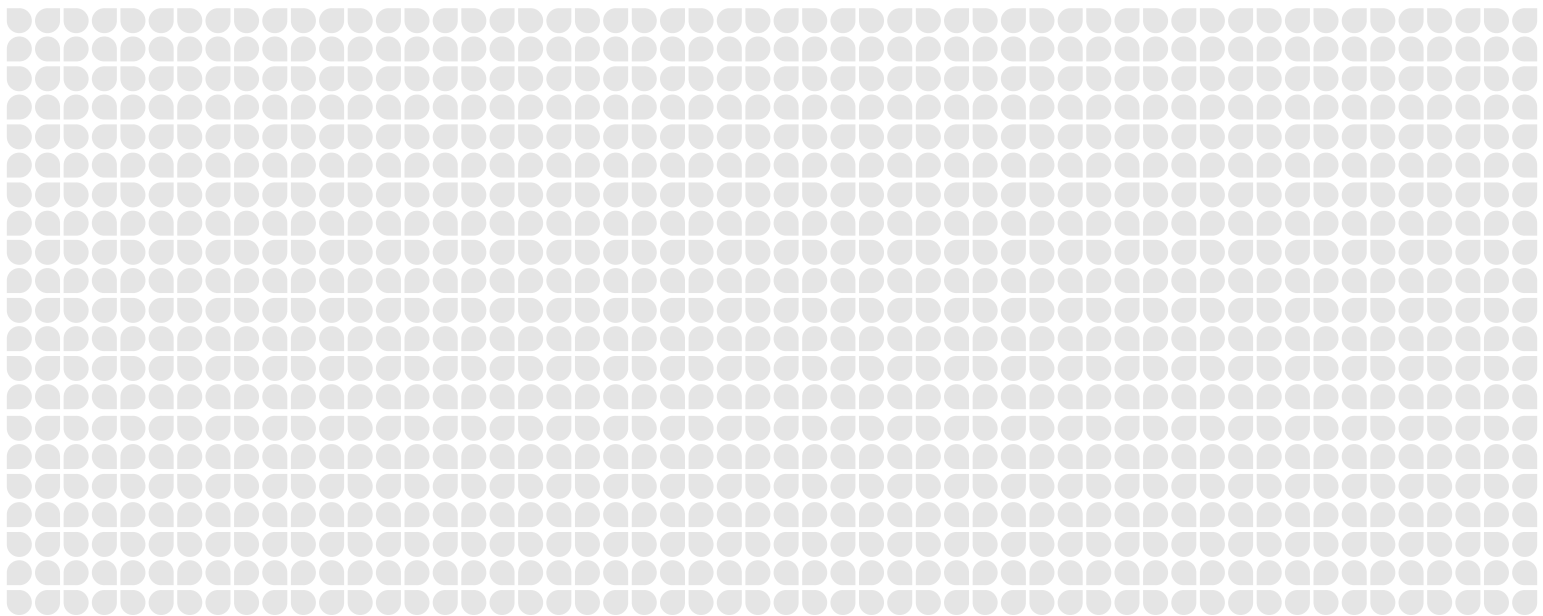


מליסרון

דוח תקופתי
לשנת 2020



תוכן עניינים

פרק א' תיאור עסקי התאגיד.

פרק ב' דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020.

פרק ג' דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2020.

פרק ד' פרטים נוספים על התאגיד.

פרק ה' שאלון ממשל תאגידי.

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 31.12.2020.



פרק א' תיאור עסקי התאגיד



עופר הקניון הגדול פי"ת

פרק א': תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

עמוד

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	3
2.	הצגת תחומי פעילות החברה	5
3.	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	5
4.	חלוקת דיבידנדים ומדיניות חלוקת דיבידנדים	5

חלק שני: מידע אחר

5.	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	7
6.	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	7
7.	טבלת פרמטרים כלכליים	9

חלק שלישי: תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

8.	מידע כללי על תחום הפעילות	10
9.	מידע על תוצאות החברה	13
10.	פילוחים ברמת הפעילות בכללותה	14
11.	רשימת מבנים מניבים מהותיים (המוחזקים על ידי החברה במישרין או בעקיפין באמצעות חברות בנות)	20
12.	נכסים מניבים בהקמה מהותיים	21
13.	נכסים מניבים מהותיים מאוד	22
14.	גילוי אודות נכסים משועבדים להבטחת פרעון אגרות חוב בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29	30
15.	גילוי אודות קניין עופר רחובות בהתאם להתחייבויות החברה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג')	42
16.	גילוי אודות "מעריך שווי מהותי מאוד"	44

חלק רביעי: תיאור עסקי החברה - שונות

17.	שיווק	45
18.	תחרות	45
19.	נכסים לא מוחשיים	47
20.	הון אנושי	47
21.	הון חוזר	49
22.	מימון	50
23.	מיסוי	55
24.	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	55
25.	מגבלות ופיקוח החלים על פעילות החברה	55
26.	הסכמים מהותיים	56
27.	הליכים משפטיים	56
28.	הסכמי שיתוף פעולה	56
29.	יעדים ואסטרטגיה עסקית	56
30.	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	57
31.	דיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה	57

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

מליסרון בע"מ, יחד עם התאגידים המוחזקים על ידה במישרין ו/או בעקיפין, כמפורט, בין היתר, בתרשים מבנה האחזקות בסעיף 1.4 להלן¹, מתכבדת להגיש בזאת את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר, 2020 (להלן: "**מועד הדוח**"), הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה, בשנת 2020 (להלן בהתאמה: "**תקופת הדוח**" או "**הדוח**"). מליסרון בע"מ, או מליסרון בע"מ יחד עם התאגידים המוחזקים על ידה במישרין ו/או בעקיפין, כאמור לעיל, יכוננו בדוח זה יחדיו להלן ולפי העניין: "**החברה**".

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

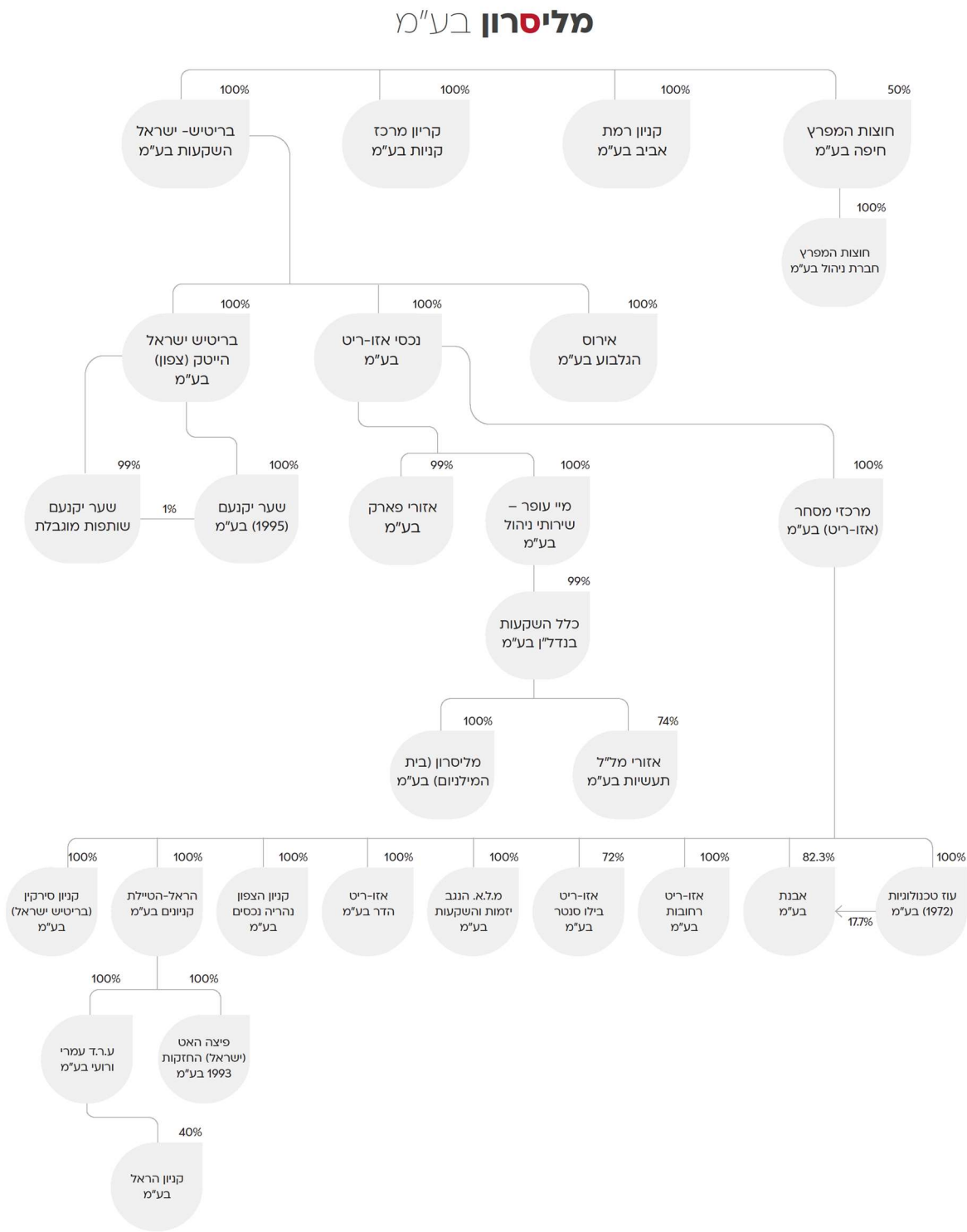
- 1.1 החברה נוסדה בשנת 1987 כחברה פרטית מוגבלת במניות. החברה הנפיקה לראשונה את ניירות הערך שלה לציבור על פי תשקיף משנת 1992 והחל מאותו מועד הפכה החברה לחברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**").
- 1.2 בעלת השליטה בחברה הינה עופר השקעות בע"מ (להלן: "**עופר השקעות**"), המחזיקה (במישרין ובעקיפין), בכ- 51.53% מזכויות ההצבעה בחברה ומהון מניותיה המונפק של החברה (כ- 51.21% בדילול מלא) (יצוין כי שיעור של 3.9% מהון המניות של החברה הועבר על ידי עופר השקעות לתאגיד בנקאי במסגרת עסקה פיננסית ויושב לעופר השקעות בתום תקופת ההסכם, לפירוט ראו סעיף 3.1 להלן). לפירוט האחזקות בעופר השקעות ראו סעיף 8 לפרק "פרטים נוספים על החברה", פרק ד' לדוח תקופתי זה.
- 1.3 בשנת 2020 נפגע העולם כולו ובכלל זאת ישראל ממשבר בריאותי וכלכלי קיצוני, בשל התפשטות נגיף קורונה בעולם, משבר כמותו לא ארע ב-100 השנים האחרונות. בעקבות המשבר נקטה הממשלה צעדים דרסטיים, לרבות הגבלת חופש התנועה וחופש העיסוק, תוך סגירת עסקים ומוסדות חינוך, הגבלת פעילות במקומות עבודה והטמעת הנחיות בדבר ריחוק חברתי, זאת במטרה לבלום את התפשטות הנגיף ולצמצם השפעתו על בריאות הציבור. במהלך השנה הוכרזו שלוש תקופות סגר על פעילות המשק ובין היתר סגירת ענף הקניונים ומרכזי המסחר בו, בין היתר, פועלת החברה. לפרטים אודות פעילות החברה בתקופת משבר קורונה, צעדי החברה לטיפול במשבר ואסטרטגיית היציאה מהמשבר, ראו פרק "השפעות התפרצות נגיף קורונה" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2020 וכן דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 15.3.2020, 5.5.2020, 18.9.2020, 9.12.2020, 28.12.2020 ו-21.2.2021 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה².

¹ תיאור עסקי החברה במסגרת דוח זה מהווה גם גילוי אודות בריטש, לרבות בהתאם לעמדה משפטית 103-29: "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות" מיום 1.9.2013 (כפי שעודכנה בעדכון אחרון ביום 3.5.2020) כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך. תמצית הדוחות הכספיים של בריטש ליום 31.12.2020 מצ"ב **כנספת א'** לדוח תקופתי זה.

² אסמכתאות מס': 2020-01-024519, 2020-01-044268, 2020-01-103020, 2020-01-125971, 2020-01-133612 ו-2020-01-020202, 2021-01, בהתאמה.

1.4. תרשים מבנה האחזקות של החברה למועד פרסום הדוח³:

תרשים מבנה החזקות מליסרון



התרשים, אינו כולל חברות, אשר למועד הדוח אינן מהותיות ו/או שהחלו בהליכי פירוק.

2. הצגת תחומי פעילות החברה

החברה עוסקת בתחום הנדל"ן המניב בישראל. במסגרת תחום פעילות זה עוסקת החברה בהשכרה, ניהול, השבחה הקמה ואחזקה של שטחי מסחר ומשרדים שבעלותה. השימושים העיקריים בתחום הפעילות הינם:

2.1. **מרכזי מסחר וקניונים** - בבעלות החברה 20 קניונים ונכסים מסחריים בפריסה כלל ארצית,⁴ מרביתם בערים הגדולות ובאזורי הביקוש, בשטח כולל של כ- 506 אלפי מ"ר⁵, המושכרים לכ- 2,266 שוכרים ושיעור התפוסה הממוצע בהם נכון ליום 31.12.2020, הוא כ- 98%. מתוך סך מרכזי המסחר והקניונים הנ"ל, 18 הינם בבעלות מלאה או שליטה של החברה ו- 2 בשליטה משותפת עם צד שלישי. בנוסף בבעלות החברה כ-20,000 מקומות חנייה בנכסים המסחריים השונים.

2.2. **מתחמי משרדים לתעשייה עתירת ידע ("קמפוסים היי-טק") וכן בנייני משרדים** - בבעלות החברה חמישה מתחמי נדל"ן למשרדים המושכרים על ידי החברה, בנייני משרדים המהווים חלק ממתחמי הקניונים ששטחם הכולל של הנכסים הנ"ל בשימוש זה הוא כ- 308 אלפי מ"ר, והם מושכרים לכ- 303 שוכרים. שיעור התפוסה הממוצע נכון ליום 31.12.2020, בנכסים אלו הוא כ- 96%. בנוסף, בבעלות החברה שני מקבצי דיור מוגן הממוקמים באשדוד⁶ וכן כ-6,000 מקומות חנייה במתחמים השונים. פעילות החברה ביחס למתחמי המשרדים ולבניין המשרדים, כוללת גם הענקת שירותי ניהול ואחזקה בגנים נגבים מהשוכרים דמי ניהול ואחזקה. לפרטים נוספים והרחבה ראו בחלק השלישי 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 31.12.2020:

3.1. ביום 20 בינואר 2021, הודיעה עופר השקעות כי במסגרת עסקה פיננסית בינה לבין בנק השקעות זה, JPMorgan ("הגוף הפיננסי") הועברו לגוף הפיננסי 1,900,000 מניות החברה (המהוות כ-3.9% מהון המניית 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 מידי של החברה מיום 20.1.2021 אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה⁷

3.2. בחודש דצמבר 2019 הנפיקה החברה 2,466,360 מניות רגילות של החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 26 לדצמבר 2019, בתמורה (ברוטו) בסך של כ- 556 מיליון ש"ח. במסגרת ההנפקה רכשה עופר השקעות, בעלת השליטה בחברה, מניות בתמורה (ברוטו) בסך של כ- 43.6 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים, 24.12.2019, 25.12.2019, 26.12.2019, 29.12.2019 ו- 1.1.2020⁸, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

3.3. ביום 3 באוקטובר 2019, הודיע מר אבי לוי, מנכ"ל החברה לשעבר,⁹ על מכירת 1,296,115 מניות רגילות של החברה בעסקאות מחוץ לבורסה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 3.10.2019¹⁰, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

3.4. ביום 4 במרץ 2019, הודיעה עופר השקעות על מכירת 889,000 מניות רגילות של החברה בעסקאות מחוץ לבורסה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 4.3.2019, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה¹¹.

⁴ כולל 16 קניונים ומרכזים מסחריים וכן ארבעה נכסים מסחריים המושכרים לשוכר יחיד.

⁵ לגבי נכסים המוחזקים בשותפות בשליטה משותפת עם אחרים, הובא בחשבון רק חלקה היחסי של החברה. שטחם הכולל של הנכסים (כולל חלק השותפים כאמור) הוא כ- 542 אלף מ"ר.

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

⁷ אסמכתא מס': 2021-01-008728.

⁸ אסמכתאות מס': 2019-01-123661, 2019-01-113937, 2019-01-124666, 2019-01-125290 ו-2020-01-000151, בהתאמה.

⁹ ביום 1.11.2019 חדל מר אבי לוי לכהן כמנכ"ל החברה ובהתאם כבעל עניין בחברה. לפרטים נוספים אודות הפסקת כהונתו של מר אבי לוי, ראו דיווח מידי של החברה מיום 3.11.2019, אסמכתא מס' 2019-01-107089, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁰ אסמכתא מס': 2019-01-101344.

4.

חלוקת דיבידנדים ומדיניות חלוקת דיבידנדים

- 4.1 ביום 25.2.2020 החליט דירקטוריון החברה לעדכן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה¹², החל משנת 2020, כך שהחלטה בדבר חלוקת דיבידנד וסכומה תתקבל, אם וככל שתתקבל מידי רבעון, וזאת בכפוף להוראות הדין בדבר חלוקת דיבידנד ולשיקולים עסקיים.
- 4.2 ביום 25.2.2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60,000,000 ש"ח בגין רווחי החברה עבור הרבעון הרביעי של שנת 2019. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 26.2.2020 ו-11.3.2020¹³, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. בהתחשב בשינויים בפעילות החברה בתקופת משבר הקורונה, לא חילקה החברה דיבידנד נוסף במהלך תקופת הדוח.
- 4.3 ליום 31 בדצמבר, 2020, יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה של החברה הינה כ- 4,986 מיליוני ש"ח.
- 4.4 בהתאם לשטרי הנאמנות עליהם חתמה החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרות יד' - י"ט) התחייבה החברה כי אם ההון העצמי של החברה יקטן, מתחת ל- 3.3 מיליארד ש"ח¹⁴ 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 במידה שבמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מהחלוקה מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב כאמור בס"ק זה לפירעון מיידי, וביחס לאגרות החוב (סדרות יז' - י"ט), התחייבה החברה להימנע מחלוקה במידה שבמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מהחלוקה, החברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות שהוסכמו עם הנאמן בשטר הנאמנות¹⁵.
- "הון עצמי" לעניין סעיף 4.4 זה משמעו, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, כולל זכויות המיעוט.
- נכון ליום 31 בדצמבר, 2020, עומד ההון העצמי של החברה על סך של כ- 7.6 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.

11 אסמכתא מס': 018735-01-2019.

12 לפרטים אודות מדיניות הדיבידנד טרם העדכון ראו בסעיפים 4.1 ו-4.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוחות התקופתיים של החברה לימים 31.12.2018 ו-31.12.2019, בהתאמה, כפי שפורסמו בימים 25.2.2019 ו-26.2.2020 (אסמכתאות מס': 016372-01-2019 ו-019308-01-2020, בהתאמה) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

13 אסמכתאות מס': 019317-01-2020, 019605-01-2020 ו-023499-01-2020.

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

15 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-י"ט), 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 המפורטות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות יח' ו-י"ט).

חלק שני: מידע אחר

5.

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

לנתונים כספיים מאוחדים של החברה לשנים 2018-2020 ראו דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020, 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 החברה¹⁶. הערכות החברה המצויות 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-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). 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.

6.1 משבר נגיף קורונה

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה בתקופת משבר הקורונה וצעדי החברה לטיפול במשבר ראו פרק "השפעות התפרצות נגיף קורונה" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2020.

6.2 מצב המשק בישראל

התוצר המקומי הגולמי במחירים קבועים ולאחר ניכוי השפעת העונתיות, ירד בשנת 2020 ב-2.4% בחישוב שנתי לאחר עלייה של 3.4% ו-3.5% בשנת 2019 ובשנת 2018, בהתאמה. מניתוח התפתחות התוצר בשימושים במקורות השונים עולה כי ההוצאה לצריכה פרטית, אשר נפגעה בצורה משמעותית ביותר ממשבר הקורונה, ירדה ב-9.4% בשנת 2020 בחישוב שנתי, לאחר עלייה של 3.8% בשנת 2019. ההוצאה לצריכה במוצרים בני קיימא (הלבשה, הנעלה וכד') לנפש ירדה ב-7.8% בשנת 2020. ההוצאה לצריכה פרטית שוטפת (מזון, דיור, דלק, שירותים וכד') לנפש ירדה ב-11.2% בשנת 2020¹⁷. על פי נתוני בנק ישראל, שיעור האינפלציה בשנת 2020 הסתכם ב-0.7%¹⁸, נמוך מגבול התחתון של יעד האינפלציה שהינו 1%¹⁹.

להשפעה האפשרית של שינויים במצב המשק בישראל על החברה ראו סעיף 31 לדוח תקופתי זה.

6.3 שוק ההון בישראל²⁰

6.3.1 בסיכום שנת 2020 ירד מדד ת"א-35 בכ-13%, לאחר עלייה של כ-15% בשנת 2019. מדד ת"א-35 ירד בכ-31% מתחילת השנה ועד שיא המשבר ב-23 במרץ, ומאז ועד סוף שנה 2020 עלה בכ-25%.

6.3.2 המסחר בתל אביב התאפיין בתנודתיות רבה, בדומה לבורסות מובילות בעולם, בהשפעת מגפת הקורונה העולמית שהפכה למשבר כלכלי עולמי עמוק בכל השווקים. המסחר נפתח בתחילת השנה בעליות שער, המשך לעליות השערים מהשנה הקודמת, ומדדי המניות המובילים בתל-אביב בראשם מדד ת"א-35 שהגיע לשיא כל הזמנים בפברואר 2020, וזאת בדומה למגמה בבורסות מובילות בעולם.

¹⁶ יובהר בהקשר זה כי הסקירה המצ"ב אינה כוללת גילוי לנושאים נוספים אשר הינם "מן המפורסמות" ואשר אין להם השפעה מיוחדת על החברה או על ענף הפעילות שלו.

¹⁷ מתוך הודעה לתקשורת של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2021/058/08_21_058b.pdf

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/doclib/2021/058/08_21_058t7.pdf

¹⁸ מתוך אתר בנק ישראל, ראו:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2021/019/10_21_019b.pdf

¹⁹ מתוך אתר בנק ישראל, ראו:

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/9-1-2020.aspx>

²⁰ מתוך סקירה לשנת 2020 שפרסמה הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ראו:

<https://info.tase.co.il/Heb/Statistics/AnnualReviews/Pages/annualreviews.aspx>

6.3.3.

הגורמים החיוביים העיקריים שהשפיעו על מגמת המסחר בתל-אביב היו:

תוכניות תמיכה של הממשלה, בדומה למגמה במדינות מובילות בעולם, בהיקף של יותר מ-100 מיליארד שקל, סכום המהווה כ-7% מהתל"ג, ביניהן: מענקים לעצמאים ולעסקים קטנים, קרן הלוואות בערבות מדינה לעסקים גדולים, מענקי סיוע לשימור עובדים ולהחזרת עובדים למעגל העבודה, הארכת דמי אבטלה לנמצאים בחל"ת עד יוני 2021, מענק סיוע לאזרחים, ופטור ממס על משיכת כספים מקרנות השתלמות.

תוכניות תמיכה של בנק ישראל, בדומה לבנקים מרכזיים בעולם, ביניהן: הורדת ריבית לרמת שפל של 0.1%, תכנית לרכישת אג"ח ממשלתי בשוק המשני בהיקף של כ-85 מיליארד שקל והכרזה של הבנק על מתן הלוואות לבנקים בריבית שלילית – מינוס 0.1% – לטווח של ארבע שנים, כנגד הלוואות שהבנקים יעניקו לעסקים קטנים וזעירים.

כינון יחסי נורמליזציה עם מדינות העולם הערבי – תחילה חתימה על הסכם שלום היסטורי בין ישראל לאיחוד האמירויות ועל הצהרת שלום עם בחריין, בספטמבר, ובאוקטובר – הסכם נורמליזציה גם עם סודן, ובדצמבר – הסכם גם עם מרוקו.

דירוג אשראי של ישראל – חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P מאשררת (בינואר, במאי ובנובמבר 2020) את דירוג האשראי הגבוה של ישראל בכל הזמנים (AA- תחזית יציבה), חברת דירוג האשראי הבינלאומית פיץ' (Fitch) אשררה את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A+ עם תחזית יציבה (באפריל 2020). חברת דירוג האשראי הבינלאומית מודי'ס מאשררת את דירוג A1 לישראל, אך מורידה את התחזית מ"חיובית" ל"יציבה" (אפריל 2020).

במישור הבינלאומי תרמו: הורדת ריבית לצד הרחבות כמותיות ע"י בנקים מרכזיים בעולם, ביניהם: הפד בארה"ב הוריד את הריבית פעמיים בחודש מרץ 2020 בשיעור כולל של 1.5% לרמה של -0.25% 0% והודיע על רכישת אג"ח ממשלתי, ולראשונה בתולדותיו הודיע על רכישות ישירות (לא דרך קרנות סל מחקות) של אג"ח חברות בהיקף של עד כ-750 מיליארד דולר ושל אג"ח ממשלתיות ומוניציפליות בהיקף של עד 500 מיליארד דולר, ועל מתן אשראי מוזל לכ-15 בנקים מרכזיים בעולם; הבנק המרכזי באירופה (ECB) הודיע כי הוא שוקל להוריד את הריבית מ-0% למינוס 0.1% ונקט בצעדים תומכים נוספים ביניהם רכישות של אג"ח ממשלתי, כשסך תכנית הסיוע מגיע לכ-1.9 טריליון יורו והתכנית הווארכה עד מרץ 2022; לצד הרחבות מוניטריות ע"י בנקים מרכזיים בעולם, פועלות ממשלות לסיוע תקציבי בהיקף חסר תקדים, בשיעור של 25%-10% מהתוצר, כשארה"ב בולטת עם תכנית סיוע בהיקף חסר תקדים של כ-3 טריליון דולר (כ-16% מהתוצר). יצוין כי בעקבות מדיניות הדפסת הכסף של הפד למימון תכנית הסיוע רחבות ההיקף, ירד שער הדולר ביחס לשקל לרמה של 3.248 ב-8 בדצמבר 2020 – הנמוך ביותר מאז ינואר 1997, שער זה נמוך בכ-6% לעומת השער בתחילת השנה; הודעות חברות התרופות הבינלאומיות על התקדמות בפיתוח חיסון לנגיף קורונה בנובמבר הביאו לעילות שערים חדות בשיעור של כ-12% בממוצע בשווקים. התחלת השימוש בחיסון לנגיף קורונה בדצמבר תרמה להמשך השערים בשווקים.

הגורמים השליליים העיקריים שהשפיעו על מגמת המסחר בתל-אביב היו:

6.3.4.

נסיקת שיעור האבטלה – מנתוני הלמ"ס עולה כי שיעור המועסקים הנעדרים זמנית מעבודתם בגלל הקורונה וכן הבלתי מועסקים נסק לשיא של כ-65% באפריל והתייצב ברמה של כ-13% במחצית הראשונה של נובמבר.

מיתון במשק – התמ"ג התכווץ בשיעור של עד כ-2.4% בשנת 2020.

עליה בגירעון הממשלתי עקב תכניות תמיכה רחבות היקף של הממשלה לכ-13% בשנת 2020, לעומת גירעון שנתי בשיעור של כ-3.7% בשנת 2019.

עלייה צפויה ביחס חוב תוצר ב-2020 לכ-73% לאחר שירד לרמה של כ-60% בסוף שנת 2019, וזאת בעקבות העלייה בניוסי האג"ח של המדינה במקביל לירידה בתמ"ג.

המדד המשולב לבחינת מצב המשק שהתאפיין בעלייה בעשר השנים האחרונות, החל לרדת החל במרץ 2020 ובאפריל ירד בכ-2.5% – הירידה החדה ביותר שנרשמה זה יותר מ-20 שנה.

בחירות חוזרות לכנסת במרץ 2020 בפעם השלישית, ואי גיבוש תקציב מדינה לשנת 2020.

במישור הבינלאומי: לפי כלכלתני הבנק העולמי IMF, משבר הקורונה צפוי להביא לנסיגה כלכלית עולמית של כ-5% - הירידה החדה ביותר מאז מלחמת העולם השנייה. בארה"ב צפויה נסיגה התוצר בכ-6% לעומת צמיחה של כ-3% בשנת 2019 ושיעור האבטלה נסק לכ-15% באפריל לאחר שפל של כ-3.6% בתחילת השנה וצפוי להגיע לכ-10% בסוף השנה; במדינות אירופה צפויה ירידה של עד כ-10% בצמיחה, ואילו בסין, הכלכלה השנייה בגודלה בעולם, צפויה צמיחה של כ-2% בשנת 2020 - השיעור הנמוך ביותר מאז שנת 1992; מחירי הנפט ירד השנה בכ-25%, כאשר ב-28 באפריל 2020 הגיע למחיר של כ-23 דולר לחבית - שפל של 20 שנה, ואילו מחיר הזהב עלה בכ-23% בשנת 2020, כאשר ב-7 באוגוסט 2020 נסק למחיר של 2,064 דולר לאונקיה - שיא של כל הזמנים.

6.3.5 היקף הגיוסים ע"י אג"ח חברות בשוק איגרות החוב בישראל (ללא גיוסים בחו"ל, TASE UP ואג"ח מובנות) הצטמצם בשנת 2020 והסתכם בכ-49 מיליארד שקל, לעומת כ-69 וכ-53 מיליארד שקל בשנים 2019 ו-2018, בהתאמה. הירידה נזקפת כמעט כולה לחברות הסקטור הפיננסי. מאידך, גיוסי חברות הסקטור הריאלי נותרו השנה יציבים בהיקף של כ-38 מיליארד שקל - סכום נמוך אך במעט לעומת הגיוס בשנה הקודמת, חרף משבר הקורונה, וזאת בשל הצורך למחזר אג"ח סחיר תוך ניצול הריבית הנמוכה במשק.

חברות הנדל"ן ממשיכות להוביל ברשימת הענפים עם גיוס בסך כ-24 מיליארד שקל בשנת 2020, סכום המהווה כ-49% מהגיוס באג"ח חברות. חברות ענף זה שנפגע קשות בעקבות משבר הקורונה, צמצמו את היקף הגיוס לעומת השנתיים האחרונות (כ-25 מיליארד שקל כל שנה). מגייסות אלה פדו אג"ח סחיר בסך כ-8.5 מיליארד שקל השנה וצפויות לפדות אג"ח סחיר בסך כ-9.5 מיליארד שקל בשנת 2021.

6.4 המצב הביטחוני-מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני בישראל עלולה להיות השפעה ניכרת על המצב הכלכלי במשק ועל ענף הנדל"ן המניב, שכן החמרה ניכרת במצב הביטחוני לאורך זמן עלולה להוביל לירידה בפדיונות השוכרים וכתוצאה מכך לירידה בהכנסות מדמי שכירות. נכון למועד פרסום דוח תקופתי זה השפעת המצב הביטחוני על תוצאות החברה אינה מהותית.

6.5 שינויים בשיעור ריבית

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.

בשנת 2019 שיעור הריבית עמד על 0.25%. ביום 6 באפריל 2020 החליטה הוועדה המוניתרית בבנק ישראל, כתוצאה מעוצמת הפגיעה של משבר הקורונה בפעילות הכלכלית ועל מנת להעמיק את מידת ההרחבה של המדיניות המוניתרית, על הפחתת הריבית ב-0.15 נקודות אחוז לרמה של 0.1%²¹.

האינפלציה בשנת 2020 עומדת על -0.7%. על רקע המדיניות המרחיבה וסביבת האינפלציה העולמית הציפיות לאינפלציה לשנת הקרובה מכל המקורות עלו ונמצאות בסביבת הגבול התחתון של היעד²². להשפעה האפשרית של שינויים בשיעור הריבית במשק על החברה ראו סעיף 31 לדוח תקופתי זה.

במהלך השנה בלטה הקפיצה במרווחי הסיכון בחודש מרץ, כתוצאה מהתפרצות מגפת הקורונה, ולאחר מכן ירידה הדרגתית לאורך כל חודשי השנה, שהיוותה תיקון מסוים לתנודתיות שאפיינה את השווקים במהלך מרץ, תיקון אשר נתמך, בין היתר, ברכישת סחורה על ידי קרנות הנאמנות ובתכנית רכישת אג"ח קונצרני על ידי בנק ישראל. 2020 נחתמה כאשר מרווחי הסיכון של קבוצת ה-IIAA ו-IIA משקפים רמה זהה לרמתם בתחילת 2020 ומרווחי הסיכון של קבוצת ה-BBB גבוהים במידה מסוימת בהשוואה לרמתם בתחילת השנה²³.

²¹ מתוך אתר בנק ישראל, ראו:

<https://www.boi.org.il/he/MonetaryPolicy/InterestRateDecisions/Pages/Default.aspx>

²² מתוך אתר בנק ישראל, ראו:

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/22-2-21.aspx>

²³ מתוך סיכום הפעילות בשוק האג"ח לשנת 2020 שפרסמו Standard & poor's, ראו:

<https://www.maalot.co.il/Publications/TS20210121133322.pdf>

6.6 שינויים במדד המחירים לצרכן

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

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

6.6.2 **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;

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

6.7 להשפעות ולגורמי סיכון נוספים ראו סעיף 31 לדוח תקופתי זה.

7. טבלת פרמטרים כלכליים

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

מדינת ישראל			פרמטרים מקרו כלכליים
2018	2019	2020	
1,298,235	1,342,973	1,311,051	תוצר מקומי גולמי (במיליוני ש"ח) ²⁴
146,181	148,390	142,257	תוצר לנפש (בש"ח) ²⁵
3.4%	3.5%	-2.4%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי ²⁶
1.5%	1.5%	-4.1%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש ²⁷
0.8%	0.6%	-0.7%	שיעור אינפלציה ²⁸
AA-	AA-	AA-	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג בינלאומי) ²⁹
3.748	3.456	3.215	שער החליפין של השקל לעומת הדולר ליום האחרון של השנה

²⁴ מתוך אתר בנק ישראל, ראו:

<https://www.boi.org.il/he/DataAndStatistics/Pages/MainPage.aspx?Level=3&Sid=1&SubjectType=2>

²⁵ ראו ה"ש 17.

²⁶ ראו ה"ש 17.

²⁷ ראו ה"ש 17.

²⁸ ראו ה"ש 18 וכן מתוך אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2018/016/10_19_016b.pdf

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2020/016/10_20_016b.pdf

בנוסף, יש לציין כי שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן הידוע (עליו מתבסס הדוח) הוא -0.6%.

²⁹ מתוך אתר משרד האוצר, אגף החשב הכללי, ראו:

<https://mof.gov.il/AG/FinancingAndCredit/TheCreditRating/Pages/IsraelsCreditRating.aspx#GovXParagraphTitle2>

חלק שלישי: תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות תחום פעילות השכרת שטחי מסחר ומשרדים

8. מידע כללי על תחום הפעילות

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 וכיוצ"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 בשינויי הרגלי הצריכה והרכישות במסחר המקוון.

הסכמי השכירות נערכים לרוב לתקופה של מספר שנים, ובמרביתם מוענקת עם חתימתם אופציה להארכת תקופת השכירות במספר שנים נוספות. דמי השכירות מורכבים במרבית המקרים מדמי שכירות קבועים, הצמודים למדד המחירים לצרכן, או 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. לפרטים נוספים ראו סעיף 31 להלן, הדן בגורמי הסיכון להם חשופה החברה.

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

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

לפרטים אודות פעילות החברה בתקופת משבר הקורונה לרבות נתוני גביה והקלות שניתנו לשוכרים בדמי שכירות וניהול ראו פרק "השפעות התפרצות נגיף קורונה" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2020.

לפרטים נוספים אודות מגמות בשוק מרכזי מסחר וקניונים אשר להערכת החברה עשויות להשפיע, בין היתר, גם על התחרות בתחום זה, ראו סעיף 18 לפרק זה להלן וכן מגמות בענף הקמעונאות בעמוד 9 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2020.

8.1.2 מתחמי משרדים לתעשייה עתירת ידע ("קמפוס היי-טק") וכן בנייני משרדים - החברה עוסקת

בהשכרה, ניהול ואחזקה של מתחמי משרדים לתעשייה עתירת ידע ומבני משרדים וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין הנמצאים בבעלותה לצרכי השכרה.

לחברה חמישה קמפוסים 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-30 לדוח זה להלן.

קמפוסים היי-טק הינם מרכזי עסקים וטכנולוגיה חדישים, 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 פיננסים (חברות ביטוח, לדוגמה). לפירוט על מגמות בענף המשרדים, וכן על השפעות משבר הקורונה על פעילות המשרדים של החברה, ראו עמוד 10 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2020.

השוכרים בנכסים השונים משלמים דמי ניהול ואחזקה חודשיים המשמשים לאחזקת השטחים הציבוריים. רבים מהשוכרים בקמפוסים היי-טק הינם חברות בינלאומיות בעלות שם ואיתנות פיננסית. כמו כן, גודל קמפוסים היי-טק מאפשרים גמישות ביכולת החברה לתת מענה לצרכי הלקוח לשינוי שטחי המושכר בהתאם לצמיחה בפעילות. בנוסף, מרבית קמפוסים היי-טק נהנים מפוטנציאל צמיחה עתידי לאור קיומן של זכויות בנייה עתידיות בחטיבות הקרקע עליהם הם יושבים.

בחלק ממרכזי הקניות משולבים, בין במבנה נפרד ובין מעל המבנה המסחרי, שטחים המשמשים כשטחי משרדים. שטחים אלה מאכלסים בעיקר על ידי נותני שירותים המזוהים על ידי החברה כ"מחוללי תנועה" לטובת מרכזי הקניות כגון גופים מוניציפליים, משרדי ממשלה, מרפאות, מרכזי שירות לקהילה, בתי-ספר אקסטרניים וכן בעלי מקצועות חופשיים המקבלים קהל וכו'.

בנוסף לאמור לעיל, לפירוט גורמי הסיכון להם חשופה החברה ואשר עשויה להיות להם השפעה על פעילותה של החברה בענף המשרדים ראו סעיף 31 לפרק זה להלן.

8.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים נוספים אודות מגמות בשוק מרכזי מסחר וקניונים והמשרדים, בין היתר, בעקבות השפעות משבר הקורונה ואשר להערכת החברה עשויות להשפיע על התחרות בתחומים אלו, לרבות לעניין שיעורי התפוסה וגובה דמי השכירות, ראו סעיף 18.2. לפרק זה להלן וכן מגמות בענפי מרכזי מסחר וקניונים ומשרדים בעמודים 11-9 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2020.

8.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים בנושא זה ראו סעיף 25 בפרק זה להלן.

8.4 שינויים בהיקף הפעילות של החברה בתחום

לשינויים בהיקף פעילותה של החברה בענף מרכזי מסחר וקניונים והמשרדים, בין היתר לאור משבר הקורונה, ראו דגשים עיקריים במהלך התקופה בעמוד 9-11 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2020.

8.5 גורמי הצלחה בתחום הפעילות

8.5.1 **מרכזי מסחר וקניונים** - להערכת החברה, גורמי הצלחה 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 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 מתחמי משרדים לתעשייה עתירת ידע ("קמפוס היי-טק") וכן בנייני 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 מקמפוס היי-טק, נגישות, תחבורה, קרבה לקהל היעד או למקורות עוגן (בתי משפט, משרדי ממשלה) וכיו"ב והכולל שירותים נוספים לרווחת העובדים במתחם כגון: חדר כושר, מסעדות, בריכת שחיה ועוד; (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 כניסה בתחום הפעילות

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.

8.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות

לפרטים אודות מתחרי החברה והשפעתם על תוצאותיה העסקיות ראו סעיף 18 להלן.

8.8 מדיניות רכישת ומימוש נכסים

החלטות בדבר רכישת נכסים או מימושם נבחנות אד-הוק בהתאם למאפייניו הייחודיים של כל נכס ונכס. לחברה אין מדיניות מוגדרת בנושא, בין בקשר עם מספר הנכסים שבכונות החברה לרכוש או לממש בתקופת זמן מוגדרת ובין בקשר עם מהות הנכסים (בהקמה, נכסים מאוכלסים וכיו"ב).

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 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

9. מידע על תוצאות החברה

9.1 תמצית התוצאות

בעקבות התפרצות והתפשטות נגיף קורונה, בשנת 2020 קניוני החברה נסגרו למשך כ-150 ימים. כחלק מההתמודדות עם ההשלכות הכלכליות של המשבר ניבשה החברה תוכנית הקלות לשוכרים בקניונים ובמרכזים המסחריים, אשר הסתכמה במהלך שנת 2020, בהיקף של כ-357 מיליון ש"ח. בנוסף, הכנסות החברה מתוספות פדיון ירדו בכ-11 מיליון ש"ח והחברה רשמה ירידת שווי של הנדל"ן להשקעה בסך של כ-752 מיליון ש"ח.

הבהרה: הנתונים המוצגים בטבלאות המפורטות בסעיף זה (לרבות במאוחד), כוללים נתונים בדבר חלקה היחסי של החברה בנכסים, התחייבויות ותוצאות הפעילות של חברות כלולות.

לשנה שהסתיימה ביום			במיליוני ש"ח
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
1,585	1,592	1,141	סך הכנסות הפעילות מדמי שכירות וניהול
178	1,006	(752)	רווחים או (הפסדים) משערוכים
1,283	2,094	(14)	רווחי או (הפסדי) הפעילות
1,162	1,171	813	NOI מנכסים זהים
1,081	1,087	776	NOI מנכסים זהים (חלק החברה)
1,170	1,179	816	סה"כ NOI ³⁰
1,089	1,096	779	סה"כ NOI (חלק החברה)

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

ה- NOI בשנים 2018-2020 כולל NOI בגין קניון עופר מלכת שבא אשר נמכר ביום 9 בספטמבר 2020, כמו כן שנת 2018 כוללת NOI בגין מרכז חונים קונים אשר נמכר ביום 31 במרץ 2018.

³⁰

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

ה- FFO לשנת 2020 הסתכם ב- 461 מיליון ש"ח לעומת 717 מיליון ש"ח בשנת 2019, קיטון של כ-36% שנובע בעיקר מ:

קיטון ב- NOI חלק הבעלים בסך של 317 מיליון ש"ח מקוזז מקיטון בהוצאות מיסים שוטפים (בנטרול השפעת המדד) של 36 מיליון ש"ח, מקיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך של 23 מיליון ש"ח וקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של 2 מיליון ש"ח.

FFO לשנה שהסתיימה ביום			במיליוני ש"ח
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
632	1,362	(243)	רווח (הפסד) נקי לתקופה
(146)	(975)	741	התאמת שווי הון
54	12	-	התאמת עלות חד פעמית בגין חילופי אגרות חוב
(1)	-	2	פחת והפחתות
3	(34)	(12)	הכנסות מימון אחרות שאינן תזרימיות
2	3	4	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
2	16	42	בנטרול הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
(37)	(29)	(2)	בנטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
1	23	10	בנטרול הוצאות אחרות
125	350	(33)	בנטרול מיסים נדחים, בגין שנים קודמות ומסי שבח
16	18	20	נוסף- FFO חברות בשליטה משותפת
(51)	(53)	(21)	בניכוי חלקו של המיעוט ב FFO
600	693	508	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ניירות ערך מיוחס לבעלי המניות
107	27	(54)	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
707	720	454	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה
(12)	(3)	7	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים
695	717	461	סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת אינפלציה על מיסים)

10. פילוחים ברמת הפעילות בכללותה

הבהרה: הנתונים המוצגים בטבלאות המפורטות בסעיף זה (לרבות במאוחד), 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.

10.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב עיליים³¹ לפי שימושים (באלפי מ"ר):

31.12.2019			31.12.2020			
אחוז מסך שטח הנכסים	חלק החברה	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים	חלק החברה	במאוחד	
63%	511	525	62%	493	506	מרכזי מסחר וקניונים
37%	278	308	38%	278	308	משרדים ³²
100%	789	833	100%	771	814	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):

31.12.2019			31.12.2020			
אחוז מסך שווי הנכסים	חלק החברה	במאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים	חלק החברה	במאוחד	
73%	14,125	14,416	70%	13,235	13,521	מרכזי מסחר וקניונים
20%	3,574	4,011	22%	3,710	4,154	משרדים ³³
	207	207		245	245	קרקעות ³⁴
7%	529	530	8%	609	609	זכויות ³⁵
	545	574		705	762	נדל"ן בהקמה
100%	18,980	19,738	100%	18,504	19,291	סה"כ

שווי הוגן נדל"ן להשקעה מניב המפורט לעיל כולל כ- 501 ו-506 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2020 ו- 2019 בהתאמה, בגין נכס בבעלות חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

³¹ לא כולל שטחי חניות ומרתפים.

³² כולל שטחי משרדים הנמצאים בתוך מתחמי המרכזים המסחריים.

³³ ראה ה"ש 32.

³⁴ קרקעות בשטח של כ- 84 אלף מ"ר.

³⁵ מתייחס לשווי זכויות בלתי מנוצלות בסך של כ- 249 אלפי מ"ר, ללא הפרדה בין שווי זכויות הצמודות למתחם מסחרי או משרדים, לתום שנת 2020.

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

	2018			2019			2020		
	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
מרכזי מסחר וקניונים	80%	885	941	79%	880	937	72%	575	589
משרדים ³⁶	19%	201	226	21%	216	242	28%	202	225
נכסים שמומשו	1%	3	3	-	-	-	0%	2	2
סה"כ	100%	1,089	1,170	100%	1,096	1,179	100%	779	816

NOI נדל"ן מניב המפורט לעיל כולל כ- 21, 25 ו- 24 מיליוני ש"ח לשנים 2019, 2020, ו- 2018 בהתאמה, בגין נכס בבעלות חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

חלק הבעלים ב- NOI בשנת 2020 הסתכם ב- 779 מיליון ש"ח, קיטון של כ- 29% ביחס לאשתקד, אשר נובע מהקלות קורונה בסך של כ- 351 מיליון ש"ח שנתנה החברה, מקוזז על ידי רכישת המיעוט בקניון רמת אביב בחודש דצמבר 2019.

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

	2018				2019				2020			
	אחוז מרווחי שערור חלק החברה	אחוז מרווחי שערור	חלק החברה	במאוחד	אחוז מרווחי שערור חלק החברה	אחוז מרווחי שערור	חלק החברה	במאוחד	אחוז מהפסדי שערור חלק החברה	אחוז מהפסדי שערור במאוחד	חלק החברה	במאוחד
מרכזי מסחר וקניונים	70%	70%	120	125	78%	78%	737	782	90%	89%	(661)	(669)
משרדים ³⁷	19%	19%	33	34	22%	22%	209	224	10%	11%	(77)	(83)
נכסים שמומשו	11%	11%	19	19	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	100%	100%	172	178	100%	100%	946	1,006	100%	100%	(738)	(752)

במהלך השנה רשמה החברה בדוחותיה הכספיים הפחתה בשוויים של נכסיה בסך 752 מיליון ש"ח, שנובעת בעיקר מהערכת החברה את הפגיעה הצפויה בהכנסות מפעילות הנכסים כתוצאה מהשלכות המשבר במהלך התקופה של השנתיים הקרובות והשפעת המדד השלילי על הכנסות החברה. ההפחתה כוללת הקלות קורונה כדוגמת הנחות בדמי השכירות, דחיית פריסת תשלומים, עלויות החלפת שוכרים וסיוע לסקטורים שפעילותם נפגעה בצורה קשה.

רווחי (הפסדי) שערור נדל"ן להשקעה המפורט לעיל כוללים כ- (11), 31 ו- 32 מיליוני ש"ח לשנים 2019, 2020, ו- 2018 בהתאמה, בגין נכס בבעלות חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

ראו ה"ש 32.
ראו ה"ש 32.

36
37

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

משרדים ³⁸ לשנה שהסתיימה ביום		מרכזי מסחר וקניונים לשנה שהסתיימה ביום		דמי שכירות חודשיים ממוצעים ותוספות פדיון למ"ר ⁴⁰
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	
61	63	148	³⁹ 143	

10.6 פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים, לפי שימושים:

משרדים ⁴¹ ליום		מרכזי מסחר וקניונים ליום		שיעורי תפוסה ממוצעים
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	
93%	96%	98%	98%	

10.7 פילוח מספר מבנים מניבים לפי שימושים:

מצרפי		משרדים ⁴²		מרכזי מסחר וקניונים	
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020
26	26	6	6	20	20

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

משרדים ⁴³ לשנה שהסתיימה ביום		מרכזי מסחר וקניונים לשנה שהסתיימה ביום		שיעור תשואה בפועל
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	
6.33%	6.10%	6.51%	6.88%	

הערות:

- שיעורי התשואה הנגזרים מתזרים ה- NOI בפועל, מוטים כלפי מטה עקב מרכיב של שטחים פנויים אשר אינם מניבים כיום 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.
- בחישוב שיעור התשואה השנה התווספו ל- NOI הקלות שהוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף קורונה, על מנת לשקף דמי שכירות מייצג בטווח הארוך.

³⁸ ראו ה"ש 32.

³⁹ הירידה בדמי שכירות למ"ר נובעת בעיקר מירידה בהכנסות מתוספת פדיון משוכרים, בשל תקופות הסגר בקניונים במהלך השנה, וכן, ירידה בדמי השכירות בקניון עופר הקריון בשל שינוי תמהיל עמוק בקניון שכולל בנייה חדשה ושינוי מיקום של דיירים רבים שצפוי להסתיים בשנתיים הקרובות.

⁴⁰ חישוב הממוצע נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה. כמו כן, נטרלו הקלות אשר הוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף קורונה, על מנת לשקף דמי שכירות מייצג בטווח הארוך.

⁴¹ ראו ה"ש 32.

⁴² כולל מקבצי דיור מוגן הממוקמים באשדוד.

⁴³ ראו ה"ש 32.

10.9. התאמות הנדרשות ברמת החברה

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

במיליוני ש"ח ליום

31.12.2019	31.12.2020	
19,738	19,291	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה (כמובא בסעיף 10.2 לעיל)
(506)	(501)	בנטרול הצגה של נכסים בבעלות חברות משותפות אשר בדוח הכספי מוצגים על בסיס אקוויטי
(162)	(200)	התאמות נכסים שנכללו במסגרת רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה בדוח על המצב הכספי
19,070	18,590	הצגה בדוח על המצב הכספי סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)

10.9.2. התאמת רווחי שערור לערכים בדוח על הרווח והפסד (במיליוני ש"ח):

במיליוני ש"ח ליום

31.12.2019	31.12.2020	
1,006	(752)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד סך רווחי (הפסדי) שערור (כמובא בסעיף 10.4 לעיל)
(31)	11	התאמות בנטרול הצגה של (רווחי) הפסדי שערור בנין נכסים בבעלות חברות משותפות אשר בדוח הכספי מוצגים בשורת רווחי אקוויטי חברות כלולות
975	(741)	הצגה בדוח על הרווח והפסד סעיף עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו בדוח רווח והפסד (מאוחד)

10.10. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים:

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים

תקופת הכרה בהכנסה	הכנסות מרכיבים קבועים (במיליוני ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)
רבעון 1	246	144	25,148
רבעון 2	245	193	42,227
רבעון 3	230	167	46,605
רבעון 4	216	181	41,639
שנת 2021			
שנת 2022	734	660	150,036
שנת 2023	535	495	127,790
שנת 2024	375	292	110,265
שנת 2025 ואילך	1,045	440	257,541
סה"כ	3,626	2,572	801,251

- 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 בגין קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר, 2020, ללא הכנסות מדמי ניהול, מפדיון והכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון. 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 קורונה, 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 31 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. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, למועד הדוח חשופה החברה חשיפה מהותית להשפעות משבר הקורונה, כמו גם לשינויים שעלולים לחול בענף האופנה (הכולל, בין היתר, גם הנעלה, תיקים והלבשה תחתונה), הואיל ושיעור של כ- 49% מהכנסות החברה מפעילות מרכזי מסחר וקניונים בשנת 2020, מקורן בענף זה.⁴⁴

שינויים שיחולו, אם וככל שיחולו, בהעדפות צרכנים, הרגלי הקניה באינטרנט ובחול"ל, אשר הושפעו ועשויים להיות מושפעים גם בעתיד בעקבות משבר הקורונה, כמו גם במחיר חומרי הגלם בענף, במחיר העבודה וכן שינויי אקלים מהותיים, עלולים להביא לשינוי במחיר המוצרים, עובדה אשר עלולה בסופו של יום להקטין את רווח השוכרים ולהשפיע בטווח הארוך גם על רווחיות החברה.

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

למועד הדוח חשופה החברה חשיפה מהותית בפעילות הנדל"ן למשרדים לשינויים שעלולים לחול בענף ההיי-טק, הואיל ומרבית מהכנסות החברה בשנת 2020 משימוש זה מקורן בענף זה. יחד עם זאת, שוכרי החברה פעילים בתחומים שונים של ענף זה, ולכן להערכת החברה רמת החשיפה לשינויים בענף הינה נמוכה. לפרטים אודות השפעות משבר הקורונה על פעילות המשרדים של החברה וכן למגמות בענף המשרדים ראו עמ' 10 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2020

10.12. נכסים מניבים בהקמה (מצרפי):

שימוש	פרמטרים (חלק החברה)	(שנה שהסתיימה ביום)		
		31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
משרדים	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	3	3	3
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	112	128	128
	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	101,099	72,725	181,069
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	565,976	573,569	761,531
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן מאוחד) (באלפי ש"ח)	110,572	150,000	211,597
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	667,412	955,535	797,197
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)	14%	-	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	10,530	-	-

10.13 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) (לרבות קרקעות):

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטרים	
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		
451	-	1	מספר נכסים שנמכרו בשנה	נכסים שנמכרו
178	-	67	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
15	-	3	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
13	-	466	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
19	-	-	רווח שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
471	481	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו
61	465	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
32	499	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	41	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (במיליוני ש"ח) 50	

הערות:

1. רווח/הפסד מתחשב גם בעלויות נלוות לעסקה.
2. עלות רכישה של נכסים כוללת בנוסף לעלות הנכס גם עלויות נלוות (ובכלל זה: מס רכישה, דמי תיווך, שכ"ט עו"ד וכו').
3. נתונים בטבלה לפי חלק יחסי של החברה בנכס.
4. 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.
5. תזרים NOI במכירת נכסים וברכישתם מתייחס ל-NOI בגילום לשנה שלמה.

10.13.1 ביום 26 במאי, 2020 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיה בקניון "עופר לב אשדוד", למעט זכויותיה במקבצי הדיור שבמקרקעין, בכפוף להתקיימותו של תנאי מתלה שנקבע בהסכם המכר (שנכון למועד הדוח טרם התקיים). התמורה הועמדה על סך של 231 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, בניכוי היטל ההשבחה בו תישא החברה (מוערך ב-30 מיליון ש"ח), כאשר ייתכן ותבוצענה התאמות בסכום זה. לפרטים נוספים ראו ביאור 35 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2020.

10.13.2 ביום 24 ביוני, 2020 התקשרו חברות בנות בבעלות מלאה של החברה ("המוכרות"), בהסכם מכר למכירת זכויותיה בקניון "עופר מלכת שבא אילת" (למעט חנות אחת המתנהלת כיחידה מסחרית עצמאית) בתמורה לסך של כ-67 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. העסקה הושלמה ביום 9 בספטמבר, 2020. במסגרת העסקה קיים מנגנון הבטחת הכנסה על ידי המוכרות בגין התקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2020, במסגרתו התחייבו המוכרות כי במקרה בו תפחתנה הכנסות מסוימות של הקניון מסך מסוים לחודש, הן תשלמנה את ההפרש, בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם. לפרטים נוספים ראו ביאור 14 ה' לדוחות הכספיים ליום 31.12.2020.

10.13.3 ביום 2 ביוני, 2020 נחתם הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה, בין חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה ("המוכרות") ובין כלל חברה לביטוח בע"מ ("כלל"), במסגרתו נקבע כי יבוטל באופן חלקי הסכם מכר שנחתם בעבר בין הצדדים וזאת בהתייחס למחצית (50%) מכלל הזכויות

45 בשנת 2018 החברה התקשרה בהסכם למכירת זכויותיה במרכז המסחרי "עופר חונים קונים", לפרטים נוספים לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 12.12 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018.

46 מתבסס על נתוני 2019 על מנת להציג תזרים NOI לשנה שלמה.

47 בשנת 2018 רכשה החברה (באמצעות חברה בת) נכס לא מהותי בסמוך לנכס קיים של החברה.

48 בשנת 2019 רכשה החברה את החזקותיה של חברת מגדל בחברת "קניון רמת אביב". לפירוט נוסף ראו הערת שוליים 60 להלן.

49 חלק המיעוט בשטח קניון רמת אביב.

50 חלק המיעוט ב- NOI של קניון רמת אביב.

וההתחייבויות ב"קניון הצפון" בנהריה ובמגרש סמוך המיועד למגורים, כנגד השבה לכלל על ידי המוכרות סך של 67 מיליון ש"ח.

בנוסף, ביחס למחצית הזכויות אשר יוותרו 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. השלמת ההסכם הותנה באישור הממונה על התחרות, אשר התקבל בחודש אוקטובר 2020. ממועד השלמת ההסכם, אשר צפוי לחול במהלך הרבעון השני בשנת 2021, יחזיקו הצדדים בחלקים שווים בנכס והחברה תהיה אחראית לניהול השוטף של הקניון. לפרטים נוספים ראו ביאור 23 ה' לדוחות הכספיים ליום 31.12.2020.

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

נכון ליום 31.12.2020, הנכסים המניבים המהותיים של החברה הינם כדלקמן: פארק עופר פתח תקווה West, עופר גרנד קניון חיפה, קניון עופר רחובות, עופר הקניון הגדול פתח תקווה, עופר גרנד קניון באר שבע. לפרטים אודות פארק עופר פתח תקווה West ראו סעיף זה להלן. לפרטים נוספים אודות עופר גרנד קניון חיפה, עופר הקניון הגדול פתח תקווה ועופר גרנד קניון באר שבע, המשמשים כבטוחות לאגרות חוב של החברה ראו סעיף 14 לדוח זה להלן. לפרטים נוספים אודות קניון עופר רחובות ראו סעיף 15 לדוח זה.

שם הנכס ומאפייניו				פארק עופר פתח תקווה West ⁵¹
מטבע הפעילות				ש"ח
שימוש עיקרי				משרדים
עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (מיליוני ש"ח)				665 ⁵²
חלק החברה				74%
שטח (אלפי מ"ר)				88
הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 74%)				
2018				
2019				
2020				
שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)				1,231
ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)				1,231
הכנסות מדמי שכירות בשנה (במיליוני ש"ח) ⁵³				81
NOI בפועל בשנה (במיליוני ש"ח)				62 ⁵⁴
שיעור תשואה בפועל				6.00%
שיעור התשואה המותאם				6.13%
יחס שווי הנכס לחוב (LTV) ⁵⁵				5.47%
רווחי (הפסדי) שערך (במיליוני ש"ח)				(9)
שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)				94%
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר ⁵⁷ (ש"ח)				69
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)				
זיהוי מעריך השווי				ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'
מודל הערכה				היוון תזרים מזומנים
הנחות נוספות בבסיס הערכה - CAP RATE (שיעור היוון)				7.40%
				6.99%
				6.76%

⁵¹ לפרטים אודות הלוואה שהעמידה החברה לחברה בת המחזיקה בפארק עופר פתח תקווה, ראו ביאור 4(ג) למידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, פרק ג' לדוח תקופתי זה.

⁵² העלות המקורית כוללת את עלות רכישת הנכס (כ-74%) והשבחות נוספות.

⁵³ כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה ולא כולל הכנסות מדמי ניהול.

⁵⁴ עיקר הירידה ב-NOI נובעת מעזיבה של שוכר, לפרטים נוספים אודות סיום ההתקשרות והשוכר הנכנס במקומו ראו ה"ש 56.

⁵⁵ לא כולל הלוואה שהעמידה החברה לחברה הבת המחזיקה בזכויות בפארק עופר פ"ת.

⁵⁶ יצוין כי במהלך השנה הקודמת, פינה שוכר, אשר שכר בפארק עופר שטחים בהיקף של כ-19 אלף מ"ר. סך של כ-16 אלף מ"ר מתוך השטח שפונה כאמור, הושכרו, לשוכר חלופי. כמו כן, עבודות התאמה בוצעו לשטחים האמורים והחל מיום 1.11.2020 הנכס נמסר לאכלוס.

⁵⁷ בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה, חלקי השטחים המושכרים נכון ליום 31 בדצמבר 2020. כמו כן, נוטרלו הקלות אשר הוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף קורונה, על מנת לשקף דמי שכירות מייצג בטווח הארוך.

12. רשימת מבנים מניבים בהקמה מהותיים

נכון ליום 31.12.2020, לחברה נכס אחד המסווג כנכס מניב בהקמה מהותי – פרויקט שרונה – TLV Landmark.

שם הנכס ומאפייניו			TLV Landmark
מטבע הפעילות			ש"ח
מיקום הנכס			תל אביב
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הנכס			ספטמבר 2015
חלק החברה בנכס			50%
שיטת הצגה בדוח			איחוד יחסי
מועד סיום בנייה משוער			2023-2025
שטחי נכס מיועדים - לפי שימושים ⁵⁸			<u>משרדים</u> – 143,000 מ"ר
			<u>מסחר</u> – 7,000 מ"ר
			<u>מגורים</u> – 11,000 מ"ר
סך כל ההשקעה הצפויה (במיליוני ש"ח)			2,073
הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס 50%)			
עלות מצטברת בתום השנה (במיליוני ש"ח)			2018 2019 2020
שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה בסוף שנה (במיליוני ש"ח)			718 774 883
ערך בספרים בסוף שנה (חלק התאגיד) (במיליוני ש"ח)			804 849 960
רווחי (הפסדי) שערור (במיליוני ש"ח)			402 425 480
שיעור השלמה בתום השנה (באחוזים)			(4) 42 (4)
שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (באחוזים)			4% 6% 14%
זיהוי מעריך השווי			- - -
מודל הערכה			ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'
			גישת ההשוואה

לעניין הגדלת זכויות הבנייה ראו פרטים נוספים בעמ' 17 לדוח הדיסקורסיון של החברה ליום 31.12.2020 (כפוף לאישור התכנית המופקדת).

58

13. נכסים מניבים מהותיים מאוד⁵⁹

13.1 קניון עופר רמת אביב

הצגת הנכס - קניון עופר רמת אביב	פירוט ליום 31.12.2020
מיקום הנכס	רמת אביב, תל אביב
שטח הנכס - לפי שימושים	<p>מסחר - 23,222 מ"ר</p> <p>משרדים - 9,251 מ"ר</p> <p>סה"כ - 32,473 מ"ר</p>
מבנה האחזקה בנכס	בעלות מלאה (בעקיפין) של החברה
חלק החברה בפועל בנכס	100%
שמות השותפים לנכס	-
תאריך רכישת הנכס ⁶⁰	רכישת 73.4% ביום 30 ביוני 2009 ו- 26.6% נוספים ביום 25 בדצמבר 2019 ⁶⁰
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות פרטית וחכירה ל- 999 שנים בחלק מהשטח התת-קרקעי
מצב רישום זכויות משפטיות	חברת קניון רמת אביב בע"מ (להלן: "חברת קניון 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-הקרקעי, לרבות כל הבנוי ושיבנה בו, בתחום חלקות נוספות באותו גוש, בשטח רשום של כ- 10.6 דונם
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	כ- 2,000 מ"ר (תוספת קומה חלקית)
נושאים מיוחדים	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד

⁵⁹ 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 31 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 משבר נגיף קורונה, 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). נתונים הנוגעים להשבחות ושינויים מתוכננים עשויים להשתנות, בין היתר, אך לא רק, כתוצאה משינויים בתנאי השוק, בקבלת היתרים נדרשים ובמחירי תשומות בנייה.

⁶⁰ ביום 25.12.2019 החברה רכשה את מלוא החזקותיה של מגדל אחזקות נדל"ן בע"מ בחברת קניון רמת אביב (26.6%) וזאת בתמורה לסך של 425 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון ותשלום מס הרכישה בגין עסקת הרכישה כנדרש על פי דין. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 25.12.2019, אסמכתא מס' 2019-01-124042, אשר הפרטים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה ופרק א', תיאור עסקי התאגיד, לדוח התקופתי של החברה ליום 31.12.2019.

⁶¹ תאריך הרכישה מתייחס לרכישת ההחזקות בחברת קניון רמת אביב.

נתונים עיקריים			
2018	2019	2020	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
2,410	2,537	2,439	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
2,410	2,537	2,439	ערך בספרים בסוף שנה (מיליוני ש"ח)
1	115	(104)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
99%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
31,766	32,386	32,354	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
155	157	97	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח)
467	467	458 ⁶²	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש - מסחר (ש"ח) ⁶³
97	92	94	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש - משרדים (ש"ח) ⁶⁴
585	607	614	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) - מסחר ⁶⁵
151	154	93	NOI (במיליוני ש"ח)
156	158	153	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ⁶⁶
159	160	157	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ⁶⁷
*6.65%	*6.40%	*6.58%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ⁶⁸
*6.86%	*6.59%	*6.66%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*6.89%	*6.60%	*6.84%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
166	162	160	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
4,159	4,361	⁶⁹ 4,455	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון - מסחר (בש"ח) ⁷⁰
6.87%	6.43%	⁷¹ 6.58%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE

* שיעור התשואה מחושב ללא שווי הוגן של זכויות הבנייה בנכס.
בתאריך רכישת הנכס:

- עלות הרכישה - 1,945 מיליוני ש"ח⁷².
- שיעור התפוסה - 100%.
- NOI - 118.7 מיליוני ש"ח (על בסיס שנתי).

⁶² הירידה בדמי שכירות למ"ר נובעת בעיקר מירידה בהכנסות מתוספת פדיון משוכרים, בשל תקופות הסגר בקניון במהלך השנה.

⁶³ בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה. כמו כן, נטרלו הקלות אשר הוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף קורונה, על מנת לשקף דמי שכירות מייצג בטווח הארוך.

⁶⁴ ראו ה"ש 63.

⁶⁵ לא כולל עוגנים ודוכנים.

⁶⁶ לא כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

⁶⁷ כולל הכנסות שכירות משטחים פנויים.

⁶⁸ בחישוב שיעור התשואה התווספו ל-NOI הקלות שהוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף קורונה.

⁶⁹ חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב על פי מספר הימים שהמתחם היה פתוח בפועל.

⁷⁰ 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.

⁷¹ שיעור ההיוון כולל הפחתה בשווי הנכס שנובעת בעיקר מהערכת החברה את הפגיעה הצפויה בהכנסות מפעילות הנכס כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה.

⁷² 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.

2018	2019	2020	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
הכנסות (במיליוני ש"ח)			
135	137	84	מדמי שכירות – קבועות
3	3	2	מדמי שכירות – משתנות
23	23	17	מדמי ניהול
17	17	11	מהפעלת חניון
8	8	5	אחרות
186	188	119	סה"כ הכנסות
עלויות (במיליוני ש"ח)			
20	19	16	ניהול, אחזקה ותפעול
8	8	5	הפעלת חניון
7	7	5	אחרות
35	34	26	סה"כ עלויות
151	154	93	רווח גולמי / NOI

13.1.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025 ואילך
בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים	119	93	71	52	86

13.1.3. ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגין קיימים חוזים חתומים ליום 31.12.2020 ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

13.1.4. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

ביום 18.6.2019 קיבלה החברה היתר עבור ביצוע שינויים בקניון. במסגרת השינוי, החלה החברה לבנות בקומת הגג תוספת קומה חלקית עבור בתי קולנוע, אזור מזון מהיר ותוספת שטח למשרדים. כמו כן, בקומת הקרקע והמרתף יתווספו שטחי מסחר. בנוסף, החברה מקדמת תב"ע להגדלת זכויות בנייה במתחם הקניון למסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה. לפרטים נוספים ראו את הערכת השווי של הנכס ליום 31.12.2020, המצורפת לדוח תקופתי זה.

13.1.5. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

ביום 19.4.2020 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) שתוקפה עד נובמבר 2021.⁷³ ביום 26.11.2020 הוארכה מסגרת האשראי עד לחודש מרץ 2022.

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2020
שעבודים דרגה ראשונה	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

⁷³ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19.4.2020 (אסמכתא מס': 2020-02-039288), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

13.1.6. פרטים אודות הערכת שווי⁷⁴

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)			
2018	2019	2020	
2,410	2,537	2,439	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.			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון ההכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
<u>מסחר</u> - 22,896	<u>מסחר</u> - 23,135	<u>מסחר</u> - 23,222	Income Approach - הערכה בוצעה ביוון הנסות
<u>משרדים</u> - 9,210	<u>משרדים</u> - 9,251	<u>משרדים</u> - 9,251	
<u>סה"כ</u> - 32,106	<u>סה"כ</u> - 32,386	<u>סה"כ</u> - 32,473	
<u>מסחר</u> - 100%	<u>מסחר</u> - 100%	<u>מסחר</u> - 99%	
<u>משרדים</u> - 96%	<u>משרדים</u> - 100%	<u>משרדים</u> - 100%	
<u>מסחר</u> - 496	<u>מסחר</u> - 497	<u>מסחר</u> - 487	
<u>משרדים</u> - 95	<u>משרדים</u> - 96	<u>משרדים</u> - 95	
158,877	160,411	157,111	
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			
6.87%	6.43%	6.58% ⁷⁶	
ניתוחי רגישות לשווי ⁷⁷ :			
שינוי בשווי באלפי ש"ח			שיעורי היוון
-147,000	-171,000	-167,000	
+171,000	+200,000	+195,000	
+102,000	+110,000	+106,000	דמי שכירות ממוצעים למטר
-101,000	-111,000	-107,000	

⁷⁴ הערכת השווי של קניון עופר רמת אביב מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.

⁷⁵ שטחים פנויים הובאו בחשבון לפי דמי שכירות ראויים ובשיעור היוון גבוה מהממוצע ובתוספת מקדם דחייה.

⁷⁶ ראו ה"ש 71.

⁷⁷ לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים כך שלמעשה ניתוחי רגישות האחרים שחשבו מנלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

13.2. עופר הקריון (הנכס משועבד להבטחת אגרות חוב (סדרה י') ו - (סדרה י"ט) של החברה)

הצגת הנכס – קניין עופר הקריון		פירוט ליום 31.12.2020
מיקום הנכס	קריית ביאליק, ישראל	
	מסחר – 61,930 מ"ר	
שטח הנכס – לפי שימושים	משרדים – 27,208 מ"ר	
	סה"כ – 89,138 מ"ר	
מבנה האחזקה בנכס	אחזקה ישירה על ידי החברה	
חלק החברה בפועל בנכס	100%	
שמות השותפים לנכס	-	
תאריך רכישת הנכס	1989	
פירוט זכויות משפטיות בנכס	זכויות חכירה מהוונות	
מצב רישום זכויות משפטיות	<p>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 למינהל עבור התקופה הנוספת בהתאם להחלטת המנהל)</p>	
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	בנכס זכויות בלתי מנוצלות בסך כולל של כ- 27,491 מ"ר עיקרי	
נושאים מיוחדים	-	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד	

נתונים עיקריים			
(הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)			
2018	2019	2020	
2,291	2,458	2,348	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
2,291	2,458	2,348	ערך בספרים בסוף שנה (מיליוני ש"ח)
14	124	(118)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
99%	100%	99%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
88,137	88,906	88,035	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
153	152	94	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח)
173	171	⁷⁸ 165	דמי שכירות ממוצעים למטר, לחודש (ש"ח) - מסחר ⁷⁹
66	66	67	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש - משרדים (ש"ח) ⁸⁰
284	282	306	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) - מסחר ⁸¹
161	160	95	NOI (במיליוני ש"ח)
165	163	155	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ⁸²
165	165	160	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ⁸³
*7.01%	*6.49%	*6.51%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ⁸⁴
*7.20%	*6.63%	*6.88%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*7.20%	*6.71%	*7.10%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
309	306	291	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,645	1,691	⁸⁵ 2,006	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון - מסחר (בש"ח) ⁸⁶
7.30%	6.88%	⁸⁷ 7.07%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE

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

בתאריך רכישת הנכס:

מועד הקמת הנכס: ⁸⁸1989.

78 הירידה בדמי השכירות למ"ר לעומת שנה שעברה נובעת בעיקר מירידה בהכנסות מתוספת פדיון משוכרים, בשל תקופות הסגר בקניון במהלך השנה, וכן, משינוי תמהיל עמוק בקניון שכולל בנייה חדשה ושינוי מיקום של דיירים רבים שצפוי להסתיים בשנתיים הקרובות, לפרטים נוספים ראה פרק "תיק הנכסים בתהליך ייזום ופיתוח" בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח תקופתי זה.

79 בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה. כמו כן, נוטרלו הקלות אשר הוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף קורונה, על מנת לשקף דמי שכירות מייצג בטווח הארוך.

80 ראו ה"ש 79.

81 לא כולל עוגנים ודוכנים.

82 ראו ה"ש 66.

83 ראו ה"ש 67.

84 בחישוב שיעור התשואה התווספו ל-NOI הקלות שהוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף קורונה.

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

86 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.

87 שיעור ההיוון כולל הפחתה בשווי הנכס שנובעת בעיקר מהערכת החברה את הפגיעה הצפויה בהכנסות מפעילות הנכס כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה.

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

פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)			
2018	2019	2020	
הכנסות (במיליוני ש"ח)			
148	147	93	מדמי שכירות – קבועות
5	5	1	מדמי שכירות – משתנות
39	39	26	מדמי ניהול
20	19	15	אחרות
212	210	135	סה"כ הכנסות
עלויות (במיליוני ש"ח)			
36	36	29	ניהול, אחזקה ותפעול
15	14	11	אחרות
51	50	40	סה"כ עלויות
161	160	95	רווח גולמי / NOI

13.2.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025 ואילך
בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים	111	82	58	42	63

ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגין קיימים חוזים חתומים ליום 31.12.2020 ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

13.2.3. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

13.2.4. התקבל היתר בנייה להוספת כ- 3,000 מ"ר שטחי מסחר בקניון. במהלך החציון הראשון של שנת 2020 החלו עבודות הקמה להרחבת מתחם הקניון בצידו הדרומי והצפוני. כמו כן, בהתאם לתנאי השוק ושיקולי החברה, ינוצלו בעתיד זכויות הבנייה הנוותרות הקיימות בנכס. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג פירוט		הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2020
שעבודים	דרגה ראשונה	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, פרק ב' של דוח תקופתי זה.
	דרגה שנייה	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 י"ט) של החברה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה י"ט) של החברה ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' של דוח תקופתי זה.

13.2.5. פרטים אודות הערכת שווי⁸⁹

2018		2019		2020		הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנסכ 100%)		
2,291		2,458		2,348		השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)		
זהות מעריך השווי		ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'						
		כן				האם המעריך בלתי תלוי?		
האם קיים הסכם שיפוי?		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.						
31.12.2018		31.12.2019		31.12.2020		תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)		
מודל הערכת השווי		היוון ההכנסות						
		הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי						
הרערכה בוצעה בגישת היוון הכנסות - Income Approach	מסחר - 61,650		מסחר - 61,930		מסחר - 61,930		שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	
	משרדים - 26,950		משרדים - 27,208		משרדים - 27,208			
	סה"כ - 88,600		סה"כ - 89,138		סה"כ - 89,138			
	מסחר - 99%		מסחר - 99%		מסחר - 95%		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים) ⁹⁰	
	משרדים - 99%		משרדים - 99%		משרדים - 97%			
	מסחר - 172		מסחר - 173 ⁹¹		מסחר - 170 ⁹²		דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
	משרדים - 67		משרדים - 66		משרדים - 68			
	165,265		164,675		160,209		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		
7.30%		6.88%		7.07% ⁹³		שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)		
ניתוחי רגישות לשווי ⁹⁴ :								
שיעורי היוון		-142,000		-153,000		-147,000		עלייה של 0.5%
		+163,000		+176,000		+170,000		ירידה של 0.5%
דמי שכירות ממוצעים למטר		+106,000		+109,000		+95,000		עלייה של 5%
		-106,000		-109,000		-95,000		ירידה של 5%

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.

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

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

ראה ה"ש 91.

ראה ה"ש 87.

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

89
90
91
92
93
94

14. גילוי אודות נכסים משועבדים להבטחת פירעון אגרות חוב בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 מיום 1.9.2013 כפי שעודכנה ביום 3.5.2020⁹⁵

14.1. עופר גרנד קניין חיפה (הנכס משועבד להבטחת אגרות חוב (סדרה ח') של החברה)

הצגת הנכס – עופר גרנד קניין חיפה	פירוט ליום 31.12.2020
מיקום הנכס	חיפה
שטח הנכס – לפי שימושים	מסחר – 49,996 מ"ר משרדים – 7,919 מ"ר סה"כ – 57,915 מ"ר
מבנה האחזקה בנכס	בעלות מלאה (בעקיפין) של החברה
חלק החברה בפועל בנכס	100%
שמות השותפים לנכס	-
תאריך רכישת הנכס	50% ביום 26.7.2005; 20% נוספים ביום 7.6.2007 ורכישת 30% נוספים ביום 23.10.2012 (בדרך של הקצאת מניות ורכישתן)
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

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 31 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 משבר נגיף קורונה, 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). נתונים הנוגעים להשבחות ושינויים מתוכננים עשויים להשתנות, בין היתר, אך לא רק, כתוצאה משינויים בתנאי השוק, בקבלת היתרים נדרשים ובמחירי תשומות בנייה.

נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)			
2018	2019	2020	
1,632	1,726	1,654	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,632	1,726	1,654	ערך בספרים בסוף שנה (מיליוני ש"ח)
56	91	(76)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	99%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
57,289	57,808	57,235	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
102	105	63	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח)
160	163	161	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח) - מסחר ⁹⁶
61	62	60	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש - משרדים (ש"ח) ⁹⁷
293	320	329	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) - מסחר ⁹⁸
113	116	69	NOI (במיליוני ש"ח)
116	119	115	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ⁹⁹
116	119	117	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ¹⁰⁰
*6.92%	*6.72%	*6.97%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ¹⁰¹
*7.11%	*6.89%	*6.97%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*7.11%	*6.89%	*7.09%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
262	266	267	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,758	¹⁰² 1,657	¹⁰³ 1,684	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון - מסחר (בש"ח) ¹⁰⁴
7.16%	6.89%	¹⁰⁵ 7.07%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE (שיעור היוון)

* 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.

96 בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה. כמו כן, נטרלו הקלות אשר הוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף קורונה, על מנת לשקף דמי שכירות מייצג בטווח הארוך. ראו ה"ש 96.

97 לא כולל עוגנים ודוכנים. ראו ה"ש 66.

98 ראו ה"ש 67.

100 בחישוב שיעור התשואה התווספו ל-NOI הקלות שהוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף קורונה. הקיטון בפדיון למ"ר בשנת 2019 נובע בעיקר בשל פדיון של חדר הכושר שהחל לדווח באותה השנה.

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

102 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.

103 שיעור ההיוון כולל הפחתה בשווי הנכס שנובעת בעיקר מהערכת החברה את הפגיעה הצפויה בהכנסות מפעילות הנכס כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה.

104

פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)			
2018	2019	2020	
הכנסות (במיליוני ש"ח)			
100	103	62	מדמי שכירות – קבועות
2	2	1	מדמי שכירות – משתנות
33	33	23	מדמי ניהול
17	17	13	אחרות
152	155	99	סה"כ הכנסות
עלויות (במיליוני ש"ח)			
28	28	22	ניהול, אחזקה ותפעול
11	11	8	אחרות
39	39	30	סה"כ עלויות
113	116	69	רווח גולמי / NOI

14.1.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025 ואילך
בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים	87	71	51	39	107

ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגינן קיימים חוזים חתומים ליום 31.12.2020 ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

14.1.3. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

בהתאם לתנאי השוק ושיקולי החברה, ינוצלו בעתיד זכויות הבנייה הנותרות הקיימות בנכס.

14.1.4. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2020
שעבודים	זכויות החברה בנכס (לרבות הזכות לקבלת פירות ותגמולי ביטוח) משועבדות בשעבוד בדרגה ראשונה להבטחת פירעון אגרות חוב (סדרה ח') שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ח') של החברה ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' של דוח תקופתי זה.	1,102 מיליוני ש"ח

14.1.5. פרטים אודות הערכת השווי¹⁰⁶

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)				2020	2019	2018
השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)				1,654	1,726	1,632
זהות מעריך השווי				ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'		
האם המעריך בלתי תלוי?				כן		
האם קיים הסכם שיפוי?				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.						
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)				31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
מודל הערכת השווי				היוון ההכנסות		
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי						
ההערכה בוצעה בגישת היוון הכנסות - Income Approach	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	מסחר- 49,996	מסחר- 50,046	מסחר- 49,575		
		משרדים- 7,919	משרדים- 7,762	משרדים- 7,714		
		סה"כ- 57,915	סה"כ- 57,808	סה"כ- 57,289		
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים)	מסחר- 99%	מסחר- 100%	מסחר- 100%		
		משרדים- 94%	משרדים- 100%	משרדים- 100%		
	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	מסחר- 159	מסחר- 161	מסחר- 159		
		משרדים- 62	משרדים- 62	משרדים- 61		
	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	116,567	118,639	116,473		
הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים		רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל				
שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)		1077.07%	6.89%	7.16%		
ניתוחי רגישות לשווי ¹⁰⁸ :						
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	-113,000	-115,000	-105,000		
	ירידה של 0.5%	+131,000	+133,000	+121,000		
דמי שכירות ממוצעים למטר	עלייה של 5%	+76,000	+79,000	+74,000		
	ירידה של 5%	-76,000	-79,000	-74,000		

106 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.

107 ראה ה"ש 105.

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.

14.2. עופר הקניין הגדול פתח תקווה (הנכס משועבד לטובת אגרות החוב (סדרה יד') של החברה)

הצגת הנכס – עופר הקניין הגדול פתח תקווה	פירוט ליום 31.12.2020
מיקום הנכס	פתח תקווה
שטח הנכס – לפי שימושים	<p>מסחר – 37,170 מ"ר</p> <p>משרדים – 15,184 מ"ר</p> <p>סה"כ – 52,354 מ"ר</p>
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 17.3.2005 (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	זכויות בלתי מנוצלות בסך של כ- 24,500 מ"ר
נושאים מיוחדים	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד

נתונים עיקריים			
2018	2019	2020	(הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
1,565	1,687	1,646	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,565	1,687	1,646	ערך בספרים בסוף שנה (מיליוני ש"ח)
20	110	(50)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
*97%	*94%	*95%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
50,206	48,810	49,650	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
97	102	58	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח)
195	206	204	דמי שכירות ממוצעים למטר, לחודש (ש"ח) - מסחר ¹⁰⁹
49	57	55	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש - משרדים (ש"ח) ¹¹⁰
317	418	349	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) -מסחר ¹¹¹
101	105	56	NOI (במיליוני ש"ח)
107	111	109	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ¹¹²
109	113	112	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ¹¹³
6.45%	6.22%	**6.44%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ¹¹⁴
6.84%	6.58%	**6.72%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
6.96%	6.70%	**6.91%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
202	212	209	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,884	1,925	¹¹⁵ 2,029	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון - מסחר (בש"ח) ¹¹⁶
6.95%	6.71%	¹¹⁷ 6.89%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE (שיעור היוון)

* שיעור התפוסה משקלל תפוסה של 94% בשטחי המסחר בקניון ו-96% בשטחי המשרדים (בשנת 2019 95% ו-90%, בהתאמה).
** שיעור התשואה מחושב ללא שווי הון של זכויות הבנייה בנכס.

109 בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה. כמו כן, נותרו הקלות אשר הוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף קורונה, על מנת לשקף דמי שכירות מייצג בטווח הארוך. ראה ה"ש 109.

110 לא כולל עוגנים ודוכנים.

111 ראו ה"ש 66.

112 ראו ה"ש 67.

113 בחישוב שיעור התשואה התווספו ל-NOI הקלות שהוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף קורונה.

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

115 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.

117 שיעור ההיוון כולל הפחתה בשווי הנכס שנובעת בעיקר מהערכת החברה את הפגיעה הצפויה בהכנסות מפעילות הנכס כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה.

פילוח מבנה הכנסות ועלויות			
(הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)			
2018	2019	2020	
הכנסות (במיליוני ש"ח)			
94	99	56	מדמי שכירות – קבועות
3	3	2	מדמי שכירות – משתנות
28	28	19	מדמי ניהול
11	12	8	אחרות
136	142	85	סה"כ הכנסות
עלויות (במיליוני ש"ח)			
27	27	22	ניהול, אחזקה ותפעול
8	10	7	אחרות
35	37	29	סה"כ עלויות
101	105	56	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 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025 ואילך
בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים	75	54	36	24	103

ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגינן קיימים חוזים חתומים ליום 31.12.2020 ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

14.2.3. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה מקדמת תב"ע (בהליכי אישור סופיים) לכ- 24,500 מ"ר במגדל משרדים נוסף.

14.2.4. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2020
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, פרק ב' של דוח תקופתי זה.	1,316 מיליוני ש"ח
דרגה ראשונה		

14.2.5. פרטים אודות הערכת השווי¹¹⁸

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)				
2018	2019	2020		
1,565	1,687	1,646	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)	
			זהות מעריך השווי	
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקיץ ושות'				
כן			האם המערך 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.				
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
היוון ההכנסות			מודל הערכת השווי	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
<u>מסחר</u> - 36,801	<u>מסחר</u> - 37,015	<u>מסחר</u> - 37,170	Income Approach - הערכה בוצעה בגישת היוון הכנסות	
<u>משרדים</u> - 14,848	<u>משרדים</u> - 15,175	<u>משרדים</u> - 15,184		
<u>סה"כ</u> - 51,649	<u>סה"כ</u> - 52,190	<u>סה"כ</u> - 52,354		
<u>מסחר</u> - 100%	<u>מסחר</u> - 95%	<u>מסחר</u> - 93%		
<u>משרדים</u> - 90%	<u>משרדים</u> - 90%	<u>משרדים</u> - 96%		
<u>מסחר</u> - 196	<u>מסחר</u> - 207	<u>מסחר</u> - 207		
<u>משרדים</u> - 53	<u>משרדים</u> - 54	<u>משרדים</u> - 57		
108,807	113,209	111,725		
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל				
6.95%				6.71%
ניתוחי רגישות לשווי ¹²¹ :				
שינוי בשווי באלפי ש"ח			שיעורי היוון	
-95,000	-116,000	-113,000		
+110,000	+135,000	+133,000	דמי שכירות ממוצעים למטר	
+63,000	+74,000	+73,000		
-63,000	-74,000	-72,000		

14.3. עופר גרנד קניון באר שבע (הנכס משועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה טז') של החברה)

הצגת הנכס – עופר גרנד קניון באר שבע	פירוט ליום 31.12.2020
מיקום הנכס	באר-שבע
שטח הנכס – לפי שימושים	מסחר – 51,798 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	זכויות בלתי מנוצלות בסך של כ- 13,285 מ"ר המיועדות לבניית מגדל משרדים מעל הקניון.
נושאים מיוחדים	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד

נתונים עיקריים

(הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)

2018	2019	2020	
1,027	1,027	986	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח) ¹²²
1,027	1,027	986	ערך בספרים בסוף שנה (מיליוני ש"ח)
(21)	(11)	(49)	הפסדי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
90%	94%	98%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
45,367	48,158	50,658	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
73	68	45	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח)
129	118	113	דמי שכירות ממוצעים למטר, לחודש (ש"ח) - מסחר ¹²³
181	183	143	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) - מסחר ¹²⁴
70	64	43	NOI (במיליוני ש"ח)
73	72	75	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ¹²⁵
79	75	76	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ¹²⁶
*6.89%	*6.30%	*7.24%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ¹²⁷
*7.19%	*7.09%	*7.69%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*7.78%	*7.38%	*7.79%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
191	201	217	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,589	1,621	1,745 ¹²⁸	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון - מסחר (בש"ח) ¹²⁹
7.71%	7.37%	7.80% ¹³⁰	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE (שיעור היוון)

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

בתאריך רכישת הנכס:

- עלות הרכישה - 933 מיליוני ש"ח.¹³¹
- שיעור התפוסה - הוקם על ידי החברה.
- NOI - הוקם על ידי החברה.

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

השווי אינו כולל את שווי מגרש 7 שמוחזק על ידי חברת מ.ל.א ב"ש (בעלת הקניון) שאינו משועבד עבור אגרות החוב מסדרה טז'. ביחס למגרש זה, מתכננת החברה בניית כ- 300 יחידות דיור, על פי תכנית מאושרת.

בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה. כמו כן, נוטרלו הקלות אשר הוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף קורונה, על מנת לשקף דמי שכירות מייצג בטווח הארוך.

לא כולל עוגנים ודוכנים.

ראו ה"ש 66.

ראו ה"ש 67.

בחישוב שיעור התשואה התווספו ל-NOI הקלות שהוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף קורונה.

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

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.

שיעור היוון כולל הפחתה בשווי הנכס שנובעת בעיקר מהערכת החברה את הפגיעה הצפויה בהכנסות מפעילות הנכס כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה.

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

פילוח מבנה הכנסות ועלויות

(הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)

2018	2019	2020	
הכנסות (במיליוני ש"ח)			
70	65	42	מדמי שכירות – קבועות
3	3	3	מדמי שכירות – משתנות
25	24	18	מדמי ניהול
11	11	8	אחרות
109	103	71	סה"כ הכנסות
עלויות (במיליוני ש"ח)			
27	27	19	ניהול, אחזקה ותפעול
12	12	9	אחרות
39	39	28	סה"כ עלויות
70	64	43	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 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025 ואילך
בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים	61	50	27	11	27

ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגינן קיימים חוזים חתומים ליום 31.12.2020 ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

14.3.3. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

בנכס מתוכננת הוספת כ- 13,285 מ"ר שטחי משרדים ומרפאות.

14.3.4. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2020
שעבודים	זכויות החברה בקניון (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, פרק ב' של דוח תקופתי זה.	786 מיליוני ש"ח

14.3.5. פרטים אודות הערכת השווי¹³²

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)				
2018	2019	2020		
1,027	1,027	986	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.				
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
היוון ההכנסות			מודל הערכת השווי	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
מסחר - 50,461	מסחר - 51,283	מסחר - 51,798	Income Approach - הנחות בגשת היוון הכנסות - הרערכה	
מסחר - 85% ¹³³	מסחר - 94%	מסחר - 97%		
מסחר - 142	מסחר - 131	מסחר - 130		
78,895	75,298	76,059		
רווח /הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל				
7.71%	7.37%	7.80% ¹³⁵		
ניתוחי רגישות לשווי ¹³⁶ :				
-32,000	-33,000	-34,000	עלייה של 0.25%	שיעורי היוון
+35,000	+36,000	+36,000	ירידה של 0.25%	
+46,000	+48,000	+48,000	עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
-45,000	-47,000	-49,000	ירידה של 5%	

הערכת השווי של עופר גרנד קניון באר שבע מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.
לאחר תאריך המאזן עלה שיעור התפוסה ל- 90%.
שטחים פנויים הובאו בחשבון לפי דמי שכירות ראויים ובשיעור היוון גבוה מהממוצע ובתוספת מקדם דחייה.
ראו ה"ש 130.
לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים כך שלמעשה, ניתוחי הרגישות האחרים שחשבו מנלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

132

133

134

135

136

14.4. קניין חוצות המפרץ חיפה (חלק החברה בנכס משועבד להבטחת אגרות חוב (סדרה יח') של החברה)

הצגת הנכס – קניין חוצות המפרץ חיפה	פירוט ליום 31.12.2020
מיקום הנכס	אזור התעשייה חוצות המפרץ, חיפה
שטח הנכס – לפי שימושים	מסחר - כ-64,764 מ"ר
מבנה האחזקה בנכס	הנכס מוחזק במלואו על ידי חברת חוצות המפרץ בע"מ ("הממשכנת") אשר 50% מהון מניותיה מוחזק על ידי החברה ו-50% מהון מניותיה מוחזק על ידי אשטרום נכסים בע"מ.
חלק החברה בפועל בנכס	50% (בעקיפין)
שמות השותפים לנכס	אשטרום נכסים בע"מ – 50% (באמצעות ההחזקה בהון המניות של הממשכנת).
תאריך רכישת הנכס	רכישת 50% מהון המניות של הממשכנת ביום 30.6.2009.
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות וחכירה
מצב רישום זכויות משפטיות	בעלות וחכירה
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	הנכס כולל מגרשים לא מבונים המיועדים לבנייה לתעשייה בהיקף של כ-134.7 דונם
נושאים מיוחדים	--
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי מאזני

נתונים עיקריים

(הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 50%)

2018	2019	2020	
904	1,010	1,000	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
904	1,010	1,000	ערך בספרים בסוף שנה (מיליוני ש"ח)
65	63	(21)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
94%	93%	96%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
51,884	60,594	62,228	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
46	49	40	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח)
73	74	72	דמי שכירות ממוצעים למטר, לחודש (ש"ח) - מסחר ¹³⁷
106	111	113	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) - מסחר ¹³⁸
48	51	42	NOI (במיליוני ש"ח)
47	54	54	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ¹³⁹
56	59	60	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ¹⁴⁰
*7.18%	*6.63%	*6.59%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ¹⁴¹
*7.09%	*6.73%	*6.59%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*8.43%	*7.12%	*7.22%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
130	138	135	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,240	1,215	1,351 ¹⁴²	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון - מסחר (בש"ח) ¹⁴³
7.62%	7.12%	7.21% ¹⁴⁴	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE (שיעור הון)

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

בתאריך רכישת הנכס:

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

137

138

139

140

141

142

143

144

הקורונה.

הקורונה.

הקורונה.

הקורונה.

הקורונה.

הקורונה.

הקורונה.

הקורונה.

פילוח מבנה הכנסות ועלויות

(הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%)

2018	2019	2020	
הכנסות (במיליוני ש"ח)			
45	48	39	מדמי שכירות – קבועות
1	1	1	מדמי שכירות – משתנות
10	10	9	מדמי ניהול
9	10	8	אחרות
65	69	57	סה"כ הכנסות
עלויות (במיליוני ש"ח)			
9	10	10	ניהול, אחזקה ותפעול
8	8	5	אחרות
17	18	15	סה"כ עלויות
48	51	42	רווח גולמי / NOI

14.4.1. אין שוכרים עיקריים בנכס

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

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%)	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025 ואילך
בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים	45	37	26	18	27

14.4.3. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה החלה בהליכי תכנון להוצאת היתר למבנה מסחרי בשטח של כ-2,000 מ"ר וכן מבנה מסחרי במתחם הדרומי בהיקף של כ-12,000 מ"ר.

14.4.4. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2020
שעבודים	להבטחת אגרות חוב (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, פרק ב' של דוח תקופתי זה.	396 מיליוני ש"ח

14.4.5. פרטים אודות הערכת השווי¹⁴⁵

2018	2019	2020	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%)
904	1,010	1,000	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות (לגבי הקרקע הלא מבונה השיטה הינה שיטת ההשוואה)			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
61,061	64,971	64,764	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
93%	90%	93%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים)
75	75	75	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
56,010	59,498	59,532	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
7.62%	7.12%	¹⁴⁶ 7.21%	שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)
ההערכה בוצעה בגישת היוון הכנסות - Income Approach			
ניתוחי רגישות לשווי:			
-49,000	-54,000	-55,000	עלייה של 0.5%
+56,000	+63,000	+64,000	ירידה של 0.5%
+31,000	+38,000	+38,000	עלייה של 5%
-31,000	-37,000	-38,000	ירידה של 5%
			שיעורי היוון
			דמי שכירות ממוצעים למטר

145 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.

146 ראה ה"ש 144.

14.4.5.

פרטים אודות הערכת השווי (המשך)

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%)	2020	2019	2018
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	50,000-84,000 (זכויות בנייה)	50,000-84,000 (זכויות בנייה)	50,000-84,000 (זכויות בנייה)
מחיר מכירה לדונם בר השכרה שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח)	1,350	1,350	1,100
טווח מחירים לדונם בר השכרה של נכסים בני השוואה שנלקחו בחישוב (באלפי ש"ח)	1,240-2,650	1,300-2,650	1,700-2,000
מספרי הנכסים בני השוואה שנלקחו בחישוב	12	9	4
לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה יציגו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	נכס 1: רח' האשלג, גו"ח 13,637, 11647/16 נכס 2: צ'ק פוסט, גו"ח 911, 11656/43	נכס 1: צ'ק פוסט, גו"ח 911, 11656/43 נכס 2: דרך בר יהודה ישראל, גו"ח 10903/38 8,756 מ"ר	נכס 1: רח' המוסכים, גו"ח 2,061, 11661/64 נכס 2: רח' ענבר, גו"ח 929, 11657/80
משתנים מרכזיים אחרים	הפחתה לגודל המגרשים ומיקומם. הפחתה לניצול זכויות הבנייה בבנייה לא רציפה	הפחתה לגודל המגרשים ומיקומם. הפחתה לניצול זכויות הבנייה בבנייה לא רציפה	הפחתה לגודל המגרשים ומיקומם. הפחתה לניצול זכויות הבנייה בבנייה לא רציפה

sales comparison approach - הערכה בדרך השוואה

15. נתונים עיקריים אודות קניין עופר רחובות בהתאם להתחייבויות החברה בשטרות הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה¹⁴⁷

פירוט ליום 31.12.2020	הצגת הנכס – קניין עופר רחובות
מיקום הנכס	רחובות
שטח הנכס – לפי שימושים	מסחר – 37,807 מ"ר
מטבע הפעילות	משרדים – 4,958 מ"ר
מבנה האחזקה בנכס	סה"כ – 42,765 מ"ר
חלק החברה בפועל בנכס	ש"ח
שמות השותפים לנכס	בעלות מלאה (בעקיפין) של החברה.
תאריך רכישת הנכס	100%
פירוט זכויות משפטיות בנכס	-
מצב רישום זכויות משפטיות	רכישת 50% ביום 17.5.2005 ו-50% נוספים ביום 26.7.2007
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	בעלות וחכירה
נושאים מיוחדים	הזכויות רשומות בלשכת רישום המקרקעין.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	בנכס זכויות בלתי מנוצלות בסך כולל של כ- 10,000 מ"ר
	-
	איחוד

¹⁴⁷ בהתאם להתחייבויות החברה כפי שניתנו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה, הערכת השווי של קניין עופר רחובות מצורפת כנספח לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נתונים עיקריים			הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
2018	2019	2020	
1,359	1,399	1,332	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,359	1,399	1,332	ערך בספרים בסוף שנה (מיליוני ש"ח)
7	28	(74)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
41,848	42,588	42,710	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
85	85	50	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח)
175	171	¹⁴⁸ 166	דמי שכירות ממוצעים למטר, לחודש (ש"ח) - מסחר ¹⁴⁹
62	61	60	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש - משרדים (ש"ח) ¹⁵⁰
255	254	261	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) - מסחר ¹⁵¹
89	89	52	NOI (במיליוני ש"ח)
91	92	91	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ¹⁵²
91	92	91	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ¹⁵³
*6.86%	*6.65%	*7.08%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ¹⁵⁴
*7.01%	*6.88%	*7.11%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*7.01%	*6.88%	*7.11%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
239	237	237	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,878	1,898	¹⁵⁵ 1,819	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון - מסחר (בש"ח) ¹⁵⁶
7.05%	6.90%	¹⁵⁷ 7.11%	הנחות נוספות בבסיס הערכה - CAP RATE (שיעור היוון)
זיהוי מעריך השווי			ברק, פרידמן, קפלר, שימקביץ ושות'
מודל הערכה			היוון ההכנסות
* שיעור התשואה חושב ללא שווי הוגן של הזכויות בנכס.			

15.1. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

בנכס מתוכננת הוספת כ- 8,000 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים.

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

הקורונה.

16. גילוי אודות "מעריך שווי מהותי מאוד" ¹⁵⁸

מעריך שווי מהותי מאוד - נכון ליום 31.12.2020, משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' ("מעריך השווי") מבצע הערכות שווי לכל נכסי החברה, בשווי כולל של כ- 19,791 מיליוני ש"ח ולפיכך הינו מסווג כמעריך 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 ידו, בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970, מפורטים בהערכות השווי המצורפות לדוח תקופתי זה וכן בטבלאות "פרטים אודות הערכת השווי" הנכללות בפרק זה לעיל. לפרטים אודות השפעות נגף קורונה על הערכות השווי של נכסי החברה, ראו ביאור 14ב' לפרק ג' דוחות הכספים ליום 31 בדצמבר, 2020.

¹⁵⁸ "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 מהותית מאוד לתאגיד" מיום 22.7.2015 כפי שעודכנה ביום 26.8.2015.

חלק רביעי: תיאור עסקי התאגיד – שונות

17. שיווק

17.1. מרכזי מסחר וקניונים – שיווק השטחים להשכרה אשר בבעלות החברה מנוהל על ידי המשנה למנכ"ל ומנכ"ל הקניונים 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 המבצעים בהובלת מטה השיווק של החברה. כל אלה להערכת החברה תורמים בטווח הקצר לגידול בפדיונות העסקים השוכרים שטחים בקניוני החברה ובטווח הבינוני-ארוך לגידול בדמי השכירות.

נכסיה המסחריים של החברה ממותגים תחת שם המותג "קניוני עופר", המדגיש את עוצמת החברה כמי שעומדת בראש קבוצת קניונים ומרכזי מסחר ומסייע בבידולם מקניוני המתחרים.

החברה פועלת במגוון ערוצי שיווק וקד"מ – בעיקר פרסום במדיות הדיגיטליות השונות וברשתות החברתיות, וכן במדיה מקומית ובאמצעות שילוט. לחברה אין תלות באמצעי שיווק כלשהו. בין היתר, נוקטת החברה פעולות שיווק וקד"מ תוך שימת דגש על: (1) חדשנות ומגוון המוצרים המוצעים למכירה; (2) שיפור ועדכון חוויית הקנייה; (3) חיזוק המותג; (4) טיפול במגזרים ייחודיים, פילוח שוק הלקוחות וזיהוי קהלי מטרה; (5) הנעת הצרכן להגברת מעורבותו; (6) ריכוז שירותי פרסום וקידום מכירות; (8) בניית קהל לקוחות גדול באמצעות יישומון My Ofer.

17.2. נדל"ן למשרדים – מערך שיווק המשרדים מנוהל על ידי המשנה למנכ"ל ומנכ"ל תחום יזום הנדל"ן והמשרדים של החברה.¹⁵⁹ מערך השיווק של המשרדים במתחמי המסחר מנוהל על ידי הנהלת המתחם הרלוונטי. ככלל, שיווק השטחים להשכרה בנכסי החברה נעשה באופן עצמאי ובאמצעות מתווכים. בהתאם לנסיבות מתבצע השיווק במספר ערוצים – בעיקר שילוט, פרסום בעיתונות ובאמצעי מדיה אחרים. לחברה אין תלות באמצעי שיווק כלשהו.

18. תחרות

18.1. מרכזי מסחר וקניונים

תחומי פעילותה של החברה, ובעיקרם שוק מרכזי הקניות והמסחר הקמעונאי בישראל, מאופיינים ברמת תחרותיות גבוהה ביותר. התחרות נובעת בראש ובראשונה ממספרם הרב של מרכזי המסחר הקיימים הפזורים ברחבי הארץ, כאשר ישנם אזורים גיאוגרפיים בהם התחרות גבוהה משמעותית מאזורים אחרים וכן מגורמים נוספים כפי שיפורט להלן. התחרות מתחדדת ביתר שאת, לנוכח מגמת פתיחתם של קניונים ומרכזי מסחר נוספים וחדשים אשר יתכן ותוביל בסופו של דבר לעודף היצע בשטחי המסחר.

מלבד התחרות שמקורה בנידול בשטחי המסחר בישראל, אנו עדים לשינויים בהרגלי הצריכה של הציבור, בין היתר בעקבות משבר הקורונה. לפרטים אודות מגמות עיקריות, בין היתר בהיבטי תחרות בענף המסחר הקמעונאי בשנת 2020, ראו עמוד 9 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2020.

להערכת החברה, גם בראייה קדימה, על אף ההשלכות המשמעותיות של משבר הקורונה על ענף הקניונים ועל הרגלי הצריכה בישראל ולאור כל האמור לעיל, עם חזרה לשגרה סבירה, כפי שגם ראינו שהיה בתקופות שבין הסגרים, ציבור הלקוחות ימשיך לבקר בקניונים הכוללים בתוכם חוויה משולבת של קניות ופנאי וזאת בשל תמהיל מגוון הקשוב לאוכלוסיית היעד ומשתנה בהתאם לצרכיה.

נכון למועד הדוח ישנם מספר תאגידים המחזיקים בנתח משמעותי בשוק המרכזים המסחריים כגון: קבוצת עזראלי בע"מ, גזית גלובל ישראל בע"מ, אמות השקעות בע"מ ו-"BIG" מרכזי מסחר. יחד 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 קיומם של 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 של הרכישות באינטרנט 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 להשכרה במרכז הקניות.

עד ליום 18.2.2021 נוהל מערך שיווק המשרדים על ידי סמנכ"ל הפיתוח העסקי הקודם של החברה אשר סיים את תפקידו בחברה.

התמודדות החברה עם התחרות בין מרכזי הקניות השונים והרכישות המקוונות נעשית במספר אופנים, ובהם בין היתר: (1) התאמת תמהיל שוברים 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 לשוברים ולמבקרים בקניון באמצעות חדשנות ושילוב עולמות הדיגיטל בחווית 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; (4) 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 השוברים; (8) התמחות בנייהול 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) מוניטין חזק, ניסיון עשיר, היכרות מעמיקה עם הענף וביצועים מוכחים.

18.2. 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. בתקופת משבר הקורונה, חווה שוק המשרדים האטה מסוימת בצמיחה וכן שינויים בהרגלי העבודה אשר נכון למועד הדוח, לא ניתן להעריך את השפעתם על שוק המשרדים. יחד עם זאת, להערכת החברה, להיצע התכנוני הרב, תנופת הייזום, ריבוי האלטרנטיבות הקיימות בשוק ולשינויים בהרגלי העבודה בעקבות משבר הקורונה, לא צפויה להיות השפעה מהותית על מצבה של החברה, ממגוון סיבות: (1) לחברה חשיפה גדולה יותר לשוברים מענף ההיי-טק, שם נמשכת היציבות והדרישה לשטחים גדולים המצויים בנכסים בבעלות אחודה; (2) מתחמי המשרדים של החברה הינם פארקי משרדים, אשר מציעים לחברות, ובראשם חברות ההיי-טק, שירותים ייחודיים אשר לא ניתנים ברוב בנייני המשרדים הרגילים כגון: מתחם סגור ומאובטח, הסעדה מגוונת וברמה טובה, חנייה נוחה, שירותים קהילתיים, שטחי מסחר ושטחים ציבוריים ירוקים ונרחבים; (3) החברה מתמודדת עם התחרות בשוק זה באמצעות מיצוב גבוה של נכסיה (בעיקר מבחינת תשתיות, גמר ונגישות), והתאמתם לשוברים הפוטנציאליים. למגמות בהיבטי תחרות בענף הנדל"ן למשרדים ראו עמוד 10 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2020

הערכת החברה 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 39 לדוח זה להלן.

19. נכסים לא מוחשיים

קניוני החברה ממותגים תחת השם "קניוני עופר" ו"עופר קניונים" אשר הינם סימני מסחר רשומים על שם החברה. בבעלות החברה סימני מסחר נוספים הרשומים בישראל ו/או הנמצאים תחת הליכים שונים של רישום, כגון השם "MyOffer". הוצאות החברה בגין רישום סימני המסחר האמורים, אינן מהותיות. להערכת החברה, סימני המסחר האמורים, ממתגים את מרכזיה המסחריים של החברה ומבדילים אותם 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 בפרוייקט שרונה בתל אביב וזאת תחת השם: "LANDMARK TEL AVIV".

20. הון אנושי

כללי - המבנה הארגוני של החברה

20.1. במהלך תקופת הדוח, חלו מס' שינויים במבנה הנהלת החברה כמפורט בדוח זה להלן. בנוסף לאמור כחלק מהתמודדות החברה עם משבר הקורונה, הוצאו חלק מעובדי החברה בתקופות בהן היו קניוני החברה סגורים בהוראת ממשלת ישראל לחל"ת או לעבודה בשילוב חופשה. לפרטים נוספים ראו פרק "השפעות התפרצות נגיף קורונה" בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2020. לפרטים אודות הדירקטורים של החברה ונושאי המשרה הבכירים המכהנים בה נכון למועד הדוח ראו סעיפים 15 ו- 16 לפרק פרטים נוספים על התאגיד, פרק ד' של דוח תקופתי זה.

סמוך למועד פרסום הדוח מועסקים בחברה 252 עובדים¹⁶⁰, על פי החלוקה המפורטת להלן: בהנהלת החברה ובמטה הנהלת החברה מועסקים 57 עובדים, המעניקים, בין היתר, שירותים לפעילות הקניונים והנדל"ן למשרדים¹⁶¹.

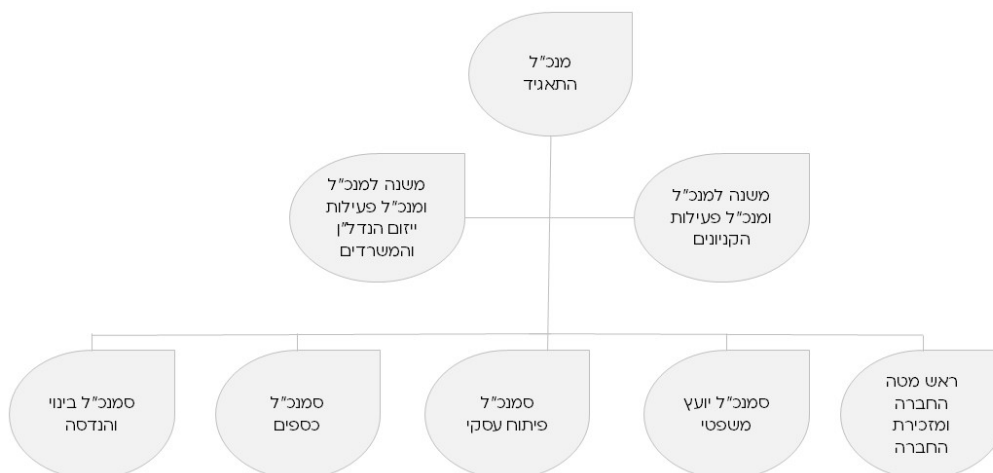
20.1.1. בפעילות הקניונים של החברה מועסקים 152 עובדים העוסקים בניהול והפעלה שוטפת של הקניון או המרכז המסחרי.

20.1.2. בפעילות הנדל"ן למשרדים מעסיקה החברה 23 עובדים.

20.1.3. 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 במישור למשנה למנכ"ל ומנכ"ל הקניונים.

20.1.4. 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 במישור למשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן המשרדים.

20.1.5. בתרשים שלהלן מתואר המבנה הארגוני של הנהלת החברה למועד הדוח:



הנתונים כוללים עובדים בחברות כלולות של החברה. ראו גם תרשים ארגוני בסעיף זה להלן.

160
161

20.2. הכשרת עובדים

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

20.3. תלות בעובדים

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

20.4. תנאי העסקה של עובדי החברה

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

20.5. נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה של החברה

20.5.1. ביום 24.5.2018, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את אישור מדיניות התגמול לנושאי משרה של החברה (להלן: "מדיניות התגמול של החברה"). לפרטים ראו סעיף 8 בפרק פרטים נוספים על החברה, פרק ד' בדוח תקופתי זה.

20.5.2. החברה מקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון מחברה בבעלות מלאה של גב' ליאורה עופר, שהינה בעלת השליטה בעופר השקעות (בעלת השליטה בחברה). לפרטים אודות הסכם השירותים אשר הארכת תוקפו בשלוש שנים נוספות עד ליום 31.12.2023, אושרה באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 23.12.2020 ("הסכם שירותי יו"ר הדירקטוריון"), ראו סעיף 19.2.3. בפרק פרטים נוספים על החברה, פרק ד' בדוח תקופתי זה.

20.5.3. 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 ומידיים) התש"ל-1970, ראו סעיף 7 בפרק פרטים נוספים על התאגיד, פרק ד' של דוח תקופתי זה.

20.5.4. לפרטים בדבר הפחתת שכר וולונטרית של יו"ר דירקטוריון החברה, חברי הנהלת החברה והדירקטורים של החברה הזכאים לגמול דירקטורים (הדירקטורים החיצוניים והבלתי תלויים) לתקופת הסגר הראשון של משבר הקורונה ועל רקע השלכות התפשטות נגיף קורונה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 17.3.2020¹⁶², אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

20.5.5. שינויים במצבת נושאי המשרה של החברה בתקופת הדוח

20.5.5.1. ביום 5.2.2020 החל לכהן מר אורן הילינגר כסמנכ"ל הכספים של החברה. בימים 24.12.2019 ו-26.12.2019 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את תנאי העסקתו של מר אורן הילינגר כסמנכ"ל הכספים החדש של החברה וזאת החל מיום 5.2.2020.

ביום 1.2.2020 החלה לכהן גב' ענבל זכאי-חורב כראש מטה החברה ומזכירת החברה. בימים 23.2.2020 ו-25.2.2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את תנאי העסקתה של גב' זכאי-חורב וזאת החל מיום 1.2.2020.

בנוסף לאישור תנאי כהונתם של נושאי המשרה האמורים, בימים 23.2.2020 ו-25.2.2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), הענקה של 35,558 כתבי אופציה (מתוכם הענקה של 26,340 כתבי אופציה למר הילינגר ושל 9,218 לגב' זכאי-חורב). לפרטים אודות תנאי כתבי האופציה ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 26.2.2020 ו-22.3.2020 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה¹⁶³.

20.5.5.2. ביום 1.4.2020 סיים מר איתי קפלן אשר כיהן כסמנכ"ל המשרדים של החברה את עבודתו בחברה.

אסמכתא מס': 2020-01-022123.

אסמכתאות מס': 2020-01-016447, 2020-01-024175 ו-2020-01-024184.

- 20.5.5.3. ביום 1.4.2020 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מינויו של מר שלמה שרף לתקופת כהונה שלישית כדירקטור חיצוני בחברה, וזאת החל מתום תקופת כהונתו השנייה.¹⁶⁴
- 20.5.5.4. בימים 12.11.2020 ו-16.11.2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בהתאמה, את תנאי הכהונה של הגב' רונה אנג'ל כמנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה, ובכלל כך את התקשרות החברה בהסכם השירותים עם חברה בבעלותה המלאה של הגב' רונה אנג'ל, בהתאם לעיקרי התנאים כמפורט בזימון האסיפה הכללית. לפרטים נוספים ראו את הדיווחים המיוחדים של החברה מיום 16.11.2020¹⁶⁵ ביום 23.12.2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תנאי הכהונה של הגב' רונה אנג'ל.¹⁶⁶
- 20.5.5.5. בימים 12.11.2020 ו-16.11.2020 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאמה, את מינויה של הגב' סגי איתן כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. לפרטים נוספים ראו את הדיווח המיוחד של החברה מיום 16.11.2020.¹⁶⁷
- 20.5.5.6. ביום 21.1.2021 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר יואב דופלט כחבר בדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו את הדיווח המיוחד של החברה מיום 21.1.2021.¹⁶⁸
- 20.5.5.7. ביום 18.2.2021 סיים מר פליקס שופמן שכיהן כסמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה את עבודתו בחברה.
- 20.5.5.8. ביום 1.3.2021 החל לכהן מר שאול (שיי) וינברג, אשר סיים את כהונתו כסמנכ"ל עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה ואת כהונתו כדירקטור תלוי בחברה, כמשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים של החברה.¹⁶⁹
- ביום 15.2.2021, החל לכהן מר איתי בניאן כסמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה.
- 20.5.5.9. לפרטים בדבר מצבת מעודכנת של נושאי המשרה הבכירה בחברה, ראו דיווח מיוחד של החברה מיום 11.3.2021 אשר מפורסם בד בבד עם פרסום דוח תקופתי זה.

21. הון חוזר

- 21.1. החברה גובה לרוב את דמי השכירות משוכרי הנכסים מראש, לתקופות של חודש או רבעון. השוכרים מעמידים, טרם מסירת המושכר לידיהם, בטחונות לביצוע התחייבותיהם על פי הסכם השכירות והסכמי הניהול (ערביות בנקאיות, פיקדונות, שטרי חוב, ערביות אישיות וכו'). הטיפול בשוכרים המפגרים בתשלומי השכירות נעשה באמצעות מנהלי הנכסים, חברות הניהול ובמידת הצורך, באמצעות עורכי הדין של החברה.
- ליום 31 בדצמבר, 2020 לחברה הון חוזר חיובי בסך כ-138 מיליון ש"ח, בהשוואה לגירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר, 2019, אשר הסתכם בכ-828 מיליון ש"ח. הקיטון בגרעון והמעבר להון חוזר חיובי נובע בעיקר מגיוס אגרות חוב בתקופת הדוח בסך של 1,047 מיליון ש"ח ודחיית מועד פרעון מסגרת אשראי מבנק לאומי לחודש מרץ 2022.
- לפרטים אודות הנפקת סדרות אגרות חוב חדשות והרחבות ואודות מסגרות האשראי של החברה ראו סעיפים 22.4 ו-22.6 בהתאמה, לדוח זה להלן.

164. אסמכתאות מס': 2020-01-016438 ו-2020-01-030418.

165. לפרטים נוספים ראו את הדיווחים המיוחדים של החברה מיום 16.11.2020 (אסמכתאות מס': 2020-01-114538, ו-2020-01-114514), אשר הפרטים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

166. אסמכתא מס': 2020-01-131701.

167. אסמכתא מס': 2020-01-114529.

168. אסמכתא מס': 2021-01-009591.

169. לפרטים נוספים ראו את הדיווחים המיוחדים של החברה מיום 10.1.2021 (אסמכתאות מס': 2021-01-004029, 2021-01-004026 ו-2021-01-004020), אשר הפרטים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

ליום 31 בדצמבר, 2020 לחברה כ-6.2 מיליארד ש"ח נכסים לא משועבדים ו-395 מיליון ש"ח מסגרות אשראי מאושרות שאינן מנוצלות.

22. מימון

22.1. 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 "הפרה צולבת" (Cross Default), באופן שהעמדת חוב בהיקף מסוים לפירעון מייד גוררת אחריה העמדת חובות נוספים של החברה לפירעון מייד גם כן.

22.2. להלן פרטים בדבר הלוואות שהיו בתוקף בתקופת הדוח ואינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה¹⁷⁰
ליום 31.12.2020 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 22.3.5 לפרק זה להלן.

22.3. להלן פרטים בדבר הלוואות מהותיות של החברה¹⁷¹:

אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה י')	תאריך נטילת ההלוואה
31.3.2015 והרחבות מ- 19.4.2016, 5.3.2018, 11.4.2018, 16.4.2020 ו-30.10.2019	31.3.2015 והרחבות מ- 12.1.2017 ו-19.4.2016 ו-8.6.2017	31.3.2015 והרחבות מ- 29.1.2017, 23.10.2017, 24.2.2019 ו-16.4.2020	31.3.2015, 15.6.2014, 31.3.2019 ו-6.6.2013 והרחבות מ-31.3.2019	
ציבור				מאפייני המלווה
1,316 (במיליוני ש"ח)	1,372 (במיליוני ש"ח)	1,454 (במיליוני ש"ח)	1,102 (במיליוני ש"ח)	יתרת ההלוואה (קרן משוערכת) ליום 31.12.2020
19 תשלומים חצי שנתיים שווים של 1% מקרן האג"ח, בשנים 2016-2025. יתרת הקרן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 27 באפריל 2026.	19 תשלומים חצי שנתיים שווים של 1% מקרן האג"ח, בשנים 2016-2025. יתרת הקרן (81%) בתשלום אחד ביום 10 ביולי 2025.	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.	16 תשלומים שווים של 1% מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 (כולל) וביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 (כולל). יתרת הקרן (84%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 בינואר 2022.	לוח סילוקין (קרן)
קבועה, בשיעור 2.15%	קבועה, בשיעור 2.3%	קבועה בשיעור 1.76%	קבועה, בשיעור 2.55%	ריבית
מדד המחירים לצרכן				מנגנוני הצמדה בטוחות
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות של אבנת בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה	נכון למועד דוח זה אגרות החוב אינן מובטחות.	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על מלוא זכויות החברה במתחם עופר הקריין בקריית ביאליק, לרבות תנמולי	שעבוד ראשון ויחיד על מלוא הזכויות במרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) (להלן: "מרכזי מסחר") המחזיקה בזכויות בעופר גרנד קניון חיפה, וכן	

¹⁷⁰ לא כולל אגרות חוב שהונפקו לציבור (לפרטים בנושא זה ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020, פרק ב' של דוח תקופתי זה.
¹⁷¹ לפרטים נוספים אודות אגרות החוב המתוארות בסעיף זה להלן ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח תקופתי זה.

אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה יא')	אגרות חוב (סדרה יד')
הזכויות הנובעות מזכות הבעלות של מרכזי מסחר בנכס ובכלל זה זכות מרכזי מסחר לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס.	הביטוח הנובעים ממנו.		של החברה), בעופר הקניון הגדול פתח תקווה ולרבות במגדל הצמוד לו (להלן, ביחד: "הקניון"), ובכלל כך הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הקניון.
מגבלות החלות על החברה (כולל אמות מידה פיננסיות) ¹⁷²	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) במידה וההון העצמי של החברה יקטן מתחת ל- 1.75 מיליארד ש"ח (לרבות אחר החלוקה כאמור).	הפסקת חלוקת דיבידנד במידה וההון העצמי של החברה (במאומד) קטן מתחת ל- 2.75 מיליארד ש"ח (לרבות בגין החלוקה כאמור).	הפסקת חלוקת דיבידנד במידה וההון העצמי של החברה (במאומד) קטן מתחת ל- 3.0 מיליארד ש"ח (לרבות בגין החלוקה כאמור).
-	-	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 לא 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 שלא יפחת מ- 20% מסך המאזן של החברה במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים	
קיים			
מנגנון CROSS DEFAULT	אם הועמדו לפירעון מייד: 1. סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה או חברות בשליטתה בהיקף העולה על 200 מיליון ש"ח; או 2. חוב לא מובטח שנטלה החברה או חברות בשליטתה מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי אחר חוב ללא ביטחונות ו/או שעבדים (בהיקף העולה על 200 מיליון ש"ח); או 3. אם ניתן צו שיפוטי המורה על מימוש שעבדים עדיפים בדרגה על נכסים המהווים חלק מהנכסים המשועבדים לפי שטר לאגרות החוב (סדרה ח') (אם וככל שרלוונטי).	לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 8.1.11 לשטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה י' ¹⁷³	לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 9.1.11 לשטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה יא' ¹⁷⁴
		לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 8.1.11 לשטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה יד' ¹⁷⁵	

ליום 31.12.2020, עומדת החברה בכל המגבלות המנויות. לפירוט אודות העמידה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בטבלה זו להלן, ראו סעיף 39 לנספח ב' לדוח הדיסקוריון של החברה ליום 31.12.2020.
 דיווח מידי מיום 30.3.2015 (אסמכתא מס': 066961-01-2015).
 דיווח מידי מיום 30.3.2015 (אסמכתא מס': 066961-01-2015).
 דיווח מידי מיום 18.4.2016 (אסמכתא מס': 050488-01-2016).

172
173
174
175

מימון חוץ בנקאי

22.3.1.

פדיון מוקדם מלא של הלוואת חוצות המפרץ בע"מ לחברות מקבוצת הביטוח מנורה - ביום 1.1.2020 ביצעה חברת חוצות המפרץ חיפה בע"מ (להלן: "חוצות המפרץ"), חברה אשר מליסרון בע"מ מחזיקה ב-50% מהזכויות בהון ובהצבעה שלה, והינה הבעלים של מתחם "חוצות המפרץ" בחיפה ושל המגרשים הסמוכים לו (להלן: "הנכס"), פירעון מוקדם להלוואה שנטלה מחברות מקבוצת הביטוח מנורה בשנת 2009, על סך של 220 מיליון ש"ח, כולל עמלת פירעון מוקדם בשיעור של 16 מיליון ש"ח (להלן: "פירעון ההלוואה" ו-"סכום ההלוואה", בהתאמה). לשם מימון פירעון ההלוואה, העמידה החברה לחוצות המפרץ הלוואת בעלים בגובה סכום ההלוואה הנושאת ריבית לא צמודה בשיעור של 4% לשנה וזאת בדומה להלוואות בעלים קודמות אשר העמידו החברה ואשטרום נכסים ובניין בע"מ (להלן: "אשטרום") לחוצות המפרץ (להלן: "הלוואת הבעלים שהעמידה החברה"). אשטרום המחזיקה ביתרת הזכויות בחוצות המפרץ התחייבה להעמיד לחוצות המפרץ בדרך של הלוואת בעלים מחצית מסכום הלוואת הבעלים שהעמידה החברה וזאת לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד פירעון ההלוואה וזאת על מנת שחוצות המפרץ תפרע לחברה מחצית מהלוואה זו. הלוואת הבעלים שהעמידה החברה, מובטחת בערבותה של אשטרום. להבטחת ערבותה, שיעבדה אשטרום לטובת החברה את כל אחזקותיה (50%) בחוצות המפרץ. ביום 28 ביולי, 2020 העמידה אשטרום את חלקה בהלוואה, כך שחוצות המפרץ פרעה לחברה מחצית מהלוואת הבעלים כאמור.

הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה - אגרות חוב סדרה יח' - ביום 1.3.2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה (וכן דוחות מתקנים לו בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020), לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה עד 466,667,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יח') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הנפקת סדרה חדשה (מובטחת בשעבודים על זכויות החברה (50%) בנכס "חוצות המפרץ") אשר נרשמה למסחר בבורסה. ביום 1.3.2020 ערכה החברה מכרז לציבור לפיו נקבע כי החברה תנפיק 400,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יח') בתמורה לסך (ברוטו) של 400,000,000 ש"ח.¹⁷⁶

22.3.2.

הרחבת סדרת אגרות חוב בדרך של הנפקת פרטית - אגרות חוב סדרה י' ו-יד' - ביום 16.4.2020 הנפיקה החברה, במסגרת הנפקת פרטית למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרות קיימות, 169,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') של החברה וכן 60,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') של החברה. הנפקת אגרות החוב (סדרה י') נעשתה במחיר של 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') ובתמורה כוללת (ברוטו) של 169 מיליון ש"ח. הנפקת אגרות החוב (סדרה יד') נעשתה במחיר של 1.034 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') של החברה ובתמורה כוללת (ברוטו) של 62.04 מיליון ש"ח.¹⁷⁷

22.3.3.

הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה - אגרות חוב סדרה י"ט - ביום 16.8.2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה עד 497,778 ע.ג. יחידות אגרות חוב (סדרה י"ט) של החברה, רשומות על שם, בנות 1,000 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הנפקת סדרה חדשה (מובטחת בשעבוד מדרגה שנייה על "מתחם הקריון" אשר בבעלות החברה, כפי שמפורט בשרט הנאמנות) אשר נרשמה למסחר בבורסה. ביום 18.8.2020, דיווחה החברה כי במכרז לציבור שערכה נקבע כי החברה תנפיק 428,000 יחידות של אגרות חוב (סדרה י"ט) בתמורה לע.ג. כולל של 428,000,000 ש"ח.¹⁷⁸

¹⁷⁶ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 1.3.2020, 3.3.2020 ו-10.3.2020 (אסמכתאות מס': 2020-01-017572, 2020-01-017623, 2020-01-017860, 2020-01-017881, 2020-01-017998, 2020-01-018097, 2020-01-019906), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁷⁷ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 12.4.2020 ו-16.4.2020 (אסמכתאות מס': 2020-01-033409, 2020-01-038046 ו-2020-01-038469), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁷⁸ לפרטים נוספים ראו דיווחים של החברה מהימים 20.7.2020, 23.7.2020, 5.8.2020, 11.8.2020, 16.8.2020, 17.8.2020 ו-18.8.2020 (אסמכתאות מס': 2020-01-077046, 2020-01-072250, 2020-01-084612, 2020-01-07749, 2020-01-079084 ו-2020-01-106276) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

22.3.4. **הרחבת סדרות אגרות חוב בדרך של הנפקה פרטית - אגרות חוב סדרה יז' -** ביום 1.3.2021 הנפיקה החברה, במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה קיימת, 220,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') של החברה. הנפקת אגרות החוב (סדרה יז') נעשתה במחיר של 108.80 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') ובתמורה כוללת (ברוטו) של כ- 239 מיליון ש"ח.¹⁷⁹

22.3.5. **ניירות ערך מסחריים**

22.3.5.1. במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה פדיונות של ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) (לא סחיר) בהיקף כולל של 150,694,304 ש"ח ע.ג.

22.3.5.2. נכון למועד פרסום דוח זה יתרת הסדרה הינה בסך של 98,992,001 ש"ח ע.ג..

22.3.6. **תשקיף המדף של החברה -** ביום 29.3.2020 פרסמה החברה תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 30.3.2020, אשר תוקפו הינו עד ליום 29.3.2022.¹⁸⁰

לפרטים נוספים אודות כל סדרות אגרות החוב של החברה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2020, פרק ב' של דוח תקופתי זה וכן ביאור 19 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

22.4. **מימון בנקאי**

22.4.1. לפרטים אודות הלוואה שנטלה חברת קניון רמת אביב בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, מבנק לאומי לישראל בע"מ, ראו ביאור 20 ב' לדוחות הכספיים ליום 31.12.2020.

22.4.2. לפרטים אודות הלוואה שנטלה החברה מגוף בנקאי בסך של עד 300 מיליון ש"ח אשר מובטחת בשעבדים על שני נכסים, ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2020.

22.5. **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) בחלק מהמקרים התחייבה החברה, שמירה על יחסים פיננסיים מסוימים לגבי הנכס, הנוגעים בעיקר ליחסים שבין הכנסות מדמי שכירות בנכסים לבין ההחזרים התקופתיים; ו/או (3) שמירה על היחס שבין סך התחייבויות החברה הלווה כלפי המלווה לשווי הנכס המשועבד. לפרטים נוספים ראו גם ביאור 20 ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 החברה עומדת בכל המגבלות המפורטות לעיל. לפרטים נוספים בדבר התחייבויות ומגבלות החלות על החברה מכח אגרות חוב שהנפיקה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020, פרק ב' של דוח תקופתי זה.

החברה והחברות המוחזקות על ידה 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", "לקבוצת לוויים" אחת, ולששת הלוויים ו"קבוצות הלוויים" הגדולים של התאגיד הבנקאי (כהגדרת מונחים אלה בהוראות האמורות). החברה, החברות המוחזקות שלה ובעלי השליטה בחברה (לרבות, חלק מהתאגידים הקשורים אליהם ו/או לבני משפחתם במישרין או בעקיפין) מוגדרים כ-"קבוצת לוויים" אחת לעניין "הוראות ניהול בנקאי תקין". הדבר עשוי להשפיע, בנסיבות מסוימות, על יכולתן של חברות הקבוצה ללוות סכומים נוספים מבנקים בישראל כמו גם על יכולתן לבצע השקעות בחברות שנטלו אשראי בהיקף גדול מבנקים בישראל, וכן על יכולתן לבצע פעולות עסקיות מסוימות בשיתוף פעולה עם גופים שנטלו אשראי כאמור.

¹⁷⁹ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18.2.2021 (אסמכתא מס': 019068-01-2021), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁸⁰ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29.3.2020 (אסמכתא מס': 027700-01-2020), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

22.6. מסגרות אשראי

ביום 29.7.2020 חתמה החברה על הסכם לקבלת מסגרת אשראי מאושרת מתאגיד בנקאי בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים.

לפרטים אודות הסכם לקבלת מימון ומסגרת אשראי, ראו סעיף 22.4.1.

ביום 14.1.2021 חתמה החברה על הסכם לקבלת מסגרת אשראי מאושרת מתאגיד בנקאי נוסף בהיקף של עד 95 מיליון ש"ח עד ליום 31.1.2022.

לחברה מסגרות אשראי מאושרות ומשולמות שאינן מנוצלות במערכת הבנקאית אשר הסתכמו, נכון ליום 31, בדצמבר, 2020 וסמוך למועד לפרסום דוח זה לסך של כ- 395 מיליון ש"ח מתוכן כ-200 מיליון ש"ח מסגרות אשראי המגובות בנכס משועבד.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 החברה לא ניצלה את מסגרות האשראי הללו.

22.7. דירוג האשראי של החברה

22.7.1 ביום 25.2.2021 העניקה חברת Standard & Poor's Maalot (להלן: "מעלות") אשרור דירוג "ilAA" לחברה.¹⁸¹

22.7.2 לדירוגי אגרות החוב וניירות ערך מסחריים של החברה במהלך שנת 2020 ועד מועד הדוח, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 10.2.2020, 7.4.2020, 12.4.2020, 4.8.2020, 16.8.2020 ו- 25.2.2021¹⁸² אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

22.8. שעבודים

להבטחת חלק מהתחייבויות החברה (וחברות בנות) כלפי התאגידים הבנקאיים, גופים חוץ בנקאיים, נותני אשראי ובעלי אגרות החוב, 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 הנכסים ראו סעיף החוב הפיננסי לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2020. לפרטים אודות שעבוד של זכויות של החברה בנכסים שונים כבטוחה להבטחת פירעון אגרות חוב שהנפיקה החברה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח תקופתי זה.

לפרטים נוספים אודות שעבודים של נכסי החברה ראו ביאור 23 ב' לדוחות הכספיים של החברה מיום 31 בדצמבר, 2020, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

22.9. ערבויות

נכון למועד הדוח, למעט ערבויות במהלך העסקים הרגיל בסכומים לא מהותיים וערבות שהעמידה חברה בת להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגח יג¹⁸³, לא העמידה החברה ערבויות לטובת צדדים שלישיים.

23. מיסוי

לפרטים בנושא זה ראו ביאורים 21 ו-36 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

אסמכתא מס': 2021-01-023181.

אסמכתאות מס': 2020-01-012526, 2020-01-037002, 2020-01-033526, 2020-01-083796, 2020-01-079252, 2020-01-023196.

לפרטים אודות הערבות שהעמידה חברת הבת ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח תקופתי זה.

181

182

183

24. 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, זיהום שפכים, בין השאר, כתוצאה מפעילות עסקי המזון בקניונים ולא בקשר עם מספר מועט של תחנות דלק המצויות בנכסי החברה (וכן עלולה לשאת בקנסות ו/או פיצוי בגין מפגעים כאמור).

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 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 2020 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 2021.

הערכת החברה בדבר העלויות הסביבתיות הצפויות בשנת 2021 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 39 לדוח זה להלן.

מבלי לגרוע מהאמור יובהר כי החברה משכירה לחברות הסלולר, בחלק מנכסיה, שטחים לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ו/או משדרים 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 המשדרים מוטלת על חברות הסלולר. בנוסף, מתחייבות חברות הסלולר כי תעמודנה בהוראות הבטיחות על פי כל דין. על פי אותם הסכמים, אחריות 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.

25. מגבלות ופיקוח החלים על פעילות החברה**25.1. כפיפות הפעילות לחוקים שונים**

החברה כפופה למגבלות רגולטוריות בדיני החברות, ובשל היותה "תאגיד מדווח" הינה כפופה גם למגבלות מכוח דיני ניירות ערך. 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 וכיו"ב. בתקופת משבר הקורונה, תקנות שעת החירום השונות שהתקינה הממשלה חלו במישורן על עסקי ופעילות החברה. לפרטים נוספים בדבר התמודדות החברה עם משבר הקורונה ראו פרק "השפעות התפרצות נגיף קורונה" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2020. לפרטים בדבר הוראות בנושא מיסוי החלות על החברה ראו בראשית 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

25.2. 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"). לעת הזו, אין חוק הריכוזיות מטיל מגבלות ישירות על החברה, במסגרת תחומי פעילותה העסקית כיום.

26. הסכמים מהותיים

נכון למועד הדוח אין לחברה הסכמים מהותיים שלא במהלך העסקים הרגיל, אשר הוא צד להם, או שלמיטב ידיעתו הוא זכאי לפיהם.

27. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח לא מתנהלים הליכים משפטיים מהותיים כנגד החברה. לפרטים בדבר הליכים משפטיים בנושאי מיסוי ראו ביאור 21 ו' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020, פרק ג' של דוח תקופתי זה. לפרטים אודות הליכים משפטיים נוספים המתנהלים כנגד החברה ראו ביאור 23 א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020. לפרטים אודות מכירת קניון הראל בירושלים על ידי החברה וכן אודות ההלוואות שהועמדה על ידי החברה בקשר עם עסקת המכירה ואודות הלוואות שהועמדו על ידי החברה בקשר עם עסקה זו, ראו ביאור 23 ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020. לפרטים אודות הליכים משפטיים בקשר עם קניון נהריה, ראו ביאור 23 ה' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020. לפרטים אודות פסק דין של בית המשפט העליון שהתקבל בנושא חיובי ארנונה, ראו ביאור 36 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

28. הסכמי שיתוף פעולה

נכון למועד הדוח אין לחברה הסכמים לשיתופי פעולה אסטרטגיים, שהחברה היא צד להם, או שלמיטב ידיעתה היא זכאית לפיהם.

29. יעדים ואסטרטגיה עסקית

לפרטים אודות תכנית אסטרטגית שגיבשה החברה בשנת 2020, ראו עמ' 11 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2020.

יצוין, כי האמור בתכנית האסטרטגית 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, 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 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.

30. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

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. במהלך שנת 2021 צפויה החברה להמשיך בפיתוח והתאמת תמהיל מרכזי הקניות שבבעלות החברה לאוכלוסיית היעד של כל אחד מהם וכן להמשיך בעבודות שיפוץ חזותם של המתחמים השונים.

כמו כן ככוונת החברה בשנה הקרובה להמשיך בביצוע ובקידום הרחבות לצורך הוספת שטחים תוך ניצול זכויות בנייה בחלק ממרכזי המסחר והמשרדים של החברה.

בנוסף לאמור, החברה פועלת לייזום ובנייה של נכסים נוספים, בין היתר, כדלקמן:

כאמור בדוח זה לעיל, החברה פועלת ביחד עם חברת אפי נכסים בע"מ להקמתו של פרויקט משרדים, מסחר ומגורים במתחם שרונה בתל אביב בשם "Landmark" (חלק החברה 50%). להערכת החברה, השלמת הפרויקט צפויה בתוך כארבע שנים. לפרטים נוספים אודות פרויקט "Landmark", ראו (פרק "תיק הנכסים בתהליך ייזום ופיתוח") בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח תקופתי זה.

בנוסף לאמור, נכון למועד פרסום הדוח, נמשכות העבודות להקמת פארק עופר פתח תקווה East המצוי בסמוך לפארק עופר פתח תקווה West ואשר יכלול ארבעה מבנים משרדיים בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר. נכון למועד פרסום הדוח במסגרת השלב הראשון לפרויקט פארק עופר פתח תקווה East, הושלמה בניית שני הבניינים הראשונים והם אוכלסו במלואם. בנוסף, מתקדמת בנייתם של שני הבניינים הנוספים, אשר צפויה להסתיים בשנת 2021. כמו כן, החלה החברה בשנת 2018 בהקמת בניין בשער הכרמל בשטח של כ- 23,000 מ"ר לתעסוקה אשר בנייתו צפויה להסתיים עד סוף הרבעון הראשון לשנת 2022. לפרטים נוספים, ראו "טבלת תיק הנכסים בתהליך יזום ופיתוח" בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח תקופתי זה.

לפרטים נוספים אודות התמודדות החברה עם משבר הקורונה ראו פרק "השפעות התפרצות נגיף קורונה" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2020.

31. 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, 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.

31.1 סיכונים מאקרו כלכליים ופיננסיים

31.1.1 מצב בטחוני

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על המשק בישראל ועשויה להיות לו השפעה על עסקי החברה ככל ותחול הידרדרות משמעותית וארוכת טווח. נכון למועד פרסום דוח זה, השפעתו של המצב הביטחוני הנוכחי על פעילותה של החברה אינה מהותית. אין ביכולתה של החברה להעריך השפעה עתידית, ככל שתהיה, של המצב הגיאוגרפי-פוליטי והביטחוני באזורנו, על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילות החברה בפרט.

31.1.2 מיתון במשק בישראל

מיתון במשק, אם וככל שיתרחש לרבות בעקבות משבר הקורונה, עלול להיות בעל השפעה על החברה בהיותו בעל גורם הפוגע בשיעורי הצריכה לנפש בישראל ואשר עלול להוביל לירידה בהיקפי הפדיון, וכנובע מכך לירידה בהיקפי הביקוש בשטחי הנדל"ן המניב השייכים לחברה וכן לפגיעה באיתנות של שוברים מהותיים של החברה וביכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

31.1.3 סיכונים אשראי לקוחות

לפרטים בדבר סיכונים אשראי על פעילות החברה ראו ביאור 26 ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 לדצמבר, 2020, בפרק ג' של דוח תקופתי זה.

31.1.4 שינויים בשיעורי הריבית במשק

החברה אינה חשופה בטווח הקצר לשינויים בשיעורי הריבית במשק הואיל ודמי השכירות המשולמים לה מחד גיסא, ומרבית התחייבויותיה הפיננסיות מאידך גיסא, הינם בריבית קבועה וצמודים למדד המחירים לצרכן. יחד עם זאת, 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 על ידי החברה וכן על הוצאות המימון בנין הלוואות בריבית משתנה. לפרטים נוספים ראו ביאור 26 ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020, בפרק ג' של דוח תקופתי זה.

31.1.5 שינויים בשווי השקעות בניירות ערך סחירים בישראל

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

31.1.6 תנודות במדד המחירים לצרכן

לחברה הלוואות ואגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן, ולכן החברה חשופה לשינויים במדד. יחד 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 ולהקטנת החשיפה בגין סיכון זה.

31.2. סיכונים ענפיים

31.2.1. השלכות התפשטות נגיף קורונה

לפרטים אודות השלכות התפשטות משבר הקורונה על פעילות החברה ראו פרק "השפעות התפרצות נגיף קורונה" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2020.

31.2.2. שינויים רגולטוריים בסביבתה העסקית של החברה

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 להיות לשינויים רגולטוריים נוספים עלולות לצמצם ו/או להגביל את פעילותה של החברה, בין היתר באמצעות שינויים ארגוניים והצבת תנאים על פעילותה העסקית של החברה ועל החזקותיה הפיננסיות. לפרטים אודות שינויים רגולטוריים בתקופת משבר הקורונה ראו פרק "השפעות התפרצות נגיף קורונה" לדוח דירקטוריון החברה ליום 31.12.2020.

31.2.3. אישורים מרשיות

פעילות ענף הנדל"ן המניב מאופיינת בצורך בקבלת אישורים מגורמים שונים ברשויות השונות, בעיקר בתחום אישור זכויות ושימושים (תב"ע), קבלת היתרי בנייה, קבלת רישיונות עסק וכו'. עיכוב בקבלת אישור או אי קבלתו עלולים לגרום לפגיעה ברווחיות הפרויקט או בנשיאה בהוצאות כספיות שונות לצורך עמידה בדרישות הרשויות לשם קבלת האישורים.

31.2.4. ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ומחירי השכירות

ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ו/או ירידה במחירי השכירות ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים, בין היתר, מהשפעות משבר הקורונה בטווח הקרוב והבינוני וכן כתוצאה מהחרפת התחרות בענף, עלולה להביא לירידה בשיעורי התפוסה בנכסיה של החברה, לשחיקה בדמי השכירות המשולמים לחברה ולפגיעה בשווי הנכסים של החברה.

31.2.5. סביבה תחרותית

החברה חשופה לתחרות משמעותית בענף הקניונים ומרכזי המסחר לרבות לאור הגידול ברכישות המקוונות והרכישות בחו"ל (טרם משבר הקורונה) וכן בענף המשרדים. לפרטים אודות השפעת מתחרי החברה על תוצאותיה העסקיות ראו סעיף 18 לעיל.

31.2.6. שינויים בנטל המס

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

31.3. סיכונים ייחודיים לחברה / אחרים

31.3.1. תלות במקורות מימון

פעילות החברה ממומנת גם ממקורות מימון חיצוניים. לכן, שינוי לרעה בתנאי העמדת האשראי ו/או אי חידוש אשראי קיים עשויים להביא לפגיעה בתוצאות החברה.

31.3.2. אבטחת מידע וסייבר

במסגרת פעילות העסקית קיימים אצל החברה מאגרי מידע שונים, בין היתר, נתוני שוכרים. במסגרת פעילות החברה, מסתייעת החברה במערכות טכנולוגיות שונות, וזאת בין היתר לצורך תיעוד במאגרי מידע שונים (ספקים, לקוחות וכו"ב), תשלומים (גבייה ותשלום), שיווק וכו"ב.

החברה פועלת בסיוע יועצים מקצועיים הן להגנת המערכות מפני מתקפת סייבר הן לקיום יכולת התאוששות מהירה במקרה של מתקפה, וכן מעדכנת באופן שוטף את האמצעים השונים בהתאם להתפתחות הטכנולוגית הרלבנטית.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם (סיכוי 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	
		X
X		
	X	
X		
	X	
גורמי סיכון ענפיים		
		X
	X	
X		
		X
	X	
	X	
גורמי סיכון ייחודיים לחברה		
	X	
X		

מליסרון בע"מ

תאריך: 11 במרץ, 2021

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקיד</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר הדירקטוריון	_____	11.3.2021
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	11.3.2021



פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020



עופר גרנד קניון חיפה

משקיעים יקרים,

אנו מתכבדים להציג בפניכם את הדוח התקופתי של החברה לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.

דוח זה מסכם את תוצאותיה של מליסרון בשנה אשר העולם כולו לא חווה עשרות שנים, בה הועמדו במבחן המציאות ונמצאו כלא רלוונטיות כמעט כל ההערכות, האומדנים והתכניות, במגוון תחומי החיים, ובכלל זאת הכלכלה העולמית, ענפי המשק ושגרת החיים בישראל. עקב התפשטות נגיף קורונה, הוטלו מגבלות מחמירות על פעילות המשק, לרבות מגבלות על פעילות עסקי הליבה של החברה ושל מרבית לקוחותיה וכן הגבלות על תנועת הציבור הרחב ועל פעילות מקומות העבודה.

התמודדות החברה עם משבר הקורונה הצריכה, בין היתר, חשיבה יצירתית ולא שגרתית ונקיטת פעולות ושיח מול רשויות המדינה, אשר הביאו לשינוי תפיסה בקרב מקבלי ההחלטות בכל הנוגע לבטיחות הבריאותית בקניונים ומתחמי הקניות. מליסרון הוכיחה כי קניוני החברה מנהלים ברמה מקצועית גבוהה ואיכותית ומהווים מקום מיטבי ובטוח למסחר פיזי גם בימי קורונה.

מתוך הכרה בצורך המיידי של קמעונאים ובעלי עסקים בסיוע, במהלך השנה העניקה החברה למרבית השוכרים בנכסיה המסחריים הקלות משמעותיות. אני גאה בהתגייסותנו לצד הלקוחות שלנו, מתן הסיוע יאפשר לשמר ולייצב את לקוחותינו הקמעונאיים לקראת השנים הבאות ונוכח האתגרים הנוכחיים.

במהלך תקופת משבר הקורונה שמרה החברה על חוסן ועוצמה פיננסיים אשר אפשרו לה לצלוח את התקופה הנ"ל ולשמור על מעמדה כשחקנית מובילה בענפי הנדל"ן המניב בישראל.

מליסרון תמשיך לפעול לחיזוק ופיתוח עסקי הליבה שלנו, מתוך מטרה להמשיך ולהוביל את תחום הנדל"ן המניב בישראל ולתת ערך מוסף לכל בעלי העניין שלנו – המשקיעים, שוכרי המשרדים והלקוחות, לצד גיוון תחומי הפעילות של החברה, תוך בחינה מתמדת של המגמות והתמורות.

לסיכום, נבקש להודות לכם על האמון בנו, ולאחל לכולנו בריאות איתנה, שגשוג וצמיחה.



ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון



עופר הקניון הגדול פתח תקווה

מליסרון במבט מהיר

1992

תאריך הנפקה

2014

כניסה למדד ת"א 25

1987

שנת הקמה

2011

רכישת בריטיש ישראל

2,300

מספר שוכרים

98%

אחוז תפוסה

499 אלף מ"ר +

20,000 חניות

שטחי השכרה (חלק החברה)

13.9 מיליארד ש"ח

שווי נכסים מנוהל

300

מספר דיירים

94.5%

אחוז תפוסה

231 אלף מ"ר +

6,000 חניות

שטחי השכרה (חלק החברה)

3.5 מיליארד ש"ח

שווי נכסים מנוהל

1.1 מיליארד ש"ח

שווי נכסים מנוהל

41 אלף מ"ר

שטחי השכרה (חלק החברה)

145 מיליון ש"ח

NOI צפוי בהנבה מלאה (חלק

החברה)

123 אלף מ"ר

שטחי השכרה (חלק החברה)

AA- \ negative

דירוג אשראי

2.38%

ריבית אפקטיבית צמודה

8.35 מיליארד ש"ח

שווי שוק ליום 9 במרץ 2021

3.55

מח"מ חוב

אבני דרך



16
קניונים



5
מתחמי
הייטק



5
נכסים בעלי
שוכר יחיד



3
נדל"ן ביזום



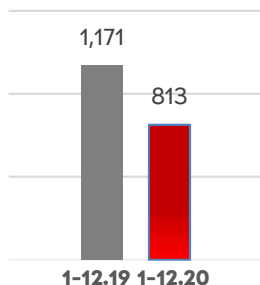
שוק
ההון



תוצאות החברה בשנת 2020 בצל משבר הקורונה

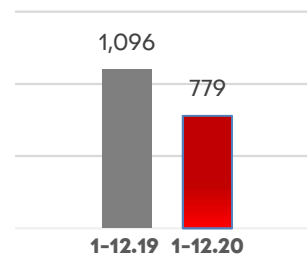
NOI מנכסים זהים לתקופת הדוח

ה-NOI מנכסים זהים קטן בשנת 2020 **בכ-31%** ביחס לאשתקד לסך של 813 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה ממתן הקלות קורונה בסך של 357 מיליון ש"ח



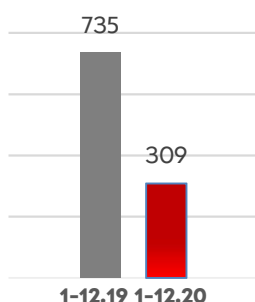
NOI חלק הבעלים לתקופת הדוח

ה-NOI חלק הבעלים קטן בשנת 2020 **בכ-29%** ביחס לאשתקד לסך של 779 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה ממתן הקלות קורונה בסך של 351 מיליון ש"ח בקיזוז גידול בגין רכישת חלק המיעוט בקניון רמת אביב



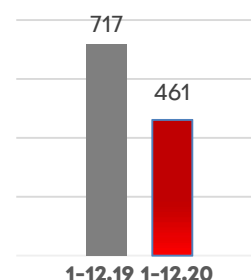
התזרים מפעילות שוטפת

התזרים מפעילות שוטפת בשנת 2020 קטן **בכ-58%** ביחס לאשתקד לסך של 309 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה ממתן הקלות קורונה בסך של 357 מיליון ש"ח שנתנה החברה ומגידול בסעיפי רכוש והתחייבות של 83 מיליון ש"ח



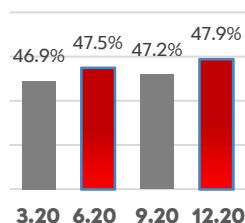
FFO-ה לתקופת הדוח

ה-FFO בשנת 2020 קטן **בכ-36%** ביחס לאשתקד לסך של 461 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מקיטון ב-NOI חלק הבעלים



שיעור ה-LTV

שיעור ה-LTV עלה לכ-47.9% בעיקר כתוצאה מירידת שוי נדל"ן להשקעה



מטרות ויעדי החברה

כתוצאה מהתפרצות נגיף קורונה במהלך שנת 2020 וסגירות חוזרות ונשנות של קניוני החברה בהוראת ממשלת ישראל, פועלת החברה, תוך שימת דגש על עזרה ללקוחותיה, במטרה לסייע להם לעבור את התקופה. לצד זאת פועלת החברה לשמור את חוסנה הפיננסי ולהמשיך במהלכי ייזום והשבחת נכסים. על מנת להשיג יעדים אלה, החברה פועלת באופן הבא:

- שיתופי פעולה עם לקוחות החברה על מנת לסייע להם לצלוח את תקופת המשבר
- השקעות תדירות בחידוש ונראות הנכסים, גיוון והתאמת התמהיל, השבחת הנכסים הקיימים ומיצוי הזכויות הקיימות בהם
- המשך השקעה בפיתוח מועדון לקוחות חזק ואפקטיבי ("MY OFFER") ויצירת פעולות שיווק תוך שיתוף פעולה עם לקוחות החברה
- הקמת צוות חדשנות לפיתוח עדכני ויצירתי של פעילות הקניונים, תוך יצירת ערך מוסף לשוכרים ולמבקרים
- שימור החוסן הפיננסי אגב הארכת מח"מ החוב, הוזלת עלויות המימון ושימור הנגישות הישירה לשוק ההון
- המשך ייזום ובנייה של פרויקטים לפי לוחות הזמנים המקוריים
- הכנת תוכנית אסטרטגית לחברה, במטרה לגוון את פעילותה באמצעות כניסה לתחומי פעילות נוספים בתחום הנדל"ן

דבר המנכ"ל

מליסרון סיימה את השנה המאתגרת ביותר שחוותה בכל שנות קיומה. במשך 10 חודשים מתוך שנה זו התנהלנו בצל מגפת הקורונה. ביום 15 במרץ, 2020, נסגרו בהוראת הממשלה קניוני החברה בפעם הראשונה בחיי החברה וזאת לאור התפרצות המגיפה. במהלך הסגר הראשון היו קניוני החברה סגורים במשך כ-10 שבועות אשר בסופם (חודש מאי) נפתחו מחדש. פתיחת הקניונים לוותה בתנועה גדולה מאוד של קונים, חזרת החנויות והרשתות לעבודה ופעילות טובה אף יותר מבחודשים מקבילים בשנה קודמת. בשל גל תחלואה נוסף נסגרו בשנית קניוני החברה החל מיום 18 בספטמבר, 2020. במהלך תקופת הסגר השני נעשו מאמצים מרובים מול גופי הממשלה השונים ובעזרת פורום הקניונים ורשתות המסחר ביצענו פיילוט מוצלח לפתיחת הקניונים במתווה תו סגול מחמיר, אשר בהתאם לו נפתחו כל קניוני החברה בתחילת חודש דצמבר. פתיחה זו הייתה קצרה למרות ההקפדה היתרה על תנאי התו הסגול המחמיר, ונמשכה כחודש אחד בלבד כך שביום 27 בדצמבר, 2020, נסגרו קניוני החברה בפעם השלישית עד פתיחתם המחודשת ביום 20 בפברואר, 2021. בסך הכל בשנת 2020 היו קניוני החברה סגורים כמחצית השנה (150 יום!).

במהלך שנת 2020 נאלצה החברה מהסיבות האמורות לעבוד בתנאי חוסר וודאות, כאשר ההחלטות לגבי הסגרים וההגבלות ניתנו בהתראות קצרות מאוד. כך, גם היציאות מהסגרים היו מורכבות ומאתגרות מבחינת ההוראות והמגבלות אותן נדרשנו בכל פעם ללמוד וליישם בשטח.

במהלך שנה מאתגרת זו ראינו חשיבות עליונה בשמירה על הפעילות העסקית שלנו בקניונים ובמשרדים. לצורך כך הענקנו לשוכרים הקלות בתקופות הסגר שכללו גם פטור מדמי שכירות וכן הקלות שמטרתן הייתה לסייע בהסתגלות ביציאה מהסגר.

בתקופה שבין הסגרים נרשמו גידולים בפדיונות של כ-2% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. אחוזי התפוסה לאורך השנה גבוהים ונאמדים במעל 97% בקניונים ובכ-95% במתחמי ההייטק והמשרדים. דמי השכירות הממוצעים בחוזים שנחתמו בתקופה עלו בכ-3%. הלקוחות שלנו המשיכו לפקוד את קניוני החברה ובחודשי הקיץ נרשמו בקניוני עופר במצטבר כ-6 מיליון כניסות של מבקרים בחודש.

במהלך השנה שמרנו על האיתנות הפיננסית של החברה תוך שמירה על רמת מזומנים גבוהה מאוד לאורך כל השנה שנעה בין 1.2-1.7 מיליארד ש"ח. הנפקנו סדרות אגרות חוב ונטלנו הלוואות בנקאיות בהיקף של כ-2 מיליארד ש"ח ובריביות נמוכות ובכך הצלחנו להפחית את הריבית הממוצעת על החוב מ-2.9% ל-2.4% בחישוב שנתי.

לצד עשייה זו, אנו פועלים להשביח את נכסי החברה, למקסם אותם ולאפשר בהם עירוב שימושים, שיאפשר לגוון את השירותים הרבים שאנו מציעים. במקביל אנו בוחנים כניסה לתחומי פעילות חדשים, אשר יש להם סינרגיה עם היכולות של החברה, האסטרטגיה ארוכת הטווח שלה והמשאבים הפיננסיים והניהוליים שלה, ובכך לנצל את חוזקותיה והאמון הרב לו זוכה מליסרון במשק הישראלי.

לשמחתנו, אנו רואים כי עם פתיחת המשק המחודשת בחודש פברואר 2021 חזרו כל השוכרים בקניונים לעבודה מלאה.

אנו שמחים לשוב ולראות את ציבור הלקוחות מגיע לקניוני החברה ונהנה מחווית קנייה ובידור. החברה תמשיך להקפיד הקפדה יתרה על כל כללי התו הסגול המחמיר כפי שנקבע בפיילוט הקניונים על ידי משרד הבריאות ולשמור על בריאות ציבור לקוחותיה.

אנו מחזקים את השוכרים והעובדים שלנו בתקופה זו ומאמינים שיחד נוכל להמשיך ולצלוח תקופה מאתגרת זו, לספק לציבור לקוחותינו חווית קניה נעימה, בריאה ובטוחה, ולהציג בשנת 2021 תוצאות עסקיות משופרות.

השפעות התפרצות נגיף קורונה

פעילות החברה בתקופת המשבר:

בעקבות התפרצות והתפשטות נגיף קורונה, במהלך השנה פורסמו לסירוגין הנחיות ממשלתיות אשר כללו, בין היתר, הגבלת תנועה והתקהלות, צמצום נוכחות עובדים במקומות עבודה וסגירה של מקומות בילוי ופנאי, לרבות קניונים ומרכזי קניות. החל מיום 15 במרץ, 2020 ועד ליום 6 במאי, 2020 ("הסגר הראשון"), נסגרו עיקר בתי העסק במדינה ובכלל זאת קניוני החברה, זאת למעט המשך הפעלתם של בתי עסק חיוניים בקניונים שהותרו על פי ההנחיות, כגון: סופרמרקטים, רשתות פארמה, בנקים ומרפאות ("הפעילויות החיוניות") (מרכזי הקניות הפתוחים נפתחו ביום 27 באפריל, 2020). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15.3.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-024519) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. במהלך חודש מאי 2020 ועד מחצית חודש ספטמבר, 2020 שבו מרכזי הקניות והקניונים לפעילות במתכונת המותאמת להנחיות הממשלתיות ("התו הסגור").

בעקבות התפרצות חוזרת של נגיף קורונה, פורסמו במחצית חודש ספטמבר 2020, הנחיות ממשלתיות ותקנות שעת חירום אשר היו דומות במהותן להנחיות הסגר הראשון ואף מחמירות יותר בנוגע למקומות עבודה. החל מיום 18 בספטמבר, 2020 ("הסגר השני"), נסגרו עיקר בתי העסק במדינה ובכלל זאת קניוני החברה, זאת למעט המשך הפעלת הפעילויות החיוניות כאמור לעיל. בתחילת חודש נובמבר, 2020 החלו הליכים של חזרה הדרגתית לשגרה של חלק מפעילויות המשק והמסחר, וקניוני החברה חזרו לפעילות בצורה מדורגת, ארבעה מרכזים פתוחים ביום 18 בנובמבר, 2020, שלושה קניונים ביום 27 בנובמבר, 2020 (במסגרת "פיילוט הקניונים") וביום 9 בדצמבר, 2020 יתרת הקניונים שבו לפעילות בהתאם למתווה התו הסגור הקפדני אשר נקבע במסגרת "פיילוט הקניונים" אשר הוביל פורום הקניונים ומרכזי המסחר שמנכ"ל החברה מכהן כיו"ר שלו. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 18.9.2020 ו-9.12.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-103020 ו-2020-01-125971) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

לקראת סוף חודש דצמבר 2020, עם התגברות נוספת של התחלואה, פורסמו הנחיות ממשלתיות ותקנות שעת חירום אשר שבו והורו על סגירת בתי העסק במדינה לרבות קניוני החברה, זאת למעט המשך הפעלת הפעילויות החיוניות, החל מיום 28 בדצמבר, 2020 ("הסגר השלישי") ועד ליום 20, בפברואר 2021. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28.12.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-133612), אשר הפרטים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

השפעת המשבר על הכנסות החברה מפעילות הקניונים והמסרדים:

פעילות הקניונים

כחלק מההתמודדות עם ההשלכות הכלכליות של המשבר גיבשה החברה תוכנית הקלות לשוכרים בקניונים ובמרכזים המסחריים, אשר הסתכמה במהלך שנת 2020, בהיקף של כ-357 מיליון ש"ח ("הקלות הקורונה"), בהתאם לפירוט כדלקמן:

- ברבעון השני של שנת 2020, תקופת הסגר הראשון, העניקה החברה לשוכרים (למעט מפעילי הפעילויות החיוניות ושוכרים בענפים ספציפיים כמופרט להלן) פטור מלא מתשלום דמי שכירות ודמי ניהול לתקופה בה הקניונים היו סגורים, במהלך חודש אפריל ובשבוע הראשון של חודש מאי (במרכזים הפתוחים הפטור ניתן רק עד פתיחתם ביום 27 באפריל, 2020). בנוסף, על מנת להקל על החזרה לשגרה מהסגר הראשון ולאפשר פתיחה רחבה של המסחר, ניתנה למרבית השוכרים הנחה בדמי השכירות הבסיסיים בגובה של 50% בנין יתרת חודש מאי ו-30% בנין חודש יוני או לחילופין נקבעו דמי שכירות כנגזרת של אחוז מהפדיון (כפי שרשום בחוזיהם) לפי הגובה מביניהם, כאשר תשלום דמי השכירות הבסיסיים עבור חודש מאי נפרס לשלושה תשלומים: 1.6.2020, 1.7.2020 ו-1.8.2020 (במרכזים הפתוחים ניתנה הנחה כאמור של 30% בנין חודש מאי בלבד).
 - בחודשים יולי, אוגוסט והמחצית הראשונה של חודש ספטמבר, 2020, המשיכה החברה לתמוך בשוכריה בקניונים ובמרכזים המסחריים והעניקה הקלות נקודתיות לשוכרים בהיקף מצטבר של כ-28 מיליון ש"ח (המשקפים כ-8.5% מדמי השכירות לאותה תקופה).
 - במהלך תקופת הסגר השני העניקה החברה לשוכרים (למעט שוכרים שהפעילו פעילויות חיוניות ושהמשיכו לפעול במהלך התקופה ולמעט שוכרים בענפים ספציפיים כמופרט להלן) פטור מלא מתשלום דמי שכירות. היקף ההקלות שניתנו לשוכרים בתקופה זו הסתכם בכ-172 מיליון ש"ח.
 - לשוכרים בסקטורים שנפגעו במידה רבה יותר דוגמת בתי מלון, בתי קולנוע, חדרי כושר ומסעדות ומזון מהיר, ניתנו הקלות בשיעורים שונים ועם חלקם אף טרם סוכם היקף ההקלות.
- כתנאי לזכאות להקלות כאמור, נדרשים השוכרים לסלק את מלוא חובותיהם כלפי החברה טרם קבלת ההטבות ולחדש את הוראות הקבע, ככל שבוטלו. כמו כן, הזכאות להקלות דלעיל לא תחול על עסקים שחוזי השכירות שלהם מסתיימים לפני יום 31 בדצמבר, 2020. ההנחות נרשמו כקיטון בהכנסות ברבעון בו הן ניתנו.
- בגין תקופת הסגר השלישי שלחה החברה לשוכריה מכתב בו היא מפרטת את מתווה ההקלות המוצע, עיקריו כוללים (המתווה יחול החל מיום 1.1.2021):
- דמי שכירות חודשיים של 55 ש"ח למ"ר + 1/3 מגובה דמי הניהול הרגילים (במתחמים הפתוחים דמי שכירות חודשיים של 25 ש"ח למ"ר + 1/3 מגובה דמי הניהול).
 - עסקי אוכל ישלמו דמי שכירות וניהול כאחוז מפדיון.

ההקלות אשר ניתנו במהלך תקופת הסגר השלישי יירשמו כקישור בהכנסות ברבעון הראשון של שנת 2021, ולהערכת החברה היקפן יסתכם בכ-120 מיליון ש"ח.

פדיונות וגבייה

במהלך שנת 2020, למרות משבר הקורונה הציגה החברה גידול של כ-2% בפדיונות אל מול שנת 2019¹. מגזרים בולטים בגידול:

- עיצוב הבית - 12%
- פעילות פנאי ומתנות - 9%
- רשתות מזון - 6%
- קמעונאות כללית ונותני שירותים - 7%
- אופנה הנעלה ואביזרים - 1%

מנגד, מגזרים שרשמו ירידה בפדיונות:

- מזון מהיר והסעדה - 7%
- בתי כלבו - 9%
- טיפוח בריאות ויופי - 4%

בתקופה מאז חודש אפריל 2020 ועד דצמבר 2020 אחוזי הגבייה מלקוחות נטו, לאחר הקלות שניתנו, עומדים על כ-97%.

פעילות המשרדים

עיקר המענה שניתן לשוכרים בשטחי המשרדים אשר נזקקו לכך, היה פריסה של תשלומי דמי השכירות, בהיקפים לא מהותיים. יצוין כי במהלך שנת 2020 השכירה החברה שטחי משרדים פנויים בהשכרות לטווח ארוך, כך שלמועד הדוח עומד שיעור התפוסה במשרדיה על כ-95%.

החברה עוקבת אחר השפעות אפשריות עתידיות של משבר הקורונה על פעילות המשרדים, לרבות בקשר עם צרכי השוכרים, וזאת לאור שינויים אפשריים באופי התעסוקה במשק.

חוזים חדשים, חידושי חוזים ומימושי אופציות השנה

במהלך השנה חתמה החברה על 424 חוזים, כדלקמן:

מסחר	חילופי שוכרים	מימושי אופציות וחידושי חוזים	משרדים	מימושי אופציות וחידושי חוזים
מספר חוזים	91	299	מספר חוזים	34
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	15	67	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	41
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	30	100	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	29
שיעור הגידול הריאלי בדמי השכירות	2%	3%	שיעור הגידול הריאלי בדמי השכירות	4%

בנוסף חתמה החברה על חוזים חדשים בגין שטחים שהיו פנויים מעל לשנה או שטחים שלא אוכלסו בעבר בשטח של כ-5 אלפי מ"ר שיניבו הכנסה שנתית של כ-6 מיליון ש"ח במסחר, ובשטח של כ-3 אלפי מ"ר שיניבו כ-3 מיליון ש"ח במשרדים.

¹ הגידול בפדיון נמדד על ידי השוואת ימי העבודה בין שנת 2020 לשנת 2019 (נרמול ימי העבודה לשנת 2019 לפי שנת 2020) וזאת ללא פדיונות בתי הקולנוע שנותרו סגורים ובתי הקפה והמסעדות שפעלו באופן חלקי בלבד ובהתאם להנחיות ממשלה מחמירות, ואשר נפגעו בצורה משמעותית כתוצאה ממשבר הקורונה.

צעדי החברה לטיפול במשבר:

צעדי החברה לטיפול במשבר הקורונה כללו פעילויות במספר תחומים:

- מתן הקלות לשוכרים על מנת לעזור להם לצלוח את המשבר ולעזור להם עם תזרים המזומנים הבעייתי.
- צמצום הוצאות בתקופת הסגרים וחיסכון בהוצאות תפעול כגון: הוצאת עובדים לחל"ת, הקטנת שירותי השמירה והנקיון למינימום ההכרחי וכו'.
- שיחות עם כלל הגורמים הממשלתיים: משרד הבריאות, האוצר, הכלכלה והמשרד לבטחון פנים כדי לסכם מתווה בטוח שיביא לפתיחת הקניונים תוך שמירה על התו הסגול ועל בריאות העובדים והלקוחות.
- מהלכים שיווקיים חדשניים על מנת לחזק את המותג "קניוני עופר" והאפליקציה "My Ofer", על מנת להגדיל את תנועת המבקרים בקניונים ובכך לסייע לשוכרים להגדיל פדיונות. מהלכים אלו כללו מספר רב של מבצעים ממוקדים שנעשו ביחד עם השוכרים וכללו הטבות משמעותיות לקהל הצרכנים.
- המשך ייזום ופיתוח של הפרויקטים בהקמה לפי לוחות הזמנים המקוריים, שיפוץ קניונים והאצת עבודות אחזקה שוטפות.

שמירת איתנותה הפיננסית של החברה:

- התקשרות עם בנק לאומי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בהיקף של עד 850 מיליון ש"ח באמצעות חברת בת (בכפוף לעמידה בתנאי ההסכם) שתוקפה עד חודש מרץ 2022.
 - הנפקת אגרות חוב בסך של כ-659 מיליון ש"ח, בדרך של הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים באמצעות הרחבת אגרות חוב (סדרה י' בהיקף של כ-169 מיליון ש"ח, סדרה י"ד בהיקף של כ-62 מיליון ש"ח), והנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב בסך של כ-428 מיליון ש"ח (סדרה י"ט). לפרטים נוספים ראו בראשית דיווחנו 19 לדוחות הכספיים.
 - חתימה על הסכם הלוואה מבנק בסך 300 מיליון ש"ח לתקופה של שנה ממועד העמדתה (ספטמבר 2020).
 - הנפקת אגרות חוב לאחר תאריך המאזן בסך של כ-239 מיליון ש"ח, בדרך של הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים באמצעות הרחבת אגרות חוב (סדרה י"ז).
 - החברה שומרת על מסגרות אשראי בנקאיות מחייבות נוספות בסך של 195 מיליון ש"ח.
- למועד פרסום הדוח, כתוצאה ממהלכים אלו קיימת לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים ומסגרות אשראי בהיקף של כ-1.9 מיליארד ש"ח, כאשר עליה לשרת עד תום שנת 2021 חוב (כולל קרן וריבית) בהיקף של כ-1.1 מיליארד ש"ח.
- בנוסף מחזיקה החברה בנכסים לא משועבדים בהיקף של כ-6.2 מיליארד ש"ח.

הערכות שווי:

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים במהלך השנה (לפי העניין), הפחתה בשוויים של נכסיה בסך 738 מיליון ש"ח, שנובעת בעיקר מהערכת החברה את הפגיעה הצפויה בהכנסות מפעילות הנכסים כתוצאה מהשלכות המשבר במהלך התקופה של השנתיים הקרובות והשפעת המדד השלילי על הכנסות החברה. ההפחתה כוללת הקלות קורונה כדוגמת הנחות בדמי השכירות, דחיית ופריסת תשלומים, עלויות החלפת שוכרים וסיוע לסקטורים שפעילותם נפגעה בצורה קשה.

יודגש כי תכניות החברה ביחס לחזרה לפעילות ולהתמודדות עם משבר הקורונה כפופות, בין היתר, למצב התחלואה בישראל, היקף ההתחסנות כנגד הקורונה ויעילות החיסונים ולהוראות ולהנחיות הממשלתיות בקשר עם פעילות המשק, ובכלל כך לחקיקה הנובעת מההכרזה על מצב החירום בישראל המתעדכנת מעת לעת, אשר יש להן השפעה מהותית על היקף הפעילות של המשק בכללותו ובפרט על היקף פעילותה של החברה, וכנגזר מכך על יכולתה ליישם את צעדיה להתמודדות עם המשבר והיציאה ממנו. הערכות החברה בדבר מתכונת והיקף פעילותם של הקניונים והמשרדים, הכנסותיה הצפויות מפעילויות הקניונים והמשרדים לאור השפעות משבר הקורונה והשלכותיהן על שווי נכסיה, וכן הערכות החברה ביחס לתוצאות צעדיה הפיננסיים ולאסטרטגיית היציאה מהמשבר שגיבשה, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות החברה ותכניתיה מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ועל הפרסומים הקיימים בקשר עם התכניות המתגבשות על ידי משרדי הממשלה בקשר עם היציאה מהמשבר. אולם, הערכות החברה ותכניתיה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנוצפה, ויכול שתושפעה מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטת החברה, ובכלל כך שינוי בקצב התפשטות מחלת הקורונה, היקף ההתחסנות כנגד הקורונה ויעילות החיסונים, ההנחיות הרגולטוריות בעניין פעילות המשק בתקופת המשבר ובפרט בעניין פעילות הקניונים, קצב היציאה של המשק ממשבר הקורונה, היקף התמיכה והסיוע הממשלתיים לעסקים בעקבות המשבר ולצורך יציאה ממנו, איתנותם הפיננסית של השוכרים ועמידתם בהסכמי השכירות עם החברה, וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, אשר דוח דירקטוריון זה מהווה חלק ממנו.

מצבת הנכסים המניבים

פילוח תמהיל נכסי החברה ע"פ מאפייני סיכון ותשואה

שטח	שיעור תפוסה	שווי מיוחס למניב	שווי מיוחס לזכויות והקמה	NOI לתקופת הדוח	ירידה ב-NOI בשנת 2020	מח"מ שכירויות משוקלל	שיעור היוון משוקלל	אחוז מה- NOI
אלף מ"ר	%	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	%	שנים	%	%
קניונים אזוריים	98.2%	10,074	404	408	-37%	3.79	7.03%	52%
מתחמי עודפים ופאוור סנטר	98.3%	1,474	147	77	-20%	2.59	6.96%	10%
קניונים עירוניים	97.2%	653	59	34	-43%	3.10	7.70%	4%
קניונים שכונתיים	98.6%	914	9	47	-21%	3.43	7.17%	6%
קמפוסים הייטק ומשרדים	94.5%	2,769	737	154	-6%	3.83	7.10%	20%
נכסים בעלי שוכר יחיד	100%	1,060	4	59	-12%	10.24	6.04%	8%
סה"כ	97.2%	16,944	1,360	779	-29%	3.96	7.01%	100%

הערות:

- עיקר הקיטון ב-NOI בקניונים אזוריים נובע מהקלות שניתנו עקב משבר הקורונה. יצוין כי גם לאחר פתיחתם המחודשת לאחר הסגרים המשיכו קניונים אלו להיות מושפעים יותר מהגבלות שעדיין נותרו בתוקף גם לאחר היציאה מהסגרים, בהיותם מוטים יותר לפעילות בילוי ופנאי שספגה פגיעה קשה בתקופת זו (מסעדות, בתי קפה ובתי קולנוע).
- עיקר הקיטון ב-NOI במתחמי העודפים ופאוור סנטר נובע מהקלות שניתנו עקב משבר הקורונה, מתחמים אלו היו פתוחים במהלך שנת 2020 מספר ימים גבוה יותר לעומת שאר המתחמים שהינם מתחמים סגורים.
- עיקר הקיטון ב-NOI בקמפוסים הייטק ומשרדים נובע מהפרשה להקלות עקב משבר הקורונה לשוכרים ספציפיים בסקטורים שנפגעו ויושבים בבנייני המשרדים הצמודים לקניונים (בתי מלון וחדרי כושר).
- הנתונים במתחמי קניונים אזוריים ומקומיים כוללים בחלק מהקניונים משרדים המצויים במבנה הקניון או בסמוך אליו.
- החברה מנהלת מו"מ מתקדם עם שוכר גדול בתחום המשרדים על הארכת חוזה, במידה שהחווה ייחתם (כפי שצופה החברה) המח"מ יגדל ל-4.3 שנים.

שיוך קטגורי

מתחמים אזוריים		קניונים מקומיים		משרדים	
קניונים אזוריים	מתחמי עודפים ופאוור סנטר	קניונים עירוניים(*)	קניונים שכונתיים	קמפוסים הייטק ומשרדים	נכסים בעלי שוכר יחיד
עופר רמת אביב	עופר בילו סנטר	עופר השרון נתניה	עופר מרום סנטר	פארק עופר פ"ת 1	איקאה ראשל"צ
עופר הקריון	חוצות המפרץ	עופר לב חדרה	עופר קניותר	פארק עופר פ"ת 2	המשביר לצרכן כיכר ציון
עופר גרנד חיפה	עופר נוף הגליל		עופר אדומים	פארק עופר יוקנעם	מקבצי דיור באשדוד
עופר הקניון הגדול פ"ת	עופר הגבעה		עופר סירקין	פארק עופר שער הכרמל	קאנטרי מועדון ספורט בחיפה
עופר רחובות				בנייני עופר בית המילניום	חנות BE טיילת אילת**
עופר גרנד ב"ש					

(*) לא כולל את קניון עופר לב אשדוד (למעט זכויותיה במקבצי הדיור במקרקעין), אשר החברה חתמה על הסכם למכירתו תמורת 231 מיליון ש"ח. הסכם המכירה מותנה בקבלת תב"ע למגורים (ראו פרטים נוספים בביאור 35 בדוחות הכספיים).

(**) במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020 השלימה החברה את עסקת מכירת קניון עופר מלכת שבא אילת (למעט חנות אחת המתנהלת כיחידה מסחרית עצמאית) (ראו פרטים נוספים בביאור 14 בדוחות הכספיים).

מאפייני קבוצות הנכסים - מסחר

1. מתחמים אזוריים

הקניונים האזוריים

הקניונים האזוריים מאופיינים בקהל לקוחות שמגיע מהעיר שבו הוא נמצא ומחוצה לה. 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 להם לכלול מגוון רחב של מותגים ולצרכן אפשרויות קניה רבות ומגוונות.
- גישתם הנוחה לצירי תחבורה ראשיים.

הקניונים האזוריים נפגעו בתקופת הקורונה באופן יחסי יותר מהמתחמים הפתוחים והקניונים המקומיים בעיקר מכיוון שפעילות הבילוי והפנאי שנסגרה מהווה עבורם נדבך משמעותי. להערכת החברה, לאחר חזרה להיקף פעילות מלא, ישובו הקניונים האזוריים להוות עוגן צרכני ומוקד משיכה למיליוני לקוחות בחודש, בדומה למגמה שנצפתה לאחר הסגר השני בחודשים מאי עד ספטמבר, 2020.

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. ומפתיחתם של מתחמים אלה למשך תקופות ארוכות יותר בתקופה ש"בין הסגרים" בשנת 2020.

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.

מבני 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:

- מושכרים בעיקר לנותני שירותים כגון: מרפאות, מוסדות מוניציפאליים ונותני שירות אשר מחויבים להיות נגשים 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.

2. קניונים מקומיים

קניונים עירוניים

מאפיינים בולטים של הקניון העירוני:

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

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

- התאמת תמהיל השוכרים באמצעות הכנסת בנקים, בתי ספר אקסטרינים, 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 עתודת הקרקע הגדולה במרכז העיר ועל גגות הקניונים לשימושים שונים כדוגמת דיוור, 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 שנת 2020 מתחמים אלו התחזקו, בעיקר כתוצאה מיתרון הקירבה והבילוי התדיר של קהל הצרכנים קרוב לבית.

תמהיל קבוצות השוכרים בקניוני מליסרון



תמהיל ההכנסות בקניונים לפי סקטורים בשנת 2020



8% | הסעדה ובתי קפה



7% | נותני שירות פרטיים



49% | אופנה והלבשה



1% | בתי קולנוע



5% | מרפאות ופארם



5% | בתי כלבו



1% | חדרי כושר



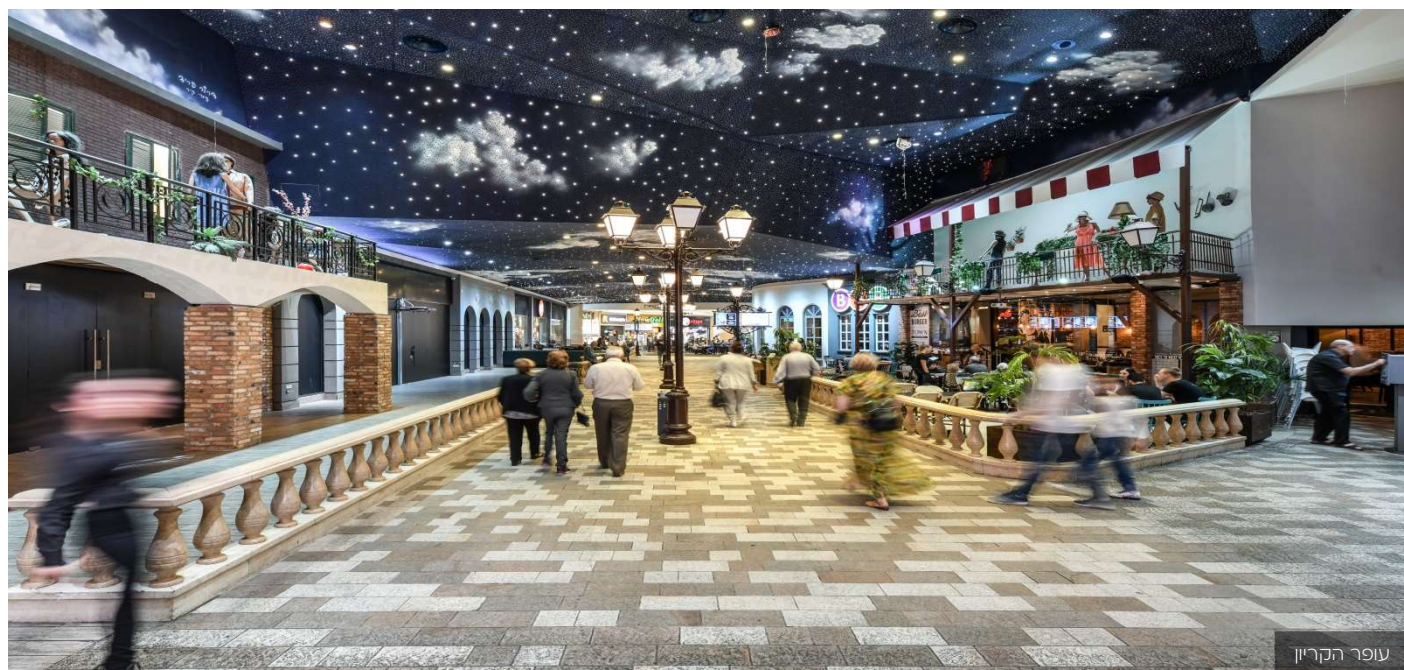
1% | מלונאות



5% | סופרמרקטים



18% | אחר



עופר הקריון

מגמות בענף המסחר הקמעונאי

תחום המסחר הקמעונאי בקניונים, כמו מרבית המשק, ספג פגיעה משמעותית בשנת 2020, כתוצאה מהסגרים הממושכים אשר הובילו לקיטון בקניות, בצריכה, בבילוי ובפנאי. מנגד, נרשמו מספר מגמות אשר מיתנו את הפגיעה דוגמת סגירת השמיים. בשנת 2020 הרכישות המקוונות התחזקו בתקופת הסגרים אך מנגד זמן השילוח התארך ועלויות השילוח התייקרו באופן אשר הוביל לכך שנרשמה ירידה במספר החבילות שנמסרו בישראל והוזמנו בחו"ל.

המגמות העיקריות בענף המסחר הקמעונאי בשנת 2020:

ביקוש להגדלת שטחי חנויות – בשנים האחרונות ניכרת מגמה של רשתות אופנה ישראליות ובינלאומיות המבקשות להגדיל שטחי מסחר ואף להכפיל אותם והחברה מתקשה לספק את הביקוש. זאת, מתוך הערכתן כי בשטחים גדולים יותר ניתן לשווק תמהיל רב יותר של מוצרים, לשפר את חווית הקנייה ולקוחותיהן ולהגדיל את הפדיון. נראה כי כאמור לעיל, מגמה זו נמשכת גם נכון לעת הזו.

התחזקות רשתות גדולות של שוכרים – בשנת 2020 ניכרה מגמת התחזקות בקרב רשתות השוכרים הגדולות, לצד היחלשותן של שוכרים מקומיים וקטנים יותר ולעיתים "על חשבונם". הרשתות הגדולות ניצלו את סיומם של הסכמים של שוכרים מקומיים, הגדילו את השטחים שהן שוכרות והוסיפו מותגים. להערכת החברה, מגמה זו מהווה הזדמנות לשלב בקניוניה חנויות עדכניות ומותגים מושכי קהל, אשר יעזרו לכל סביבתם להגדיל את הפדיון. יתרה מכך, רשתות אלה הן, בדרך כלל, עמידות יותר בפני משברים והסיכוי לפשיטות רגל שלהן נמוך יותר.

רכישות אונליין מאתרים בארץ – בשנה האחרונה, בעקבות התפשטות נגיף קורונה וסבבי הסגרים בהם נסגרו חנויות פיזיות, אנו עדים להתגברות היקף הרכישות באינטרנט, לרבות על ידי אוכלוסיות שעד כה נמנעו מרכישות אונליין. לצד זאת, קמעונאים רבים שלא היתה להם בעבר נוכחות באונליין הקימו אתרים והחלו לשווק מוצריהם ברשת ואף הגדילו את יכולת השירות המקוונות. עם זאת, חשוב להדגיש שענף האונליין סובל ממספר קשיים משמעותיים דוגמת עלויות שילוח גבוהות, תחרותיות גבוהה, שיעור גבוה של החזרת מוצרים ורווחיות מאתגרת.

רכישות אונליין מאתרים בחו"ל – בשנה האחרונה, בעקבות צמצום בהיקף הטיסות אל ישראל, הרכישות באונליין מאתרים בחו"ל נפגעו כתוצאה מגידול בעלויות השילוח ומהתארכות בזמני השילוח. מנתונים שפרסם דואר ישראל עולה כי כמות החבילות שנמסרו בישראל והוזמנו מחו"ל בשנת 2020 הסתכמה בכ-50 מיליון חבילות, לעומת 68 מיליון חבילות בשנת 2019, ירידה של כ-26%. היקף הזמנת החבילות היה נמוך יותר מחודשים מקבילים בשנת 2019 הן בתקופה בה הקניונים היו פתוחים והן בתקופה בה היו סגורים. בנוסף, אנו עדים למגמת מיסוי עסקאות הנעשות באמצעות האינטרנט בעולם המערבי (ארה"ב, אירופה, אוסטרליה והודו) שמטרתה להגן על העסקים המקומיים המופלים לרעה ביחס למכירות הנעשות באמצעות הפלטפורמה האינטרנטית. להערכת החברה לא מן הנמנע שגם בישראל, ואף ביתר שאת בתקופה זו כאשר הממשלה רוצה לעודד צריכה מקומית, יבוצעו שינויים רגולטוריים אשר מטרתם תהיה לצמצם את העיוות של הפטור ממע"מ ברכישות מחו"ל בהיקף של עד 75 דולר לחבילה.

הצמיחה הצפויה באוכלוסייה – על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אוכלוסיית ישראל מונה לתום שנת 2020 כ-9.2 מיליון תושבים וצפויה לגדול לכ-10 מיליון תושבים בשנת 2024, גידול שנתי ממוצע של מעל 2% בשנה. בשנת 2048 מספר התושבים במדינת ישראל צפוי לעמוד על כ-15 מיליון איש – הכפלת האוכלוסייה ב-30 שנה. ישראל מובילה בכמות הילדים במשפחה בקרב מדינות ה-OECD עם 3.1 ילדים בממוצע למשפחה.

הצמיחה של כח הקניה במגזרים החרדי והערבי – בשנים האחרונות אנו עדים לצמיחה גבוהה במגזרים הערבי והחרדי בשל הגברת השתלבותם בשוק העבודה והצטרפותם למעמד הביניים בישראל. מגזרים אלה הופכים להיות צרכנים של מותגי אופנה, כאשר יותר משליש מבני המגזר הערבי מעדיפים לרכוש מותג, ומקפידים לבחון את שמו של המוצר בזמן הקנייה. במקביל צומח כיום מעמד ביניים חרדי שרמת חייו עולה במהירות, דבר המגביר את כוח הקנייה וככזה מהווה קהל יעד חשוב. החברה החלה בשנים האחרונות למקד שיווק ספציפי למגזרים אלה ואף נעזרת במשרדי פרסום מיוחדים לשם כך. מנגד נרשמת מגמת התפתחות של הקניונים והמסחר בערים הערביות, המתחרה בקניוני החברה על כיסו של מגזר זה.

הסכנה מפני כניסה למיתון – בשנה האחרונה עלה החשש מפני כניסה של המשק למיתון. כבר עתה ברור כי בשנת 2020 הצטמצמה משמעותית הפעילות העסקית של המשק. על-פי פרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מחודש פברואר, 2021, התוצר התכווץ בשנת 2020 בשיעור של 2.4%, על פי פרסום של בנק ישראל מיום 22 באוקטובר, 2020 צפוי התוצר לצמוח בשנת 2021 בשיעור שבין 1%-6.5%. להערכת החברה, עם פתיחתו המלאה של המשק וחזרה לשגרה ללא סגרים, הצריכה תגדל והיציאה מהמיתון תהיה מהירה וחזקה יותר.

חדשנות במסחר – החברה מאמינה כי יש להשקיע בפיתוח החדשנות ותחום הדיגיטל בקניונים על מנת לייצר ערך מוסף לשוכרים ולציבור הקונים. לצורך כך, הקימה החברה בין היתר, צוות חדשנות ופועלת רבות כדי להטמיע טכנולוגיות ורעיונות חדשניים בקניוניה.

מאפייני קבוצות הנכסים - משרדים

3. משרדים

מתחמי הייטק ובנייני משרדים

מאפיינים:

- נכסים שנבנו בהתאם לסטנדרטים המאפיינים את סביבת ההייטק 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 בפעילותו.
- מאפשרים צמיחה ארוכת טווח באמצעות פיתוח הזכויות הנוספות בחטיבת הקרקע.

נכסים בעלי שוכר יחיד

מאפיינים:

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

מגמות בענף המשרדים:

במהלך שנת 2020 חתמה החברה על חוזים בשטח של כ-41 אלף מ"ר עם עלייה של כ-4% בדמי השכירות הריאליים וכתוצאה מכך עלה אחוז התפוסה מכ-91.6% ביום 31 בדצמבר, 2019 לכ-94.5% ביום 31 בדצמבר, 2020. כמו כן, אחוזי הגביה היו גבוהים והחברה לא נתקלה בקשיים מיוחדים למעט ענפים ספציפיים אשר הושבתו במהלך השנה ואשר חלקם בהכנסות החברה מענף המשרדים אינו מהותי.

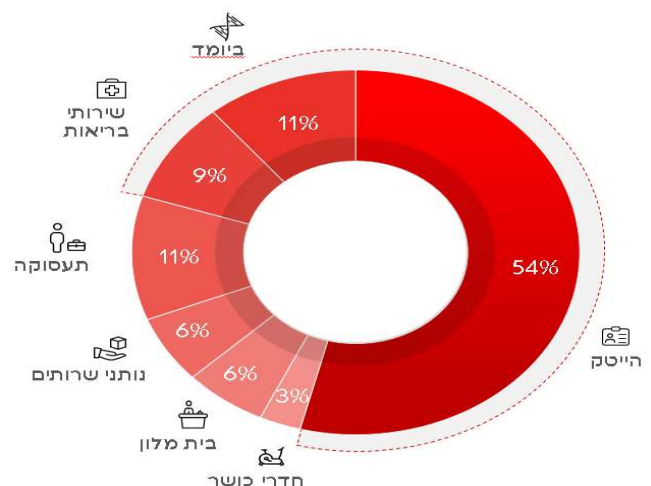
מתחילתו של המשבר ובמשך השנה כולה, חברות רבות במשק עברו למתכונת עבודה חלקית או מלאה מהבית, לפרקי זמן שונים, במענה להנחיות הממשלה בדבר צמצום הנוכחות במקומות עבודה.

הדעות ביחס לאפשרות כי מודל העבודה ההיברידי יאפיין את שוק העבודה גם בחלוף המשבר, חלוקות. יעילות המודל ההיברידי מושפעת, בין היתר, מעלות יישומו לאורך זמן, מידת חשיבותה של האינטראקציה הפיזית בין עובדים וצוותי עבודה מבחינת פרויקט הפירמה, אפקטיביות הביקורת הניהולית, ההשפעה של היעדר סביבת עבודה או אווירת עבודה על יכולת המיקוד של העובד, ניהול זמן, נאמנות למקום העבודה וכיו"ב.

אף אם יאומץ המודל ההיברידי, להערכת הנהלת החברה ספק אם השפעתו על היקף השטחים המושכרים יהיה משמעותי, שכן לצד הפחתת כמות העובדים במקום העבודה עולה הצורך בהגדלת המרחב האישי של כל עובד (מעבר לעבודה במשרד במקום OPEN SPACE).

החברה מעריכה כי גם אם יהיה שינוי כלשהו בתחום המשרדים, שינוי זה לא צפוי להיות משמעותי בנכסי החברה. הערכה זו נשענת על העובדה כי כ-74% משטחי המשרדים של החברה, מושכרים לשוכרים גדולים ומבוססים בענפי ההייטק, הביומד ושירותי הבריאות, שוכרים אשר הפגיעה בהם בתקופת הקורונה היתה מועטה יותר. החברה מעריכה כי החברות הנ"ל לא יוותרו על דריסת הרגל הפיזית, וגם אם יאמצו באופן חלקי את המודל ההיברידי, הביקוש לשטחים עדיין יהיה גבוה עקב התרחבות ופיתוח של חברות.

חלוקה לסגמנטים במשרדים לפי שטחים



תוכנית אסטרטגית

במהלך שנת 2020 פעלה החברה לניבוש תוכנית אסטרטגית שתהווה את הבסיס להתפתחותה וצמיחתה העסקית של החברה בעשור הקרוב. נכון למועד הדוח, התוכנית האסטרטגית מבוססת 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 הינה להביא לגיוון בתחומי פעילותה של החברה לביזור סיכונים הנובעים מהריכוזיות הענפית בפורטפוליו הקיים ולצמיחה בתחומים נוספים והכל תוך סינרגיה לפעילות החברה כחברת נדל"ן, התאמה להיקף המקורות הפנויים למהלך וסדרי העדיפויות לאור משבר הקורונה.

א. מהלכים בתחום פעילות הליבה של החברה:

• השבחה ואופטימיזציה של התיק המסחרי והשלמת מהלכי הייזום הקיימים:

- המשך השקעה בנראות ובטיוב תמהיל הנכסים הקיימים על מנת לשמר את האטרקטיביות שלהם, דוגמת שיפוץ משמעותי שבוצע בקניון עופר רמת אביב ושינוי תמהיל עמוק בקניון עופר הקריון המצוי בשלבים מתקדמים.
- המשך פעילות הייזום שהחברה החלה בה בדגש על תחום המשרדים, דוגמת פרויקט הדגל "Landmark" בשרונה תל אביב.

• מהלכים תומכים לפעילות הליבה של החברה:

- חיזוק הקשר עם הצרכנים (לקוחות הקצה) במטרה ליצור נאמנות בין הלקוחות לבין קניוני החברה, באמצעות מכלול צעדים דוגמת שיפור חווית הלקוח תוך שילוב פתרונות טכנולוגיים ומתן מענה כולל יצירתי ועדכני לצרכי הלקוח.
- חיזוק הקשר עם השוכרים תוך מתן שירותי ערך מוסף קיימים וחדשניים.
- בחינת האפשרות לפעילויות רב-ערוציות בתחום המסחר המשלבות את הקשר בין המתחם הפיזי לרכישות מקוונות.

ב. גיוון תחומי פעילותה של החברה:

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

- מקסום זכויות בנייה קיימות ועתידיות בנכסים שבבעלות החברה להצפת ערך כלכלי אגב חיסכון במחיר הקרקע. בבעלות מליסרון מספר רב של נכסים להם פוטנציאל משמעותי (בכפוף לאישור תוכניות מתאימות כחוק) לפיתוח ולהוספת זכויות בניה לשימושים מעורבים (מסחר, משרדים, תעסוקה, שירותים, מלונאות ומגורים), בין הנכסים הבולטים - קניון עופר רמת אביב, קניון עופר קניון עופר וסנטר נוף הגליל.
- שינוי תמהיל ייעוד השטחים בחלק מהנכסים במטרה להקטין את שיעור המרכיב המסחרי.

• כניסה לתחומי פעילות חדשים:

- בחינת אפשרויות לפעול בסקטורים שונים בתחום הנדל"ן או בתחומים המשיקים לו, בהם החברה אינה פועלת כיום, ובכלל כך בין היתר תחומי חוות השרתים, הלוגיסטיקה, הדיור להשכרה, הדיור המוגן והמלונאות. בחינת האפשרויות על ידי החברה תתבצע אגב ניצול מגמות מאקרו-כלכליות חיוביות בתחומים הרלוונטיים הלוקחות בחשבון את משבר הקורונה ואת התמורות שיחולו בעקבותיו, אפשרות לפעול במודל מניב, סינרגיה אפשרית עם פעילות הייזום והפיתוח בנכסי החברה, הפעילות הקמעונאית הקיימת, המומחיות הניהולית של החברה והיכולות הפיננסיות שלה.

נכון למועד הדוח, החברה פועלת לקידום תהליכים הנגזרים מתוכניתה האסטרטגית, אשר עשויה להשתנות ולהתעדכן מעת לעת בהתאם לנסיבות ולשינויים שיחולו בסביבתה המאקרו כלכלית והעסקית של החברה. להערכת 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.

נתונים עיקריים על נכסי החברה המהותיים ליום 31 בדצמבר, 2020

שם הנכס, מיקום	אחוז בעלות אפקטיבי בנכס	סך שטחי השכרה (GLA) במ"ר	NOI לשנת 2020 בניכוי הקלות קורונה	שיעור תפוסה %	עומס פדיון מצטבר (לתקופה*) %	NOI שנתי מותאם (**)	שווי נדל"ן נדל"ן מניב	שווי נדל"ן בהקמה וזכויות
			במיליוני ש"ח				במיליוני ש"ח	
קניון עופר, רמת אביב	100%	32,473	93	100%	9.8%	153	2,296	143
עופר קריון, קרית ביאליק	100%	89,138	95	98.8%	8.3%	155	2,253	95
עופר גרנד, חיפה	100%	57,915	69	98.8%	9.4%	115	1,649	5
עופר הקניון הגדול, פתח תקווה	100%	52,354	56	94.8%	10.1%	109	1,622	24
קניון עופר, רחובות	100%	42,765	52	100%	8.8%	91	1,279	53
עופר גרנד, באר שבע	100%	51,798	43	97.8%	6.5%	75	975	11
עופר בילו סנטר אאוטלט, צומת בילו	72%	43,992	46	100%	6.4%	63	933	-
פארק עופר פתח תקווה	74%	115,340	86	92.7%	-	104	1,709	215
סך נכסים מהותיים		485,775	540	97.3%		865	12,716	546
שאר הנכסים המניבים (***)		328,657	276	97.1%		377	4,958	870
בנטרול חלק המיעוט		(43,230)	(37)	-		(48)	(730)	(56)
סה"כ נכסים מניבים (נטו)		771,202	779	97.3%		1,194	16,944	1,360

18,304**סך שווי נדל"ן להשקעה חלק הקבוצה האפקטיבי (מאוחד מורחב)**

(*) עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות בניכוי הקלות בגין משבר הקורונה לבין הפדיון בתקופת הדוח.

(**) ה-NOI המותאם כולל הכנסות מחוזים שנחתמו וטרם הניבו באופן שנתי מלא ובנטרול הקלות קורונה שניתנו בשנת 2020.

(***) לא כולל נכס באשדוד המוצג בדוחות בסעיף "נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה", אשר החברה חתמה על הסכם למכירתו. לפרטים נוספים ראו ביאור 35 בדוחות הכספיים.



עופר הקניון הגדול פתח תקווה

החוב הפיננסי

דגשים עיקריים

ניהול פיננסי

מתחילת שנת 2019 ועד למועד פרסום דוח זה גייסה החברה אגרות חוב בסך של כ-2.5 מיליארד ש"ח ונטלה הלוואות בסך של כ-0.9 מיליארד ש"ח. להערכת החברה קיימת לה גמישות פיננסית בגיוס חוב בתנאים טובים ובמח"מ ארוך המסייעת לחברה להמשיך ייזום, השבחה ופיתוח פרויקטים נוספים וניצול הזדמנויות עסקיות.

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

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

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, במיוחד לאור התקופה המאתגרת יעד המינוף (LTV) הנכון לחברה הוא כ-50%. שיעור המינוף הנוכחי של החברה עומד על כ-47.9%, הגידול הקל בשיעור המינוף שנרשם בשנת 2020 נובע בעיקר מקיטון בפרמטרים התפעוליים כתוצאה מהקלות הקורונה שהעניקה החברה ומשערוך שלילי של הנדל"ן.

אתגרים פיננסיים

במהלך השנים האחרונות החברה שמה לה לדגש להקטין את עלויות המימון תוך כדי הארכת מח"מ החוב.

בשנה הקרובה קיימים לחברה פירעונות חוב בסך של כ-2.3 מיליארד ש"ח (קרן וריבית) כולל פרעון סופי של אג"ח ח' (המובטח בשעבוד מדרגה ראשונה על קניון עופר גרנד חיפה) בחודש ינואר 2022.

השינוי בחוב הפיננסי ברוטו (מאוחד מורחב)



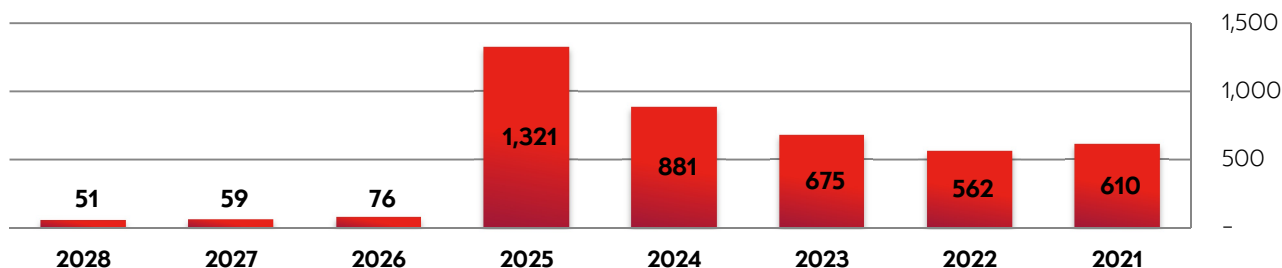
החברה סיימה את השנה עם יתרת מזומנים ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מיידי של כ-1.3 מיליארד ש"ח. בנוסף, לחברה מסגרות אשראי מאושרות שאינן מנוצלות בהיקף של 395 מיליון ש"ח. מעבר לכך, לחברה היקף נכסים לא משועבד בשווי של כ-6.2 מיליארד ש"ח.

ליום 31.12.20, יתרת החוב נטו הינה 8.9 מיליארד ש"ח

מקור המימון	מהות	מח"מ	ריבית אפקטיבית משוקללת	יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)						סך יתרת ע.נ צמודה 31.12.2020					
				2029 ואילך	2028	2027	2026	2025	2024		2023	2022	2021		
בנקאי	בנק	1.15	2.35%	-	-	-	-	-	642	-					
	בנק	0.73	3.0%	-	-	-	-	-	-	300					
	אחר	1.82	6.29%	-	-	-	-	6	6	5					
מוסדי	מקבץ הלוואות	1.31	3.83%	-	-	-	-	13	1	220	83				
	ציבורי	סדרה ו'	1.70	3.81%	-	-	-	-	-	137	137	137			
סדרה ח'		0.97	1.50%	-	-	-	-	-	-	1,076	26				
סדרה י'		4.10	1.91%	-	-	-	1,325	32	32	32	32				
סדרה י"א		4.04	2.51%	-	-	-	1,250	30	30	30	30				
סדרה י"ג		1.36	5.18%	-	-	-	-	-	129	255	255				
סדרה י"ד		4.77	1.49%	-	-	1,171	29	29	29	29	29				
סדרה ט"ו		3.43	3.50%	-	-	-	-	695	235	21	21				
סדרה ט"ז		5.44	2.00%	-	-	683	17	17	17	17	17				
סדרה י"ז		5.73	1.64%	147	42	42	42	42	42	17	17				
סדרה י"ח		6.72	0.79%	-	340	8	8	8	8	8	8				
סדרה י"ט		7.33	1.57%	360	9	9	9	9	9	9	9				
נע"מ		סדרה 3	2.81	0.6%	-	-	-	-	-	99	-	-			
סך פירעונות				507	391	742	1,247	2,646	881	774	2,499	969	2.38%	3.55	
מתוכו פירעון "בלון" מובטח בשעבוד				360 ⁸	340 ⁷	683 ⁶	1,171 ⁵	1,325 ⁴	-	-	-	1,937 ³	359 ²		
שווי הנכס המשועבד				-	501	986	1,646	2,348	-	-	-	5,026	914		
שיעור LTV הנכס המשועבד				-	68%	69%	71%	56%	-	-	-	39%	39%		
קצב פירעונות קרן שוטפים שנתיים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד וניירות ערך מסחריים				147	51	59	76	1,321	881	675	562	610			

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

קצב פרעונות קרן שוטפים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד



בבעת פירעונות ה"בלון" היות יחסי שיעבוד הנכסים נמוכים משמעותית, באפשרות החברה לבחון לשחרר את הנכס משעבוד או למחזר את החוב כנגד שעבודו מחדש בתנאים נוחים.

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

2 רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו בניין אורן בתוך מתחם פארק עופר פתח תקווה וקניונים עופר השרון ועופר נוף הגליל.

3 רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו קניין עופר רמת אביב, מתחם העודפים בילו סנטר ועופר גרנד חיפה.

4 רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר הקריון.

5 רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר הקניין הגדול פתח תקווה.

6 רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר גרנד באר שבע.

7 רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד חלק החברה במתחם העודפים חוצות המפרץ.

8 רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד בשעבוד שני בדרגה עופר הקריוו.

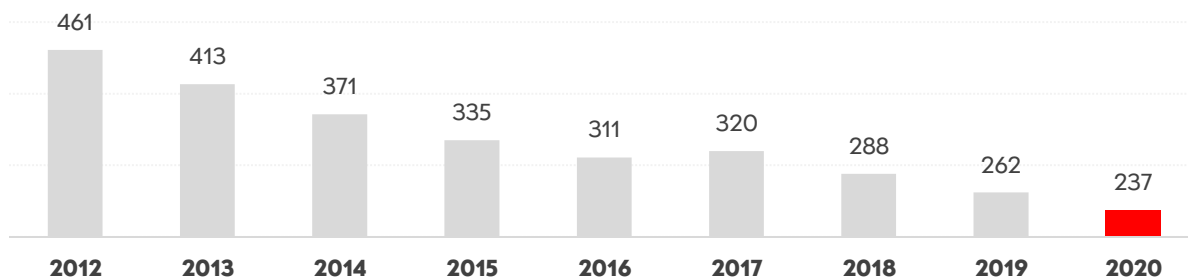
עלות החוב הכוללת (Total blended cost of debt)

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

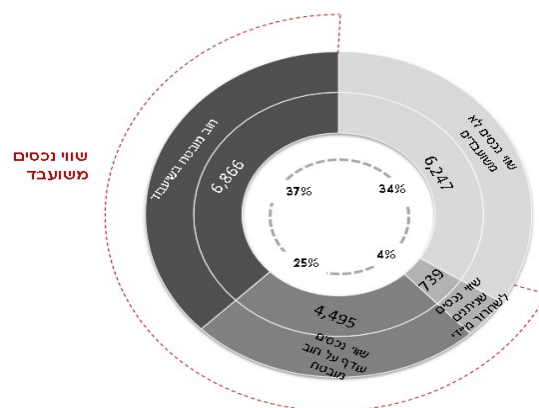
יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)								
31.12.2020	2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021
*10,554	898	742	1,247	2,646	881	675	2,499	969
סך פירעונות חוב								
ריבית אפקטיבית (ריאלית)	2.3%	1.96%	1.49%	2.19%	3.21%	3.49%	2.47%	3.62%
ריבית נקובה (תזרימית)	2.60%	2.32%	2.14%	2.02%	3.25%	3.90%	3.06%	4.0%
חסכון צפוי בריבית**						18	43	28
(בראייה שנתית)								
*לא כולל ניירות ערך מסחריים								
** לפי תשואה לפדיון של אג"ח י"ז לא מובטח								

ניתן לראות כי הריבית האפקטיבית המשוקללת של פירעונות החוב של החברה בשנים 2021-2022 (המסתכמים בכ-3.5 מיליארד ש"ח) הינה בשיעור של כ-2.79%, זאת לעומת התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום לפי 0.49% (על פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה י"ח - מובטחת בשעבוד ראשון בדרגה), מח"מ כ-6.7 שנים) ושל אג"חים לא מובטחים של כ-0.78% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה י"ז), מח"מ כ-5.8 שנים).

היקפי פירעונות האשראי השוטפים לצד עלויות גיוס החוב הנמוכות הינם בעלי פוטנציאל כספי גבוה ומאפשרים לחברה להביא לצמצום משמעותי בעלויות המימון שיביא לשיפור ברווחיות החברה.

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

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

פילוח שווי הנכסים המשועבד (חלק הבעלים)

לחברה נכסים בשווי של כ-6.2 מיליארד ש"ח אשר אינם משועבדים כלל וכן נכסים משועבדים בשווי של כ-0.7 מיליארד ש"ח שלגביהם ניתנו מסגרות אשראי אשר ליום המאזן אינן מנוצלות כלל וניתנים לשחרור מיידי משעבוד.

בנכסים המשועבדים קיים פוטנציאל הרחבת החוב שכן יחס שווי הבטוחה על החוב המובטח הינו כ-60% וניתן להגדילו לעד 80%.

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

31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
במיליוני ש"ח					
10,082	10,618	10,282	10,746	10,744	סך חוב פיננסי (מאוחד)
112	108	105	96	-	בתוספת חלקנו בחוב חברות אקוויטי
(302)	(289)	(279)	(91)	(83)	בנטרול חלק המיעוט בחוב המאוחד
(182)	(96)	(92)	(137)	(82)	בנטרול הפרשים חשבונאיים
9,710	10,341	10,016	10,614	10,579	סך חוב פיננסי לפרעון (מאוחד מורחב)
					בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב):
(132)	(210)	(247)	(994)	(970)	מזומנים
(236)	(555)	(279)	(315)	(326)	נכסים פיננסיים סחירים
(368)	(402)	(405)	(397)	(391)	נכסים פיננסיים מגובים שיעבוד
					סך חלק התאגיד:
8,974	9,174	9,085	8,908	8,892	בחוב פיננסי נטו*
16,018	16,783	17,127	19,017	18,547	נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין בפיתוח (מאוחד מורחב) **
56.0%	54.7%	53.0%	46.8%	47.9%	יחס LTV (Loan To Value)

* החוב פיננסי המוצג בטבלה הנ"ל הינו בנטרול הפרשים חשבונאיים שכלולים ביתרות של החוב הפיננסי במאזן החברה.

** הנדל"ן להשקעה המוצג בטבלה כולל את הנכס באשדוד המוצג בסעיף "נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה" ואת "מלאי המקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה".

הסבר לשינוי ברמת ה-LTV במהלך התקופה:

ירידת השווי של הנדל"ן להשקעה בסך של כ-741 מיליון ש"ח, מכירת נכס תמורת 67 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח, אשר קוזזו על ידי תזרים מזומנים שוטף שייצרה החברה במהלך תקופת הדיווח בסך של 309 מיליון ש"ח. ירידת המדד מתחילת השנה בשיעור של 0.6% הביאה לקיטון של 55 מיליון ש"ח ביתרת החוב הפיננסי.

השינויים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת

46.8%	שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר, 2019
(1.5%)	תזרים מפעילות שוטפת לתקופה המדווחת
(0.2%)	קיטון בערך ההתחייבותי בגין שינוי בשיעור המדד
2.4%	ירידת שווי נדל"ן בתוספת השקעות
0.4%	דיבידנד ששולם במהלך התקופה
47.9%	שיעור LTV מחושב ליום 31 בדצמבר, 2020

דירוג אשראי

בחודש פברואר, 2020, אושרר הדירוג לחברה: 'Stable iAA-' והדירוג לסדרות חוב המובטחות בנכסי נדל"ן: iAA.

בחודש אפריל, 2020, בעקבות התפרצות משבר הקורונה עודכנה תחזית הדירוג של החברה מיציבה לשלילית. בחודש פברואר, 2021, אישררה מעלות את הדירוג.

תיק הנכסים בתהליך ייזום ופיתוח

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 לפיתוח פעילויות אלו.

במסגרת זו, מפתחת החברה (ביחד עם שותף) את פרויקט הדגל שלה במתחם שרונה בתל אביב. בשנת 2017 החלה החברה בבניית הפרויקט ונכון למועד הדוח מצוי הפרויקט לקראת השלמה של קומת המרתפים. כמו כן, הופקדה תכנית להגדלת זכויות בנייה בכ-50 אלפי מ"ר נוספים לשימושי משרדים, מסחר ומגורים (לאחר ובכפוף לאישורה, התוכנית תגדיל את השטחים מכ-111 אלפי מ"ר כיום לכ-161 אלפי מ"ר).

בשנת 2020 המשיכה החברה בבניית הבניין הנוסף בפארק עופר שער הכרמל ובבנייתם של בניינים C ו-D בפארק עופר פתח East.

להלן פרויקטים בשלבי בנייה שונים אשר צפויים להגדיל את היקף נכסי מליסרון:

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה	שלב פיתוח	מועד סיום בנייה (טופס 4 בפועל/ צפוי)	אומדן עלות לפרויקט	שווי נטו הפרויקט בספרי החברה ליום 31.12.20 (במיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (במיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה מלאה
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2022	50	96	50	10
עופר הקריון – תוספת שדרת מסחר	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2021	**50	10	40	8
פארק עופר 2 פתח תקווה – בניין C+D	74%	משרדים	30,000	בבנייה	2021	231	213	69	24
שער הכרמל	100%	משרדים	23,000	בבנייה	2022	154	69	96	14
מגדל שרונה – תל אביב *	50%	משרדים	144,000	בבנייה	2023-2025	2,073	960	1,147	190
חלק הבעלים			123,200			1,461	813	811	145

פרויקטים בתהליך ביצוע:

* לא כולל את החלק המיוחס למלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה.

** כולל שינויים משמעותיים בתוך הקניון הקיים.

*** הבניין בפארק עופר יקנעם שמושכר במלואו למלנוקס, השטחים שעדיין לא אוכלסו יתחילו להניב במלואם ביום 1 בינואר, 2021, ויניבו עוד כ-2 מיליון ש"ח בשנה.

**** לחברה יש עוד מספר קרקעות ופרויקטים שנמצאים בשלב תכנון וקבלת תב"ע שלא נכללו בטבלה זו, לדוגמא: קרקע ליד קניון עופר באר שבע, קרקע ליד קניון עופר נוף הגליל, קרקע ליד קניון עופר השרון, בניין משרדים נוסף ליד עופר הקניון הגדול פתח תקווה וקניון עופר רחובות, הגדלת קניון עופר רמת אביב לפי תוכנית תל אביב 5000 ועוד.

כפי שניתן לראות בטבלה לעיל, להערכת החברה שיעור התשואה הצפוי בייזום הינו כ-10% על עלות הפרוייקטים.

סקירה של מדדי הביצוע שלנו

NOI (Net Operating Income)

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 הקבוצה 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 לתקופות הדיווח (במיליוני ש"ח):

שינוי מול שנה קודמת	2019	2020	רבעון 4 2019	רבעון 4 2020	
(31%)	1,171	813	292	134	NOI (SP) לתקופה
	8	3	2	-	NOI מנכסים שנמכרו
(31%)	1,179	816	294	134	סך NOI לתקופה
(83)		(37)	(21)	(9)	חלק המיעוט ב-NOI לתקופה
(29%)	1,096	779	273	125	חלק הבעלים ב-NOI לתקופה

חלק הבעלים ב-NOI בשנת 2020 הסתכם ב-779 מיליון ש"ח, קיטון של כ-29% ביחס לאשתקד, אשר נובע מהקלות קורונה בסך של כ-351 מיליון ש"ח שנתנה החברה מקוזז על ידי רכישת המיעוט בקניון רמת אביב בחודש דצמבר 2019.

חלק הבעלים ב-NOI לרבעון הרביעי בשנת 2020 הסתכם ב-125 מיליון ש"ח, קיטון של כ-54% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, אשר נובע מהקלות קורונה בסך של כ-157 מיליון ש"ח שנתנה החברה מקוזז על ידי רכישת המיעוט בקניון רמת אביב בחודש דצמבר 2019.

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

רבעון 4 2019	רבעון 1 2020	רבעון 2 2020	רבעון 3 2020	רבעון 4 2020	
292	294	147	238	134	NOI מנכסים קיימים (Same Property)
2	2	-	1	-	NOI נכסים שנמכרו
(21)	(10)	(9)	(9)	(9)	חלק המיעוט ב-NOI
273	286	138	230	125	סך NOI חלק הבעלים

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

1-12 2019	1-12 2020	
1,096	779	סך NOI חלק הבעלים
83	37	חלק המיעוט ב-NOI
(27)	(24)	חלק חברות בשיטת השווי המאזני ב-NOI
1,152	792	רווח גולמי המוצג בדוחות 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 עליית/ירידת הערך 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 תחשיב נאיבי למדד ה-FFO ראו סעיף 1 לנספח א' בדוח זה.

ה-FFO לשנת 2020 הסתכם ב-461 מיליון ש"ח לעומת 717 מיליון ש"ח בשנת 2019, קיטון של כ-36% שנובע בעיקר מ:

קיטון ב-NOI חלק הבעלים בסך של 317 מיליון ש"ח מקוזז מקיטון בהוצאות מיסים שוטפים (בנטרול השפעת המדד) של 36 מיליון ש"ח, מקיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך של 23 מיליון ש"ח וקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של 2 מיליון ש"ח.

במיליוני ש"ח			
2018	2019	2020	
1,089	1,096	779	סך NOI חלק הבעלים
			בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות:
(55)	(55)	(53)	הנהלה וכלליות (מנטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)
(5)	(5)	(7)	הוצאות שיווק ומיתוג
(269)	(251)	(228)	הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי
(19)	(11)	(9)	בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות
(34)	(54)	(28)	הוצאות מיסים שוטפים
(12)	(3)	7	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למסים שוטפים *
695	717	461	FFO ריאלי מייצג לפי גישת החברה
+1.2%	+0.3%	-0.6%	שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה

ה-FFO ברבעון הרביעי לשנת 2020 הסתכם ב-64 מיליון ש"ח לעומת 181 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2019, קיטון של כ-65% שנובע בעיקר מ:

קיטון ב-NOI חלק הבעלים בסך של 148 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בסך של 9 מיליון ש"ח מקוזז מקיטון בהוצאות מיסים שוטפים (בנטרול השפעת המדד) של 23 מיליון ש"ח ומקיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך של 10 מיליון ש"ח.

במיליוני ש"ח					
Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	
181	195	61	141	64	FFO ריאלי מייצג לפי גישת החברה

* בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון מירידת המדד (כ-82% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד), אשר גורם לגידול/קיטון בהפרשות למסים שוטפים. השפעת המדד על המסים 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 בהם 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 של החברה (חלק החברה) במהלך שנת 2020 הסתכם ב-57 מיליון ש"ח (0.3% משווי הנכסים), מתוכם 37 מיליון ש"ח מיוחסים לשימוש המסחר ו-20 מיליון ש"ח מיוחסים לשימוש המשרדים:

הערות	לשנת 2020	
	348	תזרים ששימש להשקעות בנדל"ן להשקעה (מאוחד)
	7	בתוספת השקעות נדל"ן בחברה כלולה
	(39)	בנטרול השתתפות המיעוט בהשקעות
	316	תזרים ששימש להשקעות בנדל"ן להשקעה (מאוחד מורחב)
		<u>בנטרול:</u>
	176	התקדמות השקעות פרויקטי נדל"ן בהקמה
כולל בעיקר את: שרונה, בניינים D-I C בפארק עופר פ"ת East, בניין בשער הכרמל ובניין למלנוקס ביוקנעם.	24	היטלי השבחה והיטלי פיתוח ששולמו
כולל בעיקר היטלי השבחה בפארק עופר פ"ת East בסך של 6 מיליון ש"ח והיטל סלילה ופיתוח בקריון בסך של 6 מיליון ש"ח.	46	הרחבות ושדרוגים שבוצעו בנכסים מניבים קיימים שבגינם תחול תוספת NOI
ההרחבות שנעשו בנכסים מניבים כוללות בין השאר את שיפוץ השטחים לפאלפון בפארק עופר פתח תקווה West, שיפוץ קניוני עופר רמת אביב וסירקין.	13	השתתפות בהתאמות השוכרים כתמריץ בהתאם ליישום SIC-15
החברה מיישמת את SIC-15 לפיו מתוך הכנסות החברה מנוכה, בקו ישר על פני תקופת השכירות, חלק מההשקעות שניתנו לשוכרים המוגדרות כתמריצים.		
	57	סך CAPEX – חלק החברה
	20	מיוחס לשימוש המשרדים
	37	מיוחס לשימוש המסחר

שעור הון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור הון משוקלל (Cap Rate) שאינו מבוקר הנגר מכלל הנדל"ן המניב של מליסרון ליום 31 בדצמבר, 2020:

חלק הבעלים (מאוחד מורחב)	(במיליוני ש"ח)
שווי נדל"ן להשקעה במאזן *	18,304
בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים	(392)
בניכוי שווי המיוחס לפרויקטים בהקמה וזכויות	(1,360)
שווי נטו המיוחס לנדל"ן מניב	16,552
תזרים NOI בפועל ב- Q4/ 2020	125
התאמות ל-NOI**	157
תזרים NOI בפועל ב-Q4/2020 כולל התאמות	282
גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב-Q4/2020	1,128
תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב ***	32
תזרים NOI צפוי מתוקנן ****	1,160
שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המיוחס לנדל"ן להשקעה	7.01%

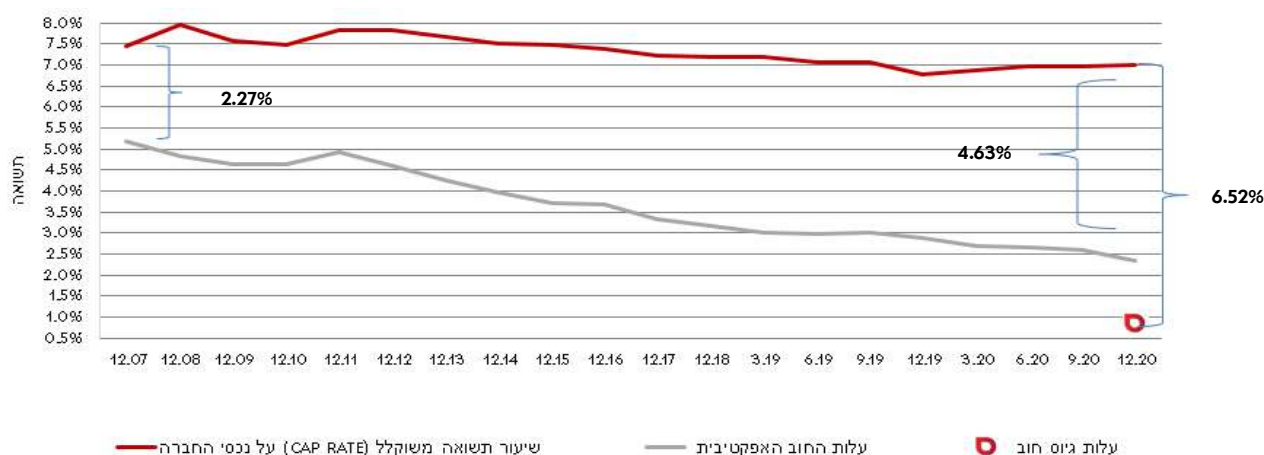
* כולל נכסים בחברות בשליטה משותפת המוצגות בדוחות הכספיים על בסיס אקוויטי. לא כולל נכס באשדוד שמוצג בדוחות כנכס המוחזק למכירה.

** על מנת לשקף את שיעור ההון המשוקלל המייצג של החברה נוטרלו הנחות שניתנו בגין משבר הקורונה, מכיוון שלדעת החברה הן הנחות זמניות ואינן מייצגות את NOI החברה לזמן הארוך (בדומה להערכות השווי שהתחשבו בהנחות אלו כהפחתה זמנית ולא כפגיעה ב-NOI המייצג).

*** תוספת NOI מתייחסת לתוספות שכ"ד עפ"י חוזי שכירות חתומים ותרומה מלאה בגין הרחבות ו/או פרויקטים בייזום שהושלמו בתקופה. תוספת NOI צפויה לא כוללת את ה-NOI הצפוי משטחים פנויים שטרם שוקו וה-NOI הצפוי מהשלמת פרויקטים בהקמה.

**** NOI צפוי מתוקנן אינו מהווה תחזית של החברה לשנת 2021.

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 דרמטי, שיעור התשואה המשוקלל מהנכסים לא השתנה באופן מהותי.

(* יציין כי 82% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד.

(** התשואה לפדיון של אג"ח מובטחים הנסחרים כיום (על פי אג"ח סדרה י"ח – מח"מ כ-6.7 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 ידיה דהיינו, בהתבסס על איחוד חלקה היחסי בחברות בשליטה משותפת המוחזקות על ידיה.

לשנת 2019			לשנת 2020			רווח והפסד (במיליוני ש"ח)
מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד (מבוקר)	מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד (מבוקר)	
1,096	(56)	1,152	778	(14)	792	רווח גולמי מהשכרת נכסים
(60)	-	(60)	(58)	(1)	(57)	הוצאות הנהלה וכלליות
(5)	-	(5)	(7)	-	(7)	הוצאות פרסום ושיווק
-	(29)	29	-	(2)	2	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
1,031	(85)	1,116	713	(17)	730	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
946	(29)	975	(738)	3	(741)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(23)	-	(23)	(10)	-	(10)	הוצאות אחרות, נטו
1,954	(114)	2,068	(35)	(14)	(21)	רווח (הפסד) תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
(286)	4	(290)	(223)	3	(226)	הוצאות מימון, נטו
1,668	(110)	1,778	(258)	(11)	(247)	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(392)	24	(416)	8	4	4	מסים על ההכנסה
1,276	(86)	1,362	(250)	(7)	(243)	רווח (הפסד) לתקופה
-	86	(86)	-	7	(7)	חלק המיעוט רווח
1,276	-	1,276	(250)	-	(250)	רווח (הפסד) לתקופה חלק הבעלים

קיטון ברווח הגולמי מהשכרת נכסים - בסך 318 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהקלות שניתנו לשוכרים בגין משבר הקורונה וקוזז על ידי רכישת חלק המיעוט בקניון רמת אביב שבוצעה החברה בחודש דצמבר 2019.

הקיטון בהוצאות המימון נטו - בסך 63 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל קיטון בהפרשי הצמדה על חוב החברה בסך 77 מיליון ש"ח, מקיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך של 24 מיליון ש"ח מקוזז על ידי קיטון ברווח מניירות ערך של 20 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות החד פעמיות של 21 מיליון ש"ח.

קיטון בעליית ערך שווי נדל"ן להשקעה - בשנת 2020 נרשמה ירידת ערך בסך של 738 מיליון ש"ח בעקבות השפעת משבר הקורונה, לעומת עליית ערך בסך של 946 מיליון ש"ח שנרשמה בתקופה המקבילה אשתקד, למידע נוסף ראו פרק השפעות התפרצות נגיף קורונה וכן ביאור 14.ב. בדוחות הכספיים.

קיטון בהוצאות אחרות - הקיטון בסך של 13 מיליון ש"ח נובע בעיקר מעדכון הפרשה בגין מחלוקות בקשר לנכסים שנמכרו בשנים קודמות.

קיטון במסים על ההכנסה - בסך 400 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מקיטון במסים הנדחים בסך של 358 מיליון ש"ח בגין ירידת ערך שווי נכסי החברה, וכן מקיטון נכסי מס נדחה שנוצרו על הפסדים, קיטון בהוצאות מיסים שוטפים בסך של 23 מיליון ש"ח בגין הירידה ברווחים וקיטון במסים שנים קודמות של 20 מיליון ש"ח בגין סוגית מס במחלוקת.

השינויים ברווח (הפסד) הבעלים ביחס לאשתקד	במיליוני ש"ח
מיוחס לשנת 2019	1,276
קיטון ברווח גולמי מהשכרת נכסים	(318)
קיטון בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(1,684)
קיטון בהוצאות אחרות	13
קיטון בהוצאות מימון נטו	63
קיטון בהוצאות מסים על ההכנסה	400
מיוחס לשנת 2020	(250)

הסברים לשינויים מהותיים (במאחד המורחב) במהלך השנה:

ליום 31 בדצמבר, 2019			ליום 31 בדצמבר, 2020			המצב הכספי (במיליוני ש"ח)
מאחד מורחב	מאחד	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאחד מורחב	מאחד	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	
994	997	(3)	969	967	2	מזומנים ושווי מזומנים
315	315	-	326	326	-	נכסים פיננסיים לזמן קצר
12	12	-	28	28	-	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
27	27	-	62	62	-	לקוחות
168	168	-	27	28	(1)	חייבים ויתרות חובה
37	37	-	43	43	-	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
167	167	-	200	200	-	קבוצת נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
1,720	1,723	(3)	1,655	1,654	1	סה"כ נכסים שוטפים
395	194	201	388	157	231	הלוואות ופיקדונות לזמן ארוך
2	325	(323)	1	435	(434)	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
530	530	-	530	530	-	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
7	7	-	12	12	-	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
10	10	-	8	8	-	רכוש קבוע
18,818	19,070	(252)	18,304	18,590	(286)	נדל"ן להשקעה
19,762	20,136	(374)	19,243	19,732	(489)	סה"כ נכסים לא שוטפים
21,482	21,859	(377)	20,898	21,386	(488)	סה"כ נכסים
1,041	948	93	475	497	(22)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,066	1,066	-	587	587	-	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
149	148	1	95	103	(8)	ספקים ונותני שירותים
245	241	4	244	246	(2)	זכאים ויתרות זכות
148	148	-	83	83	-	הפרשות
2,649	2,551	98	1,484	1,516	(32)	סה"כ התחייבויות שוטפות
8,389	8,389	-	8,767	8,767	-	אגרות חוב
259	343	(84)	832	894	(62)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
2,638	2,659	(21)	2,586	2,610	(24)	מסים נדחים
1	1	-	2	2	-	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
52	55	(3)	40	40	-	התחייבויות לאחרים
11,339	11,447	(108)	12,227	12,313	(86)	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
7,494	7,494	-	7,187	7,187	-	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	367	(367)	-	370	(370)	זכויות שאינן מקנות שליטה
7,494	7,861	(367)	7,187	7,557	(370)	סה"כ הון
21,482	21,859	(377)	20,898	21,386	(488)	סה"כ הון והתחייבויות
(10,132)			(9,773)			EPRA NAV
213.6			206			EPRA NAV למניה (בש"ח)

נדל"ן להשקעה - שווי הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר, 2020, הסתכם ב-18.3 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון) קיטון של כ-0.5 מיליארד ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2019. הקיטון נובע מהשפעת משבר הקורונה.

חוב פיננסי, נטו (חוב בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר) - החוב הפיננסי נטו, הסתכם ליום 31 בדצמבר, 2020 ב-9.37 מיליארד ש"ח לעומת כ-9.45 מיליארד ש"ח בשנת 2019, קיטון של כ-80 מיליון ש"ח. הקיטון נובע בעיקר מירידת מדד בתקופה ומתזרים חיובי מפעילות שוטפת.

עתודה למסים נדחים - יתרת העתודה למסים נדחים ליום 31 בדצמבר, 2020, הסתכמה בכ-2.6 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון) קיטון של 52 מיליון ש"ח מיום 31 בדצמבר, 2019. הקיטון נובע בעיקר מירידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שנרשמה בתקופת הדוח.

לקוחות – יתרת הלקוחות הסתכמה ליום 31 בדצמבר, 2020, ב-62 מיליון ש"ח לעומת 27 מיליון ש"ח בשנת 2019, גידול של 35 מיליון ש"ח. הגידול נובע בעיקר מפריסת תשלומים שאפשרה החברה לשוברים ומחובות של שוברים שעדיין לא גובש איתם מתווה הקלות (לדוגמה: בתי קולנוע, בתי מלון וחדרי כושר), למידע נוסף ראו פרק השפעת התפרצות נגיף קורונה.

נזילות ומקורות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בשנת 2020 הסתכם ב-309 מיליון ש"ח לעומת 735 מיליון ש"ח אשתקד. הקיטון נובע מירידה ברווח הגולמי של 360 מיליון ש"ח כתוצאה מהקלות קורונה שנתנה החברה וגידול בסעיפי רכוש והתחייבות של 83 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בשנת 2020 הסתכם ב-327 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 354 מיליון ש"ח בשנה שעברה. התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 348 מיליון ש"ח, מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת המאזני של 99 מיליון ש"ח מקוזז על ידי קבלת תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו ממסים בסך של 58 מיליון ש"ח וקבלת תמורה נדחית ממכירת נדל"ן להשקעה בסך של 72 מיליון ש"ח. בשנה שעברה עיקר התזרים ששימש לפעילות השקעה כלל בעיקר השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 317 מיליון ש"ח ומסים ששולמו בגין רכישת חברות בנות בסך של 24 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות המימון בשנה הנוכחית, הסתכם ב-12 מיליון ש"ח, לעומת תזרים שנבע מפעילות מימון בסך של 365 מיליון ש"ח בשנה שעברה. הרכיבים המהותיים של התזרים ששימש לפעילות המימון בשנת 2020 כוללים בעיקר פדיון ופירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 1,744 מיליון ש"ח, חלוקת דיבידנדים בסך של 64 מיליון ש"ח ומיסים ששולמו בגין רכישת חלק המיעוט בחברה בת 40 מיליון ש"ח בקיזוז תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב בסך של 1,047 מיליון ש"ח, נטילת הלוואה לזמן ארוך בסך של 642 מיליון ש"ח וקבלת אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר, נטו בסך של 148 מיליון ש"ח. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבע מפעילות המימון אשתקד כוללים בעיקר תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב בסך של 1,284 מיליון ש"ח, הנפקת מניות בסך של 547 מיליון ש"ח וקבלת אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר, נטו בסך של 56 מיליון ש"ח, בקיזוז חלוקת דיבידנדים בסך של 253 מיליון ש"ח, פדיון ופירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 861 מיליון ש"ח ורכישה של חלק המיעוט בחברה בת בסך של 426 מיליון ש"ח.

סיכון נזילות

לחברה הון חוזר חיובי ליום 31.12.2020 בסך של 138 מיליון ש"ח בהשוואה לגרעון בהון החוזר בסך של 828 מיליון ש"ח ליום 31.12.2019. הקיטון בגרעון והמעבר להון חוזר חיובי נובע בעיקר מגיוס אגרות חוב בתקופת הדוח בסך של 1,047 מיליון ש"ח ודחיית מועד פרעון מסגרת אשראי מבנק לאומי לחודש מרץ 2022 (ראו פרטים בפרק התפתחויות עיקריות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה).

להלן פירוט לגבי היקף הנדל"ן אשר אינו משועבד למועד הדוח:

היקף נדל"ן להשקעה לא משועבד	6.2 מיליארד ש"ח
שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה	34%
שיעור חוב מובטח לסך שווי נדל"ן להשקעה	36%
שיעור חוב מובטח לשווי נדל"ן להשקעה משועבד (יחס LTV בנכסים המשועבדים)*	60%

* בנוסף יש לחברה נדל"ן בשווי של כ-0.7 מיליארד ש"ח המשועבד כנגד מסגרות אשראי לא מנוצלות (כולל היתרה הנ"ל שיעור החוב המובטח הוא כ-57%).

ליום 31 בדצמבר 2020, לא מתקיימים סימני אזהרה לפי תקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, המחייבים פרסום דוח תזרים חזוי על ידי החברה.

התפתחויות עיקריות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

א. הנפקה לראשונה:

1. בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 1 במרץ, 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020) הנפיקה החברה ביום 3 במרץ, 2020, אגרות חוב (סדרה י"ח) בהיקף כולל של 400 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח), בתמורה לסך ברוטו של 400 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 0.79%.
2. בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 16 באוגוסט, 2020 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה י"ט) בהיקף כולל של 428 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט), בתמורה לסך ברוטו של 428 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 1.57%.

ב. הרחבת אגרות חוב:

- הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של אגרות חוב סדרה י' ואגרות חוב סדרה י"ד:
- ביום 16 באפריל, 2020, הנפיקה החברה 169 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י'), בתמורה כוללת (ברוטו) של 169 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.26%.
- כמו כן, באותו היום הנפיקה החברה 60 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ד) בדרך של הרחבת סדרה קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.034 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ד), בתמורה כוללת (ברוטו) של 62.04 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.14%.

ג. דיבידנד שחולק

- ברבעון הראשון לשנת 2020 חילקה החברה דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח בגין רווחי הרבעון הרביעי לשנת 2019.

ד. הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2020

- לאור אי הוודאות בעקבות התפשטות נגיף קורונה, ולאור ההגבלות החוזרות ונשנות בפעילות העסקית והמסחרית במשק במהלך "הגל הראשון", "הגל השני" ו"הגל השלישי" ואי הוודאות לגבי מועד החזרה לשגרת פעילות המסחר במשק, נראה כי ביצועיהם התפעוליים של המרכזים המסחריים הושפעו ויושפעו בתקופה הקרובה ממגפת הקורונה, בין היתר, כתוצאה מהגבלות התנועה וההתקהלות, מהיחלשות אפשרית של החנויות הקמעונאיות ומירידה בצריכה הפרטית כנובע מהמצב הכלכלי ומהגבלות על תנועת הלקוחות לצד הגדלת נפח הרכישות המקוונות. כמו כן, קיימת אי וודאות רבה לגבי המשך התפשטות המגיפה והפעולות שהממשלה עשויה לנקוט כחלק מהתמודדותה עם המשבר הבריאותי והכלכלי. נוכח האמור, עלתה רמת הסיכון בענף מרכזי המסחר לגבי שיעורי התפוסה, גובה דמי השכירות ושיעורי הגבייה, כנובע בין היתר מירידה צפויה בהיקף פדיונות העסקים במרכזים המסחריים בשנים הקרובות. יחד עם זאת, בהתבסס בין היתר על הערכות בנק ישראל ועל התקדמות החיסונים במדינת ישראל ויעילותם לפי פרסומים רפואיים, ניתן להעריך שטווח הזמן של השפעת המשבר הרפואי והכלכלי צפוי להיות בשנים הקרובות בלבד, ולאחר שהיקף המתחסנים יגדל, תתאושש הכלכלה ותחזור לצמיחה, וכפועל יוצא יירשם גידול בצריכה הפרטית והתאוששות של הפעילות הכלכלית במרכזים המסחריים.

לאור האמור, שווי הנכסים ליום 31 בדצמבר 2020, התבסס על המרכיבים הבאים:

1. תזרים ההכנסות המייצג פעילות רגילה, המגלם את עדכון הפעילות הכלכלית כתוצאה מההתפתחויות שחלו עד יום 31 בדצמבר, 2020, המבוסס בעיקרו על חוזי השכירות הקיימים, והשינויים שחלו בהם בעקבות תחלופת שוכרים, ככל שהיתה.
2. הפחתה זמנית של ההכנסות לטווח השנים הקרוב, כנובע מצפי החברה בדבר השפעת נגיף קורונה. יצוין, כי הפחתת צפי ההכנסות נובעת בעיקרה מהירידה הצפויה בהיקף הפעילות המסחרית במרכזי המסחר לתקופה קרובה. קביעת גובה ההפחתה הצפוי ניתנה תוך התייחסות לקטגוריות שוכרים שונות כשלכל אחת מהן יוחס היקף פגיעה שונה: משרדים, שטחי מזון והסעדה, שטחי בילוי ופנאי, עסקים הפונים לאוכלוסייה מבוגרת ואחרים.

ה. הסכם מסגרת אשראי חדשה עם בנק לאומי לישראל בע"מ

ביום 14 באפריל, 2020, נחתם הסכם מימון במסגרתו התקבלה מסגרת אשראי חדשה מבנק לאומי לישראל בע"מ, שניתנה לקניין רמת אביב בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה המחזיקה בזכויות בקניין רמת אביב, בהיקף של עד 850 מיליון ש"ח (בכפוף לעמידה בתנאי ההסכם) שתוקפה עד חודש מרץ 2022. לפרטים נוספים ראו פרק השפעות התפרצות נגיף קורונה, צעדים פיננסיים.

ו. נכסים המוחזקים למכירה

1. ביום 26 במאי, 2020, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיה בקניין "עופר לב אשדוד" (למעט זכויותיה במקבצי הדיור במקרקעין). הסכם המכר מותנה בתנאי מתלה, שהוא אישור תוכנית בניין עיר (תב"ע) חדשה ביחס למקרקעין, כפי שהוגדרה בהסכם, בתוך שנתיים ממועד חתימת ההסכם, עם אפשרות להארכת התקופה בשנה נוספת. התמורה הועמדה על סך של 231 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בניכוי היטל ההשבחה בו תישא החברה (מוערך בכ-30 מיליון ש"ח), כאשר יתכן כי תבוצענה התאמות בסכום זה לפי כמות וסוג הדירות שיאושרו בתב"ע שתאושר כאמור במנגנון המצוין בהסכם. מועד המסירה יחול סמוך לאחר התקיימות התנאי המתלה. להערכת החברה סיכויי השלמת העסקה גבוהים. כפועל יוצא סווגו המקרקעין לקבוצת הנכסים המוחזקים למכירה בדוחותיה של החברה.
2. ביום 24 ביוני, 2020, התקשרו חברות בנות בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיהן בקניין "עופר מלכת שבא אילת" (למעט חנות אחת המתנהלת כיחידה מסחרית עצמאית) בתמורה לסכום של 67 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. העסקה הושלמה ביום 9 בספטמבר, 2020. במסגרת העסקה קיים מנגנון הבטחת הכנסה בגין התקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2020, במסגרתו התחייבו המוכרות כי במקרה בו תפחתנה הכנסות הקניין מסך מסוים לחודש, הן תשלמנה את ההפרש.

ז. 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 נתגלעו 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 יבוטל 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 יוותרו 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 שנתגלעו 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. לאחר קבלת האישור וביצוע פעולות נוספות בהתאם להסכם הנדרשות לצורך השלמתו (לרבות קבלת אישור ביהמ"ש), הצפיות להיות מושלמות במהלך המחצית הראשונה של שנת 2021, יחזיקו הצדדים בחלקים שווים בנכס והחברה תהיה אחראית לניהול השוטף של הקניין.

ח. הסכמי שומות

1. ביום 28 ביוני, 2020, חתמה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה על הסכם שומות עם פקיד השומה לשנות המס 2008-2018. בהתאם להסכם שנחתם נוספה לחברה הבת חבות מס לתשלום בסך כ-35 מיליון ש"ח בגין סוגיית אי התרת הוצאות מימון, אשר בגינה היו רשומות בדוחותיה הכספיים הפרשיות מלאות. במהלך חודש יולי, 2020, שולמה חבות המס.
2. ביום 17 בנובמבר, 2020, חתמה החברה על הסכם שומות עם פקיד השומה לשנות המס 2015-2018. בהתאם להסכם שנחתם נוספה לחברה חבות מס לתשלום בסך כ-29 מיליון ש"ח בגין סוגיית אי התרת הוצאות מימון, אשר בגינה היו רשומות בדוחותיה הכספיים הפרשיות מלאות ונמחקה לה יתרת ההפסדים לצרכי מס. מנגד, הותר לחברה הוצאות לצרכי מס בשנות המס הבאות בהיקף של כ-123 מיליון ש"ח. במהלך חודש בדצמבר, 2020, שולמה חבות המס.

ט. פסק דין בעניין סוגיות מס במחלוקת

ביום 14 באוקטובר, 2020, התקבל 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 כ-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 ביחד עם יועציה המשפטיים בוחנת את פסק הדין ובכוונתה לערער עליו. למרות האמור לעיל, בגין החלק של החברה הבת שולם לרשויות המס סך של כ-20 מ' ש"ח. נכון לתאריך המאזן לחברה הפרשה מלאה בדוחותיה הכספיים.

י. פסק דין בנושא ארנונה בשטחים ציבוריים

לאחר מועד הדוח, פורסם פסק דינו של ביהמ"ש העליון בתיק בר"ם 2462/19, אשר קבע כי חברת ניהול של קניון אינה יכולה להותיר בידיה את השליטה המלאה בשטחים הציבוריים של הקניון, אך להשתחרר כלפי הרשות המקומית מהחבות בארנונה בגין השטחים הללו באמצעות העברתה באופן הסכמי לשוכרי החנויות. הואיל ועל פי הסכמי השכירות הנהוגים אצל החברה, התחייבו השוכרים לשאת בתשלום הארנונה בגין השטחים הציבוריים, בין אם יושתו ישירות עליהם ובין אם יושתו על המשכיר/חברת הניהול, הרי שהשפעתו המעשית של פסק הדין תהא חיוב המשכיר/חברת הניהול על ידי הרשות המקומית בגין הארנונה, וגבייתה על ידי המשכיר/חברת הניהול מאת השוכרים, "גב אל גב" או בתוספת דמי ניהול. לאור זאת, החברה מעריכה כי לא יהיו לפסק הדין השלכות מהותיות.

יא. הרחבת אגרות חוב:

במרץ 2021, הנפיקה החברה בהנפקה פרטית למשקיעים מסווגים 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), ובתמורה כוללת (ברוטו) של כ-239 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של כ-1%.



פארק עופר פתח תקווה

ממשל תאגידי

1. ממשל תאגידי

1.1. 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 שבעה דירקטורים המסווגים כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה עודד שמיר, שוקי אורן, שלמה שרף, רינת גזית, שלמה זהר, סגי איתן ויצחק נודרי זיזוב). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים האמורים לעיל, ראו סעיף 15 לפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' לדוח תקופתי זה.

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.

1.2. 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 שישה דירקטורים העונים על הקריטריונים להגדרת דירקטור בלתי תלוי (מהם שלושת הדירקטורים החיצוניים המכהנים בדירקטוריון החברה).

1.3. ועדת איתור לדירקטורים חיצוניים חדשים

בהמשך לסקר ממשל תאגידי שבוצע בחברה על ידי חברת אנטרופי ייעוץ ממשל תאגידי בע"מ (להלן: "אנטרופי"), אישר דירקטוריון החברה בחודש מאי 2018 אימוץ מדיניות ביחס לתמהיל הדירקטוריון ולאופן בחירת הדירקטורים החיצוניים בחברה (להלן: "המדיניות"), 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.

1.4. מבקר פנימי

שם המבקר הפנימי: רו"ח יוסי גינזור.

תאריך תחילת כהונה: 21 בפברואר, 2010.

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

מינויו של רו"ח גינזור כמבקר הפנימי של החברה אושר על ידי ועדת הביקורת של החברה ביום 16.2.2010 ועל ידי דירקטוריון החברה ביום 21.2.2010. דירקטוריון החברה אישר את מינוי המבקר הפנימי תוך קבלת המלצת ועדת הביקורת למנות את מר יוסי גינזור לתפקיד, לאחר שזו ראינה מספר מבקרים פנימיים, ומצאה אותו בעל הכישורים המתאימים ביותר מבין המועמדים למילוי התפקיד בין היתר לאור התמחותו וניסיונו העשיר בתחום הביקורת הפנימית, ולאחר שמר גינזור 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 תכנית עבודה רב שנתית, אשר אושרה על ידי ועדת הביקורת של החברה.

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

היקף השעות נקבע על פי צרכי הביקורת הרב שנתית שאושרה, ובהתאם מדי שנה מותאם התקציב על מנת לעמוד בתוכנית העבודה הרב שנתית.

במהלך שנת 2020 החליטה ועדת הביקורת לעדכן את תוכנית הביקורת השנתית, אשר אושרה בתחילת שנת 2020, ולצמצם נקודתית את היקף שעות הביקורת ביחס לשנים קודמות. החלטת ועדת הביקורת לצמצום שעות הביקורת כאמור, נבעה מהשלכות התפרצות והתפשטות נגיף קורונה אשר הובילו לסגירה חוזרת ונשנית של הקניונים ומרכזי הקניות שבבעלות החברה לתקופות משמעותיות לצד הוצאת חלק מעובדיה לחל"ת ולחופשות וכפועל יוצא לירידה בסיכונים הבקרה הנגזרים, אשר נכללו בתוכנית הביקורת השנתית המקורית, ואשר הצורך בבקרתם התייתרה או לא התאפשרה בשל כך.

היקף העסקה: היקף העסקתו של המבקר הפנימי בשנת הדיווח, הסתכם בכ-550 שעות.

התקנים המקצועיים על פיהם עורך המבקר הפנימי 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 בועדת הביקורת בממצאי המבקר הפנימי: דין וחשבון בכתב על ממצאי המבקר הפנימי של החברה הוצגו באופן שוטף להנהלת החברה במהלך שנת הדיווח.

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

שם הדוח ונושא	נשלח לחברה	נסקר בפני ועדת ביקורת
דוח בנושא אבטחת מידע	פבר-20	23/02/2020
סקר סיכונים הונאות ומעילות בנושא ההתקשרות עם קבלנים חיצוניים לשיפוצים בנכסים	פבר-20	23/02/2020
דוח בחינת הסכמים עם שוכרים	פבר-20	23/02/2020
בדיקת נוהל תרומות	פבר-20	23/02/2020
דוח ביקורת בנושא בינוי ופרויקט לנדמארק שרונה	מאי-20	18/05/2020
דוח ביקורת פנימית בנושא בטיחות בפרויקטי בינוי והנדסה	יול-20	09/08/2020
דוח ביקורת פנימית בנושא ליווי פרויקט הנדסה - בית יצחק	יול-20	09/08/2020

היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית 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: בנין השירות אשר סיפק המבקר הפנימי לתאגיד בשנת 2020, העניק התאגיד למבקר הפנימי תגמול כולל בסך של 138 אלפי ש"ח (המבוסס על תשלום שעתי בסך 250 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.

1.5. גילוי בדבר שכר טרחת רואי חשבון

רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד BDO – זיו האפט.

להלן פירוט בקשר עם שכר טרחת רואה החשבון המבקר בכל חברות הקבוצה:

2019	2020	
1,511	1,320	ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס (1) (באלפי ש"ח)
275	549	שירותים אחרים (באלפי ש"ח)
<u>1,786</u>	<u>1,869</u>	סה"כ (באלפי ש"ח)
6,951	6,249	סך השעות שהושקעו עבור ביקורת
550	698	סך השעות שהושקעו עבור שירותים אחרים

(1) בשנים 2020 ו-2019 שילמה החברה לרואי חשבון אחרים בחברות הבנות סך של 38 אלפי ש"ח מדי שנה (חלק מליסרון).

שכר טרחת רואה החשבון המבקר הינו פועל יוצא של מספר שעות הביקורת שערך. הגורם המאשר את שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר הינו דירקטוריון החברה, לאחר שהועדה לבחינת הדוחות הכספיים דנה בהיקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון המבקר ובדבר התאמת כשירותו של רואה החשבון המבקר לביצוע ביקורת בחברה.

1.6. עסקאות זניחות

ביום 19 במרץ 2009 החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה עם בעל השליטה בה או שלבעל השליטה יש בה עניין אישי, כעסקה זניחה בהתאם לאמור בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993. כללים וקווים מנחים אלו ישמשו גם לבחינת היקף הגילוי בדוח התקופתי ובתשקיף (לרבות בדוחות הצעת מדף) לגבי עסקה של החברה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ("תקנות דוחות תקופתיים") ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, וכן לבחינת הצורך במסירת דיווח מידי בגין עסקה כאמור של החברה, כקבוע בתקנה 37 א (6) לתקנות דוחות תקופתיים.

במהלך העסקים הרגיל שלה, החברה מבצעת או עשויה לבצע עסקאות בעל עניין וכן התחייבויות לביצוע עסקאות בעלי עניין לרבות עסקאות מן הסוגים ובעלות מאפיינים כמפורט להלן: עסקאות בקשר עם השכרת שטחים ומתן שירותים בגינם, רכישת שירותים שונים, רכישת שירותים בנקאיים, רכישת שירותים פיננסיים (לרבות: ניהול תיקים, יעוץ השקעות, וכו'), קבלת הלוואות ועסקאות פיננסיות אחרות, רכישת שירותי יעוץ כלכלי, שירותים אדמיניסטרטיביים והתקשרויות בהסכמי חיתום.

עסקת בעל עניין, תיחשב כעסקה זניחה אם היא עונה על כל התנאים המפורטים להלן:

- העסקה איננה "עסקה חריגה", דהיינו, העסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, העסקה הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה;
 - העסקה אינה מסווגת על ידי החברה כאירוע החייב בדיווח בהתאם להוראות תקנה 36 לתקנות הדיווח; דהיינו, העסקה אינה מסווגת על ידי החברה כאירוע או עניין החורגים מעסקי החברה הרגילים בשל טיבם, היקפם או תוצאתם האפשרית, ואשר יש להם או עשויה להיות להם השפעה מהותית על החברה, וכן אינה מסווגת כאירוע או כעניין שיש בהם כדי להשפיע באופן משמעותי על מחיר ניירות הערך של החברה;
 - אם אמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה (אחת או יותר, כאמור להלן) הינה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%).
- בכל עסקת בעל עניין שנבחן סיווגה כעסקה זניחה תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלבנטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה: (א) ברכישת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - היקף העסקה מול סך כל הנכסים (כלומר, סך המאזן) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים; (ב) במכירת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - הרווח/הפסד מהעסקה מול הרווח השנתי הממוצע לפי 12 רבעונים אחרונים; (ג) בעסקה בנקאית של החברה עם בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק") או עם תאגיד אחר אשר לבנק יש עניין אישי באישורה - היקף העסקה מול סך ההתחייבויות בדוחות הכספיים האחרונים. לעניין זה, "עסקה בנקאית" הינה, בין היתר, עסקת אשראי על כל מגוון סוגיו, ערבויות, עסקאות בחוזים עתידיים ובנגזרים, קניה ומכירה של ניירות ערך ומטבעות, עמלות על ניהול ועל ביצוע פעולות, פיקדונות וריבית על פיקדונות וכד'; (ד) ברכישת/מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים, לרבות השכרת שטחים - היקף העסקה מול סך שנתי של ההכנסות (לא כולל עליית ערך) לפי 4 רבעונים אחרונים.

במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחות של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%).

ביום 2.1.2014, אישר דירקטוריון החברה את עדכון החלטת דירקטוריון החברה מיום 19.3.2009, ביחס לאופן הבחינה של עסקה פלונית "כעסקה זניחה", באופן שהבחינה מטעם החברה לעניין סיווגה של עסקה כאמור, תיעשה על ידי ועדת הביקורת של החברה. עסקאות נפרדות אשר מתקיימות ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמה

ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות, ייבחנו כעסקה אחת. עסקאות נפרדות שאין ביניהן תלות (כגון השכרת משרדים מדי תקופה לבעל עניין על בסיס התקשרות נקודתית וללא שקיימת התחייבות להשכרה כאמור), ייבחנו כעסקה בודדת כל אחת. לעניין זה ראו גם סעיף 10.2 לפרק הפרטים הנוספים, פרק ד' לדוח תקופתי זה.

1.7. עניינים הנוגעים לתיחום פעילות

למיטב ידיעת החברה, עוסקת בעלת השליטה בחברה, עופר השקעות בע"מ וחברות בשליטתה ("עופר השקעות"), במסגרת עיסוקיה, בין היתר, בתחומי נדל"ן בישראל העשויים להשיק לתחום פעילותה של החברה. נכון למועד זה, בין החברה לעופר השקעות לא נקבע הסדר לתיחום הפעילות.

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 המוחזקים בידי החברה אשר היו נחשבות לעסקאות מהותיות בחברה לו היו מבוצעות על ידה, ייתן על כך גילוי במסגרת הדוחות התקופתיים של החברה.

1.8. תרומות

מדיניות החברה לגבי תרומות נקבעה לסכום שיהיה לא יותר מ- 0.5% מהרווח הנקי⁹. בתקופת הדוח תרמה מליסרון סך של כ-236 אלפי ש"ח.

2. דיווח פיננסי

2.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים:

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

אומדנים אלו מצריכים לעיתים 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, ביקושים, מיסים והיטלים צפויים, תוכניות בינוי וכדומה. כמו כן, נדרשת הערכת הנהלה 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 ובחינת ירידת ערך מוניטין ליום 31 בדצמבר 2020 כמפורט בביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

⁹ "רווח נקי" משמעו - FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה.

2.2. פרטים בדבר הערכות 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 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי". לפרטים אודות נכסים אלו, המסווגים כנכסים מהותיים מאוד בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון" הנחיית 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 103-29 "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או 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 וכן עופר גרנד קניון באר שבע לגילוי אודות הערכת שווי בהתאם לתקנה 8' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1968, ראו סעיפים 11 (אודות פארק עופר פתח תקווה), 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 מתחם חוצות המפרץ), 15 (אודות קניון עופר רחובות) לפרק "תיאור עסקי התאגיד", פרק א' לדוח תקופתי זה.

2.3. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ראו בראשית 36 לדוחות הכספיים.

אנו מבקשים להודות להנהלת החברה ולעובדיה על תרומתם הרבה ועבודתם המסורה, במיוחד בתקופה מאתגרת זו, ולאחל בריאות איתנה לעובדינו ולקוחותינו.

אופיר שריד
מנכ"ל

ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון

היום: 11 במרץ, 2021

נספחים

נספח א' – טבלאות עזר ותחשיבים

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: מליסרון

נספח א – טבלאות עזר מפורטות

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020	
1,485	1,490	1,095	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
396	394	317	עלויות אחזקה ותפעול
1,089	1,096	778	רווח גולמי
5	5	7	הוצאות שיווק ופרסום
59	60	58	הוצאות הנהלה וכלליות
2	-	-	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,027	1,031	713	רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
172	946	(738)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
1	23	10	הוצאות אחרות, נטו
1,199	1,954	(35)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות אחרי הכנסות (הוצאות) אחרות
454	326	250	הוצאות מימון
3	40	27	הכנסות מימון
748	1,668	(258)	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(163)	(392)	8	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
585	1,276	(250)	רווח (הפסד) לשנה

לוח פרעונות חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 בדצמבר, 2020 (במיליוני ש"ח):

אגרות חוב	הלוואות בנקאיות וממוסדות פיננסים	בנטרול זכויות המיעוט בהלוואות מאוחדות	ניירות ערך מסחריים והלוואות ז"ק	הלוואות שניתנו כנגד בטוחות	סך הכל	
חלות שוטפת	581	398	(22)	-	(9)	948
שנה שנייה	1,632	867	(61)	-	(9)	2,429
שנה שלישית	669	7	-	99	(9)	766
שנה רביעית	862	20	-	-	(141)	741
שנה חמישית ואילך	5,527	-	-	-	(230)	5,297
סך הכל פירעונות	9,271	1,292	(83)	99	(398)	10,181
יתרת פרמיה						72
יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים						10
סך חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב						10,263

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 עלית/ירידת הערך 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 2018	שנת 2019	שנת 2020	במיליוני ש"ח
632	1,362	(243)	רווח (הפסד) נקי לתקופה
התאמות:			
(146)	(975)	741	בנטרול התאמת שווי הוגן
54	12	-	בנטרול התאמת עלות חד פעמית בגין חילופי אגרות חוב
(1)	-	2	בנטרול פחת והפחתות
3	(34)	(12)	בנטרול הכנסות מימון אחרות שאינן תזרימיות
2	3	4	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים
2	16	42	בנטרול הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
(37)	(29)	(2)	בנטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
1	23	10	בנטרול הוצאות אחרות
125	350	(33)	בנטרול מסים נדחים, מסים בגין שנים קודמות ומסי שבח הון
16	18	20	נוסף - FFO חברות בשליטה משותפת
(51)	(53)	(21)	בניכוי חלקו של המיעוט ב-FFO
600	693	508	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות
107	27	(54)	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
707	720	454	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה
(12)	(3)	7	בנטרול השפעת המדד השלילי על הפרשות למסים שוטפים (*)
695	717	461	סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת אינפלציה על מסים)
1.2%	0.3%	(0.6%)	שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה

(*) בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון מירידת המדד (כ-82% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד), אשר גורם לגידול/קיטון בהפרשות למסים שוטפים. השפעת המדד על המסים 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 מדרגת	בהנפקה	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	ע.ג.	ערך	ריבית לשלם	שווי שוק	מהותיות
										מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
אנ"ח ו'	מעלות	AA	AA-	1,060,073	קבועה	4.9%	1.3%-5.1%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 10/10, 10/4 בשנים 2012-2023	399	411	419	4	449	לא מהותי
אנ"ח ח'	מעלות	A+	AA	1,225,253	קבועה	2.55%	0%-2.68%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה ב- 2014-בשנים 1/1 2022 וב- 1/7 בשנים 2014 עד 2021.	1,089	1,102	1,113	14	1,111	מהותי
אנ"ח י'	מעלות	A+	AA	1,528,817	קבועה	1.76%	1.33%-2.29%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 10/7, 10/1 בשנים 2016-2025	1,431	1,454	1,446	12	1,527	מהותי
אנ"ח י"א	מעלות	A+	AA-	1,469,530	קבועה	2.3%	2.19%-2.82%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 10/7, 10/1 בשנים 2016-2025	1,350	1,372	1,361	15	1,442	מהותי
אנ"ח י"ב	מעלות	AA-	AA-	1,765,784	קבועה	5.85%	5.18%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה - 30/11 ו- 30/5 בשנים 2016- 2023 (2023 תשלום אחד בלבד ב-30/5)	590	639	639	3	688	מהותי

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

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג בהנפקה	למועד הדוח	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	ריבית סוג ריבית	ריבית נקובה	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	רישום למסחר בבורסה כן/לא	מועדי תשלום ריבית	ע.ג. נומינלי 31.12.2020	צמוד מדד 31.12.2020	ערך בספרים 31.12.2020	ריבית לשלם 31.12.2020	שווי שוק 31.12.2020	מהותיות
אנ"ח י"ד 19/04/2016 החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 הרחבות: 30/10/2019 16/04/2020 אנ"ח ט"ו	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 27/10 בלבד ו-2026 תשלום ב-27/4 בלבד ריבית חצי שנתית קבועה- 30/6 ו-30/12 בשנים 2016-2024 (תשלום ב-30/12)	1,292	1,316	1,360	5	1,437	מהותי
19/04/2016 הרחבות: 12/01/2017 08/06/2017 אנ"ח ט"ז	מעלות	AA-	AA-	1,062,425	קבועה	3.5%	3.15%-3.79%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה- 01/4 ו-01/10 בשנים 2017-2027	776	786	801	5	880	מהותי
12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018 אנ"ח י"ז	מעלות	AA-	AA	827,516	קבועה	2.35%	1.69%-2.49%	כן	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	389	394	409	4	418	לא מהותי
אנ"ח י"ח 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 (ב-01/07 בלבד) ריבית חצי שנתית קבועה- 01/01 ו-01/07 בשנים 2021-2029	396	396	392	1	395	לא מהותי
אנ"ח י"ט 18/08/2020	מעלות	AA	AA	428,000	קבועה	1.43%	1.57%	כן		428	428	424	2	443	לא מהותי

הערות לנספח ב':

1. ביום 9 ביולי 2020 בוצע פירעון סופי של אג"ח סדרה ה'.
2. 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.
3. במהלך תקופת הדיווח נפרעה במלואה קרן אג"ח סדרה ז'.
4. פירעון קרן אג"ח סדרה ח' - 16 תשלומים שווים של 1% מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 (כולל) וביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 (כולל). יתרת הקרן (84%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 בינואר 2022.
5. קרן אגרות החוב סדרות י' 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.
6. פירעון אגרות החוב (סדרה י"ג) - תפרע 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 עד 2022 (כולל), וכן תשלום נוסף בשיעור של 6.76%, שישולם ביום 30 במאי 2023.
7. פירעון אגרות החוב (סדרה י"ד) - תפרע 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.
8. פירעון אגרות החוב (סדרה ט"ו) - תפרע 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.
9. פרעון אגרות החוב (סדרה ט"ז) - תפרע 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.
10. פרעון אגרות החוב (סדרה י"ז) - תפרע 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%

11. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2018 ועד ליום 1 בינואר 2032 (כולל).
12. פרעון אגרות החוב (סדרה י"ח) - תפרע 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.
13. פרעון אגרות חוב (סדרה י"ט) - תפרע 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.
14. 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.
15. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ח') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ח') המצ"ב **כנספח 4** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
16. 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).
17. 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.
18. 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 מדף מיום 4 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 01-059503-2016).

18. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ד) ראו סעיף 7 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ד) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488).
19. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ו) ראו סעיף 8 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה טו) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת מדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488). לענין התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לשרט כאמור.
20. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 7 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
21. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרה י"ז) ראו סעיף 9 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 4 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-017334).
22. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 7 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ח) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-017860, בהתאמה).
23. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 7 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ט) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).
24. הנאמן של אגרות החוב סדרות ה', ו', ח', י', י"ג, י"ד ו-ט"ז - 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 michal@rpn.co.il; כתובת למשלוח דואר: יד חרוצים 14 תל אביב 67778.
25. הנאמן של אגרת החוב סדרה י"א, יב', 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 הדו"ח 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 מיידי.
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 וכן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה בדירוג (ilAA-) ואגרות החוב המובטחות בנכסי נדל"ן של החברה בדירוג ilAA. לפרטים בדבר מתן דירוג על ידי חברת הדירוג Standard & Poor's Maalot, לאגרות החוב שהונפקו על ידי התאגיד במהלך חודש אפריל 2020 ראה דוח מיידי של החברה מיום 12 באפריל 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-033526).
29. אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה ט"ו) ו-(סדרה י"ז) של החברה אינן מובטחות.
30. להבטחת אגרות חוב (סדרה ו') שעבדה החברה כ-121 מיליון מניות של בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "בריטיש"), בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, לרבות כל הזכויות הנובעות מהן והקשורות עימן. מספר המניות המשוועדות נגזר מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו'), הונה העצמי של בריטיש וממספר המניות המונפק שלה. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') המצורף כנספח 2 לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. בהתאם להוראות הדין והתחייבויות החברה מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרות יב' ו-י"ג), דוחותיה הכספיים של בריטיש ליום 31 בדצמבר 2020 המפורסמים בד בבד עם דוח זה. השווי הבטוחתי ביום 31 בדצמבר, 2020 עמד על 9.8% ובסמוך למועד פרסום דוח זה, היינו ביום 10 במרץ, 2021 עמד על 9.8%. הון המניות המונפק של בריטיש ישראל השקעות בע"מ סמוך למועד דוח זה הינו 170,268,320 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א.
31. להבטחת אגרות החוב (סדרה ח') שהונפקו על ידי החברה, נוצרו ונרשמו לטובת הנאמן שעבוד ראשון ויחיד של הזכויות של הקבוצה מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ (עד ליום 14.8.2018 הוחזקו הזכויות בגרנד קניון חיפה על ידי חברת מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ אשר מוזגה במלואה אל ולתוך מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ), חברה בבעלות החברה (כ-100%) המחזיקה בזכויות בעופר גרנד קניון חיפה (להלן: "מרכזי מסחר"), לרבות הזכויות החוזיות של מרכזי מסחר להירשם כבעלים במקרקעין המיוחסים לגרנד קניון חיפה וכן הזכויות הנובעות מזכות הבעלות של מרכזי מסחר ובכלל זה זכות מרכזי מסחר לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס. לפרטים אודות השווי של עופר גרנד קניון חיפה ראו עדכון פנימי להערכת השווי המצורפת בתור נספח לדוח זה. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ח') ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') המצורף **כנספח 4** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
32. להבטחת אגרות (סדרה י') שועבדו בשעבוד מדרגה שנייה זכויות החברה במתחם הקריון בקריית ביאליק (לאחר פרעון 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 אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 30.3.2015. (מס' אסמכתא: 2015-01-066961).
33. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ג) ערבה בריטיש בערבות אוטונומית בלתי מסויגת וללא 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 אחת 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).
34. 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 הקניין הגדול - פתח תקווה ולרבות במגדל הצמוד לו (להלן, ביחד: **"הקניין"**) ובכלל כך הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הקניין.
35. להבטחת אגרות החוב (סדרה ט"ז), שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה זכויות הבעלות של מ.ל.א, במקרקעין המיוחסים לקניין עופר גרנד קניין בבאר שבע ובכלל זה זכות מ.ל.א לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס המשועבד. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט"ז) המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
36. 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 תגמולי ביטוח וכן 50% מזכויות הממשכנת לקבלת הפירות הנובעים מחוצות המפרץ (כולל 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 לשטר 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.
37. 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 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ט) המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת מדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).
38. הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב של החברה כמפורט לעיל הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה.
39. 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 פיננסית	מועד בחינה - 30/09/2020	מועד בחינה - 31/12/2020
אגרות חוב (סדרה י'), (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה ט"ו), (סדרה י"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט)	הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים לא יפחת מסכום של 2.5-2.8 (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-7.6 מיליארד ש"ח	הון עצמי-7.6 מיליארד ש"ח
אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה ט"ו), (סדרה י"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט)	יחס ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ- 20%-23% (לפי הסדרה הרלוונטית) מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים במשך שני רבעונים קלאנדרים רצופים או יותר. לעניין זה "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות.	יחס ההון העצמי - 51%	יחס ההון העצמי - 51%
אגרות החוב (סדרה י"ג)	היחס בין סך ההתחייבויות לבין סך הנכסים (LTV) של בריטיש (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 5.5.3 בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג)), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, לא יעלה על 55%.	1.6%	1.6%

40. אגרות החוב (סדרה ו') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2011.

41. אגרות החוב (סדרה ח') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2013.

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



פרק ג'

דוחות כספיים ליום

31 בדצמבר, 2020



עופר רמת-אביב

מליסרון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

ע מ ו ד

1	דוח רואי החשבון המבקרים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
2	דוח רואי החשבון המבקרים על הדוחות הכספיים
3	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
5-7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-62	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מליסרון בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 9ב(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של מליסרון בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2020. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמסבר להלן. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן: "תקן ביקורת (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 שיערוך הנדל"ן; (3) בקורות על תהליך הכנסות משכירות (להלן ביחד: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קיימו 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 לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2020.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 והדוח שלנו, מיום 11 במרץ 2021, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

תל אביב, 11 במרץ, 2021

זיו האפט
רואי חשבון

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 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על-ידי רואי חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני בקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה-חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה 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 שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 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" על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 והדוח שלנו מיום 11 במרץ 2021, כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

תל-אביב, 11 במרץ, 2021

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

31.12.2019	31.12.2020	ביאור	
נכסים שוטפים:			
997	967	4	מזומנים ושווי מזומנים
315	326	5	נכסים פיננסיים לזמן קצר
12	28	6	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
27	62	7	לקוחות
168	28	8	חייבים ויתרות חובה
37	43	9	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
167	200	35	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
1,723	1,654		
נכסים לא שוטפים:			
194	157	10	הלוואות לזמן ארוך
325	435	11	השקעות בחברות מוחזקות
530	530	12	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
7	12	13	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
10	8		רכוש קבוע
19,070	18,590	14	נדל"ן להשקעה
20,136	19,732		
21,859	21,386		
התחייבויות שוטפות:			
948	497	15	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,066	587	19	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
148	103	16	ספקים ונותני שירותים
241	246	17	זכאים ויתרות זכות
148	83	18	הפרשות למס
2,551	1,516		
התחייבויות לא שוטפות:			
8,389	8,767	19	אגרות חוב
343	894	20	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך
2,659	2,610	21	מיסים נדחים
1	2		התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
55	40	22	התחייבויות לאחרים
11,447	12,313		
הון :			
7,494	7,187		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
367	370		זכויות שאינן מקנות שליטה
7,861	7,557		סה"כ הון
21,859	21,386		
11 במרץ, 2021			
אורן הילינגר	אופיר שריד	ליאורה עופר	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		
1,557	1,561	* 1,115	27	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
412	409	323	28	עלויות אחזקה ותפעול
1,145	1,152	792		רווח גולמי
59	60	57	29	הוצאות הנהלה וכלליות
5	5	7		הוצאות פרסום ושיווק
37	29	2		חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,118	1,116	730		רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
146	975	(741)	14	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
1	23	10	30	הוצאות אחרות, נטו
1,263	2,068	(21)		רווח (הפסד) תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
471	333	254	31	הוצאות מימון
6	43	28	31	הכנסות מימון
798	1,778	(247)		רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
(166)	(416)	4	21	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
632	1,362	(243)		רווח (הפסד) נקי
				רווח (הפסד) נקי המיוחס ל:
585	1,276	(250)		בעלי המניות של החברה
47	86	7		זכויות שאינן מקנות שליטה
632	1,362	(243)		
				סך הכל רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
585	1,276	(250)		בעלי המניות של החברה
47	86	7		זכויות שאינן מקנות שליטה
632	1,362	(243)		
			32	רווח (הפסד) למניה רגילה 1 ש"ח (בש"ח)
				המיוחס לבעלי המניות של החברה:
13.10	28.40	(5.26)		רווח (הפסד) בסיסי ומדולל
44,615	44,896	47,438		מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח (הפסד) הבסיסי למניה (באלפים)

* לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020, הכנסות מדמי שכירות ואחרות הסתכמו ב-1,328 מיליון ש"ח. בשנה זו העניקה החברה הקלות בשכר דירה לשוכרים בגין הימים בהם הקניונים היו סגורים שהסתכמו ב-213 מיליון ש"ח, אשר טופלו 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.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מליסרון בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בנין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בנין הפרשי תרגום	קרן הון בנין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2018	1,530	13	(4)	(8)	4,022	5,613	623	6,236
שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:								
סך הכל רווח כולל לשנה	-	-	-	-	585	585	47	632
הנפקת מניות לעובדים	46	(8)	-	-	-	38	-	38
עלות תשלום מבוסס מניות	-	2	-	-	-	2	-	2
רכישה נוספת של מניות חברה בת	-	-	-	(1)	-	(1)	(4)	(5)
דיבידנד שחולק	-	-	-	-	(240)	(240)	-	(240)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת	-	-	-	-	-	-	(14)	(14)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	1,576	7	(4)	(9)	4,367	5,997	652	6,649

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
632	1,362	(243)	רווח (הפסד) נקי התאמות בגין:
			חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו
(37)	(29)	(2)	ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(146)	(975)	741	פחת והפחתות
3	3	4	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
2	3	3	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
166	416	(4)	הוצאות מימון מהלוואות שניתנו, נטו
(5)	10	26	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
11	3	(7)	שערוך והחלפת אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
91	(15)	(103)	שערוך והפחתת נכיון תמורה נדחית
(3)	(2)	(1)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
14	(26)	(7)	
728	750	407	
שינויים בנכסים ובהתחייבויות:			
6	3	(34)	ירידה (עלייה) בלקוחות
(1)	(63)	73	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(10)	79	(76)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(5)	18	1	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(4)	14	4	עלייה (ירידה) בהתחייבויות אחרות
(14)	51	(32)	
מזומנים לפעילות שוטפת			
(67)	(66)	(66)	מס הכנסה ששולם, נטו
647	735	309	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
-	(8)	(99)
262	(10)	(5)
(322)	(315)	(343)
-	(2)	(5)
178	-	67
(27)	(24)	-
-	-	72
(22)	-	(9)
(3)	(3)	(2)
5	8	(3)
71	(354)	(327)

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

הלוואות ושטר הון בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו

השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

מיסים ששולמו בגין רכישת חברות בנות

תמורה נדחית בגין מימוש נדל"ן להשקעה

מיסים ששולמו בגין מימוש נדל"ן להשקעה

השקעה ברכוש קבוע

החזר (מתן) הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

(240)	(240)	(60)
(14)	(13)	(4)
-	-	642
(54)	(55)	(685)
(18)	56	148
38	18	-
(10)	-	-
(6)	(426)	(1)
662	1,284	1,047
-	547	-
(450)	(252)	-
-	-	(40)
(581)	(554)	(1,059)
(673)	365	(12)
45	746	(30)
206	251	997
251	997	967

דיבידנד ששולם

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת

קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים

אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו

הנפקת מניות לעובדים

החזר הלוואה מבעלי מניות בחברה בת

רכישה נוספת של מניות בחברה בת

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)

תמורה מהנפקת מניות

פדיון מוקדם של אגרות חוב

מיסים ששולמו בגין רכישה נוספת של מניות בחברה בת

פרעון ופדיון אגרות חוב

מזומנים, נטו, לפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

נספח א' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
79	48	40
-	40	-
-	-	10
-	-	1

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה

מיסים בגין רכישת חברה בת

פקדון בנאמנות בגין נדל"ן להשקעה המסווג כמחוזק למכירה

פקדון בנאמנות בגין הנפקת אג"ח

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
358	327	322
5	9	8

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

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. השימושים העיקריים בתחום הפעילות הינם: קניונים ומרכזים מסחריים - בבעלות החברה 16 קניונים ומרכזים מסחריים בפריסה כלל ארצית, מרביתם בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. מתוך סך הנכסים המסחריים הנ"ל, 14 הינם בשליטה מלאה של החברה ו-2 בשליטה משותפת עם צדדים שלישיים. פארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע וכן בנייני משרדים - בבעלות החברה חמישה מתחמי נדל"ן למשרדים המושכרים על ידי החברה, וכן בנייני משרדים המהווים חלק ממתחמי הקניונים. בנוסף, לחברה חמישה נכסים בעלי שוכר יחיד. החברה נסחרת בבורסה החל מיום 29 ביולי 1992. בעלת השליטה בחברה היא חברת עופר השקעות בע"מ (להלן: "עופר השקעות") המחזיקה (נכון לפרסום הדוח הכספי) בכ-51.53% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. מען החברה: שדרות אבא אבן 1 הרצליה פיתוח.

ב. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	מליסרון בע"מ וחברות מוחזקות שלה.
תקני דיווח כספי	-	תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ותקני חשבונאות בינלאומיים (IAS) לרבות פרשנויות שפורסמו להם (IFRIC ו-SIC, בהתאמה).
בינלאומיים (להלן: "IFRS")		
חברות בנות	-	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
עסקה משותפת	-	חברה אשר בה קיים שיתוף חוזי מוסכם בשליטה על פעילות כלכלית בין שני צדדים או יותר.
חברות מוחזקות	-	חברות/שותפויות בנות או ישויות בשליטה משותפת או חברות/שותפויות כלולות.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.
צד קשור	-	כהגדרתו ב-IAS 24 בדבר גילויים בהקשר לצד קשור.
בעל עניין ובעל שליטה	-	כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביאור 1 - כללי (המשך):

ג. פרטים בדבר שערי מדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן ושיעורי השינוי בתקופות הדיווח:

ליום 31 בדצמבר			מדד המחירים לצרכן (בנקודות)
2018	2019	2020	
100.5	100.8	100.2	

שיעור השינוי באחוזים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מדד המחירים לצרכן
2018	2019	2020	
1.20	0.30	(0.60)	

ביאור 2 – השפעות התפרצות נגיף קורונה:

בעקבות התפרצות והתפשטות נגיף קורונה, במהלך השנה פורסמו לסירוגין הנחיות ממשלתיות אשר כללו, בין היתר, הגבלת תנועה והתקהלות, צמצום נוכחות עובדים במקומות עבודה וסגירה של מקומות בילוי ופנאי, לרבות קניונים ומרכזי קניות. החל מיום 15 במרץ, 2020 ועד ליום 6 במאי, 2020 ("הסגר הראשון"), נסגרו עיקר בתי העסק במדינה ובכלל זאת קניוני החברה, זאת למעט המשך הפעלתם של בתי עסק חיוניים בקניונים שהותרו על פי ההנחיות, כגון: סופרמרקטים, רשתות פארמה, בנקים ומרפאות ("הפעילויות החיוניות") (מרכזי הקניות הפתוחים נפתחו ביום 27 באפריל, 2020).

במהלך חודש מאי 2020 ועד מחצית חודש ספטמבר, 2020, שבו מרכזי הקניות והקניונים לפעילות במתכונת המותאמת להנחיות הממשלתיות ("התו הסגול").

בעקבות התפרצות חוזרת של נגיף קורונה, פורסמו במחצית חודש ספטמבר 2020, הנחיות ממשלתיות ותקנות שעת חירום אשר היו דומות במהותן להנחיות הסגר הראשון ואף מחמירות יותר בנוגע למקומות עבודה. החל מיום 18 בספטמבר, 2020 ("הסגר השני"), נסגרו עיקר בתי העסק במדינה ובכלל זאת קניוני החברה, זאת למעט המשך הפעלת הפעילויות החיוניות כאמור לעיל. בתחילת חודש נובמבר, 2020, החלו הליכים של חזרה הדרגתית לשגרה של חלק מפעילויות המשק והמסחר, וקניוני החברה חזרו לפעילות בצורה מדורגת, ארבעה מרכזים פתוחים ביום 18 בנובמבר, 2020, שלושה קניונים ביום 27 בנובמבר, 2020 (במסגרת "פיילוט הקניונים") וביום 9 בדצמבר, 2020, יתרת הקניונים שבו לפעילות בהתאם למתווה התו הסגול הקפדני אשר נקבע במסגרת "פיילוט הקניונים".

לקראת סוף חודש דצמבר 2020, עם התגברות נוספת של התחלואה, פורסמו הנחיות ממשלתיות ותקנות שעת חירום אשר שבו והורו על סגירת בתי העסק במדינה לרבות קניוני החברה, זאת למעט המשך הפעלת הפעילויות החיוניות, החל מיום 28 בדצמבר, 2020 ("הסגר השלישי") ועד ליום 20 בפברואר, 2021.

ביאור 2 – השפעות התפרצות נגיף הקורונה (המשך):

השפעת המשבר על הכנסות החברה מפעילות הקניונים והמשרדים:

פעילות הקניונים

כחלק מההתמודדות עם ההשלכות הכלכליות של המשבר גיבשה החברה תוכנית הקלות לשוכרים בקניונים ובמרכזים המסחריים, אשר הסתכמה במהלך שנת 2020, בהיקף של כ-357 מיליון ש"ח, בהתאם לפירוט כדלקמן:

ברבעון השני של שנת 2020, תקופת הסגר הראשון, העניקה החברה לשוכרים (למעט מפעילי הפעילויות החיוניות ושוכרים בענפים ספציפיים כמפורט להלן) פטור מלא מתשלום דמי שכירות ודמי ניהול לתקופה בה הקניונים היו סגורים, במהלך חודש אפריל ובשבוע הראשון של חודש מאי (במרכזים הפתוחים הפטור ניתן רק עד פתיחתם ביום 27 באפריל, 2020).

בנוסף, על מנת להקל על החזרה לשגרה מהסגר הראשון ולאפשר פתיחה רחבה של המסחר, ניתנה למרבית השוכרים הנחה בדמי השכירות הבסיסיים בגובה של 50% בגין יתרת חודש מאי ו-30% בגין חודש יוני או לחילופין נקבעו דמי שכירות כנגזרת של אחוז מהפדיון (כפי שרשום בחוזיהם) לפי הגובה מביניהם, כאשר תשלום דמי השכירות הבסיסיים עבור חודש מאי נפרס לשלושה תשלומים: 1.6.2020, 1.7.2020 ו-1.8.2020 (במרכזים הפתוחים ניתנה הנחה כאמור של 30% בגין חודש מאי בלבד).

בחודשים יולי, אוגוסט והמחצית הראשונה של חודש ספטמבר, 2020, המשיכה החברה לתמוך בשוכריה בקניונים ובמרכזים המסחריים והעניקה הקלות נקודתיות לשוכרים בהיקף מצטבר של כ-28 מיליון ש"ח (המשקפים כ-8.5% מדמי השכירות לאותה תקופה).

במהלך תקופת הסגר השני העניקה החברה לשוכרים (למעט שוכרים שהפעילו פעילויות חיוניות ושהמשיכו לפעול במהלך התקופה ולמעט שוכרים בענפים ספציפיים כמפורט להלן) פטור מלא מתשלום דמי שכירות. היקף ההקלות שניתנו לשוכרים בתקופה זו הסתכם בכ-172 מיליון ש"ח.

לשוכרים בסקטורים שנפגעו במידה רבה יותר דוגמת בתי מלון, בתי קולנוע, חדרי כושר ומסעדות ומזון מהיר, ניתנו הקלות בשיעורים גבוהים יותר ועם חלקם אף טרם סוכם היקף ההקלות.

כתנאי לזכאות להקלות כאמור, נדרשים השוכרים לסלק את מלוא חובותיהם כלפי החברה טרם קבלת ההטבות ולחדש את הוראות הקבע, ככל שבוטלו. כמו כן, הזכאות להקלות דלעיל לא תחול על עסקים שחוזי השכירות שלהם מסתיימים לפני יום 31 בדצמבר, 2020. ההנחות נרשמו כקישון בהכנסות ברבעון בו הן ניתנו.

בגין תקופת הסגר השלישי שלחה החברה לשוכריה מכתב בו היא מפרטת את מתווה ההקלות המוצע, עיקריו כוללים (המתווה יחול החל מיום 1.1.2021):

- דמי שכירות חודשיים של 55 ש"ח למ"ר + 1/3 מגובה דמי הניהול הרגילים (במתחמים הפתוחים דמי שכירות חודשיים של 25 ש"ח למ"ר + 1/3 מגובה דמי הניהול).

- עסקי אוכל ישלמו דמי שכירות וניהול כאחוז מפדיון.

ההקלות אשר ניתנו במהלך תקופת הסגר השלישי יירשמו כקישון בהכנסות ברבעון הראשון של שנת 2021, ולהערכת החברה היקפן יסתכם בכ-120 מיליון ש"ח.

ביאור 2 – השפעות התפרצות נגיף הקורונה (המשך):

השפעת המשבר על הכנסות החברה מפעילות הקניונים והמשרדים (המשך):

פעילות המשרדים

עיקר המענה שניתן לשוכרים בשטחי המשרדים אשר נזקקו לכך, היה פריסה של תשלומי דמי השכירות, בהיקפים לא מהותיים. יצוין כי במהלך שנת 2020 השכירה החברה שטחי משרדים פנויים בהשכרות לטווח ארוך, כך שלמועד הדוח עומד שיעור התפוסה במשרדיה על כ-95%.

החברה עוקבת אחר השפעות אפשריות עתידיות של משבר הקורונה על פעילות המשרדים, לרבות בקשר עם צרכי השוכרים, וזאת לאור שינויים אפשריים באופי התעסוקה במשק.

צעדי החברה לטיפול במשבר:

צעדי החברה לטיפול במשבר הקורונה כללו פעילויות במספר תחומים:

- מתן הקלות לשוכרים על מנת לעזור להם לצלוח את המשבר ולעזור להם עם תזרים המזומנים הבעייתי.
- צמצום הוצאות בתקופת הסגרים וחיסכון בהוצאות תפעול כגון: הוצאת עובדים לחל"ת, הקטנת השמירה והנקיון למינימום ההכרחי וכו'.
- שיחות עם כלל הגורמים הממשלתיים: משרד הבריאות, האוצר, הכלכלה, והמשרד לבטחון פנים כדי לסכם מתווה בטוח שיביא לפתיחת הקניונים תוך שמירה על התו הסגול ועל בריאות העובדים והלקוחות.
- מהלכים שיווקיים חדשניים על מנת לחזק את המותג "קניוני עופר" והאפליקציה "My Ofer", על מנת להגדיל את תנועת המבקרים בקניונים ובכך לסייע לשוכרים להגדיל פדיונות. מהלכים אלו כללו מספר רב של מבצעים ממוקדים שנעשו ביחד עם השוכרים וכללו הטבות משמעותיות לקהל הצרכנים.
- המשך ייזום ופיתוח של הפרויקטים בהקמה לפי לוחות הזמנים המקוריים, שיפוץ קניונים והאצת עבודת אחזקה שוטפות.

צעדים פיננסיים:

- א. קבלת מסגרת אשראי חדשה מבנק שניתנה לקניון רמת אביב בע"מ, ראה ביאור 20.ב.
- ב. גיוס חוב בסך של כ-428 מ' ש"ח בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י"ט) המובטחות בשעבוד מדרגה שנייה על הקריון, ראה ביאור 19.ג.
- ג. גיוס חוב בסך של כ-231 מיליון ש"ח בדרך של הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים באמצעות הרחבת סדרות אגרות חוב י' ו-י"ד, ראה ביאור 19.ד.
- ד. נטילת הלוואה מבנק בסך של 300 מיליון ש"ח לתקופה של שנה ממועד העמדתה (ספטמבר 2020). ההלוואה מובטחת בשעבוד של זכויות חברה מוחזקת בשני נכסים.
- ה. החברה שומרת על מסגרות אשראי בנקאיות מחייבות נוספות בסך של 195 מיליון ש"ח.

ירידת ערך שווי נדל"ן להשקעה

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים במהלך השנה הפחתה בשוויים של נכסיה המסחריים בסך 741 מיליון ש"ח, שנובעת מהערכת החברה את הפגיעה הצפויה בהכנסות מפעילות הנכסים כתוצאה מהשלכות המשבר במהלך התקופה של השנתיים הקרובות והשפעת המדד השלילי על הכנסות החברה. ההפחתה כוללת הקלות קורונה כדוגמת הנחות בדמי השכירות, דחיית ופריסת תשלומים, עלויות החלפת שוכרים וסיוע לסקטורים שפעילותם נפגעה בצורה קשה. למידע נוסף ראה ביאור 14.ב.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית:**א. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):**

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS).

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים, לרבות האמור להלן:

בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים ותקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות:

- 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 מתממטט ההטבה מהשימוש בנכס הבסיס.
 - החברה מטפלת בוותורים שהוענקו לחוכרים בהסדרי חכירה תפעולית בגין תשלומי חכירה שמועד פרעונם החזוי חלף, המהווים תיקון חכירה, 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 מההכנסות במועד בו פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים.
- הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עקרון העלות למעט כמפורט בהמשך בביאור 3. המחזור התפעולי של החברה הוא עד 12 חודשים.

ג. יישום לראשונה של תקנים חדשים:

1. תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 3 "צירופי עסקים" – הגדרת עסק (להלן: "התיקונים ל-IFRS 3"):

התיקונים ל-IFRS 3 מבהירים את הגדרת עסק בכדי שעסקת רכישה תיחשב עסקת צירוף עסקים בתחולת IFRS 3. התיקונים העיקריים הינם:

- הוספת מבחן הריכוזיות - בהתאם למבחן זה, כאשר באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס בודד אחד, או בקבוצה של נכסים דומים, לא מדובר ברכישת עסק ולפיכך העסקה לא תטופל כצירוף עסקים בהתאם להוראות IFRS 3. מבחן זה ניתן ליישום לפי בחירה עבור כל עסקת רכישה בנפרד. הקביעה בהתאם למבחן זה כי אין המדובר בעסק, אינה מצריכה המשך בחינה של יתר הנחיות התקן.
- כדי להיחשב עסק בהתאם להנחיות התקן (אם מבחן הריכוזיות אינו מתקיים, או אם החברה בחרה שלא ליישם את המבחן), הפעילות והנכסים שנרכשו חייבים לכלול לפחות תשומה ותהליך ממשי שיחד תורמים משמעותית ליכולת ליצור תפוקות. לצורך כך נוספו הנחיות כיצד לבחון האם התהליך הוא ממשי. כמו כן, הגדרת תפוקות (שמהווה אחד משלושת הרכיבים המהווים עסק: תשומות, תהליכים ותפוקות) השתנתה וצומצמה מתוך רצון להתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוח אשר מפיקים הכנסות, תשואה על השקעות או הטבות אחרות.
- שינוי במאפיין משתתפי השוק כך שלא נדרש עוד לבחון מנקודת ראותם האם ביכולתם להחליף מרכיב אחד או יותר בהגדרת עסק, לדוגמה באמצעות שילוב של הפעילות והנכסים שנרכשו עם אלה הקיימים. כמו כן, בוטלה התייחסות לכך שבהיעדר ראיות סותרות, ניתן להניח כי מערכת מסוימת של נכסים ושל פעילויות שבה קיים מוניטין היא עסק, אולם, לא נדרש שלעסק יהיה מוניטין.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**ג. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך):**

1. תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 3 "צירופי עסקים" – הגדרת עסק (להלן: "התיקונים ל-IFRS 3") (המשך):

החברה יישמה לראשונה את התיקונים ל-IFRS 3 לגבי רכישות נכסים ועסקאות צירופי עסקים שמועד הרכישה שלהן הינו ביום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן. לפיכך, ליישומם לראשונה של התיקונים ל-IFRS 3 לא הייתה השפעה על תקופות דיווח טרם יישומם.

2. תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16 "חכירות" (להלן: "התיקון ל-IFRS 16"):

התיקון ל-IFRS 16 שפורסם במסגרת פרויקט השיפורים השנתי לתקני IFRS מחזור 2018-2020 מתקן את דוגמה מספר 13 בתקן הכוללת התייחסות לטיפול החשבונאי בתמריץ חכירה, שמעניק מחכיר לחוכר, מסוג מימון שיפורים במושכר של החוכר. בהתאם לתיקון נמחקה בדוגמה ההתייחסות לסוג תמריץ זה לרבות הפסקה לפיה סוג תמריץ זה אינו מהווה תמריץ חכירה בהתאם לתקן. לפיכך, כמו כל תמריץ שהגדרתו בתקן, הוא יטופל בהתאם להוראות התקן הרלבנטיות למחכיר ולחוכר. לתיקון לא נקבע מועד תחילה או הוראות מעבר ולפיכך תוקפו מידי ובהתאם להוראות IAS 8 בדבר מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות, יש ליישמו בדרך של יישום למפרע, דהיינו החל ממועד תחילת יישומו של IFRS 16.

לתיקון ל-IFRS 16 לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים מאחר והחברה כמחכירה תפעולית טיפלה במימון שיפורים במושכר שהוענקו לחוכרים כתמריץ חכירה בהתאם להוראות IFRS 16, דהיינו כחלק מתקבולי החכירה.

ד. 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. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה 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 שווי ההון של נדל"ן להשקעה – ראה ביאור 14.

מיסים על ההכנסה – חישוב חבות המס של החברה ושל החברות הבנות שלה כרוך בשיקול דעת, במיוחד במצבים שבהם חוקי המס שחלים נתונים לפרשנות. עמדות 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 בהתחייבות 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.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

1. **מטבע הפעילות:** מטבע הפעילות המציג נאמנה, בצורה הטובה ביותר, את ההשפעות הכלכליות של עסקאות, אירועים ונסיבות 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 המידי בין מטבע הפעילות לבין מטבע החוץ במועד העסקה.
- ב. בכל תאריך מאזן, פריטים כספיים במטבע חוץ מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין המידי 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 הוגן במטבע חוץ מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין במועד קביעת השווי ההוגן.

3. פעילות חוץ:

- א. תרגום של פעילות חוץ: הדוחות הכספיים של פעילות החוץ, מתורגמים למטבע ההצגה של החברה בהתאם לאמור בביאור 3(ה)(2) לעיל, כאשר מטבע הפעילות שלה הינו שונה. הפרשי שער הנובעים מהשקעה זו, מוכרים ברווח כולל אחר.
- ב. מימוש פעילות חוץ: בעת מימוש פעילות חוץ, הסכום שיצטבר של הפרשי שער המתייחסים לאותה פעילות חוץ אשר הוכרו ברווח כולל אחר מסווג מחדש לרווח או הפסד לתקופה באותה תקופה בה הוכר הרווח או ההפסד ממימוש פעילות החוץ.

ו. דוחות כספיים מאוחדים:

1. חברות בנות:

כאשר החברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה 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, יתרות הדדיות, הכנסות והוצאות, רווחים והפסדים אשר הוכרו בנכסים ותזרימי מזומנים, הנובעים מעסקאות תוך קבוצתיות בין הישויות של החברה, בוטלו במלואם.

כמו כן, הדוחות הכספיים של החברות הבנות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

2. זכויות שאינן מקנות שליטה:

זכויות שאינן מקנות שליטה מייצגות את החלק בהון החברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה. שינויים בשיעור ההחזקה לאחר השגת שליטה שאינם כרוכים באיבוד שליטה מטופלים כעסקה הונית. ההפרש בין השווי ההוגן של התמורה ששולמה או שהתקבלה לבין הסכום שבו מתואמות הזכויות שאינן מקנות שליטה הוכר ישירות בהון.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ז. הסדרים משותפים:

כאשר לחברה שיתוף חוזי מוסכם של שליטה בהסדר, לפיו החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות 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.

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 (ראה גם להלן).

ח. 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 כאשר קיימת שליטה משותפת באותה המדיניות, 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 המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

היה וחלקה של החברה בהפסדי חברה כלולה או בהפסדי עסקה משותפת שווה או עולה על זכויותיה 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.

מוניטין המתייחס לחברה כלולה או לעסקה משותפת נכלל בערך בספרים של ההשקעה ואינו מופחת. במקרים בהם השווי ההוגן נטו של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות הניתנים לזיהוי עלה על עלות ההשקעה בעת הרכישה, ההפרש הוכר 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.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (המשך):

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 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 היו 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. השקעה כלשהי שנותרה בחברה הכלולה לשעבר או בעסקה המשותפת לשעבר נמדדת בשווי הוגן. 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.

ט. 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 ביישום 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 הונית שהוחזקו לפני כן בנרכש בשווי 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 הונית בנרכש שהוחזקו קודם לכן על ידי החברה, על הסכום נטו למועד הרכישה של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שנטלו. אם במועד הרכישה סכום המוניטין הוא שלילי, החברה מכירה באותו מועד ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי.

החברה מודדת את התמורה שהועברה בהתאם לשוויים ההוגן של הנכסים שנמסרו, ההתחייבויות שנטלו והמכשירים ההוניים שהונפקו. 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 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. שווי מזומנים:

כשווי מזומנים נחשבות השקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה, אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי, כאשר התקופה לפרעון הינה עד שלושה חודשים ממועד הרכישה.

יא. 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.

2. התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. התחייבויות פיננסיות מסווגת כהתחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות בקבוצה זו, כדוגמת אגרות חוב והלוואות מבנקים, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה תוספתיות המיוחסות ישירות, במידה שקיימות (לדוגמה, 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 המיוחסות ישירות. אשראי לזמן קצר (כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. רווחים והפסדים מוכרים בדוח רווח והפסד בעת גריעת ההתחייבויות הפיננסיות וכתוצאה מההפחתה השיטתית.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**יא. מכשירים פיננסיים (המשך):****3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה:**

החברה הכירה בהפרשה לירידת ערך בגין הפסדי אשראי חזויים על מכשירי חוב בעלות מופחתת, על מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, על חייבים בגין חכירה ועל נכסים בגין חוזים עם לקוחות. הפסדי אשראי חזויים הם הממוצע המשוקלל של הפסדי אשראי, משוקללים לפי הסיכונים להתרחשות כשל. ההפרשה לירידת ערך מפחיתה את הערך בספרים של הנכס, למעט מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, לגביהם ההפרשה לירידת ערך מוכרת ברווח כולל אחר.

החברה מודדת את הפסדי האשראי החזויים כך שישקפו: סכום בלתי מוטא ומשוקלל הסתברות, שנקבע על ידי הערכת טווח של תוצאות אפשריות; את ערך הזמן של הכסף (בהתאם לריבית האפקטיבית של המכשיר); וכן 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, בגין נכסים בגין חוזים עם לקוחות 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.

4. גריעת מכשירים פיננסיים:

התחייבות פיננסית נגרעת מהדוח על המצב הכספי כאשר ההתחייבות נפרעת, מבוטלת או פוקעת. כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה בשווה ההוגן 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 ההתחייבות המקורית כאשר הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החדשים, המהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית, משמש לעדכון ההתחייבות הקיימת. העדכון הנ"ל נזקף לרווח או הפסד לסעיף המימון. במידה ומתהוות עלויות עסקה ישירות לצדדים שלישיים הן מנוכות מההתחייבות המועדכנת 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 ההתחייבות הקיימת למועד השינוי. בנוסף, כאשר סף עשרת האחוזים לעיל אינו מתקיים, נבחנים גם פרמטרים איכותיים המתייחסים לשינוי במאפיינים הכלכליים של מכשירי החוב המוחלפים אשר מתבססים על הסיכונים הכלכליים והפיננסיים של המשקיע.

יב. 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.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**יב. מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה (המשך):**

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.

יג. נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה :

נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמת ודאות גבוהה ביותר (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. במקביל, ההתחייבויות המיוחדות ישירות לנכסים אלה 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).

יד. 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 או 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 הוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות כאמור לתשלום היטל השבחה, מובאים בחשבון תזרימי המזומנים השלייליים בגין ההיטל. ראה ביאור 3.טז. 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 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 בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוחות הכספיים לפי שווי הוגן, או שניתן גילוי לשווי הוגן, מסווגים לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים לרמה במדרג השווי ההוגן כאשר במידה ונתונים מסווגים לרמות שונות במדרג, סיווג המדידה נעשה פי הרמה הנמוכה ביותר במדרג המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה.

טו. הצמדה:

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טז. 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 שתדרשנה לסילוק המחויבות.

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).

יז. 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 (ראה גם סעיף 3.ד.2) רוחחים 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 הפרוייקט, 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 ממימוש. מועד המימוש הינו המועד בו הועברה השליטה על הנכס. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש 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.

יח. עלויות אשראי

במקרים בהם ניתן לייחסן ישירות לרכישה, להקמה או לייצור של נכסים כשירים, (נדל"ן להשקעה בהקמה) עלויות אשראי, הנ"ל הונו כחלק מעלות אותם הנכסים על פני תקופת ההקמה. החברה היוונה עלויות אשראי כאשר התהוו יציאות בגין הנכס, התהוו עלויות אשראי ובוצעו הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו. החברה תפסיק להוון עלויות אשראי כאשר באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו הושלמו.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יט. 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. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, נכס בלתי מוחשי מוצג לפי העלות בניכוי הפחתה שנצברה ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.
4. על פי הערכת ההנהלה, לנכסים הבלתי מוחשיים (למעט מוניטין), אורך חיים מוגדר.
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 - ראה ביאור 2.ב.12. 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 ראה ביאור 3.כב. להלן.
7. לעניין מוניטין הנובע מרכישת חברה מוחזקת - ראה ביאור 3.ט. לעיל.

כ. הכרה בהכנסה:

- 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 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 מממתן שירותים:

הכנסות מממתן שירותי ניהול לנכסי הנדל"ן להשקעה מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה לתאריך הדיווח. על-פי שיטה זו, ההכנסות מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים.

כא. הוצאות שיווק ופרסום:

- החברה רושמת בספריה הוצאות פרסום ושיווק אשר מיוחסות למיתוג של קנייניה בסעיף נפרד בדוחות על הרווח או הפסד. שאר הוצאות הפרסום והשיווק המיוחסות ישירות ומזהות ברמת הנכס הספציפי נרשמות בסעיף עלויות אחזקה ותפעול.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**כב. 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 מוניטין הנובע מצירוף עסקים או מרכישת זכות בפעילות משותפת שפעילותה מהווה עסק. במידה שסימנים לירידת ערך קיימים, אומדת החברה את סכום בר ההשבה של הנכס או של יחידה מניבה מזומנים. סכום בר השבה 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, מוניטין 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 מוניטין שהוקצה ליחידה ולאחר מכן לשאר הנכסים באופן יחסי על בסיס ערכם בספרים (בכפוף לסכום בר השבה 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 מוניטין, 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 מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימושו בקביעת סכום בר ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה הפסד מירידת ערך. ערך בספרים של נכס, למעט מוניטין, 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 מוניטין, מוכר מיידית ברווח או הפסד. ביטול הפסד מירידת ערך של יחידה מניבה מזומנים יוקצה לנכסי היחידה, פרט למוניטין, 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 מוניטין אינו ניתן לביטול.

כג. חכירות:**החברה כמחכיר בחכירה תפעולית:**

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. נכסי הנדל"ן להשקעה מוחכרים בהסכמי חכירה תפעולית לשוכרי הנכסים. באשר להכנסות החכירה ראה סעיף 3.כ. לעיל. כמו כן, החברה חוכרת נכסי בסיס המשמשים רכוש קבוע בסכומים זניחים ושאין מהותיים. תשלומי החכירה בגינם מוכרים עם התהוותם כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

כמו כן, לקבוצה נכסי זכות שימוש בגין קרקעות המהוות נכסי בסיס בהסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ומשמשים בקבוצה 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 משווייה ההוגן של הקרקע במועד חידוש החכירה, ולפיכך מוכרים רק בעת מימוש האופציה.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כד. תשלום מבוסס מניות:

1. עסקאות אלה כוללות עסקאות עם עובדים בתמורה לשירותיהם (תנאי ישירות) המסולקות במכשירים הוניים, מניות של החברה.
2. בעסקאות תשלום מבוסס מניות לעובדים המסולקות במכשירים הוניים, שווי ההטבה נמדד במועד ההענקה על פי הוראות 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 הבשלה מוגדרים. מכאן, שעל בסיס מצטבר, לא יוכר סכום כלשהו בגין שירותים שהתקבלו אם המכשירים הוניים המוענקים אינם מבשילים עקב אי עמידה בתנאי שירות.

כה. 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 הכספיים לבין הסכומים שיותרו 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. 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).
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 והואיל אך כל עוד אין בכוונת החברה לממשן, 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 ייושב 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.

כו. 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.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כז. השפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים ותיקונים לתקנים בתקופה שלפני יישומם היכולים להשפיע על הדוחות

הכספיים בתקופה של היישום לראשונה:

להלן מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שפורסמו אך טרם נכנסו לתוקף, שעשויים להשפיע על הדוחות הכספיים של החברה בעת יישומם לראשונה. למעט אם נאמר אחרת, כל תקן, תיקון או פרשנות שצוינו להלן ניתנים ליישום מוקדם, תוך מתן גילויי לכך.

סיווג התחייבויות כשוטפות או לא-שוטפות - תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן: "התיקונים ל-1 IAS"):

התיקונים ל-1 IAS פורסמו במטרה להבהיר את הסיווג של התחייבויות בדוח על המצב הכספי, כשוטפות או כלא-שוטפות. להלן סקירה של עיקרי התיקונים:

הזכות לדחות את הסילוק צריכה להיות קיימת בסוף מועד הדיווח. אם זכות זו כפופה לעמידה בתנאים מסוימים, הזכות קיימת רק אם החברה עומדת בתנאים אלה בסוף מועד הדיווח, וזאת גם אם המלווה אינו בוחן את העמידה בתנאים במועד זה אלא רק במועד מאוחר יותר. קריטריון הסיווג הנובע מקיומה של זכות לדחות סילוק למשך תקופה של 12 חודשים לפחות לאחר מועד הדיווח אינו מושפע מכוונות ההנהלה או ציפיותיה למימוש הזכות או מסילוקה בפועל של ההתחייבות במהלך 12 חודשים שלאחר מועד הדיווח.

כמו כן, התיקונים מבהירים כי "סילוק" לצורכי הסיווג של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה ביטול (extinguishment) של ההתחייבות שכולל העברה של מזומן או של משאבים כלכליים אחרים כגון סחורות או שירותים, או הנפקת מכשירים הוניים, אלא אם מדובר בהתחייבות להנפיק מכשירים הוניים הנובעת מאופציה להמרת חוב להון, אשר מסווגת כמכשיר הוני (בהתאם להוראות 32 IAS) ומוכרת בנפרד מההתחייבות כרכיב הוני של מכשיר פיננסי מורכב. התיקונים ל-1 IAS ייושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילויי לעובדה זו. להערכת החברה, נכון למועד הדיווח, לתיקונים ל-1 IAS לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 "מכשירים פיננסיים" (להלן: "התיקון ל-9 IFRS"):

התיקון ל-9 IFRS 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. יישום מוקדם אפשרי.

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

31.12.2019	31.12.2020	שיעור ריבית ליום
		31.12.2020 %
91	36	0.08-0.24
902	930	
993	966	
4	1	
4	1	
997	967	

בשקלים:

בקופה ובבנקים

פקדונות

במטבע חוץ:

פקדונות

ביאור 5 - נכסים פיננסיים לזמן קצר:

הרכב:

31.12.2019	31.12.2020
7	1
10	9
3	3
31	34
40	37
24	25
48	55
152	162
315	326

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

ביאור 6 - הלוואות ופקדונות לזמן קצר:

הרכב:

		שיעור ריבית ליום		
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2020		
		%		
3	19			פקדונות בנאמנות (ראה ביאור 23, ה, ביאור 35)
3	19			סך הכל פקדונות
8	8	5.0		חלות שוטפת הלוואות לאחרים (ראה ביאור 23, ד)
1	1	4.0-6.0		חלויות שוטפות וריבית לקבל של הלוואות שניתנו לשוכרים
9	9			סך הכל הלוואות
12	28			סך הכל

ביאור 7 - לקוחות:

א. הרכב:

31.12.2019	31.12.2020	
10	41	חובות פתוחים
4	4	המחאות לגביה
18	22	הכנסות לקבל
32	67	
(5)	(5)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
27	62	סך-הכל

ב. לחברה לקוחות רבים אשר אף אחד מהם אינו מהותי לה, ולפיכך חשיפתה לסיכוני אשראי נמוכה.

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה:

הרכב:

31.12.2019	31.12.2020	
1	1	עסקאות בשליטה משותפת
11	11	הוצאות מראש
71	-	תמורה נדחית (א)
11	10	מס הכנסה לקבל
67	5	מוסדות (ב)
7	1	חייבים אחרים
168	28	סך-הכל

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה (המשך):

- א. ביום 12 בפברואר, 2013, התקשרו החברה וחברות בשליטתה המלאה, בהסכמים למכירת מלוא זכויותיהן בקניון "רננים" ברעננה ובקניון "סביונים" ביהוד. מתוך סך התמורה שנקבעה על כ-1,022 מיליוני ש"ח (בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ), אשר נחלקים לכ-844 מיליון ש"ח בגין קניון "רננים" וסך של כ-178 מיליון ש"ח בגין קניון "סביונים", תמורה בסך של כ-70 מיליון ש"ח, תשולם בתום 7 שנים ממועד חתימת ההסכם. במהלך שנת 2020 שולמה היתרה.
- ב. בשנת 2019 כולל חייבים בגין מע"מ בעקבות עסקת רכישת חלק המיעוט בחברת קניון רמת אביב בע"מ כמפורט בביאור 11.ג.

ביאור 9 – מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה:

במהלך שנת 2019 סווגה החברה סך של כ-36 מיליון ש"ח מסעיף "נדל"ן להשקעה" לסעיף "מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה", בעקבות תחילת פיתוח הקרקע לצורך מכירה של דירות מגורים והתקשרות החברה בהסכם פיתוח עם קבלן ראשי. לסיווג האמור לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים. החברה זוקפת למלאי הדירות בפיתוח חלק יחסי מעלויות הבנייה.

ביאור 10 - הלוואות לזמן ארוך:

א. הרכב:

31.12.2019	31.12.2020	שיעור ריבית ליום 31.12.2020 %	בסיס הצמדה	
7	4	4.0-6.0	מדד	הלוואות לשוכרים
196	162	5.0	מדד	הלוואות מוכרים (ראה ביאור 23.ד)
203	166			
(9)	(9)			בניכוי חלויות שוטפות
194	157			סך-הכל

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן:

31.12.2019	31.12.2020	
9	9	שנה ראשונה (חלויות שוטפות)
10	9	שנה שנייה
9	8	שנה שלישית
8	139	שנה רביעית
167	1	שנה חמישית ואילך
203	166	סך-הכל

ג. פרטים נוספים:

1. לפרטים נוספים ראה ביאור 26 בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 11 – השקעות בחברות מוחזקות:

א. הרכב:

31.12.2019	31.12.2020
245	247
1	-
79	188
80	188
325	435

השקעות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות אחרות:

(1) שטר הון

(2) הלוואה

סך-הכל השקעות אחרות

סך-הכל

- (1) שטר הון צמוד למטבע ההונגרי (פורינט) אשר הנפיקה חברה מוחזקת (50%) הפועלת בתחום הנדל"ן בהונגריה.
- (2) ביום 1 בינואר, 2020, פרעה חברת חוצות המפרץ חיפה בע"מ (להלן: "חוצות המפרץ"), אשר החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בהון ובהצבעה שלה, בפרעון מוקדם, הלוואה שנטלה מחברות מקבוצת הביטוח מנורה בסך של 220 מיליון ש"ח. לשם מימון פירעון הלוואה, העמידה החברה לחוצות המפרץ הלוואת בעלים בגובה מלוא סכום הלוואה הנושאת ריבית לא צמודה בשיעור של 4% לשנה ומועד פרעונה נקבע ליום 31 בדצמבר, 2022. אשטרום נכסים בע"מ (להלן: "אשטרום") המחזיקה ביתרת הזכויות בחוצות המפרץ התחייבה להעמיד לחוצות המפרץ בדרך של הלוואת בעלים מחצית מסכום הלוואת הבעלים שהעמידה החברה, לא יאוחר מיום 31.12.2020, וזאת על מנת שחוצות המפרץ תפרע לחברה מחצית מהלוואה זו. מחצית הלוואת הבעלים שהעמידה החברה, הובטחה בערבותה של אשטרום. להבטחת ערבותה, שעבדה אשטרום לטובת החברה את כל אחזקותיה (50%) בחוצות המפרץ. ביום 28 ביולי, 2020, העמידה אשטרום את חלקה בהלוואה, כך שחוצות המפרץ חבה הלוואה מחציתה לחברה ומחציתה לאשטרום.

ביאור 11 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ב. פרטים על שיעורי בעלות ושליטה של חברות עיקריות ופעילות בחברה, המאוגדות בישראל ובחו"ל:

31.12.2019	31.12.2020			
שיעור בהון	מעמד בחברה	שיעור בהון	שם החברה המוחזקת	שם החברה המחזיקה
				מליסרון בע"מ:
100.0%	בת	100.0%	בריטיש ישראל השקעות בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	קניון רמת אביב בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	קריון מרכז קניות בע"מ	
50.0%	עסקה משותפת	50.0%	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	
				חברה כלולה בחו"ל:
50.0%	כלולה	50.0%	CPH2 Kft - Minron Kft. Minron	
			חברות רשומות בהונגריה	
				בריטיש ישראל השקעות בע"מ:
100.0%	בת	100.0%	נכסי אזו-ריט בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	בריטיש ישראל הייטק (צפון) בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	אירוס הגלבוע בע"מ	
				נכסי אזו-ריט בע"מ:
100.0%	בת	100.0%	מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	מיי עופר - שירותי ניהול בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	אזורי פארק בע"מ	
				מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ:
100.0%	בת	100.0%	אזו-ריט רחובות 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	
				עוז טכנולוגיות (1972) בע"מ:
17.7%	בת	17.7%	אבנת בע"מ	
				אבנת בע"מ:
100.0%	בת	100.0%	אבנת השכרות בע"מ	
				כלל השקעות בנדל"ן בע"מ:
100.0%	בת	100.0%	מליסרון (בית המילניום) 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	
100.0%	בת	100.0%	ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ	
				מיי עופר - שירותי ניהול בע"מ:
100.0%	בת	100.0%	כלל השקעות בנדל"ן בע"מ	

ביאור 11 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ג. רכישת המיעוט בחברת קניון רמת אביב בע"מ:

ביום 25 בדצמבר, 2019, התקשרה החברה בהסכם לרכישה של 26.6% מהון המניות של קניון רמת אביב בע"מ, בעלת הזכויות בקניון עופר רמת אביב בתמורה לסך של 425 מיליון ש"ח. לאחר השלמת העסקה מחזיקה החברה במלוא הזכויות בחברת קניון רמת אביב בע"מ.

ביאור 12 – נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין:

א. הרכב:

סך-הכל	מוניטין	הסכם ניהול וקשרי לקוחות
538	526	12
8	-	8
-	-	-
8	-	8
530	526	4
530	526	4

יתרת עלות ליום 1 בינואר 2020

הפחתה נצברת ליום 1 בינואר 2020

הפחתה לשנת 2020 (2.ב. ו-3.ב.)

הפחתה נצברת ליום 31 בדצמבר 2020

יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020

יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019

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 (ראה יחידה מניבת מזומנים 1 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.
- ההפחתה של נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר (הסכם ניהול וקשרי לקוחות) נזקפה לסעיף הוצאות אחרות ברווח או הפסד.
- 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 (ראה יחידה מניבת מזומנים 2 בהמשך).

ג. פרטים נוספים בדבר סכום בר השבה של יחידה מניבת מזומנים:

להלן מוצגים פרטים ביחס לסכומי המוניטין המוקצים ליחידות מניבות המזומנים השונות:

יתרת המוניטין ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
438	438
88	88

יחידה מניבת מזומנים 1

יחידה מניבת מזומנים 2

ביאור 12 - נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין (המשך):

ג. פרטים נוספים בדבר סכום בר השבה של יחידה מניבת מזומנים (המשך):

יחידה מניבת מזומנים 1

סכום בר ההשבה של היחידה המניבה מזומנים נקבע על בסיס שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש. לצורך בחינת ירידת ערך מוניטין, החברה בחנה את ירידת הערך ברמת החברה בכללותה, אשר מהווה את הרמה הנמוכה ביותר בה קיים מעקב על המוניטין, כפי שנקבע במועד הרכישה.

שווי ההוגן של הפעילות חושב באמצעות שווי ההוגן של ההון העצמי של החברה בתוספת שווי ההוגן 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 2020.

ב. פרמיית שליטה - חושבה על פי אמידת פרמיית השליטה המגולמלת בחברות השוואה בינלאומיות אשר עוסקות בפעילות דומה לפעילות החברה.

ג. שווי הוגן התחייבויות פיננסיות - בוצע חישוב של השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות, נטו של החברה לתאריך המאזן. השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות לזמן ארוך בריבית קבועה הוערך באמצעות היוון תזרימי מזומנים לפי לוחות הסילוקין של כל הלוואה במקדם היוון נורמטיבי. שיעור ההיוון הותאם לכל הלוואה על בסיס המח"מ ותנאי ההלוואה. שיעורי היוון עיקריים נעים בין 1.5% - 3.0%.

שווי אגרות חוב סחירות, חושבו על פי מחירן המצוטט של איגרות 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. על פי בדיקה זו השווי של היחידה מניבת המזומנים עולה על ערכה 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 5.7%-6%.

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.

ביאור 13 - נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים:

הרכב:

31.12.2019	31.12.2020	
7	12	נכסים אחרים (1)
7	12	

1. כולל יתרת חייבים ממוסדות מוניציפליים ע"ס 6.5 מיליוני ש"ח.

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה:

א. הרכב / תנועה:

2019	2020	
18,017	19,070	שווי הוגן ליום 1 בינואר
265	358	השקעות בנכסים קיימים
975	(741)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו (ביאור 14.ב).
(162)	(105)	סיווג לנכסים מוחזקים למכירה (ביאור 35, 14.ה).
(36)	-	העברה למלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה (ביאור 9)
11	8	היוון מימון לנדל"ן בהקמה
19,070	18,590	יתרה ליום 31, בדצמבר

ב. עדכון הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2020:

לאור אי הוודאות בעקבות התפשטות נגיף קורונה, ולאור ההגבלות החוזרות ונשנות בפעילות העסקית והמסחרית במשק במהלך "הגל הראשון", "הגל השני" ו"הגל השלישי" ואי הוודאות לגבי מועד החזרה לשגרת פעילות המסחר במשק, נראה כי ביצועיהם התפעוליים של המרכזים המסחריים הושפעו ויושפעו בתקופה הקרובה ממגפת הקורונה, בין היתר, כתוצאה מהגבלות התנועה וההתקהלות, מהיחלשות אפשרית של הרשתות הקמעונאיות ומירידה בצריכה הפרטית כנובע מהמצב הכלכלי ומהגבלות על תנועת הלקוחות לצד הגדלת נפח הרכישות המקוונות. כמו כן, קיימת אי וודאות רבה לגבי המשך התפשטות המגיפה והפעולות שהממשלה עשויה לנקוט כחלק מהתמודדותה עם המשבר הבריאותי והכלכלי. נוכח האמור, עלתה רמת הסיכון בענף מרכזי המסחר לגבי שיעורי התפוסה, גובה דמי השכירות ושיעורי הגבייה, כנובע בין היתר מירידה צפויה בהיקף פדיונות העסקים במרכזים המסחריים בשנים הקרובות. יחד עם זאת, בהתבסס בין היתר על הערכות בנק ישראל ועל התקדמות החיסונים במדינת ישראל ויעילותם לפי פרסומים רפואיים, ניתן להעריך שטווח הזמן של השפעת המשבר הרפואי והכלכלי צפוי להיות בשנים הקרובות בלבד, ולאחר שהיקף המתחסנים יגדל, תתאושש הכלכלה ותחזור לצמיחה, וכפועל יוצא יירשם גידול בצריכה הפרטית והתאוששות של הפעילות הכלכלית במרכזים המסחריים. לאור האמור, שווי הנכסים ליום 31 בדצמבר 2020, התבסס על המרכיבים הבאים:

1. תזרים ההכנסות המייצג פעילות רגילה, המגלם את עדכון הפעילות הכלכלית כתוצאה מההתפתחויות שחלו עד יום 31 בדצמבר 2020, המבוסס בעיקרו על חוזי השכירות הקיימים, והשינויים שחלו בהם בעקבות תחלופת שוכרים, ככל שהיתה.

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ב. עדכון הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2020 (המשך):

2. הפחתה זמנית של ההכנסות לטווח השנים הקרוב, כנובע מצפי החברה בדבר השפעת נגיף קורונה. יציין, כי הפחתת צפי ההכנסות נובעת בעיקרה מהירידה הצפויה בהיקף הפעילות המסחרית במרכזי המסחר לתקופה קרובה. קביעת גובה ההפחתה הצפוי ניתנה תוך התייחסות לקטגוריות שוברים שונות כשלכל אחת מהן יוחס היקף פגיעה שונה: משרדים, שטחי מזון והסעדה, שטחי בילוי ופנאי, עסקים הפונים לאוכלוסייה מבוגרת ואחרים.
3. לפרטים נוספים בדבר מדידת שווי הון ראה ביאור 3.יד.

ג. מדידת השווי ההוגן:

שטח משווק (באלפי מ"ר)	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר, 2020	תיאור הקבוצה
5-88	45-458	שכ"ד חודשי למ"ר	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	17,266	קבוצה א'
	5.25%-7.5%	שיעור היוון עיקרי			
	90%-100%	שיעור תפוסה			
			גישת ההשוואה	844	קבוצה ב'
	6.75%-7.5%	שיעור היוון עיקרי	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	480	קבוצה ג'
	4-8 אלפי ש"ח	עלות הקמה למ"ר	בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך הקמתו		
ליום 31 בדצמבר, 2019					
4-88	44-467	שכ"ד חודשי למ"ר	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	17,847	קבוצה א'
	5.25%-7.5%	שיעור היוון עיקרי			
	88%-100%	שיעור תפוסה			
			גישת ההשוואה	900	קבוצה ב'
	6.75%-7.5%	שיעור היוון עיקרי	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	323	קבוצה ג'
	4-8 אלפי ש"ח	עלות הקמה למ"ר	בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך הקמתו		

(1) השווי ההוגן 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 נעים בין 5.25% ל-7.5%.

(2) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על הערכת שווי השוק של הנכס, בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם. בהתייחס לנדל"ן להשקעה בהקמה השווי למטר מבונה הוא בין 6-10 אלפי ש"ח למטר.

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. מדידת השווי ההוגן (המשך):

(3) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על העלויות הצפויות להקמת נכס הדומה לנכס הנמדד. שווי הקרקע כריקה ופנויה בתוספת עלות הפיתוח והקמת המבנים.

קבוצות א', ב' ו-ג' מהוות רמה 3 בהיררכיית שווי הוגן כמובא בביאור ג.26.

ד. מידע בדבר הסכומים שהוכרו ברווח והפסד בגין נדל"ן להשקעה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
1,557	1,561	1,115	הכנסות דמי שכירות ואחרות מנדל"ן להשקעה
412	409	323	עלויות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות דמי שכירות ואחרות

ה. מימוש נדל"ן להשקעה:

ביום 24 ביוני, 2020, התקשרו חברות בנות בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיהן בקניון "עופר מלכת שבא אילת" (למעט חנות אחת המתנהלת כיחידה מסחרית עצמאית) בתמורה לסכום של 67 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. העסקה הושלמה ביום 9 בספטמבר, 2020. במסגרת העסקה קיים מנגנון הבטחת הכנסה בגין התקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2020, במסגרתו התחייבו המוכרות כי במקרה בו תפחתנה הכנסות מסוימות של הקניון מסך מסוים לחודש, הן תשלמנה את ההפרש, בכפוף לתנאים שנקבעו שם. בעקבות השלמת העסקה נגרע ממאזן החברה (נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה) החלק שנמכר ואילו החלק שנותר (החנות העצמאית) בסך 95 מיליון ש"ח סווג בחזרה לנדל"ן להשקעה.

ו. ניתוח רגישות:

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן (כולל חברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים): בהתבסס על NOI של כ-1,206 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון על התאמת השווי ההוגן הינו כ-594 מיליון ש"ח (בניכוי מיסים נדחים בשיעור 23% - כ-458 מיליון ש"ח).

ז. שינוי בשיעור ההיוון:

במהלך שנת 2020 לא נצפה שינוי בשיעורי התשואה בכל סוגי הנכסים המניבים. לעומת זאת, בשנת 2019 נצפתה ירידה בשיעורי התשואה שהיוותה המשך למגמות שנצפו בשנים שקדמו, הירידה בשיעור ההיוון המשוקלל על כלל נכסי החברה בשנת 2019 הייתה כ-0.4%.

ח. שעבודים:

ראה ביאור ג.23.

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ט. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים:

2019	2020	
1,035	937	שנה ראשונה
822	734	שנה שנייה
603	535	שנה שלישית
427	375	שנה רביעית
1,205	1,045	שנה חמישית ואילך
4,092	3,626	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 בגין קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר, 2020, ללא הכנסות מדמי ניהול, מפדיון והכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון. רכיב ההכנסות מרכיבים משתנים אינו מהותי עבור החברה ואין בידי הנהלת החברה נתונים בדבר הכנסותיה מרכיב זה.
- 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, מבוססים 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 שינוי במצב הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות (לרבות אך לא רק, כניסתם להליכי פשיטת רגל, כינוס נכסים וכיו"ב).

ביאור 15 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים:

א. הרכב:

שיעור ריבית ליום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2020	
		%	
-	300	P+1.4	הלוואות לזמן קצר (1)
662	5		חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך
662	305		סך-הכל
			אחרים:
250	99	P-1	ניירות ערך מסחריים - סדרה 3 (2)
36	93		חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך (ראה ביאור 20)
286	192		
948	497		סך-הכל

- הלוואות לתקופה של שנה ממועד ההעמדה (ספטמבר 2020).
- במהלך שנת 2020 פרעה החברה ניירות ערך מסחריים - סדרה 3 בהיקף של כ-151 מיליון ש"ח.

ב. למידע נוסף ראה ביאור 26.

ביאור 16 - ספקים ונותני שירותים:

הרכב:

31.12.2019	31.12.2020	
29	33	חובות פתוחים
102	28	המחאות לפרעון
17	42	הוצאות לשלם
148	103	סך-הכל

ביאור 17 - זכאים ויתרות זכות:

א. הרכב:

31.12.2019	31.12.2020	
24	21	התחייבויות לעובדים ונלוות בגין שכר
87	73	ריבית לשלם
25	17	הכנסות מראש
96	119	הוצאות לשלם (ב)
-	10	זכאים בגין מכירת נכסים
9	6	אחרים
241	246	סך-הכל

ב. עיקר היתרה נובעת מ:

1. הפרשות להיטלים, אגרות והשבחות.

2. הפרשה בגין הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה – "קניון הצפון" בנהריה. לפרטים ראה ביאור 23.ה.

ביאור 18 – הפרשות למס:

ההפרשות נובעות בעיקר מסוגיות מס במחלוקת, לפרטים נוספים ראה ביאור 21.ו.

ביאור 19 - אגרות חוב:

א.

1. הרכב:

31.12.2019	31.12.2020	שיעור ריבית נקוב ליום 31.12.2020	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2020	בסיס הצמדה
סך הכל בניכוי חלויות שוטפות	סך הכל בניכוי חלויות שוטפות	%	%	
427	282	4.90	3.81	מדד
1,132	1,087	2.55	1.50	מדד
1,286	1,414	1.76	1.91	מדד
1,367	1,331	2.30	2.51	מדד
663	394	5.85	5.18	מדד
1,316	1,331	2.15	1.49	מדד
975	953	3.50	3.50	-
809	784	2.35	2.00	מדד
414	392	2.25	1.64	מדד
-	384	0.65	0.79	מדד
-	415	1.43	1.57	מדד
8,389	8,767			

במליסרון:

אגרות חוב סדרה ו' מדד
אגרות חוב סדרה ח' מדד
אגרות חוב סדרה י' (ד) מדד
אגרות חוב סדרה יא' מדד
אגרות חוב סדרה יג' מדד
אגרות חוב סדרה יד' (ד) מדד
אגרות חוב סדרה טו' -
אגרות חוב סדרה טז' מדד
אגרות חוב סדרה יז' מדד
אגרות חוב סדרה יח' (ג.1) מדד
אגרות חוב סדרה יט' (ג.2) מדד

סך-הכל

2. חלויות שוטפות בגין אגרות חוב:

31.12.2019	31.12.2020
1,066	587

חלויות שוטפות בגין אגרות חוב

ביאור 19 - 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 31.12.20 מיליוני ש"ח	ע.נ. נומינלי 31.12.2020 מיליוני ש"ח	ע.נ. צמוד מדד 31.12.2020 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2020 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2020 מיליוני ש"ח	שווי שוק 31.12.2020 מיליוני ש"ח
		בהנפקה	למועד הדוח											
אג"ח י' 9/10/2011 הרחבות: 10/01/2012 11/01/2012 2/05/2013 15/06/2014 31/03/2015	מעלות	AA	AA-	1,060,073	קבועה	4.9%	1.3%-5.1%	ריבית חצי שנתית קבועה ב- 10/10, 10/4 בשנים 2012-2023	137	399	411	419	4	449
אג"ח ח' 06/06/2013 הרחבות: 15/06/2014 31/03/2015 31/03/2019	מעלות	A+	AA	1,225,253	קבועה	2.55%	0%-2.68%	ריבית חצי שנתית קבועה ב- 1/1, בשנים 2014-2022 וב- 1/7 בשנים 2014 עד 2021.	26	1,089	1,102	1,113	14	1,111
אג"ח י' 31/03/2015 החלפות: 28/01/2017 23/10/2017 הרחבה: 24/02/2019 16/04/2020	מעלות	A+	AA	1,528,817	קבועה	1.76%	1.33%-2.29%	ריבית חצי שנתית קבועה ב- 10/7, 10/1 בשנים 2016-2025	32	1,431	1,454	1,446	12	1,527
אג"ח י"א 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%	ריבית חצי שנתית קבועה ב- 10/7, 10/1 בשנים 2016-2025	30	1,350	1,372	1,361	15	1,442

ביאור 19 - אגרות חוב (המשך):
ב. פרטים נוספים (המשך):

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 31.12.2020 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.12.2020 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.12.2020 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2020 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2020 מיליוני ש"ח	שווי שוק 31.12.2020 מיליוני ש"ח
		למועד הדוח	בהנפקה											
אג"ח י"ג 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 (2023 תשלום אחד בלבד ב-30/5)	255	590	639	639	3	688
אג"ח י"ד 19/04/2016 החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 הרחבה: 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 (2016 תשלום ב-27/10 בלבד ו-2026 תשלום ב-27/4 בלבד)	29	1,292	1,316	1,360	5	1,437
אג"ח ט"ו 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 שנתית קבועה- 30/6 ו-30/12 בשנים 2016-2024 (2016 תשלום ב-30/12 בלבד)	21	973	973	974	-	1,043
אג"ח ט"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 שנתית קבועה- 01/4 ו-01/10 בשנים 2017-2027	17	776	786	801	5	880

ביאור 19 - אגרות חוב (המשך):
ב. פרטים נוספים (המשך):

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 31.12.2020 מיליוני ש"ח	ע.נ. נומינלי 31.12.2020 מיליוני ש"ח	ע.נ. צמוד מדד 31.12.2020 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2020 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2020 מיליוני ש"ח	שווי שוק 31.12.2020 מיליוני ש"ח
		בהנפקה	למועד הדוח											
אג"ח י"ז 06/03/2018 הרחבה: 30/10/2019	מעלות	AA-	AA-	403,033	קבועה	2.25%	1.00%-2.38%	ריבית חצי שנתית קבועה- 01/01 ו-01/07 בשנים 2018-2032 (ב- 2018 תשלום ב-01/07 בלבד, ב-2032 תשלום ב-01/01 בלבד)	17	389	394	409	4	418
אג"ח י"ח 03/03/2020	מעלות	AA	AA	400,000	קבועה	0.65%	0.79%	ריבית חצי שנתית קבועה- 01/01 ו-01/07 בשנים 2020-2028 (2020 תשלום ב-01/07 בלבד)	8	396	396	392	1	395
אג"ח י"ט 18/08/2020	מעלות	AA	AA	428,000	קבועה	1.43%	1.57%	ריבית חצי שנתית קבועה- 01/01 ו-01/07 בשנים 2021-2029	9	428	428	424	2	443

ביאור 19 - אגרות חוב (המשך):

ג. הנפקת אגרות חוב במהלך התקופה:

1. בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 1 במרץ, 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020) הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה י"ח) בהיקף כולל של 400 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח), בתמורה לסך ברוטו של 400 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 0.79%. אגרת החוב צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 0.65%. קרן אגרות החוב והריבית ייפרעו ב-17 תשלומים כדלקמן: קרן אגרות החוב תפרע ב-16 תשלומים שווים של 1% אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2020 ועד ליום 1 בינואר 2028 (כולל), ותשלום קרן אחרון של 84% שיפרע ביום 1 ביולי, 2028. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל ביום 1 ביולי 2020 ועד ליום 1 ביולי 2028 (כולל). להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ח), שעבדה חוצות המפרץ 50% מהזכויות בחוצות המפרץ (כפי שהוגדרה בשטר הנאמנות).
2. בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 16 באוגוסט, 2020 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה י"ט) בהיקף כולל של 428 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט), בתמורה לסך ברוטו של 428 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 1.57%. אגרת החוב צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 1.43%. קרן אגרות החוב והריבית ייפרעו ב-18 תשלומים כדלקמן: קרן אגרות החוב תפרע ב-17 תשלומים שווים של 1% אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 1 בינואר 2029 (כולל), ותשלום קרן אחרון של 83% שיפרע ביום 1 ביולי, 2029. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל ביום 1 בינואר 2021 ועד ליום 1 ביולי 2029 (כולל). להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ט), שעבדה החברה בשעבוד מדרגה שנייה את זכויות החברה במתחם הקריון (כפי שהוגדר בשטר הנאמנות).

ד. הרחבת אגרות חוב במהלך התקופה:

- הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של אגרות חוב סדרה י' ואגרות חוב סדרה י"ד:
- ביום 16 באפריל, 2020 הנפיקה החברה 169 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י'), בתמורה כוללת (ברוטו) של 169 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.26%.
- כמו כן, באותו היום הנפיקה החברה 60 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ד) בדרך של הרחבת סדרה קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.034 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ד), בתמורה כוללת (ברוטו) של 62.04 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.14%.

ה. הרחבת אגרות חוב במהלך 2019:

1. בהתאם לדוח הצעת מדף שפירסמה החברה ביום 24 בפברואר, 2019 הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה י' בהיקף כולל של כ-210 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1.051 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ-221 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 1.33%.
2. בהתאם לדוח הצעת מדף שפירסמה החברה ביום 27 במרץ, 2019 הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה ח' בהיקף כולל של כ-260 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1.095 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ-285 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 0%.

ביאור 19 - אגרות חוב (המשך):

ה. הרחבת אגרות חוב במהלך 2019 (המשך):

3. בהתאם לדוח הצעת מדף שפירסמה החברה ביום 29 באוקטובר, 2019 הנפיקה החברה:

- א. אגרות חוב סדרה יד' בהיקף כולל של כ-485 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1.136 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ-551 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 0.52%.
- ב. אגרות החוב סדרה י"ז בהיקף כולל של כ-215 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1.125 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ-242 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 1%.

ו. פדיון מוקדם אגרות חוב במהלך 2019:

ביום 19 בפברואר 2019, אישר דירקטוריון החברה מהלך של פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, אשר בוצע ביום 13 במרץ 2019. תמורת הפדיון המלא כאמור, שילמה החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') סך של כ-75 מיליון ש"ח (מתוכם כ-71.7 מיליון ש"ח בגין קרן בתוספת ריבית והצמדה שנצברה לפני מועד הפדיון בפועל וטרם שולמה). תמורת הפדיון המוקדם המלא נקבעה בהתאם למנגנון שנקבע בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'). כמו כן, בהמשך לאישור דירקטוריון אבנת השכרות בע"מ (להלן - "אבנת"), חברה בשליטה (בעקיפין) של החברה, אישר דירקטוריון החברה מהלך של פדיון מוקדם מלא, ביוזמת אבנת, של אגרות החוב (סדרה א') של אבנת, אשר בוצע גם הוא ביום 13 במרץ 2019. תמורת הפדיון המלא כאמור, שילמה החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') סך של כ-194.3 מיליון ש"ח (מתוכם כ-182.7 מיליון ש"ח בגין קרן בתוספת ריבית והצמדה שנצברה לפני מועד הפדיון בפועל וטרם שולמה). תמורת הפדיון המלא נקבעה בהתאם למנגנון שנקבע בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

ז. למידע נוסף ראה ביאור 26.

ח. לימים 31 דצמבר 2020 ו-2019 עומדת החברה במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.

ביאור 20 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך:

א. הרכב:

שיעור ריבית ליום	31.12.2020	31.12.2019
בסיס הצמדה	סך הכל בניכוי חלויות שוטפות	
%		
-	642	-
P+0.75		
הלוואה לא צמודה מבנק (ב)		
צמוד למדד	18	24
6.29		
הלוואה צמודה מבנק		
צמוד למדד	234	319
3.76-4.0		
הלוואות מתאגידים פיננסיים ואחרים		
	894	343

ב. הסכם מסגרת אשראי חדשה עם בנק לאומי לישראל בע"מ:

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 לפרעון 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. נכון למועד הדוח עומדת לזכות החברה הבת מסגרת אשראי לא מנוצלת בסך 200 מיליון ש"ח.

ביאור 20 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך (המשך):

ג. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות:

1. בגין התחייבויות לבנק בסך של כ-644 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 התחייבויות לתאגיד פיננסי בסך של כ-247 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 70%.
 3. בגין התחייבויות לבנק בסך של כ-300 מיליון ש"ח, התחייבה החברה כי:
 - יחס ה-LTV (בין גובה ההלוואה לשווי הנכס המשועבד) לא יעלה על 65%.
- לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 עומדת החברה במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.

ד. פרטים נוספים:

1. שעבודים - ראה ביאור 23.ב.
2. למידע נוסף ראה ביאור 26.
3. למידע אודות החלויות השוטפות ראה ביאור 15.

ביאור 21 - הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה:

א. הרכב יתרת מיסים נדחים, נטו:

מיסים נדחים בגין				
סך-הכל	אחרים	הפסדים מניירות ערך, הפסדים לצרכי מס והוצאות שטרם הוכרו	נדל"ן להשקעה	
(2,342)	13	178	(2,533)	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(317)	(2)	(20)	(295)	תנועה ברווח או הפסד בשנת 2019
(2,659)	11	158	(2,828)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
49	5	(20)	64	תנועה ברווח או הפסד בשנת 2020
(2,610)	16	138	(2,764)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

המיסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 חושבו לפי שיעור מס של 23% הצפוי לחול על החברה בעת היפוכם של הפרשים הזמניים שבגנים נוצרו.

ביאור 21 – הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה (המשך):

ב. הרכב הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
(38)	(61)	(29)	מיסים שוטפים
(22)	-	(4)	מס שבח
(107)	(317)	49	מיסים נדחים
1	(38)	(12)	מיסים בגין שנים קודמות
(166)	(416)	4	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 הפסדים לצרכי מס אשר מועברת לשנת המס הבאה בחברה, מסתכמת ליום המאזן ב-784 מיליון ש"ח. החברה לא רשמה מיסים נדחים בגין הפסדים להעברה המסתכמים ב-121 מיליון ש"ח.

ה. שומות מס:

1. ביום 28 ביוני, 2020, חתמה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה על הסכם שומות עם פקיד השומה לשנות המס 2008-2018. בהתאם להסכם השומות שנחתם נוספה לחברה הבת חבות מס לתשלום של כ-35 מיליון ש"ח בגין סוגיית אי התרת הוצאות מימון, אשר בגינה היו רשומות בדוחותיה הכספיים הפרשות מלאות. במהלך חודש יולי, 2020 שולמה חבות המס.

2. ביום 17 בנובמבר, 2020, חתמה החברה על הסכם שומות עם פקיד השומה לשנות המס 2015-2018. בהתאם להסכם שנחתם נוספה לחברה חבות מס לתשלום בסך של כ-29 מיליון ש"ח בגין סוגיית אי התרת הוצאות מימון, אשר בגינה היו רשומות בדוחותיה הכספיים הפרשות מלאות ונמחקו לה הפסדים לצרכי מס. מנגד, הותרו לחברה הוצאות לצרכי מס לשנים הבאות בהיקף של כ-123 מיליון ש"ח. במהלך חודש דצמבר, 2020, שולמה חבות המס.

ו. סוגיות מס במחלוקת:

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 כ-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 ביחד עם יועצי המס המשותפים בוחנת את פסק הדין ובכוונתה לערער עליו. למרות האמור לעיל, בגין החלק של החברה הבת שולם לרשויות המס סך של כ-20 מיליון ש"ח. נכון לתאריך המאזן לחברה הפרשה מלאה בדוחותיה הכספיים. החברה בהתייעצות עם יועצי המס, רשמה בדוחות הכספיים הפרשות בגין מחלוקות שונות (לרבות אלו שהוזכרו לעיל) אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר, 2020, עומדת על סך של כ-83 מיליון ש"ח.

ביאור 21 – הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה (המשך):

ז. מס תיאורטי:

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			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
761	1,749	(249)	רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור מס חברות שחל על החברה
175	402	(57)	המס התיאורטי
			תוספת (חסכון) מס בגין:
1	(1)	9	הוצאות לא מוכרות (הכנסות פטורות), נטו
(1)	38	12	מיסים בגין שנים קודמות
3	(4)	(4)	הפרשים בגינם לא נזקפו מיסים נדחים
			הטבה מתקופה קודמת שלא הוכרה בעבר ששימשה
(4)	(22)	11	להקטנת הוצאות מיסים נדחים
-	(8)	-	מיון נדל"ן למלאי
			הפרש בין בסיס המדידה של ההכנסה כמדווח לצרכי מס
(7)	6	21	לבין בסיס המדידה של ההכנסה כמדווח בדוחות
(1)	5	4	הכספיים
166	416	(4)	הפרשים אחרים
			סך-הכל

ביאור 22 – התחייבויות לאחרים:

הרכב:

31.12.2019	31.12.2020	
24	25	פקדונות משוכרים (א)
1	1	קרן לחידוש ציוד (ב)
-	1	זכאים בגין תמורה נדחית (ג)
30	13	התחייבויות בגין היטלים (ד)
55	40	

א. להבטחת התחייבויות השוכרים בהתאם להסכמי השכירות והניהול עם החברה, על השוכר להפקיד עם תחילת תקופת ההסכם פקדון. הפקדונות מוחזרים לשוכרים בתום תקופת השכירות כאשר הם צמודים למדד המחירים לצרכן מיום קבלתם, או לחילופין משמשים כתשלום בגין חודשי השכירות האחרונים. הפקדונות 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. תמורה נדחית בגין מ.ק.ח מרכז קניות חיפה בע"מ, סך של כ-14 מיליון ש"ח שנפרסו על פני תשע שנים ותשעה חודשים מיום 23 באוקטובר 2012 (כ-1.4 מיליון ש"ח לשנה).

ד. הפרשות בגין היטלי השבחה, פיתוח ושצ"פ.

ביאור 23 - התחייבויות תלויות, שעבודים 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 ההחזקות. לחברת בריטיש טענות הגנה נוספות ולדעת יועציה המשפטיים של החברה סיכויי התביעה נמוכים.

ב. שעבודים:

1. להבטחת פרעון אשראים מבנקים, מוסדות פיננסים ואגרות חוב, שועבדו נכסים בשווי של כ-12.4 מיליארד ש"ח.
2. החברה שעבדה 121 מליון 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 - ראה ביאור 33.
2. ביום 13 בדצמבר, 2018 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 4 בנובמבר, 2018 ו-6 בנובמבר, 2018, בהתאמה), את הארכת התקשרות החברה עם בעלת השליטה בתאגיד - עופר השקעות בע"מ, בהסכם על פיו תעמיד החברה לעופר השקעות בע"מ שירותים בתחומי השמאות וניהול מקרקעין, חשבות שכר ומשאבי אנוש, שירותים כלליים ותפעול ביקפים מוגדרים מראש באמצעות עובדים של החברה וזאת בתמורה לסך של של 150 (מאה וחמישים) אלפי ש"ח לרבעון בתוספת מע"מ כדון. 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, 2019.
3. ביום 2 באוקטובר, 2019 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את מינויו של מר אופיר שריד למנכ"ל החברה וזאת בתוקף מיום 1 בנובמבר, 2019 וכן את תנאי כהונתו והעסקתו (וזאת בכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה). ביום 11 בנובמבר, 2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של המנכ"ל החדש. הסכם העסקתו של המנכ"ל החדש, מר אופיר שריד הינו לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 בנובמבר, 2019.
4. ביום 24 במאי, 2018, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של התאגיד (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון התאגיד) מדיניות תגמול חדשה לנושאי משרה של התאגיד, המתאימה לשינויים שחלו בתאגיד ובהוראות הדין הרלוונטיות ממועד אימוץ מדיניות התגמול הקודמת של החברה (להלן: "מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול הינה לתקופה בת 3 שנים, החל מיום 24 במאי, 2018. בנוסף, אישרה האסיפה החלת נוסחת המענק השנתי הקבועה במדיניות התגמול במסגרת תנאי כהונתה של יו"ר דירקטוריון החברה, הגב' ליאורה עופר.
5. לפרטים אודות התקשרות החברה עם חברה בבעלותה המלאה של יו"ר הדירקטוריון הגב' ליאורה עופר בהסכם לקבל שירותי יו"ר דירקטוריון ראו ביאור 33 בהמשך.

ביאור 23 - התחייבויות תלויות, ערבויות, 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 ואת קניון הצפון בנהריה.

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, הועמדו לרוכשת ולחברת הנכס הלוואות על-ידי החברה 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 בכ-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 כספים שמונה על ידי בית המשפט, תוך פיקוח של כל הצדדים הנוגעים לדבר, לרבות המפרקים הזמניים והחברה.

בעקבות משבר הקורונה וההפחתה בשוויים של נכסים מסחריים, הפרישה החברה חלק מההלוואות לירידת ערך, על מנת שיתרתן בספרים תשקף את שווי הבטוחה.

לאחר מועד דוח זה אישר בית המשפט העמדת מימון נוסף על-ידי החברה לחברת הנכס, בסך של עד 4 מיליון ש"ח, בקשר עם הוצאות שיפוץ והשבחה בקניון.

ה. 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 נתגלעו 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 יבוטל הסכם המכר באופן חלקי וזאת בהתייחס למחצית (50%) מכלל הזכויות וההתחייבויות בקניון 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, דרישות ותביעות בקשר להסכם המכר ו/או להליכים המשפטיים ו/או למחלוקות שנתגלעו 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. לאחר קבלת אישור זה וביצוע פעולות נוספות בהתאם להסכם הנדרשות לצורך השלמתו (לרבות קבלת אישור ביהמ"ש), הצפיות להיות מושלמות במהלך המחצית הראשונה של שנת 2021, יחזיקו הצדדים בחלקים שווים בנכס והחברה תהיה אחראית לניהול השוטף של הקניון.

החברה הפקידה בנאמנות סך של כ-6 מיליון ש"ח בהתאם לנדרש לצורך השלמת ההסכם.

ביאור 24 - הון:

א. הון מניות

1. הון המניות הנומינלי:

מונפק ונפרע		רשום		
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	
47,436,214	47,438,518	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, 2019:

סכום (במיליוני ש"ח)	דיבידנד למניה (באגורות)	תאריך חלוקה	תאריך הכרזה
60	133.9	13.03.2019	19.02.2019
60	133.9	11.06.2019	19.05.2019
60	133.4	05.09.2019	08.08.2019
60	133.4	15.12.2019	20.11.2019
60	126.5	17.03.2020	25.02.2020

1. ברבעון הראשון לשנת 2020 שילמה החברה דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח בגין רווחי הרבעון הרביעי לשנת 2019. ביום 25.02.2020 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.
2. בחודש דצמבר 2019 גייסה החברה הון בבורסה לניירות ערך בתל אביב. במסגרת גיוס ההון הונפקו לציבור 2,466,360 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב במחיר 225.5 ש"ח למניה. התמורה מגיוס ההון הסתכמה ב-556 מיליון ש"ח ברוטו, וב-547 מיליון ש"ח נטו.
3. במהלך שנת 2019, מימש מנכ"ל החברה היוצא 148,026 כתבי אופציה לא סחירים של החברה ל-148,026 מניות של החברה. מימוש כתבי האופציה של החברה נעשה בהתאם למדיניות התגמול של החברה, לתוכנית האופציות שלה ולהסכם ההעסקה והקצאת האופציות של מנכ"ל החברה. בתמורה למימוש האופציות שילם המנכ"ל לחברה סך של 18.5 מיליון ש"ח. מימוש האופציות כאמור, נעשה במחיר מימוש מתואם של 124.68 ש"ח.

ביאור 25 - תשלום מבוסס מניות:

א. מנכ"ל החברה:

ביום 11.11.2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שאושרו בוועדות התגמול ובדירקטוריון החברה ביום 2.10.2019) 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:

1. 39,632 כתבי אופציה במנה הראשונה: המנה הראשונה תתגבש תוך שנה ממועד אישור הענקת כתבי האופציה בדירקטוריון החברה, היינו ביום 20.11.2020 ותפקע בתום שנתיים ממועד ההבשלה, היינו ביום 20.11.2022.
2. 33,924 כתבי אופציה במנה השנייה: המנה השנייה תתגבש בתום שנתיים ממועד ההענקה, היינו ביום 20.11.2021 ותפקע בתום שנתיים ממועד ההבשלה, היינו ביום 20.11.2023.
3. 33,924 כתבי אופציה במנה השלישית: המנה השלישית תתגבש בתום שלוש שנים ממועד ההענקה, היינו ביום 20.11.2022 ותפקע בתום שנה ממועד ההבשלה, היינו ביום 20.11.2023.

בהתאם לתנאי כתבי האופציה, מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה נקבע על 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 הנלווה בכתבי האופציה שהוענקו למנכ"ל נכון למועד ההענקה עמד על סך של 3.8 מיליון ש"ח, סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.

ב. נושאי משרה ומנהלים:

1. ביום 17.4.2018 אישר דירקטוריון החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול של החברה מיום 17.4.2018) הקצאה פרטית של 16,936 כתבי אופציה (לא סחירים) לנושא משרה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. כתבי האופציה הוקצו לניצע כאמור על פי תוכנית האופציות של החברה, כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 10.10.2013 ו-14.10.2013, בהתאמה זכאות הניצע למימוש כתבי האופציה תתגבש לאחר כשנתיים ממועד ההענקה של כתבי האופציה בפועל. בכפוף להוראות תוכניות האופציות או כתב ההקצאה לעניין זכאות הניצע במקרה של סיום כהונה או העסקה, מועד הפקיעה של האופציות יהיה בחלוף שנה ממועד הבשלתן, היינו בתום שלוש שנים ממועד ההקצאה של כתבי האופציה בפועל.
- מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה הינו 160.55 ש"ח (כפוף להתאמות המפורטות בתוכנית האופציות), אשר משקף את הגבוה מבין השניים: (א) ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור הקצאת כתבי האופציה בדירקטוריון החברה; (ב) 5% מעל מחיר הסגירה של מניית החברה בתום יום המסחר שקדם למועד החלטת הדירקטוריון בדבר הענקת כתבי האופציה. השווי ההוגן של ההטבה הנלווה בכתבי האופציה שהוקצו לעיל, נכון למועד הענקתם, עמד על סך 360 אלף ש"ח. סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.
2. בימים 4.11.2018 ו-6.11.2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), הקצאות פרטיות של 169,912 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, לחמישה נושאי משרה בחברה (שאינם דירקטורים או מנכ"ל) וכן שני מנהלים נוספים בחברה, שאינם נושאי משרה בה.

ביאור 25 - תשלום מבוסס מניות (המשך):

ב. נושאי משרה ומנהלים (המשך):

- כתבי האופציה הוקצו לניצעים, על פי תוכנית האופציות של החברה, כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 10.10.2013 ו-14.10.2013, בהתאמה. הענקת האופציות תתבצע במתכונת של הענקה תקופתית. זכאות הניצעים למימוש כתבי האופציה המוצעים תתגבש בשתי מנות בעלות שווי זהה, כדלקמן:
- א. לאחר כשנתיים ממועד ההענקה של כתבי האופציה בפועל, תתגבש זכאותם של הניצעים לקבלת 90,240 מהכמות הכוללת של האופציות ("המנה הראשונה").
- ב. לאחר כשלוש שנים ממועד ההענקה של כתבי האופציה בפועל, תתגבש זכאותם של הניצעים לקבלת 79,672 מהכמות הכוללת הנותרת של כתבי האופציה ("המנה השנייה").
- כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בתוך שנתיים ממועד הבשלתן. בהתאם למנגנון הקבוע במדיניות התגמול של החברה לעניין אופן קביעת מחיר המימוש במקרה של הענקת כתבי אופציה, נקבע כי מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה יהיו 157.70 ש"ח (כפוף להתאמות המפורטות בתוכנית האופציות), אשר יהיו מחיר מניית החברה בתום יום המסחר שקדם לאישור הדירקטוריון (5.11.2018). השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו לעיל, נכון למועד הענקתם, עמד על סך 5.1 מיליון ש"ח. סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.
3. בימים 23.02.2020 ו-25.02.2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), הקצאות פרטיות של 35,558 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, לשני נושאי משרה בחברה (שאינם דירקטורים או מנכ"ל).
- כתבי האופציה הוקצו לניצעים, על פי תוכנית האופציות של החברה, כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 10.10.2013 ו-14.10.2013, בהתאמה. הענקת האופציות תתבצע במתכונת של הענקה תקופתית. זכאות הניצעים למימוש כתבי האופציה המוצעים תתגבש בשתי מנות בעלות שווי זהה, כדלקמן:
- א. לאחר כשנתיים ממועד ההענקה של כתבי האופציה בפועל, תתגבש זכאותם של הניצעים לקבלת 19,415 מהכמות הכוללת של כתבי האופציה ("המנה הראשונה").
- ב. לאחר כשלוש שנים ממועד ההענקה של כתבי האופציה בפועל, תתגבש זכאותם של הניצעים לקבלת 16,143 הנותרת מהכמות הכוללת של כתבי האופציה ("המנה השנייה").
- כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בתוך שנתיים ממועד הבשלתם. בהתאם למנגנון הקבוע במדיניות התגמול של החברה לעניין אופן קביעת מחיר המימוש במקרה של הענקת כתבי אופציה, נקבע כי מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה יהיו 231.39 ש"ח (כפוף להתאמות המפורטות בתוכנית האופציות), אשר נקבע כממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה. השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו לעיל, נכון למועד הענקתם, עמד על סך 1.3 מיליון ש"ח. סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.

המרת כתבי האופציות למניות החברה תעשה בשיטת ה"מימוש נטו במניות" ("Cashless").

ביאור 26- 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 שוויים 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 בגינם, 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 הוגן:

31.12.2019		31.12.2020		התחייבויות פיננסיות
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
10,128	9,532	9,833	9,420	אגרות חוב סחירות (1)
1,117	1,051	999	999	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:

31.12.2020				נכסים פיננסיים:
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
326	-	-	326	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
326	-	-	326	ניירות ערך סחירים

ביאור 26- מכשירים פיננסיים (המשך):

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 השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

1. סיכוני שוק

נובעים מהסיכון שהשווי ההונג או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. להלן יפורטו הסיכונים הפיננסיים אליהם חשופה החברה ומדיניות ניהולם:

(א) נגיף קורונה:

התפשטות נגיף קורונה והסגרים שבאו בעקבות זאת, חושפים את החברה לירידה קבועה במחירי ההשכרה ולפגיעה ביכולת הפרעון של שוכרים.

(ב) סיכון מדד המחירים לצרכן:

נוכח העובדה שרובן המכריע של ההתחייבויות הפיננסיות שנטלה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן וכך גם הכנסותיה של החברה, שינוי באינפלציה לא צפוי להשפיע לרעה על תוצאות התאגיד באופן משמעותי.

(ג) 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 פיננסי אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות. עיקר הכנסותיה של החברה הינו מדמי שכירות המשולמים, בדרך כלל, מדי חודש. החלק הארי של תקבולי השכירות מתבצע באמצעות הוראות קבע כשלחלק ניכר מהחוזים מתלווים פיקדון בגובה חודש שכירות ו/או ערבות בנקאית. 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 פרעון. על מנת להשיג מטרה זו החברה פועלת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת שיספיקו לפרעון 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.

ביאור 26- מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. מדיניות ניהול הסיכונים (המשך):

א. להלן ניתוח מועדי הפרעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות כולל ריבית ושיעורי הריבית לתאריך המאזן:

מועדי הפרעון						31.12.2020
סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 שנים ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה	
406	-	-	-	406	P-1 – P+1.4	הלוואות לזמן קצר מבנקים ואחרים
160	-	-	-	160	-	ספקים ונותני שירותים
10,192	2,969	3,752	2,655	816	0.65 – 5.85	וזכאים אחרים
1,026	-	20	890	116	P+0.75 – 6.29	אגרות חוב
11,784	2,969	3,772	3,545	1,498		הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
						סך-הכל
מועדי הפרעון						31.12.2019
סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 שנים ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה	
252	-	-	-	252	0.75	הלוואות לזמן קצר מבנקים ואחרים
205	-	-	-	205	-	ספקים ונותני שירותים
10,430	4,744	1,761	2,592	1,333	1.76 – 5.85	וזכאים אחרים
1,099	-	28	338	733	3.76 – 6.29	אגרות חוב
11,986	4,744	1,789	2,930	2,523		הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
						סך-הכל

ביאור 26- מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. מדיניות ניהול הסיכונים (המשך):

ב. להלן מבחני רגישות לשווי ההון של מכשירים פיננסיים עיקריים ליום 31 בדצמבר 2020:

1. רגישות לשינויים במחירי ניירות ערך סחירים:

רווח (הפסד) משינויים		שווי הון	רווח (הפסד) משינויים		מכשירים רגישים נכסים פיננסיים לזמן קצר
בגורם השוק			בגורם השוק		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(33)	(16)	326	16	33	

* ניירות הערך שהחברה מחזיקה הינם ניירות סחירים שיש להם מחיר שוק. השווי ההון שלהם חושב לפי מכפלת מחיר השוק ביום 31 בדצמבר 2020 בכמות הערך הנקוב שהחברה החזיקה באותו המועד.

ה. מדיניות ניהול יתרות המזומנים של החברה:

החברה, בכפוף להחלטת הדירקטוריון, שומרת על הזכות להשקיע את יתרות המזומנים המנוהלות על ידה 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. מגבלה של 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, ברמת 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 ההחלטות 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 ההון העצמי של החברה ייקטן מתחת ל-1.75 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות ו', ח'), 2.75 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות י' – י"א ו-י"ג), 3 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות י"ד – י"ז) ו-3.3 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות י"ח ו-י"ט), 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 ובמועד 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, 2020, עומד ההון העצמי של החברה על סך של כ- 7.6 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.

ביאור 27 - הכנסות מדמי שכירות ואחרות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
1,140	1,151	806
288	288	214
119	116	90
10	6	5
1,557	1,561	1,115

דמי שכירות

דמי ניהול

הכנסות חשמל

שירותים ושונות

סך-הכל

ביאור 28 - עלויות אחזקה ותפעול:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
49	50	41
154	153	122
127	122	94
1	1	1
27	29	18
54	54	47
412	409	323

משכורת ונלוות

הוצאות אחזקה

חשמל

פחת

פרסום ושיווק

אחרות

סך-הכל

ביאור 29 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
31	32	30
2	3	3
8	9	8
3	3	3
1	1	2
2	-	1
12	12	10
59	60	57

משכורת ונלוות

עלות תשלום מבוסס מניות

שכר טרחה וייעוץ מקצועי

תגמול יו"ר הדירקטוריון

פחת

הפרשה לחובות מסופקים וחובות אבודים

אחרות

סך-הכל

ביאור 30 - הוצאות אחרות, נטו:

ההוצאות האחרות בשנים 2019-2020 כוללות בעיקר הוצאות הקשורות למימוש נכסים ולמחלוקות משפטיות שונות.

ביאור 31 - הוצאות/הכנסות מימון, נטו:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
366	270	175
54	12	-
56	45	33
-	11	36
1	2	3
5	4	15
482	344	262
(11)	(11)	(8)
471	333	254
(6)	32	12
9	8	6
3	3	10
6	43	28
465	290	226

1. הוצאות בגין:

ריבית והצמדה בגין אגרות חוב
הוצאה חד פעמית בגין חילופי אגרות חוב ופדיון מוקדם
ריבית והצמדה בגין הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
הוצאות חד פעמיות בגין הלוואות שניתנו
הלוואות לזמן קצר
אחרות

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

ביאור 32 - 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

31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
585	1,276	(250)
44,615	44,896	47,438
13.10	28.40	(5.26)

חישוב רווח (הפסד) בסיסי למניה:

רווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלי המניות הרגילות
מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח (הפסד) למניה:

מספר המניות המשוקלל (ע.ג. באלפים)

רווח (הפסד) בסיסי ומדולל (ש"ח)

ביאור 33 - בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים:

א. הכנסות (הוצאות):

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
2	-	-	הכנסות שכר דירה וניהול
2	3	10	הכנסות מימון מהלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני
1	1	1	הכנסות ממתן שירותים לבעלת השליטה
(2)	(2)	(2)	הוצאות שכר דירה ונלוות

ב. שכר ומשכורת:

לשנה שהסתיימה ביום			מספר המקבלים בשנת 2020	
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		
9	8	6	2	שכר והטבות בעלי עניין
1	1	1	6	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה

ג. יתרות:

31.12.2019	31.12.2020	
1	-	שטר הון של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
79	188	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 ראה ביאור 25.א.
- 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' ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון ובעלת השליטה (בעקיפין) בחברה) באמצעות חברה בבעלותה המלאה, כמנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה. הסכם השירותים יהיה בתוקף לתקופה בת שלוש שנים החל מיום 23 בדצמבר, 2020, ועד ליום 23 בדצמבר, 2023. השירותים יינתנו 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 כדון. בנוסף לאמור, הגב' רונה אנג'ל תהא זכאית לכתבי פטור ושיפוי והכללה בביטוח נושאי משרה בתנאים זהים לתנאים של כל נושאי המשרה בחברה.

ביאור 34 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון:

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגינם סווגו או יסווגו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים.

2020			
סך תזרימים מפעילות מימון	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	אגרות חוב	
	1,291	9,455	יתרה ליום 1 בינואר
1,047	-	1,047	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(1,059)	-	(1,059)	פירעון אגרות חוב
642	642	-	נטילת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(685)	(685)	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
148	148	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
93	1,396	9,443	סה"כ שינויים בתזרימי מזומנים מפעילות מימון
	(5)	(49)	שיערוך התחייבויות פיננסיות
	-	(40)	הפחתת פרמיה ועודפי עלות
	1,391	9,354	יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאור 35 - נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה:

1. ביום 26 במאי, 2020, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיה בקניון "עופר לב אשדוד" (למעט זכויותיה במקבצי הדירור במקרקעין). הסכם המכר מותנה בתנאי מתלה, שהוא אישור תוכנית בניין עיר (תב"ע) חדשה ביחס למקרקעין, כפי שהוגדרה בהסכם, בתוך שנתיים ממועד חתימת ההסכם, עם אפשרות להארכת התקופה בשנה נוספת. התמורה הועמדה על סך של 231 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובניכוי היטל ההשבחה בו תישא החברה (מוערך ב-30 מיליון ש"ח), כאשר יתכן כי תבוצענה התאמות בסכום זה לפי כמות וסוג הדירות שיאושרו בתב"ע שתאושר כאמור במנגנון המצויין בהסכם. מועד המסירה יחול סמוך לאחר התקיימות התנאי המתלה. להערכת החברה סיכויי השלמת העסקה גבוהים. כפועל יוצא סווגו המקרקעין לקבוצת הנכסים המוחזקים למכירה בדוחותיה של החברה. סך של 10 מיליון ש"ח הופקדו בנאמנות על-ידי הרוכשת בהתאם להסכם.

2. לפרטים נוספים בקשר למכירת זכויותיה של חברות בנות בבעלות מלאה של החברה בקניון "עופר מלכת שבא אילת" ראה ביאור 14.

ביאור 36 - אירועים לאחר תאריך המאזן:

א. חיובי ארנונה בגין שטחים משותפים/ציבוריים בנכסי החברה:

לאחר תאריך המאזן, פורסם פסק דינו של ביהמ"ש העליון בתיק בר"ם 2462/19, אשר קבע כי חברת ניהול של קניון אינה יכולה להותיר בידיה את השליטה המלאה בשטחים הציבוריים של הקניון, אך להשתחרר כלפי הרשות המקומית מהחבות בארנונה בגין השטחים הללו באמצעות העברתה באופן הסכמי לשוכרי החנויות. הואיל ועל פי הסכמי השכירות הנהוגים אצל החברה, התחייבו השוכרים לשאת בתשלום הארנונה בגין השטחים הציבוריים, בין אם יושתו ישירות עליהם ובין אם יושתו על המשכיר/חברת הניהול, הרי שהשפעתו המעשית של פסק הדין תהא חיוב המשכיר/חברת הניהול ע"י הרשות המקומית בגין הארנונה, וגבייתה על-ידי המשכיר/חברת הניהול מאת השוכרים, "גב אל גב" או בתוספת שכר ניהול. לאור זאת, החברה מעריכה כי לא יהיו לפסק הדין השלכות מהותיות.

ב. הרחבת אגרות חוב:

במרץ 2021, הנפיקה החברה בהנפקה פרטית למשקיעים מסווגים 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%.

מליסרון בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2020

לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מליסרון בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2020

לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

ע מ ו ד

1	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
2	פרטים על המידע הכספי הנפרד
3	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
4	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
5-7	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
8-12	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מליסרון בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד והמתייחסים ליתרה בגין חברות מוחזקות, נטו, ולרווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על-ידי רואי-חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 11 במרץ, 2021

זיו האפט

רואי חשבון

כללי:

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.

לפרטים אודות פעילות החברה בתקופת משבר הקורונה, צעדי החברה לטיפול במשבר ואסטרטגיית היציאה מהמשבר, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 בכפוף לאמור בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' להלן.

ב. הטיפול בעסקאות בין חברתיות:

(1) במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות בנות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

(2) בדוחות הכלולים במידע הכספי הנפרד הוצגו יתרות בין חברתיות והכנסות והוצאות בגין עסקאות בין חברתיות, שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בנפרד, מה"יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו", "רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו", ו"רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות, נטו" באופן שההון המיוחס לבעלי זכויות הונית בחברה, שהרווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי זכויות הונית בחברה וסך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי זכויות הונית בחברה על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הינם זהים, בהתאמה, להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח (הפסד) לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה.

(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.

31.12.2019	31.12.2020	
		נכסים
		נכסים שוטפים:
893	893	מזומנים ושווי מזומנים
315	326	נכסים פינוסיים לזמן קצר
-	1	פקדונות לזמן קצר
3	7	לקוחות
151	15	חייבים ויתרות-חובה
791	936	חברות בנות
37	43	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
2,190	2,221	
		נכסים לא שוטפים:
8,204	8,004	השקעות במוחזקות
4,606	4,419	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
3	3	רכוש קבוע
2,883	2,828	נדל"ן להשקעה
15,696	15,254	
17,886	17,475	
		התחייבויות והון
		התחייבויות שוטפות:
250	399	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,057	581	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
81	20	ספקים ונותני שירותים
98	82	זכאים ויתרות-זכות
81	10	הפרשות
3	-	חברות בנות
1,570	1,092	
		התחייבויות לא שוטפות:
8,369	8,757	אגרות חוב
436	430	מיסים נדחים
1	1	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
16	8	התחייבויות לאחרים
8,822	9,196	
		הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
2,198	2,201	הון מניות נפרע וקרנות הון
5,296	4,986	עודפים
7,494	7,187	
17,886	17,475	

11 במרץ, 2021

אורן הילינגר
סמנכ"ל כספיםאופיר שריד
מנכ"לליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריוןתאריך אישור
המידע הכספי הנפרד

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
177	176	138	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
14	13	39	עלויות אחזקה ותפעול
163	163	99	רווח גולמי
2	2	5	הוצאות שיווק
22	22	23	הוצאות הנהלה וכלליות
139	139	71	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
12	145	(120)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(2)	16	-	הכנסות (הוצאות) אחרות
149	300	(49)	רווח (הפסד) תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
419	280	188	הוצאות מימון
254	252	182	הכנסות מימון
603	1,058	(200)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
587	1,330	(255)	רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
(2)	(54)	5	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
585	1,276	(250)	רווח (הפסד) לשנה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
585	1,276	(250)	רווח (הפסד) לשנה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם התאמות בגין:
			חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות, בניכוי דיבידנד שהתקבל נטו
(603)	(1,035)	200	ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(12)	(145)	120	פחת והפחתות
1	1	2	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
2	3	3	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
2	54	(5)	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים אחרים ושינוי בריבית שנצברה
1	1	1	שערוך והחלפת אגרות חוב ושינוי בריבית שנצברה
112	8	(89)	שערוך הלוואות לחברות מוחזקות - ושינוי בריבית שנצברה
(56)	(27)	4	שערוך והפחתת נכיון תמורה נדחית
(3)	(2)	(1)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
15	(26)	(7)	
44	108	(22)	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
-	-	(4)	עלייה בלקוחות
1	(75)	70	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(8)	1	(3)	שינוי ביתרות חברות בנות, נטו
(4)	74	(66)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(4)	(14)	(4)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
(15)	(14)	(7)	
מזומנים לפעילות שוטפת			
(10)	(1)	7	מס הכנסה שנתקבל (ששולם), נטו
19	93	(22)	מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
373	81	(3)	הלוואות ושטר הון לחברות מוחזקות, נטו
-	-	72	תמורה נדחית בגין מימוש נדל"ן להשקעה
257	(10)	(5)	השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
-	(2)	(5)	השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
(34)	(72)	(74)	נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
596	(3)	(15)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(240)	(240)	(60)	דיבידנד ששולם
-	(425)	-	רכישה נוספת של מניות חברה בת
(18)	56	149	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
662	1,284	1,047	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	(40)	מיסים ששולמו בגין רכישה נוספת של מניות בחברה בת
38	18	-	הנפקת מניות לעובדים
-	547	-	תמורה מהנפקת מניות
(1,012)	(620)	(1,059)	פרעון אגרות חוב
(570)	620	37	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
45	710	-	עליה במזומנים ושווי מזומנים
138	183	893	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
183	893	893	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (במיליוני ש"ח)**נספח א' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:**

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
-	-	2
-	40	-
-	-	1

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה

מיסים בגין רכישת חברה בת

פקדון בנאמנות בגין הנפקת אג"ח

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
302	281	281
203	191	174

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

1. מזומנים ושווי מזומנים:
הרכב:

31.12.2019	31.12.2020
9	9
881	884
890	893
3	-
3	-
893	893

בשקלים:

בקופה ובבנקים
פקדונות *

במטבע חוץ:

בקופה ובבנקים

* הפקדונות לא צמודים.

2. התחייבויות פינוסיות:

א. להלן תנאי הצמדה של התחייבויות פינוסיות:

סך-הכל	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד
ליום 31 בדצמבר 2020		
399	-	399
20	-	20
581	560	21
1,000	560	440
8,757	7,804	953
8,757	7,804	953
9,757	8,364	1,393

התחייבויות:

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
ספקים ונותני שירותים
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב

התחייבויות לא שוטפות:

אגרות חוב

2. התחייבויות פיננסיות (המשך):

א. להלן תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות (המשך):

סך-הכל	ממד המחירים לצרכן	לא צמוד
ליום 31 בדצמבר 2019		
250	-	250
81	-	81
1,057	1,036	21
1,388	1,036	352
8,369	7,395	974
8,369	7,395	974
9,757	8,431	1,326

התחייבויות:

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
ספקים ונותני שירותים
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב

התחייבויות לא שוטפות:

אגרות חוב

ב. סיכון נזילות:

1. סיכויי 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 פרעונן. 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.

2. התחייבויות פיננסיות (המשך):

ב. סיכון זילות (המשך):

להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות כולל ריבית בהתבסס, על ערכים נקובים לסילוק ושיעורי הריבית לתאריך המאזן:

31.12.2020

סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה	
406	-	-	-	406	P-1.0 - P+1.4	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
20	-	-	-	20	-	ספקים
10,192	2,969	3,752	2,655	816	0.65-5.85	אגרות חוב
10,618	2,969	3,752	2,655	1,242		סך-הכל

31.12.2019

סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה	
252	-	-	-	252	0.75	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
81	-	-	-	81	-	ספקים
10,430	4,744	1,761	2,592	1,333	1.76-5.85	אגרות חוב
10,763	4,744	1,761	2,592	1,666		סך-הכל

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (במיליוני ש"ח)

3. הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה:
א. הרכב יתרת מיסים נדחים, נטו:

מיסים נדחים בגין				
נדל"ן להשקעה	הפסדים לצרכי מס	הטבות לעובדים ואחרים	סך-הכל	
(466)	77	(3)	(392)	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(31)	(13)	-	(44)	תנועה ברווח או הפסד בשנת 2019
(497)	64	(3)	(436)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
20	(14)	-	6	תנועה ברווח או הפסד בשנת 2020
(477)	50	(3)	(430)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

המיסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 חושבו לפי שיעור מס של 23% הצפוי לחול על החברה בעת היפוכם של ההפרשים הזמניים שבגנם נוצרו.

- ב. הרכב הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
-	(10)	(4)	מיסים שוטפים
(2)	(44)	6	מיסים נדחים
-	-	3	מיסים בגין שנים קודמות
(2)	(54)	5	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.

4. מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות בנות:

א. בין החברה לבין חברה בת שלה, קניון רמת אביב בע"מ, קיים הסכם לפיו בגין שרותי הניהול אשר מעניקה החברה לחברה הבת, משלמת האחרונה דמי ניהול לחברה.

ב. 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.

בגין שירותים אלו זכאית החברה לסך השווה ל-60% מהוצאות "הנהלה וכלליות" של החברה, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים המאוחדים של החברה (לפי העניין) ובכל מקרה לא יעלה על סך של 36 מיליוני ש"ח בשנה.

4. מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות בנות**(המשך):**

בשנת 2020 שילמו חברות בשליטת החברה לחברה סך של 33 מיליוני ש"ח (בשנת 2019 סך של 36 מיליוני ש"ח בגין שירותים אלה).

ג. פרטים נוספים:

1. בהתאם להסכם הלוואה והעמדת אשראי נוסף שחתמה מליסרון עם חברה בת (אזורי מלל תעשיות בע"מ), העמידה מליסרון לחברה הבת הלוואה וזכות לקבלת אשראי נוסף (בכפוף להעמדת בטחונות מתאימים) בסך כולל של 900 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, ניצלה חברת הבת סך של כ-884 מיליוני ש"ח. מועד הפרעון נקבע ל-31 בדצמבר 2022.

2. בחודש מרץ 2019, הנפיקה חברה בת (אבנת בע"מ) אגרת חוב למליסרון בסך כולל של כ-194 מיליון ש"ח. אגרת החוב נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4% וצמודה למדד המחירים לצרכן. אגרת החוב תפרע בתשלומים שווים של כ-1% מקרן האג"ח פעמיים בשנה, ב-10 בינואר וב-10 ביולי בכל אחת משנים 2019-2025 (בשנת 2019 פרעון אחד ב-10 ביולי בלבד). יתרת הקרן שנותרת תפרע ביום 10 ביולי 2025.

3. ביום 25 בדצמבר, 2019 התקשרה החברה בהסכם לרכישה של 26.6% מהון המניות של קניון רמת אביב בע"מ, בעלת הזכויות בקניון עופר רמת אביב בתמורה לסך של 425 מיליון ש"ח. לאחר השלמת העסקה מחזיקה החברה במלוא הזכויות בחברת קניון רמת אביב בע"מ.



פרק ד' פרטים נוספים על התאגיד



פארק עופר שער הכרמל חיפה (הדמיה)

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

עמוד

1.	תקנה 79: דוח בדבר מצבת ההתחייבויות.....	2
2.	תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים של שנת 2020.....	2
3.	תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף.....	2
4.	תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות (במישרין) לתאריך הדוח על המצב הכספי (31.12.2020).....	3
5.	תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח.....	5
6.	תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות (במישרין) והכנסות החברה מהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 (באלפי ש"ח).....	5
7.	תקנה 20: מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר או שהופסק בהם המסחר בתקופת הדוח.....	5
8.	תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה.....	6
9.	תקנה 21א: בעל השליטה בחברה.....	10
10.	תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה.....	11
11.	תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה.....	16
12.	תקנה 24א: הון המניות הרשום, הון המניות המונפק וניירות ערך אחרים סמוך למועד הדוח.....	16
13.	תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של החברה, סמוך למועד פרסום הדוח.....	16
14.	תקנה 25א: מען רשום.....	16
15.	תקנה 26: פרטים אודות הדירקטורים של החברה (המכהנים במועד פרסום הדוח).....	17
16.	תקנה 26א: פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה של החברה (המכהנים במועד פרסום הדוח).....	22
17.	תקנה 26ב: מורשי החתימה העצמאיים.....	25
18.	תקנה 27: רואה החשבון של החברה.....	25
19.	תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון החברה.....	25
20.	תקנה 29: המלצות והחלטות דירקטורים.....	25
21.	תקנה 29א: החלטות החברה.....	26

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 2020

במיליוני ש"ח				
רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
194	335	212	374	דמי שכירות והכנסות אחרות
66	102	70	85	עלות ההכנסות
128	233	142	289	רווח גולמי
1	2	2	2	הוצאות פרסום ושיווק
16	14	13	14	הוצאות הנהלה וכלליות
2	-	6	(6)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
113	217	133	267	רווח מפעולות רגילות לפני הוצאות אחרות
(90)	(30)	(310)	(311)	ירידת ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
8	-	1	1	הוצאות אחרות, נטו
15	187	(178)	(45)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות לאחר הוצאות אחרות
65	74	63	52	הוצאות מימון
14	3	5	6	הכנסות מימון
(36)	116	(236)	(91)	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על הכנסה
(19)	(35)	51	7	הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה
(55)	78	(187)	(86)	בעלי זכויות הוניות בחברה
-	3	2	2	זכויות שאינן מקנות שליטה
(55)	81	(185)	(84)	סה"כ
-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(55)	78	(187)	(86)	בעלי זכויות הוניות בחברה
-	3	2	2	זכויות שאינן מקנות שליטה
(55)	81	(185)	(84)	סה"כ

3. תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות הערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף**3.1 ביום 1.3.2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה (וכן דוחות מתקנים לו**

בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020), לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה עד 466,667,000 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יח') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הנפקת סדרה חדשה (מובטחת בשעבודים על זכויות החברה (50%) בנכס "חוצות המפרץ") אשר נרשמה למסחר בבורסה. ביום 1.3.2020 ערכה החברה מכרז לציבור לפיו נקבע כי החברה תנפיק 400,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יח') בתמורה לסך (ברוטו) של 400,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 22.4 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה

כאמור בדוח הצעת המדף, החברה ייעדה את תמורת ההנפקה למחזור חובות קיימים של החברה ולפעילותה העסקית השוטפת של החברה. למועד הדוח עשתה החברה שימוש בתמורת ההנפקה למטרות להן יועדה ההנפקה כמפורט לעיל.

3.2 ביום 16.4.2020 הנפיקה החברה, במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרות

קיימות, 169,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') של החברה וכן 60,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') של החברה. הנפקת אגרות החוב (סדרה י') נעשתה במחיר של 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות

חוב (סדרה י') ובתמורה כוללת (ברוטו) של 169 מיליון ש"ח. הנפקת אגרות החוב (סדרה יד') נעשתה במחיר של 1.034 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') של החברה ובתמורה כוללת (ברוטו) של 62.04 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 22.4.2 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.

כאמור בדוח הצעת המדף, החברה ייעדה את תמורת ההנפקה למחזור חובות קיימים של החברה ולפעילותה העסקית השוטפת של החברה. למועד הדוח עשתה החברה שימוש בתמורת ההנפקה למטרות להן יועדה ההנפקה כמפורט לעיל.

3.3 ביום 16.8.2020, פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה עד 497,778 ע.ג. יחידות אגרות חוב (סדרה יט') של החברה, רשומות על שם, בנות 1,000 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הנפקת סדרה חדשה (מובטחת בשעבוד מדרגה שנייה על "מתחם הקריון" אשר בבעלות החברה, כפי שמפורט בטרם הנאמנות) אשר נרשמה למסחר בבורסה. ביום 18.8.2020, דיווחה החברה כי בהתאם למכרז לציבור שערכה נקבע כי החברה תנפיק 428,000 יחידות של אגרות חוב (סדרה יט') בתמורה לע.ג. כולל של 428,000,000 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 22.4.3 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.

כאמור בדוח הצעת המדף, החברה ייעדה את תמורת ההנפקה למחזור חובות קיימים של החברה ולפעילותה העסקית השוטפת של החברה. למועד הדוח עשתה החברה שימוש בתמורת ההנפקה למטרות להן יועדה ההנפקה כמפורט לעיל.

3.4 ביום 1.3.2021 הנפיקה החברה, במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה קיימת, 220,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') של החברה. הנפקת אגרות החוב (סדרה יז') נעשתה במחיר של 108.80 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') ובתמורה כוללת (ברוטו) של כ- 239 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 22.4.4 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.

3.5 תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות (במישרין) לתאריך הדוח על המצב הכספי (31.12.2020)¹

3.6 חברות מהותיות מוחזקות ע"י החברה						
שם החברה	סוג המניה	מספר המניות	סה"כ ע.ג. בש"ח	עלות מדווחת באלפי ש"ח	שיעור ההחזקה	ערך מאזני מדווח ליום 31.12.2020 באלפי ש"ח
בריטיש - ישראל השקעות בע"מ	רגילה 1 ש"ח	170,268,320	170,268,320	2,456,603	100%	6,423,910
קניון רמת אביב בע"מ	רגילה 0.0001 ש"ח	3,630,000	363	617,222	100%	1,330,606

שיעור החזקה				שם החברה
בנייר ערך	בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	
100%	100%	100%	100%	בריטיש - ישראל השקעות בע"מ
100%	100%	100%	100%	קניון רמת אביב בע"מ

¹ כל החברות המופיעות בטבלה זו הינן חברות פרטיות ואינן נסחרות בבורסה. לא כולל חברות לא פעילות וחברות שאינן מהותיות.

3.7. יתרות הלוואות לחברות בנות ולחברות כלולות מהותיות (במישרין ובעקיפין) במאזן המדווח ועיקר תנאיהן

הם, כדלקמן²:

שם החברה	יתרת הלוואה לתאריך המאזן (במיליוני ש"ח)	עיקרי תנאי הלוואה
בריטיש ישראל השקעות בע"מ	4,619	<p>אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 5.85% פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ- 128 מיליון ש"ח (יתרה ליום המאזן כ- 639 מיליון ש"ח); וכן -</p> <p>אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 4.22% פירעון בתשלומים רבעוניים בסך של כ- 5 מיליון ש"ח והיתרה, בסך של כ- 459 מיליון ש"ח, בחודש יולי 2024 (יתרה ליום המאזן כ- 530 מיליון ש"ח); וכן -</p> <p>אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 3.4% פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ- 10 מיליון ש"ח והיתרה, בסך של כ- 790 מיליון ש"ח, בחודשים יולי ואוקטובר 2024 (יתרה ליום המאזן כ- 862 מיליון ש"ח); וכן -</p> <p>אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 2.55% פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ- 3 מיליון ש"ח והיתרה, בסך של כ- 224 מיליון ש"ח, בחודש ינואר 2022 (יתרה ליום המאזן כ- 229 מיליון ש"ח); וכן -</p> <p>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- 330 מיליון ש"ח, בחודש אפריל 2026 (יתרה ליום המאזן כ- 371 מיליון ש"ח); וכן -</p> <p>אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 1.75% פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ- 3 מיליון ש"ח והיתרה, בסך של כ- 279 מיליון ש"ח, בחודש ינואר 2022 (יתרה ליום המאזן כ- 282 מיליון ש"ח); וכן -</p> <p>אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 1.17% פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח והיתרה, בסך של כ- 112 מיליון ש"ח, בחודש ינואר 2022 (יתרה ליום המאזן כ- 114 מיליון ש"ח); וכן -</p> <p>אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 1.3% פירעון בתשלומים שנתיים שווים בסך של כ- 24 מיליון ש"ח עד לחודש אוקטובר 2023 (יתרה ליום המאזן כ- 71 מיליון ש"ח); וכן -</p> <p>אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 1.7% פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח והיתרה, בסך של כ- 21 מיליון ש"ח, בחודש יולי 2025 (יתרה ליום המאזן כ- 23 מיליון ש"ח); וכן -</p> <p>אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 2.65% פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ- 2 מיליון ש"ח, והיתרה בסך של כ- 159 מיליון ש"ח, בחודש יולי 2025 (יתרה ליום המאזן 176 מיליון ש"ח); וכן -</p> <p>אגרות חוב שקליות צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור של 2.189% פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ- 2.8 מיליון ש"ח, והיתרה בסך של כ- 225 מיליון ש"ח, בחודש יולי 2025 (יתרה ליום המאזן 250 מיליון ש"ח); וכן -</p> <p>אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 4% פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח והיתרה בסך של כ- 169 מיליון ש"ח, בחודש יולי 2025 (יתרה ליום המאזן 188 מיליון ש"ח); וכן -</p> <p>הלוואה שקלית נושאת ריבית בשיעור של 8% תיפרע בפירעון אחד עד לחודש דצמבר 2022 (יתרה ליום המאזן כ- 70 מיליון ש"ח); וכן -</p> <p>הלוואה שיקלית צמוד למדד נושאת ריבית בשיעור של 3.25% תיפרע בפירעון אחד עד לחודש דצמבר 2022 (יתרה ליום המאזן כ- 405 מיליון ש"ח); וכן -</p> <p>הלוואה שקלית נושאת ריבית בשיעור של 4.63% תיפרע בפירעון אחד עד לחודש דצמבר 2022 (יתרה ליום המאזן כ- 409 מיליון ש"ח).</p>

2 לא כולל חברות לא מהותיות וכן לא כולל יתרות חו"ז בין החברה לבין חברות הבנות שלה.

4.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח

- 4.1.** לפרטים אודות הסכם מכר למכירת זכויותיה של חברה בת בבעלות המלאה של החברה בקניון "עופר לב אשדוד", ראו ביאור 35 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.
- 4.2.** לפרטים אודות הסכם מכר למכירת זכויותיהן של חברות בנות בבעלות מלאה של החברה בקניון "עופר מלכת שבא אילת", ראו ביאור 14.ה. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.
- 4.3.** לפרטים אודות הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה בין חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה לבין כלל חברה לביטוח בע"מ בקשר עם "קניון הצפון" בנהריה, ראו ביאור 23.ה. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

5.

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות (במישרין) והכנסות החברה מהן לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר, 2020 (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד)		דיבידנד		דמי ניהול		ריבית והצמדה	
	לפני מס	אחרי מס	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח
בריטיש - ישראל השקעות בע"מ	(153,130)	(161,640)	-	-	33,128	6,350	68,599	-
קניון רמת אביב בע"מ	(49,656)	(39,594)	-	-	1,880	-	-	-

6.

תקנה 20: מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר או שהופסק בהם המסחר בתקופת הדוח

- 6.1.** לפרטים אודות דוח הצעת מדף מיום 1.3.2020 לפיו הונפקה סדרה אגרות חוב חדשה של החברה, אגרות חוב (סדרה יח'), ראו סעיף 22.4.1 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.
- 6.2.** לפרטים אודות הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרות י' ו-יד') של החברה למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרות קיימות, ראו סעיף 22.4.2 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.
- 6.3.** לפרטים אודות פדיון סופי של אגרות חוב (סדרה ה') של החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12.7.2020 (אסמכתא מס': 01-066442-2020).
- 6.4.** לפרטים אודות דוח הצעת מדף מיום 16.8.2020 לפיו הונפקה סדרה אגרות חוב חדשה של החברה, אגרות חוב (סדרה י"ט), ראו סעיף 22.4.3 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.
- 6.5.** לפרטים אודות הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה יז') של החברה למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה קיימת, ראו סעיף 22.4.4 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.
- 6.6.** במהלך שנת 2020 מימשו (במצטבר) עובדים בחברה 5,236 כתבי אופציה (לא סחירים) של החברה, אשר הוענקו להם במסגרת תכנית אופציות לעובדים, ל-2,304 מניות רגילות של החברה (במצטבר). כמו כן, במהלך השנה פקעו 25,771 כתבי אופציה (לא סחירים) של החברה.
- 6.7.** לאחר תאריך המאזן, מימשו (במצטבר) עובדי החברה 13,856 כתבי אופציה (לא סחירים) של החברה, אשר הוענקו להם במסגרת תכנית אופציות לעובדים, ל-2,849 מניות רגילות של החברה.

7.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**7.1 מדיניות התגמול של החברה**

ביום 24.5.2018, 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 3 שנים, החל מיום 24.5.2018. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 17.5.2018, 21.5.2018 ו- 24.5.2018, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה³. ביום 25.6.2020 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) עדכון לתקרת הפרמיה השנתית של ביטוח נושאי משרה הנקובה במדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 20.5.2020 ו- 25.6.2020 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה⁴. יצוין כי החברה החלה בהליך גיבוש ואישור מדיניות תגמול חדשה שתיכנס לתוקפה, בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים של החברה, עם סיום תקופת מדיניות התגמול הנוכחית.

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2020, 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': 2018-01-049354, 2018-01-049669, 2018-01-049612 ו-2018-01-051328, בהתאמה.

⁴ אסמכתאות מס': 2020-01-050712 ו-2020-01-058489.

פרטי מקבלי התגמולים													
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון החברה (לרבות בדילול מלא) ⁵ (סמוך למועד הדוח) ⁶	שכר ⁷	מענק ⁸	תשלום מבוסס מניות ⁹	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)			
										אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר
גב' ליאורה עופר ^(א)	יו"ר הדירקטוריון ¹⁰	75%	143.85% בדילול מלא: 43.58%	--	--	--	1,563 ^[1]	--	--	--	--	--	1,563
מר אופיר שריד ^(ב)	מנכ"ל	100%	0% בדילול מלא: 0.29%	2,174 ^[1]	421	2,168	--	--	--	--	--	--	4,762
מר משה רוזנבלום ^(ג)	משנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות הקניונים	100%	0% בדילול מלא: 0.12%	2,141 ^[1]	416	628	--	--	--	--	--	--	3,185
מר אורן הילינגר ^(ד)	סמנכ"ל כספים	100%	0% בדילול מלא: 0.06%	1,147 ^[1]	240	339	--	--	--	--	--	--	1,727
מר פליקס שופמן ^(ה) ¹³	סמנכ"ל פיתוח עסקי	100%	0% בדילול מלא: 0.05%	1,157 ^[1]	--	295	--	--	--	--	--	--	1,452
חברי דירקטוריון החברה ^(ו)		--	0%	--	--	--	--	--	--	976 ^[1] (גמול דירקטורים)	--	--	976

- 5 שיעור החזקה בדילול מלא – משמע בהנחה של מימוש מלא של מלוא כתבי אופציה הקיימים של החברה נכון למועד הדוח (נכון ליום 11.3.2021 כמות של 290,252. כתבי אופציות הניתנים למימוש (תיאורטי) ל- 290,252 מניות רגילות של החברה). יודגש, כי בפועל בהתאם לתנאי חלק מכתבי האופציה שהוענקו כאמור, בעת מימוש כתבי האופציה, לא יוקצו לינצעים 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 צמוד למדד המחירים לצרכן ומתואם, בין היתר, בגין חלוקת דיבידנד. לפיכך, בפועל, כמות המניות המוקצית בגין מימוש האופציות נמוכה מהכמות המצוינת לעיל.
- 6 בהתאם לדוח מצבת החזקות בעלי עניין של החברה ליום 31.12.2020 כפי שפורסם בימים 7.1.2021 ו-17.1.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-003633 ו-2021-01-007086, בהתאמה).
- 7 במונחי עלות לחברה, לרבות תנאים נלווים כגון: גילום שווי רכב, טלפון ותנאים סוציאליים בשיעורים המקובלים. יובהר כי היקף השכר בשנת 2020 הינו לאחר הפחתה וולונטרית של שכר נושאי משרה בחברה כמפורט בהערה 1 לסעיף 7.2 לעיל.
- 8 סכום זה משקף מענק מיוחד בשיעור של 3 משכורות חודשיות אשר אושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בהתאם לסמכותם על פי מדיניות התגמול לאשר מענק מיוחד בנסיבות של פער מהותי בין תוצאות נוסחת המענק לבין הערכת תרומתו של נושא משרה. לפרטים ראו ס"ק (ב)-(ד) להלן.
- 9 הנתונים המופיעים בטבלה בעמודת "תשלום מבוסס מניות" משקפים את ההוצאה שרשמה החברה בדוחות הכספיים לשנת 2020, בהתאם לכללי החשבונאות, בגין הענקת כתבי אופציה שבוצעה קודם לתקופת הדוח. השירותים ניתנים על ידי גב' ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה, שהינה בעלת השליטה בעופר השקעות בע"מ (בעלת השליטה בחברה), באמצעות אורו השקעות ויעוץ בע"מ, חברה בשליטתה המלאה של גב' עופר.
- 10 שיעור החזקה זה משקף את החזקת גב' עופר במניות החברה במישרין ובעקיפין (באמצעות החזקתה בכ-85% מהון המניות בעופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה והמחזיקה (במישרין ובעקיפין) ב-51.53% (51.21% בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. לפרטים נוספים אודות החזקות עופר השקעות בע"מ במניות החברה ולרבות אודות בעלי המניות בעופר השקעות בע"מ, ראו תקנה 2א, סעיף 8[8] להלן.
- 12 לפרטים נוספים ראו הערת שוליים מס' 1 להלן ו-סעיף 2.6 לדוח זימון אסיפה כללית מיום 16.11.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-114538).
- 13 ביום 18.2.2021 חדל מר פליקס שופמן לכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה.

[1] יצוין כי ביום 17.3.2020 דיווחה החברה כי קיבלה את הודעת יו"ר דירקטוריון החברה וחברי ההנהלה אשר הציעו להפחית את שכרם באופן וולונטרי החל מיום 17.3.2020 ועד 30.4.2020, כך שיו"ר דירקטוריון החברה וויתרה באופן מלא על קבלת דמי ניהול חודשיים, השכר החודשי של המנכ"ל והמשנה למנכ"ל הופחת בשיעור של 20% והשכר החודשי של יתר חברי ההנהלה כפיפי המנכ"ל הופחת בשיעור של 10%. בנוסף, החברה קיבלה את הודעת הדירקטורים של החברה הזכאים לגמול דירקטורים (הדירקטורים החיצוניים והבלתי תלויים) להפחתת הגמול המשולם להם בהיקף של 20% למשך תקופת ההפחתה. לפרטים נוספים ראו את הדיווח המידי של החברה מיום 17.3.2020¹⁴

(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 שנים, אשר תסתיים ביום 31 בדצמבר 2023. לפרטים בדבר תנאי כהונתה של יו"ר הדירקטוריון, גב' ליאורה עופר, ראו דיווחי החברה מימים 16.11.2020 ו-23.12.2020 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.¹⁵

(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 1.11.2019 לתקופה קצובה בת 3 שנים (עד ליום 31.10.2022), הניתן לסיום בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית הענקה למנכ"ל של כתבי אופציה בכמות המשקפת שווי הון של 9 משכורות חודשיות (ברוטו) בגין כל שנת כהונה (היינו, שלוש מנות שוות של כתבי אופציה בשווי הון של 9 משכורות (ברוטו) כל אחת). בהתאם, ביום 10.12.2019 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 3.10.2019, 11.11.2019, 21.11.2019 ו-10.12.2019, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.¹⁶ בימים 9.3.2021 ו-11.3.2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקת מענק מיוחד למנכ"ל החברה בשיעור של 3 משכורות חודשיות, זאת בהתאם לסמכותם של ועדת התגמול והדירקטוריון על פי למדיניות התגמול לאשר מענק מיוחד בנסיבות של פער מהותי בין תוצאות נוסחת המענק לבין הערכת תרומתו של נושא משרה וכן לאור הערכתם של ועדת התגמול והדירקטוריון את תרומתו המיוחדת של המנכ"ל ואת התשומות הניהוליות המשמעותיות שהוקדשו על ידו בתקופת משבר הקורונה אשר אפשרו לחברה לצלוח את שנת 2020 תוך שמירה על יציבות ואיתנות פיננסית.

¹⁴ מס' אסמכתא: (אסמכתא מס': 022123-01-2020).

¹⁵ אסמכתאות מס': 114514-01-2020, 114538-01-2020 ו-131701-01-2020.

¹⁶ אסמכתאות מס': 100849-01-2019, 110122-01-2019, 113479-01-2019, 119902-01-2019 ו-119905-01-2019, בהתאמה.

(ג) תגמול למשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות הקניונים, מר משה רוזנבלום

מר משה רוזנבלום מכהן כמשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות הקניונים החברה מחודש מרץ 2012 (קודם למינויו כיהן מר משה רוזנבלום כמנכ"ל החברה במשך תקופה בת שלוש שנים). הסכם ההתקשרות בין החברה לבין המשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות הקניונים הינו לתקופה בלתי מוגבלת, הכוללת הודעה מוקדמת בת שישה (6) חודשים, בכפוף לסייגים מקובלים המנויים בהסכם עמו.

בימים 4.11.2018 ו- 6.11.2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הענקת 55,442 כתבי אופציה למשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות הקניונים. לפרטים אודות כתבי האופציה ותנאיהם ראו דיווחי החברה מהימים 6.11.2018 ו- 19.11.2018, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה¹⁷. בסמוך למועד הדוח, מחזיק המשנה למנכ"ל בסך כולל של 55,442 כתבי אופציה לא סחירים של החברה. בימים 9.3.2021 ו- 11.3.2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקת מענק מיוחד למשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות הקניונים בשיעור של 3 משכורות חודשיות, זאת בהתאם לסמכותם של ועדת התגמול והדירקטוריון על פי למדיניות התגמול לאשר מענק מיוחד בנסיבות של פער מהותי בין תוצאות נוסחת המענק לבין הערכת תרומתו של נושא משרה וכן לאור הערכתם של ועדת התגמול והדירקטוריון את תרומתו המיוחדת של המשנה למנכ"ל ואת התשומות הניהוליות המשמעותיות שהוקדשו על ידו בתקופת משבר הקורונה, בין היתר, על רקע האתגרים המשמעותיים בהפעלת הקניונים ובניהול הקשר עם השוכרים.

(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 23.2.2020 ו- 25.2.2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הענקת 26,340 כתבי אופציה לסמנכ"ל הכספים. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מימים 26.2.2020 ו- 22.3.2020 (אסמכתאות מס': 2020-01-016447, 2020-01-024175 ו- 2020-01-024184), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. בסמוך למועד הדוח, מחזיק סמנכ"ל הכספים בסך כולל של 26,340 כתבי אופציה לא סחירים של החברה.

בימים 9.3.2021 ו- 11.3.2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקת מענק מיוחד לסמנכ"ל הכספים של החברה בשיעור של 3 משכורות חודשיות, זאת בהתאם לסמכותם של ועדת התגמול והדירקטוריון על פי למדיניות התגמול לאשר מענק מיוחד בנסיבות של פער מהותי בין תוצאות נוסחת המענק לבין הערכת תרומתו של נושא משרה וכן לאור הערכתם של ועדת התגמול והדירקטוריון את תרומתו המיוחדת של סמנכ"ל הכספים ואת התשומות הניהוליות המשמעותיות שהוקדשו על ידו בתקופת משבר הקורונה אשר אפשרו לחברה לצלוח את שנת 2020 תוך שמירה על יציבות ואיתנות פיננסית.

¹⁷ אסמכתאות מס': 2018-01-100459 ו- 2018-01-105307, בהתאמה.

(ה) תגמול לסמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה, מר פליקס שופמן

מר פליקס שופמן כיהן כסמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה החל מחודש מרץ 2012 ועד ליום 18.2.2021. בימים 4.11.2018 ו- 6.11.2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הענקת 26,089 כתבי אופציה לסמנכ"ל הפיתוח העסקי הניתנים למימוש בשתי מנות, בנובמבר 2020 ובנובמבר 2021. לפרטים אודות כתבי האופציה ותנאיהם ראו דיווחי החברה מהימים 6.11.2018 ו- 19.11.2018 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה¹⁸.

בימים 9.3.2021 ו- 11.3.2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בהתאם לסמכותם לפי תכנית האופציות של החברה, את זכאותו של סמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה, אשר פרש מהחברה בחודש פברואר 2021 לאחר למעלה מעשר שנות עבודה בחברה, לכתבי האופציה שמועד הבשלתן הינו נובמבר 2021, באופן שבו כתבי האופציה האמורים יהיו ניתנים למימוש על ידו למשך תקופה בת 90 יום ממועד אישור הדירקטוריון.

(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 23.3.2017, 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 1.5.2017. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 23.3.2017 אשר הפרטים בו נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.¹⁹ בימים 9.3.2021 ו- 11.3.2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כי הדירקטורים המכהנים וכפי שיהיו 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 ודירקטורים בלתי תלויים בחברה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, כפי שנקבע בהחלטות ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 23.3.2017.²⁰ לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 11.3.2021 אשר הפרטים בו נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

(ז) שיפוי, פטור וביטוח אחריות נושאי משרה בחברה

לפרטים אודות שיפוי, פטור וביטוח אחריות נושאי המשרה בחברה ראו סעיפים 9.1.3, 9.1.4 ו- 9.1.5 לפרק זה להלן.

8. תקנה 21א: בעל השליטה בחברה

בעלת השליטה בחברה הינה עופר השקעות בע"מ (להלן: "בעלת השליטה" ו/או "עופר השקעות"), המחזיקה (במישרין ובעקיפין), בכ- 51.53% מזכויות ההצבעה בחברה ומהון המניות המונפק של החברה (כ- 51.21% בדילול מלא). שיעור ההחזקות בעופר השקעות נכון למועד זה הינו: ליאורה עופר: 85%; דורון עופר: 15%. לפרטים אודות עסקה פיננסית בין עופר השקעות לבין בנק השקעות זר בקשר עם 3.9% ממניות החברה אשר בבעלות עופר השקעות, ראו סעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח תקופתי זה.

¹⁸ אסמכתאות מס': 2018-01-100459 ו- 2018-01-105307, בהתאמה.

¹⁹ אסמכתא מס': 2017-01-029049.

²⁰ לפרטים נוספים בנושא ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23.3.2017 (אסמכתא מס': 2017-01-029049).

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

להלן יובאו פרטים, לפי מיטב ידיעת חברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה במהלך שנת 2020 או במועד מאוחר לסוף שנת 2020 ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח.

9.1 עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999

9.1.1 התקשרות עם גב' ליאורה עופר לקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון

לפרטים בדבר תנאי כהונתה של יו"ר הדירקטוריון ראו בתקנה 21 סעיף 7.2(א) לפרק זה לעיל.

9.1.2 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 הכהונה של הגב' רונה אנג'ל (שהינה ביתה של הגב' ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון ובעלת השליטה (בעקיפין) בחברה), כמנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה, 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 סעיף 19.2.3 להלן.

9.1.3 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 29.2.2016 ו-18.4.2016, 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 18.4.2016, 5.5.2016, 26.5.2016 ו-27.6.2016²¹, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. לפרטים אודות אישור הארכת תנאי הכהונה של יו"ר דירקטוריון החברה, הגב' ליאורה עופר, הכוללים, בין היתר, את הארכה תוקפו של כתב ההתחייבות לשיפוי מאת החברה, ראו בתקנה 21 סעיף 7.2(א) לפרק זה לעיל.

9.1.4 הענקת כתבי פטור לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה

ביום 29 בדצמבר 2016, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 20.11.2016 ו-23.11.2016, 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 ודירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה ו/או שבעלת השליטה בחברה

21 אסמכתאות מס': 2016-01-051337, 2016-01-051348, 2016-01-060331, 2016-01-060346, 2016-01-035937 ו-2016-01-046371, בהתאמה.

עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי בהענקת כתבי הפטור להם לתקופה בת שמונה (8) שנים ממועד אישורם. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 23.11.2016, 30.11.2016, 1.12.2016 ו-29.12.2016²² אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. לפרטים אודות אישור הארכת תנאי הכהונה של יו"ר דירקטוריון החברה, הגב' ליאורה עופר, הכוללים, בין היתר, את זכאותה לכתב פטור מאת החברה, ראו בתקנה 21 סעיף 7.2(א) לפרק זה לעיל.

פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

9.1.5.

ביום 17.2.2019, אישרה ועדת התגמול של החברה את חידושה של פוליסת הביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבת שלה וזאת בהתאם לסמכות שהוקנתה לה על פי מדיניות התגמול של החברה ובהתאם לתקנה 1ב1. לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות") וכן את הכללתה של יו"ר הדירקטוריון של החברה, הגב' ליאורה עופר ושל מנכ"ל החברה בפוליסת הביטוח החדשה, בהתאם לתקנות 1ב1(5) ו-1א1 לתקנות ההקלות. בהמשך לאישור ועדת התגמול כאמור ובהתאם להסכמות עם המבטח חודשה הפוליסה לתקופה של 12 חודשים אשר הסתיימה ביום 30.4.2020.

בימים 23.2.2020 ו-25.2.2020 אישרו ועדת הביקורת והתגמול של החברה ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את חידושה של פוליסת הביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה עם תום תקופת הביטוח הנוכחית וזאת בהתאם לסמכות שהוקנתה להם על פי תקנות ההקלות ומדיניות התגמול של החברה, והסמיכו את הנהלת החברה לקבוע את התנאים הסופיים של פוליסת הביטוח החדשה עם תום תקופת הביטוח הנ"ל וזאת בהתאם ובכפוף לעקרונות שנקבעו במדיניות התגמול לעניין זה. כמו כן, אישרו ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה את הכללתם של יו"ר הדירקטוריון של החברה ושל מנכ"ל החברה בפוליסת הביטוח החדשה, בהתאם לתקנות 1ב1(5) ו-1א1 לתקנות ההקלות.

בהמשך להחלטותיהם מימים 23.2.2020 ו-25.2.2020, ובעקבות מגמת ההתייקרות הענפית המשמעותית בשוק הביטוח המקומי והעולמי, אישרו ועדת הביקורת והתגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בימים 18.5.2020, 20.5.2020 ו-25.6.2020, בהתאמה, עדכון לתקרת הפרמיה השנתית של ביטוח נושאי משרה הנקובה במדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה, כך שתקרת הפרמיה השנתית תעודכן מסכום של 100 אלפי דולר ארה"ב לסכום של 200 אלפי דולר ארה"ב בנוסף, אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון, וכן אישרו, בכפוף לעדכון תקרת הפרמיה השנתית הקבועה במדיניות התגמול אשר אושר על ידי האסיפה הכללית ביום 25.6.2020 כמפורט בסעיף 7.1 לעיל, את חידושה של פוליסת הביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה עד ליום 14.5.2021, וזאת בהתאם לסמכות שהוקנתה להם על פי תקנות ההקלות ומדיניות התגמול, וכן את הכללתם של יו"ר הדירקטוריון של החברה ושל מנכ"ל החברה בפוליסת הביטוח החדשה בהתאם לתקנות 1ב1(5) ו-1א1 לתקנות ההקלות²³.

בימים 9.3.2021 ו-11.3.2021 אישרו ועדת הביקורת והתגמול של החברה ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את חידושה של פוליסת הביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה עם תום תקופת הביטוח הנוכחית וזאת בהתאם לסמכות שהוקנתה להם על פי תקנות

22 אסמכתאות מס': 2016-01-131119, 2016-01-131125, 2016-01-134791, 2016-01-135502, 2016-01-145351, ו-2016-01-145369, בהתאמה.
23 לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 20.5.2020 ו-26.5.2020 (מספרי אסמכתא: 2020-01-050712, 2020-01-050718, ו-2020-01-052770).

ההקלות ומדיניות התגמול של החברה, והסמיכו את הנהלת החברה לקבוע את התנאים הסופיים של פוליסת הביטוח החדשה עם תום תקופת הביטוח הנ"ל 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 1א1 ו- (5) לתקנות ההקלות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה אשר מפורסם בד בבד עם פרסום דוח זה.

9.1.6. התקשרות עם עופר השקעות (בעלת השליטה בחברה), בהסכם להעמדת שירותים על ידי החברה

ביום 13 בדצמבר, 2018 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 4.11.2018 ו- 6.11.2018, בהתאמה), את התקשרות החברה עם עופר השקעות, בהסכם (בדרך של חידוש ההסכם שהיה קיים קודם ואשר הסתיים ביום 31.12.2018, בהתאמות הנדרשות) על פיו תעמיד החברה לעופר השקעות שירותים באמצעות עובדי המטה של החברה בתחומים ספציפיים ובהיקפים מוגדרים מראש (להלן: "הסכם השירותים החדש"). הסכם העמדת השירותים החדש נשען על בדיקת הנהלת החברה לפיה לא יהיה בהעמדת השירותים כדי לפגוע בצרכי החברה ובתשומות הניהוליות הנדרשות לה מעובדיה. על פי הסכם העמדת השירותים החדש תישמר הגמישות לקבוע, מעת לעת (ואף במהלך תקופת תוקפו של הסכם זה) את היקף העמדת השירותים בהתאם לצרכים הדינמיים של החברה. להלן יובאו עיקרי הסכם השירותים:

9.1.6.1. **תקופת ההתקשרות:** ההתקשרות הינה לתקופה בת שלוש (3) שנים, החל מיום 1.1.2019, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להפסיק את ההתקשרות בין הצדדים בהודעה שתימסר מראש ובכתב לצד השני, לכל הפחות 90 יום לפני הפסקת השירותים בפועל.

9.1.6.2. **מהות והיקף השירותים:** החברה תעמיד לעופר השקעות שירותים בתחומי משאבי אנוש וחשבות שכר, בתחומי האדמיניסטרציה והתפעול וכן בתחום השמאות וניהול המקרקעין כמפורט להלן.

להלן יובא פירוט השירותים אשר יינתנו על ידי החברה במסגרת הסכם השירותים החדש, 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 20%
שירותים בתחום חשבות שכר ומשאבי אנוש	מנהלת משאבי אנוש שני חשבי שכר ומזכירה	היקף משרה של 25%
שירותים כללים ותפעול	2 עובדי מנהלה ולוגיסטיקה	היקף משרה של 10-30%

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 בסעיף זה, 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 בסעיף זה (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).

9.1.6.3.

התמורה: בתמורה להעמדת השירותים תשלם עופר השקעות לחברה סך של כ- 150 (מאה וחמישים) אלפי ש"ח לרבעון (דהיינו, סך שנתי כולל של כ- 600 אלפי ש"ח), בתוספת מע"מ כדון (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 כדון. התמורה תשולם מדי כל רבעון מראש, עבור הרבעון בגינו היא משולמת, ביום הראשון לכל רבעון כאמור. החזר ההוצאות יבוצע מדי כל שישה חודשים.

יובהר כי חישוב התמורה דלעיל מבוסס, בדומה להסדר הקיים בהסכם הניהול הקיים, 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 10.15.2 לעיל):

סוג השירותים	סכום התמורה הרבעונית
שירותים בתחום השמאות	כ- 37,000 ש"ח
שירותים בתחום חשבונות שכר ומשאבי אנוש	כ- 87,000 ש"ח
שירותים כללים ותפעול	כ- 26,000 ש"ח
סה"כ	כ- 150,000 ש"ח

יובהר כי ככל שיחול שינוי בהיקף השירותים אשר יועמד בפועל על ידי החברה לעופר השקעות ו/או יחול שינוי בשכרם של עובדי החברה המעמידים את השירותים, תעודכן התמורה שתשולם בהתאם לאותו שינוי.

9.1.6.4.

שיפוי: אם וככל שתוגש כנגד החברה ו/או כנגד מי מעובדי 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.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 7.11.2018 ו- 13.12.2018²⁴, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה וכן ביאור 2.ג.23 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

9.2. "עסקאות זניחות"

9.2.1. לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות כפי שאושר על ידי דירקטוריון החברה ראו סעיף 2.6 לפרק מממשל תאגידי וסיכוני שוק בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, פרק ב' לדוח תקופתי זה (להלן: "נוהל עסקאות זניחות").

9.2.2. יצוין כי החברה שוכרת את משרדי מטה החברה בבניין משרדים בבעלות חברה בת של עופר השקעות וצד ג' נוסף, בדמי שכירות בהיקף של כ-80,000 ₪ לחודש. הסכם השכירות אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה) וסווג כהתקשרות לא חריגה וזניחה בהתאם לנוהל עסקאות זניחות.

9.3. "הליך תחרותי"

ביום 21 במאי, 2014, אישרה ועדת הביקורת נוהל לקיום הליך תחרותי כמשמעותו בתיקון 22 לחוק החברות ולהוראות סעיף 117(ב) לחוק החברות (להלן: "נוהל הליך תחרותי") לפרטים אודות עיקרי נוהל הליך תחרותי ראו סעיף 10.3 בפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, כפי שפורסם ביום 29.3.2016.²⁵

10. תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בניירות ערך של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17.1.2021,²⁶ אשר הפרטים הנכללים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

11. תקנה 24א: הון המניות הרשום, הון המניות המונפק וניירות ערך אחרים סמוך למועד הדוח

לפרטים בנושא זה ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

12. 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	46,049,350
יהודה בר-לב	064837123	15
עופר השקעות בע"מ	51-016078-1	1,392,002

13. תקנה 25א: מען רשום

13.1. כתובת: שד' אבא אבן 1, בית מרכזים 2001, הרצליה פיתוח

13.2. טלפון: 09-9525555; פקס: 09-9540893

13.3. דואר אלקטרוני: inbalz@melisron.co.il

²⁵ אסמכתא מס': 2016-01-002544.

²⁶ אסמכתא מס': 2021-01-007086.

תקנה 26: פרטים אודות הדירקטורים של החברה (המכהנים במועד פרסום הדוח)²⁷

14.1. 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	תיכונת
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, עופר השקעות יזמות אנרגיה (ניהול) בע"מ (בפירוק מרצון), עופר השקעות מקורות אנרגיה בע"מ.
האם היא בת משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לפרטים ראו תקנה 21 לעיל

14.2. 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	ייעוץ 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

ביום 10.1.2021 חדל מר שי וינברג לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 10.1.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-004020 ו-2021-01-00402).

14.3. מר שלמה זהר, ת.ז. 051979466 – דירקטור חיצוני

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	2015-2018 - מנכ"ל, שופרסל נדל"ן בע"מ. 2015-2018 - משנה למנכ"ל, שופרסל בע"מ.
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), מקס הנהלה ישראל בע"מ (דירקטור).
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

14.4. מר עודד שמיר, ת.ז. 53528808 – דירקטור בלתי תלוי

תאריך לידה	9.7.1955
מען להמצאת כתבי בית דין	בוסתנאי 34 רמת השרון, 4722417
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	כן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים.
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	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	10.10.2013
השכלה	B.A. במדע המדינה וסוציולוגיה מאוניברסיטת בר-אילן
עיסוקו בחמש השנים האחרונות	עד 2/12/2020 - יו"ר נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות ותחבורה בע"מ.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (דירקטור חיצוני), אגודת המים עמק הירדן (אגודה שיתופית) (יו"ר), קנזון ישראל בע"מ (דירקטור).
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

14.5. 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	החל משנת 2012 ועד היום - יועצת בתחום מיזוגים ורכישות לחברות כגון: אורמת טכנולוגיות, מגל מערכות ביטחון, GP Minerals, TSC Capital.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	החברה לנכסים ע"ש אדמונד בנימין דה רוטשילד (2001) בע"מ, החברה לפיתוח קיסריה ע"ש אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ, אליום מדיקל בע"מ (דירקטורית חיצונית), רציו פטרוליום אנרגיה - שותפות מוגבלת (דירקטורית חיצונית), דלתא גליל תעשיות בע"מ (דירקטורית בלתי תלויה), פנאקסיה מעבדות ישראל בע"מ (דירקטורית בלתי תלויה).
האם בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

14.6. מר שוקי אורן, ת.ז. 53528808 - 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	2012-2016 - קרדן א.נ.י. מנכ"ל, יו"ר דירקטוריון בחברות הבת. 2017-2020 חבר וועדת האשראי של הראל חברה לביטוח בע"מ. 2017-2018 - יו"ר דירקטוריון אלון חברת הדלק הישראלית בע"מ (חברה פרטית) 2019-היום - נושא משרה בקבוצת החברות קו צינור אילת אשקלון. 2019-היום - יו"ר הבנק הדיגיטלי הראשון (בהקמה) בע"מ.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	י.ש. אורן משאבים בע"מ (חברה פרטית- דירקטור יחיד), דוראד אנרגיה בע"מ (יו"ר דירקטוריון), הבנק הדיגיטלי הראשון בע"מ (בהקמה), קו צינור אילת אשקלון בע"מ (נושא משרה בקבוצת החברות).
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

14.7. גב' סני איתן, ת.ז. 51404457 – דירקטורית בלתי תלויה

תאריך לידה	21.1.54
מען להמצאת כתבי בית דין	שלוה 58, הרצליה פיתוח.
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	לא
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	כן, דירקטורית בלתי תלויה
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	16.11.2020
השכלה	ר"ח, בוגרת כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן. Advanced Management program at Harvard Business School
עיסוקו בחמש השנים האחרונות	2017-היום, חברת מועצה מנהלית בבנק ישראל וחברת ועדת ביקורת. 2020-היום, יו"ר של חברת סטרטאפ, פלטפורמה מקוונת חדשנית לביצוע עסקאות נדל"ן. 2019-2004 – מנכ"ל חברה לנכסים ובניין בע"מ, סגן יו"ר חברת גב ים לקרקעות בע"מ, יו"ר מת"ם – מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ, יו"ר ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ, יו"ר גב ים נגב בע"מ.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	ג'נסל בע"מ
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

14.8. מר יצחק נודרי זיזוב, ת.ז. 014662365 – דירקטור

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	2014-2016 – סמנכ"ל כספים קרן להשקעות בית וגן. החל מאפריל 2016 – סמנכ"ל כספים עופר השקעות בע"מ.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	מרינה אשקלון (ניהול) (1992) בע"מ; א. נענע נכסים והשקעות בע"מ, אחים עופר אחזקות (1989) בע"מ, אחים עופר אחזקות נכסים בע"מ.
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

14.9. מר יואב דופלט, ת.ז. 024074429 - דירקטור

תאריך לידה	13.12.1968
מען להמצאת כתבי בית דין	ההדרים 6, מושב אלוני אבא 3600500
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	לא
תאריך תחילת כהונה	21.1.2021
השכלה	בוגר תואר ראשון בכלכלה וניהול, הטכניון – המכון הטכנולוגי הישראלי. מוסמך MBA, אוניברסיטת חיפה.
עיסוקו בחמש השנים האחרונות	החל מחודש יולי 2019 - מנכ"ל החברה לישראל בע"מ ²⁸ . החל מחודש יולי 2019 - יו"ר דירקטוריון אי.סי.אל גרופ בע"מ ²⁹ . 2018 - יו"ר דירקטוריון או.פי.סי אנרגיה בע"מ. מרץ 2014 - ספטמבר 2017 - יו"ר דירקטוריון אי.סי. פאואר בע"מ. 2014-2017 - מנכ"ל קנון הולדינגס בע"מ. 2013-2016 - דירקטור בטאואר סמיקונדקטור בע"מ. 2015-2019 - דירקטור בצים שירותי ספנות משולבים בע"מ.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	יו"ר דירקטוריון אי.סי.אל גרופ בע"מ ודירקטור בחברות הבנות של החברה לישראל בע"מ (חברות בבעלות מלאה).
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

28 חברות ציבוריות בשליטת עידן עופר, דודה של הגב' ליאורה עופר (יובהר כי בן דוד אינו מהווה "קרוב", בהגדרת מונח זה בחוק החברות).

29 ראו ה"ש 30 לעיל.

15.

תקנה 26א: פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה של החברה (המכהנים במועד פרסום הדוח)³⁰

15.1. מר אופיר שריד, ת.ז. 028894558

תאריך לידה	28.9.1972
תאריך תחילת כהונה	1.11.2019
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-בת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו	מנכ"ל החברה; דירקטור 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

15.2. מר משה רוזנבלום, ת.ז. 054875430

תאריך לידה	2.8.1957
תאריך תחילת כהונה	28.3.2012
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-בת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו	משנה למנכ"ל ומנכ"ל הקניונים; דירקטור בחלק מחברות בנות של החברה
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא
השכלה	B.Sc. בהנדסה - הטכניון, חיפה
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	החל ממרץ 2012 - משנה למנכ"ל החברה

15.3. מר שאול (שי) וינברג, ת.ז. 058345661

תאריך לידה	3.9.1963
תאריך תחילת כהונה	1.3.2021
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-בת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין 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., I.E בהנדסת תעשייה וניהול, Polytechnic Univ. NYC; M.S.C., I.E 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.

ביום 18.2.2021 חדל מר פליקס שופמן לכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה.

30

15.4. מר אורן הילינגר, ת.ז. 029664364

תאריך לידה	3.10.1972
תאריך תחילת כהונתה	5.2.2020
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-בת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	סמנכ"ל כספים
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין 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

15.5. מר איתי בניאן, ת.ז. 026615591

תאריך לידה	12.12.1979
תאריך תחילת כהונה	14.2.2021
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-בת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין 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	2016-2015 - מנהל מימון ושווקי שוק בציים שירותי ספנות משולבים בע"מ. 2016 - סמנכ"ל נדל"ן ופרויקטים, מיינדספייס.

15.6. גב' רונה אנג'ל, ת.ז. 039946991

תאריך לידה	07.04.1983
תאריך תחילת כהונה	23.12.2020
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-בת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	מנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה וסגנויות יו"ר בעופר השקעות בע"מ.
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	כן, בתה של גב' ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה ובעלת השליטה בחברה (בעקיפין) באמצעות עופר השקעות בע"מ.
השכלה	תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות במימון והתמחות משנה בניהול סיכונים, המרכז הבינתחומי הרצליה.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	2017-היום, סגנית יו"ר, עופר השקעות בע"מ. 2017-2012, The Box Adv, שותפה ובעלים במשרד פרסום קריאטיב דיגיטל. 2018-2008, רשת - ערוץ 2, חברת דירקטוריון, תפקידי ניהול שונים וניהול המיזוג.

15.7. מר עמי חיות, ת.ז. 023007222

תאריך לידה	10.8.1967
תאריך תחילת כהונה	19.11.2017
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-בת 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 ענין בחברה	לא
השכלה	Champlain University - Bsc
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל הנדסה בניגדי השקעות בע"מ

15.8. מר גיא כשר, ת.ז. 027859370

תאריך לידה	21.9.1970
תאריך תחילת כהונתו	28.3.2012
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-בת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	יועץ משפטי; מכהן כדירקטור בחלק מחברות בנות של החברה
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	לא
השכלה	LL.B. במשפטים - המכללה למנהל; עורך דין מוסמך.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	החל ממרץ 2012 יועץ משפטי של החברה ועד חודש ינואר 2020 מזכיר החברה.

15.9. גב' ענבל זכאי-חורב, ת.ז. 035933977

תאריך לידה	18.1.1979
תאריך תחילת כהונה	1.2.2020
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-בת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	ראש מטה החברה ומזכירת החברה
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	לא
השכלה	LL.B. במשפטים - המכללה למנהל; עורכת דין מוסמכת.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	עו"ד בכירה במשרד גורניצקי ושות', עורכי דין

15.10. מר טל פרומר, ת.ז. 036485647

תאריך לידה	7.11.1979
תאריך תחילת כהונה	8.8.2019
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-בת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	חשב ראשי ואחראי תחום המס
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	לא
השכלה	B.A. בכלכלה ובחשבונאות, מכללת רופין; רואה חשבון מוסמך.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	חשב החברה

15.11. מר יוסף גינוסר, ת.ז. 055377071

תאריך לידה	13.11.1958
תאריך תחילת כהונה	21.2.2010
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-בת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	מבקר פנימי
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	לא
השכלה	B.A. במנהל עסקים - האוניברסיטה העברית ירושלים; רואה חשבון מוסמך.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ

16.

תקנה 26ב.: מורשי החתימה העצמאיים

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

17.

תקנה 27: רואה החשבון של החברה

BDO - זיו האפט רואי חשבון, דרך מנחם בגין 48 - 46, תל אביב.

לפי מיטב ידיעת החברה, רואה החשבון (או שותפו) אינו בעל עניין בחברה או בן משפחה של בעל עניין או נושא משרה בכירה בחברה.

18.

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון החברה

במהלך תקופת הדוח לא נעשה כל שינוי בתזכיר או בתקנון החברה.

19.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

להלן יובאו המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית:

19.1.

תשלום דיבידנד

לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד שביצעה החברה בתקופת הדוח, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים

26.2.2020 ו-11.3.2020, אשר הפרטים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.³¹

19.2.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

19.2.1.

ביום 1.4.2020 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מינוי מר שלמה

שרף כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים של

החברה מימים 26.2.2020 ו-1.4.2020, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך

ההפניה.³²

19.2.2.

ביום 25.6.2020 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את עדכון תקרת

סכום המסגרת עבור פרמיה שנתית של ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה הקבוע בסעיף

30 למדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.1.5 לעיל וכן דוחות מיידיים

של החברה מימים 20.5.2020 ו-25.6.2020, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך

ההפניה.³³

19.2.3.

ביום 23.12.2020 אישרה האסיפה השנתית המיוחדת של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את

הארכת תנאי הכהונה הנוכחיים של יו"ר דירקטוריון החברה, הגב' ליאורה עופר, לתקופה נוספת

בת שלוש שנים, אשר תסתיים ביום 31.12.2023 ואת תנאי הכהונה של הגב' רונה אנג'ל כמנהלת

צמיחה ואסטרטגיה בחברה, ובכלל כך את התקשרות החברה בהסכם השירותים עם חברה

בבעלותה המלאה של הגב' רונה אנג'ל. לפרטים נוספים ראו סעיפים 9.1.1 ו-9.1.2 לעיל וכן דוחות

מיידיים של החברה מימים 16.11.2020 ו-23.12.2020, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת

על דרך ההפניה.³⁴

31. אסמכתאות מס': 2020-01-019317, 2020-01-016450, 2020-01-019605 ו-2020-01-023499.

32. אסמכתאות מס': 2020-01-016438 ו-2020-01-030418, בהתאמה.

33. אסמכתאות מס': 2020-01-050712 ו-2020-01-058489, בהתאמה.

34. אסמכתאות מס': 2020-01-114514, 2020-01-114538 ו-2020-01-131701.

20. תקנה 29א: החלטות החברה

20.1 פטור ושיפוי לנושאי משרה

20.1.1 כתב התחייבות למתן פטור לנושאי משרה

לפרטים אודות אישור הענקת כתבי פטור לנושאי משרה בחברה ראו סעיף 9.1.4 לפרק ד' זה לעיל.

20.1.2 כתב התחייבות למתן שיפוי לנושאי משרה

לפרטים אודות אישור הענקת כתבי שיפוי חדשים לנושאי משרה בחברה ראו סעיף 9.1.3 לפרק ד' זה לעיל.

20.2 ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

לפרטים אודות אישור פוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים בחברה, ראו סעיף 9.1.5 לפרק ד' זה לעיל.

תאריך: 11 במרץ, 2021

מליסרון בע"מ			
תאריך חתימה	חתימה	תפקידם	שמות החותמים
11.3.2021	_____	יו"ר הדירקטוריון	ליאורה עופר
11.3.2021	_____	מנכ"ל	אופיר שריד



פרק ה' שאלון ממשל תאגידי



עופר הקריון קריית ביאליק

שאלון ממשל תאגידי

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	✓	<p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>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):</p> <p>דירקטור א': מר שלמה שרף.</p> <p>דירקטור ב': גב' רינת גזית.</p> <p>דירקטור ג': מר שלמה זהר.</p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3.</p>

2.		<p>שיעור² הדירקטורים הבלתי תלויים³ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה : 6/9.</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון⁴ התאגיד⁵ : לא נקבעה הוראה בתקנון.</p> <p>✓ לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>	_____	_____
3.		<p>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).</p>	✓	
4.		<p>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).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה : _____.</p>	✓	

2
3
4
5

בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמא בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא יחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד יחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

	✓	<p>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):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" -</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה:</p> <p><input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.</p>	
✓		<p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>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) – יצינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>גב' רונה אנג'ל, בתה של גב' ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון ובעלת השליטה בתאגיד, מונתה במהלך שנת 2020 כנושאת משרה ומנהלת צמיחה ואסטרטגיה בתאגיד. במהלך שנת 2020 נכחה הגב' רונה אנג'ל ב-8 ישיבות דירקטוריון (לרבות טרם מינויה כנושאת משרה בתאגיד).</p> <p>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 2020 ב-8 ישיבות דירקטוריון.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	

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.		

7 בהתאם לתקנון התאגיד, "ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית".

		הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון : רוב מיוחד.	ד.		
✓		<p>התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח:</p> <p><input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p>		8.	
—	✓	<p>בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: <u>2</u></p>	א.	9.	
		<p>מספר הדירקטורים שכיחנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח 8 (גב' סגי איתן מונתה כדירקטורית בלתי תלויה בחודש נובמבר 2020 ומר יואב דופלט מונה כדירקטור בחודש ינואר 2021 ובכך עלה מס' חברי הדירקטוריון ל-9.</p> <p>בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית⁸: 7</p> <p>בעלי כשירות מקצועית⁹: 2.</p> <p>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 שכיחנו בשנת הדיווח.</p>	ב.		

⁸ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

⁹ ר' הי"ש 9.

10.	א.	<p>בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____.</p> <p>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: _____.</p>	✓	
	ב.	<p>מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה:</p> <p>גברים: 6, נשים: 3.</p>	_____	_____

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)				
11.	א.	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:	נכון	לא נכון
		<p>רבעון ראשון (שנת 2020): _____1.</p> <p>רבעון שני: _____6.</p> <p>רבעון שלישי: _____1.</p> <p>רבעון רביעי: _____3.</p>	_____	_____

		<p>לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיחנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור¹⁰ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בסי"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).¹¹</p>						ב.		
			שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שם הדירקטור			
			-	-	-	100%	ליאורה עופר			
			100%	100%	100%	100%	שלמה שרף			
			100%	100%	100%	100%	רינת גזית			
			100%	100%	100%	100%	עודד שמיר			

¹⁰ ר' הי"ש 2.

¹¹ ביום 21.1.2021 יואב דופלט מונה כחבר בדירקטוריון החברה. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21.1.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-009591).

			100%	100%	100%	100%	שוקי אורן		
			100%	100%	100%	100%	שלמה זהר		
			-	-	-	100%	סגי איתן		
						100%	נודרי יצחק זיזוב		
						100%	שי וינברג		
	✓	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	

	✓	<p>בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון.</p> <p>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 : _____.</p>		13.
	✓	<p>בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי.</p> <p>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 : _____.</p>		14.
		<p>בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות¹².</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).</p>		15.
	✓	<p>המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –</p>		16.
_____	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים : _____.		
_____	_____	<p>ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות¹³ :</p> <p><input type="checkbox"/> כן</p>		

¹² בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.
¹³ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

		<input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)			
✓		17. בעל שליטה או קרובו <u>אינו</u> מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). כאמור לעיל ביום 23.12.2020 החלה לכהן גב' רונה אנג'ל (ביתה של גב' ליאורה עופר) כנושאת משרה בחברה בתפקיד מנהלת צמיחה ואסטרטגיה.			

ועדת הביקורת					
לא נכון	נכון				
—	—	18. בועדת הביקורת <u>לא כיהן</u> בשנת הדיווח -			
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).			
	✓	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. <input type="checkbox"/> 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.	✓	מניין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, 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. ¹⁴		
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		

¹⁴ דיון כאמור התקיים בחודש פברואר 2020.

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.
_____	_____	<p>מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים :</p> <p>דוח רבעון ראשון (2020) : 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח רבעון שני (2020) : 2 ימי עסקים.</p> <p>דוח רבעון שלישי (2020) : 1 ימי עסקים.</p> <p>דוח שנתי לשנת 2020 : 2 ימי עסקים.</p>	ב.	
		<p>מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים :</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2020) : 3 ימי עסקים (5 ימים קאלנדריים).</p> <p>דוח רבעון שני (שנת 2020) : 4 ימי עסקים (6 ימים קאלנדריים).</p> <p>דוח רבעון שלישי (שנת 2020) : 4 ימי עסקים (6 ימים קאלנדריים).</p> <p>דוח שנתי (שנת 2020) : 4 ימי עסקים (6 ימים קאלנדריים).</p>	ג.	

26.		<p>רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____</p>	✓	
27.		<p>בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:</p>	_____	_____
	א.	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	✓	
	ב.	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	✓	
	ג.	יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	✓	
	ד.	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	✓	
	ה.	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	✓	
	ו.	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	✓	
	ז.	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	✓	
		<p>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: _____.</p>	_____	_____

ועדת תגמול ¹⁵				
לא נכון	נכון			
	✓	28.	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).	
	✓	29.	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	
—	—	30.	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	
	✓		א.	בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
	✓		ב.	יו"ר הדירקטוריון.

ביום 22.5.2016, אישר דירקטוריון החברה לאחד את ועדת הביקורת וועדת התגמול לכדי ועדה אחת.

15

	✓	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. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	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	

33.	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	✓	
34.	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 2.4 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' של דוח תקופתי זה. (יש לסמן x במשבצת המתאימה).	✓	
35.	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ¹⁶) : 550 שעות.	—	—
	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	✓	
36.	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.	✓	

עסקאות עם בעלי עניין		
לא נכון	נכון	

¹⁶ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

✓		<p>37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין –</p> <p>- מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 2 –</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדין :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>	
---	--	---	--

17 ✓		<p>38.</p> <p>למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).</p> <p>אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו :</p> <p>כן <input type="checkbox"/></p> <p>לא <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	
------	--	---	--

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: _____

יו"ר ועדת הביקורת: _____

יו"ר הדירקטוריון: _____

למיטב ידיעת התאגיד, 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 למועד זה, בין התאגיד לעופר השקעות לא נקבע הסדר לתיחום פעילות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, התחייב התאגיד כי ככל שיובא לידיעתה כי עופר השקעות התקשרה העסקאות הנוגעות למכירה ו/או לרכישה של מרכזים מסחריים חדשים בעלי מאפיינים דומים לאלו המוזקים בידי התאגיד אשר היו נחשבים לעסקאות מהותיות בתאגיד לו היו מבוצעות על ידו, יינתן על כך גילוי במסגרת הדוחות התקופתיים של התאגיד.

17



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 (להלן: "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 תוכנו 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 מידע סביר 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 שתוכנו 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, 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 31.12.2020 היא אפקטיבית.

מצ"ב: הצהרות המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בתאגיד.

מליסרון בע"מ		תאריך: 11 במרץ, 2021	
תאריך חתימה	חתימה	תפקידם	שמות החותמים
11.3.2021	_____	יו"ר הדירקטוריון	ליאורה עופר
11.3.2021	_____	מנכ"ל	אופיר שריד

הצהרת מנהל כללי

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2020 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון 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; וכן-
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי 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.

אופיר שריד

תאריך

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים

אני, אורן הילינגר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2020 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון 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; וכן-
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי 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.

אורן הילינגר

תאריך



נספח א'

תמצית דוחות כספיים של בריטיש ישראל
השקעות בע"מ ליום 31.12.2020



עופר הקניון הגדול פ"ת

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

תמצית נתונים כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואי החשבון המבקרים
4-5	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על המצב הכספי
6	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-20	ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביקרנו את תמצית הנתונים הכספיים המאוחדים המצורפים על המצב הכספי של בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ועל הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. תמצית נתונים כספיים מאוחדים זו הינה באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על תמצית נתונים כספיים מאוחדים זו בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בתמצית הנתונים 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 וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בתמצית הנתונים הכספיים המאוחדים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, תמצית הנתונים הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפת באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 כשהם מוצגים בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פרעון תעודות התחייבות, כשהם מוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 11 במרץ, 2021

- 3 -

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

31.12.2019	31.12.2020	ביאור	נכסים
			נכסים שוטפים:
63	71		מזומנים ושווי מזומנים
12	27		הלוואות ופקדונות לזמן קצר
23	52		לקוחות
15	16		חייבים ויתרות חובה
11	6		מס הכנסה לקבל
167	200	3	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
291	372		
			נכסים לא שוטפים:
192	156		הלוואות
88	88		מוניטין
7	12		הוצאות מראש ונכסים אחרים
5	5		רכוש קבוע, נטו
13,650	13,323	4	נדל"ן להשקעה
13,942	13,584		
14,233	13,956		סך הכל נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

31.12.2019	31.12.2020	ביאור	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
41	98		אשראי לזמן קצר
750	894	5	יתרות זכות וחלויות שוטפות של אגרות חוב לחברה אם
59	79		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
178	207		זכאים ויתרות זכות
38	73		הפרשות
1,066	1,351		
התחייבויות לא שוטפות:			
343	252		הלוואות מבנקים ואחרים
4,539	4,271	6	אגרות חוב והלוואות מחברת האם
36	31		התחייבויות לאחרים
1,722	1,691	7	מסים נדחים
1	-		התחייבויות בגין הטבות לעובדים
6,641	6,245		
7,707	7,596		
סך הכל התחייבויות			
הון:			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה:			
170	170		הון מניות
700	700		פרמיה על מניות
45	45		קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
25	25		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,219	5,050		עודפים
6,159	5,990		
367	370		
6,526	6,360		
סך הכל הון המיוחס לבעלי המניות של החברה			
הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה			
סה"כ הון			
14,233	13,956		

אורן הילינגר
דירקטור ואחראי על
הכספים

אופיר שריד
דירקטור ומנכ"ל

11 במרץ, 2021
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

תמצית נתונים כספיים מאוחדים על רווח או הפסד כולל (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום				
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	ביאור	
1,164	1,168	863	8	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
331	329	259	9	עלות ההכנסות
833	839	604		רווח גולמי
2	2	2		הוצאות פרסום ושיווק
35	37	36		הוצאות הנהלה וכלליות
796	800	566		רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
133	714	(516)	4	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(1)	38	4		הוצאות (הכנסות) תפעוליות אחרות, נטו
930	1,476	46		רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
292	256	206	10.א.	הוצאות מימון
10	8	7	10.ב.	הכנסות מימון
648	1,228	(153)		רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה
135	286	9	7	מסים על ההכנסה
513	942	(162)		סך הכל רווח (הפסד) כולל
				סך הכל רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
489	892	(169)		בעלי מניות החברה
24	50	7		זכויות שאינן מקנות שליטה
513	942	(162)		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
6,526	367	6,159	5,219	25	45	700	170
(162)	7	(169)	(169)	-	-	-	-
(4)	(4)	-	-	-	-	-	-
6,360	370	5,990	5,050	25	45	700	170

יתרה ליום 1.1.2020

שינויים במהלך שנת 2020:

רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31.12.2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
5,588	321	5,267	4,327	25	45	700	170
942	50	892	892	-	-	-	-
(4)	(4)	-	-	-	-	-	-
6,526	367	6,159	5,219	25	45	700	170

יתרה ליום 1.1.2019

שינויים במהלך שנת 2019:

רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31.12.2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2018

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	26	3,838	4,779	311	5,090
יתרה ליום 1.1.2018							
שינויים במהלך שנת 2018:							
-	-	-	-	489	489	24	513
-	-	-	(1)	-	(1)	(4)	(5)
-	-	-	-	-	-	(10)	(10)
170	700	45	25	4,327	5,267	321	5,588
יתרה ליום 31.12.2018							

רווח כולל לתקופה
רכישת מניות נוספות של חברה בת
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
513	942	(162)
(133)	(714)	516
1	1	1
96	244	(31)
(1)	-	-
(2)	12	36
5	2	(2)
2	(2)	-
46	10	(29)
527	495	329
6	3	(29)
(2)	-	16
(3)	4	(11)
1	54	(8)
(3)	1	4
(1)	62	(28)
526	557	301

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) כולל לתקופה

התאמות בגין:

(עליית) ירידת ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

פחת והפחתות

מסים נדחים, נטו

רווח מנכסים פיננסיים בשווי הוגן

שערוך פקדונות והלוואות שניתנו

עליית (ירידת) ערך הלוואות לזמן ארוך ושינויים בריבית שנצברה

עליית (ירידת) ערך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה

עליית (ירידת) ערך 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 (ירידה) בהתחייבויות אחרות

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
(280)	(229)	(256)
178	-	67
(22)	-	(9)
(1)	(1)	(1)
4	-	-
6	6	(4)
(27)	(24)	-
(142)	(248)	(203)
52	224	117
(19)	(187)	-
(382)	(369)	(357)
(1)	(1)	(1)
-	-	1
(30)	(31)	(33)
5	63	187
(5)	-	-
(10)	(4)	(4)
(390)	(305)	(90)
(6)	4	8
65	59	63
59	63	71

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
מסים ששולמו בגין מימוש נדל"ן להשקעה
השקעה ברכוש קבוע ורכוש אחר
נכסים פיננסיים בשווי הוגן, נטו
השקעה בפקדונות והלוואות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
מסים ששולמו בגין רכישת חברה בת משנים קודמות

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

הנפקת אגרות חוב לחברה אם
פרעון אגרות חוב
פרעון של אגרות חוב לחברה אם
פרעון התחייבות בגין רכישה נוספת של מניות חברה בת
פקדונות שוכרים וקרן לחידוש ציוד, נטו
פרעון הלוואות לזמן ארוך
אשראי לזמן קצר מחברה אם, נטו
רכישה נוספת של מניות חברה בת
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת

מזומנים, נטו, לפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

נספח א' - פעולות מימון והשקעה מהותיות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
79	48	40
-	-	10

תוספות לנדל"ן להשקעה באשראי
פקדון בנאמנות בגין מימוש נדל"ן להשקעה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
230	210	188
5	9	6
84	67	41

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מס הכנסה ששולם, נטו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

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 מניותיה ממסחר בבורסה והיא הפכה ל"תאגיד מדווח" (כמשמעות מונח זה בסעיף 36 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968). יחד עם זאת החברה נחשבה כחברת פרטית שהינה "חברת אגרות חוב" (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), וזאת כל עוד תהיינה 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 לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פרעון תעודות התחייבות, כשהם מוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

ב. פרטים בדבר מדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן ושיעורי השינוי בתקופות הדיווח:

31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
100.5	100.8	100.2	מדד המחירים לצרכן (בנקודות-מדד ידוע)

שיעור השינוי באחוזים בשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
1.20	0.30	(0.60)	שיעור העלייה (ירידה) של: מדד המחירים לצרכן (ידוע)

ביאור 2 – השפעות התפרצות נגיף קורונה:

לפרטים אודות פעילות החברה בתקופת המשבר קורונה, צעדי החברה לטיפול במשבר ואסטרטגיית היציאה מהמשבר, ראו ביאור 2 לדוחות כספיים מאוחדים של חברת האם ("מליסרון") ליום 31 בדצמבר 2020.

ביאור 3 – נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה:

א. ביום 26 במאי, 2020, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיה בקניון "עופר לב אשדוד" (למעט זכויותיה במקבצי הדירור במקרקעין). הסכם המכר מותנה בתנאי מתלה, שהוא אישור תוכנית בניין עיר (תב"ע) חדשה ביחס למקרקעין, כפי שהוגדרה בהסכם, בתוך שנתיים ממועד חתימת ההסכם, עם אפשרות להארכת התקופה בשנה נוספת. התמורה הועמדה על סך של 231 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובניכוי היטל ההשבחה בו תישא החברה (מוערך ב-30 מיליון ש"ח), כאשר יתכן כי תבוצענה התאמות בסכום זה לפי כמות וסוג הדירות שיאושרו בתב"ע שתאושר כאמור במנגנון המצויין בהסכם. מועד המסירה יחול סמוך לאחר התקיימות התנאי המתלה. להערכת החברה סיכויי השלמת העסקה גבוהים. כפועל יוצא סווגו המקרקעין לקבוצת הנכסים המוחזקים למכירה בדוחותיה של החברה. סך של 10 מיליון ש"ח הופקדו בנאמנות על-ידי הרוכשת בהתאם להסכם.

ב. לפרטים נוספים בקשר למכירת זכויותיה של חברות בנות בבעלות מלאה של החברה בקניון "עופר מלכת שבא אילת" ראה ביאור 4.ד.

ביאור 4 – נדל"ן להשקעה:

א. הרכב:

2019	2020
12,914	13,650
184	294
(162)	(105)
714	(516)
736	(327)
13,650	13,323

שווי הוגן ליום 1 בינואר
תוספות במהלך השנה:
תוספות לנכסים קיימים
סיווג לנכסים המסווגים כמוחזקים למכירה (ביאור 3)
עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ב. מדידת השווי ההוגן על פי רמה 3:

טיאור המכשיר הנמדד	שווי הוגן ליום 31.12.20	טכניקת הערכה	טיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טווח	נתונים אחרים	טווח
קבוצה א' (1)	12,717	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן שכ"ד למ"ר שיעור היוון עיקרי שיעור תפוסה	45-204 ש"ח למ"ר 5.25%-7.50% 90%-100%	שטח לשיווק	5-88 אלפי מ"ר
קבוצה ב' (2)	325	גישת ההשוואה				
קבוצה ג' (3)	281	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך הקמתו	שיעור היוון עיקרי	7.25%-7.50%		
טיאור המכשיר הנמדד	שווי הוגן ליום 31.12.19	טכניקת הערכה	טיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טווח	נתונים אחרים	טווח
קבוצה א' (1)	13,066	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן שכ"ד למ"ר שיעור היוון עיקרי שיעור תפוסה	44-211 ש"ח למ"ר 5.25%-7.50% 88%-100%	שטח לשיווק	4-88 אלפי מ"ר
קבוצה ב' (2)	436	גישת ההשוואה				
קבוצה ג' (3)	148	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך הקמתו	שיעור היוון עיקרי	6.75%-7.50%		

(1) השווי ההוגן 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 נעים בין 5.25% ל- 7.50%.

(2) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על הערכת שווי השוק של נכסי הנדל"ן להשקעה בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

(3) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על העלויות הצפויות להקמת נכס הדומה לנכס הנמדד. שווי הקרקע כריקה ופנויה בתוספת עלות הפיתוח והקמת המבנים.

ג. מידע בדבר הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד בגין נדל"ן להשקעה:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2019	31.12.2020	
1,168	863	הכנסות מדמי שכירות ואחרות מנדל"ן להשקעה
329	259	הוצאות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות דמי שכירות ואחרות

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ד. מימוש נדל"ן להשקעה:

ביום 24 ביוני, 2020, התקשרו חברות בנות בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיהן בקניון "עופר מלכת שבא אילת" (למעט חנות אחת המתנהלת כיחידה מסחרית עצמאית) בתמורה לסכום של 67 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. העסקה הושלמה ביום 9 בספטמבר, 2020. במסגרת העסקה קיים מנגנון הבטחת הכנסה בגין התקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2020, במסגרתו התחייבו המוכרות כי במקרה בו תפחתנה הכנסות מסוימות של הקניון מסך מסוים לחודש, הן תשלמנה את ההפרש, בכפוף לתנאים שנקבעו שם. בעקבות השלמת העסקה נגרע ממאזן החברה (נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה) החלק שנמכר ואילו החלק שנותר (החנות העצמאית) בסך 95 מיליון ש"ח סווג בחזרה לנדל"ן להשקעה.

ה. להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן:

בהתבסס על NOI של כ- 871 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון על התאמת השווי ההוגן הינו כ- 425 מיליון ש"ח (בניכוי מסים נדחים בשיעור 23% - כ- 328 מיליון ש"ח).

ביאור 5 - יתרות זכות וחלויות שוטפות של אגרות חוב לחברה אם:

הרכב:

31.12.2019	31.12.2020	31.12.2020	בסיס הצמדה	
		%		
392	538	3.5	מדד	הלוואה לזמן קצר
358	356	-	-	חלויות שוטפות
750	894			סך-הכל

ביאור 6- אגרות חוב והלוואות חברה אם:

א. הרכב:

31.12.2019	31.12.2020	שיעור ריבית ליום	בסיס הצמדה	
סך הכל בניכוי חלויות שוטפות		31.12.2020		
		%		
				אגרות חוב בחברה:
867	843	3.40	מדד	אגרות חוב סדרה א'
231	224	2.55	מדד	אגרות חוב סדרה ב'
284	275	1.75	מדד	אגרות חוב סדרה ג'
71	47	1.30	מדד	אגרות חוב סדרה ד'
115	112	1.17	מדד	אגרות חוב סדרה ה'
24	23	1.70	מדד	אגרות חוב סדרה ו'
373	362	2.46	מדד	אגרות חוב סדרה ז'
653	389	5.85	מדד	אגרות חוב סדרה ח'
533	510	4.22	מדד	אגרות חוב סדרה ט'
178	173	2.65	מדד	אגרות חוב סדרה י'
252	245	2.19	מדד	אגרות חוב סדרה יא'
189	184	4.00	מדד	אגרות חוב סדרה יב' (2.ב.)
355	405	3.25	מדד	הלוואה (1.ב.)
359	409	4.63	-	הלוואה (1.ב.)
55	70	8.00	מדד	הלוואה (1.ב.)
4,539	4,271			סך-הכל

ב. פרטים נוספים:

1. בהתאם להסכם הלוואה והעמדת אשראי נוסף שחתמה מליסרון עם חברה בת (אזורי מלל תעשיות בע"מ), העמידה מליסרון לחברה הבת הלוואה וזכות לקבלת אשראי נוסף (בכפוף להעמדת בטחונות מתאימים) בסך כולל של 900 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, ניצלה חברת הבת סך של כ-884 מיליוני ש"ח. מועד הפרעון נקבע ל-31 בדצמבר 2022.

2. בחודש מרץ 2019, הנפיקה חברה בת (אבנת בע"מ) אגרת חוב למליסרון בסך כולל של כ-194 מיליון ש"ח. אגרת החוב נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4% וצמודה למדד המחירים לצרכן. אגרת החוב תפרע בתשלומים שווים של כ-1% מקרן האג"ח פעמיים בשנה, ב-10 בינואר וב-10 ביולי בכל אחת משנים 2019-2025 (בשנת 2019 פרעון אחד ב-10 ביולי בלבד). יתרת הקרן שנותרה תפרע ביום 10 ביולי 2025.

ביאור 7 - מסים על ההכנסה:

א. מסים נדחים:
1. הרכב:

מסים נדחים בגין					
סך-הכל	הפרשים זמניים אחרים	הפרשים זמניים בגין הטבות לעובדים	הפרשים זמניים בגין רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	הפסדים לצרכי מס	
(1,478)	2	1	(1,592)	111	יתרה ליום 1.1.2019
					שינויים בשנת 2019:
(244)	2	-	(228)	(18)	סכומים שהוכרו ברווח והפסד
(1,722)	4	1	(1,820)	93	יתרה ליום 31.12.2019
					שינויים בשנת 2020:
31	8	(1)	24	-	סכומים שהוכרו ברווח והפסד
(1,691)	12	-	(1,796)	93	יתרה ליום 31.12.2020

2. הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות בקבוצה, מסתכמים ליום המאזן בכ- 524 מיליון ש"ח. בגין הפסדים בסך של כ- 121 מיליון ש"ח לא נרשם מס נדחה.
3. המסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23%.

ב. הרכב הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
40	30	21	מסים שוטפים
96	244	(31)	מסים נדחים
(1)	12	19	מסים בגין שנים קודמות
135	286	9	סך-הכל

ג. 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 2015, למעט חברות אשר מתנהלות מול רשויות המס בהליכי שומה בגין שנות מס מוקדמות יותר בהתאם לשלב הדיוני הרלוונטי כאמור.

ביאור 7 - מסים על ההכנסה (המשך):

ה. מס תיאורטי:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
648	1,228	(153)
23.0%	23.0%	23.0%
149	282	(35)
1	7	7
(1)	12	19
(3)	(2)	(3)
(4)	(19)	(1)
(7)	6	17
-	-	5
135	286	9

רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה
 שיעור המס העיקרי
 המס התיאורטי
 תוספת (חסכון) מס בגין:
 הוצאות לא מוכרות
 מסים בגין שנים קודמות
 הפרשים בגינם לא נזקפו מסים נדחים
 יצירת מסים נדחים בגין הפסדים והטבות משנים
 קודמות שבגינם לא נרשמו מסים נדחים בעבר
 הפרש בין בסיס המדידה של ההכנסה כמדווח לצרכי
 מס לבין בסיס המדידה של ההכנסה כמדווח בדוחות
 הכספיים, נטו
 אחרים
סך-הכל

ביאור 8 - הכנסות מדמי שכירות ואחרות:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
823	832	607
227	232	172
96	90	73
18	14	11
1,164	1,168	863

דמי שכירות
 דמי ניהול
 הכנסות חשמל
 שירותים ושונות
סך-הכל

ביאור 9 - עלות ההכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
39	39	33
148	149	118
105	100	78
1	1	1
21	23	14
17	17	15
331	329	259

משכורות ונלוות
 הוצאות אחזקה
 חשמל
 פחת
 פרסום ושיווק
 אחרות

ביאור 10 - הוצאות והכנסות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
6	7	-
22	17	12
258	217	155
4	4	1
2	11	38
292	256	206

א. הוצאות מימון:

הוצאות מימון בגין:
 אגרות חוב
 הלוואות לזמן ארוך
 בעלת שליטה
 ריבית והפרשי הצמדה למוסדות
 אחרות

סך-הכל

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
9	8	7
1	-	-
10	8	7

ב. הכנסות מימון:

הלוואות שניתנו לזמן ארוך
 אחרים

סך-הכל



הערכות שווי



עופר גרנד קניון באר שבע

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
ארנון גולדברג
שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
אסף שאול
שמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B)
ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
לילך נוה
כלכלנית (B.A), שמאית מקרקעין
ומוסמכת בלימודי משפט (M.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אליהו עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
סתי דוד
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
תמיר ורמוכת
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מאור נובורוצקי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
קרולינה גרון
כלכלנית (B.A)
נופר לוי
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
נופר שמש
כלכלנית (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול ומוסמך
מנהל עסקים (M.B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

מרכז מסחרי "קניון רמת אביב"

ומבני משרדים סמוכים

(חלקות 578 ו- 540 בגוש 6649)



הערכה ליום 31.12.2020

23 בפברואר 2021
מספרנו: 35257.24/30.503

לכבוד
מליסרון בע"מ

ג.א.נ.,

הערכת שווי פרויקט
קניון רמת אביב ומבני משרדים סמוכים
(חלקות 578 ו- 540 בגוש 6649)

1. מטרת ההערכה

התבקשנו על-ידי מר גב' נעמי שבת – מנהלת תחום מקרקעין בחב' מליסרון בע"מ (להלן – "החברה")¹, להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו - הינו 31.12.2020.

¹ בדצמבר 2019 רכשה החברה את זכויותיה של מגדל אחזקות נדל"ן בע"מ בחברת קניון רמת אביב בע"מ (החברה המחזיקה בנכס המוערך), ולאחר השלמת הרכישה היא מחזיקה במלוא מניותיה.

3. פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007.

מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רישיון מס' 110445).

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים

- א. ההתקשרות בין חברת מליסרון בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 11.12.2020.
- ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
- ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י חברת מליסרון בע"מ כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם ע"י מנכ"ל החברה, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.
- ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

גוש:	6649
חלקה ² :	578
שטח חלקה:	24,484 מ"ר
סוג הנכס:	קניון הכולל שטחי מסחר ומשרדים
השטחים הבנויים ³ :	48,316 מ"ר עיליים ו- 38,632 מ"ר תת קרקעיים
חלקה:	540
שטח חלקה רשום:	1,926 מ"ר
השטח הבנוי:	2,552 מ"ר עיליים
סוג הנכס:	בניין המכונה "IBS" – הכולל קומת משרדים מעל קומת קרקע מסחרית (המשמשת למכול) ושטחי אחסנה וחניה במרתף
מיקום:	צומת הרחובות איינשטיין וברודצקי, שכונת "רמת אביב", תל אביב-יפו
זכויות בקרקע:	בעלות פרטית וזכויות חכירה ל-999 שנה בשטח תת קרקעי בחלק מהחלקות
זכויות מוערכות:	זכויותיה של חב' קניון רמת אביב בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות בנכס

6. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י רענן דוד – שמאי מקרקעין (הח"מ) ביום 15.1.2021.

² החלקה הינה תוצר של השלמת הליכי פרצלציה ורישום הבעלות בלשכת רישום מקרקעין של מגרש מס' 1 (עפ"י תכנית מס' 1656/ב').
³ עפ"י היתר בניה, לא כולל שטחי השופרסל ושטחי בניין IBS.

7. תיאור הסביבה

הסביבה היא אזור עם שימושים מעורבים של מגורים, מסחר, ושירותים ציבוריים במרכז שכונת "רמת אביב" הממוקמת בצפון העיר תל אביב.

שכונת "רמת אביב" מתוחמת בדרך נמיר ממערב, נתיבי איילון ממזרח, שד' רוקח מדרום ושד' קק"ל מצפון.

הנכס הנדון הידוע כ"קניון רמת אביב" הינו קומפלקס עסקים משולב של קניון ומגדל משרדים, הממוקם בין הרחובות ברודצקי - ממזרח, איינשטיין - מצפון ורח' ברזיל - מדרום.

רח' איינשטיין מהווה עורק תחבורה ראשי המקשר בין דרך נמיר ממערב ורח' חיים לבנון ממזרח. רח' ברודצקי הינו רחוב דו מסלולי ראשי המתעקל מערבה מכיוון צפון לדרום.

ממזרח לנכס, לאורך רח' איינשטיין נמצאים בית דיור מוגן "משען", מעונות הסטודנטים של אוניברסיטת תל-אביב ובהמשך מתחם אוניברסיטת תל-אביב.

הסביבה מאופיינת באוכלוסייה ברמה סוציאקונומית גבוהה.

בסביבה ניכרת מצוקת חניה.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס



8. הסביבה העסקית

קניון רמת אביב פועל בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מספר רב יחסית של מרכזי קניות הפועלים באזור המרכז. יחד עם זאת, הקניון הינו אחד הנכסים המסחריים הייחודיים בארץ, וזאת בשל תמהיל החנויות היוקרתיות בקניון, המבדיל את הקניון ממרכזי קניות אחרים ברחבי הארץ, והופך אותו ליעד אטרקטיבי לבעלי חנויות יוקרה ומותגים, חלקן ייחודיות הפועלות בקניון זה בלבד.

המרכזים העיקריים המהווים תחרות לנכס הנדון הינם: "מרכז עזריאלי" ומרכז קניות "גן העיר" בתל אביב, "קניון איילון" ברמת גן, "קניון שבעת הכוכבים" ו"קניון ארנה" בהרצליה.

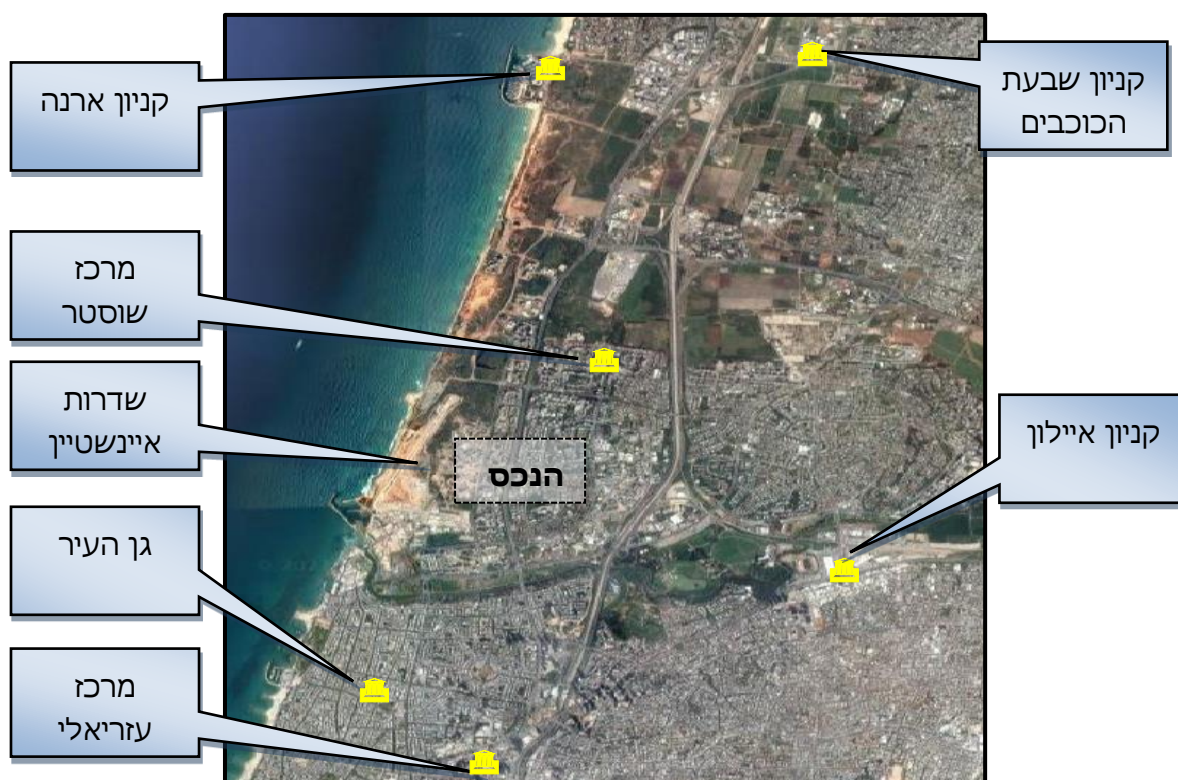
בנוסף, בשכונות בסביבה קיימים מספר מרכזים מסחריים בעלי אופי שכונתי כגון: "מרכז שוסטר" בשכונת "רמת אביב ג'", "מרכז ברודצקי" הסמוך ומרכזים שכונתיים נוספים בשכונות בסביבה – "נווה אביבים", "אזורי חן", "כוכב הצפון" ושכונת "ל". ברם מרכזים אלה אינם מהווים תחרות לנכס הנדון בשל אופיים וגודלם.

מעבר לכך, לאורך רח' איינשטיין, בקטע שממערב לרח' לוי אשכול, צפויים להיבנות שטחי מסחר המשולבים בפרויקטים למגורים. נציין כי, תכנית המתאר תא/5000 הגדילה באופן ניכר את הפוטנציאל להרחבת היקפי הבניה למגורים ולמסחר בקטע זה. כיום, לאורך הרחוב פעילים שני מרכזים מסחריים חדשים (איינשטיין 7-9 ואיינשטיין 10) בהיקף כולל של כ- 6,000 מ"ר, וטרם החלה בנייתם של שטחים נוספים. בהקשר זה נציין, כי לאחרונה נערכו עסקאות מכר של קרקעות ברחוב, בהן יש תכנון להקמה של פרויקטים משולבים של מסחר, משרדים ומגורים בהיקפים גדולים.

במעגל הרחוק יותר, נציין את "קניון TLV Fashion" הממוקם במתחם השוק הסיטונאי לשעבר במרכז תל אביב, אשר נתפתח במהלך הרבעון הראשון של שנת 2017, הכולל כ- 32,000 מ"ר לשיווק (מרביתם בקניון ומקצתם בחנויות עם חזית לרחובות המקיפים).

בנוסף נציין, כי בסמוך למתחם הרב מכר - גלילות, נמצא בשלבי תכנון פרויקט מסחרי רחב היקף המכונה ע"י היזמים החברות ביג וואלייד "ביג פאשן גלילות" הצפוי לכלול כ- 25,000 מ"ר עיקרי למסחר וכ- 75,000 מ"ר למשרדים. נציין כי במהלך חודש נובמבר 2020 התקבל היתר בניה לפרויקט וכי מבוצעים בשטח עבודות חפירה ודיפון.

תשריט מרכזי המסחר בסביבת הנכס



9. תיאור הנכס

קניון רמת אביב, שבנייתו הושלמה בשנת 1997, נבנה על חלקה מס' 578 בגוש 6649, בשטח קרקע (רשום) של 24,484 מ"ר.

החלקה בעלת צורה אי רגולרית מוארכת, עם חזית צפונית (עיקרית) באורך של כ- 340 מ' הפונה לרח' איינשטיין, וחזית דרומית (משנית) באורך של כ- 140 מ' הפונה לרח' ברזיל.

גבולות החלקה:

צפון: חזית הפונה לרח' איינשטיין, שהינו כביש ראשי בעל שלושה נתיבים (בכל כיוון), ומעברו בנייני מגורים בני 3-4 קומות בבניה ותיקה.

מזרח: רח' ברודצקי ומעברו מעונות הסטודנטים ובית דיור מוגן "משען".

דרום: רחבה מרוצפת ומבנה משולב של מסחר ומשרדים, מעברו רח' ברזיל.

מערב: מבני מגורים בבניה רוויה המאופיינת בבניינים בני 8-12 קומות.

הקניון כולל חניון תת קרקעי וחניון עילי, שתי קומות מסחריות ו- 11 קומות משרדים.

בנוסף, ההערכה מתייחסת גם לבניין המכונה "IBS" – הכולל קומת משרדים מעל קומת קרקע מסחרית (המשמשת למרכול מרשת "שופרסל" המשולב בקניון) ושטחי אחסנה וחניה במרתף, בשטח בנוי עילי של כ- 2,550 מ"ר, הבנוי בצמוד לצדו הדרום מזרחי של חלקה מס' 578.

תצלום אוויר של מתחם הקניון



תיאור הבנוי:

הקניון

הקניון כולל שתי קומות מסחריות, הבנויות בצורת מלבן מוארך, סביב חלל מרכזי בו קיימים שני דרגנועים המקשרים בין קומת החניון לקומה המסחרית הראשונה ושני דרגנועים נוספים המשמשים למעבר בין מפלסי המסחר.

הכניסה הראשית לקניון הינה דרך רח' איינשטיין (כניסה מזרחית וכניסה מערבית).

חזית הקניון מכיוון רח' איינשטיין



קומת הקרקע (מפלס 0.00) – הקומה בשטח בנוי של כ- 16,000 מ"ר⁴, מאוכלסת בתפוסה מלאה, בתמהיל מגוון הכולל חנויות גדולות מרשת "זארה" ו"סופר פארם", חנות חשמל, בתי קפה, וכן חנויות אופנה ומוצרי צריכה שונים.

בשטחי המעבר מותקנים דוכנים קבועים.

קומה א' (מפלס +5.60) – הקומה בשטח בנוי של כ- 13,800 מ"ר⁵, מושכרת בתפוסה של כ- 98%, בתמהיל מגוון הכולל: בחלק המערבי את חנות מוצרי אפל – "איי דיגיטל" ומתחם מזון מהיר; בחלק המזרחי את חנויות הרשת "אמריקן איגל", חנות "מסימו דוטי" וחנותו של מעצב האופנה "לואי ויטון".

בנוסף בקומה, חנות מרשת "שילב", חנויות אופנה ומוצרי צריכה שונים ומכון קוסמטיקה.

⁴ השטח הנ"ל אינו כולל את שטח מתחם השופרסל המפורט בהמשך.
⁵ השטח הנ"ל אינו כולל את שטח קומה א' בניין IBS המפורט בהמשך.

שיפוצים במתחם הקניון:

במהלך המחצית השנייה של שנת 2020 החלו בתהליך של חידוש ושיפוץ השטחים הציבוריים במבנה הקניון.

בעת הביקור בנכס ניכר, כי בוצעו ומבוצעות עבודות במעברים הציבוריים הכוללות, בין היתר, חיפוי קירות והחלפת תקרות, ריצוף, ומעקות.

סטנדרט הבניה והגמר:

מבנה הקניון בנוי משלד בטון מזויין עם חיפוי לוחות אבן נסורה בשילוב עם קירות מסך.

שטחי המסחר בנויים בסטנדרט בניה טוב, כמקובל במרכזי מסחר מודרניים הכוללים, בין היתר, ריצוף מאריחי צפחה משולב עם ריצוף טרצו, תקרות דקורטיביות (תקרת "כוורת"), כיפת תאורה טבעית ("SKY LIGHT"), מערכת מיזוג אויר.

קיימות ארבע מעליות נוסעים (שתיים מהן שקופות) המקשרות בין קומת החניון וקומות המסחר, שלוש מעליות נוסעים מקומת המסחר לקומות המובילות למרכז הרפואי שבבנין המשרדים ומעליות משא.

בחזית הפרויקט (לכיוון רח' איינשטיין) פיתוח ציבורי הכולל גינון, בריכות מים, אלמנט אומנותי ומדרכות מרוצפות.

הקניון מוחזק ברמת תחזוקה גבוהה.

תצלום הקניון בעת הביקור



המרכז הרפואי

המרכז הרפואי ממוקם בקומה השלישית במבנה הקניון, בצמוד לקומת המשרדים הראשונה. המרכז כולל חדרי ניתוח, חדרי רופאים, מרפאות, פטיו עם פינות ישיבה וכיוצ"ב. סה"כ שטח לשיווק כולל הינו כ- 2,500 מ"ר, והוא בתפוסה מלאה. סטנדרט הבניה טוב וכולל, בין היתר, תקרות אקוסטיות, ריצוף קרמיקה, קירות זכוכית, תאורה פלורסנטית וכדומה.

מגדל המשרדים

מגדל המשרדים הממוקם בחלק הצפון-מזרחי של הפרויקט, כולל 10 קומות משרדים מעל קומות המסחר בקניון. הכניסה למגדל הינה דרך לובי מפואר הצמוד לכניסה המזרחית לקניון מכיוון רח' איינשטיין. שטח קומה טיפוסית הינו כ- 420 מ"ר עיקרי וכ- 550 מ"ר לשיווק. בכל קומה חדר שירותים וחדר יציאה למדרגות חרום.

בנוסף, כולל המגדל שלוש מעליות וגרם מדרגות פנימיות בחלקו הדרומי. המבנה הינו בשטח לשיווק כולל של כ- 5,500 מ"ר, והוא מאוכלס בתפוסה מלאה ע"י דיירים שונים, ביניהם שגרירות נורבגיה, מרפאות ומשרדים ומשרדי הנהלת הקניון.

בניין IBS

בצמוד לקניון בצידו הדרום-מזרחי של החלקה, ברח' ברזיל 15, נבנה בשנות ה-80 (עוד טרם בנייתו של הקניון) בניין המכונה "IBS" – הכולל קומת משרדים מעל קומת קרקע מסחרית (המשמשת למרכול מרשת "שופרסל") ושטחי אחסנה וחניה במרתף.

סה"כ השטח הבנוי (העילי) של המבנה הינו כ- 2,550 מ"ר, והוא מאוכלס בתפוסה מלאה. הכניסה לבניין דרך לובי כניסה משופץ דרך רחבה מרוצפת בין הבניינים ברח' ברזיל 15 וברזיל 17.

למרכול 4 כניסות אפשריות – כמפורט להלן:

- הכניסה הראשית של המרכול, הפונה למזרח, אל המדרחוב התחום בין מבנה הקניון למבנה המשרדים ברח' ברודצקי ("פסאג' ברודצקי").
- כניסה מערבית מרחבת החניון הפתוח הצמוד לרחוב ברזיל.
- כניסה מפתח המעלית המקשרת את קומת המרתף ישירות לתוך מפלס המרכול.
- כניסה צפונית מתוך מבנה הקניון.

קומת המשרדים מאוכלסת במלואה ע"י דיירים שונים, ביניהם מרפאות ומועדון כושר מרשת "סטודיו C".

סטנדרט הבניה בקומת המשרדים טוב וכולל, בין היתר, ריצוף קרמיקה משולב עם רצפת פרקט, תקרות אקוסטיות ותאורה פלורסנטית.

החניון

הפרויקט כולל חניון עילי ותת קרקעי הכולל כ- 1,400 מק' חניה לרכב פרטי ו-21 מק' חניה לרכב תפעולי, מתוכם כ- 100 מק' חניה שמורים לדיירי השכונה בשעות הלילה בלבד ומס' מק' חניה שמורים לדיירי מגדל המשרדים.

חניון עילי נוסף ממוקם על גג הקניון וכולל כ- 200 מק' חניה⁶.

כמו כן, בחלקו המזרחי של מבנה הקניון, בחזית לרח' ברודצקי נפתח במהלך המחצית השנייה של שנת 2017 מבנה חניה בן 4 קומות עיליות, בשטח של כ- 8,400 מ"ר, שכולל בסה"כ 282 מק' חניה (תוספת של 265 מק' חניה בנכס).

החניונים משופצים וכוללים ציפוי נגד שחיקה ומערכת סימון חכמה העוזרת לנתב את הנוסעים.

לחניונים חמש כניסות נפרדות, שתיים מכיוון רח' אינשטיין, שתיים מכיוון רח' ברזיל וכניסה נוספת מכיוון רח' ברודצקי.

⁶ יצוין, כי חניון הגג מופעל רק לאחר ניצול של מעל 80% ממקומות החניה בחניון התת קרקעי.

10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בנין-עיר מאושרות⁷

תכנית מפורטת מס' **1656/א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2583 מיום 29.11.1979, חלה על שטח כולל של כ-101 דונם.

מטרת התכנית – לתכנן מחדש את החלקות הכלולות בה ע"י קביעת ייעודי קרקע, תכליות מותרות, התווית דרכים, ביטול שטח ציבורי פתוח והפקעות לצרכי ציבור.

התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה חדשה - ללא הסכמת הבעלים.

זכויות הבניה הכלולות בשטח התכנית הינן בהיקף של 60,600 מ"ר, בהתאם ללוח הקצאות.

עפ"י לוח ההקצאות מסומנים הקניון, החלקה ברח' ברזיל והחלקה ברח' ברודצקי, כמבנים מס' 3, 4, 5 ו-6 בייעוד מסחרי.

תכנית מפורטת מס' **תא/1656/ב'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5627 מיום 7.2.2007, חלה על שטח כולל של 59.57 דונם.

עפ"י הוראות התכנית הנכס הנדון מסווג כאזור ביעוד מסחרי.

מטרת התכנית הינה ניצול יעיל של השטח המסחרי ע"י:

- איחוד חלקות למגרש (מס' 1), העתקה והרחבה של שטחי דרך קיימים.
- תוספת שטחי בנייה של עד 2,500 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכם עד 1,850 מ"ר למשרדים, בקומה מפולשת בחלקה 529, ו-650 מ"ר למסחר במגרש מס' 1. כמו כן, מתן אפשרות לתוספת של עד 10,000 מ"ר שטחי שרות עבור מבנה רמפה עילי, אם יוחלט על הקמתו.

- קביעת הוראות בינוי עקרוניות.

התכליות המותרות - על מגרש מס' 1 ועל חלקות 529 ו-540, המסווגות בתוכנית ביעוד מסחרי, הן כדלקמן:

בקומות א'-ג' – מסחר, בתי אוכל, מרפאות, שירותים ובידור ומשרדים.

בקומה ג' חלקית – חנייה בחלקו המזרחי של המבנה במגרש מס' 1.

ביתר הקומות – משרדים.

על הגג – חדרי מכוונות, מתקנים טכניים וחניה.

מבנה רמפה – בחלקו הדרומי: חזית מסחרית. הקמתו של מבנה הרמפה מותנית באישור הועדה המקומית, אשר תמנה ועדת מומחים שתגיש את המלצותיה בעניין

⁷ עפ"י מידע שאספנו מאתרי האינטרנט הרשמיים של עיריית תל אביב ומשרד האוצר.

הוצאת היתר למבנה הרמפה העילי. לחלופין, תותר בשטח זה חניה על קרקעית ו/או תת קרקעית.

להלן זכויות הבניה עפ"י התכנית:

שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר			מגרש\חלקה
מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	סה"כ	משרדים	מסחר	
47,200	19,950	24,190	7,000	17,190	1
1,500	250	2,560	1,300	1,260	540
950	2,600	12,350	9,800	2,550	529
49,650	22,800	39,100	18,100	21,000	סה"כ

במגרש מס' 1, מתוך השטחים העיקריים, יותרו עד 1,200 מ"ר לבתי קפה ומסעדות, ועד 500 מ"ר לבתי אוכל למזון מהיר.

שטח הרמפה יחושב כשטח שירות נוסף, שלא יעלה על 10,000 מ"ר.

תותר העברת שטחים בין מגרש מס' 1 לחלקות 529 ו- 540 ולהיפך, ובלבד שהשטחים המועברים לא יעלו על 500 מ"ר עיקרי, בהסכמה הדדית של הבעלים.

תותר העברת שטחים בין שימושי המסחר והמשרדים, של עד 350 מ"ר. העברה זו כפופה לאישור מהנדס העיר.

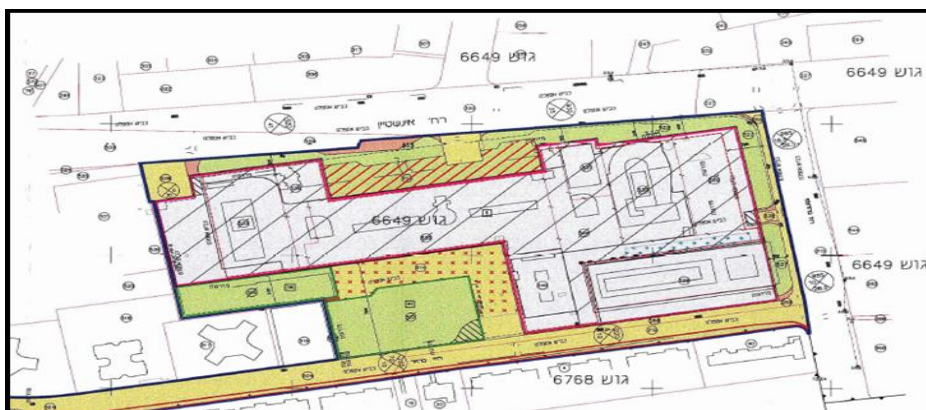
תותר הקמת גלריות במסגרת השטחים המותרים.

תותר הקמת מרתף לצרכי המרכז המסחרי. סה"כ שטחי השרות למרתפים לא יעלה על 49,650 מ"ר, מתוכם יותרו עד 8,000 מ"ר מתחת לשטחי ציבור.

הסדרי חניה – סידור החניה יהיה בהתאם לנספח התנועה והחניה. סה"כ יוספו כ- 300 מק' חניה ומספר מק' החניה המצוין בנספח (1,973) הוא המירבי. כל מק' החניה הנוספים, עיליים ותת קרקעיים, יהיו ציבוריים.

בנוסף, תותר חניה על גג המרכז המסחרי, כמסומן בנספחי הבינוי והתנועה (ולא יותר מ- 280 מקומות חניה).

תשריט התכנית



10.2 תכנית מתאר מס' תא/5000

תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל אביב-יפו מס' **תא/5000**, שהודעה על אישורה של התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7407 מיום 22.12.2016, היא תכנית הקובעת הוראות כלליות, אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות, המציגות את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית – 2025.

מטרות התכנית הינן, בין היתר, קביעת אזורי הייעוד, וכן הגדרת השימושים ונפחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד. לעניין זה יצוין, כי אין אפשרות להוציא היתרי בנייה מכוחה של תכנית תא/5000.

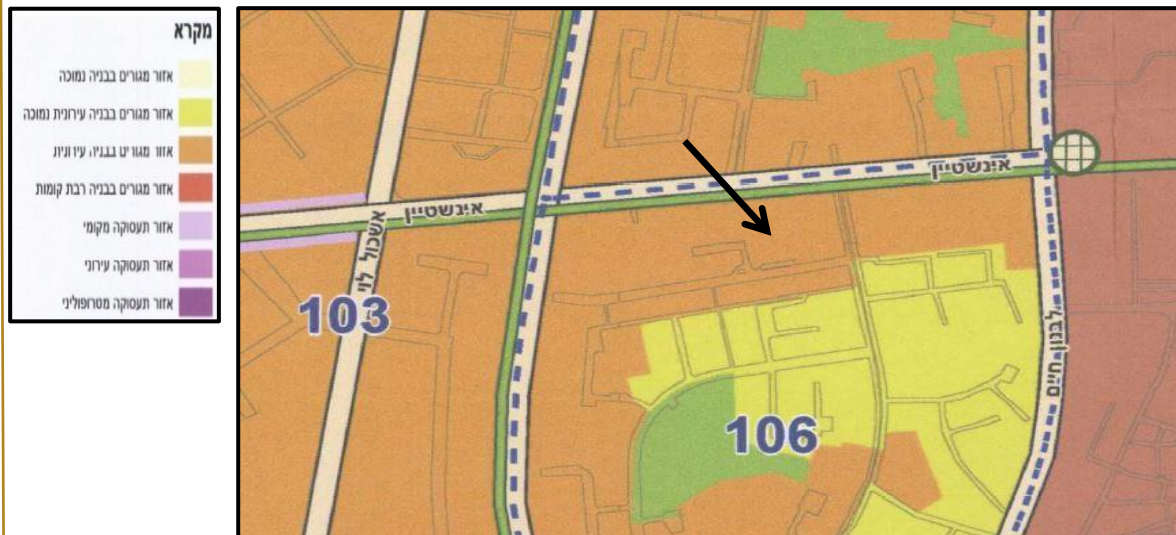
ביחס לתכניות אחרות קובעת התכנית, כי תכנית מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

עפ"י תשריטי התכנית, הנכס הנדון כלול באזור תכנון מס' 106, ומסומן ב"אזור מגורים בבניה עירונית".

בהתאם להוראות התכנית, הרח"ק הבסיסי באזור מגורים בבניה עירונית עומד על 2.5 והרח"ק המירבי על 4.

תשריט ומקרא התכנית

(ראה סימון מיקום מוערך של הנכס)

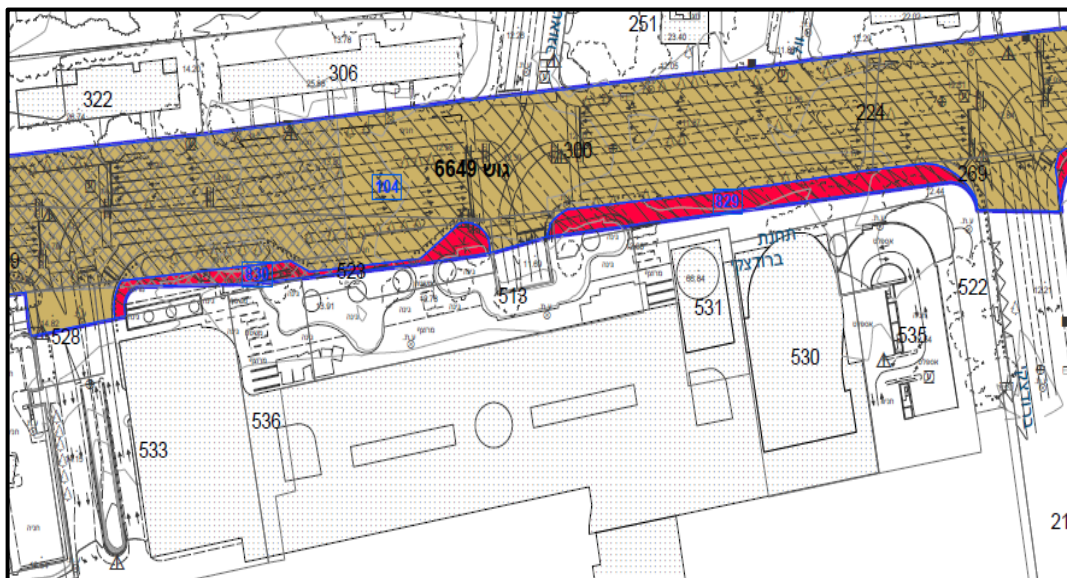


10.3 תכנית לתשתית לאומית מס' תתל/71/ג

תתל/71/ג, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7597 מיום 2.10.2017, היא תכנית לתשתית לאומית, אשר מטרתה התווייה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב בתחומי הערים הרצליה ותל-אביב יפו, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הירוק בתמ"א.

בהתאם לתשריט התכנית, בחזית הקניון לכיוון רחוב איינשטיין צפויה לקום תחנת תחבורה ציבורית "תחנת ברודצקי".

תשריט התכנית



10.4 תכנית בשלבי הכנה

כפי שנמסר לנו, החברה מקדמת תכנית בנין עיר חדשה, בסמכות ועדה מחוזית, לתוספת זכויות בניה בשימושים מעורבים בנכס הנדון.

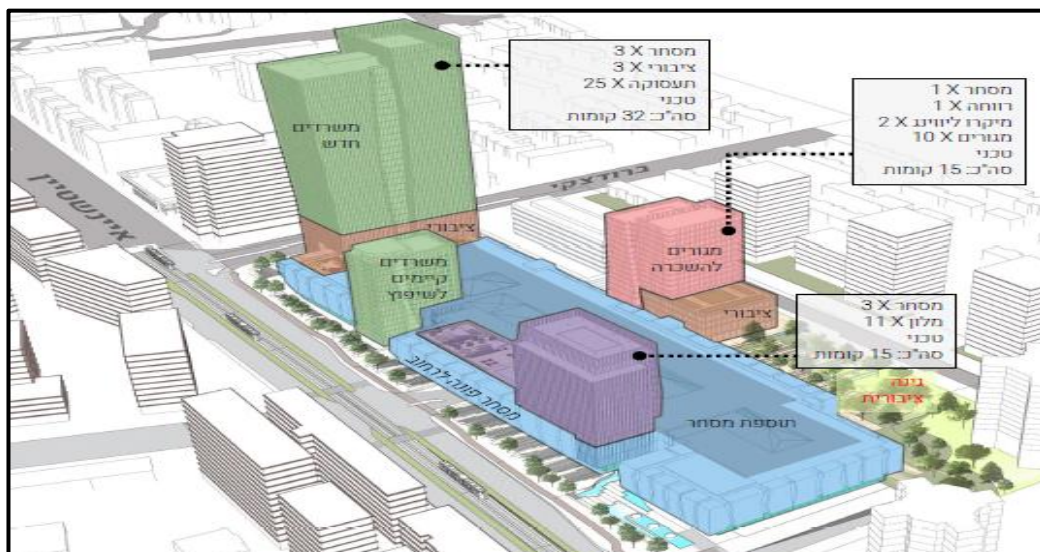
התכנית המוצעת כוללת:

- תוספת קומת מסחר מעל הקניון הקיים.
 - תוספת מבנה דיור להשכרה בן 15 קומות ברחוב ברזיל.
 - תוספת מבנה מלון בן 15 קומות ברחוב אינשטיין.
 - תוספת מבנה תעסוקה בן 32 קומות ברחוב ברודצקי, הכולל שטחים מבונים לצרכי ציבור בהיקף של 3 קומות.
- נכון למועד הקובע התכנית עברה את שלב "פורום מהנדס העיר" ונמצאת בהליך שיתוף ציבור לפני כניסתה לדיון בוועדה המקומית.

הדמייה של התכנון המוצע



הבינוי המוצע



10.5 רישוי הבניה⁸

להלן פירוט היתרי הבניה המקוריים והיתרי הבניה האחרונים לשני המתחמים:

בניין IBS כולל מתחם השופרסל

מס' היתר	תאריך מתן היתר	מטרה	תעודות גמר
93	17.1.1983	ניתן לבנין מסחרי בן 2 קומות מעל קומה תחתונה.	✓
1/83	9.4.1984	ניתן לתוספת ושינויים מהיתר קיים.	✓

להלן ריכוז שטחי הבניה מתוך תכנית להיתר הבניה:

קומה	שטח במ"ר
מרתף	1,397.77
קרקע	1,220.98
גלריה	142.42
א'	1,180.15
חדר מכונות, גג	9.20
סה"כ	3,950.52

הקניון

מס' היתר	תאריך מתן היתר	מטרה	תעודות גמר
930756	11.10.1993	ניתן להקמת בנין חדש למרכז מסחרי (2 קומות) ומשרדים (11 קומות).	✓
	1993-2005	היתרים נוספים לתוספות ושינויים מהיתר קיים.	✓
250649	05.09.2005	שינויים ותוספות במבנה לרבות העתקת מיקום מערך הדרגנועים מזרחה.	
11-0948	20.02.2012	שינויים בקניון רמת אביב ללא שינוי במעטפת החיצונית של המבנים.	
16-0290	05.05.2016	מבנה חניון ורמפה על-קרקעי עבור תוספת 265 מקומות חניה כולל שינויים פנימיים ופתיחת מעברים למבנה קיים של הקניון.	התקבל טופס 4
19-0274	18.06.2019	תוספת בניה ושינויים במבנה קניון רמת אביב	

⁸ עפ"י מסמכים שנמצאו בתיק הבניין של הנכס בעיריית תל אביב ועפ"י חומר שהועבר לנו ע"י החברה.

להלן סיכום שטחי הבניה עפ"י טבלת השטחים המצורפת להיתר הבניה האחרון:

סה"כ בבניין	סה"כ שירות	שימושים עיקריים							קומה
		סה"כ עיקרי	מסחר חלקה 540 (קיים)	מסחר		משרדים		משרדים חלקה 540 (קיים)	
				מוצע	קיים	מוצע	קיים		
35,546	34,894	652		652					מרתף 2
3,086	3,086								מרתף 1
16,924	7,835	9,090	1,109	-589	8,569				קומת קרקע
649	649			-73	73				קומה 1
15,073	6,212	8,861		-224	7,936	-623	623	1,149	קומה 2
269	269			-83	83				קומה 3
6,158	3,158	3,000		829		151	2,020		קומה 4
1,033	775	259		259					קומה 5
3,408	492	2,915					2,915		קומות 5-10
492	69	422					422		קומה 11
492	69	422					422		קומה 12
492	69	422					422		קומה 13
44,988	19,597	25,391	1,109	118	16,662	-472	6,825	1,149	סה"כ מעל הקרקע
38,632	37,980	652		652					סה"כ מתחת לקרקע
83,620	57,577	26,043	1,109	770	16,662	-472	6,825	1,149	סה"כ

הערות לטבלה:

- 1) השטחים הנ"ל כוללים את שטח השופרסל ובניין IBS הבנויים בחלקה 540.
- 2) שטחי השירות העיליים המוצגים בטבלה כוללים את שטחי הבניה של מבנה החניה.

10.6 סיכום מצב תכנוני

להלן ריכוז שטחי הבניה העיקריים עפ"י הרצף התכנוני:

שטח עיקרי (מ"ר)	
26,750	עפ"י תב"ע 1656/ב'
26,043	עפ"י היתר בניה מאושר
707	סה"כ שטחים שנותרו

10.7 היטל השבחה

לבקשת החברה ערכה הועדה המקומית תל אביב-יפו שומת השבחה במקרה של מימוש מלא של הזכויות הנובעות מאישור תכנית מס' תא/1656 ב'.

עפ"י שומת הועדה, היטל ההשבחה לתשלום בעת מימוש הינו כ- 4,000,000 ₪.

ביום 24.2.2016, בתום הליך השגה למועצת השמאים בגין שומת הועדה – שולם היטל ההשבחה במלואו.

⁹ כולל שטחי הבניה בחלקה 540

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

הקניין:

עפ"י דף מידע מפנקס המקרקעין, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 4.2.2021, רשומה חלקה 578 בגוש 6649, בשטח רשום של 24,484 מ"ר, בבעלות **חברת קניון רמת אביב בע"מ**.

משכנתאות - רשומות 2 משכנתאות מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

הערה - רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה מס' 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו.

זיקות הנאה - רשומות זיקות הנאה כמפורט להלן:

- זכות מעבר וגישה להולכי רגל בתנאי שטר מקורי 50007/1981/1.
- זכות מעבר להולכי רגל בלבד דרך השטח הנמצא בקומת הקרקע במפלס +0.0 המסומן בתשריט בצבע אדום ובאות A ששטחו 4,272 מ"ר.
- זכות מעבר להולכי רגל בלבד דרך השטח הנמצא בקומת ראשונה במפלס +5.6 המסומן בתשריט בצבע ירוק ובאות B ששטחו 2,990 מ"ר.
- זכות מעבר להולכי רגל בלבד דרך השטח הנמצא בקומת שניה במפלס +11.6 המסומן בתשריט בצבע תכלת ובאות C ששטחו 1,004 מ"ר.
- זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב דרך השטח הנמצא בקומת קרקע המסומן בתשריט בצבע כחול ובאות F ששטחו 73.6 מ"ר.
- זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב דרך השטח הנמצא בקומת קרקע המסומן בתשריט בצבע כתום ובאות G ששטחו 62 מ"ר.
- זכות מעבר להולכי רגל דרך השטח הנמצא בקומת שניה במפלס +11.6 המסומן בתשריט בצבע סגול ובאות H ששטחו 641.6 מ"ר.

בניין IBS:

עפ"י דף מידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב – יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 4.2.2021, חלקה 540 בגוש 6649 מחולקת ל- 6 תתי חלקות הרשומות בבעלות **קניון רמת אביב בע"מ** – בשלמות.

להלן פירוט זכויות החברה בחלקה:

תת חלקה	שטח רשום במ"ר	מהות הנכס	הצמדות	סימון בתשריט
1 (*)	1,017.1	מרתף	קרקע	ב', ג', ד'
			פיר מעלית	ה'
			חדר מכונות למעלית	ח'
2	19.6	מרתף		
3 (*)	39.5	מרתף	קרקע	א'
4	1,208	קרקע + ביניים	קירת המבנה החיצוניים	X
			רמפה	ו'
			משטח פריקה וטעינה	ז'
5	15.3	ביניים		
6	1,173.0	משרד	פיר מעלית	ה'
			חדר מכונות למעלית	ח'

(*) לחלקה רשומה זכות מעבר להולכי רגל ומעבר סחורות בלבד, דרך רצועה המסומנת בתשריט.

על תתי חלקות 1-3 ו- 5-6 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

תת חלקה 4 בשלמות וחלק מתת חלקה 1 – נרכשו בחזרה מחברת לומינו מסחר בינלאומי בע"מ, כמפורט בסעיף 11.3 לחוות הדעת.

11.2 חוזי חכירה

מחזה חכירה מיום 22.5.2006, בין עיריית תל אביב ("המחכיר") לבין חב' מקרקעי מרכז בע"מ ("החוכר"), עולים הפרטים הבאים:

המוחכר – השטח התת קרקעי, לרבות כל הבנוי וכל שיבנה בו, בחלקות 513,514,522,523 ו-526 בגוש 6649.

תקופת החכירה – תקופה בת 999 שנים, שתחילתה ביום 14.12.1979.

התמורה – 1 ל"י.

מטרת החכירה – כל מטרה המותרת בדין.

11.3 הסכם רכישה – שופרסל

ביום 9.6.2016 נחתם הסכם מכר בין לומינו מסחר בינלאומי בע"מ (להלן: "המוכר") לבין קניון רמת אביב בע"מ (להלן: "הקונה").

להלן עיקרי הדברים:

הנכס – כל ומלוא השטחים המבונים ברחוב ברזיל תל אביב, שנמכרו בעבר למוכר על ידי הקונה: (1) שטח המצוי בחלק מחלקה 539 בגוש 6649; (2) תת-חלקה 4 בחלקה 540 בגוש 6649; (3) שטח המצוי בחלק מחלקה 540 בגוש 6649; (4) שטח המצוי בקומת המרתף בחלקה 540 בגוש 6649.

הממכר – כל זכויות והתחייבויות המוכר שעילתם החל ממועד חתימת הסכם זה ואילך בקשר לנכס, לרבות, הסכם השכירות ומסמכי הבית המשותף הבנוי בתחום חלקה 540 בגוש 6649.

התמורה – 103,350,000 ₪.

12. השלכות נגיף הקורונה

ברבעון הראשון של שנת 2020 החל להתפשט ברחבי העולם נגיף הקורונה, אשר הוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי במרץ 2020 כמגיפה עולמית. המגיפה הביאה למשבר בריאותי וכלכלי.

בהתאם להוראות משרד הבריאות בתקנות לשעת חירום המתפרסמות מעת לעת, במהלך השנה נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות העבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים, לרבות שלוש תקופות שונות של סגר. צמצום הפעילות העסקית במשק והגבלת יציאת התושבים מביתם לתקופות ארוכות, הביאו לעלייה משמעותית בשיעור האבטלה ובגירעון הממשלתי ועלייה חדה ברמת אי הוודאות בשווקים.

במהלך חודש דצמבר 2020 החל בארץ מבצע חיסונים כנגד נגיף הקורונה המכונה "לתת כתף". מבצע אשר מתקדם בקצב מהיר יחסית.

במהלך השנה פורסמו מספר תחזיות מקרו-כלכליות, שנערכו ע"י חטיבת המחקר בבנק ישראל לגבי השפעתם של הצעדים שננקטו במהלך השנה בארץ ובעולם בניסיון לבלימת התפשטות הנגיף, כאשר התחזית האחרונה נכון למועד זה פורסמה ביום 4.1.2021, לפיה לצעדים שננקטו בארץ ובעולם על רקע התפשטות נגיף הקורונה יש השפעה משמעותית על התוצר והתעסוקה. בתרחיש התחסנות מהירה של האוכלוסייה – בבנק ישראל מעריכים, כי התוצר בשנת 2021 צפוי להתרחב ב- 6.3% ובשנת 2022 צפויה צמיחה בשיעור של 5.8%.

לגבי הריבית מציין בנק ישראל בהערכתו, כי בשני התרחישים בעוד שנה ריבית בנק ישראל תעמוד ברמה של 0%-0.1%, אך ייתכן שבנק ישראל ירחיב או יאיץ את השימוש בכלי מדיניות קיימים או נוספים, כולל כלי הריבית, בהתאם להתפתחויות.

לפי נתוני הלמ"ס, התוצר הגולמי התכווץ בשנת 2020 בשיעור של 2.4% בהשוואה לשנת 2019, כנובע בעיקר מהירידה בצריכה הפרטית (זאת לעומת תחזיות עגומות יותר שצפו הגורמים הכלכליים השונים בארץ ובחו"ל).

13. הפעילות הכלכלית בפרויקט

13.1 הפעילות הכלכלית בקניון בתקופת משבר הקורונה

- במחצית חודש מרץ 2020, בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, פורסמו הנחיות ממשלתיות ותקנות שעת חירום, אשר כללו, בין היתר, הגבלות תנועה והתקהלות, צמצום נוכחות עובדים במקומות עבודה, סגירה של מקומות בילוי ופנאי, לרבות סגירת עסקים וחנויות. עקב כך, במהלך שנת 2020, הוגבלה הפעילות העסקית בקניון בשלושה סבבים של סגר מלא, אשר כללו, בין היתר, סגירה של מקומות בילוי ופנאי, עסקים וחנויות (למעט עסקים חיוניים ומסחר במתווה משלוחים).
- בתקופת הסגר הראשון, העניקה החברה לשוכרים (למעט עסקים חיוניים) פטור מלא מתשלום דמי שכירות ודמי ניהול לתקופה בה הקניונים היו סגורים. בנוסף, ניתנה למרבית השוכרים הנחה בדמי השכירות הבסיסיים בגובה של 50% בגין

יתרת חודש מאי ו-30% בגין חודש יוני או לחילופין נקבעו דמי שכירות כנגזרת של אחוז מהפדיון לפי הגבוה מבניהם.

- בחודשים יולי, אוגוסט והמחצית הראשונה של חודש ספטמבר, 2020, המשיכה החברה להעניק הקלות נקודתיות לשוכרים. במהלך תקופת הסגר השני העניקה החברה לשוכרים (למעט עסקים חיוניים, עסקים שהמשיכו לפעול ושוכרים בענפים ספציפיים) פטור מלא מתשלום דמי שכירות בלבד. לשוכרים בסקטורים שנפגעו במידה רבה יותר דוגמת מסעדות ומזון מהיר, ניתנו הקלות בשיעורים גבוהים יותר.

13.2 שטחי המסחר

קניון רמת אביב הינו מרכז מסחרי פעיל, בשטח מסחרי (שטח לשיווק הכולל את המרכול, דוכנים קבועים ומחסנים) של כ- 23,200 מ"ר, המושכר בתפוסה של כ- 99%.

הקניון הינו מרכז מסחרי במרכז שכונת "רמת אביב" בצפון העיר תל אביב, אך בפועל טווח ההשפעה שלו גולש מעבר לתחום השכונה, כך שהקניון משרת גם את תושבי הישובים הסמוכים.

בקניון פועלים למעלה מ- 130 עסקים שונים.

13.3 שטחי המשרדים

הנכס כולל מגדל משרדים וקומת משרדים נוספת בבניין סמוך. סה"כ שטחי המשרדים בפרויקט כ- 9,250 מ"ר (כולל שטח של כ- 200 מ"ר המשמש למשרדי הנהלת הקניון), המושכרים בתפוסה מלאה לגורמים פרטיים ולגופים מוסדיים כגון: שרותי בריאות כללית, שגרירות, מרכז רפואי ואחרים.

13.4 ריכוז נתוני השכירות

להלן ריכוז נתוני השכירויות בפרויקט עפ"י נתוני החברה לחודש דצמבר 2020:

מקור הכנסה	שטח במ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי"ש חודשיים ממוצעים למ"ר
שטחי מסחר	20,760	9,924,716 ₪	478 ₪
משרדים ומרפאות	9,051	861,323 ₪	95 ₪
מחסנים	2,011	174,535 ₪	87 ₪
דוכנים	272	242,047 ₪	
הכנסת אחרות		29,314 ₪	
סה"כ	32,095	11,231,936 ₪	

שטחים פנויים ומתפנים – כפי שנמסר לנו מהחברה, קיימים כ- 180 מ"ר שטחי מסחר פנויים ומתפנים המיועדים לשיווק. עפ"י הערכתנו, ההכנסה השנתית הצפויה בגין שטחים אלו הינה בסך כולל של כ- **1,150 אלפי ₪**.

נציין, כי הערכתנו לגבי ההכנסה מהשטחים הפנויים חושבה על ידנו בהתאם לדמי שכירות ראויים, בגישה שמרנית, כאשר הובא בחשבון מקדם דחייה עד לשיווק והנבה מהשטחים הנ"ל.

השוואה לשנים קודמות:

דצמ-20	דצמ-19	דצמ-18	
11,231,936 ₪	11,513,156 ₪	11,615,690 ₪	הכנסה חודשית משטחי מסחר ומשרדים
-2.44%	-0.88%		שינוי ביחס לשנה קודמת
32,095	32,186	31,574	שטח מניב ברוטו במ"ר
350 ₪	358 ₪	368 ₪	ממוצע למ"ר משווק

הערה: הנתונים שלעיל הינם עבור השטחים המניבים במועד הדיווח.

13.5 חברת הניהול

הפרויקט מנוהל ע"י חב' קניון אביב ניהול ואחזקה בע"מ המוחזקת ע"י חב' קניון רמת אביב בע"מ.

החברה משכירה את הנכסים בפרויקט, גובה מהשוכרים דמי שכירות ודמי ניהול ומבצעת את פעולות האחזקה הנדרשות.

עפ"י תקציב לשנה הבאה, ההכנסה החודשית הממוצעת מדמי ניהול הצפויה להתקבל משטחי מסחר הינה בסך של כ- 78 ₪ למ"ר משווק, וכ- 25 ₪ למ"ר משרדים משווק.

להערכתנו, הכנסה זו מצויה בטווח הסביר בהשוואה לקניונים אחרים, ובהתאמה לאופי הפרויקט הנדון.

13.6 מכירת חשמל לדיירים

אספקת החשמל לשטחים המושכרים בפרויקט נעשית ישירות ע"י המשכיר בדרך של אספקת חשמל בצובר.

המשכיר משלם עבור אספקת החשמל בתעריף מתח נמוך, ומספק לדיירים חשמל במתח גבוה עפ"י תעריפי חב' החשמל. הפער בין התעריפים (מתח גבוה ומתח נמוך) מהווה מקור הכנסה נוסף לבעלים.

13.7 תפעול החניון

עפ"י מידע שנמסר לנו מהחברה עולה, כי נכון למועד הכנת חוות הדעת קיימים כ- 240 מנויים בחניון התת קרקעי, המשלמים דמי מנוי ממוצעים של כ- 900 ₪ למק' חניה לחודש וכ- 70 מנויים בחניון העילי המשלמים דמי מנוי ממוצעים של כ- 400 ₪ למק' חניה לחודש.

החניה ללקוחות מזדמנים הינה בתשלום החל מהשעה הראשונה.

13.8 ריכוז הכנסות

להלן תחזית הכנסות למועד הקובע (תחזית זו משקפת "פעילות רגילה" ללא השפעת הקורונה, ראה בעניין זה בהרחבה בפרק 14 בהמשך):

מקור הכנסה	הכנסה שנתית	הערות
הכנסות משטחי מסחר	124,095,580 ₪	עפ"י נתונים עדכניים למועד הקובע
הכנסות ממשרדים ומרפאות	10,335,877 ₪	
הכנסות אחרות (חב' תקשורת)	351,772 ₪	
תוספת הכנסות מפידיין	2,890,000 ₪	בהתאם לתקציב החברה לשנת 2020 (טרום קורונה)
הכנסות נטו מחניון	9,893,641 ₪	
רווח ממכירת חשמל	1,674,893 ₪	
עודף מפעילות הניהול	4,029,104 ₪	
סה"כ	153,270,867 ₪	

שינויים פנימיים בקניון – הוצגה בפנינו תכנית לביצוע שינויים פנימיים בקניון (ללא תוספת שטחי בניה), שהוכנה בכפוף, בין היתר, להוראות הסכם השכירות עם חב' שופרסל. התכנית כוללת חלוקת שטחים מחדש ושינוי מיקום של שוכרים קיימים. עפ"י תחזית החברה, שינויים אלו צפויים להניב לחברה תוספת הכנסה משכירות של כ- **2,690 אלפי ₪ בשנה**.

ההשקעה הצפויה בשינויים הנ"ל הינה בסך כולל של כ- **2,000 אלפי ₪**.

בניה מתוכננת על הגג – כמפורט בסעיף 10.5 לעיל, התקבל היתר בניה לתוספת קומה חלקית בהמשך לקומה הטכנית הקיימת ע"ג גג הקניון וכן שינויים פנימיים בקומה ב'.

עפ"י תחזית החברה, שינויים אלו צפויים להניב לחברה תוספת הכנסה משכירות של כ- **10,300 אלפי ₪ בשנה**.

ההשקעה הצפויה בשינויים הנ"ל הינה בסך כולל של כ- **22,000 אלפי ₪**.

שיפוץ מתחם הקניון – כאמור לעיל, הוצג בפנינו תקציב לביצוע שיפוץ כללי במתחם הקניון. השיפוץ המתוכנן כולל, בין היתר, חידוש ריצוף, החלפת תקרות אקוסטיות, חיפוי קירות, החלפת מעקות ועוד.

בהתאם לתקציב החברה עלויות השיפוץ נאמדת בסך כולל של כ- **57,300 אלפי ₪**.

כפי שנמסר לנו, עד למועד הקובע הושקעו כ- **8,600 אלפי ₪**, והיתרה נאמדת בסך של כ- **48,700 אלפי ₪**.

13.9 נתונים נוספים

נתוני NOI בשנים קודמות:

להלן ריכוז נתוני ה- NOI (בפועל) לשנים 2018-2020 (באלפים):

2020	2019	2018	
93,286 ₪	153,579 ₪	151,236 ₪	NOI בפועל
-39.26%	1.55%		שינוי ביחס לשנה קודמת

ה"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללות את דמי השכירות ודמי הניהול (לפי תקציב לשנה מייצגת) לבין היקף הפדיון השנתי, עמד במהלך השנים 2017-2019 (טרם פרץ משבר הקורונה) – בגבולות של כ- 15%, נתון המצביע כי דמי השכירות היו תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

נתוני פדיון – עפ"י נתוני הפדיון לשנת 2020 עולה, כי קיימת ירידה של כ- 33% בפדיונות השוכרים ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2019 (בשל סגירת הקניון בתקופות ההגבלות לנוכח משבר הקורונה).

סיום חוזים – במהלך שנת 2021 צפויה להסתיים תקופת השכירות לגבי 21 שוכרים במתחם הקניון, בשטח מושכר כולל של 5,100 מ"ר (כ- 16% מהשטחים המושכרים).

במקרים אלו הונח, כי כל החוזים יחודשו או יוחלפו ע"י שוכרים חדשים.

14. עקרונות ההערכה

הנכס הנדון הינו פרויקט משולב למסחר ומשרדים, המיועד עפ"י אופיו ועפ"י הסכמים בפועל להשכרה לשוכרים שונים – לצורך שימוש כנכס מניב תשואה.

כאמור, הקניין הוא אחד הנכסים המסחריים הייחודיים בארץ, זאת בשל תמהיל החנויות היוקרתי בקניון, המבדיל את הקניון ממרכזי קניות אחרים ברחבי הארץ, והופך אותו ליעד אטרקטיבי לבעלי חנויות יוקרה ומותגים, חלקן ייחודיות הפועלות בקניון זה בלבד.

הפרויקט ממוקם בסביבת מגורים מתפתחת, בחתרן סוציו-אקונומי גבוה, ומאופיין בשנים האחרונות ביציבות בשיעורי התפוסה הגבוהים, בהכנסות ובהיקף פדיונות העסקים שפועלים בקניון.

השיטה הנכונה להערכת שווי החלק המסחרי וחלק המשרדים הינה **שיטת היוון ההכנסות** – שכן זרם ההכנסות הצפוי לבעלי הנכס עפ"י חווי השכירות מהווה אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בעד רכישת הזכויות בנכס.

התייחסות למשבר הקורונה:

לאור אי הוודאות בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, ולאור ההגבלות החוזרות ונשנות בפעילות העסקית והמסחרית במשק במהלך "הגל הראשון", "הגל השני" ו"הגל השלישי" ואי הוודאות לגבי מועד החזרה לשגרת פעילות המסחר במשק, נראה כי ביצועיהם התפעוליים של המרכזים המסחריים הושפעו ויושפעו בתקופה הקרובה ממגפת הקורונה, בין היתר, כתוצאה מהגבלות התנועה וההתקהלות, מהיחלשות אפשרית של הרשתות הקמעונאיות ומירידה בצריכה הפרטית כנובע מהמצב הכלכלי ומהגבלות על תנועת הלקוחות לצד הגדלת נפח הרכישות המקוונות. כמו כן, קיימת אי וודאות רבה לגבי המשך התפשטות המגיפה והפעולות שהממשלה עשויה לנקוט כחלק מהתמודדותה עם המשבר הבריאותי והכלכלי.

נוכח האמור, עלתה רמת הסיכון בענף מרכזי המסחר לגבי שיעורי התפוסה, גובה דמי השכירות ושיעורי הגבייה, כנובע בין היתר מירידה צפויה בהיקף פדיונות העסקים במרכזים המסחריים בשנים הקרובות.

יחד עם זאת, בהעדר עסקאות משמעותיות ולאור העובדה כי תשואות אג"ח מדינה ומח"מים ארוכים נותרו כמעט ללא שינוי, וכי ריבית בנק ישראל צפויה להיות נמוכה תקופה ארוכה, ובהתבסס בין היתר על הערכות בנק ישראל ועל התקדמות החיסונים במדינת ישראל ויעילותם לפי פרסומים רפואיים, ניתן להעריך שטווח הזמן של השפעת המשבר הרפואי והכלכלי צפוי להיות בשנים הקרובות בלבד, ולאחר שהחיסון יתחיל לפעול, תתאושש הכלכלה ותחזור לצמיחה, וכפועל יוצא יירשם גידול בצריכה הפרטית והתאוששות של הפעילות הכלכלית במרכזים המסחריים, ולכן להערכתנו הדרך הראויה להביא לידי ביטוי את סיכוני השפעת המשבר בעת עריכת חוות הדעת הינה בקביעת אומדנים לגבי הפגיעה בתזרים ההכנסות הצפוי מהנכס עד לחזרה לפעילות הרגילה, וקביעת שיעורי היוון בסיסיים לתזרים צפוי המייצג פעילות רגילה.

לאור האמור, שווי הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2020 התבסס על המרכיבים הבאים:

(א) תזרים ההכנסות המייצג פעילות רגילה, המגלם את עדכון הפעילות הכלכלית כתוצאה מההתפתחויות שחלו עד לתאריך 31 בדצמבר 2020, המבוסס בעיקרו על חוץ השכירות הקיימים, והשינויים שחלו בהם בעקבות תחלופת שוכרים, ועל נתוני התפעול (רווחי חשמל, רווחי ניהול, הכנסות נטו מחניון, תוספת מפדיון) המתבססים על תקציב החברה לשנת 2020 (טרם קורונה).

(ב) הפחתה זמנית של ההכנסות לטווח השנים הקרוב, כנובע מצפי החברה בדבר השפעת הקורונה. יצוין, כי ההפחתה נובעת בעיקרה מהירידה הצפויה בהיקף הפעילות המסחרית בנכס לתקופה הקרובה. קביעת גובה ההפחתה הצפויה ניתנה תוך התייחסות לקטגוריות שוכרים שונות כשלכל אחת מהן יוחס היקף פגיעה שונה: משרדים, שטחי מזון והסעדה, שטחי בילוי ופנאי, עסקים הפונים לאוכלוסייה מבוגרת ואחרים.

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו – דהיינו, גובה דמי השכירות ביחס לרמות השכירות לנכסים דומים בנקודת הזמן ושיעורי התפוסה.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

יחד עם זאת, העסקאות שיצאו לפועל במהלך השנה האחרונה ואשר לגביהן פורסם מידע משלים שממנו ניתן להסיק על שיעור התשואה המגולם בעסקה משקפים שיעורי תשואה נמוכים מאלו שבאו לידי ביטוי בהערכות השווי של אותם נכסים, או אותו סוג נכסים, בעיקר ברכישה של נכסים בשוק הלוגיסטיקה.

בפועל לא בוצעו עסקאות חדשות של רכישת נכסים מניבים בהיקף משמעותי מאז פרץ משבר הקורונה, למעט 2 עסקאות, אחת ע"י חב' ריט 1 והשנייה ע"י חברת ביג מרכזי קניות שיפורטו בהמשך, ולפיכך בסיס המידע העיקרי הוא למעשה עסקאות שנערכו טרם המשבר.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

סקירת השמאי הממשלתי:

עפ"י סקירת השמאי הממשלתי של שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית ראשונה של שנת 2020 (פורסם בנובמבר 2020) עולה, כי שיעורי התשואה הממוצעים הינם: בנכסי משרדים – 7.0%, בנכסים מסחריים – 6.9% ובנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.9%.

כמו כן, בסקירת השמאי הממשלתי ניתנה התייחסות למשמעותו של משבר נגיף הקורונה על ענף הנדל"ן ושימוש ב"שיעור ההיוון הכולל" בהערכת שווי נכס מניב - בתקופת אי ודאות, להלן עיקרי הדברים:

- ענף הנדל"ן, לעומת שוק ההון, מאופיין בשינויים איטיים. התהליכים שקורים בו, בדרך כלל, נמשכים זמן רב. עסקאות בנדל"ן, בדרך כלל, אינן מאופיינות באימפולסיביות. בטווח הארוך שוק הנדל"ן בישראל בעליה מתמדת, וכשיש ירידות מחירים הן תקופתיות ולאחר מכן בא התיקון והמחירים עולים.
- פועל יוצא הוא, ששינויים בשיעור ההיוון הכולל, לא יכולים להיות קיצוניים, גם בתקופת אי ודאות. לכן יש לחשב בזהירות רבה את המשמעות התקופתית, בלי לקבל החלטות לא מבוססות לטווח הארוך.
- לפיכך, גם בתקופת אי וודאות, בהערכת שווי הנכס לצמיתות, נחשב את שווי לפי שיעור ההיוון הכולל הידוע (ללא השפעת התקופה).
- עם זאת, כדי לבטא את השוק באופן הנכון, לא ניתן להתעלם מאי הוודאות ומהשפעות התקופה. הנחת העבודה, בהתאם לכל האמור לעיל, שהשוק יחזור לעצמו בתוך פרק זמן של שנה עד שנתיים, תלוי בענף, כמו כן, ישנם ענפים שהמשבר לא פגע בהם ואולי אף היטיב עימם.

עסקאות לרכישת מרכזים מסחריים:

מניתוח עסקאות השוואה בשנתיים האחרונות עולה, כי שיעור התשואה שנקבע בעסקאות למרכזים מסחריים הינו בטווח של 6.00% עד 7.25%.

להלן מספר עסקות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך השנתיים האחרונות:

- עפ"י דיווח מיום 31.12.2020 של חב' "ביג מרכזי קניות בע"מ", התקשרה חב' ביג עם חב' ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ לרכישת 3 מתחמים (הממכר: 82% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר מודיעין א' – כ-27,000 מ"ר בנוי, 100% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר - מבנה ב' כ-6,500 מ"ר בנוי, 82% מחטיבת קרקע בשטח של 16.6 דונם), התמורה בעבור הממכר הינה 425 מ' ₪ שתשולם לאחר התקיימות תנאי מתלה (רישום שעבודים ואישורי תשלום מיסים להעברת הזכויות).
- בהתאם לכלכליסט, העסקה מגלמת תשואה בטווח של בין **5.5% - 6.0%** (ההבדל מיוחס לשווי הקרקע שנלקח בחשבון).
- עפ"י דיווח של חב' "ריט 1", ביום 30.6.2020 התקשרה חב' ריט 1 עם חב' רני צים מרכזי קניות במזכר הבנות לרכישת מחצית מזכויות המוכרת במרכז מסחרי בהקמה בגני תקווה, הכולל שטח להשכרה למשרדים ומסחר בהיקף של כ-9,000 מ"ר, תמורת סך של 110 מיליון ₪. יעדי ה- NOI המובטחים לרוכשת מהנכס בחמש שנות ההפעלה הראשונות

משקפים תשואה שנתית ממוצעת של **6.5%**. העסקה כוללת מנגנון התאמת תמורה בתום חמש שנים ממועד ההנבה.

- "עסקת קניון קרית אונו": עפ"י דיווחים של חב' אמות מיום 19.9.2019 ו- 18.11.2019, החברה התקשרה עם חב' נכסים ובנין לרכישת זכויותיה של נכסים ובנין המהוות 50% בקומפלקס הכולל קניון, שני מגדלי משרדים וחניון תת-קרקעי בקרית אונו, תמורת סך של 538 מיליון ₪. עם ובכפוף להשלמת העסקה, תחזיק אמות במלוא הזכויות בנכס. עפ"י הדיווח, שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 96% והינו קבוע ויציב לאורך השנים. להערכת החברה, ה- NOI השנתי החזוי בתפוסה מלאה הינו כ- 68 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכס בתפוסה מלאה הינו כ- **6.32%**.
- בנובמבר 2019 רכשה חברה פרטית את הזכויות במרכז מסחרי בשטח של כ- 3,700 מ"ר הממוקם במרכז העיר טירת הכרמל תמורת סך של כ- 50 מיליון ₪. הנכס בתפוסה מלאה ומניב הכנסה שנתית של כ- 3.5 מיליון ₪. שיעור התשואה בעסקה הינו כ- **7.0%**.
- מרכז מסחרי ברמלה: עפ"י דיווח של חב' סלע קפיטל מיום 14.2.2019, החברה התקשרה בהסכם לפיו רכשה 50% מזכויות במרכז מסחרי חדש בשלבי אכלוס מתקדמים, בשטח של כ- 4,800 מ"ר ברמלה, תמורת סך של 21 מיליון ₪. עפ"י הדיווח, ה- NOI השנתי במועד השלמת האכלוס צפוי להסתכם בכ- 1.67 מיליון ₪, המהווה שיעור תשואה ברוטו של כ- **7.25%**.
- בחודש ינואר 2019 רכשה חברת ג'יי.טי.אל.וי 1 20% מהזכויות במרכז המסחרי "פרנדלי עפולה" הממוקם בעפולה, תמורת 81.3 מיליון ₪. התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **6.8%**.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים אחרים:

להלן דוגמאות לעסקאות רכישה בולטות של נכסים מניבים שנערכו בשנתיים האחרונות:

- **"עסקאות סלע נדל"ן":** עפ"י דיווח של חב' סלע נדל"ן מיום 17.12.2019, התקשרה החברה בהסכמים לפיהם רכשה החברה את מלוא הזכויות בקומות 4, 15 ו- 16 בשטח כולל של 2,605 מ"ר וכן 59 מקומות חניה בחניון במגדל "פלטיניום" בתל-אביב; וכן- מרכז מסחרי שכונתי בבני ברק בשטח כולל של כ- 4,000 מ"ר וכן 53 מקומות חניה. עפ"י הדיווח, שיעור התפוסה בנכסים הינו כ- 100%. ה- NOI השנתי החזוי מהנכסים במועד העסקה הינו כ- 10.45 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכסים בתפוסה מלאה הינו כ- **6.92%**.
- **"עסקת טוטנאור":** באוגוסט 2019 נערכה עסקת Sale&Lease Back, לפיה רכשה חברת כלל מחברת טוטנאור מבנה תעשייה הממוקם באזור התעשייה הר טוב בבית שמש, תמורת סך של 98 מיליון ₪, ובד בבד חתמה כלל עם המוכרת על הסכם שכירות ביחס לנכס הנמכר לתקופה של 12 שנה לפחות, תמורת דמי שכירות שנתיים של כ- 6 מיליון ₪. שיעור התשואה בעסקה הינו **6.12%**.

- **"עסקת אמות וטבע":** עפ"י דיווח של חב' אמות מיום 10.10.2019, התקשרה החברה בהסכם עם חב' טבע לפיו רכשה החברה את מלוא הזכויות במרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם תמורת סך של 445 מיליון ₪.
 בד בבד חתמה החברה עם חברה בת של טבע על הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים כולל אופציות להארכת תקופת השכירות, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 22 מיליון ₪. העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **5.0%**.
- **"עסקת מגה אור":** עפ"י דיווח של חב' מגה אור מיום 24.6.2019, החברה התקשרה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויות החכירה ב"מרכז מגה לעסקים" באזור התעסוקה במודיעין תמורת סך של 470 מיליון ₪. בהתאם לדיווח של החברה, המרכז בשטח של כ- 59 אלף מ"ר (ברוטו) מושכר בתפוסה כמעט מלאה לשני שוכרים, המצויים בשלבי אכלוס שונים, ביניהם חברת דואר ישראל לתקופת שכירות ארוכת טווח. שווי הממכר נגזר לפי תשואה של **5.0%**.

התייחסות לשיעור ההיוון לתזרים הצפוי המייצג פעילות רגילה:

להלן שיעורי היוון הבסיסיים לתזרים הצפוי המייצג פעילות רגילה, כמפורט להלן:

מקור הכנסה	שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון	שיעור ההיוון שנקבע
שטחי מסחר	ייחודו של הקניון ובידולו ביחס לקניונים אחרים, בהתחשב בכך שהשטחים הציבוריים עוברים שיפוץ מקיף, בשילוב פרמטרים כלכליים של הפעילות העסקית בקניון, כגון: תפוסה מלאה ויציבה לאורך שנים, רמת פדיונות, עומס על השוכרים סביר.	6.25%
שטחי משרדים ומרפאות	מיקום המשרדים והמרפאות מעל קניון פעיל, בתפוסה מלאה ויציבה, ובדמי שכירות ראויים ביחס לנכסים בעלי מאפיינים דומים בסביבה	7.00%
הכנסות אחרות (תוספת מפדיון, רווחי חניון, רווחי ניהול, רווחי חשמל ושונות)	הכנסות אלו יחושבו בהתאם לרמת הסיכון הגלומה בכל אחד ממקורות ההכנסה	7.25% (רווחי חניון) 7.75% (רווחי ניהול) 10% (חב' תקשורת) 7.25% (תוספת מפדיון) 8.50% (רווחי חשמל)

15. גורמים ושיקולים בהערכה

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

- א. מיקום הפרויקט במרכז שכונת "רמת אביב" הממוקמת בצפון העיר תל אביב, בסביבה המאופיינת בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר, משרדים ושירותים ציבוריים.
- ב. שטחי הבניה הכוללים בפרויקט, והיקף השטחים הסחירים.
- ג. סטנדרט הבניה הגימור ורמת התחזוקה הגבוהים. כאמור, במהלך המחצית השנייה של שנת 2020 החלו בתהליך של שיפוץ השטחים הציבוריים במבנה הקניון.
- ד. רישוי הבניה – הפרויקט בנוי עפ"י תכניות מאושרות להיתרי הבניה שניתנו במהלך השנים.
- ה. הזכויות בקרקע הן בבעלות פרטית וחכירה ל-999 שנים בחלק משטחי החניון.
- ו. הזכויות המוערכות – מלוא הזכויות בקניון ובשטחי המשרדים שמעליו, ובנוסף, שטחי משרדים ומסחר (מרכול) במבנה ברח' ברזיל 15 - בניין IBS.
- ז. הפעילות הכלכלית בפרויקט:

- הפרויקט פועל בתפוסה כמעט מלאה במהלך השנים האחרונות.
 - השטחים המסחריים מושכרים לחנויות ועסקים מסחריים שונים, לרבות רשתות שווק ארציות ובינלאומיות ומותגי יוקרה מובילים.
 - הובאה בחשבון תחזית ההכנסות של החברה המשקפת "פעילות רגילה" ללא השפעת קורונה כמפורט בסעיף 13.8 לעיל.
 - ח. הובאו בחשבון התפלגות ותמהיל השימושים והשוכרים בשטחי הקניון ובשטחי המשרדים.
 - ט. יתרת זכויות בניה – קיימת יתרת זכויות בניה לתוספת שימושים מסחריים בקניון. בגין זכויות אלה שולם מלוא היטל ההשבחה.
- הובא בחשבון תוספת שווי הנובעת מהתכנית להיתר בניה (כמפורט בסעיף 10.5 לחוות הדעת) הכוללת תוספת קומה חלקית ע"ג גג מבנה הקניון וכן שינויים פנימיים בקומה ב'.
- כמו כן הובאה בחשבון תוספת שווי הנובעת מפוטנציאל בניה עתידי על הגג וניצול זכויות בניה נוספות.

16. נתוני השוואה

להלן מספר דוגמאות לעסקאות של השכרת שטחי משרדים בסביבה:

- במגדל יוקרתי בתל אביב חודשו חוזים בשנת 2019, תמורת דמי שכירות ממוצעים בטווח של בין **130-140 ₪** למ"ר/חודש. [מקור: נכס בטיפול משרדנו]
- בהתאם לדוחות כספיים לשנת 2019 של קבוצת עזריאלי בע"מ, ממוצע דמי השכירות במגדלי עזריאלי שמעל קניון עזריאלי בדרך השלום בתל אביב, הינם בסך של כ- **107 ₪** למ"ר/חודש.
- בהתאם לדוחות כספיים לשנת 2019 של קבוצת עזריאלי בע"מ, ממוצע דמי השכירות בעזריאלי "שרונה" בתל אביב, הינם בסך של כ- **111 ₪** למ"ר/חודש.
- בהתאם לפרסומים מעיתון "כלכליסט" מיום 28.7.2020 שכרה חברת פייסבוק 2 קומות נוספות במגדל "שרונה" (סה"כ כ- 5,000 מ"ר), זאת בניגוד למגמת החברה בה כיום מרבית העובדים עובדים מהבית.
- בהתאם לדוחות כספיים מתאריך 31.3.2020 של חברת לוינשטיין נכסים בע"מ, ממוצע דמי השכירות בהסכמים שנחתמו בשנת 2019, מגדל לוינשטיין בתל אביב, הינם בסך של כ- **116 ₪** למ"ר לחודש.
- בהתאם לדוחות כספיים מתאריך 31.3.2020 של חברת לוינשטיין נכסים בע"מ, ממוצע דמי השכירות בהסכמים שנחתמו בשנת 2019, במגדל דיסקונט ברח' יהודה הלוי 23, תל אביב, הינם בסך של כ- **122 ₪** למ"ר לחודש.
- כמו כן, ממוצע דמי השכירות למ"ר משרדים במגדל הינם בסך של כ- **118 ₪** למ"ר לחודש.
- בהתאם לסקר של חברת CBRE, רבעון שלישי לשנת 2019 דמי השכירות בתל אביב למשרדים הינם כ- **102 ₪** למ"ר/חודש.

17. תחשיב השווי

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור הרווח	שווי כומין	מקדם דחייה	סה"כ שווי
הכנסות משטחי מסחר	124,095,580 ₪	6.25%	1,985,529,284 ₪	1	1,985,529,284 ₪
הכנסות ממשכנתאות ומרפאות	10,335,877 ₪	7.00%	147,655,389 ₪	1	147,655,389 ₪
הכנסות אחרות (חב' תקשורת)	351,772 ₪	10.0%	3,517,716 ₪	1	3,517,716 ₪
תוספת הכנסות מפדיון	2,890,000 ₪	7.25%	39,862,069 ₪	1	39,862,069 ₪
הכנסות נטו מחניון	9,893,641 ₪	7.25%	136,464,011 ₪	1	136,464,011 ₪
רווח ממכירת חשמל	1,674,893 ₪	8.50%	19,704,626 ₪	1	19,704,626 ₪
עודף מפעילות הניהול	4,029,104 ₪	7.75%	51,988,443 ₪	1	51,988,443 ₪
סה"כ מניב	153,270,867 ₪	6.43%	2,384,721,537 ₪		2,384,721,537 ₪
שטחי מסחר פנויים	1,151,075 ₪	6.75%	17,052,956 ₪	0.95	16,237,672 ₪
תוספת הכנסה משינויים צפויים בקניון	2,690,000 ₪	6.75%	39,851,852 ₪	0.91	36,132,389 ₪
סה"כ בתפוסה מלאה	157,111,942 ₪	6.43%	2,441,626,345 ₪		2,437,091,599 ₪

107,000,000 ₪
 -105,271,645 ₪
2,438,819,953 ₪
2,439,000,000 ₪

תוספת שווי מבניה מתוכננת על הגג
 בניכי הוצאות חד פעמיות והפרשה לשיפוץ הקניון
סה"כ שווי
ובמעגל

ניתוחי רגישות:

להלן בחינת השפעה דו-ממדית של שינויים בהנחות מהותיות בשומה – שיעור הרווח להכנסות משטחי מסחר ושיעור הרווח להכנסות משטחי משרדים – על שווי הנכס:

שיעור הרווח להכנסות ממסחר				שיעור הרווח להכנסות ממשכנתאות
6.00%	6.25%	6.50%		
2,529,000,000 ₪	2,444,000,000 ₪	2,366,000,000 ₪	6.75%	
2,524,000,000 ₪	2,439,000,000 ₪	2,360,000,000 ₪	7.00%	
2,519,000,000 ₪	2,434,000,000 ₪	2,355,000,000 ₪	7.25%	

18. הערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים – בסך של **2,439,000,000 ₪ (שני מיליארד ארבע מאות שלושים ותשעה מיליון שקלים חדשים)**.

הערות:

- השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידינו במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה, בשלוש השנים האחרונות – כדלקמן:

מועד קובע	סה"כ שווי הנכס (באלפים)
31.12.2017	₪ 2,507,000
30.06.2018	₪ 2,402,000
31.12.2018	₪ 2,410,000
30.06.2019	₪ 2,507,000
31.12.2019	₪ 2,537,000
30.06.2020	₪ 2,452,000

ב. כפי שידוע לנו לא נערכו הערכות שווי נוספות ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ג. כפי שידוע לנו, לא נערכו עסקאות בנכס בשלוש השנים האחרונות.

ד. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2020 בשווי של 2,454,000 אלפי ₪.

20. הצהרות

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורכי השומה לא יהיו אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

תאריך חתימה סופי על הדוח: 04.03.2021.

יוסי ברק

שמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין

ארנון גולדברג

שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)

שרית אלוני

שמאית מקרקעין

אסף שאול

שמאי מקרקעין

דורית גבר דוט

עורכת דין (LL.B)

ושמאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

גיא יופה

רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין

רונן רוזנטל

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A)

שרון רומי

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

לילך נה

כלכלנית (B.A), שמאית מקרקעין ומוסמכת בלימודי משפט (M.A)

איתי חן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc) ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אילדן עמר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

סתיו דוד

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

תמיר ורמוכת

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אודר ארדיטי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

מאור נובורוצקי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

קרולינה גרון

כלכלנית (B.A)

נופר לוי

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

נופר שמש

כלכלנית (B.A)

שיר פרימר

כלכלנית (B.A)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט "הקריון"

דרך עכו, קריית ביאליק

(חלקות 209, 210, 212 בגוש 10431)



הערכה ליום 31.12.2020

23 בפברואר 2021
מספרנו: 35255.21/30.503

לכבוד
מליסרון בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי פרויקט "הקריון"
דרך עכנ, קריית ביאליק
(חלקות 209, 210, 212 בגוש 10431)

1. מטרת ההערכה

התבקשנו על ידי גב' נעמי שבת – מנהלת תחום מקרקעין בחב' מליסרון בע"מ (להלן – "החברה"), להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו – הינו 31.12.2020.

3. פרטי המשרד והשמואים המעריכים

משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמואות מקרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000. בוגר התכנית לשמואות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005. עוסק בשמואות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389). **גיא יופה** – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007. מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רישיון מס' 110445). בוגר התכנית לשמואות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011. עוסק בשמואות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמואים

- א. ההתקשרות בין חברת מליסרון בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 11.12.2020.
- ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
- ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י חברת מליסרון בע"מ כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם ע"י מנכ"ל החברה, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.
- ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שירותי שמואות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

10431			גוש:
212	210	209	חלקות:
98,788 מ"ר	2,336 מ"ר	13,324 מ"ר	שטח החלקות (רשום):
מתחם הקניון, תחנת תדלוק ו-"מגדלי הקריון"	שטח פרטי פתוח	מתחם בנייני "ביאליק סיטי"	סוג הנכס:
קניון: כ- 72,000 מ"ר מגדלי הקריון: כ- 15,300 מ"ר ביאליק סיטי: כ- 22,400 מ"ר סה"כ: כ- 109,700 מ"ר			שטח הפרויקט ברוטו ¹ :
דרך עכו מס' 192, קריית ביאליק			כתובת עירונית:
חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל			הזכויות בקרקע:

6. מועד הביקור במקום

ביקור במקום נערך ע"י רענן דוד וגיא יופה – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 26.1.2021.

¹ עפ"י היתרי בניה מאושרים.

7. תיאור הסביבה

הנכס הנדון, הידוע כפרויקט "הקריון", נמצא בצומת הדרכים דרך עכו חיפה וכביש 79 בחלקה הצפון-מזרחי של קריית ביאליק.

דרך עכו חיפה הינה עורק תנועה ראשי המהווה את המשכו של כביש מס' 4 המקשר בין אזור חיפה לעכו.

מתחם הקריון ממוקם בצדה המזרחי של דרך עכו חיפה מדרום ל"צומת עין אפק" ומצפון ל"צומת העשור".

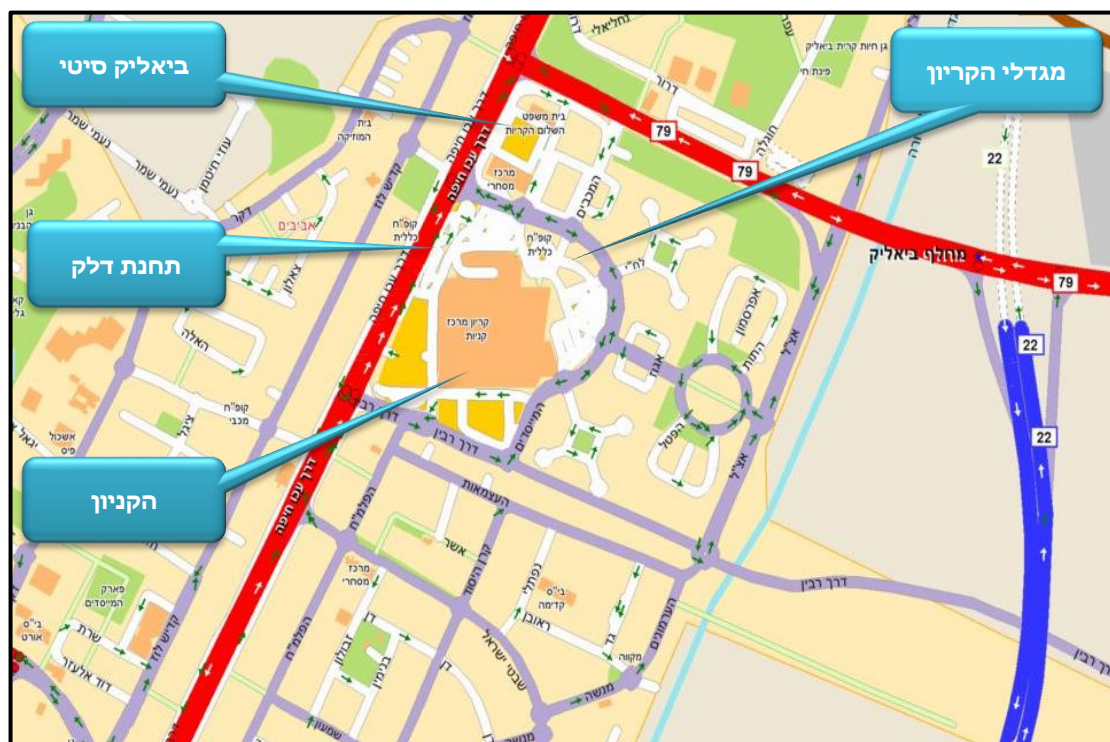
מצפון למתחם הקריון עובר כביש מס' 79, תחילתו במערב בדרך עכו חיפה. הכביש עובר בין היתר דרך הצמתים "הסומך" ו"המוביל" וסיומו במזרח ב"צומת משהד" בקרבת העיר נצרת.

ממזרח למתחם הנדון עובר כביש מס' 22 – "עוקף קריות". כביש מס' 22 הינו כביש פרברי בינעירוני מהיר אשר מהווה את ציר התנועה המרכזי לאורך מטרופולין חיפה והקריות. הכביש מהווה את ההמשך הטבעי של ציר האורך הארצי תל-אביב – חיפה (כבישים 2 ו-4), כאשר קיים חיבור לפתח המזרחי של פרויקט "מנהרות הכרמל".

האזור מאופיין כסביבת מגורים, ממזרח למתחם שכונות המגורים "פרפר" ו"גבעת הרקפות".

במהלך שנת 2017 החלו עבודות להקמת שכונת "נאות אפק" בקריית ביאליק, הממוקמת מצפון לנכס הנדון, הצפויה להכיל במתכונתה הסופית בסה"כ כ- 4,500 יח"ד (על פי פרסומים כ- 2,000 יח"ד כבר אוכלסו).

תרשים הסביבה



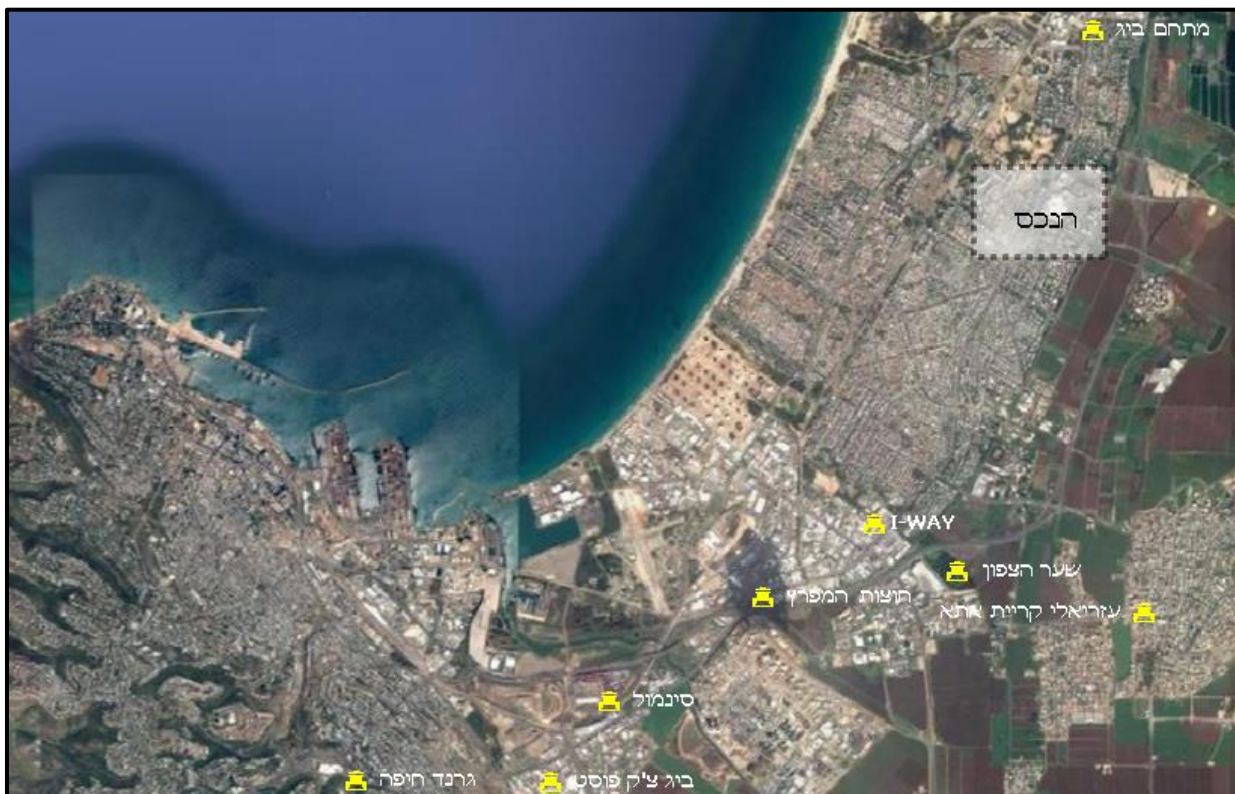
8. הסביבה העסקית

הקריון מהווה את הקניון המוביל של קניוני הצפון.

הקניון פועל בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מספר רב יחסית של מרכזי קניות.

המרכזים העיקריים המהווים תחרות לנכס הנדון הינם: מתחם "ביג" בקרית ביאליק, "הגרנד קניון בחיפה", מתחם העיצוב "I-WAY", פרויקט "CINEMALL" (בסמוך ליציאה הצפונית ממנהרות הכרמל), קניון "עזריאלי קריית אתא", קניון "שער הצפון" בקריית אתא, "קניון עכו", ופאואר סנטר גדול במיוחד "חוצות המפרץ" (כ-50,000 מ"ר).

תשריט מרכזי המסחר בסביבת הנכס



9. תיאור הנכס

מתחם הקריון הינו קומפלקס מסחרי משולב הכולל קניון, שני מגדלי משרדים, מבנה משרדים ובית משפט מעל קומת קרקע מסחרית המכונה – "ביאליק סיטי" ותחנת תדלוק.

המתחם בנוי על חלקות 210,209 ו-212 בגוש 10431, המהוות יחד מתחם קרקע בשטח קרקע כולל של 114,448 מ"ר (רשום).

גבולות המתחם:

- צפון: קצהו המערבי של כביש מס' 79
- דרום: שד' רבין, מעברן בתי מגורים צמודי קרקע, לצד בניה רוויה נמוכה
- מזרח: שד' המייסדים, מעברן בתי מגורים צמודי קרקע – שכונת "פרפר"
- מערב: כביש עכו-חיפה הכולל 3 נתיבים לכל כיוון נסיעה ומעברו בתי מגורים בבניה רוויה נמוכה של 3-4 קומות

תיאור כללי של החלקות הכלולות במתחם:

חלקה	שטח קרקע (רשום) במ"ר	תיאור כללי
209	13,324	לחלקה צורה אי רגולרית, עם חזית צפונית לכביש מס' 79 באורך של כ- 77 מ' וחזית מערבית לדרך עכו-חיפה, באורך של כ- 150 מ'. על החלקה ניצבים בנייני "ביאליק סיטי".
210	2,336	לחלקה צורה רגולרית דמוית מלבן עם חזית צפונית לכביש מס' 79, באורך של כ- 75 מ', וחזית מערבית לדרך עכו-חיפה, באורך של כ- 31 מ'.
212	98,788	לחלקה צורה אי רגולרית עם חזית מערבית לדרך עכו חיפה באורך של כ- 350 מ'. במרכז החלקה ניצב הקניון. בצידה הצפון-מזרחי ממוקמים מגדלי הקריון ובגבול הצפון מערבי ממוקמת תחנת התדלוק.
סה"כ	114,448	

תרשים הסביבה (על רקע מפת גושים)



תיאור הפרויקט:

הקניון

הקניון החל את פעילותו בשנת 1989, והוא נבנה על ביח"ר אתא לשעבר.

הקניון כולל קומת קרקע, קומה א' וקומת מרתף, בשטח בנוי ברוטו של כ- 66,100 מ"ר².

השטחים המסחריים מרוכזים ברובם בקומת הקרקע. מתחם בתי הקולנוע ושדרת הכוכבים ממוקמים בקומה א' בצדו המערבי של הקניון. בנוסף, קיים אזור מסחרי בצדו המזרחי של הקניון המחולק לשני מפלסים – מפלס עליון המוגבה מקומת הקרקע ומפלס תחתון המהווה את המרתף.

מבנה הקניון כולל 10 שדרות ובמרכזו רחבה מרכזית.

על חלק מגג הקניון מותקנת מערכת פוטו וולטאית לאספקת חשמל.

הגישה לקניון הינה דרך 9 שערים לכניסת הולכי רגל.

סטנדרט הבניה והגמר:

שטחי המסחר בנויים בסטנדרט בניה טוב, הכולל בין היתר, ריצוף מאריחי שיש, תקרות דקורטיביות מגבס בשילוב גופי תאורה, מערכת מיזוג אויר, דרגנועים ומעליות.

² לא כולל שטחים בתהליך בניה – בכפוף להיתר בניה מס' 20172888.

עבודות הרחבה של מתחם הקניון ושינויים פנימיים:

במהלך החציון הראשון של שנת 2020 החלו עבודות הקמה להרחבת מתחם הקניון בצידו הדרומי והצפוני.

עבודות אלו מהוות חלק מתכנית החברה להרחבת שטחי המסחר במתחם הקניון ע"י תוספת בניה בחלק הצפוני של מתחם הקניון (בסמוך לשטח "המשביר") ובמתחם הדרומי בסמוך למתחם בתי הקולנוע, שהוכנה בכפוף להיתר בניה מס' 20172888. התכנית כוללת תוספת בניה של כ- 6,000 מ"ר ברוטו, ושינויים פנימיים במתחם הקניון ע"י חלוקת שטחים מחדש ושינויי מיקום של מספר שוכרים קיימים. שטחו הבנוי ברוטו של מתחם הקניון לאחר יישום הבנייה עפ"י ההיתר כ- 72,000 מ"ר.

נכון למועד הביקור בנכס העבודות להרחבת מתחם הקניון בצידו הדרומי בשלבים מתקדמים, ובצידו הצפוני החלו עבודות פיתוח ראשוניות. כמו כן מבוצעים עבודות פנימיות הכוללות חלוקת שטחים מחדש, שיפוץ מעברים, הזת דרגנועים ועוד.

עבודות הרחבה – צד דרומי



עבודות פיתוח – צד צפוני



שינויים פנימיים



חזית הקריון מצפון



מגדלי הקריון

מגדלי הקריון כוללים שני מגדלי משרדים בני 6 קומות כל אחד, מעל קומת קרקע חלקית וקומת גלריה חלקית.

שטחם הבנוי ברוטו של שני המגדלים הינו כ- 15,300 מ"ר.

המגדלים בנויים בצורת "חצי סהר" ומחופים שיש בצבע שמנת.

שטח קומה טיפוסית ברוטו הינו כ- 1,970 מ"ר (כ- 1,700 מ"ר עיקרי וכ- 270 מ"ר שירות).

הבניין המערבי מאוכלס בשלמות ע"י קופ"ח "כללית" ו"מכון מור", והבניין המזרחי מאוכלס ברובו ע"י מרפאות וקליניקות והיתר ע"י דיירים שונים.

סטנדרט הבניה והגמר:

המשרדים בנויים ברמת גימור טובה הכוללת, בין היתר: ריצוף מאריחי קרמיקה, מערכת מיזוג אויר מרכזית, תקרות ומחיצות מגבס ותאורה דקורטיבית.

תצלום חזית מגדלי הקריון מדרום



ביאליק סיטי

בנייני "ביאליק סיטי" כוללים: שני בנייני משרדים בני 4 קומות כל אחד מעל שני מרתפי חניה, קומת קרקע מסחרית וגלריה.

שטחם הבנוי ברוטו של שני הבניינים הינו כ- 22,400 מ"ר (כ- 14,000 מ"ר עיקרי + כ- 8,400 מ"ר שרות + כ- 25,000 מ"ר חניונים ופריקה).

קומת הקרקע המסחרית מאוכלסת ע"י מרכול מרשת "שופרסל" ושני סניפי בנק – "דיסקונט" ו"מזרחי טפחות".

קירות החוץ של הבניינים מחופים באבן טבעית בשילוב קירות מסך.

הבניין הצפוני - בית המשפט

הבניין מאוכלס בשלמותו ע"י בית משפט השלום קרית ומשרד הרווחה.

החלוקה הפנימית כוללת מספר אולמות משפט וחדרי עבודה לשופטים.

הכניסה לבניין מהחזית הצפונית.

בנוסף, קיימת מעלית ושטחי חניה נפרדים לשופטים.

הבניין הדרומי

המשרדים מושכרים לשוכרים שונים הכוללים בין היתר: משרדי בנק דיסקונט, משרדי בנק לאומי, קליניקות ועוד. כמו כן, בבניין זה קיים מכון הכושר מרשת "הולמס פלייס".

הכניסה לבניין מהחזית הדרומית.

סטנדרט הבניה והגמר בבניין הדרומי וצפוני טובים וכוללים בין היתר: ריצוף מאריחי קרמיקה, הנמכת תקרה מגבס, מערכת מיזוג אויר מרכזית ותאורה שקועה.

תצלום חזית ביאליק סיטי (הבניין הדרומי)



תחנת תדלוק - סונול

שטח תחנת התדלוק הינו 740 מ"ר. התחנה כוללת אי תדלוק אחד מתחת לגג מקורה ובנוסף מספר משאבות משני צדדיו.

בצדה הדרומי של התחנה ממוקמת חנות הנוחות "so good" בשטח של 25 מ"ר.

הגישה והיציאה לתחנת התדלוק דרך כביש עכו חיפה עם כניסה מכביש שירות.

10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בנין-עיר³

תכנית מס' **ק/331**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3780 מיום 8.7.1990.

מטרות התכנית הינן: שינוי יעוד השטח מתעשייה למסחר, משרדים, עסקים, בידור, נופש, ספורט ודרכים, התווית כבישים ראשיים וקביעת הנחיות לצורך מתן היתרי בניה.

טבלת שטחים:

שטח בדונמים	ייעוד השטח
71.509	מסחר, עסקים, משרדים ובידור
86.717	כבישים ראשיים
21.159	שטח ציבורי פתוח
157.031	שטח לתכנון בעתיד
336.416	סה"כ

התכליות המותרות:

שטח לתכנון בעתיד – מגורים שטחי ספורט, נופש, משרדים, מרכז בריאות, בית אבות, מבני ציבור, דרכים, שטחים פתוחים.

מסחר, עסקים, משרדים ובידור – מסחר, עסקים, משרדים, אחסנה, תרבות ובידור כגון: חנויות, בתי כלבו, מועדונים, מסעדות, בתי קפה, בתי קולנוע, תיאטראות, ספורט ובריאות, שירותים, בתי מרקחת, גלריות, דוכנים, וקיוסקים בתוך המבנה המסחרי, מעברים וכיכרות, אזורי חניה, מגדל מים ותצפית, אולמות אירועים ושמחות ואחרים, אשר ימוקמו במבנים הקיימים ובמבנים חדשים.

שטחי הבניה:

באזור המסחרי יותר השימוש המסחרי בשטח בניה שלא יעלה על 22,000 מ"ר בקומת הקרקע ובתוספת בניה, לא כולל שטחי מקלטים ושטחים אחרים שאינם נכללים באחוזי הבניה.

תותר חלוקת המבנה הקיים לקומות, בתנאי שהשטח הכולל לא יעלה על 60% משטח האזור המסחרי.

³ עפ"י מידע שנאסף על ידנו מאתרי האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

תכנית מס' **ק/331/א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3780 מיום 8.7.1990.

מטרת התכנית:

תכנון השטח המוגדר כ"שטח לתכנון בעתיד" ע"פ ק/331 וייעודו: למגורים, מסחר, עסקים, בידור, נופש, ספורט, מבני ציבור, שטחים ציבוריים, דרכים, חניות וכו' כמתואר ברשימת התכליות.

התווית כבישים ראשיים, דרכים, שבילים, ודרכי גישה לחניה.

קביעת הנחיות לצורך מתן היתרי בניה.

מגרש מס' 1011 מסומן כאזור מיוחד א' (מגורים ועסקים)

שטח המגרש: 22,470 מ"ר.

תכליות: בנייני מגורים, משרדים, מסחר, עסקים, תרבות ובידור כגון: חנויות, בתי קפה, מסעדות שירותים, מוסדות בריאות וכן בתי אבות.

קומות: 9 קומות מעל קומת עמודים או 10 קומות מלאות.

זכויות הבניה: 140% עיקרי.

היתרי בניה באזור זה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי כוללת לאזור שתאושר על ידי הועדה המקומית. בעת שתוכן תכנית הבינוי לאזור זה יוקצה שטח עבור בית-אבות/דיור מוגן בגודל מתאים.

מגרש מס' 1013 מסומן כאזור מיוחד ב' (מרכז נופש וספורט).

שטח המגרש: 16,480 מ"ר.

תכליות: מבני ומגרשי ספורט ושירותים נלווים בלבד כגון: מסעדות, בתי קפה, וכדומה, לשרות אזור הספורט.

קומות: 4 קומות.

זכויות הבניה: עד 30% עיקרי. באם תיבנה בריכת שחיה מקורה ו/או אולם ספורט אחוזי הבניה הכוללים יהיו 40% משטח הקרקע.

היתרי בניה באזור זה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי כוללת.

מקרא

תשריט תכנית מס' ק/331 א'



תכנית מס' **ק/365**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4117 מיום 03.06.1993.

מטרת התכנית: שינוי יעוד חלק משטח מסחר לשטח תחנת תדלוק מדרגה א'.

בתכנית נקבע, כי שטח מבנה השמנים והשירותים לא יעלה על 25 מ"ר.

תכנית מס' **ק/מק/331 ג'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4665 מיום 23.07.1998.

מטרת התכנית: הסטת דרך הגישה הצפונית לקריון מבלי לשנות את גודל השטח המוקצה לכל יעוד ויעוד בתכנית המאושרת החלה על השטח.

עיקרי הוראות התכנית:

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימון ז' לחוק.

התווית דרך גישה בתחום השטח המיועד לקאנטרי קלאב; ביטול דרך קיימת.

המגרש שייעודו היה מרכז נופש וספורט (קנטרי קלאב) פוצל לשני מגרשים – מגרש מס' 2001 מצפון לכביש הגישה ומגרש מס' 2002 מדרום לכביש הגישה, ללא שינוי בשטח הכולל.

תכנית מס' **ק/331 ה'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4845 מיום 23.01.2000.

מטרת התכנית: לאפשר פיתוח שטחי מסחר ומשרדים בצמוד לקריון ויעוד קרקע לדרך המחברת את רחוב רבין לשכונת הפרפר.

עיקרי הוראות התכנית:

שינוי יעוד שטח מרכז נופש וספורט וחלק מאתר לבניין ציבורי למסחר ומשרדים (ללא הקטנת סה"כ השטחים המוקצים לצרכי ציבור).

המשכת דרך הגישה הדרומית לקריון מזרחה וחיבורה לרח' רבין ולשכונת הפרפר.

קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.

בקשה להקלה מקו בנין מדרך מס' 79 מ-60 מ' ל-30 מ' מגבול רצועת הדרך.

תכליות לשטח מסחרי:

מיועד למסחר, עסקים, משרדים, אחסנה, תרבות ובידור, אולמות אירועים וחניה.

תנאי הבניה בשטח מסחרי (מגרש 1001)

שטח הבניה למטרות עיקריות – עד 14,000 מ"ר (מתוך זה עד 7,000 מ"ר בקומת קרקע והיתרה בקומות העליונות).

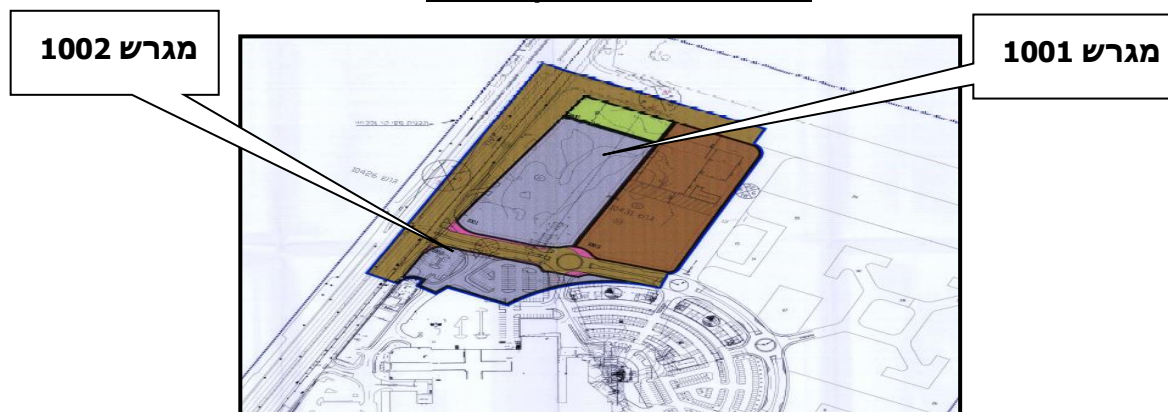
שטחי שירות – עד 30% משטח הבניה העיקרי בתוספת שטח חניה מקורה בהתאם למספר מקומות חניה שידרשו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

תכסית – 10,900 מ"ר.

מגרש 1002

למגרש לא הוקצו זכויות בניה בתכנית והוא מופיע בתשריט ובנספח הבינוי כמגרש חניה.

תשריט תכנית מס' ק/331 ה'



10.2 רישוי הבניה

בתיקי הבניין בוועדת בנין ערים – קריות נמצאו מסמכי רישוי בניה שונים שהוצאו לפרויקט הנדון – כמפורט להלן:

מתחם	מס' היתר	תאריך מתן ההיתר	מטרה
קניון	102/29/87	30.4.1992	שימוש חורג בחלק מהמקלט למטווח
	144/29/87	1.6.1995	תחנת מוניות וסככה לרחיצת מכוניות.
	20100367	16.8.2010	התקנת מערכת פוטו וולטאית על חלק מגג הקריון.
	20110043	7.2.2011	שינויי פנים במערך החנויות, ביטול גלריות והחלפת חלק מהגג.
	20110015	7.3.2011	הוספת שטח מסחרי (חנוות) במתחם החניון המקורה הדרומי.
	20110356	7.4.2011	התקנת מערכת פוטו-וולטאית על חלק מגג הקריון
	20120035	22.2.2012	תכנית שינויים במיקום חדר המיתוג וטרנספורמציה עבור המערכת הפוטו-וולטאית.
	20120865	7.5.2013	הוספת שטח מסחרי לחנות "שקם אלקטריק" במבנה החניון
	20130229	31.12.2013	הוספת 2 גלריות ושינויי פנים במבנה שדרת הכוכבים
	20130231	10.11.2013	הוספת מעלית נגישות לנכים
	20140276	21.9.2014	הוספת גלריה בחנות "בנא משקאות"
	20141644	15.1.2015	תוספת שטח מסחר לחנויות במבנה החניון המקורה (הדרומי) במקום מקומות חניה
	20153868	7.4.2016	מצב סופי להיתר מס' 20141644
	20151226	21.4.2016	הצבת מכולה ושימוש חורג בה כמשרד למכירת רכב
	20172419	17.8.2017	סגירות עונתיות למסעדות במדרחוב הדרומי במתחם הקריון ל-3 שנים
	20173042	20.11.2017	שינוי מיקום הדרגנועים, הגבהת מפלס קומה א' ב-1 מ' בחנות המשביר במתחם הקריון
	20182600	17.10.2018	תוספת דרגנוע בחנות "Waikiki".
	20172888	14.11.2018	הארכת תוקף בקשה מס' 20163372 מיום 13/10/16 לתוספת בניה למרכז מסחרי קריון בחזית צפונית עבור מסחר בחזית דרומית מערבית, מסחר בקומת קרקע ומעליו בתי קולנוע.
תחנת דלק	121/46/93	26.12.1994	הקמת תחנת דלק.

מס' היתר	תאריך מתן ההיתר	מטרה	מתחם
315/20/99	1.7.1999	הקמת חניון תת קרקעי בגובה 2 קומות תת קרקעיות - שלב א'.	ביאליק סיטי
209902	31.1.2000	המשך בניית המבנה המסחרי ובנין בית המשפט מעל החניון התת קרקעי. (דו-קומתי).	
20000179	12.6.2000	הוספת מבנה מסחרי למבנה בית המשפט והמסחר הקיים ושינוי פנימי בחלק המבנה המסחרי הקיים ע"פ תכנית בנין עיר ק/331 ה'.	
20000613	2.7.2011	תכנית שינויים להיתר מס' 315/20/99 מתאריך 1.7.99 המתבטאת בתוספת שטח, הוספת יציעים לחלק מהחנויות והוספת שטח אחסון.	
76/47/93	5.9.1993	הקמת מבנה משרדים אחד.	מגדלי הקריון
147/47/93	5.9.1993	הקמת מבנה משרדים (אחד) השני.	
352/47/93	12.6.1995	תכנית שינויים פנימיים.	
טופס 4	25.9.1996	להיתרים 147/47/93, 76/47/93, 352/47/93.	

10.3 סיכום זכויות הבניה

להלן ריכוז שטחי הבניה בפרויקט עפ"י תכניות מאושרות להיתרי בניה:

מתחם	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר	הערות
קניון	38,767	33,286	72,053	
מגדלי הקריון	10,155	5,169	15,324	
ביאליק סיטי	14,000	8,381	22,381	ללא שטחי חניה
סה"כ	62,922	46,836	109,758	

להלן ריכוז השטחים המנוצלים בפרויקט עפ"י היתרי בניה ויתרת זכויות הבניה לשימושים עיקריים (במ"ר):

מתחם	שימושים עפ"י תב"ע	סה"כ זכויות עפ"י ת.ב.ע	שטח מנוצל עפ"י היתרי הבניה	יתרת זכויות
הקניון	מסחר, עסקים, משרדים ובידור	42,227	38,767	3,460
מגדלי הקריון	מגורים, משרדים, מסחר, תרבות ובידור	31,186	10,155	21,031
ביאליק סיטי	מסחר, עסקים, משרדים, אחסנה, תרבות ובידור אולמות ארועים וחניה	14,000	14,000	0
סה"כ		87,413	62,922	24,491

10.4 אומדן היטל השבחה

כפי שנמסר לנו מהחברה, היטל ההשבחה בגין הזכויות מתכניות מאושרות משולם לפי מימוש בפועל.

בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומה מוסכמת מיום 20.12.1990 בין שמאי הועדה לשמאי הבעלים, אומדן היטל ההשבחה בגין יתרת זכויות הבניה, המשוערך למועד הקובע לחוות דעת זו, הינו בסך של כ- 2,000,000 ₪.

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, שהופקו באמצעות האינטרנט מיום 4.2.2021, החלקות עליהן ניצב הפרויקט רשומות – בלשכת רישום המקרקעין – כדלקמן:

חלקה 209 בגוש 10431

שטח החלקה: 13,324 מ"ר

בעלויות: קרן קיימת לישראל בשלמות.

חכירות: **מליסרון בע"מ** בשלמות, תאריך סיום 19.3.2057.

חלקה 210 בגוש 10431

שטח החלקה: 2,336 מ"ר

בעלויות: קרן קיימת לישראל בשלמות.

חכירות: **מליסרון בע"מ** בשלמות, תאריך סיום 19.3.2057.

חלקה 212 בגוש 10431

שטח החלקה: 98,788 מ"ר

בעלויות: קרן קיימת לישראל בשלמות.

חכירות:

חלק בשטח במ"ר	תאריך סיום	החוכרים
5,394	19.3.2057	מליסרון בע"מ
22,276	7.3.2041	
740	14.3.2044	
70,378	26.11.2037	
98,788		סה"כ

משכנתאות:

על החכירה של מליסרון בע"מ במתחם הקניון רשומות מספר משכנתאות לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ורזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום.

11.2 הסכמי חכירה

הוצגו בפנינו חוזה חכירה מהוונים שנחתמו ביום 17.9.2008 בין מינהל מקרקעי ישראל ("המחכיר") לבין מליסרון בע"מ ("החוכר") לגבי החלקים השונים במתחם (חוזים נפרדים). להלן עיקרי הדברים:

מתחם הקניון

המקרקעין: גוש- 10431, חלקה- 212(חלק)
 שטח: 70,378 מ"ר לפי תכנית מפורטת מס' ק/331
 יעוד: מסחר ושירותים אחרים
 מטרת החכירה: מסחרי (שינוי יעוד מתעשייה למסחר)
 קיבולת הבניה: 27,235.1 מ"ר מבונים⁴
 תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה 27.11.1988 ועד 26.11.2037 ותקופת חכירה נוספת של 49 שנים, החל מתום תקופת החכירה.

מתחם מגדלי הקריון

המקרקעין: גוש- 10431, חלקה- 212 (חלק)
 שטח: 22,276 מ"ר.
 לפי תכנית מפורטת מס' ק/331 א'.
 יעוד: אזור מיוחד א' (מגורים ועסקים).
 מטרת החכירה: מגורים, מסחר, משרדים, עסקים, תרבות ובידור, מסעדות.
 קיבולת הבניה: 31,186 מ"ר מבונים.
 תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה 8.3.1992 ועד 7.3.2041 ותקופת חכירה נוספת של 49 שנים, החל מתום תקופת החכירה.

מתחם ביאליק סיטי

המקרקעין: גוש- 10431, חלקות- 209 (בשלמות), 210 (בשלמות) ו- 212 (חלק)
 שטח: 21,054 מ"ר.
 לפי תכנית מפורטת מס' ק/331 ה'.

⁴ ראו סעיף מס' 11.4 (1).

יעוד: מסחר ושירותים אחרים.
 קיבולת הבניה: 18,200 מ"ר מבוניים.
 תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה 20.3.2008 ועד 19.3.2057. אין תקופה נוספת.

תחנת דלק

המקרקעין: גוש- 10431, חלקה- 212 (חלק).
 שטח: 740 מ"ר.
 לפי תכנית מפורטת מס' ק/365.
 יעוד: תחנת דלק.
 תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה 15.3.1995 ועד 14.3.2044.
 ותקופת חכירה נוספת של 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

11.3 ריכוז מצב זכויות הבניה

להלן ריכוז מצב זכויות הבניה בתכניות בנין עיר והניצול עפ"י היתרי בניה, בהשוואה לקיבולת הבניה עפ"י חוזי החכירה (במ"ר):

מתחם	שימושים עפ"י תב"ע	קיבולת בניה בחוזי החכירה	סה"כ זכויות עפ"י ת.ב.ע (עיקרי)	שטח מנוצל עפ"י היתרי הבניה (עיקרי)
הקניון	מסחר, עסקים, משרדים ובידור	27,235	42,227	38,767
מגדלי הקריון	מגורים, משרדים, מסחר, תרבות ובידור	31,186	31,186	10,155
ביאליק סיטי	מסחר, עסקים, משרדים, אחסנה, תרבות ובידור אולמות ארועים וחניה	18,200	14,000	14,000
סה"כ		76,621	87,413	62,922

11.4 תשלומים לרשות מקרקעי ישראל (רמ"י)

(1) כפי שנמסר לנו מהחברה, שולמו דמי היתר עבור תוספות הבניה מעבר לקיבולת בחוזי החכירה (עפ"י היתרי הבניה). כמו כן, בשנת 2019 קיבלה החברה, עפ"י בקשתה, דרישת תשלום דמי היתר בגין מלוא זכויות הבניה במתחם הנדון.

נציין, כי החברה הגישה השגה על שומת רשות מקרקעי ישראל, ובמקביל שילמה 75% מהדרישה ובגין 25% ניתנה ערבות בנקאית.

(2) דמי היוון "יובל חכירה" – בתום תקופת החכירה יידרש תשלום דמי היוון לתקופת חכירה נוספת עפ"י החלטות רמ"י הרלוונטיות.

12. השלכות התפשטות נגיף הקורונה

ברבעון הראשון של שנת 2020 החל להתפשט ברחבי העולם נגיף הקורונה, אשר הוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי במרץ 2020 כמגיפה עולמית. המגיפה הביאה למשבר בריאותי וכלכלי.

בהתאם להוראות משרד הבריאות בתקנות לשעת חירום המתפרסמות מעת לעת, במהלך השנה נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות העבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים, לרבות שלוש תקופות שונות של סגר. צמצום הפעילות העסקית במשק והגבלת יציאת התושבים מביתם לתקופות ארוכות, הביאו לעלייה משמעותית בשיעור האבטלה ובגירעון הממשלתי ועלייה חדה ברמת אי הוודאות בשווקים.

במהלך חודש דצמבר 2020 החל בארץ מבצע חיסונים כנגד נגיף הקורונה המכונה "לתת כתף". מבצע אשר מתקדם בקצב מהיר יחסית.

במהלך השנה פורסמו מספר תחזיות מקרו-כלכליות, שנערכו ע"י חטיבת המחקר בבנק ישראל לגבי השפעתם של הצעדים שננקטו במהלך השנה בארץ ובעולם בניסיון לבלימת התפשטות הנגיף, כאשר התחזית האחרונה נכון למועד זה פורסמה ביום 4.1.2021, לפיה לצעדים שננקטו בארץ ובעולם על רקע התפשטות נגיף הקורונה יש השפעה משמעותית על התוצר והתעסוקה. בתרחיש התחסנות מהירה של האוכלוסייה – בבנק ישראל מעריכים, כי התוצר בשנת 2021 צפוי להתרחב ב- 6.3% ובשנת 2022 צפויה צמיחה בשיעור של 5.8%.

לגבי הריבית מציין בנק ישראל בהערכתו, כי בשני התרחישים בעוד שנה ריבית בנק ישראל תעמוד ברמה של 0%-0.1%, אך ייתכן שבנק ישראל ירחיב או יאץ את השימוש בכלי מדיניות קיימים או נוספים, כולל כלי הריבית, בהתאם להתפתחויות.

לפי נתוני הלמ"ס, התוצר הגולמי התכווץ בשנת 2020 בשיעור של 2.4% בהשוואה לשנת 2019, כנובע בעיקר מהירידה בצריכה הפרטית (זאת לעומת תחזיות עגומות יותר שצפו הגורמים הכלכליים השונים בארץ ובחו"ל).

13. הפעילות הכלכלית בפרויקט

13.1 הפעילות הכלכלית בתקופת משבר הקורונה

- במחצית חודש מרץ 2020, בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, פורסמו הנחיות ממשלתיות ותקנות שעת חירום, אשר כללו, בין היתר, הגבלות תנועה והתקהלות, צמצום נוכחות עובדים במקומות עבודה, סגירה של מקומות בילוי ופנאי, לרבות סגירת עסקים וחנויות. עקב כך, במהלך שנת 2020, הוגבלה הפעילות העיסקית בקניון בשלושה סבבים של סגר מלא, אשר כללו, בין היתר, סגירה של מקומות בילוי ופנאי, עסקים וחנויות (למעט עסקים חיוניים ומסחר במתווה משלוחים).
- בתקופת הסגר הראשון, העניקה החברה לשוכרים (למעט עסקים חיוניים) פטור מלא מתשלום דמי שכירות ודמי ניהול לתקופה בה הקניונים היו סגורים. בנוסף, ניתנה למרבית השוכרים הנחה בדמי השכירות הבסיסיים בגובה של 50% בגין

יתרת חודש מאי ו-30% בגין חודש יוני או לחילופין נקבעו דמי שכירות כנגזרת של אחוז מהפדיון לפי הגבוה מבניהם.

- בחודשים יולי, אוגוסט והמחצית הראשונה של חודש ספטמבר, 2020, המשיכה החברה להעניק הקלות נקודתיות לשוכרים. במהלך תקופת הסגר השני העניקה החברה לשוכרים (למעט עסקים חיוניים ועסקים שהמשיכו לפעול ושוכרים בענפים ספציפיים) פטור מלא מתשלום דמי שכירות בלבד. לשוכרים בסקטורים שנפגעו במידה רבה יותר דוגמת בתי קולנוע, חדרי כושר ומסעדות ומזון מהיר, ניתנו הקלות בשיעורים גבוהים יותר.

13.2 מתחם הקניון

הקריון הינו מרכז מסחרי פעיל, בשטח מסחרי (שטח לשיווק הכולל חנויות, דוכנים קבועים ומחסנים) כולל של כ- 51,200 מ"ר.

שיעור התפוסה בקניון, נכון למועד חוות הדעת, עומד על כ- 93%.

בקניון פועלים מעל ל- 250 עסקים שונים, בתמהיל מגוון.

נכון למועד הקובע קיימים שטחי מסחר פנויים בהיקף של כ- 3,000 מ"ר לשיווק.

13.3 תחנת התדלוק

תחנת התדלוק וחנויות הנוחות הצמודה לה מושכרות לחב' סונול.

עפ"י הסכם השכירות, דמי השכירות עבור ההפעלה של תחנת הדלק יהיו קבועים, והם צמודים למדד המחירים לצרכן בשיעור של 95%.

13.4 מתחם מגדלי הקריון

המתחם כולל שני מגדלי משרדים, בשטח לשיווק כולל של כ- 12,800 מ"ר, המושכרים ברובם לקופ"ח, משרדים, מרפאות וקליניקות רופאים.

שיעור התפוסה בשני המגדלים נכון למועד חוות הדעת, עומד על כ- 95%.

בבניין המזרחי קיימים שטחים פנויים בהיקף של 600 מ"ר לשיווק.

13.5 מתחם ביאליק סיטי

המתחם כולל שני מגדלי משרדים מעל שני מרתפי חניה, קומת קרקע מסחרית וגלריה, בשטח לשיווק כולל של כ- 22,500 מ"ר.

נכון למועד חוות הדעת, המתחם מאוכלס בתפוסה מלאה.

13.6 ריכז נתוני השכירות

להלן ריכז נתוני השכירות בפרויקט עפ"י נתוני החברה לחודש דצמבר 2020:

הקניון:

שימוש	שטח משווק במ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
מסחר	43,691	7,895,788 ₪	181 ₪
מחסנים ושונות	2,958	364,886 ₪	
סה"כ	46,650	8,260,675 ₪	177 ₪

שטחים פנויים ומתפנים במתחם הקניון – כפי שנמסר לנו מהחברה, קיימים כ- 3,000 מ"ר שטחי מסחר פנויים ומתפנים המיועדים לשיווק. עפ"י הערכתנו, ההכנסה השנתית הצפויה בגין שטחים אלו הינה בסך כולל של כ- **4,900 אלפי ₪**.

נציין, כי הערכתנו לגבי ההכנסה מהשטחים הפנויים חושבה על ידנו בהתאם לדמי שכירות ראויים, בגישה שמרנית, כאשר הובא בחשבון מקדם דחייה עד לשיווק והנבה מהשטחים הנ"ל.

כמו כן, קיים שטח של כ- 230 מ"ר המשמש למשרדי הנהלת הקניון והחניון.

השוואה לתקופות קודמות:

סעיף	דצמ-18	דצמ-19	דצמ-20
הכנסה חודשית משטחי מסחר, מחסנים ושונות	9,449,950 ₪	9,012,352 ₪	8,260,675 ₪
שינוי ביחס לשנה קודמת		-4.6%	-8.3%
שטח משווק ברוטו (במ"ר)	52,871	51,979	46,650
ממוצע למ"ר משווק	179 ₪	173 ₪	177 ₪

הערה: הנתונים שלעיל הינם עבור השטחים המניבים במועד הדיווח (ללא תוספת דמ"ש עבור השתתפות בחניון).

ביאליק סיטי:

שימוש	שטח משווק במ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
בתי משפט ומשרדי ממשלה	5,184	321,232 ₪	62 ₪
שטחי מסחר ומכון כושר	11,844	976,874 ₪	82 ₪
משרדים	3,406	207,541 ₪	61 ₪
שונות	2,054	93,906 ₪	
סה"כ	22,487	1,599,553 ₪	71 ₪

השוואה לשנים קודמות:

סעיף	דצמ-18	דצמ-19	דצמ-20
הכנסה חודשית מבתי משפטי ומשרדי ממשלה	₪ 317,397	₪ 318,360	₪ 321,232
שינוי ביחס לשנה קודמת		0.30%	0.90%
הכנסה חודשית משטחי מסחר	₪ 980,734	₪ 979,501	₪ 976,874
שינוי ביחס לשנה קודמת		-0.13%	-0.27%
הכנסה חודשית משטחי משרדים ושונות	₪ 290,560	₪ 301,924	₪ 301,447
שינוי ביחס לשנה קודמת		3.91%	-0.16%
שטח משווק ברוטו (במ"ר)	22,087	22,442	1,599,784
ממוצע למ"ר משווק	₪ 72	₪ 71	₪ 71

הערה: הנתונים שלעיל הינם עבור השטחים המניבים במועד הדיווח.

מגדלי הקריון:

שימוש	שטח משווק במ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
מגדל 1 - קופ"ח +	6,801	₪ 418,262	₪ 62
מגדל 2 - משרדים	5,245	₪ 339,791	₪ 65
מגדל 2 - שונות	151	₪ 44,320	
סה"כ	12,197	₪ 802,373	₪ 66

שטחים פנויים ומתפנים במגדלי הקריון – כפי שנמסר לנו מהחברה, קיימים כ- 600 מ"ר שטחי משרדים פנויים ומתפנים המיועדים לשיווק. עפ"י הערכתנו, ההכנסה השנתית הצפויה בגין שטחים אלו הינה בסך כולל של כ- **330 אלפי ₪**.

השוואה לשנים קודמות:

סעיף	דצמ-18	דצמ-19	דצמ-20
הכנסה חודשית קופ"ח, מ. מור, ושוכרים שונים	₪ 824,918	₪ 828,395	₪ 802,373
שינוי ביחס לשנה קודמת		0.4%	-3.1%
שטח משווק ברוטו (במ"ר)	12,592	12,663	12,197
ממוצע למ"ר משווק	₪ 66	₪ 65	₪ 66

הערה: הנתונים שלעיל הינם עבור השטחים המניבים במועד הדיווח.

13.7 פעילות הניהול

הפרויקט מנוהל ע"י חב' קריון-מרכז קניות בע"מ (בעלי הזכויות בנכס). החברה מבצעת את פעולות האחזקה בפרויקט.

החברה משכירה את השטחים בפרויקט, גובה מהשוכרים דמי שכירות ודמי ניהול ומבצעת את פעולות האחזקה הנדרשות.

עפ"י תקציב החברה, ההכנסה החודשית הממוצעת מדמי ניהול, הצפויה להתקבל משטחי מסחר בקניון (ללא מחסנים), הינה בסך של כ- 52 ₪ למ"ר משווק, וכ- 12 ₪ למ"ר משרדים משווק במגדלי הקריון ובביאליק סיטי.

להערכתנו, הכנסה זו מצויה בטווח הסביר ביחס לפרויקטים אחרים בעלי מאפיינים דומים.

13.8 מכירת חשמל לדיירים

אספקת החשמל לשטחים המושכרים בפרויקט נעשית ישירות ע"י המשכיר בדרך של אספקת חשמל בצובר.

המשכיר משלם לחב' חשמל עבור אספקת החשמל בתעריף מתח נמוך, ומספק לדיירים חשמל במתח גבוה עפ"י תעריפי חב' החשמל. הפער בין התעריפים (מתח גבוה ומתח נמוך) מהווה מקור הכנסה נוסף לבעלים.

13.9 מתקנים סולאריים

על חלק מגג הקריון מותקנות שתי מערכות פוטו-וולטאיות, אחת מהן הותקנה בתחילת שנת 2012 – מערכת בגודל של 77 קו"טש, לגביה נחתם הסכם עם חברת חשמל לתקופה של 20 שנה, וכאמור התקבל היתר בניה.

13.10 תפעול החניון

החניון כולל 2,075 מק' חניה סביב מבנה הקריון ו-852 מק' חניה סביב בית המשפט, ובסה"כ 2,927 מק' חניה.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2015 הוסב חניון הפרויקט לחניון בתשלום (בכניסה לחניונים הוצבו שערים חשמליים וכן מוקמו עמדות תשלום), כאשר התשלום עבור החניה הינו החל מהשעה הרביעית.

כפי שנמסר לנו מהחברה, שוכרי היחידות בפרויקט משלמים סכום נוסף עבור השתתפות בעלות תפעול החניה.

13.11 ריכוז הכנסות שנתיות

להלן תחזית הכנסות למועד הקובע (תחזית זו משקפת "פעילות רגילה" ללא השפעת הקורונה, ראה בעניין זה בהרחבה בפרק 14 בהמשך):

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	הערות
קניון הכנסות משכירות	106,008,073 ₪	עפ"י נתונים עדכניים למועד הקובע
תחנת התדלוק	1,597,498 ₪	
הכנסות משטחים מושכרים במגדלי הקריון	9,628,475 ₪	
הכנסות משטחים מושכרים בביאליק סיטי	19,194,634 ₪	
עודף מפעילות הניהול	7,070,949 ₪	בהתאם לתקציב החברה לשנת 2020 (טרם קורונה)
הכנסות מחניון	2,290,662 ₪	
תוספת הכנסה מפדיון	4,720,820 ₪	
רווח ממכירת חשמל ומתקנים סולארים	4,489,398 ₪	
סה"כ	155,000,509 ₪	

13.12 נתונים נוספים

נתוני NOI בשנים קודמות:

להלן ריכוז נתוני ה- NOI (בפועל) לשנים 2018-2020 (באלפים):

2020	2019	2018	
94,602 ₪	159,574 ₪	160,528 ₪	NOI
-40.72%	-0.59%		שינוי ביחס לשנה קודמת

"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללות את דמי השכירות ודמי הניהול (לפי תקציב לשנה מייצגת) לבין היקף הפדיון השנתי, עמד במהלך השנים 2017-2019 (טרם פרץ משבר הקורונה) – בגבולות של כ- 14%, נתון המצביע כי דמי השכירות היו תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

נתוני פדיון – עפ"י נתוני הפדיון לשנת 2020 עולה, כי קיימת ירידה של כ- 28% בפדיונות השוכרים ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2019 (בשל סגירת הקניון בתקופות ההגבלות לנוכח משבר הקורונה).

סיום חוזים – במהלך שנת 2021 צפויה להסתיים תקופת השכירות לגבי 20 שוכרים, בשטח מושכר כולל של כ- 3,000 מ"ר (כ- 7% מהשטחים המושכרים).

במקרים אלו הונח, כי כל החוזים יחודשו או יוחלפו ע"י שוכרים חדשים.

שינויים פנימיים בקניון ותוספת בניה – כאמור, במהלך החציון הראשון של שנת 2020 החלו עבודות הקמה להרחבת מתחם הקניון בצידו הדרומי והצפוני. העבודות מהוות חלק מתכנית החברה שהוצגה בפנינו למטרת ביצוע שינויים פנימיים בקניון וכן תוספת בניה בחלק הצפוני והדרומי של מתחם הקניון, שהוכנה בכפוף להיתר בניה מס' 20172888 ולהסכמי שכירות חדשים עם מספר השוכרים קיימים בקניון. התכנית כוללת

תוספת שטחים (לשיווק) של כ- 2,200 מ"ר, חלוקת שטחים מחדש ושינויי מיקום של מספר שוכרים קיימים. עפ"י תחזית החברה, שינויים אלו צפויים להניב לחברה תוספת הכנסה משכירות של כ- 9,700 אלפי ₪ בשנה.

ההשקעה נטו נכון למועד הקובע (הכוללת את אומדן יתרת עלויות בניה, אומדן עלויות השתתפות בעבודות התאמה לשוכרים, אומדן הכנסות שכ"ד וניהול חד פעמיות של שוכרים בזמן עבודות הבניה ורווח יזמי) הצפויה בשינויים הנ"ל הינה בסך כולל של כ- 83,000 אלפי ₪.

14. עקרונות ההערכה

הנכס הנדון הינו פרויקט מסחרי בהיקף בנוי של למעלה מ- 100,000 מ"ר, המיועד עפ"י אופיו ועפ"י הסכמים בפועל להשכרה לשוכרים שונים – לצורך שימוש כנכס מניב תשואה.

הפרויקט הינו ייחודי בגודלו באזור הצפון בפרט ובארץ בכלל, וכולל קניון, מתחם בתי קולנוע, מגדלי משרדים ומרפאות ותחנת תדלוק, המהווה מוקד משיכה אזורי.

הפרויקט ממוקם בסביבת מגורים מתפתחת, בסמיכות לעורקי תחבורה ראשיים, ומאופיין בשנים האחרונות ביציבות בשיעורי התפוסה הגבוהים, ובעליה עקבית בהכנסות ובהיקף פדיונות העסקים שפועלים בקניון.

השיטה המועדפת להערכת שווי נכסי מקרקעין בנויים ומניבי תשואה הינה **"שיטת היוון ההכנסות"**, שכן ההכנסות המתקבלות מהשכרת השטחים מהוות אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בגין הנכס.

התייחסות למשבר הקורונה:

לאור אי הוודאות בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, ולאור ההגבלות החוזרות ונשנות בפעילות העסקית והמסחרית במשק במהלך "הגל הראשון", "הגל השני" ו"הגל השלישי" ואי הוודאות לגביי מועד החזרה לשגרת פעילות המסחר במשק, נראה כי ביצועיהם התפעוליים של המרכזים המסחריים הושפעו ויושפעו בתקופה הקרובה ממגפת הקורונה, בין היתר, כתוצאה מהגבלות התנועה וההתקהלות, מהיחלשות אפשרית של הרשתות הקמעונאיות ומירידה בצריכה הפרטית כנובע מהמצב הכלכלי ומהגבלות על תנועת הלקוחות לצד הגדלת נפח הרכישות המקוונות. כמו כן, קיימת אי וודאות רבה לגבי המשך התפשטות המגיפה והפעולות שהממשלה עשויה לנקוט כחלק מהתמודדותה עם המשבר הבריאותי והכלכלי.

נוכח האמור, עלתה רמת הסיכון בענף מרכזי המסחר לגבי שיעורי התפוסה, גובה דמי השכירות ושיעורי הגבייה, כנובע בין היתר מירידה צפויה בהיקף פדיונות העסקים במרכזים המסחריים בשנים הקרובות.

יחד עם זאת, בהעדר עסקאות משמעותיות ולאור העובדה כי תשואות אג"ח מדינה ומח"מים ארוכים נותרו כמעט ללא שינוי, וכי ריבית בנק ישראל צפויה להיות נמוכה תקופה ארוכה, ובהתבסס בין היתר על הערכות בנק ישראל ועל התקדמות החיסונים במדינת ישראל ויעילותם לפי פרסומים רפואיים, ניתן להעריך שטווח הזמן של השפעת המשבר הרפואי והכלכלי צפוי להיות בשנים הקרובות בלבד, ולאחר שהחיסון יתחיל לפעול, תתאושש הכלכלה ותחזור לצמיחה, וכפועל יוצא יירשם גידול בצריכה הפרטית והתאוששות של הפעילות הכלכלית במרכזים המסחריים, ולכן להערכתנו הדרך הראויה להביא לידי ביטוי את סיכוני השפעת המשבר בעת עריכת חוות הדעת הינה בקביעת אומדנים לגבי הפגיעה בתזרים ההכנסות הצפוי מהנכס עד לחזרה לפעילות הרגילה, וקביעת שיעורי היוון בסיסיים לתזרים צפוי המייצג פעילות רגילה.

לאור האמור, שווי הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2020 התבסס על המרכיבים הבאים:

(א) תזרים ההכנסות המייצג פעילות רגילה, המגלם את עדכון הפעילות הכלכלית כתוצאה מההתפתחויות שחלו עד לתאריך 31 בדצמבר 2020, המבוסס בעיקרו על חזי השכירות הקיימים, והשינויים שחלו בהם בעקבות תחלופת שוכרים, ועל נתוני התפעול (רווחי חשמל, רווחי ניהול, הכנסות נטו מחניון ותוספת מפדיון) המתבססים על תקציב החברה לשנת 2020 (טרומ קורונה).

(ב) הפחתה זמנית של ההכנסות לטווח השנים הקרוב, כנובע מצפי החברה בדבר השפעת הקורונה. יצוין, כי ההפחתה נובעת בעיקרה מהירידה הצפויה בהיקף הפעילות המסחרית בנכס לתקופה הקרובה. קביעת גובה ההפחתה הצפוי ניתנה תוך התייחסות לקטגוריות שוכרים שונות כשלכל אחת מהן יוחס היקף פגיעה שונה: משרדים, שטחי מזון והסעדה, שטחי בילוי ופנאי, עסקים הפונים לאוכלוסייה מבוגרת ואחרים.

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו – דהיינו, גובה דמי השכירות ביחס לרמות השכירות לנכסים דומים בנקודת הזמן ושיעורי התפוסה.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

יחד עם זאת, העסקאות שיצאו לפועל במהלך השנים האחרונות ואשר לגביהן פורסם מידע משלים שממנו ניתן להסיק על שיעור התשואה המגולם בעסקה משקפים שיעורי תשואה נמוכים מאלו שבאו לידי ביטוי בהערכות השווי של אותם נכסים, או אותו סוג נכסים, בעיקר ברכישה של נכסים בשוק הלוגיסטיקה.

בפועל לא בוצעו עסקאות חדשות של רכישת נכסים מניבים בהיקף משמעותי מאז פרוץ משבר הקורונה, למעט 2 עסקאות, אחת ע"י חב' ריט 1 והשנייה ע"י חברת ביג מרכזי קניות שיפורטו בהמשך, ולפיכך בסיס המידע העיקרי הוא למעשה עסקאות שנערכו טרם המשבר.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים

סקירת השמאי הממשלתי:

עפ"י סקירת השמאי הממשלתי של שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית ראשונה של שנת 2020 (פורסם בנובמבר 2020) עולה, כי שיעורי התשואה הממוצעים הינם: בנכסי משרדים – 7.0%, בנכסים מסחריים – 6.9% ובנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.9%.

כמו כן, בסקירת השמאי הממשלתי ניתנה התייחסות למשמעותו של משבר נגיף הקורונה על ענף הנדל"ן ושימוש ב"שיעור ההיוון הכולל" בהערכת שווי נכס מניב - בתקופת אי ודאות, להלן עיקרי הדברים:

- ענף הנדל"ן, לעומת שוק ההון, מאופיין בשינויים איטיים. התהליכים שקורים בו, בדרך כלל, נמשכים זמן רב. עסקאות בנדל"ן, בדרך כלל, אינן מאופיינות באימפולסיביות. בטווח הארוך שוק הנדל"ן בישראל בעליה מתמדת, וכשיש ירידות מחירים הן תקופתיות ולאחר מכן בא התיקון והמחירים עולים.
- פועל יוצא הוא, ששינויים בשיעור ההיוון הכולל, לא יכולים להיות קיצוניים, גם בתקופת אי ודאות. לכן יש לחשב בזהירות רבה את המשמעות התקופתיות, בלי לקבל החלטות לא מבוססות לטווח הארוך.
- לפיכך, גם בתקופת אי וודאות, בהערכת שווי הנכס לצמיתות, נחשב את שווי לפי שיעור ההיוון הכולל הידוע (ללא השפעת התקופה).
- עם זאת, כדי לבטא את השוק באופן הנכון, לא ניתן להתעלם מאי הוודאות ומהשפעות התקופה. הנחת העבודה, בהתאם לכל האמור לעיל, שהשוק יחזור לעצמו בתוך פרק זמן של שנה עד שנתיים, תלוי בענף, כמו כן, ישנם ענפים שהמשבר לא פגע בהם ואולי אף היטיב עימם.

עסקאות לרכישת מרכזים מסחריים:

מניתוח עסקאות השוואה בשנתיים האחרונות עולה, כי שיעור התשואה שנקבע בעסקאות למרכזים מסחריים הינו בטווח של 6.00% עד 7.25%.

להלן מספר עסקות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך השנתיים האחרונות:

- עפ"י דיווח מיום 31.12.2020 של חב' "ביג מרכזי קניות בע"מ", התקשרה חב' ביג עם חב' ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ לרכישת 3 מתחמים (הממכר: 82% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר מודיעין א' – כ-27,000 מ"ר בנוי, 100% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר - מבנה ב' כ-6,500 מ"ר בנוי, 82% מחטיבת קרקע בשטח של 16.6 דונם), התמורה בעבור הממכר הינה 425 מ' ש' שתשולם לאחר התקיימות תנאי מתלה (רישום שעבודים ואישורי תשלום מיסים להעברת הזכויות).
- בהתאם לכלכליסט, העסקה מגלמת תשואה בטווח של בין **5.5% - 6.0%** (ההבדל מיוחס לשווי הקרקע שנלקח בחשבון).
- עפ"י דיווח של חב' "ריט 1", ביום 30.6.2020 התקשרה חב' ריט 1 עם חב' רני צים מרכזי קניות במזכר הבנות לרכישת מחצית מזכויות המוכרת במרכז מסחרי בהקמה בגני תקווה, הכולל שטח להשכרה למשרדים ומסחר בהיקף של כ-9,000 מ"ר, תמורת סך של 110 מיליון ש"ח. יעדי ה- NOI המובטחים לרוכשת מהנכס בחמש שנות ההפעלה הראשונות

משקפים תשואה שנתית ממוצעת של **6.5%**. העסקה כוללת מנגנון התאמת תמורה בתום חמש שנים ממועד ההנבה.

- "עסקת קניין קרית אונו": עפ"י דיווחים של חב' אמות מיום 19.9.2019 ו- 18.11.2019, החברה התקשרה עם חב' נכסים ובנין לרכישת זכויותיה של נכסים ובנין המהוות 50% בקומפלקס הכולל קניון, שני מגדלי משרדים וחניון תת-קרקעי בקרית אונו, תמורת סך של 538 מיליון ₪. עם ובכפוף להשלמת העסקה, תחזיק אמות במלוא הזכויות בנכס.

עפ"י הדיווח, שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 96% והינו קבוע ויציב לאורך השנים. להערכת החברה, ה- NOI השנתי החזוי בתפוסה מלאה הינו כ- 68 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכס בתפוסה מלאה הינו כ- **6.32%**.

- בנובמבר 2019 רכשה חברה פרטית את הזכויות במרכז מסחרי בשטח של כ- 3,700 מ"ר הממוקם במרכז העיר טירת הכרמל תמורת סך של כ- 50 מיליון ₪. הנכס בתפוסה מלאה ומניב הכנסה שנתית של כ- 3.5 מיליון ₪. שיעור התשואה בעסקה הינו כ- **7.0%**.

- מרכז מסחרי ברמלה: עפ"י דיווח של חב' סלע קפיטל מיום 14.2.2019, החברה התקשרה בהסכם לפיו רכשה 50% מזכויות במרכז מסחרי חדש בשלבי אכלוס מתקדמים, בשטח של כ- 4,800 מ"ר ברמלה, תמורת סך של 21 מיליון ₪.

עפ"י הדיווח, ה- NOI השנתי במועד השלמת האכלוס צפוי להסתכם בכ- 1.67 מיליון ₪, המהווה שיעור תשואה ברוטו של כ- **7.25%**.

- בחודש ינואר 2019 רכשה חברת ג'יי.טי.אל.וי 1 20% מהזכויות במרכז המסחרי "פרנדלי עפולה" הממוקם בעפולה, תמורת 81.3 מיליון ₪. התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **6.8%**.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים אחרים:

להלן דוגמאות לעסקאות רכישה בולטות של נכסים מניבים שנערכו בשנתיים האחרונות:

- **"עסקאות סלע נדל"ן"**: עפ"י דיווח של חב' סלע נדל"ן מיום 17.12.2019, התקשרה החברה בהסכמים לפיהם רכשה החברה את מלוא הזכויות בקומות 4, 15 ו- 16 בשטח כולל של 2,605 מ"ר וכן 59 מקומות חניה בחניון במגדל "פלטיניום" בתל-אביב; וכן- מרכז מסחרי שכונתי בבני ברק בשטח כולל של כ- 4,000 מ"ר וכן 53 מקומות חניה.

עפ"י הדיווח, שיעור התפוסה בנכסים הינו כ- 100%. ה- NOI השנתי החזוי מהנכסים במועד העסקה הינו כ- 10.45 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכסים בתפוסה מלאה הינו כ- **6.92%**.

- **"עסקת טוטנאור"**: באוגוסט 2019 נערכה עסקת Sale&Lease Back, לפיה רכשה חברת כלל מחברת טוטנאור מבנה תעשייה הממוקם באזור התעשייה הר טוב בבית שמש, תמורת סך של 98 מיליון ₪, ובד בבד חתמה כלל עם המוכרת על הסכם שכירות ביחס לנכס הנמכר לתקופה של 12 שנה לפחות, תמורת דמי שכירות שנתיים של כ- 6 מיליון ₪. שיעור התשואה בעסקה הינו **6.12%**.

- **"עסקת אמות וטבע"**: עפ"י דיווח של חב' אמות מיום 10.10.2019, התקשרה החברה בהסכם עם חב' טבע לפיו רכשה החברה את מלוא הזכויות במרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם תמורת סך של 445 מיליון ₪.

בד בבד חתמה החברה עם חברה בת של טבע על הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים כולל אופציות להארכת תקופת השכירות, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 22 מיליון ₪. העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **5.0%**.

- **"עסקת מגה אור":** עפ"י דיווח של חב' מגה אור מיום 24.6.2019, החברה התקשרה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויות החכירה ב"מרכז מגה לעסקים" באזור התעסוקה במודיעין תמורת סך של 470 מיליון ₪. בהתאם לדיווח של החברה, המרכז בשטח של כ- 59 אלף מ"ר (ברוטו) מושכר בתפוסה כמעט מלאה לשני שוכרים, המצויים בשלבי אכלוס שונים, ביניהם חברת דואר ישראל לתקופת שכירות ארוכת טווח. שווי הממכר נגזר לפי תשואה של **5.0%**.

התייחסות לשיעור ההיוון לתזרים הצפוי המייצג פעילות רגילה:

להלן שיעורי היוון הבסיסיים לתזרים הצפוי המייצג פעילות רגילה, כמפורט להלן:

מקור הכנסה	שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון	שיעור ההיוון שנקבע
הקניון	גודלו וייחודו של הפרויקט, המהווה קומפלקס עסקים המהווה מוקד משיכה אזורי המשלב מרכז מסחרי, בנייני משרדים ובית משפט; מיקומו בסביבת מגורים מתפתחת, ונגישותו הטובה – בסמיכות לצירי תנועה ראשיים, בשילוב פרמטרים כלכליים של הפעילות העסקית בקניון, כגון: שיעור תפוסה גבוה וציב לאורך השנים, רמת הפדיונות, ועומס סביר על השוכרים.	6.75%
ביאליק סיטי	שיעור ההיוון לשטחים המושכרים לבתי המשפט ומשרד הרווחה משקף את רמת הביטחון הגבוהה לקבלת ההכנסות מהשוכר, ובהשוואה לעסקאות לרכישת משרדי ממשלה המושכרים לתקופה ארוכה.	5.50%
	שיעורי ההיוון לשטחים האחרים המושכרים בבניינים אלו – שטחי מסחר, מכון כושר, משרדים ואחרים – יחושבו לפי שיעורי היוון בהתאם לרמת הסיכון הגלומה בכל אחד ממקורות ההכנסה.	6.75% - 9.0%
תוספת הכנסה מפדיון	רמת סיכון גבוהה ביחס למרכיב ההכנסה הבסיסי	7.75% (בסיס + 1%)
מגדלי הקריין	עפ"י עסקאות השוואה של בנייני משרדים, בהתאמה למיקום, הרכב השוכרים ותנאי השכירות.	7.00 %
חשמל, פוטו-וולטאי ורווחי ניהול	הכנסות אלו יחושבו לפי שיעורי היוון בהתאם לרמת הסיכון הגלומה ממקורות הכנסה אלו.	7.75% - 8.50%
הכנסה משטחים פנויים	הובא בחשבון הסיכון ואי הוודאות עד למציאת שוכרים מתאימים.	7.25% בתוספת מקדם דחייה למועד תחילת ההנבה הצפוי

15. גורמים ושיקולים בהערכה

- בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:
- א. מיקום הפרויקט בצומת הדרכים דרך עכו חיפה וכביש מס' 79, בסמיכות לכביש מס' 22 – "עוקף קריות", בחלקה הצפון-מזרחי של קריית ביאליק, בסביבת מגורים.
- ב. שטחי הבניה הכוללים בפרויקט, והיקף השטחים הסחירים.
- ג. סטנדרט הבניה, הגימור ורמת התחזוקה הטובים.
- ד. רישוי הבניה – הפרויקט הקיים בנוי עפ"י תכניות מאושרות להיתרי הבניה שניתנו במהלך השנים.
- ה. הזכויות בקרקע הן בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל.
- ו. הזכויות המוערכות – זכויותיה של חב' מליסרון בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט.
- ז. הובאו בחשבון התפלגות ותמהיל השימושים והשוכרים בשטחי הקניון ובשטחי משרדים.
- ח. הפעילות הכלכלית בפרויקט:
- הפרויקט החל לפעול בשנת 1989 ופועל בתפוסה גבוהה ויציבה לאורך שנים.
 - שטחי המסחר מושכרים לעסקים מסחריים שונים, לרבות רשתות שווק בינלאומיות..
 - הובאה בחשבון תחזית ההכנסות של החברה המשקפת "פעילות רגילה" ללא השפעת קורונה כמפורט בסעיף 13.11 לעיל.
- ט. יתרת זכויות בניה – קיימת יתרת זכויות בניה לתוספת שטחים למגורים (דיוור מוגן) ולשטחי מסחר ומשרדים.
- הובא בחשבון תוספת שווי הנובעת מהתכנית להיתר בניה הכוללת תוספת בניה ושינויים פנימיים בקניון.
- י. היטל השבחה – כפי שנמסר לנו מהחברה, היטל ההשבחה בגין הזכויות מתכניות מאושרות משולם לפי מימוש בפועל. כפי שנמסר לנו, בגין סכום זה נרשמה הפרשה בספרי החברה, ולפיכך, סכום זה לא הופחת משווי הנכס. אומדן היטל ההשבחה המשוערך הינו בסך של כ- 2,000,000 ₪.
- דמי היתר – הובא בחשבון אומדן דמי היתר בגין יתרת זכויות הבניה שטרם שולמו דמי היתר בגינם במתחם הקניון.
- יא. תשלומים לרמ"י – הובאו בחשבון ערכם הנוכחי של דמי ההיוון הצפויים לתשלום לרמ"י בגין הארכת תקופות החכירה בתום תקופת החכירה בכ"א מהחוזים.

16. תחשיב השווי

א. היוון הכנסות (ללא ביאליק סיטי):

מקור הכנסה	הכנסות שנתיות	שער היוון	שווי כזמין	מקדם דחיה	סה"כ שווי
קניון - הכנסות משכירות כולל חניה מכלל המתחם	108,298,735 ₪	6.75%	1,604,425,701 ₪	1	1,604,425,701 ₪
תוספת הכנסה מפידיון	4,720,820 ₪	7.75%	60,913,803 ₪	1	60,913,803 ₪
מגדלי הקריון	9,628,475 ₪	7.00%	137,549,640 ₪	1	137,549,640 ₪
תחנת תדלוק	1,597,498 ₪	7.25%	22,034,455 ₪	1	22,034,455 ₪
רווח ממכירת חשמל ומתקנים סולארים	4,489,398 ₪	10.03%	44,780,802 ₪	1	44,780,802 ₪
רווחי מפעילות הניהול	7,070,949 ₪	8.25%	85,708,475 ₪	1	85,708,475 ₪
סה"כ מניב	135,805,874 ₪	6.95%	1,955,412,876 ₪		1,955,412,876 ₪
שטחי משרדים פנויים במגדלי הקריון	331,050 ₪	7.25%	4,566,207 ₪	0.90	4,123,523 ₪
שטחי מסחר פנויים בקניון	4,877,583 ₪	7.25%	67,277,007 ₪	0.90	60,754,646 ₪
סה"כ בתפוסה מלאה	141,014,508 ₪	6.98%	2,027,256,090 ₪		2,020,291,044 ₪
הפחתת השפעת הקורונה			-46,332,540 ₪		-46,332,540 ₪
סה"כ	141,014,508 ₪		1,980,923,549 ₪		1,973,958,504 ₪

ב. תוספת שווי מבניה מתוכננת ושינויים פנימיים בקניון

תוספת שווי	138,634,416 ₪
בניכי רווח זימי, אומדן עלויות והשתתפות בעבודות התאמה	-82,735,750 ₪
סה"כ	55,898,666 ₪

ג. ביאליק סיטי:

מקור הכנסה	הכנסות שנתיות	שער היוון	שווי כזמין	מקדם דחיה	סה"כ שווי
בית משפט ומשרדי ממשלה	3,854,779 ₪	5.50%	70,086,899 ₪	1	70,086,899 ₪
שטחי מסחר ומכון כושר	11,722,489 ₪	6.75%	173,666,501 ₪	1	173,666,501 ₪
משרדים	2,490,498 ₪	7.00%	35,578,541 ₪	1	35,578,541 ₪
שונות	1,126,868 ₪	9.00%	12,520,759 ₪	1	12,520,759 ₪
סה"כ	19,194,634 ₪	6.58%	291,852,700 ₪		291,852,700 ₪

ד. יתרת זכויות בניה:

יתרת זכויות בניה (מ"ר עיקרי)	24,491
שווי למ"ר מבונה	1,700 ₪
סה"כ שווי	41,634,836 ₪
בניכי אומדן דמי היתר (*)	-2,600,000 ₪
סה"כ שווי זכויות נטו	39,034,836 ₪

ה. סיכום התחשיב:

היוון הכנסות (ללא ביאליק סיטי)	(א)	1,973,958,504 ₪
תוספת שווי מבניה מתוכננת ושינויים פנימיים בקניון	(ב)	55,898,666 ₪
ביאליק סיטי	(ג)	291,852,700 ₪
יתרת זכויות בניה	(ד)	39,034,836 ₪
הפחתת אומדן דמי היוון - יובל חכירה		-12,800,000 ₪
סה"כ שווי הנכס		2,347,944,706 ₪
ובמעוגל		2,348,000,000 ₪

(*) אומדן מחושב ליתרת זכויות הבניה במתחם הקניון שטרם שולמו דמי היתר בגינם (לגבי יתרת הזכויות האחרות שולמו דמי היתר) ומביא בחשבון, בין היתר, דחייה, סיכון ואי וודאות למימוש הזכויות.

ניתוח רגישות:

להלן בחינת השפעה דו-ממדית של שינויים בהנחות מהותיות בשומה – שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר ושיעור ההיוון להכנסות משטחי משרדים – על שווי הנכס (במיליונים):

שיעור ההיוון להכנסות ממסחר				שיעור ההיוון להכנסות ממשרדים
6.50%	6.75%	7.00%		
₪ 2,434	₪ 2,355	₪ 2,280	6.75%	
₪ 2,428	₪ 2,348	₪ 2,274	7.00%	
₪ 2,422	₪ 2,342	₪ 2,268	7.25%	

17. הערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים – בסך של **2,348,000,000 ₪ (שני מיליארד שלוש מאות ארבעים ושמונה מיליון שקלים חדשים).**

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. היטל השבחה – כאמור, היטל השבחה בגין הזכויות מתכניות מאושרות משולם לפי מימוש בפועל. בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומה מוסכמת מיום 20.12.1990 בין שמאי הועדה לשמאי הבעלים, אומדן היטל השבחה בגין יתרת זכויות הבניה, משוערך למועד הקובע לחוות דעת זו – הינו כ- 2 מיליון ₪.
- כאמור, בגין סכום זה נרשמה הפרשה בספרי החברה, ולפיכך, סכום זה לא הופחת משווי הנכס.
- ג. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

18. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות – כדלקמן:

מועד קובע	סה"כ שווי הנכס (באלפי ₪)
31.12.2017	2,272,000 ₪
30.06.2018	2,270,000 ₪
31.12.2018	2,291,000 ₪
30.06.2019	2,315,000 ₪
31.12.2019	2,458,000 ₪
30.06.2020	2,349,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא נערכו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2019 בשווי של 2,350,000 אלפי ₪.

19. הצהרות

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורכי השומה לא יהיו אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,

רענן דוד
 כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

גיא יופה
 שמאי מקרקעין, רו"ח

תאריך חתימה סופי על הדוח: 04.03.2021.

יוסי ברק

שמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין

ארנון גולדברג

שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)

שרית אלוני

שמאית מקרקעין

אסף שאול

שמאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

גיא יופה

ד"ר (C.P.A) ושמאי מקרקעין

רונן רונטל

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A)

שרון רומי

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

לילך נוה

כלכלנית (B.A), שמאית מקרקעין ומוסמכת בלימודי משפט (M.A)

איתי חן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc) ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אלירן עמר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

סתיו דדו

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

תמיר ורמוכת

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אודר ארדיטי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

מאור נובוגרוב

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

קרולינה גרון

כלכלנית (B.A)

נופר לוי

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

נופר שמש

כלכלנית (B.A)

שיר פרימר

כלכלנית (B.A)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)

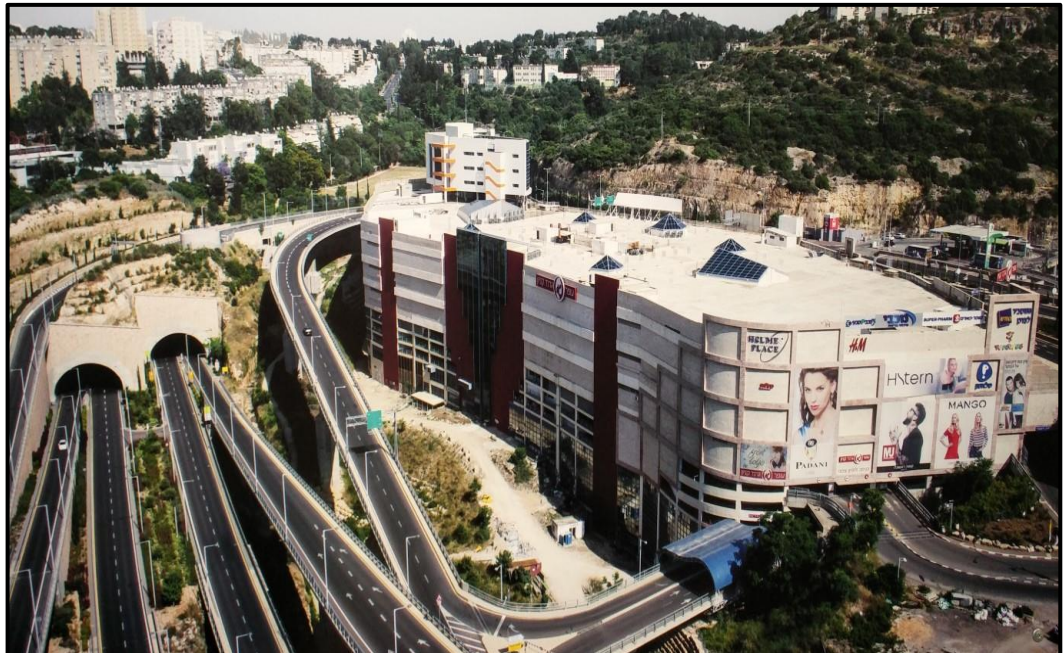
שומת מקרקעין מקיפה

מרכז מסחרי "גרנד קניון חיפה"

דרך שמחה גולן בחיפה

(חלק מחלקות 10, 13 בגוש 11190)

(וחלק מחלקות 2, 201 בגוש 11193)



הערכה ליום 31.12.2020

2021 23 בפברואר
מספרנו: 34057.22/30.503

לכבוד
מליסרון בע"מ

ג.א.נ.

הערכת שווי מרכז מסחרי "גרנד קניון חיפה" דרך שמחה גולן בחיפה

(חלק מחלקות 10 ו-13 בגוש 11190 וחלק מחלקות 2 ו-201 בגוש 11193)

1. מטרת ההערכה

התבקשנו על ידי גב' נעמי שבת – מנהלת תחום מקרקעין בחב' מליסרון בע"מ (להלן – "החברה")¹, להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו – הינו 31.12.2020.

¹ החברה מחזיקה בשרשור במלוא הונה המונפק והנפרע של מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ (בעלת הזכויות ב"גרנד קניון").

3. פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007.

מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רישיון מס' 110445).

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים

א. ההתקשרות בין חברת מליסרון בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 11.12.2020.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י חברת מליסרון בע"מ כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם ע"י מנכ"ל החברה, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

גושים:	11190	11193
חלקות (חלקים):	10 ו- 13	2 ו- 201
מגרשים ² :	1001	1002
שטח קרקע ³ :	כ- 18,890 מ"ר	כ- 3,760 מ"ר
סוג הנכס:	פרויקט מסחרי הכולל מרכז מסחרי, מרכז ספורט, מתחם בתי קולנוע, משרדים, תחנת תדלוק, שטחי חניה ויתרת זכויות בניה	
שטח בנוי כולל:	כ- 200,000 מ"ר	
מיקום:	דרך שמחה גולן, חיפה	
הזכויות בקרקע:	בעלות פרטית (טרם הושלם הרישום)	
הזכויות המוערכות:	זכויותיה של חב' מ.ק.ח מרכז קניות חיפה בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט	

6. מועד הביקור במקום

ביקור במקום נערך ע"י רענן דוד וגיא יופה (הח"מ), ביום 26.1.2021.

² עפ"י תכנית מס' חפ/1594 א'.

³ טרם הושלם רישום זכויותיה של מ.ק.ח בלשכת רישום המקרקעין, בהתאם לחוזה רכישה מיום 8.4.2008.

7. תיאור הסביבה

הנכס הנדון, הידוע כפרויקט "גרנד קניון חיפה", נמצא בדרך שמחה גולן בחיפה.

דרך שמחה גולן הינו עורק תנועה ראשי המקשר בין דרך רופין בשכונת ורדיה לשכונת נווה שאנן.

מבחינה טופוגרפית, ממוקם פרויקט ה"גרנד קניון חיפה" במרכזו של ואדי (ואדי רושמה), הנמצא בין שכונת יזרעאליה ונווה שאנן – מצפון, לבין שכונת רמת ספיר ורמות רמז - מדרום.

הסביבה הגובלת בנכס הינה אזור לא מבונה עם צמחיה טבעית, למעט תשתיות תחבורה.

תחבורה

בסמוך ומצפון לנכס נמצא תוואי דרך "מנהרות הכרמל" – מערכת כבישי אגרה מתקדמת, החוצה את העיר חיפה ומקשרת בין חוף הכרמל, כביש רופין (הסמוך ל"גרנד קניון חיפה") וצומת הקריות (הצ'ק פוסט).

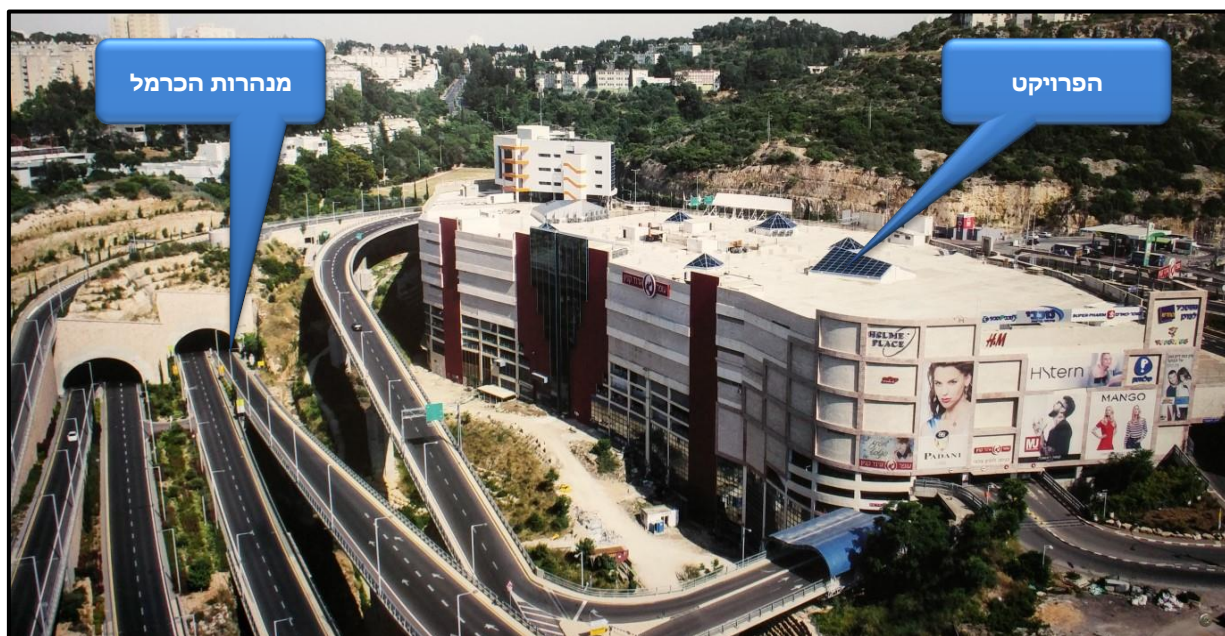
באזור ה"גרנד קניון חיפה" נבנו גשרים עיליים וכן נסלל כביש גישה מ"מוצא רופין" ישירות לקניון, דבר המאפשר גישה ישירה בין המנהרות לקניון.

בדרך שמחה גולן, בכניסה הראשית לקניון, בוצעו עבודות תחבורתיות המיועדות לקו תחבורה ציבורית ("מטרונית").

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס



מערכת הגשרים בסמוך לפרויקט



8. הסביבה העסקית

הקניון פועל בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מספר רב יחסית של מרכזי קניות. המרכזים העיקריים המהווים תחרות לנכס הנדון הינם: קניון עזריאלי חיפה וקניון קסטרא (בדרום העיר), קניון מרכז חורב, פרויקט CINEMALL (בסמוך ליציאה הצפונית ממנהרות הכרמל), "הקריון" בקריית ביאליק, שהינו אחד הקניונים המובילים בארץ, קניון עזריאלי קריית אתא, קניון "שער הצפון" בקריית אתא, קניון עכו, מתחם העיצוב "I-WAY", מתחם "ביג" בקריית ביאליק ופאוור סנטר גדול במיוחד "חוצות המפרץ" (כ-50,000 מ"ר).

תשריט מרכזי המסחר בסביבת הנכס



9. תיאור הנכס

פרויקט ה"גרנד קניון חיפה" כולל שלוש קומות של שטחי מסחר ובילוי, משרדים, שמונה מפלסים תת-קרקעיים של שטחי חניה ותחנת תדלוק, בשטח בנוי כולל של כ- 200,000 מ"ר.

כמו כן, כולל הפרויקט יתרת זכויות להרחבת הפרויקט בעתיד.

הפרויקט נבנה על מגרשים מס' 1001 ו- 1002 בתכנית מס' חפ/1594 א', כאשר דרך שמחה גולן חוצה בין שני המגרשים.

למגרש מס' 1001 – הצפוני, ששטחו כ- 18,890 מ"ר, צורה לא רגולרית עם חזית דרומית לדרך שמחה גולן.

על מגרש זה ניצב המבנה המרכזי של הפרויקט, הכולל את המרכז המסחרי, הספא, מתחם בתי קולנוע, מרכז הספורט ומשרדים.

למגרש מס' 1002 – הדרומי, ששטחו כ- 3,760 מ"ר, צורה לא רגולרית, עם חזית צפונית לדרך שמחה גולן.

בתחום מגרש זה הוקמה תחנת תדלוק המופעלת ע"י חברת "דור אלון", ובצמוד לה חנות נוחות – "אלונית".

כמו כן, נבנו במגרש זה חמישה מפלסי חניה תת קרקעיים, המקושרים למגרש 1001 ע"י מעבר תת-קרקעי (מתחת לכביש).

קיים חיבור (במפלס 1-) בין שטחי החניה במגרש הדרומי לשטחי החניה במגרש הצפוני.

בסביבה טופוגרפיה מדרונית, כאשר למרבית המפלסים חזית פתוחה.

הכניסה הראשית למרכז המסחרי – להולכי רגל, הינה מכוון דרך שמחה גולן.

כמו כן, קיימות שתי כניסות לכלי רכב: כניסה אחת מדרך שמחה גולן, וכניסה נוספת מכיוון דרך רופין.

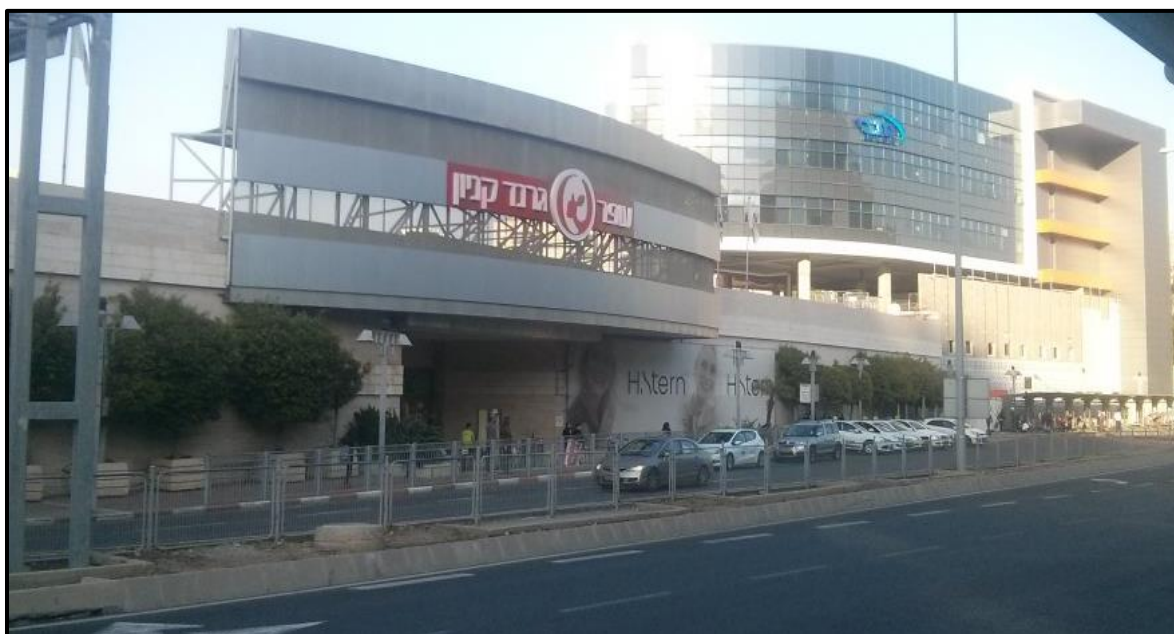
בנייתו של הפרויקט החלה בשנת 1996 והקניין נפתח לקהל בשנת 1999.

המבנה בנוי משלד בטון מזויין, גג בטון שטוח וקירות החוץ מחופים בלוחות שיש טרוורטין.

תרשים הסביבה (על רקע מפת גושים)



חזית הפרויקט לדרך שמחה גולן



תיאור הבנוי:

שטחי המסחר (קניון):

הקניון נמצא בקומות 1-3, כאשר קומה 3 הינה במפלס דרך שמחה גולן. לשטח המסחרי של הקניון צורת אליפסה מאורכת והוא כולל שלוש קומות מסחריות, המקושרות ביניהן ע"י מערכת דרגנועים, מעליות נוסעים וחדרי מדרגות. מעל שטחי המעברים קיימות כיפות תאורה (SKY LIGHT), המספקות תאורה טבעית בקניון. הקניון בנוי ברמת גמר טובה, הכוללת: ריצוף מאריחי שיש, תקרה דקורטיבית מגבס בשילוב גופי תאורה שקועים ומערכת מיזוג אויר – כמקובל במרכזי קניות חדישים. השטח המסחרי לשיווק (כולל חנויות, דוכנים ומחסנים) הינו כ- 41,000 מ"ר. קומת המסחר השלישית הנמצאת במפלס דרך שמחה גולן, כוללת מתחם מזון מהיר (Food Court) ומתחם קופ"ח מכבי. כמו כן, כולל הקניון קומת משרדים חלקית, המשמשת את תחנת הרדיו "רדיו חיפה" ואת משרדי חברת הניהול.

מבנה "מכבי"

על גג מבנה הקניון הקיים הסתיימה במהלך שנת 2014 הקמת מבנה בן שלוש קומות מעל קומת עמודים, בשטח ברוטו של כ- 2,900 מ"ר⁴, אשר משמש למרפאות ומשרדים של קופת חולים "מכבי".

מרכז ספורט - ספא

מרכז הספורט המופעל ע"י רשת "הולמס פלייס", ממוקם במפלסים 4- ו-5, ושטחו נטו הינו כ- 3,700 מ"ר. במפלס 5- נמצאת בריכת השחייה (הבנויה בצמוד לצלע ההר) ואולמות התעמלות. במפלס 4- נמצאים המזנון ואולמות הכושר. מרכז הספורט בנוי ברמת גמר גבוהה, הכוללת: רצפת פרקט, בריכת שחיה, קיר זכוכית הפונה לכוון הנוף וכיוצ"ב.

⁴ עפ"י היתר בניה מס' 96107828.

מתחם אולמות קולנוע

במהלך שנת 2016 נפתח מתחם חדש של בתי קולנוע על חשבון שטח ששימש בעבר כמתחם פארק שעשועים – "לונה גרנד".

המתחם, המופעל ע"י גלובוס גרופ, כולל 17 אולמות קולנוע חדישים בשלושה מפלסים, בית קפה, מזנונים וכן שטחים נלווים בשטח לשיווק כולל של כ- 5,100 מ"ר.

קומות משרדים

חלק מקומות 4- עד 6- משמשות כמשרדים, בשטח ברוטו כולל של כ- 5,200 מ"ר.

שטחי המשרדים מאוכלסים ע"י מרפאות (מכבי טבעי, פיזיותרפיה, מרפאת שיניים), קליניקות רופאים ומשרדים נוספים.

רמת הגמר במשרדים תואמת את השימושים, דהיינו: מרפאות, חדרי טיפולים, משרדים, חדרי לימוד וכיוצ"ב ובנויים ברמת גימור טובה.

קומות החניה

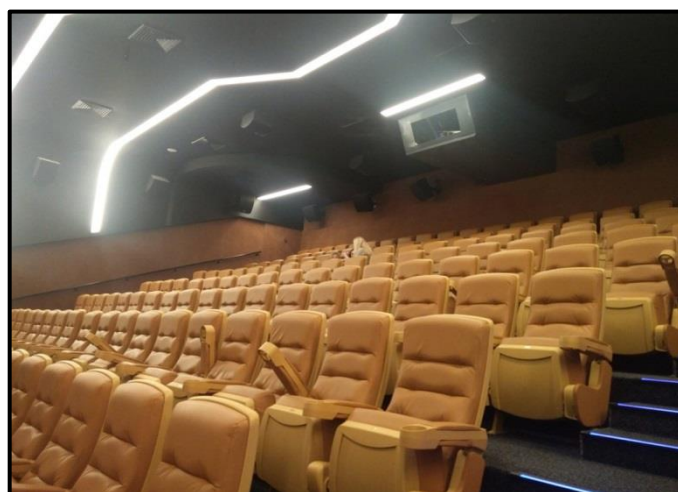
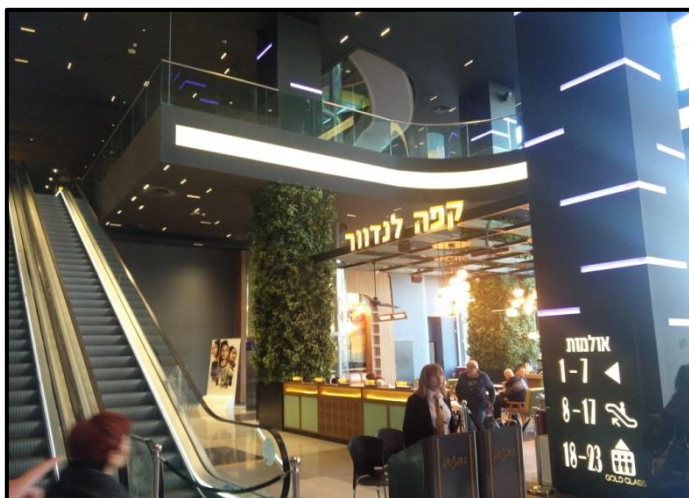
שטחי החניה בנויים בשמונה מפלסים – ממפלס +124 עד מפלס +145.

השטח הכולל של קומות החניה הינו כ- 103,000 מ"ר, והן כוללות בסה"כ 2,272 מקומות חניה תקינים.

שטחי החניון מחופים באפוקסי, בדומה לחניונים יוקרתיים.

מקומות החניה מיועדים לשימוש חופשי (ללא תשלום) לכל באי הפרויקט.

מתחם אולמות קולנוע



מבנה "מכבי" על גג הקניון



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בנין-עיר רלוונטיות⁵

מספר תכנית	תאריך מתן תוקף	ילקוט הפרסומים	מהות
חפ/1594	27.12.1979	2591	שינוי יעוד הקרקע משמורת טבע לאזור מסחרי
חפ/1594/א	28.07.1996	4432	קביעת הוראות הבניה במגרש המיועד למרכז מסחרי
חפ/1594/ב	01.06.2014	6810	הוראות לשינויי מיקום דרכי הגישה המערביות לפרויקט
חפ/2000	22.03.2019	8564	תכנית מתאר כוללנית חיפה

להלן פירוט הוראות תכנית מס' חפ/1594/א:

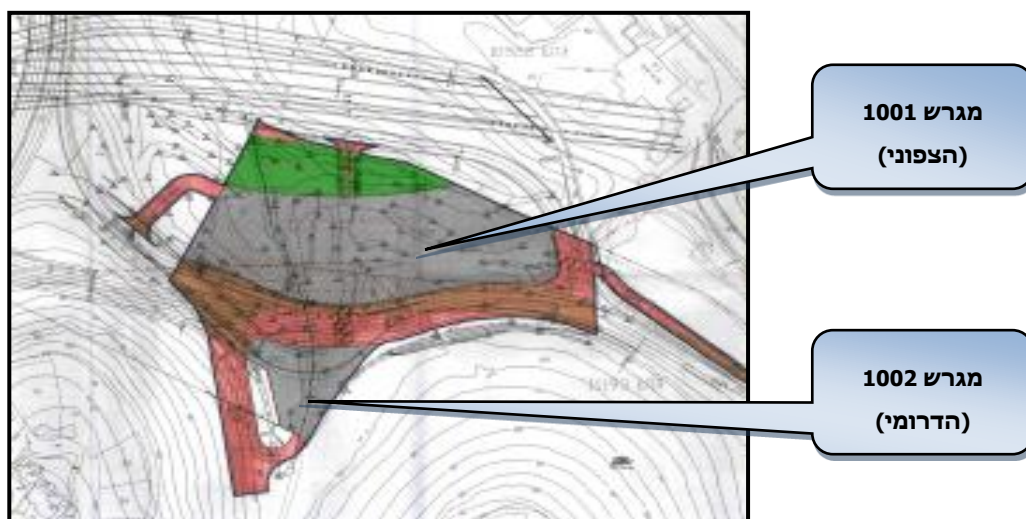
בתכנית נקבעו הוראות הבניה במגרש המיועד למרכז מסחרי.

כמו כן, כוללת התכנית נספח ארכיטקטוני ונספחי תחבורה.

בתכנית נקבע, כי שטח הקרקע המיועד למרכז מסחרי - הינו 22,650 מ"ר.

האזור המסחרי ישמש להקמת מרכז קניות - לשימושים הבאים: חנויות, בנקים, סופר מרקט, אזור מזון, מסעדות, בתי קולנוע, בתי קפה, משרדים, אטרקציות תיירותיות, אכסון מלונאי, אולמי אירועים, אולמי בידור וספורט מכל הסוגים, שרותי דרך בשטח החניון, שרותים רפואיים, בריכת שחיה מקורה, סאונה, מחסנים וכל השרותים הנלווים.

תשריט תכנית חפ/1594/א'



לחברה זכות לבנות מבנה לחניה (גשר) מתחת לדרך שמחה גולן בקטע הגובל עם מגרש פרויקט מ.ק.ח.

⁵ עפ"י ברור עדכני שערכנו בביקור בועדה המקומית ובאתרי האינטרנט של משרד האוצר ועיריית חיפה.

החברה תבנה את הגשר (כביש על גבי חניון) בקטע של דרך שמחה גולן, הגובל בפרויקט - על חשבונה, כאשר העירייה תחזיר לחברה את עלות בניית הכביש על גבי סוללה בקטע הכביש שהוחלף בגשר.

בתכנית נקבעו זכויות הבניה – כמפורט להלן:

שטח הבניה העיקרי הכולל יהיה 56,000 מ"ר, שיחולקו לפי השימושים הבאים:

שימוש	שטח בניה במ"ר
מסחר	29,000
משרדים	10,000
אכסון מלונאי	17,000
סה"כ	56,000

יהיה מותר להעביר שטחים משימוש אחד למשנהו בשיעור של 15%, זאת מבלי לפגוע בשטח הבניה הכללי.

לא תתאפשר פעילות פתוחה למסחר, או בידור - על גג המרכז המסחרי.

אופן חישוב שטחי הבניה – לשטחי השרות:

שטחי שרות למשרדים – שטחי השרות שיותרו בנוסף לשטחים העיקריים המיועדים למשרדים לא יעלו על השטחים המפורטים בסעיפים הבאים ובתנאים הבאים:

בטחון ובטיחות – השטח המזערי הנדרש למקלט ולחלקים ומתקנים בבניין הבאים להגן על הנמצאים בבניין מפני סכנות ביטחוניות או בטיחותיות. מיקום המקלטים יהיה מתחת למפלס רח' שמחה גולן.

מערכות טכניות ומתקני שרות – שטח חלל המשמש למכונות או למתקנים טכניים למתן שירותים לבניין.

חניה – שטח לחניה מקורה הנדרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

שטח חדר מדרגות, שאינו חדר מדרגות שרות או חרום בשטח של עד 25 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה. שטח חדר מדרגות שרות או חרום בשיעור של עד 16 מ"ר בכל קומה או השטח המזערי הנדרש ע"י התקנות.

מבואות קומתיות – שטח המתנה למעליות בכל קומה בגודל כפול משטח המעלית בכל קומה.

מבואות כניסה – בחדר הכניסה העיקרית של הבניין, בצמוד לכניסה, בשיעור שלא יעלה על 1.0% מן השטח העיקרי למשרדים, במקרה של כניסה נוספת, ניתן לפצל שטח זה בין הכניסות.

אחסנה – שטח המיועד לאחסנה שתשמש לתחזוקת הבניין בלבד, בשיעור של 0.5% משטח העיקרי בקומת שרות נפרדת מקומות המשרדים ובמפלס נמוך מדרך שמחה גולן.

שטחי שרות למרכז המסחרי – שטחי השרות שיותר בנוסף לשטחים העיקריים המיועדים למרכז המסחרי לגבי הסעיפים בטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שרות, חניה, חדר מדרגות, יהיו עפ"י ההנחיות לגבי משרדים ובנוסף להם המשטחים הבאים:

מעברים ציבוריים בשיעור שלא יעלה על 40% מן השטח המיועד למסחר ובתנאי שיהיה פנוי מכל דוכני ומתקני מכירה, וכן חניה תפעולית.

שטחי שרות לאחסון מלונאי יהיו למטרת בטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שרות וחניה עפ"י ההנחיות לגבי המשרדים, וכן חדרי מדרגות, מבואות קומתיות ומבואה ראשית (לובי).

גובה הבניין הוא גובה אבסולוטי של 224.50 מ'.

כמו כן, נקבעו הוראות לעניין כמות חניות, פיתוח המגרש וכיוצ"ב.

לתכנית מצורף נספח תחבורתי המסכם את כמות מקומות החניה הנדרשים, שהינו 2,431 מקומות חניה לרכב פרטי.

10.2 רישוי הבניה

בתיק הבניין במינהל ההנדסה של עיריית חיפה נמצאו היתרי הבניה וטפסי 4 – המפורטים להלן:

מס' היתר	תאריך מתן ההיתר	מטרה
970325	16.6.1997	יסודות למרכז מסחרי
970512	4.5.1998	הקמת תחנת משנה חברת חשמל + קומת חניה למרכז מסחרי
980583	9.11.1998	הקמת מרכז מסחרי לפי תכנית חפ/1594א'
485	6.5.2001	הקמת מבנה ספא - כחלק מ"גרנד קניון"
10504	18.10.2001	תחנת דלק מעל חניון "גרנד קניון" ומתקן לרחיצת מכוניות בחניון + שינויים בכניסות לחניות של גרנד קניון
10553	7.11.2001	שימוש חורג משטח שמיועד למלונאות למסחר ופארק שעשועים ותוך שימוש בחלל טכני של גרנד קניון
50194	20.9.2005	תוספת 3 קומות משרדים, מרפאות ושרותים רפואיים - בכפוף לתקנות תכנית מס' חפ/1594א
90022	1.3.2009	גשר גישה ממנהרות הכרמל לגרנד קניון (מחוץ לתחום המגרש המוערך)
100332	20.6.2010	הפיכת חלל בתי קולנוע לחניות בגובה 5.10 מ' והוספת קומת משרדים בחלל הנותר

מס' היתר	תאריך מתן ההיתר	מטרה
110223	8.5.2011	הפיכת חלל בתי קולנוע למרפאות/מכונים – קופת חולים מכבי באותם תנאים של האישור המקורי
96107828	26.2.2013	הקמת מבנה משרדים/מרפאות "מכבי"
96107834	18.11.2014	מצב סופי למרפאות מכבי גרנד קניון
96107835	2.3.2015	שימוש חורג מפארק שעשועים לבתי קולנוע. השימוש מוגבל ל-10 שנים
96107836	18.5.2016	הקמת מתקן שידור ע"ג הגג
96107839	22.8.2016	תכנית מצב סופי קולנוע כולל שינויים פנימיים
96107840	29.6.2016	החלפת שטחים לטובת הקמת חנות

טפסי 4:

תאריך	לפי היתר מס'	היתר מיום	מטרה
19.3.2000	970325	16.6.1997	לבנין מסחרי
26.2.2001			ספא (הולמס פלייס)
18.11.2001	10553	7.11.2001	פארק שעשועים
24.4.2002	10504	18.10.01	לתחנת תדלוק דור
23.11.2014	96107834	18.11.2014	מרפאות קופת חולים

סיכום שטחי הבניה:

להלן סיכום שטחי הבניה בפרויקט עפ"י היתרי הבניה שהתקבלו:

ריכוז שטחים עיקריים בפרויקט:

שימוש	שטח עיקרי במ"ר
מסחר	33,050
מלונאות	3,926
	3,414
	981
סה"כ	8,321
משרדים	1,082
	1,622
	3,485
	2,310
סה"כ	8,499
סה"כ	49,870

⁶ פרוט השטחים ניתן ע"י אדריכלית הפרויקט גב' נילי ארבל ממשד אורן אדריכלים.

ריכוז שטחי הבניה בפרויקט:

סעיף	שטח בניה במ"ר
שטחים עיקריים	49,870
<u>שטחי שירות:</u>	
שטחי חניה	103,311
שטחי שירות אחרים (מערכות, מדרגות, מבואות ועוד)	49,967
סה"כ שטחי שירות	153,278
סה"כ שטחי הבניה בפרויקט	203,148

10.3 סיכום זכויות הבניה ומגמת התכנון

יתרת זכויות הבניה:

להלן ריכוז השטחים המנוצלים בפרויקט עפ"י היתרי בניה ויתרת זכויות הבניה (במ"ר):

שימושים עפ"י תב"ע	שטחים עפ"י תב"ע	העברות שטחים משימוש לשימוש	סה"כ זכויות עפ"י תכניות	שטח מנוצל עפ"י היתרי הבניה	יתרת זכויות	הערות
מסחר	29,000	4,050	33,050	33,050	0	תוספת השטח הועברה מיתר השימושים (עפ"י התכנית הותרה העברת 15% מהיעודים האחרים)
משרדים	10,000	-1,500	8,500	8,499	0	
מלונאות	17,000	-2,550	14,450	8,321	6,129	
סה"כ	56,000	0	56,000	49,870	6,129	

מגמות התכנון:

כאמור, קיימת יתרת זכויות בניה מאושרת לכ- 6,100 מ"ר אכסון מלונאי, שניתן לנצל בבניה במגדלים מעל המרכז המסחרי. החברה פועלת להגדיל את זכויות הבניה במגדלים ולהוסיף להן יעוד למגורים.

כפי שיפורט בפרק הבא ("המצב המשפטי"), בהסכם מיום 27.7.2005 בין מ.ק.ח לבין עיריית חיפה הוסכם, כי ככל שתאושר תוספת ייעוד של מגורים לא תדרוש העירייה דמי חכירה והיטל השבחה (בגין יתרת זכויות הבניה המאושרות), ובמידה ולא תאושר תוספת הייעוד האמורה יעמוד לזכות מ.ק.ח סכום של כ- 680 אלפי דולר לצורך פרויקטים עתידיים.

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, שהופקו ביום 4.2.2021, באמצעות האינטרנט, החלקות עליהן ניצב הפרויקט רשומות – כדלקמן:

חלקה 10 בגוש 11190

החלקה, ששטחה 1,060 מ"ר, רשומה בבעלות מדינת ישראל – בשלמות.

רשומות הערות על הפקעות לפי ס' 5 ו- 7.

כמו כן, רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת עיריית חיפה⁷.

חלקה 13 בגוש 11190

החלקה, ששטחה 141,846 מ"ר, רשומה בבעלות מדינת ישראל – בשלמות.

על החלקה רשומה חכירה לזכות: עיריית חיפה – בשלמות.

תנאי החכירה מפורטים בשטר חכירה מס' 2853/1934.

ביום 18.10.1979 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת **מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ** – על כל הבעלים.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ וחברת החשמל לישראל בע"מ.

רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ⁸.

ביום 4.8.2013 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ – על כל החוכרים⁹.

רשומות על החלקה הערות שונות על הפקעה.

כמו כן, רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת עיריית חיפה.

⁷ בהתאם לתכנית בנין עיר חפ/1588ג. ההערה אינה מתייחסת לשטח הנדון.

⁸ כפי שנמסר לנו, ההערות לזכות חברת דלק וחברת החשמל, אינן מתייחסות לשטח הנדון.

⁹ עפ"י מידע שהתקבל מהיועץ המשפטי של החברה ביום 10.2.2014, הנכס שועבד כבטוחה לאג"ח שהנפיקה מליסרון בע"מ (סדרה ח'). השעבוד נערך לטובת הנאמן לאג"ח - רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ. מאחר שהזכויות טרם נרשמו בטאבו ע"ש מ.ק.ח., נרשמה בשלב זה הערה בגין התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת הנאמן.

חלקה 2 בגוש 11193

החלקה, ששטחה 4,893 מ"ר, רשומה בבעלות מדינת ישראל – בשלמות.

רשומות הערות על הפקעות לפי ס' 5 ו- 7.

כמו כן, רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת עיריית חיפה.

חלקה 201 בגוש 11193

החלקה, ששטחה 245,662 מ"ר, רשומה בבעלות:

- עיריית חיפה – החלק בנכס 122556/122831.
 - "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ – החלק בנכס 550/245662.
- ביום 21.1.2003 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת **מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ**.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ.

ביום 21.1.2003 נרשמה הערה בדבר הפקדת תכנית – עפ"י תכנית מס' חפ/1194 א'.

ביום 4.8.2013 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ – על כל הבעלים.

כמו כן רשומות הערות שונות על הפקעות לפי סעיפים 5 ו- 7.

הערה: הזכויות בחלק מחלקות 10 ו- 13 בגוש 11190 ובחלק מחלקה 2 בגוש 11193 נרכשו ע"י עיריית חיפה, אולם הזכויות הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.

11.2 הסכמי חכירה

הסכם חכירה ראשי

עפ"י הסכם מיום 21.1.1977 בין עיריית חיפה (להלן "העירייה") לבין מ.ק.ח מרכז קניות חיפה בע"מ (להלן "מקח"), מתחייבת מ.ק.ח לפתח את האתר המיועד להקמת מרכז קניות, המהווה חטיבת קרקע בשטח של כ- 28 דונם, הכוללת חלקים מחלקות 10 ו-13 בגוש 11190 ומחלקות 2 ו-189 בגוש 11193.

מ.ק.ח תבצע את התכנון המפורט של מרכז הקניות, הקמתו, החזקתו, ניהולו וניצולו המסחרי.

הואיל וחלקה 189 בשטח של 19 דונם לערך הינה בבעלות העירייה, חלקה 13 בשטח של 7.8 דונם בערך מוחכרת לעירייה עד שנת 2033, ואילו חלקות 1 ו-10 בשטח של כ- 1.6 דונם, הינן בבעלות המדינה - ביקשה העירייה מאת מינהל מקרקעי ישראל להחכיר לה את חלקות 1 ו-10.

העירייה מתחייבת לקבל מאת רשויות התכנון והבניה אישור להקמת מרכז קניות בשטח הנ"ל וכן מתחייבת לקבל אישורים ממנהל מקרקעי ישראל - להחכרת משנה של השטח הנ"ל לחברה לתקופה של 49 שנים, עם אפשרות הארכה לתקופה נוספת של 49 שנים.

שטח הבניה בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה - בישיבתה מס' 33 מיום 2.6.1975 - לא יעלה על 200% משטח הקרקע, דהיינו שטח כולל של 56,000 מ"ר.

העירייה מתחייבת להחכיר את השטח הנ"ל - סמוך לאחר השלמת מרכז הקניות, ולרשום את החכירה בלשכת רישום המקרקעין - בחכירה ו/או בחכירת משנה למשך תקופה של 49 שנים החל מיום חתימת הסכם זה.

תקופה זו תוארך לתקופה נוספת של 49 שנים בתנאים שיהיו קיימים במדינת ישראל בתום תקופת 49 השנים הראשונות.

רכישת זכויות הבעלות בקרקע מהמדינה ע"י עיריית חיפה

עפ"י החלטה מס' כל/51 של ועדת השרים לענייני כלכלה מיום 31.7.1997, הוחלט לאשר מכירת שטח של 6,690 מ"ר בגוש 11190, חלק מחלקות 13, 10 ובגוש 11193 חלק מחלקה 2 בחיפה, וכן שטח של 1,508 מ"ר בגוש 11190 חלק מחלקה 13 - לעיריית חיפה.

הסכם בין עיריית חיפה לבין מ.ק.ח

עפ"י הסכם מיום 27.7.2005 בין עיריית חיפה לבין מ.ק.ח, סוכמו המחלוקות בין הצדדים והתביעות ההדדיות עפ"י פסיקתו של הבורר גדעון ויתקון - עפ"י שומת השמאי המוסכם מר יצחק זרניצקי ובהסכמת הצדדים.

בהסכם נקבע, כי מ.ק.ח ועיריית חיפה מוותרות על טענותיהן ההדדיות, נשוא הבוררות.

הוסכם, כי אם תאושר תוספת יעוד של מגורים בנוסף ליעודים הקיימים בתב"ע 1594/א' ולגבי שטח של 9,571 מ"ר - לא ידרשו דמי חכירה והיטל השבחה.

אין באמור לעיל כדי להוות הסכמה של הועדה המקומית לתוספת היעוד של מגורים.

במידה ולא תאושר תוספת היעוד יעמוד לזכות מ.ק.ח סכום של \$ 680,647 לצורך פרויקטים עתידיים. העירייה לא תתנגד לתוספת זכויות בניה למגורים במגדל עד להיקף הבניה המותרת עפ"י הוראות תכנית חפ/1594/א'.

חווה רכישת הזכויות בקרקע

עפ"י חווה מיום 8.4.2008 בין עיריית חיפה (להלן: "העירייה") לבין מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ (להלן: "מקח") רכשה מקח את הממכר הכולל את כל זכויותיה של העירייה במקרקעין הכוללות את הזכות להירשם כבעלים בחלק מחלקה 10 ובחלק מחלקה 13 בגוש 11190 ובחלק מחלקה 2 בגוש 11193 ואת זכות הבעלות בחלק מחלקה 201 בגוש 11193, בהתייחס לשטח של כ- 23 דונם. לרבות זכות שימוש בלתי מוגבלת בזמן בשטח הנמצא בתחום שטח הממכר ומתחת לדרך שמחה גולן.

העירייה מצהירה כי חווה זה טעון אישורם של מועצת העירייה ושר הפנים.

תמורת מכירת הממכר למקח ורישומו על שם מקח בלשכת רישום המקרקעין, מתחייבת מקח לשלם לעירייה סך של 30,000,000 ₪.

עם תשלום מחיר הרכישה במלואו אין מקח חייבת בתשלום דמי חכירה שנתיים בגין התקופה מיום 29.9.2006 ואילך.

הערות:

כפי שנמסר מלוא התמורה שולמה.

ביום 6.10.2008 אושר חווה המכר ע"י הממונה על המחוז במשרד הפנים.

12. השלכות נגיף הקורונה

ברבעון הראשון של שנת 2020 החל להתפשט ברחבי העולם נגיף הקורונה, אשר הוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי במרץ 2020 כמגיפה עולמית. המגיפה הביאה למשבר בריאותי וכלכלי.

בהתאם להוראות משרד הבריאות בתקנות לשעת חירום המתפרסמות מעת לעת, במהלך השנה נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות העבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים, לרבות שלוש תקופות שונות של סגר. צמצום הפעילות העסקית במשק והגבלת יציאת התושבים מביתם לתקופות ארוכות, הביאו לעלייה משמעותית בשיעור האבטלה ובגירעון הממשלתי ועלייה חדה ברמת אי הוודאות בשווקים.

במהלך חודש דצמבר 2020 החל בארץ מבצע חיסונים כנגד נגיף הקורונה המכונה "לתת כתף". מבצע אשר מתקדם בקצב מהיר יחסית.

במהלך השנה פורסמו מספר תחזיות מקרו-כלכליות, שנערכו ע"י חטיבת המחקר בבנק ישראל לגבי השפעתם של הצעדים שננקטו במהלך השנה בארץ ובעולם בניסיון לבלימת התפשטות הנגיף, כאשר התחזית האחרונה נכון למועד זה פורסמה ביום 4.1.2021, לפיה לצעדים שננקטו בארץ ובעולם על רקע התפשטות נגיף הקורונה יש השפעה משמעותית על התוצר והתעסוקה. בתרחיש התחסנות מהירה של האוכלוסייה – בבנק ישראל מעריכים, כי התוצר בשנת 2021 צפוי להתרחב ב- 6.3% ובשנת 2022 צפויה צמיחה בשיעור של 5.8%.

לגבי הריבית מציין בנק ישראל בהערכתו, כי בשני התרחישים בעוד שנה ריבית בנק ישראל תעמוד ברמה של 0%-0.1%, אך ייתכן שבנק ישראל ירחיב או יאיץ את השימוש בכלי מדיניות קיימים או נוספים, כולל כלי הריבית, בהתאם להתפתחויות.

לפי נתוני הלמ"ס, התוצר הגולמי התכווץ בשנת 2020 בשיעור של 2.4% בהשוואה לשנת 2019, כנובע בעיקר מהירידה בצריכה הפרטית (זאת לעומת תחזיות עגומות יותר שצפו הגורמים הכלכליים השונים בארץ ובחו"ל).

13. הפעילות הכלכלית בפרויקט

13.1 הפעילות הכלכלית בתקופת משבר הקורונה

- במחצית חודש מרץ 2020, בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, פורסמו הנחיות ממשלתיות ותקנות שעת חירום, אשר כללו, בין היתר, הגבלות תנועה והתקהלות, צמצום נוכחות עובדים במקומות עבודה, סגירה של מקומות בילוי ופנאי, לרבות סגירת עסקים וחנויות. עקב כך, במהלך שנת 2020, הוגבלה הפעילות העסקית בקניון בשלושה סבבים של סגר מלא, אשר כללו, בין היתר, סגירה של מקומות בילוי ופנאי, עסקים וחנויות (למעט עסקים חיוניים ומסחר במתווה משלוחים).
- בתקופת הסגר הראשון, העניקה החברה לשוכרים (למעט עסקים חיוניים) פטור מלא מתשלום דמי שכירות ודמי ניהול לתקופה בה הקניונים היו סגורים. בנוסף, ניתנה למרבית השוכרים הנחה בדמי השכירות הבסיסיים בגובה של 50% בגין יתרת חודש מאי ו-30% בגין חודש יוני או לחילופין נקבעו דמי שכירות כנגזרת של אחוז מהפדיון לפי הגבוה מבניהם.
- בחודשים יולי, אוגוסט והמחצית הראשונה של חודש ספטמבר, 2020, המשיכה החברה להעניק הקלות נקודתיות לשוכרים. במהלך תקופת הסגר השני העניקה החברה לשוכרים (למעט עסקים חיוניים ועסקים שהמשיכו לפעול ושוכרים בענפים ספציפיים) פטור מלא מתשלום דמי שכירות בלבד. לשוכרים בסקטורים שנפגעו במידה רבה יותר דוגמת בתי קולנוע, חדרי כושר ומסעדות ומזון מהיר, ניתנו הקלות בשיעורים גבוהים יותר.

13.2 שטחי המסחר

פרויקט "גרנד קניון חיפה" הינו מרכז מסחרי פעיל, בשטח מסחרי (שטח לשיווק הכולל חנויות, דוכנים קבועים ומחסנים) של כ- 41,000 מ"ר, הפועל בתפוסה של כ- 99%. בקניון פועלים מעל 200 עסקים שונים, בתמהיל מגוון, עם מרכיב גבוה יחסית של עוגנים.

13.3 שטחי משרדים

הפרויקט כולל שטחי משרדים, בשטח לשיווק כולל של כ- 7,700 מ"ר, המושכרים ברובם למשרדים, מרפאות וקליניקות רופאים, בתפוסה של כ- 94%.

13.4 הספא

הספא, ששטחו כ- 3,900 מ"ר, מושכר לרשת "הולמס פלייס", לתקופת שכירות המסתיימת באוקטובר 2030.

דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

13.5 מתחם בתי קולנוע

מתחם בתי קולנוע, אשר נפתח לציבור במהלך חודש אפריל 2016, בשטח לשיווק כולל של כ- 5,100 מ"ר, מושכר לרשת "גלובוס גרופ", לתקופת שכירות של 20 שנים, כאשר לשוכר לא תהא זכות לסיום מוקדם של תקופת השכירות.

דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

13.6 תחנת התדלוק

תחנת הדלק וחנות הנוחות הצמודה לה מושכרות לחב' דור אנרגיה.

עפ"י הסכם השכירות, דמי השכירות כוללים דמי שכירות בסיסיים ובנוסף דמי שכירות הנגזרים מהיקף מכירות הדלקים בתחנה.

דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

13.7 ריכוז נתוני השכירות

להלן ריכוז נתוני השכירויות בפרויקט עפ"י נתוני החברה לחודש דצמבר 2020:

סוג העסק	סה"כ שטח (מ"ר)	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות ממוצעים (למ"ר לחודש)
עוגנים	16,402	1,809,555 ₪	110 ₪
שטחי מסחר אחרים	20,822	5,048,571 ₪	242 ₪
דוכנים קבועים	385	368,656 ₪	958 ₪
קולנוע, חדר כושר ותחנת תדלוק	9,441	560,800 ₪	59 ₪
מחסנים ושונות	3,215	206,906 ₪	
סה"כ שטחי מסחר	50,266	7,994,489 ₪	159 ₪
מרפאות ומשרדים	7,412	457,727 ₪	62 ₪
סה"כ	57,677	8,452,215 ₪	

השוואה לשנים קודמות:

דצמ-20	דצמ-19	דצמ-18	
8,452,215 ₪	8,542,718 ₪	8,372,895 ₪	הכנסה חודשית משטחי מסחר ומשרדים
-1.1%	2.0%		שינוי ביחס לשנה קודמת
57,677	57,808	57,288	שטח משווק ברוטו במ"ר
147 ₪	148 ₪	146 ₪	ממוצע למ"ר משווק

הערה: הנתונים שלעיל הינם עבור השטחים המושכרים במועד הדיווח.

שטחים פנויים ומתפנים – כפי שנמסר לנו מהחברה, קיימים כ- 560 מ"ר שטחי מסחר וכ- 460 מ"ר שטחי משרדים פנויים ומתפנים המיועדים לשיווק. עפ"י הערכתנו, ההכנסה השנתית הצפויה בגין שטחים אלו הינה בסך כולל של כ- **1,370 אלפי ₪**.

נציין, כי הערכתנו לגבי ההכנסה מהשטחים הפנויים חושבה על ידנו בהתאם לדמי שכירות ראויים, בגישה שמרנית, כאשר הובא בחשבון מקדם דחייה עד לשיווק והנבה מהשטחים הנ"ל.

13.8 פעילות הניהול

הפרויקט מנוהל ע"י חב' מ.ק.ח מרכז קניות חיפה בע"מ (בעלת הזכויות בנכס)¹⁰. החברה מבצעת את פעולות האחזקה בפרויקט.

החברה משכירה את השטחים בפרויקט, גובה מהשוכרים דמי שכירות ודמי ניהול ומבצעת את פעולות האחזקה הנדרשות.

בחוזי הניהול של שוכרי השטחים בפרויקט נקבע, כי דמי הניהול יגבו על בסיס COST+ (למעט לגבי שוכרים בודדים).

עפ"י התקציב לשנה הבאה, ההכנסה החודשית הממוצעת מדמי ניהול הצפויה להתקבל משטחי מסחר הינה בסך של כ- 63 ₪ למ"ר משווק, וכ- 17 ₪ למ"ר משרדים משווק. להערכתנו, הכנסה זו מצויה בטווח הסביר ביחס לפרויקטים אחרים בעלי מאפיינים דומים.

13.9 מכירת חשמל לדיירים

אספקת החשמל לשטחים המושכרים בפרויקט נעשית ישירות ע"י המשכיר בדרך של אספקת חשמל בצובר.

המשכיר משלם עבור אספקת החשמל בתעריף מתח נמוך, ומספק לדיירים חשמל במתח גבוה עפ"י תעריפי חב' החשמל. הפער בין התעריפים (מתח גבוה ומתח נמוך) מהווה מקור הכנסה נוסף לבעלים.

13.10 תפעול החניון

כאמור החניון, הכולל 2,272 מקומות חניה, הינו חניון פתוח לחניית הציבור ללא תשלום.

שוכרי היחידות בפרויקט משלמים כ- 5 ₪ לכל מ"ר מושכר – עבור השתתפות בעלות תפעול החניה.

¹⁰ בעבר, כאשר שיעור ההחזקה של חב' מליסרון היה חלקי (70%) נוהל הפרויקט ע"י חב' גרנד קניון ניהול בע"מ.

13.11 ריכוז הכנסות

להלן תחזית הכנסות למועד הקובע (תחזית זו משקפת "פעילות רגילה" ללא השפעת הקורונה, ראה בעניין זה בהרחבה בפרק 14 בהמשך):

מקור הכנסה	סה"כ הכנסה שנתית	הערות
הכנסות משכירות שטחי מסחר ות.תדלוק	95,933,865 ₪	עפ"י נתונים עדכניים למועד הקובע
שכ"ד משרדים ומרפאות	5,492,720 ₪	
תוספת הכנסה מפידיון	1,828,925 ₪	בהתאם לתקציב החברה לשנת 2020 (טרם קורונה)
הכנסות מחניון	1,753,835 ₪	
רווח ממכירת חשמל	2,767,000 ₪	
עודף מפעילות הניהול	7,416,857 ₪	
סה"כ	115,193,203 ₪	

הוצאות חד פעמיות – עפ"י תקציב החברה לשנת 2021 ומידע שנמסר לנו, צפויות הוצאות חד פעמיות הנובעות מהשתתפות בעבודות התאמה וגרייסים לשוכרים בסך של כ- **2,300 אלפי ₪**.

13.12 נתונים נוספים

נתוני NOI בשנים קודמות:

להלן ריכוז נתוני ה- NOI (בפועל) לשנים 2018-2020 (באלפים):

2020	2019	2018	
68,719 ₪	115,525 ₪	112,616 ₪	NOI
-40.52%	2.58%		שינוי ביחס לשנה קודמת

"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללות את דמי השכירות ודמי הניהול (לפי תקציב לשנה מייצגת) לבין היקף הפדיון השנתי, עמד במהלך השנים 2017-2019 (טרם פרוץ משבר הקורונה) – בגבולות של כ- 13%, נתון המצביע כי דמי השכירות היו תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

נתוני פדיון – עפ"י נתוני הפדיון לשנת 2020 עולה, כי קיימת ירידה של כ- 40% בפדיונות השוכרים ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2019 (בשל סגירת הקניון בתקופות ההגבלות לנוכח משבר הקורונה).

סיום חוזים – במהלך שנת 2021 צפוי גמר חוזים לגבי 47 שוכרים, בשטח כולל של כ- 5,300 מ"ר (כ- 9% מהשטחים המשווקים).

במקרים אלו הונח, כי כל החוזים יחודשו או יוחלפו ע"י שוכרים חדשים.

14. עקרונות ההערכה

הנכס הנדון הינו פרויקט מסחרי בהיקף בנוי של למעלה מ- 200,000 מ"ר, המיועד עפ"י אופיו וגם עפ"י ההסכמים בין בעלי הזכויות בנכס, להשכרה לשוכרים שונים – לצורך שימוש כנכס מניב תשואה.

הפרויקט הינו ייחודי בגודלו באזור חיפה בפרט ובארץ בכלל, וכולל מרכז מסחרי, חניון תת קרקעי, מרכז ספורט (ספא), משרדים, מרפאות, תחנת תדלוק ומתחם בתי קולנוע.

הפרויקט ממוקם בלב שכונות מגורים בחיפה, ונמצא בסמוך לעורקי תנועה ראשיים ומאופיין בשנים האחרונות בעליה עקבית ברמת הפדיונות.

יחד עם זאת, יש לציין כי הקניון ניצב בפני תחרות מקניונים ושטחי המסחר הגדולים של אזור מפרץ חיפה והקריות, הכוללים את CINEMALL, קניון קריית אתא והקריון ועם הקניונים באזור מת"מ (קניון חיפה וקסטרא) וקניון עכו.

אף על פי כן, יש להביא בחשבון את מיקומו הייחודי בסמוך למנהרות הכרמל ואת העובדה כי קיים חיבור ישיר בין המנהרות לקניון.

השיטה המועדפת להערכת שווי נכסי מקרקעין בנויים ומניבי תשואה הינה "שיטת היוון ההכנסות", שכן ההכנסות המתקבלות מהשכרת השטחים מהוות אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בגין הנכס.

התייחסות למשבר הקורונה:

לאור אי הוודאות בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, ולאור ההגבלות החוזרות ונשנות בפעילות העסקית והמסחרית במשק במהלך "הגל הראשון", "הגל השני" ו"הגל השלישי" ואי הוודאות לגבי מועד החזרה לשגרת פעילות המסחר במשק, נראה כי ביצועיהם התפעוליים של המרכזים המסחריים הושפעו ויושפעו בתקופה הקרובה ממגפת הקורונה, בין היתר, כתוצאה מהגבלות התנועה וההתקהלות, מהיחלשות אפשרית של הרשתות הקמעונאיות ומירידה בצריכה הפרטית כנובע מהמצב הכלכלי ומהגבלות על תנועת הלקוחות לצד הגדלת נפח הרכישות המקוונות. כמו כן, קיימת אי וודאות רבה לגבי המשך התפשטות המגיפה והפעולות שהממשלה עשויה לנקוט כחלק מהתמודדותה עם המשבר הבריאותי והכלכלי.

נוכח האמור, עלתה רמת הסיכון בענף מרכזי המסחר לגבי שיעורי התפוסה, גובה דמי השכירות ושיעורי הגבייה, כנובע בין היתר מירידה צפויה בהיקף פדיונות העסקים במרכזים המסחריים בשנים הקרובות.

יחד עם זאת, בהעדר עסקאות משמעותיות ולאור העובדה כי תשואות אג"ח מדינה ומח"מים ארוכים נותרו כמעט ללא שינוי, וכי ריבית בנק ישראל צפויה להיות נמוכה תקופה ארוכה, ובהתבסס בין היתר על הערכות בנק ישראל ועל התקדמות החיסונים במדינת ישראל ויעילותם לפי פרסומים רפואיים, ניתן להעריך שטווח הזמן של השפעת המשבר הרפואי והכלכלי צפוי להיות בשנים הקרובות בלבד, ולאחר שהחיסון יתחיל לפעול, תתאושש הכלכלה ותחזור לצמיחה, וכפועל יוצא יירשם גידול בצריכה הפרטית והתאוששות של הפעילות הכלכלית במרכזים המסחריים, ולכן להערכתנו הדרך הראויה להביא לידי ביטוי את סיכוני השפעת המשבר בעת עריכת חוות הדעת הינה בקביעת אומדנים לגבי הפגיעה בתזרים

ההכנסות הצפוי מהנכס עד לחזרה לפעילות הרגילה, וקביעת שיעורי היוון בסיסיים לתזרים צפוי המייצג פעילות רגילה.

לאור האמור, שווי הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2020 התבסס על המרכיבים הבאים:

(א) תזרים ההכנסות המייצג פעילות רגילה, המגלם את עדכון הפעילות הכלכלית כתוצאה מההתפתחויות שחלו עד לתאריך 31 בדצמבר 2020, המבוסס בעיקרו על חוזי השכירות הקיימים, והשינויים שחלו בהם בעקבות תחלופת שוכרים, ועל נתוני התפעול (רווחי חשמל, רווחי ניהול, הכנסות נטו מחניון ותוספת מפדיון) המתבססים על תקציב החברה לשנת 2020 (טרומ קורונה).

(ב) הפחתה זמנית של ההכנסות לטווח השנים הקרוב, כנובע מצפי החברה בדבר השפעת הקורונה. יצוין, כי ההפחתה נובעת בעיקרה מהירידה הצפויה בהיקף הפעילות המסחרית בנכס לתקופה הקרובה. קביעת גובה ההפחתה הצפוי ניתנה תוך התייחסות לקטגוריות שוכרים שונות כשלכל אחת מהן יוחס היקף פגיעה שונה: משרדים, שטחי מזון והסעדה, שטחי בילוי ופנאי, עסקים הפונים לאוכלוסייה מבוגרת ואחרים.

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו – דהיינו, גובה דמי השכירות ביחס לרמות השכירות לנכסים דומים בנקודת הזמן ושיעורי התפוסה.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

יחד עם זאת, העסקאות שיצאו לפועל במהלך השנים האחרונות ואשר לגביהן פורסם מידע משלים שממנו ניתן להסיק על שיעור התשואה המגולם בעסקה משקפים שיעורי תשואה נמוכים מאלו שבאו לידי ביטוי בהערכות השווי של אותם נכסים, או אותו סוג נכסים, בעיקר ברכישה של נכסים בשוק הלוגיסטיקה.

בפועל לא בוצעו עסקאות חדשות של רכישת נכסים מניבים בהיקף משמעותי מאז פרוץ משבר הקורונה, למעט 2 עסקאות, אחת ע"י חב' ריט 1 והשנייה ע"י חברת ביג מרכזי קניות שיפורטו בהמשך, ולפיכך בסיס המידע העיקרי הוא למעשה עסקאות שנערכו טרם המשבר.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים

סקירת השמאי הממשלתי:

עפ"י סקירת השמאי הממשלתי של שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית ראשונה של שנת 2020 (פורסם בנובמבר 2020) עולה, כי שיעורי התשואה הממוצעים הינם: בנכסי משרדים – 7.0%, בנכסים מסחריים – 6.9% ובנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.9%.

כמו כן, בסקירת השמאי הממשלתי ניתנה התייחסות למשמעותו של משבר נגיף הקורונה על ענף הנדל"ן ושימוש ב"שיעור ההיוון הכולל" בהערכת שווי נכס מניב - בתקופת אי ודאות, להלן עיקרי הדברים:

- ענף הנדל"ן, לעומת שוק ההון, מאופיין בשינויים איטיים. התהליכים שקורים בו, בדרך כלל, נמשכים זמן רב. עסקאות בנדל"ן, בדרך כלל, אינן מאופיינות באימפולסיביות. בטווח הארוך שוק הנדל"ן בישראל בעליה מתמדת, וכשיש ירידות מחירים הן תקופתיות ולאחר מכן בא התיקון והמחירים עולים.
- פועל יוצא הוא, ששינויים בשיעור ההיוון הכולל, לא יכולים להיות קיצוניים, גם בתקופת אי ודאות. לכן יש לחשב בזהירות רבה את המשמעות התקופתית, בלי לקבל החלטות לא מבוססות לטווח הארוך.
- לפיכך, גם בתקופת אי וודאות, בהערכת שווי הנכס לצמיתות, נחשב את שווי לפי שיעור ההיוון הכולל הידוע (ללא השפעת התקופה).
- עם זאת, כדי לבטא את השוק באופן הנכון, לא ניתן להתעלם מאי הוודאות ומהשפעות התקופה. הנחת העבודה, בהתאם לכל האמור לעיל, שהשוק יחזור לעצמו בתוך פרק זמן של שנה עד שנתיים, תלוי בענף, כמו כן, ישנם ענפים שהמשבר לא פגע בהם ואולי אף היטיב עימם.

עסקאות לרכישת מרכזים מסחריים:

מניתוח עסקאות השוואה בשנתיים האחרונות עולה, כי שיעור התשואה שנקבע בעסקאות למרכזים מסחריים הינו בטווח של 6.00% עד 7.25%.

להלן מספר עסקות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך השנתיים האחרונות:

- עפ"י דיווח מיום 31.12.2020 של חב' "ביג מרכזי קניות בע"מ", התקשרה חב' ביג עם חב' ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ לרכישת 3 מתחמים (הממכר: 82% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר מודיעין א' – כ-27,000 מ"ר בנוי, 100% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר - מבנה ב' כ-6,500 מ"ר בנוי, 82% מחטיבת קרקע בשטח של 16.6 דונם), התמורה בעבור הממכר הינה 425 מ' שו' שתשולם לאחר התקיימות תנאי מתלה (רישום שעבודים ואישורי תשלום מיסים להעברת הזכויות).
- בהתאם ל"כלכליסט", העסקה מגלמת תשואה בטווח של בין **5.5% - 6.0%** (ההבדל מיוחס לשווי הקרקע שנלקח בחשבון).
- עפ"י דיווח של חב' "ריט 1", ביום 30.6.2020 התקשרה חב' ריט 1 עם חב' רני צים מרכזי קניות במזכר הבנות לרכישת מחצית מזכויות המוכרת במרכז מסחרי בהקמה בגני תקווה, הכולל שטח להשכרה למשרדים ומסחר בהיקף של כ-9,000 מ"ר, תמורת סך של 110 מיליון ש"ח. יעדי ה- NOI המובטחים לרוכשת מהנכס בחמש שנות ההפעלה הראשונות משקפים תשואה שנתית ממוצעת של **6.5%**. העסקה כוללת מנגנון התאמת תמורה בתום חמש שנים ממועד ההנבה.

- "עסקת קניין קרית אונו": עפ"י דיווחים של חב' אמות מיום 19.9.2019 ו- 18.11.2019, החברה התקשרה עם חב' נכסים ובנין לרכישת זכויותיה של נכסים ובנין המהוות 50% בקומפלקס הכולל קניון, שני מגדלי משרדים וחניון תת-קרקעי בקרית אונו, תמורת סך של 538 מיליון ₪. עם ובכפוף להשלמת העסקה, תחזיק אמות במלוא הזכויות בנכס. עפ"י הדיווח, שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 96% והינו קבוע ויציב לאורך השנים. להערכת החברה, ה- NOI השנתי החזוי בתפוסה מלאה הינו כ- 68 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכס בתפוסה מלאה הינו כ- **6.32%**.
- בנובמבר 2019 רכשה חברה פרטית את הזכויות במרכז מסחרי בשטח של כ- 3,700 מ"ר הממוקם במרכז העיר טירת הכרמל תמורת סך של כ- 50 מיליון ₪. הנכס בתפוסה מלאה ומניב הכנסה שנתית של כ- 3.5 מיליון ₪. שיעור התשואה בעסקה הינו כ- **7.0%**.
- מרכז מסחרי ברמלה: עפ"י דיווח של חב' סלע קפיטל מיום 14.2.2019, החברה התקשרה בהסכם לפיו רכשה 50% מזכויות במרכז מסחרי חדש בשלבי אכלוס מתקדמים, בשטח של כ- 4,800 מ"ר ברמלה, תמורת סך של 21 מיליון ₪. עפ"י הדיווח, ה- NOI השנתי במועד השלמת האכלוס צפוי להסתכם בכ- 1.67 מיליון ₪, המהווה שיעור תשואה ברוטו של כ- **7.25%**.
- בחודש ינואר 2019 רכשה חברת ג"י.טי.אל.וי 1 20% מהזכויות במרכז המסחרי "פרנדלי עפולה" הממוקם בעפולה, תמורת 81.3 מיליון ₪. התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **6.8%**.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים אחרים:

להלן דוגמאות לעסקאות רכישה בולטות של נכסים מניבים שנערכו בשנתיים האחרונות:

- **"עסקאות קרן מניבים":** עפ"י דיווח של חב' מניבים קרן הריט החדשה מיום 9.1.2020, התקשרה החברה בהסכמים לפיהם רכשה את מלוא הזכויות בשלושה מתחמים הכוללים מבנים בשימוש תעשייה, משרדים ואחסנה בשטח בנוי של כ- 58 אלף מ"ר באזור תעשייה של תפן וכן מתחם נוסף באזור התעשייה של נהריה הכולל מבנים בשימוש תעשייה, משרדים ואחסנה בשטח בנוי של כ- 24 אלף מ"ר. התמורה בעסקה עבור שני הנכסים – 635 מיליון ₪.
- עפ"י הדיווח, שיעור התפוסה בנכסים הינו כ- 100%. ה- NOI השנתי החזוי מהנכסים במועד העסקה הינו כ- 48.6 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכסים בתפוסה מלאה הינו כ- **7.65%**.
- **"עסקאות סלע נדל"ן":** עפ"י דיווח של חב' סלע נדל"ן מיום 17.12.2019, התקשרה החברה בהסכמים לפיהם רכשה החברה את מלוא הזכויות בקומות 4, 15 ו- 16 בשטח כולל של 2,605 מ"ר וכן 59 מקומות חניה בחניון במגדל "פלטיניום" בתל-אביב; וכן- מרכז מסחרי שכונתי בבני ברק בשטח כולל של כ- 4,000 מ"ר וכן 53 מקומות חניה. עפ"י הדיווח, שיעור התפוסה בנכסים הינו כ- 100%. ה- NOI השנתי החזוי מהנכסים במועד העסקה הינו כ- 10.45 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכסים בתפוסה מלאה הינו כ- **6.92%**.
- **"עסקת טוטנאור":** באוגוסט 2019 נערכה עסקת Sale&Lease Back, לפיה רכשה חברת כלל מחברת טוטנאור מבנה תעשייה הממוקם באזור התעשייה הר טוב בבית שמש, תמורת סך של 98 מיליון ₪, ובד בבד חתמה כלל עם המוכרת על הסכם שכירות ביחס

לנכס הנמכר לתקופה של 12 שנה לפחות, תמורת דמי שכירות שנתיים של כ- 6 מיליון ₪. שיעור התשואה בעסקה הינו **6.12%**.

- **"עסקת אמות וטבע":** עפ"י דיווח של חב' אמות מיום 10.10.2019, התקשרה החברה בהסכם עם חב' טבע לפיו רכשה החברה את מלוא הזכויות במרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם תמורת סך של 445 מיליון ₪.

בד בבד חתמה החברה עם חברה בת של טבע על הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים כולל אופציות להארכת תקופת השכירות, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 22 מיליון ₪. העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **5.0%**.

- **"עסקת מגה אור":** עפ"י דיווח של חב' מגה אור מיום 24.6.2019, החברה התקשרה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויות החכירה ב"מרכז מגה לעסקים" באזור התעסוקה במודיעין תמורת סך של 470 מיליון ₪. בהתאם לדיווח של החברה, המרכז בשטח של כ- 59 אלף מ"ר (ברוטו) מושכר בתפוסה כמעט מלאה לשני שוכרים, המצויים בשלבי אכלוס שונים, ביניהם חברת דואר ישראל לתקופת שכירות ארוכת טווח. שווי הממכר נגזר לפי תשואה של **5.0%**.

התייחסות לשיעור ההיוון לתזרים הצפוי המייצג פעילות רגילה:

להלן שיעורי היוון הבסיסיים לתזרים הצפוי המייצג פעילות רגילה, כמפורט להלן:

מקור הכנסה	שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון	שיעור ההיוון שנקבע
הכנסות משכירות שטחי מסחר וחניון	מיקום על ציר תנועה מרכזי עם גישה משופרת בעקבות פתיחת "מנהרות הכרמל" והמטרונות; גודל – הפרויקט מהווה מוקד משיכה אזורי; פרמטרים כלכליים של הפעילות העסקית, כגון: רמת פדיונות, שיעורי תפוסה גבוהים ויציבים, עלות השהייה הממוצעת ורמת פדיונות של העסקים בקניון בשנים האחרונות.	6.75% (בסיס)
תוספת הכנסה מפדיון	רמת סיכון גבוהה ביחס למרכיב ההכנסה הבסיסי	7.75% (בסיס + 1%)
משרדים	מיקום המשרדים והמרפאות בתחומי קניון פעיל, בתפוסה גבוהה ויציבה בשנים האחרונות, ובדמי שכירות ראויים ביחס לנכסים דומים בסביבה	7.00%
הכנסות אחרות (רווחי ניהול, רווחי חשמל)	סיכון שונה מסיכון נדל"ני רגיל. הכנסות אלו יחושבו בהתאם לרמת הסיכון הגלומה בכל אחד ממקורות ההכנסה. לגבי החשמל – הרווח תלוי במחירי אנרגיה. למיטב הכרותינו, בעסקאות שליוונו – אלו המרכיבים לגביהם מתבקש שיעור תשואה גבוה, המטה כלפי מעלה את שיעור התשואה הכולל.	8.25% - 8.50%

15. גורמים ושיקולים בהערכה

- בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:
- א. הנכס המוערך כולל מרכז מסחרי, מרכז ספורט (ספא) תחנת תדלוק, מתחם בתי קולנוע, משרדים ויתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות.
 - ב. מיקום הנכס בדרך שמחה גולן בחיפה, בסמוך לצירי תנועה ראשיים, עם חיבור ישיר למנהרות הכרמל.
 - ג. הפרויקט החל לפעול בשנת 1999, מצבו הפיזי ומצב התחזוקה טובים מאוד.
 - ד. שטחי הבניה הכוללים בנכס, והיקף השטחים לשיווק.
 - ה. רישוי הבניה – הפרויקט בנוי עפ"י תכניות מאושרות להיתרי הבניה שניתנו במהלך השנים.
 - ו. הזכויות בקרקע הן בבעלות פרטית.
 - ז. יצוין, כי זכויות החברה בקרקע טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.
 - ח. הזכויות המוערכות – זכויותיה של חב' מ.ק.ח מרכז קניות חיפה בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט.
 - ט. הפעילות הכלכלית בפרויקט:
 - שיעורי התפוסה יציבים וגבוהים לאורך השנים.
 - השטחים המסחריים מושכרים לחנויות ועסקים מסחריים שונים, לרבות רשתות שווק ארציות ובינלאומיות.
 - מרפאות קופות החולים במבנה המשרדים, מהווה גורם המחולל תנועה של מבקרים.
 - הובאה בחשבון תחזית ההכנסות של החברה המשקפת "פעילות רגילה" ללא השפעת קורונה כמפורט בסעיף 13.11 לעיל.
 - י. יתרת זכויות הבניה – כאמור, קיימת יתרת זכויות בניה מאושרת לכ- 6,100 מ"ר אכסון מלונאי, שניתן לנצל בבניה במגדלים מעל המרכז המסחרי.
- החברה פועלת להגדיל את זכויות הבניה במגדלים ולהוסיף להן יעוד למגורים.
- עפ"י המוסכם עם עיריית חיפה, ככל שתאושר תוספת ייעוד של מגורים לא תדרוש העירייה דמי חכירה והיטל השבחה (בגין יתרת זכויות הבניה המאושרות).
- יצוין, כי מאזן החניה הקיים בפרויקט עומד בתקני החניה וממלא את מלוא צורכי החניה הדרושים ולצורך מימוש יתרת זכויות הבניה.
- כמו כן יצוין, כי יסודות המבנה תוכננו לשאת את הבניה העתידית, ויש הכנות של עמודים ופירים למימוש תוספות בניה. הובאה בחשבון דחייה ממוצעת למימוש הזכויות.

16. תחשיב השווי

א. היוון הכנסות

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור היוון	שווי כזמין	מקדם דחייה	סה"כ שווי בערכים נוכחיים
הכנסות משכירות שטחי מסחר, חניה ות.תדלוק	97,687,700 ₪	6.75%	1,447,225,189 ₪	1.00	1,447,225,189 ₪
תוספת הכנסה מפידיון	1,828,925 ₪	7.75%	23,599,037 ₪	1.00	23,599,037 ₪
שכ"ד משרדים	5,492,720 ₪	7.00%	78,467,424 ₪	1.00	78,467,424 ₪
רווח ממכירת חשמל	2,767,000 ₪	8.50%	32,552,941 ₪	1.00	32,552,941 ₪
עודף מפעילות הניהול	7,416,857 ₪	8.25%	89,901,300 ₪	1.00	89,901,300 ₪
סה"כ	115,193,203 ₪	6.89%	1,671,745,892 ₪		1,671,745,892 ₪
שטחים פנויים	1,374,246 ₪	7.25%	18,955,121 ₪	0.90	17,065,955 ₪
סה"כ בתפוסה מלאה	116,567,449 ₪	6.90%	1,690,701,012 ₪		1,688,811,847 ₪
הוצאות חד-פעמיות					-39,708,624 ₪
סה"כ	116,567,449 ₪	7.07%	1,690,701,012 ₪		1,649,103,223 ₪

ב. יתרת זכויות בניה

יתרת זכויות בניה (במ"ר)	6,129
שווי למ"ר מבונה	1,000 ₪
סה"כ שווי	6,129,000 ₪
דחיה בשנים	3
שיעור דחיה	8%
שווי בערך נוכחי	4,865,398 ₪

ג. סיכום התחשיב

היוון הכנסות	(א)	1,649,103,223 ₪
יתרת זכויות בניה	(ב)	4,865,398 ₪
סה"כ שווי הנכס ובמעוגל		1,653,968,621 ₪
		1,654,000,000 ₪

ניתוח רגישות:

להלן בחינת השפעה של שינוי של הנחה מהותית בשומה – שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר (וכפועל יוצא שיעורי היוון אחרים) – על שווי הנכס:

6.50%	6.75%	7.00%
1,711,000,000 ₪	1,654,000,000 ₪	1,601,000,000 ₪

17. הערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוברים החופשיים – בסך של **1,654,000,000 ₪ (מיליארד שש מאות חמישים וארבעה מיליון שקלים חדשים)**.

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

18. נתונים נוספים

- א. הנכס הוערך על ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה, בשלוש שנים האחרונות – כדלקמן:

מועד קובע	סה"כ שווי הנכס (באלפים)
31.12.2017	1,573,000 ₪
30.06.2018	1,598,000 ₪
31.12.2018	1,632,000 ₪
30.06.2019	1,645,000 ₪
31.12.2019	1,726,000 ₪
30.06.2020	1,654,000 ₪

- ב. כפי שנמסר לא בוצעו הערכות שווי על ידי שמאים אחרים לנכס הנדון עבור החברה.
- ג. אין חבות בהיטל השבחה עבור התכניות החלות על הנכס.
- ד. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2020 בשווי של 1,658,000 אלפי ₪.

19. הצהרות

- א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
- ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורכי השומה לא יהיו אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

תאריך חתימה סופי על הדוח: 04.03.2021.

יוסי ברק

שמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין

ארנון גולדברג

שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)

שרית אלוני

שמאית מקרקעין

אסף שאול

שמאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B)

ושמאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

גיא יופה

רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין

רון רוזנטל

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A)

שרון רומי

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

לילך נה

כלכלנית (B.A), שמאית מקרקעין ומוסמכת בלימודי משפט (M.A)

איתי חן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc) ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אלירן עמר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

סתיו דוד

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

תמיר ורמוכט

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אודר ארדיטי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

מאור נובוגרוצקי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

קרולינה גרון

כלכלנית (B.A)

נופר לוי

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

נופר שמש

כלכלנית (B.A)

שיר פרימר

כלכלנית (B.A)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

"הקניון הגדול"

דרך ז'בוטינסקי 76-72, פתח תקווה

(חלקה 132 בגוש 6365)



הערכה ליום 31.12.2020

23 בפברואר 2021
מספרנו: 34210.24/30.503

לכבוד
מליסרון בע"מ

ג.א.ג.

הערכת שווי "הקניון הגדול" בפתח תקווה
(חלקה 132 בגוש 6365)

1. מטרת העבודה

התבקשנו על ידי גב' נעמי שבת – מנהלת תחום מקרקעין בחב' מליסרון בע"מ (להלן – "החברה"), להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו - הינו 31.12.2020.

3. פרטי המשרד והשמואים המעריכים

משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמואות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמואות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמואות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007.

מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רישיון מס' 110445).

בוגר התכנית לשמואות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011.

עוסק בשמואות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמואים

א. ההתקשרות בין חברת מליסרון בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 11.12.2020.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י חברת מליסרון בע"מ כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם ע"י מנכ"ל החברה, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שירותי שמואות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

גוש:	6365
חלקה ¹ :	132
שטח חלקה רשום:	27,891 מ"ר
סוג נכס:	מבנה מסחרי ("הקניון הגדול"), מגדל משרדים ומלונית וזכויות בניה
שטח בנוי כולל:	כ- 128,000 מ"ר
כתובת עירונית:	דרך ז'בוטינסקי 72-76, פתח תקווה
הזכויות בקרקע:	בעלות פרטית רשומה ע"ש חב' אבנת בע"מ

6. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י גיא יופה – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 17.12.2020.

¹ החלקה הינה תוצר של השלמת הליכי פרצלציה ורישום הבעלות בלשכת רישום מקרקעין של מגרש מס' א' בתכנית מס' פת/1241. חלקות ישנות (חלק) מס' 1, 20 ו- 21 בגוש 6365.

7. תיאור הסביבה

הסביבה היא אזור עם שימושים מעורבים של מסחר, תעשייה ושירותים ציבוריים בחלק המערבי של העיר פתח תקווה, בסמוך לאזור התעשייה "קרית אריה".

הנכס הנדון הידוע כ"קניון הגדול", הינו קומפלקס מסחרי עם מגדל משרדים ומלונית, הממוקם צפונית-מערבית למפגש הרחובות בזל ודרך זאב ז'בוטינסקי.

דרך זאב ז'בוטינסקי מהווה עורק תחבורה ראשי המקשר בין כביש מס' 4 ממערב למרכז העיר פתח תקווה.

מצפון לפרויקט נמצא מתחם בית המשפט, מדרום לפרויקט ממוקם המרכז הרפואי – רבין (בי"ח בלינסון).

לפני כעשור הושלמה הקמת גשר חדש להולכי רגל מעל דרך ז'בוטינסקי, המקשר בין המרכז הרפואי מדרום לפרויקט הנדון.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס



8. הסביבה העסקית

הקניון פועל בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מספר רב יחסית של מרכזי קניות הפועלים במרכז הארץ. יחד עם זאת יצוין, כי ה"קניון הגדול" ממוצב כקניון המוביל בסביבה הודות לגודלו ולתמהיל השוכרים המגוון שבו.

המרכזים העיקריים המהווים תחרות לנכס הנדון הינם:

קניון עזריאלי איילון – קניון ותיק שהחל את פעילותו בשנת 1985, בשטח בנוי כולל של כ- 35,000 מ"ר, ממוקם בחלק הצפון-מזרחי של העיר רמת גן. בשנת 2006 נוספה בחלקו הדרומי קומה עליונה חלקית ובה קומפלקס בתי קולנוע, מתחם מזון מהיר ומשחקייה. במהלך שנת 2015 נוספה בחלקו הצפוני קומה עליונה חלקית, בשטח של כ- 9,500 מ"ר.

קניון גנים – מרכז מסחרי שהוקם בשנת 2010 וממוקם בשכונת כפר גנים בפתח תקוה, שטחו המסחרי של המרכז הינו כ- 9,000 מ"ר ובנוי בשני מפלסים.

פאוור סנטר סגולה – ממוקם מדרום לצומת סגולה ולפאוור סנטר ירקונים, וכמו הנ"ל, מרכז מספר חנויות גדולות בתחומי הלבשה, מזון, מוצרי חשמל ועוד.

קניון שרונים – הנמצא בכניסה הדרומית להוד השרון, מהווה מתחם קניות ובילויים חדש המציע כ- 100 עסקים שונים ובכלל זה גן שעשועים חיצוני בשטח של כ- 1,000 מ"ר, מתחם מסעדות, ג'ימבורי וכ- 1,600 מקומות חניה.

קניון קריית אונן – ממוקם במרכז קריית אונן (על ציר שדרות לוי אשכול ורחוב שלמה המלך). נפתח לראשונה בינואר 2002. שטחי הקניון: 24,000 מ"ר מניב מסחרי, 11,000 מ"ר מניב משרדים, 60,000 מ"ר חניונים ו-40,000 מ"ר שטחים ציבוריים. הקניון כולל למעלה מ- 125 חנויות ו- 70 עסקים במגדל המשרדים.

קניון סירקין – קניון בשטח של כ- 11,000 מ"ר לשיווק, הנמצא בחלק המזרחי של פתח תקוה – ממערב לכביש ארצי מס' 40.

9. תיאור הנכס

פרויקט "הקניון הגדול" בנוי על חלקה מס' 132 בגוש 6365, ששטחה (הרשום) 27,891 מ"ר, בשטח בניה כולל של כ- 128,000 מ"ר, הכולל 3 קומות מסחריות וחניון בנוי (מקורה) בן 10 מפלסים, ברובו חניון עילי, הנמצא בצמוד וממערב לקומות המסחר, ומגדל משרדים ומלונית.

החלקה בעלת צורה מלבנית עם חזית דרומית לדרך זאב ז'בוטינסקי.

מצפון גובלת החלקה במתחם בית המשפט, וממזרח ומדרום במגרשים המיועדים לשטח ציבורי פתוח.

ממערב גובלת החלקה ברחוב מוטה גור ומעברו בבניין משרדים ובמגרש המשמש חברה להשכרת ציוד הנדסי.

תצלום אוויר של מתחם הקניון



תיאור הבנוי

המבנה הנדון הינו מבנה מסחרי ומגדל משרדים ומלונית, בשטח כולל של כ- 128,000 מ"ר, הכולל 3 קומות מסחריות וחניון בנוי (מקורה) בן 10 מפלסים, ברובו חניון עילי, הנמצא בצמוד וממערב לקומות המסחר², ומגדל משרדים ומלונית.

כניסת הולכי רגל לקניון אפשרית מארבעה שערים: שני שערים בצד הדרומי (מכוון דרך זאב ז'בוטינסקי – למפלס קומת המרתף ולמפלס קומת הכניסה), שער מכוון מזרח (מרח' בזל) ושער מכוון מערב (מכוון רח' מוטה גור), המשמש גם כשער כניסה לכלי רכב לחניוני הקניון.

² החניון בקומת המרתף בנוי מתחת לשטח הציבורי הפתוח שלאורך רח' בזל וזאת עפ"י הסכם עם העירייה.

הקניון

הקומות המסחריות בעלות צורת האות "ר", בנויות סביב חלל מרכזי בגובה כפול. בנוסף, קיימים שטחי מסחר גם בקומת המרתף.

התפלגות השימושים במפלסי הבניין השונים הינה כדלקמן:

קומת מרתף (11.88 -) – שטח מסחרי ומחסנים

קומת מרתף (8.91 -) – חניה

קומת מסחר תחתונה (5.94 -) – שטחים מסחריים וחניה

מפלס ביניים בקומת מסחר תחתונה (2.97 -) – שטחים מסחריים וחניה

קומה א' (מפלס 0.00) – מסחר

מפלס ביניים בקומת מסחר עליונה – חניה ואזור "מזון מהיר" (Food court)

קומה ב' (7.59) – שטחים מסחריים המאופיינים בתמהיל יוקרתי הכולל רשתות בינלאומיות

מבט לקומות המסחר



סטנדרט הבניה והגמר:

שטחי המסחר בנויים בסטנדרט בניה גבוה, כמקובל בקניונים מודרניים וכוללים תקרות אקוסטיות, ריצופים וחיפויים מאריחי גרניט ושיש, מערכת מיזוג אויר, מערכת דרגנועים, מעליות נוסעים, מערכת כריזה וכיוצ"ב.

הקניון מוחזק ברמת תחזוקה גבוהה.

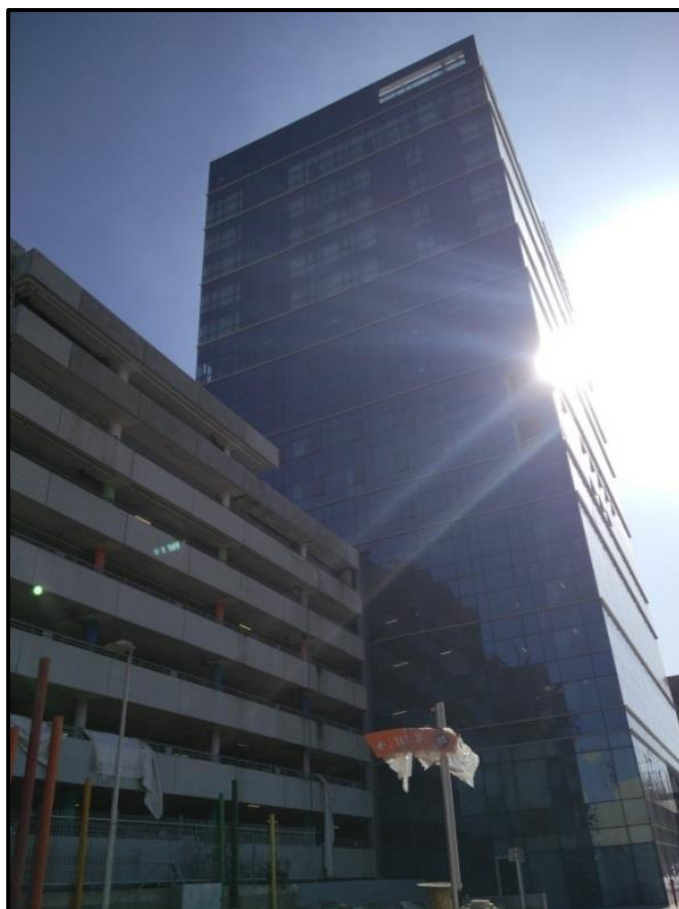
מגדל משרדים ומלונית:

במחצית השנייה של שנת 2016 הסתיימו עבודות הקמת מגדל משרדים ומלונית בצמוד לדופן המערבית של מבנה הקניון. המגדל מתנשא לגובה של 11 קומות וקומת גג, מעל לארבע קומות חניה עיליות, שתי קומות מבואה (לובי נפרד למשרדים ולמלון) ומרתף לשטחי שרות של המלון, בהיקף שטחים לשיווק כולל של כ- 15,200 מ"ר.

כמחצית משטחי המגדל הושכרו בחוזה ארוך טווח למלונית, אשר נפתחה לקהל בחודש ספטמבר 2016 וכוללת 120 חדרים. בהתאם לחוזה השכירות שטח המלונית המשוק הינו כ- 6,700 מ"ר עילי ובנוסף כ- 800 מ"ר שטחי תפעול תת קרקעיים.

יתרת שטחי המגדל מיועדים למשרדים בהיקף של כ- 7,700 מ"ר לשיווק, המשווקים ברמת גימור מעטפת. נכון למועד חוות הדעת הושכרו כ- 96% מהשטחים במגדל.

מגדל המשרדים והמלונית (מבט מרח' מוטה גור)



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בניין עיר מאושרות³

מספר תכנית	תאריך מתן תוקף	ילקוט הפרסומים	מהות
פת/1241	11.5.1995	4303	קביעת הוראות בניה ושינוי יעוד
פת/2000 א	28.4.1999	4745	שינויים בהוראות בניה
פת/1241/128	7.1.2014	6729	תוספת קומה ושינוי הוראות בינוי ועיצוב

להלן פירוט התוכניות העיקריות לחוות הדעת:

תכנית שינוי מתאר מס' **פת/1241/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4303 מיום 11.5.1995.

התכנית, שהוכנה ביוזמת חברת אבנת בע"מ, חלה על שטח של 68.589 דונם, הכולל את חלקות 1, 20, 21 וחלק מחלקה 3⁴ בגוש 6365.

התכנית קובעת את חלוקת השטח הכלול בה למגרשים כדלהלן:

סימון מגרש	יעוד	שטח בדונם
א	מגרש מיוחד	27.90
ב	שטח ציבורי פתוח	3.78
ג	מסוף תחבורה משולב בגיזון	10,23
ד	שטח לבנייני ציבור	11.41
	דרכים	15.26
סה"כ		68.58

המגרש המיוחד מיועד להקמת מבנה מסחרי (קניון) ומעליו שני בניינים המיועדים למשרדים, שימושי עזר רפואיים (לרבות מלונית) ולתעשייה עתירת ידע.

להלן טבלת זכויות הבניה במגרש א' ביעוד מגרש מיוחד כמפורט בתקנון התכנית:

סה"כ שטח במ"ר	שטח שירות במ"ר						שטח עיקרי במ"ר			יעוד	
	סה"כ		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
	שירות	חניה	שירות	חניה	שירות	חניה					
76,500	8,500	48,000	4,000	25,000	4,500	23,000	20,000	13,000	7,000		מסחר
12,300	2,500		2,000		500		9,800	9,800		בנין A	משרדים (*)
8,200	2,000		1,750		250		6,200	6,200		בנין B	
97,000	13,000	48,000	7,750	25,000	5,250	23,000	36,000	29,000	7,000	סה"כ	

(*) יותרו גם שימושי עזר רפואיים ושימוש לתעשייה עתירת ידע.

בהוראות התכנית נקבע, בין היתר, כי ככל שידרשו ע"י הועדה המקומית שינויים ותוספות לגשר הקיים מעל דרך ז'בוטינסקי, יבוצעו הנ"ל ע"י יזם התכנית ועל חשבונו (ובאישור משרד התחבורה).

³ עפ"י מידע שנמסר לנו בועדה המקומית לתכנון ובניה, ומאתרי האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

⁴ חלקה 3 הינה חלקת דרך (רח' בזל) הרשומה בבעלות עיריית פתח-תקוה.

בנספח התחבורתי לתכנית שנערך ע"י מ.ת.ג. מערכות תחבורה יועצים 87 בע"מ, מפורטות דרישות החניה לפרויקט בשלמות – כדלקמן:

קניון -	1,334	מקומות חניה
משרדים -	267	מקומות חניה
תעשייה עתירת ידע -	140	מקומות חניה
סה"כ דרושים	1,741	מקומות חניה

סימון המגרש על גבי תשריט התכנית (בצהוב)



תכנית מס' **פת/128/1241**, "קניון אבנת – שינוי בינוי", שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6729 מיום 7.1.2014.

מטרת התכנית הינה תוספת קומה מסחרית לקניון ושינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- א. שינוי מס' קומות המסחר מ-3 ל-4 (ושינוי גובה הקניון מ-48 מ' ל-52.5 מ').
- ב. שינוי גובה מגדל המשרדים מ-70 מ' ל-103.5 מ'.
- ג. שינוי במס' מפלסי החניה מ-5 ל-7.
- ד. תוספת 2 קומות מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת של מגדל המשרדים.
- ה. שינוי בחלוקת שטחי הבניה מבלי לשנות את סך השטח המותר לבניה – וזאת ע"י:
 - ניווד שטח עיקרי ממשרדים למסחר (מעל 10% המוקנים עפ"י תכנית פת/1241/1).
 - ניווד שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת לאותן מטרות שירות המופיעות בתכניות המאושרות.

להלן טבלת זכויות הבניה המפורטת בתקנון התכנית:

ס"ח שטחי בניה במ"ר	מתחת לכניסה הקובעת במ"ר		מעל הכניסה הקובעת במ"ר		יעוד/שימוש
	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
152,450	77,700	-	38,750	27,500	מסחר
		-		8,500	משרדים
152,450	77,700	-	38,750	36,000	ס"ח

הערה: בנוסף לשימוש המשרדים יותרו שימושי עזר רפואיים, תעשייה עתירת ידע וכו', כמופיע בתכנית המאושרת מס' פת/1241.

10.2 תכנית מתאר מס' 410-0411132 – פת/2200 - מאושרת

ביוזמת הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה הוכנה תכנית מתאר מס' 410-0411132 – פת/2200 תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קרית אריה, אשר פורסמה לאישור ברשומות – ילקוט פרסומים מספר 8843, בתאריך 6.5.2020.

מטרת העל של התכנית – פיתוח קריית אריה כאזור תעסוקה משגשג, אטרקטיבי ותחרותי ביחס לסביבתו, המשרת את תושבי העיר והסביבה, המהווה מוקד משלב תעסוקה, פנאי ותרבות ומושך תושבים וצרכני תרבות בעיר.

עיקרי הוראות התכנית – קביעת כללים והוראות לאישור תכניות מפורטות בסמכות וועדה מקומית הנגזרות מתכנון מתארי, קביעת יעודי קרקע, הגדרת סל זכויות לכל מתחם, קביעת עקרונות תכנון למתחמים, קביעת מערך דרכים, מתן הנחיות סביבתיות, קביעת הוראות ותנאים לפיתוח תשתיות וקביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי.

בהתאם לתשריט התכנית, מסומנת החלקה נשוא חוות הדעת באזור "תעסוקה".

התכנית קובעת סל זכויות עבור כל מתחם.

10.3 תכנית מפורטת מס' 410-0213991 – מופקדת⁵

תכנית מפורטת מס' **410-0213991** פת/154/1241 - "קניון אבנת - תוספת זכויות", שדבר הפקדתה פורסם בילקוט פרסומים מס' 9056 מיום 23.08.2020, חלה על שטח של 27.891 דונם, והיא הוכנה ביוזמת החברה.

מטרת התכנית הינה תוספת זכויות בנייה עבור מגדל משרדים ומסחר בחלקו הצפוני של הקניון וכן שינוי הוראות בינוי בהתאם. מכח תכנית זאת ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

התכנית כוללת סה"כ תוספת של 24,000 מ"ר עיקרי עילי ו- 12,000 מ"ר שירות וכן תוספת של 2,400 מ"ר שטחי שירות תת-קרקעיים.

בהתאם לתכנית המוצעת, החלקה הנדונה סומנה **כתא שטח מס' 101**, בייעוד למסחר ומשרדים, בשטח של 27,891 מ"ר⁶.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות עיליים לצורך הקמת מגדל משרדים ומסחר.
- תוספת שטחי שירות בתת קרקע לצורך הקמת 2 קומות מרתף שלא לחניה.
- קביעת גובה מרבי מעל פני הים למגדל משרדים ומסחר מעל קומת קרקע גבוהה במפלס הכניסה הקובעת.
- שינוי שימוש ממלונות למלון עסקי.

השימושים המותרים לפי תכנית:

מסחר – אולמות תצוגה ומכירה, חנויות, בתי כלבו וסופרמרקטים, קליניקות, תצוגה ומכירה של מכשירים רפואיים, קולנוע ובידור, בנקים ומוסדות פיננסים, מסעדות, בתי קפה וכיו"ב. מלון עסקי, משרדים, שימושי עזר רפואיים, תעשייה עתירת ידע וכן משרדי מחקר ופיתוח של תעשיית ידע.

תת קרקעי – מסחר, חניה, מחסנים, חדרי טכניים, מדרגות, מרחבים מוגנים, חדרי מכונות, שטחי תפעול מלונאים ושטחי שירות.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה בתקנון התכנית:

ייעוד/שימוש	מעל הכניסה הקובעת במ"ר		מתחת לכניסה הקובעת במ"ר		סה"כ שטחי בניה במ"ר
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
משרדים	24,500	8,000	-	2,400	34,900
מסחר	16,400	*38,750	11,100	77,700	143,950
מלונאות	8,000	4,000	-	-	12,000
סה"כ	48,900	50,750	11,100	80,100	190,850

* שטח שירות עבור מסחר ומשרדים. מתוך 38,750 מ"ר: 25,000 מ"ר לחניה על קרקעית ו- 13,750 מ"ר שטחי שירות.

⁵ מועד הפקה 7.1.2021, מונה תדפיס הוראות מס' 46.

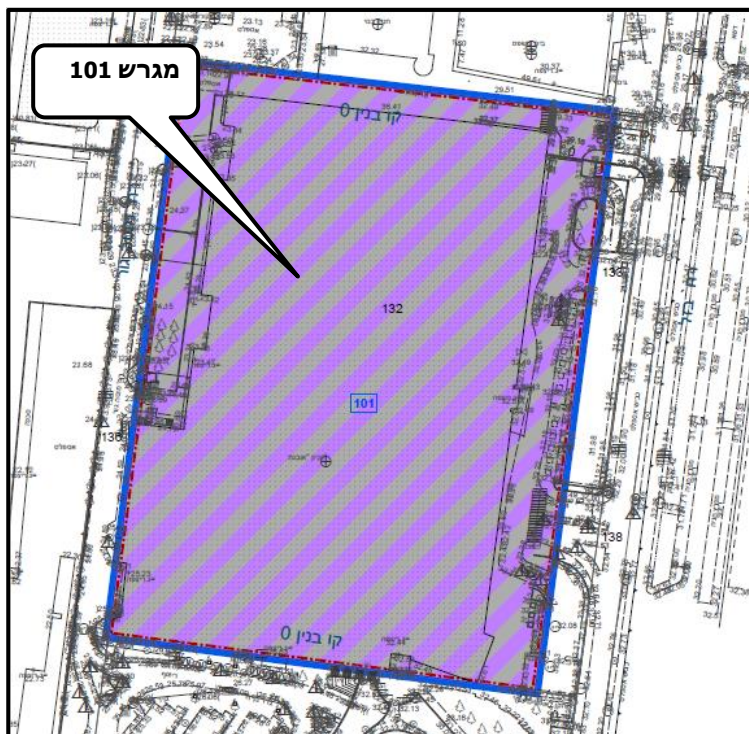
⁶ תואם לשטחה הרשום של חלקה 132 בגוש 6365.

הערות:

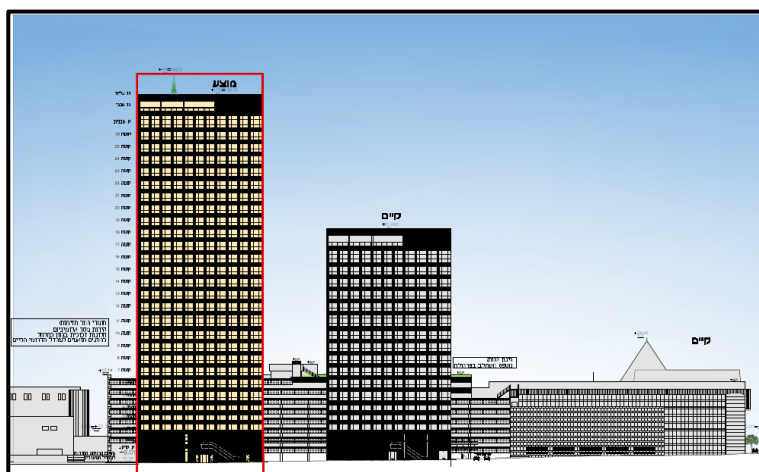
א. ניתן להמיר שטחי בנייה בין השימושים השונים, לרבות המרה של עד 7,500 מ"ר שטח עיקרי לטובת שימוש מסחרי בקומת המרתף, לרבות המרה של עד 3,800 מ"ר עיקרי משימוש מלונאות לשימוש משרדים.

ב. ניתן להעביר שטחים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

תשריט התכנית עם סימון המגרש



קטע מנספח הבינוי



סטטוס התכנית:

בתאריך 20.12 החליטה ועדת משנה להתנגדויות בועדה המחוזית מחוז מרכז, בישיבה מס' 2020037, לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בכפוף לתנאים המפורטים בהחלטה.

נכון לתאריך ה- 21.02.2021 מולאו התנאים לאישור התכנית, אך טרם אושרה סופית.

להלן ריכוז היתרי הבניה שהתקבלו לנכס הנדון:

מס' היתר	תאריך מתן היתר	מטרה
97372	4.8.1997	ניתן להקמת מבנה בין 2 קומות.
2005316	18.8.2005	ניתן ל"מועדון "שייפ", שינויים פנימיים ותוספת גלריה במרתף.
2006499	20.12.2006	התיר ביצוע שינויים פנימיים בלבד (בחנויות ZIP).
2009374	14.9.2009	התיר תוספת קומה לקניון קיים. תוספת מרכז אנרגיה חדש והעתקת מרכז אנרגיה קיים על הגג. אישור משרד הבריאות, חתימת אחראי לביצוע וביקורת לפני תחילת הבניה. מילוי דרישות איכות הסביבה לפני איכלוס הקומה. אבטחת בטיחות באתר הבניה באחריות אחראי לביצוע וביקורת.
2009483	24.11.2009	תוספת 2 חנויות מעל מבנה חניה קיים בקניון אבנת.
2010349	25.8.2010	ניתן לתוספת שטח משרדים לקניון קיים.
2011101	8.3.2011	ניתן לתכנית שינויים.
2013136	18.4.2013	שינוי הסדרי תנועה במפלס רחוב מוטה גור - תוספת כניסה.
2013182	16.5.2013	שינויים פנימיים בלבד.
2014095(2)	9.3.2014	שלב א' - 4 מרתפים + קרקע + 4 קומות חנויות.
2015047	8.2.2015	שלב ב' - תוספת מגדל למשרדים ולמלונות, וחיבורו לקניון אבנת הקיים.
2015060	15.2.2015	שינויים פנימיים בחנות קסטרו במפלס 5.94.
2016084	23.2.2016	תוספת שני מפלסי חניה בקניון הקיים.
2016141	3.4.2016	הארכת שימוש חורג מחניה למשרדים ולקארטינג בתוך הקניון.
2016243	21.6.2016	שינויים פנימיים במגדל משרדים ומלונות ושינויים כלליים בעיצוב חזיתות.
2019065	24.2.2019	תוספת שטח מסחרי במפלס +7.59, שינוי שימוש שטח לחדר כושר במקום חנייה במפלס +9.00 (קומה 7) ושינויים פנימיים במפלס +13.00 (קומה 8).
2019171	22.5.2019	שינויים פנימיים בבניין משרדים ומלונות בקומות 9 ו- 10 במפלסים +20.48 וב- +16.74 ביחס להיתר מס' 2016243.

להלן סה"כ שטחי הבניה עפ"י היתר בניה 2019171:

סה"כ במ"ר	שטחי שירות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר			
		מלונות	משרדים	מסחר	
59,582	47,813	709	18	11,041	מתחת לפני הקרקע
67,953	44,224	3,569	4,268	15,891	מעל לפני הקרקע
127,535	92,037	4,278	4,287	26,932	סה"כ

טופס 4 – ביום 17.8.2016 התקבל טופס 4, למגדל המשרדים ומלונות שנבנה לפי היתר בניה מס' 2015047, כדלקמן:

- לאכלוס – מהמרתף עד קומה 7.
- למעטפת בלבד – שטחי המשרדים מקומה 8 עד קומה 13.
- לאכלוס – שטחי המלונות מקומה 14 עד 18 והגג.

10.5 סיכום ניצול זכויות הבניה

שטח עיקרי במ"ר			שימושים לפיי תב"ע
יתרת זכויות	שטח מנוצל עפ"י היתרי בניה	סה"כ זכויות על פי תב"ע פת/1241/154	
20,213	4,287	24,500	משרדים
568	26,932	27,500	מסחר
3,722	4,278	8,000	מלונאות
24,503	35,497	60,000	סה"כ

11. המצב המשפטי

הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י דף מידע מפנקס המקרקעין, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 4.2.2021, רשומה חלקה 132 בגוש 6365, בשטח של 27,891 מ"ר, בבעלות חברת **אבנת בע"מ**.

משכנתאות – רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

הערות – על החלקה רשומות הערות בדבר אתר עתיקות וזיקות הנאה להשקיה.

12. השלכות נגיף הקורונה

ברבעון הראשון של שנת 2020 החל להתפשט ברחבי העולם נגיף הקורונה, אשר הוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי במרץ 2020 כמגיפה עולמית. המגיפה הביאה למשבר בריאותי וכלכלי.

בהתאם להוראות משרד הבריאות בתקנות לשעת חירום המתפרסמות מעת לעת, במהלך השנה נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות העבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים, לרבות שלוש תקופות שונות של סגר. צמצום הפעילות העסקית במשק והגבלת יציאת התושבים מביתם לתקופות ארוכות, הביאו לעלייה משמעותית בשיעור האבטלה ובגירעון הממשלתי ועלייה חדה ברמת אי הוודאות בשווקים.

במהלך חודש דצמבר 2020 החל בארץ מבצע חיסונים כנגד נגיף הקורונה המכונה "לתת כתף". מבצע אשר מתקדם בקצב מהיר יחסית.

במהלך השנה פורסמו מספר תחזיות מקרו-כלכליות, שנערכו ע"י חטיבת המחקר בבנק ישראל לגבי השפעתם של הצעדים שננקטו במהלך השנה בארץ ובעולם בניסיון לבלימת התפשטות הנגיף, כאשר התחזית האחרונה נכון למועד זה פורסמה ביום 4.1.2021, לפיה לצעדים שננקטו בארץ ובעולם על רקע התפשטות נגיף הקורונה יש השפעה משמעותית על התוצר והתעסוקה. בתרחיש התחסנות מהירה של האוכלוסייה – בבנק ישראל מעריכים, כי התוצר בשנת 2021 צפוי להתרחב ב- 6.3% ובשנת 2022 צפויה צמיחה בשיעור של 5.8%.

לגבי הריבית מציין בנק ישראל בהערכתו, כי בשני התרחישים בעוד שנה ריבית בנק ישראל תעמוד ברמה של 0%-0.1%, אך ייתכן שבנק ישראל ירחיב או יאיץ את השימוש בכלי מדיניות קיימים או נוספים, כולל כלי הריבית, בהתאם להתפתחויות.

לפי נתוני הלמ"ס, התוצר הגולמי התכווץ בשנת 2020 בשיעור של 2.4% בהשוואה לשנת 2019, כנובע בעיקר מהירידה בצריכה הפרטית (זאת לעומת תחזיות עגומות יותר שצפו הגורמים הכלכליים השונים בארץ ובחו"ל).

13. הפעילות הכלכלית בפרויקט

13.1 הפעילות הכלכלית בקניון בתקופת משבר הקורונה

- במחצית חודש מרץ 2020, בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, פורסמו הנחיות ממשלתיות ותקנות שעת חירום, אשר כללו, בין היתר, הגבלות תנועה והתקהלות, צמצום נוכחות עובדים במקומות עבודה, סגירה של מקומות בילוי ופנאי, לרבות סגירת עסקים וחנויות. עקב כך, במהלך שנת 2020, הוגבלה הפעילות העסקית בקניון בשלושה סבבים של סגר מלא, אשר כללו, בין היתר, סגירה של מקומות בילוי ופנאי, עסקים וחנויות (למעט עסקים חיוניים ומסחר במתווה משלוחים).
- בתקופת הסגר הראשון, העניקה החברה לשוכרים (למעט עסקים חיוניים) פטור מלא מתשלום דמי שכירות ודמי ניהול לתקופה בה הקניונים היו סגורים. בנוסף, ניתנה למרבית השוכרים הנחה בדמי השכירות הבסיסיים בגובה של 50% בגין

יתרת חודש מאי ו-30% בגין חודש יוני או לחילופין נקבעו דמי שכירות כנגזרת של אחוז מהפדיון לפי הגבוה מבניהם.

- בחודשים יולי, אוגוסט והמחצית הראשונה של חודש ספטמבר, 2020, המשיכה החברה להעניק הקלות נקודתיות לשוכרים. במהלך תקופת הסגר השני העניקה החברה לשוכרים (למעט עסקים חיוניים ועסקים שהמשיכו לפעול ושוכרים בענפים ספציפיים) פטור מלא מתשלום דמי שכירות בלבד. לשוכרים בסקטורים שנפגעו במידה רבה יותר דוגמת בתי קולנוע, חדרי כושר ומסעדות ומזון מהיר, ניתנו הקלות בשיעורים גבוהים יותר.

13.2 שטחי המסחר

הקניון הגדול הינו מרכז מסחרי פעיל, בשטח מסחרי של כ- 37,100 מ"ר (שטח לשיווק הכולל דוכנים קבועים ומחסנים), הפועל בתפוסה של כ- 93%, וכולל למעלה מ- 190 עסקים שונים.

הקניון ממוצב כיום כקניון אזורי, כאשר מרבית מהמבקרים הינם תושבי פתח-תקוה והשאר הינם מיישובי הסביבה (כגון בני ברק, גבעת שמואל, קרית אונו, ראש העין, מערב השומרון וכו').

13.3 שטחי מגדל המשרדים ומלונות

במחצית השנייה של שנת 2016 הסתיימו עבודות ההקמה של מגדל המשרדים ומלונות בפרויקט בשטח לשיווק של כ- 15,200 מ"ר.

כמחצית משטחי המגדל הושכרו בחוזה ארוך טווח למלונות, ברמת גימור מעטפת, בהיקף שטחים לשיווק של כ- 6,700 מ"ר עילי וכ- 800 מ"ר שטחי תפעול במרתפים. בחודש ספטמבר 2016 נפתחה המלונות הכוללת 120 חדרי מלון.

נכון למועד חוות הדעת הושכרו כ- 96% מהשטחים במגדל.

13.4 ריכוז נתוני השכירות בפרויקט

להלן ריכוז נתוני השכירויות בפרויקט עפ"י נתוני החברה לחודש דצמבר 2020:

סעיף	סה"כ שטח (מ"ר)	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות ממוצעים (למ"ר לחודש)
עוגנים	9,282	824,882 ₪	89 ₪
שטחי מסחר אחרים	21,243	5,817,315 ₪	274 ₪
דוכנים קבועים	236	289,598 ₪	1,226 ₪
מחסנים ושונות	3,533	221,846 ₪	63 ₪
סה"כ קניון	34,294	7,153,640 ₪	209 ₪
מלונות, משרדים וחדר כושר	14,604	826,499 ₪	57 ₪
סה"כ בפרויקט	48,898	7,980,140 ₪	

שטחים פנויים ומתפנים – כפי שנמסר לנו מהחברה, קיימים כ- 2,570 מ"ר שטחי מסחר וכ- 580 מ"ר שטחי משרדים פנויים ומתפנים המיועדים לשיווק. עפ"י הערכתנו, ההכנסה השנתית הצפויה בגין שטחים אלו הינה בסך כולל של כ- **3,170 אלפי ₪**.

נציין, כי הערכתנו לגבי ההכנסה מהשטחים הפנויים חושבה על ידנו בהתאם לדמי שכירות ראויים, בגישה שמרנית, כאשר הובא בחשבון מקדם דחייה עד לשיווק והנבה מהשטחים הנ"ל.

השוואה לשנים קודמות:

דצמ-20	דצמ-19	דצמ-18	
7,153,640 ₪	7,276,843 ₪	7,215,618 ₪	הכנסה חודשית משטחי מסחר
-1.69%	0.85%		שינוי ביחס לשנה קודמת
34,294	35,086	36,801	שטח משווק ברוטו במ"ר (כולל דוכנים זמניים ושונות)
209 ₪	207 ₪	196 ₪	ממוצע למ"ר משווק (כולל דוכנים ושונות)

הערה: הנתונים שלעיל הינם עבור השטחים המניבים במועד הדיווח.

13.5 פעילות הניהול

הפרויקט מנוהל ע"י חב' אבנת השכרות בע"מ. כפי שנמסר לנו, אבנת השכרות בע"מ הינה חברת SPC, הנמצאת בבעלות חברת אבנת.

החברה משכירה את הנכסים בפרויקט, גובה מהשוכרים דמי שכירות ודמי ניהול ומבצעת את פעולות האחזקה הנדרשות.

בחוזי הניהול של שוכרי השטחים בפרויקט נקבע, כי דמי הניהול יגבו על בסיס COST+ (למעט לגבי שוכרים בודדים).

דמי הניהול בפועל הינם כ- 60 ₪ למ"ר משווק והינם בתחום הסביר לגבי קניונים בעלי מאפיינים דומים.

13.6 מכירת חשמל לדיירים

אספקת החשמל לשטחים המושכרים בפרויקט נעשית ישירות ע"י המשכיר בדרך של אספקת חשמל בצובר.

המשכיר משלם עבור אספקת החשמל בתעריף מתח נמוך, ומספק לדיירים חשמל במתח גבוה עפ"י תעריפי חב' החשמל. הפער בין התעריפים (מתח גבוה ומתח נמוך) מהווה מקור הכנסה נוסף לבעלים.

13.7 הכנסות מחניון בתשלום

החניון בפרויקט הינו בתשלום, אולם הגביה הינה החל מהשעה השלישית.

13.8 ריכוז הכנסות

להלן תחזית הכנסות למועד הקובע (תחזית זו משקפת "פעילות רגילה" ללא השפעת הקורונה, ראה בעניין זה בהרחבה בפרק 14 בהמשך):

מקור הכנסה	הכנסה שנתית	הערות
דמי שכירות שטחי מסחר	84,931,863 ₪	עפ"י נתונים עדכניים למועד הקובע
דמי שכירות מגדל משרדים ומלונות	9,917,993 ₪	
הכנסות אחרות (אנטנות ושונות)	911,820 ₪	
תוספת מפדיון	3,236,500 ₪	בהתאם לתקציב החברה לשנת 2020 (טרם קורונה)
הכנסות מחניון נטו	3,120,211 ₪	
עודף מפעילות הניהול	4,074,159 ₪	
רווח מחשמל	2,364,571 ₪	
סה"כ	108,557,117 ₪	

הוצאות חד-פעמית – עפ"י תקציב החברה לשנת 2021 ומידע שנמסר לנו, צפויות הוצאות חד פעמיות הנובעות מהשתתפות בעבודות התאמה וגרייסים לשוכרים בסך של כ- **3,800 א' ₪**.

13.9 נתונים נוספים

נתוני NOI בשנים קודמות:

להלן ריכוז נתוני ה- NOI (בפועל) לשנים 2018-2020 (באלפים):

2020	2019	2018	
55,860 ₪	105,217 ₪	101,528 ₪	NOI בפועל (מכלל הנכס)
-46.91%	3.63%		שינוי ביחס לשנה קודמת

"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללות את דמי השכירות ודמי הניהול (לפי תקציב לשנה מייצגת) לבין היקף הפדיון השנתי, עמד במהלך השנים 2017-2019 (טרם פרוץ משבר הקורונה) – בגבולות של כ- 15%, נתון המצביע כי דמי השכירות היו תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

נתוני פדיון – עפ"י נתוני הפדיון לשנת 2020 עולה, כי קיימת ירידה של כ- 40% בפדיונות השוכרים ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2019 (בשל סגירת הקניון בתקופות ההגבלות לנוכח משבר הקורונה).

סיום חוזים – במהלך שנת 2021 צפויה להסתיים תקופת השכירות לגבי 19 שוכרים, בשטח מושכר כולל של כ- 2,300 מ"ר (כ- 6% מהשטחים המושכרים).

במקרים אלו הונח, כי כל החוזים יחודשו או יוחלפו ע"י שוכרים חדשים.

14. עקרונות ההערכה

הנכס הנדון הינו פרויקט אשר כולל את "הקניון הגדול" ומגדל משרדים ומלונית, בשטח בניה כולל של כ- 128,000 מ"ר וכן זכויות בניה נוספות לניצול.

שווי הפרויקט מורכב משני חלקים במצטבר:

- א. חלק בנוי ומניב - קניון ומגדל משרדים ומלונית.
- ב. זכויות נוספות לניצול תוספת בנייה בהתאם לתכנית מפורטת מס' פת/154/1241 (טרם אושרה סופית).

שווי הקניון מגדל משרדים ומלונית הבנויים:

הפרויקט הבנוי מורכב ממשטחי מסחר (הקניון) המושכרים בתפוסה של כ- 93%, לחנויות ועסקים מסחריים מגוונים, כאשר חלק ניכר מהשטחים מושכר לרשתות שווק ארציות.

במגדל המשרדים והמלונית שיעור התפוסה נכון למועד הקובע הינו כ- 96%.

הקניון ממוצב כקניון מוביל בסביבה הודות לגודלו ולתמהיל השוכרים המגוון שבו, ופועלים בו למעלה מ- 200 עסקים. מספרם הרב של העסקים ומגוון העסקים מהווה גורם משיכה לקהל הקונים הפוטנציאלי וגם מקטין את רמת הסיכון של זרם ההכנסות הצפוי מהשכרת השטחים.

השיטה המועדפת להערכת שווי נכסי מקרקעין בנויים ומניבי תשואה הינה **"שיטת היוון ההכנסות"**, שכן ההכנסות המתקבלות מהשכרת השטחים מהוות אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בגין הנכס.

התייחסות למשבר הקורונה:

לאור אי הוודאות בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, ולאור ההגבלות החוזרות ונשנות בפעילות העסקית והמסחרית במשק במהלך "הגל הראשון", "הגל השני" ו"הגל השלישי" ואי הוודאות לגביי מועד החזרה לשגרת פעילות המסחר במשק, נראה כי ביצועיהם התפעוליים של המרכזים המסחריים הושפעו ויושפעו בתקופה הקרובה ממגפת הקורונה, בין היתר, כתוצאה מהגבלות התנועה וההתקהלות, מהיחלשות אפשרית של הרשתות הקמעונאיות ומירידה בצריכה הפרטית כנובע מהמצב הכלכלי ומהגבלות על תנועת הלקוחות לצד הגדלת נפח הרכישות המקוונות. כמו כן, קיימת אי וודאות רבה לגבי המשך התפשטות המגיפה והפעולות שהממשלה עשויה לנקוט כחלק מהתמודדותה עם המשבר הבריאותי והכלכלי.

נוכח האמור, עלתה רמת הסיכון בענף מרכזי המסחר לגבי שיעורי התפוסה, גובה דמי השכירות ושיעורי הגבייה, כנובע בין היתר מירידה צפויה בהיקף פדיונות העסקים במרכזים המסחריים בשנים הקרובות.

יחד עם זאת, בהעדר עסקאות משמעותיות ולאור העובדה כי תשואות אג"ח מדינה ומח"מים ארוכים נותרו כמעט ללא שינוי, וכי ריבית בנק ישראל צפויה להיות נמוכה תקופה ארוכה, ובהתבסס בין היתר על הערכות בנק ישראל ועל התקדמות החיסונים במדינת ישראל ויעילותם לפי פרסומים רפואיים, ניתן להעריך שטווח הזמן של השפעת המשבר הרפואי והכלכלי צפוי להיות בשנים הקרובות בלבד, ולאחר שהחיסון יתחיל לפעול, תתאושש הכלכלה ותחזור לצמיחה, וכפועל יוצא יירשם גידול בצריכה הפרטית והתאוששות של הפעילות הכלכלית במרכזים המסחריים, ולכן להערכתנו הדרך הראויה להביא לידי ביטוי את סיכוני השפעת המשבר בעת עריכת חוות הדעת הינה בקביעת אומדנים לגבי הפגיעה בתזרים

ההכנסות הצפוי מהנכס עד לחזרה לפעילות הרגילה, וקביעת שיעורי היוון בסיסיים לתזרים צפוי המייצג פעילות רגילה.

לאור האמור, שווי הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2020 התבסס על המרכיבים הבאים:

(א) תזרים ההכנסות המייצג פעילות רגילה, המגלם את עדכון הפעילות הכלכלית כתוצאה מההתפתחויות שחלו עד לתאריך 31 בדצמבר 2020, המבוסס בעיקרו על חוזי השכירות הקיימים, והשינויים שחלו בהם בעקבות תחלופת שוכרים, ועל נתוני התפעול (רווחי חשמל, רווחי ניהול, הכנסות נטו מחניון ותוספת מפדיון) המתבססים על תקציב החברה לשנת 2020 (טרומ קורונה).

(ב) הפחתה זמנית של ההכנסות לטווח השנים הקרוב, כנובע מצפי החברה בדבר השפעת הקורונה. יצוין, כי ההפחתה נובעת בעיקרה מהירידה הצפויה בהיקף הפעילות המסחרית בנכס לתקופה הקרובה. קביעת גובה ההפחתה הצפויה ניתנה תוך התייחסות לקטגוריות שוכרים שונות כשלכל אחת מהן יוחס היקף פגיעה שונה: משרדים, שטחי מזון והסעדה, שטחי בילוי ופנאי, עסקים הפונים לאוכלוסייה מבוגרת ואחרים.

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו – דהיינו, גובה דמי השכירות ביחס לרמות השכירות לנכסים דומים בנקודת הזמן ושיעורי התפוסה.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

יחד עם זאת, העסקאות שיצאו לפועל במהלך השנים האחרונות ואשר לגביהן פורסם מידע משלים שממנו ניתן להסיק על שיעור התשואה המגולם בעסקה משקפים שיעורי תשואה נמוכים מאלו שבאו לידי ביטוי בהערכות השווי של אותם נכסים, או אותו סוג נכסים, בעיקר ברכישה של נכסים בשוק הלוגיסטיקה.

בפועל לא בוצעו עסקאות חדשות של רכישת נכסים מניבים בהיקף משמעותי מאז פרוץ משבר הקורונה, למעט 2 עסקאות, אחת ע"י חב' ריט 1 והשנייה ע"י חברת ביג מרכזי קניות שיפורטו בהמשך, ולפיכך בסיס המידע העיקרי הוא למעשה עסקאות שנערכו טרם המשבר.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים

סקירת השמאי הממשלתי:

עפ"י סקירת השמאי הממשלתי של שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית ראשונה של שנת 2020 (פורסם בנובמבר 2020) עולה, כי שיעורי התשואה הממוצעים הינם: בנכסי משרדים – 7.0%, בנכסים מסחריים – 6.9% ובנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.9%.

כמו כן, בסקירת השמאי הממשלתי ניתנה התייחסות למשמעותו של משבר נגיף הקורונה על ענף הנדל"ן ושימוש ב"שיעור ההיוון הכולל" בהערכת שווי נכס מניב - בתקופת אי ודאות, להלן עיקרי הדברים:

- ענף הנדל"ן, לעומת שוק ההון, מאופיין בשינויים איטיים. התהליכים שקורים בו, בדרך כלל, נמשכים זמן רב. עסקאות בנדל"ן, בדרך כלל, אינן מאופיינות באימפולסיביות. בטווח הארוך שוק הנדל"ן בישראל בעליה מתמדת, וכשיש ירידות מחירים הן תקופתיות ולאחר מכן בא התיקון והמחירים עולים.
- פועל יוצא הוא, ששינויים בשיעור ההיוון הכולל, לא יכולים להיות קיצוניים, גם בתקופת אי ודאות. לכן יש לחשב בזהירות רבה את המשמעות התקופתית, בלי לקבל החלטות לא מבוססות לטווח הארוך.
- לפיכך, גם בתקופת אי וודאות, בהערכת שווי הנכס לצמיתות, נחשב את שווי לפי שיעור ההיוון הכולל הידוע (ללא השפעת התקופה).
- עם זאת, כדי לבטא את השוק באופן הנכון, לא ניתן להתעלם מאי הוודאות ומהשפעות התקופה. הנחת העבודה, בהתאם לכל האמור לעיל, שהשוק יחזור לעצמו בתוך פרק זמן של שנה עד שנתיים, תלוי בענף, כמו כן, ישנם ענפים שהמשבר לא פגע בהם ואולי אף היטיב עימם.

עסקאות לרכישת מרכזים מסחריים:

מניתוח עסקאות השוואה בשנתיים האחרונות עולה, כי שיעור התשואה שנקבע בעסקאות למרכזים מסחריים הינו בטווח של 6.00% עד 7.25%.

להלן מספר עסקות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך השנתיים האחרונות:

- עפ"י דיווח מיום 31.12.2020 של חב' "ביג מרכזי קניות בע"מ", התקשרה חב' ביג עם חב' ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ לרכישת 3 מתחמים (הממכר: 82% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר מודיעין א' – כ-27,000 מ"ר בנוי, 100% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר - מבנה ב' כ-6,500 מ"ר בנוי, 82% מחטיבת קרקע בשטח של 16.6 דונם), התמורה בעבור הממכר הינה 425 מ' שו' שתשולם לאחר התקיימות תנאי מתלה (רישום שעבודים ואישורי תשלום מיסים להעברת הזכויות).

בהתאם לכלכליסט, העסקה מגלמת תשואה בטווח של בין **5.5% - 6.0%** (ההבדל מיוחס לשווי הקרקע שנלקח בחשבון).

- עפ"י דיווח של חב' "ריט 1", ביום 30.6.2020 התקשרה חב' ריט 1 עם חב' רני צים מרכזי קניות בממכר הבנות לרכישת מחצית מזכויות המוכרת במרכז מסחרי בהקמה בגני תקווה, הכולל שטח להשכרה למשרדים ומסחר בהיקף של כ-9,000 מ"ר, תמורת סך של 110 מיליון ש"ח. יעדי ה- NOI המובטחים לרוכשת מהנכס בחמש שנות ההפעלה הראשונות

משקפים תשואה שנתית ממוצעת של **6.5%**. העסקה כוללת מנגנון התאמת תמורה בתום חמש שנים ממועד ההנבה.

- "עסקת קניון קרית אוננו": עפ"י דיווחים של חב' אמות מיום 19.9.2019 ו- 18.11.2019, החברה התקשרה עם חב' נכסים ובנין לרכישת זכויותיה של נכסים ובנין המהוות 50% בקומפלקס הכולל קניון, שני מגדלי משרדים וחניון תת-קרקעי בקרית אוננו, תמורת סך של 538 מיליון ₪. עם ובכפוף להשלמת העסקה, תחזיק אמות במלוא הזכויות בנכס. עפ"י הדיווח, שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 96% והינו קבוע ויציב לאורך השנים. להערכת החברה, ה- NOI השנתי החזוי בתפוסה מלאה הינו כ- 68 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכס בתפוסה מלאה הינו כ- **6.32%**.
- בנובמבר 2019 רכשה חברה פרטית את הזכויות במרכז מסחרי בשטח של כ- 3,700 מ"ר הממוקם במרכז העיר טירת הכרמל תמורת סך של כ- 50 מיליון ₪. הנכס בתפוסה מלאה ומניב הכנסה שנתית של כ- 3.5 מיליון ₪. שיעור התשואה בעסקה הינו כ- **7.0%**.
- מרכז מסחרי ברמלה: עפ"י דיווח של חב' סלע קפיטל מיום 14.2.2019, החברה התקשרה בהסכם לפיו רכשה 50% מזכויות במרכז מסחרי חדש בשלבי אכלוס מתקדמים, בשטח של כ- 4,800 מ"ר ברמלה, תמורת סך של 21 מיליון ₪. עפ"י הדיווח, ה- NOI השנתי במועד השלמת האכלוס צפוי להסתכם בכ- 1.67 מיליון ₪, המהווה שיעור תשואה ברוטו של כ- **7.25%**.
- בחודש ינואר 2019 רכשה חברת ג'יי.טי.אל.וי 1 20% מהזכויות במרכז המסחרי "פרנדלי עפולה" הממוקם בעפולה, תמורת 81.3 מיליון ₪. התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **6.8%**.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים אחרים:

להלן דוגמאות לעסקאות רכישה בולטות של נכסים מניבים שנערכו בשנתיים האחרונות:

- **"עסקאות סלע נדל"ן":** עפ"י דיווח של חב' סלע נדל"ן מיום 17.12.2019, התקשרה החברה בהסכמים לפיהם רכשה החברה את מלוא הזכויות בקומות 4, 15 ו- 16 בשטח כולל של 2,605 מ"ר וכן 59 מקומות חניה בחניון במגדל "פלטניום" בתל-אביב; וכן- מרכז מסחרי שכונתי בבני ברק בשטח כולל של כ- 4,000 מ"ר וכן 53 מקומות חניה. עפ"י הדיווח, שיעור התפוסה בנכסים הינו כ- 100%. ה- NOI השנתי החזוי מהנכסים במועד העסקה הינו כ- 10.45 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכסים בתפוסה מלאה הינו כ- **6.92%**.
- **"עסקת טוטנאור":** באוגוסט 2019 נערכה עסקת Sale&Lease Back, לפיה רכשה חברת כלל מחברת טוטנאור מבנה תעשייה הממוקם באזור התעשייה הר טוב בבית שמש, תמורת סך של 98 מיליון ₪, ובד בבד חתמה כלל עם המוכרת על הסכם שכירות ביחס לנכס הנמכר לתקופה של 12 שנה לפחות, תמורת דמי שכירות שנתיים של כ- 6 מיליון ₪. שיעור התשואה בעסקה הינו **6.12%**.

- **"עסקת אמות וטבע":** עפ"י דיווח של חב' אמות מיום 10.10.2019, התקשרה החברה בהסכם עם חב' טבע לפיו רכשה החברה את מלוא הזכויות במרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם תמורת סך של 445 מיליון ₪.
 בד בבד חתמה החברה עם חברה בת של טבע על הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים כולל אופציות להארכת תקופת השכירות, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 22 מיליון ₪. העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **5.0%**.
- **"עסקת מגה אור":** עפ"י דיווח של חב' מגה אור מיום 24.6.2019, החברה התקשרה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויות החכירה ב"מרכז מגה לעסקים" באזור התעסוקה במודיעין תמורת סך של 470 מיליון ₪. בהתאם לדיווח של החברה, המרכז בשטח של כ- 59 אלף מ"ר (ברוטו) מושכר בתפוסה כמעט מלאה לשני שוכרים, המצויים בשלבי אכלוס שונים, ביניהם חברת דואר ישראל לתקופת שכירות ארוכת טווח. שווי הממכר נגזר לפי תשואה של **5.0%**.

התייחסות לשיעור ההיוון לתזרים הצפוי המייצג פעילות רגילה:

להלן שיעורי היוון הבסיסיים לתזרים הצפוי המייצג פעילות רגילה, כמפורט להלן:

מקור הכנסה	שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון	שיעור ההיוון שנקבע
הכנסות משכירות שטחי מסחר	מיקום על ציר תנועה מרכזי; גודל – הפרויקט מהווה מוקד משיכה אזורי; הפרמטרים הכלכליים של הפעילות העסקית בקניון, כגון: שיעור תפוסה גבוה ויציב לאורך השנים, עליה עקבית בהכנסות ועומס סביר על השוכרים.	6.50% (בסיס)
הכנסות אחרות משטחי המסחר (פדיון, הכנסות אחרות, חניון, רווחי ניהול ורווחי חשמל)	הכנסות אלו יחושבו בהתאם לרמת הסיכון הגלומה בכל אחד ממקורות ההכנסה.	7.50% (פדיון), 8.5% (חניון), 8.00% (רווחי חשמל), 10% (ניהול) (הכנסות אחרות)
הכנסות מהמלונית ומשטחי המשרדים במגדל	טיב השוכרים, הסכם שכירות לטווח זמן ארוך לגבי המלונית, מיקום המשרדים ומלונית בתחומי קניון פעיל, בתפוסה גבוהה ובדמי שכירות ראויים ביחס לנכסים דומים בסביבה. חוזה השכירות לטווח זמן ארוך מאוד, ברמת גימור מעטפת וטיב השוכרים.	7.00%

שווי יתרת זכויות הבניה:

בהתאם לתכנית מס' פת/154/1241 המפורטת לעיל (מופקדת, ולקראת אישור סופי) מתוכננת תוספת שטחי מסחר ומשרדים, שתכלול מגדל משרדים נוסף.
 לאור העובדה שמדובר בתוספת זכויות למבנה קיים, שלו נוסף בשנים האחרונות שטחי משרדים ומלונית – שווי יתרת זכויות הבניה יוערך **"שיטת החילוץ"**, לפיה יחושב שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס – יוערך בגישת היוון ההכנסות הצפויות להתקבל בהתאם

לתנאי שוק (דמי שכירות ראויים) בהסתמך בין היתר על נתוני שכירויות בפועל בפרויקט הבנוי, בניכוי אומדן העלויות להקמת הפרויקט, ובניכוי רווח יזמי ראוי.

סבירות השווי השיווי המתקבל בשיטת החילוץ תבחן ביחס לעסקאות השוואה לרכישת קרקעות בסביבה.

מעבר לאמור, לאור העובדה שהתכנית טרם אושרה, תובא בחשבון דחייה, סיכון ואי וודאות וכן אומדן עלויות הצפויות בעקבות אישור התכנית.

15. גורמים ושיקולים בהערכה

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

- א. מיקום הנכס בדרך ז'בוטינסקי בפתח-תקוה המהווה ציר תנועה מרכזי.
- ב. הנכס הנדון כולל מרכז מסחרי (קניון) פעיל, חניונים בנויים ומגדל משרדים בשלבי אכלוס וזכויות בניה בלתי מנוצלות.
- ג. סטנדרט הבניה והגימור ורמת התחזוקה.
- ד. המצב התכנוני:

- זכויות הבניה עפ"י תכניות בנין-עיר מאושרות החלות על הנכס.
- כאמור, הובאה בחשבון תוספת הזכויות בתכנית מס' פת/154/1251, אשר נמצאת בשלבי אישור סופיים, תוך ביצוע התאמות המגלמות את הסיכון, הפחתה לגודל, דחיה עד לאישור סופי של התכנית והיטל השבחה.
- שטחי הבניה והשימושים המותרים עפ"י היתרי הבניה שניתנו למבנה – סה"כ שטח הבניה הכולל של הפרויקט הינו כ- 128,000 מ"ר.
- ה. הזכויות בקרקע הן בבעלות פרטית.
- ו. הזכויות המוערכות – זכויותיה של חב' אבנת בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט.
- ז. הפעילות הכלכלית:

- הקניון מאוכלס בתפוסה יציבים וגבוהים לאורך השנים. מגדל המלונית ומשרדים מושכר בשיעור תפוסה של 96%.
- השטחים המסחריים מושכרים לחנויות ועסקים מסחריים שונים, לרבות רשתות שווק ארציות ובינלאומיות.
- הובאה בחשבון ההכנסה התפעולית הצפויה בהתאם להכנסות המדווחות מהשכרת שטחי המסחר, המשרדים והמלונית שהועברו ע"י החברה.

16. נתוני השוואה

בחנו עסקאות השוואה ונתוני היצע לקרקעות ביעוד לתעסוקה בסביבה הקרובה, כמפורט להלן:

- בתאריך 24.10.2019 נמכרה מחצית מחלקה מס' 159 בגוש 6194 הנמצאת ברח' אפעל 13, בשטח של 2,136 מ"ר, בסך של 6,000,000 ₪, העסקה משקפת מחיר של **2,330 ₪ למ"ר מבונה**. הערה: העסקה מגלמת גם את הפוטנציאל הנובע מתכנית פת/2200. [מקור: מאגר העסקאות של רשות המיסים].
- בתאריך 24.9.2019 נמכרה חלקה 200 בגוש 6366 הנמצאת ברח' באזל באזור"ת קרית אריה, בשטח של 3,376 מ"ר, הידועה כמגרש 202 בתכנית פת/2004/א', בסך של 63,800,000 ₪. העסקה משקפת מחיר של **1,770 ₪ למ"ר מבונה**. [מקור: מאגר העסקאות של רשות המיסים].
- בתאריך 5.8.2018 נמכרה חלקה 34 בגוש 6365 הנמצאת ברח' אימבר באזור"ת קרית אריה, בשטח נטו של 970 מ"ר, בסך של 4,600,000 ₪. העסקה משקפת מחיר של **1,975 ₪ למ"ר מבונה**. [מקור: מאגר העסקאות של רשות המיסים].
- בתאריך 28.6.2018 נמכרו זכויות בנייה למשרדים בהיקף של כ- 21,000 מ"ר ברוטו בפרויקט הנמצא ברח' ז'בוטינסקי בפתח תקווה. לפי **2,100 ₪ למ"ר מבונה**. [מקור: מאגר העסקאות של רשות המיסים ומידע המצוי במשרדנו].
- ביום 3.8.2017 נמכרו מחצית מזכויות הבעלות בחלקה 125 בגוש 6365 בשטח רשום של 24,518 מ"ר מחברת קרסו נדל"ן בע"מ לחברת ויתניה בע"מ תמורת 68,480,250 ₪ ובנוסף השתתפות בהחזר ההשקעות שנצברו עד למועד העסקה בסך של 5,923,030 ₪. זכויות הבניה המאושרות בחלקה הינם 61,000 מ"ר עיקרי עילי + 19,565 מ"ר שרות עילי. בהתעלם מההשקעות בחלקה, העסקה משקפת מחיר ממוצע של כ- 5,586,120 ₪ לדונם, וכ- **1,700 ₪ למ"ר מבונה**. [מקור: נכס בטיפול משרדנו]
- ביום 9.11.2017, דיווחה קבוצת עזריאלי בע"מ על השלמת רכישת מגרש בשטח של כ- 19 דונם מעמוס לחזון וקבוצת תדהר תמורת 91 מ' ₪. המגרש, הממוקם בין הרחובות גרינשפן ודרך הרב משה מלכה בחלקו המזרחי של אזור התעשייה קרית אריה גוש 6366 חלק מחלקות 5-6, הקרקע כוללת זכויות בניה של כ- 53,000 מ"ר וכן מרתפי חניה. העסקה משקפת, מחיר של כ- 4,790,000 ₪ לדונם, וכ- **1,700 ₪ למ"ר מבונה**. [מקור: דיווח החברה לבורסה]

סיכום:

מניתוח סקר השוק המפורט לעיל, ובהתאם למאפייני הנכס הנדון, יוערך שווי קרקע למ"ר מבונה נטו בערכים נוכחיים (לאחר ניכוי היטל השבחה צפוי – כאמור התכנית טרם אושרה סופית) לפי **1,000 ₪ למ"ר**.

17. תחשיב השווי

א. היוון הכנסות

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור היוון משוקלל	שווי כזמין	מקדם דחייה	סה"כ שווי
דמי שכירות שטחי מסחר	84,931,863 ₪	6.50%	1,306,644,041 ₪	1	1,306,644,041 ₪
הכנסות אחרות (אנטנות ושונות)	911,820 ₪	10.00%	9,118,195 ₪	1	9,118,195 ₪
תוספת מפדיון	3,236,500 ₪	7.50%	43,153,333 ₪	1	43,153,333 ₪
שטחים מושכרים למלון ומשרדים	9,917,993 ₪	7.00%	141,685,620 ₪	1	141,685,620 ₪
הכנסות מחניון נטו	3,120,211 ₪	7.50%	41,602,818 ₪	1	41,602,818 ₪
עודף מפעילות הניהול	4,074,159 ₪	8.00%	50,926,983 ₪	1	50,926,983 ₪
רווח מחשמל	2,364,571 ₪	8.50%	27,818,485 ₪	1	27,818,485 ₪
סה"כ מניב	108,557,117 ₪	6.70%	1,620,949,474 ₪		1,620,949,474 ₪
שטחים פנויים למסחר (הערכה)	2,785,651 ₪	7.00%	39,795,009 ₪	0.97	38,471,287 ₪
שטחים פנויים למשרדים (הערכה)	382,800 ₪	7.50%	5,104,000 ₪	0.93	4,747,907 ₪
סה"כ בתפוסה מלאה	111,725,567 ₪	6.71%	1,665,848,483 ₪		1,664,168,668 ₪
הוצאות חד פעמיות			-41,923,387 ₪		-41,923,387 ₪
סה"כ שווי ובמעוגל	111,725,567 ₪	6.89%	1,623,925,096 ₪		1,622,245,281 ₪
					1,622,000,000 ₪

ב. שווי יתרת זכויות בנייה

24,000
שווי (נטו) למ"ר מבונה
סה"כ שווי

1,000

24,000,000 ₪

יתרת זכויות בנייה (מ"ר עיקרי)
שווי (נטו) למ"ר מבונה
סה"כ שווי

ג. סיכום

1,622,245,281 ₪
24,000,000 ₪

1,646,245,281 ₪

1,646,000,000 ₪

שווי הנכס בהיוון הכנסות
שווי יתרת זכויות הבנייה
סה"כ שווי הנכס
ובמעוגל

ניתוחי רגישות:

להלן בחינת השפעה של שינוי שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר על שווי הנכס:

שיעור ההיוון להכנסות ממסחר			
6.25%	6.50%	6.75%	
1,705,000,000 ₪	1,646,000,000 ₪	1,592,000,000 ₪	שווי הנכס

18. הערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, כנקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט זכויות השוכרים החופשיים – בסך של **1,646,000,000 ₪ (מיליארד שש מאות ארבעים ושישה מיליון שקלים חדשים)**.

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. נתונים נוספים

- א. הנכס הוערך על ידינו לצורך הדו"חות הכספיים של החברה, בשלוש השנים האחרונות – כמפורט להלן:

מועד קובע	סה"כ שווי הנכס (באלפים)
31.12.2017	1,538,000 ₪
30.06.2018	1,558,000 ₪
31.12.2018	1,565,000 ₪
30.06.2019	1,615,000 ₪
31.12.2019	1,687,000 ₪
30.06.2020	1,623,000 ₪

- ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא נערכו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.
- ג. הערכת השווי אינה כוללת חבות בהיטל ההשבחה בגין תכניות מאושרות - פת/2000/א' ופת/128/1241. כפי שנמסר לנו עבור חבות זו בוצעה הפרשה בספרי החברה..
- ד. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2020 בשווי של 1,623,000 אלפי ₪.

20. הצהרות

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורכי השומה לא יהיו אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

תאריך חתימה סופי על הדוח: 04.03.2021.

יוסי ברק

שמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין

ארנון גולדברג

שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)

שרית אלוני

שמאית מקרקעין

אסף שאול

שמאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B)

ושמאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

גיא יופה

רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין

רוגן רונטל

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A)

שרון רומי

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

לילך נוה

כלכלנית (B.A), שמאית מקרקעין ומוסמכת בלימודי משפט (M.A)

איתי חן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc) ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אלירן עמר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

סתיו דדו

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

תמיר ורמוזכות

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אודר ארדיטי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

מאור נובורוצקי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

קרולינה גרון

כלכלנית (B.A)

נופר לוי

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

נופר שמש

כלכלנית (B.A)

שיר פרימר

כלכלנית (B.A)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול ומוסמך

מנהל עסקים (M.B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

"עופר גרנד קניון באר שבע"

שדרות דוד טוביהו 125, באר שבע

(חלקה 1 בגוש 38110)



הערכה ליום 31.12.2020

28 בפברואר 2021
מספרנו: 34745.23/30.503

לכבוד
מליסרון בע"מ

ג.א.נ.,

**הערכת שווי "עופר גרנד קניון באר שבע"
שדרות דוד טוביהו 125, באר שבע**
(חלקה 1 בגוש 38110)

1. מטרת הערכה

התבקשנו על-ידי גב' נעמי שבת – מנהלת תחום מקרקעין בחברת מליסרון בע"מ (להלן – "החברה")¹, להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה.

כמו כן, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו - הינו 31.12.2020.

¹ החברה מחזיקה בשרשור במלוא הונה המונפק והנפרע של מ.ל.א. הנגב יזמות והשקעות בע"מ (בעלת מלוא הזכויות בקניון "עופר גרנד קניון - באר שבע").

3. פרטי המשרד והשמואים המעריכים

משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל משנת 1998. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת זו נערכו ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד ועידו כהן. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמואות מקרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמואות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005. עוסק בשמואות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

עידו כהן – שמאי מקרקעין, בוגר B.A בכלכלה ובמנהל עסקים, התמחות בשמואות מקרקעין, מוסמך M.A בלימודי משפט בפקולטה למשפטים באוניברסיטת בר אילן.

בוגר התכנית לשמואות מקרקעין באוניברסיטת אריאל. עוסק בשמואות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2010, רשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1915).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמואים

א. ההתקשרות בין חברת מליסרון בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 11.12.2020.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י חברת מליסרון בע"מ כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם ע"י מנכ"ל החברה, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שירותי שמואות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

גוש:	38110
חלקה:	1
שטח קרקע רשום:	50,747 מ"ר
מס' מגרש:	101 ²
שטח מגרש במ"ר ² :	42,193 מ"ר
סוג הנכס:	קניין בנוי ויתרת זכויות בניה
שטח בנוי ³ :	145,855 מ"ר
יתרת זכויות בניה (עיקרי):	כ- 10,000 מ"ר
הזכויות בקרקע:	בעלות פרטית
הזכויות המוערכות:	זכויותיה של חב' מ.ל.א הנגב יזמות והשקעות בע"מ - המחזיקה במלוא זכויות הבעלות בנכס
מיקום הנכס:	שד' דוד טוביהו פינת שד' יגאל ידין, באר שבע

6. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י עידו כהן (הח"מ) – כלכלן ושמואל מקרקעין, ביום 26.12.2020.

² עפ"י תכנית מס' 95/115/03/5.

³ עפ"י היתר בניה מס' 20131169.

7. תיאור הסביבה

הקניון ממוקם על כביש מס' 25 - שד' דוד טוביהו המהווה את ציר הכניסה הראשי לעיר באר שבע ממערב ומיישובי הנגב המערבי.

הסביבה היא אזור מגורים בחלקה המערבי של העיר באר שבע, מצפון לשכונה ט' ומדרום לשכונה ה'.

האזור מאופיין בבניה צמודת קרקע חדשה, לצד בנייה רוויה ותיקה של בנייני מגורים בני 8 קומות ובנייני רכבת בני 3 קומות.

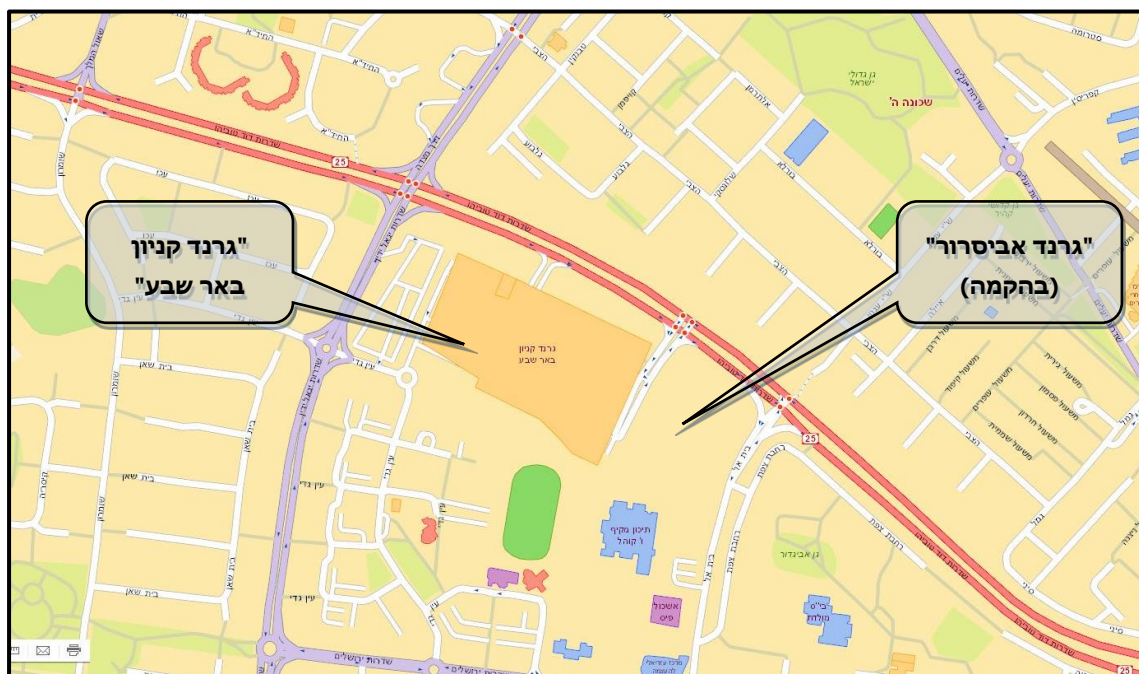
בסמוך לקניון ממזרח מצוי בשלבי הקמה פרויקט מגורים יוקרתי, המשווק בשם "גרנד אביסרור". הפרויקט יכול 4 מגדלי מגורים בני 30 קומות ובהם 450 יח"ד. חלק מהפרויקט התאכלס בשנה החולפת וחלקו צפוי להתאכלס בשנים הקרובות.

בצמוד לקניון ממערב, חטיבת קרקע המשמשת כיום לחניה עילית, אשר מיועדת להקמת פרויקט הכולל 3 מגדלי מגורים בני 26 קומות עבור 297 יח"ד.

הגישה לאזור מכיוון צפון, דרך שד' יצחק רגר, ודרך כביש מס' 25 מכיוון מערב.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס



8. הסביבה העסקית

העיר באר שבע מונה כ- 210,000 תושבים ומהווה את ליבת מטרופולין באר שבע המונה כ- 590,000 תושבים⁴, העיר נהנית בשנים האחרונות מהתפתחות וגידול בכמות האוכלוסייה, אודות לשיפור הנגישות לעיר באמצעות הרכבת וכביש חוצה ישראל.

האוכלוסייה גדלה בקצב גידול שנתי של כ- 1%, הצפיפות בעיר הינה מעל לכ- 1,700 איש לקמ"ר.

התפתחותה של העיר הביאה להקמתם של מרכזי מסחר שונים המתפרסים ברחבי העיר.

להלן פירוט של מרכזי המסחר העיקריים הקיימים בעיר:

"קניון הנגב" – הוקם בתחילת שנות ה-90 וממוקם במרכז העיר. כולל שטחי מסחר בהיקף של כ- 22,000 מ"ר בשלוש קומות, כשמעליהן מגדל משרדים בשטח של כ- 10,000 מ"ר. הקניון מכיל מעל ל- 170 חנויות. לפני כארבע שנים הסתיימו בקניון עבודות שיפוץ פנימיות, שכללו בעיקר שיפוץ שטחים ציבוריים ושטחי השירות בקניון.

"BIG באר שבע" – מתחם קניות פופולרי הממוקם בצידה הדרום-מזרחי של העיר, לאורך דרך חברון המתחברת לכביש עוקף באר שבע. המתחם מחולק ל-7 מבנים, בשטח מסחרי כולל של כ- 30,000 מ"ר ומאוכלס, בין היתר, ברשתות ארציות כגון: פוקס, קסטרו, סופר פארם, גולף, MANGO, H&O ועוד.

"פאוור סנטר B7" – ידוע גם בשם "Max אמות", המתחם ממוקם על דרך חברון, ממזרח ובצמוד למתחם "ביג", מהווה מרכז מסחרי חד ודו קומתי, בשטח בנוי של כ- 25,000 מ"ר הכולל יחידות מסחריות המאוכלסות ברשתות ארציות כגון: עמינח, צומת ספרים, שקם אלקטריק, הום סנטר ועוד.

מתחם מבנה – ידוע גם בשם "One Plaza", ממוקם על כביש דרך חברון, מצפון ובסמוך למתחם "ביג". המתחם מהווה מרכז מסחרי, בשטח של כ- 26,000 מ"ר הכולל, בין היתר, יחידות מסחריות המאוכלסות ברשתות ארציות כגון: רנאר, פוקס, פול אנד בר, טוונטי פור סבן, הוניגמן ועוד.

"דיזיין פלוס השדרה השביעית" – מרכז קניות הממוקם בסמוך למתחם "ביג" לאורכה של דרך חברון. המרכז נחנך בדצמבר 2010 בשם "השדרה השביעית" כקניון בזאר הכולל כ- 26,000 מ"ר מסחריים. לאחרונה עבר המרכז תהליך של מיתוג מחדש כמתחם לעיצוב הבית, שמתבטא בעיקר בשינוי בתמהיל השוכרים. במתחם המחודש הידוע כיום בשם "Design+ המרכז לעיצוב הבית" הושקרו יחידות מסחריות לחברות מתחום ריהוט ועיצוב הבית כגון: נטוצי, שמרת הזרוע ניקולטי, ביתילי, זאגה, דלקוב, לוגו תאורה, מוצצים ועוד.

קניון "קריית הממשלה" וקניון "לב הסיטי" – שני המרכזים סמוכים זה לזה וממוקמים במתחם המרכזי האזרחי וקריית הממשלה, בסמיכות לתחנת הרכבת באר שבע ולתחנה המרכזית של העיר. המתחם כולל שטחי מסחר ומשרדים בקומות העליונות.

"קניון אביה" – מרכז קניות שכונתי הממוקם באזור הצפון-מערבי של העיר. הקניון כולל שטחי מסחר בהיקף של כ- 8,000 מ"ר וכ- 40 חנויות שונות.

⁴ מקור: נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

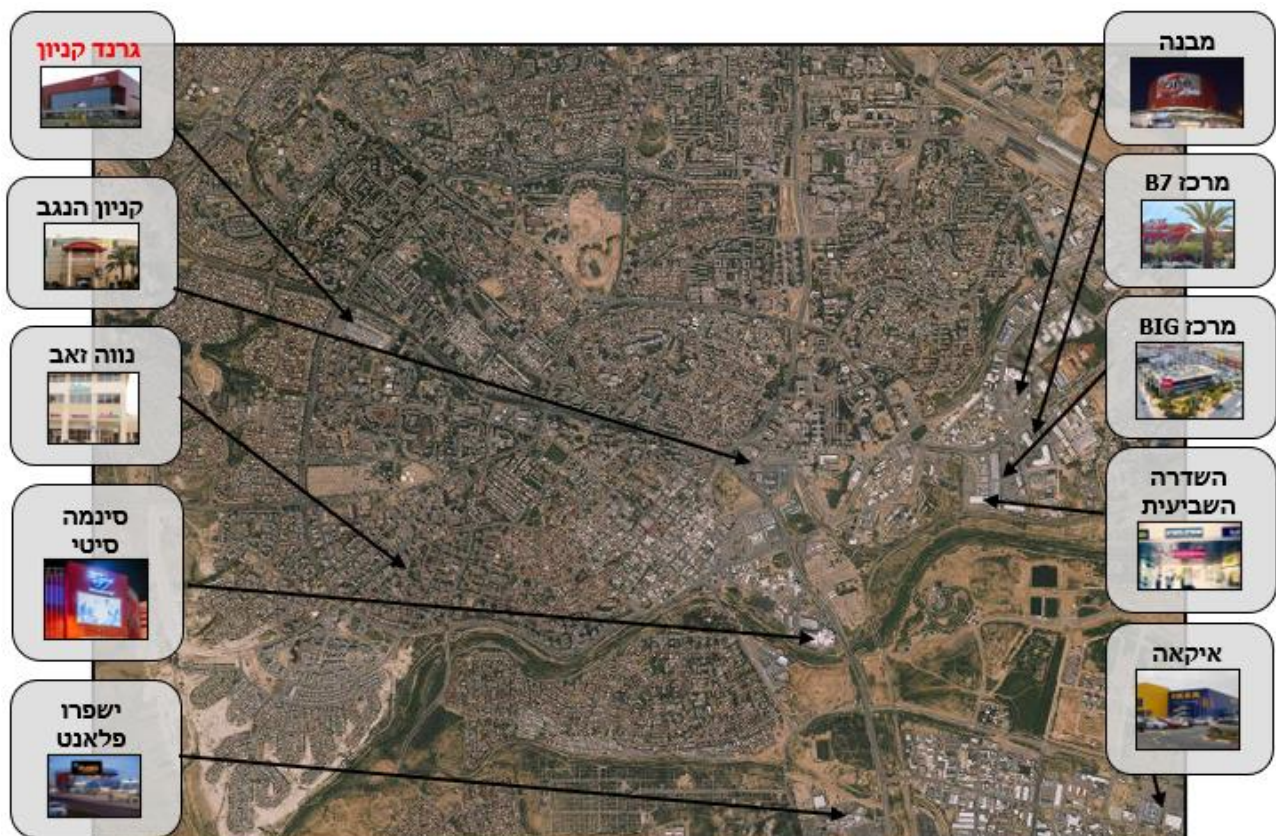
"מרכז מסחרי נווה זאב" – ממוקם בחלק המערבי של העיר, מדרום לנכס נשוא השומה. מהווה מרכז קניות שכונתי, בשטח מסחרי כולל של כ- 5,000 מ"ר.

"סינמה סיטי" – מתחם חדש שנפתח בסוף שנת 2019, הממוקם מצפון לאזור התעשייה קריית יהודית, בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר וכולל 20 אולמות קולנוע, מסעדות ומסחר.

"ישפרו פלאנט"⁵ – מתחם משולב לבילוי, בידור וקניות באזור התעשייה קריית יהודית. המתחם מתוכנן בשטח לשיווק של כ- 42,000 מ"ר, ויכלול מספר מתחמים (מבנים) בשני שלבים: שלב א' (כ- 29,000 מ"ר לשיווק), שנפתח לציבור במהלך שנת 2016, ובו מתחם בתי קולנוע הכולל 18 אולמות מעל קומה מסחרית, מתחם חנויות "Big Box" בשטח של כ- 8,000 מ"ר בו שתי חנויות גדולות ושלב א' של המתחם. שלב ב' (כ- 13,000 מ"ר לשיווק), נמצא בשלבי תכנון. הפרויקט כולל כ- 2,000 מקומות חנייה והחניה במתחם הינה ללא תשלום.

"מתחם איקאה" – מתחם שנפתח בתחילת שנת 2018, וממוקם מדרום לדרך מס' 25 ומצפון לאזור התעשייה עמק שרה, בשטח כולל למסחר של כ- 34,000 מ"ר, מתוכם כ- 22,000 מ"ר ישמשו את חנות איקאה.

תרשים עם סימון מיקום הנכס ומרכזים מסחריים בסביבה⁶



⁵ מקור המידע: דוח תקופתי לשנת 2018 של חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ ושומה שנערכה לנכס למועד הקובע 30.4.2018.

⁶ מתוך אתר ה-GIS של עיריית באר שבע.

9. תיאור הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה קניון ויתרת זכויות הבניה במגרש עליו בנוי הקניון, אשר ינוצלו עפ"י תכנית החברה להקמת מגדל למרפאות/משרדים מעל הקניון.

הקניון – המכונה "עופר גרנד קניון – באר שבע" – בנוי על חטיבת קרקע הידועה כמגרש מס' 101 (עפ"י תכנית מס' 95/115/03/5), בשטח של 42,193 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 1 בגוש 38110.

המגרש בעל צורה רגולרית דמוית מלבן, ממוקם בחלק המערבי של העיר באר שבע – בסמוך לקרן הרחובות שד' דוד טוביהו ושד' יגאל ידן.

על המגרש ניצב קניון הבנוי בצורה מלבנית, עם חזית צפון-מזרחית ארוכה לשד' טוביהו, כולל שלוש קומות מסחריות עיליות, מעל שלוש קומות מרתף המחלוקות לשני אגפים – צפוני ודרומי. האגף הצפוני כולל שלוש קומות של חניון רכבים, מחסנים ושטחי שירות אחרים, והאגף הדרומי כולל מפלס מסחרי בגובה כפול, כאשר רצפת המפלס המסחרי מקבילה לקומת מרתף 2- של חניון הרכבים.

בנייתו של הקניון החלה במהלך שנת 2010 והוא נפתח לקהל הרחב במאי 2013.

הקניון בשטח בנוי כולל של כ- 145,000 מ"ר, וכל שטחי המסחר בו מיועדים להשכרה בשוק החופשי.

קומת המרתף המסחרית בנויה בצורת מלבן במרכז חוצה שטח מעבר שמצדדיו בנויים שטחי המסחר, כאשר מרבית שטחי המסחר מרוכזים בחלק הדרומי.

קומות המסחר העיליות בנויות בצורת אליפסה מוארכת (במבנה של "דאבל מול") והן כוללות שלוש קומות מסחריות, המקושרות ביניהן ע"י מערכת דרגנועים, מעליות נוסעים וחדרי מדרגות.

מעל שטחי המעברים קיימות כיפות תאורה (SKY LIGHT), המספקות תאורה טבעית במול.

בחלק משטחי המעברים מותקנים דוכנים קבועים.

כניסת הולכי רגל לקניון אפשרית משלושה שערים: שני שערים ראשיים בצד הצפוני (מכיוון שד' טוביהו), ושער מכיוון דרום. בנוסף, קיימות ארבע כניסות לכלי רכב לחניון התת קרקעי של הקניון.

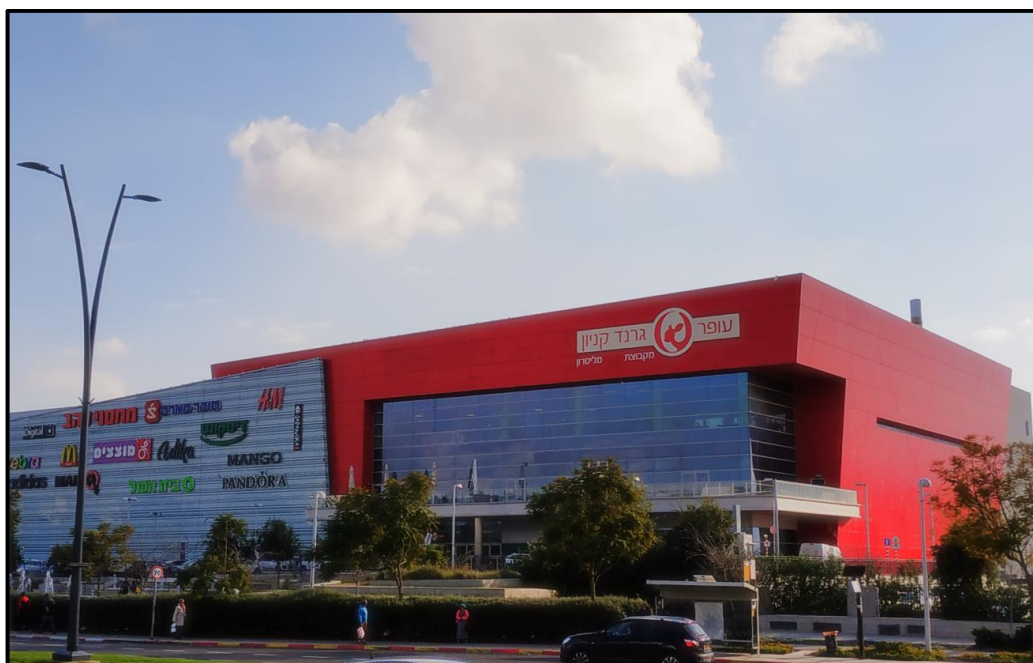
ממערב ובצמוד למגרש הקניון מצויה קרקע בבעלות החברה הידועה כחלקה 7 בגוש 38110 (אינה מהווה חלק מהנכס נשוא ההערכה) המיועדת עפ"י תב"ע מאושרת⁷ ל"אזור מגורים ד", להקמת פרויקט הכולל 3 מגדלי מגורים בני 26 קומות עבור 297 יח"ד, ומשמשת בפועל ובאופן זמני כמגרש חניה פתוח.

⁷ התכנית אושרה ברשומות בתאריך 4.7.2019 בילקוט פרסומים מס' 8238.

הקניון ע"ג תצלום אוויר (צילום מכיוון צפון-מערב)



תמונת חזית הקניון



התפלגות שימושי המסחר במפלסים השונים

להלן התפלגות השטחים לשיווק בקניון:

מפלס	שטח נטו (מ"ר)	שטח לשיווק (מ"ר)
מרתף	13,090	14,071
קרקע	15,370	17,128
קומה א'	12,898	14,465
קומה ב'	5,564	6,134
סה"כ	46,921	51,798

הערה: השטחים לשיווק כוללים את השטח נטו (שטח עיקרי + מחסנים) בתוספת "העמסה" ממוצעת בשיעור של כ- 10% בגין שימוש בשטחים ציבוריים, עפ"י תכנית השיווק של הפרויקט ועפ"י החוזים בפועל (כמקובל בענף).

קומות המרתף (החלק המסחרי) – מאופיינות ע"י חנויות צריכה גדולות (כגון: מרכול, חנות מכשירי חשמל ביתיים "טרקלין חשמל", חנות צעצועים מרשת "TOYS R US", חנות עשה זאת בעצמך מרשת "הום סנטר" ועוד).

קומת קרקע וקומה ראשונה – מאופיינות ע"י חנויות אופנה ומוצרי צריכה שונים, כאשר חלק מהחנויות הן בשטחים גדולים הבנויות בשתי קומות עם דרגנוע פנימי המקשר בין שני חלקי החנות.

כמו כן, לאור הצורה האליפטית של המעברים להולכי הרגל בקומה, קיימות מספר חנויות עם חזית כפולה למעברים (אחת למעבר בחלק הצפוני והשניה למעבר בחלק הדרומי).

קומת המסחר הרביעית (העליונה) – כוללת מתחם מזון מהיר (Food court), מתחם משחקים לילדים הכולל ג'ימבורי וחדר כושר גדול, עם גלריה פנימית בשטח של כ- 200 מ"ר.

סטנדרט הבניה והגמר:

המבנה בנוי שלד בטון מזוין, קירות חוץ בנויים מקונסטרוקציית פלדה עם חיפוי אלומיניום. שטחי הציבור והמעברים כוללים ריצוף באריחי קרמיקה, מערכת מיזוג אויר מרכזית, מערכות גילוי וכיבוי אש, תקרה דקורטיבית בשילוב גופי תאורה שקועים – כמקובל במרכזי קניות חדישים.

סטנדרט הגמר ביחידות המסחריות המושכרות מלא והוא משתנה בין שוכר לשוכר, בהתאם לצרכיו ולסטנדרטים המקובלים ברשת, במקרים של יחידות מסחריות מרשתות ארציות.

תמונה מייצגת של פנים הקניון



החניון:

הקניון כולל חניון תת קרקעי וחניון חיצוני פתוח בחלקו הצפוני של מבנה הקניון. החניון כולל בסה"כ כ- 1,775 מק' חניה לרכב פרטי ו- 38 מק' חניה לרכב תפעולי. החניון התת-קרקעי כולל ציפוי נגד שחיקה ומערכת סימון חכמה העוזרת לנתב את הנוסעים. לחניון התת קרקעי קיימות ארבע כניסות – כניסה מכיוון שד' דוד טוביהו, כניסה מכיוון רח' עין גדי ושתי כניסות נוספת הנעשות דרך רמפות, האחת בחלקו הדרום-מזרחי של הקניון והשנייה בחלקו הצפון-מזרחי של הקניון. החניה ללקוחות הקניון הינה ללא תשלום.

יתרת זכויות הבניה:

יתרת זכויות הבניה במגרש עליו ניצב הקניון (מס' 101) הינה בהיקף של כ- 10,000 מ"ר עיקריים וכ- 4,150 מ"ר שטחי שירות (ראה פירוט בסעיף 10.5 להלן).

עפ"י תכנון ראשוני של החברה, יתרת זכויות הבניה תנוצל להקמת מגדל למרפאות/משרדים בן 10 קומות בשטח לשיווק של 13,285 מ"ר, העתיד להיבנות על גג הקניון, בחלקו הדרום-מערבי. כפי שנמסר לנו מהחברה, החלו הליכי רישוי ראשוניים להכנת תכנית בקשה להיתר בניה להקמת מגדל משרדים מעל הקניון.

הכנות במבנה הקיים לבניה עתידית – במבנה הקניון נעשו הכנות למבנה עתידי, ובכלל זה: הכנה למבנה המרפאות – שטח גרעין, חיזוק הביסוס והעמודים בתחום המבנה שמעל הקניון וכד'.

בהקשר זה יצוין, כי החניון שנבנה כולל גם את דרישות התקן לניצול יתרת זכויות הבניה (ראה בהרחבה בסעיף 11.7 להלן).

10. המצב התכנוני⁸

10.1 תכניות בנין עיר מאושרות

מס' התכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום מתן תוקף	מהות
106/115/03/5	6354	05/01/2012	קניון ב"ש בשד' טוביהו
95/115/03/5	5899	12/01/2009	קניון באר שבע (נאות מדבר)
57/102/02/5 א	3954	12/12/1991	תכנית מתאר מס' 57/102/20/5 א'
57/102/02/5	3948	28/11/1991	שינוי לתכנית מתאר- שכונה ט' באר שבע
3/115/03/5	2093	02/03/1975	תיקון מס' 2 לתכנית ד/735
102/02/5	1610	12/03/1970	תכנית מתאר ב"ש
תכניות בהפקדה (תאריך פרסום הפקדת התכנית)			
בש/2030	8179	01/04/2019	תכנית מתאר כוללנית באר שבע

להלן פרוט התכניות הרלוונטיות:

תכנית מס' **95/115/03/5**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5899 מיום 12.1.2009, הינה תכנית לשינויי ייעוד מאזור מלונאות ונופש לאזור מגורים מיוחד ומסחר, שצ"פ ודרך מוצעת, שתאפשר הקמת קניון ומגדל המשלבים בתוכם פונקציות ציבוריות לטובת תושבי הסביבה והעיר.

עפ"י התכנית, מסווג הנכס הנדון כמגרש מס' 101 בייעוד למגורים מיוחד ומסחר בו יותרו השימושים הבאים:

חנויות מסוגים שונים, בתי אוכל, בתי קפה ומשרדים.

שירותים תומכי קהילה כגון:

- מרפאות ומכונים.
- פעילויות בידור כגון: בתי קולנוע, באולינג, מרכז פעילות לרך, לנוער ולגיל הזהב.
- מכללה ומוסדות עבור פעילויות חינוך משלימות.
- מכון בריאות וכושר, בריכה (תותר בתנאי שתבנה במבנה סגור ואטום לרעש).
- סניף בנק, סניף דואר, מכון יופי, בית כנסת, מתקני משחקים, נקודות שירות סלולאריות, טלוויזיה רב ערוצית, שירותי עזר לאזרח וכו'.
- מתקן לרחיצת מכוניות.
- בית אבות דיור מוגן לכ- 200 יח"ד.

⁸ המידע הינו בהתאם לבדיקה שערכנו באתר הועדה, רשות מקרקעי ישראל, במשרד האוצר ובוועדה המקומית לתכנון ובנייה - באר שבע, וכן מידע שהתקבל מהחברה.

הנחיות נוספות:

- בחזית הצפונית של המבנה לכיוון שד' דוד טוביהו יובטח שטח של לפחות 1/4 מאורכה, עבור רחבות לבית קפה ומסעדה וכיוצ"ב.
- גג הקניון יתפקד כמפלס הקרקע של המגדל ("חזית חמישית").
- יותרו חניות עיליות ותת קרקעיות ותבצע הפרדה פיזית בין מקומות החניה לשימושים האחרים. מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף ביום מתן ההיתר.
- מרתפים יבנו בגבולות המגרש ויותרו בהם השימושים הבאים: כל השימושים המותרים עפ"י התב"ע ובנוסף, חניה, אחסנה, דרכי גישה ומעברים, פריקה וטעינה, מתקנים טכניים, וכל שימוש לשירות השטחים העיקריים.
- פיתוח השצ"פ יבוצע ע"י יזם ומגיש התכנית.
- במידה ויידרש מיגון אקוסטי כתוצאה מהפעלת הרכבת בשד' דוד טוביהו, אזי המיגון יבוצע ע"י היזם.
- תינתן זיקת הנאה בתחום המסומן לכך במגרש 101, על מנת לאפשר מעבר רכבים למגרשים 5 ו-6 הגובלים ממזרח.

להלן פירוט זכויות הבניה למגרש 101 בייעוד למגורים מיוחד ומסחר:

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	חלקי מבנה	שטחי בניה במ"ר (2)				סה"כ שטחי בניה במ"ר	תכסית	מס' יח"ד	גובה מבנה במטר (1)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
101	42,193	קניון	31,000	17,000	11,000	70,000	129,000	56%	-	35
		מגדל	10,000	4,000	-	-	14,000		200	55
		סה"כ	41,000	21,000	11,000	70,000	143,000			

הערות לטבלה:

1. הגובה המותר כולל קומת מתקנים טכניים.
2. יותר ניווד שטחי בנייה בין השימושים העיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך, אך לא תותר העברת שטחי שירות לשטחים עיקריים.

תכנית מס' **106/115/03/5**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 6354 מיום 5.1.2012, הינה תכנית משלימה לתכנית 95/115/03/5 ונועדה לאפשר תוספת זכויות בניה למטרות שירות לקניון.

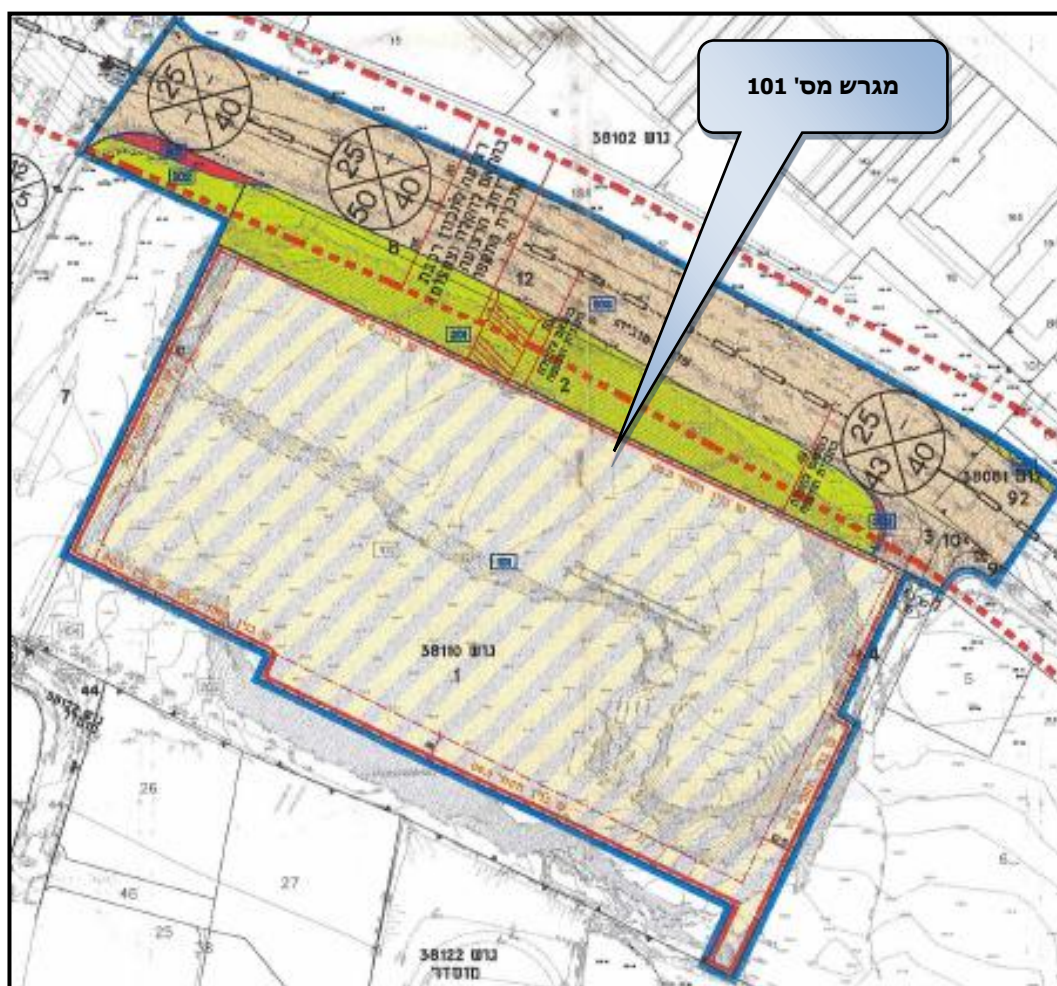
עיקרי הוראות התכנית:

- תוספת 12,000 מ"ר זכויות בניה למטרות שירות לקניון מעל הקרקע.
- תוספת 5,000 מ"ר זכויות בניה למטרות שירות במרתף לצורך חניה.
- שינוי ייעוד שטח ציבורי פתוח לדרך.
- ביטול חלק דרך ושינוי ייעוד לשצ"פ.

להלן טבלת זכויות הבניה המעודכנת במגרש:

ייעוד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	חלקי המבנה	שטחי בנייה במ"ר				סה"כ שטחי בניה במ"ר	מס' יח"ד	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מגורים מיוחד ומסחר	101	42,193	קניון מגדל	31,000	29,000	11,000	75,000	160,000	200 לבית אבות	3 למסחר + 13 למגדל	3
				10,000	4,000						

תשריט המגרש בתכנית



10.2 תכנית מתאר כוללנית בש/2030

תכנית מתאר מס' **בש/2030 (605-0145763)** – המהווה תכנית מתאר כוללנית לעיר באר שבע, שהודעה על הפקדתה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8179 מיום 1.4.2019. תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

התכנית קובעת את ייעודי קרקע, הגדרות סל זכויות הבניה ועקרונות התכנון הראשיים, אשר ימומשו במסגרת הכנת תכניות מפורטות.

תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה, ובאפשרות להוצאת היתרים מכוחן.

ממסמכי התכנית עולה, כי הנכס הנדון ממוקם בתא שטח מס' 279, הכלול במתחם מס' 14 ביעוד ל"**מגורים**", בבניה מרקמית של **עד 7 קומות**.

10.3 רישוי הבניה

מעיון בתיק הבניין המתנהל במחלקת ההנדסה של עיריית באר-שבע נמצאו, בין היתר, מסמכי הרישוי הרלוונטיים הבאים:

מס' היתר	תאריך מתן היתר	מהות	טופס 4
20070575(2)	6.2.2008	הריסת בית מלון נאות מדבר כולל בריכות שחייה.	
20080349	8.2.2009	ביצוע עבודות עפר וגידור זמני למבנה מסחרי קניון באר שבע.	
20100564	25.7.2010	עדכון עבודות עפר ודיפון	
20090370	4.8.2010	הקמת מבנה מסחרי ומשרדים בן 4 קומות + 2 קומות מרתף, בריכת שחייה, מרכז ספורט ומשחקיה - קניון באר שבע.	
20100563	11.10.2010	תוספת קומת מרתף, תוספת רמפה ושינויים בקומת מרתף המאשרים בקניון באר שבע. במסגרת ההיתר ניתנה הקלה לניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות וניוד שטחי שירות ממגדל לשטחי שירות לקניון. סה"כ שטחי הבניה שנוידו מהמגדל לקניון הינם כ- 6,250 מ"ר.	
20120281	31.10.2012	הגדלת מרתף חנייה, הרחבת המבנה, שינויים פנימיים וחיצוניים, ביטול בריכת השחייה והקמת משחקיה לילדים במבנה המסחרי.	✓
20131169	16.1.2018	תוספת 3 ביתני שמירה, פינוי ביתן שומר ושינויים פנימיים במבנה מסחרי - "גראנד קניון באר שבע".	

להלן סיכום שטחי הבניה המאושרים עפ"י היתר בניה מס' 20131169:

מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
מתחת לפני הקרקע	10,573	73,654	84,227
מעל לפני הקרקע	31,427	30,201	61,628
סה"כ	42,000	103,855	145,855

הערה: השטחים העיקריים כוללים את שטחי הדוכנים הממוקמים בשטחי המעברים בקניון.

10.4 יתרת זכויות בניה

להלן סיכום המצב התכנוני של המגרש עליו ניצב הקניון:

שטחי בניה במ"ר						
סה"כ שטח בניה		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
108,000	52,000	75,000	11,000	33,000	41,000	עפ"י תב"ע 106/115/03/5
103,855	42,000	73,654	10,573	30,201	31,427	עפ"י היתר בניה מאושר
4,145	10,000	1,346	427	2,799	9,573	יתרת זכויות בניה

10.5 מאזן החניה בפרויקט

שימושים	תקן חניה	היקף (מ"ר)	מק' חניה לפי דרישת התקן
משרדים	1:40	495	13
מסחר	עד 2,000 מ"ר - 1:25	40,935	80
	מ- 2,000 מ"ר עד 10,000 מ"ר - 1:45		178
	מעל 10,000 מ"ר - 1:50		619
אחסנה	1:150	7,015	47
מגדל משרדים (*)	1:40	10,000	250
בית קפה	1:10	כיסאות 540	54
סה"כ קיים		58,444 מ"ר + 540 כיסאות	1,241
בפועל לפי היתר 20131169			
עודף			488

(*) מענה לתקן חניה נדרש עבור מימוש עתידי של יתרת זכויות הבניה להקמת מגדל המשרדים מעל הקניון.

11. המצב המשפטי

הרישום בלשכת רישום המקרקעין:

עפ"י מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין בבאר שבע, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 3.1.2021, רשומה חלקה 1 בגוש 38110, בשטח של 50,747 מ"ר, בבעלות **מ.ל.א הנגב יזמות והשקעות בע"מ** – בשלמות.

על הבעלים רשומה משכנתא מיום 17.9.2018 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת חניק פז נבו נאמניות בע"מ.

12. השלכות משבר הקורונה

ברבעון הראשון של שנת 2020 החל להתפשט ברחבי העולם נגיף הקורונה, אשר הוכר בידי ארגון הבריאות העולמי במרץ 2020 כמגיפה עולמית. המגיפה הביאה למשבר בריאותי וכלכלי.

בהתאם להוראות משרד הבריאות בתקנות לשעת חירום המתפרסמות מעת לעת, במהלך השנה נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות העבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים, לרבות שלוש תקופות שונות של סגר. צמצום הפעילות העסקית במשק והגבלת יציאת התושבים מביתם לתקופות ארוכות, הביאו לעלייה משמעותית בשיעור האבטלה ובגירעון הממשלתי ועלייה חדה ברמת אי הוודאות בשווקים.

במהלך חודש דצמבר 2020 החל בארץ מבצע חיסונים כנגד נגיף הקורונה המכונה "לתת כתף". מבצע אשר מתקדם בקצב מהיר יחסית.

במהלך השנה פורסמו מספר תחזיות מקרו-כלכליות, שנערכו ע"י חטיבת המחקר בבנק ישראל לגבי השפעתם של הצעדים שננקטו במהלך השנה בארץ ובעולם בניסיון לבלימת התפשטות הנגיף, כאשר התחזית האחרונה נכון למועד זה פורסמה ביום 4.1.2021, לפיה לצעדים שננקטו בארץ ובעולם על רקע התפשטות נגיף הקורונה יש השפעה משמעותית על התוצר והתעסוקה. בתרחיש התחסנות מהירה של האוכלוסייה – בבנק ישראל מעריכים, כי התוצר בשנת 2021 צפוי להתרחב ב- 6.3% ובשנת 2022 צפויה צמיחה בשיעור של 5.8%.

לגבי הריבית מציין בנק ישראל בהערכתו, כי בשני התרחישים בעוד שנה ריבית בנק ישראל תעמוד ברמה של 0%-0.1%, אך ייתכן שבנק ישראל ירחיב או יאיץ את השימוש בכלי מדיניות קיימים או נוספים, כולל כלי הריבית, בהתאם להתפתחויות.

לפי נתוני הלמ"ס, התוצר הגולמי התכווץ בשנת 2020 בשיעור של 2.4% בהשוואה לשנת 2019, כנובע בעיקר מהירידה בצריכה הפרטית (זאת לעומת תחזיות עגומות יותר שצפו הגורמים הכלכליים השונים בארץ ובחו"ל).

13. הפעילות הכלכלית בפרויקט

13.1 הפעילות הכלכלית בתקופת משבר הקורונה

- במחצית חודש מרץ 2020, בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, פורסמו הנחיות ממשלתיות ותקנות שעת חירום, אשר כללו, בין היתר, הגבלות תנועה והתקהלות, צמצום נוכחות עובדים במקומות עבודה, סגירה של מקומות בילוי ופנאי, לרבות סגירת עסקים וחנויות. עקב כך, במהלך שנת 2020, הוגבלה הפעילות העסקית בקניון בשלושה סבבים של סגר מלא, אשר כללו, בין היתר, סגירה של מקומות בילוי ופנאי, עסקים וחנויות (למעט עסקים חיוניים ומסחר במתווה משלוחים).
- בתקופת הסגר הראשון, העניקה החברה לשוכרים (למעט עסקים חיוניים) פטור מלא מתשלום דמי שכירות ודמי ניהול לתקופה בה הקניונים היו סגורים. בנוסף, ניתנה למרבית השוכרים הנחה בדמי השכירות הבסיסיים בגובה של 50% בגין יתרת חודש מאי ו-30% בגין חודש יוני או לחילופין נקבעו דמי שכירות כנגזרת של אחוז מהפדיון לפי הגבוה מבניהם.
- בחודשים יולי, אוגוסט והמחצית הראשונה של חודש ספטמבר, 2020, המשיכה החברה להעניק הקלות נקודתיות לשוכרים. במהלך תקופת הסגר השני העניקה החברה לשוכרים (למעט עסקים חיוניים, עסקים שהמשיכו לפעול ושוכרים בענפים ספציפיים) פטור מלא מתשלום דמי שכירות בלבד. לשוכרים בסקטורים שנפגעו במידה רבה יותר דוגמת מסעדות ומזון מהיר, ניתנו הקלות בשיעורים גבוהים יותר.

13.2 המרכז המסחרי

- פרויקט "גרנד קניון באר שבע" הינו מרכז מסחרי שהחל לפעול במאי 2013.
- הקניון בשטח מסחרי (שטח לשיווק הכולל חנויות, דוכנים קבועים ומחסנים) של כ- 51,500 מ"ר, הכולל כ- 200 עסקים שונים, בתמהיל מגוון, עם מרכיב גבוה יחסית של יחידות מסחר גדולות (מעל ל- 1,000 מ"ר לשיווק).
- דמי השכירות המוסכמים לשטחים שהושכרו מחושבים על-פי מנגנון של דמי שכירות בסיסיים, שנקבעו ביחס לשטח המושכר, וכן חלופה של תשלום לפי אחוז מסוים מהפדיון, לפי הגבוה מבניהם (כמקובל בפרויקטים דומים).
- כמו כן, קיימים מספר שוכרים שבהסכמים שנחתמו עימם נקבע כי ישלמו לפי פדיון בלבד.
- בחלק מהחוזים קיימת עליה הדרגתית של דמי השכירות במהלך החוזה.

13.3 מכירת חשמל לדיירים (צובר)

אספקת החשמל לשטחים המושכרים בפרויקט נעשית ישירות ע"י המשכיר בדרך של אספקת חשמל בצובר.

המשכיר משלם עבור אספקת החשמל בתעריף מסוים, וגובה מהדיירים בתעריף גבוה יותר. הפער בין התעריפים (מתח גבוה ומתח נמוך) מהווה מקור הכנסה נוסף לבעלים.

13.4 פעילות הניהול והחניון

הפרויקט מנוהל ע"י חב' מ.ל.א הנגב יזמות והשקעות בע"מ.

בחוזי הניהול של שוכרי השטחים בפרויקט נקבע, כי דמי הניהול יגבו על בסיס $COST +$ ו/או כסכום קבוע.

עפ"י מדיניות שנקבעה, החניון בקניון הינו פתוח לחניית הציבור ללא תשלום.

דמי ניהול ואחזקת החניון – עפ"י תקציב החברה לשנת 2020, ההכנסה החודשית הממוצעת מדמי ניהול ואחזקת החניון (עבור השתתפות השוכרים בעלות תפעול החניה) הינה בסך של כ- 50 ₪ למ"ר לשיווק לחודש.

נציין, כי בתחשיב השווי הובאו בחשבון הכנסות מדמי ניהול ומהשתתפות שוכרים באחזקת החניון עפ"י הכנסות בפועל המבוססות על חוזי הניהול שנחתמו עד וכולל שנת 2020, כאשר קיימת שונות בממוצע ההכנסה למ"ר מושכר המושפעת מגודל החנויות, וכן ממועד חתימת ההסכמים (בהסכמים שנחתמו בסמוך למועד הפתיחה ההכנסה הממוצעת למ"ר נמוכה יותר וכן לחלקם לא קיימת השתתפות באחזקת החניון – השתתפות זו החלה להיות מיושמת בחוזים מאוחרים יותר).

להערכתנו, בהתחשב בתמהיל שימושים הכולל מרכיב גדול יחסית של יחידות מסחר גדולות ובהתבסס על נתוני נכסים אחרים בעלי מאפיינים דומים, הכנסה זו מצויה בטווח הסביר.

13.5 ריכוז הנתונים הכלכליים

להלן תחזית הכנסות למועד הקובע (תחזית זו משקפת "פעילות רגילה" ללא השפעת הקורונה, ראה בעניין זה בהרחבה בפרק 14 בהמשך):

מקור הכנסה	הכנסה שנתית	הערות
דמי שכירות שטחי מסחר	₪ 69,835,943	(1)
הכנסות אחרות (אנטנות ושונות)	₪ 321,238	
תוספת הכנסות מפדיון	₪ 1,765,804	(2)
פעילות הניהול	₪ -600,000	
רווחי חשמל נטו (הערכה)	₪ 2,120,000	
סה"כ	₪ 73,442,985	

הערות:

(1) מבוססים בעיקרם על חוזה השכירות, והסכמות עם חלק מהשוכרים בנוגע להקלות בדמי השכירות.

(2) עפ"י תקציב החברה לשנת 2020 (טרום קורונה).

בדיקת סבירות התקציב: לצורך בחינת סבירות הנתונים, ערכנו בדיקה של חוזה השכירות החדשים שנחתמו במהלך השנה ושל השוכרים המהותיים בפרויקט. הנתונים שנבדקו נמצאו תואמים את דיווחי החברה.

הכנסה משטחי מסחר במו"מ מתקדם – נכון למועד הקובע, קיימים שטחי מסחר לגביהם מתקיימים מו"מ בהיקף של כ- 1,370 מ"ר. שטחים אלו צפויים להניב הכנסה שנתית של כ- **1,300 אלפי ₪**.

הובאה בחשבון דחיה עד למועד ההנבה הצפוי. כמו כן, הובאה בחשבון הפחתה בגין השתתפות המשכיר בהשקעות בשטחים אלו (בהתאם למידע שהועבר מהחברה).

שטחים פנויים – כפי שנמסר לנו מהחברה, קיימים שטחי מסחר פנויים בהיקף של כ- 1,320 מ"ר (ללא דוכנים ומחסנים). עפ"י הערכתנו, ההכנסה השנתית הצפויה בגין שטחים אלו הינה בסך כולל של כ- **1,300 אלפי ₪**.

נציין, כי הערכתנו לגבי ההכנסה מהשטחים הפנויים חושבה על ידנו בהתאם לדמי שכירות ראויים, בגישה שמרנית, כאשר הובא בחשבון מקדם דחיה עד לשיווק והנבה מהשטחים הנ"ל.

13.6 נתונים נוספים

נתוני NOI בשנים קודמות:

להלן ריכוז נתוני ה- NOI (בפועל) לשנים 2018-2020 (באלפים):

2020	2019	2018	
43,448 ₪	63,612 ₪	70,334 ₪	NOI בפועל (באלפים)
-31.7%	-9.6%		שינוי ביחס לשנה קודמת

ה"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללות את דמי השכירות ודמי הניהול (לפי תקציב לשנה מייצגת) לבין היקף הפדיון השנתי, עמד במהלך השנים 2017-2019 (טרם פרץ משבר הקורונה) – בגבולות של כ- 13%, נתון המצביע כי דמי השכירות היו תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

נתוני פדיון – עפ"י נתוני הפדיון לשנת 2020 עולה, כי קיימת ירידה של כ- 24% בפדיונות השוכרים ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2019 (בשל סגירת הקניון בתקופות ההגבלות לנוכח משבר הקורונה).

סיום חוזים – במהלך שנת 2021 צפויה להסתיים תקופת השכירות לגבי 37 שוכרים במתחם הקניון, בשטח מושכר כולל של כ- 7,000 מ"ר (כ- 14% מסך השטחים לשיווק). עפ"י מידע מהחברה, עולה כי מרבית השוכרים צפויים להאריך את החוזה. יצוין, כי לגבי מרבית השוכרים קיימת אופציה חוזית להארכת תקופת השכירות.

14. עקרונות ההערכה

הקניין הבנוי:

הנכס הנדון הינו מרכז מסחרי, המיועד עפ"י אופיו ועפ"י הסכמים בפועל להשכרה לשוכרים שונים – לצורך שימוש כנכס מניב תשואה.

הגישה הנכונה להערכת שווי הנכס הינה **גישת היוון ההכנסות** – שכן זרם ההכנסות הצפוי לבעלי הנכס עפ"י חוזי השכירות מהווה אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בעד רכישת הזכויות בנכס.

התייחסות למשבר הקורונה:

לאור אי הוודאות בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, ולאור ההגבלות החוזרות ונשנות בפעילות העסקית והמסחרית במשק במהלך "הגל הראשון", "הגל השני" ו"הגל השלישי" ואי הוודאות לגביי מועד החזרה לשגרת פעילות המסחר במשק, נראה כי ביצועיהם התפעוליים של המרכזים המסחריים הושפעו ויושפעו בתקופה הקרובה ממגפת הקורונה, בין היתר, כתוצאה מהגבלות התנועה וההתקהלות, מהיחלשות אפשרית של הרשתות הקמעונאיות ומירידה בצריכה הפרטית כנובע מהמצב הכלכלי ומהגבלות על תנועת הלקוחות לצד הגדלת נפח הרכישות המקוונות. כמו כן, קיימת אי וודאות רבה לגבי המשך התפשטות המגיפה והפעולות שהממשלה עשויה לנקוט כחלק מהתמודדותה עם המשבר הבריאותי והכלכלי.

נוכח האמור, עלתה רמת הסיכון בענף מרכזי המסחר לגבי שיעורי התפוסה, גובה דמי השכירות ושיעורי הגבייה, כנובע בין היתר מירידה צפויה בהיקף פדיונות העסקים במרכזים המסחריים בשנים הקרובות.

יחד עם זאת, בהעדר עסקאות משמעותיות ולאור העובדה כי תשואות אג"ח מדינה ומח"מים ארוכים נותרו כמעט ללא שינוי, וכי ריבית בנק ישראל צפויה להיות נמוכה תקופה ארוכה, ובהתבסס בין היתר על הערכות בנק ישראל ועל התקדמות החיסונים במדינת ישראל ויעילותם לפי פרסומים רפואיים, ניתן להעריך שטווח הזמן של השפעת המשבר הרפואי והכלכלי צפוי להיות בשנים הקרובות בלבד, ולאחר שהחיסון יתחיל לפעול, תתאושש הכלכלה ותחזור לצמיחה, וכפועל יוצא יירשם גידול בצריכה הפרטית והתאוששות של הפעילות הכלכלית במרכזים המסחריים, ולכן להערכתנו הדרך הראויה להביא לידי ביטוי את סיכוני השפעת המשבר בעת עריכת חוות הדעת הינה בקביעת אומדנים לגבי הפגיעה בתזרים ההכנסות הצפוי מהנכס עד לחזרה לפעילות הרגילה, וקביעת שיעורי היוון בסיסיים לתזרים צפוי המייצג פעילות רגילה.

לאור האמור, שווי הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2020 התבסס על המרכיבים הבאים:

(א) תזרים ההכנסות המייצג פעילות רגילה, המגלם את עדכון הפעילות הכלכלית כתוצאה מההתפתחויות שחלו עד לתאריך 31 בדצמבר 2020, המבוסס בעיקרו על חוזי השכירות הקיימים, והשינויים שחלו בהם בעקבות תחלופת שוכרים, ועל נתוני התפעול (רווחי חשמל, רווחי ניהול, הכנסות נטו מחניון, תוספת מפדיון) המתבססים על תקציב החברה לשנת 2020 (טרום קורונה).

(ב) הפחתה זמנית של ההכנסות לטווח השנים הקרוב, כנובע מצפי החברה בדבר השפעת הקורונה. יצוין, כי ההפחתה נובעת בעיקרה מהירידה הצפויה בהיקף הפעילות המסחרית בנכס לתקופה הקרובה. קביעת גובה ההפחתה הצפויה ניתנה תוך התייחסות לקטגוריות שוכרים שונות כשלכל אחת מהן יוחס היקף פגיעה שונה: משרדים, שטחי מזון והסעדה, שטחי בילוי ופנאי, עסקים הפונים לאוכלוסייה מבוגרת ואחרים.

קביעת שיעורי ההיוון להכנסות מההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו – דהיינו, גובה דמי השכירות ביחס לרמות השכירות לנכסים דומים בנקודת הזמן ושיעורי התפוסה.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

יחד עם זאת, העסקאות שיצאו לפועל במהלך השנה האחרונה ואשר לגביהן פורסם מידע משלים שממנו ניתן להסיק על שיעור התשואה המגולם בעסקה משקפים שיעורי תשואה נמוכים מאלו שבאו לידי ביטוי בהערכות השווי של אותם נכסים, או אותו סוג נכסים, בעיקר ברכישה של נכסים בשוק הלוגיסטיקה.

בפועל לא בוצעו עסקאות חדשות של רכישת נכסים מניבים בהיקף משמעותי מאז פרוץ משבר הקורונה, למעט 2 עסקאות, אחת ע"י חב' ריט 1 והשנייה ע"י חברת ביג מרכזי קניות שיפורטו בהמשך, ולפיכך בסיס המידע העיקרי הוא למעשה עסקאות שנערכו טרם המשבר.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

- עפ"י סקירת השמאי הממשלתי של שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית ראשונה של שנת 2020 (פורסם בנובמבר 2020) עולה, כי שיעורי התשואה הממוצעים הינם: בנכסי משרדים – 7.0%, בנכסים מסחריים – 6.9% ובנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.9%.

כמו כן, בסקירת השמאי הממשלתי ניתנה התייחסות למשמעותו של משבר נגיף הקורונה על ענף הנדל"ן ושימוש ב"שיעור ההיוון הכולל" בהערכת שווי נכס מניב - בתקופת אי ודאות, להלן עיקרי הדברים:

- ענף הנדל"ן, לעומת שוק ההון, מאופיין בשינויים איטיים. התהליכים שקורים בו, בדרך כלל, נמשכים זמן רב. עסקאות בנדל"ן, בדרך כלל, אינן מאופיינות באימפולסיביות. בטווח הארוך שוק הנדל"ן בישראל בעליה מתמדת, וכשיש ירידות מחירים הן תקופתיות ולאחר מכן בא התיקון והמחירים עולים.
- פועל יוצא הוא, ששינויים בשיעור ההיוון הכולל, לא יכולים להיות קיצוניים, גם בתקופת אי ודאות. לכן יש לחשב בזירות רבה את המשמעותיות התקופתיות, בלי לקבל החלטות לא מבוססות לטווח הארוך.
- לפיכך, גם בתקופת אי ודאות, בהערכת שווי הנכס לצמיתות, נחשב את שווי לפי שיעור ההיוון הכולל הידוע (ללא השפעת התקופה).
- עם זאת, כדי לבטא את השוק באופן הנכון, לא ניתן להתעלם מאי הוודאות ומהשפעות התקופה. הנחת העבודה, בהתאם לכל האמור לעיל, שהשוק יחזור לעצמו בתוך פרק זמן של שנה עד שנתיים, תלוי בענף, כמו כן, ישנם ענפים שהמשבר לא פגע בהם ואולי אף היטיב עימם.

עסקאות לרכישת מרכיבים מסחריים:

מניתוח עסקאות השוואה בשנתיים האחרונות עולה, כי שיעור התשואה שנקבע בעסקאות למרכיבים מסחריים הינו בטווח של 6.00% עד 7.25%.

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך השנתיים האחרונות:

- עפ"י דיווח מיום 31.12.2020 של חב' "ביג מרכזי קניות בע"מ", התקשרה חב' ביג עם חב' ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ לרכישת 3 מתחמים (הממכר: 82% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר מודיעין א' – כ-27,000 מ"ר בנוי, 100% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר - מבנה ב' כ-6,500 מ"ר בנוי, 82% מחטיבת קרקע בשטח של 16.6 דונם), התמורה בעבור הממכר הינה 425 מ' ש' שתשולם לאחר התקיימות תנאי מתלה (רישום שעבודים ואישורי תשלום מיסים להעברת הזכויות).
- בהתאם לכלכליסט, העסקה מגלמת תשואה בטווח של בין **5.5% - 6.0%** (ההבדל מיוחס לשווי הקרקע שנלקח בחשבון).
- עפ"י דיווח של חב' "ריט 1", ביום 30.6.2020 התקשרה חב' ריט 1 עם חב' רני צים מרכזי קניות במזכר הבנות לרכישת מחצית מזכויות המוכרת במרכז מסחרי בהקמה בגני תקווה, הכולל שטח להשכרה למשרדים ומסחר בהיקף של כ-9,000 מ"ר, תמורת סך של 110 מיליון ש"ח. יעדי ה- NOI המובטחים לרוכשת מהנכס בחמש שנות ההפעלה הראשונות משקפים תשואה שנתית ממוצעת של **6.5%**. העסקה כוללת מנגנון התאמת תמורה בתום חמש שנים ממועד ההנבה.
- "עסקת קניון קרית אונו": עפ"י דיווחים של חב' אמות מיום 19.9.2019 ו- 18.11.2019, החברה התקשרה עם חב' נכסים ובנין לרכישת זכויותיה של נכסים ובנין המהוות 50% בקומפלקס הכולל קניון, שני מגדלי משרדים וחניון תת-קרקעי בקרית אונו, תמורת סך של 538 מיליון ש"ח. עם ובכפוף להשלמת העסקה, תחזיק אמות במלוא הזכויות בנכס.
- עפ"י הדיווח, שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 96% והינו קבוע ויציב לאורך השנים. להערכת החברה, ה- NOI השנתי החזוי בתפוסה מלאה הינו כ- 68 מיליון ש"ח. שיעור התשואה המשתקף לנכס בתפוסה מלאה הינו כ- **6.32%**.

- בנובמבר 2019 רכשה חברה פרטית את הזכויות במרכז מסחרי בשטח של כ- 3,700 מ"ר הממוקם במרכז העיר טירת הכרמל תמורת סך של כ- 50 מיליון ₪. הנכס בתופסה מלאה ומניב הכנסה שנתית של כ- 3.5 מיליון ₪. שיעור התשואה בעסקה הינו כ- **7.0%**.
- מרכז מסחרי ברמלה: עפ"י דיווח של חב' סלע קפיטל מיום 14.2.2019, החברה התקשרה בהסכם לפיו רכשה 50% מזכויות במרכז מסחרי חדש בשלבי אכלוס מתקדמים, בשטח של כ- 4,800 מ"ר ברמלה, תמורת סך של 21 מיליון ₪.
- עפ"י הדיווח, ה-NOI השנתי במועד השלמת האכלוס צפוי להסתכם בכ- 1.67 מיליון ₪, המהווה שיעור תשואה ברוטו של כ- **7.25%**.
- בחודש ינואר 2019 רכשה חברת ג'יי.טי.אל.וי 1 20% מהזכויות במרכז המסחרי "פרנדלי עפולה" הממוקם בעפולה, תמורת 81.3 מיליון ₪. התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **6.80%**.

נכסים מניבים אחרים:

להלן דוגמאות לעסקאות רכישה בולטות של נכסים מניבים נוספים שנערכו בשנים האחרונות:

☒ **"עסקאות סלע נדל"ן":** עפ"י דיווח של חב' סלע נדל"ן מיום 17.12.2019, התקשרה החברה בהסכמים לפיהם רכשה החברה את מלוא הזכויות בקומות 4, 15 ו- 16 בשטח כולל של 2,605 מ"ר וכן 59 מקומות חניה בחניון המגדל; וכן- מרכז מסחרי שכונתי בבני ברק בשטח כולל של כ- 4,000 מ"ר וכן 53 מקומות חניה.

עפ"י הדיווח, שיעור התפוסה בנכסים הינו כ- 100%. ה-NOI השנתי החזוי מהנכסים במועד העסקה הינו כ- 10.45 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכסים בתפוסה מלאה הינו כ- **6.92%**.

☒ **"עסקת טוטנאור":** באוגוסט 2019 נערכה עסקת Sale&Lease Back, לפיה רכשה חברת כלל מחברת טוטנאור מבנה תעשייה הממוקם באזור התעשייה הר טוב בבית שמש, תמורת סך של 98 מיליון ₪, ובד בבד חתמה כלל עם המוכרת על הסכם שכירות ביחס לנכס הנמכר לתקופה של 12 שנה לפחות, תמורת דמי שכירות שנתיים של כ- 6 מיליון ₪. שיעור התשואה בעסקה הינו **6.12%**.

☒ **"עסקת אמות וטבע":** עפ"י דיווח של חב' אמות מיום 10.10.2019, התקשרה החברה בהסכם עם חב' טבע לפיו רכשה החברה את מלוא הזכויות במרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם תמורת סך של 445 מיליון ₪.

בד בבד חתמה החברה עם חברה בת של טבע על הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים כולל אופציות להארכת תקופת השכירות, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 22 מיליון ₪. העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **5.0%**.

☒ **"עסקת מגה אור":** עפ"י דיווח של חב' מגה אור מיום 24.6.2019, החברה התקשרה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויות החכירה ב"מרכז מגה לעסקים" באזור התעסוקה במודיעין תמורת סך של 470 מיליון ₪. בהתאם לדיווח של החברה, המרכז בשטח של כ- 59 אלף מ"ר (ברוטו) מושכר בתפוסה כמעט מלאה לשני שוכרים, המצויים בשלבי אכלוס שונים, ביניהם חברת דואר ישראל לתקופת שכירות ארוכת טווח. שווי הממכר נגזר לפי תשואה של **5.0%**.

התייחסות לשיעור ההיוון לתזרים הצפוי המייצג פעילות רגילה:

להלן שיעורי היוון הבסיסיים לתזרים הצפוי המייצג פעילות רגילה, כמפורט להלן:

מקור הכנסה	שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון	שיעור ההיוון שנקבע
הכנסות משכירות שטחי מסחר	מיקום על ציר תנועה מרכזי; גודל – הפרויקט מהווה מוקד משיכה אזורי; הפעילות הכלכלית – שיעור תפוסה גבוה יחסית של כ- 94%, עלות השהייה הממוצעת הינה כ- 12.3%, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית בקניון. מרכיב גבוה יחסית של יחידות מסחריות גדולות. כמו כן, יציבות בהכנסות ובפדיונות העסקים בקניון. כאמור, שכר הדירה המייצג מגלם את ההסכמות עם חלק מהשוכרים בנוגע להקלות בדמי השכירות.	7.25% (בסיס)
תוספת הכנסות מפדיון	רמת סיכון גבוהה ביחס למרכיב ההכנסה הבסיסי.	8.25% (בסיס + 1%)
פעילות חברת הניהול	הכנסות אלו יחושבו בהתאם לרמת הסיכון הגלומה בכל אחד ממקורות ההכנסה.	8.25% (בסיס + 1.5%)
רווחי חשמל		9%
הכנסות משטחים פנויים (הערכה)	תוספת סיכון עד למציאת שוכרים מתאימים.	8.25 % (תוספת סיכון של 1% לבסיס) בתוספת מקדם דחייה עד למועד צפוי של השלמת השיווק ותחילת ההנבה

קביעת שווי יתרת זכויות הבניה למימוש במגדל מעל הקניון:

גישת ההערכה המתאימה להערכת שווי יתרת הזכויות הינה גישת ההשוואה - שכן זכויות אלו יכולות להימכר בנפרד מהנכס העיקרי - הקניון.

ואולם, לאור העובדה שהזכויות ניתנות למימוש רק מעל קניון פעיל, אנו סבורים שטכניקת "השווי השיורי", דהיינו חילוץ שווי הקרקע משווי פרויקט בנוי ומאוכלס, בניכוי רווח יזמי ועלות הקמה הינה הגישה הנכונה להערכת השווי.

נבהיר, כי הואיל והתחשיב יבוסס על מחירי השכרה של שטחים דומים והואיל ועלויות הבניה מבוססות על עלויות ממוצעות עפ"י פרויקטים דומים לגביהם יש בידינו נתונים – התחשיב בגישה זו נותן את האינדיקציה הטובה ביותר לשווי השוק של הזכויות הנגזר מנתונים אלו.

15. גורמים ושיקולים בהערכה

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס נשוא חוות הדעת כולל את הקניין המכונה "עופר גרנד קניון - באר שבע" ויתרת זכויות בניה למימוש מעל הקניון הבנוי.

ב. מיקומו של הנכס על כביש מס' 25 - שד' דוד טוביהו המהווה את ציר הכניסה הראשי לעיר ממערב ומיישובי הנגב המערבי, באזור מגורים בחלקה המזרחי של העיר באר שבע.

ג. כאמור, בצמידות לקניון ממזרח מצוי בשלבי הקמה פרויקט מגורים יוקרתי, המשווק בשם "גרנד אביסרור". הפרויקט יכלול 4 מגדלי מגורים בני 30 קומות ובהם 450 יח"ד. חלק מהפרויקט התאכלס בשנה החולפת וחלקו צפוי להתאכלס בשנים הקרובות.

בנוסף, בחלקה 7 הצמודה למגרש הקניון ממערב אושרה תכנית לשינוי ייעוד למגורים לצורך הקמת 3 מגדלי מגורים הכוללים 297 יח"ד.

ד. המתחרים הקיימים בסביבה.

ה. השטחים הבנויים והיקף השטחים הסחירים.

ו. סטנדרט הבניה ורמת הגימור הגבוהה של הפרויקט.

ז. המצב התכנוני במגרש הקניון (מגרש מס' 101):

- זכויות והוראות בניה עפ"י תכניות בנין-עיר מאושרות.
- היתרי הבניה שניתנו להקמת הקניון.
- קיימת יתרת זכויות לניצול המתוכננת להקמת מגדל מרפאות/משרדים מעל מבנה הקניון. בהקשר זה הובאו בחשבון ההכנות הקיימות במבנה הקיים לבניה העתידית, לרבות הסדרת נושא החניה לבניה העתידית, כמפורט לעיל.

ח. הזכויות בקרקע - בעלות פרטית.

ט. הזכויות המוערכות - זכויותיה של חב' מ.ל.א הנגב יזמות והשקעות בע"מ - המחזיקה במלוא זכויות הבעלות בנכס.

י. הפעילות הכלכלית בקניון:

- הקניון החל לפעול במאי 2013.
- שיעור התפוסה בהתאם לנתונים שהועברו מהחברה הינו כ- 97%.
- לגבי חלק מהשטחים הפנויים מתנהל מו"מ בשלבים שונים עם שוכרים שונים.

- השטחים המסחריים מושכרים לחנויות ועסקים מסחריים שונים, לרבות רשתות שווק ארציות ובינלאומיות.
- הובאה בחשבון ההכנסה התפעולית נטו הצפויה מהשכרת השטחים בפרויקט – עפ"י המפורט לעיל.
- שטחים פנויים – כאמור, היקף שטחי המסחר הפנויים עומד על כ- 1,320 מ"ר. שווים של שטחים אלו חושב על סמך נתוני השכירות הצפויים להתקבל עפ"י הערכתנו, בהתאם לדמי שכירות ראויים, בהתחשב במיקומם, ובזמן השיווק הצפוי עד למועד השכרתם ותחילת ההנבה הצפויה. כמו כן, הובאה בחשבון עלות אחזקת שטחים אלו הכוללת תשלום ארנונה החלים על הבעלים במשך הזמן עד להשכרתם.

16. נתוני השוואה

משרדים:

- במבנה חדש למסחר ומשרדים ברח' קרן היסוד, שבנייתו הסתיימה במהלך שנת 2015, מושכרים שטחי משרדים בהיקף של כ- 8,800 מ"ר, ברמת גמר מלאה לשני משרדים ממשלתיים, למועד 30.9.2016, בתמורה לדמי שכירות ממוצעים של כ- **52 ₪ למ"ר בחודש**. כן יצוין, כי חוזי השכירות נחתמו לתקופות ארוכות טווח (15 ו- 20 שנה) [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- במבנה מסחר ומשרדים "מבנה", הממוקם בדרך חברון פינת רח' יצחק נפחא בבאר שבע, ממוצע דמי השכירות הממוצעים למשרדים הינם בגבולות של **46 ₪ למ"ר בחודש** ודמי השכירות הממוצעים למשרדים ממשלתיים הינם בגבולות של **54 ₪ למ"ר בחודש**. [מקור: שומת מקרקעין שנערכה לנכס למועד הקובע 31.8.2018 עבור חברת מבני תעשייה בע"מ ופורסמה במגנא].
- לפי דוח קבוצת נת"מ לשוק המשרדים והתעשייה גיליון מס' 45, חציון ראשון שנת 2020, המפורסם באתר המרשתת של הקבוצה, דמי השכירות המבוקשים בחציון הראשון של שנת 2020 במרכז העיר, היו בממוצע כ- **64 ₪ למ"ר בחודש**.

משרדים בקניונים:

- ב"קניון עופר רחובות" מושכרים שטחי משרדים ומרפאות לפי ממוצע של כ- **64 ₪ למ"ר בחודש**.
- בפרויקט "עופר גרנד קניון" בחיפה מושכרים שטחי משרדים ומרפאות לפי ממוצע של כ- **62 ₪ למ"ר בחודש**.
- במגדלי משרדים בפרויקט "עופר הקריון" בקרית ביאליק מושכרים שטחי משרדים וקליניקות לפי ממוצע של כ- **61 ₪ למ"ר בחודש**.

17. תחשיב השווי

א. שווי הקניין (בגישת היוון הכנסות):

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור היוון	שווי כומין	מקדם	סה"כ שווי בערכים נוכחיים
שטחי מסחר מושכרים	70,157,181 ₪	7.25%	967,685,252 ₪	1.00	967,685,252 ₪
תוספת הכנסות מפדיון	1,765,804 ₪	8.25%	21,403,682 ₪	1.00	21,403,682 ₪
פעילות הניהול	-600,000 ₪	8.75%	-6,857,143 ₪	1.00	-6,857,143 ₪
רווחי חשמל נטו (הערכה)	2,120,000 ₪	9.00%	23,555,556 ₪	1.00	23,555,556 ₪
סה"כ מניב	73,442,985 ₪	7.30%	1,005,787,347 ₪		1,005,787,347 ₪
הכנסה משטחי מסחר במו"מ מתקדם	1,310,455 ₪	7.75%	16,909,099 ₪	0.96	16,289,652 ₪
הכנסה משטחים פנויים (הערכה)	1,309,302 ₪	8.25%	15,870,327 ₪	0.85	13,543,474 ₪
סה"כ בתפוסה מלאה	76,062,742 ₪	7.34%	1,038,566,773 ₪		1,035,620,474 ₪
הוצאות חד-פעמיות			-60,600,000 ₪		-60,600,000 ₪
סה"כ	76,062,742 ₪		977,966,773 ₪		975,020,474 ₪

ב. שווי זכויות בניה למגדל מעל הקניין הבנוי:

שטח לשיווק (במ"ר)	13,285
שווי ממוצע למ"ר קרקע מבונה ברוטו (*)	800 ₪
שווי הקרקע	10,628,000 ₪

ג. סיכום שווי הנכס:

שווי הקניין	(א) 975,020,474 ₪
שווי יתרת זכויות הבניה למגדל מעל הקניין	(ב) 10,628,000 ₪
סה"כ שווי הנכס ובמעגל	985,648,474 ₪
	986,000,000 ₪

(*) מחושב בשיטת החילוץ לפי שווי בנוי הנגזר מדמי שכירות ראויים של 45 ₪ למ"ר בשיעור היוון של 9%, בניכוי רווח יזמי בשיעור של 20%, ובניכוי עלות הקמה המחושבת לפי 4,200 ₪ למ"ר (בהתחשב בהכנות הקיימות במבנה הקיים לבניה העתידית, לרבות הסדרת נושא החניה לבניה העתידית).

טבלת רגישות

להלן בחינת שינוי של הנחה מהותית בשומה – שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר מושכרים (וכנגזרת שיעורי ההיוון האחרים) – על שווי הנכס:

שווי הנכס	7.75%	7.50%	7.25%	7.00%	6.75%
	920,000,000 ₪	952,000,000 ₪	986,000,000 ₪	1,022,000,000 ₪	1,060,000,000 ₪

18. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים – בסך של **986,000,000 ₪ (תשע מאות שמונים ושישה מיליון שקלים חדשים).**

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. נתונים נוספים

- א. שווי הקניין הוערך על ידנו לצורך הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות כמפורט להלן:

מועד קובע	סה"כ שווי הקניין (במיליונים)
30/06/2020	990 ₪
31/12/2019	1,027 ₪
30/06/2019	1,043 ₪
31/12/2018	1,027 ₪
30/06/2018	1,037 ₪
31/12/2017	1,049 ₪

- ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס לא הוערך ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.
- ג. לא בוצעו עסקאות מכר זכויות בנכס בשלוש השנים האחרונות.
- ד. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2020 בסך של 990 מ' ₪.

20. הצהרות

- א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
- ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורכי השומה לא יהיו אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

עידו כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 04.03.2021.

יוסי ברק

שמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן [M.A] ושמאי מקרקעין

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין

ארנון גולדברג

שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [B.O.B]

שרית אלוני

שמאית מקרקעין

אסף שאול

שמאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין [LL.B]

ושמאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]

גיא יופה

רו"ח [C.P.A] ושמאי מקרקעין

רונו רזנטל

כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט [M.A]

שרון רומי

כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]

לילך נוה

כלכלנית [B.A], שמאית מקרקעין

ומוסמכת בלימודי משפט [M.A]

איתי חן

כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים [B.A]

ושמאי מקרקעין

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב [B.sc]

ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין

אלירן עמר

כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין

סתיו דדו

כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין

תמיר ורמוכת

כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין

אודר ארדיטי

כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין

מאור נובוגרובסקי

כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים [B.A]

קרולינה גרון

כלכלנית [B.A]

נופר לוי

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים

[B.A]

נופר שמש

כלכלנית [B.A]

שיר פרימר

כלכלנית [B.A]

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול ומוסמך

מנהל עסקים [M.B.A]

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט "קניון רחובות"

(202, 801 ו-401 לפי תכנית רח/מק/2010/34/ו)



הערכה ליום 31.12.2020

22 בפברואר 2021
מספרנו: 34114.25/30.503

לכבוד

חברת מליסרון בע"מ

ג.א.ב,

הערכת שווי פרויקט "קניון רחובות"

(801, 202 ו-401 לפי תכנית רח/מק/2010/34/ו)

1. מטרת ההערכה

התבקשנו על-ידי גב' נעמי שבת – מנהלת תחום מקרקעין בחב' מליסרון בע"מ (להלן – "החברה")¹, להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם בציבור.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו – הינו 31.12.2020.

¹ החברה מחזיקה בשרשור במלוא הונה המונפק והנפרע של אזוריט רחובות בע"מ (בעלת הזכויות ב"קניון רחובות").

3. פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל משנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד ולילך נוח. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

לילך נוח – שמאית מקרקעין, בעלת תואר ראשון בכלכלה ובמנהל עסקים, האוניברסיטה הפתוחה. מוסמכת תואר שני (MA) בלימודי משפט בפקולטה למשפטים במרכז האקדמי למשפט ועסקים.

בוגרת התכנית לשמאות מקרקעין בטכניון.

עוסקת בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2014 ורשומה בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2018 (רישיון מס' 4126255).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים

- א. ההתקשרות בין חברת מליסרון בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 11.12.2020.
- ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
- ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י חברת מליסרון בע"מ כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם ע"י מנכ"ל החברה, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.
- ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

גוש	חלקה	שטח רשום (במ"ר)	הזכויות בקרקע
3701	1 (חלק)	34,275	בעלות
3702	349	761	חכירה ל- 999 שנה
3702	350	754	חכירה ל- 999 שנה
3703	1340	1,895	חכירה ל- 999 שנה
סה"כ		37,685	

מגרשים: 202,801 ו-401 לפי תכנית רח/מק/2010/1/34

שטח המגרשים: 37,168 מ"ר

סוג נכס: קומפלקס מסחרי משולב הכולל קניון, משרדים ומסוף תחבורה ציבורית

שטח בנוי כולל²: 100,382 מ"ר

מיקום: רח' ביל"ו, רחובות

הזכויות המוערכות: זכויותיה של חב' אזו-ריט רחובות בע"מ הכוללות את הקניון, חלקים מסוימים משטחי המשרדים בפרויקט (ללא אגף המשרדים המזרחי השייך לעיריית רחובות) וכן את יתרת זכויות הבניה

6. מועד הביקור בנכס

ביקור במקום נערך ע"י גל משיח, מתמחה במשרדנו, ביום 9.2.2021.

² עפ"י תכנית AS-MADE מס' 20180569.

7. תיאור הסביבה

הסביבה היא אזור עם שימושים מעורבים של מגורים, מסחר, משרדים ושירותים ציבוריים במרכז העיר רחובות.

הפרויקט הנדון, הידוע כ"קניון רחובות", הינו קומפלקס עסקים משולב של קניון, בנייני משרדים ומסוף תחבורה ציבורית הממוקם בין הרחובות: חרל"פ - ממזרח, עמיאל רוז'נסקי - ממערב, הגורן - מצפון וביל"ו - מדרום.

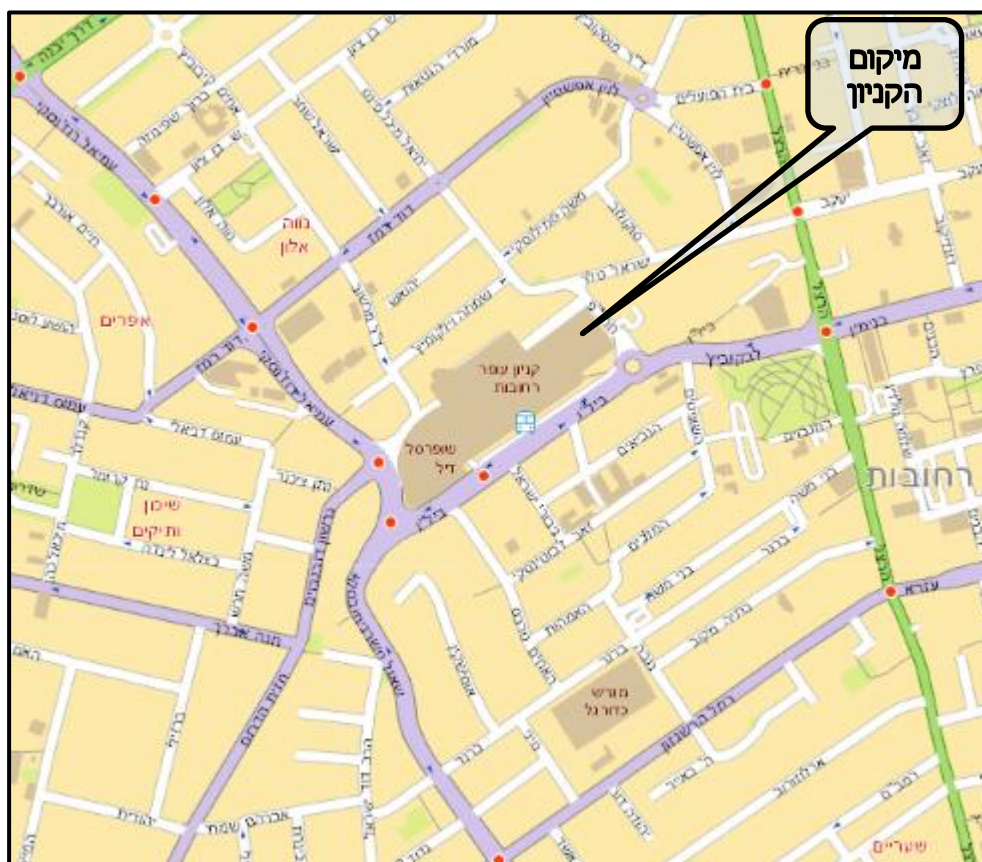
רח' ביל"ו מהווה את המשכו המערבי של רח' לבקוביץ', ומקשר בין רח' הרצל ממזרח לרח' עמיאל רוז'נסקי ממערב.

הרחובות הרצל ורוז'נסקי מהווים עורקי תחבורה ראשיים, החוצים את העיר ומקשרים בין חלקיה הצפוניים והדרומיים של העיר.

במהלך שנת 2014 נפתח לתנועה קטע חדש של כביש מס' 411, בין כפר גבירול לצומת ביל"ו, היוצר כניסה חדשה לעיר ומאפשר גישה נוחה ממערב למרכז העיר.

הסביבה מאופיינת בפעילות עסקית ערה, תנועת הולכי רגל ותחבורה ציבורית.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הפרויקט



8. הסביבה העסקית

הקניון הינו מרכז מסחרי עירוני בבסיסו, אך בפועל טווח ההשפעה שלו גולש מעבר לרחובות. בסביבה הקרובה לקניון, לא קיים מתחרה הדומה במאפייניו לנכס הנדון. המתחרים העיקריים הינם מרכזי מסחר קטנים ובינוניים - כדלקמן:

"ויצמן ביזנס פארק" - פרויקט משולב למסחר ותעשייה עתירת ידע, הממוקם בפינת הרחובות הרצל ואופנהיימר. שלב א' של הפרויקט נבנה בשנת 2010 וכולל שתי קומות מסחר, עשר קומות משרדים ומלון, בשטח בנייה כולל של כ- 43,000 מ"ר. שלב ב' שעתיד להסתיים, יכלול בניין למסחר ומשרדים, בן 15 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו- 2 קומות מרתף לחניה³.

"אמריקן סיטי" - מרכז מסחרי בשטח עילי ברוטו של כ- 32,000 מ"ר, הממוקם מצפון מערב לנכס הנדון וכולל שתי קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף. קומת הקרקע משמשת למסחר⁴, קומה א' בנויה ברמת מעטפת בלבד והיא פנויה, וקומה ב' מאוכלסת ע"י מכון כושר וגן אירועים.

"סנטרו" - פרויקט משולב למסחר ומשרדים, בבעלות חב' פרשקובסקי וחב' יוחננוף בחלקים שווים. מתחם הפרויקט ממוקם במפגש הרחובות גד פיינשטיין ומוטי קינד, בסמיכות לתחנת הרכבת העתידית ומצפון לנכס הנדון, ומתפרש על פני שטח קרקע כולל של כ- 25 דונם. במתחם סופרמרקט של חברת יוחננוף שכרה שטח של כ- 5,600 מ"ר.

מעבר לכך, בסביבה הרחוקה יותר ממוקמים מספר מרכזי מסחר, שהינם מתחרים עקיפים לנכס הנדון, כדלקמן:

"בילו סנטר" - "Power Center" הממוקם בצומת ביל"ו הינו מהגדולים בארץ וממותג כמרכז חנויות עודפים ומותגים זולים.

"קניותר" - מרכז מסחרי הממוקם בנס ציונה, הכולל שטח מסחרי קטן יחסית של כ- 6,000 מ"ר ומבנה משרדים בשטח לשיווק של כ- 4,600 מ"ר. במהלך שנת 2015 בוצעו בקניון עבודות שיפוץ מקיפות, שכללו, בין היתר, שיפוצים פנימיים ושינוי בתמהיל השוכרים.

"קניון הזהב" - קניון הממוקם באזור התעשייה המערבי של ראשון לציון. הקניון הורחב במהלך שנת 2011, וכיום הינו ממרכזי המסחר הגדולים בארץ, בשטח ברוטו כולל של כ- 88,000 מ"ר.

"קניון ראשונים" - פרויקט משולב של קניון ומגדל משרדים, בשטח של כ- 50,000 מ"ר, בבעלות קב' עזריאלי, אשר נפתח במרץ 2017, הממוקם במזרח העיר ראשון לציון בסמיכות לתחנת הרכבת הצמודה למחלף "ראשונים" ולכביש 431.

³ בשומת מקרקעין שנערכה לנכס למועד הקובע 30.11.2014 ופורסמה במגנ"א, מצוין כי ביום 3.6.2014 אישרה רשות הרישוי המקומית את הבקשה להיתר להקמת הבניין, בכפוף לתנאים.

⁴ קומת הקרקע מחולקת למרכול ולכ- 100 יחידות מסחריות, המאוכלסות באופן חלקי ביותר. כן יצוין, כי חלקים מהמבנה נמכרו לבעלי יחידות מסחריות שונות.

תרשים הסביבה העסקית עם סימון מיקום הפרויקט



9. תיאור הנכס

הפרויקט, שבנייתו החלה בשנת 1993, נבנה על מגרש בשטח של כ- 36.17 דונם, ומהווה מרכז תחבורה, קניות, בילוי ועסקים אזורי המשמש את תושבי רחובות והערים הסמוכות. הפרויקט כולל 3 קומות מרתף לחניה, בידור ופנאי (בתי קולנוע ומכון כושר), מסוף תחבורה ציבורית, שתי קומות מסחר, קומה טכנית ומגדל בן 6 קומות משרדים המשמש, בין היתר, כמשרדי עיריית רחובות.

בשנת 1996 הושלמה בנייתו של הפרויקט, שכלל עד שנת 2010 תחנה מרכזית בחלקו המערבי, בשטח בנוי כולל של 86,827 מ"ר.

במהלך שנת 2010 פונה מתחם התחנה המרכזית הישנה והושלמה בניית מסוף תחבורה חדש, בהיקף בניה מצומצם יותר, בצמוד ולאורכו של החלק הדרומי של מבנה הקניון, עם חזית לרח' ביל"ו – חלקו מקורה וחלקו פתוח.

הגישה למסוף התחבורה לאוטובוסים הינה ישירות מכיוון מפגש הרחובות לבקוביץ' וביל"ו. בנייתו של מסוף התחבורה החדש הושלמה ובד בבד, נבנה אגף מסחרי נוסף וחניון בשטח התחנה המרכזית שפונתה, הכולל שתי קומות מסחר וחניון – חלקו מקורה וחלקו פתוח (להלן – "שטח ההרחבה").

במהלך המחצית השנייה של שנת 2012 הושלמה בנייתו של שטח ההרחבה, וכעת כולל הפרויקט סה"כ שטח בנוי של 100,382 מ"ר (עפ"י תכנית as-made מס' 20180569).

למבנה חזית דרומית לרח' ביל"ו וחזית מזרחית לרח' חרל"פ. הגישה לחניון התת-קרקעי הינה מכיוון הרחובות עמיאל רז'נסקי והגורן.

תשריט המתחם ע"ג תצלום אוויר



תיאור הבנוי

הקניין:

קומות מרתף – במבנה 3 קומות מרתף, בשטח כולל של כ- 50,900 מ"ר, הכוללות: שטחי מסחר, כ- 1,520 מקומות חניה לרכב פרטי, 10 חניות תפעוליות למשאיות, מחסנים, מקלטים ושטחים טכניים.

בנוסף, קיים במפלס המרתף האמצעי (מפלס -5.50) מתחם בתי קולנוע, שעבר שיפוץ והרחבה לטובת הקמת 3 אולמות חדישים (הכוללים 8 מסכי קולנוע⁵) של רשת "גלובוס מקס". מתחם בתי הקולנוע נפתח בסוף שנת 2017.

בצמוד למתחם בתי הקולנוע נמצא מתחם של רשתות מזון, ששופץ ע"י החברה במהלך השנה האחרונה ומכון כושר ובריאות מרשת "גרייט שייף".

במפלס זה הושלמה במהלך שנת 2011 בנייתה של הקומה התחתונה של "שטח ההרחבה", וקיים רצף פתוח בין שטחי הקניון לשטח המורחב. קומה זו של שטח ההרחבה כוללת, בין היתר, חנות של רשת ה"משביר לצרכן".

הכניסה הראשית לשטח ההרחבה הינה מכיוון מפגש הרחובות הגורן ורוז'ינסקי.

קומת הקרקע (מפלס 0.00) – הקומה בשטח בנוי של 29,175 מ"ר ומאכלסת בשטחי מסחר הכוללים: חנויות אופנה ("קסטרו", "זארה", "גולף", "רנואר", "פוקס", "FOREVER YOUNG"), חנות מזון ("שופרסל") וחנויות שונות ומגוונות (חנויות אופנה והלבשה, בתי קפה, ספרים וכו').

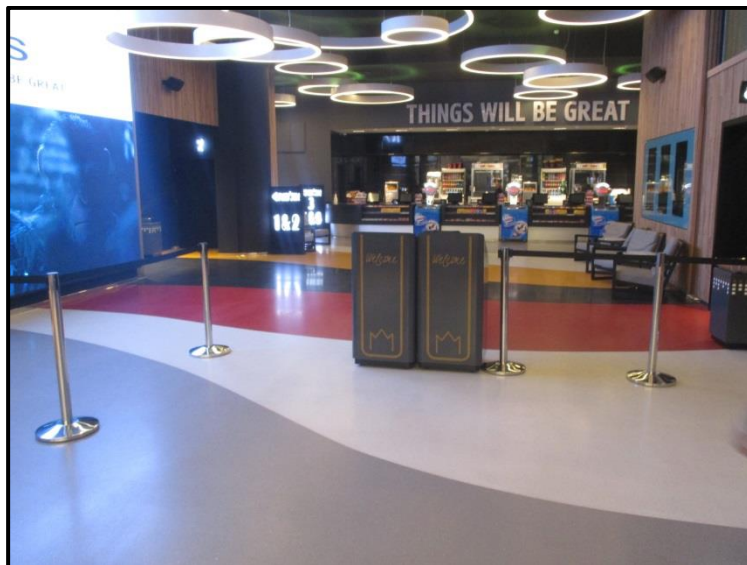
בחלק המזרחי של הקומה (בסמוך לכניסה הראשית) קיימת רחבה המשמשת כ"רחבת ירידים" ודוכנים.

במפלס זה הושלמה באמצע שנת 2012 בנייתה של הקומה העליונה של "שטח ההרחבה", וקיים רצף פתוח בין שטחי הקניון לשטח ההרחבה. במהלך שנת 2013 הושלמה פתיחת כל החנויות בקומה זו של שטח ההרחבה.

מקומה זו, קיימת יציאה לרחבה מרוצפת בפינת הרחובות ביל"ו וחרל"פ, בה פועלות תחנת מוניות וחנות חיות. שטח נוסף הממוקם בתחום הרחבה, הושכר ל"בנק הפועלים" ונפתח באמצע שנת 2016.

⁵ מסכי קולנוע קיימים ו-2 מסכים חדשים שהוקמו במהלך שנת 2017.

תמונה מייצגת של שטח מתחם הקולנוע



סטנדרט הבניה והגמר:

המבנה בנוי משלד בטון מזוין וקירות בלוקים עם חיפוי חיצוני מלוחות אבן נסורה בשילוב קירות מסך וחלונות זכוכית במסגרת אלומיניום.

קומות המסחר בנויות סביב חלל מרכזי בו קיימים 5 דרגנועים (כולל דרגנוע חדש בשטח ההרחבה) למעבר בין מפלסי המסחר.

כמו כן, קיימות שלוש מעליות נוסעים המקשרות בין קומות החניון עד למפלס המסחר המרכזי, 2 מעליות נוסעים (מקומת המסחר לבניין העירייה), 2 מעליות נוסעים מקומת המסחר לקומות באגף הדרומי של בנין המשרדים ומעליות משא.

שטחי המסחר בנויים בסטנדרט בניה טוב, כמקובל במרכזי מסחר מודרניים. לדוגמא: ריצוף מאריחי צפחה משולב עם ריצוף טרצו, תקרות דקורטיביות (תקרת "כוורת"), כיפת תאורה טבעית ("SKY LIGHT"), מערכת מיזוג אוויר.

בניין המשרדים

בניין המשרדים ממוקם בחלק הדרום - מזרחי של הפרויקט.

לבניין שני אגפים (מזרחי ודרומי), המחוברים ביניהם.

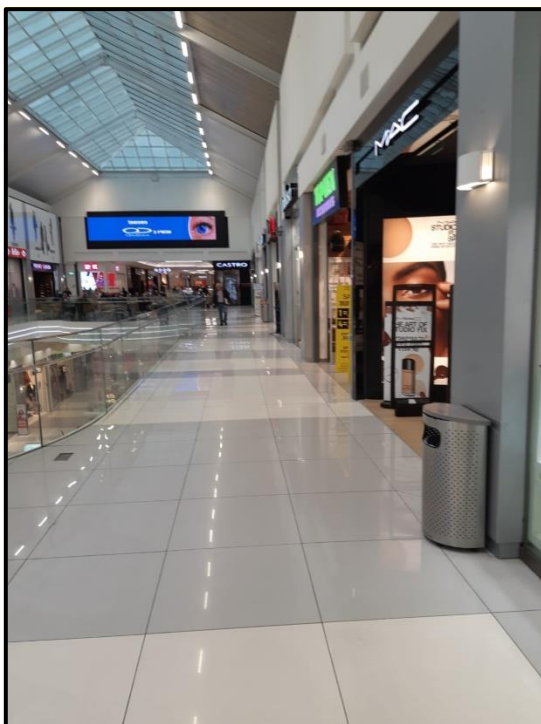
האגף המזרחי - הינו בניין בן 7 קומות, המשמש את משרדי עיריית רחובות ואינו נכלל בהערכה זו.

האגף הדרומי - הינו בניין בן 6 קומות, המשמש כבניין משרדים ומרפאות.

קומות ב' - ד' - הן שלוש קומות משרדים, המאוכלסות ע"י קופ"ח כללית, קופ"ח לאומית ומרפאות פרטיות, המשמשות כקליניקות רפואיות, מעבדות, משרדים, מכון כושר ומכונים רפואיים שונים.

יתר הקומות בבניין מושכרות למשרדי אגף השרות הפסיכולוגי והרווחה של עיריית רחובות ולגורמים פרטיים.

תמונות מאפיינות



10. המצב התכנוני⁶

10.1 תכניות בנין - עיר מאושרות

תכנית מתאר מקומית מס' **רח/34/2010/א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4106 מיום 29.4.1993, חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 47 דונם, התחומה ע"י הרחובות חרל"פ, ביל"ו ורוז'נסקי ברחובות.

מטרות התכנית: קביעת הוראות בניה באזור למרכז עסקים ותחבורה ובאזור למבנה חניה ותחנה; קביעת דרכי גישה לחניה ופריקה; קביעת שטח פרטי פתוח והוראות לתכליות בתחומן; קביעת הוראות בניה בשטח למוסד ציבורי ולביצוע חניה בתחומן; קביעת הוראות בניה בשטח לבניין ציבורי וחניה בתחומן; קביעת מבנים להריסה.

התכנית מסווגת את הנכס נשוא השומה כמגרשים מס' 4 - 1.

להלן פרוט המגרשים, ייעודם ושטחם – עפ"י המפורט בטבלת ייעודי השטחים בתכנית:

מגרש מס'	שטח במ"ר	היעוד	גוש וחלקה
1	27,550	אזור למרכז תחבורה ועסקים	גוש 3701 ח"ח 1
3	851	שטח פרטי פתוח במסגרת הנ"ל	
2	5,874	מוסד ציבורי	
74	1,895	בניין ציבורי	גוש 3703 ח"ח 11-13

להלן פירוט זכויות הבניה שנקבעו בתכנית:

שימוש	שטח בניה עיקרי במ"ר
מסחר	21,000
משרדים	8,000
סה"כ	29,000

שטחי שירות – שטח כולל של 40,000 מ"ר, הכוללים - כדלקמן:

שטח הרציפים המקוריים של תחנות האוטובוסים, אולם נוסעים והשירותים הנלווים לתפעול התחנה המרכזית.

שטחים במסגרת השטחים הנלווים שיעשה בהם שימוש מסחרי יהוו חלק מהשטח העיקרי.

הרחוב הפנימי והרחבות הפנימיות יהיו פתוחים לשרות ציבור הלקוחות במשך שעות הפעילות של המבנה.

במסגרת השטחים יותרו שימושים מסחריים באמצעות דוכנים, ביתנים ומתקנים דומים. שטח הדוכנים נטו, ייכלל בחישוב בזכויות הבניה ויהיה חלק מהשטח העיקרי.

⁶ עפ"י מידע הנאסף על ידינו מאתרי האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה, רשות מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

⁷ בחלקות 11, 12, 13 בגוש 3703 בוצע איחוד וחלוקה חדש, ומגרש מס' 4 נרשם כחלקה חדשה מס' 1340 בגוש 3703.

כמו כן, תותר העמדת שולחנות וכסאות של המזנונים, בתי הקפה והמסעדות בשטחי המעברים, הרחוב הפנימי והרחבות הפנימיות.

השטח שיוקצה בפועל למטרות אלה יהיה חלק מהשטח העיקרי.

בשטחים הציבוריים ברחוב הפנימי וברחבות יותרו פעולות כגון: קידום מכירות, תצוגת אופנה, מבצעי מכירות, מכירות פומביות וכו'.

באזור המיועד למוסד ציבורי – חניה ותחנה, תותר הקמת בניין בן שלוש קומות עם בניה בשיעור של 100% משטח המגרש.

זכויות הבניה יכללו: מבנה חניון בקומות וחניה פתוחה מעליו.

המבנה לתחנת אוטובוסים כולל פונקציות נלוות לתפעול החניה ושרות לנוסעים – כגון: משרדי התחנה, שירותים, חדר מנוחה ושרותי הסעדה לנהגים, אולם נוסעים, בית כנסת, דואר ותקשורת, קופות, שמירת חפצים, מודיעין, שירותים טכניים וכל השירותים הנלווים.

שטחים במסגרת השטחים הנלווים שיעשה בהם שימוש מסחרי, יהוו חלק מהשטח העיקרי.

באזור לבניין ציבורי וחניה – תותר הקמת מבנה לחניה בקומות ו/או תת קרקעי בהיקף של עד 100% משטח המגרש לקומה ועד 3 קומות חניה.

תכנית מתאר מקומית מס' **רח/34/2010/ב**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4106 מיום 29.4.1993.

מטרות התכנית כוללות, בין היתר: קביעת הוראות בניה בשטח לבניין ציבורי וחניה בתחומו (בחלקות 349 ו-350 בגוש 3702).

עפ"י הוראות התכנית, שטחי הבניה המותרים במגרש המיועד לבניין ציבורי - הינם:

תחנה מרכזית (במפלס התחנה) -	100%
חניה במפלס החניה שמעל לתחנה -	100%
חניה במפלס נוסף -	80%
שטחי השרות -	10%

רשימת התכליות המותרות במגרש לבניין ציבורי כוללות: תחנות אוטובוסים וחניון אוטובוסים תפעולי, חניון לרכב פרטי ולפריקה וטעינה כולל אחסנה, שרותי תדלוק, שרותי רכב ושירותים נלווים.

תכנית מתאר מקומית מס' **רח/34/2010/א**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4284 מיום 16.2.1995, חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 47 דונם.

מטרת התכנית הינה שינוי מאזור למוסד ציבורי חניה ותחנה לאזור למרכז עסקים ותחבורה וכן, העברת התכליות המותרות באזור למוסד ציבורי חניה ותחנה בתכנית מס' רח/34/2010/א' לאזור למרכז עסקים ותחבורה, וביטול חלוקה למגרשים.

בהוראות התכנית נקבע, כי כל הוראות הבניה וזכויות הבניה הכלולות בתכנית מס' רח/34/2010/א' באזור למרכז עסקים ותחבורה ואזור למוסד ציבורי חניה ותחנה - יחולו על האזור למרכז עסקים ותחבורה בתכנית זו.

תכנית מתאר מקומית מס' **רח/מק/34/2010/ה** – "קניון ותחנה מרכזית – רחובות", שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6264 מיום 10.7.2011, חלה על שטח של 37,685 מ"ר.

מטרות התכנית הינן כדלקמן: שינוי בינוי באזור למרכז עסקים ותחבורה ואזור לבנייני ציבור שבתכנית מס' רח/מק/34/2010/ה, לאור שינוי מיקום התחנות וביטול החניון התפעולי; שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחרת, ללא הגדלת סה"כ השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית; שינוי בחלוקת שטחי השירות, מבלי לשנות את סה"כ שטחי השירות בתחום התכנית; התאמת ייעוד הקרקע להגדרות שבנוהל מבא"ת.

להלן זכויות הבניה שנקבעו בתכנית:

סה"כ שטחי הבניה	שטחי בניה במ"ר					גודל מגרש במ"ר	מס' תא שטח	ייעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת					
	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שימוש			
86,622			40,000	31,500	מסחר	33,421	801	מסחר תעסוקה ותחבורה
				8,500	משרדים			
				6,622	תחבורה			
8,149	5,685		758	1,706		1,895	202	מבנים ומוסדות ציבור
4,394			152	4,242		1,515	201	
99,164	5,685		40,910	52,570		36,831		סה"כ

תשריט התכנית



תכנית מתאר מקומית מס' **מס' רח/מק/34/2010 ו (414-0279299) קניין רחובות – משרדים ומסחר**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7905 מיום 7.8.2018. התכנית חלה על שטח של 39,461 מ"ר, ומטרתה הינן, בין היתר, הסדרת הכניסה לחניית הקניון, איחוד וחלוקה, תוספת שטחי שירות תת"ק נדרשים ותוספת של 500 מ"ר למסחר והעברת שימושים ללא שינוי בסך הבניה הכולל.

הוראות התכנית כוללות⁸:

- הרחבת דרך בצומת הרחובות חרל"פ וטלר.
- שינוי חלוקת שטחי הבניה במגרשי הקניון ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה וללא הגדלה של יותר מ-50% בכל ייעודי הקרקע.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בין מגרשי הקניון.
- תוספת שטחי שירות תת"ק במגרשים 801 ו- 202 כשטח המגרש.
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר הבינוי או עיצוב אדריכלי.
- קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות.
- הגדלת שטחי הבניה למסחר ב-500 מ"ר.
- שינוי בקו בנין.

תנאי למתן היתר, בין היתר:

תכנון וביצוע בפועל של כיכר התנועה בפינת הרחובות טלר וחרל"פ, תעשה ע"י חב' אזוריט ועל חשבונם, כתנאי להיתר בניה במגרש הקניון לשימוש מסחר, משרדים ותחבורה.

חניה:

לאור שינוי חלוקת שטחי הבניה המוצע בתכנית זו, תותר תוספת מקומות חניה ע"מ לתת מענה ע"פ תקן שימושים השונים ובהתאמה לטבלת שטחי הבניה.

⁸ הכל בהתאם לס' 62א (א) וסעיפיו.

להלן פירוט טבלת הזכויות והוראות הבניה:

ייעוד	שימוש	שטח תאי	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)				מס' קומות		קו בניין (מטר)			
				מפלס הכניסה הקובעת		מפלס הכניסה הקובעת (מטר)	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת	ציד - ימני	ציד - שמאלי	אחורי	קדמי
				שירות	שירות								
מסחר תעסוקה ותחבורה	מסחר	801		32,000 (1)									
מסחר תעסוקה ותחבורה	משרדים			10,000 (2)									
מסחר תעסוקה ותחבורה	תחבורה			7,472 (3)									
מסחר תעסוקה ותחבורה	מבנים ומוסדות ציבור			4,500									
מסחר תעסוקה ותחבורה	סך הכל		34,418	53,972 (2)	40,862 (4)	37,268 (5)	132,102	8 (7)	3 (8)	0	0	0	0 (9)
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	סך הכל	2002	462 (10)	0	0	0							
מבנים ומוסדות ציבור	סך הכל	201	1,515	242 (11)	0	242				0	0	0	0
מבנים ומוסדות ציבור	סך הכל	202	1,895	1,706	758	7,581 (12)	10,045	3 (13)	5 (14)	0	0	0	0
שטח פרטי פתוח		401	855				15 (15)						

- (1) תוספת 500 מ"ר. סך השטחים המצוין הנו עבור שטחי בנייה עליים ותת"ק כאחד, כפי שמופיע במצב מאושר. (נכתב כך בשל מבנה הטבלה בנוהל מבא"ת שלא מאפשר ציון שטחי בנייה עיקריים עליים ותת"ק בעמודה אחת).
- (2) סך השטחים המצוין הינו עבור שטחי בנייה עליים ותת"ק כאחד, כפי שמופיע במצב מאושר. (נכתב כך בשל מבנה הטבלה בנוהל מבא"ת שלא מאפשר ציון שטחי בנייה עיקריים עליים ותת"ק בעמודה אחת).
- (3) סך השטחים המצוין הינו עבור שטחי בנייה עליים ותת"ק כאחד, כפי שמופיע במצב מאושר. (נכתב כך בשל מבנה הטבלה בנוהל מבא"ת שלא מאפשר ציון שטחי בנייה עיקריים עליים ותת"ק בעמודה אחת), השימוש לתחבורה מהווה ציון לריבוי שימושי תנועה ע"פ מצב מאושר, כגון תפעולי, חניה וכדומה.
- (4) ע"פ מצב מאושר ולאחר איחוד וחלוקה: $151.5 + 710 + 40,000$ מ"ר.
- (5) תוספת שטחי שירות תת"ק כשטח המגרש: 34,418 מ"ר, ובנוסף 2850 מ"ר שטחי שירות תת"ק שהועברו במסגרת איחוד וחלוקה. ה- 2850 מ"ר ממגרש 2002 הנם תת"ק ביחס לרחובות וילקומיץ וטלר, אך ביחס לקניון יכול שיהיו מעל הכניסה הקובעת.
- (6) בקירוב 40 מ' מעל מפלס ה-0.0 באגף המזרחי. תותר סטייה מגובה זה בהתאם לגובה הקומות הסופי.
- (7) ק"ק + 8 + גג. סה"כ קומה אחת נוספת מעל אגף משרדי העירייה, קומה אחת נוספת מעל אזור המסחר, 2 קומות מעל אזור החניה, ו-3 קומות נוספות מעל אגף מערבי. סטייה מסך קומות זה לא תהווה סטייה ניכרת.
- (8) מתחת למפלס הכניסה הקובעת של הקניון.
- (9) קו בניין 0 בכל המפלסים.
- (10) שטח המגרש הנו ייתרת מגרש בית"ר לאחר הפקעה. גודל המגרש לפני הפקעה של 778 מ"ר.
- (11) עבור שטח מסופי תחבורה.
- (12) נוספו שטחי שירות תת"ק כשטח המגרש. שטחי השירות הנם תת"ק ביחס לרחובות וילקומיץ וטלר.
- (13) ללא שינוי ממצב מאושר. ע"פ תכנית רח/34/2010 א/ מותרות 3 קומות מעל מפלס רחובות וילקומיץ וטלר.
- (14) ע"פ תכנית רח/34/2010 א/ מותרות 3 קומות מתחת למפלס רחובות וילקומיץ וטלר. נוספו 2 קומות תת"ק.
- (15) ע"פ מצב מאושר: "תותר בניה תת"ק בשפ"פ בתנאי שסה"כ שטחי הבנייה המותרים אינו גדל.

סיכום:

בהתאם לתכנית לחברת מליסרון יוקצו שטחים עיקריים עליים בשטח של 49,682 מ"ר, ולעיריית רחובות יוקצו 4,250 מ"ר במגרש מס' 801.

10.2 רישוי הבניה

להלן מסמכי הרישוי הרלוונטיים לפרויקט הנדון:

מס' היתר	תאריך מתן היתר	מהות	טופס 4
3562	11/01/1993	הקמת מרתף חניה ורציפי תחנת אוטובוסים מרכזית.	
3973	06/06/1993	השלמת מרתף תחנת אוטובוסים ורציפי נוסעים עד לתוואי חדש של רח' רודנסקי.	
3974	06/06/1993	סגירת חלק מחלל מרתף תחנת אוטובוסים עבור אולם נוסעים ובנית משרדי תפעול לתחנה.	
4334	21/06/1994	הקמת מבנה מסחרי כולל חניונים ושטחי שרות לנ"ל.	
246	01/10/1995	תוספת מקלט ציבורי + מרתף המיועד למחסן כשטח שרות.	
20080088	24/12/2008	בניית טרמינל "אגד" חדש מחוץ למרכז קניות במפלס הכניסה מרח' ביל"ו.	
20070461	01/11/2009	שינויים פנימיים (המרת שטח עיקרי בשטח שרות).	
20100077	13/06/2010	התקנת מתקנים פוטו - וולטאים ע"ג גג קיים.	
20090249	04/08/2010	תכנית שינויים פנימיים, וכן תוספת שטחי תחנה ותוספת שתי קומות חניה, אחת מהן מקורה. השינויים העיקריים הינם כדלקמן: במפלס -5.50: שינויים פנימיים - חלוקת שטחים מחדש. במפלס 0.00: שינויים פנימיים וחלוקה במסחר קיים, וכן תוספת אולמות נוסעים. במפלס +6.00: הריסת גג מסחר קיים מפלקל ובניית גג חדש במקומו, וכן בנייה של חניה מקורה. במפלס +10.00: בניית משטח חניה לא מקורה.	
20110392	23/08/2011	שלב א'-1: שינוי שימוש משטחי תחנה לשטחי מסחר במפלס -5.50, בהיקף של שטח עיקרי - 1,359 מ"ר, שטח שירות - 846.57 מ"ר. בד בבד הוצא באותו יום גם טופס 4 לפי היתר זה.	✓
20110432	15/09/2011	שלב א'-2: שינוי שימוש משטחי תחנה לשטחי מסחר במפלס -5.50, בהיקף של שטח עיקרי - 1,326 מ"ר, שטח שירות - 400 מ"ר.	✓
20110563	05/01/2012	שלב א'-3: שינוי שימוש משטחי תחנה לשטחי מסחר במפלס -5.50, בהיקף של שטח עיקרי - 4,204.33 מ"ר ושטחי מבני ציבור (כחניה מקורה) - 4,166 מ"ר.	✓
20120421	05/11/2012	העברת שטח עיקרי של תחנה לעיקרי ושרות במפלסים +0.00 ו- +3,00, שינוי חלוקה פנימית במפלס +0.00, תוספת שטח לחניון מקורה במפלס +6.50, שינויים פנימיים בחלק הקיים, העברת שטחי משרדים למסחר במפלס -8.50, העברת שטחי מבני ציבור (כחניה מקורה).	✓
20160035	27/01/2016	שינוי חזיתות, מיקום מכונות אוטומטיות והחלפת ויטרינות בבנק הפועלים	
20180569	29/08/2019	1. תכנית פיתוח לכניסה החדשה משני צידי הכיכר החדשה, אשר תכלול פתרונות נגישות גם להולכי רגל, ופתרון ויזואלי מעשי לכניסה לחניה התפעולית מרח' חרל"פ. 2. תכנית AS-MADE הסדרת מצב קיים+שינוי בשימושים	

להלן ריכוז שטחי הבניה לפי תכנית מאושרת להיתר בניה⁹:

שטח בניה במ"ר						
סה"כ	שטחי שירות	שטחים עיקריים				
		סה"כ	ציבורי	תחנה מרכזית	משרדים	מסחר
100,382	64,100	36,282	3,600	588	3,264	28,831

⁹ עפ"י תכנית מאושרת להיתר בניה מס' 20180569.

10.3 בקשה להיתר בניה

בישיבת רשות הרישוי מס' 2021003 מתאריך 20.1.2021 הוחלט לאשר בתנאים את בקשה להיתר בניה מס' 20200308 עבור תוספת 2 קומות הכוללות משרדים ומסחר בשטח עיקרי של 8,481.16 מ"ר ושטח שירות של 8,139.66 מ"ר.
 נכון למועד עריכת חוות הדעת, טרם נמסר היתר בניה חתום ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.4 סיכום זכויות הבניה

בהתאם לתכנית רח/מק/2010/34, ובהתחשב לבינוי הקיים (AS-MADE)¹⁰:

שימוש עיקרי	מותר עפ"י תב"ע (מ"ר)	שטחים עפ"י היתר בניה ובנוי בפועל (מ"ר)	יתרת זכויות (מ"ר)
מסחר	32,000	28,831	3,169
משרדים	10,000	3,263	6,737
תחבורה	7,472	588	6,884
ציבורי	6,448	3,600	2,848
סה"כ	55,920	36,282	19,637

שימוש שירות	מותר עפ"י תב"ע (מ"ר)	שטחים עפ"י היתר בניה ובנוי בפועל (מ"ר)	יתרת זכויות (מ"ר)
סה"כ	86,469	64,100	22,368

¹⁰ שטחים אלו אינם כוללים את תוספת הבניה שהתבקשה בבקשה להיתר בניה 20200308.

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

לפי דפי מידע מלשכת רישום המקרקעין מיום: 31.1.2021, החלקות עליהן ניצב הפרויקט רשומות בלשכת רישום המקרקעין – כדלקמן:

חלקה 1 בגוש 3701:

החלקה, ששטחה הרשום הינו 45,066 מ"ר, רשומה בבעלות: **אזו-ריט רחובות בע"מ** - בשלמות.

על חלק מהמקרקעין, בשטח של 4,287 מ"ר, רשומה חכירה לתקופה של 999 שנה לזכות עיריית רחובות¹¹ (סיום 1.7.2996).

רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לחוק המקרקעין, לטובת עיריית רחובות, שנרשמה בי.פ. 4126 מיום 1.7.1993 על חלק מהחלקה.

חלקות 349 ו- 350 בגוש 3702:

החלקות רשומות בבעלות: עיריית רחובות – בשלמות.

חלקה 349 – בשטח של 761 מ"ר

חלקה 350 – בשטח של 754 מ"ר

על החלקות הנדונות רשומות חכירות לזכות **אזו-ריט רחובות בע"מ**, לתקופה של 999 שנה (סיום 30.9.2992). אין הגבלה בהעברה ובהורשה ואין צורך בהסכמה לרישום משכנתא.

חלקה 1340 בגוש 3703:

החלקה, ששטחה הרשום הינו 1,895 מ"ר, רשומה בבעלות: עיריית רחובות – בשלמות.

על החלקה רשומה חכירה לזכות **אזו-ריט רחובות בע"מ**, לתקופה של 999 שנה (סיום 27.10.2992). אין הגבלה בהעברה ובהורשה ואין צורך בהסכמה לרישום משכנתא.

¹¹ החכירה נובעת מהסכם מיום 27.10.1992, בו רכשה העירייה מהיזמים את האגף המזרחי של מגדל המשרדים.

11.2 חוזי חכירה

על פי שטרי חכירה הוחכרו חלקות 11, 12, 13 הידועות כיום כחלקה 1340 בגוש 3703 ע"י עיריית רחובות (להלן: "המשכירים") למפעלי תחנות בע"מ¹² ותפוז ייזום ופיתוח תחנות בע"מ (להלן: "החוכרים").

להלן תנאי החכירה:

המקרקעין המוחכרים מהווים חלקים מחלקות 11, 12, 13 בגוש 3703 הידועים כיום כחלקה 1340 בגוש 3703.

תקופת החכירה – 999 שנה החל מיום 1.10.1993.

מטרת החכירה – החוכרים זכאים להשתמש במקרקעין המוחכרים למטרת דרך ו/או חניה לפי ראות עיניהם, אך בכפוף לזכויות הבעלים לבנות מעל החניה קומות נוספות לצורך בנין ציבורי (להלן "זכות הבעלים").

11.3 הסכמים עם עיריית רחובות

הסכם רכישת שטחי משרדים בפרויקט

בחוזה מיום 27.10.1992 בין עיריית רחובות לבין הבעלים הקודמים של הפרויקט, הוסדרו היחסים בין הבעלים לבין העירייה, שרכשה כ- 4,000 מ"ר משרדים בפרויקט.

הוסכם, כי זכויות העירייה ירשמו בבעלותה או בחכירה לתקופה של 999 שנה.

העירייה תהיה זכאית לקבל אישורי חניה יומית ללא תמורה נוספת לשם חניית 130 כלי רכב ל-20 כלי רכב מתוכם תישמר חניה מקורה.

העירייה תשלם לחברת הניהול של הפרויקט עבור ניקיון, אחזקה ותפעול השטחים והמערכות שישרתו את משרדי העירייה ביחד עם שטחים אחרים בפרויקט.

הסכמים נוספים מול העירייה

בהסכמים מיום 15.7.1997, 1.4.1998 ו- 20.3.2005 בין עיריית רחובות לבין הבעלים הקודמים של הפרויקט הוסכם, כי העירייה תשכור מהבעלים שטחים נוספים עבור משרדי העירייה, משרד הרישוי וכן שטחי מחסנים.

בתמורה לשכירת השטח המושכר, תשלם העירייה לבעלים דמי שכירות שהוסכמו.

הסכם מיום 1.7.2010

ביום 1.7.2010 נחתם הסכם בין אזו-רית רחובות בע"מ (להלן: "הבעלים") לבין עיריית רחובות והועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (שתיהן להלן: "העירייה") הנובע מנכונות הצדדים להסדיר את יחסיהם ההדדיים באופן שיאפשרו את המשך פיתוח המתחם. בין הצדדים הוסכם כדלקמן:

¹² בעלי הזכויות בפרויקט לשעבר.

לאחר בדיקת הוראות הבניה המותרות בתכניות ועל פי החלטות הועדה המקומית בדבר שטחי שירות והיתרי הבניה שהוצאו למבנה בשלבים השונים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת של 10,467 מ"ר עיקרי למבנה הקיים.

הבעלים יגישו בקשת היתרי בניה לשינויים פנימיים לוועדה המקומית והוועדה תדון בהקדם האפשרי.

הבעלים יגישו תכנית בנין עיר חדשה לצורך שינוי הבינוי ושינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בתחום התכנית זאת, לצורך הסדרת השימושים המסחריים בשטחי התחנה¹³.

בגין תוספת הבניה האמורה ישלמו הבעלים לעירייה תשלום כפי שנקבע בשומת השמאי מר עמיקם יציב, אשר העריך את שווי זכויות הבניה בנכס בהזמנת הצדדים.

הבעלים ישלמו לעירייה מקדמה בסך של 4 מיליון ₪ כתנאי למתן היתר בניה.

כמו כן הוסכם, כי המחלוקת בין הצדדים באשר לחוזה החכירה מיום 27.10.1992 באה לסיומה בהסכם זה. בנוסף ולמען הסר ספק, הוסכם כי כל השטחים המבונים במפלסים (+13) (+16.5) (+20) ו- (+23.5) הינם בבעלותה המלאה של העירייה, ואילו כל זכויות הבניה בחלקה 1340 יהיו בחכירת הבעלים.

11.4 הסכם להעברת התחנה המרכזית

בהסכם מיום 5.11.2007 בין אזו-ריט רחובות בע"מ לבין אגד אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ הוסכם על פינוי מתחם התחנה המרכזית והעברת מסוף התחבורה לכביש השרות הפונה לרח' ביל"ו.

נקבע, כי אזו-ריט ישלמו לאגד סך של \$175,000 כהשתתפות בעלויות פינוי משרדי אגד וכן יישאו בשיפוץ שטח המשרדים שישאר ברשות אגד.

בנוסף, התחייבה החברה לבנות על חשבונה את המסוף התחבורתי החדש.

אגד התחייבה לשכור את המסוף החדש לתקופה של 10 שנים. בנוסף, ניתנה לאגד אופציה להארכת תקופת השכירות ל- 10 שנים נוספות – בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם.

¹³ תב"ע חדשה אושרה ביולי 2011 (כמפורט לעיל).

12. משבר הקורונה

ברבעון הראשון של שנת 2020 החל להתפשט ברחבי העולם נגיף הקורונה, אשר הוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי במרץ 2020 כמגיפה עולמית. המגיפה הביאה למשבר בריאותי וכלכלי.

בהתאם להוראות משרד הבריאות בתקנות לשעת חירום המתפרסמות מעת לעת, במהלך השנה נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות העבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים, לרבות שלוש תקופות שונות של סגר. צמצום הפעילות העסקית במשק והגבלת יציאת התושבים מביתם לתקופות ארוכות, הביאו לעלייה משמעותית בשיעור האבטלה ובגירעון הממשלתי ועלייה חדה ברמת אי הוודאות בשווקים.

במהלך חודש דצמבר 2020 החל בארץ מבצע חיסונים כנגד נגיף הקורונה המכונה "לתת כתף". מבצע אשר מתקדם בקצב מהיר יחסית.

במהלך השנה פורסמו מספר תחזיות מקרו-כלכליות, שנערכו ע"י חטיבת המחקר בבנק ישראל לגבי השפעתם של הצעדים שננקטו במהלך השנה בארץ ובעולם בניסיון לבלימת התפשטות הנגיף, כאשר התחזית האחרונה נכון למועד זה פורסמה ביום 4.1.2021, לפיה לצעדים שננקטו בארץ ובעולם על רקע התפשטות נגיף הקורונה יש השפעה משמעותית על התוצר והתעסוקה. בתרחיש התחסנות מהירה של האוכלוסייה – בבנק ישראל מעריכים, כי התוצר בשנת 2021 צפוי להתרחב ב- 6.3% ובשנת 2022 צפויה צמיחה בשיעור של 5.8%.

לגבי הריבית מציין בנק ישראל בהערכתו, כי בשני התרחישים בעוד שנה ריבית בנק ישראל תעמוד ברמה של 0%-0.1%, אך ייתכן שבנק ישראל ירחיב או יאץ את השימוש בכלי מדיניות קיימים או נוספים, כולל כלי הריבית, בהתאם להתפתחויות.

לפי נתוני הלמ"ס, התוצר הגולמי התכווץ בשנת 2020 בשיעור של 2.4% בהשוואה לשנת 2019, כנובע בעיקר מהירידה בצריכה הפרטית (זאת לעומת תחזיות עגומות יותר שצפו הגורמים הכלכליים השונים בארץ ובחו"ל).

13. הפעילות הכלכלית בפרויקט

13.1 הפעילות הכלכלית בתקופת משבר הקורונה

במחצית חודש מרץ 2020, בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, פורסמו הנחיות ממשלתיות ותקנות שעת חירום, אשר כללו, בין היתר, הגבלות תנועה והתקהלות, צמצום נוכחות עובדים במקומות עבודה, סגירה של מקומות בילוי ופנאי, לרבות סגירת עסקים וחנויות. עקב כך, במהלך שנת 2020, הוגבלה הפעילות העסקית בקניון בשלושה סבבים של סגר מלא, אשר כללו, בין היתר, סגירה של מקומות בילוי ופנאי, עסקים וחנויות (למעט עסקים חיוניים ומסחר במתווה משלוחים).

בתקופת הסגר הראשון, העניקה החברה לשוכרים (למעט עסקים חיוניים) פטור מלא מתשלום דמי שכירות ודמי ניהול לתקופה בה הקניונים היו סגורים. בנוסף, ניתנה למרבית השוכרים הנחה בדמי השכירות הבסיסיים בגובה של 50% בגין יתרת חודש מאי ו-30% בגין חודש יוני או לחילופין נקבעו דמי שכירות כנגזרת של אחוז מהפדיון לפי הגבוה מבניהם.

בחודשים יולי, אוגוסט והמחצית הראשונה של חודש ספטמבר, 2020, המשיכה החברה להעניק הקלות נקודתיות לשוכרים. במהלך תקופת הסגר השני העניקה החברה לשוכרים (למעט עסקים חיוניים ועסקים שהמשיכו לפעול ושוכרים בענפים ספציפיים) פטור מלא מתשלום דמי שכירות בלבד. לשוכרים בסקטורים שנפגעו במידה רבה יותר דוגמת בתי קולנוע, חדרי כושר ומסעדות ומזון מהיר, ניתנו הקלות בשיעורים גבוהים יותר.

13.2 נתונים כלליים

פרויקט "קניון רחובות" הינו מרכז מסחרי פעיל, בו פועלים מעל - 250 עסקים שונים (כולל שטחי מרפאות ומשרדים), בתמהיל מגוון, בשטח לשיווק (כולל דוכנים קבועים ומחסנים) של כ- 42,000 מ"ר.

הקניון הינו מרכז מסחרי עירוני בבסיסו, אך בפועל טווח ההשפעה שלו גולש מעבר לרחובות על אף מיקומם של מרכזים מסחריים נוספים בסביבה המהווים תחרות לנכס הנדון.

הקניון כולל מספר עוגנים מהרשתות: "שופרסל", "המשביר לצרכן" ו"זארה". כמו כן, כולל הקניון עסקים מענף הבידור והפנאי הכוללים בין היתר, בתי קולנוע מרשת 'גלובוס מקס' ומכון כושר מרשת 'גרייט שיפ'. יתר שטחי הקניון מושכרים לעסקים שונים בתחומי האופנה, הנעלה, תכשיטים וכו'.

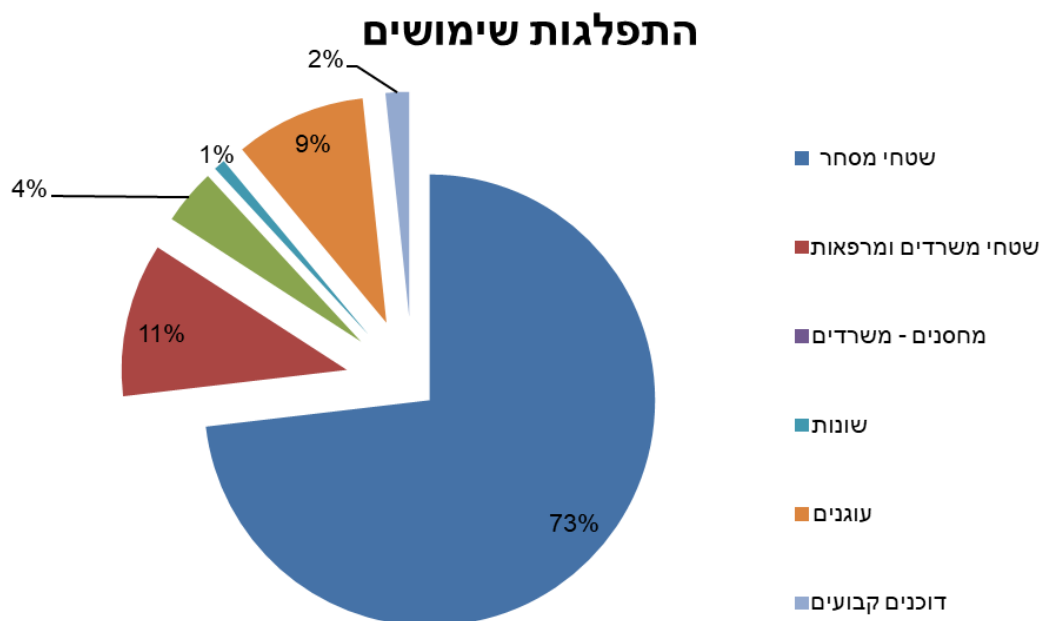
נכון למועד הקובע, הקניון פועל בתפוסה כמעט מלאה (מסחר בתפוסה מלאה, שטחי משרדים בשיעור תפוסה של 97%).

במרבית מהחוזים מחושבים דמי השכירות לפי מנגנון של דמי שכירות בסיסיים או לחילופין אחוז מסוים מהפדיון, לפי הגבוה מבניהם.

שטחי משרדים ומרפאות – הפרויקט כולל שטחים המושכרים למשרדים ומרפאות, בשטח לשיווק של כ- 4,750 מ"ר (כ-150 מ"ר פנויים, נכון למועד חוות הדעת),

המושכרים בעיקרם לשוכרים שונים הכוללים בין היתר, גופים מוסדיים: עריית רחובות, שרותי בריאות כללית, קופת חולים לאומית, משרד הרישוי ואחרים.

תשריט חלוקת שטחי השיווק במבנה הקניון



13.3 ריכוז הנתונים הכלכליים

להלן ריכוז ההכנסות משכירות וחוזים חדשים (הוצגו בפנינו), כפי שנמסרו לנו מהחברה:

סוג העסק	שטח במ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות ממוצעים
שוכרים מיוחדים (*)	3,947	421,622 ₪	107 ₪
שטחי מסחר אחרים	29,938	5,699,639 ₪	190 ₪
בתי קולנוע ומכון כושר	3,444	243,604 ₪	71 ₪
סה"כ שטחי מסחר	37,328	6,364,865 ₪	171 ₪
מרפאות ומשרדים	4,736	299,661 ₪	63 ₪
סה"כ	42,064	6,664,526 ₪	158 ₪

(*) כולל את שטחי העוגנים – סופרפארם והמשביר לצרכן.

השוואה לשנים קודמות:

דצמ-20	דצמ-19	דצמ-18	
6,736,858 ₪	6,838,235 ₪	6,848,263 ₪	הכנסה חודשית משטחי מסחר ומשרדים
42,775	43,084	42,654	שטח משווק ברוטו במ"ר (כולל דוכנים)
157 ₪	159 ₪	161 ₪	ממוצע למ"ר משווק (כולל דוכנים)
-1.5%	-0.1%		שינוי ביחס לשנה קודמת

הערה: הנתונים שלעיל הינם עבור השטחים המניבים במועד הדיווח.

13.4 חברת הניהול

הפרויקט מנוהל ע"י חב' אזו-ריט רחובות בע"מ (בעלי הזכויות בנכס).

החברה משכירה את הנכסים בפרויקט, גובה מהשוכרים דמי שכירות ודמי ניהול ומבצעת את פעולות האחזקה הנדרשות.

בחוזי הניהול של שוכרי השטחים בפרויקט נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס COST+ (למעט שוכרים בודדים). עלות הניהול מחושבת בנפרד לגבי שטחי המסחר ושטחי המשרדים.

עפ"י התקציב לשנה הבאה, ההכנסה החודשית הממוצעת מדמי ניהול הצפויה להתקבל משטחי מסחר הינה בסך של כ- 60 ₪ למ"ר משווק, וכ- 18 ₪ למ"ר משרדים משווק.

להערכתנו, הכנסה זו מצויה בטווח הסביר ביחס לפרויקטים אחרים בעלי מאפיינים דומים.

החניון – הואיל ומדובר בפרויקט למסחר ומשרדים הממוקם באזור מרכזי בעיר רחובות, ולאור מצוקת החניה בסביבה, החניה בחניוני הפרויקט אינה חופשית, כפי שמקובל בקניונים שהינם ממוקמים בסביבה המאופיינת במצוקת חניה, והשימוש בחניון הינו בתשלום החל מהשעה השלישית.

13.5 מכירת חשמל לדיירים

אספקת החשמל לשטחים המושכרים בפרויקט נעשית ישירות ע"י המשכיר בדרך של אספקת חשמל בצובר.

המשכיר משלם עבור אספקת החשמל בתעריך מסוים מוסכם, וגובה מהדיירים בתעריך מתח נמוך. הפער בין התעריפים מהווה מקור הכנסה נוסף לבעלים.

13.6 בדיקת סבירות ההכנסות

לצורך בחינת סבירות הנתונים, ערכנו בדיקה של חוזי השכירות החדשים שנחתמו במהלך השנה ושל השוכרים המהותיים בפרויקט. הנתונים נמצאו תואמים את דוחי החברה.

13.7 ריכוז הכנסות

מקור הכנסה	הכנסה שנתית	הערות
הכנסות משכ"ד מסחר	75,734,083 ₪	עפ"י נתונים עדכניים למועד הקובע
הכנסות משכ"ד משרדים	3,595,934 ₪	
הכנסות אחרות (חב' תקשורות ושונות)	644,292 ₪	
תוספת הכנסות מפידיון	1,431,120 ₪	מתוך תקציב החברה לשנת 2020 (טרם קורונה)
הכנסה מחניון נטו	4,950,464 ₪	
עודף מפעילות הניהול	1,851,695 ₪	
רווח ממכירת חשמל	2,314,622 ₪	
סה"כ	90,522,210 ₪	

13.8 נתונים נוספים

נתוני NOI בשנים קודמות:

להלן ריכוז נתוני ה- NOI (בפועל) לשנים 2018-2020 (באלפים):

2020	2019	2018	
52,482 ₪	89,493 ₪	89,338 ₪	NOI בפועל
-41.3%	0.2%	-0.1%	שינוי ביחס לשנה קודמת

ה"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול (לפי תקציב לשנה מייצגת) לבין היקף הפדיון השנתי, עמד במהלך השנים 2017-2019 (טרם פרוץ משבר הקורונה) – בגבולות של 12%-15%, נתון המצביע כי דמי השכירות היו תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

נתוני פדיון – עפ"י נתוני הפדיון לשנת 2020 עולה, כי קיימת ירידה של כ- 38.5% בפדיונות השוכרים ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2019 (בשל סגירת הקניון בתקופות ההגבלות לנוכח משבר הקורונה).

סיום חוזים – במהלך שנת 2020 צפוי גמר חוזים לגבי 76 שוכרים, בשטח כולל של כ- 6,400 מ"ר (כ- 15% משטחי המסחר המושכרים).

במקרים אלו הונח, כי כל החוזים יחודשו או יוחלפו ע"י שוכרים חדשים.

14. עקרונות הערכה

הנכס הנדון הינו פרויקט משולב למסחר ומשרדים המיועד להשכרה לשוכרים שונים – לשימוש כנכס מניב וכן זכויות בניה נוספות לניצול.

שווי הפרויקט מורכב משני חלקים במצטבר:

א. חלק בנוי ומניב - קניון ושטחי משרדים.

ב. זכויות בניה נוספות בהתאם להוראות תכנית מאושרת מס' רח/מק/2010/34.

שווי הקניון הבנוי:

הפרויקט הבנוי מורכב מקניון ושטחי משרדים המושכרים בתפוסה כמעט מלאה (כולל שטח ההרחבה), לחנויות ועסקים מסחריים מגוונים, כאשר חלק ניכר מהשטחים מושכר לרשתות שוק ארציות.

כיום פועלים במתחם כ- 200 עסקים. מספרם הרב של העסקים ומגוון העסקים מהווה גורם משיכה לקהל הקונים הפוטנציאלי וגם מקטין את רמת הסיכון של זרם ההכנסות הצפוי מהשכרת השטחים.

השיטה המועדפת להערכת שווי נכסי מקרקעין בנויים ומניבי תשואה הינה **"שיטת היוון ההכנסות"**, שכן ההכנסות המתקבלות מהשכרת השטחים מהוות אינדיקציה ישירה לסכום שמשיקע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בגין הנכס.

התייחסות למשבר הקורונה:

לאור אי הוודאות בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, ולאור ההגבלות החוזרות ונשנות בפעילות העסקית והמסחרית במשק במהלך "הגל הראשון", "הגל השני" ו"הגל השלישי" ואי הוודאות לגבי מועד החזרה לשגרת פעילות המסחר במשק, נראה כי ביצועיהם התפעוליים של המרכזים המסחריים הושפעו ויושפעו בתקופה הקרובה ממגפת הקורונה, בין היתר, כתוצאה מהגבלות התנועה וההתקהלות, מהיחלשות אפשרית של הרשתות הקמעונאיות ומירידה בצריכה הפרטית כנובע מהמצב הכלכלי ומהגבלות על תנועת הלקוחות לצד הגדלת נפח הרכישות המקוונות. כמו כן, קיימת אי וודאות רבה לגבי המשך התפשטות המגיפה והפעולות שהממשלה עשויה לנקוט כחלק מהתמודדותה עם המשבר הבריאותי והכלכלי.

נוכח האמור, עלתה רמת הסיכון בענף מרכזי המסחר לגבי שיעורי התפוסה, גובה דמי השכירות ושיעורי הגבייה, כנובע בין היתר מירידה צפויה בהיקף פדיונות העסקים במרכזים המסחריים בשנים הקרובות.

יחד עם זאת, בהעדר עסקאות משמעותיות ולאור העובדה כי תשואות אג"ח מדינה ומח"מים ארוכים נותרו כמעט ללא שינוי, וכי ריבית בנק ישראל צפויה להיות נמוכה תקופה ארוכה, ובהתבסס בין היתר על הערכות בנק ישראל ועל התקדמות החיסונים במדינת ישראל ויעילותם לפי פרסומים רפואיים, ניתן להעריך שטווח הזמן של השפעת המשבר הרפואי והכלכלי צפוי להיות בשנים הקרובות בלבד, ולאחר שהחיסון יתחיל לפעול, תתאושש הכלכלה ותחזור לצמיחה, וכפועל יוצא יירשם גידול בצריכה הפרטית והתאוששות של הפעילות הכלכלית במרכזים המסחריים, ולכן להערכתנו הדרך הראויה להביא לידי ביטוי את סיכוני השפעת המשבר בעת עריכת חוות הדעת הינה בקביעת אומדנים לגבי הפגיעה בתזרים ההכנסות הצפוי מהנכס עד לחזרה לפעילות הרגילה, וקביעת שיעורי היוון בסיסיים לתזרים צפוי המייצג פעילות רגילה.

לאור האמור, שווי הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2020 התבסס על המרכיבים הבאים:

(א) תזרים ההכנסות המייצג פעילות רגילה, המגלם את עדכון הפעילות הכלכלית כתוצאה מההתפתחויות שחלו עד יום 31 בדצמבר 2020, המבוסס בעיקרו על חווי השכירות הקיימים, והשינויים שחלו בהם בעקבות תחלופת שוכרים, ועל תקציב החברה שהוצג בפנינו.

(ב) הפחתה זמנית של ההכנסות לטווח השנים הקרוב, כנובע מצפי החברה בדבר השפעת הקורונה. יצוין, כי הפחתת צפי ההכנסות נובעת בעיקרה מהירידה הצפויה בהיקף הפעילות המסחרית בנכס לתקופה קרובה. קביעת גובה ההפחתה הצפוי ניתנה תוך התייחסות לקטגוריות שוכרים שונות כשלכל אחת מהן יוחס היקף פגיעה שונה: משרדים, שטחי מזון והסעדה, שטחי בילוי ופנאי, עסקים הפונים לאוכלוסייה מבוגרת ואחרים.

קביעת שיעור ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו – דהיינו, גובה דמי השכירות ביחס לרמות השכירות לנכסים דומים בנקודת הזמן ושיעורי התפוסה.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

יחד עם זאת, העסקאות שיצאו לפועל במהלך התקופה טרם משבר הקורונה ואשר לגביהן פורסם מידע משלים שממנו ניתן להסיק על שיעור התשואה המגולם בעסקה משקפים שיעורי תשואה נמוכים מאלו שבאו לידי ביטוי בהערכות השווי של אותם נכסים, או אותו סוג נכסים, בעיקר ברכישה של נכסים בשוק הלוגיסטיקה.

בפועל לא בוצעו עסקאות חדשות של רכישת נכסים מניבים בהיקף משמעותי מאז פרוץ משבר הקורונה, למעט שתי עסקאות שיפורטו בהמשך, ולפיכך בסיס המידע העיקרי הוא למעשה עסקאות שנערכו טרם המשבר.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

- עפ"י סקירת השמאי הממשלתי של שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית ראשונה של שנת 2020 (פורסם בנובמבר 2020) עולה, כי שיעורי התשואה הממוצעים הינם: בנכסי משרדים – 7.0%, בנכסים מסחריים – 6.9% ובנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.9%.

כמו כן, בסקירת השמאי הממשלתי ניתנה התייחסות למשמעותו של משבר נגיף הקורונה על ענף הנדל"ן ושימוש ב"שיעור ההיוון הכולל" בהערכת שווי נכס מניב - בתקופת אי ודאות, להלן עיקרי הדברים:

- ענף הנדל"ן, לעומת שוק ההון, מאופיין בשינויים איטיים. התהליכים שקורים בו, בדרך כלל, נמשכים זמן רב. עסקאות בנדל"ן, בדרך כלל, אינן מאופיינות באימפולסיביות. בטווח הארוך שוק הנדל"ן בישראל בעליה מתמדת, וכשיש ירידות מחירים הן תקופתיות ולאחר מכן בא התיקון והמחירים עולים.
 - פועל יוצא הוא, ששינויים בשיעור ההיוון הכולל, לא יכולים להיות קיצוניים, גם בתקופת אי ודאות. לכן יש לחשב בזירות רבה את המשמעותיות התקופתיות, בלי לקבל החלטות לא מבוססות לטווח הארוך.
 - לפיכך, גם בתקופת אי ודאות, בהערכת שווי הנכס לצמיתות, נחשב את שווי לפי שיעור ההיוון הכולל הידוע (ללא השפעת התקופה).
 - עם זאת, כדי לבטא את השוק באופן הנכון, לא ניתן להתעלם מאי הוודאות ומהשפעות התקופה. הנחת העבודה, בהתאם לכל האמור לעיל, שהשוק יחזור לעצמו בתוך פרק זמן של שנה עד שנתיים, תלוי בענף, כמו כן, ישנם ענפים שהמשבר לא פגע בהם ואולי אף היטיב עימם.
- מניתוח עסקאות השוואה בשנתיים האחרונות עולה, כי שיעור התשואה שנקבע בעסקאות למרכזים מסחריים הינו בטווח של 6.00% עד 7.25%.

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך השנתיים האחרונות:

מרכזים מסחריים:

- עפ"י דיווח מיום 31.12.2020 של חב' "ביג מרכזי קניות בע"מ", התקשרה חב' ביג עם חב' ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ לרכישת 3 מתחמים (הממכר: 82% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר מודיעין א' – כ-27,000 מ"ר בנוי, 100% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר - מבנה ב' כ-6,500 מ"ר בנוי, 82% מחטיבת קרקע בשטח של 16.6 דונם), התמורה בעבור הממכר הינה 425 מ' ש' שתשולם לאחר התקיימות תנאי מתלה (רישום שעבודים ואישורי תשלום מיסים להעברת הזכויות).
 - בהתאם לכלכליסט, העסקה מגלמת תשואה בטווח של בין **5.5% - 6.0%** (ההבדל מיוחס לשווי הקרקע שנלקח בחשבון).
 - עפ"י דיווח של חב' "ריט 1", ביום 30.6.2020 התקשרה חב' ריט 1 עם חב' רני צים מרכזי קניות במזכר הבנות לרכישת מחצית מזכויות המוכרת במרכז מסחרי בהקמה בגני תקווה, הכולל שטח להשכרה למשרדים ומסחר בהיקף של כ-9,000 מ"ר, תמורת סך של 110 מיליון ש"ח. יעדי ה- NOI המובטחים לרוכשת מהנכס בחמש שנות ההפעלה הראשונות משקפים תשואה שנתית ממוצעת של **6.5%**. העסקה כוללת מנגנון התאמת תמורה בתום חמש שנים ממועד ההנבה.
 - "עסקת קניון קרית אונו": עפ"י דיווחים של חב' אמות מיום 19.9.2019 ו- 18.11.2019, החברה התקשרה עם חב' נכסים ובנין לרכישת זכויותיה של נכסים ובנין המהוות 50% בקומפלקס הכולל קניון, שני מגדלי משרדים וחניון תת-קרקעי בקרית אונו, תמורת סך של 538 מיליון ש"ח. עם ובכפוף להשלמת העסקה, תחזיק אמות במלוא הזכויות בנכס.
- עפ"י הדיווח, שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 96% והינו קבוע ויציב לאורך השנים. להערכת החברה, ה- NOI השנתי החזוי בתפוסה מלאה הינו כ- 68 מיליון ש"ח. שיעור התשואה המשתקף לנכס בתפוסה מלאה הינו כ- **6.32%**.

- בנובמבר 2019 רכשה חברה פרטית את הזכויות במרכז מסחרי בשטח של כ- 3,700 מ"ר הממוקם במרכז העיר טירת הכרמל תמורת סך של כ- 50 מיליון ₪. הנכס בתופסה מלאה ומניב הכנסה שנתית של כ- 3.5 מיליון ₪. שיעור התשואה בעסקה הינו כ- **7.0%**.
- מרכז מסחרי ברמלה: עפ"י דיווח של חב' סלע קפיטל מיום 14.2.2019, החברה התקשרה בהסכם לפיו רכשה 50% מזכויות במרכז מסחרי חדש בשלבי אכלוס מתקדמים, בשטח של כ- 4,800 מ"ר ברמלה, תמורת סך של 21 מיליון ₪.
- עפ"י הדיווח, ה-NOI השנתי במועד השלמת האכלוס צפוי להסתכם בכ- 1.67 מיליון ₪, המהווה שיעור תשואה ברוטו של כ- **7.25%**.
- בחודש ינואר 2019 רכשה חברת ג'יי.טי.אל.וי 1 20% מהזכויות במרכז המסחרי "פרנדלי עפולה" הממוקם בעפולה, תמורת 81.3 מיליון ₪. התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **6.80%**.

נכסים מניבים אחרים:

להלן דוגמאות לעסקאות רכישה בולטות של נכסים מניבים שנערכו בשנתיים האחרונות:

☒ **"עסקאות סלע נדל"ן":** עפ"י דיווח של חב' סלע נדל"ן מיום 17.12.2019, התקשרה החברה בהסכמים לפיהם רכשה החברה את מלוא הזכויות בקומות 4, 15 ו- 16 בשטח כולל של 2,605 מ"ר וכן 59 מקומות חניה בחניון המגדל; וכן- מרכז מסחרי שכונתי בבני ברק בשטח כולל של כ- 4,000 מ"ר וכן 53 מקומות חניה.

עפ"י הדיווח, שיעור התפוסה בנכסים הינו כ- 100%. ה-NOI השנתי החזוי מהנכסים במועד העסקה הינו כ- 10.45 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכסים בתפוסה מלאה הינו כ- **6.92%**.

☒ **"עסקת טוטנאור":** באוגוסט 2019 נערכה עסקת Sale&Lease Back, לפיה רכשה חברת כלל מחברת טוטנאור מבנה תעשייה הממוקם באזור התעשייה הר טוב בבית שמש, תמורת סך של 98 מיליון ₪, ובד בבד חתמה כלל עם המוכרת על הסכם שכירות ביחס לנכס הנמכר לתקופה של 12 שנה לפחות, תמורת דמי שכירות שנתיים של כ- 6 מיליון ₪. שיעור התשואה בעסקה הינו **6.12%**.

☒ **"עסקת מגה אור":** עפ"י דיווח של חב' מגה אור מיום 24.6.2019, החברה התקשרה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויות החכירה ב"מרכז מגה לעסקים" באזור התעסוקה במודיעין תמורת סך של 470 מיליון ₪. בהתאם לדיווח של החברה, המרכז בשטח של כ- 59 אלף מ"ר (ברוטו) מושכר בתפוסה כמעט מלאה לשני שוכרים, המצויים בשלבי אכלוס שונים, ביניהם חברת דואר ישראל לתקופת שכירות ארוכת טווח. שווי הממכר נגזר לפי תשואה של **5.0%**.

☒ **"עסקת אמות וטבע":** עפ"י דיווח של חב' אמות מיום 10.10.2019, התקשרה החברה בהסכם עם חב' טבע לפיו רכשה החברה את מלוא הזכויות במרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם תמורת סך של 445 מיליון ₪.

בד בבד חתמה החברה עם חברה בת של טבע על הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים כולל אופציות להארכת תקופת השכירות, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 22 מיליון ₪. העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **5.0%**.

קביעת שיעורי ההיוון לנכס הנדון:

מרכיבי ההכנסה ואופן קביעת שיעורי ההיוון לגביהם:

מקור הכנסה	שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון	שיעור ההיוון שנקבע
הכנסות משכירות שטחי מסחר	גודל – הפרויקט מהווה מוקד משיכה אזורי, עם תחרות נמוכה יחסית בסביבה הקרובה; הפעילות הכלכלית – עלות השהייה הממוצעת הינה כ- 12%, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית בקניון. כמו כן, קיימת עלייה עקבית בהכנסות בשנים האחרונות.	6.75% (בסיס)
משרדים	מיקום המשרדים והמרפאות בתחומי קניון פעיל, בתפוסה מלאה ובדמי שכירות ראויים ביחס לנכסים דומים בסביבה.	7.00%
חשמל, חניון, רווחי ניהול, תוספת מפדיון והכנסות אחרות	סיכון שונה מסיכון נדל"ני רגיל. הכנסות אלו חושבו בהתאם לרמת הסיכון הגלומה בכל אחד ממקורות ההכנסה. לגבי החשמל – הרווח תלוי במחירי אנרגיה. למיטב הכרותינו, בעסקאות שליוונו – אלו המרכיבים לגביהם מתבקש שיעור תשואה גבוה, המטה כלפי מעלה את שיעור התשואה הכולל.	7.75%-10% (חניון ופדיון- 7.75%; ניהול וחשמל – 8.25-8.50%; הכנסות אחרות- 10%)

שווי יתרת זכויות הבניה:

בהתאם לתכנית (רח/מק/2010/34/ו) המפורטת לעיל מתוכנן להבנות מעל לקומות הקניון הקיימות, קומת מסחר שלישית וקומות משרדים. לאור העובדה שמבנה הקניון מושכר במלואו והואיל והוכן תקציב מפורט להקמת הפרויקט, שווי יתרת זכויות הבניה יוערך **ב"שיטת החילוץ"**, לפיה יחושב שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס – יוערך בגישת היוון ההכנסות הצפויות להתקבל בהתאם לתנאי שוק (דמי שכירות ראויים) בהסתמך על נתוני שכירויות בפועל במבנה הקניון, בניכוי אומדן העלויות להקמת הפרויקט, ובניכוי רווח יזמי ראוי.

15. גורמים ושיקולים בהערכה

- בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:
- א. מיקום הפרויקט במרכז העיר רחובות, בסביבה המאופיינת בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר, משרדים ושירותים ציבוריים.
 - ב. המרכז המסחרי משמש את תושבי רחובות והישובים שבסביבה. הקניון הינו מרכז מסחרי פעיל היחיד מסוגו ברחובות.
 - ג. השטחים הבנויים, והיקף השטחים הסחירים.
 - ד. סטנדרט הבניה והגימור ורמת התחזוקה.
 - ה. רישוי הבניה – הפרויקט בנוי עפ"י תכניות מאושרות להיתרי הבניה שניתנו במהלך השנים. החברה הגישה בקשה להיתר שנועדה להסדיר את המצב הקיים בפועל, בהתבסס על זכויות בניה מאושרות.
 - ו. יתרת זכויות – הובאה בחשבון תוספת שווי בגין יתרת זכויות מתכנית מס' רח/מק/2010/34/ו'.
 - ז. הזכויות בקרקע הן בבעלות פרטית וחכירה ל- 999 שנה.
 - ח. הזכויות המוערכות – מלוא הזכויות בקניון וחלקים מסוימים בשטחי המשרדים (האגף המזרחי של מגדל המשרדים נמכר לעיריית רחובות ולפיכך אינו כלול בחוות הדעת).
 - הפעילות הכלכלית בפרויקט:
 - הקניון מאוכלס בתפוסה מלאה, ושומר על יציבות לאורך שנים.
 - השטחים המסחריים מושכרים לחנויות ועסקים מסחריים שונים, לרבות רשתות שוק ארציות ובינלאומיות.
 - משרדי העירייה ומרפאות קופות החולים במגדלי המשרדים הצמודים לקניון, מהווים גורם המחולל תנועה של מבקרים.
 - הובאה בחשבון ההכנסה התפעולית הצפויה בהתאם להכנסות המדווחות מהשכרת שטחי המסחר, המשרדים והחניות שהועברו ע"י החברה.
 - אגפי המשרדים המשמשים בעיקרם את עיריית רחובות ומרפאות, נמצאים בתפוסה מלאה.

16. תחשיב השווי

א. שווי הבנוי

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור	סה"כ שווי	מקדם	סה"כ שווי
הכנסות משכ"ד מסחר	75,734,083 ₪	6.75%	1,121,986,419 ₪	1	1,121,986,419 ₪
תוספת הכנסות מפידיין	1,431,120 ₪	7.75%	18,466,059 ₪	1	18,466,059 ₪
הכנסות ממשרדים	3,595,934 ₪	7.00%	51,370,488 ₪	1	51,370,488 ₪
הכנסות אחרות	644,292 ₪	10.00%	6,442,922 ₪	1	6,442,922 ₪
הכנסות מחניון נטו	4,950,464 ₪	7.75%	63,876,949 ₪	1	63,876,949 ₪
עודף מפעילות הניהול	1,851,695 ₪	8.25%	22,444,788 ₪	1	22,444,788 ₪
רווח ממכירת חשמל	2,314,622 ₪	8.50%	27,230,847 ₪	1	27,230,847 ₪
סה"כ משטח מניב	90,522,210 ₪	6.90%	1,311,818,471 ₪		1,311,818,471 ₪
הכנסה משטחים פנויים	341,945 ₪	7.25%	4,716,480 ₪	0.93	4,397,650 ₪
הפחתות חד פעמיות					-37,423,041 ₪
סה"כ	90,864,155 ₪	7.11%	1,316,534,951 ₪		1,278,793,080 ₪

₪ 53,000,000

ב. שווי הפוטנציאל התכנוני

ג. סיכום

סה"כ שווי (א + ב) **1,331,793,080 ₪**
1,332,000,000 ₪

ובמעוגל

ניתוח רגישות:

להלן בחינת שינוי של הנחה מהותית בשומה – שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר (וכנגזרת שיעורי ההיוון האחרים) – על שווי הנכס:

שווי הנכס	7.00%	6.75%	6.50%
	1,287,000,000 ₪	1,332,000,000 ₪	1,380,000,000 ₪

17. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים – בסך של **1,332,000,000 ₪ (מיליארד ושלוש מאות שלושים ושנים מיליון שקלים חדשים)**.

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

18. נתונים נוספים

- א. הנכס הוערך על ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה, בשלוש השנים האחרונות – כדלקמן:

מועד קובע	סה"כ שווי הנכס (באלפי ₪)
31.12.2017	1,332,000 ₪
30.6.2018	1,340,000 ₪
31.12.2018	1,359,000 ₪
30.6.2019	1,369,000 ₪
31.12.2019	1,399,000 ₪
30.6.2020	1,356,000 ₪

- ב. לא ידוע לנו על הערכות שווי שבוצעו לנכס הנדון ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.
- ג. היטל השבחה – ביום 28.10.2018 התקבלה שומת שמאי הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות – מר אוהד דנוס עבור היטל השבחה בגין תכנית מס' רח/מק/34/2010, החברה שילמה היטל השבחה זה.
- ד. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2020 בסך של 1,356,000 אלפי ₪.

19. הצהרות

- א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
- ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורכי השומה לא יהיו אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

לילך נוה
כלכלנית ושמאית מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 04.03.2021.

יוסי ברק

שמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין

ארנון גולדברג

שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)

שרית אלוני

שמאית מקרקעין

אסף שאול

שמאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B)

ושמאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

גיא יופה

ד"ר (C.P.A) ושמאי מקרקעין

רונן רוזנטל

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)

שרון רומי

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

לילך נוה

כלכלנית (B.A), שמאית מקרקעין
ומוסמכת בלימודי משפט (M.A)

איתי חן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמאי מקרקעין

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc)

ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אלירן עמר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

סתיו דוד

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

תמיר ורמוכת

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אודר ארדיטי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

מאור נובוגרובקי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

קרולינה גרון

כלכלנית (B.A)

נופר לוי

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים
(B.A)

נופר שמש

כלכלנית (B.A)

שיד פרימר

כלכלנית (B.A)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול ומוסמך
מנהל עסקים (M.B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט "חוצות המפרץ"

אזור התעשייה חוצות המפרץ, חיפה

(חלקות שונות בגושים 11604 ו- 11635)



הערכה ליום 31.12.2020

24 בפברואר 2021
מספרנו: 35560.26/30.503

לכבוד
חוצות המפרץ חיפה בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי – פרויקט "חוצות המפרץ"
אזור התעשייה חוצות המפרץ, חיפה
(חלקות שונות בגושים 11604 ו- 11635)

1. מטרת הערכה

התבקשנו על - ידי גב' נעמי שבת – מנהלת תחום מקרקעין בחברת מליסרון בע"מ וכן על ידי מר דודו דולה – סמנכ"ל כספים בחברת אשטרום נכסים בע"מ¹, להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של חברת חוצות המפרץ חיפה בע"מ (להלן: "**החברה**") והחברות המחזיקות בחברה (להלן: "**החברות**").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברות.

כמו כן, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו - הינו 31.12.2020.

¹ החברות מליסרון בע"מ ואשטרום נכסים בע"מ הינן בעלות זכויות שוות (50% כ"א) בחב' חוצות המפרץ חיפה בע"מ המחזיקה במלוא הזכויות בנכס.

3. פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד ועידו כהן.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

עידו כהן – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה ובמנהל עסקים, התמחות בשמאות מקרקעין, אוניברסיטת אריאל. מוסמך תואר שני בלימודי משפט בפקולטה למשפטים באוניברסיטת בר אילן. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין באוניברסיטת אריאל. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2010 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1915).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים

- א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 26.11.2020.
- ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
- ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.
- ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שירותי שמאות מקרקעין לחברה וכן לחברות המחזיקות בחברה, כהגדרתן לעיל, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה ובחברות.

5. פרטי הנכס

11635		11604		גושים:
10-13, 5-9, 3, 2, 1		84-91, 56-79, 138, 93-108, 157, 142, 141	80-83, 1	חלקות:
44,406 מ"ר	41,372 מ"ר ²	121,418 מ"ר	25,025 מ"ר	שטח קרקע:
קרקע מבונה (בחלקה) בייעוד לתעשייה ("מתחם וולקן")	קרקע בייעוד לתעשייה ("מגרש גרינסטון")	מרכז מסחרי "חוצות המפרץ"		סוג הנכס:
-----	-----	כ- 65,000 מ"ר		שטח בנוי לשיווק:
בעלות פרטית וחכירה מרשות מקרקעי ישראל		חכירה מרשות מקרקעי ישראל	בעלות פרטית	הזכויות בקרקע:
סמוך לצומת וולקן, אזה"ת חוצות המפרץ, חיפה				מיקום:
זכויותיה של חב' חוצות המפרץ חיפה בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט				הזכויות המוערכות:

6. מועד הביקור בנכס

ביקור במקום נערך ע"י אליירן עמר - שמאי ממשרדנו, ביום 7.12.2020.

² שטחו ברוטו של מגרש גרינסטון הינו כ- 41,790 מ"ר. בהתאם למידע שהועבר מהחברה, במהלך שנת 2018 הופקע שטח של כ- 418 מ"ר לטובת רכבת ישראל בע"מ (טרם נרשמה ההפקעה בנסח הרישום).

7. תיאור הסביבה

הסביבה הינה אזור עם שימושים של תעשייה, מלאכה, מסחר ומשרדים במרכז מפרץ חיפה - בסמוך לצומת וולקן.

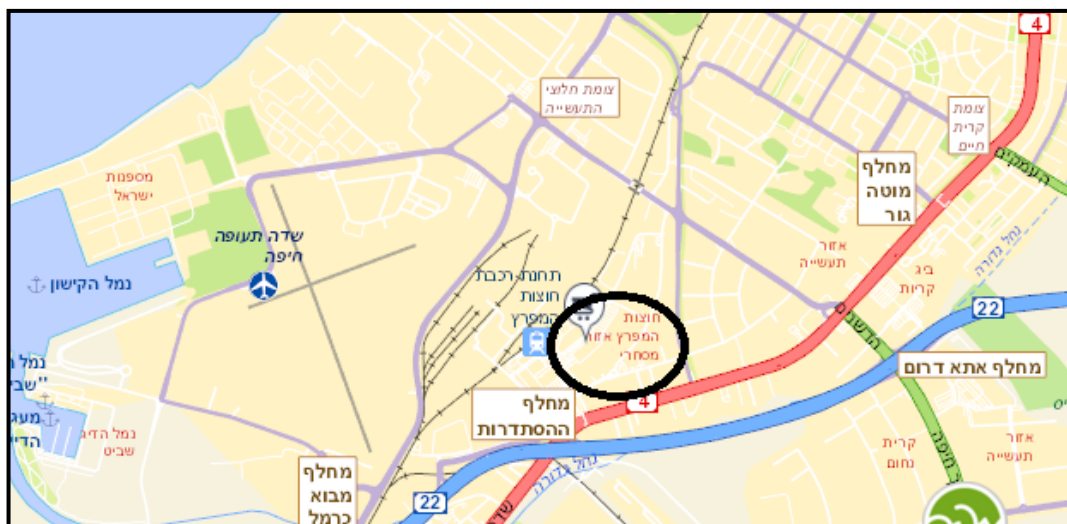
הסביבה מאופיינת במבני תעשייה בני שלוש קומות - מעל קומת קרקע מסחרית, ובמבני תעשייה ישנים - חד-קומתיים, אשר הוסבו לאולמות מסחר גדולים המאוכלסים ע"י חנויות רשת, מסעדות, סניפי בנקים ועסקים קמעוניים שונים.

הנכס הנדון נמצא במרכז אזור התעשייה - "חוצות המפרץ", בצד הצפוני של שד' ההסתדרות, המהוות ציר תנועה ראשי, המחבר את העיר חיפה עם אזור הקריות.

בחלקו המערבי של הנכס נמצאת תחנת הרכבת - "חוצות המפרץ", המשמשת כתחנת מעבר מרכזית לנוסעים לחיפה וממנה. מדרום לנכס, לאורך כביש מס' 22 מתוכננת הקמת מסילת רכבת קלה ומסוף מתע"נ "משה דיין".

מערבית לנכס נמצא שדה התעופה של העיר חיפה ואחריו מחלף "מבוא כרמל" המתחבר לכביש המנהרות החדש.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס



דרכי גישה תחבורה ציבורית בסביבה:

מדרום לנכס נמצאת נקודת הכניסה והיציאה הצפונית של "מנהרות הכרמל" - מערכת כבישי אגרה מתקדמת, החוצה את העיר חיפה ומקשרת בין חוף הכרמל, כביש רופין (הסמוך ל"גרנד קניון") וצומת הקריות (הצ'ק פוסט). המנהרות מקצרות משמעותית את הזמן הנדרש לחציית העיר ומשפרות משמעותית את הגישה לנכס הנדון.

דרומית למתחם עובר כביש "עוקף קריות" (כביש מס' 22). הכביש באורך כולל של כ- 19 ק"מ הינו כביש פרברי מהיר במטרופולין חיפה, המקשר את העיר התחתית של חיפה עם אזור צפון הקריות ועם העיר עכו. אחד מחמשת המחלפים הבנויים לאורך הכביש הינו "מחלף ההסתדרות" הצמוד לנכס הנדון.

לפני כשמונה שנים החלה הפעלת קווי "המטרונות" - אוטובוסים ארוכים, הנעים לאורך רוב דרכם על מסלולים ייעודיים לתחבורה ציבורית ומשרתים את תושבי חיפה והקריות, תחנה של קו 3 ממוקמת בסמוך לנכס בשדרות ההסתדרות. בתוך המתחם תחנת אוטובוסים בה עוצרים שלושה קווי אוטובוס.

8. הסביבה העסקית

המרכז המסחרי חוצות המפרץ פועל בסביבה עסקית תחרותית במיוחד הכוללת מספר רב יחסית של מרכזי קניות.

המרכזים העיקריים המהווים תחרות לנכס הנדון הינם: "**הקריון**" בקריית ביאליק, שהינו אחד הקניונים המובילים בארץ, "**קניון עזריאלי**" בקרית אתא (כ- 9,200 מ"ר), מתחם "ביג" בקרית ביאליק, **פרויקט CINEMALL** המשלב קניון ובתי קולנוע, הממוקם מדרום לנכס, "**גרנד קניון**", קניון גדול (כ- 50,000 מ"ר) הממוקם בלב העיר חיפה, ו"**קניון חיפה**".

צפונית מזרחית לנכס, בסמוך לצומת קריית אתא ממוקם קניון "**שער הצפון**", שהינו חלק מקומפלקס מסחרי שנפתח במרץ 2014 ומשלב קניון וסניף של "איקאה" בשטח של כ- 60,000 מ"ר. מדרום מערב לנכס הנדון, נפתח במהלך שנת 2015 מתחם פאואר סנטר "**ביג צ'ק פוסט**", בשטח של כ- 13,000 מ"ר.

במהלך שנת 2014 נפתח מתחם העיצוב "**I-WAY חיפה-קריות**", הממוקם בסמוך לכניסה הצפונית לכביש הקריות. הפרויקט הינו בשטח בנוי של כ- 22,000 מ"ר וכולל מרכז מסחרי בן שתי קומות ומעליהן קומת משרדים.

בסמיכות לנכס, מדרום-מזרח, פרויקט מסחרי "REDESIGN", המיועד להוות מתחם קונספט לתכנון ועיצוב הבית. הפרויקט ממוקם בצמוד למתחם איקאה (בקריית אתא) והוא עתיד לכלול 3 קומות מסחר בשטח של כ- 20,000 מ"ר. הפרויקט עתיד להיפתח באופן מלא במהלך שנת 2021.

תשריט מרכזי המסחר בסביבת הנכס



9. תיאור הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת, הידוע כמתחם קניות "חוצות המפרץ", מורכב משני חלקים - כדלקמן:

☒ המרכז המסחרי.

☒ חטיבת קרקע הכוללת שני מגרשים צמודים:

א. קרקע ריקה צמודה למרכז המסחרי שנרכשה בינואר 2011 - המכונה "**מגרש גרינסטון**".

ב. קרקע הממוקמת דרומית ובצמוד למגרש גרינסטון שנרכשה במאי 2016, הידועה כמתחם 'מפעל הנדסה וולקן' (להלן: "**מתחם וולקן**").

המרכז המסחרי:

המרכז המסחרי בנוי על חטיבת קרקע המורכבת מחלקות שונות בגוש 11604, בשטח כולל של כ- 146.5 דונם, ממוקם צפונית מערבית לצומת וולקן, בעל צורה לא רגולארית, עם חזית דרומית ארוכה לשד' ההסתדרות.

בצמוד ומצפון למתחם עובר תוואי מסילת הברזל, עם תחנת רכבת הצמודה למרכז המסחרי (תחנת "חוצות המפרץ"). יצוין, כי התחנה בנויה באופן שתנועת הנוסעים אל תחנת הרכבת וממנה עוברת דרך המרכז המסחרי.

על חטיבת הקרקע בנויים 16 מבני תעשייה, אשר שימשו בעבר את מפעלי "וולקן" ו"פניציה" והוסבו למבנים מסחריים, וכן מבנים מסחריים חדשים ומודרניים: "פקטורי" ו- "סלע". מבנה פקטורי הושלם לפני כ- 6 שנים ומבנה סלע הושלם בשנה האחרונה.

בתחילת שנת 2016 הסתיימו עבודות במבנה מס' 7 ("מתחם המותגים" - OUTLET), שכללו בין השאר, חלוקה של חנות גדולה תוך יצירת מעבר מקורה שמשני צידיו יחידות מסחר ("פסאז").

הקרקע מפותחת וכוללת כבישים סלולים, מגרשי חניה גדולים, מדרכות, תאורת רחוב וגינות מפותחות. המתחם כולל כ- 2,550 מקומות חניה.

תשריט חטיבת הקרקע ע"ג תצלום אוויר (התייחסו בקו כחול הינו להמחשה בלבד)



תיאור מתחמי המשנה במרכז המסחרי:

המרכז המסחרי מחולק ל- 8 מתחמי משנה - כמפורט להלן:

מתחם בילויים והכל לבית - מבנה מס' 2 ו-3 – המתחם בשטח בנוי כולל של כ- 19,800 מ"ר, כולל 6 מבנים ישנים, אשר עברו שיפוץ והתאמות לצרכי השוכרים.

המתחם ממוקם בחלקו המזרחי של המרכז המסחרי, כולל, בין היתר, חנויות מהרשתות ACE, סופר פארם, רשת הרהיטים ביתלי ועוד.

בנוסף, בחלקו הצפוני של המתחם קיים מבנה בן 3 קומות המשמש לאולמות אירועים - "הנסיכה".

מתחם לשכת התעסוקה – מבנה מס' 4 ו-5 – המתחם בשטח בנוי כולל של כ- 5,400 מ"ר, כולל את מבנה לשכת התעסוקה אשר שופץ (מבנה מס' 5) ומבנה נוסף (מבנה מס' 4) בו יושבת הנהלת המתחם (בקומה העליונה) וכן שטחי מסחר בקומת הקרקע המושכרים לרנואר, ניופאן (Outlet), גוד נייט ועוד. בנוסף, על גג המבנה מותקנת מערכת סולארית לייצור חשמל.

המתחם ממוקם בחלק המערבי של המרכז המסחרי ומושכר כמעט במלואו.

"מתחם המותגים" (OUTLET) – מבנה מס' 7 – המתחם בשטח בנוי של כ- 16,500 מ"ר כולל 4 מבנים ישנים, אשר שופצו והוסבו למדרחוב מקורה ומשני צדדיו חנויות מותגים. המתחם הדומה לקניון בצורתו ותמהיל שימושי, מאוכלס כמעט במלואו.

המתחם ממוקם בחלק הצפוני של המרכז המסחרי ממערב למתחם האוכל.

"מתחם האוכל" – מבנה מס' 8 – המתחם בשטח בנוי של כ- 7,040 מ"ר כולל מבנה חד - קומתי בתוספת גלריה, המושכר למרכז מהרשת "יוחננוף". חלק מהמתחם אינו מאוכלס.

מדרום למבנה קיים מגרש חניה פתוח הצמוד למבנה המסחרי החדש "סלע". המתחם ממוקם בחלק הצפוני ביותר של המרכז המסחרי.

"מבנה סלע" – מבנה מס' 9 – מבנה מסחרי חדש, אשר בנייתו הושלמה בסוף שנת 2019, המבנה כולל שתי קומות, בשטח של כ- 9,500 מ"ר לשיווק. המבנה כולל שוכרים מתחום האופנה כגון: אורבניקה, פוט לוקר, שילב, אליטל, קולומביה ועוד.

"מבנה פקטורי" – מבנה מס' 10 – במהלך שנת 2014 הושלמה בנייתו של מבנה מסחרי חדש הכולל שתי קומות, בשטח בניה כולל של 5,230 מ"ר, המהווה חלק ממתחם המותגים.

שטחי המסחר מושכרים בתפוסה כמעט מלאה: השטח בקומה השנייה מושכר במלואו לחנות מרשת "Factory 54" והשטח בקומת הקרקע מושכר לרשתות שונות מתחום האופנה, כגון: אמריקן איגל, קרייזי ליין, פוקס הום, ג'ק קובה ועוד. בחלק המזרחי של המבנה, נמצאה יחידה מסחרית לא פעילה, אשר שימשה כמסעדה.

"מתחם ביג שופ" – מבנה מס' 11 – המתחם בשטח בנוי של כ- 7,720 מ"ר, כולל מבנה מסחרי הבנוי בשתי קומות המשמשות, בין היתר, למרכזי השירות של חב' הסלולר השונות, לבאולינג ולחנות הכל בו "ביג שופ". יתר שטח המתחם משמש כמגרש חניה.

המתחם ממוקם באמצע המרכז המסחרי, בחלק הדרומי.

"מתחם הקארטינג" ומבנה מס' 1 – בנוסף לשטחי המסחר, כולל המרכז המסחרי מגרש פתוח בשטח של 3,500 מ"ר המושכר למתחם "קארטינג" וכן מגרש המיועד למבחני נהיגה בשטח של 615 מ"ר. בנוסף, כולל המתחם מבנה מסחרי (מבנה מס' 1) המושכר לרשת מקדונלד'ס.

סטנדרט הבניה והגמר:

מרבית המבנים הקיימים במרכז המסחרי הינם בני קומה אחת ושתי קומות, אשר שימשו בעבר לצרכי תעשייה והוסבו לשימוש מסחרי ע"י ביצוע עבודות הכוללות ריצוף, תקרות אקוסטיות, החלפת ויטרינות והגבהתן, התקנת מערכות מזוג אויר, מערכות גילוי וכיבוי אש וכיוצ"ב.

מבנה "פקטורי" ומבנה "סלע" הינם מבנים חדשים בני שתי קומות, הבנויים בסטנדרט בניה גבוה, כמקובל במרכזי מסחר חדשים.

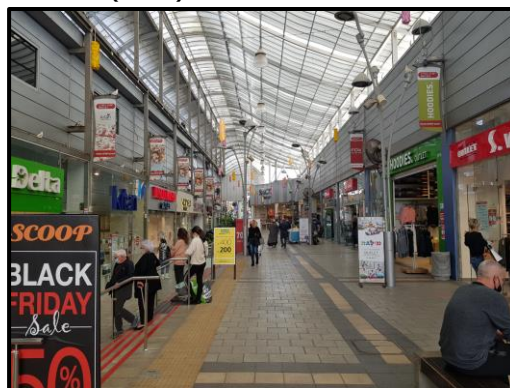
סטנדרט הגמר – ביחידות המסחריות משתנה בין שוכר לשוכר, בהתאם לצרכיו ולסטנדרטים המקובלים ברשת – במקרים של יחידות מסחריות מרשתות ארציות.

תמונות מייצגות של המתחם המסחרי

מבנה 7 "OUTLET" (חוץ)



מבנה 7 "OUTLET" (פנים)



מבנה 9 "סלע"



מבנה 10 "פקטורי"



מבנה 11 "ביג שופ"



מבנה 8 "יוחננוף"



מבנה 2 "המתחם לעיצוב הבית"



מבנה 5



תיאור חטיבת הקרקע:

חטיבת קרקע כוללת שני מגרשים צמודים – כמפורט להלן:

"מגרש גרינסטון":

לפני כתשע שנים רכשה החברה מגרש נוסף, הממוקם ממזרח למרכז המסחרי בסמוך לגבול הצפון-מערבי של מתחם הקניות – המכונה "מגרש גרינסטון".

המגרש בשטח כולל של כ- 41,790 מ"ר (עפ"י הסכם הרכישה), מהווה חלקים מחלקות 1, 2 ו- 13-10 בגוש 11635. שטחו נטו של מגרש גרינסטון הינו כ- 41.37 דונם³.

על המגרש, ששימש בעבר את חברת וולקן, היו בנויים מס' מבני תעשייה והקרקע במקום הייתה מזוהמת.

במהלך שנת 2014 בוצע במגרש הליך שיקום הקרקע שכלל הריסת מבנים, חפירה ופינוי קרקע מזוהמת לאתרים מורשים. לאחר פינוי הקרקע ביצע המשרד להגנת הסביבה דיגום מוודא בבורות חפירה ונמצא כי הקרקע נקייה מזיהום ומתאימה לשימושי מסחר/תעשייה.

הקרקע אינה מפותחת ואינה בשימוש.

"מגרש וולקן":

מגרש וולקן מהווה חטיבת קרקע בשטח קרקע כולל של כ- 44.4 דונם (שטח ברוטו, עפ"י הסכמי הרכישה) המורכבת מחלקות 3, 9-5 בשלמות וחלק מחלקות 2, 10, 11, 12, 13, בגוש 11635, ממוקם צפונית-מערבית לצומת וולקן.

חטיבת הקרקע תחומה מצפון ע"י "מגרש גרינסטון", ממזרח ע"י דרך גישה – רח' החרושת, ומעברו מתחם "חוצות המפרץ", מדרום ע"י דרך משה דיין ומעברה כביש מס' 22 – נתיבי המפרץ, וממערב ע"י מתחם לוגיסטי של חב' "קוקה קולה".

לאחרונה פונו מבני תעשייה וסככות אשר היו בנויים על המגרש.

במתחם בוצע חקירת זיהום קרקע, ממצאי הדו"ח מעידים כי אין צורך בטיפול בקרקע או בנקיטת פעולות לניהול הסיכון באתר או בסביבתו⁴.

³ בהתאם למידע שהועבר מהחברה, במהלך שנת 2018 הופקע שטח של כ- 418 מ"ר לטובת רכבת ישראל בע"מ.

⁴ הוצג בפנינו מכתב מיום 3.10.2019 חתום ע"י אנה מדינה – מרכזת בכירה שפכי תעשייה וקרקעות מזוהמות, מחוז חיפה, המשרד לאיכות הסביבה.

תשריט מתחמי הקרקע ע"ג תצלום אוויר

(ראה סימון גבולות המגרשים באדום)



תמונות מייצגות של מתחמי חטיבת הקרקע

מגרש "וולקן"



מגרש "גרינסטון"



10. המצב התכנוני

10.1 התכנוניות החלות על המתחם⁵

מהות	תאריך פרסום מתן תוקף	ילקוט פרסומים	מס' התכנית
עמק זבולון - מפרץ חיפה	12.5.1938	782	חפ/222
תכנית מתאר שדה תעופה - חיפה	3.5.1962	927	חפ/1091
פניציה - מפעלי זכוכית ישראליים בע"מ	9.1.1964	1062	חפ/1119
תכנית מתאר מנדטורית	15.2.1973	-	חפ/229
מרווחים צדדיים באזור האזור תעשיה	11.8.1994	4239	חפ/1400/מר
הוראות בינוי באזור האזור תעשיה	15.8.1996	4436	חפ/1400/יג
שטחי שירות ופטורים	30.3.1997	4508	חפ/1400/שש
קביעת המרווח האחורי באזור אזור תעשיה	21.11.2002	5131	חפ/מק/229/מר/1
שטחי שירות בבניה שלא למגורים	22.2.2019	8106	חפ/שש/1400/1
תכנית מתאר כוללת חיפה	22.3.2019	8137	חפ/2000
תכניות תשתית לאומית			
קביעת סטנדרטים לחישמול מערך המסילות הארצי	15.12.2014	6942	תתל/18
תכניות מתאר מחוזיות			
תכנית מתאר מחוזית - מחוז חיפה	13.5.2013	6591	תממ/6
תכנית מופקדת (מועד פרסום ההפקדה)			
תכנית מתאר חיפה	3.7.1980	2642	חפ/1400

להלן פרוט התכנוניות הרלוונטיות:

על המתחם חלה תכנית מתאר מנדטורית מס' **חפ/229**, אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.2.1934.

תקנון התכנית קובע, בין היתר, את השימושים המותרים באזורים השונים:

בתי מעון א': בתי דירה נפרדים ובנייני שיכון.

בתי מעון ב' ו-ג': כמו באזור מעון א' וכן גם בתי דירה, בתי מעונות, בתי דירה מחוברים על מגרש אחד או שניים, בתי אכסניה וכו'.

אזור מסחרי: השימוש כדלעיל וכן גם חנויות, בתי מסחר, בתי מלאכה וגראז'ים ציבוריים.

תעשייה קלה: השימוש כדלעיל וכן גם תעשיות בלתי מזיקות⁵.

תעשייה מזיקה: השימוש כדלעיל חוץ מבתי מעון וכן גם מלאכות.

תכנית מס' **חפ/222**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 782 מיום 12.5.1938, מסווגת את חטיבת הקרקע הנדונה כ"**אזור תעשייה**".

⁵ עפ"י מידע שנאסף מאתרי האינטרנט הרשמיים של עיריית חיפה, משרד האוצר ורמ"י.

⁶ בהסכמת הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

עפ"י התכנית, התכליות המותרות באזור תעשייה, הינן התכליות שנקבעו בתכנית מנדטורית חפ/229, כמפורט לעיל.

תכנית מס' **חפ/1091**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 927 מיום 3.5.1962, קבעה הגבלות בנייה באזור שדה תעופה.

תכנית מס' **חפ/1119**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 1062 מיום 9.1.1964, הינה תכנית מפורטת ליצירת שטח רצוף לפיתוח מפעל "פניציה".

בתשריט התכנית שטח המרכז המסחרי כולו מסומן בייעוד לתעשייה. זכויות הבניה בהתאם לתכנית המתאר.

סימון המרכז המסחרי ע"ג תשריט התכנית



בתכנית מס' **חפ/1400/מר**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4239 מיום 11.8.1994, נקבעו הוראות בנושא מרווחים צדדיים.

בתכנית מתאר מס' **חפ/1400/יג**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4436 מיום 15.8.1996, נקבע כי גובה המבנה המרבי יהיה 20 מ' והתכנית תהיה 50% משטח המגרש.

בתכנית מתאר מס' **חפ/1400/ש"ש**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4508 מיום 30.3.1997, נקבעו שטחי שרות בכל הבניינים, שאינם מיועדים למגורים.

בתכנית מתאר מס' **חפ/מק/229/מר/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5131 מיום 21.11.2002, בוטלה הוראת תכנית חפ/1400 בנוגע למרווח אחורי באזור תעשייה.

בתכנית נקבע, כי מרווח אחורי עילי בתחום התכנית - יהיה 5 מ'.

בתכנית מתאר מס' **חפ/1400/ש"ש/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8106 מיום 22.2.2019, נקבעו שטחי שירות לשטחים שאינם מגורים. התכנית מחליפה את תכנית חפ/1400/ש"ש, התכנית קובעת בין היתר שטחי שירות

עיליים עד 40% מהשטח העיקרי לא כולל חניה מקורה, שטחי שירות תת קרקעיים עד 100% משטח המגרש. שטחי שירות נוספים: חדרי טרנספורמציה, מתקנים טכניים וכו'.

בתכנית מתאר מחוזית **תמ"מ 6**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6591 מיום 13.5.2013, מסווגת חטיבת הקרקע הנדונה כאזור תעסוקה מטרופוליני מפרץ חיפה.

בהוראות התכנית נקבע, כי באזור תעסוקה במפרץ חיפה יתאפשר ריכוז שימושים אשר קיים יתרון למיקומם בגלעין המטרופולין ובכללם בתחומי השירותים העסקיים והפיננסיים, המחקר והפיתוח הטכנולוגי והמדעי, מוסדות מבני ציבור ומסחר.

תכנית תשתית לאומית **תת"ל 18**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 6942 מיום 15.12.2014, כוללת בתחומה את חטיבת הקרקע הנדונה.

מטרות התכנית כוללות, בין היתר, קביעת סטנדרטים לחשמול מערך המסילות הארצי, ואישור הסבת המסילות הקיימות והמתוכננות למערכת חשמלית עילית, מתוך מטרה לייעל את השימוש ברכבות ולהפחית את זיהום האוויר. התכנית מתייחסת לקווים קיימים ובהליכי אישור, שלאורכם תבנה מערכת הולכת החשמל לשרות הרכבות.

על מנת לאפשר את המעבר מקרונות מונעי דיזל להנעה חשמלית, מציעה התכנית הקמת מערכת חשמול תומכת לאורך מסילות הרכבת, בהתבסס על האלמנטים להלן:

- עמודי חשמול לאורך 420 ק"מ אורך המסילה.
- 14 תחנות השנאה רכבתיות (תה"ר) לאורך הצירים המחושמלים, במרחקים של כ- 40 ק"מ ביניהן. הקמת התה"רים תותר בשטחים המסומנים בתשריט כ"שטח לתפעול מסילה".
- שטחים לפרוזדורי חשמל לחיבור תחנות ההשנאה למערכת הולכת החשמל הארצית.

כמו כן, כוללת התכנית הוראות בינוי, עיצוב מערכת החשמול וכן מגבלות בנייה.

מימוש התכנית:

התחלת ביצוע התכנית - בתוך 5 שנים מיום אישורה.

תשריט ייעודי קרקע בתת"ל 18 – מקטע חוצות המפרץ



10.2 תכניות מופקדות

בתכנית מתאר מס' **חפ/1400**, שהודעה על הפקדתה – לפי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה, פורסמה בילקוט הפרסומים 2642 מיום 3.7.1980, נקבע ייעוד החלקות הנדונות לאזור 'תעשייה ת-2'.

עפ"י הוראות התכנית, מותרת באזור תעשייה ת-2 הקמת מבני תעשייה בגובה של שלוש קומות (עד גובה של 15 מ') עם בנייה בשיעור של 150% משטח המגרש נטו.

השימושים המותרים: מסחר ומלאכה צרכנית, מסחר ועסקים, תחנות דלק, מלאכה ותעשייה זעירה, תעשייה, תעשייה מיוחדת, תעשיות עתירות מדע, תחבורה א', תחבורה ב' תחבורה ג' ושירותים עירוניים.

יצוין, כי הועדה המקומית נהגה לאשר היתרי בניה עפ"י תכנית זו.

סימון חטיבת הקרקע ע"ג תשריט התכנית

(התיחום בקו כחול להמחשה)



תכנית מתאר מס' **חפ/2000**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8137 מיום 22.3.2019, מהווה תכנית מתאר כוללנית לעיר חיפה, התכנית קובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות ולא ניתן להפיק מכוחה היתרי בניה.

התכנית חלה על שטח של 66,935 דונם, המהווה את גבול מרחב התכנון של העיר חיפה. שטח הנכס הנדון כלול בתכנית במתחם מס' 2 "מפרץ חיפה": מתחם 2.3 "מתחם הל"ט" (אזור תעסוקה מצפון לצומת הל"ט).

עיקרי תכנית המתאר הינן כדלקמן:

- פיתוח חיפה כמרכז תעסוקה מטרופוליני.
- פיתוח מרכז עסקים ראשי עירוני ומטרופוליני דומיננטי.
- פיתוח העיר כאזור שירותים, בילוי תרבות ופנאי מטרופוליני.
- בהתאם לתשריט התכנית המופקדת, מסומנת חטיבת הקרקע הנדונה ביעוד **'מסחר ותעסוקה'**, בו יותרו בין היתר, השימושים להלן:
 - (1) תעשיה עתירת ידע, תעשיה ומלאכה שאינה יוצרת מטרדים סביבתיים, מרכזיים לוגיסטיים, משרדים ושימושים נלווים, שירותים עסקיים.
 - (2) מסחר לרבות מסעדות ובתי קפה, בילוי בידור ואולמות אירועים.
 - (3) לא יותרו שימושי מגורים מכל סוג שהוא לרבות מגורים במבני ציבור.
 - (4) לא יותר שימוש בית חולים.
 - (5) שטחי נופש או ספורט, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, שווקים, בתי מטבחיים, תחנות כיבוי אש, מתקנים לתפעול, ותחזוקה של רכבת ורכבת קלה, וכל מטרה ציבורית אחרת המתאימה לאזור המסחר ותעסוקה.
 - (6) פארק/גן ציבורי – בהתאם להוראות התכנית.
 - (7) דרכים, חניה ותשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים ומנהרות תשתית.

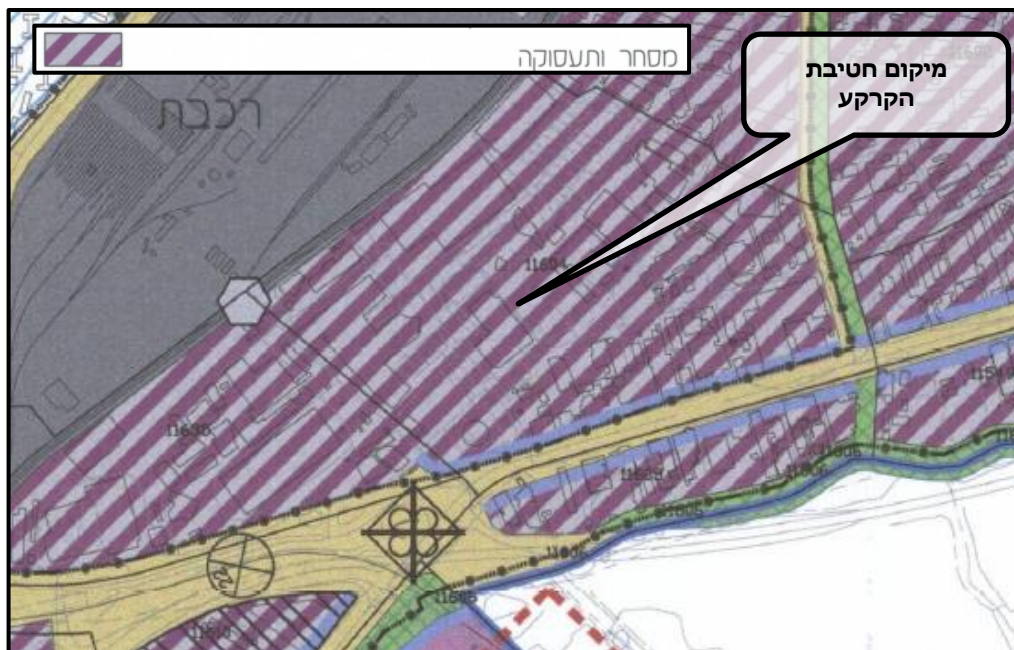
הערות:

- תכנית המתאר של חיפה הינה תכנית מתארית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. תכניות מפורטות אשר תאושרנה מכוח תכנית המתאר, תיישמנה את עקרונות וכוונות התכנון, המפורטים בתכנית המתאר.
- אין בכוונת תכנית המתאר לפגוע בתכניות **מאושרות** קודמות, אלא כאשר נקבע מפורשות אחרת במסמכי תכנית זו.

- היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה ותשתיות) יחושב משטח תת המתחם ויהיה 40% משטחו. במסגרת תכנית באיזורים בנויים, בסמכות מוסד תכנון להמיר שטחי קרקע נדרשים לצרכי ציבור, בשטחי רצפה בנויים לצרכי ציבור.
- הוראות לשטחים עיקריים – בתת מתחם 2.3 סה"כ שטח בניה לתעסוקה ומסחר עד 5,370,000 מ"ר.
- לאורך שדרות ההסתדרות יותר מסחר בכל הקומות. בשאר שטחי התת מתחם יותר מסחר בקומת הקרקע ובקומה א'. שטח הבניה לתעסוקה ומסחר לא יפחת מ- 200% משטח המגרש.
- הוראות לשטחי שירות – שטחי שירות עילי לתעסוקה ומסחר יהיו עד 35% משטח הבניה למטרות עיקריות. מוסד התכנון יהיה רשאי להגדיל את שטח השירות עד ל- 45% לשימושים של מעברים ציבוריים רחבים, סגורים או פתוחים. שטחי שירות תת קרקעיים יהיו עד 50% משטח קומה תחתית.
- גובה הבניינים יהיה עד 10 קומות.
- תקן החנייה לכל ייעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף לאותה עת. החניה תהיה בתחום המגרש, עילית, תת קרקעית או בחלק מהמבנה. מוסד התכנון יהיה רשאי לשקול במסגרת תכנית להגדיל/להקטין את מספר החניות.

תשריט ומקרא רלוונטי תכנית חפ/2000

(ראה סימון משוער של מיקום הנכס הנדון)



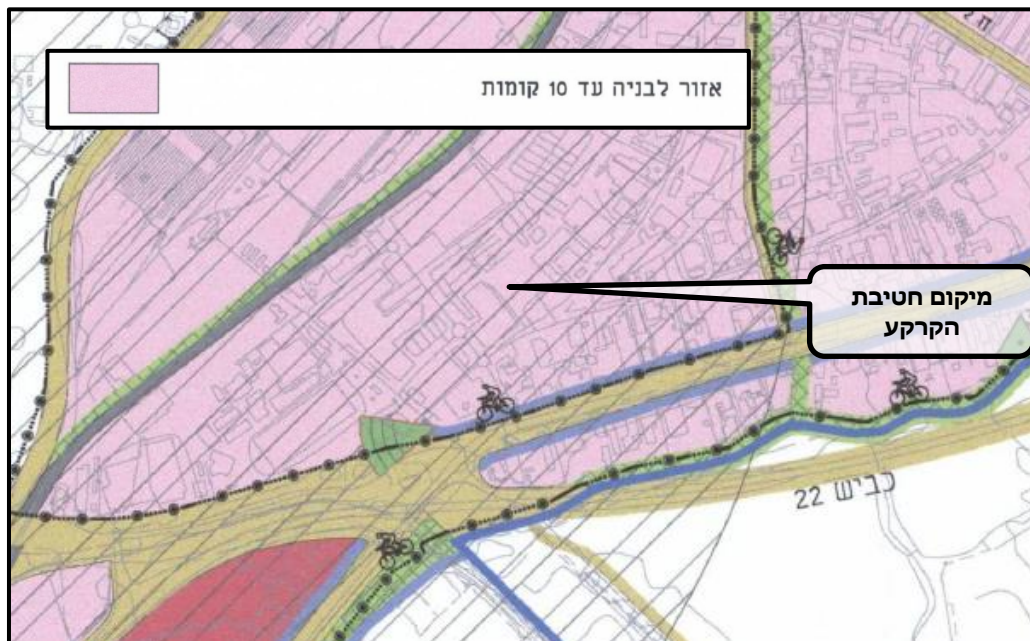
נספח מתחמי תכנון

(ראה סימון משוער של מיקום הנכס הנדון)



נספח המבנה העירוני

(ראה סימון משוער של מיקום הנכס הנדון)



התייחסות למתחם 'וולקן' ו'גרינסטון':

המתחם מסומן בעיקרו באזור תעשיה וחלקים ממנו מסומנים בייעוד דרך (קיימת/מאושרת) לצורך הרחבת רח' משה דיין.

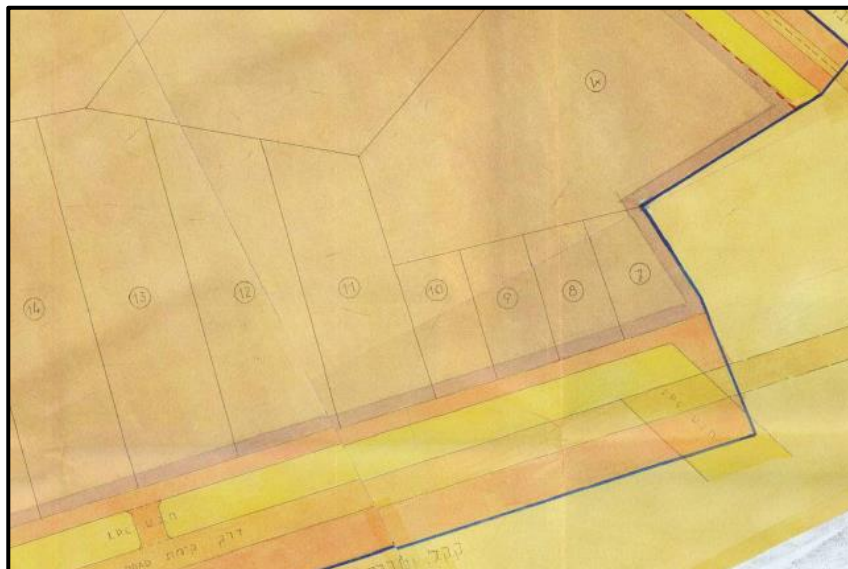
להלן ריכוז התכניות החלות על המקרקעין שבנדון (עפ"י מידע מאתר האינטרנט של עיריית חיפה):

מס' התכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום מתן תוקף	מהות
חפ/222	782	12.5.1938	עמק זבולון - מפרץ חיפה
חפ/1091	927	3.5.1962	תכנית מתאר שדה תעופה - חיפה
חפ/1119	1062	9.1.1964	פניציה - מפעלי זכוכית ישראליים בע"מ
חפ/229	-	15.2.1973	תכנית מתאר מנדטורית
חפ/1400/יב	4402	21.4.1996	מבנים במרווחים
חפ/1400/מר	4239	11.8.1994	מרווחים צדדיים באזור האזור תעשיה
חפ/1400/יג	4436	15.8.1996	הוראות בינוי באזור האזור תעשיה
חפ/1400/שש	4508	30.3.1997	שטחי שירות ופטורים
חפ/מק/1400/יב/1	4626	8.3.1998	בניה במרווחים - תיקון 1
חפ/מק/1400/תת	4536	26.6.1997	תחנות טרנספורמציה (השנאה)
חפ/מק/229/מר/1	5131	21.11.2002	קביעת המרווח האחורי באזור אזור תעשיה
חפ/1400/שש/1	8106	22.2.2019	שטחי שירות בבניה שלא למגורים
חפ/2000	8137	22.3.2019	תכנית מתאר כוללנית חיפה
תכניות מתאר ארציות			
תמא/15		25.5.2000	תכנית מתאר ארצית לפריסת שדות תעופה
תכניות תשתית לאומית			
תתל/18	6942	15.12.2014	קביעת סטנדרטים לחישמול מערך המסילות הארצי
תכניות מתאר מחוזיות			
תממ/6	6591	13.5.2013	תכנית מתאר מחוזית - מחוז חיפה
תכנית מופקדת (מועד פרסום ההפקדה)			
חפ/1400	2642	3.7.1980	תכנית מתאר חיפה

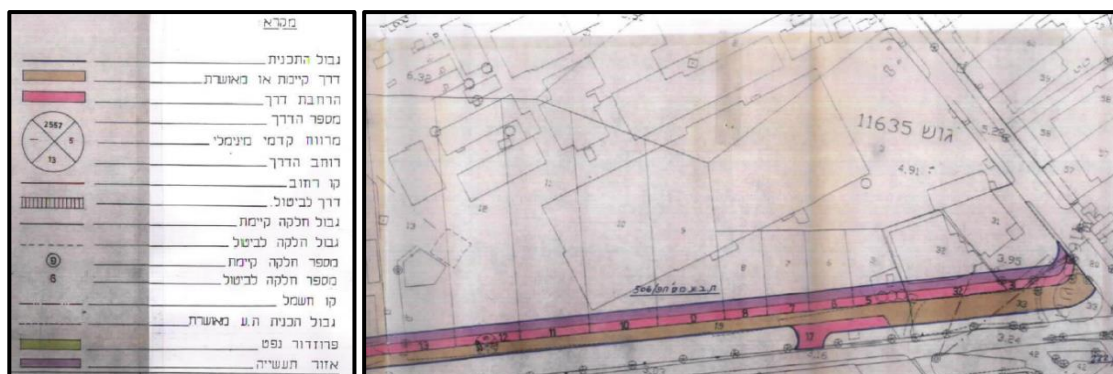
להלן ריכוז הייעודים ושטחי הקרקע של מגרש וולקן ומגרש גרינסטון (עפ"י מידע מאתר האינטרנט של עיריית חיפה):

שטח (מ"ר)	מספר מגרש כמצויין באתר	ייעוד	חלקה	
			חלק	בשלמות
29,348	-	אזור תעשייה		1
15,419	-	אזור תעשייה		2
12,722	-	אזור תעשייה		3
1,053	2003	אזור תעשייה	5	
191	2025	דרך קיימת/מאושרת	5	
1,062	2004	אזור תעשייה	6	
158	2026	דרך קיימת/מאושרת	6	
1,092	2005	אזור תעשייה	7	
146	2027	דרך קיימת/מאושרת	7	
1,166	2006	אזור תעשייה	8	
143	2028	דרך קיימת/מאושרת	8	
3,567	2007	אזור תעשייה	9	
227	2029	דרך קיימת/מאושרת	9	
4,722	2008	אזור תעשייה	10	
227	2030	דרך קיימת/מאושרת	10	
5,324	2009	אזור תעשייה	11	
238	2031	דרך קיימת/מאושרת	11	
5,478	2010	אזור תעשייה	12	
220	2032	דרך קיימת/מאושרת	12	
5,877	2011	אזור תעשייה	13	
223	2033	דרך קיימת/מאושרת	13	
88,603	סה"כ			
86,830	סה"כ תעשייה			
1,773	סה"כ דרך			

קטע רלוונטי מתשריט תכנית חפ/506



תשריט ומקרא תכנית (חלק) חפ/1953



10.3 רישוי הבניה

בתיק הבניין במשרדי עיריית חיפה, נמצאו מספר היתרי בניה לנכס הנדון, להלן פירוט היתרי הבניה הרלוונטיים:

המתחם המסחרי:

מתחם	מס' היתר	תאריך נתינת/הפקת היתר	מהות
מתחם האוכל	207	05/04/1995	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר תוך שינויים פנימיים וחיצוניים בשטח כולל של 6,300 מ"ר לפי תכנית חפ/1400
	205	05/04/1995	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר בשטח של 3,623 מ"ר וכן תוספת בניה מעבר (חדר שרות) בשטח של 356 מ"ר תוך שינויים פנימיים וחיצוניים
	637	15/11/1995	תכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
	733	28/11/1996	תכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
	641	26/10/1994	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר בשטח של 4,735 מ"ר ושינויים פנימיים
מתחם בילויים והכל לבית	642	27/11/1994	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר בשטח של 1,398 מ"ר ושינויים פנימיים
	643	11/01/1995	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר ושיפוץ המבנה מבפנים ומבחוץ
	215	05/04/1995	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר בשטח כולל של 8,571 מ"ר
	758	31/12/1995	תכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
	161	11/03/1996	הריסת בנין בן 2 קומות
	10331	15/10/2001	הקמת מדרגות מילוט לאולם ארועים
	197	28/03/1995	תכנית מצב סופי למבנה 27 באותם התנאים של ההיתר המקורי
	11	05/04/1995	הקמת בנין בן קומה אחת שישמש לבית קפה באתר חוצות המפרץ
		05/04/1995	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר לבנין בן 3 קומות בשטח כולל של 8,571 מ"ר גובה של הקומות, קומת הקרקע 5.7 מ' קומה א' 9.00 מ' גובה קומה ג' 10.00 מ'
	206	05/04/1995	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר ב-3 קומות בשטח כולל של 8,574 מ"ר. קומת הקרקע תשמש לחנויות ו-2 הקומות העליונות תשמשנה לאולמי אירועים. שמחות.
	13	31/12/1995	תכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
	18	31/12/1995	תכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
	16	14/01/1996	הקמת בניין בן קומה אחת שישמש לבית הקפה באתר חוצות המפרץ לפי התכנית חפ/1400
	33	26/01/1996	הגדלת קומה ב' וכן 2 גלריות. הבניין כולו ישמש למסחר
	80225	01/09/2008	הריסת גג ומחיצה ובניה מחדש
	94069490	31/12/2017	מרפסת לאולם אירועים ("הנסיכה") המהווה גגון מעל חנייה בשטח של 500 מ"ר
	94069496	24/05/2018	תכנית שינויים תוספת לבניין קיים - תוספת ממ"מ
	19	18/04/1996	תוכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
מתחם לשכת התעסוקה	970387	23/08/1998	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר וכן שינויים בתוך המבנה, המבנה ישמש ל-2 מסעדות ו-2 חנויות
	110819	15/11/2011	שימוש חורג ממבנה מסחר למשרדי לשכת התעסוקה כולל הריסת גלריות ומהלך מדרגות וכן בניית מדרגות מעלית
מבנה פקטורי (מתחם אוטו סנטר לשעבר)	152	02/05/2000	הקמת בניין בן קומה אחת שישמש לתצוגות מכונות והתקנת אביזרי רכב
	94069481	12/09/2013	הריסת 2 מבנים וכן אישור יסודות ועבודות עפר עבור מבנה מסחרי חדש
	9406982	20/03/2014	הקמת בניין בן 2 קומות שישמש למסחר וכן מדרגות נעות
	94069484	01/09/2014	תכנית שינויים
קיוסק	980185	07/09/1998	הקמת 4 דוכנים למכירה שישמשו לקיוסקים
קרטינג	94069485	17/12/2014	הקמת מתחם שעשועים "קרטינג", הקמת מכולה שתשמש למשרדים ומקלטים
מתחם האוכל	94069487	02/03/2016	הקמת שלט פרסום עבור יוהננוף בע"מ
	94069488	02/03/2016	הקמת שלט פרסום אלקטרוני חוצות המפרץ
מבנה 7	94069489	14/02/2016	שינויים פנימיים - חלוקה של חנות גדולה למס' חנויות ומעבר
מבנה מסחרי חדש	94069491	23/07/2017	הפירה והקמת יסודות למבנה מסחר חדש במתחם חוצות המפרץ
	94069494	12/03/2018	הקמת מבנה מסחרי חדש בן 2 קומות במתחם חוצות המפרץ
	94069492	23/12/2018	שינוי שימוש מהיתר במבנה קיים בן 2 קומות, משימוש תעשייה לשימוש מסחרי במתחם חוצות המפרץ
	2019002400	14/07/2019	תכנית שינויים להיתר קודם: סגירה חלקית בקומת עמודים, כולל שינויים פנימיים

מבנה מסחרי מס' 9 (מבנה "סלע"):

ביום 12.03.2018 התקבל היתר מס' **94069494** ל"הקמת מבנה תעשייה במתחם חוצות המפרץ".

ביום 14.07.2019 התקבל היתר שינויים מס' **2019002400**.

להלן טבלת השטחים בהיתר בניה מס' 2019002400:

סה"כ הבניין (מ"ר)	חלקי שירות (מ"ר)					שטח עיקרי	קומה
	סה"כ	קומות עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומתקני שירות	ממ"מ		
5,030.0	1,049.4	838.1		32.2	179.1	3,980.5	+0.00
5,062.1	389.1		210.0		179.1	4,673.0	+5.90
10,092.1	1,438.5					8,653.6	סה"כ

טופס 4 למבנה החדש: ביום 18/09/2019 התקבל טופס 4 למבנה ברמת מעטפת בלבד.

ריכוז השטחים הבנויים (מתחם המסחרי):

להלן ריכוז שטחי הבניה בפרויקט עפ"י תכניות מאושרות להיתרי בניה:

סה"כ שטח בנוי במ"ר	שטח בנוי במ"ר		מתחם
	שירות	עיקרי	
7,040	1,685	5,355	מתחם האוכל
5,739	2,835	2,904	מתחם המותגים
7,719	314	7,405	ביג שופ
29,211	1,550	27,661	בילויים והכל לבית
5,386	317	5,069	לשכת התעסוקה
1,402	16	1,386	אוטו סנטר ופלאפון (לשעבר)
5,230	1,087	4,143	מבנה חדש פקטורי
10,092	1,438	8,654	מבנה מסחרי חדש
71,819	9,242	62,577	סה"כ

10.4 סיכום המצב התכנוני

ניצול הבנייה בפועל בפרויקט מותיר זכויות בנייה בהיקף משמעותי בהתאם לתכניות בניין - עיר החלות על הפרויקט נשוא חוות הדעת.

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין - המרכז המסחרי

חלקות בעלות פרטית:

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 11.1.2021, רשומות חלקות 1, 80-83 בגוש 11604 - בבעלות - חוצות המפרץ חיפה בע"מ.

להלן פרטי רישום החלקות בנסחי הרישום:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר
11604	1	13,241
	80	3,929
	81	1,958
	82	1,958
	83	3,939
סה"כ		25,025

הערות:

- על הבעלים (בכל החלקות) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 19.3.2020, ללא הגבלת סכום, על מחצית מהנכס, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ומליסרון בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות 1, 80-83 בגוש הנ"ל.
- על הבעלים (בכל החלקות) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 13.8.2020, ללא הגבלת סכום, על מחצית מהנכס, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ואשטרום נכסים בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות 1, 80-83 בגוש הנ"ל.
- על חלקות 80-83 רשומה זיקת הנאה מתאריך 18.9.1946 - מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים מעל. על פני חלקות: 1-2/11622, 1/11623, 1/11624, 1-4/11625.
- על חלקה 1 רשומה זיקת הנאה מתאריך 16.12.1940 - מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים עפ"י שטרות 1642/36, 1639/36. על פני חלקות: 1-2/11622, 1-2/11623, 1/11624, 1-4/11625.

חלקות בחכירה מרשות מקרקעי ישראל:

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 11.1.2021, רשומות החלקות הכלולות במרכז המסחרי שהינן בחכירה מרשות מקרקעי ישראל – כדלקמן:

בעלות - קרן קיימת לישראל, בשלמות.

חכירה - חוצות המפרץ חיפה בע"מ.

להלן פרטי רישום החלקות בנסחי הרישום:

גוש	חלקות	שטח (במ"ר)	משכנתא / הערה	זיקת הנאה
11604	61-79,84-91,93-100, 102	93,742	(1)	(2)
	56-60, 101, 103-108	21,055		(3)
	141, 142, 157	3,681		-
	141	689	(1), (4)	-
	138	6,122	(5)	(2)
סה"כ		125,289		

הערות:

(1) על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 19.3.2020, ללא הגבלת סכום, על מחצית מהנכס, לטובת חניק פז נבו נאמנויות בע"מ ומליסרון בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות 142, 141, 84-108, 79-56, 157 בגוש הנ"ל.

על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 16.8.2020, ללא הגבלת סכום, על מחצית מהנכס, לטובת חניק פז נבו נאמנויות בע"מ ואשטרום נכסים בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות 79-56, 91-84, 108-93, 142-141, 157 בגוש הנ"ל.

(2) על חלקות 65-61, 100-70, 102, 138 רשומה זיקת הנאה מתאריך 18.9.1946 – מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים מעל. על פני חלקות: 1-2/11622, 1/11623, 1/11624, 1-4/11625.

(3) על חלקות 60-56, 68-66, 101, 103-108, רשומה זיקת הנאה מתאריך 18.9.1946 – מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים מעל עפ"י שטרות 1642/36, 1639/36. על פני חלקות: 1-2/11622, 1-2/11623, 1/11624, 1-4/11625.

(4) כפי שנמסר לנו מהחברה, חלקה 141 בגוש 11604 נרכשה מרמ"י (הוצגה בפנינו "הצעה לרכישת זכות החכירה בנכס וזכאות לבעלות" ושובר תשלום משולם).

(5) זכויות החברה הינן בחלק מהחלקה בשטח של 2,251 מ"ר. על החלקה לא רשומה חכירה לטובת החברה.⁷

⁷ עפ"י מידע שהועבר מהחברה, מאחר וזכויות החברה הינן בחלק מהחלקה, רמ"י מעכבת את החתימה על שטרי החכירה עד לביצוע הליך איחוד וחלוקה מחדש לגבי שטח זה.

11.2 חוץ החכירה

חטיבת הקרקע הינה ברובה בבעלות ה"קרן הקיימת לישראל" ובחכירה לתקופות שונות לטובת חברת א.כ.א לפיתוח בע"מ או חוצות המפרץ חיפה בע"מ⁸.

להלן ריכוז חוץ החכירה במרכז המסחרי (הוצגו בפנינו):

זכויות בניה - בהיקף של 150%.

גוש	חלקות	שטח במ"ר	תאריך סיום	יעוד עפ"י חוזה חכירה	קיבולת בניה בחוזה החכירה במ"ר	הערות
11604	59-65, 69-71	20,126	06/12/2043	תעשיה, מלאכה ומסחר	30,189	
	87-91	14,550	29/06/2051	תעשיה, מלאכה ומסחר	21,825	
	100, 103-108	14,519	30/04/2045	תעשיה, מלאכה ומסחר	21,778	
	79	1,468	30/09/2051	תעשיה ומלאכה	2,202	(1)
	58-56, 68-66, 74-76, 84-86, 97, 98, 138 (בחלק)	36,534	19/09/2044	תעשיה, מלאכה ומסחר	54,801	
	141	689	30/09/2051	תעשיה ומלאכה	1,034	(2)
	142	1,531	30/09/2051	תעשיה + חנות מסחר	2,297	
	93-95, 157	14,642	31/12/2057	תעשיה ומלאכה	21,963	(3)
	73, 77, 78	4,663	31/05/2041	תעשיה ומלאכה	6,995	(1)
	72, 96, 99, 101, 102	12,696	30/09/2055	תעשיה ומלאכה	19,044	(3)
סה"כ		121,418			182,127	

הערות:

(1) נותרו כ- 6 דונם בחוזה חכירה למטרת תעשיה ומלאכה, כאשר על חלקות אלו לא בנויים מבנים.

(2) כאמור, חלקה 141 בגוש 11604 נרכשה ע"י החברה.

(3) חוץ חכירה לגביהם נעשתה עסקת שינוי יעוד וניצול ושולמו דמי ההיתר. הזכויות הונו ליעוד של תעשיה, מלאכה ומסחר, לתקופת חכירה של עד 7.11.2067. חוזה החכירה החדש טרם נחתם.

⁸ כאמור, מדובר בחברה אחת ששמה שונה.

11.3 הרישום בלשכת רישום המקרקעין - מגרש גרינסטון ומתחם וולקן

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 11.1.2021, החלקות המהוות את המגרש "גרינסטון" ו- "וולקן" רשומות - בלשכת רישום המקרקעין - כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח	בעלות	חכירה	הערות
11635	1	29,348	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	-	(1) - (2)
	2	15,419		-	(1)
	3	12,722		-	(1)
	5	1,244		-	(1), (3)
	6	1,220		-	(1), (3)
	7	1,238		-	(1), (3)
	8	1,309		-	(1), (3)
	9	3,794	קק"ל	כור מתכת בע"מ	(3) - (9), (7)
	10	4,949		כור תעשיות בע"מ (157/49490) גרינסטון תעשיות בע"מ (157/46490)	(3) - (5)
	11	5,562		כור תעשיות בע"מ (175/17000) גרינסטון תעשיות בע"מ (673/680) כור תעשיות בע"מ (חלק במקרקעין)	(3) - (5)
	12	5,698		חוצות המפרץ חיפה בע"מ (בחלק מהמקרקעין) כור מתכת בע"מ (חלק במקרקעין)	(3) - (10), (6)
	13	6,100		חוצות המפרץ חיפה בע"מ (בחלק מהמקרקעין) כור מתכת בע"מ (חלק במקרקעין)	(3) - (10), (6)
		88,603			
סה"כ					

הערות:

- על כל הבעלים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 19.3.2020, ללא הגבלת סכום, על מחצית מהנכס, לטובת רזניק פי נבו נאמנויות בע"מ ומליסרון בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות 1-3 ו- 8-157 בגוש הנ"ל.
- על כל הבעלים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 16.8.2020, ללא הגבלת סכום, על מחצית מהנכס, לטובת רזניק פי נבו נאמנויות בע"מ ואשטרום נכסים בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות 1-8 בגוש הנ"ל.
- על הבעלים רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ. הערות: חלק במקרקעין.
- על חלקות 5-13 רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19. הערה: ילקוט פרסומים מס' 4788 עמ' 4923 מיום 26.7.1999.
- על החכירה של גרינסטון תעשיות בע"מ רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת **חוצות המפרץ חיפה בע"מ**.
- על החכירה של כור תעשיות בע"מ רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת **חוצות המפרץ חיפה בע"מ**.

⁹ הוצג בפנינו העתק שטר חתום ע"י "בית יציקה וולקן בע"מ" וע"י "החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ", לשטר מצורף תשריט לפיו חלק מהחלקה (בחלק הצפון-מערבי) בשטח 2,365 מ"ר הוחכר לחברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ.

¹⁰ בהתאם לפרסום ברשומות (י.פ. 4788), ההפקעה נדרשת לצורך הרחבת דרך לפי תכנית חפ/1953.

- (6) על החכירה של כור מתכת בע"מ רשומות 2 משכנתאות מדרגה ראשונה (חלק במקרקעין), ללא הגבלה בסכום – מיום 23.12.2002 לטובת בנק הפועלים ומיום 27.6.2004 לטובת בנק הפועלים, בנק לאומי לישראל והבנק הבינלאומי הראשון לישראל¹¹.
- (7) על החכירה של כור מתכת בע"מ רשומה הערה על מינוי נאמן בפשיטת רגל לטובת לוי טילר דורית (עו"ד) וכן ברדיצ'ב (רו"ח). הערות: פר"ק 15-12-30893 מיום 20.12.2015, ניתן ע"י בית המשפט המחוזי מרכז.
- (8) על החכירה של כור מתכת בע"מ רשומה הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130, לטובת עו"ד דורית לוי טילר ורו"ח חן ברדיצ'ב. הערות: תיק בימ"ש המחוזי חיפה פר"ק 15-12-30893, מיום 20.12.2015.
- (9) על החכירה של כור מתכת בע"מ רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת **חוצות המפרץ חיפה בע"מ**.
- (10) על החכירה של חוצות המפרץ חיפה בע"מ רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 19.3.2020, ללא הגבלת סכום, על חלק במקרקעין, לטובת רוניק פז נבו נאמניות בע"מ ומליסרון בע"מ. הערות: חלקות 12-13 בגוש זה החלק הממושכן הינו על זכויות החכירה של חוצות המפרץ.
- על החכירה של חוצות המפרץ חיפה בע"מ רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 16.8.2020, ללא הגבלת סכום, על חלק במקרקעין, לטובת רוניק פז נבו נאמניות בע"מ ואשטרום נכסים בע"מ. הערות: החלק הממושכן 1/2 מזכויות החכירה ביחד עם חלקה 12/13.
- זיקת הנאה:** על כל החלקות רשומה זיקת הנאה מתאריך 16.12.1940 – מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים על פני חלקות 1-2/11622, 1-2/11623, 1-2/11624, 1-4/11625.

¹¹ בהתאם לצו בית המשפט, אשר פיקח על הליך המכירה, הזכויות יהיו נקיות מכל חוב ושעבוד בעת העברת הזכויות לחברה.

11.4 הסכם מכר מגרש גרינסטון

הוצג בפנינו הסכם מכר שנחתם ביום 27.1.2011, בין גרינסטון תעשיות בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לבין חוצות המפרץ חיפה בע"מ (להלן: "**הרוכשת**"). להלן עיקריו:

חב' בתי יציקה וולקן בע"מ (בפירוק מרצון), שהינה חברה בבעלות מלאה של המוכרת, החלה בהליכי פירוק מרצון במסגרתם, בין היתר, העבירה למוכרת ביום 25.1.2011 את הזכויות בממכר. המוכרת הינה בעלת זכות אובליגטורית להיות בעלת הזכויות בשטח המפורט בסעיף 2.2 בחוזה.

החלקות - חלקות 1, 2 ו- 10-13 בגוש 11635, באזור התעשייה במפרץ חיפה.

השטח - שטח כולל בן 41,789.7 מ"ר, משטח החלקות.

הממכר - זכויות המושכרת בשטח, דהיינו: זכויותיה לחזקה, לבעלות או לחכירה, לפי המקרה, כאמור בהסכם זה.

התמורה - התמורה בעבור הממכר הינה 22,900,000 ₪.

מיסים ותשלומים - כל צד יישא בתשלומים החלים עליו על פי החוק. ניקוי הקרקע מרעלים (ככל שקיימים) ו/או משאריות אסבסט יחול על הרוכשת.

11.5 "מתחם וולקן"

מתחם וולקן המורכב מחלקות וחלקי חלקות שונים בגוש 11635, בהיקף קרקע כולל של כ- 44.5 דונם, נרכש ע"י החברה במסגרת הקפאת ההליכים של חברת כור מתכת בע"מ מנאמניה של החברה, בתמורה מצרפית בסך של **59,500,000 ₪**.

הוצגו בפנינו מסמכים שונים בקשר לרכישת הזכויות במתחם, המוחזקות ע"י שתי חברות שונות: "כור מתכת" ו"כור תעשיות", ובכללם שני הסכמי הרכישה:

(1) הסכם מיום 15.5.2016 שנחתם עם חברת כור תעשיות בע"מ לרכישת זכויות כור תעשיות בע"מ במתחם.

(2) הסכם מיום 19.5.2016 שנחתם עם נאמני חברת כור מתכת בע"מ לרכישת זכויות כור מתכת בע"מ במתחם.

להלן סיכום פרטי הממכר בהתאם להסכמי המכר וכן סטטוס הרישום העדכני:

שטחי כור מתכת:

גוש	חלקה	שם הבעלים	סוג הזכויות	השטח הכלול בממכר במ"ר	הערות
11635	2	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	בעלות	7,710	
	3	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	בעלות	12,722	
	5	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	בעלות	1,244	
	6	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	בעלות	1,220	
	7	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	בעלות	1,238	
	8	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	בעלות	1,309	
	9	קק"ל	חכירה לא מהוונת, ראה הערה (1)	3,794	
	12	קק"ל	חכירה מהוונת עד ליום 29.2.2040	3,398	
	13	קק"ל	חכירה מהוונת עד ליום 24.12.2062 לשטח של כ- 2,800 מ"ר	3,000	(2)
				סה"כ	35,635

שטחי כור תעשיות:

גוש	חלקה	שם הבעלים	סוג הזכויות	השטח הכלול בממכר במ"ר	הערות
11635	2	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	בעלות	138	
	10	קק"ל	חכירה לא מהוונת, עד 31.8.2040 וחכירה מהוונת עד ליום 24.12.2062 (ראה הערה)	4,933	(3)
	11	קק"ל	חכירה לא מהוונת, עד 28.2.2040 וחכירה מהוונת עד ליום 24.12.2062 (ראה הערה)	3,700	
				סה"כ	8,771

הערות:

(1) החכירה הסתיימה בשנת 1991. כפי שנמסר לנו ע"י עו"ד עופר שוויצר, ב"כ החברה, לאחר הסדרת החוב ע"י הנאמנים יוארך חוזה החכירה וניתן יהיה לסיים את הליך העברת הזכויות לחברה (יחד עם תשלום דמי היוון / דמי הסכמה ע"י הנאמנים).

(2) הוצג בפנינו חוזה חכירה מהוון על חלק מהחלקה – שטח של 2,802 מ"ר. לא הוצג בפנינו חוזה חכירה מהוון לגבי יתרת השטח.

(3) כפי שנמסר מהחברה, בתקופה הקרובה צפויה להתקבל דרישת תשלום לחב' כור תעשיות מרמ"י לדמי היוון / דמי הסכמה לצורך העברת הזכויות ע"ש החברה. הוצג בפנינו חוזה חכירה מהוון על חלק מהחלקות – שטח של 16 מ"ר בחלקה 10 ושטח של 1,682 מ"ר בחלקה 11, לתקופה המסתיימת ביום 24.12.2062. לא הוצג בפנינו חוזה חכירה מהוון לגבי יתרת השטח.

הערה: בהתאם למידע שנמסר ממזמין ההערכה עולה, כי לאור מורכבות הזכויות הנרכשות, הערות אזהרה ו/או רישומי הזכויות בלשכת רישום המקרקעין לטובת החברה טרם הוסדרו בשלמותם והם נמצאים בטיפול יועציה המשפטיים.

12. השלכות משבר הקורונה

ברבעון הראשון של שנת 2020 החל להתפשט ברחבי העולם נגיף הקורונה, אשר הוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי במרץ 2020 כמגיפה עולמית. המגיפה הביאה למשבר בריאותי וכלכלי.

בהתאם להוראות משרד הבריאות בתקנות לשעת חירום המתפרסמות מעת לעת, במהלך השנה נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות העבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים, לרבות שלוש תקופות שונות של סגר. צמצום הפעילות העסקית במשק והגבלת יציאת התושבים מביתם לתקופות ארוכות, הביאו לעלייה משמעותית בשיעור האבטלה ובגירעון הממשלתי ועלייה חדה ברמת אי הוודאות בשווקים.

במהלך חודש דצמבר 2020 החל בארץ מבצע חיסונים כנגד נגיף הקורונה המכונה "לתת כתף". מבצע אשר מתקדם בקצב מהיר יחסית.

במהלך השנה פורסמו מספר תחזיות מקרו-כלכליות, שנערכו ע"י חטיבת המחקר בבנק ישראל לגבי השפעתם של הצעדים שננקטו במהלך השנה בארץ ובעולם בניסיון לבלימת התפשטות הנגיף, כאשר התחזית האחרונה נכון למועד זה פורסמה ביום 4.1.2021, לפיה לצעדים שננקטו בארץ ובעולם על רקע התפשטות נגיף הקורונה יש השפעה משמעותית על התוצר והתעסוקה. בתרחיש התחסנות מהירה של האוכלוסייה – בבנק ישראל מעריכים, כי התוצר בשנת 2021 צפוי להתרחב ב- 6.3% ובשנת 2022 צפויה צמיחה בשיעור של 5.8%.

לגבי הריבית מציין בנק ישראל בהערכתו, כי בשני התרחישים בעוד שנה ריבית בנק ישראל תעמוד ברמה של 0%-0.1%, אך ייתכן שבנק ישראל ירחיב או יאץ את השימוש בכלי מדיניות קיימים או נוספים, כולל כלי הריבית, בהתאם להתפתחויות.

לפי נתוני הלמ"ס, התוצר הגולמי התכווץ בשנת 2020 בשיעור של 2.4% בהשוואה לשנת 2019, כנובע בעיקר מהירידה בצריכה הפרטית (זאת לעומת תחזיות עגומות יותר שצפו הגורמים הכלכליים השונים בארץ ובחו"ל).

13. הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי

13.1 הפעילות הכלכלית בתקופת משבר הקורונה

- במחצית חודש מרץ 2020, בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, פורסמו הנחיות ממשלתיות ותקנות שעת חירום, אשר כללו, בין היתר, הגבלות תנועה והתקהלות, צמצום נוכחות עובדים במקומות עבודה, סגירה של מקומות בילוי ופנאי, לרבות סגירת עסקים וחנויות. עקב כך, במהלך שנת 2020, הוגבלה הפעילות העסקית במרכז המסחרי בשלושה סבבים של סגר מלא, אשר כללו, בין היתר, סגירה של מקומות בילוי ופנאי, עסקים וחנויות (למעט עסקים חיוניים ומסחר במתווה משלוחים).
- בתקופת הסגרים, העניקה החברה לשוכרים (למעט עסקים חיוניים ועסקים שהמשיכו לפעול) פטור מלא מתשלום דמי שכירות בלבד. בתקופות בהן חזרה הפעילות המלאה בנכס, ניתנו לחלק מהשוכרים הקלות נקודתיות בהתאם להיקף הפעילות העסקית או לחילופין נקבעו דמי שכירות כנגזרת של אחוז מהפדיון לפי הגבוה מבניהם.
- אולם האירועים ועסקים בודדים נוספים (בסקטור בילוי ופנאי) נותרו סגורים עפ"י הנחיות הממשלה.

13.2 המרכז המסחרי

- המרכז המסחרי "חוצות המפרץ" הינו מרכז מסחרי פעיל, בשטח בנוי לשיווק של כ- 65,000 מ"ר, המשתרע על חטיבת קרקע של כ- 146 דונם.
- במרכז המסחרי פועלים מעל ל- 170 עסקים שונים, בשיעור תפוסה של כ- 93%, בתמהיל מגוון, הכוללים בעיקר חנויות רשת ובתי עסק הדורשים שטחי מסחר גדולים יחסית.
- דמי השכירות משתנים בעיקר בהתאם לגודל המושכר, סוג המבנה - סטנדרט הבניה, שימוש וכיוצ"ב.
- במרבית מהחוזים מחושבים דמי השכירות לפי מנגנון של דמי שכירות בסיסיים, או לחילופין אחוז מסוים מהפדיון, לפי הגבוה מבניהם.
- להלן ריכוז ההכנסות משכירות וחוזים חדשים (הוצגו בפנינו), כפי שנמסרו לנו מהחברה (מבוססים בעיקרם על נתונים שהתקבלו מתקציב החברה לשנת 2021):

ריכוז נתונים	שטח במ"ר	סה"כ שנתי	ממוצע דמ"ש למ"ר לחודש
הכנסות משכ"ד מסחר ומחסנים	58,545	52,943,708 ₪	75 ₪
הכנסה ממגרשים מושכרים	4,115	230,171 ₪	5 ₪
רווח ממכירת חשמל		1,170,100 ₪	
סה"כ מניב (ללא מערכת סולארית)	62,660	54,343,979 ₪	

הערה לטבלה: ההכנסות ממגרשים מושכרים הינן עבור הקארטינג ומגרש המיועד למבחני נהיגה.

שטחים פנויים ומתפנים – כפי שנמסר לנו מהחברה, קיימים כ- 4,850 מ"ר שטחי מסחר פנויים ומתפנים המיועדים לשיווק. עפ"י הערכתנו, ההכנסה השנתית הצפויה בגין שטחים אלו הינה בסך כולל של כ- **3,750 אלפי ₪**.

נציין, כי הערכתנו לגבי ההכנסה מהשטחים הפנויים חושבה על ידנו בהתאם לדמי שכירות ראויים, בגישה שמרנית, כאשר הובא בחשבון מקדם דחייה עד לשיווק והנבה מהשטחים הנ"ל.

הכנסה משטחי מסחר במ"מ מתקדם – נכון למועד הקובע, קיימים שטחי מסחר לגביהם מתקיימים מ"מ בהיקף של כ- 1,370 מ"ר. שטחים אלו צפויים להניב הכנסה שנתית של כ- **1,436 אלפי ₪**.

הובאה בחשבון דחיה עד למועד ההנבה הצפוי. כמו כן, הובאה בחשבון הפחתה בגין השתתפות המשכיר בהשקעות בשטחים אלו (בהתאם למידע שהועבר מהחברה).

13.3 חברת הניהול

הפרויקט מנוהל ע"י חב' חוצות המפרץ חב' ניהול בע"מ.

החברה משכירה את השטחים בפרויקט, גובה מהשוכרים דמי שכירות ודמי ניהול ומבצעת את פעולות האחזקה הנדרשות.

בחוזי הניהול של שוכרי השטחים בפרויקט נקבע, כי דמי הניהול יגבו על בסיס COST+ (בחוזים החדשים) ו/או כסכום קבוע.

13.4 מכירת חשמל לדיירים

אספקת החשמל לשטחים המושכרים בפרויקט נעשית ישירות ע"י המשכיר בדרך של אספקת חשמל בצובר.

המשכיר משלם לחברת החשמל עבור אספקת החשמל בתעריף מסוים וגובה מהדיירים בתעריף גבוה יותר. הפער בין התעריפים (מתח גבוה ומתח נמוך) מהווה מקור הכנסה נוסף לבעלים.

עפ"י תקציב החברה לשנת 2021, סך ההכנסה הצפויה ממכירת חשמל לדיירים הינה כ- **1,170 אלפי ₪**.

13.5 הכנסה ממערכת סולארית

הכנסה ממערכת סולארית - על גג מבנה מס' 30 מותקנת מערכת סולארית ליצור חשמל, שצפויה להניב הכנסה נטו של כ- 1,340 אלפי ₪ בשנה.

13.6 הוצאות חד-פעמיות

עפ"י תקציב החברה לשנת 2021 ומידע שנמסר לנו, ההוצאה השנתית (נטו) הצפויה בגין ארנונה לשטחים פנויים, השקעות צפויות והכנסות מחנויות זמניות, נכון למועד הקובע לחוות הדעת, הינה בסך של כ- **5,500 אלפי ₪**.

13.7 נתונים נוספים

"עומס על השוכרים" – מוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול לבין היקף הפדיון השנתי.

בהתאם לנתונים שהועברו מהחברה (לפי נתונים בפועל לשנה מייצגת), במהלך השנים 2018-2019 (טרם פרץ משבר הקורונה) – העומס על השוכרים של כ- 85% מההכנסות היה מתחת ל- 15%, כאשר העומס על השוכרים של כ- 55% מההכנסות הינו אף נמוך מ- 10%. נתון המצביע כי דמי השכירות היו תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

נתוני פדיון – עפ"י נתוני הפדיון לשנת 2020 עולה, כי קיימת ירידה של כ- 3.2% בפדיונות השוכרים ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2019 (בשל סגירת הקניון בתקופות ההגבלות לנוכח משבר הקורונה).

14. עקרונות ההערכה

הנכס הנדון כולל שני מרכיבים:

- (א) מרכז מסחרי בנוי המשמש כנכס מניב הכנסות שוטפות לבעלים.
- (ב) מתחמי קרקע לא בנויים (קרקע לתעשייה ויתרת זכויות בניה במתחם המסחרי). שווי הנכס יכול ללול את שני המרכיבים הנ"ל במצטבר.

שווי המרכז המסחרי הבנוי:

הגישה המועדפת להערכת שווי נכסי מקרקעין מניבי תשואה הינה **גישת היוון ההכנסות**, שכן ההכנסות המתקבלות מהשכרת השטחים מהוות אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בגין הנכס.

המרכז מסחרי הינו מרכז מסחרי פעיל ורחב היקף, הנמצא בסמוך לעורקי תנועה ראשיים, עם אפשרויות נגישות נוחות ובצמוד לתחנת רכבת.

המרכז מאופיין בתדמית עממית ובפעילות מסחרית אינטנסיבית, פתוח בשבתות ומשרת את תושבי חיפה והקריות.

מבני המרכז המסחרי הינם מבנים הבנויים ברובם משלד בטון, קירות בלוקים וגגות קלים, ששמשו בעבר לאחסנה ותעשייה, והוסבו לשימושים של מסחר. בנוסף, קיימים מספר מבנים חדשים הבנויים בבניה קשיחה.

החזיתות של חלק גדול מהמבנים עברו שיפוץ הכולל החלפת ויטרינות, ציפוי חזיתות בגרניט פורצלן בשילוב רפפות אלומיניום. כמו כן, בוצעו עבודות פיתוח מקיפות לחידוש פני האתר.

המרכז המסחרי מושכר בתפוסה של כ- 93%, לחנויות ועסקים מסחריים מגוונים, כאשר חלק ניכר מהשטחים מושכר לרשתות ארציות.

כיום פועלים במתחם למעלה מ- 170 עסקים, כאשר מספרם הרב של העסקים ומגוון העסקים מהווה גורם משיכה לקהל הקונים הפוטנציאלי וגם מקטין את רמת הסיכון של זרם ההכנסות הצפוי מהשכרת השטחים.

השינויים התחבורתיים בסביבה שיפרו את הנגישות למרכז המסחרי הנדון ויחד עם העלייה הצפויה באכלוסו צפויים להביא לשיפור ברמת הפעילות.

יחד עם זאת, יש לציין שהמרכז המסחרי ניצב בפני תחרות מקניונים ושטחי המסחר הגדולים של אזור מפרץ חיפה והקריות. במהלך השנה הקרובה צפוי להיפתח מרכז מסחרי חדש המגדיל את התחרות לפרויקט – מתחם "REDESIGN".

התייחסות למשבר הקורונה:

לאור אי הוודאות בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, ולאור ההגבלות החוזרות ונשנות בפעילות העסקית והמסחרית במשק במהלך "הגל הראשון", "הגל השני" ו"הגל השלישי" ואי הוודאות לגבי מועד החזרה לשגרת פעילות המסחר במשק, נראה כי ביצועיהם התפעוליים של המרכזים המסחריים הושפעו ויושפעו בתקופה הקרובה ממגפת הקורונה, בין היתר, כתוצאה מהגבלות התנועה וההתקהלות, מהיחלשות אפשרית של הרשתות הקמעונאיות ומירידה בצריכה הפרטית כנובע מהמצב הכלכלי ומהגבלות על תנועת הלקוחות לצד הגדלת נפח הרכישות המקוונות. כמו כן, קיימת אי וודאות רבה לגבי המשך התפשטות המגיפה והפעולות שהממשלה עשויה לנקוט כחלק מהתמודדותה עם המשבר הבריאותי והכלכלי.

נוכח האמור, עלתה רמת הסיכון בענף מרכזי המסחר לגבי שיעורי התפוסה, גובה דמי השכירות ושיעורי הגבייה, כנובע בין היתר מירידה צפויה בהיקף פדיונות העסקים במרכזים המסחריים בשנים הקרובות.

יחד עם זאת, בהעדר עסקאות משמעותיות ולאור העובדה כי תשואות אג"ח מדינה ומח"מים ארוכים נותרו כמעט ללא שינוי, וכי ריבית בנק ישראל צפויה להיות נמוכה תקופה ארוכה, ובהתבסס בין היתר על הערכות בנק ישראל ועל התקדמות החיסונים במדינת ישראל ויעילותם לפי פרסומים רפואיים, ניתן להעריך שטווח הזמן של השפעת המשבר הרפואי והכלכלי צפוי להיות בשנים הקרובות בלבד, ולאחר שהחיסון יתחיל לפעול, תתאושש הכלכלה ותחזור לצמיחה, וכפועל יוצא יירשם גידול בצריכה הפרטית והתאוששות של הפעילות הכלכלית במרכזים המסחריים, ולכן להערכתנו הדרך הראויה להביא לידי ביטוי את סיכוני השפעת המשבר בעת עריכת חוות הדעת הינה בקביעת אומדנים לגבי הפגיעה בתזרים ההכנסות הצפוי מהנכס עד לחזרה לפעילות הרגילה, וקביעת שיעורי היוון בסיסיים לתזרים צפוי המייצג פעילות רגילה.

לאור האמור, שווי הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2020 התבסס על המרכיבים הבאים:

(א) תזרים ההכנסות המייצג פעילות רגילה, המגלם את עדכון הפעילות הכלכלית כתוצאה מההתפתחויות שחלו עד יום 31 בדצמבר 2020, המבוסס בעיקרו על חוזי השכירות הקיימים, והשינויים שחלו בהם בעקבות תחלופת שוכרים, ועל תקציב החברה שהוצג בפנינו.

(ב) הפחתה זמנית של ההכנסות לטווח השנים הקרוב, כנובע מצפי החברה בדבר השפעת הקורונה המסתכמות בסך של כ- 7.8 מיליון ₪. יצוין, כי הפחתת צפי ההכנסות נובעת בעיקרה מהירידה הצפויה בהיקף הפעילות המסחרית בנכס לתקופה קרובה. קביעת גובה ההפחתה הצפוי ניתנה תוך התייחסות לקטגוריות שוכרים שונות כשלכל אחת מהן יוחס היקף פגיעה שונה: משרדים, שטחי מזון והסעדה, שטחי בילוי ופנאי, עסקים הפונים לאוכלוסייה מבוגרת ואחרים.

קביעת שיעור ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו – דהיינו, גובה דמי השכירות ביחס לרמות השכירות לנכסים דומים בנקודת הזמן ושיעורי התפוסה.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

יחד עם זאת, העסקאות שיצאו לפועל במהלך השנים האחרונות ואשר לגביהן פורסם מידע משלים שממנו ניתן להסיק על שיעור התשואה המגולם בעסקה משקפים שיעורי תשואה נמוכים מאלו שבאו לידי ביטוי בהערכות השווי של אותם נכסים, או אותו סוג נכסים, בעיקר ברכישה של נכסים בשוק הלוגיסטיקה.

בפועל לא בוצעו עסקאות חדשות של רכישת נכסים מניבים בהיקף משמעותי מאז פרוץ משבר הקורונה, למעט שתי עסקאות שיפורטו בהמשך, ולפיכך בסיס המידע העיקרי הוא למעשה עסקאות שנערכו טרם המשבר.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

• עפ"י סקירת השמאי הממשלתי של שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית ראשונה של שנת 2020 (פורסם בנובמבר 2020) עולה, כי שיעורי התשואה הממוצעים הינם: בנכסי משרדים – 7.0%, בנכסים מסחריים – 6.9% ובנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.9%.

כמו כן, בסקירת השמאי הממשלתי ניתנה התייחסות למשמעותו של משבר נגיף הקורונה על ענף הנדל"ן ושימוש ב"שיעור ההיוון הכולל" בהערכת שווי נכס מניב - בתקופת אי ודאות, להלן עיקרי הדברים:

▪ ענף הנדל"ן, לעומת שוק ההון, מאופיין בשינויים איטיים. התהליכים שקורים בו, בדרך כלל, נמשכים זמן רב. עסקאות בנדל"ן, בדרך כלל, אינן מאופיינות באימפולסיביות. בטווח הארוך שוק הנדל"ן בישראל בעליה מתמדת, וכשיש ירידות מחירים הן תקופתיות ולאחר מכן בא התיקון והמחירים עולים.

פועל יוצא הוא, ששינויים בשיעור ההיוון הכולל, לא יכולים להיות קיצוניים, גם בתקופת אי ודאות. לכן יש לחשב בזהירות רבה את המשמעות התקופתיות, בלי לקבל החלטות לא מבוססות לטווח הארוך.

▪ לפיכך, גם בתקופת אי ודאות, בהערכת שווי הנכס לצמיתות, נחשב את שווי לפי שיעור ההיוון הכולל הידוע (ללא השפעת התקופה).

- עם זאת, כדי לבטא את השוק באופן הנכון, לא ניתן להתעלם מאי הוודאות ומהשפעות התקופה. הנחת העבודה, בהתאם לכל האמור לעיל, שהשוק יחזור לעצמו בתוך פרק זמן של שנה עד שנתיים, תלוי בענף, כמו כן, ישנם ענפים שהמשבר לא פגע בהם ואולי אף היטיב עימם.
- מניתוח עסקאות השוואה בשנתיים האחרונות עולה, כי שיעור התשואה שנקבע בעסקאות למרכזים מסחריים הינו בטווח של 6.32% עד 7.25%.
- ההבדלים בעסקאות נובעים בעיקרם מגובה דמי השכירות ביחס לשוק, כמות השוכרים (יחיד או רבים), איכותם, מיקומו של הנכס וגילו.
- להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך השנתיים האחרונות:

מרכזים מסחריים:

- עפ"י דיווח מיום 31.12.2020 של חב' "ביג מרכזי קניות בע"מ", התקשרה חב' ביג עם חב' ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ לרכישת 3 מתחמים (הממכר: 82% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר מודיעין א' – כ-27,000 מ"ר בנוי, 100% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר - מבנה ב' כ-6,500 מ"ר בנוי, 82% מחטיבת קרקע בשטח של 16.6 דונם), התמורה בעבור הממכר הינה 425 מ' ₪ שתשולם לאחר התקיימות תנאי מתלה (רישום שעבודים ואישורי תשלום מיסים להעברת הזכויות).
- בהתאם לכלכליסט, העסקה מגלמת תשואה בטווח של בין **5.5% - 6.0%** (ההבדל מיוחס לשווי הקרקע שנלקח בחשבון).
- עפ"י דיווח של חב' "ריט 1", ביום 30.6.2020 התקשרה חב' ריט 1 עם חב' רני צים מרכזי קניות במזכר הבנות לרכישת מחצית מזכויות המוכרת במרכז מסחרי בהקמה בגני תקווה, הכולל שטח להשכרה למשרדים ומסחר בהיקף של כ-9,000 מ"ר, תמורת סך של 110 מיליון ₪. יעדי ה- NOI המובטחים לרוכשת מהנכס בחמש שנות ההפעלה הראשונות משקפים תשואה שנתית ממוצעת של **6.5%**. העסקה כוללת מנגנון התאמת תמורה בתום חמש שנים ממועד ההנבה.
- "עסקת קניון קרית אונו": עפ"י דיווחים של חב' אמות מיום 19.9.2019 ו-18.11.2019, החברה התקשרה עם חב' נכסים ובנין לרכישת זכויותיה של נכסים ובנין המהוות 50% בקומפלקס הכולל קניון, שני מגדלי משרדים וחניון תת-קרקעי בקרית אונו, תמורת סך של 538 מיליון ₪. עם ובכפוף להשלמת העסקה, תחזיק אמות במלוא הזכויות בנכס.
- עפ"י הדיווח, שיעור התפוסה בנכס הינו כ-96% והינו קבוע ויציב לאורך השנים. להערכת החברה, ה- NOI השנתי החזוי בתפוסה מלאה הינו כ-68 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכס בתפוסה מלאה הינו כ- **6.32%**.
- בנובמבר 2019 רכשה חברה פרטית את הזכויות במרכז מסחרי בשטח של כ-3,700 מ"ר הממוקם במרכז העיר טירת הכרמל תמורת סך של כ-50 מיליון ₪. הנכס בתפוסה מלאה ומניב הכנסה שנתית של כ-3.5 מיליון ₪. שיעור התשואה בעסקה הינו כ- **7.0%**.

- מרכז מסחרי ברמלה: עפ"י דיווח של חב' סלע קפיטל מיום 14.2.2019, החברה התקשרה בהסכם לפיו רכשה 50% מזכויות במרכז מסחרי חדש בשלבי אכלוס מתקדמים, בשטח של כ- 4,800 מ"ר ברמלה, תמורת סך של 21 מיליון ₪.
- עפ"י הדיווח, ה-NOI השנתי במועד השלמת האכלוס צפוי להסתכם בכ- 1.67 מיליון ₪, המהווה שיעור תשואה ברוטו של כ- **7.25%**.
- בחודש ינואר 2019 רכשה חברת ג'יי.טי.אל.וי 1 20% מהזכויות במרכז המסחרי "פרנדלי עפולה" הממוקם בעפולה, תמורת 81.3 מיליון ₪. התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **6.80%**.

נכסים מניבים אחרים:

להלן דוגמאות לעסקאות רכישה בולטות של נכסים מניבים נוספים שנערכו בשנתיים האחרונות:

☒ **"עסקאות סלע נדל"ן":** עפ"י דיווח של חב' סלע נדל"ן מיום 17.12.2019, התקשרה החברה בהסכמים לפיהם רכשה החברה את מלוא הזכויות בקומות 4, 15 ו- 16 בשטח כולל של 2,605 מ"ר וכן 59 מקומות חניה בחניון המגדל; וכן- מרכז מסחרי שכונתי בבני ברק בשטח כולל של כ- 4,000 מ"ר וכן 53 מקומות חניה.

עפ"י הדיווח, שיעור התפוסה בנכסים הינו כ- 100%. ה-NOI השנתי החזוי מהנכסים במועד העסקה הינו כ- 10.45 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכסים בתפוסה מלאה הינו כ- **6.92%**.

☒ **"עסקת טוטנאור":** באוגוסט 2019 נערכה עסקת Sale&Lease Back, לפיה רכשה חברת כלל מחברת טוטנאור מבנה תעשייה הממוקם באזור התעשייה הר טוב בבית שמש, תמורת סך של 98 מיליון ₪, ובד בבד חתמה כלל עם המוכרת על הסכם שכירות ביחס לנכס הנמכר לתקופה של 12 שנה לפחות, תמורת דמי שכירות שנתיים של כ- 6 מיליון ₪. שיעור התשואה בעסקה הינו **6.12%**.

☒ **"עסקת מגה אור":** עפ"י דיווח של חב' מגה אור מיום 24.6.2019, החברה התקשרה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויות החכירה ב"מרכז מגה לעסקים" באזור התעסוקה במודיעין תמורת סך של 470 מיליון ₪. בהתאם לדיווח של החברה, המרכז בשטח של כ- 59 אלף מ"ר (ברוטו) מושכר בתפוסה כמעט מלאה לשני שוכרים, המצויים בשלבי אכלוס שונים, ביניהם חברת דואר ישראל לתקופת שכירות ארוכת טווח. שווי הממכר נגזר לפי תשואה של **5.0%**.

☒ **"עסקת אמות וטבע":** עפ"י דיווח של חב' אמות מיום 10.10.2019, התקשרה החברה בהסכם עם חב' טבע לפיו רכשה החברה את מלוא הזכויות במרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם תמורת סך של 445 מיליון ₪.

בד בבד חתמה החברה עם חברה בת של טבע על הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים כולל אופציות להארכת תקופת השכירות, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 22 מיליון ₪. העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **5.0%**.

התייחסות לשיעור ההיוון לתזרים הצפוי המייצג פעילות רגילה:

להלן שיעורי היוון הבסיסיים לתזרים הצפוי המייצג פעילות רגילה, כמפורט להלן:

מקור הכנסה	שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון	שיעור ההיוון שנקבע
הכנסות משכירות שטחי מסחר, משרדים ושונות	גודל - הפרויקט מהווה מוקד משיכה אזורי; הפעילות הכלכלית - מגוון העסקים; פרמטרים כלכליים של הפעילות העסקית, כגון: רמת פדיונות; השינויים התחבורתיים בסביבה צפויים לשפר את הפעילות במתחם; המבנים החדשים ¹² - מהווים גורם משיכה ללקוחות פוטנציאליים נוספים; הפרויקט פועל בסביבה עם תחרות גדולה.	7.0% (בסיס)
הכנסות ממגרשים מושכרים	מושכר לשני שוכרים עם אפשרות פינוי בהתראה קצרה. נבחן השווי המתקבל של המגרשים התפוסים ביחס לשווי הקרקע כריקה בהתאם לעסקאות מכר של קרקעות בסביבה	5.0%
רווח ממכירת חשמל	סיכון שונה מסיכון נדל"ני רגיל. הרווח תלוי מחירי אנרגיה. למיטב הכרתינו, בעסקאות שליוונו - לגב מרכיב זה מתבקש שיעור תשואה גבוה, המטה כלפי מעלה את שיעור התשואה הכולל.	9.0%
הכנסות משטחים פנויים ומתפנים	סך השטחים הפנויים. הובאו בחשבון הסיכון ואי הוודאות עד למציאת שוכרים מתאימים, בתוספת מקדם דחייה לאכלוס	7.5% תוספת סיכון של 0.5% לבסיס בתוספת מקדם דחייה לאכלוס

מתחמי קרקע לא בנויים (קרקע לתעשייה ויתרת זכויות בניה במתחם המסחרי):

השיטה הנכונה להערכת יתרת זכויות הבניה והקרקע הסמוכה הינה **שיטת ההשוואה**.

יתרת זכויות הבניה במרכז המסחרי, מתחם גרינסטון ומתחם "וולקן" - שיטת ההשוואה מבוססת, בין היתר, על עסקאות מכר ותוצאות מכרזי רמ"י למגרשים ביעוד תעשייה. המגרשים בנתוני ההשוואה קטנים משמעותית ביחס לנכס הנדון - הובאה בחשבון הפחתה לגודל. בנוסף, במרכז המסחרי הובאה בחשבון הפחתה בגין צורת המבנים הקיימים המגבילה ניצול מלא של הזכויות ופיזורן במתחם.

"מתחם גרינסטון" ו-"מתחם וולקן" - המתחם מהווה חטיבת קרקע, ללא מבנים, ששטחה כ- 84 דונם.

הוצגו בפנינו מסמכים לעניין "סקר זיהום קרקע" על-פיהם הקרקע אינה מזוהמת.

¹² מבנה "פקטורי" ומבנה "סלע".

15. גורמים ושיקולים בהערכה

- בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:
- א. הנכס נשוא חוות הדעת כולל את מתחם המרכז המסחרי בשטח של כ- 65,000 מ"ר לשיווק ואת מתחם חטיבת הקרקע הכוללת שני מגרשים צמודים. שטח כל המתחמים נשוא ההערכה הינו כ- 230 דונם.
 - ב. הנכס ממוקם בסמוך לצומת וולקן לאורך שד' ההסתדרות, המהוות ציר תנועה ראשי המחבר את העיר חיפה עם אזור הקריות.
 - ג. המבנים הקיימים במרכז המסחרי - גודלם, מצבם הפיסי ואפשרויות ניצולם.
 - ד. ייעודי הקרקע וזכויות הבניה המותרות - עפ"י תכניות בנין-עיר ועפ"י היתרי הבניה שניתנו למבנים במרכז המסחרי.
 - ה. בשטח חטיבת הקרקע עליה ניצב המרכז המסחרי קיים פיתוח ומגרשי חניה סלולים. יצוין כי במהלך השנים האחרונות בוצעו עבודות פיתוח נרחבות הכוללות חידוש מגרשי החניה, סלילת כבישים, תאורה, גינון, שערי כניסה, שילוט וכיוצ"ב.
 - ו. הזכויות המשפטיות בקרקע חלקן בבעלות פרטית וחלקן בחכירה מרשות מקרקעי ישראל, כמפורט לעיל. יצוין, כי חלק קטן מזכויות החברה במתחם הפרויקט (כ- 10% מכלל הזכויות) הינן זכויות חוזיות (טרם הועברו ע"ש החברה)¹³.
 - ז. הזכויות המוערכות - זכויותיה של חב' חוצות המפרץ חיפה בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט.
 - ח. הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי:
 - השטחים המיועדים להשכרה מאוכלסים בשיעור תפוסה של כ- 91%.
 - הובאו בחשבון התפלגות ותמהיל השימושים והשוכרים בשטחי המרכז המסחרי.
 - שטחים פנויים - שווים של שטחים אלו, חושב על סמך נתוני השכירות הצפויים להתקבל עפ"י הערכת החברה ועפ"י הערכתנו בהתאם לדמי שכירות ראויים ובהתחשב במיקומם ובזמן השיווק הצפוי עד להשכרתם. כמו כן, הובאה בחשבון עלות אחזקת שטחים אלו הכוללת תשלום ארנונה ודמי ניהול החלים על הבעלים.
 - הובאו בחשבון הכנסות צפויות ממכירת חשמל לשוכרים.
 - הכנסה ממערכת סולארית - כאמור, על גג אחד המבנים מותקנת מערכת סולארית המניבה הכנסה שנתית נטו של כ- 1,340 אלפי ₪. לבקשת החברה, הכנסה זו לא הובאה בחשבון בהערכת השווי.

¹³ כאמור בפרק המשפטי לעיל, לאור מורכבות הזכויות הנרכשות, הערות אזהרה ו/או רישומי הזכויות בלשכת רישום המקרקעין לטובת החברה טרם הוסדרו בשלמותם והם נמצאים בטיפול יעציה המשפטיים.

ט. יתרת זכויות הבניה – כאמור, ניצול הבניה בפועל בפרויקט, לרבות הבניה המתוכננת של המבנה המסחרי בהקמה, מותיר זכויות בניה בהיקף משמעותי בהתאם לתכניות בנין- עיר החלות על מתחם המרכז המסחרי.

חישוב הקרקע הפנויה לניצול זכויות הבניה (במ"ר):

סה"כ שטח מתחם המרכז המסחרי במ"ר	146,443
בניכוי פעמיים תכסית הבינוי	(81,778)
בניכוי פעמיים תכסית הבינוי במבנה "סלע"	(10,136)
בניכוי מגרשים מושכרים	(4,115)
יתרת שטח לחישוב זכויות בניה	50,414

כאמור, החברה שילמה דמי היתר בגין שינוי ייעוד ו/או ניצול עבור מרבית השטחים במתחם ונותרו כ- 7 דונם בחוזה חכירה למטרת תעשייה ומלאכה, כאשר על חלקות אלו לא בנויים מבנים.

י. מגרש גרינסטון:

כאמור, בתחילת שנת 2011 רכשה החברה את המגרש, ששטחו כ- 41.37 דונם (נטו), וייעודו לתעשייה, לצורך הרחבת הפרויקט.

במהלך שנת 2014 בוצע הליך שיקום הקרקע שכלל הריסת מבנים, חפירה ופינוי קרקע מזוהמת לאתרים מורשים.

בבדיקה שנערכה ע"י המשרד להגנת הסביבה נמצאה הקרקע נקייה מזיהומים ומתאימה לשימושי מסחר/תעשייה. כיום הקרקע אינה מפותחת ואינה בשימוש.

יא. מתחם וולקן:

המתחם מהווה חטיבת קרקע ששטחה כ- 44.4 דונם.

בשנה האחרונה פונו מבני תעשייה וסככות אשר היו בנויים על המגרש. במתחם בוצעה חקירת זיהום קרקע, ממצאי הדו"ח מעידים כי אין צורך בטיפול בקרקע או בנקיטת פעולות לניהול הסיכון באתר או בסביבתו.

16. נתוני השוואה

• שווי מגרשי תעשיה בחיפה – בשנים האחרונות נצפתה עלייה במחירי מגרשי תעשיה בחיפה. נציין כי, בשומת הכרעה בהשגה ראשונה מיום 26.9.2019 שנערכה עבור קביעת דמי היתר במרכז המסחרי "חוצות המפרץ" נקבע שווי דונם לתעשיה ממוצע בסך של 1.48 מיליון ₪ ושווי דונם לתעשיה עם פוטנציאל מסחרי ממוצע בסך של 2 מיליון ₪. כמו כן, בשומתו של השמאי המכריע אריה אריאל מיום 1.8.2018 (מועד קובע 2.8.2017) נקבע שווי דונם לתעשיה בעל אופי מסחרי ממוצע בסך של 1.835 מיליון ₪.

• בהתאם לסקר "נת"מ – נדל"ן עסקי" לחציון ראשון לשנת 2020 עולה, כי מחירים מבוקשים לדונם עבור מגרשים לתעשיה ולוגיסטיקה במפרץ חיפה בגבולות של 2,500,000 ₪.

• נתוני השוואה לעסקות מכר [מערכת מידע נדל"ן של רשות מיסוי מקרקעין]:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	מחיר	מחיר ממוצע לדונם	מיקום
14/06/2020	11661	80	החרמש	1,234	2,600,000 ₪	2,106,969 ₪	חזית לרחוב החרמש
24/11/2019	11647	16	האשלג	13,637	16,940,000 ₪	1,242,209 ₪	מגרשים פנימיים
13/06/2019	10876	32	אופיר	1,765	3,075,000 ₪	1,742,210 ₪	רחוב אופיר פינת רחוב הרץ הנירץ
06/06/2019	11656	43	צ'ק פוסט	911	1,500,000 ₪	1,646,542 ₪	מגרש פנימי. מערבית לנכס
24/05/2018	11661	24	המוסכים	1,000	2,600,000 ₪	2,600,000 ₪	חזית לרחוב המוסכים
22/02/2018	10903	38	חפ 1705	8,756	13,593,689 ₪	1,552,500 ₪	צפונית לצ'ק פוסט

• תוצאות מכרזי רמ"י לקרקעות בייעוד לתעשיה:

מס' מכרז	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	מחיר (ללא פיתוח)	מחיר ממוצע לדונם קרקע כולל פיתוח	הערות
30/2019/חי	19.5.2019	11610	64	ניוטון אייזיק	3,900	4,247,501 ₪	1,324,103 ₪	
36/2019/חי	15.5.2019	11610	66	ניוטון אייזיק	2,724	3,400,000 ₪	1,483,164 ₪	
363/2018/חי	7.4.2019	11610	16	ניוטון אייזיק	4,236	7,334,669 ₪	1,966,508 ₪	
273/2018/חי	10.2.2019	11646	13-17	בל אלכסנדר גרהם	5,781	10,058,000 ₪	1,974,837 ₪	
338/2018/חי	26.12.2018	11646	18-19	ניוטון אייזיק	2,664	4,500,000 ₪	1,924,189 ₪	
250/2018/חי	24.12.2018	11646	7	שדרות ההסתדרות	857	2,073,018 ₪	2,653,924 ₪	הוגשה תכנית לבניין משרדים ומסחר

17. תחשיב השווי

א. הכנסות משטחים מניבים

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור היוון	שווי כזמין	מקדם דחייה	סה"כ שווי בערכים נוכחיים
הכנסות משכ"ד מסחר ומחסנים	52,943,708 ₪	7.00%	756,338,686 ₪	1.0	756,338,686 ₪
הכנסות ממגרשים מושכרים	230,171 ₪	5.00%	4,603,414 ₪	1.0	4,603,414 ₪
רווח ממכירת חשמל	1,170,100 ₪	9.00%	13,001,111 ₪	1.0	13,001,111 ₪
סה"כ שטח מניב	54,343,979 ₪	7.02%	773,943,211 ₪		773,943,211 ₪
הכנסה משטחים במו"מ מתקדם	1,436,603 ₪	7.00%	20,522,893 ₪	0.97	19,840,229 ₪
הכנסות משטחי בניה פנויים	3,751,182 ₪	7.50%	50,015,760 ₪	0.90	44,873,937 ₪
סה"כ הפרויקט בתפוסה מלאה	59,531,763 ₪		844,481,863 ₪		838,657,377 ₪
הוצאות חד פעמיות (נטו)			-13,300,000 ₪		-13,300,000 ₪
סה"כ נטו	59,531,763 ₪	7.21%	831,181,863 ₪		825,357,377 ₪

ב. שווי מתחמי קרקע לא בנויים:

סעיף	שטח בדונם	שווי לדונם	סה"כ שווי
מגרשים גרינסטון ו-וולקן	84.33	1,350,000 ₪	113,847,120 ₪
זכויות נוספות	50.41	1,350,000 ₪	68,058,252 ₪
סה"כ	134.74		181,905,372 ₪
בניכוי אומדן תשלומים לרמ"י			-7,000,000 ₪
סה"כ נטו			174,905,372 ₪

ג. סיכום תחשיב

הכנסות משטחים מניבים	(א)	825,357,377 ₪
שווי מתחמי קרקע לא בנויים	(ב)	174,905,372 ₪
סה"כ שווי הנכס		1,000,262,749 ₪
ובמעוגל		1,000,000,000 ₪

ניתוח רגישות:

להלן בחינת השפעה של שינוי הנחה מהותית בשומה - שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר על שווי הנכס:

שווי הנכס	7.50%	7.25%	7.00%	6.75%	6.50%
	945,000,000 ₪	972,000,000 ₪	1,000,000,000	1,031,000,000 ₪	1,064,000,000 ₪

18. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים - בסך של **1,000,000,000 ₪ (מיליארד שקלים חדשים)**.

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968).

19. נתונים נוספים

- א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה, בשלוש השנים האחרונות - כדלקמן:

שוי באלפים	מועד קובע
1,006,000 ₪	31/05/2020
1,010,000 ₪	31/12/2019
928,000 ₪	30/06/2019
904,000 ₪	31/12/2018
829,000 ₪	30/06/2018
803,000 ₪	31/12/2017

- ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2020 בסך של 1,001,000 אלפי ₪.

20. הצהרות

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורכי השומה לא יהיו אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

עידו כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 28.02.2021.