נדל"ן להשקעה בסך של 1,224 מיליון ש"ח ומכירת נכס אשר קוזזו על ידי עליית המדד בשיעור של 5.28% שהביאה לגידול של 423 מיליון ש"ח ביתרת החוב הפיננסי, השקעות בנדל"ן בהשקעה, רכישת אביב ייזום ודיבידנד ששולם.

דירוג אשראי

בחודש פברואר, 2022, אושרר דירוג המנפיק של החברה ללא שינוי, כך שדירוג החברה הינו: 'ilAA-Stable'. במקביל הועלה דירוג סדרות האג"ח הלא מובטחות של החברה כך שהוא זהה לדירוג סדרות האג"ח המובטחות: 'ilAA'.
 בחודש פברואר, 2023, אושרר דירוג המנפיק ודירוג סדרות האג"ח המובטחות והלא מובטחות של החברה.

סקירה של מדדי הביצוע שלנו

(Net Operating Income) NOI

להערכת החברה נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. בנוסף משמש ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת נכס, וזאת כאשר סך ה-NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפת לצורך שמירה על הקיים. מודגש בזאת כי ה-NOI:

- אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- אינו משקף מזומנים למימון כל תזרימי המזומנים של החברה כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.
- אינו מהווה תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של מליסרון.
- מתייחס לכלל הנכסים, כולל נכסים בשליטה משותפת הכלולים בדוחות הכספיים על בסיס אקוויטי.

להלן התפתחות ה-NOI השנתי והרבעוני (במיליוני ש"ח):

שינוי מול שנה קודמת	2021	2022	רבעון 4 2021	רבעון 4 2022	
18%	1,078	1,270	296	329	NOI (SP) לתקופה
-	-	5	-	2	NOI מנכסים חדשים שנבנו
18%	1,078	1,275	296	331	סך NOI לתקופה
(44)	(44)	(51)	(11)	(13)	חלק המיעוט ב-NOI לתקופה
18%	1,034	1,224	285	318	חלק הבעלים ב-NOI לתקופה

חלק הבעלים ב-NOI בשנת 2022 הסתכם ב-1,224 מיליון ש"ח, גידול של כ-18% ביחס לאשתקד. שנה שעברה העניקה החברה לשוכרים הקלות קורונה בסך של 104 מיליון ש"ח, כמו כן נרשם גידול ב-NOI כתוצאה מחתימה על חוזים חדשים תוך עלייה בדמי השכירות בסך של 46 מיליון ש"ח ועליית המדד בסך של 40 מיליון ש"ח.

חלק הבעלים ב-NOI לרבעון הרביעי בשנת 2022 הסתכם ב-318 מיליון ש"ח, גידול של כ-12% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. נרשם גידול ב-NOI כתוצאה מחתימה על חוזים חדשים תוך עלייה בדמי השכירות ועליית המדד בסך של 30 מיליון ש"ח, גידול בגין נכסים חדשים שנבנו בסך של 2 מיליון ש"ח והקלות קורונה בסך של כ-2 מיליון ש"ח שהעניקה החברה לשוכרים ברבעון המקביל אשתקד.

להלן התפתחות ה-NOI הרבעוני (במיליוני ש"ח):

רבעון 4 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	רבעון 4 2022	
296	304	315	322	329	NOI מנכסים קיימים (Same Property)
-	-	1	2	2	NOI מנכסים חדשים שנבנו
(11)	(12)	(13)	(13)	(13)	חלק המיעוט ב-NOI
285	292	303	311	318	סך NOI חלק הבעלים

להלן טבלת התאמה בין ה-NOI לתקופת הדוח לבין הרווח הגולמי המוצג בדוחות הכספיים (במיליוני ש"ח):

1-12 2021	1-12 2022	
1,034	1,224	סך NOI חלק הבעלים
44	51	חלק המיעוט ב-NOI
(27)	(35)	חלק חברות בשיטת השווי המאזני ב-NOI ואחרים
1,051	1,240	רווח גולמי המוצג הדוחות הכספיים

FFO (Funds From Operations)

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה-FFO (Funds From Operations). מדד זה מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד פורסם ע"י NAREIT (ארגון חברות ה-REIT בארה"ב) וכהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן והכנסות/הוצאות חד פעמיות, ובתוספת פחת. החברה סבורה, כי בנוסף לאמור לעיל, יש לנטרל מחישוב ה-FFO, גם את הוצאות המיסים הנדחים בגין שנים קודמות ואת הוצאות/הכנסות המימון בגין ההצמדה למדד של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים.

יש להדגיש, כי מדד ה-FFO אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח, על פי כללי חשבונאות מקובלים.

החברה מוצאת לנכון לנתח את המרכיבים הבונים את רווחי ה-FFO (Top-down) לצורך הגברת השקיפות והעמקת ההבנה ממה מושפע מדד ה-FFO. לפרטים אודות מדד ה-FFO בהתאם להנחיית רשות לניירות ערך העומד על סך 491 מיליון ש"ח ראו סעיף 1 לנספח א' בדוח זה.

ה-FFO (נישת הנהלה) לשנת 2022 הסתכם ב-887 מיליון ש"ח (קצב שנתי של 904 מיליון ש"ח על-פי הרבעון הרביעי של 2022) לעומת 723 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2021, גידול של כ-23% שנובע בעיקר מ:

גידול ב-NOI חלק הבעלים בסך 190 מיליון ש"ח, קיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך 19 מיליון ש"ח המקוזז מגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק, מנטרל הפסד מפעילות אחרת בסך 18 מיליון ש"ח, והוצאות מס (כולל נטרול השפעת המדד) בסך 27 מיליון ש"ח.

מיליוני ש"ח	2022	2021	2020	2019
סך NOI חלק הבעלים	1,224	1,034	779	1,096
בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות:				
הנהלה וכלליות (מנטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)	(65)	(51)	(53)	(55)
הוצאות שיווק ומיתוג	(18)	(7)	(7)	(5)
נטרול הפסד מפעילות אחרת	11	4	-	-
הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי	(175)	(191)	(228)	(251)
בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות	(3)	(6)	(9)	(11)
הוצאות מיסים שוטפים	(60)	(39)	(28)	(54)
בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים (*)	(27)	(21)	7	(3)
סך FFO ריאלי מייצג לפי נישת הנהלה	887	723	461	717
שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה	+5.3%	+2.4%	-0.6%	+0.3%

ה-FFO ברבעון הרביעי לשנת 2022 הסתכם ב-226 מיליון ש"ח (קצב שנתי של 904 מיליון ש"ח) לעומת 203 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2021, גידול של כ-11% שנובע בעיקר מ:

גידול ב-NOI חלק הבעלים בסך 33 מיליון ש"ח המקוזז מגידול בהוצאות ריבית ריאלית בסך 3 מיליון ש"ח, גידול בהוצאות הנהלה וכלליות בסך 3 מיליון ש"ח מקוזז מגידול בהוצאות מיסים שוטפים (בנטרול השפעת המדד) בסך 3 מיליון ש"ח.

במיליוני ש"ח	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021
FFO ריאלי מייצג לפי נישת הנהלה	226	228	221	212	203

(*) בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון מהשינוי המדד (כ-85% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד), אשר גורם לגידול/קיטון בהפרשות למיסים שוטפים. השפעת המדד על המיסים השוטפים הינה אירוע עיתי אשר צפוי להתהפך ולכן החברה נוהגת להציג את מדד ה-FFO בנטרול השפעה זו.

CAPEX (Capital Expenditure)

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה-CAPEX (Capital Expenditure). מדד זה מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד כהגדרתו, מבטא את העלויות ההוניות שהחברה עושה בהן שימוש לצורך רכישה או שדרוג של ציוד ומערכות תפעוליות ונכסים מניבים. עלויות אלה אינן כוללות הוצאות בגין תחזוקת הנכסים והמערכות התפעוליות שכן נרשמות כחלק מה-NOI.

עלויות Capex כוללות:

- עלויות שהוצאתן תאריך ותשפר את אורך חיי הנכס ו/או המערכות התפעוליות
- רכישה חדשה של מערכות וציוד הכרחי לתפעול התקין של הנכס
- ביצוע שיפוצים או הרחבות למבנה מניב קיים
- התאמות למושכר

ה-CAPEX (חלק החברה) במהלך שנת 2022 הסתכם ב-58 מיליון ש"ח (0.3% משווי הנכסים), מתוכם 49 מיליון ש"ח מיוחסים לשימוש המסחר ו-9 מיליון ש"ח מיוחסים לשימוש המשרדים:

הערות	לשנת 2022	
	708	תזרים ששימש להשקעות בנדל"ן להשקעה (מאוחד)
	5	בתוספת השקעות נדל"ן בחברה כלולה
	(12)	בנטרול השתתפות המיעוט בהשקעות
	701	תזרים ששימש להשקעות בנדל"ן להשקעה (מאוחד מורחב)
		<u>בנטרול:</u>
		התקדמות השקעות בפרויקטי נדל"ן בהקמה
כולל בעיקר את: שרונה, בניינים C ו-D בפארק עופר פ"ת	337	
East, בניין C בעופר כרמל.		
כולל: לינקולן, יבנה, צומת כנות וקרקע ליד עופר כרמל.	161	קרקעות שנרכשו
	60	היטלי השבחה והיטלי פיתוח ששולמו
ההרחבות שנעשו בנכסים מניבים כוללות בין השאר את		הרחבות ושדרוגים שבוצעו בנכסים מניבים קיימים
שיפוץ קניון עופר רמת אביב, שינוי התמהיל העמוק בקניון	82	שבגינם תחול תוספת NOI
עופר הקריון, שדרוג חניון בעופר בילו סנטר ועוד.		
החברה מיישמת את IFRS-16 לפיו מתוך הכנסות החברה		השתתפות בהתאמות השוכרים כתמריץ בהתאם
מנוכה, בקו ישר על פני תקופת השכירות, חלק מההשקעות	3	ליישום IFRS-16
שניתן לשוכרים המוגדר כתמריץ.		
	58	סך CAPEX – חלק החברה
	9	מיוחס לשימוש המשרדים
	49	מיוחס לשימוש המסחר

שיעור הון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור הון משוקלל (Cap Rate) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של מליסרון ליום 31 בדצמבר, 2022:

חלק הבעלים (מאוחד מורחב)	(במיליוני ש"ח)
שווי נדל"ן להשקעה במאזן *	22,233
בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים	(258)
בניכוי שווי המיוחס לפרויקטים בהקמה וזכויות	(2,633)
שווי נטו המיוחס לנדל"ן מניב	19,342
תזרים NOI בפועל ב-Q4/2022	318
גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב-Q4/2022	1,272
תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב **	71
תזרים NOI צפוי מתוקנן ***	1,343
שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המיוחס לנדל"ן להשקעה ****	6.95%

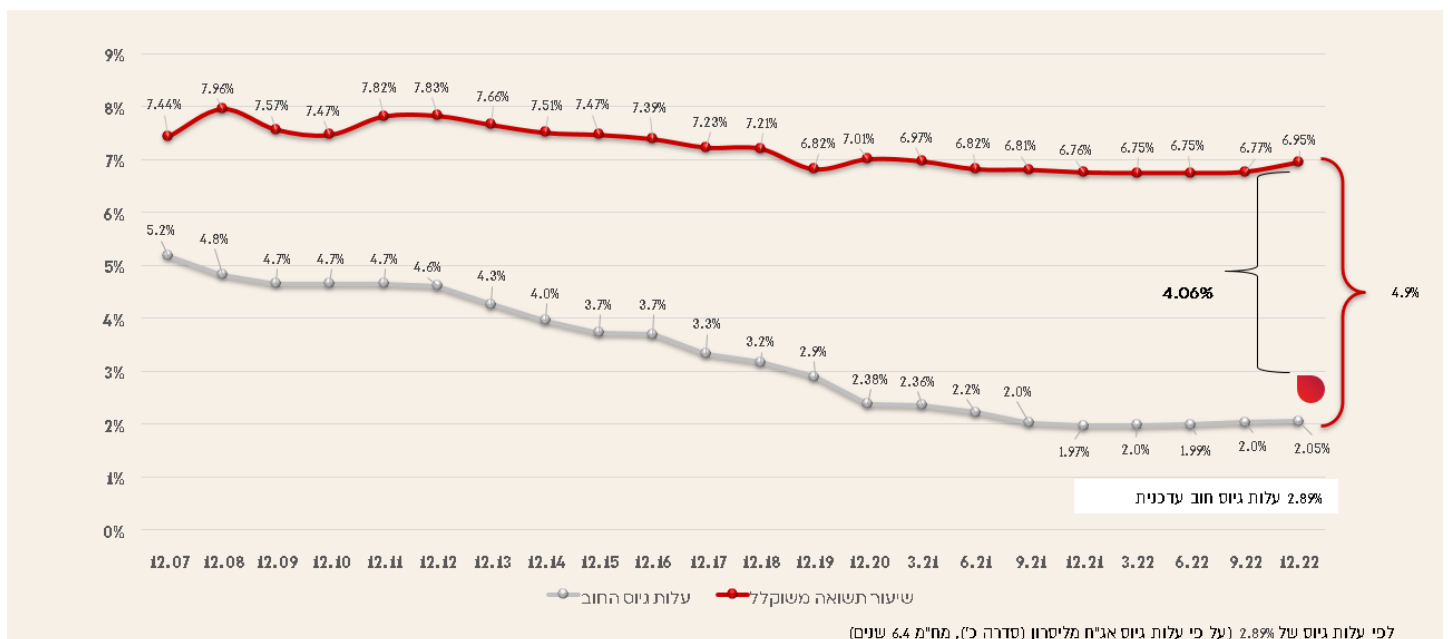
* כולל נכסים בחברות בשליטה משותפת המוצגות בדוחות הכספיים על בסיס אקוויטי.

** תוספת NOI מתייחסת לתוספות דמי שכירות על-פי חוזי שכירות חתומים ותרומה מלאה בגין הרחבות ופרויקטים בייזום שהושלמו בתקופה. תוספת NOI צפויה לא כוללת את ה-NOI הצפוי משטחים פנויים שטרם שוקו וה-NOI הצפוי מהשלמת פרויקטים בהקמה. כולל בעיקר: חוזים חתומים בגין שינוי תמהיל עמוק בקריון, חוזים חתומים בגין בניין C בעופר כרמל, חוזים חתומים בגין בניינים D ו-C בפארק עופר פתח-תקווה וגידולים צפויים בשנה הקרובה בגין חוזים חתומים.

*** NOI צפוי מתוקנן אינו מהווה תחזית של החברה לשנת 2023.

**** לגידול בשיעור ההון (CAP RATE) ברבעון ראה סעיף א' בפרק "התפתחויות עיקריות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה" בעמוד 36 בדוח דירקטוריון זה.

המרווח בין שיעור התשואה לעלות החוב המשוקללת של מליסרון על פני שנים:



ניתן לראות מהגרף לעיל כי המרווח בין שיעור התשואה המשוקלל על הנכסים המניבים לבין עלות החוב המשוקללת של החברה, גדל על פני השנים. בעוד שעלויות המימון המשוקללות של החברה על פני השנים ירדו באופן משמעותי, שיעור התשואה המשוקלל מהנכסים שומר על יציבות.

(*) יצוין כי 85% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד.

(**) התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום (על פי אג"ח סדרה כ' – מח"מ כ-6.40 שנים).

סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS על פיהם תוצאות הרווח לאחר מס של חברות בשליטה משותפת מוצגות בשורה אחת "כחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו" וההשקעות נטו בחברות אלו מוצגות במאזן בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. החברה מנתחת את ביצועיה העסקיים לפי חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות המנוהלות על ידי דהיינו, בהתבסס על איחוד חלקה היחסי בחברות בשליטה משותפת המוחזקות על ידיה (החל מהרבעון השלישי לשנת 2022 כולל 50% מאביב ייזום).

רווח והפסד (במיליוני ש"ח)		לשנת 2022		לשנת 2021	
מאוחד	מאוחד	מאוחד	מאוחד	מאוחד	מאוחד
(מבוקר)	(מבוקר)	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט
רווח גולמי מהשכרת נכסים	1,240	1,223	1,051	1,035	(16)
רווח גולמי ממכירת דירות ואחרות	-	10	-	-	-
סה"כ רווח גולמי	1,240	1,233	1,051	1,035	(16)
הוצאות הנהלה וכלליות	(76)	(81)	(61)	(62)	(1)
הוצאות פרסום, מכירה ושיווק	(18)	(24)	(7)	(7)	-
רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות	1,146	1,128	983	966	(17)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיתוף השווי המאזני, נטו	89	(89)	84	(1)	(85)
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	1,224	57	1,327	1,358	31
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(19)	(19)	3	3	-
רווח תפעולי לאחר הכנסות אחרות	2,440	(50)	2,397	2,326	(71)
הוצאות מימון, נטו	(639)	14	(397)	(387)	10
רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה	1,801	(36)	2,000	1,939	(61)
מיסים על ההכנסה	(359)	(15)	(459)	(466)	(7)
רווח לתקופה	1,442	(51)	1,541	1,473	(68)
חלק המיעוט ברווח	(51)	51	(68)	-	68
רווח לתקופה חלק הבעלים	1,391	-	1,473	1,473	-

הגידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים – בסך 198 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהקלות זמניות שניתנו לשוכרים בעת מגיפת הקורונה בתקופה המקבילה אשתקד בסך 104 מיליון ש"ח, מגידול בדמי השכירות בגין עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד בתקופה שתרמה 86 מיליון ש"ח וכן רווח ממכירת דירות (חלק החברה באביב ייזום בניכוי הפחתת הפרש מקורי שיוחס ברכישה).

הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק – בסך 36 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל הוצאות פרסום, מכירה ושיווק של גרופר ואביב ייזום (גרופר אוחדה לראשונה ב-30.06.2021 ואביב ייזום אוחדה באיחוד יחסי לראשונה ב-1.7.2022).

הקטון בעליית ערך שווי נדל"ן להשקעה – במהלך התקופה נרשמה עליית ערך בסך של 1,281 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה בסך 926 מיליון ש"ח, הגידול הריאלי ב-NOI של נכסים מסוימים והתקדמות השיווק והבנייה של פרויקטים בבנייה ובאכלוס מקוזז על ידי ההעלאה הזמנית בשיעור ההיוון שהקטינה את השערך בסך 536 מיליון ש"ח.

השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	במיליוני ש"ח
מיוחס ל- 1-12.2021	1,473
גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים ומכירת דירות	198
גידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק	(36)
קטון בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(77)
גידול בהוצאות אחרות	(21)
גידול בהוצאות מימון נטו	(238)
קטון בהוצאות מיסים על ההכנסה	92
מיוחס ל- 1-12.2022	1,391

הגידול בהוצאות המימון נטו – בסך 238 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל גידול בהפרשי הצמדה על חוב החברה כתוצאה מעליית המדד בתקופה בסך 218 מיליון ש"ח וקטון ברווח מניירות ערך ופקדונות בסך 56 מיליון ש"ח מקוזז על ידי קטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך 38 מיליון ש"ח.

הקטון בהוצאות מיסים על ההכנסה – בסך 92 מיליון ש"ח נובע בעיקר מקטון במיסים הנדחים בסך 100 מיליון ש"ח בעיקר עקב קטון בהיקף עליית שווי נכסי החברה, וכן מניצול נכסי מס נדחה שנרשמו בעבר, קטון בסעיף מיסים שנים קודמות (בתקופה מקבילה נרשמו בסעיף זה הוצאות בסך 51 מיליון ש"ח) מקוזז על ידי גידול בהוצאות מיסים שוטפים בסך 27 מיליון ש"ח בגין העלייה ברווחים השוטפים.

חשיפה לאינפלציה – כל הסכמי השכירות של החברה מול השוכרים צמודים למדד המחירים לצרכן וכ-85% מהלוואות החברה צמודות למדד זה. בעת עליית מדד המחירים לצרכן הכנסות החברה צפויות לגדול בשיעורים דומים, כאשר מנגד הוצאות המימון של החברה גדלות אף הן. הגידול בהכנסות מביא (בהתעלם מהשפעות אחרות) לגידול מקביל בשווי הנכסים, כאשר מנגד יתרת ההלוואות הצמודות למדד גדלה אף היא. בהתאם, להערכת החברה נכון למועד הדוח, ההגנה מאינפלציה המובנית בהסכמי השכירות כאמור, הינה יעילה ולפיכך החשיפה של החברה בנושא זה, אינה גבוהה.

יובהר כי הערכות החברה בדבר חשיפת החברה לאינפלציה, לרבות עקב ההגנה המובנית בהסכמי השכירות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, או שהם עשויים להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות כאמור בסעיפים 6 (סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה) ו-31 (דיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה) לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2022.



בניין J עופר כרמל - הדמיה

דוח דירקטוריון | עמוד 33

הסברים לשינויים מהותיים (במאחזד מורחב) במהלך השנה:
מיום 1.7.22 אוחדו באיחוד יחסי לראשונה 50% מאביב ייזום, אשר השפיעו על סעיפים רבים.

לקוחות - עיקר הגידול נובע מאיחוד לראשונה של אביב ייזום בסך 58 מיליון ש"ח.

מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה - עיקר הגידול נובע מאיחוד לראשונה של אביב ייזום בסך 212 מיליון ש"ח.

נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין - עיקר הגידול נובע מנכסים בלתי מוחשיים ומוניטין שנוצרו ברכישת אביב ייזום בסך של 220 מיליון ש"ח.

נדל"ן להשקעה - שווי הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר, 2022, הסתכם בכ-22.2 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון) גידול של 2.1

מיליארד ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2021. הגידול נובע בעיקר מעליית ערך בסך של 1,281 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה, הגידול הריאלי ב-NOI של נכסים מסוימים והתקדמות בשיווק ובבנייה של פרויקטים בבנייה, וכן מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך 548 מיליון ש"ח ומרכישת נכסים חדשים בסך של 161 מיליון ש"ח.

חוב פיננסי, נטו (חוב בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר) - החוב הפיננסי, נטו הסתכם ליום 31 בדצמבר, 2022, בכ-9.8 מיליארד ש"ח, גידול של 991 מיליון ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2021. הגידול נובע בעיקר מרכישת אביב ייזום, השקעה בנדל"ן קיים, רכישה של נדל"ן חדש ועליית המדד מקוזה על ידי גידול במזומנים שמקורם בתזרים שוטף ומתמורה ממימוש נדל"ן.

זכאים ויתרות זכות - עיקר הגידול נובע מאיחוד לראשונה של אביב ייזום בסך 35 מיליון ש"ח.

מקדמות מלקוחות ממכירת דירות - עיקר הגידול נובע מאיחוד לראשונה של אביב ייזום בסך 70 מיליון ש"ח.

עתודה למיסים נדחים - יתרת העתודה למיסים נדחים ליום 31 בדצמבר, 2022, הסתכמה בכ-3.3 מיליארד ש"ח (חלקה של החברה) גידול של 336 מיליון ש"ח לעומת יום 31 בדצמבר, 2021. הגידול נובע בעיקר ממיסים נדחים כתוצאה מעליית שווי נדל"ן להשקעה.

נדילות ומקורות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופה הסתכם ב-927 מיליון ש"ח לעומת 734 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מגידול ברווח התפעולי בסך של 163 מיליון ש"ח שנובע בעיקרו מהקלות שניתנו לשוכרים בגין מגיפת הקורונה בתקופה המקבילה אשתקד וכן מגידול בדמי השכירות בגין עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד, מקיטון בתשלומי ריבית, נטו של 45 מיליון ש"ח, מקוזה על ידי גידול בתשלומי מס, נטו של 19 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה הסתכם ב-1,183 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 543 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר השקעה באביב ייזום בסך של 600 מיליון ש"ח, השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 490 מיליון ש"ח, רכישת קרקעות בסך של 161 מיליון ש"ח, תשלום היטלי פיתוח, השבחה ומיסים בסך של 90 מיליון ש"ח, חייבים בגין נדל"ן להשקעה בסך של 50 מיליון ש"ח, השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך של 22 מיליון ש"ח מקוזה על ידי תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך של 205 מיליון ש"ח והחזר הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של 23 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כלל בעיקר השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 392 מיליון ש"ח, ביטול מכר (חלקי) של קניון נהריה בסך של 67 מיליון ש"ח, תשלום בגין מרכיב פיצוי בסך של 53 מיליון ש"ח, רכישת חברה שאוחדה לראשונה בסך של 42 מיליון ש"ח, השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך של 7 מיליון ש"ח ומתן הלוואות לזמן ארוך בסך 5 מיליון ש"ח מקוזה על ידי פרעון הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת המאזני בסך 18 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות המימון בתקופה הסתכם ב-259 מיליון ש"ח, לעומת תזרים ששימש לפעילות מימון בסך של 100 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרכיבים המהותיים של התזרים ששימש לפעילות המימון בתקופה המדווחת כוללים בעיקר פירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 915 מיליון ש"ח וחלוקת דיבידנד בסך של 180 מיליון ש"ח, מקוזה על ידי קבלת הלוואות מתאגידים פיננסיים אחרים והנפקת אגרות חוב בסך של 839 מיליון ש"ח. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבע מפעילות המימון בתקופה המקבילה אשתקד כוללים בעיקר פירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 697 מיליון ש"ח, פרעון הלוואות לזמן קצר בסך של 301 מיליון ש"ח ודיבידנד למיעוט בסך של 3 מיליון ש"ח בקיזוז תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב בסך 902 מיליון ש"ח (לא כולל הנפקת אג"ח (סדרה כ') בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח שגרשמה בפעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים).

לחברה גירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר, 2022 בסך של 526 מיליון ש"ח בהשוואה לגרעון בהון החוזר בסך של 325 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021. הגרעון נובע בעיקר מחלויות שוטפות של אגרות חוב ויתרת נע"מ בסך כ-99 מיליון ש"ח. להלן פירוט לגבי היקף הנדל"ן אשר אינו משועבד למועד הדוח:

היקף נדל"ן להשקעה לא משועבד	8.9 מיליארד ש"ח
שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה	40%
שיעור חוב מובטח לסך שווי נדל"ן להשקעה	32%
שיעור חוב מובטח לשווי נדל"ן להשקעה משועבד (יחס LTV בנכסים המשועבדים)*	60%

*בנוסף לחברה נדל"ן בשווי של כ-1.3 מיליארד ש"ח המשועבד כנגד מסגרות אשראי לא מנוצלות (כולל היתרה הנ"ל שיעור החוב המובטח הוא כ-53%).

לאור האמור לעיל ולאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות, בדגש על פירעון ההתחייבויות שהחברה נדרשת לפרוע במהלך השנתיים החל מיום 31 בדצמבר, 2022, מקורות האשראי ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות הקיימות לחברה, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת שהחברה מניבה ולאור שיעור שווי הנכסים הלא משועבד, סבור דירקטוריון החברה כי חרף העובדה שלחברה גירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר, 2022, בסך של 526 מיליון ש"ח (במאוחד), לא קיימת בעיית נזילות בחברה. כמו כן, להערכת דירקטוריון החברה לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן.

קבוצת לווים

החברה והחברות המוחזקות על ידיה עשויות להיות מוגבלות כתוצאה מ"הוראות ניהול בנקאי תקין" של הפיקוח על הבנקים, הכוללות, בין היתר, מגבלות על היקף ההלוואות שיכול בנק בישראל להעמיד ל"לווה בודד", ל"קבוצת לווים" אחת, ולששת הלווים ו"קבוצת הלווים" הגדולים של התאגיד הבנקאי (כהגדרת מונחים אלה בהוראות האמורות). החברה, החברות המוחזקות שלה ובעלת השליטה בחברה (לרבות, חלק מהתאגידים הקשורים אליהם ו/או לבני משפחתם במישרין או בעקיפין) הוגדרו כ"קבוצת לווים" אחת לעניין "הוראות ניהול בנקאי תקין".

בעקבות רכישת 50% מאביב ייזום, הצטרף היקף האשראי של החברה מתאגידים בנקאיים בישראל להיקף האשראי הכולל של "קבוצת הלווים" אשר החברה נמנתה עליה ובהתאם השפיע על היקף האשראי שהיה זמין לחברות "קבוצת הלווים" הנ"ל, מבנקים מסוימים בישראל או על יכולת החברה לבצע השקעות בחברות שנטלו אשראי מאותם בנקים. החברה פעלה ליישום הנדרש בהתאם לדרישות בנק ישראל לצורך הכרה בהפרדה בין החברה לבין חברות מסוימות אשר נכללו ב"קבוצת הלווים" הנ"ל, כך שנכון למועד הדוח הוכרה ההפרדה כאמור על ידי בנק ישראל, ובעקבות כך המגבלה על היקף האשראי הזמין לקבוצת הלווים של החברה אינה מגבילה את פעילות החברה באופן אפקטיבי נכון למועד הדוח.

א. עדכון הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2022:

ליום 31 בדצמבר, 2022, ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני. הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי השכירות. השינוי ב-NOI נבע בעיקר מעדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה ועדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד. כמו כן, עודכן השווי ההון של פרויקטים בבנייה, וזאת בעיקר בעקבות התקדמות בשיווקם (חתימה על חוזי השכירות). בנוסף, השמאים הביאו לידי ביטוי את סיכוני השוק (עליית הריבית, האינפלציה והסיכון לכניסה למיתון) בעת הזאת על-ידי העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג לתקופה קצובה עד לחזרה צפויה לפעילות רגילה, השקולה להעלאה של שיעור ההיוון הבסיסי להכנסות משכר דירה במסחר של כ-0.25%.

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לשנת 2022, עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 1,190 מיליון ש"ח.

ב. מימוש נדל"ן להשקעה:

במהלך תקופת הדוח השלימה חברה בת בבעלות מלאה של החברה את עסקת מכירת זכויותיה בקניון "עופר לב אשדוד" (למעט זכויותיה במקבצי הדיור במקרקעין), בתמורה לסכום של 237 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, לפרטים נוספים ראו ביאור 34 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.

ג. רכישת מקרקעין:

1. באפריל, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה מקרקעין בשטח של כ-9 דונם, הממוקמים בסמיכות לפארק עופר כרמל אשר ישמשו להרחבת הפארק, תמורת 36 מיליון ש"ח.
2. ביוני, 2022, התקשרה החברה עם חברת מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ בהסכם רכישה ושותפות לקידום הייזום, התכנון והביצוע במשותף של פרויקט להקמת מרכז מסחרי פתוח שיכלול מסחר ומשרדים, בשטח של כ-24 אלפי מ"ר ביבנה. בהתאם להסכם, רכשה החברה 70% מזכויות החכירה בקרקע עליה יוקם הפרויקט בתמורה לסך של כ-47 מיליון ש"ח (כך שלאחר העסקה מחזיקה החברה ב-70% מהזכויות הקנייניות במקרקעין).
3. ביוני, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה מקרקעין בשטח של כ-16.5 דונם בתמורה לכ-29 מיליון ש"ח, הממוקמים באזור צומת כנות. בנובמבר, 2022, נחתם הסכם לרכישת קרקע נוספת צמודה בשטח של כ-4 דונם בתמורה לכ-5 מיליון ש"ח. הקרקעות הינן חלק ממתחם כולל ביעוד חקלאי ומצויות בהליכי אישור תב"ע מפורטת על ידי המועצה המקומית, בסמכות ועדה מחוזית, לשינוי ייעוד לתעשייה, לוגיסטיקה ומשרדים. לאחר שינוי הייעוד, החברה צופה כי ניתן יהיה לבנות בשטח מרכז לוגיסטי, שימש כנכס מניב לחברה².
4. באוקטובר, 2022, התקשרה החברה בהסכם, עם צד שאינו קשור לחברה, לרכישת קרקע בשטח של כ-4.5 דונם ברחוב לינקולן בתל אביב עליה בנוי כיום מבנה המשמש למסחר ומשרדים מעל קומות מרתף, בתמורה לסך של 298 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. זכויות הבנייה המאושרות מתירות בניית כ-17.5 אלפי מ"ר משרדים להשכרה (מעל 6 קומות מרתף) ובכוונת החברה לפעול להגדלת זכויות הבנייה. עד לתאריך המאזן שילמה החברה כ-45 מיליון ש"ח ומיסים בסך של כ-17.5 מיליון ש"ח, לאחר תאריך המאזן השלימה החברה את יתרת התשלומים.

ד. רכישת 50% ממניות אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ:

במאי, 2022, התקשרה החברה בהסכם עם קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ (להלן - "המוכרת") וחברה בבעלותה המלאה של המוכרת, אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (להלן - "אביב ייזום") לרכישת 50% מהון המניות של אביב ייזום (חברה הפועלת בתחום ייזום והקמה של נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית). עם השלמת העסקה ביולי, 2022, הקצתה אביב ייזום לחברה והמוכרת מכרה לחברה מניות של אביב ייזום המהוות 50% מהון המניות של אביב ייזום וזאת כנגד תמורה כוללת של 600 מיליון ש"ח (מתוכה 146 מיליון ש"ח שולמו למוכרת בגין המניות הנרכשות ו-454 מיליון ש"ח שולמו לאביב ייזום בגין המניות המוקצות), המשקפת לאביב ייזום שווי חברה (לפני הכסף ולפני ניכוי חוב של אביב ייזום למוכרת בסך של 90 מיליון ש"ח, אשר נפרע במועד השלמת העסקה) של 836 מיליון ש"ח. ההשקעה באביב ייזום מוצגת בספרי החברה בשיטת השווי המאזני החל מהרבעון השלישי לשנת 2022. לפרטים נוספים ראה עמוד 8 לדוח דירקטוריון זה.

הערכות החברה ותכניתיה בקשר עם השטחים שרכשה באזור צומת כנות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות החברה ותכניתיה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש וא/או שאינם בשליטת החברה, ובכללם, בין היתר, אי הצלחה בשינוי ייעוד הקרקע ו/או גורמים וסיכונים אשר אינם מצויים בשליטת החברה.

ה. הלוואות מגוף מוסדי:

ביולי, 2022, התקשרה אזור-ריט בילו סנטר בע"מ (להלן- "בילו סנטר") המוחזקת (בעקיפין) על-ידי החברה ב-72% בעקיפין באמצעות החברה הבת מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ המוחזקת על ידי החברה ב-100% ("מרכזי מסחר"), עם גוף מוסדי בהסכם להעמדת הלוואות בהיקף של 175 מיליון ש"ח, שתשמשנה לפרעון חלק מהלוואות קיימות של בילו סנטר, שיתרתן ליום 30 ביוני, 2022, היתה כ-222 מיליון ש"ח. ההלוואות מובטחות בשעבוד על זכויות החברה במתחם ההאוטלט הפתוח "עופר בילו סנטר" וכן בערבות של מרכזי מסחר והחברה.

ההלוואות שהועמדו כאמור צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 1.77%-1.89%. קרן ההלוואות והריבית יפרעו ב-40 תשלומים כדלקמן: קרן ההלוואות תפרע ב-39 תשלומים שווים של כ-1.43% כל אחד אשר ישולמו בכל רבעון, החל מיום 14 באוקטובר, 2022, ועד ליום 14 באפריל, 2032, (כולל), ותשלום קרן אחרון של כ-44% שיפרע ביום 14 ביולי, 2032. הריבית בגין ההלוואות תשולם אחת לרבעון, החל ביום 14 באוקטובר 2022 ועד ליום 14 ביולי 2032 באותם תאריכים. באוגוסט, 2022, העמיד לחברה אותו גוף מוסדי מסגרת אשראי בסך של 400 מיליון ש"ח. מסגרת זו מהווה מסגרת אשראי נוספת למחזור החוב בסך של 175 מיליון ש"ח שבוצע בבילו סנטר כאמור לעיל.

באוגוסט, 2022, נוצלה מסגרת האשראי האמורה להלוואה בסך של 400 מיליון ש"ח לתקופה של 10 שנים. ההלוואה מובטחת בשעבוד מדרגה ראשונה על החזקתיה של מרכזי מסחר במניות בילו סנטר, אשר מחזיקה גם ב-50% מהזכויות בקניין עופר הגבעה; וכן בערבות של מרכזי מסחר. לפרטים נוספים ראו ביאור ב.ב. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

ו. חידוש הסכם העסקת מנכ"ל:

בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את הארכת תקופת הכהונה של מנכ"ל החברה, מר אופיר שריד, לתקופה נוספת בת שלוש (3) שנים, החל מיום 1 בנובמבר 2022. בנובמבר 2022 הוקצו 79,095 כתבי אופציה למנכ"ל החברה, זאת לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") וזאת בהמשך לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה כאמור. לפרטים נוספים ראו סעיף 12 לפרק העדכון תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח רבעוני זה וכן ביאור ג.ג. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

ז. דיבידנד שהוכרז

באוגוסט, 2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 120 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 5 לספטמבר, 2022. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה אשר פורסם ביום 15 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-083517), המובא בזאת על דרך ההפניה. בנובמבר, 2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 12 לדצמבר, 2022 לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. במרץ, 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 260 מיליון ש"ח (כולל דיבידנד חד פעמי בסך 200 מיליון ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 27 לאפריל, 2023 לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

ח. הרחבת אגרות חוב

בחודש נובמבר, 2022, הנפיקה החברה, במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים הנמנים עם הסוג שנקבע בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 כ-287 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב הקיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של כ-0.92 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ'), בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-264 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של כ-2.32%.

ט. הסכמים לצריכת חשמל

לאחר תאריך המאזן הושלמה התקשרותה של החברה בשני הסכמים נפרדים לאספקת מרבית צריכת החשמל בנכסיה ממקורות אנרגיה מתחדשת וזכאות לרכישת תעודות ירוקות International Renewable Energy Certificate205, מדוראל חשמל מהטבע בע"מ ("דוראל") ומשותפות בבעלות מלאה של שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ ("שיכון אנרגיה"). במסגרת ההסכמים תרכוש החברה באופן מדורג, החל מינואר 2024, חשמל בהיקף הנאמד (נכון למועד זה, בכפוף לצריכה בפועל ולהצמדה לרכיב הייצור הנקבע מעת לעת על-ידי רשות החשמל) בעלות כוללת (של שני ההסכמים יחדיו) של כ-100 מיליון ש"ח לשנה, וזאת לתקופה בת 10 שנים. ההסכמים כוללים תנאים ומנגנונים המקובלים בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת, סיום של ההסכמים במקרים מקובלים, לרבות במקרה של שינויים מהותיים (שיוגדרו בהסכמים) ברכיב הייצור אשר נקבע מעת לעת על ידי רשות החשמל (להלן: "ההסכמים לצריכת אנרגיה ירוקה").

י. הקצאת אופציות לעובדים

ביום 12 במרץ 2023, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל לכך אישור ועדת התגמול) הקצאה של 163,027 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות החברה ל-6 נושאי משרה (שאינם דירקטור או מנכ"ל) בחברה וכן ל-30 מנהלים ועובדים נוספים בחברה, במסגרת מתאר לעובדים. לפרטים נוספים, ראו מתאר עובדים אשר מפורסם על ידי החברה בד בבד עם פרסום דוח זה. ההקצאה כפופה, בין היתר, לקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של מניות המימוש שתנבענה ממימוש כתבי האופציה, אשר טרם התקבל למועד פרסום הדוח.

1. ממשל תאגידי

1.1. מינוי דירקטורים:

- א. ביום 27.4.2022 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מינויה של גב' רינת גזית לתקופת כהונה שלישית כדירקטורית חיצונית בחברה, החל מתום תקופת כהונתה השנייה (היינו, לתקופה בת שלוש שנים שתחילתה ביום 26.5.2022) וכן את אישור מינויו של מר שלמה זהר לתקופת כהונה שנייה כדירקטור חיצוני בחברה, החל מתום תקופת כהונתו הראשונה (היינו, לתקופה בת שלוש שנים שתחילתה ביום 6.5.2022). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14.3.2022 בדבר זימון האסיפה כללית של בעלי המניות (מס' אסמכתא: 01-029410-2022) וכן דיווח מיידי מיום 27.4.2022 בדבר תוצאות האסיפה הכללית (מס' אסמכתא: 01-051763-2022), המובאים בזאת על דרך ההפניה.
- ב. לפרטים אודות מינויים של גב' דורית סלינגר כדירקטורית בלתי תלויה ושל מר רועי עזר כדירקטור בחברה, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה יום 15.8.2022 (מס' אסמכתאות: 01-083520-2022 ו- 01-083523-2022, בהתאמה), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

1.2. סיום כהונת דירקטורים:

- לפרטים אודות סיום הכהונה של הדירקטורים הבלתי תלויים מר אבשלום מוסלר ז"ל וגב' סגי איתן, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 21.7.2022 (מס' אסמכתא: 01-077055-2022) ו- 7.6.2022 (מס' אסמכתא: 01-057924-2022), בהתאמה, המובאים בזאת על דרך ההפניה.

1.3. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

- דירקטוריון החברה החליט בהתאם לסעיף 92 (א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, הוא שני דירקטורים, זאת בהתחשב בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה. למועד הדוח מכהנים בחברה שישה דירקטורים המסווגים כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה שוקי אורן, שלמה שרף, רינת גזית, שלמה זהר, דורית סלינגר ויצחק נודרי זיזוב). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים האמורים לעיל, ראו סעיף 15 לפרק הפרטים הנוספים על התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 שפורסם ביום 13.3.2023 (מס' אסמכתא:), המובא בזאת על דרך ההפניה.
- תפקידיהם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון המנויים לעיל מקנים להם את המיומנות וההבנה המאפשרים להם להבין לעומקם את הדוחות הכספיים של החברה ולהעלות לסדר היום של הדירקטוריון סוגיות ושאלות בקשר לדיווח הכספי של החברה.

1.4. דירקטורים בלתי תלויים

- נכון ליום פרסומו של דוח זה, תקנונה של החברה אינו כולל את ההוראה בחוק החברות בדבר שיעור הדירקטורים בלתי תלויים כהגדרתם בחוק החברות. יצוין כי בפועל מכהנים בדירקטוריון החברה חמישה דירקטורים העונים על הקריטריונים להגדרת דירקטור בלתי תלוי (מהם שלושת הדירקטורים החיצוניים המכהנים בדירקטוריון החברה).

1.5. ועדת איתור לדירקטורים חיצוניים חדשים

- בהמשך לסקר ממשל תאגידי שבוצע בחברה על ידי חברת אנטרופי ייעוץ ממשל תאגידי בע"מ, אימצה החברה מדיניות ביחס לתמהיל הדירקטוריון ולאופן בחירת הדירקטורים החיצוניים בחברה, וכן החליט להקים ועדת משנה של הדירקטוריון - "ועדת איתור", המורכבת מארבעה חברי דירקטוריון והינה בעלת רוב בלתי תלוי (שני דירקטורים חיצוניים ודירקטור נוסף בלתי תלוי), אשר תהא אמונה על בחינת התאמתם של מועמדים פוטנציאליים לכהונה כדירקטורים חיצוניים חדשים בחברה.

שם המבקר הפנימי: ר"ח ישראל גבירץ.

תאריך תחילת כהונה: משרד פאהן קנה שירותי ביקורת בע"מ (21 בפברואר 2010), מר ישראל גבירץ מטעם פאהן קנה (14 באוגוסט 2022).

כישוריו לתפקיד: רואה חשבון.

המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"), ובסעיף 146(ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999.

המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

מר גבירץ אינו עובד של החברה, אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנימית כספק חיצוני. בנוסף מעניק מר גבירץ, באמצעות פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ, שירותי ייעוץ לתאגיד בנושא בחינה ויישום של תהליכים בקשר עם הבקרה הפנימית על הדוח הכספי של התאגיד ("ISO").

בחודש אוגוסט 2022, הודיע משרד פאהן קנה שירותי ביקורת בע"מ (לעיל ולהלן: "פאהן קנה") המספק לחברה שירותי ביקורת פנימית, על סיווג מר ישראל גבירץ, שותף בפאהן קנה המעמיד לחברה בפועל שירותי ביקורת פנימית שנים רבות, כמבקר הפנימי של החברה, חלף מר יוסף גינוסר שהינו מנהלה הכללי של פאהן קנה. יובהר כי אין בשינוי הסיווג האמור כדי להוות שינוי במבקר הפנימי של החברה בנותר משרד פאהן קנה (באמצעות השותף מר ישראל גבירץ).

עד ליום 14 באוגוסט 2022 סיווגה פאהן קנה את ר"ח יוסף גינוסר כמבקר הפנימי של חברה (בהתאם להחלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 16 בפברואר 2010 ו-21 בפברואר 2010).

כאמור לעיל, החל מיום 14 באוגוסט 2022 מסווג ר"ח גבירץ כמבקר הפנימי של החברה. מר ישראל גבירץ נבחר לתפקיד, בין היתר לאור התמחותו וניסיונו העשיר בתחום הביקורת הפנימית, ולאחר שמר גבירץ הצהיר כי הוא עומד בכל דרישות הכשירות הנדרשות לשם מילוי תפקידו כמבקר פנימי על פי דין, ובהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף ומורכבות פעילותה.

זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי: הממונה על המבקר הפנימי הינה יו"ר הדירקטוריון.

תוכנית העבודה: המבקר הפנימי בחברה פועל על פי תוכנית עבודה השנתית, אשר אושרה על ידי ועדת הביקורת של החברה.

השיקולים בקביעתה של תוכנית הביקורת השוטפת והרב שנתית של התאגיד: המבקר הפנימי המליץ על תוכנית ביקורת שנתית ורב שנתית המבוססת על סקר סיכוני בקרה. התוכנית האמורה אושרה על-ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון. התוכנית הרב שנתית מתבססת על עריכת ביקורות בכל אנפי החברה והחברות הבנות אחת למספר שנים, על פי רמת חשיבות שנקבעת על ידי הנהלת החברה והמבקר הפנימי. תוכנית העבודה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לשינוי בנושאים המבוקרים בכפוף לאישור פורמאלי של ועדת הביקורת.

היקף השעות נקבע על פי צורכי הביקורת הרב שנתית שאושרה, ובהתאם מידי שני מותאם התקציב על מנת לעמוד בתוכנית העבודה הרב שנתית

היקף העסקה: היקף העסקתו של המבקר הפנימי בשנת הדיווח, הסתכם בכ-1,400 שעות.

התקנים המקצועיים על פיהם עורך המבקר את הביקורת: המבקר, על פי הודעתו, דיווח כי הביקורת בשנת הדיווח נערכה על פי התקנים המקצועיים המקובלים לביקורת פנימית, כקבוע בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית.

למבקר הפנימי נמסרו מסמכים ומידע על פי בקשתו, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית ובכלל זה ניתנה לו גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים הכספיים.

המועדים בהם הוגש דין וחשבון בכתב על ממצאי המבקר הפנימי ליו"ר הדירקטוריון וליו"ר ועדת הביקורת והמועדים בהם התקיים דיון בוועדת הביקורת בממצאי המבקר הפנימי: דין וחשבון בכתב על ממצאי המבקר הפנימי של החברה הוצגו באופן שוטף לנהלת החברה במהלך שנת הדיווח.

לאחר הגשת דוחות הביקורת להנהלת החברה וקבלת עמדתה, נערכו דיונים בנושא הדוחות והמסקנות שעלו מהם בוועדת הביקורת. דוחות המבקר הפנימי הוגשו בכתב לוועדת הביקורת, כמפורט להלן:

שם הדוח ונושא	נשלח לחברה	נסקר בפני ועדת ביקורת
קניין נוף הגליל	פברואר 22	מרץ-22
יישום המלצות 2021 בנושא בטיחות בעבודה (מח' הנדסה)	פברואר 22	מרץ-22
תרומות	פברואר 22	מרץ-22
יישום תוכנית אכיפה בדיני ניירות ערך	אפריל 22	מאי 22
פארק עופר יקנעם	אפריל 22	מאי 22
פארק עופר כרמל	אפריל 22	מאי 22
סקר סיכונים לשנת 2022	יולי-22	אוג-22
ריכוז ממצאים מדוחות ביקורת בנכסים לשנים 2016-2021	יולי 22	אוג-22
קניין רמת אביב	אוק-22	נוב-22
גרופר	אוק-22	נוב-22

היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי: לדעת דירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית עבודתו הינם סבירים ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית.

היקף התגמול שניתן למבקר הפנימי: בגין השירות אשר סיפק המבקר הפנימי לתאגיד בשנת 2022, העניק התאגיד למבקר הפנימי תגמול כולל בסך של 350 אלפי ש"ח. יצוין, כי שכר המבקר הפנימי נגזר משעות עבודתו כפי שמוגדרות על ידי ועדת הביקורת ועל כן עשוי להשתנות בהתאם לשינויים בשעות עבודתו. לדעת דירקטוריון התאגיד, התגמול שניתן למבקר הפנימי הינו מקובל ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי.

1.7. גילוי בדבר שכר טרחת רואי חשבון

רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד Deloitte - בריטמן אלמגור זהר ושות', להלן פירוט בקשר עם שכר טרחת רואה החשבון המבקר במליסרון (כולל החברות הבנות):

2021	2022	
1,340	1,505	ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, לרבות ושירותי מס הקשורים לביקורת (1) (2) (באלפי ש"ח)
5	-	שירותים אחרים (באלפי ש"ח)
1,345	1,505	סה"כ (באלפי ש"ח)

(1) שכר הטרחה כולל את חלק החברה בתשלום למשרד Deloitte ששילמה אביב ייזום עבור התקופה מיום 1 ביולי, 2022.

(2) בשנים 2021 ו-2022 שילמה החברה לרואי חשבון אחרים בחברות הבנות סך של 38 אלפי ש"ח מידי שנה (חלק מליסרון).

שכר טרחת רואה החשבון המבקר נקבע בשיטה גלובלית. הגורם המאשר את שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר הינו דירקטוריון החברה, לאחר שהוועדה לבחינת הדוחות הכספיים דנה בהיקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון המבקר ובדבר התאמת כשירותו של רואה החשבון המבקר לביצוע ביקורת החברה.

1.8. נוהל לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים

לעניין כללים בקשר עם סיווג ואישורן של עסקאות של החברה (וחברות בנות שלה) עם בעלת השליטה בחברה או שלבעלת השליטה יש בה ענין אישי, או עם נושאי משרה או שלנושא משרה בחברה יש בה ענין אישי, לצורך סיווג ואישור עסקאות כאמור כעסקאות לא חריגות וכן לצורך סיווג כעסקאות זניחות, ראה סעיף 10.2 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" פרק ד' לדוח תקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

1.9. עניינים הנוגעים לתיחום פעילות לעדכון של גורניצקי

בימים 8 במרץ 2023 ו-12 במרץ 2023, לאחר מועד הדוח, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אשר צפויה להתכנס בסמוך לאחר מועד פרסום הדוח, הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין הגברת ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה ובעלת השליטה בעופר השקעות, בתוקף למשך שלוש (3) שנים ממועד אישורו, לפיו מתחייבת גברת ליאורה עופר כי כל עוד היא מסווגת כבעלת שליטה בחברה וכן מכהנת באותה עת כנושאת משרה בחברה, היא (וכן קרוביה) (כהגדרת המונח בחוק החברות) ככל שמכהנים גם הם כנושאי משרה בחברה, תימנע, ותפעיל את כוח השליטה שלה בתאגידים פרטיים בשליטתה (ובכללם עופר השקעות, אך להסרת ספק למעט התאגידים שבשליטת החברה במישרין או בעקיפין) על מנת שהם יימנעו, מביצוע "עסקה חדשה" בתחומים מוגדרים, למעט עסקאות ופעילויות מותרות מוגדרות, אלא בכפוף למתן זכות הצעה ראשונה לחברה לממשן ולבצען בעצמה, והכל כמפורט בהסדר תיחום הפעילות. החברה צפויה לפרסם דוח זימון אסיפה בסמוך לאחר פרסום דוח זה בהתאם למועדים הקבועים לכך בדיון.

מדיניות החברה לגבי תרומות נקבעה לסכום שיהיה לא יותר מ-0.5% מהרווח הנקי. מתחילת שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה תרמה מליסרון סך של כ-1 מיליון ש"ח.

2. דיווח פיננסי

2.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים (IFRS), דורשת מההנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעות על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים.

אומדנים אלו מצריכים לעתים שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים. להלן יתוארו האומדנים החשבונאיים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה.

נדל"ן להשקעה – אחת לרבעון מעריכה החברה את שווי מרבית הנדל"ן להשקעה. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך.

בהערכת גורמי הסיכון נלקחים בחשבון גורמים סביבתיים, סוג הנכס (משרדים או מסחר), מיקומו, תחרות, ביקושים, מיסים והיטלים צפויים, תוכניות בינוי וכדומה. כמו כן, נדרשת הערכת ההנהלה לגבי ההכנסות הצפויות, שיעורי תפוסה בנכס ועוד. אומדנים אלה מתבססים על תקציבים מאושרים, הנערכים על ידי הנהלת החברה ואשר מסתמכים בין היתר על הסכמים שנחתמו עם שוכרים וניסיון העבר אותו צברה החברה בניהול והחזקה של נדל"ן להשקעה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים אחת לרבעון.

ראו פירוט הערכות שווי חיצוניות שערכה החברה לנכסים אשר הוגדרו כמהותיים מאוד וצורפו לדוח זה כנספח.

לאומדנים אלה התווספו הנחות המשפיעות על ה-PPA כפי שנקבעו בהערכת השווי של המומחים על הקצאה בגין רכישת 50% מאביב ייזום כמפורט בביאור 10 לדוחות כספיים ובחינת ירידת ערך מוניטין ליום 31 בדצמבר 2022 כמפורט בביאור 11 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

2.2. פרטים בדבר הערכת שווי

לדוח תקופתי זה צורפו הערכות השווי לנכסים כדלקמן: קניין עופר רמת אביב ועופר הקריון אשר סווגו כהערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם לעמדה משפטית מספר 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי". לפרטים אודות נכסים אלו, המסווגים כנכסים מהותיים מאוד בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות הערך לעיגון" הנחית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראו סעיפים 13.1 ו-13.2 בהתאמה לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. כמו כן ובהתאם, בין היתר, להתחייבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה וכן בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ואו שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות", צורפו לדוח תקופתי זה הערכות שווי לעופר גרנד קניון חיפה, עופר הקניון הגדול פתח תקווה, קניון עופר רחובות, מתחם חוצות המפרץ וכן עופר גרנד באר שבע לגילוי אודות הערכת שווי בהתאם לתקנה 8' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1968, ראו סעיפים 11.1 (אודות פארק עופר פתח תקווה West), 11.2 (אודות Outlet עופר בילו סנטר), 12 (LANDMARK TLV), 13.1 (אודות קניון עופר רמת אביב), 13.2 (אודות עופר הקריון), 14.1 (עופר גרנד קניון חיפה), 14.2 (אודות עופר הקניון הגדול פתח תקווה), 14.3 (אודות עופר גרנד קניון באר שבע), 14.4 (אודות קניון חוצות המפרץ חיפה), 15 (אודות קניון עופר רחובות) לפרק "תיאור עסקי התאגיד", פרק א' לדוח תקופתי זה.

2.3. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ראו ביאור 36 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022.

אנו מודים להנהלת החברה ולעובדיה על תרומתם הרבה ועבודתם המסורה.

אופיר שריד
מנכ"ל

ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון

היום: 12 במרץ, 2023

נספחים

נספח א' – טבלאות עזר מפורטות
נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב מליסרון
נספח ג' – פירוט פרויקטים אביב ייזום

נספח א' – טבלאות עזר מפורטות

דוח על רווח או הפסד מאוחד מורחב (במיליוני ש"ח)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022	
1,095	1,402	1,725	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
<u>317</u>	<u>367</u>	<u>492</u>	עלויות אחזקה ותפעול
778	1,035	1,233	רווח גולמי
(7)	(7)	(24)	הוצאות שיווק ופרסום
<u>(58)</u>	<u>(62)</u>	<u>(81)</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
713	966	1,128	רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות
-	(1)	-	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(738)	1,358	1,281	עליית (ירידת) שווי נדל"ן להשקעה, נטו
<u>(10)</u>	<u>3</u>	<u>(19)</u>	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(35)	2,326	2,390	רווח מפעולות רגילות אחרי הכנסות (הוצאות) אחרות
(250)	(440)	(658)	הוצאות מימון
<u>27</u>	<u>53</u>	<u>33</u>	הכנסות מימון
(258)	1,939	1,765	רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
<u>8</u>	<u>(466)</u>	<u>(374)</u>	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
(250)	1,473	1,391	רווח (הפסד) לשנה

לוח פירעונות חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

להלן התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 בדצמבר, 2022 (במיליוני ש"ח):

סך הכל	הלוואות שניתנו כנגד בטוחות	ניירות ערך מסחריים והלוואות ז"ק	בנטרול זכויות המיעוט בהלוואות מאוחדות	הלוואות בנקאיות וממוסדות פיננסיים	אגרות חוב	
984	(20)	99	(3)	50	858	חלות שוטפת
1,570	(151)	-	(3)	693	1,031	שנה שנייה
2,928	-	-	(3)	30	2,901	שנה שלישית
1,497	-	-	(3)	30	1,470	שנה רביעית
3,703	(258)	-	(37)	452	3,546	שנה חמישית ואילך
10,682	(429)	99	(49)	1,255	9,806	סך הכל פירעונות
<u>38</u>						יתרת פרמיה
10,720						סך חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב*

* לא כולל חלק החברה בהלוואות אביב ייזום בסך של 77 מיליון ש"ח.

מדד ה-FFO (Funds From Operations) בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה-FFO (Funds From Operations). מדד זה מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד פורסם ע"י NAREIT (ארגון חברות ה-REIT בארה"ב) וכהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן והכנסות/הוצאות חד פעמיות, ובתוספת פחת. החברה סבורה, כי בנוסף לאמור לעיל, יש לנטרל מחישוב ה-FFO, גם את הוצאות המיסים הנדחים ובגין שנים קודמות ואת הוצאות/הכנסות המימון בגין ההצמדה למדד של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים.

יש להדגיש, כי מדד ה-FFO אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח, על פי כללי חשבונאות מקובלים.

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	במיליוני ש"ח
(243)	1,541	1,442	רווח נקי לתקופה
			<u>התאמות:</u>
741	(1,327)	(1,224)	בנטרול התאמת שווי הון
2	5	8	בנטרול פחת והפחתות
(12)	(22)	30	בנטרול הכנסות מימון אחרות שאינן תזרימיות
4	6	5	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים
42	1	(6)	בנטרול הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
(2)	(84)	(89)	בנטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
10	(3)	19	בנטרול הוצאות (הכנסות) אחרות
-	4	11	בנטרול הפסד מפעילות אחרת
(33)	422	301	בנטרול מיסים נדחים, מיסים בגין שנים קודמות ומסי שבח הון
20	23	28	נוסף – FFO חברות בשליטה משותפת
(21)	(27)	(34)	בניכוי חלקו של המיעוט ב-FFO
508	539	491	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות
(54)	205	423	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
454	744	914	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה
7	(21)	(27)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים (*)
461	723	887	סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת אינפלציה על מיסים)
(0.6%)	2.4%	5.3%	שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה

(*) בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון מהשינוי במדד (כ-85% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד), אשר גורם לגידול/קיטון בהפרשות למיסים שוטפים. השפעת המדד על המיסים השוטפים הינה אירוע עיתי אשר צפוי להתהפך ולכן החברה נוהגת להציג את מדד ה-FFO בנטרול השפעה זו.

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: מליסרון

סדרה	שם חברה	בהנפקה	דירוג למועד הדוח	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	סוג ריבית	ריבית נקובה	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	רישום למסחר בבורסה כן/לא	מועדי תשלום ריבית	ע.ג. נומינלי מיליוני ש"ח 31.12.2022	ע.ג. צמוד מדד מיליוני ש"ח 31.12.2022	ערך בספרים מיליוני ש"ח 31.12.2022	ריבית לשלם מיליוני ש"ח 31.12.2022	שווי שוק 31.12.2022 מיליוני ש"ח	מהותיות
אליח'י 9/10/2011 הרחבות: 10/01/2012 11/01/2012 02/05/2013 15/06/2014 31/03/2015															
	מעלות	AA	AA	1,060,073	קבועה	4.9%	1.3%-5.1%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 10/4, 10/10 בשנים 2012-2023	133	148	149	2	154	לא מהותי
אליח'י 31/03/2015 החלפות: 28/01/2017 23/10/2017 הרחבות: 24/02/2019 16/04/2020															
	מעלות	A+	AA	1,528,817	קבועה	1.76%	1.33%-2.29%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	1,367	1,498	1,493	12	*1,477	מהותי
אליח'יא 31/03/2015 הרחבות: 19/04/2016 12/01/2017 08/06/2017															
	מעלות	A+	AA	1,469,530	קבועה	2.3%	2.19%-2.82%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	1,290	1,414	1,408	15	*1,404	מהותי
אליח'יג 05/05/2016															
	מעלות	AA-	AA	1,765,784	קבועה	5.85%	5.18%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה – 30/11 ו- 30/5 בשנים 2016-2023 תשלום אחד בלבד ב-30/5	119	139	139	1	143	לא מהותי

* שווי השוק לוקח בחשבון את יום האקס שחל לפני תאריך המאזן ולכן הוא נמוך מהערך בספרים.

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: מליסרון (המשך)

סדרה	שם חברה	בהנפקה	דירוג למועד	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	סוג ריבית	ריבית נקובה	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	רישום למסחר בבורסה כן/לא	מועדי תשלום ריבית	ע.ג. נומינלי 31.12.2022 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.12.2022 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2022 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2022 מיליוני ש"ח	שווי שוק 31.12.2022 מיליוני ש"ח	מהותיות
אליח יד 19/04/2016 החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 הרחבות: 30/10/2019 16/04/2020	מעלות	AA-	AA	1,370,403	קבועה	2.15%	0.52%-2.29%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה – 27/4 ו- 27/10 בשנים 2016- 2026 (2016 תשלום ב-27/10 בלבד ו- 2026 תשלום ב- 27/4 בלבד)	1,235	1,356	1,383	5	1,360	מהותי
אליח טיז 19/04/2016 הרחבות: 12/01/2017 08/06/2017	מעלות	AA-	AA	1,062,425	קבועה	3.5%	3.15%-3.79%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה – 30/6 ו- 30/12 בשנים 2016- 2024 (2016 תשלום ב-30/12 בלבד)	930	930	931	-	915	לא מהותי
אליח טיז 12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018	מעלות	AA-	AA	827,516	קבועה	2.35%	1.69%-2.49%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/4 ו- 01/10 בשנים 2017- 2027	743	810	821	5	820	לא מהותי
אליח יז 06/03/2018 הרחבות: 30/10/2019 01/03/2021 21/04/2021	מעלות	AA-	AA	1,221,743	קבועה	2.25%	0.75%-2.38%	כן	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	1,122	1,226	1,287	14	*1,136	מהותי
אליח יח 03/03/2020	מעלות	AA	AA	400,000	קבועה	0.65%	0.79%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2020-2028 (2020 תשלום ב-01/07 בלבד)	380	409	406	1	*372	לא מהותי
אליח יט 18/08/2020	מעלות	AA	AA	428,000	קבועה	1.43%	1.57%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2021- 2029	411	443	440	3	*409	לא מהותי
אליח כ' 17/08/2021 01/11/2022	מעלות	AA	AA	1,398,495	קבועה	0.25%	2.32%-0.38%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2022-2030 (2030 תשלום ב-01/01 בלבד)	1,354	1,433	1,386	2	*1,210	מהותי

* שווי השוק לוקח בחשבון את יום האקס שחל לפני תאריך המאזן ולכן הוא נמוך מהערך בספרים.

הערות לנספח ב':

1. פירעון קרן אג"ח סדרה ו' – 2.5% ביום 10 באוקטובר 2014 וביום 10 באוקטובר 2015, 7.5% ביום 10 באוקטובר 2016 והיתרה ב-7 תשלומים שווים בשיעור 12.5% אשר ישולמו ביום 10 באוקטובר בשנים 2017-2023.
2. ביום 1 בינואר 2022 בוצע פרעון סופי של אג"ח ח'.
3. קרן אגרות החוב סדרות ו' ו-י"א תפרענה ב-20 תשלומים, כמפורט להלן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 10 בינואר ו-10 ביולי, החל מיום 10 בינואר 2016 ועד ליום 10 בינואר 2025 (כולל). יתרת הקרן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 10 ביולי 2025.
4. פירעון אגרות החוב (סדרה י"ג) – תיפרע ב-15 תשלומים כמפורט להלן: 14 תשלומים חצי שנתיים שווים, בשיעור של 6.66% כל אחד, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 30 בנובמבר ו-30 במאי של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2022 (כולל), וכן תשלום נוסף בשיעור של 6.76%, שישולם ביום 30 במאי 2023.
5. פירעון אגרות החוב (סדרה י"ד) – תיפרע ב-20 תשלומים אשר ישולמו כדלקמן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 27 באפריל ו-27 באוקטובר, החל מיום 27 באוקטובר 2016 ועד ליום 27 באוקטובר 2025 (כולל), ותשלום קרן אחרון בשווי של 81% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 27 באפריל 2026.
6. פירעון אגרות החוב (סדרה ט"ו) – תיפרע ב-19 תשלומים, כמפורט להלן: 17 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-30 בדצמבר, החל מיום 30 בדצמבר 2016 ועד ליום 30 בדצמבר 2024 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 בדצמבר 2016; תשלום נוסף בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2023; ותשלום נוסף בשיעור של 63% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2024.
7. פירעון אגרות החוב (סדרה ט"ז) – תיפרע ב-21 תשלומים, כמפורט להלן: 20 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 באפריל ו-1 באוקטובר, החל מיום 1 באפריל 2017 ועד ליום 1 באפריל 2027 (כולל). יתרת הקרן (80%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 באפריל 2027.
8. פירעון אגרות החוב (סדרה י"ז) – תיפרע ב-27 תשלומים שאינם שווים, פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, כמפורט בלוח תשלומי הקרן שלהלן:

מועד תשלום הקרן (בחודשים ינואר ויולי)	שיעור פירעון הקרן (פעמיים בשנה)
בשנת 2019	1.5%
בשנת 2020	1.0%
בשנים 2021-2022	2.0%
בשנים 2023-2024	5.0%
בשנת 2025	1.0%
בשנים 2026-2032 (בשנת 2032 תשלום אחד בלבד ב-1/1)	5.0%

9. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2018 ועד ליום 1 בינואר 2032 (כולל).
10. פירעון אגרות החוב (סדרה י"ח) – תיפרע ב-17 תשלומים, כמפורט להלן: 16 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2020 ועד ליום 1 בינואר 2028 (כולל). יתרת הקרן (84%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי 2028.
11. פירעון אגרות החוב (סדרה י"ט) – תיפרע ב-18 תשלומים, כמפורט להלן: 17 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 1 בינואר 2029 (כולל). יתרת הקרן (83%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי 2029.
12. פירעון אגרות החוב (סדרה כ') – תיפרע ב-18 תשלומים, כמפורט להלן: 6 תשלומים שווים של 2% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 1 ביולי 2024 (כולל), 11 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 1 בינואר 2030 (כולל). יתרת הקרן (77%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי 2030.
13. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ו') המצ"ב **כנספח 2** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
14. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 01-066691-2015).
15. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"א) ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"א) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 01-066691-2015). לפרטים אודות התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לשטר כאמור.
16. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ג) ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ג) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 4 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 01-059503-2016).
17. לפרטים הנדרשים מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה אודות אגרת החוב הבין חברתית אשר החליפה את אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש ואשר נחתמה בין החברה לבין בריטיש ראה ביאור 5 במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2022.
18. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ד) ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ד) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 01-050488-2016).

18. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ו) ראו סעיף 8 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ו) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488). לעניין התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לטטר כאמור.
19. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
20. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ז) ראו סעיף 9 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 4 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-017334).
21. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ח) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-01780, בהתאמה).
22. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ט) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).
23. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה כ') ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065470).
24. הנאמן של אגרות החוב סדרות ו', י"ג, י"ד, ט"ז, י"ח, י"ט ו-כ' – רזניק פז נבו נאמניות בע"מ, האחראית על הסדרות אצל הנאמן הינה עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דרכי התקשרות: טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; דוא"ל: michael@rpn.co.il; כתובת למשלוח דואר: יד חרוצים 14 תל אביב 67778.
25. הנאמן של אגרות החוב סדרות י"א, ט"ו ו-י"ז – הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ. איש הקשר הינו עו"ד דן אבנון, טל' 03-5274867. דואר אלקטרוני hermetic@hermetic.co.il כתובת דואר: רח' הירקון 113 ת"א. ת.ד. 3524 ת"א 61034.
26. למועד הדוח ובמהלך תקופת הדוח החברה עמדה ועומדת בכל התנאים וההתחייבויות מכוח שטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה ולא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב של החברה לפירעון מיד.
27. החברה לא נדרשה במהלך תקופת הדיווח על ידי הנאמנים של אגרות החוב של החברה לבצע פעולות כלשהן ביחס לאגרות החוב.
28. ליום אישור הדוחות הכספיים מדורגות כל אגרות החוב הלא מובטחות של החברה וכן ואגרות החוב המובטחות בנכסי נדל"ן של החברה בדירוג IAA. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28.2.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-024553) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה ט"ו) ו-(סדרה י"ז) של החברה אינן מובטחות.
29. להבטחת אגרות החוב (סדרה ו') שעבדה החברה כ-121 מיליון מניות של בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "בריטיש"), בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, לרבות כל הזכויות הנובעות מהן והקשורות עימן. מספר המניות המשועבדות נגזר מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו'), הונה העצמי של בריטיש וממספר המניות המונפק שלה. לפרטים אודות מנגנון הבטחה לאגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') המצורף כנספח 2 לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. בהתאם להוראות הדיון וההתחייבויות החברה מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרות י"ב ו-י"ג), דוחותיה הכספיים של בריטיש ליום 31 בדצמבר 2022 מפורסמים בד בבד עם דוח זה. השווי הבטוחתי ביום 31 בדצמבר, 2022 עמד על 2.8% ובסמוך למועד פרסום דוח זה, היינו ביום 7 במרץ, 2022 עמד על 2.8%. הון המניות המונפק של בריטיש ישראל השקעות בע"מ סמוך למועד דוח זה היו 170,268,320 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.
30. להבטחת אגרות החוב (סדרה י') שועבדו בשעבוד מדרגה שנייה זכויות החברה במתחם הקריון בקריית ביאליק (לאחר פירעון סופי של סדרה ה' כאמור לעיל השעבוד הפך להיות שעבוד מדרגה ראשונה), לרבות הפירות ותגמולי הביטוח הנובעים ממנו. לפרטים אודות השווי של מתחם הקריון ראו עדכון הערכת השווי אשר מפורסם בד בבד עם דוח זה. לפרטים עודדות מנגנון הבטחה לאגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-066961).
31. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ג) ערבה בריטיש בערבות אוטונומית בלתי מסויגת ולא כל תנאי (למעט אלה המנויים בכתבי הערבות), ללא הגבלה בסכום, אשר אינה ניתנת לשינוי אלא באותם התנאים בהם ניתן לשנות את שטר הנאמנות ל-(סדרה י"ג) של החברה, לפי העניין, לקיום כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה לפי העניין. בנוסף, מלוא הזכויות של החברה מכוח אגרות חוב בין חברתיות בינה לבין בריטיש, אשר במסגרתן מחויבת בריטיש כלפי החברה מכוח אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש (אשר נמחקו מהמסחר בבורסה), לפי העניין, שועבדו כל אחד בשעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, לטובת כל אחד מהנאמנים עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ג), של החברה, לפי העניין. לפרטים נוספים ראו סעיף 6 בכל אחד משטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג), לפי העניין, המצורפים **כנספח ב'**, בהתאמה, לדוח הצעת מדף מיום 4 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-059503).
32. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום מלוא הזכויות של אבנת בע"מ (חברה בת בעלות מלאה של החברה), מלוא זכויות אבנת בעופר הקניון הגדול – פתח תקווה ולרבות במגדל הצמוד לו (להלן, ביחד: "הקניון") ובכלל כך הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הקניון.
33. להבטחת אגרות החוב (סדרה ט"ז), שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה זכויות הבעלות של מ.ל.א, במקרקעין המיוחסים לקניון עופר גרנד קניון בבאר שבע ובכלל זה זכות מ.ל.א לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס המשועבד. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטחה לאגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט"ז) המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
34. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ח), שעבדה חוצות המפרץ חיפה בע"מ (חברה המוחזקת 50% על ידי החברה) ("הממשכנת") 50% בלתי מסוימים מהזכויות בחוצות המפרץ (כפי שהוגדרה בשטר הנאמנות), לרבות 50% מזכויות הממשכנת לקבלת הפירות הנובעים מחוצות המפרץ (כול מהסכמי השכירות) לרבות הפירות שינבעו ככל שינבעו ממימוש זכויות בנייה נוספות

קיימות או עתידיות בחוצות המפרץ ו/או אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שיתווספו כבטוחה ו/או שיחליפו את חוצות המפרץ כפי שיהיה אותה עת. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ח) המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020) (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-017860, בהתאמה).

35. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ט), שעבדה החברה בשעבוד מדרגה שנייה את זכויות החברה במתחם הקריון הכולל את תתי המתחם: 'קניון הקריון', ביאליק סיטי, תחנת הדלק וכן מגדלי הקריון המצויים בקריית ביאליק. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות חוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (י"ט) המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).

36. להבטחת אגרות החוב (סדרה כ'), נרשמה הערת אזהרה והתחייבות לרישום משכנתא, וכן שיעבדה החברה, בשעבוד מדרגה ראשונה, את הפירות, תגמולי הביטוח והזכויות להירשם כבעלים על "מתחם הגרנד קניון" בחיפה אשר בבעלות חברת בת (100%) של החברה. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות חוב (סדרה כ') ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת מדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065470).

37. הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב של החברה כמפורט לעיל הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה.

38. להלן תפורט עמידת החברה באמות מידה פיננסיות בהתאם להוראות שטרי הנאמנות לאגרות חוב כמפורט להלן, ויצוין כי נכון למועד הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות כאמור:

סדרה	ההתניה הפיננסית	מועד בחינה - 30/09/2022	מועד בחינה - 31/12/2022
אגרות חוב (סדרה י'), (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה י"ד), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ')	הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים לא יפחת מסכום של 2.5-2.9 (לפי הסדרה הרלוונטית) מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. "הון עצמי" לעניין זה משמעו, ההון העצמי של התאגיד על פי מאזן מאוחד, לרבות זכויות המיעוט.	הון עצמי - 10.4 מיליארד ש"ח	הון עצמי - 10.4 מיליארד ש"ח
אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ')	יחס ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, בתוספת התחייבות מיסים נדחית נטו לא יפחת מ-23%-20% (לפי הסדרה הרלוונטית) מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. לעניין זה "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות.	יחס ההון העצמי - 55%	יחס ההון העצמי - 55%
אגרות חוב (סדרה י"ג) (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ')	היחס בין סך ההתחייבויות לבין סך הנכסים (LTV) של בריטיש (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 5.5.3 בשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג)), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, לא יעלה על 55%.	0.9%	0.8%

לפרטים הנדרשים מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה אודות אגרת החוב הבין חברתית אשר החליפה את אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש ואשר נחתמה בין החברה לבין בריטיש ראה ביאור 5 לדוח בדבר המידע הכספי הנפרד ליום 31.12.2022.

39. אגרות החוב (סדרה ו') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2011.
40. אגרות החוב (סדרה י' ו-סדרה י"א) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2015.
41. אגרות החוב (סדרה י"ג) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2009.
42. אגרות החוב (סדרה י"ד) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2016.
43. קרן וריבית אגרות החוב (סדרה ט"ו) אינן צמודות.
44. אגרות החוב (סדרה ט"ז) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2016.
45. אגרות החוב (סדרה י"ז) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2018.
46. אגרות החוב (סדרה י"ח) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2020.
47. אגרות החוב (סדרה י"ט) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2020.
48. אגרות החוב (סדרה כ') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יולי 2021.

פרויקטים בתהליך בנייה

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	סה"כ יחידות לבנייה	סה"כ יחידות לשיווק בפרויקט	סה"כ יחידות למגורים שנמכרו	שיעור השלמה הנדסי (%)	סה"כ חכס' מהפרויקט (מיליון ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (מיליון ש"ח)	סה"כ רווח נולמי צפוי (מיליון ש"ח)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע (במיליון ש"ח)	הון עצמי שהושקע בפרויקט	רווח נולמי שהוכר עד ליום 31.12.2022
אביב באחימאיר	85%	נוב-2019	מרץ-2023	64	64	64	91%	640	533	107	172	89	45
אביב במגורי האומה	51%	דצמ-2018	שלב א' יולי-2022 שלב ב' מרץ-2023	266	254	207	שלב א'-100% שלב ב'-94%	617	494	123	174	80	59
אביב בחנקין תל אביב	51%	דצמ-2020	אוג-2023	30	15	15	84%	98	75	23	28	11	15
אביב ברמה"ש רחוב הנצח	60%	ינו-2021	יולי-2023	28	16	15	76%	61	53	8	14	8	4
אביב בפודים	80%	אפר-2022	יולי-2025	111	74	57	3%	212	180	32	48	24	-
סה"כ				499	423	358		1,628	1,335	293	436	212	123
סה"כ חלק אביב				311	260	222		1,115	919	196	296	146	78

פרויקטים בתכנון

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות קיימות בבניין	סה"כ דירות בבניין אחרי בנייה	סה"כ דירות המיועדות למכירה	סה"כ חכס' מהפרויקט (מיליון ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (מיליון ש"ח)	סה"כ רווח נולמי צפוי (מיליון ש"ח)
רידינג, תל אביב	85%	2023	95%	התקבל היתר בנייה בתנאים	36	82	46	188	152	36
המקור, רמת גן	84.75%	2023	100%	התקבלה החלטת ועדה להיתר	24	72	48	121	101	20
הסתדרות מתחם ג', גבעתיים	85%	2024	100%	הוגשה בקשה להיתר בנייה	115	322	207	758	614	144
הסתדרות מתחם ד', גבעתיים	85%	2023	96%	עובדים על הכנת בקשה להיתר בנייה	8 + 48 חנויות	142	86	332	257	75
הסתדרות מתחם ה', גבעתיים	85%	2023	90%	עובדים על הכנת בקשה להיתר בנייה	48	134	86	313	255	58
הסתדרות מתחם ו', גבעתיים	85%	2025	74%	הוגשה תוכנית לאישור תב"ע	208	582	374	1,297	1,058	239
הסתדרות מתחם יא', גבעתיים	85%	2024	90%	התקבלה החלטת ועדה מקומית	50	160	110	371	289	82
הסתדרות מתחם יב', גבעתיים	85%	2024	84%	התקבלה החלטת ועדה מקומית	50	160	110	358	287	71
מעוז אביב, תל אביב	80%	2024	88%	לקראת אישור העיצוב האדריכלי והגשת בקשה להיתר בנייה	96	266	170	590	484	106
סוקולב, תל אביב	85%	2025	86%	התקבלה המלצת הועדה המקומית. לקראת הגשה התב"ע לועדה המחוזית	33 + 2 יח"ד מסחר	99	66	169	143	26
מעלה השואבה, רמת גן	85%	2025	98%	התקבלה המלצת הועדה המקומית. לקראת הגשה התב"ע לועדה המחוזית	47 + מחסן	132	85	233	199	34

פרויקטים בתכנון (המשך)

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות קיימות בבניין	סה"כ דירות בבניין אחרי בנייה	סה"כ דירות המיועדות למכירה	סה"כ הכנס' צפויות מהפרויקט (מיליון ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (מיליון ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (מיליון ש"ח)
חפץ חיים, תל אביב	70%	2023	91%	התקבל היתר בתנאים	32	64	32	119	101	18
הגלעד, תל אביב	75%	2025	85%	הכנת בקשה להיתר	28	41	13	86	74	12
הרואה הגת בן נוריון, רמת גן	85%	ידוע	78%	תכנון ראשוני מול העירייה	66 + 10 יח"ד מסחר	186	120	403	331	72
עוזיאל, רמת גן	85%	2027	78%	תכנון ראשוני מול העירייה	48 + 2 יח"ד מסחר	130	82	192	164	28
סה"כ					929	2,572	1,635	5,530	4,509	1,021
סה"כ חלק אביב					781	2,159	1,375	4,644	3,782	862

פרויקטים הושגו חתימות בשיעור העולה על 50% אך טרם הושג הרוב הנדרש על פי דין

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות קיימות בבניין	סה"כ דירות בבניין אחרי בנייה	סה"כ דירות המיועדות למכירה	סה"כ הכנס' צפויות מהפרויקט (מיליון ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (מיליון ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (מיליון ש"ח)
נוח, תל אביב	30%	לא ידוע	70%	תכנון ראשוני מול העירייה	96	179	83	416	364	52
יפת, תל אביב	42.5%	2026	62%	תכנון ראשוני מול העירייה	97	269	172	457	411	46
סה"כ					193	448	255	873	775	98
סה"כ חלק אביב					70	168	98	319	284	35

קרקעות שהחברה רכשה

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות בפרויקט	סה"כ הכנס' צפויות מהפרויקט (מיליון ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (מיליון ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (מיליון ש"ח)
פרויקט שחקים, הרצליה	100%	2025	תב"ע מאושרת, קידום תכנית עיצוב על ידי ועדה מקומית והיתרי בניה	733 + 1,170 מ"ר מסחר	3,370	2,824	546
טבנקין, תל אביב	95%	2026	בהליכי אישור תב"ע	120	475	429	46
סה"כ				853	3,845	3,253	592
סה"כ חלק אביב				847	3,821	3,232	590

- בנוסף מקדמת אביב מספר פרויקטים נוספים שאינם מוצגים לעיל, שכן במועד זה אין בגינם וודאות תכנונית ו/או היקף חתימות מינימאלי. סה"כ דירות צפויות בפרויקטים הללו (כולל דירות של דיירים) כ-1,600 דירות.



פרק ג'

דוחות כספיים ליום

31 בדצמבר, 2022



עופר רמת-אביב

מליסרון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

מליסרון בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

עמודים

1	דוח רואי החשבון המבקרים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
2-3	דוח רואי החשבון המבקרים על הדוחות הכספיים
4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-74	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

מליסרון בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של **מליסרון בע"מ וחברות בנות** (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמסביר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך שערך נדל"ן להשקעה; (3) בקורות על תהליך הכנסות מדמי שכירות מנדל"ן להשקעה; (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה בלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו, מיום 12 במרץ 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 12 במרץ, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרכז אבן עזר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
583, ת.ד.
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-ilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
5648, ת.ד.
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מנזל הר חוצבים
914510, ירושלים,
45396, ת.ח.

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

מליסרון בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **מליסרון בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020, בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 11 במרץ 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ-418 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022, ולסך של 331 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-87 מיליוני ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ולסך של 84 מיליוני ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שחוות דעתם הומצאה לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בנין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973, על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו וביקורת רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משתי השנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", את רכיבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו מיום 12 במרץ 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה, ואשר לפי שיקול דעתנו המקצועי היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וניבש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאורים 2.יג, 2.טז ו-13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה נדל"ן להשקעה, המוצג בשווי ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2. השווי ההוגן של כלל הנדל"ן להשקעה של החברה (המניבים ובהקמה) ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם לסך של 22,462 מיליון ש"ח, ובשנת 2022 החברה הכירה ברווח מעלייה בשווי ההוגן בסך של כ- 1,224 מיליון ש"ח.

כמפורט בביאור 2.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן מהותי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 13.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי וודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: 1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים ההוגן; 2. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 3. בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן NOI חזוי, מחירי השוואה ליחידת מ"ר לשכירות/רכישה וגישת השמאות שננקטה; 4. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאים מומחים מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; 5. תקשורת מול השמאים מטעם החברה; 6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 12 במרץ, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג'י אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
583, ת.ד.
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628

info-ellat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528

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

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)

31.12.2021	31.12.2022	ביאור	
			נכסים שוטפים:
1,058	543	3	מזומנים ושווי מזומנים
355	325	4	נכסים פיננסיים לזמן קצר
1,137	10	5	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
43	35	6	לקוחות
29	47	7	חייבים ויתרות חובה
53	76	8	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
200	-	34	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
2,875	1,036		
			נכסים לא שוטפים:
159	165	9	הלוואות לזמן ארוך
509	1,185	10	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
595	598	11	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
12	66	12	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
10	9		רכוש קבוע
20,379	22,462	13	נדל"ן להשקעה
21,664	24,485		
24,539	25,521		
			התחייבויות שוטפות:
982	149	14	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,755	859	18	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
145	275	15	ספקים ונותני שירותים
194	157	16	זכאים ויתרות זכות
124	122	17	הפרשות למס
3,200	1,562		
			התחייבויות לא שוטפות:
9,169	8,984	18	אגרות חוב
27	1,206	19	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך
2,984	3,268	20	מיסים נדחים
2	3		התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
56	130	21	התחייבויות לאחרים והפרשות
12,238	13,591		
			הון :
8,666	9,882		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
435	486		זכויות שאינן מקנות שליטה
9,101	10,368		סה"כ הון
24,539	25,521		

12 במרץ, 2023

אורן הילינגר
סמנכ"ל כספיםאופיר שריד
מנכ"לליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריוןתאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
* 1,115	1,424	1,673	26	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
323	373	433	27	עלויות אחזקה ותפעול
792	1,051	1,240		רווח גולמי
57	61	76	28	הוצאות הנהלה וכלליות
7	7	18		הוצאות פרסום ושיווק
728	983	1,146		רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
(741)	1,327	1,224	13	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
				חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
2	84	89		המאזני, נטו
(10)	3	(19)	29	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(21)	2,397	2,440		רווח (הפסד) תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
254	450	672	30	הוצאות מימון
28	53	33	30	הכנסות מימון
(247)	2,000	1,801		רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
4	(459)	(359)	20	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
(243)	1,541	1,442		רווח נקי (הפסד) לשנה
				רווח נקי (הפסד) לשנה המיוחס ל:
(250)	1,473	1,391		בעלי המניות של החברה
7	68	51		זכויות שאינן מקנות שליטה
(243)	1,541	1,442		
				סך הכל רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
(250)	1,473	1,391		בעלי המניות של החברה
7	68	51		זכויות שאינן מקנות שליטה
(243)	1,541	1,442		
			31	רווח (הפסד) למניה רגילה 1 ש"ח (בש"ח)
				המיוחס לבעלי המניות של החברה:
(5.26)	31.06	29.30		רווח (הפסד) בסיסי ומדולל
				מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח (הפסד) הבסיסי למניה (באלפים)
47,438	47,456	47,480		

*לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020, הכנסות מדמי שכירות ואחרות הסתכמו ב-1,187 מיליון ש"ח. ההקלות בתשלומי השכירות שהעניקה החברה לשוכרים בגין הימים בהם הקניונים היו סגורים בחודש אפריל 2020 ובשבוע הראשון של חודש מאי, 2020 הסתכמו ב-72 מיליון ש"ח וטופלו כגריעת נכס חייבים בגין חכירה תפעולית בשל ויתורים המיוחסים למשבר הקורונה. לאור האמור, ההכנסות מדמי שכירות ואחרות, נטו, הסתכמו ב-1,115 מיליון ש"ח.

ביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2022	2,148	10	(4)	(9)	6,459	8,666	435	9,101
שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:								
סך הכל רווח כולל לשנה	-	-	-	-	1,391	1,391	51	1,442
הנפקת מניות לעובדים	1	(1)	-	-	-	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות	-	5	-	-	-	5	-	5
דיבידנד שחולק	-	-	-	-	(180)	(180)	-	(180)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	2,149	14	(4)	(9)	7,670	9,882	486	10,368

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2021	2,145	7	(4)	(9)	4,986	7,187	370	7,557
שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:								
סך הכל רווח כולל לשנה	-	-	-	-	1,473	1,473	68	1,541
הנפקת מניות לעובדים	3	(3)	-	-	-	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות	-	6	-	-	-	6	-	6
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	2,148	10	(4)	(9)	6,459	8,666	435	9,101

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
62	2,145	4	(4)	(9)	5,296	7,494	367	7,861
יתרה ליום 1 בינואר 2020								
שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:								
-	-	-	-	-	(250)	(250)	7	(243)
סך הכל הפסד כולל לשנה								
-	-	3	-	-	-	3	-	3
עלות תשלום מבוסס מניות								
-	-	-	-	-	(60)	(60)	-	(60)
דיבידנד שחולק								
-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת								
62	2,145	7	(4)	(9)	4,986	7,187	370	7,557
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020								

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(243)	1,541	1,442	רווח נקי (הפסד) לשנה
			התאמות בגין:
			חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
(2)	(84)	(89)	המאזני
741	(1,327)	(1,224)	ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
4	7	21	פחת והפחתות
3	6	5	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(4)	459	359	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
26	(11)	(18)	הוצאות (הכנסות) מימון מהלוואות שניתנו, נטו
			שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית
(7)	7	14	שנצברה
(103)	184	426	שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
(1)	-	-	שערוך והפחתת נכיון תמורה נדחית
			השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות
-	(10)	(23)	למכירה
(7)	(29)	32	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
407	743	945	
			שינויים בנכסים ובהתחייבויות:
(34)	26	8	ירידה (עלייה) בלקוחות
73	7	1	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(76)	9	43	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
1	13	(10)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
4	-	22	עלייה בהתחייבויות אחרות
-	-	1	עלייה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
(32)	55	65	
			מזומנים לפעילות שוטפת
(66)	(64)	(83)	מס הכנסה ששולם, נטו
309	734	927	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
-	(42)	-	רכישת חברה מוחזקת שאוחדה לראשונה (ראו ביאור ג.10.)
-	-	(600)	רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(220)	-	-	מתן הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
			החזר הלוואה וריבית מחברה המטופלת לפי שיטת השווי
121	18	23	המאזני
(5)	-	(1)	השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
67	-	205	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה (ראו ביאור 34)
(348)	(392)	(651)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
-	(53)	-	תשלום בפשרה (ראו ביאור ג.13.)
-	(67)	-	השבה עקב ביטול מכר חלקי (ראו ביאור ג.13.)
72	-	-	תמורה נדחית בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(9)	5	(31)	מיסים שנתקבלו (ששולמו) בגין נדל"ן להשקעה
(2)	(7)	(22)	השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
-	-	(109)	תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה
(3)	(5)	3	החזר (מתן) הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
(327)	(543)	(1,183)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים לפעילות מימון			
(60)	-	(180)	דיבידנד ששולם
(4)	(3)	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאין מקנות שליטה בחברה בת
642	-	575	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ואחרים
(685)	(89)	(245)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
148	(301)	(2)	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
(1)	(1)	(1)	רכישה נוספת של מניות בחברה בת
1,047	902	264	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(40)	-	-	מיסים ששולמו בגין רכישה נוספת של מניות בחברה בת
(1,059)	(608)	(670)	פרעון אגרות חוב
(12)	(100)	(259)	מזומנים, נטו, לפעילות מימון
(30)	91	(515)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
997	967	1,058	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
967	1,058	543	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח) (המשך)נספח א' – פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
40	65	174
-	-	32
10	-	-
1	1,103	-
-	-	(1,102)

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה

היטל בגין נדל"ן להשקעה

הפקדה בנאמנות בגין נדל"ן להשקעה המסווג כמוחזק למכירה

הפקדה בנאמנות בגין הנפקת אג"ח (ראו ביאור 18.ד.1).

פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
322	280	243
8	7	15

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 – כללי:

א. מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ב-5 באוגוסט 1987 כחברה פרטית מוגבלת במניות, החברה מוגדרת כתושבת ישראל. החברה הינה הבעלים והמפעיל במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, של קניונים, מרכזי מסחר ופארקים למשרדים מהגדולים והמובילים בארץ. בנוסף, מחזיקה החברה 100% ממניות חברת גרופר קניות חברתיות בע"מ (להלן: "גרופר") וזאת כחלק מהקמת זרוע דיגיטל (לפרטים נוספים ראו ביאור 10). כמו כן, ביום 3 ביולי, 2022, השלימה החברה עסקה לרכישת 50% מהון המניות של אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (להלן: "אביב ייזום"), הפועלת בתחום ייזום והקמה של נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית (לפרטים נוספים ראו ביאור 10).

ב. השימושים העיקריים בתחום הנדל"ן המניב הינם:

קניונים ומרכזים מסחריים – בבעלות החברה 17 קניונים ומרכזים מסחריים בפריסה כלל ארצית, מרביתם בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. מתוך סך המרכזים המסחריים והקניונים הנ"ל, 14 הינם בבעלות או שליטה של החברה ושלושה הינם בשליטה משותפת עם צדדים שלישיים.

פארקים למשרדים והייטק וכן בנייני משרדים – בבעלות החברה חמישה מתחמי נדל"ן למשרדים המושכרים על ידיה, וכן בנייני משרדים המהווים חלק ממתחמי הקניונים.

בנוסף, לחברה חמישה נכסים בעלי שוכר יחיד ופרויקטים של נדל"ן בהקמה וייזום.

החברה נסחרת בבורסה החל מיום 29 ביולי 1992.

בעלת השליטה בחברה היא עופר השקעות בע"מ ("עופר השקעות") המחזיקה בכ-47.05% מהון המניות של המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. עד ליום 31.12.2022, הוחזקה עופר השקעות ב-85% על ידי גב' ליאורה עופר (באמצעות חברה בבעלותה המלאה) וב-15% על ידי מר דורון עופר. החל מיום 1.1.2023, מחזיקה הגב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) ב-100% מעופר השקעות. בנוסף לאמור מחזיקה גב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) בכ-0.05% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

מען החברה: שדרות אבא אבן 1 הרצליה פיתוח.

ג. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

מליסרון בע"מ וחברות מוחזקות שלה.	-	החברה
תקני דיווח בינלאומיים (IFRS) ותקני חשבונאות בינלאומיים (IAS) לרבות פרשנויות שפורסמו להם (IFRIC ו-SIC, בהתאמה)	-	תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS")
חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתן ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.	-	חברות בנות
חברה אשר בה קיים שיתוף חוזי מוסכם בשליטה על פעילות כלכלית בין שני צדדים או יותר.	-	עסקה משותפת
חברות/שותפויות בנות או ישויות בשליטה משותפת או חברות/שותפויות כלולות.	-	חברות מוחזקות
מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.	-	מדד
כהגדרתו ב-IAS 24 בדבר גילויים בהקשר לצד קשור.	-	צד קשור
כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.	-	בעל עניין ובעל שליטה

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)**ביאור 1 – כללי (המשך):****ד. פרטים בדבר שערי מדד המחירים לצרכן:**

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן ושיעורי השינוי בתקופות הדיווח:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
100.2	102.6	108.0

מדד המחירים לצרכן (בנקודות)

שיעור השינוי באחוזים בשנה שהסתיימה ביום 31

בדצמבר		
2020	2021	2022
(0.60)	2.40	5.30

מדד המחירים לצרכן (באחוזים)

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית:**א. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):**

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומי (IFRS) ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB).

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ושנתיים), התש"ע-2010. הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עקרון העלות למעט כמפורט בהמשך בביאור 2. המחזור התפעולי של החברה הוא 12 חודשים, למעט מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה, בו המחזור התפעולי גדול מ-12 חודשים.

המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים.

ג. גורמים לחוסר וודאות באומדנים מהותיים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם ל-IFRS דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות לגבי העתיד. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים על בסיס מתמשך בהתבסס על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, כגון הנחות סבירות בהתאם לנסיבות לגבי אירועים שיתרחשו בעתיד. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן.

להלן תיאור של הנחות לגבי העתיד ושל גורמים אחרים לחוסר וודאות באומדנים בסוף תקופת הדיווח, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים ושל התחייבויות במהלך תקופת הדיווח הבאה.

נדל"ן להשקעה – לסוף תקופת הדיווח מעריכה החברה את שווי נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי שמאי חיצוני. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן מניב הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופות דיווח. לפרטים נוספים בדבר טכניקות ההערכה והאומדנים שבוצעו במדידת בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה – ראו ביאור 13.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. גורמים לחוסר וודאות באומדנים מהותיים (המשך):

מיסים על ההכנסה – חישוב חבות המס של החברה ושל החברות הבנות שלה כרוך בשיקול דעת, במיוחד במצבים שבהם חוקי המס שחלים נתונים לפרשנות ועמדות מס מסוימות עשויות שלא להתקבל במלואן על ידי רשויות המס. אף על פי שלעמדת החברה עמדות המס שנכללות בדוחות המס של החברה נתמכות בחוקי המס הרלוונטיים, כאשר החברה צופה מחלוקת עם רשויות המס לגבי עמדת מס לא ודאית כלשהי, החברה מכירה בהתחייבויות נוספת לתשלום מיסים לפי אומדן הסכום הנוסף שצפוי להיות משולם לרשויות המס, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה, על פרשנות חוקי המס ועל גורמים נוספים, אם רלוונטי.

ד. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

1. **מטבע הפעילות:** מטבע הפעילות המציג נאמנה, בצורה הטובה ביותר, את הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה והחברות המוחזקות שלה הינו השקל החדש. כל עסקה שאינה במטבע הפעילות של החברה הינה עסקה במטבע חוץ. **מטבע ההצגה:** הדוחות הכספיים של החברה מוצגים במטבע השקל החדש (להלן: ש"ח), כאשר כל הערכים עוגלו למיליון הקרוב, אלא אם צוין אחרת.

2. עסקאות שאינן במטבע הפעילות מטופלות כלהלן:

- א. עסקה הנקובה במטבע חוץ נרשמה, בעת ההכרה לראשונה, במטבע הפעילות, תוך שימוש בשער חליפין המיידי בין מטבע הפעילות לבין מטבע החוץ במועד העסקה.
 - ב. בכל תאריך מאזן, פריטים כספיים במטבע חוץ מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין המיידי בסוף תקופת הדיווח.
 - ג. בכל תאריך מאזן, פריטים לא כספיים שנמדדים בעלות היסטורית במטבע חוץ, מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין במועד העסקה.
 - ד. בכל תאריך מאזן, פריטים לא כספיים שנמדדים בשווי הון במטבע חוץ מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין במועד קביעת השווי ההון.
- הפרשי שער מוכרים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו.

ה. דוחות כספיים מאוחדים:

1. חברות בנות:

כאשר החברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבות בישות מושקעת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה, החברה שולטת באותה ישות אשר מסווגת כחברה בת. החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העובדות והנסיבות משתנות.

הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות שלה כדוחות כספיים של ישות כלכלית אחת החל מהמועד בו מושגת שליטה ועד למועד בו החברה מאבדת שליטה. לפיכך, לצורך האיחוד מבוטלות כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

כמו כן, הדוחות הכספיים של החברות הבנות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

זכויות הצבעה פוטנציאליות נחשבות ממשיות מקום בו בידי החברה קיימת יכולת מעשית לממשן. בעת קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות ממשיות כגון: מכשירים המירים, אופציות וחוזי אקדמה במושקעת בידי החברה או בידי צדדים אחרים המחזיקים בהשקעה, אשר מימושן יגדיל/ יקטין את גובה זכויות הצבעה של הישות במוחזקת, בוחנת החברה האם קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות ממשיות אלה יחד עם זכויות הצבעה אחרות הקיימות במוחזקת מביאים לידי קיומה של שליטה.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. דוחות כספיים מאוחדים (המשך):

2. זכויות שאינן מקנות שליטה:

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, למעט מוניטין, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של החברה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראו להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים. הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה, העולים על זכויות שאינן מקנות שליטה בהון של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות שאינן מקנות שליטה בהתעלם ממחויבויותיהם ומיכולתם של אותם בעלי זכויות לבצע השקעות נוספות בחברה המאוחדת. תוצאות של עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, שעניין מימוש חלק מהשקעת החברה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם. בעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שעניין רכישת חלק נוסף בחברה מאוחדת, לאחר מועד השגת השליטה, נזקף עודף עלות הרכישה על ערכן בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה במועד הרכישה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

ו. הסדרים משותפים:

כאשר לחברה שיתוף חוזי מוסכם של שליטה בהסדר, לפיו החלטות לגבי הפעילות הרלוונטית של ההסדר דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה, לחברה יש שליטה משותפת באותו הסדר. החברה מסווגת הסדרים משותפים כעסקה משותפת או כפעילות משותפת בהתאם לזכויות ולמחויבויות הנובעות מההסדר. החברה מעריכה את זכויותיה ואת מחויבויותיה תוך התחשבות במבנה ובצורה המשפטית של ההסדר, בתנאי ההסדר החוזי וכן, כאשר רלוונטי, בעובדות ובנסיבות אחרות.

1. פעילויות משותפות:

כאשר לחברה קיימות זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות בהקשר להסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כפעילות משותפת. החברה מכירה ביחס לזכותה בפעילות משותפת בחלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות. עסקאות בין החברות השונות המוחזקות ע"י החברה לבין פעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה, מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

2. עסקאות משותפות:

כאשר לחברה קיימת זכות לנכסים נטו של הסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כעסקה משותפת. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני (ראו גם להלן).

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ז. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות:

כאשר לחברה יש את הכוח לקחת חלק בהחלטות בדבר המדיניות הפיננסית והתפעולית של ישות אחרת, אך כוח זה אינו מהווה שליטה או שליטה משותפת, לחברה תהיה השפעה מהותית באותה ישות, אשר תסווג כחברה כלולה.

זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או המרה באופן מיידי, והשפעתן, כולל זכויות הצבעה פוטנציאליות המוחזקות על ידי ישות אחרת, הובאו בחשבון בהערכת הכוח לקביעת המדיניות כאמור.

השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת מטופלת תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, למעט כאשר ההשקעה (או חלק מההשקעה) מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 5.

הדוחות הכספיים של החברות הכלולות ושל העסקאות המשותפות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של החברה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת.

היה וחלקה של החברה בהפסדי חברה כלולה או בהפסדי עסקה משותפת שווה או עולה על זכויותיה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת (כולל זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר במהותן הינן חלק בהשקעות החברה נטו, בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת), מפסיקה החברה להכיר בחלקה בהפסדים נוספים. לאחר שזכויות החברה הוקטנו עד לאפס, הפסדים נוספים מוכרים רק במידה שלחברה התהוו מחויבויות משפטיות או מחויבויות משתמעות או במידה שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או בעבור העסקה המשותפת. רווחים המתהווים לאחר מועד ההכרה בהפסדים מוכרים רק כאשר חלקה של החברה ברווחים משתווה לחלק בהפסדים שלא הוכר. עודף עלות הרכישה של חברה כלולה או עסקה משותפת מעל חלקה של החברה בשווי ההון של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות של הכלולה או העסקה המשותפת שהוכרו במועד הרכישה, מוכר כמוניטין.

מוניטין המתייחס לחברה כלולה או לעסקה משותפת נכלל בערך בספרים של ההשקעה ואינו מופחת. במקרים בהם השווי ההון נטו של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות הניתנים לזיהוי עלה על עלות ההשקעה בעת הרכישה, ההפרש מוכר ברווח או הפסד בעת הרכישה בחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

בחינה של ירידת ערך להשקעה נטו בחברה הכלולה או בעסקה משותפת בכללותה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 36 מבוצעת בכל עת כאשר יישום הדרישות של תקן חשבונאות בינלאומי 28 מצביע על כך שיתכן ונפגם ערכה של ההשקעה בחברה הכלולה. הפסד מירידת ערך כאמור, מוקצה להשקעה בכללותה.

עלייה בשיעור החזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת מטופלת בהתאם לשיטת הרכישה רק בגין השינוי בשיעור ההחזקה. ירידה בשיעור החזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת, תוך המשך יישום שיטת השווי המאזני, מטופלת כגריעה של החלק היחסי בהשקעה תוך הכרה ברווח או הפסד. בנוסף, החברה מסווגת מחדש לרווח או הפסד חלק יחסי מסכומים שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר, אם סכומים אלה היה מסווגים מחדש לרווח או הפסד בעת מימוש של הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

החברה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני לגבי השקעה בחברה כלולה שהפכה להשקעה בעסקה משותפת ולגבי השקעה בעסקה משותפת שהפכה להשקעה בחברה כלולה, ללא מדידה מחדש של יתרת ההשקעה.

החברה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו השקעה מפסיקה להיות חברה כלולה או עסקה משותפת (או כאשר ההשקעה מסווגת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל, כמוקדם). בעת איבוד השפעה מהותית, השקעה כלשהי שנותרה בחברה הכלולה לשעבר או בעסקה המשותפת לשעבר נמדדת בשווי הון.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ז. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (המשך):

ההפרש בין השווי ההוגן של ההשקעה שנותרה ותמורה כלשהי ממימוש של חלק מההשקעה לבין הערך בספרים של ההשקעה במועד בו הופסק השימוש בשיטת השווי המאזני מוכר ברווח או הפסד. סכומים שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות. החברה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה. בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכך, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך החברה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כאשר בסכום בר השבחה שלהן חלה העלייה. במטרה לקבוע את סכום ההפסד הנוצר מירידת ערך, אם בכלל, מבוצעת אמידה של הסכום בר-השבחה של ההשקעה. סכום בר השבחה הינו הגבוה מבין שוויה ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה החברה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהפעילות של החברה הכלולה ומימושה או הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו מההשקעה ומהמימוש הסופי שלה.

ח. צירופי עסקים:

כאשר החברה משיגה לראשונה שליטה בעסק אחד או יותר, צירוף העסקים מטופל בשיטת הרכישה. בהתאם לשיטה זו, החברה מזהה את הרוכש, קובעת את מועד הרכישה ומכירה בנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ובהתחייבויות שנטלו בהתאם לשוויים ההוגן, למעט חריגים. רכיבים של זכויות שאינן מקנות שליטה ביישות הנרכשת שהן זכויות בעלות בהווה ומזכות את מחזיקיהם בחלק יחסי מהנכסים נטו של הישות בעת פירוק, נמדדים במועד הרכישה לפי החלק היחסי של מכשירי הבעלות בהווה בסכומים שהוכרו בגין הנכסים נטו הניתנים לזיהוי או בשווי הוגן. כל הרכיבים האחרים של זכויות שאינן מקנות שליטה נמדדים בשוויים ההוגן למועד הרכישה, אלא אם נדרש בסיס מדידה אחר. כאשר צירוף עסקים מושג בשלבים, מועד הרכישה הוא המועד שבו החברה משיגה לראשונה שליטה בנרכש.

בעת צירוף עסקים המושג בשלבים, החברה מודדת מחדש זכויות הונויות שהוחזקו לפני כן בנרכש בשוויים ההוגן למועד הרכישה ומכירה ברווח או בהפסד שנוצר כתוצאה מכך ברווח או הפסד. שינויים בשווי ההוגן של מניות הנרכש שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר מוכרים לפי אותו בסיס כפי שנדרש אם החברה הייתה מממשת ישירות את הזכות ההונית שהוחזקה על ידה לפני כן.

החברה מכירה במוניטין למועד הרכישה כעודף של הסכום הכולל של התמורה שהועברה, של סכום הזכויות שאינן מקנות שליטה, ובצירוף עסקים שהושג בשלבים, של השווי ההוגן למועד הרכישה של זכויות הונויות בנרכש שהוחזקו קודם לכן על ידי החברה, על הסכום נטו למועד הרכישה של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם במועד הרכישה סכום המוניטין הוא שלילי, החברה מכירה באותו מועד ברווח מרכישה במחיר הזדמנות.

החברה מודדת את התמורה שהועברה בהתאם לשוויים ההוגן של הנכסים שנמסרו, ההתחייבויות שניטלו והמכשירים ההוניים שהונפקו וכן השווי ההוגן של החזקות החברה ביישות הנרכשת טרם צירוף העסקים. עלויות כלשהן שניתן ליחסן לצירוף העסקים מוכרות כהוצאה בתקופה בה התהוו, למעט עלויות להנפקת מכשירים הוניים או מכשירי חוב של החברה.

כאשר התמורה שהועברה כוללת הסדרי תמורה מותנית, החברה מודדת את התמורה המותנית במועד הרכישה בשווי הוגן. בתקופות עוקבות, שינויים בשווי ההוגן של תמורה מותנית, שלא סווגה כהון, מוכרים ברווח או הפסד.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים הינם השקעות לזמן קצר (שלושה חודשים או פחות ממועד ההשקעה) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. שווי מזומנים מוחזקים למטרת עמידה בהתקשרויות לזמן קצר לתשלום מזומנים ולא למטרות השקעה או למטרות אחרות.

יתרות בחשבונות בנק שהשימוש של החברה בהן כפוף למגבלות חוזיות על ידי צד שלישי נכללות כחלק מהמזומנים ושווי המזומנים, אלא אם המגבלות מביאות לכך שאותן יתרות אינן עומדות בהגדרת מזומנים ושווי מזומנים. כאשר המגבלות החוזיות נמשכות מעבר ל-12 חודשים מתום תקופת הדיווח, סכומי המזומנים ושווי המזומנים המוגבלים מסווגים כנכסים בלתי שוטפים בדוח על המצב הכספי.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. מכשירים פיננסיים:

1. נכסים פיננסיים:

נכס פיננסי הוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר תוך שימוש בחשבונאות מועד סליקת העסקה. נכסים פיננסיים סווגו לאחת מקבוצות המדידה להלן על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. הסיווג הוא לנכס הפיננסי בשלמותו, ללא הפרדה של נגזרים משובצים.

א. מכשירי חוב בעלות מופחתת:

מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישרין, למעט לקוחות שנמדדו לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדו בעלות מופחתת. הכנסות ריבית לפי שיטת הריבית האפקטיבית הוכרו לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי ההפרשה לירידת ערך), למעט עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, לגביהם הכנסות ריבית הוכרו לפי העלות המופחתת של הנכס הפיננסי (כלומר לאחר ניכוי ההפרשה לירידת ערך).

ב. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

לחברה השקעות בניירות ערך סחירים אשר נמדדו לראשונה בשווי הוגן, ושינויים בשווי הוגן לאחר ההכרה לראשונה הוכרו ברווח או הפסד. עלויות עסקה שיוחסו במישרין לנכסים אלה הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן. החברה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי. בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

2. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני. מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי החברה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו. רכישה עצמית של מכשירי ההון של החברה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של החברה.

התחייבות פיננסית הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. התחייבויות פיננסיות מסווגות כהתחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות בחברה זו, כדוגמת אגרות חוב והלוואות מבנקים, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה תוספתיות המיוחסות ישירות, במידה שקיימות (לדוגמא, עלויות גיוס אגרות חוב). לאחר ההכרה הראשונית, התחייבויות פיננסיות אלה מוצגות על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסת ישירות. אשראי לזמן קצר (כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. רווחים והפסדים מוכרים בדוח רווח והפסד בעת גריעת ההתחייבות הפיננסית וכתוצאה מההפחתה השיטתית.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

1. מכשירים פיננסיים (המשך):

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה:

החברה מכירה בהפרשה לירידת ערך בגין הפסדי אשראי חזויים על מכשירי חוב בעלות מופחתת ועל חייבים בגין חכירה. הפסדי אשראי חזויים הם הממוצע המשוקלל של הפסדי אשראי, משוקללים לפי הסיכונים להתרחשות כשל. ההפרשה לירידת ערך מפחיתה את הערך בספרים של הנכס.

החברה מודדת את הפסדי האשראי החזויים כך שישקפו: סכום בלתי מוטה ומשוקלל הסתברות, שנקבע על ידי הערכת טווח של תוצאות אפשריות, את ערך הזמן של הכסף (בהתאם לריבית האפקטיבית של המכשיר), מידע סביר וניתן לביסוס שניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים על אירועי העבר, על תנאים נוכחיים ועל תחזיות של תנאים כלכליים עתידיים. החברה מעדכנת את ההפרשה לירידת ערך בסוף כל תקופת דיווח, והשינוי בהפרשה מוכר כרווח או הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד החברה מדדה הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר בגין לקוחות, בגין מכשירים פיננסיים אחרים שסיכון האשראי שלהם עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה ובגין חייבים בגין חכירה. הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר הם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של המכשיר. לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח.

4. גריעת התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות נגרעת מהדוח על המצב הכספי כאשר ההתחייבויות נפרעת, מבוטלת או פוקעת. כאשר התחייבויות פיננסיות קיימות מוחלפת בהתחייבויות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבויות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבויות המקורית וכהכרה של התחייבויות חדשה בשווה ההון ומחושבת ריבית אפקטיבית חדשה לצורך מדידה עוקבת בעלות מופחתת. ההפרש בין היתרות בדוחות הכספיים של שתי ההתחייבויות הנ"ל נזקף לרווח או הפסד לסעיף המימון, כאשר במידה והתהוו עלויות עסקה ישירות הן נזקפות אף הן לסעיף זה. במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבויות המקורית כאשר הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החדשים, המהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית, משמש לעדכון ההתחייבויות הקיימות. העדכון הנ"ל נזקף לרווח או הפסד לסעיף המימון. במידה ומתהווות עלויות עסקה ישירות הן מנוכות מההתחייבויות המעודכנת כאמור ומחושבת ריבית אפקטיבית חדשה לאותו מועד. התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים המהוון באמצעות שיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו, ובהתחשב בהתאמת מזומן בגין קרן מכשיר החוב המעורב בעסקה במידה וקיים, הינו שונה לפחות ב-10% מהערך בספרים של ההתחייבויות הקיימת למועד השינוי. בנוסף, כאשר סף עשרת האחוזים לעיל אינו מתקיים, נבחנים גם פרמטרים איכותיים המתייחסים לשוני, במאפיינים הכלכליים של מכשירי החוב המוחלפים אשר מתבססים על הסיכונים הכלכליים והפיננסיים של המשקיע.

יא. מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה:

עלות מלאי דירות למכירה בהקמה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מיסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. עלות המלאי נזקפת כהוצאה, בעת ההכרה בהכנסה, על בסיס שטחה של הדירה הבודדת ובאופן יחסי לסך עלות המלאי בפרויקט. מלאי דירות למכירה בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה של הדירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יב. נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה:

נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה כאשר יישובם יעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי והמימוש צפוי ברמת ודאות גבוהה (highly probable). החברה מסווגת נכסים בלתי שוטפים כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף. במקביל, ההתחייבויות המיוחסות ישירות לנכסים אלה אשר צפוי כי תסולקנה ותועברנה לרוכש עם מימושו מוצגות כהתחייבויות שוטפות בנפרד בדוח על המצב הכספי. נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן אשר מסווג כנכס המוחזק למכירה בהתאם לאמור לעיל, ממשיך להיות מוצג לפי שווי הוגן ומוצג כנכס שוטף בנפרד המסווג כמוחזק למכירה (או במסגרת קבוצת נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה). נתוני ההשוואה המתייחסים לנכס המוחזק למכירה אינם מסווגים מחדש. כאשר הנכס הלא שוטף או קבוצת המימוש אינם מקיימים עוד את הקריטריונים לסיווג כמוחזקים למכירה הנכס הלא שוטף או קבוצת המימוש יסווג מחדש לקבוצת הנכסים הלא שוטפים.

יג. מדידת שווי הוגן:

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי (נכסי נדל"ן להשקעה) מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו. התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת, בנפרד מהנכס, במועד מימוש הזכויות כמשמעותו בהוראות החוק. לפיכך, במסגרת מדידת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות כאמור לתשלום היטל השבחה, מובאים בחשבון תזרימי המזומנים השליליים בגין ההיטל. ראו ביאור 2.טו. להלן.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

לצורך כך כולל התקן (IFRS 13) מדרג שווי הוגן הקובע שלוש רמות שונות לפי סדר העדיפויות של מקור הנתונים ששימש למדידת השווי ההוגן:

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

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

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתונים שוק ניתנים לצפייה).

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוחות הכספיים לפי שווי הוגן, או שניתן גילוי לשווי ההוגן, מסווגים לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים לרמה במדרג השווי ההוגן כאשר במידה ונתונים מסווגים לרמות שונות במדרג, סיווג המדידה נעשה על פי הרמה הנמוכה ביותר במדרג המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה.

יד. הצמדה:

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. הפרשות:

החברה מכירה בהפרשות בדוחות הכספיים כאשר קיימת לחברה מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירועי העבר, צפוי שיידרש תזרים שלילי של משאבים המגלמים הטבות כלכליות כדי לסלקה וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה הינו האומדן הטוב ביותר של הוצאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. כאשר ההשפעה של ערך הזמן הינה מהותית, סכום ההפרשה נמדד לפי הערך הנוכחי של ההוצאות החזויות שתידרשנה לסילוק המחויבות. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח או הפסד.

הפרשה בגין מחויבות לשלם היטל השבחה שמוטל מתוקף חוק, מוכרת בדוחות הכספיים רק בעת התרחשות הפעילות שגרמה לתשלום ההיטל ("האירוע המחייב"), כפי שנקבעה בחקיקה. לפיכך, החברה מכירה במחויבות לשלם היטל השבחה המוטל בהתאם לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 רק בעת "מימוש זכות במקרקעין" כמשמעות מונח זה באותו חוק (קבלת היתר, התחלת שימוש במקרקעין לפי היתר שניתן או העברת הזכויות במקרקעין).

טז. נדל"ן להשקעה, לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר כנכס זכות שימוש לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל כאשר החברה מספקת שירותים לשוכרי נדל"ן, נדל"ן זה מטופל כנדל"ן להשקעה, אם השירותים מהווים מרכיב בלתי משמעותי, באופן יחסי, מההסדר בכללותו.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן (ראו גם סעיף 2.ג). רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בהקמה המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, נמדד הנדל"ן על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך במידה שקיימים, עד לסיום ההקמה או עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה, כמוקדם מביניהם.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק לתמיד השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות מממוש. מועד המימוש הינו המועד בו הועברה השליטה על הנכס. ההפרש בין התמורה נטו מממוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר בדוח על הרווח הכולל בתקופה שבה נגרע הנכס. מועד העברת השליטה בנכס וכן קביעת התמורה, לרבות כאשר זו כוללת תמורה משתנה, נקבעים בהתאם להוראות הרלבנטיות בנושא של IFRS 15.

יז. עלויות אשראי

במקרים בהם ניתן לייחס את עלויות האשראי ישירות לרכישה, להקמה או לייצור של נכסים כשירים (נדל"ן להשקעה בהקמה), עלויות אשראי הונו כחלק מעלות אותם הנכסים על פני תקופת ההקמה. החברה היונה עלויות אשראי כאשר התהוו יציאות בגין הנכס, התהוו עלויות אשראי ובוצעו הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו הושלמו. הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון. עלויות האשראי הכללי חושבו כמכפלה של שיעור הריבית הממוצעת של החברה בעלות הנכס שהושקעה בפועל ושלא מומנה באשראי ספציפי. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)**ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):****יח. נכסים בלתי מוחשיים:**

1. נכס בלתי מוחשי הינו נכס לא כספי, ניתן לזיהוי, חסר מהות פיזית. קריטריון יכולת הזיהוי, בהגדרה זו, יתקיים במידה והנכס ניתן להפרדה או שהנכס נובע מזכויות חוזיות או זכויות משפטיות אחרות, וזאת מבלי להתחשב אם זכויות אלה ניתנות להעברה או ניתנות להפרדה מהחברה או מזכויות וממחויבויות אחרות.
2. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים במסגרת צירוף עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה.
3. נכסים בלתי מוחשיים שנוצרו באופן פנימי מפעילויות הפיתוח של החברה יוכרו בהתקיים התנאים הבאים:
(א) קיימת היתכנות טכנית (Technical Feasibility) להשלמת הנכס כך שהוא יהיה זמין לשימוש או למכירה.
(ב) בכוונת החברה להשלים את הנכס ולהשתמש בו או למוכרו.
(ג) ביכולתה של החברה להשלים את הנכס ולהשתמש בו או למוכרו.
(ד) האופן שבו הנכס יפיק הטבות כלכליות עתידיות ניתן לקביעה.
(ה) קיימים בידי החברה משאבים טכניים (Technical), פיננסיים ואחרים זמינים להשלמת הפיתוח ולשימוש בנכס או למכירתו.
(ו) עלויות במהלך הפיתוח שניתן לייחס לנכס, ניתנות למדידה באופן מהימן.
4. על פי הערכת ההנהלה, לנכסים הבלתי מוחשיים (למעט מוניטין), אורך חיים מוגדר. נכסים בלתי מוחשיים מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת החיים השימושיים שלהם, ומוצגים בעלות, בניכוי הפחתה והפסדים מירידת ערך שנצברו.
5. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה:
(א) סכום בר-פחת מוקצה באופן שיטתי על פני אורך חייו השימושיים. בשיטת הקו הישר על פני השנים הוצאות ההפחתה לכל תקופה מוכרות ברווח או הפסד – ראו ביאור 4.ב.11. להלן.
(ב) החברה סוקרת את אורך החיים השימושיים ואת שיטת ההפחתה בה נעשה שימוש לפחות כל סוף שנת כספים. שינויים מטופלים מכאן ולהבא כשינוי באומדן חשבונאי.
6. לעניין ירידת ערך של נכסים בלתי מוחשיים ראו ביאור 2.כא. להלן.
7. לעניין מוניטין הנובע מרכישת חברה מוחזקת – ראו ביאור 2.ח. לעיל.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יט. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון, מיסים).

א. הכנסות מדמי שכירות בחכירה תפעולית:

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. החברה פועלת כספק עיקרי ונושאת עיקרית בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה ולכן מכירה בהכנסותיה בגין חיובי שוכרים שוטפים עבור הוצאות תחזוקה, ניקיון, חשמל ומיסים על בסיס ברוטו.

עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת השכירות מוכרת כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר כחלק בלתי נפרד מדמי השכירות. תמריצי חכירה שהוענקו לשוכרים מוכרים כנכס נפרד ומופחתים בשיטת הקו הישר כנגד קיטון מההכנסות מדמי שכירות על פני תקופת השכירות.

ב. הכנסות ממתן שירותים:

הכנסות ממתן שירותי ניהול לנכסי הנדל"ן להשקעה מוכרות על פני תקופת השירות שכן שירותים אלה מהווים מחויבות ביצוע המקוימת לאורך זמן מאחר והלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי החברה.

ג. הכנסות בגין מכירת שוברים דיגיטליים באמצעות אתר אינטרנט ואפליקציה:

החברה פועלת באמצעות אתר אינטרנט ואפליקציה שהיא מפעילה (באמצעות חברה בת) על מנת למכור שוברים דיגיטליים עבור בתי העסק השונים עימם היא מתקשרת בהסכם.

הכנסות החברה מוכרות על בסיס נטו במועד מכירת השובר מאחר ומהות ההבטחה של החברה ללקוח היא לארגן שאותם סחורות או שירותים יסופקו ע"י צד אחר.

הכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

כ. הוצאות שיווק ופרסום:

הוצאות הפרסום והשיווק המיוחסות ישירות ומזהות ברמת הנכס הספציפי נרשמות בסעיף עלויות אחזקה ותפעול. שאר הוצאות השיווק והפרסום דוגמת הוצאות מיתוג הקניונים נרשמות בסעיף נפרד בדוח הרווח והפסד.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כא. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים:

החברה בוחנת בכל סוף תקופת דיווח האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך של נכסים לא כספיים, המחייבים בחינה לירידת ערך. ללא קשר אם קיימים סימנים לירידת ערך, החברה בוחנת אחת לשנה ירידת ערך של מוניתין הנובע מצירוף עסקים או של נכס בלתי מוחשי שאינו זמין עדיין לשימוש. במידה שנדרשת בחינה כאמור, אומדת החברה את סכום בר ההשבה של הנכס או של יחידה מניבה מזומנים. סכום בר ההשבה הוא כגובה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש. שווי שימוש הינו הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים, החזויים לנבוע מנכס או מיחידה מניבת מזומנים. היה וסכום בר ההשבה נמוך מהערך בספרים של הנכס, מכירה החברה בהפסד מירידת ערך ומפחיתה את ערך הנכס בספרים לסכום בר ההשבה שלו מיידית ברווח או הפסד. לצורך הבחינה לירידת ערך, מוניתין שנרכש בצירוף עסקים מוקצה ממועד הרכישה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים אשר צפויות ליהנות מהסינרגיה בצירוף העסקים. החברה מכירה בהפסד מירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים כאשר סכום בר ההשבה של היחידה נמוך מערכה בספרים. במקרה כזה, החברה מקצה את ההפסד מירידת ערך להקטנת הערך של נכסי היחידה, תחילה כנגד מוניתין שהוקצה ליחידה ולאחר מכן לשאר הנכסים באופן יחסי על בסיס ערכם בספרים (בכפוף לסכום בר ההשבה שלהם). הפסדים אלה מוכרים מיידית ברווח או הפסד.

החברה מעריכה בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המעידים על כך שהפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניתין, שהוכר בתקופות קודמות, אינו קיים עוד או הוקטן. כאשר קיימים סימנים כאמור, החברה מחשבת את סכום בר ההשבה של הנכס. הפסד מירידת ערך של הנכס, למעט מוניתין, מבטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימושו בקביעת סכום בר ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה הפסד מירידת ערך. ערך בספרים של נכס, למעט מוניתין, שעלה כתוצאה מביטול הפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים שהיה נקבע (בניכוי פחת או הפחתה) אילו לא הוכר הפסד מירידת ערך בשנים קודמות. ביטול הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניתין, מוכר מיידית ברווח או הפסד. ביטול הפסד מירידת ערך של יחידה מניבה מזומנים יוקצה לנכסי היחידה, פרט למוניתין, באופן יחסי לערך בספרים של נכסים אלה. כתוצאה מהביטול, הערך בספרים של נכס לא יעלה על הנמוך מבין סכום בר ההשבה שלו או הערך בספרים שהיה נקבע כאמור אילו לא נקבע הפסד מירידת ערך. הפסד בגין ירידת ערך מוניתין אינו ניתן לביטול.

כב. חכירות:

החברה כחוכר כמחכיר בחכירה תפעולית:

בנוגע לפעילות החברה כמחכיר, המבחינה לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות הסכם השכירות והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן: הסכמי חכירה, בהם לא הועברו על ידי החברה באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. בעסקאות בהן החברה הינה מחכיר ביניים (intermediate lessor), החכירה הראשית וחכירת המשנה מטופלות כחוזים נפרדים. חכירת המשנה מסווגת כחכירה מימונית או תפעולית בהתייחס לנכס זכות שימוש הנובע מהחכירה הראשית. נכסי הנדל"ן להשקעה מוחכרים בהסכמי חכירה תפעולית לשוכרי הנכסים. באשר להכנסות החכירה ראו סעיף 2.יט. לעיל. כמו כן, החברה חוכרת נכסי בסיס המשמשים רכוש קבוע בסכומים זניחים ושאינם מהותיים. תשלומי החכירה בגנים מוכרים עם התהוותם כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

כמו כן, לחברה נכסי זכות שימוש בגין קרקעות המהוות נכסי בסיס בהסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ומשמשים בחברה כנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן. סכומים שהוכרו בגין נכסים אלה (סכומים ששולמו מראש בחכירה מהוונת) מטופלים ומוצגים כנדל"ן להשקעה ולא כנכסי זכות שימוש, כאשר המדידה בשווי ההוגן מתייחסת לזכויות השימוש ולא לנכסי הבסיס. כמו כן, תשלומים עתידיים שיחולו בעת מימוש האופציה להארכת תקופת החכירה מול רשות מקרקעי ישראל אינם מוכרים כחלק מהנכס וההתחייבות מאחר והם נחשבים דמי חכירה משתנים, הנגזרים משווי ההוגן של הקרקע במועד חידוש החכירה, ולפיכך מוכרים רק בעת מימוש האופציה.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כב. חכירות (המשך):

עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירה תפעולית מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס ומוכרות כהוצאה כחלק מהשינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

בהסדרי חכירה תפעולית המשלבים דמי חכירה קבועים ודמי חכירה משתנים, במסגרתם ניתנה הקלה לחוכרים המיוחסת לנגיף קורונה, לפיה הופחת הרכיב הקבוע לסכום נמוך יותר לתקופה קצובה, לצד הותרת הרכיב המשתנה על כנו, רואה החברה ברצפה המעודכנת של הרכיב הקבוע, כבסיס שיטתי אחר המייצג בצורה טובה יותר את התבנית שבה מתממטת ההטבה מהשימוש בנכס הבסיס.

החברה מטפלת בוותורים שהוענקו לחוכרים בהסדרי חכירה תפעולית בגין תשלומי חכירה שמועד פירעונם החזוי חלף, כגריעה של נכס פיננסי. בהתאם לכך, ולאחר הבאה בחשבון של הפסדי אשראי חזויים ככל שישנם, גורעת החברה את יתרת החייבים בגין חכירה תפעולית לדוח על הרווח או הפסד כקיטון מהכנסות במועד בו פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים.

כג. תשלום מבוסס מניות:

1. עסקאות אלה כוללות עסקאות עם עובדים בתמורה לשירותיהם (תנאי ישירות) המסולקות במכשירים הוניים.
2. בעסקאות תשלום מבוסס מניות לעובדים המסולקות במכשירים הוניים, שווי ההטבה נמדד במועד ההענקה בהסתמך על מודל B&S לתמחור אופציות. שווי ההטבה נזקף באופן שוטף להוצאות שכר כנגד קרן הון, על פני תקופת ההבשלה (Vesting).
3. הענקת מכשירים הוניים עשויה להיות מותנית בקיום תנאי ההבשלה מוגדרים. מכאן, שעל בסיס מצטבר, לא יוכר סכום כלשהו בגין שירותים שהתקבלו אם המכשירים ההוניים המוענקים אינם מבשילים עקב אי עמידה בתנאי שירות.

כד. מיסים על ההכנסה:

1. הדוחות הכספיים כוללים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין הדיווח הכספי לבין הדיווח לצרכי מס הכנסה. הפרשים אלה נובעים בעיקר מהפרשים בין היתרה המופחתת של פריטים בדוחות הכספים לבין הסכומים שיוותרו בעתיד לצורכי מס-הכנסה, מפריטים מסוימים אשר נמדדים בשווי הוגן בדוחות הכספיים ללא תיאום מקביל לצורכי מס, מפער בעיתוי זקיפת הוצאות והכנסות מסוימות ומיתרות להעברה של הפסדים לצורכי מס.
2. מיסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי. נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים בתקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לסוף תקופת הדיווח.
3. התחייבות מיסים נדחים מוכרת בגין כל ההפרשים הזמניים החייבים במס, אלא אם התחייבות המיסים הנדחים נובעת כתוצאה מהכרה לראשונה במוניטין או מהכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים ואשר במועד העסקה אינה משפיעה על הרווח החשבונאי או על ההכנסה החייבת (ההפסד לצורך מס). נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כד. מיסים על ההכנסה (המשך):

4. התחייבות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו בגין השקעה בחברות מוחזקות לא הוכרה. הפרשים זמניים אלה עשויים להתחייב במס, אם החברה תממש את ההשקעה בחברות המוחזקות. כל עוד אין בכוונת החברה לממשן והחברה שולטת על ההיפוך של הפרשים זמניים אלה, לא הוכרה התחייבות כאמור.
5. מיסים שוטפים ומיסים נדחים מוכרים ברווח או הפסד, למעט אם הם נובעים מעסקה או מאירוע אשר מוכרים מחוץ לרווח או הפסד.
6. המיסים הנדחים בגין נכסי נדל"ן להשקעה המוצגים בשווי הוגן נמדדים על בסיס ההנחה שהערך בספרים שלהם יושב במלואו באמצעות מכירה בלבד, ובהתאם לזאת נמדדים כך שישקפו את השלכות המס שיחולו בעת מכירת הנכס ולא במשך תקופת השימוש בו.
7. החברה שיקפה את ההשפעה של חוסר הודאות בקביעת רכיבי חישוב מיסים שוטפים ונדחים כאשר אין זה צפוי (מעל 50%) שרשות המס תקבל טיפול מס לא ודאי. החברה שיקפה את ההשפעה של חוסר הודאות לכל טיפול מס לא ודאי באמצעות שיטת "הסכום הסביר ביותר" או שיטת "התוחלת" בהתאם לשיטה שהחברה מצפה שתספק תחזיות טובות יותר בקשר להחלטה לגבי חוסר הודאות. החברה קבעה אם להביא בחשבון טיפול מס לא ודאי בנפרד, או ביחד עם טיפול מס לא ודאי אחר, אחד או יותר, בהתאם לגישה שמספקת תחזיות טובות יותר בקשר להחלטה לגבי חוסר הודאות. כמו כן, מניחה החברה כי רשות המס תבדוק סכומים שיש לה זכות לבדוק ויהיה ברשותה ידע מלא של כל המידע המתייחס.
8. נכסים והתחייבויות מיסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית. נכסי והתחייבויות מיסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מיסים שוטפים כנגד התחייבויות מיסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למיסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת החברה לסלק את נכסי והתחייבויות המיסים השוטפים על בסיס נטו.

כה. רווח למניה:

הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי מניות החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך השנה. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות.

כו. סיווג ריבית ודיבידנדים ששולמו / שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

החברה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי החברה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת החברה תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהווים על נכסים כשירים באופן עקבי עם יתר היציאות המשולמות בגין אותם נכסים.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כז. השפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים ותיקונים לתקנים בתקופה שלפני יישומם היכולים להשפיע על דוחות הכספיים בתקופה של היישום לראשונה:

סיווג התחייבויות כשוטפות או לא-שוטפות – תיקונים לתקן חשבונאות 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן: "התיקונים ל-IAS 1"):

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-IAS 1 בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך. יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית.

תיקון 8 IAS "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (בדבר הגדרת אומדנים חשבונאיים):

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדרה החדשה הם "סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה".

התיקון מבהיר כי שינוי באומדן חשבונאי הנובע ממידע חדש או התפתחויות חדשות אינו תיקון של טעות. בנוסף, ההשפעות של שינוי בנתון או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי מהוות שינוי באומדנים חשבונאיים אם אותם שינויים אינם נובעים מתיקון טעויות בתקופה קודמת.

התיקון יישם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כח. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 "מכשירים פיננסיים" (להלן: "התיקון ל-IFRS 9"):

התיקון ל-IFRS 9 שפורסם במסגרת פרויקט השיפורים השנתי לתקני IFRS מחזור 2018-2020 קובע אילו עלויות נכללות במבחן ה-10% לצורך הבחינה האם לגרוע התחייבות פיננסית כתוצאה מהחלפה שלה או תיקון משמעותי של תנאיה. בהתאם להוראות התיקון, עלויות ועמלות המשולמות לצדדים שלישיים לא ייכללו במבחן ה-10% כך שעמלות שהתהוו כלפי המלווה בלבד יובאו בחשבון במבחן זה. התיקון ייושם עבור החלפות או תיקון תנאים שבוצעו בהתחייבויות פיננסיות החל מיום 1 בינואר 2022, מועד תחילת התיקון, דהיינו ללא בחינה מחדש של החלפות או תיקוני תנאים בתקופות הקודמות למועד תחילת התיקון. לתיקון לא הייתה השפעה מהותית על החברה.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	שיעור ריבית ליום
		31.12.2022 %
40	3	
1,017	538	3.15-3.25
1,057	541	
-	1	
1	1	
1	2	
1,058	543	

בשקלים:

בקופה ובבנקים

פקדונות

במטבע חוץ:

בקופה ובבנקים

פקדונות

ביאור 4 – נכסים פיננסיים לזמן קצר:

הרכב:

31.12.2021	31.12.2022
3	11
7	16
2	2
40	44
37	39
29	22
59	61
178	130
355	325

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

אג"ח ממשלתי צמוד

אג"ח ממשלתי שקלי

אג"ח קונצרני צמוד דולר

אג"ח קונצרני צמוד מדד

אג"ח קונצרני שקלי

מניות בישראל

מניות ואג"ח חו"ל

קרנות סל וקרנות נאמנות

סך-הכל

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 5 – הלוואות ופקדונות לזמן קצר:

הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	שיעור ריבית ליום	
		31.12.2022	
		%	
1,128	2	0.1	פקדונות בנאמנות (ראו ביאור ד.18).
1,128	2		סך הכל פקדונות
9	8	5.00	חלות שוטפת הלוואות לאחרים (ראו ביאור ד.22)
9	8		סך הכל הלוואות
1,137	10		סך הכל
ביאור 6 – לקוחות:			
א. הרכב:			

31.12.2021	31.12.2022	
16	10	חובות פתוחים
17	13	המחאות לגביה
15	15	הכנסות לקבל
48	38	
(5)	(3)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
43	35	סך-הכל

ב. לחברה לקוחות רבים אשר אף אחד מהם אינו מהותי לה, ולפיכך חשיפתה לסיכוני אשראי נמוכה.

ביאור 7 – חייבים ויתרות חובה:

הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	
1	2	עסקאות בשליטה משותפת
5	6	הוצאות מראש
3	6	הכנסות לקבל
5	3	מקדמות לספקים
14	17	מס הכנסה לקבל
-	11	מוסדות
1	2	חייבים אחרים
29	47	סך-הכל

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)**ביאור 8 – מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה:**

החברה מפתחת (ביחד עם שותף בחלקים שווים) את פרויקט LANDMARK במתחם שרונה בתל אביב. הפרויקט כולל משרדים, מסחר, מבני ציבור ויחידות מגורים. זכויות הבניה כוללות 8.1 אלף מ"ר מגורים (116 יח"ד) (חלק החברה 50%). החברה זוקפת למלאי הדירות בפיתוח חלק יחסי מעלויות הבנייה.

ביאור 9 – הלוואות לזמן ארוך:**א. הרכב:**

31.12.2021	31.12.2022	שיעור ריבית ליום	בסיס	
		31.12.2022	הצמדה	
		%		
4	2	4.0-6.0	מדד	הלוואות לשוכרים
164	171	5.0	מדד	הלוואות מוכרים (ראו ביאור 2.22).
168	173			
(9)	(8)			בניכוי חלויות שוטפות
159	165			סך-הכל

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן:

לפרטים נוספים בדבר הלוואות המוכרים ראו ביאור 2.22.

ג. פרטים נוספים:

לפרטים נוספים ראו ביאור 25 בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 10 – השקעות והלוואות לחברות מוחזקות:

א. הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	
331	1,021	השקעות לפי שיטת השווי המאזני (1)
		השקעות אחרות:
178	164	הלוואה (2)
178	164	סך-הכל השקעות אחרות
509	1,185	סך-הכל

(1) רכישת 50% ממניות אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ:

ביום 26 במאי, 2022, התקשרה החברה בהסכם עם קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ (להלן – "המוכרת") וחברה בבעלותה המלאה של המוכרת, אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (להלן – "אביב ייזום") לרכישת 50% מהון המניות של אביב ייזום (חברה הפועלת בתחום ייזום והקמה של נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית). על-פי ההסכם, עם השלמת העסקה ביום 3 ביולי, 2022, הקצתה אביב ייזום לחברה והמוכרת מכרה לחברה מניות של אביב המהוות 50% מהון המניות של אביב ייזום וזאת כנגד תמורה כוללת של 600 מיליון ש"ח (מתוכה 146 מיליון ש"ח שולמו למוכרת בגין המניות הנרכשות ו-454 מיליון ש"ח שולמו לאביב ייזום בגין המניות המוקצות), המשקפת לאביב ייזום שווי חברה (לפני הכסף ולפני ניכוי חוב של אביב ייזום למוכרת בסך של 90 מיליון ש"ח, אשר נפרע במועד השלמת העסקה) של 836 מיליון ש"ח.

ההשקעה באביב ייזום מוצגת בספרי החברה בשיטת השווי המאזני החל מיום 1 ביולי, 2022.

הקצאת עלות הרכישה במיליוני ש"ח:

600	תמורה ששולמה
286	הון נרכש
314	הפרש מקורי
	ייחוס הפרש מקורי:
26	צבר פרויקטים
95	פרויקטים צפויים
13	שם מסחרי
(31)	עתודה למס
211	מוניטין
314	סה"כ

התמורה ששולמה כוללת סכומים הקשורים להטבות צפויות והתפתחויות עתידיות. כל אלו הביאו ליצירת מוניטין בגובה 211 מיליוני ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)**ביאור 10 – השקעות והלוואות לחברות מוחזקות (המשך):****(2) הלוואות בעלים חוצות המפרץ חיפה בע"מ**

ביום 31 בדצמבר, 2021 העמידו החברה ואשטרום נכסים בע"מ (להלן: "אשטרום") הלוואות בעלים לחברת חוצות המפרץ חיפה בע"מ (להלן: "חוצות המפרץ"), אשר כל אחת מהחברות מחזיקה ב-50% מהזכויות בהון ובהצבעה שלה, בסך כולל של כ-355 מיליון ש"ח (מחציתה על-ידי החברה ומחציתה על-ידי אשטרום), מלוא סכום ההלוואה שימש את חוצות המפרץ לפרעון הלוואות בעלים קיימות. בהתאם לתנאי ההלוואה, קרן ההלוואה אינה צמודה למדד ותפרע על-ידי חוצות המפרץ בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר, 2027. בנוסף על פרעון קרן ההלוואה, תשלם חוצות המפרץ לבעלים ריבית לא צמודה בשיעור שנתי של 4%. כמו כן, חוצות המפרץ רשאית, בכל עת, להקדים ולפרוע כל סכום על חשבון החזר קרן ההלוואה וזאת מבלי שתחויב בקנס בגין פרעון מוקדם. בעקבות עדכון לתנאי ההלוואה החל מיום 1 ביולי, 2022, סוכם כי הקרן והריבית עליה יהיו צמודות למדד המחירים לצרכן, וכמו כן שיעור הריבית יפחת ב-0.5% לשיעור של 3.5%. יתר תנאי ההלוואה נותרו ללא שינוי.

31.12.2021	31.12.2022		שם החברה המוחזקת	שם החברה המחזיקה
שיעור בהון	מעמד בחברה	שיעור בהון		
מליסרון בע"מ:				
100.0%	בת	100.0%	בריטיש ישראל השקעות בע"מ	בריטיש ישראל השקעות בע"מ:
100.0%	בת	100.0%	קניון רמת אביב בע"מ	
	עסקה			
50.0%	משותפת	50.0%	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	גרופר קניות חברתיות בע"מ	
	עסקה			
-	משותפת	50.0%	אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	נכסי אזו-ריט בע"מ	נכסי אזו-ריט בע"מ:
100.0%	בת	100.0%	בריטיש ישראל הייטק (צפון) בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	אירוס הגלבוש בע"מ	
נכסי אזו-ריט בע"מ:				
100.0%	בת	100.0%	מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ:
100.0%	בת	100.0%	מיי עופר - שירותי ניהול בע"מ	
100.0%	בת	-	אזורי פארק בע"מ*	
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ:				
100.0%	בת	100.0%	אזו-ריט רחובות בע"מ	מיי עופר - שירותי ניהול בע"מ:
72.0%	בת	72.0%	אזו-ריט בילו סנטר בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	הראל הטיילת קניונים בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	אזו-ריט הדר בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	קניון סירקין (בריטיש ישראל) בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	מ.ל.א הנגב השקעות ויזמות בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	עוז טכנולוגיות (1972) בע"מ	
82.3%	בת	82.3%	אבנת בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	קניון הצפון נהריה נכסים בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	כלל השקעות בנדל"ן בע"מ	עוז טכנולוגיות (1972) בע"מ:
17.7%	בת	17.7%	אבנת בע"מ	כלל השקעות בנדל"ן בע"מ:
100.0%	בת	100.0%	מליסרון (בית המילניום) בע"מ	הראל הטיילת קניונים בע"מ:
74.0%	בת	74.0%	אזורי מל"ל תעשיות בע"מ	
הראל הטיילת קניונים בע"מ:				
100.0%	בת	100.0%	פיצה האט (ישראל) החזקות 1993 בע"מ	ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ
100.0%	בת	100.0%		

*בשנת 2022 החברה מוזגה וחוסלה

ביאור 10 – השקעות והלוואות לחברות מוחזקות (המשך):

ג. כניסה לאיחוד:

בחודש יולי, 2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הון המניות של גרופר קניות חברתיות בע"מ ("גרופר"), חברה פרטית המפעילה פלטפורמה דיגיטלית ומסחר מקוון, והמחזיקה בין היתר גם בפעילות המותגים "Groo" ו-"Baligam" בתמורה לכ-57 מיליון ש"ח. במהלך יולי, 2021 הושלמה העסקה והתמורה שולמה במלואה. כמו כן, בהתאם לחוזה הרכישה התחייבה החברה לשלם כ-4 מיליון ש"ח לעובדי מפתח בגרופר במהלך שלוש שנים ממועד ההתקשרות וזאת בתמורה להמשך עבודתם בגרופר בתקופה הנ"ל. במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה סיימו את עבודתם חלק מעובדי המפתח כך שהתמורה שתשולם במהלך שלוש השנים כאמור, צפויה להסתכם בכ-2 מיליון ש"ח. תוצאות החברה כוללות את תוצאות גרופר החל מיום 1 ביולי, 2021.

מזומנים אשר שימשו לרכישה

מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה	15
מזומנים ששולמו תמורת הרכישה	<u>(57)</u>
מזומנים נטו	(42)

הקצאת עלות הרכישה:

תמורה ששולמה	57
הון נרכש	<u>5</u>
הפרש מקורי	52
ייחוס הפרש מקורי:	
קשרי לקוחות	14
מותג	7
עתודה למס	(5)
מוניטין	<u>36</u>

התמורה ששולמה במסגרת צירוף העסקים כוללת סכומים הקשורים להטבות הצפויות מסינרגיה והתפתחויות עתידיות. כל אלו הביאו ליצירת מוניטין בגובה 36 מיליוני ש"ח.

ביאור 10 – השקעות והלוואות לחברות מוחזקות (המשך):

ג. כניסה לאיחוד (המשך):

הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

(5)	עתודה למס
15	מזומנים ושווי מזומנים
7	לקוחות
3	חייבים ויתרות חובה
1	רכוש קבוע
67	נכסים בלתי מוחשיים
2	נכסי מיסים נדחים
(17)	ספקים ונותני שירותים
(15)	זכאים ויתרות זכות
(1)	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
57	סה"כ נכסים נטו ניתנים לזיהוי

ביאור 11 – נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין:

א. הרכב:

נכסים בלתי מוחשיים			
מוניטין	סך-הכל		
45	562	607	יתרת עלות ליום 1 בינואר 2022
21	-	21	תוספות בתקופה
66	562	628	יתרת עלות ליום 31 בדצמבר 2022
12	-	12	הפחתה נצברת ליום 1 בינואר 2022
8	10	18	הפחתה לשנת 2022 (ב.4 ו-ב.5)
20	10	30	הפחתה נצברת ליום 31 בדצמבר 2022
46	552	598	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022
33	562	595	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021

ב. פרטים נוספים:

- ביום 12 באפריל 2011 הושלמה רכישת בריטיש ישראל השקעות בע"מ. במועד הרכישה הכירה החברה במוניטין שנוצר בגין הרכישה בסך של 438 מיליון ש"ח (ראו יחידה מניבת מזומנים 1 בהמשך).
- ביום 31 בדצמבר 2016 הושלמו תנאים מתלים לרכישת 23.4% מחברת אזורי מלל תעשיות בע"מ. במועד הרכישה הכירה החברה במוניטין שנוצר בגין הרכישה בסך של 88 מיליון ש"ח (ראו יחידה מניבת מזומנים 2 בהמשך).
- במהלך יולי 2021 השלימה החברה עסקה לרכישת מלוא הון המניות של גרופר קניות חברתיות בע"מ ("גרופר"), במועד הרכישה הכירה החברה במוניטין שנוצר בגין הרכישה בסך של 36 מיליון ש"ח. (ראו יחידה מניבת מזומנים 3 בהמשך).
- שיטת ההפחתה שיישמה החברה בקשר עם הפחתת נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים מוגדר (הסכם ניהול וקשרי לקוחות) הינה קו ישר על פני 13.75 שנים ביחידה מניבת מזומנים 1 וקו ישר על פני 10-11 שנים ביחידה מניבת מזומנים 3.
- ההפחתה של נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר נזקפה לסעיף הוצאות אחרות ברווח או הפסד.

ג. פרטים נוספים בדבר סכום בר השבה של יחידת מניבת מזומנים:

להלן מוצגים פרטים ביחס לסכומי המוניטין המוקצים ליחידות מניבות המזומנים השונות:

יתרת המוניטין ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
438	436	יחידה מניבת מזומנים 1
88	88	יחידה מניבת מזומנים 2
36	28	יחידה מניבת מזומנים 3

ג. פרטים נוספים בדבר סכום בר השבה של יחידת מניבת מזומנים (המשך):

יחידה מניבת מזומנים 1

סכום בר ההשבה של היחידות מניבות המזומנים נקבע על בסיס שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש.

שווי ההוגן של הפעילות חושב באמצעות שווי של ההון העצמי של החברה בתוספת שווי ההון של התחייבויות הפיננסיות, נטו.

חישוב זה מסווג לרמה 2 במדרג השווי ההוגן.

להלן ההנחות אשר שימשו לצורך חישוב השווי ההוגן של פעילות החברה:

א. שווי הוגן הון עצמי – חושב על פי מחירן המצוטט של מניות החברה בשוק פעיל (בבורסה לניירות ערך), ליום 31 בדצמבר

2022.

ב. פרמיית שליטה – חושבה על פי אמידת פרמיית השליטה המגולמת בחברות השוואה בינלאומיות אשר עוסקות בפעילות

דומה לפעילות החברה.

ג. שווי אגרות חוב סחירות- חושבו על פי מחירן המצוטט של אגרות החוב בשוק פעיל (בבורסה לניירות ערך), ליום בחינת ירידת

הערך.

נעשתה השוואה של השווי ההוגן בניכוי עלויות למימוש לערך הפנקסני של הנכסים התפעוליים בתוספת המוניטין שרשום בספרים

ובניכוי חלק מהעתודות למס. על פי בדיקה זו השווי של היחידות מניבות המזומנים עולה על ערך הפנקסני ולפיכך לא קיימת ירידת

ערך של המוניטין.

האומדנים וההנחות נקבעו בהתאם להערכת הנהלת החברה לגבי מגמות עתידיות בענף, והם מתבססים על מקורות חוץ ופנים

ובהתאם להנחות כלכליות של מערכי שווי בלתי תלויים.

יחידה מניבת מזומנים 2

סכום בר ההשבה של היחידה המניבה מזומנים נקבע בהתבסס על שווי שימוש. בחישוב שווי השימוש הובאו בחשבון תחזיות לתזרימי

המזומנים נטו ששימשו בהערכת השווי השמאית של נכסיה התפעוליים המניבים של אזורי מל"ל, אשר נעשתה בגישת ההכנסה – היוון

תזרימי מזומנים (DCF) בשיעורי היוון עיקריים הנעים בין 6.91%-6.86%.

חישוב זה מסווג לרמה 3 במדרג השווי ההוגן. נעשתה השוואה של שווי השימוש לערך הפנקסני של הנכסים התפעוליים בתוספת

המוניטין שרשום בספרים, על פי בדיקה זו השווי של היחידה מניבת המזומנים עולה על ערכה הפנקסני ולפיכך לא קיימת ירידת ערך

של המוניטין.

יחידה מניבת מזומנים 3

סכום בר ההשבה של היחידה המניבה מזומנים נקבע בהתבסס על שווי שימוש.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 בחנה החברה למועד הדיווח את סכום בר-ההשבה של היחידה אליה שייך המוניטין.

שווי השימוש של פעילות היחידה מניבת המזומנים חושב לפי אומדן תזרימי המזומנים העתידיים לפני מס הצפויים מפעילותה

העסקית של יחידה מניבת מזומנים זו והיווןם לערך נוכחי (גישת DCF). הנחות המפתח ששימשו בחישוב שווי השימוש הינם הרווח

התפעולי, שיעור ההיוון ושיעור צמיחה ארוכת טווח.

תחזית תזרימי המזומנים שבבסיס שווי השימוש התבססה על הנחות ההנהלה ועל נתונים תפעוליים צפויים אשר ההנהלה סבורה כי

מתאימים בנסיבות ובהתאם לניסיון העבר והמקובל בענף. תזרימי מזומנים אלה נקבעו לפי תקציב לשש השנים הבאות, כאשר

תחזיות המזומנים לתקופה העולה על שש שנים נאמדו תוך שימוש בשיעור צמיחה ארוך טווח של 3%. שיעור ההיוון לאחר מס שנקבע

(לפי מודל WACC), 23.25%, מגלם את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים ובמימוש התזרימים הצפוי.

הבחינה כאמור העלתה ששווי השימוש של היחידה המניבה מזומנים למועד הדיווח נמוך מערכה בספרים. בהתאם לכך רשמה

החברה ירידת ערך של המוניטין בגובה של כ-7 מיליון ש"ח. ירידת הערך נרשמה בסעיף הוצאות אחרות.

הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	
-	50	תשלום ע"ח היטל השבחה (1)
12	16	נכסים אחרים (2)
12	66	

1. תשלום על חשבון היטל השבחה בפרויקט "Landmark Tel Aviv", בו מחזיקה החברה ביחד עם שותף.

2. כולל יתרת חייבים ממוסדות מוניציפליים ע"ס 11.5 מיליוני ש"ח.

ביאור 13 – נדל"ן להשקעה:

א. הרכב / תנועה:

2021	2022	
18,590	20,379	שווי הוגן ליום 1 בינואר
365	624	השקעות בנדל"ן להשקעה
-	123	רכישת מקרקעין ותשלום מיסים בגינם (ביאור 13.ג.)
1,327	1,224	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו (ביאור 13.ב.)
67	-	תשלום בגין ביטול מכר חלקי (ביאור 13.ו.)
-	63	מקדמה ע"ח רכישת נדל"ן להשקעה ותשלום מס בגינו (ביאור 13.ג.)
30	49	היוון מימון לנדל"ן בהקמה
20,379	22,462	יתרה ליום 31, בדצמבר

ב. עדכון הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2022:

ליום 31 בדצמבר, 2022, ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני. הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי השכירות. השינוי ב-NOI נבע בעיקר מעדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה ועדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד. כמו כן, עודכן השווי ההוגן של פרויקטים בבנייה, וזאת בעיקר בעקבות התקדמות בשיווקם (חתימה על חוזי השכירות). בנוסף, השמאים הביאו לידי ביטוי את סיכוני השוק בגין שטחי מסחר (עליית הריבית, האינפלציה והסיכון לכניסה למיתון) בעת הזו ע"י העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג לתקופה קצובה עד לחזרה צפויה לפעילות רגילה, השקולה להעלאה של שיעור ההיוון הבסיסי להכנסות שכ"ד בשטחי המסחר לצמיתות של כ-0.25%.

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לשנת 2022, עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 1,224 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר מדידת שווי הוגן ראו ביאור 2.ג.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 13 – נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. רכישת מקרקעין במהלך 2022:

1. ביום 12 באפריל, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה קרקע בשטח של כ-9 דונם, הממוקמת בסמיכות לפארק עופר הכרמל בתמורה ל-36 מיליון ש"ח. הקרקע תשמש את החברה להרחבה עתידית של פארק עופר הכרמל.
2. ביום 1 ביוני, 2022, התקשרה החברה עם חברת מ.יוחננוף ובניו (1988) בע"מ בהסכם רכישה ושותפות לקידום הייזום, התכנון והביצוע במשותף של פרויקט להקמת מרכז מסחרי פתוח שיכלול מסחר ומשרדים, בשטח של כ-24 אלפי מ"ר ביבנה. בהתאם להסכם רכשה החברה 70% מזכויות החכירה בקרקע עליה יוקם הפרויקט בתמורה לסך של כ-47 מיליון ש"ח (כך שלאחר העסקה מחזיקה החברה ב-70% מהזכויות הקנייניות במקרקעין).
3. ביום 7 ביוני, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה קרקע בשטח של 16.5 דונם באיזור צומת כנות בתמורה לכ-29 מיליון ש"ח. בחודש נובמבר, 2022, נחתם הסכם לרכישת קרקע נוספת צמודה בשטח של כ-4 דונם בתמורה לכ-5 מיליון ש"ח. הקרקעות שנרכשו, הינן חלק ממתחם כולל של כ-250 דונם בייעוד חקלאי, כאשר המועצה המקומית מקדמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית לשינוי ייעוד המתחם בו מצויות הקרקעות מחקלאות ללוגיסטיקה (תעשייה ואחסנה) ומשרדים.
4. ביום 2 באוקטובר, 2022, התקשרה החברה בהסכם מותנה, עם צד שאינו קשור לחברה, הכולל תנאי מפסיק (לפיו, מהסיבות הקבועות בהסכם, רשאית החברה לבטל את ההסכם עד למועד שנקבע), לרכישת קרקע בשטח של כ-4.5 דונם ברחוב לינקולן בתל אביב עליה בנוי כיום מבנה המשמש למסחר ומשרדים מעל קומות מרתף, בתמורה לסך של 298 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. זכויות הבנייה המאושרות מתירות בניית כ-17.5 אלף מ"ר משרדים להשכרה (מעל 6 קומות מרתף) ובכונת החברה לפעול להעצמת זכויות הבנייה. נכון לתאריך המאזן שילמה החברה כ-45 מיליון ש"ח על חשבון התמורה וכ-17.5 מיליון ש"ח על חשבון מיסים. לאחר תאריך המאזן הושלמה העסקה והחברה שילמה את יתרת התמורה.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 13 – נדל"ן להשקעה (המשך):

ד. מדידת השווי ההוגן:

שטח משווק (באלפי מ"ר)	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן	תיאור הקבוצה
ליום 31 בדצמבר, 2022					
5-88	51-482	שכ"ד חודשי למ"ר	גישת ההכנסה - הון	20,189	קבוצה א'
	7.75%-5.25%	שיעור הון עיקרי	תזרימי מזומנים (DCF)		
	100%-91%	שיעור תפוסה			
			גישת ההשוואה	676	קבוצה ב'
	6.75%-6.42%	שיעור הון עיקרי	הון תזרימי מזומנים (DCF)	1,597	קבוצה ג'
			בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך הקמתו		
				22,462	סה"כ
ליום 31 בדצמבר, 2021					
5-88	47-462	שכ"ד חודשי למ"ר	גישת ההכנסה - הון	18,705	קבוצה א'
	7.25%-5.25%	שיעור הון עיקרי	תזרימי מזומנים (DCF)		
	100%-91%	שיעור תפוסה			
			גישת ההשוואה	469	קבוצה ב'
	7.16%-6.54%	שיעור הון עיקרי	הון תזרימי מזומנים (DCF)	1,205	קבוצה ג'
			בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך הקמתו		
				20,379	סה"כ

- (1) קבוצה א' כוללת נדל"ן מניב, השווי ההוגן שלה נמדד בהתבסס על הון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון: דמי שכירות ראויים לנדל"ן דומה באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי הון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעורי ההון העיקריים בהם נעשה שימוש נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 נעים בין 5.25% ל-7.75%, וזאת בהשוואה לשיעורי הון עיקריים הנעים בין 5.25% ל-7.5% נכון ליום 31 בדצמבר, 2021.
- (2) קבוצה ב' כוללת זכויות וקרקעות שנרכשו, השווי ההוגן שלה נמדד בהתבסס על הערכת שווי השוק של הנכס, בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים במיקום דומה לנכס המוערך.
- (3) קבוצה ג' כוללת בעיקר נדל"ן בהקמה, השווי ההוגן שלה נמדד בהתבסס על שווי הנכס כבנוי ומאוכלס בניכוי רווח יזמי ויתרת עלות ההקמה.
- דמי השכירות החודשיים העיקריים ששימשו לאומדן שווי הנכס כבנוי ומאוכלס בגין עיקר הנדל"ן בקבוצה זו נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 הינם 164 ש"ח למטר, וזאת בהשוואה ל-151 ש"ח למטר ליום 31 בדצמבר, 2021.

קבוצות א' ו-ג' מהוות רמה 3, בעוד שקבוצה ב' מהווה רמה 2 בהיררכיית שווי הוגן כמובא בביאור 2.5.

ביאור 13 – נדל"ן להשקעה (המשך):

ה. מידע בדבר הסכומים שהוכרו ברווח והפסד בגין נדל"ן להשקעה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
1,115	1,424	1,673	הכנסות דמי שכירות ואחרות מנדל"ן להשקעה
			עלויות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות
323	373	433	דמי שכירות ואחרות

ו. הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה – "קניין הצפון" בנהריה:

ביום 28 במאי, 2013, נחתם הסכם מכר בין חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "המוכרות") ובין כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "כלל"), במסגרתו רכשה כלל את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן בקניין הידוע כ-"קניין הצפון" בנהריה ובמגרש סמוך המיועד למגורים. בהתאם להוראות הסכם המכר ובכפוף לתנאים הנקובים בו, נקבעו מנגנוני הבטחת תשואה והתאמת תמורה בין הצדדים לתקופה של 10 שנים וזאת החל ממועד מסירת החזקה במקרקעין לידי כלל בהתאם להסכם המכר. בין הצדדים נתגלו חילוקי דעות בנוגע ליישומן של הסכם המכר ובמסגרת הליכים משפטיים כפרו זה בטענותיו של זה. על מנת ליישב ולסיים באופן מלא וסופי את ההליכים המשפטיים ולסלק את כל הטענות והמחלוקות ביניהם, ביום 2 ביוני, 2020, חתמו הצדדים על הסכם פשרה במסגרתו יבטל הסכם המכר באופן חלקי וזאת בהתייחס למחצית (50%) מכלל הזכויות וההתחייבויות בקניין ובמקרקעין, כנגד השבה לכלל על ידי המוכרות של סך של 67 מיליון ש"ח.

בנוסף, וביחס למחצית הזכויות אשר יותרו בידי כלל, ישולם לכלל פיצוי סופי בסך 53 מיליון ש"ח. ההסדר דלעיל כולל וויתור הדדי של הצדדים על כל הטענות, הדרישות והתביעות בקשר להסכם המכר ו/או להליכים המשפטיים ו/או למחלוקות שנתגלו בין הצדדים, ובכלל זה טענות, דרישות ותביעות בגין סכומים המגיעים למי מהצדדים (לטענתם) בהתאם להסכם המכר, ובכלל כך ביטול סופי ומוחלט של מנגנוני הבטחת התשואה והתאמת התמורה שנקבעו בהסכם המקורי. תוקף ההסכם הותנה באישור הממונה על התחרות, אשר ניתן ביום 21 באוקטובר, 2020. בחודש מאי, 2021, הושלם ההסכם (לרבות קבלת אישור ביהמ"ש) כנגד תשלום סכום השבה בסך 67 מיליון ש"ח ופיצוי בסך 53 מיליון ש"ח (התשלומים הנ"ל בוצעו במלואם). עם השלמת ההסכם מחזיקה החברה (באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה) ב-50% מ"קניין הצפון".

ז. ניתוח רגישות:

להלן ניתוח רגישות של שווי הנדל"ן בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן (כולל חברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים): בהתבסס על NOI של כ-1,362 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון על התאמת השווי ההוגן הינו כ-687 מיליון ש"ח (בניכוי מיסים נדחים בשיעור 23% - כ-529 מיליון ש"ח).

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 13 – נדל"ן להשקעה (המשך):

ח. שעבודים:

ראו ביאור 22.ב.

ט. פירוט הרכב ותנועה:

ליום 31 בדצמבר 2022				
סה"כ	קבוצה ג'	קבוצה ב'	קבוצה א'	
20,379	1,205	469	18,705	ליום 1 בינואר 2022
624	294	45	285	השקעות בתקופה
123	51	72	-	רכישת מקרקעין
63	-	63	-	מקדמה ע"ח רכישת מקרקעין
1,224	249	35	940	עדכון שווי
49	49	-	-	היוון מימון
-	(251)	(8)	259	מעבר קבוצה
22,462	1,597	676	20,189	ליום 31 בדצמבר 2022

י. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים:

31.12.21	31.12.22	
976	1,123	שנה ראשונה
762	893	שנה שנייה
553	640	שנה שלישית
373	453	שנה רביעית
248	332	שנה חמישית
762	857	שנה שישית ואילך
3,674	4,298	סך-הכל

- מובהר כי ההכנסות הצפויות אינן כוללות צפי הכנסות בשל מימוש אופציות לחידוש חוזים קיימים אשר יגיעו לכדי סיום. ההכנסות הצפויות המפורטות לעיל, כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגינן קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר, 2022, ללא הכנסות מדמי ניהול, מפדיון והכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון. נכון ליום 31 בדצמבר, 2022, רכיב ההכנסות מרכיבים משתנים אינו מהותי עבור החברה ואין בידי הנהלת החברה נתונים בדבר הכנסותיה הצפויות מרכיב זה.
- הנתונים הנוגעים לצפי ההכנסות הצפויות עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי השכירות, בין היתר עקב השפעות משבר נגיף הקורונה, ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות (לרבות אך לא רק, כניסתם להליכי פשיטת רגל, כינוס נכסים וכיו"ב).
- הנתונים כוללים 50% מצפי ההכנסות של חברת חוצות המפרץ (החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בהון ובהצבעה שלה, וההשקעה בה מוצגת בספרי החברה בשיטת השווי המאזני).

יא. התקשרות עם שוכר חדש:

ביום 6 באפריל, 2022, חתמה החברה על חוזה עם חברת טכנולוגיה בינלאומית ביחס לשטח של כ-51,000 מ"ר בפרויקט "Landmark Tel Aviv", בו מחזיקה החברה ביחד עם שותף. השטח מהווה כמחצית מהשטחים להשכרה במגדל A בפרויקט. ההסכם הינו ל-7 שנים, עם שתי אופציות להארכת התקופה בשלוש שנים נוספות כל אחת. היקף העסקה הכולל (בגין התקופה הראשונה בלבד) צפוי לעמוד על כ-750 מיליון ש"ח (מתוך זה חלק החברה 50%). החוזה צמוד למדד המחירים לצרכן.

ביאור 14 – התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים:

א. הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	שיעור ריבית ליום
		31.12.2022
		%

בנקים:

642	-	P+0.35	הלוואות לזמן קצר (1)
6	7		חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך
648	7		סך-הכל

אחרים:

99	99	P-1	ניירות ערך מסחריים - סדרה 3
235	43		חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך (ראו ביאור 19)
334	142		
982	149		סך-הכל

1. בחודש אפריל, 2020, התקשרה קניון רמת אביב בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה המחזיקה בזכויות בקניון עופר רמת אביב), עם בנק לאומי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בהיקף של עד 850 מיליון ש"ח (בכפוף לעמידה בתנאי ההסכם) שתוקפה עד מרץ 2022, אשר סך מקסימלי של 200 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי יוכל לשמש את החברה לצרכיה השוטפים וסך מקסימלי של 650 מיליון ש"ח יוכל לשמש לפירעון ההלוואה הקיימת של החברה הבת. להבטחת ההלוואה על פי מסגרת האשראי החדשה משמש השעבוד הקיים לטובת הבנק על קניון עופר רמת אביב וכן ערבות של החברה לטובת הבנק. בחודש נובמבר 2020 פרעה החברה הבת את יתרת ההלוואה הקיימת בסך כ-635 מיליון ש"ח אגב ניצול המסגרת כאמור. בחודש ינואר, 2022, האריכה קניון רמת אביב בע"מ את הסכם מסגרת האשראי לשנתיים נוספות עד מרץ 2024. נכון למועד הדוח עומדת לזכות החברה הבת מסגרת אשראי לא מנוצלת בסך 200 מיליון ש"ח.

ב. למידע נוסף ראו ביאור 25.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 15 – ספקים ונותני שירותים:

א. הרכב:

31.12.2021	31.12.2022
64	83
34	45
47	147
145	275

חובות פתוחים

המחאות לפרעון

הוצאות לשלם (ב)

סך-הכל

ב. עיקר היתרה נובע מהפרשות להשקעות וגמר.

ביאור 16 – זכאים ויתרות זכות:

א. הרכב:

31.12.2021	31.12.2022
30	32
81	65
8	-
24	15
36	41
10	-
5	4
194	157

התחייבויות לעובדים ונלוות בגין שכר

ריבית לשלם

מוסדות

הכנסות מראש

הוצאות לשלם (ב)

זכאים בגין מכירת נכסים

אחרים

סך-הכל

ב. עיקר היתרה נובע מהפרשות להיטלים והשבחות.

ביאור 17 – הפרשות למס:

ההפרשות נובעות בעיקר מסוגיות מס במחלוקת, לפרטים נוספים ראו ביאור 20.ה.

ביאור 18 – אגרות חוב:

א.

1. הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	שיעור ריבית נקובה ליום 31.12.2022	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2022	בסיס הצמדה	
סך הכל בניכוי חלויות שוטפות	סך הכל בניכוי חלויות שוטפות	%	%		
144	-	4.90	3.81	מדד	אגרות חוב סדרה ו'
1,416	1,459	1.76	1.91	מדד	אגרות חוב סדרה י'
1,334	1,375	2.30	2.51	מדד	אגרות חוב סדרה י"א
135	-	5.85	5.18	מדד	אגרות חוב סדרה י"ג
1,324	1,352	2.15	1.49	מדד	אגרות חוב סדרה י"ד
931	695	3.50	3.50	-	אגרות חוב סדרה ט"ו
783	802	2.35	2.00	מדד	אגרות חוב סדרה ט"ז
1,238	1,146	2.25	1.09	מדד	אגרות חוב סדרה י"ז
385	398	0.65	0.79	מדד	אגרות חוב סדרה י"ח
417	431	1.43	1.57	מדד	אגרות חוב סדרה י"ט
1,062	1,326	0.25	0.79	מדד	אגרות חוב סדרה כ' (ג)
9,169	8,984				סך-הכל

2. חלויות שוטפות בגין אגרות חוב:

31.12.2021	31.12.2022	
1,755	859	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב

ביאור 18 – אגרות חוב (המשך):

ב. פרטים נוספים:

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג בהנפקה ולמועד הדוח		סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	סוג ריבית	ריבית נקובה	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	מועדי תשלום ריבית	חלות שוטפת 31.12.2022 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.12.2022 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.12.2022 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2022 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2022 מיליוני ש"ח	שווי שוק 31.12.2022 מיליוני ש"ח
		בהנפקה	למועד הדוח											
אליח'ו 9/10/2011 הרחבות: 10/01/2012 11/01/2012 02/05/2013 15/06/2014 31/03/2015	מעלות	AA	AA	1,060,073	קבועה	4.9%	1.3%-5.1%	ריבית חצי שנתית קבועה, 10/4, 10/10 בשנים 2012-2023	148	133	148	149	2	154
אליח'י 31/03/2015 החלפות: 28/01/2017 23/10/2017 הרחבות: 24/02/2019 16/04/2020	מעלות	AA	A+	1,528,817	קבועה	1.76%	1.33%-2.29%	ריבית חצי שנתית קבועה, 10/1, 10/7 בשנים - 2016 2025	35	1,367	1,498	1,493	12	1,477
אליח'יא 31/03/2015 הרחבות: 19/04/2016 12/01/2017 08/06/2017	מעלות	AA	A+	1,469,530	קבועה	2.3%	2.19%-2.82%	ריבית חצי שנתית קבועה, 10/1, 10/7 בשנים - 2016 2025	33	1,290	1,414	1,408	15	1,404
אליח'ינ 05/05/2016	מעלות	AA	AA-	1,765,784	קבועה	5.85%	5.18%	ריבית חצי שנתית קבועה - 30/11 ו- 30/5 בשנים 2016-2023 (תשלום אחד בלבד ב- 30/5)	139	119	139	139	21	143
אליח'יד 19/04/2016 החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 הרחבות: 30/10/2019 16/04/2020	מעלות	AA	AA-	1,370,403	קבועה	2.15%	0.52%-2.29%	ריבית חצי שנתית קבועה - 27/4 ו- 27/10 בשנים 2016-2026 תשלום ב-27/10 בלבד ו-2026 תשלום ב-27/4 בלבד	31	1,235	1,356	1,383	5	1,360

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג בהנפקה ולמועד הדוח		סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	סוג ריבית	ריבית נקובה	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	מועדי תשלום ריבית	חלות שוטפת 31.12.2022 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.12.2022 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מזד 31.12.2022 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2022 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2022 מיליוני ש"ח	שווי שוק 31.12.2022 מיליוני ש"ח
		בהנפקה	למועד הדוח											
אליח ס"ל 19/04/2016 הרחבות: 12/01/2017 08/06/2017	מעלות	AA-	AA	1,062,425	קבועה	3.5%	3.15%-3.79%	ריבית חצי שנתי קבועה – 30/6 ו- 30/12 בשנים 2016-2024 תשלום ב-30/12 בלבד)	235	930	930	931	-	915
אליח ס"ז 12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018	מעלות	AA-	AA	827,516	קבועה	2.35%	1.69%-2.49%	ריבית חצי שנתי קבועה – 01/04 ו- 01/10 בשנים 2017-2027	19	743	810	821	5	820
אליח י"ז 06/03/2018 הרחבות: 30/10/2019 01/03/2021 21/04/2021	מעלות	AA-	AA	1,221,743	קבועה	2.25%	0.75%-2.38%	ריבית חצי שנתי קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2018-2032 תשלום ב- 01/01 בלבד)	141	1,122	1,226	1,287	14	1,136
אליח י"ח 03/03/2020	מעלות	AA	AA	400,000	קבועה	0.65%	0.79%	ריבית חצי שנתי קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2020-2028 תשלום ב- 01/07 בלבד)	9	380	409	406	1	372
אליח י"ט 18/08/2020	מעלות	AA	AA	428,000	קבועה	1.43%	1.57%	ריבית חצי שנתי קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2021-2029	9	411	443	440	3	409
אליח כ' 17/08/2021 01/11/2022	מעלות	AA	AA	1,398,495	קבועה	0.25%	0.38%-2.32%	ריבית חצי שנתי קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2022-2030 תשלום ב- 01/01 בלבד)	60	1,354	1,433	1,386	2	1,210

ג. הרחבת אגרות חוב במהלך 2022:

ביום 6 בנובמבר 2022, הנפיקה החברה בהנפקה פרטית למשקיעים הנמנים עם הסוג שנקבע בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, כ-287 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 92.04 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ'), בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-264 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.32%. תמורת ההנפקה התקבלה במלואה.

ד. הנפקת אגרות חוב במהלך 2021:

בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 15 באוגוסט, 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה כ') בהיקף כולל של כ-1.1 מיליארד ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ'), בתמורה לסך ברוטו של כ-1.1 מיליארד ש"ח ובריבית אפקטיבית של 0.38%. אגרות החוב (סדרה כ') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 0.25%. קרן אגרות החוב והריבית ייפרעו ב-18 תשלומים כדלקמן: קרן אגרות החוב תפרע ב-6 תשלומים שווים של 2% אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 1 ביולי 2024 (כולל), 11 תשלומים שווים של 1% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 1 בינואר 2030 (כולל), ותשלום קרן אחרון של 77% שיפרע ביום 1 ביולי, 2030. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 1 ביולי 2030 (כולל).

אגרות החוב (סדרה כ') מובטחות בהערת אזהרה והתחייבות לרישום משכנתה, וכן בשעבוד ראשון על הפירות, תגמולי הביטוח וזכויות להירשם כבעלים על "מתחם הגרנד קניון" בחיפה אשר בבעלות חברה בת (100%) של החברה, והכל כמפורט בטרם הנאמנות לאגרות החוב (סדרה כ').

תמורת ההנפקה הופקדה בנאמנות להבטחת אגרות החוב (סדרה ח') אשר מועד פרעון הסופי חל ב-1 בינואר, 2022. בחודש ינואר 2022 נפרעו אגרות החוב (סדרה ח'). לפרעון אגרות החוב שימשה תמורה ההנפקה של אגרות החוב (סדרה כ') שהופקדה בנאמנות.

אמות מידה פיננסיות:

התחייבות לשמירה על הון עצמי מינימלי: החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה כ') קיימות במחזור, הונה העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מסכום של 2.9 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים.

יחס הון עצמי למאזן: החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה כ') קיימות במחזור, ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה ובתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו, כפי שהם מפורטים בדוחותיה המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מ-23% מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר (לענין סעיף זה, "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים (שאינם מוגבלים), שווי מזומנים (שאינם מוגבלים), בטוחות סחירות, נכסים פיננסיים לזמן קצר ונכסים שוטפים מסוג הלוואות ופקדונות לזמן קצר).

ה. הרחבת אגרות חוב במהלך 2021:

1. במרץ 2021, הנפיקה החברה בהנפקה פרטית למשקיעים מסוגים של אגרות חוב (סדרה י"ז), 220 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.088 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז), בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-239 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של כ-1%.

2. באפריל 2021, הנפיקה החברה 598.7 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.126 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז), בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-674 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 0.75%.

ו. למידע נוסף ראו ביאור 25.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 18 – אגרות חוב (המשך):

ז. אמות מידה פיננסיות:

1. התחייבות לשמירה על הון עצמי מינימלי:

החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה י' – סדרה כ') קיימות במחזור, הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים לא יפחת מסכום של 2.5-2.9 מיליארד ש"ח (לפי הסדרה הרלוונטית) במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר ("הון עצמי" לעניין זה משמעו, ההון העצמי של החברה על פי המאזן המאוחד, לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה).

2. יחס הון עצמי למאזן:

החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה י"א, סדרה י"ג, סדרה ט"ו – סדרה כ') קיימות במחזור, ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה ובתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו, כפי שהם מפורטים בדוחותיה המאוחדים האחרונים, לא יפחת מ- 20%-23% (לפי הסדרה הרלוונטית) מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. לעניין זה "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות.

3. התחייבות לשמירה על יחס LTV בבריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "בריטיש"):

החברה מחזיקה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של בריטיש, והתחייבה לפעול לכך כי כל עוד אגרות החוב (סדרה י"ג) קיימות במחזור, היחס בין סך ההתחייבויות לבין סך הנכסים (LTV) של בריטיש על פי דוחותיה הכספיים האחרונים לא יעלה על 55%.

ח. לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 עומדת החברה במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.

ביאור 19 – התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך:

א. הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	שיעור ריבית ליום		
סך הכל בניכוי חלויות שוטפות		31.12.2022	בסיס הצמדה	
		%		
-	642	P+0.35	-	הלוואה לא צמודה מבנק (ראה ביאור 14.א).
13	7	6.29	צמוד למדד	הלוואה צמודה מבנק
14	557	1.77-4.0	צמוד למדד	הלוואות מתאגידים פיננסיים ואחרים
27	1,206			

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 19 – התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך (המשך):

ב. הלוואות מגוף מוסדי:

1. בחודש יולי, 2022, התקשרה אזו-ריט בילו סנטר בע"מ (להלן – "בילו סנטר") המוחזקת (בעקיפין) על-ידי החברה ב-72% באמצעות החברה הבת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ המוחזקת (בעקיפין) על ידי החברה ב-100% ("מרכזי מסחר"), עם גוף מוסדי בהסכם להעמדת הלוואות בהיקף של 175 מיליון ש"ח לתקופה של 10 שנים, שתשמשנה לפרעון חלק מהלוואות קיימות של בילו סנטר, שיתרתן ליום 30 ביוני, 2022, כ-222 מיליון ש"ח. ההלוואות מובטחות בשעבוד על זכויות החברה במתחם הפתוח "עופר בילו סנטר" וכן בערבות של מרכזי מסחר והחברה. ההלוואות שהועמדו כאמור צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 1.77%-1.89%. קרן ההלוואות והריבית יפרעו ב-40 תשלומים כדלקמן: קרן ההלוואות תפרע ב-39 תשלומים שווים של כ-1.43% כל אחד אשר ישולמו בכל רבעון, החל מיום 14 באוקטובר, 2022 ועד ליום 14 באפריל, 2032 (כולל), ותשלום קרן אחרון של כ-44% שיפרע ביום 14 ביולי, 2032. הריבית בגין ההלוואות תשולם אחת לרבעון באותם תאריכים.
2. בחודש אוגוסט, 2022, העמיד לחברה אותו גוף מוסדי, מסגרת אשראי בסך של 400 מיליון ש"ח הניתנת להמרה להלוואה בגובה המסגרת לתקופה של 10 שנים. מסגרת אשראי זו מהווה מסגרת אשראי נוספת למחזור החוב בסך של 175 מיליון ש"ח שבוצע בבילו סנטר כאמור לעיל. מסגרת האשראי נוצלה במלואה ובהתאם הועמדה לחברה הלוואה לתקופה של 10 שנים, המובטחת בשעבוד מדרגה ראשונה על החזקותיה של מרכזי מסחר במניות בילו סנטר, אשר מחזיקה במרכז המסחרי "עופר בילו סנטר" וב-50% מהזכויות בקניון עופר הגבעה, וכן בערבות של מרכזי מסחר. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 1.97%. קרן ההלוואה והריבית יפרעו ב-40 תשלומים כדלקמן: קרן ההלוואה תפרע ב-39 תשלומים שווים של 1.25% כל אחד אשר ישולמו בכל רבעון, החל מיום 21 בנובמבר, 2022 ועד ליום 21 במאי, 2032 (כולל), ותשלום קרן אחרון של כ-51% שיפרע ביום 21 באוגוסט, 2032. הריבית בגין ההלוואות תשולם אחת לרבעון באותם תאריכים.

ג. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות:

1. בגין התחייבות לבנק שיתרתה ליום 31 בדצמבר, 2022 הינה 642 מיליון ש"ח, התחייבה חברה בת כי:
 - ה-NOI שיתקבל בגין הנכס המשועבד לבנק לא יפחת בכל עת מ-80 מיליון ש"ח.
 - יחס ה-LTV (בין גובה ההלוואה לשווי הנכס המשועבד) לא יעלה על 70%.
 - היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין ה-NOI לא יעלה בכל עת על 8.5.
2. בגין התחייבות לתאגיד פיננסי שיתרתה ליום 31 בדצמבר, 2022 הינה 176 מיליון ש"ח התחייבה חברה מאוחדת כי:
 - דמי השכירות השנתיים נטו (NOI) מהנכסים המשועבדים לתאגיד הפיננסי לא יפחתו מסך של 38 מיליון ש"ח (צמוד למדד עד לתקרה של 2% לשנה במצטבר).
 - יחס ה-LTV (בין גובה ההלוואה לשווי הנכס המשועבד) לא יעלה על 65%.
3. בגין התחייבות לתאגיד פיננסי שיתרתה ליום 31 בדצמבר, 2022 הינה 397 מיליון ש"ח, התחייבה החברה כי:
 - ההון העצמי של חברה מאוחדת לא יפחת מ-500 מיליון ש"ח.
 - יחס ה-LTV (בין גובה ההלוואה לשווי הנכס המשועבד) לא יעלה על 75%.

לימים 31 דצמבר 2022 ו-2021 עומדת החברה במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.

ד. פרטים נוספים:

1. שעבדים – ראו ביאור 22.ב.
2. למידע נוסף ראו ביאור 25.
3. למידע אודות החלויות השוטפות ראו ביאור 14.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 20 – הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה:

א. הרכב יתרת מיסים נדחים, נטו:

מיסים נדחים בגין				
הפסדים מניירות ערך, הפסדים לצרכי מס והוצאות שטרם הוכרו				נדל"ן להשקעה
סך-הכל	אחרים			
(2,610)	16	138	(2,764)	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(3)	(5)	2	-	כניסה לאיחוד
(371)	(2)	(4)	(365)	תנועה ברווח או הפסד בשנת 2021
(2,984)	9	136	(3,129)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
(284)	-	5	(289)	תנועה ברווח או הפסד בשנת 2022
(3,268)	9	141	(3,418)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

המיסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 חושבו לפי שיעור מס של 23% הצפוי לחול על החברה בעת היפוכם של ההפרשים הזמניים שבגנים נוצרו.

ב. הרכב הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
(29)	(37)	(59)	מיסים שוטפים
(4)	-	-	מס שבח
49	(371)	(284)	מיסים נדחים
(12)	(51)	(16)	מיסים בגין שנים קודמות
4	(459)	(359)	סך-הכל

ג. שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על החברה:

שיעורי המס שחלו על החברה החל משנת 2018 – 23%.

ד. הפסדים לצרכי מס:

יתרת ההפסדים לצרכי מס אשר מועברת לשנת המס הבאה בחברה, מסתכמת ליום המאזן ב-799 מיליון ש"ח. החברה לא רשמה מיסים נדחים בגין הפסדים להעברה המסתכמים ב-156 מיליון ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)**ביאור 20 – הרכב הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה (המשך):****ה. סוגיות מס עיקריות במחלוקת:**

1. בדצמבר 2021, הוציא פקיד השומה לחברה בת בבעלות מלאה של החברה שומות מס לפי מיטב השפיטה בסך של 48 מיליון ש"ח לשנות המס 2015-2019, בגין מספר סוגיות מיסוי, שהעיקרית שבהן הינה מיסוי דיבידנד בין-חברתי, שלטענת רשויות המס מקורו ברווחים שלא נתחייבו במס בגין הוצאות הפחת, בשל היותן מותרות בניכוי לצרכי מס בלבד בחברה המחלקת. לאחר תאריך המאזן הוציא פקיד השומה לחברה הבת שומות מס שלב ב' לפי מיטב השפיטה בסך של 103 מ' ש"ח. החברה חולקת על שומות אלו ובכוונתה לערער עליהן.
 2. בדצמבר 2021, הוציא פקיד השומה לחברה בת נוספת בבעלות מלאה של החברה שומות מס לפי מיטב השפיטה בסך של 32 מיליון ש"ח לשנות המס 2016-2019, בגין אי התרת הוצאות מימון מסוימות. החברה הגישה השגה ומתנהלים דיונים מול רשויות המס.
 3. ביום 14 באוקטובר, 2020, ניתן פסק דין של בית המשפט המחוזי בירושלים בעניין חברה בת בבעלות מלאה של החברה וחברה שנמכרה על ידי החברה וכן חברה נוספת שאינה קשורה לחברה. בעקבות פסק הדין חלה על החברה הבת והחברה שנמכרה חבות מס לתשלום בסך של 32 מיליון ש"ח בגין מספר סוגיות מיסוי, שהעיקריות שבהן הינן חלוקת דיבידנדים שלטענת רשויות המס מקורם ברווחי שערור ואי התרת הוצאות מימון. חלק החברה בחבות המס הינו 25 מיליון ש"ח. החברה והחברה הבת ערערו על פסק הדין. למרות האמור לעיל, בגין החלק של החברה הבת שולם לרשויות המס סך של 20 מיליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן חתמה החברה על הסכם גישור מול רשויות המס, לפרטים נוספים ראה ביאור 36.
 4. בשנת 2020, הוציא פקיד השומה לחברה בת בבעלות מלאה של החברה שומות מס לפי מיטב השפיטה בסך של 76 מיליון ש"ח לשנות המס 2014-2016, בגין מספר סוגיות מיסוי, שהעיקריות שבהן הינן קבלת דיבידנדים שלטענת רשויות המס מקורם ברווחי שערור ואי התרת הוצאות מימון מסוימות. החברה הגישה השגה על השומות והן נידונות בבית המשפט.
- החברה, בהתייעצות עם יועציה, רשמה בדוחות הכספיים הפרשות למס אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר, 2022, עומדת על סך של 122 מיליון ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 20 – הרכב הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה (המשך):

ו. מס תאורטי:

להלן התאמה בין סכום המס התיאורטי שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים לבין ההפרשה למיסים על הרווח לפני ניכוי מיסים על הכנסה כפי שנזקפה בדוחות על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
(249)	1,916	1,712	רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על ההכנסה ורווחי אקוויטי
23%	23%	23%	שיעור מס חברות שחל על החברה
(57)	441	394	המס התיאורטי
			תוספת (חסכון) מס בגין:
9	(7)	13	הוצאות לא מוכרות (הכנסות פטורות), נטו
12	51	16	מיסים בגין שנים קודמות
(4)	4	17	הפרשים בגינם לא נזקפו מיסים נדחים
			הטבה מתקופה קודמת שלא הוכרה בעבר ששימשה להקטנת
11	(8)	(5)	הוצאות מיסים נדחים ושוטפים
			הפרש בין בסיס המדידה של הנכסים כמדווח לצרכי מס לבין
21	(23)	(68)	בסיס המדידה של הנכסים כמדווח בדוחות הכספיים
4	1	(8)	הפרשים אחרים
(4)	459	359	סך-הכל

ביאור 21 – התחייבויות לאחרים והפרשות:

הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	
26	25	פיקדונות משוכרים (א)
2	2	קרן לחידוש ציוד (ב)
-	18	הכנסות מראש בגין פרויקטים בבנייה (ג)
28	81	התחייבויות בגין היטלים (ד)
-	4	אחרים
56	130	

א. להבטחת התחייבויות השוכרים בהתאם להסכמי השכירות והניהול עם החברה, על השוכר להפקיד עם תחילת תקופת ההסכם פיקדון. הפיקדונות מוחזרים לשוכרים בתום תקופת השכירות כאשר הם צמודים למדד המחירים לצרכן מיום קבלתם, או לחילופין משמשים כתשלום בגין חודשי השכירות האחרונים. הפיקדונות מוצגים בדוחות הכספיים בתוספת הפרשי הצמדה שנצברו ליום המאזן.

ב. סכומים הנגבים בגין תיקונים עתידיים, שעל פי חוזי השכירות והניהול, ימומנו על ידי השוכרים ולא על ידי החברה. הסכומים מצטברים בקרן מיוחדת למטרה זו.

ג. הכנסות שכר דירה מראש בגין פרויקט "Landmark Tel Aviv".

ד. עיקר היתרה מיוחס להפרשות בגין היטלי השבחה.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)**ביאור 22 – התחייבויות תלויות, שעבדים והתקשרויות:****א. התחייבויות תלויות:**

ביום 28 בפברואר, 2018, הוגשה כנגד בריטיש ישראל השקעות בע"מ (חברה בת בבעלות המלאה של החברה, להלן: "בריטיש"), תביעה לתשלום דמי ייזום או תיווך בקשר לרכישת החזקות החברה בבריטיש. התביעה הועמדה על-סך של 50 מיליון ש"ח (לצרכי אגרה). בכתב ההגנה שהוגש על-ידי בריטיש, נדחו כל טענות התובעים במלואן, בין היתר, מחמת היעדר עילה (חוזית או אחרת) והיעדר יריבות. בנוסף, נסמכת בריטיש על כתב וויתור שמסרו התובעים בעבר בקשר עם רכישת החזקות. לחברת בריטיש טענות הגנה נוספות ולדעת יועציה המשפטיים של החברה סיכויי התביעה נמוכים.

ב. שעבדים:

1. להבטחת פירעון אשראים מבנקים, מוסדות פיננסים ואגרות חוב, שועבדו נכסים בשווי של כ-13.7 מיליארד ש"ח.
2. החברה שעבדה 121 מיליון מניות של בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: בריטיש) להבטחת אגרות חוב (סדרה ו'), כך שסה"כ מניות בריטיש המשועבדות מהוות כ-71.06% ממניות בריטיש המוחזקות על ידי החברה.

ג. התקשרויות:

1. לגבי הסכמים עם בעלי עניין – ראו ביאור 32.
2. ביום 20 בדצמבר, 2021, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 7 בנובמבר, 2021 ו-14 בנובמבר, 2021, בהתאמה), את הארכת התקשרות החברה (בדרך של חידוש ההסכם הקודם אשר הסתיים ביום 31 בדצמבר, 2021, בהתאמות הנדרשות) עם בעלת השליטה בתאגיד – עופר השקעות בע"מ (אשר לאחר תאריך המאזן הפכה לחברה בבעלותה המלאה של גב' ליאורה עופר) בהסכם על פיו תעמיד החברה לעופר השקעות בע"מ שירותים בתחומי השמאות וניהול מקרקעין, חשבות שכר ומשאבי אנוש, שירותים כלליים ותפעול בהיקפים מוגדרים מראש באמצעות עובדים של החברה וזאת בתמורה לסך של 135 אלפי ש"ח לרבעון בתוספת מע"מ כד"ן. בנוסף, תישא עופר השקעות בחלק יחסי של הוצאות נלוות להעסקת עובדי החברה המעמידים את השירותים. תוקף ההתקשרות הינה לתקופה של שלוש שנים וזאת החל מיום 1 בינואר, 2022. כמו כן, החל מיום 1 בנובמבר, 2022, עודכן ההסכם כך שיכלול גם העמדת שירותי מערכות מידע באמצעות מנהל מערכות המידע של החברה בתמורה נוספת של כ-30 אש"ח לרבעון, בתוספת מע"מ כד"ן וכן נקבע כי עופר השקעות תישא בחלק יחסי של הוצאות נלוות להעסקת מנהל מערכות המידע באמצעותו מועמדים השירותים, בהתאם להיקף השירותים אשר יועמד לה בפועל ובתוספת מע"מ כד"ן.
3. ביום 21 בספטמבר, 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בהמשך לאישור בוועדות התגמול ובדירקטוריון החברה בימים 10 באוגוסט, 2022 ו-14 באוגוסט, 2022, בהתאמה) את הארכת תקופת כהונתו של מר אופיר שריד, מנכ"ל החברה, בתנאים זהים לתנאי הסכם העסקתו המקורי מיום 14 בנובמבר, 2019, למעט בשינויים הבאים: 1. הארכת תקופת ההתקשרות בשלוש שנים נוספות החל מיום 1 בנובמבר, 2022 (דהיינו, עד ליום 31 באוקטובר, 2025), 2. עדכון שכר הבסיס הקבוע לסך של 165,000 ש"ח, כאשר בהתאם להוראות הסכם ההעסקה של המנכ"ל ומדיניות התגמול של החברה, שכר הבסיס יהיה צמוד (כלפי מעלה) למדד הקבוע בהסכם העסקתו המקורי (חודש אוגוסט 2019), 3. הקצאת אופציות בהתאם לפירוט בביאור 24.א. זכאותו של המנכ"ל לקבלת מענק שנתי בגובה השווה לעד 12 משכורות חודשיות בהתאם לנוסחת המענק המפורטת במדיניות התגמול של החברה, כמו גם יתר תנאי העסקתו של המנכ"ל בהתאם להסכם העסקתו המקורי, נותרו ללא שינוי.
4. ביום 5 במאי, 2021, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של התאגיד (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון התאגיד) מדיניות תגמול לנושאי משרה של החברה, המתאימה לשינויים שחלו בחברה ובהוראות הדין הרלוונטיות ממועד אימוץ מדיניות התגמול הקודמת של החברה (להלן: "מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול הינה לתקופה בת 3 שנים, החל מיום 5 במאי, 2021.
5. לפרטים אודות התקשרות החברה עם חברה בבעלותה המלאה של יו"ר הדירקטוריון הגב' ליאורה עופר בהסכם לקבל שירותי יו"ר דירקטוריון ראו ביאור 32 בהמשך.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)**ביאור 22 – התחייבויות תלויות, שעבודים והתקשרויות (המשך):****ד. מכירת נכסי נדל"ן להשקעה:**

בהתאם להסכם פשרה שנכרת בין החברה ובין הממונה על התחרות וניתן לו תוקף של פסק דין בשנת 2012, נדרשה החברה למכור, בין היתר, את החזקותיה בקניון הראל במבשרת ציון.

במסגרת מכירת מלוא ההחזקות בחברת קניון הראל בע"מ (חלק החברה, בעקיפין, 40% ממניות ההון בחברה זו ו-50% ממניות הניהול בחברה זו) (להלן: "חברת הנכס"), אשר הינה בעלת הזכויות בקניון "הראל" במבשרת ציון, בשנת 2013 הועמדו לרוכשת ולחברת הנכס הלוואות על-ידי חברה בת בסך של 225 מיליון ש"ח, לצורך קיום חלק מהתחייבויות הרוכשת וחברת הנכס על פי עסקת המכר, וזאת כנגד בטוחות שהעמידו חברת הנכס והרוכשת (לרבות בקשר לזכויות בחברת הנכס), לטובת החברה. יתרת התמורה בגין המכירה שטרם סולקה, המסתכמת ב-6 מיליון ש"ח (חלק החברה), הופרשה לחובות מסופקים.

ביום 31 בינואר, 2016, מונו מפרקים זמניים לשתי חברות אשר בעלי מניותיהן הינם בעלי מניות ניהול בחברה אשר העמידה שירותי ניהול לרוכשת. בעקבות בקשה שהגישה החברה לבית המשפט המחוזי בתל אביב ביום 22 בפברואר, 2016, למינוי כונס-מפעיל זמני לצורך הפעלה וניהול של הקניון והגנה על הבטוחות שהועמדו לחברה, הורה בית המשפט כי הקניון וחברת הנכס ינוהלו על-ידי מנכ"ל הקניון ועל-ידי מנהל הכספים שמונה על ידי בית המשפט, תוך פיקוח של כל הצדדים הנוגעים לדבר, לרבות המפרקים הזמניים והחברה. בעקבות משבר הקורונה וההפחתה בשווי של נכסים מסחריים, הפרישה החברה חלק מההלוואות לירידת ערך, על מנת שיתרתן בספרים תשקף את שווי הבטוחה.

בפברואר, 2023, השתכלל הסכם נישור עם צדדים לא קשורים לחברה, לפיו עסקת המכר למכירת קניון הראל במבשרת ציון משנת 2013 תתבטל וחברת קניון הראל בע"מ תמכור לחברה את מלוא הזכויות בקניון, כך שהחברה תחזיק ב-100% מהזכויות בקניון. לפרטים נוספים ראה ביאור 36.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 23 – הון:

א. הון מניות:

1. הון המניות הנומינלי:

מונפק ונפרע		רשום	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
47,472,672	47,491,202	50,000,000	50,000,000

מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

2. הזכויות העיקריות של המניות:

המניות הרגילות בחברה מקנות למחזיק בהן זכות להצבעה, לקבלת דיבידנדים וזכויות להשתתף בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ב. פרטים נוספים:

1. חלוקת דיבידנד החל מיום 1 בינואר, 2020:

סכום (במיליוני ש"ח)	דיבידנד למניה (באגורות)	תאריך חלוקה	תאריך הכרזה
60	126.5	17.03.2020	25.02.2020
120	252.8	05.09.2022	14.08.2022
60	126.3	12.12.2022	23.11.2022

2. ביום 25 בפברואר, 2020, החליט דירקטוריון החברה לעדכן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, החל משנת 2020, כך שהחלטה בדבר חלוקת דיבידנד וסכומו תתקבל, אם וככל שתתקבל מידי רבעון, וזאת בכפוף להוראות הדין בדבר חלוקת דיבידנד ולשיקולים עסקיים.

3. הנפקת הון:

לאחר תאריך הדוח, ביום 1 בפברואר, 2023, דיווחה החברה על הגדלת הון המניות הרשום מ-50,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ל-75,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, וזאת בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 3 בינואר, 2023.

א. מנכ"ל החברה:

1. ביום 21 בספטמבר, 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור בוועדת התגמול ובדירקטוריון החברה בימים 10 באוגוסט, 2022 ו-14 באוגוסט, 2022, בהתאמה) את הארכת תקופה הכהונה של מנכ"ל החברה, בתנאים אשר כוללים בין היתר הקצאת 79,095 כתבי אופציה לא סחירים למניות של החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני, באמצעות נאמן, בהיקף המשקף 0.17% מהון המניות המונפק של החברה במועד ההענקה. זכאותו של המנכ"ל לקבלת כתבי האופציה תתגבש בשלוש מנות ("מועדי ההבשלה") כדלקמן:
 - א. 26,365 כתבי אופציה במנה הראשונה: המנה הראשונה תתגבש תוך שנתיים ממועד ההענקה, היינו ביום 1 בנובמבר, 2024, ותפקע בתום שנתיים ממועד ההבשלה, היינו ביום 1 בנובמבר, 2026.
 - ב. 26,365 כתבי אופציה במנה השנייה: המנה השנייה תתגבש תוך שנתיים ממועד ההענקה, היינו ביום 1 בנובמבר, 2024, ותפקע בתום שנתיים ממועד ההבשלה, היינו ביום 1 בנובמבר, 2026.
 - ג. 26,365 כתבי אופציה במנה השלישית: המנה השלישית תתגבש תוך שלוש שנים ממועד ההענקה, היינו ביום 1 בנובמבר, 2025, ותפקע בתום שנה ממועד ההבשלה, היינו ביום 1 בנובמבר, 2026.
 בהתאם לתנאי כתבי האופציה, מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה נקבע על 262.4 ש"ח, אשר נגזר משער הסגירה של מניית החברה ביום 31 באוקטובר, 2022, ששיקף את המחיר הגבוה מבין השניים: (א) ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה; (ב) מחיר מניית החברה במועד ההענקה. השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוענקו למנכ"ל נכון למועד ההענקה עמד על סך של 6.3 מיליון ש"ח, סכום זה נזקק לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.
2. ביום 11 בנובמבר, 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שאושרו בוועדות התגמול ובדירקטוריון החברה ביום 2 באוקטובר, 2019) הקצאת 107,480 כתבי אופציה לא סחירים למניות של החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני, באמצעות נאמן, בהיקף המשקף 0.24% מהון המניות המונפק של החברה במועד ההענקה. זכאותו של המנכ"ל לקבלת כתבי האופציה תתגבש בשלוש מנות ("מועדי ההבשלה") כדלקמן:
 - א. 39,632 כתבי אופציה במנה הראשונה: המנה הראשונה תתגבש תוך שנה ממועד אישור הענקת כתבי האופציה בדירקטוריון החברה, היינו ביום 20 בנובמבר, 2020 ותפקע בתום שנתיים ממועד ההבשלה, היינו ביום 20 בנובמבר, 2022.
 - ב. 33,924 כתבי אופציה במנה השנייה: המנה השנייה תתגבש בתום שנתיים ממועד ההענקה, היינו ביום 20 בנובמבר, 2021, ותפקע בתום שנתיים ממועד ההבשלה, היינו ביום 20 בנובמבר, 2023.
 - ג. 33,924 כתבי אופציה במנה השלישית: המנה השלישית תתגבש בתום שלוש שנים ממועד ההענקה, היינו ביום 20 בנובמבר, 2022, ותפקע בתום שנה ממועד ההבשלה, היינו ביום 20 בנובמבר, 2023.
 בהתאם לתנאי כתבי האופציה, מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה נקבע על 215.3 ש"ח, אשר נגזר מהממוצע המשוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה של 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה ששיקף את המחיר הגבוה מבין השניים: (א) ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה; (ב) מחיר מניית החברה במועד ההענקה. השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוענקו למנכ"ל נכון למועד ההענקה עמד על סך של 3.8 מיליון ש"ח, סכום זה נזקק לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.
- בימים 13 במאי, 2021, ו-18 במאי, 2021, אישרו ועדת התגמול ובדירקטוריון החברה, בהתאמה, את הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה הקיימים של מנכ"ל החברה לתקופה של שנתיים נוספות וזאת ללא שינוי אחר בתנאי כתבי האופציה או במחיר המימוש שלהם. הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה הקיימים של המנכ"ל כאמור, אושרה באסיפת בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 23 ביוני, 2021. השווי ההוגן התוספתי של ההטבה הגלומה בגין הארכת תקופת המימוש כאמור, נאמד בסך של כ-1 מיליון ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)**ביאור 24 – תשלום מבוסס מניות (המשך):****ב. נושאי משרה, מנהלים ועובדים נוספים:**

1. בימים 9 במרץ, 2022 ו-13 במרץ, 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) הקצאה פרטית של 13,915 כתבי אופציה (לא סחירים), לנושא משרה בחברה (שאינו דירקטור או מנכ"ל). הענקת כתבי האופציה תיעשה בהתאם ובכפוף לתוכנית האופציות של החברה כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 10 באוקטובר, 2013 ו-14 באוקטובר, 2013, בהתאמה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני, באמצעות נאמן. הזכאות לקבלת כתבי האופציה תתגבש בשתי מנות בעלות שווי זהה, כדלקמן:
 - א. 7,362 כתבי אופציה במנה הראשונה: המנה הראשונה תתגבש בתוך שנתיים ממועד ההענקה, היינו ביום 13 במרץ, 2024, ותפקע בתום שנתיים ממועד ההבשלה, היינו ביום 13 במרץ, 2026.
 - ב. 6,553 כתבי אופציה במנה השנייה: המנה השנייה תתגבש בתוך שלוש שנים ממועד ההענקה, היינו ביום 13 במרץ, 2025, ותפקע בתום שנתיים ממזד ההבשלה, היינו ביום 13 במרץ, 2027.
 בהתאם לתנאי כתבי האופציה, מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה נקבע על 263.6 ש"ח, אשר נגזר מהמוצע המשוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה של 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה ששיקף את המחיר הגבוה מבין השניים: (א) ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה; (ב) מחיר מניית החברה במועד ההענקה. השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה נאמד בסך של 0.8 מ' ש"ח. סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.
 2. בימים 7 בנובמבר, 2021 ו-14 בנובמבר, 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), הקצאה פרטית של 13,923 כתבי אופציה (לא סחירים) לנושא משרה בחברה, הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. הענקת כתבי האופציה תיעשה בהתאם ובכפוף לתוכנית האופציות של החברה כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 10 באוקטובר, 2013 ו-14 באוקטובר, 2013, בהתאמה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני, באמצעות נאמן. הענקת האופציות תתבצע במתכונת של הענקה תקופתית. זכאות הניצע למימוש כתבי האופציה המוצעים תתגבש בשתי מנות בעלות שווי זהה, כדלקמן:
 - א. לאחר שנתיים ממועד הענקת כתבי האופציה, תתגבש זכאותו של הניצע לקבלת המנה הראשונה (7,332 כתבי אופציה).
 - ב. לאחר שלוש שנים ממועד הענקת כתבי האופציה, תתגבש זכאותו של הניצע לקבלת המנה השנייה (6,591 כתבי אופציה).
 כתבי האופציה שיוקצו יהיו ניתנים למימוש בתוך שנתיים ממועד הבשלתם.
- מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה נקבע על 274.2 ש"ח, אשר נגזר משער הנעילה של מניית החברה ביום 11 בנובמבר, 2021, ושיקף את הגבוה מבין: 1. ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור הקצאת האופציות בדירקטוריון החברה. 2. שער הסגירה של מניית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד אישור הקצאת כתבי האופציה בדירקטוריון החברה. השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו לעיל, נכון למועד הענקתם, עמד על סך 0.9 מיליון ש"ח. סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה. המרת כתבי האופציה למניות החברה תעשה בשיטת ה"מימוש נטו במניות" ("Cashless").
3. בימים 25 במרץ, 2021 ו-29 במרץ, 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) הקצאות פרטיות של 248,255 כתבי אופציה (לא סחירים), לנושאי משרה ולעובדים נוספים, כאשר מתוך כתבי האופציה כאמור: (א) 150,143 כתבי אופציה יוקצו לשבעה נושאי משרה כפיפי מנכ"ל (כאשר לשניים מתוכם ההקצאה נעשתה בכפוף ולאחר החלפת כתבי אופציות קיימים שהוקצו להם (35,558 כתבי אופציה) ביום 22 במרץ, 2020, וכן לקבלת החלטת מיסוי שהתקבלה, בקשר עם החלפת כתבי האופציה והקצאת כתבי האופציה החדשים) ו-(ב) 98,112 כתבי אופציה יוקצו ל-26 מנהלים ועובדים נוספים בחברה ובחברות בנות של החברה (שאינם נושאי משרה בחברה). כתבי האופציה הוקצו בפועל ביום 11 במאי, 2021.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 24 – תשלום מבוסס מניות (המשך):

ב. נושאי משרה, מנהלים ועובדים נוספים (המשך):

הענקת כתבי האופציה תיעשה בהתאם ובכפוף לתוכנית האופציות של החברה כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 10.10.2013 ו-14.10.2013 בהתאמה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני, באמצעות נאמן.

הזכאות לקבלת כתבי האופציה תתגבש בשתי מנות בעלות שווי זהה, כדלהלן:

ביחס לנושאי המשרה: לאחר שנתיים ממועד הענקת כתבי האופציה לנושאי המשרה תתגבש זכאותם לקבלת המנה הראשונה (79,442 כתבי אופציה), ולאחר שלוש שנים ממועד הענקת כתבי האופציה לנושאי המשרה תתגבש זכאותם לקבלת המנה השנייה (70,701 כתבי אופציה). השווי ההוגן של ההטבה הגלומה ביחס לנושאי המשרה (למעט שני כפיפי המנכ"ל עבורם ההקצאה תיעשה כהחלפה של כתבי האופציות הקיימים) נאמד בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח, והשווי ההוגן התוספתי של ההטבה הגלומה ביחס לשני נושאי המשרה עבורם ההקצאה תיעשה כהחלפת אופציות קיימות נאמד בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח (השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה המוחלפים, נכון למועד הענקתם, עמד על סך 1.3 מיליון ש"ח).

ביחס למנהלים הנוספים: לאחר שנתיים ממועד הענקת כתבי האופציה למנהלים הנוספים תתגבש זכאותם לקבלת המנה הראשונה (51,912 כתבי אופציה), ולאחר שלוש שנים ממועד הענקת כתבי האופציה למנהלים הנוספים תתגבש זכאותם לקבלת המנה השנייה (46,200 כתבי אופציה). השווי ההוגן של ההטבה הגלומה נאמד בסך של כ-4.2 מיליון ש"ח.

כתבי האופציה שיוקצו יהיו ניתנים למימוש בתוך שנתיים ממועד הבשלתם. מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה נקבע על 185 ש"ח, אשר נגזר משער הנעילה של מניית החברה ביום 25.03.21, ושיקף את הגבוה מבין: 1. ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור הקצאת האופציות בדירקטוריון החברה. 2. שער הסגירה של מניית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד אישור הקצאת כתבי האופציה בדירקטוריון החברה. המרת כתבי האופציה למניות החברה תעשה בשיטת ה"מימוש נטו במניות" ("Cashless").

ג. פרטים נוספים באשר לכתבי אופציה שהוענקו:

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2022	
ממוצע	מספר	ממוצע	מספר
משוקלל של	האופציות	משוקלל של	האופציות
מחיר המימוש		מחיר המימוש	
186.83	304,115	192.45	419,892
189.74	262,178	263.22	95,758
-	-	185.0	42,356
158.14	110,843	157.7	39,307
231.39	35,558	-	-
192.45	419,892	211.94	433,987
191.93	123,790	209.98	118,407

כתבי אופציה שהוענקו לעובדים אשר:

קיימות במחזור לתחילת התקופה

הוענקו

חולטו

מומשו

הוחלפו

קיימות במחזור לתום התקופה

ניתנות למימוש בתום התקופה

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 25 – מכשירים פיננסיים:

א. אופן קביעת השווי ההוגן:

בשל אופיים, השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים כגון מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים לזמן קצר וספקים וזכאים לזמן קצר מהווה קירוב נאות לערכם בספרים.

- נכסים והתחייבויות סחירים
- נכסים והתחייבויות בלתי סחירים לזמן קצר נושאי ריבית בעלי מועד פירעון קבוע
- נכסים והתחייבויות בריבית משתנה
- הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה
- בהתאם למחיר מצוטט בשוק פעיל ליום המאזן.
- ערכם בספרים משקף את שווים ההוגן לתאריך המאזן, מאחר ושיעור הריבית הממוצע לגביהם אינו שונה באופן מהותי משיעור הריבית המקובל בשוק לגבי פריטים דומים לתאריך המאזן.
- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות בריבית משתנה, אשר לא חלו שינויים מהותיים בניגום, נקבע בהתאם לתנאים החוזיים של המכשיר.
- השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים.

ב. להלן נתונים בדבר השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים שערכם בספרים אינו מהווה קירוב סביר לשווי ההוגן:

31.12.2021		31.12.2022		התחייבויות פיננסיות
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
11,825	10,999	9,400	9,903	אגרות חוב סחירות (1)
-	-	593	615	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (1)

(1) כולל ריבית לשלם

ג. היררכיית שווי הוגן:

החברה מסווגת את מדידת מכשיריה הפיננסיים תוך שימוש בהיררכיית שווי הוגן המשקפת את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. היררכיית השווי ההוגן הינה:

- (א) רמה 1 – מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל עבור נכסים או התחייבויות פיננסיות זהים.
- (ב) רמה 2 – נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים).
- (ג) רמה 3 – נתונים עבור הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם נצפים).

להלן נתונים בדבר היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן שהוכרו במאזן:

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סך-הכל	
				נכסים פיננסיים:
				נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
325	-	-	325	ניירות ערך סחירים ליום 31 בדצמבר 2022
355	-	-	355	ניירות ערך סחירים ליום 31 בדצמבר 2021

ד. מדיניות ניהול הסיכונים:

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק (לרבות בגין שיעור ריבית וסיכון אינפלציה), סיכון אשראי וסיכון נזילות. הנהלת החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

1. סיכוני שוק

נובעים מהסיכון שהשווי ההון או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק.

להלן יפורטו הסיכונים הפיננסיים אליהם חשופה החברה ומדיניות ניהולם:

(א) סיכון מדד המחירים לצרכן:

נוכח העובדה שרובן המכריע של ההתחייבויות הפיננסיות שנטלה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן וכך גם הכנסותיה, עלייה באינפלציה תגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ובהיקף התחייבויותיה, אך מנגד ירשם גידול בהכנסותיה שיכול שיביא לשערוך חיובי בנכסי החברה באופן שיצמצם את ההשפעה לרעה על תוצאות החברה.

(ב) סיכון ריבית:

הואיל ועיקר התחייבויות החברה הינן בריבית קבועה, התאגיד אינו חשוף לשינויים בשיעור הריבית.

יחד עם זאת, במידה ששיעורי הריבית לטווח ארוך יעלו, התשואה הנדרשת על נכסי החברה עשויה לעלות ושווי הנכסים עשוי לפחות בהתאם.

בנוסף, לשינויים בריבית עלולה להיות השפעה על עלות גיוס החוב על ידי החברה וכן על הוצאות המימון בגין הלוואות בריבית משתנה.

2. סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות.

עיקר הכנסותיה של החברה הינו מדמי שכירות המשולמים, בדרך כלל, מידי חודש. החלק הארי של תקבולי השכירות מתבצע באמצעות הוראות קבע כשלחלק ניכר מהחוזים מתלווים פיקדון בגובה חודש שכירות ו/או ערבות בנקאית. לחברה לקוחות רבים אשר אף אחד מהם אינו מהותי לה.

לפיכך, רמת הסיכון הכרוכה בכך נמוכה.

3. סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. מדיניות החברה הינה להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעון. על מנת להשיג מטרה זו החברה פועלת להחזיק יתרות מזומנים (או מסגרות אשראי מחייבות), על מנת שיספיקו לפירעון התחייבויות בזמן הקצר. בנוסף החברה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות (ועל ידי כך את תזרימי המזומנים) בגין הלוואות לזמן ארוך.

ד. מדיניות ניהול הסיכונים (המשך):

א. להלן ניתוח מועדי הפרעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות כולל ריבית ושיעורי הריבית לתאריך המאזן:

מועדי הפרעון					31.12.2022	
סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 שנים ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה (באחוזים)	
101	-	-	-	101	P - 1.0	הלוואות לזמן קצר מבנקים ואחרים
1,258	90	117	327	724	-	ספקים ונותני שירותים, יתרות זכאים והפרשות למס
9,805	2,620	2,395	3,932	858	0.25 - 5.85	אגרות חוב
1,244	421	61	724	38	6.29 - 1.77	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
<u>12,408</u>	<u>3,131</u>	<u>2,573</u>	<u>4,983</u>	<u>1,721</u>		סך-הכל

מועדי הפרעון					31.12.2021	
סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 שנים ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה (באחוזים)	
741	-	-	-	741	P-1.0 - P+0.5	הלוואות לזמן קצר מבנקים ואחרים
1,116	88	187	338	503	-	ספקים ונותני שירותים, יתרות זכאים והפרשות למס
10,824	3,115	4,140	1,817	1,752	0.25 - 5.85	אגרות חוב
258	-	20	7	231	3.76 - 6.29	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
<u>12,939</u>	<u>3,203</u>	<u>4,347</u>	<u>2,162</u>	<u>3,227</u>		סך-הכל

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 25 – מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. מדיניות ניהול הסיכונים (המשך):

ב. להלן מבחני רגישות לשווי ההון של מכשירים פיננסיים עיקריים ליום 31 דצמבר 2022:

1. רגישות לשינויים במחירי ניירות ערך סחירים:

רווח (הפסד) משינויים בגורם השוק		שווי הון	רווח (הפסד) משינויים בגורם השוק		
-10%	-5%		+5%	+10%	
					מכשירים רגילים
					נכסים פיננסיים לזמן קצר ליום 31
(33)	(16)	325	16	33	בדצמבר, 2022
					נכסים פיננסיים לזמן קצר ליום 31
(36)	(18)	355	18	36	בדצמבר, 2021

- ניירות הערך שהחברה מחזיקה הינם ניירות סחירים שיש להם מחיר שוק. שוויים ההון ליום 31 בדצמבר, 2022 חושב לפי מכפלת מחיר השוק ביום 31 בדצמבר 2022 בכמות הערך הנקוב שהחברה החזיקה באותו המועד.

2. רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן על התחייבויות החברה:

ירידה בהתחייבויות כתוצאה מירידה במדד המחירים לצרכן		ערך בספרים	עלייה בהתחייבויות כתוצאה מעלייה במדד המחירים לצרכן		
-3%	-1%		+1%	+3%	
					אגרות חוב סחירות צמודות ליום 31
(268)	(89)	8,935	89	268	בדצמבר 2022
					אגרות חוב סחירות צמודות ליום 31
(298)	(99)	9,946	99	298	בדצמבר 2021
					הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה
					ליום 31 בדצמבר 2022
(18)	(6)	615	6	18	
					הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה
(8)	(3)	273	3	8	ליום 31 בדצמבר 2021

* היתרות כוללות ריבית לשלם ואין כוללות את אג"ח ט"ו של החברה אשר איננה צמודה למדד המחירים לצרכן.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)**ביאור 25 – מכשירים פיננסיים (המשך):****ה. מדיניות ניהול יתרות המזומנים של החברה:**

החברה, בכפוף להחלטת הדירקטוריון, שומרת על הזכות להשקיע את יתרות המזומנים המנוהלות על ידיה בתיקי השקעות בהתאם למגבלות שעיקרן מפורטות להלן:

1. עד 25% מניות.
2. עד 20% באג"ח בדירוג BBB או לא מדורג.
3. השאר באג"ח בדירוג A ומעלה.
4. עד 15% מהתיק במט"ח.
5. מח"מ ממוצע של עד 4 שנים.

מדיניות ההשקעה כוללת גם שמירה על כרית מזומנים כפי שתהיה מעת לעת. לכן, ברמה הכוללת אחוזי ההשקעה בניירות ערך נמוכים יותר מהאמור לעיל.

ו. ניהול הון החברה:

החברה כוללת כהון את הון המניות הרגילות, פרמיה, קרנות הון ועודפים.

מטרתה העיקרית של החברה בניהול ההון היא להבטיח את היכולת לספק באופן קבוע תשואה לבעלי המניות בדרך של גידול בהון או חלוקות (תשלום דיבידנד). על מנת לעמוד במטרה זו שואפת החברה לשמור על יחס מינוף שמאזן בין הסיכונים והתשואות ברמה סבירה, ותוך שמירה על בסיס מימון שיאפשר לחברה לענות על צרכי ההשקעה וההון החוזר שלה, בקבלת החלטות על שינויים במבנה ההון של החברה על מנת להשיג המטרות לעיל, בין אם על ידי שינוי מדיניות חלוקת הדיבידנד, הנפקות הון חדשות, או הפחתת חוב החברה, החברה אינה שוקלת רק את מצבה לזמן הקצר אלא גם את מטרותיה לזמן הארוך.

בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב עליהם חתמה החברה, התחייבה החברה כי אם הונה העצמי ייקטן מתחת ל-1.75 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרה ו'), 2.75 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות י'-ו"א ו-י"ג), 3 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות י"ד – י"ז) ו-3.3 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות י"ח, י"ט ו-כ'), על פי דוחותיה הכספיים האחרונים הידועים, תמנע החברה מלבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) לבעלי מניותיה (לרבות מצב שבעקבות חלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה כאמור לעיל), וזאת עד שההון העצמי של החברה יעלה מעל הסכום הנ"ל על פי דוחותיה הכספיים. כמו כן התחייבה החברה בשטרות אלו כי תמנע מחלוקה במידה שבמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מהחלוקה החברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות שהוסכמו עם הנאמן בשטר הנאמנות.

"הון עצמי" לעניין זה משמעו, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים, לרבות זכויות המיעוט.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2022, עומד ההון העצמי של החברה על סך של כ-10.4 מיליארד ש"ח. מעבר לאמור לעיל ובכפוף להוראות כל דין, לא קיימות מגבלות כלשהן על החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד או עם רכישה עצמית של מניותיה.

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
806	1,022	1,208	דמי שכירות
214	272	300	דמי ניהול
90	100	115	הכנסות חשמל
5	30	50	שירותים ושונות
1,115	1,424	1,673	סך-הכל

ביאור 27 – עלויות אחזקה ותפעול:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
41	49	64	משכורת ונלוות
122	133	146	הוצאות אחזקה
94	98	113	חשמל
1	1	3	פחת
18	23	25	פרסום ושיווק
47	69	82	אחרות
323	373	433	סך-הכל

ביאור 28 – הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
30	29	40	משכורת ונלוות
3	6	5	עלות תשלום מבוסס מניות
8	9	9	שכר טרחה וייעוץ מקצועי
3	2	3	תגמול יו"ר הדירקטוריון
2	3	5	פחת
1	-	-	הפרשה לחובות מסופקים וחובות אבודים
10	12	14	אחרות
57	61	76	סך-הכל

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 29 – הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו:

בשנים 2020-2022 כולל הסעיף בעיקר הוצאות הקשורות למימוש נכסים, למחלוקות משפטיות שונות והפחתות עודפי עלות.

ביאור 30 – הוצאות/הכנסות מימון, נטו:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
175	426	639
33	20	44
36	-	-
3	21	2
15	13	36
262	480	721
(8)	(30)	(49)
254	450	672
12	36	9
6	10	14
10	7	10
28	53	33
226	397	639

1. הוצאות בגין:

ריבית והצמדה בגין אגרות חוב

ריבית והצמדה בגין הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים

הוצאות חד פעמיות בגין הלוואות שניתנו

הלוואות לזמן קצר

נכסים פיננסיים לזמן קצר ואחרות

בניכוי מימון שהוון לנדל"ן להשקעה בהקמה

2. הכנסות בגין:

נכסים פיננסיים לזמן קצר, פקדונות ואחרות

הלוואות לזמן ארוך שניתנו

הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

סה"כ הוצאות מימון, נטו

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 31 – רווח (הפסד) למניה:

רווח (הפסד) בסיסי למניה:

להלן נתוני הרווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה והערך הנקוב של המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח (הפסד) הבסיסי המיוחס לבעלי מניה רגילה 1 ש"ח ערך נקוב, של החברה.

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
(250)	1,473	1,391
47,438	47,456	47,480
47,439	47,506	47,557
(5.26)	31.06	29.30

חישוב רווח (הפסד) בסיסי למניה:

רווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלי המניות הרגילות

מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח (הפסד) למניה:

מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח הבסיסי (ע.ג.

באלפים)

מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח המדולל (ע.ג.

באלפים)

רווח (הפסד) בסיסי ומדולל (ש"ח)

ביאור 32 – בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים:

א. הכנסות (הוצאות):

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
10	7	10
1	1	1
(2)	(2)	(2)

הכנסות מימון מהלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני

הכנסות ממתן שרותים לבעלת השליטה

הוצאות שכר דירה ונלוות

ב. שכר ומשכורת:

לשנה שהסתיימה ביום			מספר המקבלים בשנת 2022	
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
6	9	9	2	שכר והטבות בעלי עניין *
1	2	1	6	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה

* בשנת 2022 כוללת היתרה עלות תשלום מבוסס מניות בסך כ-1 מיליון ש"ח (בשנת 2021 - 2 מיליון ש"ח ובשנת 2020 - 2 מיליון ש"ח).

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 32 – בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ג. יתרות:

31.12.2021	31.12.2022
178	164

הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ד. עסקאות עם בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים:

- ביום 23 בדצמבר, 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את הארכת תנאי הכהונה הנוכחיים של יו"ר הדירקטוריון לתקופה נוספת בת שלוש שנים, אשר תסתיים ביום 31 בדצמבר, 2023. היקף ההעסקה יעמוד על 75% משרה והתמורה החודשית עבור השירותים תהיה בסך של 156,000 ש"ח צמוד למדד חודש דצמבר 2020. יו"ר הדירקטוריון הודיעה לחברה בדבר החלטתה להגביל את הסך הכולל של דמי הניהול והבונוס השנתי להם היא זכאית בהתאם לתנאי כהונתה לתקרה שנתית של 4.5 מיליון ש"ח לשנה ביחס להיקף שירותים השווה ל-100% משרה (ממנה נגזרת תקרה שנתית של 3.375 מיליון ש"ח לשנה ביחס להיקף שירותים השווה ל-75%). בנוסף, יו"ר הדירקטוריון תהא זכאית לכתבי פטור ושיפוי והכללה בביטוח נושאי משרה בתנאים זהים לתנאים של כל נושאי המשרה בחברה.
- לפרטים אודות תנאי העסקת מנכ"ל החברה ראו ביאור 3.ג.22.
- ביום 23 בדצמבר, 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את התקשרות החברה בהסכם שירותים עם הגב' רונה אנג'ל (שהינה ביתה של הגב' ליאור עופר, יו"ר הדירקטוריון ובעלת השליטה (באמצעות חברות פרטיות בבעלותה המלאה) בחברה), כמנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה. הסכם השירותים יהיה בתוקף לתקופה בת שלוש שנים החל מיום 23 בדצמבר, 2020, ועד ליום 23 בדצמבר, 2023. היקף השירותים שיינתנו על ידי גב' רונה אנג'ל לא יפחת מהיקף שעות המיוחס ל-60% משרה. התמורה החודשית בעבור השירותים תהיה בסך של 15,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדיון. בנוסף לאמור, הגב' רונה אנג'ל תהא זכאית לכתבי פטור ושיפוי והכללה בביטוח נושאי משרה בתנאים זהים לתנאים של כל נושאי המשרה בחברה.

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגין סווגו או יסווגו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים.

הלוואות			יתרה ליום 1 בינואר 2021
סך תזרים	מתאגידים	אגרות חוב	
מפעילות מימון	בנקאיים ואחרים		
	1,391	9,354	
902	-	902	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(608)	-	(608)	פירעון אגרות חוב
(89)	(89)	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(301)	(301)	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
(96)	(390)	294	סה"כ שינויים בתזרימי מזומנים מפעילות מימון
			הנפקת אגרות חוב שהופקדה לנאמנות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
	-	1,101	
	8	215	שיערוך התחייבויות פיננסיות
	-	(40)	הפחתת פרמיה ועודפי עלות
	1,009	10,924	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
264	-	264	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(670)	-	(670)	פירעון אגרות חוב
575	575	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים
(245)	(245)	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(2)	(2)	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
(78)	328	(406)	סה"כ שינויים בתזרימי מזומנים מפעילות מימון
	-	(1,102)	פירעון אגרות חוב ע"י פקדון בנאמנות
	18	452	שיערוך התחייבויות פיננסיות
	-	(25)	הפחתת פרמיה ועודפי עלות
	1,355	9,843	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)**ביאור 34 – נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה:**

ביום 26 במאי, 2020, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיה בקניון "עופר לב אשדוד" (למעט זכויותיה במקבצי הדיור במקרקעין), הסכם המכר הותנה בתנאי מתלה, שהוא אישור תוכנית בניין עיר (תב"ע) חדשה ביחס למקרקעין. ביום 28 בדצמבר, 2021, אושרה התב"ע והתנאי המתלה התקיים. בשנת 2022 הושלמה העסקה למכירת הזכויות בקניון "עופר לב אשדוד" (למעט הזכויות במקבצי הדיור במקרקעין) בתמורה לסכום של 237 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (כ-205 מיליון ש"ח, נטו, לאחר ניכוי עלויות עסקה ומיסוי). לאחר תאריך הדוח התקבל החזר בגין היטל השבחה בסך כ-6 מיליון ש"ח.

ביאור 35 – דיווח מגזרי:**א. כללי:**

מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות הראשי של החברה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על תחומי הפעילות השונים בהם פועלת החברה. בעקבות השלמת העסקה לרכישת 50% מהון המניות של אביב ייזום, ביום 3 ביולי, 2022, כאמור בביאור 10.א, החלה החברה לדווח על מגזרי פעילות הכוללים מגזר נכסים מניבים ומגזר אחר (הכולל את פעילות הייזום והקמה של נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית וכן את פעילות הדיגיטל של החברה). נתוני המגזרים כוללים גם את פעילות, נכסיהן והתחייבויותיהן של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, וזאת לפי חלקה של החברה בחברות אלו, ומבוטלות בטור ההתאמות.

ב. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות:**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022**

מאוחד	התאמות	סה"כ	אחר	נכסים מניבים	
1,673	(116)	1,789	103	1,686	הכנסות מחיצוניים
433	(75)	508	93	415	הוצאות
1,240	(41)	1,281	10	1,271	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
					עליית (ירידת) ערך נדל"ן
1,224	(93)	1,317	2	1,315	להשקעה, נטו
76					הוצאות הנהלה וכלליות
18					הוצאות פרסום ושיווק
					חלק החברה ברווחי חברות
					המטופלות לפי שיטת השווי
89					מאזני, נטו
19					הוצאות אחרות, נטו
2,440					רווח תפעולי
639					הוצאות מימון, נטו
<u>1,801</u>					רווח לפני מיסים על הכנסה

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 35 – דיווח מגזרי (המשך):

ב. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

מאחד	התאמות	סה"כ	אחר	נכסים מניבים	
24,653	(26)	24,679	531	24,148	נכסי המגזר
868					נכסים שלא הוקצו (*)
<u>25,521</u>					סה"כ
15,153	(334)	15,487	248	15,239	התחייבויות המגזר
731	(190)	921	189	732	מידע על תוספות הוניות

*מזומנים ושווי מזומנים בסך 543 מ' ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך 325 מ'.

ג. ניתוח הכנסות לפי סוגי שימושים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

1,282	מסחר
362	משרדים ופארקי הייטק
<u>29</u>	אחר
1,673	סה"כ

ביאור 36 – אירועים לאחר תאריך המאזן:

א. מסגרת אשראי עם בנק לאומי לישראל בע"מ:

ביום 22 בינואר, 2023 התקשרה החברה עם בנק לאומי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בהיקף של עד 147 מיליון ש"ח שתוקפה עד נובמבר 2024. מסגרת האשראי תשמש אך ורק לצורך תשלום תמורה למוכרת בגין רכישת מקרקעין בתל אביב, כאמור בביאור 4.ג.13. מסגרת האשראי נוצלה לתשלום התמורה כאמור. להבטחת המסגרת האשראי ישמש שעבוד על המקרקעין הנרכשים הנ"ל. מסגרת האשראי נושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית הפרים בתוספת מרווח של 0.6%, אשר תסולק באופן שוטף בכל רבעון החל מהרבעון הראשון לשנת 2023.

ב. דיבידנד שהוכרז:

ביום 12 במרץ, 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 260 מיליון ש"ח (כולל דיבידנד חד פעמי בסך 200 מיליון ש"ח), הדיבידנד ישולם ביום 27 לאפריל, 2023.

ג. לאחר תאריך המאזן השתכלל הסכם גישור עליו חתמה החברה עם צדדים לא קשורים לחברה, על פיו עסקת המכר משנת 2013 תבטל וחברת קניון הראל תמכור לחברה את מלוא הזכויות בקניון הראל, כך שהחברה תחזיק ב-100% מהזכויות בקניון. במסגרת הסדר הגישור, שילמה החברה סכום (נטו מתקבולים שקיבלה ותקבל) בסך של כ-32 מיליון ש"ח לצדדים שלישיים בהסדר ולרשות המיסים וגרעה מספרית יתרת הלוואות שהעמידה (חברה בת) בעבר לחברת קניון הראל ולרוכשת והלוואות שקיבלה (חברה בת) בסכום נטו של 157 מיליון ש"ח. כמו כן, במסגרת מכירת הקניון מחברת קניון הראל לחברה, ישלמו החברה וחברת קניון הראל מיסים בסכום שאינו מהותי לחברה.

לאחר השלמת הסדר הגישור, מחזיקה החברה (במישרין) במלוא הזכויות בקניון הראל, הממוקם במבשרת ציון. קניון הראל הכולל כ-11,600 מ"ר שטחי מסחר, הניב בשנת NOI 2022 של כ-15 מיליון ש"ח (לא מבוקר). בנוסף, על המקרקעין עליהם ממוקם הקניון קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף של 7,400 מ"ר מסחר ותעסוקה, 1,300 מ"ר מגורים ו-800 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור.

ביאור 36 – אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך):

- ד. לאחר תאריך המאזן הושלמה התקשרותה של החברה בשני הסכמים נפרדים לאספקת מרבית צריכת החשמל בנכסיה ממקורות אנרגיה מתחדשת וזכאות לרכישת תעודות ירוקות 205 International Renewable Energy Certificate, מדוראל חשמל מהטבע בע"מ ("דוראל") ומשותפות בבעלות מלאה של שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ ("שיכון אנרגיה"). במסגרת ההסכמים תרכוש החברה באופן מדורג, החל מינואר 2024, חשמל בהיקף הנאמד (נכון למועד זה, בכפוף לצריכה בפועל ולהצמדה לרכיב הייצור הנקבע מעת לעת על-ידי רשות החשמל) בעלות כוללת (של שני ההסכמים יחדיו) של כ-100 מיליון ש"ח לשנה, וזאת לתקופה בת 10 שנים. ההסכמים כוללים תנאים ומנגנונים המקובלים בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת, סיום של ההסכמים במקרים מקובלים, לרבות במקרה של שינויים מהותיים (שיוגדרו בהסכמים) ברכיב הייצור אשר נקבע מעת לעת על ידי רשות החשמל.
- ה. ביום 12 במרץ 2023, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל לכך אישור ועדת התגמול) הקצאה של 163,027 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות החברה ל-6 נושאי משרה (שאינם דירקטור או מנכ"ל) בחברה וכן ל-30 מנהלים ועובדים נוספים בחברה, במסגרת מתאר לעובדים. ההקצאה כפופה, בין היתר, לקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של מניות המימוש שתנבענה ממימוש כתבי האופציה, אשר טרם התקבל למועד פרסום הדוח.

מליסרון בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022

לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מליסרון בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022

לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
2	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
3	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
4-6	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7-10	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **מליסרון בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משתי השנים שהסתיימו באותם תאריכים. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

המידע הכספי הנפרד של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, בוקר על ידי רואי חשבון אחרים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 11 במרץ 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ-418 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022 וכ-331 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-87 מיליוני ש"ח וכ-84 מיליוני ש"ח לשנים שהסתיימו באותם התאריכים, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שחוות דעתם הומצאה לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 12 במרץ, 2023

31.12.2021	31.12.2022	
		נכסים
		נכסים שוטפים:
973	480	מזומנים ושווי מזומנים
355	325	נכסים פיננסיים לזמן קצר
1,116	-	פקדונות לזמן קצר
3	4	לקוחות
5	13	חייבים ויתרות-חובה
1,086	543	חברות בנות
53	76	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
3,591	1,441	
		נכסים לא שוטפים:
9,254	11,039	השקעות במוחזקות
4,169	4,397	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
-	15	נכסים בלתי מוחשיים
4	2	רכוש קבוע
3,323	4,006	נדל"ן להשקעה
-	50	נכסים אחרים
16,750	19,509	
20,341	20,950	
		התחייבויות והון
		התחייבויות שוטפות:
99	119	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות
1,752	858	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
25	49	ספקים ונותני שירותים
96	83	זכאים ויתרות-זכות
10	3	הפרשות
1,982	1,112	
		התחייבויות לא שוטפות:
9,167	8,984	אגרות חוב
-	377	התחייבויות לתאגידים אחרים לזמן ארוך
518	546	מיסים נדחים
1	1	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
7	48	התחייבויות לאחרים
9,693	9,956	
		הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
2,207	2,212	הון מניות נפרע וקרנות הון
6,459	7,670	עודפים
8,666	9,882	
20,341	20,950	

12 במרץ, 2023

אורן הילינגר
סמנכ"ל כספיםאופיר שריד
מנכ"לליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריוןתאריך אישור
המידע הכספי הנפרד

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
138	173	200	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
39	42	50	עלויות אחזקה ותפעול
99	131	150	רווח גולמי
5	1	7	הוצאות שיווק
23	23	25	הוצאות הנהלה וכלליות
71	107	118	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
(120)	345	243	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
-	(1)	(1)	הוצאות אחרות
(49)	451	360	רווח (הפסד) תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
188	426	641	הוצאות מימון
182	343	401	הכנסות מימון
(200)	1,193	1,299	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
(255)	1,561	1,419	רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
5	(88)	(28)	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
(250)	1,473	1,391	רווח (הפסד) לשנה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום				
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	
(250)	1,473	1,391	רווח (הפסד) לשנה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם התאמות בגין:	
200	(1,193)	(1,299)	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות	
120	(345)	(243)	ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	
2	1	3	פחת והפחתות	
3	6	5	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	
(5)	88	28	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה	
-	(10)	(23)	השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה	
1	-	5	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה	
(89)	192	432	שערוך אגרות חוב ושינוי בריבית שנצברה	
4	(138)	(240)	שערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה	
(1)	-	-	שערוך והפחתת נכיון תמורה נדחית	
(7)	(29)	32	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר	
(22)	45	91		
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות	
(4)	4	-	ירידה (עלייה) בלקוחות	
70	11	(3)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	
(3)	-	-	שינוי ביתרות חברות בנות, נטו	
(66)	(1)	17	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	
(4)	6	-	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	
-	-	18	עלייה בהתחייבויות אחרות	
(7)	20	32		
			מזומנים מפעילות שוטפת	
7	-	(7)	מס הכנסה שנתקבל (ששולם), נטו	
(22)	65	116	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (במליוני ש"ח) (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום				
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה	
-	-	1	החזר הלוואות משוכרים ואחרים, נטו	
(220)	-	-	מתן הלוואה לחברה מוחזקת	
217	239	668	החזר הלוואות מחברות מוחזקות, נטו	
-	(57)	(600)	רכישת חברה מוחזקת	
72	-	-	תמורה נדחית בגין מימוש נדל"ן להשקעה	
(5)	-	(1)	השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו	
-	-	(27)	מיסים ששולמו בגין נדל"ן להשקעה	
-	-	(95)	תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה	
-	(13)	-	השקעה בפקדון לזמן קצר	
-	-	(17)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים ורכוש קבוע	
(79)	(147)	(345)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	
(15)	22	(416)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה	
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון	
(60)	-	(180)	דיבידנד ששולם	
-	-	(5)	פרעון הלוואה לזמן ארוך מאחרים	
-	-	400	קבלת הלוואה לזמן ארוך מאחרים	
149	(301)	(2)	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו	
1,047	902	264	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	
(40)	-	-	מיסים ששולמו בגין רכישה נוספת של מניות בחברה בת	
(1,059)	(608)	(670)	פרעון אגרות חוב	
37	(7)	(193)	מזומנים, נטו, לפעילות מימון	
-	80	(493)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	
893	893	973	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה	
893	973	480	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (במליוני ש"ח) (המשך)נספח א' – פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
2	8	36
-	-	(300)
-	-	150
-	-	(1,102)
1	1,103	-

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה

השקעה בשטר הון בחברה מוחזקת

קבלת דיבידנד כנגד החזר חוב מחברה מוחזקת

פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות

פקדון בנאמנות בגין הנפקת אג"ח

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
281	254	214
174	170	161

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

א. המידע הכספי הנפרד של מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 99 ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן.

ב. הטיפול בעסקאות בין חברתיות:

- (1) במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות בנות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים במאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומי כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.
- (2) יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח או הפסד או הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.
- (3) במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות.
- (4) האמור לעיל לא יחול על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.
- (5) הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

1. מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

31.12.2021	31.12.2022
13	1
959	477
972	478
-	1
1	1
1	2
973	480

בשקלים:

בקופה ובבנקים

פקדונות

במטבע חוץ:

בקופה ובבנקים

פקדונות

2. התחייבויות פיננסיות:

א. סיכון נזילות:

1. סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. מדיניות החברה הינה להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק תמיד לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעון. על מנת להשיג מטרה זו החברה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת לענות על הדרישות החזויות. בנוסף, החברה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות (ועל ידי כך את תזרימי המזומנים) בגין הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך.

להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות כולל ריבית בהתבסס, על ערכים נקובים לסילוק ושיעורי הריבית לתאריך המאזן:

31.12.2022					
שעור הריבית הנקובה	עד שנה	בין שנה ל-3 שנים	בין 3 ל-5 שנים	מעל 5 שנים	סך-הכל
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים	P-1.0	-	-	-	101
ספקים, יתרות זכאים והפרשות למס	-	313	112	82	777
אגרות חוב	0.25-5.85	3,932	2,395	2,620	9,805
הלוואה לזמן ארוך מאחרים	1.97	40	40	297	397
סך-הכל		4,285	2,547	2,999	11,080

2. התחייבויות פיננסיות (המשך):

א. סיכון נזילות (המשך):

31.12.2021

סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה	
99	-	-	-	99	P-1.0	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
889	88	186	337	278	-	ספקים, יתרות זכאים והפרשות למס
10,824	3,115	4,140	1,817	1,752	0.25-5.85	אגרות חוב
11,812	3,203	4,326	2,154	2,129		סך-הכל

3. הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה:

א. הרכב יתרת מיסים נדחים, נטו:

מיסים נדחים בגין				
סך-הכל	הטבות לעובדים ואחרים	הפסדים לצרכי מס	נדל"ן להשקעה	
(430)	(3)	50	(477)	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(88)	-	(5)	(83)	תנועה ברווח או הפסד בשנת 2021
(518)	(3)	45	(560)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
(28)	3	20	(51)	תנועה ברווח או הפסד בשנת 2022
(546)	-	65	(611)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

המיסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 חושבו לפי שיעור מס של 23% הצפוי לחול על החברה בעת היפוכם של ההפרשים הזמניים שבנינם נוצרו.

ב. הרכב הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
(4)	-	-	מיסים שוטפים
6	(88)	(28)	מיסים נדחים
3	-	-	מיסים בגין שנים קודמות
5	(88)	(28)	סך-הכל

ג. שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על החברה:

שיעורי המס שחלו על החברה החל משנת 2018 – 23%.

ד. שומות מס:

לחברה שומות סופיות (או הנחשבות כסופיות) עד וכולל שנת 2018.

ה. הפסדים לצרכי מס:

יתרת הפסדים לצרכי מס של החברה אשר מועברת לשנת המס הבאה, מסתכמת ליום המאזן ב-282 מיליון ש"ח. החברה רשמה מיסים נדחים בגין מלוא הפסדים.

- 4. מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות בנות:**
- א.** החברה מעניקה לחברות בשליטתה שירותים שונים הנדרשים להפעלתן השוטפת של חברות אלה באמצעות עובדי החברה. בין השאר כוללים שירותים אלו: שירותים בתחום הפיננסי, שירותים בתחום ההנדסי – תכנוני ושירותים בתחום ייזום ופיתוח הנכסים. עד לתום שנת 2021 היתה החברה זכאית בגין שירותים אלו לסך השווה ל-60% מהוצאות "הנהלה וכלליות" של החברה (למעט האמור בסעיף ב'), על פי דוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים המאוחדים של החברה (לפי העניין) ובכל מקרה לא יותר מ-36 מיליוני ש"ח בשנה. החל מיום 1 בינואר, 2022, עודכנה זכאות החברה כך שהחברה זכאית לחלק יחסי של הוצאות "הנהלה וכלליות" של החברה, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים המאוחדים של החברה (לפי העניין) בתוספת 6%.
- בשנת 2022 שילמו חברות בשליטת החברה לחברה סך של 46 מיליוני ש"ח (בשנת 2021 סך של 36 מיליוני ש"ח בגין שירותים אלה).
- ב.** בין החברה לבין חברה בת שלה, אזורי מל"ל תעשיות בע"מ, קיים הסכם לפיו בגין שירותי הניהול אשר מעניקה החברה לחברה הבת, משלמת האחרונה לחברה דמי ניהול שנתיים בסך של כ-3 מיליון ש"ח.
- ג. פרטים נוספים:**
- 1.** בהתאם להסכם הלוואות והעמדת אשראי נוסף שחתמה מליסרון עם חברה בת (אזורי מלל תעשיות בע"מ), העמידה מליסרון לחברה הבת הלוואות וזכות לקבלת אשראי נוסף (בכפוף להעמדת בטחונות מתאימים) בסך כולל של 1,050 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ניצלה החברה הבת סך של כ-992 מיליוני ש"ח. מועד הפירעון נקבע ל-31 בדצמבר 2024. בהתאם לתנאי הלוואות, נקבע כי חלקן יהיו צמודות למדד המחירים לצרכן. הריביות נעות בטווח של 9%-4.25%.
- 2.** בחודש יולי, 2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הון המניות של גרופר קניות חברתיות בע"מ ("גרופר"), חברה פרטית המפעילה פלטפורמה דיגיטלית ומסחר מקוון, והמחזיקה בין היתר גם בפעילות המותגים "Groo", "Baligam" ו-"Beex" בתמורה לכ-57 מיליון ש"ח. במהלך יולי, 2021 הושלמה העסקה והתמורה שולמה במלואה. כמו כן, בהתאם לחוזה הרכישה התחייבה החברה לשלם כ-4 מיליון ש"ח לעובדי מפתח בגרופר במהלך שלוש שנים ממועד ההתקשרות וזאת בתמורה להמשך עבודתם בגרופר בתקופה הנ"ל. במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה סיימו את עבודתם חלק מעובדי המפתח כך שהתמורה שתשולם במהלך שלוש השנים כאמור, צפויה להסתכם בכ-2 מיליון ש"ח. תוצאות החברה כוללות את תוצאות גרופר החל מיום 1 ביולי, 2021.
- ד.** בחודש ינואר 2022 הנפיקה חברה מוחזקת של החברה שטר הון לחברה בסך 300 מיליון ש"ח. שטר ההון הונפק לתקופה של חמש שנים, הוא אינו נושא ריבית ואינו צמוד.
- ה.** ביום 31 בדצמבר, 2021 העמידו החברה ואשטרום נכסים בע"מ (להלן: "אשטרום") הלוואות בעלים לחברת חוצות המפרץ חיפה בע"מ (להלן: "חוצות המפרץ"), אשר כל אחת מהחברות מחזיקה ב-50% מהזכויות בהון ובהצבעה שלה, בסך כולל של כ-355 מיליון ש"ח (מחציתה על-ידי החברה ומחציתה על-ידי אשטרום) מלוא סכום ההלוואה שימש את חוצות המפרץ לפרעון הלוואות בעלים קיימות. בהתאם לתנאי ההלוואה, קרן ההלוואה אינה צמודה למדד ותפרע על-ידי חוצות המפרץ בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר, 2027. בנוסף על פרעון קרן ההלוואה, תשלום חוצות המפרץ לבעלים ריבית לא צמודה בשיעור שנתי של 4%. כמו כן, חוצות המפרץ רשאית, בכל עת, להקדים ולפרוע כל סכום על חשבון החזר קרן ההלוואה וזאת מבלי שתחויב בקנס בגין פרעון מוקדם. בעקבות עדכון לתנאי ההלוואה החל מיום 1 ביולי, 2022, סוכם כי הקרן והריבית עליה יהיו צמודות למדד המחירים לצרכן, וכמו כן שיעור הריבית יפחת ב-0.5% לשיעור של 3.5%. יתר תנאי ההלוואה נותרו ללא שינוי.
- 5. אגרת חוב בין חברתית מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה**
- במסגרת הסדר משנת 2016 בין בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "בריטיש") והחברה לבין מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש, הנפיקה החברה את אגרות החוב (סדרה י"ג) וזאת חלק אגרות החוב של בריטיש. בהתאם להסדר חבה בריטיש מכוח אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש כלפי החברה ואלו הוחלפו באגרת חוב בין חברתית בין החברה לבין בריטיש. מועדי פרעון הקרן והריבית של אגרת החוב הבין חברתית זהים, גב אל גב (Back to Back), למועדי פרעון אגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה, וכן בתנאי הצמדה ושיעור ריבית זהים. למועד הדוח לא התבצע כל שינוי בהוראות אגרת החוב הבין חברתית ממועד הנפקתה כפי שנקבעו בהוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג). בשנת 2022 פרעה בריטיש לחברה בגין אגרת החוב הבין חברתית קרן צמודה בסך 271 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת הקרן הצמודה הינה 139 מיליון ש"ח.



פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד



פארק עופר שער הכרמל חיפה

עמוד

1.	תקנה 9ד: דוח בדבר מצבת ההתחייבויות	3
2.	תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים של שנת 2022	3
3.	תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף	3
4.	תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי (31.12.2022)	4
5.	תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח	5
6.	תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	5
7.	תקנה 20: מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר או שהופסק בהם המסחר בתקופת הדוח	6
8.	תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה	6
9.	תקנה 21א: בעל השליטה בחברה	13
10.	תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה	13
11.	תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	21
12.	תקנה 24א: הון המניות הרשום, הון המניות המונפק וניירות ערך אחרים סמוך למועד הדוח	21
13.	תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של החברה, סמוך למועד פרסום הדוח	22
14.	תקנה 25א: מען רשום	22
15.	תקנה 26: פרטים אודות הדירקטורים של החברה (המכהנים במועד פרסום דוח)	23
16.	תקנה 26א: פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה של החברה (המכהנים במועד פרסום הדוח)	30
17.	תקנה 26ב: מורשי החתימה העצמאיים	35
18.	תקנה 27: רואה החשבון של החברה	35
19.	תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון החברה	35
20.	תקנה 29: המלצות והחלטות דירקטורים	36
21.	תקנה 29א: החלטות החברה	37

1. תקנה 9ד: דוח בדבר מצבת ההתחייבויות

ראו דיווח מיידי שמפרסמת החברה (ת-126) במקביל לדוח תקופתי זה.

2. תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים של שנת 2022

במיליוני ש"ח	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4
דמי שכירות והכנסות אחרות	393	409	437	434
עלות ההכנסות	97	100	123	113
רווח גולמי	296	309	314	321
הוצאות פרסום ושיווק	3	5	5	5
הוצאות הנהלה וכלליות	17	20	18	21
רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות	276	284	291	295
עליית ערך שווי הונג נדל"ן להשקעה, נטו	150	614	146	314
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	7	63	8	11
הוצאות אחרות, נטו	(4)	(11)	(2)	(2)
רווח מפעולות רגילות לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות	429	950	443	618
הוצאות מימון	154	226	157	135
הכנסות מימון	6	6	10	11
רווח לפני ניכוי מיסים על הכנסה	281	730	296	494
מיסים על הכנסה	43	145	66	105
רווח מיוחס ל:				
בעלי זכויות הוניות בחברה	225	571	220	375
זכויות שאינן מקנות שליטה	13	14	10	14
סה"כ	238	585	230	389
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	-	-	-
רווח כולל מיוחס ל:				
בעלי זכויות הוניות בחברה	225	571	220	375
זכויות שאינן מקנות שליטה	13	14	10	14
סה"כ	238	585	230	389

3. תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות הערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

ביום 6 בנובמבר 2022, הנפיקה החברה במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים הנמנים עם הסוג שנקבע בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בדרך של הרחבת סדרה קיימת, סך של 286,994,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') של החברה, בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-264.15 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 22.4.2 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד. החברה ייעדה את תמורת ההנפקה למחזור חוב קיים ולפעילותה השוטפת של החברה. למועד הדוח עשתה החברה שימוש בתמורת ההנפקה למטרות להן יועדה ההנפקה כמפורט לעיל.

4. תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי (31.12.2022)¹

4.1 חברות מהותיות מוחזקות על ידי החברה

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות	סה"כ ע.ג. בש"ח	עלות מדווחת באלפי ש"ח	שיעור ההחזקה	ערך מאזני מדוח ליום 31.12.2022 באלפי ש"ח
בריטיש-ישראל השקעות בע"מ	רגילה 1 ש"ח	170,268,320	170,268,320	2,456,603	100%	8,412,992
קניון רמת אביב בע"מ	רגילה ש"ח	3,630,000	363	617,222	100%	1,570,717
מרכזי מסחר (אזו- ריט) בע"מ*	רגילה ש"ח	4,000,000	400	135,622	100%	5,374,333

* חברה בת המוחזקת בעקיפין על ידי בריטיש-ישראל השקעות בע"מ.

שיעור החזקה

שם החברה	בנייר ערך	בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים
בריטיש-ישראל השקעות בע"מ	100%	100%	100%	100%
קניון רמת אביב בע"מ	100%	100%	100%	100%
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	100%	100%	100%	100%

4.2 יתרות הלוואות לחברות בנות ולחברות כלולות מהותיות במאזן המדוח ועיקר תנאיהן הם, כדלקמן:²

שם החברה	יתרת הלוואה לתאריך המאזן (במיליוני ש"ח)	עיקרי תנאי הלוואה
בריטיש ישראל השקעות בע"מ	1,315	אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 5.85%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-139 מיליון ש"ח (יתרה ליום המאזן כ-139 מיליון ש"ח); וכן- אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 2.46%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-4 מיליון ש"ח והיתרה בסך של כ-358 מיליון ש"ח, בחודש אפריל 2026 (יתרה ליום המאזן כ-382 מיליון ש"ח); וכן- אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 1.75%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-3 מיליון ש"ח והיתרה, בסך כ-179 מיליון ש"ח, בחודש ינואר 2026 (יתרה ליום המאזן כ-197 מיליון ש"ח); וכן- אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 1.17%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח והיתרה, בסך כ-110 מיליון ש"ח, בחודש ינואר 2026 (יתרה ליום המאזן כ-118 מיליון ש"ח); וכן- אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 1.3%. פירעון בתשלומים שנתיים שווים בסך של כ-26 מיליון ש"ח עד לחודש אוקטובר 2023 (יתרה ליום המאזן כ-26 מיליון ש"ח); וכן-

¹ כל החברות המופיעות בטבלה זו הינן חברות פרטיות ואינן נסחרות בבורסה. לא כולל חברות לא פעילות וחברות שאינן מהותיות.

² לא כולל חברות לא מהותיות וכן לא כולל יתרות חו"ז בין החברה לבין חברות הבנות שלה.

שם החברה	יתרת הלוואה לתאריך המאזן (במיליוני ש"ח)	עיקרי תנאי ההלוואה
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	738	אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 2.65%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-2 מיליון ש"ח והיתרה, בסך כ-172 מיליון ש"ח, בחודש יולי 2025 (יתרה ליום המאזן 182 מיליון ש"ח); וכן-
		שטר הון בסך 300 מיליון ש"ח הונפק לתקופה של חמש שנים, הוא אינו נושא ריבית ואינו צמוד (יתרה ליום המאזן כ-271 מיליון ש"ח);
		אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 3.4%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-3 מיליון ש"ח והיתרה, בסך של כ-281 מיליון ש"ח, בחודש אוקטובר 2024 (יתרה ליום המאזן כ-290 מיליון ש"ח); וכן-
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	738	אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 2.55%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-3 מיליון ש"ח והיתרה, בסך כ-218 מיליון ש"ח, בחודש ינואר 2026 (יתרה ליום המאזן כ-236 מיליון ש"ח); וכן-
		אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 2.189%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-3 מיליון ש"ח והיתרה, בסך כ-197 מיליון ש"ח, בחודש יולי 2025 (יתרה ליום המאזן 212 מיליון ש"ח).

5. תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח

לפרטים אודות רכישת מניות חברת אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ, ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

6. תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	אחרי מס	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית והצמדה
	לפני מס	אחרי מס	עד תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	עד תאריך הדוח
בריטיש – ישראל השקעות בע"מ	1,362,748	1,084,965	-	-	124,349
קניון רמת אביב בע"מ	251,967	197,061	150,000	8,766	1,705
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	845,887	762,591	-	13,130	2,554
					57,774

7. תקנה 20: מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר או שהופסק בהם המסחר בתקופת הדוח

- 7.1. לפרטים אודות פדיון סופי של אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 בינואר 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-000867), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 7.2. לפרטים אודות הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה כ') של החברה למשקיעים הנמנים עם הסוג שנקבע בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בדרך של הרחבת סדרה קיימת, ראו סעיף 23.4.2 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.
- 7.3. במהלך שנת 2022 מימשו (במצטבר) עובדים בחברה 39,307 כתבי אופציה (לא סחירים) של החברה, אשר הוענקו להם במסגרת תכנית אופציות לעובדים, ל-18,530 מניות רגילות של החברה (במצטבר). כמו כן, במהלך תקופת הדוח פקעו 42,356 כתבי אופציה (לא סחירים) של החברה (עקב סיום יחסי עובד-מעביד).

8. תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

8.1. מדיניות התגמול של החברה

ביום 5 במאי 2021, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדיניות תגמול לנושאי המשרה של החברה (להלן: "מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול הינה לתקופה בת שלוש (3) שנים, החל מיום 5 במאי 2021. לפרטים נוספים, ראו דיווחי החברה מהימים 29 במרץ 2021 ו-5 במאי 2021, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה³. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2022, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח, למקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, ואשר ניתנו/צפויים להינתן להם בקשר עם כהונתם בחברה, וכן התגמולים אשר ניתנו לבעלי עניין בחברה על ידי החברה (סכומי התגמולים מובאים במונחי עלות לחברה והינם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח):

³ אסמכתאות מס': 2021-01-049812 ו-2021-01-078765, בהתאמה.

פרטי מקבלי התגמולים			תגמולים עבור שירותים									תגמולים אחרים			
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון החברה (לרבות בדילול מלא) ⁴ (סמוך למועד הדוח) ⁵	שכר ⁶	מענק ⁷	תשלום מבוסס מניות ⁸	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ	
נב' ליאורה עופר ^א	יו"ר הדירקטוריון ⁹	75%	47.1% ¹⁰ בדילול מלא: 46.67%	--	1,500	--	1,976	--	--	--	--	--	--	3,476	
מר אופיר שריד ^ב	מנכ"ל	100%	0% בדילול מלא: 0.39%	2,378	2,308	925	--	--	--	--	--	--	--	5,611	
מר שי וינברג ^ג	משנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים	100%	0% בדילול מלא: 0.06%	1,738	969	500	--	--	--	--	--	--	--	3,207	
מר אורן הילינגר ^ד	סמנכ"ל כספים	100%	0%	1,438	848	350	--	--	--	--	--	--	--	2636	

⁴ שיעור החזקה בדילול מלא – משמע בהנחה של מימוש מלא של מלוא כתבי אופציה הקיימים של החברה נכון למועד הדוח (נכון ליום 12.3.2023 כמות של 433,987 כתבי אופציה הניתנים למימוש (תיאורטי) ל-433,987 מניות רגילות של החברה). יודגש, כי בפועל בהתאם לתנאי כתבי האופציה שהוענקו כאמור, בעת מימוש כתבי האופציה, לא יוקצו לניצעים מלוא המניות הנובעות מהם, אלא רק מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום בכתבי האופציה, דהיינו ההפרש שבין השער של מניה רגילה של החברה במועד המימוש, לבין מחיר המימוש המקורי של האופציה כשהוא מתואם, בין היתר, בגין חלוקת דיבידנד. לפיכך, בפועל, כמות המניות המוקצית בגין מימוש כתבי האופציה נמוכה מהכמות המצוינת לעיל.

⁵ בהתאם לדוח מצבת החזקות בעלי עניין של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, כפי שפורסם ביום 5 בינואר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-002974), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

⁶ במונחי עלות לחברה, לרבות תנאים נלווים כגון: גילום שווי רכב, טלפון ותנאים סוציאליים בשיעורים המקובלים.

⁷ משקף את המענקים שניתנו בגין שנת 2022 כפי שאושרו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון בהתאם למדיניות התגמול (לפירוט ראו להלן). המענק השנתי בגין שנת 2022, ישולם לנושאי המשרה בסמוך לאחר פרסום הדוחות הכספיים לשנת 2022.

⁸ הנתונים המופיעים בטבלה בעמודת "תשלום מבוסס מניות" משקפים את ההוצאה שרשמה החברה בדוחות הכספיים לשנת 2022, בהתאם לכללי החשבונאות, בגין כתבי אופציה שהוענקו.

⁹ השירותים הניתנים על ידי נב' ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה, ניתנים באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה. נב' ליאורה עופר מחזיקה ב-100% ממניות עופר השקעות בע"מ שהינה בעלת השליטה בחברה. לעניין זה ראו גם תקנה 21א, סעיף 9 להלן.

¹⁰ שיעור החזקה זה משקף את החזקת נב' עופר במניות החברה באמצעות חברות פרטיות בבעלותה המלאה. לפרטים נוספים, ראו תקנה 21א, סעיף 9 להלן.

פרטי מקבלי התגמולים		תגמולים עבור שירותים										תגמולים אחרים			
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון החברה (לרבות בדילול מלא) ⁴ (סמוך למועד הדוח) ⁵	שכר ⁶	מענק ⁷	תשלום מבוסס מניות ⁸	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ	
			בדילול מלא: 0.05%												
מר עומר אגולניק ⁹	סמנכ"ל סחר ומנהל פעילות הקניונים	100%	0%	1,244	633	458	--	--	--	--	--	--	--	2,335	
			בדילול מלא: 0.04%												
חברי דירקטוריון החברה ¹	--	--	0%	--	--	--	--	--	--	1,476 (גמול דירקטורים)	--	--	--	1,476	

(א) תגמול ליו"ר דירקטוריון החברה, גב' ליאורה עופר

גב' ליאורה עופר מכהנת כיו"ר דירקטוריון החברה מחודש דצמבר 2008.

ביום 23 בדצמבר 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את הארכת תנאי הכהונה הנוכחיים של יו"ר הדירקטוריון לתקופה נוספת בת שלוש (3) שנים, אשר תסתיים ביום 31 בדצמבר 2023. לפרטים בדבר תנאי כהונתה של יו"ר הדירקטוריון, גב' ליאורה עופר, ראו דיווחי החברה מימים 16 בנובמבר 2020 ו-23 בדצמבר 2020 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה¹¹.

בימים 8.3.2023 ו-12.3.2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, תשלום מענק שנתי ליו"ר הדירקטוריון בגין שנת 2022, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך של כ-1,500 אלפי ש"ח בגין עמידה ביתר בשיעור של 102.2% ביעד FFO (בנישת הנהלה) ו-105.1% ביעד NOI שנקבעו בנוסחת המענק על פי מדיניות התגמול של החברה (בהתאם להוראות מדיניות התגמול, במענק בפועל הינו לפי עמידה של 100% בכל אחד מהיעדים). המענק השנתי של יו"ר הדירקטוריון אינו כולל רכיב של יעדים אישיים לא מדידים.

(ב) תגמול למנכ"ל החברה, מר אופיר שריד

מר אופיר שריד מכהן כמנכ"ל החברה החל מחודש נובמבר 2019 (קודם לכן כיהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מחודש מרץ 2012 וכסמנכ"ל הכספים של בריטיש, חברת בת של החברה, חצי שנה קודם לכן).

ביום 11 בנובמבר 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מנכ"ל החברה בתוקף מיום 1 בנובמבר 2019, לתקופה קצובה בת שלוש (3) שנים (עד ליום 31 באוקטובר 2022), הניתן לסיום בהודעה מוקדמת בת שישה (6) חודשים. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית הענקה למנכ"ל של כתבי אופציה בכמות המשקפת שווי הוגן של תשע (9) משכורות חודשיות (ברוטו) בגין כל שנת כהונה (היינו, שלוש מנות שוות של כתבי אופציה בשווי הוגן של תשע (9) משכורות (ברוטו) כל אחת). בהתאם, ביום 10 בדצמבר 2019, הקצתה החברה למנכ"ל 107,480 כתבי אופציה לא סחירים.

לפרטים אודות תנאי הכהונה של המנכ"ל לפי הסכם ההעסקה, לרבות תנאי ההענקה וההבשלה של כתבי האופציה שהוענקו לו במסגרת האסיפה והענקתם בפועל, הליכי אישור תנאי הכהונה של המנכ"ל באורגנים המוסמכים של החברה, ראו דיווחי החברה מהימים 3 באוקטובר 2019, 21 בנובמבר 2019, ו-10 בדצמבר 2019, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה¹².

ביום 23 ביוני 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה הקיימים של מנכ"ל החברה, אשר הוענקו לו עם מינויו לתפקיד המנכ"ל כאמור לעיל, בשנתיים נוספות, וזאת ללא שינוי ביתר תנאי כתבי אופציה. לפרטים נוספים, ראו דיווחי החברה מהימים 18 במאי 2021, ו-23 ביוני 2021, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה¹³.

ביום 21 בספטמבר 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון), את הארכת תקופת הכהונה של מנכ"ל החברה, מר אופיר שריד, לתקופה נוספת בת שלוש (3) שנים,

¹¹ אסמכתאות מס': 2020-01-114538, 2020-01-131701 ו-2020, בהתאמה.

¹² אסמכתאות מס': 2019-01-100849, 2019-01-110122, 2019-01-113479, 2019-01-119902, 2019-01-119905 ו-2021-01-086181, בהתאמה.

¹³ אסמכתאות מס': 2021-01-086181 ו-2021-01-106005, בהתאמה.

החל מיום 1 בנובמבר 2022, בתנאים זהים לתנאי הכהונה הקיימים של המנכ"ל, למעט בשינויים כפי שפורטו בדוח זימון האסיפה, קרי עדכון שכר הבסיס הקבוע בתנאי הכהונה של המנכ"ל לסך של 165,000 ש"ח, כאשר שכר הבסיס ימשיך להיות צמוד (כלפי מעלה) למדד הקבוע בתנאי הכהונה הנוכחיים של המנכ"ל (חודש אוגוסט 2019) וכן הענקת תגמול הוני (כתבי אופציה) כמפורט להלן. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה אודות זימון האסיפה מיום 15 באוגוסט 2022, ואודות תוצאות האסיפה מיום 21 בספטמבר 2022, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.¹⁴ בהמשך לאישור אסיפת בעלי המניות את הארכת תנאי הכהונה וההעסקה של המנכ"ל כאמור, ביום 8 בדצמבר 2022, הקצתה החברה 79,095 כתבי אופציה המירים ל-79,095 מניות רגילות למנכ"ל החברה. לפרטים נוספים, ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכללים כפרק ג' של דוח תקופתי זה.

בימים 8.3.2023 ו-12.3.2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, תשלום מענק שנתי למר שריד בגין שנת 2022, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך השווה ל-12 משכורות חודשיות בגין עמידה ביתר בשיעור של כ-102.2% ביעד FFO (בגישת הנהלה) ו-105.1% ביעד NOI שנקבעו בנוסחת המענק על פי מדיניות התגמול של החברה (בהתאם להוראות מדיניות התגמול, המענק בפועל הינו לפי עמידה של 100% בכל אחד מהיעדים), וקבלת מלוא רכיב המענק המבוסס על יעדים אישיים לא מדידים. בנוסף באותם מועדים, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הענקת מענק מיוחד למנכ"ל בגובה של משכורת חודשית אחת בגין תרומתו המיוחדת לעמידת החברה ביעד שנקבע על ידי הדירקטוריון במסגרת אישור התכנית האסטרטגית של החברה לביצוע השקעות משמעותיות לפיתוח תחומי פעילות חדשים של החברה וזאת במסגרת הובלת עסקת ההשקעה של החברה באביב יזום.

(ג) תגמול למשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות יזום הנדל"ן והמשרדים של החברה, מר שי וינברג

מר שי וינברג מכהן כמשנה למנכ"ל וכמנכ"ל פעילות יזום הנדל"ן והמשרדים של החברה החל מחודש מרץ 2021 (עד ליום 10 בינואר 2021, כיהן מר וינברג כדירקטור בחברה. כמו כן, עד ליום 28 בפברואר 2021, כיהן כמנכ"ל עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("עופר השקעות")). הסכם ההתקשרות בין החברה לבין המשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות יזום הנדל"ן והמשרדים הינו לתקופה בלתי מוגבלת, הכוללת הודעה מוקדמת בת ארבעה (4) חודשים, בכפוף לסייגים מקובלים המנויים בהסכם עמו.

בימים 25 במרץ 2021 ו-29 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הענקת 28,034 כתבי אופציה למשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות יזום הנדל"ן והמשרדים. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 29 במרץ 2021 ו-12 במאי 2021, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.¹⁵ כמו כן, בימים 8 במרץ 2023 ו-12 במרץ 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הענקת 19,943 כתבי אופציה (במסגרת מתאר לעובדים) למשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות יזום הנדל"ן והמשרדים, אשר כפופה לקבלת אישור הבורסה אשר טרם התקבל למועד הדוח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. בימים 8.3.2023 ו-12.3.2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, תשלום מענק שנתי למר וינברג בגין שנת 2022, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך השווה ל-8 משכורות חודשיות בגין עמידה מלאה בפרמטרים הכמותיים בנוסחת המענק על פי מדיניות התגמול של החברה (יעד FFO בגישת הנהלה ויעד NOI) וקבלת מלוא רכיב המענק המבוסס על יעדים אישיים לא מדידים. כמו כן, באותם מועדים אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הענקת מענק מיוחד למשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות יזום הנדל"ן והמשרדים של החברה בגובה של משכורת חודשית אחת בגין תרומתו המיוחדת לעמידת החברה ביעד שנקבע על ידי הדירקטוריון במסגרת אישור התכנית האסטרטגית של

¹⁴ אסמכתאות מס': 2022-01-083532 ו-2022-01-097464, בהתאמה.

¹⁵ אסמכתאות מס': 2021-01-049815 ו-2021-01-084006, בהתאמה.

החברה לביצוע השקעות משמעותיות לפיתוח תחומי פעילות חדשים של החברה וזאת במסגרת הובלת עסקת ההשקעה של החברה באביב ייזום.

(ד) תגמול לסמנכ"ל הכספים, מר אורן הילינגר

מר אורן הילינגר מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מחודש פברואר 2020. הסכם ההתקשרות בין החברה לבין סמנכ"ל הכספים הינו לתקופה בלתי מוגבלת, הכוללת הודעה מוקדמת בת שלושה (3) חודשים, בכפוף לסייגים מקובלים המנויים בהסכם עמו.

בימים 25 במרץ 2021 ו-29 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הענקת 22,427 כתבי אופציה לסמנכ"ל הכספים, וזאת לאחר ביטול כתבי אופציה קיימים שהוקצו לו (26,340 כתבי אופציה) ביום 22 במרץ 2020. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 26 בפברואר 2020, 22 במרץ 2020, 29 במרץ 2021 ו-12 במאי 2021, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה¹⁶. כמו כן, בימים 8 במרץ 2023 ו-12 במרץ 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הענקת 17,443 כתבי אופציה (במסגרת מתאר לעובדים) לסמנכ"ל הכספים, אשר כפופה לקבלת אישור הבורסה אשר טרם התקבל למועד הדוח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

בימים 8.3.2023 ו-12.3.2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון התאגיד, בהתאמה, תשלום מענק שנתי למר הילינגר בגין שנת 2022, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך השווה ל-8 משכורות חודשיות בגין עמידה מלאה בפרמטרים הכמותיים שנקבעו בנוסחת המענק על פי מדיניות התגמול של החברה (יעד FFO בגישת הנהלה ויעד NOI) וקבלת מלוא רכיב המענק המבוסס על יעדים אישיים לא מדידיים. כמו כן, באותם מועדים אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הענקת מענק מיוחד לסמנכ"ל הכספים בגובה של משכורת חודשית אחת בגין תרומתו המיוחדת לעמידת החברה ביעד שנקבע על ידי הדירקטוריון במסגרת אישור התכנית האסטרטגית של החברה לביצוע השקעות משמעותיות לפיתוח תחומי פעילות חדשים של החברה וזאת במסגרת הובלת עסקת ההשקעה של החברה באביב ייזום.

(ה) תגמול לסמנכ"ל סחר ומנהל פעילות הקניונים, מר עומר אוגולניק

מר עומר אוגולניק מכהן כסמנכ"ל סחר ומנהל פעילות הקניונים של החברה החל מחודש אוקטובר 2021. הסכם ההתקשרות בין החברה לבין מר אוגולניק הינו לתקופה בלתי מוגבלת, הכוללת הודעה מוקדמת בת שלושה (3) חודשים, בכפוף לסייגים מקובלים המנויים בהסכם עמו. בימים 7 בנובמבר 2021 ו-14 בנובמבר 2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הענקת 13,923 כתבי אופציה לסמנכ"ל הסחר ומנהל פעילות הקניונים. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 14.11.2021, 16.12.2021 ו-21.12.2021, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה¹⁷. יצוין, כי בנוסף לכתבי האופציה האמורים לעיל, מר אוגולניק מחזיק ב-4,672 כתבי אופציה נוספים אשר הוענקו לו במסגרת תפקידו הקודם במליסרון.

בימים 8.3.2023 ו-12.3.2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון התאגיד, בהתאמה, תשלום מענק שנתי למר אוגולניק בגין שנת 2022, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך השווה ל-6 משכורות חודשיות בגין עמידה מלאה בפרמטרים הכמותיים שנקבעו בנוסחת המענק על פי מדיניות התגמול של החברה (יעד FFO בגישת הנהלה ויעד NOI) וקבלת מלוא רכיב המענק המבוסס על יעדים אישיים לא מדידיים. כמו כן, באותם מועדים אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הענקת מענק מיוחד לסמנכ"ל סחר ומנהל פעילות הקניונים בגובה של 2 משכורות חודשיות לאור הערכתם

¹⁶ אסמכתאות מס': 2020-01-024175, 2020-01-024184, 2021-01-049815 ו- 2021-01-084006, בהתאמה.

¹⁷ אסמכתאות מס': 2021-01-097156, 2021-01-110596 ו-2021-01-112027, בהתאמה.

של ועדת התגמול והדירקטוריון את תרומתו המיוחדת של הסמנכ"ל הסחר ומנהל פעילות הקניונים לפיתוח פעילות החברה בתחום הקניונים במהלך שנת 2022.

(ו) תגמול לחברי דירקטוריון החברה

לפרטים אודות הוראות מדיניות התגמול לעניין התגמול לו זכאים הדירקטורים המכהנים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, ראו חלק ח' למדיניות התגמול. ביום 22 במרץ 2017, פרסמה החברה דיווח בדבר עדכון גמול דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים כפי שכיחנו באותה עת בחברה, וכן עדכון גמול דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים שהינם מומחים (בהתאם להגדרה בתקנות החברות (כללית בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000), כפי שכיחנו בחברה מעת לעת, וזאת בתוקף מיום 1 במאי 2017. בהתאם לדיווח כאמור, גמול ההשתתפות המעודכן שישולם לדירקטור מומחה יהיה שווה לסכום המהווה את הממוצע בין הסכום הקבוע לסכום המרבי להשתתפות לדירקטור חיצוני מומחה, כמפורט בתוספת השלישית והרביעית לתקנות הגמול, בהתאמה, בהתחשב בדרגתה של החברה. כמו כן, הגמול השנתי המעודכן שישולם יהיה שווה לסכום המרבי לדירקטור חיצוני מומחה כמפורט בתוספת הרביעית לתקנות הגמול, בהתחשב בדרגתה של החברה. בימים 9 במרץ 2021 ו-11 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כי הדירקטורים המכהנים וכפי שכיחנו מעת לעת, אשר אינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם ושאינם עובדי בעלת השליטה או עובדי החברה ("דירקטורים מקבלי הגמול"), יהיו זכאים לגמול זהה לגמול המשולם לדירקטורים חיצוניים ולדירקטורים בלתי תלויים בחברה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, כפי שנקבע בהחלטות ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 23 במרץ 2017. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 11 במרץ 2021, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה¹⁸.

ביום 15 במאי 2022, אישר דירקטוריון החברה השלמת גמול לדירקטורים מקבלי הגמול בתקופת ההגבלות בשל מצב בריאותי מיוחד ו/או מצב חירום בשל נגיף הקורונה, בהתאם לתיקון תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) (הוראת שעה), התשפ"ב-2022 ("הוראת השעה") בגין ישיבות שהתקיימו באמצעות תוכנת "זום". במסגרת זאת, אישר דירקטוריון החברה אמות מידה לסיווג השתתפותו של דירקטור מקבל גמול בישיבה המתקיימת בתקופת הגבלות הקורונה (כהגדרתה בהוראת השעה) תוך שימוש באמצעי תקשורת, כהשתתפות בישיבה רגילה, ואישר את השלמת הגמול לדירקטורים מקבלי הגמול בהתאם לאמות המידה שנקבעו כאמור, בסכום שהינו זניח עבור החברה.

(ז) שיפוי, פטור וביטוח אחריות נושאי משרה בחברה

לפרטים אודות שיפוי, פטור וביטוח אחריות נושאי המשרה בחברה ראו סעיפים 10.1.4, 10.1.5 ו-10.1.6 לפרק זה להלן.

9. תקנה 21א: בעל השליטה בחברה

בעלת השליטה בחברה היא עופר השקעות המחזיקה בכ-47.05% מהון המניות של המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. עד ליום 31.12.2022, הוחזקה עופר השקעות ב-85% על ידי גב' ליאורה עופר (באמצעות חברה בבעלותה המלאה) וב-15% על ידי מר דורון עופר. החל מיום 1.1.2023, מחזיקה הגב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) ב-100% מעופר השקעות¹⁹. לפרטים אודות עסקה פיננסית בין עופר השקעות בע"מ לבין בנק השקעות זר בקשר עם 3.9% ממניות החברה אשר בבעלות עופר השקעות, ראו סעיף 3.1 לפרק א', תיאור עסקי התאגיד, בדוח תקופתי זה.

10. תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

להלן יובאו פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה במהלך שנת 2022 או במועד מאוחר לסוף שנת 2022 ועד למועד הגשת הדוח, או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח.

10.1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999

10.1.1. התקשרות עם גב' ליאורה עופר לקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון

לפרטים בדבר תנאי כהונתה של יו"ר הדירקטוריון, ראו בתקנה 21 סעיף 8.1(א) לפרק זה לעיל.

10.1.2. כהונת רונה אנג'ל כמנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה והתקשרות החברה בהסכם שירותים עם

חברה בבעלותה המלאה של הגב' רונה אנג'ל

בימים 12.11.2020 ו-16.11.2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את תנאי כהונתה של הגב' רונה אנג'ל (שהינה ביתה של הגב' ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון ובעלת השליטה בחברה), כמנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה בהיקף משרה השווה ל-60%, ובכלל כך את התקשרות החברה בהסכם השירותים עם חברה בבעלותה המלאה של הגב' רונה אנג'ל. ביום 23.12.2020 אישרה האסיפה השנתית המיוחדת של החברה את תנאי כהונתה של הגב' רונה אנג'ל ואת ההתקשרות בהסכם השירותים. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מימים 16.11.2020 ו-23.12.2020²⁰, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

בימים 8.3.2023 ו-12.3.2023 אישרו ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם תקנה 1ב(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את עדכון היקף כהונתה של גב' רונה אנג'ל, מנהלת הצמיחה והאסטרטגיה של החברה, כך שהיקף השירותים אותם תעניק לחברה יעודכן להיקף שעות המיוחס ל-20% משרה. היקף כהונתה המעודכן יאפשר לגב' אנג'ל להמשיך להיות מעורבת בפרויקטים של החברה בתחום הצמיחה והאסטרטגיה במידה הנדרשת לחברה ולתרום מניסיונה וכישוריה לטובת התקדמותם. לבקשת גב' אנג'ל לא תשולם לה תמורה חודשית מהחברה בגין כהונתה כמנהלת צמיחה ואסטרטגיה. מבלי לגרוע מהאמור, יצוין כי גב' רונה אנג'ל והחברה באמצעותה מעניקה את השירותים, תמשכנה להיות זכאיות להסדרי השיפוי, הפטור והביטוח לאחריות נושאי משרה ודירקטורים, הקבועים במדיניות התגמול של החברה ונהוגים ביחס לכלל נושאי המשרה והדירקטורים בחברה, לרבות כפי שיעודכנו מעת לעת, בכפוף לקבלת האישורים

¹⁹ בנוסף לאמור מחזיקה גב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) בכ-0.05% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

²⁰ אסמכתאות מס': 2020-01-114514, 2020-01-114538 ו-2020-01-131701, בהתאמה.

הנדרשים לכך מעת לעת על פי דין. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה אשר מפורסם בסמוך לאחר דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

10.1.3. הסדר תיחום פעילות

בימים 8 במרץ 2023 ו-12 במרץ 2023, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אשר דוח לזימונה יפורסם בסמוך לאחר פרסום דוח זה, הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין הגברת ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה ובעלת השליטה בעופר השקעות, בתוקף למשך שלוש (3) שנים ממועד אישורו באסיפה כאמור, לפיו מתחייבת גברת ליאורה עופר כי כל עוד היא מסווגת כבעלת שליטה בחברה וכן מכהנת באותה עת כנושאת משרה בחברה, היא (וכן קרוביה (כהגדרת המונח בחוק החברות) ככל שמכהנים גם הם כנושאי משרה בחברה), תימנע, ותפעיל את כוח השליטה שלה בתאגידים פרטיים בשליטתה (ובכללם עופר השקעות, אך להסרת ספק למעט התאגידים שבשליטת החברה במישרין או בעקיפין) על מנת שהם יימנעו, מביצוע "עסקה חדשה" בתחומים מוגדרים בהסדר, למעט עסקאות ופעילויות מוחרגות מוגדרות, אלא בכפוף למתן זכות הצעה ראשונה לחברה לממשן ולבצען בעצמה, והכל כמפורט בהסדר תיחום הפעילות. לפרטים נוספים אודות הסדר תיחום הפעילות ראו דוח זימון אסיפה המפורסם על ידי החברה כאמור בסמוך לאחר פרסום דוח זה.

10.1.4. הענקת כתבי התחייבות לשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה

ביום 26 במאי 2016 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 29 בפברואר 2016 ו-18 באפריל 2016, בהתאמה) להעניק כתבי שיפוי לנושאי המשרה ולדירקטורים, המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה, לרבות נושאי משרה ודירקטורים שבעלת השליטה בחברה עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי במתן כתבי השיפוי להם, לתקופה בת שמונה (8) שנים ממועד אישורם, אשר החליפו את כתבי השיפוי הקודמים שקיבלו נושאי המשרה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים מהימים 18 באפריל 2016, 5 במאי 2016, 26 במאי 2016 ו-7 ביוני 2016²¹, אשר הפרטים הכלולים בהם המובאים בזאת על דרך ההפניה. הענקת כתב שיפוי ליו"ר הדירקטוריון, הגב' ליאורה עופר, אושרה במסגרת אישור תנאי כהונתה ביום 23 בדצמבר 2020, לפרטים נוספים ראו בתקנה 21, סעיף 8.1(א) לפרק זה לעיל. הענקת כתב שיפוי למנהלת צמיחה ואסטרטגיה, הגב' רונה אנג'ל, אושרה במסגרת אישור תנאי כהונתה ביום 23 בדצמבר 2020. לפרטים נוספים, ראו סעיף 10.1.2 לעיל.

10.1.5. הענקת כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה

ביום 29 בדצמבר 2016, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 20 בנובמבר 2016 ו-23 בנובמבר 2016, בהתאמה), את תיקון תקנון החברה באופן המתיר הענקת פטור לנושאי משרה בחברה (ושילוב הוראה כאמור במדיניות התגמול של החברה) וכן הענקת כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה המכהנים ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת, לרבות למנכ"ל החברה המכהן ו/או שיכהן מעת לעת ולרבות לנושאי משרה ולדירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה ו/או שבעלת השליטה בחברה עשויה

²¹ אסמכתאות מס': 2016-01-051337, 2016-01-051348, 2016-01-060331, 2016-01-060346, 2016-01-035937, 2016-01-046371 ו-2016-01-046371, בהתאמה.

להיחשב כבעלת עניין אישי בהענקת כתבי הפטור להם לתקופה בת (8) שנים ממועד אישורם. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים מהימים 23 בנובמבר 2016, 30 בנובמבר 2016, 1 בדצמבר 2016 ו-29 בדצמבר 2016²², אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. הענקת כתב פטור ליו"ר הדירקטוריון, הגב' ליאורה עופר, אושרה במסגרת אישור תנאי כהונתה ביום 23 בדצמבר 2020, לפרטים נוספים ראו בתקנה 21, סעיף 8.1(א) לפרק זה לעיל. הענקת כתב פטור למנהלת צמיחה ואסטרטגיה, הגב' רונה אנג'ל, אושרה במסגרת אישור תנאי כהונתה ביום 23 בדצמבר 2020. לפרטים נוספים, ראו סעיף 10.1.2 לעיל.

10.1.6. פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

בימים 9 במרץ 2022 ו-13 במרץ 2022, אישרו ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את חידושה של פוליסת הביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבת שלה לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1.5.2022, וזאת בהתאם לסמכות שהוקנתה לה על פי מדיניות התגמול של החברה ובהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), והסמיכו את הנהלת החברה לקבוע את התנאים הסופיים של פוליסת הביטוח החדשה עם תום תקופת הביטוח הקודמת וזאת בהתאם לתנאי השוק הנוכחיים ולעקרונות הקבועים בתקנות ההקלות ובמדיניות התגמול. כמו כן, אישרו ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה את הכללתם של יו"ר הדירקטוריון של החברה, מנהלת צמיחה ואסטרטגיה ומנכ"ל החברה בפוליסת הביטוח החדשה, בהתאם לתקנות 1ב1, 1ב5 ו-1א1 לתקנות ההקלות. על מנת לאפשר את השלמת המשא ומתן עם המבטח להארכת תקופת הביטוח לשנה נוספת, הוארכה פוליסת הביטוח הקודמת בחודש נוסף, דהיינו עד ליום 31 במאי 2022, באותם התנאים. בחודש יוני 2022, רכשה החברה פוליסת ביטוח אחריות כאמור לתקופה בת שנים עשר (12) חודשים, דהיינו עד ליום 31 במאי 2023 בהתאם להסמכת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כאמור לעיל.

10.1.7. התקשרות עם עופר השקעות בהסכם להעמדת שירותים על ידי החברה

ביום 20 בדצמבר 2021, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 7 בנובמבר 2021 ו-14 בנובמבר 2021, בהתאמה), את התקשרות החברה (בדרך של חידוש ההסכם הקודם אשר הסתיים ביום 31 בדצמבר 2021, בהתאמות הנדרשות) עם עופר השקעות בהסכם על פיו תעמיד החברה לעופר השקעות שירותים באמצעות עובדי מטה של החברה בתחומים ספציפיים ובהיקפים מוגדרים מראש, תוך שינויים קלים שאינם מהותיים ביחס להיקף השירותים הקיים והכל בלבד שלא יהיה בהעמדת השירותים כדי לפגוע בצרכי החברה ובתשומות הניהוליות הנדרשות לה מעובדיה וכן בכך שבידי החברה תישמר הגמישות לקבוע, מעת לעת (ואף במהלך תקופת תוקפו של הסכם זה) את היקף העמדת השירותים בהתאם לצרכים הדינמיים של החברה (להלן: "הסכם השירותים").

להלן יובאו עיקרי ההסדרים בין החברה לבין עופר השקעות בקשר עם הסכם השירותים:

10.1.7.1. תקופת ההתקשרות: ההתקשרות הינה לתקופה בת שלוש (3) שנים, החל מיום 1 בינואר 2022, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להפסיק את ההתקשרות בין הצדדים בהודעה

²² אסמכתאות מס': 2016-01-131119, 2016-01-131125, 2016-01-134791, 2016-01-135502, 2016-01-145351, 2016-01-145369 ו-2016-01-145369, בהתאמה.

שתימסר מראש ובכתב לצד השני, לכל הפחות תשעים (90) יום לפני הפסקת השירותים בפועל.

10.1.7.2 מהות והיקף השירותים: החברה תעמיד לעופר השקעות שירותים בתחומי משאבי אנוש וחשבות שכר, בתחומי האדמיניסטרציה וכן בתחום השמאות וניהול המקרקעין כמפורט להלן.

להלן יובא פירוט השירותים אשר יינתנו על ידי החברה במסגרת הסכם השירותים המוארך, תוך ציון מספר העובדים המעמידים את השירותים והיקף העמדת השירותים (לעיל ולהלן: "השירותים"):

סוג השירותים	מספר העובדים והכשרתם	היקף העמדת השירותים (על פי שיעור משרה של מעמדי השירותים)
שירותים בתחום השמאות וניהול המקרקעין	שמאית מקרקעין	היקף משרה של 10%
	מנהלת משאבי אנוש	
שירותים בתחום חשבות שכר ומשאבי אנוש	שני חשבי שכר ומזכירה	היקף משרה של 10-25%
שירותי אדמיניסטרציה ומזכירות כלליים	3 עובדות מנהלה	היקף משרה של 10-40%

אחת לשנה תוצג בפני ועדת הביקורת סקירה של היקף השירותים הניתנים כאמור וייערך דיון בהתאם לצורך בסבירות ההיקף כאמור וזאת בהתחשב בצרכי החברה. במהלך תקופת ההסכם ובהתאם לצרכים הדינמיים והשוטפים של הצדדים לו, תהא החברה רשאית (בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה), לאשר מעת לעת הגדלה או הקטנה של היקף השירותים, בהיקף שאינו עולה על 10% מהיקף השירותים הקבוע כאמור לעיל, ובמקרה כאמור תעודכן התמורה בהתאם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהא רשאית להודיע לעופר השקעות (בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה), כי היקף השירותים שיועמדו לה יפחת מההיקף האמור לעיל (לרבות בשיעור העולה על 10%), וזאת, לאור צרכיה הדינמיים של החברה ועל מנת להבטיח כי לא יהיה בהעמדת השירותים כדי לפגוע בצרכי החברה ובתשומות הניהוליות הנדרשות מעובדי מטה החברה. יובהר כי שינויים (הפחתה או עליה) בהיקף השירותים שתעמיד החברה על פי הסכם זה יכנסו לתוקף ברבעון העוקב לרבעון בו התקבלה ההחלטה האמורה (ובהתאמה, עדכון התמורה בהתאם לאותו שינוי ייכנס לתוקפו באותו מועד).

10.1.7.3. התמורה: בתמורה להעמדת השירותים תשלם עופר השקעות לחברה סך של כ-135 אלפי ש"ח לרבעון, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"). בנוסף, תישא עופר השקעות בחלק יחסי של הוצאות נלוות להעסקת עובדי החברה המעמידים את השירותים (דוגמת הוצאות תפעוליות של רכבים, הוצאות הכשרה והשתלמויות וכו'), בהתאם להיקף השירותים אשר יועמד לה בפועל ובתוספת מע"מ כדין. התמורה תשולם מדי כל רבעון מראש, עבור הרבעון בנינו היא משולמת, ביום הראשון לכל רבעון כאמור. החזר ההוצאות יבוצע מדי כל שישה (6) חודשים.

יובהר כי חישוב התמורה דלעיל מבוסס, בדומה להסדר הקיים בהסכם השירותים הקודם, על נשיאה בעלות שכר (יחסית) של עובדי החברה המעניקים את השירותים לעופר השקעות בהתאם להיקף השירותים כפי שפורט לעיל, בתוספת סכום בשיעור של 15% ("Cost+15").

להלן תחשיב התמורה על פי היקף השירותים נכון למועד ההסכם (כמפורט בסעיף 10.1.7.2 לעיל):

סוג השירותים	סכום התמורה הרבעונית
שירותים בתחום השמאות	כ-15,000 ש"ח
שירותים בתחום משאבי אנוש וחשבות שכר	כ-75,000 ש"ח
שירותי מזכירות ואדמיניסטרציה כלליים	כ-45,000 ש"ח
סה"כ	כ-135,000 ש"ח

10.1.7.4. שיפוי: אם וככל שתוגש כנגד החברה ו/או כנגד מי מעובדיה אשר באמצעותם מועמדים השירותים, תביעה ו/או דרישה אשר עילתה קשורה בהעמדת השירותים לעופר השקעות ו/או באחריות ו/או בנזקים אשר נגרמו מהעמדת השירותים על ידי החברה לעופר השקעות, כי אז תשפה עופר השקעות את החברה ו/או את העובדים אשר כנגדם הוגשה התביעה כאמור, לפי העניין, ביחס לתביעה ו/או דרישה כאמור, למעט בגין נזק שנגרם כתוצאה ישירה מפעולה ו/או מחדל שנעשו ברשלנות פושעת או בזדון על ידי עובד החברה באמצעותו מועמד השירות מטעם החברה. לעופר השקעות לא תהא כל תביעה ו/או דרישה נגד החברה ו/או נגד מי מעובדי החברה אשר באמצעותם מועמדים השירותים לעופר השקעות, בקשר עם העמדת השירותים, למעט בגין נזק שנגרם כתוצאה ישירה מפעולה ו/או מחדל שנעשו ברשלנות פושעת או בזדון על ידי עובד החברה באמצעותו מועמד השירות מטעם החברה.

10.1.7.5. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 בנובמבר 2021²³, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה וכן ביאור 22 ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

10.1.7.6. ביום 3 בינואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה), עדכון להסכם השירותים לפיו תעמיד החברה לעופר השקעות במסגרת הסכם השירותים גם שירותים בתחום מערכות המידע באמצעות מנהל מערכות מידע של החברה בהיקף משרה של 15% (בכפוף לכך שלא יהיה בהעמדת השירותים כדי לפגוע בצרכי החברה וכן בכך שבידי החברה תישמר הגמישות לקבוע, מעת לעת, ואף במהלך תקופת תוקפו של הסכם השירותים, את היקף העמדת השירותים בהתאם לצרכים הדינמיים של החברה). בתמורה להענקת השירותים הנוספים תהא זכאית החברה לתמורה נוספת בסך של כ-30 אלפי ש"ח לרבעון, בתוספת מע"מ כדיון, וכן לתשלום של החלק היחסי של הוצאות נלוות להעסקת העובד המעמיד את השירותים (דוגמת הוצאות תפעוליות של רכבים, הוצאות הכשרה והשתלמויות וכו'), בהתאם להיקף השירותים אשר יועמד לה בפועל ובתוספת מע"מ כדיון. תמורה זו חושבה, בדומה להסדר הקיים בהסכם השירותים, על נשיאה בעלות שכר (יחסית) של עובד החברה המעניק את השירותים לחברה בהתאם להיקף השירותים כפי שפורט לעיל ובתוספת סכום בשיעור של 15% ("Cost+15"). יובהר כי יתר תנאי הסכם השירותים, כפי שאושרו על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 20 בדצמבר 2021, לרבות תקופת הסכם השירותים, ייוותרו ללא שינוי. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2022 ודוח בדבר תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 3 בינואר 2023,²⁴ אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

10.2. נוהל לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים

בימים 9 ו-13 במרץ 2022 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה)²⁵ לאמץ קווים מנחים לסיווג ולאישור של עסקאות של החברה (וחברות בנות שלה) עם בעלי השליטה בחברה או שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי, או עם נושאי משרה או שלנושא משרה בחברה יש בהן עניין אישי ("צדדים קשורים" ו-"עסקאות עם צדדים קשורים", בהתאמה), לצורך סיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים כעסקאות לא חריגות וכן לצורך סיווג "כעסקאות זניחות" וזאת לבחינת הצורך בגילוי בדיווחי החברה הנדרשים על פי דין ("נוהל אחוד לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים"). להלן יפורטו עיקרי הנוהל:

10.2.1. נוהל סיווג ואישור עסקאות לא חריגות עם צדדים קשורים

במסגרת נהל זה, קבעה ועדת הביקורת (בהתאם לסמכות הנתונה לה מכוח סעיף 117(א) לחוק החברות) אמות מידה, אשר תיבחנה מדי שנה, לסיווג של עסקאות עם צדדים קשורים כ"עסקאות לא חריגות" (וסיווג של "פעולה" של נושא משרה כמשמעותה בסעיף 255 לחוק החברות, כ"פעולה שאינה מהותית") והסמיכה את הנהלת החברה לסווג ולאשרן בהתאם ובכפוף להוראות הנוהל (להלן: "נוהל סיווג ואישור עסקאות לא חריגות עם צדדים קשורים"). בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, "עסקה עם צדדים קשורים" כהגדרתה לעיל תיחשב כ-"עסקה לא חריגה" אם היא עונה במצטבר על כל התנאים הקבועים בס"ק א' עד ג' להלן.

א. העסקה נעשית במהלך העסקים הרגיל של החברה.

ב. העסקה נעשית בתנאי שוק.

²⁴ אסמכתאות מס': 01-114342-2022 ו-01-001648-2023, בהתאמה.

²⁵ בימים 8 במרץ 2023 ו-12 במרץ 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את החלטתם.

לשם בחינת עמידתה של עסקה בתנאי שוק, ניתן לפעול באחת מבין החלופות הבאות:

(1) עריכת השוואה על בסיס לפחות ככל שניתן שתי התקשרויות (במקרים בהם הנסיבות לא תאפשרנה, ניתן יהיה להסתפק בהשוואה להתקשרות אחת בלבד) דומות לאותו סוג התקשרות שנערכו על בסיס אותם עקרונות תמחור ותנאי תשלום בין צדדים לא קשורים (בין החברה או בעל השליטה לבין צד שלישי לא קשור, או בין שני צדדים שלישיים לא קשורים), לרבות קבלת הצעות מחיר מקובלות להתקשרויות כאמור; (2) פנייה לשמאי או מעריך שווי או צד שלישי בלתי תלוי לצורך קביעת התמורה ו/או תנאי ההתקשרות או לחילופין, קביעת התמורה ו/או תנאי ההתקשרות בהתאם לפרסום או עבודה שנערכה על ידי שמאי או מעריך שווי בלתי תלוי כאמור; (3) קביעת התמורה לפי מחירון מקובל או בתנאים הקבועים בדיון; (4) קביעת התמורה במסגרת הליך מכרזי או התמחרות עם צד שלישי.

ג. העסקה אינה צפויה להיות בעלת "השפעה מהותית" על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה - בהיעדר נסיבות ושיקולים מיוחדים, התקשרות כאמור לא תיחשב כבעלת "השפעה מהותית" על החברה, ככל שההיקף השנתי של ההתקשרות אינו עולה על הסכומים והשיעורים המפורטים להלן בכל אחת מאמות המידה הרלבנטיות, וזאת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים האחרונים של החברה: (1) ברכישה או מכירה של נכס קבוע - בהיקף עסקה שלא יעלה על 10 מיליון ש"ח ובכל מקרה לא יותר מ-0.05% מסך הנכסים של החברה (כלומר, סך המאזן); (2) בהתקשרות עסקית שוטפת לרכישה או מכירה של מוצרים ושירותים או להשכרה או שכירות של נכס - עלות העסקה לא תעלה על 100 אלפי ש"ח לחודש ועל עלות כוללת של 3.6 מיליון ש"ח לכל תקופת ההתקשרות ובכל מקרה לא יותר מ-0.5% מהרווח התפעולי של החברה לפני הכנסות (הוצאות) אחרות; (3) בהעמדה או נטילה של הלוואה - בהיקף עסקה שלא יעלה על 10 מיליון ש"ח ובכל מקרה לא יותר מ-0.1% מסך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה. יובהר, כי אין באמור בנוהל זה כדי להגביל את יכולתה של ועדת הביקורת של החברה לסווג התקשרויות עם צדדים קשורים, וכן להחליט האם לאשר או לא לאשר התקשרויות עם צדדים קשורים כאמור, לרבות התקשרויות המקיימות את אמות המידה האמורות לעיל, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

נוהל סיווג עסקאות זניחות 10.2.2

בחודש מרץ 2009 אימצה החברה נוהל עסקאות זניחות, הכולל קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה כ"עסקה זניחה" כמשמעותה בתקנה 41 לתקנות דוחות כספיים ואשר עודכן בחודש ינואר 2014 ("נוהל עסקאות זניחות"). כחלק מעדכון הנוהל האחוד לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים, עדכנה החברה את נוהל עסקאות זניחות של החברה. במסגרת העדכון, קבעה ועדת הביקורת (ודירקטוריון החברה אישר) אמות מידה, אשר תיבחנה מדי שנה, באשר לסיווג של עסקאות לא חריגות כ"עסקאות זניחות", והסמיכה את הנהלת החברה לסווג התקשרויות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן כ"עסקה זניחה" בהתאם ובכפוף להוראות הנוהל.

לצורך סיווגה של עסקה כאמור כ-"עסקה זניחה" עליה לקיים את שלושת התנאים המצטברים הבאים:

א. סיווג ההתקשרות כ"עסקה לא חריגה".

ב. היעדר חובת גילוי פומבי ביחס לעסקה - העסקה אינה מסווגת על ידי החברה כאירוע החייב בדיווח בהתאם להוראות תקנה 36 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ו/או הוראת דין אחרת (למעט הוראות תקנה 22 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, תקנה 41 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ותקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969).

ג. עמידת העסקה באמות מידה כמותיות של זניחות - היקף העסקה צריך להיות בסכומים ובשיעורים המפורטים להלן בכל אחת מאמות המידה הרלבנטיות, וזאת על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים האחרונים של החברה: (1) ברכישה או מכירה של נכס קבוע - בהיקף עסקה שלא יעלה על 5 מיליון ש"ח ובכל מקרה לא יותר מ-0.025% מסך הנכסים של החברה (כלומר, סך המאזן); (2) בהתקשרות עסקית שוטפת לרכישה או מכירה של מוצרים ושירותים או להשכרה או שכירות של נכס - עלות העסקה לא תעלה על 50 אלפי ש"ח לחודש ועל עלות כוללת של 1.8 מיליון ש"ח לכל תקופת ההתקשרות ובכל מקרה לא יותר מ-0.25% מהרווח התפעולי של החברה לפני הכנסות (הוצאות) אחרות; (3) בהעמדה או נטילה של הלוואה - בהיקף עסקה שלא יעלה על 5 מיליון ש"ח ובכל מקרה לא יותר מ-0.5% מסך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה.

נוהל הליך חלופי להליך תחרותי בעסקה עם צד קשור

10.2.3.

בחודש מאי 2014 אימצה החברה מסמך עקרונות לבחינת "הליך תחרותי" ו-"הליכים אחרים", המעגן את החובה לקיים "הליך תחרותי" או "הליך אחר" בהתאם לסוג העסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בה עניין אישי, ומתווה את העקרונות לביצוע ההליך ("נוהל הליך תחרותי"). כחלק מעדכון הנוהל האחד לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים, עדכנה החברה את נהלי הליך תחרותי של החברה. במסגרת העדכון, קבעה ועדת הביקורת (בהתאם לסמכות הנתונה לה מכוח סעיף 117(ב1) לחוק החברות) אמות מידה, אשר תיבחנה מדי שנה, באשר למקרים בהם לצורך התקשרויות של החברה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי יינקט הליך אחר חלק הליך תחרותי כאמור לעיל, וכן הסמיכה את הנהלת החברה לקבוע כי בהתקיימות התנאים המצטברים הבאים, לא תידרש הנהלת החברה לבצע הליך תחרותי טרם התקשרות בעסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בה עניין אישי:

א. סיווג ההתקשרות כ"עסקה לא חריגה" - התקשרות החברה כאמור לעיל סווגה כ-"עסקה לא חריגה", בין על ידי ועדת הביקורת של החברה ובין על ידי הנהלת החברה, בהתאם לנוהל סיווג ואישור עסקאות לא חריגות.

ב. נסיבות ההתקשרות מצדיקות אי נקיטה של הליך תחרותי בנסיבות העניין - בהיעדר שיקולים מיוחדים, חזקה כי בהתקיימות אחת מבין החלופות הבאות, אין הצדקה לניהול הליך תחרותי כתנאי להתקשרות החברה כאמור: (1) מקום בו מדובר במוצר/שירות ספציפי ומסוים, שהינו בעל מאפיינים ייחודיים ואשר אין אפשרות מעשית לרכשו מצדדים שלישיים, או במקום בו מדובר ברכישת שירות ייחודי או בהעמדתו, שיש טעם וסיבה לרכישתו דווקא מבעלת השליטה או להעמדתו לה על ידי החברה; (2) מקום בו מדובר

בהתקשרות המאריכה עסקה קיימת, ובלבד שלא חל שינוי מהותי בתנאי העסקה הנוספת וביתר הנסיבות הצריכות לעניין לרבות בסביבה העסקית, לעומת העסקה הקיימת, או שאין בשינוי אלא כדי לזכות את החברה; (3) מקום בו עריכת הליך תחרותי ו/או התקשרות עם גורם אחר שאינו בעלת השליטה מעלה חשש ממשי מפני חשיפת מידע מסחרי חסוי של החברה לצדדים שלישיים; (4) התקשרות המסווגת כ- "עסקה מזכה" כמשמעותה בתקנות ההקלות; (5) התקשרות משותפת של החברה ובעל השליטה עם צד שלישי, בהתאם בתקנות ההקלות.

יובהר כי אין באמור בנוהל זה כדי להגביל את יכולתה של ועדת הביקורת של החברה לקבוע את ההליך המקדים הנדרש לצורך התקשרויות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, לרבות הצורך לבצע הליך תחרותי או אחר וכן לקבוע את אופן ניהולו של ההליך התחרותי או האחר כאמור, לרבות ביחס להתקשרויות המקיימות את אמות המידה האמורות לעיל, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

יצוין כי החברה שוכרת את משרדי מטה החברה בבניין משרדים בבעלות חברה בת של עופר השקעות וצד ג' נוסף, בדמי שכירות בהיקף של כ-100,000 ש"ח לחודש. הסכם השכירות אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה) וסווג כהתקשרות לא חריגה וזניחה בהתאם לנוהל עסקאות זניחות. עוד יצוין, כי החל מיום 1 בינואר 2023 שוכרת החברה באותו בניין משרדים בבעלות חברה בת של עופר השקעות וצד ג' נוסף, שטחים נוספים בהיקף לא מהותי עבור משרדי החברה בתנאים זהים לתנאי הסכם השכירות המקורי כאמור לעיל. הסכם שכירות השטחים הנוספים אושר בהתאם להוראות הנוהל האחוד לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים וסווג כהתקשרות לא חריגה וזניחה.²⁶

10.2.4.

11. תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 5 בינואר 2023 ומיום 21 בינואר 2023,²⁷ אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

12. תקנה 24א: הון המניות הרשום, הון המניות המונפק וניירות ערך אחרים סמוך למועד הדוח

לפרטים בנושא, ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכללים כפרק ג' של דוח תקופתי זה.

²⁶ יובהר כי ביום 14 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה מסגרת התקשרות עם עופר השקעות והסמכת הנהלת החברה לאשר התקשרות בהסכמי שכירות והרשאה לשטחי משרדים ומחסנים לתקופות קצרות, זאת בשל צרכי החברה לאפשר עבודה בקפסולות של חלק מעובדי החברה במסגרת התמודדותה עם מגיפת הקורונה וכן אישר כי ההתקשרות האמורה מסווגת כהתקשרות לא חריגה וזניחה בהתאם לנוהל עסקאות זניחות.

²⁷ אסמכתאות מס': 2023-01-002974 ו-2023-01-008332, בהתאמה.

13. תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של החברה, סמוך למועד פרסום הדוח

שם בעל המניה	ת.ז. / ח.פ.	כמות מניות
החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	51-035660-3	46,099,185
יהודה בר-לב	064837123	15
עופר השקעות בע"מ	51-016078-1	1,392,002

14. תקנה 25א: מען רשום

14.1. כתובת: שד' אבא אבן 1, בית מרכזים 2001, הרצליה פיתוח

14.2. טלפון: 09-9525555; פקס: 09-9540893

14.3. דואר אלקטרוני: inbalz@melisron.co.il

15. תקנה 26: פרטים אודות הדירקטורים של החברה (המכהנים במועד פרסום הדוח)²⁸

15.1. גב' ליאורה עופר, ת.ז. 051983401 – יו"ר הדירקטוריון

תאריך לידה	22.12.1953
מען להמצאת כתבי בית דין	ת.ד. 107, מושב בני ציון 60910
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	לא
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	לא
האם בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעלת כשירות מקצועית	כן, בעלת כשירות מקצועית
האם היא עובדת של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	כן, יו"ר דירקטוריון החברה, יו"ר דירקטוריון עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה
תאריך תחילת כהונה	27.3.2007
השכלה	תיכונית
התעסקותה בחמש השנים האחרונות	ניהול עסקים וחברות בתחום המקרקעין, ההשקעות ובתחומים אחרים, ובכלל זה חברות בדירקטוריונים כמפורט להלן.
תאגידים בהם מכהנת כדירקטור	עופר השקעות בע"מ, אורו השקעות בע"מ, אורו ייעוץ וניהול בע"מ, קניון רמת אביב בע"מ, מבני עופרים בע"מ, עופר סחף בע"מ, חוף האלמוג אילת בע"מ, סי.אי.די. החברה הישראלית להשקעות ופיתוח בע"מ, עופר מרכזי מסחר בע"מ, כרמלי יוליעד בע"מ, הרברט סמואל 10 (ניהול) בע"מ (בפירוק מרצון), עופר השקעות מקורות אנרגיה בע"מ (חברה לא פעילה), אל או אר ארה"ב בע"מ, LOR INVESTMENTS B.V. (חברות בנות של חברה פרטית בבעלותה המלאה של גב' עופר), עופר קפיטל בע"מ.
האם היא בת משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לפרטים, ראו תקנה 21 א לעיל.

²⁸ יצוין כי ביום 7 ביוני 2022, חדלה הגברת סני איתן לכהן כדירקטורית בלתי תלויה בחברה, ביום 21 ביולי 2022 חדל מר אבשלום מוסלר ז"ל לכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה וביום 1 בינואר 2023 חדל מר יואב דופלט לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 7 ביוני 2022 (אסמכתא מס': 057924-01-2022), מיום 21 ביולי 2022 (אסמכתא מס': 077055-01-2022) ומיום 1 בינואר 2023 (אסמכתא מס': 000829-01-2023), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

15.2. מר שלמה שרף, ת.ז. 30223549 – דירקטור חיצוני

תאריך לידה	10.9.1949
מען להמצאת כתבי בית דין	שד' רוטשילד 1, תל-אביב
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	כן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת איתור דירקטורים חיצוניים, ועדת מכרזים.
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית	כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא
תאריך תחילת כהונה	1.5.2014
השכלה	B.Sc בהנדסת מכונות, אוניברסיטת בן גוריון.
התעסקותו בחמש השנים האחרונות	יועץ לענייני נדל"ן
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	חברת מידרוג בע"מ (דירקטור חיצוני), דלתא גליל תעשיות בע"מ (דירקטור חיצוני)
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

תאריך לידה	13.2.1954
מען להמצאת כתבי בית דין	שפינוזה ברוך 5, רעננה
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	כן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים.
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית	כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא
תאריך תחילת כהונה	6.5.2019
השכלה	B.A. בכלכלה מאוניברסיטת תל-אביב; M.B.A. במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב.
התעסקותו בחמש השנים האחרונות	2018-2015 – מנכ"ל, שופרסל נדל"ן בע"מ. 2018-2015 – משנה למנכ"ל, שופרסל בע"מ. 2019-ואילך – יועץ לניהול ופיתוח עסקי * ניסיון בנושא אבטחת מידע או סייבר - בוגר קורס מנהיגות דיגיטלית של מכון להב באוניברסיטת תל-אביב; חבר לשעבר בוועדת הסייבר של דירקטוריון מקסטוס בע"מ; חבר בוועדת האסטרטגיה של שופרסל בע"מ, האחראית על המעקב בנושא טיפול הסייבר בחברה.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	סילברסטין פרופרטיס לימיטד (דירקטור חיצוני), פינטו אפיק 1 בע"מ (דירקטור חיצוני) שהינו השותף הכללי באפיק 1 שותפות מוגבלת (דירקטור חיצוני), אי.בי.אי בית השקעות בע"מ (דירקטור), שופרסל בע"מ (דירקטור). ²⁹
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

²⁹ ביום 21 ביוני 2022, מונה מר שלמה זהר, המכהן כדירקטור חיצוני בחברה, לכהן כדירקטור בשופרסל בע"מ (להלן: "שופרסל"). על רקע מינויו של מר זהר כדירקטור בשופרסל בחנה ועדת הביקורת של החברה את כשירותו של מר זהר להמשיך לכהן כדירקטור חיצוני בחברה בד בבד עם כהונתו כדירקטור בשופרסל והחליטה לאשר ולאשרר כי אין בקשרים שבין מר שלמה זהר לבין שופרסל ובין שופרסל לבין החברה כדי ליצור "זיקה" ו/או "ניגוד עניינים" אשר יש בהם כדי לפגוע בכשירותו להמשיך לכהן כדירקטור חיצוני בחברה. זאת, מבלי לגרוע מכך שוועדת הביקורת תבחן מעת לעת האם ישנן נסיבות ספציפיות או נושאים מסוימים אשר על מר זהר יהיה להימנע מלהשתתף בישיבות הדנות בהם וכן תשוב ותבחן את היקף ניגוד העניינים הפוטנציאלי, אם וככל שיחולו שינויים רלוונטיים בפעילויות החברות. עוד יצוין, כי מר זהר מסר לחברה כי במסגרת פעילותו הפרטית בתחום הייעוץ והפיתוח העסקי לגופים שונים במשק, העמיד גם לשופרסל ייעוץ בהיבטים הקשורים לפיתוח עסקי הקמעונאות של שופרסל, אשר נפסק בחודש מאי 2022 עת הוצעה מועמדותו לכהן כדירקטור בשופרסל.

15.4. גב' רינת גזית, ת.ז. 024441628 – דירקטורית חיצונית

תאריך לידה	27.7.1969
מען להמצאת כתבי בית דין	בני משה 16, תל אביב
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	כן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת איתור דירקטורים חיצוניים.
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	כן, דירקטורית חיצונית
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית	כן, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא
תאריך תחילת כהונה	26.5.2016
השכלה	B.A. במדעי המדינה וסוציולוגיה ואנתרופולוגיה מאוניברסיטת חיפה; M.B.A. במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב.
עיסוקו בחמש השנים האחרונות	2012-ואילך – יועצת בתחום מיזוגים ורכישות לחברות כגון: אורמת טכנולוגיות, מגל מערכות ביטחון, GP Minerals, TSC Capital ועוד. * ניסיון בנושא אבטחת מידע או סייבר – רקע וניסיון הנובעים מתפקידי ניהול בחברות בינלאומיות וכן מחברות בדירקטוריונים אחרים.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	החברה לנכסים ע"ש אדמונד בנימין דה רוטשילד (2001) בע"מ – חברה פרטית, החברה לפיתוח קיסריה ע"ש אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ – חברה פרטית, רציו פטרוליום אנרגיה – שותפות מוגבלת (דירקטורית חיצונית), דלתא גליל תעשיות בע"מ (דירקטורית בלתי תלויה), פנאקסיה מעבדות ישראל בע"מ (דירקטורית בלתי תלויה), מנרה ונצ'רס (דירקטורית חיצונית)
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

15.5. מר שוקי (יהושע) אורן, ת.ז. 055625529 – דירקטור בלתי תלוי

תאריך לידה	5.1.1959
מען להמצאת כתבי בית דין	רח' רומנילי 18א', תל אביב, 6954718
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	כן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	כן, דירקטור בלתי תלוי
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית	כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא
תאריך תחילת כהונה	31.7.2018
השכלה	B.A. בכלכלה, האוניברסיטה העברית ירושלים; M.A. מנהל עסקים, האוניברסיטה העברית ירושלים.
עיסוקו בחמש השנים האחרונות	2017-2020 - חבר וועדת האשראי של הראל חברה לביטוח בע"מ. 2017-2020 - יו"ר דירקטוריון Mirland Development Corporation PLC. 2017-2018 - יו"ר דירקטוריון אלון חברת הדלק הישראלית בע"מ (חברה פרטית). 2019-30.9.2021 - נושא משרה בקבוצת החברות קו צינור אילת אשקלון. 2019-ואילך - יו"ר וואן זירו הבנק הדיגיטלי בע"מ. 2022-ואילך - יו"ר ועדת השקעות של קרן הפנסיה לעובדים זרים. * ניסיון בנושא אבטחת מידע או סייבר - רקע וניסיון הנובעים מכהונה כיו"ר של בנק דיגיטלי.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	י.ש. אורן משאבים בע"מ (חברה פרטית - דירקטור יחיד), וואן זירו הבנק הדיגיטלי בע"מ
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

15.6. גב' דורית סלינגר, ת.ז. 56615487 – דירקטורית בלתי תלויה

תאריך לידה	12.8.1960
מען להמצאת כתבי בית דין	שד' אבא אבן 1, הרצליה
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	כן, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	כן, דירקטורית בלתי תלויה
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית	כן, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא
תאריך תחילת כהונה	14.8.2022
השכלה	בוגרת כלכלה וניהול, הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל; מנהל עסקים (התמחות במימון), אוניברסיטת תל-אביב.
עיסוקו בחמש השנים האחרונות	2022-ואילך - יו"ר דירקטוריון חקלאות עסקים שפיים, חברת ועדת השקעות בקרן הפנסיה לעובדים זרים. 2021-ואילך - דירקטורית חיצונית בברקת קפיטל בע"מ, יו"ר דירקטוריון קליה פיתוח ואחזקות 2004 בע"מ וקליה אחזקות חקלאות בע"מ. 2019-ואילך - דירקטורית חיצונית בשטראוס גרופ בע"מ. 2020-8.2021-3 - דירקטורית חיצונית בארקו החזקות בע"מ. 2013-9.2018-8 - ממונה על רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. * ניסיון בנושא אבטחת מידע או סייבר – במסגרת הפיקוח על שוק ההון, ביטוח וחסכון פרסמה חוזר בשם "ניהול סיכונים סייבר בגופים מוסדיים". החוזר הגדיר עקרונות לניהול סיכונים סייבר בגוף מוסדי וחייב לנהל סיכונים אלו באופן אפקטיבי, עדכני ושוטף לרבות התייחסות לשיטות, תהליכים ובקורות שיאפשרו התמודדות עם איומי סייבר וניהול אירועים כאלו.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	דורית סלינגר בע"מ, שטראוס גרופ בע"מ (דירקטורית חיצונית), ברקת קפיטל בע"מ (דירקטורית חיצונית), קליה אחזקות חקלאות בע"מ, קליה פיתוח ואחזקות 2004 בע"מ, חקלאות עסקים שפיים.
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

תאריך לידה	26.4.1972
מען להמצאת כתבי בית דין	שד' אבא אבן 1, הרצליה פיתוח, 4672519
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	לא
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	לא
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית	כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	סמנכ"ל כספים של עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה
תאריך תחילת כהונה	25.3.2019
השכלה	B.A. במנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למנהל; LL.M. במשפטים, אוניברסיטת בר אילן; רואה חשבון מוסמך.
עיסוקו בחמש השנים האחרונות	4.2016-ואילך – סמנכ"ל כספים עופר השקעות בע"מ. 18.4.2021-ואילך – דירקטור במספר חברות בקבוצת עופר השקעות בע"מ.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	עופר סחף בע"מ, אחים עופר השקעות חוץ בע"מ, אחים עופר (ח"פ תשל"ד) בע"מ, אחים עופר (ירושלים) בע"מ, אחים עופר אחזקות (1989) בע"מ, אחים עופר אחזקות נכסים בע"מ, עופר מרכזים בע"מ, עופר מרכזי מסחר בע"מ, חוף האלמוג אילת בע"מ, אחים עופר- הנדסה ופתוח בע"מ, מבני עופרים בע"מ, מליסה בע"מ, סי.אי.די. החברה הישראלית להשקעות ופיתוח בע"מ, מיסטלטו הולדינג ב.י.י., עופר השקעות יזמות אנרגיה בע"מ (בפירוק מרצון), עופר השקעות מקורות אנרגיה בע"מ (בפירוק מרצון), הרברט סמואל 10 (ניהול) בע"מ (חברה לא פעילה), מרינה אשקלון 1992 - שותפות מוגבלת, מרינה אשקלון (ניהול) (1992) בע"מ (השותף הכללי באמצעותו פועלת שותפות מרינה אשקלון), עופר קיט ונופש בע"מ, חברות הרשומות בהונגריה (Hotel PAva Kft, Duna Investments ,ITC Kft ,Millenium Properties Zrt, Medec Kft ,Meder Kft Kft, א. נענע נכסים והשקעות בע"מ.
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

15.8. מר רועי עזר, ת.ז. 52807260 – דירקטור

תאריך לידה	26.10.1983
מען להמצאת כתבי בית דין	שד' אבא אבן 1, הרצליה פיתוח, 4672519
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	לא
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	לא
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית	כן, בעל כשירות מקצועית.
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	כן, סמנכ"ל פיתוח עסקי בעופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.
תאריך תחילת כהונה	14.8.2022
השכלה	בוגר חשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת חיפה; מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת Northwestern ותל-אביב.
עיסוקו בחמש השנים האחרונות	2020-ואילך - סמנכ"ל פיתוח עסקי בעופר השקעות בע"מ. 2020-2018 - מנהל השקעות באקס.טי. השקעות בע"מ. 2018-2016 - מ"מ סמנכ"ל כספים באקס.טי. הולדינגס בע"מ.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	סלע מסחר ולוגיסטיקה (1999) בע"מ, לוגיס - טים הפצה מתקדמת בע"מ.
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

16. תקנה 26א.: פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה של החברה (המכהנים במועד פרסום הדוח)

16.1. מר אופיר שריד, ת.ז. 028894558

תאריך לידה	28.9.1972
תאריך תחילת כהונה	1.11.2019
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו	מנכ"ל החברה; דירקטור ומנכ"ל בחברות בנות של החברה
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	כן (מתוקף תפקידו כמנכ"ל החברה)
השכלה	B.A. בכלכלה ובחשבונאות - אוניברסיטת חיפה; בוגר תואר שני (LL.M) במשפטים - אוניברסיטת בר-אילן; רואה חשבון מוסמך
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	החל ממרץ 2012 ועד אוקטובר 2019 - סמנכ"ל כספים בחברה

16.2. מר שאול (שי) וינברג, ת.ז. 058345661

תאריך לידה	3.9.1963
תאריך תחילת כהונה	1.3.2021
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	משנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים בחברה
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא
השכלה	B.S.C,IE בהנדסת תעשייה וניהול, Polytechnic Univ. NYC ; M.S.C,IE הנדסת תעשייה וניהול, Columbia Univ. NYC ; M.B.A במנהל עסקים, אוניברסיטת תל-אביב / Northwestern Univ.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	החל מינואר 2015 ועד אוגוסט 2019 – מנכ"ל אלייד נדל"ן בע"מ. ספטמבר 2019 ועד פברואר 2021 – מנכ"ל עופר השקעות.

16.3. מר אורן הילינגר, ת.ז. 029664364

תאריך לידה	3.10.1972
תאריך תחילת כהונה	5.2.2020
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	סמנכ"ל הכספים, דירקטור בחברות בנות של החברה
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא
השכלה	B.A. בחשבונאות – אוניברסיטת תל-אביב; LL.B. במשפטים – אוניברסיטת תל-אביב; M.B.A במנהל עסקים התמחות במימון ואסטרטגיה – אוניברסיטת תל-אביב; רואה חשבון מוסמך
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	החל משנת 2013 ועד ינואר 2020 – סמנכ"ל כספים בחברה לנכסים ולבנין בע"מ

16.4. מר עומר אוגולניק, ת.ז. 021707963

תאריך לידה	5.10.1985
תאריך תחילת כהונה	1.10.2021
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	סמנכ"ל סחר ומנהל פעילות הקניונים, דירקטור בחברות בנות של החברה
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא
השכלה	בוגר תואר ראשון בכלכלה, המרכז הבינתחומי, הרצליה.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	2019-2021 – מנכ"ל קניון עופר באר שבע. 2016-2019 – מנכ"ל קניון עופר מעלה אדומים.

16.5. מר גיא אבן, ת.ז. 027353002³⁰

תאריך לידה	26.6.1974
תאריך תחילת כהונה	15.11.2021
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	סמנכ"ל שיווק דיגיטל וחדשנות
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא
השכלה	2005 – 2004 - תואר M.B.A התמחות בשיווק הקריה האקדמית - קרית אונו; 2000 – 1997 - תואר ראשון במנהל עסקים, מגמת שיווק בינלאומי, המרכז הבינתחומי - הרצליה
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	2016-2021 – מגוון תפקידים בכירים בקבוצת שופרסל (ראש אגף שיווק, דיגיטל ומועדון לקוחות; ראש מטה חטיבת סחר ושיווק). * ניסיון בנושא אבטחת מידע או סייבר – בעל הבנה עסקית בצרכי אבטחת מידע ונתונים ללא מומחיות טכנולוגיות, כחלק מתפקיד עבר שניהל כמנכ"ל ומנהל מועדוני לקוחות עם אחריות על מאגרי מידע.

16.6. מר איתי בניאן, ת.ז. 026615591

תאריך לידה	12.12.1979
תאריך תחילת כהונה	14.2.2021
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה דירקטור בחברות בנות של החברה
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא
השכלה	בוגר תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית, ירושלים. תואר שני MBA במנהל עסקים, אוניברסיטת ניו-יורק
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	2016-2021 – סמנכ"ל נדל"ן ופרויקטים, מיינדספייס.

³⁰ מר גיא אבן צפוי לסיים את כהונתו בחברה ביום 1.6.2023.

16.7. גב' רונה אנג'ל, ת.ז. 039946991

תאריך לידה	07.04.1983
תאריך תחילת כהונה	23.12.2020
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	מנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה, מנכ"לית עופר השקעות בע"מ וסגנית יו"ר דירקטוריון בעופר השקעות בע"מ.
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	כן, בתה של גב' ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה ובעלת השליטה בחברה (באמצעות חברות פרטיות בבעלותה המלאה).
השכלה	תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות במימון והתמחות משנה בניהול סיכונים, המרכז הבינתחומי הרצליה.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	ינואר 2023-היום, מנכ"לית עופר השקעות בע"מ. יולי 2022-ינואר 2023, מ"מ מנכ"לית עופר השקעות בע"מ. 2017-היום, סגנית יו"ר, עופר השקעות בע"מ. 2012-2017, The Box Adv, שותפה ובעלים במשרד פרסום קריאטיב דיגיטל. 2008-2018, רשת – ערוץ 2, חברת דירקטוריון, תפקידי ניהול שונים וניהול המיזוג.

16.8. מר עמי חיות, ת.ז. 023007222

תאריך לידה	10.8.1967
תאריך תחילת כהונה	19.11.2017
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	סמנכ"ל הנדסה
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא
השכלה	Champlain University – Bsc
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל הנדסה בניגדי השקעות בע"מ

16.9. מר גיא כשר, ת.ז. 027859370

תאריך לידה	21.9.1970
תאריך תחילת כהונה	28.3.2012
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	יועץ משפטי; מכהן כדירקטור בחברות בנות של החברה
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא
השכלה	LL.B. במשפטים – המכללה למנהל; עורך דין מוסמך.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	היועץ המשפטי לקבוצת מליסרון.

16.10. גב' עובל זכאי-חורב, ת.ז. 035933977

18.1.1979	תאריך לידה
1.2.2020	תאריך תחילת כהונה
ראש מטה החברה ומזכירת החברה	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
LL.B. במשפטים – המכללה למנהל; עורכת דין מוסמכת.	השכלה
עו"ד בכירה במשרד גורניצקי ושות', עורכי דין	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.11. מר טל פרומר, ת.ז. 036485647

7.11.1979	תאריך לידה
8.8.2019	תאריך תחילת כהונה
חשב ראשי ואחראי תחום המס	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
B.A. בכלכלה ובחשבונאות, מכללת רופין; רואה חשבון מוסמך	השכלה
חשב החברה	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

תאריך לידה	19.2.1977
תאריך תחילת כהונה	14.8.2022
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	(החל משנת 2010, משרד פאהן קנה שירותי ביקורת בע"מ מספק לחברה שירותי ביקורת פנימית באמצעות מר יוסף גינוסר, כאשר בחודש אוגוסט 2022 הודיע משרד פאהן קנה לחברה על מינויו של מר גבירץ, שותף בפאהן קנה המעמיד לחברה בפועל שירותי ביקורת פנימית שנים רבות, כמבקר הפנימי של החברה, חלף מר יוסף גינוסר שהינו מנהלה הכללי של פאהן קנה. יובהר כי אין בשינוי הסיווג כאמור כדי להוות שינוי במבקר הפנימי של החברה שנותר משרד פאהן קנה.
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא
השכלה	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר-אילן; רואה חשבון מוסמך; מבקר פנימי מוסמך (CIA), איגוד מבקרי הפנים הבינלאומי (IIA)
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	שותף במשרד רו"ח פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ, משמש כמבקר פנימי בחברות ציבוריות וגופים מוסדיים

17. תקנה 26ב: מורשי החתימה העצמאיים

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

18. תקנה 27: רואה החשבון של החברה

18.1. משרד בריטמן אלמגור זהר ושות' (Deloitte), דרך מנחם בגין 132, תל אביב.

18.2. לפי מיטב ידיעת החברה, רואה החשבון (או שותפו) אינו בעל עניין בחברה או בן משפחה של בעל עניין או נושא

משרה בכירה בחברה.

19. תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון החברה

ביום 3 בינואר 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הגדלת ההון הרשום של החברה מ- 50,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ל- 75,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. לפרטים נוספים, ראו בדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2022 ובדוח תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 3 בינואר 2023,³¹ אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

20. תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

להלן יובאו המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית:

20.1. תשלום דיבידנד

20.1.1. לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד שביצעה החברה בתקופת הדוח, ראו דיווחים מיוחדים של החברה מימים 15 באוגוסט 2022 ו-23 בנובמבר 2022, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.³²

20.1.2. ביום 12 במרץ 2023, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח, וכן דיבידנד חד פעמי בסך של 200 מיליון ש"ח, כך שהיקף הדיבידנד הכולל שתחלק החברה הינו על סך של 260 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

20.2. שינוי בהון הרשום

לפרטים בדבר שינוי בהון הרשום של החברה מיום 3 בינואר 2023, ראו תקנה 28 (סעיף 19) לעיל.

20.3. החלטות אסיפה כללית מיוחדת

20.3.1. ביום 27 באפריל 2022, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את ההחלטות כדלקמן: (1) מינויה של גב' רינת גזית לתקופת כהונה שלישית כדירקטורית חיצונית בחברה, החל מתום תקופת כהונתה השנייה (היינו, לתקופה בת שלוש שנים שתחילתה ביום 26 במאי 2022); (2) מינויו של מר שלמה זהר לתקופת כהונה שנייה כדירקטור חיצוני בחברה, החל מתום תקופת כהונתו הראשונה (היינו, לתקופה בת שלוש שנים שתחילתה ביום 6 במאי 2022). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 במרץ 2022 בדבר זימון האסיפה הכללית של בעלי המניות וכן דיווח מיידי מיום 27 באפריל 2022 בדבר תוצאות האסיפה הכללית, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.³³

20.3.2. ביום 21 בספטמבר 2022, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את הארכת תקופת הכהונה של מנכ"ל החברה, מר אופיר שריד, לתקופה נוספת בת שלוש (3) שנים, החל מיום 1 בנובמבר 2022, בתנאים זהים לתנאי הכהונה הנוכחיים של המנכ"ל, למעט בשינויים כפי שמפורטים בדוח זימון האסיפה הכללית. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 באוגוסט 2022 בדבר זימון האסיפה הכללית של בעלי המניות וכן דיווח מיידי מיום 21 בספטמבר 2022 בדבר תוצאות האסיפה הכללית, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.³⁴

20.3.3. ביום 3 בינואר 2023, אישרה האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את ההחלטות כדלקמן: (1) הגדלת הון המניות הרשום של החברה מ-50,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ל-75,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ועדכון הון המניות הרשום בתקנה 11 לתקנון החברה בהתאם ותיקון תקנון החברה בהתאם; (2) תיקון הסכם השירותים של החברה עם עופר השקעות, כך שבהתאם לתיקון תעמיד החברה לעופר השקעות (בתוקף מיום 1.11.2022), גם שירותים בתחום מערכות מידע, וזאת בהיקף ובמתכונת כפי שמפורטים בדוח זימון האסיפה (ובכפוף להוראות הסכם השירותים הנוכחי), וללא

³² אסמכתאות מס': 2022-01-083517 ו-2022-01-112479, בהתאמה.

³³ אסמכתאות מס': 2022-01-029410 ו-2022-01-051763, בהתאמה.

³⁴ אסמכתאות מס': 2022-01-083532 ו-2022-01-097464, בהתאמה.

שינוי ביתר הוראות ההסכם. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 בנובמבר 2022 בדבר זימון האסיפה הכללית של בעלי המניות וכן דיווח מיידי מיום 3 בינואר 2023 בדבר תוצאות האסיפה הכללית, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.³⁵

20.3.4 בימים 8 במרץ 2023 ו-12 במרץ 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, את הסדר תיחום הפעילות בין החברה לבין גב' ליאורה עופר לתקופה בת שלוש שנים. החברה תפרסם דוח בדבר זימון אסיפה בהתאם למועדים הקבועים בדיון.

21. תקנה 29א: החלטות החברה

21.1. פטור ושיפוי לנושאי משרה

21.1.1. כתב התחייבות למתן פטור לנושאי משרה

לפרטים אודות אישור הענקת כתבי פטור לנושאי משרה בחברה, ראו סעיף 10.1.5 לפרק זה לעיל.

21.1.2. כתב התחייבות למתן שיפוי לנושאי משרה

לפרטים אודות אישור הענקת כתבי שיפוי חדשים לנושאי משרה בחברה, ראו סעיף 10.1.4 לפרק זה לעיל.

21.2. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

לפרטים אודות אישור פוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים בחברה, ראו סעיף 10.1.6 לפרק זה לעיל.

תאריך: 12 במרץ 2023

מליסרון בע"מ

שמות החותמים	תפקידם	חתימה	תאריך חתימה
ליאורה עופר	יו"ר הדירקטוריון	_____	12.3.2023
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	12.3.2023



פרק ה' שאלון ממשל תאגידי



שאלון ממשל תאגידי¹

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	✓	1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.ב(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): דירקטור א': מר שלמה שרף. דירקטור ב': גב' רינת גזית. דירקטור ג': מר שלמה זהר. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3.

¹ פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16 במרץ 2014.

2.		שיעור² הדירקטורים הבלתי תלויים³ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה : 5/8. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון⁴ התאגיד⁵ : לא נקבעה הוראה בתקנון. ✓ לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).	_____	_____
3.		בשנת הדיווח (ועד סמוך למועד פרסום הדוח) נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).	✓	
4.		כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים⁶ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה : _____.	✓	

² בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

³ לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

⁴ לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

⁵ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

⁶ לענין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן בנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לענין שאלה זו.

	✓	5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.	
✓		6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: מר גיל ציק, המשמש כמשנה למנכ"ל עופר השקעות בע"מ וכעוזר אישי של גב' ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון ובעלת השליטה בתאגיד, ואינו נושא משרה בתאגיד, נכח במהלך שנת 2022 ב- 3 ישיבות דירקטוריון. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	

כשירות וכישורי הדירקטורים				
לא נכון	נכון			
	✓	7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) ⁷ . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –		
		א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור : עד לתום האסיפה השנתית שתתקיים לראשונה לאחר מועד בחירתם לכהן כדירקטורים בחברה.		
		ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים : רוב רגיל.		
		ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים : שני בעלי מניות שלהם 25% לפחות מזכויות ההצבעה.		
		ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון : רוב מיוחד.		

⁷ בהתאם לתקנון התאגיד, "ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית".

8.		התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תוכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד⁸. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)	✓	
9.	א.	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: <u>2</u>	✓	
	ב.	מספר הדירקטורים שביהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח: עד ליום 7.6.2022 כיהנו בדירקטוריון החברה 9 דירקטורים (ביום 7.6.2022 סיימה גב' סגי איתן את כהונתה כדירקטורית בלתי תלויה בחברה), מיום 7.6.2022 ועד ליום 21.7.2022 כיהנו בדירקטוריון החברה 8 דירקטורים (ביום 21.7.2022 סיים מר אבשלום מוסלר ז"ל את כהונתו כדירקטור בלתי תלוי בחברה), מיום 21.7.2022 ועד ליום 14.8.2022 כיהנו 7 דירקטורים בדירקטוריון החברה (ביום 14.8.2022, החלה גב' דורית סלינגר לכהן כדירקטורית בלתי תלויה בחברה, ומר רועי עזר כדירקטור בחברה), מיום 14.8.2022 ועד ליום 1.1.2023 כיהנו 9 דירקטורים בדירקטוריון החברה (ביום 1.1.2023 סיים מר יואב דופלט את כהונתו כדירקטור בחברה). החל מיום 1.1.2023 ונכון למועד פרסום הדוח מכהנים 8 דירקטורים בדירקטוריון החברה. בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית⁹: 6 בעלי כשירות מקצועית¹⁰: 2. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שביהנו בשנת הדיווח.		

⁸ החברה נוהגת לערוך תוכנית חפיפה מסודרת לדירקטורים חדשים הכוללת פגישות עם אנשי מפתח רלוונטיים בחברה לצורך היכרות עם עסקי החברה והסביבה העסקית בה היא פועלת.

⁹ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

¹⁰ ר' הי"ש 9.

10.	א.	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: _____.	✓	
	ב.	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 5, נשים: 3.	_____	_____

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)				
11.	א.	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:	נכון	לא נכון
		רבעון ראשון: 3		
		רבעון שני: 3		
		רבעון שלישי: 2		
		רבעון רביעי: 3		

		לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיחנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור¹¹ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בסיק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):						ב.		
		שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול				
		ליאורה עופר	100%	-	-	-				
		שלמה שרף	100%	100%	100%	100%				
		רינת גזית	100%	100%	100%	100%				
		אבשלום מוסלר ¹²	80%	-	50%	-				

¹¹ ר' ה"ש 2.

¹² מר אבשלום מוסלר ז"ל מונה כדירקטור בלתי תלוי בחברה ביום 9 בינואר 2022, וביום 21 ביולי 2022, סיים כהונתו (לדיווח אודות סיום הכהונה ראו דיווח מיידי של החברה מאותו מועד (מס' אסמכתא: 2022-01-077055). בהתאם לאמור שיעורי ההשתתפות של מר מוסלר ז"ל בישיבות כאמור לעיל הינם ביחס למספר הישיבות אשר התקיימו החל ממועד מינויו ועד למועד סיום כהונתו כאמור.

			100%	100%	100%	100%	שוקי (יהושע) אורן			
			100% ¹⁴	100%	100% ¹³	100%	שלמה זהר			
			100%	-	100%	100%	סגי איתן ¹⁵			
			-	-	-	100%	יצחק נודרי זיזוב			
			-	-	-	90.9%	יואב דופלט ¹⁶			
			-	100%	-	100%	דורית סלינגר ¹⁷			

¹³ יצוין, כי מר שלמה זהר לא נכח בישיבת ועדת ביקורת אחת אשר במסגרתה נדונה הארכת כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה שנייה.

¹⁴ ר' הי"ש 13.

¹⁵ כמפורט לעיל, גב' סגי איתן סיימה את כהונתה כדירקטורית בלתי תלויה בחברה ביום 7 ביוני 2022 (לפרטים אודות סיום הכהונה ראו דיווח מיידי של החברה מאותו מועד (מס' אסמכתא : 2022-01-057924). בהתאם לאמור, שיעורי ההשתתפות של גב' איתן בישיבות כאמור לעיל, הינם ביחס למספר הישיבות אשר התקיימו עד למועד סיום כהונתה כאמור.

¹⁶ כמפורט לעיל, ביום 1 בינואר 2023, לאחר מועד הדוח, מר יואב דופלט סיים כהונתו כדירקטור בחברה (לפרטים אודות סיום הכהונה ראו דיווח מיידי של החברה מאותו מועד (מס' אסמכתא : 2023-01-000829).

¹⁷ כמפורט לעיל, גב' דורית סלינגר מונתה כדירקטורית בלתי תלויה בחברה ביום 14 באוגוסט 2022. (לפרטים אודות המינוי, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא : 2022-01-083520). בהתאם לאמור, שיעורי השתתפותה בישיבות כמפורט לעיל, הינם ביחס למספר הישיבות אשר התקיימו החל ממועד מינויה כאמור.

			-	-	-	100%	רועי עזר ¹⁸			
	✓	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.							12.	

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון				
לא נכון	נכון			
	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור : _____.		13.
	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי.		14.

¹⁸ כמפורט לעיל, מר רועי עזר מונה כדירקטור בחברה ביום 14 באוגוסט 2022. (לפרטים אודות המינוי, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-083523). בהתאם לאמור, שיעורי השתתפותו בישיבות כמפורט לעיל, הינם ביחס למספר הישיבות אשר התקיימו החל ממועד מינויו כאמור.

		בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א. (6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.		
		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות ¹⁹ . ☒ לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).	15.	
	✓	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –	16.	
_____	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.		
_____	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות ²⁰ : ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
✓		בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). גבי רונה אנג'ל (ביתה של גבי ליאורה עופר) מכהנת כנושאת משרה בחברה בתפקיד מנהלת צמיחה ואסטרטגיה.	17.	

¹⁹ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

²⁰ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

ועדת הביקורת				
לא נכון	נכון			
_____	_____	בועדת הביקורת <u>לא כיהן</u> בשנת הדיווח -		
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		18.
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.		
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.		
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.		
	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	19. מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.		
	✓	20. מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.		

21.	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	✓	
22.	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	✓	
23.	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	✓	
24.	ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים	✓	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
לא נכון	נכון			
—	—	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : 2 ימי עסקים.	א.	25.
—	—	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (2022) : 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני (2022) : 3 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי (2022) : 0 ימי עסקים²¹. דוח שנתי לשנת 2022 : 2 ימי עסקים.	ב.	
		מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (שנת 2022) : 2 ימי עסקים (4 ימים קאלנדריים). דוח רבעון שני (שנת 2022) : 3 ימי עסקים (5 ימים קאלנדריים). דוח רבעון שלישי (שנת 2022) : 3 ימי עסקים (5 ימים קאלנדריים).	ג.	

²¹ עקב טעות ההמלצה נמסרה בתחילת ישיבות הדירקטוריון ולא נשלחה מראש.

		דוח שנתי (שנת 2022) : 3 ימי עסקים (5 ימים קאלנדריים).		
26.	✓	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו : _____		
27.	_____	בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן :		
	✓	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	א.	
	✓	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	ב.	
	✓	יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	ג.	
	✓	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	ד.	
	✓	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	ה.	
	✓	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	ו.	
	✓	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.	

_____	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.

ועדת תגמול ²²				
לא נכון	נכון			
	✓	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). ☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).		28.
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.		29.
_____	_____	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		30.
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		

²² ביום 22 במאי 2016, אישר דירקטוריון החברה לאחד את ועדת הביקורת וועדת התגמול לכדי ועדה אחת.

	✓	יו"ר הדירקטוריון.	ב.		
	✓	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.		
	✓	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.		
	✓	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.		
	✓	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.			31.
	✓	בתקופת הדוח ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור : מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח :			32.

מבקר פנים			
לא נכון	נכון		
	✓	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	33.
	✓	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח : לעניין זה ראו סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' של דוח תקופתי זה. (יש לסמן x במשבצת המתאימה).	34.
—	—	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ²³) : 1,400 שעות.	35.
	✓	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
	✓	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	36.

²³ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

עסקאות עם בעלי עניין			
לא נכון	נכון		
✓		37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 2 – 1. יו"ר דירקטוריון החברה, גב' ליאורה עופר, באמצעות חברה בבעלותה המלאה. תנאי הכהונה וההעסקה של הגב' ליאורה עופר, מוסדרים באמצעות הסכם ניהול שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותה המלאה של גב' עופר ואשר אושר באורגנים של התאגיד כנדרש על פי דין. 2. מנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה, גב' רונה אנג'ל, בתה של בעלת השליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון החברה, הגב' ליאורה עופר. תנאי הכהונה של גב' רונה אנג'ל, מוסדרים באמצעות הסכם שירותים שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותה המלאה של גב' רונה אנג'ל ואשר אושר באורגנים של התאגיד כנדרש על פי דין. בחודש מרץ 2023 אושר עדכון להיקף כהונתה ובהתאם לבקשתה שירותיה יועמדו ללא תמורה חודשית מהחברה. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדין : ☒ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)	

		☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____	
24 ✓		למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו : ☐ כן ☒ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	38.

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: _____

יו"ר ועדת הביקורת: _____

יו"ר הדירקטוריון: _____

²⁴ למיטב ידיעת החברה, עוסקת בעלת השליטה בתאגיד, עופר השקעות בע"מ וחברות בשליטתה ("עופר השקעות") במסגרת עיסוקיה, בין היתר, בתחומי נדל"ן בישראל העשויים להשיק לפעילותה של החברה. נכון לשנת 2022, בין החברה לבין עופר השקעות לא נקבע הסדר לתיחום פעילות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, התחייבה החברה כי ככל שיובא לידיעתה כי עופר השקעות התקשרה בעסקאות הנוגעות למכירה ו/או לרכישה של מרכזים מסחריים חדשים בעלי מאפיינים דומים לאלו המוזכרים בידי החברה אשר היו נחשבים לעסקאות מהותיות בחברה לו היו מבוצעות על ידיה, יינתן על כך גילוי במסגרת הדוחות התקופתיים של החברה. בימים 8 במרץ 2023 ו-12 במרץ 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין גב' ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה, המחזיקה ב-100% מעופר השקעות, בעלת השליטה בחברה, אשר כפוף לאישור באסיפת בעלי מניות של החברה. החברה צפויה לפרסם דוח בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה לאישור ההסדר כאמור בסמוך למועד פרסום דוח זה, בהתאם למועדים הקבועים לכך בדין. לפרטים נוספים, ראו סעיף 10.1.3 לפרק פרטים נוספים על התאגיד.



פרק ו'

דוח שנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה
את אפקטיביות הבקרה הפנימית בתאגיד



פרק ו': דוח שנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של מליסרון בע"מ ("התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד. לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מר אופיר שריד, מנהל כללי;
2. מר אורן הילינגר, סמנכ"ל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין. הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח, כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

- מיפוי ותיעוד הבקורות וזיהוי התהליכים המהותיים מאוד.
- התהליכים שנקבעו כמהותיים מאוד הם: הכנסות משכירות, שיערוך נדל"ן להשקעה.
- בחינה של הביצוע והתיעוד בפועל של הבקורות שהוגדרו בתהליכי הבקרה ברמת הארגון (ELC), במערכות המידע (ITGC), בתהליך עריכת הדוחות הכספיים ובתהליכים שזוהו כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31.12.2022 היא אפקטיבית.

מצ"ב: הצהרות המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בתאגיד.

מליסרון בע"מ		תאריך: 12 במרץ, 2023	
תאריך חתימה	חתימה	שמות החותמים	תפקידם
12.3.2023	_____	ליאורה עופר	יו"ר הדירקטוריון
12.3.2023	_____	אופיר שריד	סמנכ"ל

הצהרת מנהל כללי

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של מליסרון בע"מ ("התאגיד") לשנת 2022 ("הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, ככל שהיו ; 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, ככל שהיו;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

12.3.2023

אופיר שריד

תאריך

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אורן הילינגר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מליטרון בע"מ ("התאגיד") לשנת 2022 ("הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות כספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, ככל שהיו; 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, ככל שהיו;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

12.3.2023

תאריך

אורן הילינגר



נספח א'

תמצית דוחות כספיים של בריטיש ישראל
השקעות בע"מ ליום 31.12.2022



בריטיש ישראל השקעות בע"מ

תמצית נתונים כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

עמוד

3-4	דוח רואי חשבון המבקרים
5-6	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על המצב הכספי
7	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על הרווח הכולל
8-10	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על השינויים בהון
11-13	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-23	ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביקרנו את תמצית הנתונים הכספיים המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **בריטיש ישראל השקעות בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תמצית הנתונים הכספיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

תמצית הנתונים הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים אשר הדוח שלהם מיום 11 במרץ 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973, על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבתמצית הנתונים הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בתמצית הנתונים הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, תמצית הנתונים הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לכללי ההכרה, המדידה וההצגה לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה, ואשר לפי שיקול דעתנו המקצועי היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדלן להשקעה

כאמור בבאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה נדל"ן להשקעה, המוצגים בשווים ההוגן המסתכם ליום 31 בדצמבר 2022 לסך של 15,705 מיליון ש"ח, ובשנת 2022 החברה הכירה ברווח מעלייה בשווים ההוגן בסך של כ- 864 מיליון ש"ח.

קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן מהותי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: 1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים ההוגן; 2. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 3. בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן NOI חזוי, מחירי התשואה ליחידת מ"ר לשכירות/רכישה ונישת השמאות שננקטה; 4. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאים מומחים מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; 5. תקשורת מול השמאים מטעם החברה; 6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 12 במרץ, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-ellat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
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

תמצית נתונים כספיים מאוחדים על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)

31.12.2021	31.12.2022	ביאור	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
68	60		מזומנים ושווי מזומנים
20	10		הלוואות ופקדונות לזמן קצר
32	21		לקוחות
6	18		חייבים ויתרות חובה
5	16		מס הכנסה לקבל
200	-	2	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
331	125		
			נכסים לא שוטפים:
158	164		הלוואות לזמן ארוך
88	88		מוניטין
12	16		הוצאות מראש ונכסים אחרים
5	5		רכוש קבוע, נטו
14,463	15,705	3	נדל"ן להשקעה
14,726	15,978		
			סך הכל נכסים
15,057	16,103		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

תמצית נתונים כספיים מאוחדים על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)

31.12.2021	31.12.2022	ביאור	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
241	30		חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך
1,046	499	4	יתרות זכות וחלויות שוטפות של אגרות חוב לחברה אם
94	179		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
119	106		זכאים ויתרות זכות
115	119		הפרשות
1,615	933		
התחייבויות לא שוטפות:			
27	186	5	הלוואות מבנקים ואחרים
4,091	4,277	6	אגרות חוב והלוואות מחברת האם
46	80		התחייבויות לאחרים
1,933	2,161	7	מסים נדחים
6,097	6,704		
7,712	7,637		
סך הכל התחייבויות			
הון:			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה:			
170	170		הון מניות
700	700		פרמיה על מניות
45	81		קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
25	25		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,970	7,004		עודפים
6,910	7,980		
סך הכל הון המיוחס לבעלי המניות של החברה			
435	486		הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
7,345	8,466		סה"כ הון
15,057	16,103		

12 במרץ, 2023
 תאריך אישור הדוחות הכספיים
 אופיר שריד
 דירקטור ומנכ"ל
 אורן הילינגר
 דירקטור ואחראי על הכספים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

תמצית נתונים כספיים מאוחדים על הרווח הכולל (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום				
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	ביאור	
863	1,073	1,253	8	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
259	286	323	9	עלות ההכנסות
604	787	930		רווח גולמי
2	2	2		הוצאות פרסום ושיווק
36	38	41		הוצאות הנהלה וכלליות
566	747	887		רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
(516)	855	864	3	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(4)	6	(4)		הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות, נטו
46	1,608	1,747		רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
206	316	399	א.10	הוצאות מימון
7	10	15	ב.10	הכנסות מימון
(153)	1,302	1,363		רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה
9	314	278	7	מסים על ההכנסה
(162)	988	1,085		סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה
				סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:
(169)	920	1,034		בעלי מניות החברה
7	68	51		זכויות שאינן מקנות שליטה
(162)	988	1,085		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
				קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים				
7,345	435	6,910	5,970	25	45	700	170
1,085	51	1,034	1,034	-	-	-	-
36	-	36	-	-	36	-	-
8,466	486	7,980	7,004	25	81	700	170

יתרה ליום 1.1.2022
שינויים במהלך שנת 2022:
רווח כולל לתקופה
שטר הון חברה אם
יתרה ליום 31.12.2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
170	700	45	25	5,050	5,990	370	6,360
-	-	-	-	920	920	68	988
-	-	-	-	-	-	(3)	(3)
170	700	45	25	5,970	6,910	435	7,345

יתרה ליום 1.1.2021

שינויים במהלך שנת 2021:

רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31.12.2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
זכויות שאינן מקנות שליטה		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה		פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
סך-הכל	מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	שליטה	בעל שליטה	מניות	
6,526	367	6,159	5,219	25	45	700	170
יתרה ליום 1.1.2020							
שינויים במהלך שנת 2020:							
(162)	7	(169)	(169)	-	-	-	-
רווח (הפסד) כולל לתקופה							
(4)	(4)	-	-	-	-	-	-
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה							
6,360	370	5,990	5,050	25	45	700	170
יתרה ליום 31.12.2020							

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

תמצית נתונים כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
(162)	988	1,085
516	(855)	(864)
1	1	1
(31)	242	228
36	(4)	(8)
(2)	8	10
(29)	92	207
329	472	659
(29)	20	11
16	11	(5)
(11)	3	18
(8)	33	(13)
4	-	4
(28)	67	15
301	539	674

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) כולל לשנה

התאמות בגין:

(עליית) ירידת ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

פחת והפחתות

מסים נדחים, נטו

שערוך פקדונות והלוואות שניתנו

שערוך הלוואות לזמן ארוך ושינויים בריבית שנצברה

שערוך אגרות חוב לחברה אם ושינויים בריבית שנצברה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(עלייה) ירידה בלקוחות

(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות

עלייה בהתחייבויות אחרות

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

תמצית נתונים כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח) (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(256)	(218)	(208)	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	(67)	רכישת נדל"ן להשקעה
-	-	(14)	תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה
67	-	205	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(9)	5	(4)	מיסים שנתקבלו (ששולמו) בגין נדל"ן להשקעה
-	(67)	-	השבה עקב ביטול מכר חלקי (ראו ביאור 1.3).
-	(53)	-	תשלום בפשרה (ראו ביאור 1.3).
(1)	(1)	(1)	השקעה ברכוש קבוע ורכוש אחר
(4)	9	2	השקעה בפקדונות והלוואות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
(203)	(325)	(87)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
117	105	-	הנפקת אגרות חוב לחברה אם
(357)	(372)	(399)	פרעון של אגרות חוב לחברה אם
(1)	(1)	(1)	פרעון התחייבות בגין רכישה נוספת של מניות חברה בת
1	-	1	פקדונות שוכרים וקרן לחידוש ציוד, נטו
-	-	175	קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
(33)	(89)	(240)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
187	143	(131)	אשראי לזמן קצר מחברה אם, נטו
(4)	(3)	-	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
(90)	(217)	(595)	מזומנים, נטו, לפעילות מימון
8	(3)	(8)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
63	71	68	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
71	68	60	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

תמצית נתונים כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח) (המשך)

נספח א' – פעולות מימון והשקעה מהותיות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
40	56	126
10	-	-
-	-	32
-	-	300

תוספות לנדל"ן להשקעה כנגד יתרת ספקים

פקדון בנאמנות בגין מימוש נדל"ן להשקעה

היטל בגין נדל"ן להשקעה

הנפקת שטר הון לחברה אם כפרעון אשראי לזמן קצר

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
188	182	162
6	7	6
41	40	58

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מס הכנסה ששולם, נטו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 1 - כללי:

א. בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן – "החברה") נוסדה ביום 27 באוגוסט 2003. ביום 30 במאי 2007 הנפיקה החברה ניירות ערך בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. בעלת השליטה בחברה היא חברת מליסרון בע"מ (להלן: "מליסרון"), חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב. ביום 12 באפריל 2011, הושלמה העסקה לרכישת השליטה בחברה (70% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה) על ידי חברת מליסרון. ביום 27 במרץ 2012 נרכשו כל מניות החברה על ידי מליסרון ומאז נמחקו מנייתיה ממסחר בבורסה והיא הפכה ל"תאגיד מדווח" (כמשמעות מונח זה בסעיף 36 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968). יחד עם זאת החברה נחשבה כחברה פרטית שהינה "חברת אגרות חוב" (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), וזאת כל עוד תהינה אגרות חוב של החברה במחזור. בחודש מאי 2016, הושלם מהלך החלפת אגרות החוב של החברה באגרות חוב של מליסרון, והחברה חדלה מלהיות "חברת אגרות חוב" (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), ו-"תאגיד מדווח" (כמשמעות מונח זה בסעיף 36 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968). תמצית נתונים כספיים אלה ערוכים בהתאם לכללי ההכרה, המדידה וההצגה לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

ב. פרטים בדבר מדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן ושיעורי השינוי בתקופות הדיווח:

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
100.2	102.6	108.0

מדד המחירים לצרכן (בנקודות-מדד ידוע)

שיעור השינוי באחוזים בשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
(0.60)	2.40	5.30

שיעור העלייה (ירידה) של:
מדד המחירים לצרכן (ידוע)

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 2- נכסים מוחזקים למכירה:

ביום 26 במאי, 2020, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיה בקניון "עופר לב אשדוד" (למעט זכויותיה במקבצי הדיור במקרקעין), הסכם המכר הותנה בתנאי מתלה, שהוא אישור תוכנית בניין עיר (תב"ע) חדשה ביחס למקרקעין. ביום 28 בדצמבר, 2021, אושרה התב"ע והתנאי המתלה התקיים. בשנת 2022 הושלמה העסקה למכירת הזכויות בקניון "עופר לב אשדוד" (למעט הזכויות במקבצי הדיור במקרקעין) בתמורה לסכום של 237 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (כ-205 מיליון ש"ח, נטו, לאחר ניכוי עלויות עסקה ומיסוי). לאחר תאריך הדוח התקבל החזר בגין היטל השבחה בסך כ-6 מיליון ש"ח.

ביאור 3- נדל"ן להשקעה:

א. הרכב:

2021	2022	
13,323	14,463	שווי הוגן ליום 1 בינואר
		תוספות במהלך השנה:
207	299	השקעות בנכסים קיימים
-	71	רכישת מקרקעין ותשלום מס בגינם
67	-	תשלום בגין ביטול מכר חלקי (ביאור 3.1)
11	8	היוון מימון לנדל"ן בהקמה
855	864	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
1,140	1,242	
14,463	15,705	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר

ב. עדכון הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2022:

ליום 31 בדצמבר, 2022, ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני. הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי השכירות. השינוי ב-NOI נבע בעיקר מעדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה ועדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד. כמו כן, עודכן השווי ההוגן של פרויקטים בבנייה, וזאת בעיקר בעקבות התקדמות בשיווקם (חתימה על חוזי השכירות). בנוסף, השמאים הביאו לידי ביטוי את סיכוני השוק בגין שטחי מסחר (עליית הריבית, האינפלציה והסיכון לכניסה למיתון) בעת הזו ע"י העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג לתקופה קצובה עד לחזרה צפויה לפעילות רגילה, השקולה להעלאה של שיעור ההיוון הבסיסי להכנסות שכ"ד בשטחי המסחר לצמיתות של כ-0.25%.

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לשנת 2022, עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 864 מיליון ש"ח.

ג. רכישת מקרקעין במהלך 2022:

- ביום 12 באפריל, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה קרקע בשטח של כ-9 דונם, הממוקמת בסמיכות לפארק עופר הכרמל בתמורה ל-36 מיליון ש"ח. הקרקע תשמש את החברה להרחבה עתידית של פארק עופר הכרמל.
- ביום 7 ביוני, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה קרקע בשטח של 16.5 דונם באזור צומת כנות בתמורה לכ-29 מיליון ש"ח. בחודש נובמבר, 2022, נחתם הסכם לרכישת קרקע נוספת צמודה בשטח של כ-4 דונם בתמורה לכ-5 מיליון ש"ח. הקרקעות שנרכשו, הינן חלק ממתחם כולל של כ-250 דונם ביעוד חקלאי, כאשר המועצה המקומית מקדמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית לשינוי ייעוד המתחם בו מצויות הקרקעות מחקלאות ללוגיסטיקה (תעשייה ואחסנה) ומשרדים.

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ד. מדידת השווי ההוגן על פי רמה 3:

תיאור המכשיר הנמדד		שווי הוגן	טכניקת הערכה ליום	המשמעותיים	הנתונים	נתונים
				שאינם נצפים	טווח	אחרים
ליום 31 בדצמבר, 2022						
קבוצה א' (1)	15,136	גישת ההכנסה- היוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן שכ"ד למ"ר	51-212 ש"ח	שטח	5-88 אלפי מ"ר
				5.25%-7.75%	לשיווק	
				91%-100%		
קבוצה ב' (2)	556	גישת ההשוואה				
קבוצה ג' (3)	13	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך הקמתו	שיעור היוון עיקרי	6.75%		
סה"כ		15,705				

תיאור המכשיר הנמדד		שווי הוגן	טכניקת הערכה	טווח	נתונים אחרים	טווח
ליום 31 בדצמבר, 2021						
קבוצה א' (1)	13,859	גישת ההכנסה- היוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן שכ"ד למ"ר שיעור היוון עיקרי שיעור תפוסה	47-210 ש"ח למ"ר 5.25%-7.25% 92%-100%	שטח לשיווק	5-88 אלפי מ"ר
קבוצה ב' (2)	428	גישת ההשוואה				
קבוצה ג' (3)	176	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך הקמתו	שיעור היוון עיקרי	7.16%		
סה"כ		14,463				

- (1) קבוצה א' כוללת נדל"ן מניב, השווי ההוגן שלה נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון: דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעורי ההיוון העיקריים בהם נעשה שימוש נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 נעים בין 5.25% ל-7.75%, וזאת בהשוואה לשיעורי היוון עיקריים הנעים בין 5.25% ל-7.25% נכון ליום 31 בדצמבר 2021.
- (2) קבוצה ב' כוללת זכויות וקרקעות שנרכשו, השווי ההוגן שלה נמדד בהתבסס על הערכת שווי השוק של נכסי הנדל"ן להשקעה בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידתם סחירותם.
- (3) קבוצה ג' כוללת בעיקר נדל"ן בהקמה, השווי ההוגן שלה נמדד בהתבסס על שווי הנכס כבנוי ומאוכלס בניכוי רווח יזמי ויתרת עלות ההקמה.

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ה. מידע בדבר הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד בגין נדל"ן להשקעה:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2021	31.12.2022	
1,073	1,253	הכנסות מדמי שכירות ואחרות מנדל"ן להשקעה
286	323	הוצאות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות דמי שכירות ואחרות

ו. הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה – "קניון הצפון" בנהריה:

ביום 28 במאי, 2013, נחתם הסכם מכר בין חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "המוכרות") ובין כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "כלל"), במסגרתו רכשה כלל את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן בקניון הידוע כ-"קניון הצפון" בנהריה ובמגרש סמוך המיועד למגורים. בהתאם להוראות הסכם המכר ובכפוף לתנאים הנקובים בו, נקבעו מנגנוני הבטחת תשואה והתאמת תמורה בין הצדדים לתקופה של 10 שנים וזאת החל ממועד מסירת החזקה במקרקעין לידי כלל בהתאם להסכם המכר. בין הצדדים נתגלו חילוקי דעות בנוגע ליישומו של הסכם המכר ובמסגרת הליכים משפטיים כפרו זה בטענותיו של זה. על מנת ליישב ולסיים באופן מלא וסופי את ההליכים המשפטיים ולסלק את כל הטענות והמחלוקות ביניהם, ביום 2 ביוני, 2020, חתמו הצדדים על הסכם פשרה במסגרתו יבטל הסכם המכר באופן חלקי וזאת בהתייחס למחצית (50%) מכלל הזכויות וההתחייבויות בקניון ובמקרקעין, כנגד השבה לכלל על ידי המוכרות סך של 67 מיליון ש"ח.

בנוסף, וביחס למחצית הזכויות אשר יותרו בידי כלל, ישולם לכלל פיצוי סופי בסך 53 מיליון ש"ח. ההסדר דלעיל כולל וויתור הדדי של הצדדים על כל הטענות, הדרישות והתביעות בקשר להסכם המכר ו/או להליכים המשפטיים ו/או למחלוקות שנתגלו בין הצדדים, ובכלל זה טענות, דרישות ותביעות בגין סכומים המגיעים למי מהצדדים (לטענתם) בהתאם להסכם המכר, ובכלל כך ביטול סופי ומוחלט של מנגנוני הבטחת התשואה והתאמת התמורה שנקבעו בהסכם המקורי. תוקף ההסכם הותנה באישור הממונה על התחרות, אשר ניתן ביום 21 באוקטובר, 2020. בחודש מאי, 2021, הושלם ההסכם (לרבות קבלת אישור ביהמ"ש) כנגד תשלום סכום השבה בסך 67 מיליון ש"ח ופיצוי בסך 53 מיליון ש"ח (התשלומים הנ"ל בוצעו במלואם). עם השלמת ההסכם מחזיקה החברה (באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה) ב-50% מ"קניון הצפון".

ז. ניתוח רגישות:

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן: בהתבסס על NOI של כ-1,068 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון על התאמת השווי ההונג הינו כ-529 מיליון ש"ח (בניכוי מיסים נדחים בשיעור של 23% - כ-407 מיליון ש"ח).

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 4 - יתרות זכות וחלויות שוטפות של אגרות חוב לחברה אם:

הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022	בסיס הצמדה	
		%		
681	250	3.5	מדד	הלוואה לזמן קצר
365	249	-	-	חלויות שוטפות
1,046	499			סך-הכל

ביאור 5 - הלוואות מבנקים ואחרים:

הלוואה מגוף מוסדי:

בחודש יולי, 2022, התקשרה אזוריט בילו סנטר בע"מ (להלן - "בילו סנטר") המוחזקת (בעקיפין) על-ידי החברה ב-72% באמצעות החברה הבת מרכזי מסחר (אזוריט) בע"מ המוחזקת (בעקיפין) על ידי החברה ב-100% ("מרכזי מסחר"), עם גוף מוסדי בהסכם להעמדת הלוואות בהיקף של 175 מיליון ש"ח, שתשמשנה לפרעון חלק מהלוואות קיימות של בילו סנטר, שיתרתן ליום 30 ביוני, 2022, כ-222 מיליון ש"ח.

ההלוואות מובטחות בשעבוד על זכויות החברה במתחם הפתוח "עופר בילו סנטר" וכן בערבות של מרכזי מסחר והחברה. ההלוואות שהועמדו כאמור צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 1.77%-1.89%. קרן ההלוואות והריבית יפרעו ב-40 תשלומים כדלקמן: קרן ההלוואות תפרע ב-39 תשלומים שווים של כ-1.43% כל אחד אשר ישולמו בכל רבעון, החל מיום 14 באוקטובר, 2022 ועד ליום 14 באפריל, 2032 (כולל), ותשלום קרן אחרון של כ-44% שיפרע ביום 14 ביולי, 2032. הריבית בגין ההלוואות תשולם אחת לרבעון באותם תאריכים.

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 6 - אגרות חוב והלוואות מחברת האם:

א. הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	שיעור ריבית ליום	בסיס הצמדה	
סך הכל בניכוי חלויות שוטפות		31.12.2022		
		%		
				אגרות חוב בחברה:
840	864	3.40	מדד	אגרות חוב סדרה א'
224	230	2.55	מדד	אגרות חוב סדרה ב'
275	283	1.75	מדד	אגרות חוב סדרה ג'
24	-	1.30	מדד	אגרות חוב סדרה ד'
111	115	1.17	מדד	אגרות חוב סדרה ה'
23	24	1.70	מדד	אגרות חוב סדרה ו'
363	373	2.46	מדד	אגרות חוב סדרה ז'
135	-	5.85	מדד	אגרות חוב סדרה ח'
501	506	4.22	מדד	אגרות חוב סדרה ט'
173	178	2.65	מדד	אגרות חוב סדרה י'
245	252	2.19	מדד	אגרות חוב סדרה י"א
184	189	4.00	מדד	אגרות חוב סדרה י"ב
463	476	3.25	מדד	הלוואה (ב.1).
448	437	4.63	-	הלוואה (ב.1).
82	79	8.00	מדד	הלוואה (ב.1).
-	271	-	-	שטר הון (ב.2).
4,091	4,277			סך-הכל

ב. פרטים נוספים:

- בהתאם להסכם הלוואה והעמדת אשראי נוסף שחתמה חברת האם ("מליסרון") עם חברה בת, העמידה מליסרון לחברה הבת הלוואה וזכות לקבלת אשראי נוסף (בכפוף להעמדת בטחונות מתאימים) בסך כולל של 1,050 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ניצלה חברת הבת סך של כ-992 מיליוני ש"ח. מועד הפירעון נקבע ל-31 בדצמבר 2024.
- בחודש ינואר 2022, הנפיקה החברה לחברת האם שטר הון בסך 300 מיליון ש"ח. שטר ההון הונפק לתקופה של חמש שנים, הוא אינו נושא ריבית ואינו צמוד. בגין שטר הון זה רשמה החברה קרן הטבה בסך של 36 מיליון ש"ח אשר נזקפה ישירות להונה העצמי של החברה.

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 7 – מיסים על ההכנסה:

א. מיסים נדחים:

1. הרכב:

מיסים נדחים בגין				
סך-הכל	הפרשים זמניים אחרים	הפרשים זמניים בגין רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	הפסדים לצרכי מס	
(1,691)	12	(1,796)	93	יתרה ליום 1.1.2021
				שינויים בשנת 2021:
(242)	-	(248)	6	סכומים שהוכרו ברווח והפסד
(1,933)	12	(2,044)	99	יתרה ליום 31.12.2021
				שינויים בשנת 2022:
(228)	(1)	(208)	(19)	סכומים שהוכרו ברווח והפסד
(2,161)	11	(2,252)	80	יתרה ליום 31.12.2022

- הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות בקבוצה, מסתכמים ליום המאזן בכ- 490 מיליון ש"ח. בגין הפסדים בסך של כ- 149 מיליון ש"ח לא נרשם מס נדחה.
- המיסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23%.
- הרכב הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
21	21	34	מיסים שוטפים
(31)	242	228	מיסים נדחים
19	51	16	מיסים בגין שנים קודמות
9	314	278	סך-הכל

- שיעור המס ושינויים בשיעורי המס החלים על החברה:
שיעור המס שחל על החברה החל משנת 2018 – 23%.

ד. שומות מס:

לרוב החברות בקבוצה שומות מס סופיות (או הנחשבות כסופיות) עד שנת המס 2017, למעט חברות אשר מתנהלות מול רשויות המס בהליכי שומה בגין שנות מס מוקדמות יותר בהתאם לשלב הדיוני הרלוונטי כאמור.

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 7 – מיסים על ההכנסה (המשך):

ה. מס תיאורטי:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
(153)	1,302	1,363	רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס העיקרי
(35)	299	313	המס התיאורטי
			תוספת (חסכון) מס בגין:
7	(5)	3	הוצאות לא מוכרות (הכנסות פטורות), נטו
19	51	16	מיסים בגין שנים קודמות
(3)	-	5	הפרשים בגין לא נזקפו מיסים נדחים
			יצירת מיסים נדחים בגין הפסדים והטבות משנים קודמות
(1)	(9)	(5)	שבגין לא נרשמו מיסים נדחים בעבר
17	(20)	(55)	הפרש בין בסיס המדידה של הנכסים כמדווח לצרכי מס לבין
5	(2)	1	בסיס המדידה של הנכסים כמדווח בדוחות הכספיים, נטו
9	314	278	אחרים
			סך-הכל

ביאור 8 – הכנסות מדמי שכירות ואחרות:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
607	756	892	דמי שכירות
172	223	242	דמי ניהול
73	80	93	הכנסות חשמל
11	14	26	שירותים ושונות
863	1,073	1,253	סך-הכל

ביאור 9 – עלות ההכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
33	33	37	משכורות ונלוות
118	138	158	הוצאות אחזקה
78	82	94	חשמל
1	1	1	פחת
14	18	19	פרסום ושיווק
15	14	14	אחרות
259	286	323	

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 10 – הוצאות והכנסות מימון:

א. הוצאות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
12	19	19
155	297	382
1	10	4
38	1	2
206	327	407
-	(11)	(8)
206	316	399

א. הוצאות מימון:

הוצאות מימון בגין:

הלוואות לזמן ארוך

בעלת שליטה

ריבית והפרשי הצמדה למוסדות

אחרות

בניכוי מימון שהוון לנדל"ן להשקעה בהקמה

סך-הכל

ב. הכנסות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
7	10	14
-	-	1
7	10	15

ב. הכנסות מימון:

הלוואות שניתנו לזמן ארוך

אחרים

סך-הכל

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 11- ניהול הסיכונים:

סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. מדיניות החברה הינה להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעונן. על מנת להשיג מטרה זו החברה פועלת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת שיספיקו לפירעון התחייבויות בזמן הקצר. בנוסף החברה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות (ועל ידי כך את תזרימי המזומנים) בגין הלוואות לזמן ארוך:

מועדי הפרעון					31.12.2022	
סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 שנים ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה (באחוזים)	
250	-	-	-	250	3.5	הלוואה לזמן קצר מחברה אם ספקים ונותני שירותים, יתרות זכאים והפרשות למס
552	9	15	129	399	-	אג"ח והלוואות מחברת האם
4,555	300	953	3,053	249	9 - 1.17	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
204	125	20	41	18	6.29 - 1.77	
5,561	434	988	3,223	916		סך-הכל

מועדי הפרעון					31.12.2021	
סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 שנים ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה (באחוזים)	
681	-	-	-	681	3.5	הלוואה לזמן קצר מחברה אם ספקים ונותני שירותים, יתרות זכאים והפרשות למס
548	-	46	174	328	-	אג"ח והלוואות מחברת האם
4,455	-	1,523	2,567	365	8 - 1.17	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
258	-	-	27	231	6.29 - 3.76	
5,942	-	1,569	2,768	1,605		סך-הכל