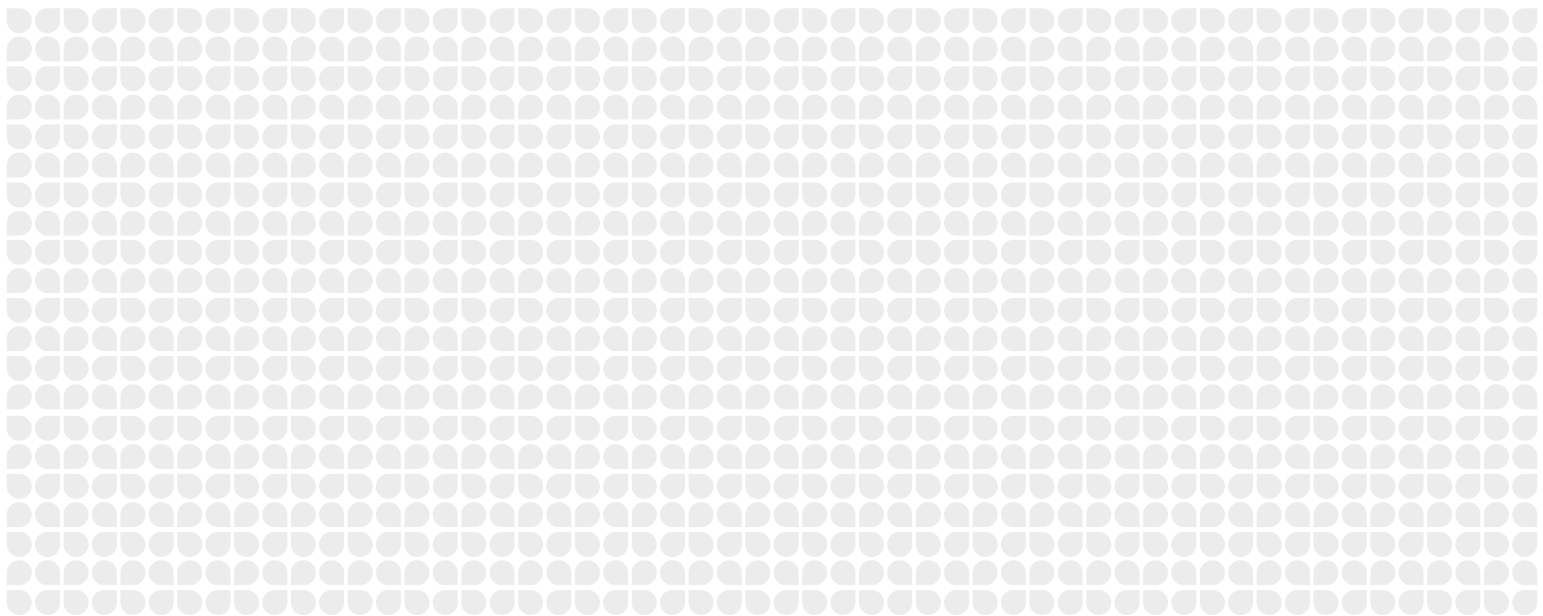


סליסרון

דוח תקופתי
לשנת 2022



תוכן עניינים

פרק א' תיאור עסקי התאגיד.

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

פרק ג' דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2022.

פרק ד' פרטים נוספים על התאגיד.

פרק ה' שאלון ממשל 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 31.12.2022.



פרק א' תיאור עסקי התאגיד



עופר הקניון הגדול פ"ת

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

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

חלק שני: מידע אחר

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

חלק שלישי: תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

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

חלק רביעי: תיאור עסקי החברה – שונות

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

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

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

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

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

- 1.1 החברה נוסדה בשנת 1987 כחברה פרטית מונבלת במניות. החברה הנפיקה לראשונה את ניירות הערך שלה לציבור על פי תשקיף משנת 1992 והחל מאותו מועד הפכה לחברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").
- 1.2 בעלת השליטה בחברה היא עופר השקעות בע"מ (להלן: "עופר השקעות"), המחזיקה בכ-47.05% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. עד ליום 31 בדצמבר 2022, הוחזקה עופר השקעות ב-85% על ידי גב' ליאורה עופר (באמצעות חברה בבעלותה המלאה) וב-15% על ידי מר דורון עופר. החל מיום 1 בינואר 2023, מחזיקה הגב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) ב-100% מעופר השקעות. בנוסף לאמור, מחזיקה גב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) בכ-0.05% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. לפירוט, ראו סעיף 9 לפרק "פרטים נוספים על החברה", פרק ד' לדוח תקופתי זה.
- 1.3 ביום 3 ביולי 2022, הושלמה עסקה בין החברה לבין קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ (להלן: "המוכרת" או "קבוצת אביב") ולבין חברה פרטית שהייתה בבעלותה המלאה של המוכרת עד לאותו מועד, אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (להלן: "אביב ייזום"), לרכישת 50% מהון המניות המונפק והנפרע של אביב ייזום בדרך של רכישת והקצאת מניות, זאת כנגד תמורה כוללת של 600 מיליוני ש"ח (מתוכה 146 מיליוני ש"ח שולמו למוכרת בגין המניות הנרכשות ו-454 מיליוני ש"ח שולמו לאביב ייזום בגין המניות המוקצות), המשקפת לאביב ייזום שווי חברה (לפני הכסף ולפני ניכוי חוב של אביב ייזום למוכרת בסך של 90 מיליוני ש"ח, אשר נפרע במועד השלמת העסקה) של 836 מיליוני ש"ח (להלן: "הסכם הרכישה"). לפרטים נוספים אודות עיקרי העסקה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 במאי 2022, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך הפניה², וכן ראו סעיף 17.1 להלן.
- 1.4 ביום 29 בנובמבר 2022 נחתם הסכם הגישור (אשר נכנס לתוקפו ביום 14 בפברואר 2023) בין היתר, בין החברה, בעלי מניות נוספים בחברת קניון הראל בע"מ המחזיקה ב"קניון הראל" במבשרת ציון (להלן: "קניון הראל" ו-"חברת קניון הראל"), וקבוצת משקיעים בחברה שאינה קשורה (להלן: "הרוכשת"), אשר התחייבה לרכוש את חברת קניון הראל בעסקה שנחתמה בשנת 2013. בהתאם להסדר הגישור, עסקת המכר משנת 2013 תתבטל, וחברת קניון הראל תמכור לחברה את מלוא הזכויות בקניון הראל כך שהחברה תחזיק ב-100% מהזכויות בקניון הראל. הסדר הגישור אושר על ידי בית המשפט ורשות התחרות, וכן נערך בקשר עמו הסכם עם רשות המסים. ביום 23 בפברואר 2023, לאחר מועד הדוח, נמסרה החזקה בקניון הראל לידי החברה ומלוא התמורה בגינו שולמה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 10.13.6 להלן.
- 1.5 בימים 8 במרץ 2023 ו-12 במרץ 2023, לאחר מועד הדוח, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (אשר דיווח על זימונה יפורסם בסמוך

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

² אסמכתא מס': 2022-01-052248.

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

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

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

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

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

תרשים מבנה החזקות מליסרון

מליסרון בע"מ



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

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

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

2.1 תחום "נכסים מניבים" – במסגרת תחום פעילות הנדל"ן המניב עוסקת החברה בהשכרה, ניהול, השבחה, הקמה

ואחזקה של שטחי מסחר ומשרדים שבבעלותה. השימושים העיקריים בתחום הפעילות הינם:

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

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

2.2 תחום "אחר" – תחום זה כולל פעילויות שונות של החברה שאינן נכללות תחת תחום פעילות הנדל"ן המניב בישראל,

הכוללות את פעילות הייזום למגורים וההתחדשות העירונית באמצעות אביב ייזום וכן את פעילות הדיגיטל באמצעות גרופר. לפרטים נוספים והרחבה אודות הפעילויות האחרות כאמור, ראו סעיף 17 לחלק השלישי לפרק זה להלן.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

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

3.1 ביום 20 בינואר 2021, הודיעה עופר השקעות כי במסגרת עסקה פיננסית בינה לבין בנק השקעות זר, JPMORGAN

(להלן: "**הגוף הפיננסי**"), הועברו לגוף הפיננסי 1,900,000 מניות החברה (אשר היוו במועד הדיווח כ-4% מהון המניות המונפק של החברה) לצורך תיחום חשיפה במסגרת העסקה הפיננסית, כאשר בהתאם לתנאי העסקה הפיננסית המניות המועברות תוזרנה 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 מיידית של החברה מיום 20 בינואר 2021, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך הפניה⁷.

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

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

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

⁷ אסמכתא מס': 2021-01-008728.

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

4. חלוקת דיבידנדים ומדיניות חלוקת דיבידנדים

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

⁸ אסמכתא מס': 2021-01-010870.

⁹ אסמכתא מס': 2022-01-075588.

¹⁰ אסמכתא מס': 2022-01-082173.

¹¹ אסמכתא מס': 2022-01-084279.

¹² אסמכתא מס': 2023-01-000190.

¹³ אסמכתא מס': 2023-01-008332.

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

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

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

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

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

4.2 יתרת רווחים הניתנים לחלוקה

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

4.3 מנבלות על חלוקת דיבידנד

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

¹⁵ אסמכתא מס': 2022-01-083517.

¹⁶ אסמכתא מס': 2022-01-112479.

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

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

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

חלק שני: מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

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

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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

6.1. השפעות שינויים במדד המחירים לצרכן ושינויים בשיעור הריבית

6.1.1. שינויים במדד המחירים לצרכן

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

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

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

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

6.1.2. שינויים בשיעור הריבית

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

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

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

6.2. מצב המשק בישראל²⁰

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

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

6.3. שוק ההון בישראל²³

6.3.1. בסיכום שנת 2022 ירד מדד ת"א-35 בכ-8%, לאחר עלייה של כ-32% בשנת 2021.

6.3.2. המסחר בתל-אביב התאפיין בתנודתיות רבה והסתכם בירידות שערים בשווקי המניות ואגרות החוב בדומה למגמה בבורסות מובילות בעולם. ירידות השערים כאמור, הושפעו מהתפרצות אינפלציונית לה תרמה בעיקר הלחימה הממושכת של רוסיה באוקראינה, וכן הושפעו מהעלאת ריביות אנרגטיבית מתמשכת על ידי בנקים מרכזיים. באופן יחסי לשווקי העולם, השוק הישראלי בשנת 2022 הפגין חוסן ומדדי המניות ואגרות החוב בתל-אביב ירדו בשיעור מתון יחסית.

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

נתונים מאקרו כלכליים חיוביים – שיעור הצמיחה במשק חיובי וגבוה יחסית לכלכלות מובילות, למרות ירידה בקצב הצמיחה אשר החל ברבעון השלישי של 2022 - הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה פרסמה נתוני אומדן לרבעון השלישי של 2022, לפיהם: התמ"ג בארץ עלה בכ-1.9% ברבעון השלישי של 2022 לאחר עלייה של כ-7.4% ברבעון השני של השנה, וירידה של 3.4% ברבעון הראשון של 2022. יצוין כי התמ"ג ברבעון השלישי של 2022 בארץ גבוה בכ-5.8% לעומת הרבעון השלישי של 2021 - שיעור עלייה הגבוה ביותר מבין מדינות ה-OECD שדיווחו, ביניהן ארה"ב (1.8%) וגרמניה (1.1%). כמו כן, תחזית הצמיחה של המשק לשנת 2022 עומדת על כ-6%, הגבוהה פי שניים מתחזית הצמיחה העולמית לשנת 2022 שעל פי קרן המטבע העולמית עומדת על כ-3%.

(א) **שיעור האבטלה:** שיעור האבטלה בארץ נמוך ויציב למרות עלייה קלה באבטלה החל ברבעון השלישי של 2022 - הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה פרסמה שיעור המועסקים הנעדרים

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

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

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

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

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

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

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

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

הגורמים השליליים העיקריים שהשפיעו על מגמת המסחר בתל-אביב היו: 6.3.4

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

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

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

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

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

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

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

6.4. המצב הבטחוני-כלכלי בישראל

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

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

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

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

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

²⁵ ראו ה"ש 20.

²⁶ ראו ה"ש 20.

²⁷ ראו ה"ש 20.

²⁸ ראו ה"ש 21.

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

חלק שלישי: תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

8. מידע כללי על תחום פעילות "נכסים מניבים"

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

8.1 מידע כללי – תחום הפעילות

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

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

לפרטים בנושא זה, ראו סעיף 0 להלן.

8.4. שינויים בהיקף הפעילות של החברה בתחום

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

8.5. גורמי הצלחה בתחום הפעילות

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

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

8.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסמי כניסה

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

חסמי יציאה

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

8.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות

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

8.8 מדיניות רכישת ומימוש נכסים

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

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

8.9 התשואה הנדרשת מנכסים מניבים

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

8.10 השלכות מס

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

9.1 תמצית התוצאות

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

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

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

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

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

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

9.2. התאמה לרווחי FFO

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

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

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

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

10. פילוחים ברמת הפעילות בכללותה

הבהרה: הנתונים המוצגים בטבלאות המפורטות בסעיף זה (לרבות 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. הנתונים בטבלאות הבאות אינם כוללים את חלקה היחסי של החברה בנכסים ותוצאות פעילות הייזום למגורים ופעילות הדיגיטל (אשר אינם נכללים תחת מגזר "נכסים מניבים" של החברה), ואינם כוללים את חלקה היחסי של החברה בנכסים ותוצאות פעילות קניון הראל.

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

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

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

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

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

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

³² לא כולל שטחי חניות ומרתפים.

³³ כולל שטחי משרדים הנמצאים בתוך מתחמי המרכזים המסחריים.

³⁴ ראו ה"ש 33 לעיל.

³⁵ קרקעות בשטח של כ-152 דונם.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³⁷ ראו ה"ש 33 לעיל.

³⁸ NOI קטן מ-1 מיליון ש"ח.

³⁹ ראו ה"ש 33 לעיל.

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

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

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

10.6 פילוח שיעור תפוסה משוקלל, לפי שימושים:

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

10.7 פילוח מספר מבנים מניבים לפי שימושים:

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

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

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

הערות:

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

⁴⁰ ראו ה"ש 33 לעיל.

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

⁴² ראו ה"ש 33 לעיל.

⁴³ כולל מקבצי דיור מוגן הממוקמים באשדוד.

⁴⁴ ראו ה"ש 33 לעיל.

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

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

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים

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

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

10.11. שוכרים עיקריים וחיפה לענף ספציפי:

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

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

⁴⁵ לרבות הכנסות מדמי ניהול.

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

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

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

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

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

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

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

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

במהלך שנת 2022 חתמה החברה על חוזים בנכסים בהקמה בשטח של כ-52 אלף מ"ר, אשר צפויים להניב לחברה הכנסות שנתיות של כ-70 מיליון ש"ח (חלק החברה) במשך תקופת השכירות, כמפורט להלן: בפרויקט הדגל "Landmark" בשרונה תל-אביב (המוחזק עם שותף בחלקים שווים), חתמה החברה על 2 חוזים בהיקף של 56% משטח מגדל A. לאחר החתימה על החוזים האמורים, הבניין הושכר בשיעור של 86%, כאשר מגדל A צפוי להתחיל להתאכלס בסוף שנת 2023 (לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 באפריל 2022, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך הפניה⁴⁶). בנוסף, התחילה החברה לשווק את מגדל B בפרויקט, אשר הקמתו צפויה להסתיים בשנת 2026. בפארק עופר הכרמל סיימה החברה לאכלס את בניין C, בשטח של 23 אלף מ"ר, שבנייתו הסתיימה בחודש אוגוסט 2022. בפארק עופר פ"ת East, בניינים C+D, חתמה החברה על שלושה חוזים בשטח של 14,300 מ"ר (כולל חוזה אשר נחתם בראשית 2023 בשטח של כ-8 אלף מ"ר), ובכך 64% משטחי הבניינים מושכרים. לפרטים נוספים ראו פרק מגמות בענף המשרדים בשנת 2022 בעמוד 12 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

⁴⁶ אסמכתא מס': 2022-01-043672.

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

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

הערות:

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

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

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

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

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

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

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

⁵⁰ יצוין כי במהלך שנת 2021 הושלם הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה בקשר עם "קניון הצפון" בנהריה על פיו בוטלה באופן חלקי מכירת הקניון.

שטח הנכס הוא 6 אלפי מ"ר (חלק החברה), ותזרים ה-NOI השנתי בעת הרכישה (ללא ה-NOI הצפוי בנין שטחים ריקים) קטן מ-1 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו ביאור 10.13.1 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

⁵¹ שטח הקרקעות.

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

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

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

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

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

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

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

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

11.1. פארק עופר פתח תקווה West

פארק עופר פתח תקווה West ⁵³			שם הנכס ומאפייניו
ש"ח	ש"ח	ש"ח	מטבע הפעילות
משרדים	משרדים	משרדים	שימוש עיקרי
665 ⁵⁴	665 ⁵⁴	665 ⁵⁴	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (מיליוני ש"ח)
74%	74%	74%	חלק החברה
88	88	88	שטח (אלפי מ"ר)
2020	2021	2022	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 74%)
1,311	1,368	1,381	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,311	1,368	1,381	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
65	74	81	הכנסות מדמי שכירות בשנה (במיליוני ש"ח) ⁵⁵
62	71	81	NOI בפועל בשנה (במיליוני ש"ח)
5.50%	5.54%	5.89%	שיעור התשואה בפועל
5.84%	6.05%	6.41%	שיעור התשואה המותאם
4.48%	-	-	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) ⁵⁶
(29)	29	-	רווחי (הפסדי) שערור (במיליוני ש"ח)
92%	95%	97%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
71	70	73	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (ש"ח) ⁵⁷

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

ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'			זיהוי מעריך השווי
היוון תזרים מזומנים			מודל הערכה
6.76%	6.57%	6.82%	הנחות נוספות בבסיס הערכה – CAP RATE ⁵⁸ (שיעור היוון משוקלל)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ברק, פרידמן, קפלנר, שימקיבץ ושות'
היוון תזרים מזומנים

6.75%	6.74%	7.06%
-------	-------	-------

זיהוי מעריך השווי
מודל הערכה

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

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

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

⁶¹ ראו ה"ש 41 לעיל.

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

12. רשימת מבנים מניבים בהקמה מהותיים

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

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

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

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

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

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

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

הצגת הנכס - קניון עופר רמת אביב

פירוט ליום 31.12.2022	מיקום הנכס
רמת אביב, תל אביב	
מסחר - 23,324 מ"ר	
משרדים - 9,255 מ"ר	שטח הנכס - לפי שימושים
סה"כ - 32,579 מ"ר	
בעלות מלאה (בעקיפין) של החברה	מבנה האחזקה בנכס
100%	חלק החברה בפועל בנכס
-	שמות השותפים לנכס
רכישת 73.4% ביום 30 ביוני 2009 ו-26.6% נוספים ביום 25 בדצמבר 2019 ⁶⁸	תאריך רכישת הנכס
בעלות פרטית וחכירה ל-999 שנים בחלק מהשטח התת-קרקעי	פירוט זכויות משפטיות בנכס
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	מצב רישום זכויות משפטיות
בגוש 6649, וחוכרת ל-999 שנה בשטח התת-קרקעי, לרבות כל הבנוי ושיבנה בו,	
בתחום חלקות נוספות באותו גוש, בשטח רשום של כ-10.6 דונם	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים
-	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
איחוד	

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

⁶⁸ תאריך הרכישה מתייחס לרכישת ההחזקות בחברת קניון רמת אביב.

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

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

בתאריך רכישת הנכס:

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

⁶⁹ ראו ה"ש 59 לעיל.

⁷⁰ ראו ה"ש 41 לעיל.

⁷¹ ראו ה"ש 41 לעיל.

⁷² לא כולל עוגנים ודוכנים.

⁷³ לא כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

⁷⁴ כולל הכנסות שכירות משטחים פנויים.

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

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

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

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

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

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

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

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

13.1.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

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

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

13.1.4. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

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

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

13.1.5. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

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

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2022
שעבודים	זכויות חברת קניון רמת אביב בקניון עופר רמת אביב (לרבות זכויותה 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

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

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

ההערכה בוצעה בגישת היוון הכנסות – Income Approach

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

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

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

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

פירוט ליום 31.12.2022	הצגת הנכס - קניין עופר הקריון
קריית ביאליק, ישראל	מיקום הנכס
מסחר - 61,755 מ"ר	
משרדים - 27,251 מ"ר	שטח הנכס - לפי שימושים
סה"כ - 89,006 מ"ר	
אחזקה ישירה על ידי החברה	מבנה האחזקה בנכס
100%	חלק החברה בפועל בנכס
-	שמות השותפים לנכס
1989	תאריך רכישת הנכס
זכויות חכירה מהוונות	פירוט זכויות משפטיות בנכס
<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 למנהל עבור התקופה הנוספת בהתאם להחלטת המנהל)</p>	מצב רישום זכויות משפטיות
בנכס זכויות בלתי מנוצלות בסך כולל של כ-24,500 מ"ר עיקרי	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

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

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

בתאריך רכישת הנכס:

מועד הקמת הנכס: 1989¹⁰².

⁸⁸ ראו ה"ש 59 לעיל.

⁸⁹ ראו ה"ש 41 לעיל.

⁹⁰ ראו ה"ש 41 לעיל.

⁹¹ ראו ה"ש 72 לעיל.

⁹² ראו ה"ש 73 לעיל.

⁹³ ראו ה"ש 74 לעיל.

⁹⁴ ראו ה"ש 95 להלן.

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

⁹⁶ ראו ה"ש 75 לעיל.

⁹⁷ ראו ה"ש 76 לעיל.

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

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

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

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

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

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

13.2.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

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

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

13.2.4. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

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

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

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

2020	2021	2022	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
2,348	2,422	2,523	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקיביץ ושות'			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או אנב הפרת חובה מקצועית על ידם. כמו כן, בכל מקרה בו תידרש החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב-3.			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
מסחר – 61,930	מסחר – 61,755	מסחר – 61,805	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ¹⁰⁴
משרדים – 27,208	משרדים – 27,251	משרדים – 26,830	
סה"כ – 89,138	סה"כ – 89,006	סה"כ – 88,635	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים) ¹⁰⁴
מסחר – 95%	מסחר – 94% ¹⁰⁵	מסחר – 98%	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) ¹⁰⁶
משרדים – 97%	משרדים – 94%	משרדים – 98%	
מסחר – 170	מסחר – 167	מסחר – 177	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
משרדים – 68	משרדים – 69	משרדים – 71	
160,209	172,195	176,541	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)
6.91%	6.88%	6.90% ¹⁰⁷	
שינוי בשווי באלפי ש"ח:		ניתוחי רגישות לשווי¹⁰⁸:	
-147,000	-168,000	-177,000	עלייה של 0.5%
+170,000	+195,000	+207,000	ירידה של 0.5%
+95,000	+114,000	+126,000	עלייה של 5%
-95,000	-112,000	-119,000	ירידה של 5%

ההערכה בוצעה בגישת היוון הכנסות – Income Approach

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

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

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

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

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

¹⁰⁷ ראו ה"ש 86 לעיל.

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

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

14.1. עופר גרנד קניון חיפה

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

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

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

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

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

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

בתאריך רכישת הנכס:

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

¹¹¹ ראו ה"ש 59 לעיל.

¹¹² ראו ה"ש 41 לעיל.

¹¹³ ראו ה"ש 41 לעיל.

¹¹⁴ ראו ה"ש 72 לעיל.

¹¹⁵ ראו ה"ש 73 לעיל.

¹¹⁶ ראו ה"ש 74 לעיל.

¹¹⁷ ראו ה"ש 75 לעיל.

¹¹⁸ ראו ה"ש 76 לעיל.

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

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

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

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

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

14.1.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
139	48	66	89	105	בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים

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

14.1.4. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

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

14.1.5. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח על ידי
השעבוד ליום 31.12.2022

פירוט

סוג

1,433 מיליוני ש"ח

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

דרגה
ראשונה

שעבודים

2020	2021	2022	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
1,654	1,727	1,817	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			
(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או אגב הפרת חובה מקצועית על ידם. כמו כן, בכל מקרה בו תידרש החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב-3.			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
מסחר – 49,996	מסחר – 49,223	מסחר – 49,812	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
משרדים – 7,919	משרדים – 8,093	משרדים – 7,860	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים)
סה"כ – 57,915	סה"כ – 57,316	סה"כ – 57,672	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
מסחר – 99%	מסחר – 100%	מסחר – 99%	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
משרדים – 94%	משרדים – 95%	משרדים – 99%	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
מסחר – 159	מסחר – 164	מסחר – 178	שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)
משרדים – 62	משרדים – 62	משרדים – 66	
116,567	118,260	129,097	
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			
6.9%	6.87%	1247.13%	
שנינו בשווי באלפי ש"ח:			ניתוחי רגישות לשווי¹²⁵:
-113,000	-115,000	-126,000	עלייה של 0.5%
+131,000	+134,000	+145,000	ירידה של 0.5%
+76,000	+80,000	+85,000	עלייה של 5%
-76,000	-79,000	-86,000	ירידה של 5%
			שיעורי היוון
			דמי שכירות ממוצעים
			למטר

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

¹²⁴ ראו ה"ש 86 לעיל.

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

הצגת הנכס - עופר הקניין הגדול פתח תקווה

פירוט ליום 31.12.2022

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

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

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

¹²⁶ ראו ה"ש 59 לעיל.

¹²⁷ ראו ה"ש 41 לעיל.

¹²⁸ ראו ה"ש 41 לעיל.

¹²⁹ ראו ה"ש 72 לעיל.

¹³⁰ ראו ה"ש 73 לעיל.

¹³¹ ראו ה"ש 74 לעיל.

¹³² ראו ה"ש 75 לעיל.

¹³³ ראו ה"ש 76 לעיל.

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

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

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

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

שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא.

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

14.2.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

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

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

14.2.4. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

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

14.2.5. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

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

14.2.6 פרטים אודות הערכת שווי¹³⁸

2020	2021	2022	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%) השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
1,646	1,766	1,901	זהות מעריך השווי
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			כן
(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או אגב הפרת חובה מקצועית על ידם. כמו כן, בכל מקרה בו תידרש החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב-3.			האם קיים הסכם שיפוי?

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
			מודל הערכת השווי
היוון הכנסות			הנחות עיקריות ששימושו לצורך הערכת השווי

מסחר – 37,170 משרדים – 15,184 סה"כ – 52,354	מסחר – 37,198 משרדים – 14,975 סה"כ – 52,173	מסחר – 39,357 ¹³⁹ משרדים – 14,974 סה"כ – 54,331	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
מסחר – 93% משרדים – 96%	מסחר – 98% משרדים – 98%	מסחר – 98% משרדים – 98%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים) ¹⁴⁰
מסחר – 207 משרדים – 57	מסחר – 206 משרדים – 60	מסחר – 213 משרדים – 65	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
111,725	117,383	129,704	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
6.71%	6.74%	6.95% ^(*)	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)

ההערכה בוצעה בניגוד
היוון הכנסות – Income Approach

שינוי בשווי באלפי ש"ח:			ניתוחי רגישות לשווי ¹⁴¹ :
-113,000	-120,000	-136,000	עלייה של 0.5%
+133,000	+139,000	+157,000	ירידה של 0.5%
+73,000	+73,000	+87,000	עלייה של 5%
-72,000	-74,000	-87,000	ירידה של 5%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בתאריך רכישת הנכס:

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

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

¹⁴³ ראו ה"ש 59 לעיל.

¹⁴⁴ ראו ה"ש 41 לעיל.

¹⁴⁵ ראו ה"ש 72 לעיל.

¹⁴⁶ ראו ה"ש 73 לעיל.

¹⁴⁷ ראו ה"ש 74 לעיל.

¹⁴⁸ ראו ה"ש 76 לעיל.

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

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

¹⁵¹ ראו ה"ש 136 לעיל.

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

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

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

14.3.1 אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

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

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

14.3.4 **השבחות ושינויים מתוכננים בנכס**

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

14.3.5 **שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2022	פירוט	סוג
810 מיליוני ש"ח	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 של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.	דרגה ראשונה שעבודים

2020	2021	2022	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
986	1,153	1,292	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקיץ ושות'			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			
(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או אנג הפרת חובה מקצועית על ידם. כמו כן, בכל מקרה בו תידרש החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב-3.			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
מסחר – 51,798	מסחר – 52,261	מסחר – 53,848 ¹⁵⁵	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
מסחר – 97%	מסחר – 99%	מסחר – 100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים)
מסחר – 130	מסחר – 134	מסחר – 145	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
76,059	84,747	96,000	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
7.34%	7.40%	7.50% ^(*)	שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)
שינוי בשווי באלפי ש"ח:			ניתוחי רגישות לשווי¹⁵⁶:
-34,000	-37,000	-42,000	עלייה של 0.25%
+36,000	+40,000	+45,000	ירידה של 0.25%
+48,000	+54,000	+60,000	עלייה של 5%
-49,000	-54,000	-61,000	ירידה של 5%

ההערכה בוצעה בניגוד היוון הכנסות – Income Approach

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

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

¹⁵⁵ השטח כולל שינויים פנימיים שנערכו בקניון.

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

פירוט ליום 31.12.2022	הצגת הנכס – קניין חוצות המפרץ חיפה
אזור התעשייה חוצות המפרץ, חיפה	מיקום הנכס
מסחר – כ-64,770 מ"ר	שטח הנכס – לפי שימושים
הנכס מוחזק במלואו על ידי חברת חוצות המפרץ בע"מ ("חברת הנכס") אשר 50% מהון מניותיה מוחזק על ידי החברה ו-50% מהון מניותיה מוחזק על ידי אשטרום נכסים בע"מ.	מבנה האחזקה בנכס
50% (בעקיפין)	חלק החברה בפועל בנכס
אשטרום נכסים בע"מ – 50% (באמצעות ההחזקה בהון המניות של חברת הנכס).	שמות השותפים לנכס
רכישת 50% מהון המניות של חברת הנכס ביום 30 ביוני 2009.	תאריך רכישת הנכס
בעלות וחכירה	פירוט זכויות משפטיות בנכס
בעלות וחכירה	מצב רישום זכויות משפטיות
הנכס כולל מגרשים לא מבונים המיועדים לבנייה, לתעשייה ומסחר	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
בהיקף של כ-69 דונם במתחם הדרומי וכ-48 דונם במתחם הצפוני	נושאים מיוחדים
--	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
שווי מאזני	

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

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

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

בתאריך רכישת הנכס:

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

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

¹⁵⁸ ראו ה"ש 157 לעיל.

¹⁵⁹ ראו ה"ש 59 לעיל.

¹⁶⁰ ראו ה"ש 41 לעיל.

¹⁶¹ ראו ה"ש 72 לעיל.

¹⁶² ראו ה"ש 73 לעיל.

¹⁶³ ראו ה"ש 74 לעיל.

¹⁶⁴ ראו ה"ש 76 לעיל.

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

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

¹⁶⁷ ראו ה"ש 136 לעיל.

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

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

14.4.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

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

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

14.4.4. **השבחות ושינויים מתוכננים בנכס**

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

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

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

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

ההערכה בוצעה בנישת היוון הכנסות – Income Approach

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

¹⁷⁰ השטח צומצם בשל שינויים פנימיים שנערכו בקניון.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.1. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

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

¹⁷⁴ ראו ה"ש 59 לעיל.

¹⁷⁵ ראו ה"ש 41 לעיל.

¹⁷⁶ ראו ה"ש 41 לעיל.

¹⁷⁷ ראו ה"ש 72 לעיל.

¹⁷⁸ ראו ה"ש 73 לעיל.

¹⁷⁹ ראו ה"ש 74 לעיל.

¹⁸⁰ ראו ה"ש 76 לעיל.

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

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

¹⁸³ ראו ה"ש 136 לעיל.

¹⁸⁴ שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות התומים

שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא.

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

17. מידע כללי על תחום פעילות "אחר"

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

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

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

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

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

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

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

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

נדל"ן יזמי למגורים – כללי

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

פינוי בינוי – כללי

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

תמ"א 38 – כללי

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

חסמי כניסה

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

חסמי יציאה

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

מגבלות ופיקוח

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

תחרות

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

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

מדיניות מימון פרויקטים

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

גורמי סיכון עיקריים

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

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

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

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

17.2 פעילות הדיגיטל

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

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

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

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

חסמי כניסה בפעילות הסחר המקוון

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

מגבלות ופיקוח על הפעילות

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

תחרות

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

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

18. שיווק

18.1. **מרכזי מסחר וקניונים** – נכסיה המסחריים של החברה ממותגים תחת שם המותג "קניוני עופר", המדגיש את עוצמת החברה כמי שעומדת בראש קבוצת קניונים ומרכזי מסחר ומסייע בבידולם מקניוני המתחרים. שיווק השטחים להשכרה אשר בבעלות החברה מנוהל על ידי סמנכ"ל הסחר ומנהל פעילות הקניונים של החברה ומבוצע ככלל באמצעות המנהלים של הקניונים וזאת, בהתאם למדיניות המוגדרת מעת לעת על ידי הנהלת החברה. שיווק השטחים נתמך בפעילות המיתוג של נכסי החברה, בקידום המכירות של עסקי השוכרים בנכסים ובייזום פעילות המושכת קהל. כל אלה להערכת החברה תורמים בטווח הקצר לגידול בפדיונות העסקים השוכרים שטחים בקניוני החברה ובטווח הבינוני-ארוך לגידול בדמי השכירות.

החברה פועלת במגוון ערוצי שיווק וקד"מ – בעיקר פרסום במדיות הדיגיטליות השונות וברשתות החברתיות, וכן במדיה מקומית ובאמצעות שילוט. כחלק מהחלטת החברה להקמת זרוע דיגיטל אשר תמנף את פעילות הקניונים הקיימת של החברה, רכשה החברה כאמור את חברת גרופר. במסגרת זאת, פועלת החברה ליצירת חדשנות דיגיטלית וטכנולוגית שיווקית לצורך חיזוק הקשר עם הלקוח, שיפור חווית הרכישה, והגדלת פדיונות השוכרים תוך שהקניון הפיזי ימשיך להוות את ליבת הפעילות. לפרטים נוספים, ראו עמוד 11 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה. פעילות השיווק והדיגיטל של החברה מנוהלת על ידי סמנכ"ל שיווק חדשנות ודיגיטל של החברה ומבוצעת באמצעות מטה השיווק של החברה ועובדי גרופר. במהלך תקופת הדוח השיקה החברה שפה שיווקית חדשה וריענון למותג "קניוני עופר". לחברה אין תלות באמצעי שיווק כלשהו. פעולות השיווק והקד"מ המבוצעות על ידי החברה מבוצעות, תוך שימת דגש על: (1) חדשנות ומגוון המוצרים המוצעים למכירה; (2) חיזוק המותג; (3) טיפול במגזרים ייחודיים, פילוח שוק הלקוחות וזיהוי קהלי מטרה; (4) הנעת הצרכן להגברת מעורבותו; (5) ריכוז שירותי פרסום וקידום מכירות; (6) בניית קהל לקוחות גדול, בין היתר, באמצעות חיזוק פלטפורמת My Ofer, מועדון הלקוחות של החברה, וכן אפליקציית ההטבות שמשרתת את הקניונים.

18.2. **נדל"ן למשרדים** – מערך שיווק המשרדים מנוהל על ידי המשנה למנכ"ל ומנכ"ל תחום ייזום הנדל"ן והמשרדים של החברה. מערך השיווק של המשרדים במתחמי המסחר מנוהל על ידי הנהלת המתחם הרלוונטי. ככלל, השיווק מבוצע במספר ערוצים: מתווכי נדל"ן, שילוט, ופרסום באמצעי מדיה שונים. לחברה אין תלות באמצעי שיווק כלשהו.

19. תחרות

19.1. **מרכזי מסחר וקניונים**

תחומי פעילותה של החברה, ובעיקרם שוק מרכזי הקניות והמסחר הקמעונאי בישראל, מאופיינים ברמת תחרותיות גבוהה ביותר. התחרות נובעת ממספרם הרב של מרכזי המסחר הקיימים הפזורים ברחבי הארץ, כאשר ישנם אזורים גאוגרפיים בהם התחרות גבוהה משמעותית מאזורים אחרים. התחרות מתחדדת ביתר שאת, לנוכח מגמת פתיחתם של קניונים ומרכזי מסחר נוספים וחדשים אשר יתכן שתוביל בסופו של דבר לעודף היצע בשטחי מסחר. תחרות נוספת נובעת מרכישות שמבוצעות באונליין ובעת חופשות של ישראלים לחו"ל. לפרטים אודות מגמות עיקריות, בין היתר בהיבטי תחרות בענף המסחר הקמעונאי בשנת 2022, ראו עמוד 11 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה. להערכת החברה, על אף התחרות וגם בראייה קדימה, ציבור הלקוחות ימשיך לבקר בקניונים אשר ביכולתם להעניק חוויה משולבת של קניות בילוי ופנאי וכן תמהיל מגוון הקשוב לאוכלוסיית היעד ומשתנה בהתאם לצרכיה.

נכון למועד הדוח, ישנם מספר תאגידי המחזיקים בנתח משמעותי בשוק המרכזים המסחריים כגון: קבוצת עזריאלי בע"מ, גזית גלוב ישראל בע"מ ו-"BIG" מרכזי מסחר. עם זאת, והואיל וקיימת שונות רבה בין מרכזי הקניות השונים,

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

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

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

19.2. נדל"ן למשרדים

שוק הנדל"ן למשרדים מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת מהיצע גדול של פרויקטים ומבנים קיימים וכן פרויקטים רבים הנמצאים בשלבי הקמה שונים. פעילות החברה חשופה לתחרות מצד מספר רב של חברות ובעלי נכסים העוסקים בהשכרת נדל"ן למשרדים. יצוין כי לדעת החברה לא ניתן להצביע במדויק על תאגידים המתחרים בחברה, שכן התחרות בתחום זה היא בין נכסים במאפיינים דומים ובסמיכות גיאוגרפית.

להערכת החברה, למצב התחרות הקיים בשוק המשרדים לא צפויה להיות השפעה מהותית לרעה על מצבה של החברה ופעילות הנדל"ן למשרדים, ממגוון סיבות: (1) הפרויקטים של החברה נמצאים במיקומים איכותיים, באזורי ביקוש גבוהים ועם תמהיל שוכרים באיכות גבוהה; (2) לחברה חשיפה גדולה יותר לשוכרים מענף ההיי-טק, שם יש עדיין דרישה לשטחים גדולים המצויים בנכסים בבעלות אחודה; (3) לחברה יש פארקי משרדים, אשר מציעים לחברות, ובראשן חברות ההייטק, שירותים ייחודיים אשר לא ניתנים ברוב בנייני המשרדים הרגילים כגון: מתחם סגור ומאובטח, הסעדה מגוונת וברמה טובה, חנייה רבה ונוחה, שירותים קהילתיים, שטחי מסחר ושטחים ציבוריים ירוקים ונרחבים; (4) החברה מתמודדת עם התחרות בשוק זה באמצעות מיצוב גבוה של נכסיה (בעיקר מבחינת תשתיות, גמר ונגישות), והתאמתם לשוכרים הפוטנציאליים. למגמות בהיבטי תחרות בענף הנדל"ן למשרדים, ראו עמוד 12 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

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

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

20. נכסים לא מוחשיים

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

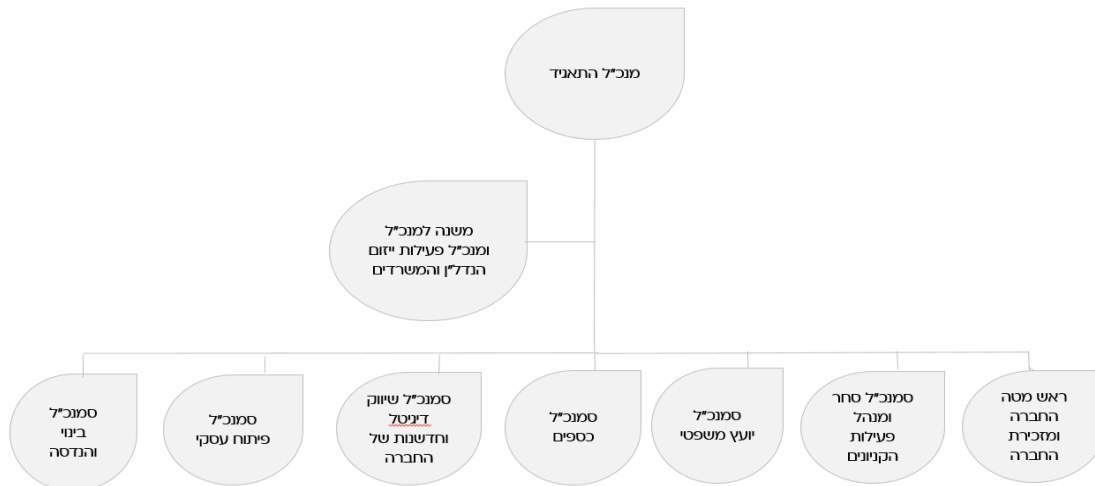
21. הון אנושי

כללי – המבנה הארגוני של החברה

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

¹⁸⁶ הנתונים כוללים עובדים בחברות בנות של החברה.

¹⁸⁷ ראו גם תרשים ארגוני בסעיף זה להלן.



21.2 הכשרת עובדים

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

21.3 תלות בעובדים

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

21.4 תנאי העסקה של עובדי החברה

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

21.5 נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה של החברה

21.5.1 לפרטים אודות הדירקטורים של החברה ונושאי המשרה הבכירה המכהנים בה נכון למועד הדוח ראו

סעיפים 15 ו-16 לפרק פרטים נוספים על התאגיד, פרק ד' בדוח תקופתי זה.

21.5.2 ביום 5 במאי 2021 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (וזאת לאחר

שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדיניות תגמול לנושאי המשרה של החברה (להלן: "מדיניות התגמול").

מדיניות התגמול הינה לתקופה בת שלוש שנים, החל ממועד אישורה כאמור. יצוין

כי תנאי ההעסקה של נושאי המשרה בחברה תואמים ועולים בקנה עם אחד עם תנאי מדיניות התגמול.

לפרטים, ראו סעיף 8 בפרק פרטים נוספים על התאגיד, פרק ד' בדוח תקופתי זה.

21.5.3 החברה מקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון מחברה פרטית בבעלות מלאה של גב' ליאורה עופר, שהינה

בעלת השליטה בחברה. לפרטים אודות הסכם השירותים אשר הארכת תוקפו בשלוש שנים נוספות

עד ליום 31 בדצמבר 2023, אושרה באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 23 בדצמבר

2020 ("הסכם שירותי יו"ר הדירקטוריון"), ראו דוח בדבר זימון אסיפה כללית של החברה מיום 16

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

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

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

21.5.6 ביום 12 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול) הקצאת 163,027 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות החברה ל-6 נושאי משרה בחברה (שאינם דירקטור או מנכ"ל) במסגרת מתאר לעובדים. לפרטים נוספים, ראו מתאר עובדים אשר מפורסם על ידי החברה בד בבד עם פרסום דוח זה. ההקצאה כפופה, בין היתר, לקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של מניות המימוש שתנבענה ממימוש כתבי האופציה, אשר טרם התקבל למועד פרסום הדוח. 21.5.7 לפרטים נוספים בדבר הסכמי ההעסקה והתגמולים להם זכאים נושאי משרה בחברה לרבות אודות הקצאת כתבי אופציה לעובדים ולנושאי משרה בחברה, בהתאם להוראות תקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ראו סעיף 8 בפרק פרטים נוספים על התאגיד, פרק ד' בדוח תקופתי זה.

21.5.8 שינויים במצבת נושאי המשרה של החברה בתקופת הדוח

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22. הון חוזר

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

23. מימון

23.1. כללי

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

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

23.2. להלן פרטים בדבר הלוואות שהיו בתוקף בתקופת הדוח ואינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה¹⁹³:

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

23.3. להלן פרטים בדבר הלוואות מהותיות של החברה¹⁹⁴:

אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה י')	
אגרות חוב (סדרה כ')	אגרות חוב (סדרה יז')	אגרות חוב (סדרה יד')	אגרות חוב (סדרה יא')	אגרות חוב (סדרה י')	
מ-29.1.2017, 23.10.2017, 24.2.2019 ו-16.4.2020	מ-6.3.2018 והרחבה מ-1.3.2021, 30.10.2019 ו-21.4.2021	19.4.2016 והרחבות מ-5.3.2018, 11.4.2018, 30.10.2019 ו-16.4.2020	31.3.2015 והרחבות מ-19.4.2016 ו-8.6.2017 ו-12.1.2017	31.3.2015 והרחבות מ-29.1.2017, 23.10.2017, 24.2.2019 ו-16.4.2020	תאריך נטילת הלוואה
ציבור					מאפייני המלווה
1,433 (במיליוני ש"ח)	1,226 (במיליוני ש"ח)	1,356 (במיליוני ש"ח)	1,414 (במיליוני ש"ח)	1,498 (במיליוני ש"ח)	יתרת הלוואה (קרן משוערכת) ליום 31.12.2022
18 תשלומים, כמפורט להלן: 6 תשלומים שווים של 2% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 1 ביולי 2024 (כולל), 11 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 1 בינואר 2030 (כולל). יתרת הקרן (77%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי 2030.	27 תשלומים חצי שנתיים, שאינם שווים, בשנים 2019-2032 (בשנת 2032 תשלום אחד בלבד).	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.	לוח סילוקין (קרן)
קבועה, בשיעור 0.25%	קבועה, בשיעור 2.25%	קבועה, בשיעור 2.15%	קבועה, בשיעור 2.3%	קבועה בשיעור 1.76%	ריבית
מדד המחירים לצרכן					מנגנוני הצמדה
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות של מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	נכון למועד דוח זה אגרות החוב אינן מובטחות.	שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות של אבנת	נכון למועד דוח זה אגרות החוב אינן מובטחות.	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על מלוא זכויות החברה במתחם עופר הקריון	בטוחות

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

¹⁹⁴ לפרטים נוספים אודות אגרות החוב המתוארות בסעיף זה להלן, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח זה.

אגרות חוב (סדרה כ')	אגרות חוב (סדרה יז')	אגרות חוב (סדרה יד')	אגרות חוב (סדרה יא')	אגרות חוב (סדרה י')	
(חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה), בקשר עם מתחם הגרנד קניון חיפה (להלן: "הקניון"), ובכלל כך הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הקניון.		בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה), בעופר הקניון הגדול פתח תקווה ולרבות במגדל הצמוד לו (להלן, ביחד: "הקניון"), ובכלל כך פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הקניון.		בקריית ביאליק, לרבות תגמולי הביטוח הנובעים ממנו.	
הפסקת חלוקת דיבידנד במידה וההון העצמי של החברה (במאוחד) קטן מתחת ל-3.3 מיליארד ש"ח (לרבות בגין החלוקה כאמור) הפסקת חלוקת דיבידנד במידה ויחס ההון העצמי למאזן של החברה יפחת מ-25%.	הפסקת חלוקת דיבידנד במידה וההון העצמי של החברה (במאוחד) קטן מתחת ל-3.0 מיליארד ש"ח (לרבות בגין החלוקה כאמור).	הפסקת חלוקת דיבידנד במידה וההון העצמי של החברה (במאוחד) קטן מתחת ל-3.0 מיליארד ש"ח (לרבות בגין החלוקה כאמור).	הפסקת חלוקת דיבידנד במידה וההון העצמי של החברה (במאוחד) קטן מתחת ל-2.75 מיליארד ש"ח (לרבות בגין החלוקה כאמור).		מגבלות החלות על החברה (כולל אמות מידה פיננסיות)¹⁹⁵
כל עוד אגרות החוב קיימות במחזור, הונה העצמי של החברה (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מסכום של 2.9 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים.	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.				
יחס ההון העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט ובתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-23% מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. לענין זה	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		התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה אלא אם התקיימו התנאים המפורטים בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות לאגרות החוב.	התחייבות לשמירה על יחס הון עצמי כולל זכויות מיעוט	

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

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

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

23.5. מימון חוץ בנקאי

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23.8 מסגרות אשראי

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

23.9 דירוג האשראי של החברה

23.9.1 ביום 28 בפברואר 2022, העניקה חברת Standard & Poor's Maalot (להלן: "מעלות") אשרור דירוג "iAA" לחברה²⁰⁴, אשרור דירוג "iAA" לסדרות האג"ח המובטחות של החברה, אשרור דירוג "iAA" +1 לניירות הערך המסחריים של החברה, וכן העלתה את דירוג סדרות האג"ח הלא מובטחות ל-"iAA" (סדרות ו', יא', יג', טו' ו-ז') בשל שיפור בהערכת שיקום החוב²⁰⁵.

23.9.2 ביום 2 בנובמבר 2022, העניקה מעלות דירוג "iAA" לאגרות חוב (סדרה כ') בהיקף של עד 287 מיליון ש"ח ע.ג., שהנפיקה החברה בהנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרה קיימת כאמור בסעיף 23.5.2 לעיל²⁰⁶.

²⁰⁴ אסמכתא מס': 2022-01-024553.

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

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

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

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

23.9.5. **שעבודים**

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

23.9.6. **ערבויות**

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

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

24. מיסוי

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

25. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

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

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

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

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

למועד הדוח אין לחברה מדיניות מוגדרת לניהול סיכונים סביבתיים.

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

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

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

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

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

²⁰⁹ אסמכתא מס': 2023-01-017482.

26. מגבלות ופיקוח החלים על פעילות החברה

26.1. כפיפות הפעילות לחוקים שונים

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

26.2. חוק הריכוזיות

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

27. הסכמים מהותיים

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

28. הסכמי שיתוף פעולה

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

29. הליכים משפטיים

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

²¹⁰ אסמכתא מס': 2022-01-052248.

התכנית האסטרטגית שגיבשה החברה מבוססת על שני צירים עיקריים:

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

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

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

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

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

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

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

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

31. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

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

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

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

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

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

32. דיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה

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

32.1 סיכונים מאקרו כלכליים ופיננסיים

32.1.1 המצב הביטחוני-כלכלי בישראל

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

32.1.2 מיתון במשק בישראל

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

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

32.1.3 סיכויי אשראי לקוחות

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

32.1.4 שינויים בשיעורי הריבית במשק

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

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

32.1.5 שינויים בשווי השקעות בניירות ערך סחירים בישראל

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

32.1.6 תנודות במדד המחירים לצרכן

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

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

32.2 סיכונים ענפיים

32.2.1 פנדמיה

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

שינויים רגולטוריים בסביבתה העסקית של החברה .32.2.2

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

אישורים מרשויות .32.2.3

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

ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ומחירי השכירות .32.2.4

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

סביבה תחרותית .32.2.5

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

שינויים בנטל המס .32.2.6

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

32.3.1 תלות במקורות המימון

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

32.3.2 אבטחת מידע וסייבר

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

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

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

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

תאריך: 12 במרץ 2023

מליסרון בע"מ

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



פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022



עופר גרנד באר שבע

משקיעים יקרים,

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

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

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

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

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

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

אנו מודים לכם על האמון,



ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון







סליסרון


אבני דרך

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

2.05% 
ריבית אפקטיבית
צמודה ממוצעת

3.59 
מח"מ חוב

AA- /STABLE 
דירוג אשראי
AA
דירוג אגרות חוב

11 מיליארד ש"ח 
שווי שוק ליום 12.3.23

נתוני הון וחוב

98.9 
אחוז תפוסה

15.5 מיליארד ש"ח
שווי נכסים מנוהל



2,300 
מס' שוכרים

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

17 קניונים

98.2 
אחוז תפוסה


5.5 מיליארד ש"ח
שווי נכסים מנוהל




330 
מס' דיירים


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


5 פארקים הייטק
+משרדים בקניונים

1.1 מיליארד ש"ח
שווי נכסים מנוהל 


41 אלף מ"ר 
שטחי השכרה מנוהלים


5 נכסים בעלי שוכר יחיד

238 מיליון ש"ח NOI 
צפוי בהנבה מלאה

144 אלף מ"ר 
שטחי השכרה (חלק החברה)

נדל"ן בהקמה

246-220 מיליון ש"ח NOI 
צפוי בהנבה מלאה

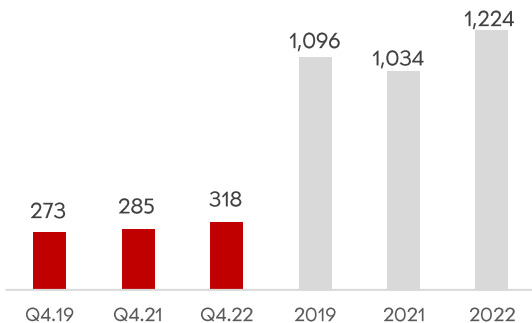
233 אלף מ"ר 
שטחי השכרה (חלק החברה)

נכסים בייזום

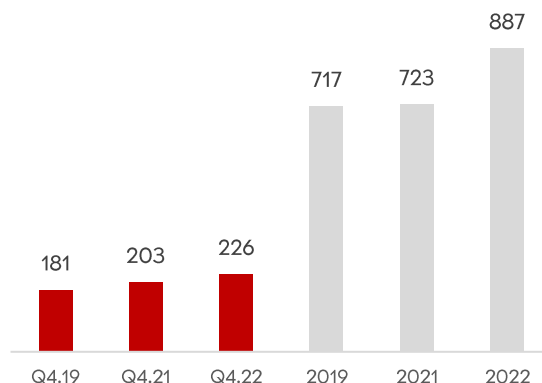
תוצאות החברה בשנת 2022 וברבעון הרביעי של 2022 בהשוואה לתקופות המקבילות בשנים

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

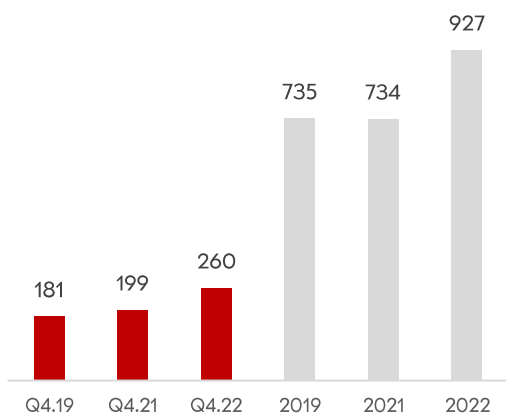
NOI חלק הבעלים



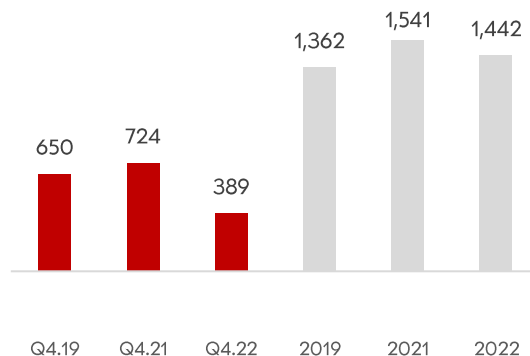
FFO (לפי נישת הנהלה)*



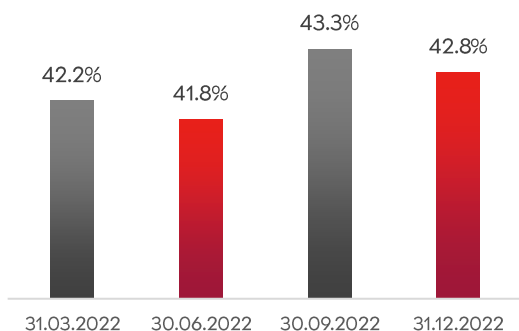
תזרים מפעילות שוטפת



רווח נקי



שיעור LTV



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

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

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

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

1. בפברואר, 2023, הושלם הסכם גישור לפיו עסקת המכר למכירת קניון הראל במבשרת ציון משנת 2013 תבטל וחברת קניון הראל בע"מ תמכור לחברה את מלוא הזכויות בקניון, כך שהחברה תחזיק ב-100% מהזכויות בקניון. קניון הראל הניב בשנת 2022 NOI של כ-15 מיליון ש"ח. בנוסף, על המקרקעין עליהם ממוקם הקניון קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף של 7,400 מ"ר מסחר ותעסוקה, 1,300 מ"ר מגורים ו-800 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור. אנו שואפים להטמיע בקניון את חוויית הקנייה והבילוי בהתאם לסטנדרטים המאפיינים את קניוני עופר של מליסרון וכן לממש את הזכויות הנוספות הקיימות בו.

2. באוקטובר, 2022, רכשה החברה קרקע בשטח של כ-4.5 דונם ברחוב לינקולן בתל אביב עליה בנוי כיום מבנה ישן המשמש למסחר ומשרדים מעל קומות מרתף, תמורת 298 מיליון ש"ח. החברה מתכוונת להקים במקום בניין משרדים תוך הגדלת זכויות הבנייה לכ-26 אלף מ"ר.

3. בחודש יולי, 2022, נרכשו 50% מאביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ ("אביב ייזום"), חברה פרטית המתמחה בייזום, הקמה ומכירה של נדל"ן למגורים בדגש על פרויקטים גדולים והתחדשות עירונית, במטרה שתהיה נדבך חשוב ומשמעותי לגיוון העסקי של מליסרון בעולמות הנדל"ן. במהלך השנה רכשה אביב ייזום שתי קרקעות משמעותיות, בהרצליה ובתל אביב, שעליהן יבנו כ-850 יח"ד. בנוסף חתמה החברה על מספר פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית שעליהם אמורות להיבנות כ-1,600 יח"ד.

4. בחודש יוני, 2022, נחתם הסכם עם חברת מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ לרכישה ולשותפות בהקמה של מרכז מסחרי פתוח ביבנה בשטח של כ-24 אלפי מ"ר (חלק החברה בפרויקט - 70%).

5. עוד בשנת 2022 נרכשו קרקעות בשטח של כ-20.5 דונם באזור צומת כנות. הקרקעות מצויות בהליך של שינוי ייעוד לתעשייה ולוגיסטיקה.

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

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

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

מטרות ויעדי החברה

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

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

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

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

חוזים חדשים, חידושי חוזים ומימושי אופציות בשנת 2022

במהלך שנת 2022 חתמה החברה על 786 חוזים, כדלקמן:

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

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

פילוח תמהיל נכסי החברה המניבים על-פי מאפייני סיכון ותשואה

מצבת הנכסים המניבים

אחוז מה-NOI %	מח"מ שכירויות	שיעור היוון משוקלל %	NOI לתקופת הדוח מיליוני ש"ח	שווי מיוחס לזכויות והקמה מיליוני ש"ח	שווי מיוחס למניב מיליוני ש"ח	שיעור תפוסה	שטח (חלק החברה) אלף מ"ר	
55%	4.2	7.01%	669	233	10,425	99.7%	262	קניונים אזוריים
9%	2.4	7.08%	112	353	1,725	98.9%	85	מתחמי עודפים ופאוור סנטר
4%	2.9	7.49%	49	104	719	99.2%	40	קניונים עירוניים
6%	3.0	7.16%	69	22	1,069	98.7%	53	קניונים שכונתיים
21%	3.6	6.86%	262	1,918	4,543	98.2%	319	פארקי הייטק ומשרדים
5%	10.0	5.95%	63	4	1,114	100%	41	נכסים בעלי שוכר יחיד
100%	3.65	6.95%	1,224	2,634	19,595	98.7%	800	סה"כ

הערות:

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

שיוך קטגורי

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

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

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

מאפייני קבוצות הנכסים – מסחר

1. מתחמים אזוריים

הקניונים האזוריים

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

מאפיינים בולטים לקניונים אזוריים:

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

שטחי משרדים במתחמי הקניונים האזוריים*

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

מאפיינים בולטים:

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

מתחמי עודפים ופאואר סנטרים

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

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

מאפיינים בולטים למתחמי עודפים ופאואר סנטרים:

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

* מתחמי המשרדים בקניונים האזוריים מוצגים כחלק מפארקי ההייטק והמשרדים.

2. קניונים מקומיים

קניונים עירוניים

מאפיינים בולטים של הקניון העירוני:

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

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

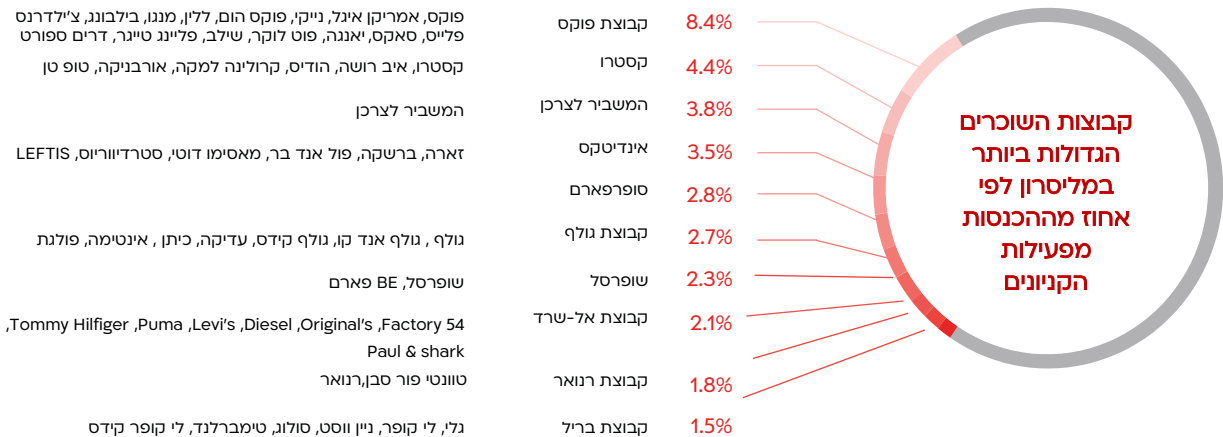
- התאמת תמהיל השוכרים באמצעות השכרת שטחים לבנקים, בתי ספר אקסטרנים, חדרי כושר, קופות חולים ומרפאות, בתי קפה שכונתיים וכל שירות העונה לצרכי הקהילה הסמוכה, במטרה לחזק את הקשר שלה לקניון ובהתאם להגדיל את מספר המבקרים ותדירות הביקור.
- קבלת תב"עות ואישורים רגולטוריים שיאפשרו ניצול מקסימלי של עתודות הקרקע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

קניונים שכונתיים

מאפיינים בולטים של הקניון השכונתי:

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

תמהיל קבוצות השוכרים בקניוני מליסרון



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




8% | הסעדה ובתי קפה 


8% | נותני שירות פרטיים 

46% | אופנה והלבשה 

1% | בתי קולנוע 

6% | מרפאות ופארם 

4% | בתי כלבו 

1% | חדרי כושר 

1% | מלונאות 

5% | סופרמרקטים 

20% | אחר 



עופר הקרין

מגמות בענף המסחר הקמעונאי

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

המגמות העיקריות בענף המסחר הקמעונאי בשנת 2022:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מאפייני קבוצות הנכסים – משרדים

3. משרדים

מתחמי הייטק ובנייני משרדים

מאפיינים:

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

נכסים בעלי שוכר יחיד

מאפיינים:

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

מנמות בענף המשרדים בשנת 2022:

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

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

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

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

שוכרים מובילים:



מגורים למכירה

מאפיינים:

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

מגורים להשכרה

מאפיינים:

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

מגמות בענף המגורים בשנת 2022:

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

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

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

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

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

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

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

• השבחה ואופטימיזציה של התיק המסחרי והשלמת מהלכי הייזום הקיימים:

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

• מהלכים תומכים לפעילות הליבה של החברה:

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

ב. יישום מהלכים לגיוון תחומי פעילותה של החברה:

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

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

• פיתוח פרויקטים חדשים:

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

• עסקאות חדשות שביצעה החברה במהלך השנה כחלק מהתוכנית האסטרטגית:

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

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

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

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

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



קניון עופר רמת אביב

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

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

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

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

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

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

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



רכישת קרקע בתל אביב

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

אביב ייזום - מגורים

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

מטרת אביב ייזום:

להיות מובילה בתחומה בישראל ולהקים אלפי דירות באזורי הביקוש, באופן שיענה על הצורך ההולך וגובר לדירור באמצעות ייזום מגורים ופרויקטים של התחדשות עירונית התורמים לשיפור איכות ובטיחות מבני המגורים.

לצבור ולנהל תיק נכסים של דירות להשכרה לטווח ארוך, אשר יספק מענה לצורך הכרחי ומשלים לפתרונות הדירור בארץ. לשמר את המוניטין של שתי החברות בעלות השליטה שנצבר במשך עשרות שנות פעילות, כחברות מקצועיות, אמינות, ובעלות סטנדרט איכות ושירות גבוה.

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

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

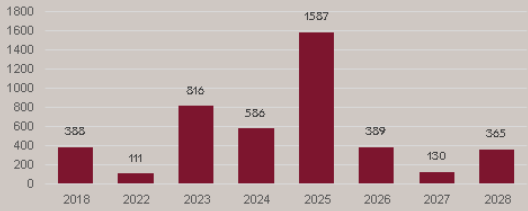
בנוסף, זכתה אביב ייזום במספר פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית אשר בכוונתה לקדם בשנים הקרובות.

אביב ייזום במספרים | יחידות דיוור

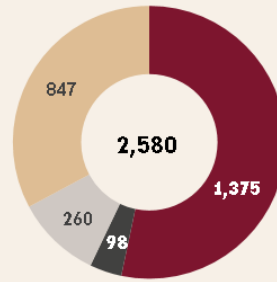
93%

מהדירות ממוקמות
בגבעתיים, רמת גן
ותל אביב

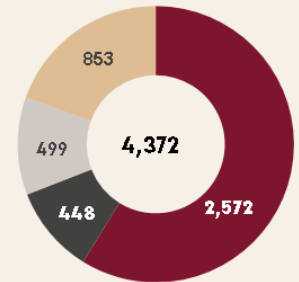
צפי התחלת בנייה (יחידות דיוור)



צפי דירות למכירה
(חלק אביב ייזום)



צפי דירות לבנייה
100%



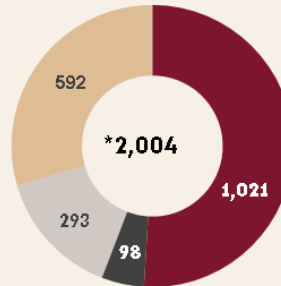
פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%
פרויקטים בהקמה
קרקעות שהחברה רכשה
פרויקטים בשיעור החתמות מעל 50% (ומתחת ל-67%)

אביב ייזום במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי

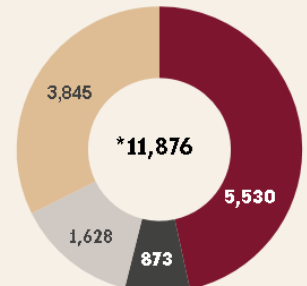
צפי רווח גולמי (100%)



צפי רווח גולמי
(100% מיל' ש"ח)



הכנסות צפויות מייזום
(100% מיל' ש"ח)



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

80%
מהרווח הגולמי
צפוי בין 2025-2029

15%
מהרווח הגולמי
מפרויקטים בהקמה

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

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

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

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

שותפות עם יוחננוף להקמת מרכז מסחרי

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



רכישת קרקע באזור צומת כנות

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

רכישת קרקע בטירת כרמל

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

רכישת קניון הראל

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

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

תיק הנכסים המניבים בתהליך בנייה

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

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

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

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

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

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

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

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

פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים

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

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

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

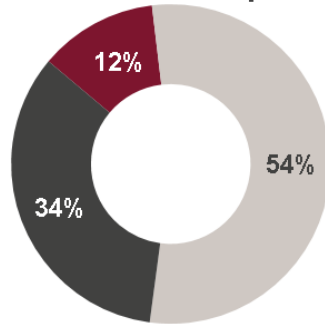
* השלמת הרכישה בוצעה לאחר תאריך המאזן. ליום 31 בדצמבר, 2022, היתרה בספרים משקפת את הסכום אותו שילמה החברה עד לאותו מועד. בקרקע קיימת תב"ע מאושרת לבנייה של 17,500 מ"ר למשרדים, בעוד החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה ל-25,500 מ"ר. אומדני העלות וה-NOI מניחים כי זכויות הבנייה יגדלו בהתאם.

** החברה מיועדת את המגורים להשכרה.

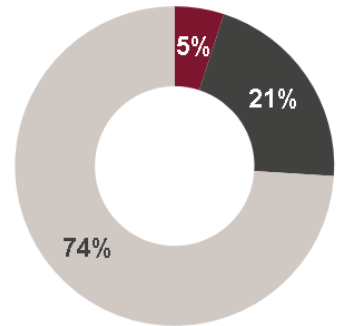
חלוקה לתחומי פעילות עיקריים של החברה לפי NOI כיום ו-NOI לאחר השלמת הייזום הקיים לטווח הבינוני ושקלול פעילות אביב ייזום

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

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



משקל תחומי פעילות כיום



● אחר ● משרדים ● אחר

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



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

דגשים עיקריים

ניהול פיננסי

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

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

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

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

המינוף הפיננסי של החברה

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

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

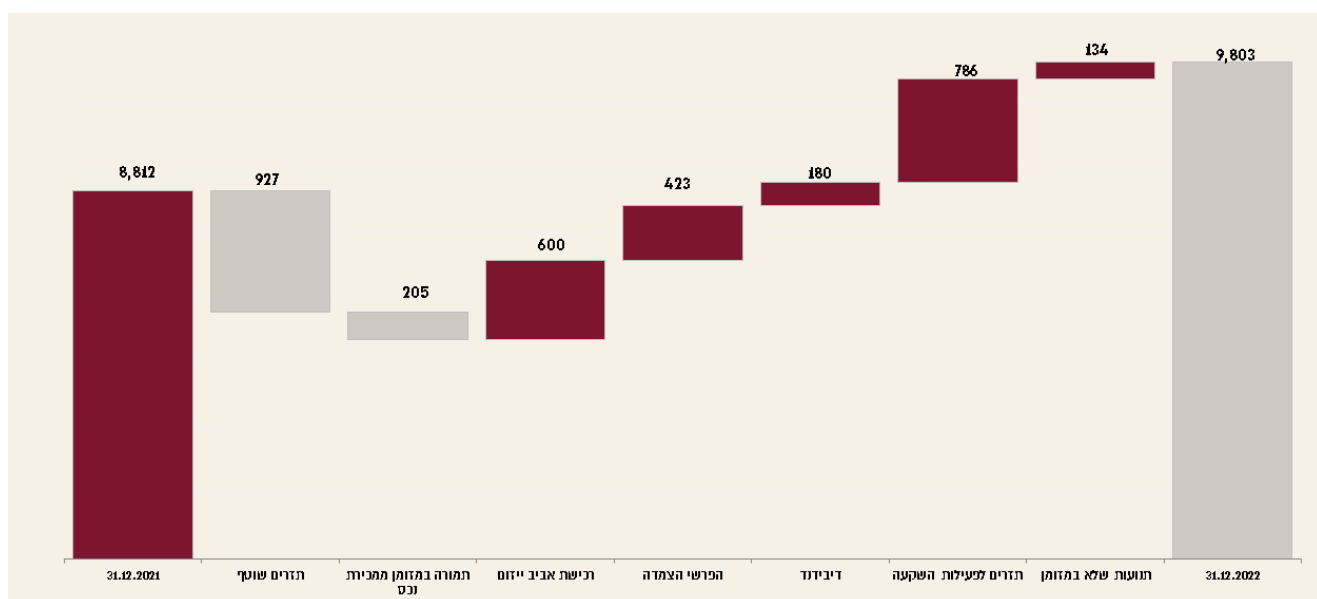
אתגרים פיננסיים

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

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

השינוי בחוב הפיננסי נטו (מאוחד מורחב)

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



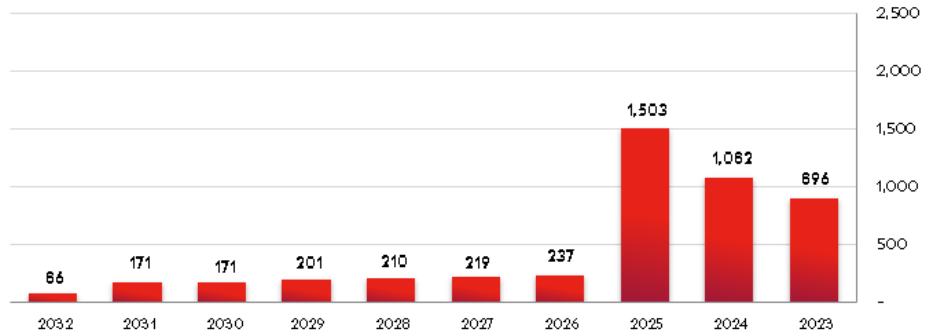
יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)

מקור המימון	מהות	מח"מ	ריבית צמודה אפקטיבית משוקללת	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ואילך	סך יתרת עג. צמודה 31.12.2022
בנקאי	בנק 1	1.13	5.10%	-	642	-	-	-	-	-	-	-	642
	אחר	0.88	6.29%	7	7	-	-	-	-	-	-	-	14
מוסדי	מקבץ הלוואות	6.5	1.97%	31	44	30	30	30	30	30	30	330	585
ציבורי	סדרה ו'	0.76	3.81%	148	-	-	-	-	-	-	-	-	148
	סדרה י'	2.38	1.91%	35	35	1,428	-	-	-	-	-	-	1,498
	סדרה י"א	2.36	2.51%	33	33	1,348	-	-	-	-	-	-	1,414
	סדרה י"ג	0.41	5.18%	139	-	-	-	-	-	-	-	-	139
	סדרה י"ד	3.10	1.49%	31	31	31	1,263	-	-	-	-	-	1,356
	סדרה ט"ו 1	1.69	3.50%	235	695	-	-	-	-	-	-	-	930
	סדרה ט"ז	3.86	2.00%	18	18	18	18	737	-	-	-	-	809
	סדרה י"ז	4.46	1.09%	141	141	28	141	141	141	141	141	211	1,226
	סדרה י"ח	5.06	0.79%	9	9	9	9	9	366	-	-	-	411
	סדרה י"ט	5.74	1.57%	9	9	9	9	9	9	388	-	-	442
	סדרה כ'	6.53	0.79%	60	60	30	30	30	30	30	1,164	-	1,434
נע"מ	סדרה 3	0.81	3.75%	99	-	-	-	-	-	-	-	-	99
	סך פירעונות	3.59	2.05%	995	1,724	2,931	1,500	956	576	589	1,335	541	11,147
	מתוכו פירעון "בלון" מובטח בשעבוד	-	-	-	2,642	3,1428	1,263	737	366	388	1,164	285	6,273
	שווי הנכס המשועבד	-	-	-	2,751	2,523	1,901	1,292	692	-	1,817	1,100	-
	שיעור LTV הנכס המשועבד	-	-	-	23%	72%	66%	57%	53%	-	64%	26%	-
	קצב פירעונות קרן שוטפים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד וניירות ערך מסחריים	896	1,082	1,503	237	219	210	201	171	171	256	4,775	

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

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

קצב פירעונות קרן שוטפים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד



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

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

עלות החוב הכוללת (Total Blended Cost Of Debt)

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

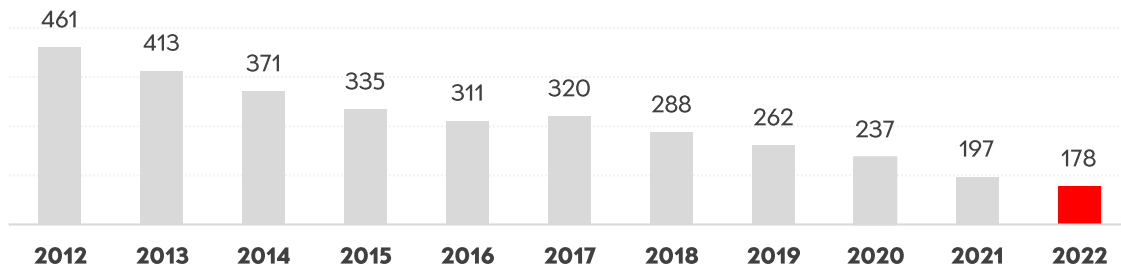
יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)									
סה"כ	2030 ואילך	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	
*11,048	1,876	589	576	956	1,500	2,931	1,724	896	סך פירעונות חוב
2.05%	1.19%	1.43%	0.93%	1.81%	1.45%	2.16%	3.67%	2.98%	ריבית אפקטיבית (ריאלית)
2.18%	1.47%	1.59%	1.10%	2.23%	2.11%	2.0%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

*לא כולל ניירות ערך מסחריים.

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

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

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

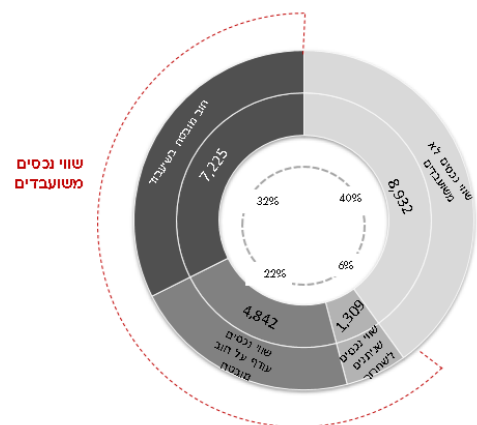


* בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בנין הפחתת עודפי עלות.

פילוח שווי הנכסים המשועבד (חלק הבעלים)

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

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



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

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

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

השינויים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת

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

הסבר לשינויים ברמת ה-LTV במהלך התקופה:

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

דירוג אשראי

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

סקירה של מדדי הביצוע שלנו

(Net Operating Income) NOI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Funds From Operations) FFO

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 בנין שנים קודמות ואת הוצאות/הכנסות המימון בנין ההצמדה למדד של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Capital Expenditure) CAPEX

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

עלויות Capex כוללות:

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

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

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

שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)

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

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

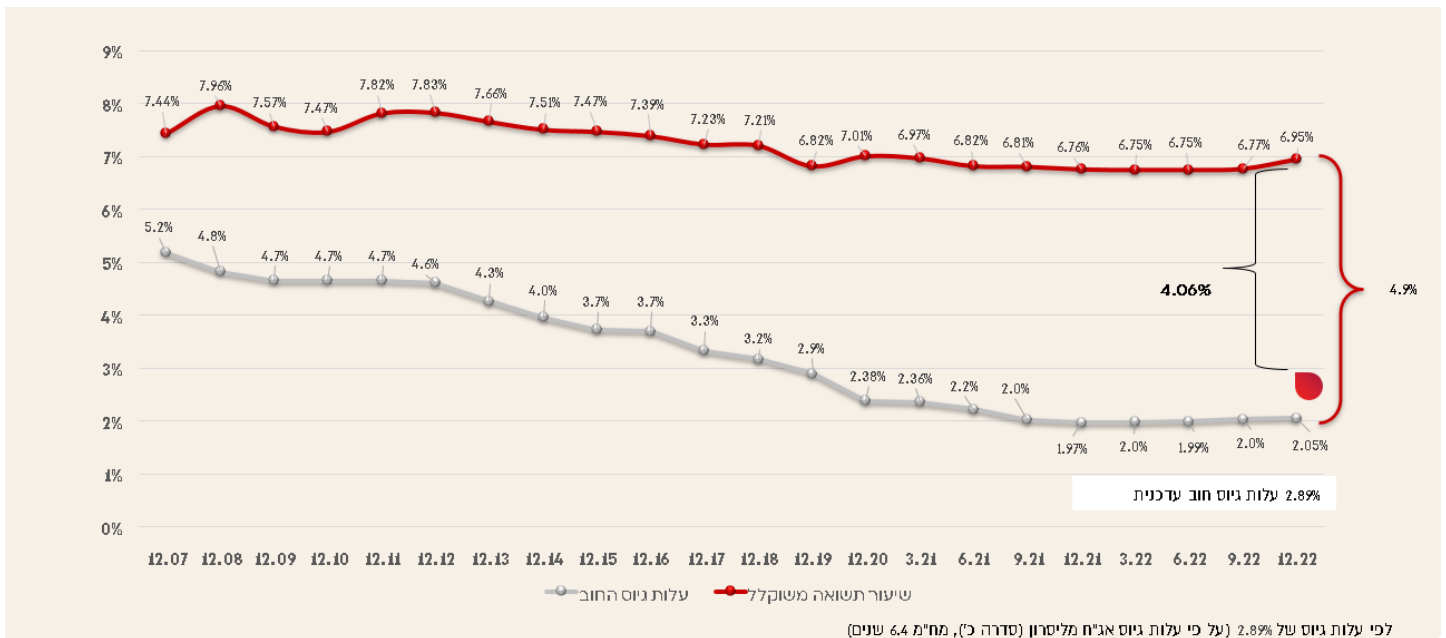
* כולל נכסים בחברות בשליטה משותפת המוצגות בדוחות הכספיים על בסיס אקוויטי.

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

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

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

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



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

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

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

סקירה פיננסית של תוצאות החברה

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

2021		2022		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)	
1,035	(16)	1,051	1,223	(17)	1,240	רווח גולמי מהשכרת נכסים
-	-	-	10	10	-	רווח גולמי ממכירת דירות ואחרות
1,035	(16)	1,051	1,233	(7)	1,240	סה"כ רווח גולמי
(62)	(1)	(61)	(81)	(5)	(76)	הוצאות הנהלה וכלליות
(7)	-	(7)	(24)	(6)	(18)	הוצאות פרסום, מכירה ושיווק
966	(17)	983	1,128	(18)	1,146	רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות
(1)	(85)	84	-	(89)	89	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
1,358	31	1,327	1,281	57	1,224	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
3	-	3	(19)	-	(19)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2,326	(71)	2,397	2,390	(50)	2,440	רווח תפעולי לאחר הכנסות אחרות
(387)	10	(397)	(625)	14	(639)	הוצאות מימון, נטו
1,939	(61)	2,000	1,765	(36)	1,801	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
(466)	(7)	(459)	(374)	(15)	(359)	מיסים על ההכנסה
1,473	(68)	1,541	1,391	(51)	1,442	רווח לתקופה
-	68	(68)	-	51	(51)	חלק המיעוט ברווח
1,473	-	1,473	1,391	-	1,391	רווח לתקופה חלק הבעלים

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

הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק – בסך 36 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל הוצאות פרסום, מכירה ושיווק של גרופר ואביב ייזום (גרופר אוחדה לראשונה ב-30.06.2021 ואביב ייזום אוחדה באיחוד יחסי לראשונה ב-1.7.2022). **הקיטון בעליית ערך שווי נדל"ן להשקעה** – במהלך התקופה נרשמה עליית ערך בסך של 1,281 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה בסך 926 מיליון ש"ח, הגידול הריאלי ב-NOI של נכסים מסוימים והתקדמות השיווק והבנייה של פרויקטים בבנייה ובאכלוס מקוזז על ידי ההעלאה הזמנית בשיעור ההיוון שהקטינה את השערך בסך 536 מיליון ש"ח.

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

הגידול בהוצאות המימון נטו – בסך 238 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל גידול בהפרשי הצמדה על חוב החברה כתוצאה מעליית המדד בתקופה בסך 218 מיליון ש"ח וקיטון ברווח מניירות ערך ופקדונות בסך 56 מיליון ש"ח מקוזז על ידי קיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך 38 מיליון ש"ח. **הקיטון בהוצאות מיסים על ההכנסה** – בסך 92 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מקיטון במיסים הנדחים בסך 100 מיליון ש"ח בעיקר עקב קיטון בהיקף עליית שווי נכסי החברה, וכן מניצול נכסי מס נדחה שנרשמו בעבר, קיטון בסעיף מיסים שנים קודמות (בתקופה מקבילה נרשמו בסעיף זה הוצאות בסך 51 מיליון ש"ח) מקוזז על ידי גידול בהוצאות מיסים שוטפים בסך 27 מיליון ש"ח בגין העלייה ברווחים השוטפים.

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

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



בניין J עופר כרמל - הדמיה

מאחד מורחב	מאחד מורחב	מאחד מורחב	מאחד מורחב	מאחד מורחב	מאחד מורחב	
	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט		בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט			
1,065	7	1,058	724	181	543	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	-	49	49	-	מזומן מוגבל
355	-	355	325	-	325	נכסים פיננסיים לזמן קצר
1,137	-	1,137	10	-	10	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
43	-	43	91	56	35	לקוחות
28	(1)	29	62	15	47	חייבים ויתרות חובה הוצאות נדחות
53	-	53	288	212	76	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
200	-	200	8	8	-	קבוצת נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
2,881	6	2,875	1,557	521	1,036	סה"כ נכסים שוטפים
418	259	159	423	258	165	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
-	(509)	509	2	(1,183)	1,185	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
595	-	595	818	220	598	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
			96	96	-	מלאי לזמן ארוך
12	-	12	66	-	66	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
10	-	10	10	1	9	רכוש קבוע
20,103	(276)	20,379	22,233	(229)	22,462	נדל"ן להשקעה
21,138	(526)	21,664	23,648	(837)	24,485	סה"כ נכסים לא שוטפים
24,019	(520)	24,539	25,205	(316)	25,521	סה"כ נכסים
920	(62)	982	159	10	149	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,755	-	1,755	859	-	859	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
140	(5)	145	275	-	275	ספקים ונותני שירותים
194	-	194	192	35	157	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	70	70	-	מקדמות מלקוחות ממכירת דירות
124	-	124	123	1	122	הפרשות למס
3,133	(67)	3,200	1,678	116	1,562	סה"כ התחייבויות שוטפות
9,169	-	9,169	8,984	-	8,984	אגרות חוב
27	-	27	1,223	17	1,206	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
2,967	(17)	2,984	3,303	35	3,268	מיסים נדחים
2	-	2	3	-	3	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
55	(1)	56	132	2	130	התחייבויות לאחרים
12,220	(18)	12,238	13,644	54	13,591	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
8,666	-	8,666	9,882	-	9,882	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	(435)	435	-	(486)	486	זכויות שאינן מקנות שליטה
8,666	(435)	9,101	9,882	(486)	10,368	סה"כ הון
24,019	(520)	24,539	25,205	(316)	25,521	סה"כ הון והתחייבויות
11,633			13,185			EPRA NAV
245			277			EPRA NAV למניה (בש"ח)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

נזילות ומקורות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת

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

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה

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

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון

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

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

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

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

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

קבוצת לווים

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

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

א. עדכון הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2022:

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

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

ב. מימוש נדל"ן להשקעה:

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

ג. רכישת מקרקעין:

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

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

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

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

ה. הלוואות מגוף מוסדי:

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

ההלוואות שהועמדו כאמור צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 1.77%-1.89%. קרן ההלוואות והריבית יפרעו ב-40 תשלומים כדלקמן: קרן ההלוואות תפרע ב-39 תשלומים שווים של כ-1.43% כל אחד אשר ישולמו בכל רבעון, החל מיום 14 באוקטובר, 2022, ועד ליום 14 באפריל, 2032, (כולל), ותשלום קרן אחרון של כ-44% שיפרע ביום 14 ביולי, 2032. הריבית בגין ההלוואות תשולם אחת לרבעון, החל ביום 14 באוקטובר 2022 ועד ליום 14 ביולי 2032 באותם תאריכים.

באוגוסט, 2022, העמיד לחברה אותו גוף מוסדי מסגרת אשראי בסך של 400 מיליון ש"ח. מסגרת זו מהווה מסגרת אשראי נוספת למחזור החוב בסך של 175 מיליון ש"ח שבוצע בבילו סנטר כאמור לעיל.

באוגוסט, 2022, נוצלה מסגרת האשראי האמורה להלוואה בסך של 400 מיליון ש"ח לתקופה של 10 שנים. ההלוואה מובטחת בשעבוד מדרגה ראשונה על החזקתיה של מרכזי מסחר במניות בילו סנטר, אשר מחזיקה גם ב-50% מהזכויות בקניין עופר הגבעה; וכן בערבות של מרכזי מסחר. לפרטים נוספים ראו ביאור 19.ב. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

ו. חידוש הסכם העסקת מנכ"ל:

בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את הארכת תקופת הכהונה של מנכ"ל החברה, מר אופיר שריד, לתקופה נוספת בת שלוש (3) שנים, החל מיום 1 בנובמבר 2022.

בנובמבר 2022 הוקצו 79,095 כתבי אופציה למנכ"ל החברה, זאת לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") וזאת בהמשך לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה כאמור.

לפרטים נוספים ראו סעיף 12 לפרק העדכון תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח רבעוני זה וכן ביאור 22.ג לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022.

ז. דיבידנד שהוכרז

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

ח. הרחבת אגרות חוב

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

ט. הסכמים לצריכת חשמל

לאחר תאריך המאזן הושלמה התקשרותה של החברה בשני הסכמים נפרדים לאספקת מרבית צריכת החשמל בנכסיה ממקורות אנרגיה מתחדשת וזכאות לרכישת תעודות ירוקות International Renewable Energy Certificate 205, מדוראל חשמל מהטבע בע"מ ("דוראל") ומשותפות בבעלות מלאה של שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ ("שיכון אנרגיה"). במסגרת ההסכמים תרכוש החברה באופן מדורג, החל מינואר 2024, חשמל בהיקף הנאמד (נכון למועד זה, בכפוף לצריכה בפועל ולהצמדה לרכיב הייצור הנקבע מעת לעת על-ידי רשות החשמל) בעלות כוללת (של שני ההסכמים יחדיו) של כ-100 מיליון ש"ח לשנה, וזאת לתקופה בת 10 שנים. ההסכמים כוללים תנאים ומנגנונים המקובלים בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת, סיום של ההסכמים במקרים מקובלים, לרבות במקרה של שינויים מהותיים (שיוגדרו בהסכמים) ברכיב הייצור אשר נקבע מעת לעת על ידי רשות החשמל (להלן: "ההסכמים לצריכת אנרגיה ירוקה").

י. הקצאת אופציות לעובדים

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

1. ממשל תאגידי

1.1 מינוי דירקטורים:

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

1.2 סיום כהונת דירקטורים:

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

1.3 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

1.4 דירקטורים בלתי תלויים

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

1.5 ועדת איתור לדירקטורים חיצוניים חדשים

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

שם המבקר הפנימי: רו"ח ישראל גבירץ.

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

כישוריו לתפקיד: רואה חשבון.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

המועדים בהם הוגש דין וחשבון בכתב על ממצאי המבקר הפנימי ליו"ר הדירקטוריון וליו"ר ועדת הביקורת והמועדים בהם התקיים דין וחשבון בכתב על ממצאי 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 בוועדת הביקורת. דוחות המבקר הפנימי הוגשו בכתב לוועדת הביקורת, כמפורט להלן:

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

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

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

1.7. גילוי בדבר שכר טרחת רואי חשבון

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

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

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

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

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

1.8. נוהל לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים

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

1.9. עניינים הנוגעים לתיחום פעילות לעדכון של גורניצקי

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

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

2. דיווח פיננסי

2.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים:

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

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

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

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

ראו פירוט הערכות שווי חיצוניות שערכה החברה לנכסים אשר הוגדרו כמהותיים מאוד וצורפו לדוח זה כנספח. לאומדנים אלה התווספו הנחות המשפיעות על ה-PPA כפי שנקבעו בהערכת השווי של המומחים על הקצאה בגין רכישת 50% מאביב ייזום כמפורט בביאור 10 לדוחות כספיים ובחינת ירידת ערך מוניטין ליום 31 בדצמבר 2022 כמפורט בביאור 11 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

2.2. פרטים בדבר הערכת שווי

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

2.3. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ראו ביאור 36 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022.

אנו מודים להנהלת החברה ולעובדיה על תרומתם הרבה ועבודתם המסורה.

אופיר שריד
מנכ"ל

ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון

היום: 12 במרץ, 2023

נספחים

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

נספח א' – טבלאות עזר מפורטות

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

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

לוח פירעונות חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

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

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

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

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

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

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

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

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

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: מליסרון

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

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

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

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

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

הערות לנספח ב':

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

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

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

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

קיימות או עתידיות בחוצות המפרץ ו/או אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שיתווספו כבטוחה ו/או שיחליפו את חוצות המפרץ כפי שיהיה אותה עת. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 6 לטטר 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, 2020-01-017860-1, בהתאמה).

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

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

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

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

מועד בחינה - 30/09/2022	מועד בחינה - 31/12/2022	ההתניה הפיננסית	סדרה
		הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים לא יפחת מסכום של 2.5-2.9 (לפי הסדרה הרלוונטית) מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר.	אגרות חוב (סדרה י'), (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה י"ד), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ')
הון עצמי - 10 מיליארד ש"ח	הון עצמי - 10.4 מיליארד ש"ח	"הון עצמי" לעניין זה משמעו, ההון העצמי של התאגיד על פי מאזן מאוחד, לרבות זכויות המיעוט.	
		יחס ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, בתוספת התחייבות מיסים נדחית נטו לא יפחת מ-23%-20% (לפי הסדרה הרלוונטית) מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. לעניין זה "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות.	אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ')
יחס ההון העצמי - 55%	יחס ההון העצמי - 55%	היחס בין סך ההתחייבויות לבין סך הנכסים (LTV) של בריטיש (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 5.5.3 בטטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג)), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, לא יעלה על 55%.	אגרות חוב (סדרה י"ג)
0.9%	0.8%		

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

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

פרויקטים בתהליך בנייה

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

פרויקטים בתכנון

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

פרויקטים בתכנון (המשך)

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

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

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

קרקעות שהחברה רכשה

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

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



פרק ג'

דוחות כספיים ליום

31 בדצמבר, 2022



מליסרון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

מליסרון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

עמודים

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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

מליסרון בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

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

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

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

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

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 12 במרץ, 2023

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

משרד נצרת
מרכז אבן עזר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-ajlat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המודע 3
מנדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

מליסרון בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **מליסרון בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020, בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 11 במרץ 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ-418 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022, ולסך של 331 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-87 מיליוני ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ולסך של 84 מיליוני ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שחוות דעתם הומצאה לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בנין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973, על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו וביקורת רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משתי השנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", את רכיבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו מיום 12 במרץ 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה, ואשר לפי שיקול דעתנו המקצועי היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וניבוח חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדלן להשקעה

כאמור בביאורים 2.יג, 2.טז ו-13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה נדל"ן להשקעה, המוצג בשווי ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2. השווי ההוגן של כלל הנדל"ן להשקעה של החברה (המניבים ובהקמה) ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם לסך של 22,462 מיליון ש"ח, ובשנת 2022 החברה הכירה ברווח מעלייה בשוויים ההוגן בסך של כ- 1,224 מיליון ש"ח.

כמפורט בביאור 2.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן מהותי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 13.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי וודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: 1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים ההוגן; 2. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 3. בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן NOI חזוי, מחירי השוואה ליחידת מ"ר לשכירות/רכישה וגישת השמאות שנקטה; 4. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאים מומחים מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; 5. תקשורת מול השמאים מטעם החברה; 6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 12 במרץ, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת

מרג'י אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת

המרכז העירוני
583, ת.ד.
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628

info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים

קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)

31.12.2021	31.12.2022	ביאור	
			נכסים שוטפים:
1,058	543	3	מזומנים ושווי מזומנים
355	325	4	נכסים פיננסיים לזמן קצר
1,137	10	5	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
43	35	6	לקוחות
29	47	7	חייבים ויתרות חובה
53	76	8	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
200	-	34	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
<u>2,875</u>	<u>1,036</u>		
			נכסים לא שוטפים:
159	165	9	הלוואות לזמן ארוך
509	1,185	10	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
595	598	11	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
12	66	12	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
10	9		רכוש קבוע
20,379	22,462	13	נדל"ן להשקעה
<u>21,664</u>	<u>24,485</u>		
<u>24,539</u>	<u>25,521</u>		
			התחייבויות שוטפות:
982	149	14	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,755	859	18	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
145	275	15	ספקים ונותני שירותים
194	157	16	זכאים ויתרות זכות
124	122	17	הפרשות למס
<u>3,200</u>	<u>1,562</u>		
			התחייבויות לא שוטפות:
9,169	8,984	18	אגרות חוב
27	1,206	19	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך
2,984	3,268	20	מיסים נדחים
2	3		התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
56	130	21	התחייבויות לאחרים והפרשות
<u>12,238</u>	<u>13,591</u>		
			הון:
8,666	9,882		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
435	486		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>9,101</u>	<u>10,368</u>		סה"כ הון
<u>24,539</u>	<u>25,521</u>		

12 במרץ, 2023

אורן הילינגר
סמנכ"ל כספיםאופיר שריד
מנכ"לליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריוןתאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
* 1,115	1,424	1,673	26	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
323	373	433	27	עלויות אחזקה ותפעול
792	1,051	1,240		רווח גולמי
57	61	76	28	הוצאות הנהלה וכלליות
7	7	18		הוצאות פרסום ושיווק
728	983	1,146		רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
(741)	1,327	1,224	13	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
				חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
2	84	89		המאזני, נטו
(10)	3	(19)	29	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(21)	2,397	2,440		רווח (הפסד) תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
254	450	672	30	הוצאות מימון
28	53	33	30	הכנסות מימון
(247)	2,000	1,801		רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
4	(459)	(359)	20	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
(243)	1,541	1,442		רווח נקי (הפסד) לשנה
				רווח נקי (הפסד) לשנה המיוחס ל:
(250)	1,473	1,391		בעלי המניות של החברה
7	68	51		זכויות שאינן מקנות שליטה
(243)	1,541	1,442		
				סך הכל רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
(250)	1,473	1,391		בעלי המניות של החברה
7	68	51		זכויות שאינן מקנות שליטה
(243)	1,541	1,442		
			31	רווח (הפסד) למניה רגילה 1 ש"ח (בש"ח)
				המיוחס לבעלי המניות של החברה:
(5.26)	31.06	29.30		רווח (הפסד) בסיסי ומדולל
				מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח (הפסד) הבסיסי למניה
				(באלפים)
47,438	47,456	47,480		

*לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020, הכנסות מדמי שכירות ואחרות הסתכמו ב-1,187 מיליון ש"ח. ההקלות בתשלומי השכירות שהעניקה החברה לשוכרים בגין הימים בהם הקניונים היו סגורים בחודש אפריל 2020 ובשבוע הראשון של חודש מאי, 2020 הסתכמו ב-72 מיליון ש"ח וטופלו כנגרעת נכס חייבים בגין חכירה תפעולית בשל ויתורים המיוחסים למשבר הקורונה. לאור האמור, ההכנסות מדמי שכירות ואחרות, נטו, הסתכמו ב-1,115 מיליון ש"ח.

ביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בניה עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בניה הפרשי תרגום	קרן הון בניה עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
9,101	435	8,666	6,459	(9)	(4)	10	2,148	62	יתרה ליום 1 בינואר 2022
1,442	51	1,391	1,391	-	-	-	-	-	שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:
-	-	-	-	-	-	(1)	1	-	סך הכל רווח כולל לשנה
5	-	5	-	-	-	5	-	-	הנפקת מניות לעובדים
(180)	-	(180)	(180)	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
10,368	486	9,882	7,670	(9)	(4)	14	2,149	62	דיבידנד שחולק
									יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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
62	2,145	7	(4)	(9)	4,986	7,187	370	7,557
יתרה ליום 1 בינואר 2021								
שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:								
-	-	-	-	-	1,473	1,473	68	1,541
סך הכל רווח כולל לשנה								
-	3	(3)	-	-	-	-	-	-
הנפקת מניות לעובדים								
-	-	6	-	-	-	6	-	6
עלות תשלום מבוסס מניות								
-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת								
62	2,148	10	(4)	(9)	6,459	8,666	435	9,101
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021								

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
7,861	367	7,494	5,296	(9)	(4)	4	2,145	62
(243)	7	(250)	(250)	-	-	-	-	-
3	-	3	-	-	-	3	-	-
(60)	-	(60)	(60)	-	-	-	-	-
(4)	(4)	-	-	-	-	-	-	-
<u>7,557</u>	<u>370</u>	<u>7,187</u>	<u>4,986</u>	<u>(9)</u>	<u>(4)</u>	<u>7</u>	<u>2,145</u>	<u>62</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2020

שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

סך הכל הפסד כולל לשנה

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שחולק

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

בחברה בת

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(243)	1,541	1,442	רווח נקי (הפסד) לשנה התאמות בגין:
			חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2)	(84)	(89)	ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
741	(1,327)	(1,224)	פחת והפחתות
4	7	21	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
3	6	5	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
(4)	459	359	הוצאות (הכנסות) מימון מהלוואות שניתנו, נטו
26	(11)	(18)	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
(7)	7	14	שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
(103)	184	426	שערוך והפחתת נכיון תמורה נדחית
(1)	-	-	השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
-	(10)	(23)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
(7)	(29)	32	
407	743	945	
			שינויים בנכסים ובהתחייבויות:
(34)	26	8	ירידה (עלייה) בלקוחות
73	7	1	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(76)	9	43	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
1	13	(10)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
4	-	22	עלייה בהתחייבויות אחרות
-	-	1	עלייה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
(32)	55	65	
			מזומנים לפעילות שוטפת
(66)	(64)	(83)	מס הכנסה ששולם, נטו
309	734	927	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
-	(42)	-	רכישת חברה מוחזקת שאוחדה לראשונה (ראו ביאור 10.ג).
-	-	(600)	רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(220)	-	-	מתן הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
			החזר הלוואה וריבית מחברה המטופלת לפי שיטת השווי
121	18	23	המאזני
(5)	-	(1)	השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
67	-	205	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה (ראו ביאור 34)
(348)	(392)	(651)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
-	(53)	-	תשלום בפשרה (ראו ביאור 13.ו.1)
-	(67)	-	השבה עקב ביטול מכר חלקי (ראו ביאור 13.ו.1)
72	-	-	תמורה נדחית בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(9)	5	(31)	מיסים שנתקבלו (ששולמו) בגין נדל"ן להשקעה
(2)	(7)	(22)	השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
-	-	(109)	תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה
(3)	(5)	3	החזר (מתן) הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
(327)	(543)	(1,183)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(60)	-	(180)	דיבידנד ששולם
(4)	(3)	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
642	-	575	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ואחרים
(685)	(89)	(245)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
148	(301)	(2)	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
(1)	(1)	(1)	רכישה נוספת של מניות בחברה בת
1,047	902	264	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(40)	-	-	מיסים ששולמו בגין רכישה נוספת של מניות בחברה בת
(1,059)	(608)	(670)	פרעון אגרות חוב
(12)	(100)	(259)	מזומנים, נטו, לפעילות מימון
(30)	91	(515)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
997	967	1,058	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
967	1,058	543	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח) (המשך)נספח א' – פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
40	65	174
-	-	32
10	-	-
1	1,103	-
-	-	(1,102)

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה

היטל בגין נדל"ן להשקעה

הפקדה בנאמנות בגין נדל"ן להשקעה המסווג כמוחזק למכירה

הפקדה בנאמנות בגין הנפקת אג"ח (ראו ביאור 18.ד.1).

פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
322	280	243
8	7	15

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 – כללי:

א. מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ב-5 באוגוסט 1987 כחברה פרטית מוגבלת במניות, החברה מוגדרת כתושבת ישראל. החברה הינה הבעלים והמפעיל במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, של קניונים, מרכזי מסחר ופארקים למשרדים מהגדולים והמובילים בארץ. בנוסף, מחזיקה החברה 100% ממניות חברת גרופר קניות חברתיות בע"מ (להלן: "גרופר") וזאת כחלק מהקמת זרוע דיגיטל (לפרטים נוספים ראו ביאור 10). כמו כן, ביום 3 ביולי, 2022, השלימה החברה עסקה לרכישת 50% מהון המניות של אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (להלן: "אביב ייזום"), הפועלת בתחום ייזום והקמה של נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית (לפרטים נוספים ראו ביאור 10).

ב. השימושים העיקריים בתחום הנדל"ן המניב הינם:

קניונים ומרכזים מסחריים – בבעלות החברה 17 קניונים ומרכזים מסחריים בפריסה כלל ארצית, מרביתם בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. מתוך סך המרכזים המסחריים והקניונים הנ"ל, 14 הינם בבעלות או שליטה של החברה ושלושה הינם בשליטה משותפת עם צדדים שלישיים.

פארקים למשרדים והייטק וכן בנייני משרדים – בבעלות החברה חמישה מתחמי נדל"ן למשרדים המושכרים על ידיה, וכן בנייני משרדים המהווים חלק ממתחמי הקניונים.

בנוסף, לחברה חמישה נכסים בעלי שוכר יחיד ופרויקטים של נדל"ן בהקמה וייזום.

החברה נסחרת בבורסה החל מיום 29 ביולי 1992.

בעלת השליטה בחברה היא עופר השקעות בע"מ ("עופר השקעות") המחזיקה בכ-47.05% מהון המניות של המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. עד ליום 31.12.2022, הוחזקה עופר השקעות ב-85% על ידי גב' ליאורה עופר (באמצעות חברה בבעלותה המלאה) וב-15% על ידי מר דורון עופר. החל מיום 1.1.2023, מחזיקה הגב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) ב-100% מעופר השקעות. בנוסף לאמור מחזיקה גב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) בכ-0.05% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

מען החברה: שדרות אבא אבן 1 הרצליה פיתוח.

ג. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	מליסרון בע"מ וחברות מוחזקות שלה.
תקני דיווח כספי	-	תקני דיווח 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.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 1 – כללי (המשך):

ד. פרטים בדבר שערי מדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן ושיעורי השינוי בתקופות הדיווח:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
100.2	102.6	108.0

מדד המחירים לצרכן (בנקודות)

שיעור השינוי באחוזים בשנה שהסתיימה ביום 31

בדצמבר		
2020	2021	2022
(0.60)	2.40	5.30

מדד המחירים לצרכן (באחוזים)

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומי (IFRS) ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB).

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ושנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עקרון העלות למעט כמפורט בהמשך בביאור 2.

המחזור התפעולי של החברה הוא 12 חודשים, למעט מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה, בו המחזור התפעולי גדול מ-12 חודשים.

המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים.

ג. גורמים לחוסר וודאות באומדנים מהותיים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם ל-IFRS דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות לגבי העתיד. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים על בסיס מתמשך בהתבסס על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, כגון הנחות סבירות בהתאם לנסיבות לגבי אירועים שיתרחשו בעתיד. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן.

להלן תיאור של הנחות לגבי העתיד ושל גורמים אחרים לחוסר וודאות באומדנים בסוף תקופת הדיווח, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים ושל התחייבויות במהלך תקופת הדיווח הבאה.

נדל"ן להשקעה – לסוף תקופת הדיווח מעריכה החברה את שווי נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי שמאי חיצוני. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן מניב הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופות דיווח. לפרטים נוספים בדבר טכניקות ההערכה והאומדנים שבוצעו במדידת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה – ראו ביאור 13.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. גורמים לחוסר וודאות באומדנים מהותיים (המשך):

מיסים על ההכנסה – חישוב חבות המס של החברה ושל החברות הבנות שלה כרוך בשיקול דעת, במיוחד במצבים שבהם חוקי המס שחלים נתונים לפרשנות ועמדות מס מסוימות עשויות שלא להתקבל במלואן על ידי רשויות המס. אף על פי שלעמדת החברה עמדות המס שנכללות בדוחות המס של החברה נתמכות בחוקי המס הרלוונטיים, כאשר החברה צופה מחלוקת עם רשויות המס לגבי עמדת מס לא ודאית כלשהי, החברה מכירה בהתחייבויות נוספת לתשלום מיסים לפי אומדן הסכום הנוסף שצפוי להיות משולם לרשויות המס, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה, על פרשנות חוקי המס ועל גורמים נוספים, אם רלוונטי.

ד. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

1. **מטבע הפעילות:** מטבע הפעילות המציג נאמנה, בצורה הטובה ביותר, את הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה והחברות המוחזקות שלה הינו השקל החדש. כל עסקה שאינה במטבע הפעילות של החברה הינה עסקה במטבע חוץ. **מטבע ההצגה:** הדוחות הכספיים של החברה מוצגים במטבע השקל החדש (להלן: ש"ח), כאשר כל הערכים עוגלו למיליון הקרוב, אלא אם צוין אחרת.

2. עסקאות שאינן במטבע הפעילות מטופלות כלהלן:

- א. עסקה הנקובה במטבע חוץ נרשמה, בעת ההכרה לראשונה, במטבע הפעילות, תוך שימוש בשער חליפין המיידני בין מטבע הפעילות לבין מטבע החוץ במועד העסקה.
 - ב. בכל תאריך מאזן, פריטים כספיים במטבע חוץ מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין המיידני 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.
- הפרשי שער מוכרים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו.

ה. דוחות כספיים מאוחדים:

1. חברות בנות:

כאשר החברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות 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, לצורך האיחוד מבוטלות כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

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

זכויות הצבעה פוטנציאליות נחשבות ממשיות מקום בו בידי החברה קיימת יכולת מעשית לממשן. בעת קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות ממשיות כגון: מכשירים המירים, אופציות וחוזי אקדמה במושקעת בידי החברה או בידי צדדים אחרים המחזיקים בהשקעה, אשר מימושן יגדיל/ יקטין את גובה זכויות הצבעה של הישות במוחזקת, בוחנת החברה האם קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות ממשיות אלה יחד עם זכויות הצבעה אחרות הקיימות במוחזקת מביאים לידי קיומה של שליטה.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. דוחות כספיים מאוחדים (המשך):

2. זכויות שאינן מקנות שליטה:

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, למעט מוניטין, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של החברה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראו להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים. הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה, העולים על זכויות שאינן מקנות שליטה בהון של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות שאינן מקנות שליטה בהתעלם ממחויבויותיהם ומיכולתם של אותם בעלי זכויות לבצע השקעות נוספות בחברה המאוחדת. תוצאות של עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, שעניינן מימוש חלק מהשקעת החברה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם. בעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שעניינן רכישת חלק נוסף בחברה מאוחדת, לאחר מועד השגת השליטה, נזקף עודף עלות הרכישה על ערכן בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה במועד הרכישה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

ו. הסדרים משותפים:

כאשר לחברה שיתוף חוזי מוסכם של שליטה בהסדר, לפיו החלטות לגבי הפעילות הרלוונטית של ההסדר דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה, לחברה יש שליטה משותפת באותו הסדר. החברה מסווגת הסדרים משותפים כעסקה משותפת או כפעילות משותפת בהתאם לזכויות ולמחויבויות הנובעות מההסדר. החברה מעריכה את זכויותיה ואת מחויבותיה תוך התחשבות במבנה ובצורה המשפטית של ההסדר, בתנאי ההסדר החוזי וכן, כאשר רלוונטי, בעובדות ובנסיבות אחרות.

1. פעילויות משותפות:

כאשר לחברה קיימות זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות בהקשר להסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כפעילות משותפת. החברה מכירה ביחס לזכותה בפעילות משותפת בחלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות. עסקאות בין החברות השונות המוחזקות ע"י החברה לבין פעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה, מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

2. עסקאות משותפות:

כאשר לחברה קיימת זכות לנכסים נטו של הסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כעסקה משותפת. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני (ראו גם להלן).

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ז. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות:

כאשר לחברה יש את הכוח לקחת חלק בהחלטות בדבר המדיניות הפיננסית והתפעולית של ישות אחרת, אך כוח זה אינו מהווה שליטה או שליטה משותפת, לחברה תהיה השפעה מהותית באותה ישות, אשר תסווג כחברה כלולה.

זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או המרה באופן מיידי, והשפעתן, כולל זכויות הצבעה פוטנציאליות המוחזקות על ידי ישות אחרת, הובאו בחשבון בהערכת הכוח לקביעת המדיניות כאמור.

השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת מטופלת תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, למעט כאשר ההשקעה (או חלק מההשקעה) מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 5.

הדוחות הכספיים של החברות הכלולות ושל העסקאות המשותפות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של החברה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת.

היה וחלקה של החברה בהפסדי חברה כלולה או בהפסדי עסקה משותפת שווה או עולה על זכויותיה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת (כולל זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר במהותן הינן חלק בהשקעות החברה נטו, בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת), מפסיקה החברה להכיר בחלקה בהפסדים נוספים. לאחר שזכויות החברה הוקטנו עד לאפס, הפסדים נוספים מוכרים רק במידה שלחברה התהוו מחויבויות משפטיות או מחויבויות משתמעות או במידה שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או בעבור העסקה המשותפת. רווחים המתהווים לאחר מועד ההכרה בהפסדים מוכרים רק כאשר חלקה של החברה ברווחים משתווה לחלק בהפסדים שלא הוכר. עודף עלות הרכישה של חברה כלולה או עסקה משותפת מעל חלקה של החברה בשווי ההוגן של נכסים מזהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות של הכלולה או העסקה המשותפת שהוכרו במועד הרכישה, מוכר כמוניטין.

מוניטין המתייחס לחברה כלולה או לעסקה משותפת נכלל בערך בספרים של ההשקעה ואינו מופחת. במקרים בהם השווי ההוגן נטו של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות הניתנים לזיהוי עלה על עלות ההשקעה בעת הרכישה, ההפרש מוכר ברווח או הפסד בעת הרכישה בחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

בחניה של ירידת ערך להשקעה נטו בחברה הכלולה או בעסקה משותפת בכללותה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 36 מבוצעת בכל עת כאשר יישום הדרישות של תקן חשבונאות בינלאומי 28 מצביע על כך שיתכן ונפגם ערכה של ההשקעה בחברה הכלולה. הפסד מירידת ערך כאמור, מוקצה להשקעה בכללותה.

עלייה בשיעור החזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת מטופלת בהתאם לשיטת הרכישה רק בגין השינוי בשיעור החזקה. ירידה בשיעור החזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת, תוך המשך יישום שיטת השווי המאזני, מטופלת כגריעה של החלק היחסי בהשקעה תוך הכרה ברווח או הפסד. בנוסף, החברה מסווגת מחדש לרווח או הפסד חלק יחסי מסכומים שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר, אם סכומים אלה היה מסווגים מחדש לרווח או הפסד בעת מימוש של הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

החברה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני לגבי השקעה בחברה כלולה שהפכה להשקעה בעסקה משותפת ולגבי השקעה בעסקה משותפת שהפכה להשקעה בחברה כלולה, ללא מדידה מחדש של יתרת ההשקעה.

החברה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו השקעה מפסיקה להיות חברה כלולה או עסקה משותפת (או כאשר ההשקעה מסווגת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל, כמוקדם). בעת איבוד השפעה מהותית, השקעה כלשהי שנתרה בחברה הכלולה לשעבר או בעסקה המשותפת לשעבר נמדדת בשווי הוגן.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ז. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (המשך):

ההפרש בין השווי ההוגן של ההשקעה שנותרה ותמורה כלשהי ממימוש של חלק מההשקעה לבין הערך בספרים של ההשקעה במועד בו הופסק השימוש בשיטת השווי המאזני מוכר ברווח או הפסד. סכומים שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות. החברה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה. בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכך, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך החברה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כאשר בסכום בר השבה שלהן חלה העלייה. במטרה לקבוע את סכום ההפסד הנוצר מירידת ערך, אם בכלל, מבוצעת אמידה של הסכום בר-השבה של ההשקעה. סכום בר השבה הינו הגבוה מבין שוויה ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה החברה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהפעילות של החברה הכלולה ומימושה או הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו מההשקעה ומהמימוש הסופי שלה.

ח. צירופי עסקים:

כאשר החברה משיגה לראשונה שליטה בעסק אחד או יותר, צירוף העסקים מטופל בשיטת הרכישה. בהתאם לשיטה זו, החברה מזהה את הרוכש, קובעת את מועד הרכישה ומכירה בנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ובהתחייבויות שנטלו בהתאם לשוויים ההוגן, למעט חריגים. רכיבים של זכויות שאינן מקנות שליטה ביישות הנרכשת שהן זכויות בעלות בהווה ומזכות את מחזיקיהם בחלק יחסי מהנכסים נטו של הישות בעת פירוק, נמדדים במועד הרכישה לפי החלק היחסי של מכשירי הבעלות בהווה בסכומים שהוכרו בגין הנכסים נטו הניתנים לזיהוי או בשווי הוגן. כל הרכיבים האחרים של זכויות שאינן מקנות שליטה נמדדים בשוויים ההוגן למועד הרכישה, אלא אם נדרש בסיס מדידה אחר. כאשר צירוף עסקים מושג בשלבים, מועד הרכישה הוא המועד שבו החברה משיגה לראשונה שליטה בנרכש.

בעת צירוף עסקים המושג בשלבים, החברה מודדת מחדש זכויות 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 הונית 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 שניטלו. אם במועד הרכישה סכום המוניטין הוא שלילי, החברה מכירה באותו מועד ברווח מרכישה במחיר הזדמנות.

החברה מודדת את התמורה שהועברה בהתאם לשווי ההוגן של הנכסים שנמסרו, ההתחייבויות שניטלו והמכשירים ההוגניים שהונפקו וכן השווי ההוגן של החזקות החברה ביישות הנרכשת טרם צירוף העסקים. עלויות כלשהן שניתן ליחסן לצירוף העסקים מוכרות כהוצאה בתקופה בה התהוו, למעט עלויות להנפקת מכשירים הוניים או מכשירי חוב של החברה. כאשר התמורה שהועברה כוללת הסדרי תמורה מותנית, החברה מודדת את התמורה המותנית במועד הרכישה בשווי הוגן. בתקופות עוקבות, שינויים בשווי ההוגן של תמורה מותנית, שלא סווגה כהון, מוכרים ברווח או הפסד.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים הינם השקעות לזמן קצר (שלושה חודשים או פחות ממועד ההשקעה) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. שווי מזומנים מוחזקים למטרת עמידה בהתקשרויות לזמן קצר לתשלום מזומנים ולא למטרות השקעה או למטרות אחרות.

יתרות בחשבונות בנק שהשימוש של החברה בהן כפוף למגבלות חוזיות על ידי צד שלישי נכללות כחלק מהמזומנים ושווי המזומנים, אלא אם המגבלות מביאות לכך שאותן יתרות אינן עומדות בהגדרת מזומנים ושווי מזומנים. כאשר המגבלות החוזיות נמשכות מעבר ל-12 חודשים מתום תקופת הדיווח, סכומי המזומנים ושווי המזומנים המוגבלים מסווגים כנכסים בלתי שוטפים בדוח על המצב הכספי.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. מכשירים פיננסיים:

1. נכסים פיננסיים:

נכס פיננסי הוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר תוך שימוש בחשבונאות מועד סליקת העסקה. נכסים פיננסיים סווגו לאחת מקבוצות המדידה להלן על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. הסיווג הוא לנכס פיננסי בשלמותו, ללא הפרדה של נגזרים משובצים.

א. מכשירי חוב בעלות מופחתת:

מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישרין, למעט לקוחות שנמדדו לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדו בעלות מופחתת. הכנסות ריבית לפי שיטת הריבית האפקטיבית הוכרו לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי ההפרשה לירידת ערך), למעט עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, לגביהם הכנסות ריבית הוכרו לפי העלות המופחתת של הנכס הפיננסי (כלומר לאחר ניכוי ההפרשה לירידת ערך).

ב. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

לחברה השקעות בניירות ערך סחירים אשר נמדדו לראשונה בשווי הוגן, ושינויים בשווי הוגן לאחר ההכרה לראשונה הוכרו ברווח או הפסד. עלויות עסקה שיוחסו במישרין לנכסים אלה הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן. החברה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי. בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

2. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני. מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי החברה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו. רכישה עצמית של מכשירי ההון של החברה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של החברה.

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

התחייבויות פיננסיות בחברה זו, כדוגמת אגרות חוב והלוואות מבנקים, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה תוספתיות המיוחסות ישירות, במידה שקיימות (לדוגמא, עלויות גיוס אגרות חוב). לאחר ההכרה הראשונית, התחייבויות פיננסיות אלה מוצגות על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסת ישירות. אשראי לזמן קצר (כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. רווחים והפסדים מוכרים בדוח רווח והפסד בעת גריעת ההתחייבות הפיננסית וכתוצאה מההפחתה השיטתית.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

1. מכשירים פיננסיים (המשך):

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה:

החברה מכירה בהפרשה לירידת ערך בגין הפסדי אשראי חזויים על מכשירי חוב בעלות מופחתת ועל חייבים בגין חכירה. הפסדי אשראי חזויים הם הממוצע המשוקלל של הפסדי אשראי, משוקללים לפי הסיכונים להתרחשות כשל. ההפרשה לירידת ערך מפחיתה את הערך בספרים של הנכס.

החברה מודדת את הפסדי האשראי החזויים כך שישקפו: סכום בלתי מוטה ומשוקלל הסתברות, שנקבע על ידי הערכת טווח של תוצאות אפשריות, את ערך הזמן של הכסף (בהתאם לריבית האפקטיבית של המכשיר), מידע סביר וניתן לביסוס שניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים על אירועי העבר, על תנאים נוכחיים ועל תחזיות של תנאים כלכליים עתידיים. החברה מעדכנת את ההפרשה לירידת ערך בסוף כל תקופת דיווח, והשינוי בהפרשה מוכר כרווח או הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד החברה מדדה הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר בגין לקוחות, בגין מכשירים פיננסיים אחרים שסיכון האשראי שלהם עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה ובגין חייבים בגין חכירה. הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר הם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של המכשיר. לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח.

4. גרעת התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות נגרעת מהדוח על המצב הכספי כאשר ההתחייבויות נפרעת, מבוטלת או פוקעת. כאשר התחייבויות פיננסיות קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגרעה של ההתחייבויות המקורית וכהכרה של התחייבויות חדשה בשוויה 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 הן מנוכות מההתחייבות המעודכנת כאמור ומחושבת ריבית אפקטיבית חדשה לאותו מועד.

התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים המהוון באמצעות שיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו, ובהתחשב בהתאמת מזומן בגין קרן מכשיר החוב המעורב בעסקה במידה וקיים, הינו שונה לפחות ב-10% מהערך בספרים של ההתחייבות הקיימת למועד השינוי. בנוסף, כאשר סף עשרת האחוזים לעיל אינו מתקיים, נבחנים גם פרמטרים איכותיים המתייחסים לשוני, במאפיינים הכלכליים של מכשירי החוב המוחלפים אשר מתבססים על הסיכונים הכלכליים והפיננסיים של המשקיע.

יא. מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה:

עלות מלאי דירות למכירה בהקמה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מיסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. עלות המלאי נזקפת כהוצאה, בעת ההכרה בהכנסה, על בסיס שטחה של הדירה הבודדת ובאופן יחסי לסך עלות המלאי בפרויקט. מלאי דירות למכירה בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה של הדירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יב. נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים 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 והמימוש צפוי ברמת ודאות גבוהה (highly probable). החברה מסווגת נכסים בלתי שוטפים כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף. במקביל, ההתחייבויות המיוחסות ישירות לנכסים אלה אשר צפוי כי תסולקנה ותועברנה לרוכש עם מימושו מוצגות כהתחייבויות שוטפות בנפרד בדוח על המצב הכספי. נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן אשר מסווג כנכס המוחזק למכירה בהתאם לאמור לעיל, ממשיך להיות מוצג לפי שווי הוגן ומוצג כנכס שוטף בנפרד המסווג כמוחזק למכירה (או במסגרת קבוצת נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה). נתוני ההשוואה המתייחסים לנכס המוחזק למכירה אינם מסווגים מחדש. כאשר הנכס הלא שוטף או קבוצת המימוש אינם מקיימים עוד את הקריטריונים לסיווג כמוחזקים למכירה הנכס הלא שוטף או קבוצת המימוש יסווג מחדש לקבוצת הנכסים הלא שוטפים.

יג. מדידת שווי הוגן:

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי (נכסי נדל"ן להשקעה) מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו. התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת, בנפרד מהנכס, במועד מימוש הזכויות כמשמעותו בהוראות החוק. לפיכך, במסגרת מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות כאמור לתשלום היטל השבחה, מובאים בחשבון תזרימי המזומנים השלייליים בגין ההיטל. ראו ביאור 2.טו. להלן.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

לצורך כך כולל התקן (IFRS 13) מדרג שווי הוגן הקובע שלוש רמות שונות לפי סדר העדיפויות של מקור הנתונים ששימש למדידת השווי ההוגן:

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

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

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתונים שוק ניתנים לצפייה).

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

יד. הצמדה:

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

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. הפרשות:

החברה מכירה בהפרשות בדוחות הכספיים כאשר קיימת לחברה מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירועי העבר, צפוי שיידרש תזרים שלילי של משאבים המגלמים הטבות כלכליות כדי לסלקה וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה הינו האומדן הטוב ביותר של הוצאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. כאשר ההשפעה של ערך הזמן הינה מהותית, סכום ההפרשה נמדד לפי הערך הנוכחי של ההוצאות החזויות שתידרשנה לסילוק המחויבות. שינויים בנין ערך הזמן נזקפים לרווח או הפסד.

הפרשה בנין מחויבות לשלם היטל השבחה שמוטל מתוקף חוק, מוכרת בדוחות הכספיים רק בעת התרחשות הפעילות שגרמה לתשלום ההיטל ("האירוע המחייב"), כפי שנקבעה בחקיקה. לפיכך, החברה מכירה במחויבות לשלם היטל השבחה המוטל בהתאם לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 רק בעת "מימוש זכות במקרקעין" כמשמעות מונח זה באותו חוק (קבלת היתר, התחלת שימוש במקרקעין לפי היתר שניתן או העברת הזכויות במקרקעין).

טז. נדל"ן להשקעה, לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר כנכס זכות שימוש לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל כאשר החברה מספקת שירותים לשוכרי נדל"ן, נדל"ן זה מטופל כנדל"ן להשקעה, אם השירותים מהווים מרכיב בלתי משמעותי, באופן יחסי, מההסדר בכללותו.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן (ראו גם סעיף 2.ג). רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בהקמה המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, נמדד הנדל"ן על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך במידה שקיימים, עד לסיום ההקמה או עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה, כמקדם 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.

יז. עלויות אשראי

במקרים בהם ניתן לייחס את עלויות האשראי ישירות לרכישה, להקמה או לייצור של נכסים כשירים (נדל"ן להשקעה בהקמה), עלויות אשראי הונו כחלק מעלות אותם הנכסים על פני תקופת ההקמה. החברה היוונה עלויות אשראי כאשר התהוו יציאות בגין הנכס, התהוו עלויות אשראי ובוצעו הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו הושלמו. הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון. עלויות האשראי הכללי חושבו כמכפלה של שיעור הריבית הממוצעת של החברה בעלות הנכס שהושקעה בפועל ושלא מומנה באשראי ספציפי. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יח. נכסים בלתי מוחשיים:

1. נכס בלתי מוחשי הינו נכס לא כספי, ניתן לזיהוי, חסר מהות פיזית. קריטריון יכולת הזיהוי, בהגדרה זו, יתקיים במידה והנכס ניתן להפרדה או שהנכס נובע מזכויות חוזיות או זכויות משפטיות אחרות, וזאת מבלי להתחשב אם זכויות אלה ניתנות להעברה או ניתנות להפרדה מהחברה או מזכויות וממחויבויות אחרות.
2. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים במסגרת צירוף עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה.
3. נכסים בלתי מוחשיים שנוצרו באופן פנימי מפעילויות הפיתוח של החברה יוכרו בהתקיים התנאים הבאים:
 - (א) קיימת היתכנות טכנית (Technical Feasibility) להשלמת הנכס כך שהוא יהיה זמין לשימוש או למכירה.
 - (ב) בכוונת החברה להשלים את הנכס ולהשתמש בו או למוכרו.
 - (ג) ביכולתה של החברה להשלים את הנכס ולהשתמש בו או למוכרו.
 - (ד) האופן שבו הנכס יפיק הטבות כלכליות עתידיות ניתן לקביעה.
 - (ה) קיימים בידי החברה משאבים טכניים (Technical), פיננסיים ואחרים זמינים להשלמת הפיתוח ושימוש בנכס או למכירתו.
 - (ו) עלויות במהלך הפיתוח שניתן לייחס לנכס, ניתנות למדידה באופן מהימן.
4. על פי הערכת ההנהלה, לנכסים הבלתי מוחשיים (למעט מוניטין), אורך חיים מוגדר. נכסים בלתי מוחשיים מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת החיים השימושיים שלהם, ומוצגים בעלות, בניכוי הפחתה והפסדים מירידת ערך שנצברו.
 5. תקופת הפחתה ושיטת הפחתה:
 - (א) סכום בר-פחת מוקצה באופן שיטתי על פני אורך חייו השימושיים. בשיטת הקו הישר על פני השנים הוצאות הפחתה לכל תקופה מוכרות ברווח או הפסד – ראו ביאור 4.ב.11. להלן.
 - (ב) החברה סוקרת את אורך החיים השימושיים ואת שיטת הפחתה בה נעשה שימוש לפחות כל סוף שנת כספים. שינויים מטופלים מכאן ולהבא כשינוי באומדן חשבונאי.
 6. לעניין ירידת ערך של נכסים בלתי מוחשיים ראו ביאור 2.כא. להלן.
 7. לעניין מוניטין הנובע מרכישת חברה מוחזקת – ראו ביאור 2.ח. לעיל.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יט. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון, מיסים).

א. הכנסות מדמי שכירות בחכירה תפעולית:

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. החברה פועלת כספק עיקרי ונושאת עיקרית בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה ולכן מכירה בהכנסותיה בגין חיובי שוכרים שוטפים עבור הוצאות תחזוקה, ניקיון, חשמל ומיסים על בסיס ברוטו.

עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת השכירות מוכרת כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר כחלק בלתי נפרד מדמי השכירות. תמריצי חכירה שהוענקו לשוכרים מוכרים ככנס נפרד ומופחתים בשיטת הקו הישר כנגד קיטון מההכנסות מדמי שכירות על פני תקופת השכירות.

ב. הכנסות ממתן שירותים:

הכנסות ממתן שירותי ניהול לנכסי הנדל"ן להשקעה מוכרות על פני תקופת השירות שכן שירותים אלה מהווים מחויבות ביצוע המקוימת לאורך זמן מאחר והלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי החברה.

ג. הכנסות בגין מכירת שוברים דיגיטליים באמצעות אתר אינטרנט ואפליקציה:

החברה פועלת באמצעות אתר אינטרנט ואפליקציה שהיא מפעילה (באמצעות חברה בת) על מנת למכור שוברים דיגיטליים עבור בתי העסק השונים עימם היא מתקשרת בהסכם.

הכנסות החברה מוכרות על בסיס נטו במועד מכירת השובר מאחר ומהות ההבטחה של החברה ללקוח היא לארגן שאותם סחורות או שירותים יסופקו ע"י צד אחר.

הכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

כ. הוצאות שיווק ופרסום:

הוצאות הפרסום והשיווק המיוחסות ישירות ומזהות ברמת הנכס הספציפי נרשמות בסעיף עלויות אחזקה ותפעול. שאר הוצאות השיווק והפרסום דוגמת הוצאות מיתוג הקניונים נרשמות בסעיף נפרד בדוח הרווח והפסד.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כא. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים:

החברה בוחנת בכל סוף תקופת דיווח האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך של נכסים לא כספיים, המחייבים בחינה לירידת ערך. ללא קשר אם קיימים סימנים לירידת ערך, החברה בוחנת אחת לשנה ירידת ערך של מוניטין הנובע מצירוף עסקים או של נכס בלתי מוחשי שאינו זמין עדיין לשימוש. במידה שנדרשת בחינה כאמור, אומדת החברה את סכום בר השבה 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 השבה נמוך מהערך בספרים של הנכס, מכירה החברה בהפסד מירידת ערך ומפחיתה את ערך הנכס בספרים לסכום בר השבה שלו מיידיית 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 השבה 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 מיידיית 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 השבה של הנכס. הפסד מירידת ערך של הנכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימושו בקביעת סכום בר השבה 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 מיידיית 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 השבה שלו או הערך בספרים שהיה נקבע כאמור אילו לא נקבע הפסד מירידת ערך. הפסד בגין ירידת ערך מוניטין אינו ניתן לביטול.

כב. חכירות:

החברה כחוכר כמחכיר בחכירה תפעולית:

בנוגע לפעילות החברה כמחכיר, המבחינה לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות הסכם השכירות והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן: הסכמי חכירה, בהם לא הועברו על ידי החברה באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. בעסקאות בהן החברה הינה מחכיר ביניים (intermediate lessor), החכירה הראשית וחכירת המשנה מטופלות כחוזים נפרדים. חכירת המשנה מסווגת כחכירה מימונית או תפעולית בהתייחס לנכס זכות שימוש הנובע מהחכירה הראשית. נכסי הנדל"ן להשקעה מוחכרים בהסכמי חכירה תפעולית לשוכרי הנכסים. באשר להכנסות החכירה ראו סעיף 2.יט. לעיל. כמו כן, החברה חוכרת נכסי בסיס המשמשים רכוש קבוע בסכומים זניחים ושאינם מהותיים. תשלומי החכירה בגנים מוכרים עם התהוותם כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

כמו כן, לחברה נכסי זכות שימוש בגין קרקעות המהוות נכסי בסיס בהסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ומשמשים בחברה כנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן. סכומים שהוכרו בגין נכסים אלה (סכומים ששולמו מראש בחכירה מהוונת) מטופלים ומוצגים כנדל"ן להשקעה ולא כנכסי זכות שימוש, כאשר המדידה בשווי ההוגן מתייחסת לזכויות השימוש ולא לנכסי הבסיס. כמו כן, תשלומים עתידיים שיחולו בעת מימוש האופציה להארכת תקופת החכירה מול רשות מקרקעי ישראל אינם מוכרים כחלק מהנכס וההתחייבות מאחר והם נחשבים דמי חכירה משתנים, הנגזרים משווי ההוגן של הקרקע במועד חידוש החכירה, ולפיכך מוכרים רק בעת מימוש האופציה.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כב. חכירות (המשך):

עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירה תפעולית מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס ומוכרות כהוצאה כחלק מהשינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

בהסדרי חכירה תפעולית המשלבים דמי חכירה קבועים ודמי חכירה משתנים, במסגרתם ניתנה הקלה לחוכרים המיוחסת לנגיף קורונה, לפיה הופחת הרכיב הקבוע לסכום נמוך יותר לתקופה קצובה, לצד הותרת הרכיב המשתנה על כנו, רואה החברה ברצפה המעודכנת של הרכיב הקבוע, כבסיס שיטתי אחר המייצג בצורה טובה יותר את התבנית שבה מתמעטת ההטבה מהשימוש בנכס הבסיס.

החברה מטפלת בוותורים שהוענקו לחוכרים בהסדרי חכירה תפעולית בגין תשלומי חכירה שמועד פירעונם החזוי חלף, כגריעה של נכס פיננסי. בהתאם לכך, ולאחר הבאה בחשבון של הפסדי אשראי חזויים ככל שישנם, גורעת החברה את יתרת החייבים בגין חכירה תפעולית לדוח על הרווח או הפסד כקיטון מהכנסות במועד בו פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים.

כג. תשלום מבוסס מניות:

1. עסקאות אלה כוללות עסקאות עם עובדים בתמורה לשירותיהם (תנאי ישירות) המסולקות במכשירים הוניים.
2. בעסקאות תשלום מבוסס מניות לעובדים המסולקות במכשירים הוניים, שווי ההטבה נמדד במועד ההענקה בהסתמך על מודל B&S לתמחור אופציות. שווי ההטבה נזקף באופן שוטף להוצאות שכר כנגד קרן הון, על פני תקופת ההבשלה (Vesting).
3. הענקת מכשירים הוניים עשויה להיות מותנית בקיום תנאי ההבשלה מוגדרים. מכאן, שעל בסיס מצטבר, לא יוכר סכום כלשהו בגין שירותים שהתקבלו אם המכשירים ההוניים המוענקים אינם מבשילים עקב אי עמידה בתנאי שירות.

כד. מיסים על ההכנסה:

1. הדוחות הכספיים כוללים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין הדיווח הכספי לבין הדיווח לצרכי מס הכנסה. הפרשים אלה נובעים בעיקר מהפרשים בין היתרה המופחתת של פריטים בדוחות הכספים לבין הסכומים שיוותרו בעתיד לצורכי מס-הכנסה, מפריטים מסוימים אשר נמדדים בשווי הוגן בדוחות הכספיים ללא תיאום מקביל לצורכי מס, מפער בעיתוי זקיפת הוצאות והכנסות מסוימות ומיתרות להעברה של הפסדים לצורכי מס.
2. מיסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי. נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים בתקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לסוף תקופת הדיווח.
3. התחייבות מיסים נדחים מוכרת בגין כל הפרשים הזמניים החייבים במס, אלא אם התחייבות המיסים הנדחים נובעת כתוצאה מהכרה לראשונה במוניטין או מהכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים ואשר במועד העסקה אינה משפיעה על הרווח החשבונאי או על ההכנסה החייבת (ההפסד לצורך מס). נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הפרש הזמני הניתן לניכוי.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כד. מיסים על ההכנסה (המשך):

4. התחייבות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו בגין השקעה בחברות מוחזקות לא הוכרה. הפרשים זמניים אלה עשויים להתחייב במס, אם החברה תממש את ההשקעה בחברות המוחזקות. כל עוד אין בכוונת החברה לממשן והחברה שולטת על היפוך של הפרשים זמניים אלה, לא הוכרה התחייבות כאמור.
5. מיסים שוטפים ומיסים נדחים מוכרים ברווח או הפסד, למעט אם הם נובעים מעסקה או מאירוע אשר מוכרים מחוץ לרווח או הפסד.
6. המיסים הנדחים בגין נכסי נדל"ן להשקעה המוצגים בשווי הוגן נמדדים על בסיס ההנחה שהערך בספרים שלהם יושב במלואו באמצעות מכירה בלבד, ובהתאם לזאת נמדדים כך שישקפו את השלכות המס שיחולו בעת מכירת הנכס ולא במשך תקופת השימוש בו.
7. החברה שיקפה את ההשפעה של חוסר הודאות בקביעת רכיבי חישוב מיסים שוטפים ונדחים כאשר אין זה צפוי (מעל 50%) שרשות המס תקבל טיפול מס לא ודאי. החברה שיקפה את ההשפעה של חוסר הודאות לכל טיפול מס לא ודאי באמצעות שיטת "הסכום הסביר ביותר" או שיטת "התוחלת" בהתאם לשיטה שהחברה מצפה שתספק תחזיות טובות יותר בקשר להחלטה לגבי חוסר הודאות. החברה קבעה אם להביא בחשבון טיפול מס לא ודאי בנפרד, או ביחד עם טיפול מס לא ודאי אחר, אחד או יותר, בהתאם לגישה שמספקת תחזיות טובות יותר בקשר להחלטה לגבי חוסר הודאות. כמו כן, מניחה החברה כי רשות המס תבדוק סכומים שיש לה זכות לבדוק ויהיה ברשותה ידע מלא של כל המידע המתייחס.
8. נכסים והתחייבויות מיסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית. נכסי והתחייבויות מיסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מיסים שוטפים כנגד התחייבויות מיסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למיסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת החברה לסלק את נכסי והתחייבויות המיסים השוטפים על בסיס נטו.

כה. רווח למניה:

הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי מניות החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך השנה. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות.

כז. סיווג ריבית ודיבידנדים ששולמו / שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

החברה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי החברה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת החברה תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהווים על נכסים כשירים באופן עקבי עם יתר היציאות המשולמות בגין אותם נכסים.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כז. השפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים ותיקונים לתקנים בתקופה שלפני יישומם היכולים להשפיע על דוחות הכספיים בתקופה של היישום לראשונה:

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

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-1 IAS בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפות או כלא שוטפות אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניו, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך. יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית.

תיקון 8 IAS "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (בדבר הגדרת אומדנים חשבונאיים):

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדרה החדשה הם "סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה".

התיקון מבהיר כי שינוי באומדן חשבונאי הנובע ממידע חדש או התפתחויות חדשות אינו תיקון של טעות. בנוסף, ההשפעות של שינוי בנתון או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי מהוות שינוי באומדנים חשבונאיים אם אותם שינויים אינם נובעים מתיקון טעויות בתקופה קודמת.

התיקון יישם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כח. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

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

התיקון ל-IFRS 9 שפורסם במסגרת פרויקט השיפורים השנתי לתקני IFRS מחזור 2018-2020 קובע אילו עלויות נכללות במבחן ה-10% לצורך הבחינה האם לגרוע התחייבות פיננסית כתוצאה מהחלפה שלה או תיקון משמעותי של תנאיה. בהתאם להוראות התיקון, עלויות ועמלות המשולמות לצדדים שלישיים לא ייכללו במבחן ה-10% כך שעמלות שהתהוו כלפי המלווה בלבד יובאו בחשבון במבחן זה. התיקון ייושם עבור החלפות או תיקון תנאים שבוצעו בהתחייבויות פיננסיות החל מיום 1 בינואר 2022, מועד תחילת התיקון, דהיינו ללא בחינה מחדש של החלפות או תיקוני תנאים בתקופות הקודמות למועד תחילת התיקון. לתיקון לא הייתה השפעה מהותית על החברה.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	שיעור ריבית ליום
		31.12.2022 %
40	3	
1,017	538	3.15-3.25
1,057	541	
-	1	
1	1	
1	2	
1,058	543	

בשקלים:

בקופה ובבנקים
פקדונות

במטבע חוץ:

בקופה ובבנקים
פקדונות

ביאור 4 – נכסים פיננסיים לזמן קצר:

הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	
3	11	נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
7	16	אג"ח ממשלתי צמוד
2	2	אג"ח ממשלתי שקלי
40	44	אג"ח קונצרני צמוד דולר
37	39	אג"ח קונצרני צמוד מדד
29	22	אג"ח קונצרני שקלי
59	61	מניות בישראל
178	130	מניות ואג"ח חו"ל
355	325	קרנות סל וקרנות נאמנות
		סך-הכל

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 5 – הלוואות ופקדונות לזמן קצר:

הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	שיעור ריבית ליום		
		31.12.2022	%	
1,128	2	0.1		פקדונות בנאמנות (ראו ביאור 18.ד).
1,128	2			סך הכל פקדונות
9	8	5.00		חלות שוטפת הלוואות לאחרים (ראו ביאור 22.ד)
9	8			סך הכל הלוואות
1,137	10			סך הכל

ביאור 6 – לקוחות:

א. הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	
16	10	חובות פתוחים
17	13	המחאות לגביה
15	15	הכנסות לקבל
48	38	
(5)	(3)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
43	35	סך-הכל

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

ביאור 7 – חייבים ויתרות חובה:

הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	
1	2	עסקאות בשליטה משותפת
5	6	הוצאות מראש
3	6	הכנסות לקבל
5	3	מקדמות לספקים
14	17	מס הכנסה לקבל
-	11	מוסדות
1	2	חייבים אחרים
29	47	סך-הכל

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)**ביאור 8 – מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה:**

החברה מפתחת (ביחד עם שותף בחלקים שווים) את פרויקט LANDMARK במתחם שרונה בתל אביב. הפרויקט כולל משרדים, מסחר, מבני ציבור ויחידות מגורים. זכויות הבניה כוללות 8.1 אלף מ"ר מגורים (116 יח"ד) (חלק החברה 50%). החברה זוקפת למלאי הדירות בפיתוח חלק יחסי מעלויות הבנייה.

ביאור 9 – הלוואות לזמן ארוך:**א. הרכב:**

31.12.2021	31.12.2022	שיעור ריבית ליום	בסיס	
		31.12.2022	הצמדה	
		%		
4	2	4.0-6.0	מדד	הלוואות לשוכרים
164	171	5.0	מדד	הלוואות מוכרים (ראו ביאור 22.ד).
168	173			
(9)	(8)			בניכוי חלויות שוטפות
159	165			סך-הכל

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן:

לפרטים נוספים בדבר הלוואות המוכרים ראו ביאור 22.ד.

ג. פרטים נוספים:

לפרטים נוספים ראו ביאור 25 בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 10 – השקעות והלוואות לחברות מוחזקות:

א. הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	
331	1,021	השקעות לפי שיטת השווי המאזני (1)
		השקעות אחרות:
178	164	הלוואה (2)
178	164	סך-הכל השקעות אחרות
509	1,185	סך-הכל

(1) רכישת 50% ממניות אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ:

ביום 26 במאי, 2022, התקשרה החברה בהסכם עם קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ (להלן-"המוכרת") וחברה בבעלותה המלאה של המוכרת, אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (להלן-"אביב ייזום") לרכישת 50% מהון המניות של אביב ייזום (חברה הפועלת בתחום ייזום והקמה של נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית). על-פי ההסכם, עם השלמת העסקה ביום 3 ביולי, 2022, הקצתה אביב ייזום לחברה והמוכרת מכרה לחברה מניות של אביב המהוות 50% מהון המניות של אביב ייזום וזאת כנגד תמורה כוללת של 600 מיליון ש"ח (מתוכה 146 מיליון ש"ח שולמו למוכרת בגין המניות הנרכשות ו-454 מיליון ש"ח שולמו לאביב ייזום בגין המניות המוקצות), המשקפת לאביב ייזום שווי חברה (לפני הכסף ולפני ניכוי חוב של אביב ייזום למוכרת בסך של 90 מיליון ש"ח, אשר נפרע במועד השלמת העסקה) של 836 מיליון ש"ח.

ההשקעה באביב ייזום מוצגת בספרי החברה בשיטת השווי המאזני החל מיום 1 ביולי, 2022.

הקצאת עלות הרכישה במיליוני ש"ח:

600	תמורה ששולמה
286	הון נרכש
314	הפרש מקורי
	ייחוס הפרש מקורי:
26	צבר פרויקטים
95	פרויקטים צפויים
13	שם מסחרי
(31)	עתודה למס
211	מוניטין
314	סה"כ

התמורה ששולמה כוללת סכומים הקשורים להטבות צפויות והתפתחויות עתידיות. כל אלו הביאו ליצירת מוניטין בגובה 211 מיליוני ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)**ביאור 10 – השקעות והלוואות לחברות מוחזקות (המשך):****(2) הלוואות בעלים חוצות המפרץ חיפה בע"מ**

ביום 31 בדצמבר, 2021 העמידו החברה ואשטרום נכסים בע"מ (להלן: "אשטרום") הלוואות בעלים לחברת חוצות המפרץ חיפה בע"מ (להלן: "חוצות המפרץ"), אשר כל אחת מהחברות מחזיקה ב-50% מהזכויות בהון ובהצבעה שלה, בסך כולל של כ-355 מיליון ש"ח (מחציתה על-ידי החברה ומחציתה על-ידי אשטרום), מלוא סכום ההלוואה שימש את חוצות המפרץ לפרעון הלוואות בעלים קיימות. בהתאם לתנאי ההלוואה, קרן ההלוואה אינה צמודה למדד ותפרע על-ידי חוצות המפרץ בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר, 2027. בנוסף על פרעון קרן ההלוואה, תשלם חוצות המפרץ לבעלים ריבית לא צמודה בשיעור שנתי של 4%. כמו כן, חוצות המפרץ רשאית, בכל עת, להקדים ולפרוע כל סכום על חשבון החזר קרן ההלוואה וזאת מבלי שתחויב בקנס בגין פרעון מוקדם. בעקבות עדכון לתנאי ההלוואה החל מיום 1 ביולי, 2022, סוכם כי הקרן והריבית עליה יהיו צמודות למדד המחירים לצרכן, וכמו כן שיעור הריבית יפחת ב-0.5% לשיעור של 3.5%. יתר תנאי ההלוואה נותרו ללא שינוי.

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

31.12.2021	31.12.2022		שם החברה המוחזקת	שם החברה המחזיקה
שיעור בהון	מעמד בחברה	שיעור בהון		
מליסרון בע"מ:				
100.0%	בת	100.0%	בריטיש ישראל השקעות בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	קניון רמת אביב בע"מ	
	עסקה			
50.0%	משותפת	50.0%	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	גרופר קניות חברתיות בע"מ	
	עסקה			
-	משותפת	50.0%	אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ	
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 הגלבוט בע"מ	
נכסי אזו-ריט בע"מ:				
100.0%	בת	100.0%	מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	מ"י עופר - שירותי ניהול בע"מ	
100.0%	בת	-	אזורי פארק בע"מ*	
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ:				
100.0%	בת	100.0%	אזו-ריט רחובות בע"מ	
72.0%	בת	72.0%	אזו-ריט בילו סנטר בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	הראל הטיילת קניונים בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	אזו-ריט הדר בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	קניון סירקין (בריטיש ישראל) בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	מ.ל.א הנגב השקעות ויזמות בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	עוז טכנולוגיות (1972) בע"מ	
82.3%	בת	82.3%	אבנת בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	קניון הצפון נהריה נכסים בע"מ	
מ"י עופר - שירותי ניהול בע"מ:				
100.0%	בת	100.0%	כלל השקעות בנדל"ן בע"מ	
עוז טכנולוגיות (1972) בע"מ:				
17.7%	בת	17.7%	אבנת בע"מ	
כלל השקעות בנדל"ן בע"מ:				
100.0%	בת	100.0%	מליסרון (בית המילונים) 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	

*בשנת 2022 החברה מוזגה וחוסלה

ביאור 10 – השקעות והלוואות לחברות מוחזקות (המשך):

ג. כניסה לאיחוד:

בחודש יולי, 2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הון המניות של גרופר קניות חברתיות בע"מ ("גרופר"), חברה פרטית המפעילה פלטפורמה דיגיטלית ומסחר מקוון, והמחזיקה בין היתר גם בפעילות המותגים "Groo" ו-"Baligam" בתמורה לכ-57 מיליון ש"ח. במהלך יולי, 2021 הושלמה העסקה והתמורה שולמה במלואה. כמו כן, בהתאם לחוזה הרכישה התחייבה החברה לשלם כ-4 מיליון ש"ח לעובדי מפתח בגרופר במהלך שלוש שנים ממועד ההתקשרות וזאת בתמורה להמשך עבודתם בגרופר בתקופה הנ"ל. במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה סיימו את עבודתם חלק מעובדי המפתח כך שהתמורה שתשולם במהלך שלוש השנים כאמור, צפויה להסתכם בכ-2 מיליון ש"ח. תוצאות החברה כוללות את תוצאות גרופר החל מיום 1 ביולי, 2021.

מזמנים אשר שימשו לרכישה

15	מזמנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה
<u>(57)</u>	מזמנים ששולמו תמורת הרכישה
(42)	מזמנים נטו

הקצאת עלות הרכישה:

57	תמורה ששולמה
<u>5</u>	הון נרכש
52	הפרש מקורי
	ייחוס הפרש מקורי:
14	קשרי לקוחות
7	מותג
(5)	עתודה למס
<u>36</u>	מוניטין

התמורה ששולמה במסגרת צירוף העסקים כוללת סכומים הקשורים להטבות הצפויות מסינרגיה והתפתחויות עתידיות. כל אלו הביאו ליצירת מוניטין בגובה 36 מיליוני ש"ח.

ביאור 10 – השקעות והלוואות לחברות מוחזקות (המשך):

ג. כניסה לאיחוד (המשך):

הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

(5)	עתודה למס
15	מזומנים ושויי מזומנים
7	לקוחות
3	חייבים ויתרות חובה
1	רכוש קבוע
67	נכסים בלתי מוחשיים
2	נכסי מיסים נדחים
(17)	ספקים ונותני שירותים
(15)	זכאים ויתרות זכות
(1)	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
57	סה"כ נכסים נטו ניתנים לזיהוי

ביאור 11 – נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין:

א. הרכב:

סך-הכל	מוניטין	נכסים בלתי מוחשיים	
607	562	45	יתרת עלות ליום 1 בינואר 2022
21	-	21	תוספות בתקופה
628	562	66	יתרת עלות ליום 31 בדצמבר 2022
12	-	12	הפחתה נצברת ליום 1 בינואר 2022
18	10	8	הפחתה לשנת 2022 (ב.4 ו-ב.5)
30	10	20	הפחתה נצברת ליום 31 בדצמבר 2022
598	552	46	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022
595	562	33	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021

ב. פרטים נוספים:

- ביום 12 באפריל 2011 הושלמה רכישת בריטיש ישראל השקעות בע"מ. במועד הרכישה הכירה החברה במוניטין שנוצר בגין הרכישה בסך של 438 מיליון ש"ח (ראו יחידה מניבת מזומנים 1 בהמשך).
- ביום 31 בדצמבר 2016 הושלמו תנאים מתלים לרכישת 23.4% מחברת אזורי מלל תעשיות בע"מ. במועד הרכישה הכירה החברה במוניטין שנוצר בגין הרכישה בסך של 88 מיליון ש"ח (ראו יחידה מניבת מזומנים 2 בהמשך).
- במהלך יולי 2021 השלימה החברה עסקה לרכישת מלוא הון המניות של גרופר קניות חברתיות בע"מ ("גרופר"), במועד הרכישה הכירה החברה במוניטין שנוצר בגין הרכישה בסך של 36 מיליון ש"ח. (ראו יחידה מניבת מזומנים 3 בהמשך).
- שיטת ההפחתה שיישמה החברה בקשר עם הפחתת נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים מוגדר (הסכם ניהול וקשרי לקוחות) הינה קו ישר על פני 13.75 שנים ביחידה מניבת מזומנים 1 וקו ישר על פני 10-11 שנים ביחידה מניבת מזומנים 3.
- ההפחתה של נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר נזקפה לסעיף הוצאות אחרות ברווח או הפסד.

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

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

יתרת המוניטין ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
438	436	יחידה מניבת מזומנים 1
88	88	יחידה מניבת מזומנים 2
36	28	יחידה מניבת מזומנים 3

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

יחידה מניבת מזומנים 1

סכום בר השבה של היחידות מניבות המזומנים נקבע על בסיס שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש.

שוויה ההוגן של הפעילות חושב באמצעות שווי של ההון העצמי של החברה בתוספת שווי ההוגן של התחייבויותיה הפיננסיות, נטו.

חישוב זה מסווג לרמה 2 במדרג השווי ההוגן.

להלן ההנחות אשר שימשו לצורך חישוב השווי ההוגן של פעילות החברה:

א. שווי הוגן הון עצמי – חושב על פי מחירן המצוטט של מניות החברה בשוק פעיל (בבורסה לניירות ערך), ליום 31 בדצמבר 2022.

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

ג. שווי אגרות חוב סחירות- חושבו על פי מחירן המצוטט של אגרות החוב בשוק פעיל (בבורסה לניירות ערך), ליום בחינת ירידת הערך.

נעשתה השוואה של השווי ההוגן בניכוי עלויות למימוש לערך הפנקסני של הנכסים התפעוליים בתוספת המוניטין שרשום בספרים ובניכוי חלק מהעתודות למס. על פי בדיקה זו השווי של היחידות מניבות המזומנים עולה על ערך הפנקסני ולפיכך לא קיימת ירידת ערך של המוניטין.

האומדנים וההנחות נקבעו בהתאם להערכת הנהלת החברה לגבי מנמות עתידיות בענף, והם מתבססים על מקורות חוץ ופנים ובהתאם להנחות כלכליות של מעריכי שווי בלתי תלויים.

יחידה מניבת מזומנים 2

סכום בר השבה של היחידה המניבה מזומנים נקבע בהתבסס על שווי שימוש. בחישוב שווי השימוש הובאו בחשבון תחזיות לתזרימי המזומנים נטו ששימשו בהערכת השווי השמאית של נכסיה התפעוליים המניבים של אזורי מל"ל, אשר נעשתה בגישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF) בשיעורי היוון עיקריים הנעים בין 6.86%-6.91%.

חישוב זה מסווג לרמה 3 במדרג השווי ההוגן. נעשתה השוואה של שווי השימוש לערך הפנקסני של הנכסים התפעוליים בתוספת המוניטין שרשום בספרים, על פי בדיקה זו השווי של היחידה מניבת המזומנים עולה על ערכה הפנקסני ולפיכך לא קיימת ירידת ערך של המוניטין.

יחידה מניבת מזומנים 3

סכום בר השבה של היחידה המניבה מזומנים נקבע בהתבסס על שווי שימוש.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 בחנה החברה למועד הדיווח את סכום בר-ההשבה של היחידה אליה שייך המוניטין.

שווי השימוש של פעילות היחידה מניבת המזומנים חושב לפי אומדן תזרימי המזומנים העתידיים לפני מס הצפויים מפעילותה

העסקית של יחידה מניבת מזומנים זו והיוונם לערך נוכחי (גישת DCF). הנחות המפתח ששימשו בחישוב שווי השימוש הינם הרווח התפעולי, שיעור ההיוון ושיעור צמיחה ארוכת טווח.

תחזית תזרימי המזומנים שבבסיס שווי השימוש התבססה על הנחות ההנהלה ועל נתונים תפעוליים צפויים אשר ההנהלה סבורה כי מתאימים בנסיבות ובהתאם לניסיון העבר והמקובל בענף. תזרימי מזומנים אלה נקבעו לפי תקציב לשש השנים הבאות, כאשר תחזיות המזומנים לתקופה העולה על שש שנים נאמדו תוך שימוש בשיעור צמיחה ארוך טווח של 3%. שיעור ההיוון לאחר מס שנקבע (לפי מודל WACC), 23.25%, מגלם את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים ובמימוש התזרימים הצפויים.

הבחינה כאמור העלתה ששווי השימוש של היחידה המניבה מזומנים למועד הדיווח נמוך מערכה בספרים. בהתאם לכך רשמה החברה ירידת ערך של המוניטין בגובה של כ-7 מיליון ש"ח. ירידת הערך נרשמה בסעיף הוצאות אחרות.

הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	
-	50	תשלום ע"ח היטל השבחה (1)
12	16	נכסים אחרים (2)
12	66	

1. תשלום על חשבון היטל השבחה בפרויקט "Landmark Tel Aviv", בו מחזיקה החברה ביחד עם שותף.

2. כולל יתרת חייבים ממוסדות מוניציפליים ע"ס 11.5 מיליוני ש"ח.

ביאור 13 – נדל"ן להשקעה:

א. הרכב / תנועה:

2021	2022	
18,590	20,379	שווי הוגן ליום 1 בינואר
365	624	השקעות בנדל"ן להשקעה
-	123	רכישת מקרקעין ותשלום מיסים בניגום (ביאור ג.13)
1,327	1,224	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו (ביאור ב.13)
67	-	תשלום בגין ביטול מכר חלקי (ביאור ו.13)
-	63	מקדמה ע"ח רכישת נדל"ן להשקעה ותשלום מס בגינו (ביאור ג.13)
30	49	היוון מימון לנדל"ן בהקמה
20,379	22,462	יתרה ליום 31, בדצמבר

ב. עדכון הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2022:

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

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לשנת 2022, עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 1,224 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר מדידת שווי הוגן ראו ביאור 2.ג.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 13 – נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. רכישת מקרקעין במהלך 2022:

1. ביום 12 באפריל, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה קרקע בשטח של כ-9 דונם, הממוקמת בסמיכות לפארק עופר הכרמל בתמורה ל-36 מיליון ש"ח. הקרקע תשמש את החברה להרחבה עתידית של פארק עופר הכרמל.
2. ביום 1 ביוני, 2022, התקשרה החברה עם חברת מ.יחוננוף ובניו (1988) בע"מ בהסכם רכישה ושותפות לקידום הייזום, התכנון והביצוע במשותף של פרויקט להקמת מרכז מסחרי פתוח שיכלול מסחר ומשרדים, בשטח של כ-24 אלפי מ"ר ביבנה. בהתאם להסכם רכשה החברה 70% מזכויות החכירה בקרקע עליה יוקם הפרויקט בתמורה לסך של כ-47 מיליון ש"ח (כך שלאחר העסקה מחזיקה החברה ב-70% מהזכויות הקנייניות במקרקעין).
3. ביום 7 ביוני, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה קרקע בשטח של 16.5 דונם באיזור צומת כנות בתמורה לכ-29 מיליון ש"ח. בחודש נובמבר, 2022, נחתם הסכם לרכישת קרקע נוספת צמודה בשטח של כ-4 דונם בתמורה לכ-5 מיליון ש"ח. הקרקעות שנרכשו, הינן חלק ממתחם כולל של כ-250 דונם בייעוד חקלאי, כאשר המועצה המקומית מקדמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית לשינוי ייעוד המתחם בו מצויות הקרקעות מחקלאות ללוגיסטיקה (תעשייה ואחסנה) ומשרדים.
4. ביום 2 באוקטובר, 2022, התקשרה החברה בהסכם מותנה, עם צד שאינו קשור לחברה, הכולל תנאי מפסיק (לפיו, מהסיבות הקבועות בהסכם, רשאית החברה לבטל את ההסכם עד למועד שנקבע), לרכישת קרקע בשטח של כ-4.5 דונם ברחוב לינקולן בתל אביב עליה בנוי כיום מבנה המשמש למסחר ומשרדים מעל קומות מרתף, בתמורה לסך של 298 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון. זכויות הבנייה המאושרות מתירות בניית כ-17.5 אלף מ"ר משרדים להשכרה (מעל 6 קומות מרתף) ובכונת החברה לפעול להעצמת זכויות הבנייה. נכון לתאריך המאזן שילמה החברה כ-45 מיליון ש"ח על חשבון התמורה וכ-17.5 מיליון ש"ח על חשבון מיסים. לאחר תאריך המאזן הושלמה העסקה והחברה שילמה את יתרת התמורה.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 13 – נדל"ן להשקעה (המשך):
ד. מדידת השווי ההוגן:

שטח משווק (באלפי מ"ר)	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	תיאור הקבוצה	
				שווי הוגן	ליום 31 בדצמבר, 2022
5-88	51-482	שכ"ד חודשי למ"ר	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	20,189	קבוצה א'
	7.75%-5.25%	שיעור היוון עיקרי			
	100%-91%	שיעור תפוסה			
			גישת השוואה	676	קבוצה ב'
	6.75%-6.42%	שיעור היוון עיקרי	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך הקמתו	1,597	קבוצה ג'
				22,462	סה"כ
					ליום 31 בדצמבר, 2021
5-88	47-462	שכ"ד חודשי למ"ר	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	18,705	קבוצה א'
	7.25%-5.25%	שיעור היוון עיקרי			
	100%-91%	שיעור תפוסה			
			גישת השוואה	469	קבוצה ב'
	7.16%-6.54%	שיעור היוון עיקרי	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך הקמתו	1,205	קבוצה ג'
				20,379	סה"כ

- (1) קבוצה א' כוללת נדל"ן מניב, השווי ההוגן שלה נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון: דמי שכירות ראויים לנדל"ן דומה באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעורי ההיוון העיקריים בהם נעשה שימוש נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 נעים בין 5.25% ל-7.75%, וזאת בהשוואה לשיעורי היוון עיקריים הנעים בין 5.25% ל-7.5% נכון ליום 31 בדצמבר, 2021.
- (2) קבוצה ב' כוללת זכויות וקרקעות שנרכשו, השווי ההוגן שלה נמדד בהתבסס על הערכת שווי השוק של הנכס, בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים במיקום דומה לנכס המוערך.
- (3) קבוצה ג' כוללת בעיקר נדל"ן בהקמה, השווי ההוגן שלה נמדד בהתבסס על שווי הנכס כבנוי ומאכלס בניכוי רווח יזמי ויתרת עלות ההקמה.
- דמי השכירות החודשיים העיקריים ששימשו לאומדן שווי הנכס כבנוי ומאכלס בגין עיקר הנדל"ן בקבוצה זו נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 הינם 164 ש"ח למטר, וזאת בהשוואה ל-151 ש"ח למטר ליום 31 בדצמבר, 2021.

קבוצות א' ו-ג' מהוות רמה 3, בעוד שקבוצה ב' מהווה רמה 2 בהיררכיית שווי הוגן כמובא בביאור 2.5.

ביאור 13 – נדל"ן להשקעה (המשך):

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
1,115	1,424	1,673	הכנסות דמי שכירות ואחרות מנדל"ן להשקעה
			עלויות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות
323	373	433	דמי שכירות ואחרות

ו. הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה – "קניין הצפון" בנהריה:

ביום 28 במאי, 2013, נחתם הסכם מכר בין חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "המוכרות") ובין כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "כלל"), במסגרתו רכשה כלל את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן בקניין הידוע כ-"קניין הצפון" בנהריה ובמגרש סמוך המיועד למגורים. בהתאם להוראות הסכם המכר ובכפוף לתנאים הנקובים בו, נקבעו מנגנוני הבטחת תשואה והתאמת תמורה בין הצדדים לתקופה של 10 שנים וזאת החל ממועד מסירת החזקה במקרקעין לידי כלל בהתאם להסכם המכר. בין הצדדים 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 יבטל הסכם המכר באופן חלקי וזאת בהתייחס למחצית (50%) מכלל הזכויות וההתחייבויות בקניין ובמקרקעין, כנגד השבה לכלל על ידי המוכרות של סך של 67 מיליון ש"ח.

בנוסף, וביחס למחצית הזכויות אשר יותרו בידי כלל, ישולם לכלל פיצוי סופי בסך 53 מיליון ש"ח. ההסדר דלעיל כולל וויתור הדדי של הצדדים על כל הטענות, הדרישות והתביעות בקשר להסכם המכר ו/או להליכים המשפטיים ו/או למחלוקות 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. בחודש מאי, 2021, הושלם ההסכם (לרבות קבלת אישור ביהמ"ש) כנגד תשלום סכום השבה בסך 67 מיליון ש"ח ופיצוי בסך 53 מיליון ש"ח (התשלומים הנ"ל בוצעו במלואם). עם השלמת ההסכם מחזיקה החברה (באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה) ב-50% מ"קניין הצפון".

ז. ניתוח רגישות:

להלן ניתוח רגישות של שווי הנדל"ן בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן (כולל חברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים): בהתבסס על NOI של כ-1,362 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון על התאמת השווי ההוגן הינו כ-687 מיליון ש"ח (בניכוי מיסים נדחים בשיעור 23% - כ-529 מיליון ש"ח).

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 13 – נדל"ן להשקעה (המשך):

ח. שעבודים:

ראו ביאור 22.ב.

ט. פירוט הרכב ותנועה:

ליום 31 בדצמבר 2022				
סה"כ	קבוצה ג'	קבוצה ב'	קבוצה א'	
20,379	1,205	469	18,705	ליום 1 בינואר 2022
624	294	45	285	השקעות בתקופה
123	51	72	-	רכישת מקרקעין
63	-	63	-	מקדמה ע"ח רכישת מקרקעין
1,224	249	35	940	עדכון שווי
49	49	-	-	היוון מימון
-	(251)	(8)	259	מעבר קבוצה
<u>22,462</u>	<u>1,597</u>	<u>676</u>	<u>20,189</u>	ליום 31 בדצמבר 2022

י. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים:

<u>31.12.21</u>	<u>31.12.22</u>	
976	1,123	שנה ראשונה
762	893	שנה שנייה
553	640	שנה שלישית
373	453	שנה רביעית
248	332	שנה חמישית
<u>762</u>	<u>857</u>	שנה שישית ואילך
<u>3,674</u>	<u>4,298</u>	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 בניגן קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר, 2022, ללא הכנסות מדמי ניהול, מפדיון והכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון. נכון ליום 31 בדצמבר, 2022, רכיב ההכנסות מרכיבים משתנים אינו מהותי עבור החברה ואין בידי הנהלת החברה נתונים בדבר הכנסותיה הצפויות מרכיב זה.
- הנתונים הנוגעים לצפי ההכנסות הצפויות עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי השכירות, בין היתר עקב השפעות משבר נגיף הקורונה, ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות (לרבות אך לא רק, כניסתם להליכי פשיטת רגל, כינוס נכסים וכיו"ב).
- הנתונים כוללים 50% מצפי ההכנסות של חברת חוצות המפרץ (החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בהון ובהצבעה שלה, וההשקעה בה מוצגת בספרי החברה בשיטת השווי המאזני).

יא. התקשרות עם שוכר חדש:

ביום 6 באפריל, 2022, חתמה החברה על חוזה עם חברת טכנולוגיה בינלאומית ביחס לשטח של כ-51,000 מ"ר בפרויקט "Landmark Tel Aviv", בו מחזיקה החברה ביחד עם שותף. השטח מהווה כמחצית מהשטחים להשכרה במגדל A בפרויקט. ההסכם הינו ל-7 שנים, עם שתי אופציות להארכת התקופה בשלוש שנים נוספות כל אחת. היקף העסקה הכולל (בגין התקופה הראשונה בלבד) צפוי לעמוד על כ-750 מיליון ש"ח (מתוך זה חלק החברה 50%). החוזה צמוד למדד המחירים לצרכן.

ביאור 14 – התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים:

א. הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	שיעור ריבית ליום		
		31.12.2022	%	
642	-	P+0.35		הלוואות לזמן קצר (1)
6	7			חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך
648	7			סך-הכל
				אחרים:
99	99	P-1		ניירות ערך מסחריים - סדרה 3
235	43			חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך (ראו ביאור 19)
334	142			
982	149			סך-הכל

1. בחודש אפריל, 2020, התקשרה קניון רמת אביב בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה המחזיקה בזכויות בקניון עופר רמת אביב), עם בנק לאומי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בהיקף של עד 850 מיליון ש"ח (בכפוף לעמידה בתנאי ההסכם) שתוקפה עד מרץ 2022, אשר סך מקסימלי של 200 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי יוכל לשמש את החברה לצרכיה השוטפים וסך מקסימלי של 650 מיליון ש"ח יוכל לשמש לפירעון הלוואה הקיימת של החברה הבת. להבטחת הלוואה 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 הלוואה הקיימת בסך כ-635 מיליון ש"ח אגב ניצול המסגרת כאמור. בחודש ינואר, 2022, האריכה קניון רמת אביב בע"מ את הסכם מסגרת האשראי לשנתיים נוספות עד מרץ 2024. נכון למועד הדוח עומדת לזכות החברה הבת מסגרת אשראי לא מנוצלת בסך 200 מיליון ש"ח.

ב. למידע נוסף ראו ביאור 25.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 15 – ספקים ונותני שירותים:

א. הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	
64	83	חובות פתוחים
34	45	המחאות לפרעון
47	147	הוצאות לשלם (ב)
145	275	סך-הכל

ב. עיקר היתרה נובע מהפרשות להשקעות וגמר.

ביאור 16 – זכאים ויתרות זכות:

א. הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	
30	32	התחייבויות לעובדים ונלוות בגין שכר
81	65	ריבית לשלם
8	-	מוסדות
24	15	הכנסות מראש
36	41	הוצאות לשלם (ב)
10	-	זכאים בגין מכירת נכסים
5	4	אחרים
194	157	סך-הכל

ב. עיקר היתרה נובע מהפרשות להיטלים והשבחות.

ביאור 17 – הפרשות למס:

ההפרשות נובעות בעיקר מסוגיות מס במחלוקת, לפרטים נוספים ראו ביאור 20.ה.

ביאור 18 – אגרות חוב:

א.

1. הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	שיעור ריבית נקובה ליום 31.12.2022	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2022	בסיס הצמדה	
סך הכל בניכוי חלויות שוטפות	סך הכל בניכוי חלויות שוטפות	%	%		
144	-	4.90	3.81	מדד	אגרות חוב סדרה ו'
1,416	1,459	1.76	1.91	מדד	אגרות חוב סדרה י'
1,334	1,375	2.30	2.51	מדד	אגרות חוב סדרה י"א
135	-	5.85	5.18	מדד	אגרות חוב סדרה י"ג
1,324	1,352	2.15	1.49	מדד	אגרות חוב סדרה י"ד
931	695	3.50	3.50	-	אגרות חוב סדרה ט"ו
783	802	2.35	2.00	מדד	אגרות חוב סדרה ט"ז
1,238	1,146	2.25	1.09	מדד	אגרות חוב סדרה י"ז
385	398	0.65	0.79	מדד	אגרות חוב סדרה י"ח
417	431	1.43	1.57	מדד	אגרות חוב סדרה י"ט
1,062	1,326	0.25	0.79	מדד	אגרות חוב סדרה כ' (ג)
9,169	8,984				סך-הכל

במליסרון:

2. חלויות שוטפות בגין אגרות חוב:

31.12.2021	31.12.2022
1,755	859

חלויות שוטפות בגין אגרות חוב

ביאור 18 – אגרות חוב (המשך):

ב. פרטים נוספים:

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג בהנפקה ולמועד הדוח		סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	סוג ריבית	ריבית נקובה	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	מועדי תשלום ריבית	חלות שוטפת 31.12.2022 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.12.2022 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.12.2022 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2022 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2022 מיליוני ש"ח	שווי שוק 31.12.2022 מיליוני ש"ח
		בהנפקה	למועד הדוח											
אליח'ו 9/10/2011 הרחבות: 10/01/2012 11/01/2012 02/05/2013 15/06/2014 31/03/2015	מעלות	AA	AA	1,060,073	קבועה	4.9%	1.3%-5.1%	ריבית חצי שנתית קבועה 10/4, 10/10 2012-2023	148	133	148	149	2	154
אליח'י 31/03/2015 החלפות: 28/01/2017 23/10/2017 הרחבות: 24/02/2019 16/04/2020	מעלות	AA	A+	1,528,817	קבועה	1.76%	1.33%-2.29%	ריבית חצי שנתית קבועה 10/1, 10/7 בשנים - 2016 2025	35	1,367	1,498	1,493	12	1,477
אליח'יא 31/03/2015 הרחבות: 19/04/2016 12/01/2017 08/06/2017	מעלות	AA	A+	1,469,530	קבועה	2.3%	2.19%-2.82%	ריבית חצי שנתית קבועה 10/1, 10/7 בשנים - 2016 2025	33	1,290	1,414	1,408	15	1,404
אליח'יב 05/05/2016	מעלות	AA	AA-	1,765,784	קבועה	5.85%	5.18%	ריבית חצי שנתית קבועה - 30/11 - 30/5 בשנים 2016-2023 2023) תשלום אחד בלבד ב- (30/5	139	119	139	139	21	143
אליח'יד 19/04/2016 החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 הרחבות: 30/10/2019 16/04/2020	מעלות	AA	AA-	1,370,403	קבועה	2.15%	0.52%-2.29%	ריבית חצי שנתית קבועה - 27/4 - 27/10 בשנים 2016-2026 תשלום ב-27/10- בלבד ו-2026 תשלום ב-27/4- בלבד	31	1,235	1,356	1,383	5	1,360

שוי שוק 31.12.2022 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2022 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2022 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מזד 31.12.2022 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.12.2022 מיליוני ש"ח	חלות שוטפת 31.12.2022 מיליוני ש"ח	מועדי תשלום ריבית	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	דירוג בהנפקה ולמועד הדוח		שם חברה מדרגת	סדרה
											למועד הדוח	בהנפקה		
915	-	931	930	930	235	ריבית חצי שנתית קבועה – 30/6 ו- 30/12 בשנים 2016-2024 תשלום ב-30/12 (בלבד)	3.15%-3.79%	3.5%	קבועה	1,062,425	AA	AA-	מעלות	אנ"ח ס"ז 19/04/2016 הרחבות: 12/01/2017 08/06/2017
820	5	821	810	743	19	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/04 ו- 01/10 בשנים 2017-2027	1.69%-2.49%	2.35%	קבועה	827,516	AA	AA-	מעלות	אנ"ח ס"ז 12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018
1,136	14	1,287	1,226	1,122	141	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2018-2032 תשלום ב- 01/01 (בלבד)	0.75%-2.38%	2.25%	קבועה	1,221,743	AA	AA-	מעלות	אנ"ח י"ז 06/03/2018 הרחבות: 30/10/2019 01/03/2021 21/04/2021
372	1	406	409	380	9	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2020-2028 תשלום ב- 01/07 (בלבד)	0.79%	0.65%	קבועה	400,000	AA	AA	מעלות	אנ"ח י"ח 03/03/2020
409	3	440	443	411	9	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2021-2029	1.57%	1.43%	קבועה	428,000	AA	AA	מעלות	אנ"ח י"ט 18/08/2020
1,210	2	1,386	1,433	1,354	60	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2022-2030 תשלום ב- 01/01 (בלבד)	0.38%-2.32%	0.25%	קבועה	1,398,495	AA	AA	מעלות	אנ"ח כ' 17/08/2021 01/11/2022

ג. הרחבת אגרות חוב במהלך 2022:

ביום 6 בנובמבר 2022, הנפיקה החברה בהנפקה פרטית למשקיעים הנמנים עם הסוג שנקבע בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, כ-287 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 92.04 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ'), בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-264 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.32%. תמורת ההנפקה התקבלה במלואה.

ד. הנפקת אגרות חוב במהלך 2021:

בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 15 באוגוסט, 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה כ') בהיקף כולל של כ-1.1 מיליארד ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ'), בתמורה לסך ברוטו של כ-1.1 מיליארד ש"ח ובריבית אפקטיבית של 0.38%. אגרות החוב (סדרה כ') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 0.25%. קרן אגרות החוב והריבית ייפרעו ב-18 תשלומים כדלקמן: קרן אגרות החוב תפרע ב-6 תשלומים שווים של 2% אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 1 ביולי 2024 (כולל), 11 תשלומים שווים של 1% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 1 בינואר 2030 (כולל), ותשלום קרן אחרון של 77% שיפרע ביום 1 ביולי, 2030. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 1 ביולי 2030 (כולל).

אגרות החוב (סדרה כ') מובטחות בהערת אזהרה והתחייבות לרישום משכנתה, וכן בשעבוד ראשון על הפירות, תגמולי הביטוח וזכויות להירשם כבעלים על "מתחם הגרנד קניון" בחיפה אשר בבעלות חברה בת (100%) של החברה, והכל כמפורט בטרם הנאמנות לאגרות החוב (סדרה כ').

תמורת ההנפקה הופקדה בנאמנות להבטחת אגרות החוב (סדרה ח') אשר מועד פרעון הסופי חל ב-1 בינואר, 2022. בחודש ינואר 2022 נפרעו אגרות החוב (סדרה ח'). לפרעון אגרות החוב שימשה תמורה ההנפקה של אגרות החוב (סדרה כ') שהופקדה בנאמנות.

אמות מידה פיננסיות:

התחייבות לשמירה על הון עצמי מינימלי: החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה כ') קיימות במחזור, הונה העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מסכום של 2.9 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים.

יחס הון עצמי למאזן: החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה כ') קיימות במחזור, ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה ובתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו, כפי שהם מפורטים בדוחותיה המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מ-23% מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר (לענין סעיף זה, "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים (שאינם מוגבלים), שווי מזומנים (שאינם מוגבלים), בטוחות סחירות, נכסים פיננסיים לזמן קצר ונכסים שוטפים מסוג הלוואות ופקדונות לזמן קצר).

ה. הרחבת אגרות חוב במהלך 2021:

1. במרץ 2021, הנפיקה החברה בהנפקה פרטית למשקיעים מסוגים של אגרות חוב (סדרה י"ז), 220 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.088 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז), בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-239 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של כ-1%.

2. באפריל 2021, הנפיקה החברה 598.7 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.126 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז), בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-674 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 0.75%.

ו. למידע נוסף ראו ביאור 25.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 18 – אגרות חוב (המשך):

ז. אמות מידה פיננסיות:

1. התחייבות לשמירה על הון עצמי מינימלי:

החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה י' – סדרה כ') קיימות במחזור, הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים לא יפחת מסכום של 2.5-2.9 מיליארד ש"ח (לפי הסדרה הרלוונטית) במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר ("הון עצמי" לעניין זה משמעו, ההון העצמי של החברה על פי המאזן המאוחד, לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה).

2. יחס הון עצמי למאזן:

החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה י"א, סדרה י"ג, סדרה ט"ו-סדרה כ') קיימות במחזור, ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה ובתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו, כפי שהם מפורטים בדוחותיה המאוחדים האחרונים, לא יפחת מ- 20%-23% (לפי הסדרה הרלוונטית) מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. לעניין זה "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות.

3. התחייבות לשמירה על יחס LTV בבריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "בריטיש"):

החברה מחזיקה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של בריטיש, והתחייבה לפעול לכך כי כל עוד אגרות החוב (סדרה י"ג) קיימות במחזור, היחס בין סך ההתחייבויות לבין סך הנכסים (LTV) של בריטיש על פי דוחותיה הכספיים האחרונים לא יעלה על 55%.

ח. לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 עומדת החברה במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.

ביאור 19 – התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך:

א. הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	שיעור ריבית ליום		
סך הכל בניכוי חלויות שוטפות		31.12.2022	בסיס הצמדה	
		%		
-	642	P+0.35	-	הלוואה לא צמודה מבנק (ראה ביאור 14.א).
13	7	6.29	צמוד למדד	הלוואה צמודה מבנק
14	557	1.77-4.0	צמוד למדד	הלוואות מתאגידים פיננסיים ואחרים
27	1,206			

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)**ביאור 19 – התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך (המשך):****ב. הלוואות מגוף מוסדי:**

1. בחודש יולי, 2022, התקשרה אזו-ריט בילו סנטר בע"מ (להלן- "בילו סנטר") המוחזקת (בעקיפין) על-ידי החברה ב-72% באמצעות החברה הבת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ המוחזקת (בעקיפין) על ידי החברה ב-100% ("מרכזי מסחר"), עם גוף מוסדי בהסכם להעמדת הלוואות בהיקף של 175 מיליון ש"ח לתקופה של 10 שנים, שתמשנה לפרעון חלק מהלוואות קיימות של בילו סנטר, שיתרתן ליום 30 ביוני, 2022, כ-222 מיליון ש"ח.

ההלוואות מובטחות בשעבוד על זכויות החברה במתחם הפתוח "עופר בילו סנטר" וכן בערבות של מרכזי מסחר והחברה. ההלוואות שהועמדו כאמור צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 1.77%-1.89%. קרן ההלוואות והריבית יפרעו ב-40 תשלומים כדלקמן: קרן ההלוואות תפרע ב-39 תשלומים שווים של כ-1.43% כל אחד אשר ישולמו בכל רבעון, החל מיום 14 באוקטובר, 2022 ועד ליום 14 באפריל, 2032 (כולל), ותשלום קרן אחרון של כ-44% שיפרע ביום 14 ביולי, 2032. הריבית בגין ההלוואות תשולם אחת לרבעון באותם תאריכים.
2. בחודש אוגוסט, 2022, העמיד לחברה אותו גוף מוסדי, מסגרת אשראי בסך של 400 מיליון ש"ח הניתנת להמרה להלוואה בגובה המסגרת לתקופה של 10 שנים. מסגרת אשראי זו מהווה מסגרת אשראי נוספת למחזור החוב בסך של 175 מיליון ש"ח שבוצע בבילו סנטר כאמור לעיל.

מסגרת האשראי נוצלה במלואה ובהתאם הועמדה לחברה הלוואה לתקופה של 10 שנים, המובטחת בשעבוד מדרגה ראשונה על החזקותיה של מרכזי מסחר במניות בילו סנטר, אשר מחזיקה במרכז המסחרי "עופר בילו סנטר" וב-50% מהזכויות בקניון עופר הגבעה, וכן בערבות של מרכזי מסחר. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 1.97%. קרן ההלוואה והריבית יפרעו ב-40 תשלומים כדלקמן: קרן ההלוואה תפרע ב-39 תשלומים שווים של 1.25% כל אחד אשר ישולמו בכל רבעון, החל מיום 21 בנובמבר, 2022 ועד ליום 21 במאי, 2032 (כולל), ותשלום קרן אחרון של כ-51% שיפרע ביום 21 באוגוסט, 2032. הריבית בגין ההלוואות תשולם אחת לרבעון באותם תאריכים.

ג. מנבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות:

1. בגין התחייבות לבנק שיתרתה ליום 31 בדצמבר, 2022 הינה 642 מיליון ש"ח, התחייבה חברה בת כ:
 - ה-NOI שיתקבל בגין הנכס המשועבד לבנק לא יפחת בכל עת מ-80 מיליון ש"ח.
 - יחס ה-LTV (בין גובה ההלוואה לשווי הנכס המשועבד) לא יעלה על 70%.
 - היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין ה-NOI לא יעלה בכל עת על 8.5.
2. בגין התחייבות לתאגיד פיננסי שיתרתה ליום 31 בדצמבר, 2022 הינה 176 מיליון ש"ח התחייבה חברה מאוחדת כ:
 - דמי השכירות השנתיים נטו (NOI) מהנכסים המשועבדים לתאגיד הפיננסי לא יפחתו מסך של 38 מיליון ש"ח (צמוד למדד עד לתקרה של 2% לשנה במצטבר).
 - יחס ה-LTV (בין גובה ההלוואה לשווי הנכס המשועבד) לא יעלה על 65%.
3. בגין התחייבות לתאגיד פיננסי שיתרתה ליום 31 בדצמבר, 2022 הינה 397 מיליון ש"ח, התחייבה החברה כ:
 - ההון העצמי של חברה מאוחדת לא יפחת מ-500 מיליון ש"ח.
 - יחס ה-LTV (בין גובה ההלוואה לשווי הנכס המשועבד) לא יעלה על 75%.

לימים 31 דצמבר 2022 ו-2021 עומדת החברה במנבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.

ד. פרטים נוספים:

1. שעבודים – ראו ביאור 22.ב.
2. למידע נוסף ראו ביאור 25.
3. למידע אודות החלויות השוטפות ראו ביאור 14.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 20 – הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה:

א. הרכב יתרת מיסים נדחים, נטו:

מיסים נדחים בגין					
		הפסדים מניירות ערך, הפסדים לצרכי מס והוצאות	שטרם הוכרו	נדל"ן להשקעה	
סך-הכל	אחרים				
(2,610)	16	138		(2,764)	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(3)	(5)	2		-	כניסה לאיחוד
(371)	(2)	(4)		(365)	תנועה ברווח או הפסד בשנת 2021
(2,984)	9	136		(3,129)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
(284)	-	5		(289)	תנועה ברווח או הפסד בשנת 2022
(3,268)	9	141		(3,418)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

המיסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2022 חושבו לפי שיעור מס של 23% הצפוי לחול על החברה בעת היפוכם של הפרשים הזמניים שבנינם נוצרו.

ב. הרכב הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
(29)	(37)	(59)	מיסים שוטפים
(4)	-	-	מס שבח
49	(371)	(284)	מיסים נדחים
(12)	(51)	(16)	מיסים בגין שנים קודמות
4	(459)	(359)	סך-הכל

ג. שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על החברה:

שיעורי המס שחלו על החברה החל משנת 2018 – 23%.

ד. הפסדים לצרכי מס:

יתרת הפסדים לצרכי מס אשר מועברת לשנת המס הבאה בחברה, מסתכמת ליום המאזן ב-799 מיליון ש"ח. החברה לא רשמה מיסים נדחים בגין הפסדים להעברה המסתכמים ב-156 מיליון ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 20 – הרכב הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה (המשך):

ה. סוגיות מס עיקריות במחלוקת:

1. בדצמבר 2021, הוציא פקיד השומה לחברה בת בבעלות מלאה של החברה שומות מס לפי מיטב השפיטה בסך של 48 מיליון ש"ח לשנות המס 2019-2015, בגין מספר סוגיות מיסוי, שהעיקרית שבהן הינה מיסוי דיבידנד בין-חברתי, שלטענת רשויות המס מקורו ברווחים שלא נתחייבו במס בגין הוצאות הפחת, בשל היותן מותרות בניכוי לצרכי מס בלבד בחברה המחלקת. לאחר תאריך המאזן הוציא פקיד השומה לחברה הבת שומות מס שלב ב' לפי מיטב השפיטה בסך של 103 מ' ש"ח. החברה חולקת על שומות אלו ובכוונתה לערער עליהן.
 2. בדצמבר 2021, הוציא פקיד השומה לחברה בת נוספת בבעלות מלאה של החברה שומות מס לפי מיטב השפיטה בסך של 32 מיליון ש"ח לשנות המס 2019-2016, בגין אי התרת הוצאות מימון מסוימות. החברה הגישה השגה ומתנהלים דיונים מול רשויות המס.
 3. ביום 14 באוקטובר, 2020, ניתן פסק דין של בית המשפט המחוזי בירושלים בעניין חברה בת בבעלות מלאה של החברה וחברה שנמכרה על ידי החברה וכן חברה נוספת שאינה קשורה לחברה. בעקבות פסק הדין חלה על החברה הבת והחברה שנמכרה חבות מס לתשלום בסך של 32 מיליון ש"ח בגין מספר סוגיות מיסוי, שהעיקריות שבהן הינן חלוקת דיבידנדים שלטענת רשויות המס מקורם ברווחי שערור ואי התרת הוצאות מימון. חלק החברה בחבות המס הינו 25 מיליון ש"ח. החברה והחברה הבת ערערו על פסק הדין. למרות האמור לעיל, בגין החלק של החברה הבת שולם לרשויות המס סך של 20 מיליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן חתמה החברה על הסכם גישור מול רשויות המס, לפרטים נוספים ראה ביאור 36.
 4. בשנת 2020, הוציא פקיד השומה לחברה בת בבעלות מלאה של החברה שומות מס לפי מיטב השפיטה בסך של 76 מיליון ש"ח לשנות המס 2016-2014, בגין מספר סוגיות מיסוי, שהעיקריות שבהן הינן קבלת דיבידנדים שלטענת רשויות המס מקורם ברווחי שערור ואי התרת הוצאות מימון מסוימות. החברה הגישה השגה על השומות והן נידונות בבית המשפט.
- החברה, בהתייעצות עם יועציה, רשמה בדוחות הכספיים הפרשות למס אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר, 2022, עומדת על סך של 122 מיליון ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 20 – הרכב הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה (המשך):
ו. מס תאורטי:

להלן התאמה בין סכום המס התיאורטי שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים לבין ההפרשה למיסים על הרווח לפני ניכוי מיסים על הכנסה כפי שנזקפה בדוחות על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
(249)	1,916	1,712	רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על ההכנסה ורווחי אקוויטי
23%	23%	23%	שיעור מס חברות שחל על החברה
(57)	441	394	המס התיאורטי
			תוספת (חיסכון) מס בגין:
9	(7)	13	הוצאות לא מוכרות (הכנסות פטורות), נטו
12	51	16	מיסים בגין שנים קודמות
(4)	4	17	הפרשים בגינם לא נזקפו מיסים נדחים
			הטבה מתקופה קודמת שלא הוכרה בעבר ששימשה להקטנת
11	(8)	(5)	הוצאות מיסים נדחים ושוטפים
			הפרש בין בסיס המדידה של הנכסים כמדווח לצרכי מס לבין
21	(23)	(68)	בסיס המדידה של הנכסים כמדווח בדוחות הכספיים
4	1	(8)	הפרשים אחרים
(4)	459	359	סך-הכל

ביאור 21 – התחייבויות לאחרים והפרשות:
הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	
26	25	פיקדונות משוכרים (א)
2	2	קרן לחידוש ציוד (ב)
-	18	הכנסות מראש בגין פרויקטים בבנייה (ג)
28	81	התחייבויות בגין היטלים (ד)
-	4	אחרים
56	130	

- א. להבטחת התחייבויות השוכרים בהתאם להסכמי השכירות והניהול עם החברה, על השוכר להפקיד עם תחילת תקופת ההסכם פיקדון. הפיקדונות מוחזרים לשוכרים בתום תקופת השכירות כאשר הם צמודים למדד המחירים לצרכן מיום קבלתם, או לחילופין משמשים כתשלום בגין חודשי השכירות האחרונים. הפיקדונות מוצגים בדוחות הכספיים בתוספת הפרשי הצמדה שנצברו ליום המאזן.
- ב. סכומים הנגבים בגין תיקונים עתידיים, שעל פי חוזי השכירות והניהול, ימומנו על ידי השוכרים ולא על ידי החברה. הסכומים מצטברים בקרן מיוחדת למטרה זו.
- ג. הכנסות שכר דירה מראש בגין פרויקט "Landmark Tel Aviv".
- ד. עיקר היתרה מיוחס להפרשות בגין היטלי השבחה.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 22 – התחייבויות תלויות, 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 החזקות. לחברת בריטיש טענות הגנה נוספות ולדעת יועציה המשפטיים של החברה סיכויי התביעה נמוכים.

ב. שעבודים:

1. להבטחת פירעון אשראים מבנקים, מוסדות פיננסים ואגרות חוב, שועבדו נכסים בשווי של כ-13.7 מיליארד ש"ח.
2. החברה שעבדה 121 מיליון מניות של בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: בריטיש) להבטחת אגרות חוב (סדרה ו'), כך שסה"כ מניות בריטיש המשועבדות מהוות כ-71.06% ממניות בריטיש המוחזקות על ידי החברה.

ג. התקשרויות:

1. לגבי הסכמים עם בעלי עניין – ראו ביאור 32.
2. ביום 20 בדצמבר, 2021, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 7 בנובמבר, 2021 ו-14 בנובמבר, 2021, בהתאמה), את הארכת התקשרות החברה (בדרך של חידוש ההסכם הקודם אשר הסתיים ביום 31 בדצמבר, 2021, בהתאמות הנדרשות) עם בעלת השליטה בתאגיד – עופר השקעות בע"מ (אשר לאחר תאריך המאזן הפכה לחברה בבעלותה המלאה של גב' ליאורה עופר) בהסכם על פיו תעמיד החברה לעופר השקעות בע"מ שירותים בתחומי השמאות וניהול מקרקעין, חשבות שכר ומשאבי אנוש, שירותים כלליים ותפעול בהיקפים מוגדרים מראש באמצעות עובדים של החברה וזאת בתמורה לסך של 135 אלפי ש"ח לרבעון בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, תישא עופר השקעות בחלק יחסי של הוצאות נלוות להעסקת עובדי החברה המעמידים את השירותים. תוקף ההתקשרות הינה לתקופה של שלוש שנים וזאת החל מיום 1 בינואר, 2022. כמו כן, החל מיום 1 בנובמבר, 2022, עודכן ההסכם כך שיכלול גם העמדת שירותי מערכות מידע באמצעות מנהל מערכות המידע של החברה בתמורה נוספת של כ-30 אש"ח לרבעון, בתוספת מע"מ כדין וכן נקבע כי עופר השקעות תישא בחלק יחסי של הוצאות נלוות להעסקת מנהל מערכות המידע באמצעותו מועמדים השירותים, בהתאם להיקף השירותים אשר יועמד לה בפועל ובתוספת מע"מ כדין.
3. ביום 21 בספטמבר, 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בהמשך לאישור בוועדות התגמול ובדירקטוריון החברה בימים 10 באוגוסט, 2022, ו-14 באוגוסט, 2022, בהתאמה) את הארכת תקופת כהונתו של מר אופיר שריד, מנכ"ל החברה, בתנאים זהים לתנאי הסכם העסקתו המקורי מיום 14 בנובמבר, 2019, למעט בשינויים הבאים: 1. הארכת תקופת ההתקשרות בשלוש שנים נוספות החל מיום 1 בנובמבר, 2022 (דהיינו, עד ליום 31 באוקטובר, 2025), 2. עדכון שכר הבסיס הקבוע לסך של 165,000 ש"ח, כאשר בהתאם להוראות הסכם העסקה של המנכ"ל ומדיניות התגמול של החברה, שכר הבסיס יהיה צמוד (כלפי מעלה) למדד הקבוע בהסכם העסקתו המקורי (חודש אוגוסט 2019), 3. הקצאת אופציות בהתאם לפירוט בביאור 24.א. זכאותו של המנכ"ל לקבלת מענק שנתי בגובה השווה לעד 12 משכורות חודשיות בהתאם לנוסחת המענק המפורטת במדיניות התגמול של החברה, כמו גם יתר תנאי העסקתו של המנכ"ל בהתאם להסכם העסקתו המקורי, נותרו ללא שינוי.
4. ביום 5 במאי, 2021, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של התאגיד (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון התאגיד) מדיניות תגמול לנושאי משרה של החברה, המתאימה לשינויים שחלו בחברה ובהוראות הדין הרלוונטיות ממועד אימוץ מדיניות התגמול הקודמת של החברה (להלן: "מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול הינה לתקופה בת 3 שנים, החל מיום 5 במאי, 2021.
5. לפרטים אודות התקשרות החברה עם חברה בבעלותה המלאה של יו"ר הדירקטוריון הגב' ליאורה עופר בהסכם לקבל שירותי יו"ר דירקטוריון ראו ביאור 32 בהמשך.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)**ביאור 22 – התחייבויות תלויות, שעבודים והתקשרויות (המשך):****ד. מכירת נכסי נדל"ן להשקעה:**

בהתאם להסכם פשרה שנכרת בין החברה ובין הממונה על התחרות וניתן לו תוקף של פסק דין בשנת 2012, נדרשה החברה למכור, בין היתר, את החזקותיה בקניון הראל במבשרת ציון. במסגרת מכירת מלוא ההחזקות בחברת קניון הראל בע"מ (חלק החברה, בעקיפין, 40% ממניות ההון בחברה זו ו-50% ממניות הניהול בחברה זו) (להלן: "חברת הנכס"), אשר הינה בעלת הזכויות בקניון "הראל" במבשרת ציון, בשנת 2013 הועמדו לרוכשת ולחברת הנכס הלוואות על-ידי חברה בת בסך של 225 מיליון ש"ח, לצורך קיום חלק מהתחייבויות הרוכשת וחברת הנכס על פי עסקת המכר, וזאת כנגד בטוחות שהעמידו חברת הנכס והרוכשת (לרבות בקשר לזכויות בחברת הנכס), לטובת החברה. יתרת התמורה בגין המכירה שטרם סולקה, המסתכמת ב-6 מיליון ש"ח (חלק החברה), הופרשה לחובות מסופקים.

ביום 31 בינואר, 2016, מונו מפרקים זמניים לשתי חברות אשר בעלי מניותיהן הינם בעלי מניות ניהול בחברה אשר העמידה שירותי ניהול לרוכשת. בעקבות בקשה שהגישה החברה לבית המשפט המחוזי בתל אביב ביום 22 בפברואר, 2016, למינוי כונס-מפעיל זמני לצורך הפעלה וניהול של הקניון והגנה על הבטוחות שהועמדו לחברה, הורה בית המשפט כי הקניון וחברת הנכס ינהלו על-ידי מנכ"ל הקניון ועל-ידי מנהל הכספים שמונה על ידי בית המשפט, תוך פיקוח של כל הצדדים הנוגעים לדבר, לרבות המפרקים הזמניים והחברה. בעקבות משבר הקורונה וההפחתה בשווי של נכסים מסחריים, הפרישה החברה חלק מהלוואות לירידת ערך, על מנת שיתרתן בספרים תשקף את שווי הבטוחה.

בפברואר, 2023, השתכלל הסכם נישור עם צדדים לא קשורים לחברה, לפיו עסקת המכר למכירת קניון הראל במבשרת ציון משנת 2013 תבטל וחברת קניון הראל בע"מ תמכור לחברה את מלוא הזכויות בקניון, כך שהחברה תחזיק ב-100% מהזכויות בקניון. לפרטים נוספים ראה ביאור 36.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 23 – הון:

א. הון מניות:

1. הון המניות הנומינלי:

מונפק ונפרע		רשום	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
47,472,672	47,491,202	50,000,000	50,000,000

מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

2. הזכויות העיקריות של המניות:

המניות הרגילות בחברה מקנות למחזיק בהן זכות להצבעה, לקבלת דיבידנדים וזכויות להשתתף בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ב. פרטים נוספים:

1. חלוקת דיבידנד החל מיום 1 בינואר, 2020:

סכום (במיליוני ש"ח)	דיבידנד למניה (באגורות)	תאריך חלוקה	תאריך הכרזה
60	126.5	17.03.2020	25.02.2020
120	252.8	05.09.2022	14.08.2022
60	126.3	12.12.2022	23.11.2022

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

3. הנפקת הון:

לאחר תאריך הדוח, ביום 1 בפברואר, 2023, דיווחה החברה על הגדלת הון המניות הרשום מ-50,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ל-75,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, וזאת בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 3 בינואר, 2023.

א. מנכ"ל החברה:

1. ביום 21 בספטמבר, 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור בוועדת התגמול ובדירקטוריון החברה בימים 10 באוגוסט, 2022 ו-14 באוגוסט, 2022, בהתאמה) את הארכת תקופה הכהונה של מנכ"ל החברה, בתנאים אשר כוללים בין היתר הקצאת 79,095 כתבי אופציה לא סחירים למניות של החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני, באמצעות נאמן, בהיקף המשקף 0.17% מהון המניות המונפק של החברה במועד ההענקה. זכאותו של המנכ"ל לקבלת כתבי האופציה תתגבש בשלוש מנות ("מועדי ההבשלה") כדלקמן:
- א. 26,365 כתבי אופציה במנה הראשונה: המנה הראשונה תתגבש תוך שנתיים ממועד ההענקה, היינו ביום 1 בנובמבר, 2024, ותפקע בתום שנתיים ממועד ההבשלה, היינו ביום 1 בנובמבר, 2026.
- ב. 26,365 כתבי אופציה במנה השנייה: המנה השנייה תתגבש תוך שנתיים ממועד ההענקה, היינו ביום 1 בנובמבר, 2024, ותפקע בתום שנתיים ממועד ההבשלה, היינו ביום 1 בנובמבר, 2026.
- ג. 26,365 כתבי אופציה במנה השלישית: המנה השלישית תתגבש תוך שלוש שנים ממועד ההענקה, היינו ביום 1 בנובמבר, 2025, ותפקע בתום שנה ממועד ההבשלה, היינו ביום 1 בנובמבר, 2026.
- בהתאם לתנאי כתבי האופציה, מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה נקבע על 262.4 ש"ח, אשר נגזר משער הסנירה של מניית החברה ביום 31 באוקטובר, 2022, ששיקף את המחיר הגבוה מבין השניים: (א) ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה; (ב) מחיר מניית החברה במועד ההענקה. השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוענקו למנכ"ל נכון למועד ההענקה עמד על סך של 6.3 מיליון ש"ח, סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.
2. ביום 11 בנובמבר, 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שאושרו בוועדות התגמול ובדירקטוריון החברה ביום 2 באוקטובר, 2019) הקצאת 107,480 כתבי אופציה לא סחירים למניות של החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני, באמצעות נאמן, בהיקף המשקף 0.24% מהון המניות המונפק של החברה במועד ההענקה. זכאותו של המנכ"ל לקבלת כתבי האופציה תתגבש בשלוש מנות ("מועדי ההבשלה") כדלקמן:
- א. 39,632 כתבי אופציה במנה הראשונה: המנה הראשונה תתגבש תוך שנה ממועד אישור הענקת כתבי האופציה בדירקטוריון החברה, היינו ביום 20 בנובמבר, 2020 ותפקע בתום שנתיים ממועד ההבשלה, היינו ביום 20 בנובמבר, 2022.
- ב. 33,924 כתבי אופציה במנה השנייה: המנה השנייה תתגבש בתום שנתיים ממועד ההענקה, היינו ביום 20 בנובמבר, 2021, ותפקע בתום שנתיים ממועד ההבשלה, היינו ביום 20 בנובמבר, 2023.
- ג. 33,924 כתבי אופציה במנה השלישית: המנה השלישית תתגבש בתום שלוש שנים ממועד ההענקה, היינו ביום 20 בנובמבר, 2022, ותפקע בתום שנה ממועד ההבשלה, היינו ביום 20 בנובמבר, 2023.
- בהתאם לתנאי כתבי האופציה, מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה נקבע על 215.3 ש"ח, אשר נגזר מהממוצע המשוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה של 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה ששיקף את המחיר הגבוה מבין השניים: (א) ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה; (ב) מחיר מניית החברה במועד ההענקה. השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוענקו למנכ"ל נכון למועד ההענקה עמד על סך של 3.8 מיליון ש"ח, סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.
- בימים 13 במאי, 2021, ו-18 במאי, 2021, אישרו ועדת התגמול ובדירקטוריון החברה, בהתאמה, את הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה הקיימים של מנכ"ל החברה לתקופה של שנתיים נוספות וזאת ללא שינוי אחר בתנאי כתבי האופציה או במחיר המימוש שלהם. הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה הקיימים של המנכ"ל כאמור, אושרה באסיפת בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 23 ביוני, 2021. השווי ההוגן התוספתי של ההטבה הגלומה בנין הארכת תקופת המימוש כאמור, נאמד בסך של כ-1 מיליון ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 24 – תשלום מבוסס מניות (המשך):

ב. נושאי משרה, מנהלים ועובדים נוספים:

1. בימים 9 במרץ, 2022 ו-13 במרץ, 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) הקצאה פרטית של 13,915 כתבי אופציה (לא סחירים), לנושא משרה בחברה (שאינו דירקטור או מנכ"ל). הענקת כתבי האופציה תיעשה בהתאם ובכפוף לתוכנית האופציות של החברה כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 10 באוקטובר, 2013 ו-14 באוקטובר, 2013, בהתאמה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני, באמצעות נאמן.
 - הזכאות לקבלת כתבי האופציה תתגבש בשתי מנות בעלות שווי זהה, כדלקמן:
 - א. 7,362 כתבי אופציה במנה הראשונה: המנה הראשונה תתגבש בתוך שנתיים ממועד ההענקה, היינו ביום 13 במרץ, 2024, ותפקע בתום שנתיים ממועד ההבשלה, היינו ביום 13 במרץ, 2026.
 - ב. 6,553 כתבי אופציה במנה השנייה: המנה השנייה תתגבש בתוך שלוש שנים ממועד ההענקה, היינו ביום 13 במרץ, 2025, ותפקע בתום שנתיים ממועד ההבשלה, היינו ביום 13 במרץ, 2027.

בהתאם לתנאי כתבי האופציה, מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה נקבע על 263.6 ש"ח, אשר נגזר מהמוצע המשוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה של 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה ששיקף את המחיר הגבוה מבין השניים: (א) ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה; (ב) מחיר מניית החברה במועד ההענקה. השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה נאמד בסך של 0.8 מ' ש"ח. סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.
2. בימים 7 בנובמבר, 2021 ו-14 בנובמבר, 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), הקצאה פרטית של 13,923 כתבי אופציה (לא סחירים) לנושא משרה בחברה, הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. הענקת כתבי האופציה תיעשה בהתאם ובכפוף לתוכנית האופציות של החברה כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 10 באוקטובר, 2013 ו-14 באוקטובר, 2013, בהתאמה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני, באמצעות נאמן. הענקת האופציות תבצע במתכונת של הענקה תקופתית. זכאות הניצע למימוש כתבי האופציה המוצעים תתגבש בשתי מנות בעלות שווי זהה, כדלקמן:
 - א. לאחר שנתיים ממועד הענקת כתבי האופציה, תתגבש זכאותו של הניצע לקבלת המנה הראשונה (7,332 כתבי אופציה).
 - ב. לאחר שלוש שנים ממועד הענקת כתבי האופציה, תתגבש זכאותו של הניצע לקבלת המנה השנייה (6,591 כתבי אופציה).

כתבי האופציה שיוקצו יהיו ניתנים למימוש בתוך שנתיים ממועד הבשלתם.

מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה נקבע על 274.2 ש"ח, אשר נגזר משער הנעילה של מניית החברה ביום 11 בנובמבר, 2021, ושיקף את הגבוה מבין: 1. ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור הקצאת האופציות בדירקטוריון החברה. 2. שער הסגירה של מניית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד אישור הקצאת כתבי האופציה בדירקטוריון החברה. השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו לעיל, נכון למועד הענקתם, עמד על סך 0.9 מיליון ש"ח. סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה. המרת כתבי האופציה למניות החברה תעשה בשיטת ה"מימוש נטו במניות" ("Cashless").
3. בימים 25 במרץ, 2021 ו-29 במרץ, 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) הקצאות פרטיות של 248,255 כתבי אופציה (לא סחירים), לנושאי משרה ולעובדים נוספים, כאשר מתוך כתבי האופציה כאמור: (א) 150,143 כתבי אופציה יוקצו לשבעה נושאי משרה כפיפי מנכ"ל (כאשר לשניים מתוכם ההקצאה נעשתה בכפוף ולאחר החלפת כתבי אופציות קיימים שהוקצו להם (35,558 כתבי אופציה) ביום 22 במרץ, 2020, וכן לקבלת החלטת מיסוי שהתקבלה, בקשר עם החלפת כתבי האופציה והקצאת כתבי האופציה החדשים) ו-(ב) 98,112 כתבי אופציה יוקצו ל-26 מנהלים ועובדים נוספים בחברה ובחברות בנות של החברה (שאינם נושאי משרה בחברה). כתבי האופציה הוקצו בפועל ביום 11 במאי, 2021.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 24 – תשלום מבוסס מניות (המשך):

ב. נושאי משרה, מנהלים ועובדים נוספים (המשך):

הענקת כתבי האופציה תיעשה בהתאם ובכפוף לתוכנית האופציות של החברה כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 10.10.2013 ו-14.10.2013 בהתאמה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני, באמצעות נאמן. הזכאות לקבלת כתבי האופציה תתגבש בשתי מנות בעלות שווי זהה, כדלהלן:

ביחס לנושאי המשרה: לאחר שנתיים ממועד הענקת כתבי האופציה לנושאי המשרה תתגבש זכאותם לקבלת המנה הראשונה (79,442 כתבי אופציה), ולאחר שלוש שנים ממועד הענקת כתבי האופציה לנושאי המשרה תתגבש זכאותם לקבלת המנה השנייה (70,701 כתבי אופציה). השווי ההוגן של ההטבה הגלומה ביחס לנושאי המשרה (למעט שני כפיפי המנכ"ל עבורם ההקצאה תיעשה כהחלפה של כתבי האופציות הקיימים) נאמד בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח, והשווי ההוגן התוספתי של ההטבה הגלומה ביחס לשני נושאי המשרה עבורם ההקצאה תיעשה כהחלפת אופציות קיימות נאמד בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח (השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה המוחלפים, נכון למועד הענקתם, עמד על סך 1.3 מיליון ש"ח).

ביחס למנהלים הנוספים: לאחר שנתיים ממועד הענקת כתבי האופציה למנהלים הנוספים תתגבש זכאותם לקבלת המנה הראשונה (51,912 כתבי אופציה), ולאחר שלוש שנים ממועד הענקת כתבי האופציה למנהלים הנוספים תתגבש זכאותם לקבלת המנה השנייה (46,200 כתבי אופציה). השווי ההוגן של ההטבה הגלומה נאמד בסך של כ-4.2 מיליון ש"ח.

כתבי האופציה שיוקצו יהיו ניתנים למימוש בתוך שנתיים ממועד הבשלתם. מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה נקבע על 185 ש"ח, אשר נגזר משער הנעילה של מניית החברה ביום 25.03.21, ושיקף את הגבוה מבין: 1. ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור הקצאת האופציות בדירקטוריון החברה. 2. שער הסגירה של מניית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד אישור הקצאת כתבי האופציה בדירקטוריון החברה. המרת כתבי האופציה למניות החברה תעשה בשיטת ה"מימוש נטו במניות" ("Cashless").

ג. פרטים נוספים באשר לכתבי אופציה שהוענקו:

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2022	
ממוצע		ממוצע	
מספר	משוקלל של	מספר	משוקלל של
מחיר המימוש	האופציות	מחיר המימוש	האופציות
186.83	304,115	192.45	419,892
189.74	262,178	263.22	95,758
-	-	185.0	42,356
158.14	110,843	157.7	39,307
231.39	35,558	-	-
192.45	419,892	211.94	433,987
191.93	123,790	209.98	118,407

כתבי אופציה שהוענקו לעובדים אשר:

קיימות במחזור לתחילת התקופה

הוענקו

חולטו

מומשו

הוחלפו

קיימות במחזור לתום התקופה

ניתנות למימוש בתום התקופה

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 25 – מכשירים פיננסיים:

א. אופן קביעת השווי ההוגן:

בשל אופיים, השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים כגון מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים לזמן קצר וספקים וזכאים לזמן קצר מהווה קירוב נאות לערכם בספרים.

- נכסים והתחייבויות סחירים
- נכסים והתחייבויות בלתי סחירים לזמן קצר נושאי ריבית בעלי מועד פירעון קבוע
- נכסים והתחייבויות בריבית משתנה
- הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה
- בהתאם למחיר מצוטט בשוק פעיל ליום המאזן.
- ערכם בספרים משקף את שווים ההוגן לתאריך המאזן, מאחר ושיעור הריבית הממוצע לגביהם אינו שונה באופן מהותי משיעור הריבית המקובל בשוק לגבי פריטים דומים לתאריך המאזן.
- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות בריבית משתנה, אשר לא חלו שינויים מהותיים בנינם, נקבע בהתאם לתנאים החוזיים של המכשיר.
- השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים.

ב. להלן נתונים בדבר השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים שערכם בספרים אינו מהווה קירוב סביר לשווי ההוגן:

31.12.2021		31.12.2022		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
11,825	10,999	9,400	9,903	התחייבויות פיננסיות
-	-	593	615	אגרות חוב סחירות (1)
				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:

סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	נכסים פיננסיים:
325	-	-	325	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
355	-	-	355	ניירות ערך סחירים ליום 31 בדצמבר 2022
				ניירות ערך סחירים ליום 31 בדצמבר 2021

ד. מדיניות ניהול הסיכונים:

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק (לרבות בגין שיעור ריבית וסיכון אינפלציה), סיכון אשראי וסיכון נזילות. הנהלת החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

1. סיכוני שוק

נובעים מהסיכון שהשווי ההונג או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק.

להלן יפורטו הסיכונים הפיננסיים אליהם חשופה החברה ומדיניות ניהולם:

(א) סיכון מדד המחירים לצרכן:

נוכח העובדה שרובן המכריע של ההתחייבויות הפיננסיות שנטלה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן וכך גם הכנסותיה, עלייה באינפלציה תגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ובהיקף התחייבויותיה, אך מנגד ירשם גידול בהכנסותיה שיכול שיביא לשערוך חיובי בנכסי החברה באופן שיעצמם את השפעה לרעה על תוצאות החברה.

(ב) סיכון ריבית:

הואיל ועיקר התחייבויות החברה הינן בריבית קבועה, התאגיד אינו חשוף לשינויים בשיעור הריבית.

יחד עם זאת, במידה ששיעורי הריבית לטווח ארוך יעלו, התשואה הנדרשת על נכסי החברה עשויה לעלות ושווי הנכסים עשוי לפחות בהתאם.

בנוסף, לשינויים בריבית עלולה להיות השפעה על עלות גיוס החוב על ידי החברה וכן על הוצאות המימון בגין הלוואות בריבית משתנה.

2. סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות.

עיקר הכנסותיה של החברה הינו מדמי שכירות המשולמים, בדרך כלל, מידי חודש. החלק הארי של תקבולי השכירות מתבצע באמצעות הוראות קבע כשלחלק ניכר מהחוזים מתלווים פיקדון בגובה חודש שכירות ו/או ערבות בנקאית. לחברה לקוחות רבים אשר אף אחד מהם אינו מהותי לה.

לפיכך, רמת הסיכון הכרוכה בכך נמוכה.

3. סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. מדיניות החברה הינה להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעונן. על מנת להשיג מטרה זו החברה פועלת להחזיק יתרות מזומנים (או מסגרות אשראי מחייבות), על מנת שיספיקו לפירעון התחייבויות בזמן הקצר. בנוסף החברה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות (ועל ידי כך את תזרימי המזומנים) בגין הלוואות לזמן ארוך.

ד. מדיניות ניהול הסיכונים (המשך):

א. להלן ניתוח מועדי הפרעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות כולל ריבית ושיעורי הריבית לתאריך המאזן:

מועדי הפרעון					31.12.2022	
סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 שנים ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה (באחוזים)	
101	-	-	-	101	P - 1.0	הלוואות לזמן קצר מבנקים ואחרים
1,258	90	117	327	724	-	ספקים ונותני שירותים, יתרות זכאים והפרשות למס
9,805	2,620	2,395	3,932	858	0.25 - 5.85	אגרות חוב
1,244	421	61	724	38	6.29 - 1.77	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
<u>12,408</u>	<u>3,131</u>	<u>2,573</u>	<u>4,983</u>	<u>1,721</u>		סך-הכל

מועדי הפרעון					31.12.2021	
סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 שנים ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה (באחוזים)	
741	-	-	-	741	P-1.0 - P+0.5	הלוואות לזמן קצר מבנקים ואחרים
1,116	88	187	338	503	-	ספקים ונותני שירותים, יתרות זכאים והפרשות למס
10,824	3,115	4,140	1,817	1,752	0.25 - 5.85	אגרות חוב
258	-	20	7	231	3.76 - 6.29	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
<u>12,939</u>	<u>3,203</u>	<u>4,347</u>	<u>2,162</u>	<u>3,227</u>		סך-הכל

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 25 – מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. מדיניות ניהול הסיכונים (המשך):

ב. להלן מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים ליום 31 דצמבר 2022:

1. רגישות לשינויים במחירי ניירות ערך סחירים:

רווח (הפסד) משינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) משינויים בגורם השוק		מכשירים רגישים
-10%	-5%		+5%	+10%	
(33)	(16)	325	16	33	נכסים פיננסיים לזמן קצר ליום 31 בדצמבר, 2022
(36)	(18)	355	18	36	נכסים פיננסיים לזמן קצר ליום 31 בדצמבר, 2021

- ניירות הערך שהחברה מחזיקה הינם ניירות סחירים שיש להם מחיר שוק. שוויים ההוגן ליום 31 בדצמבר, 2022 חושב לפי מכפלת מחיר השוק ביום 31 בדצמבר 2022 בכמות הערך הנקוב שהחברה החזיקה באותו המועד.

2. רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן על התחייבויות החברה:

ירידה בהתחייבויות כתוצאה מירידה במדד המחירים לצרכן		ערך בספרים	עלייה בהתחייבויות כתוצאה מעלייה במדד המחירים לצרכן		אגרות חוב סחירות צמודות ליום 31 בדצמבר 2022
-3%	-1%		+1%	+3%	
(268)	(89)	8,935	89	268	אגרות חוב סחירות צמודות ליום 31 בדצמבר 2021
(298)	(99)	9,946	99	298	

ירידה בהתחייבויות כתוצאה מירידה במדד המחירים לצרכן		ערך בספרים	עלייה בהתחייבויות כתוצאה מעלייה במדד המחירים לצרכן		הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה ליום 31 בדצמבר 2022
-3%	-1%		+1%	+3%	
(18)	(6)	615	6	18	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה ליום 31 בדצמבר 2021
(8)	(3)	273	3	8	

* היתרות כוללות ריבית לשלם ואינן כוללות את אג"ח ט"ו של החברה אשר איננה צמודה למדד המחירים לצרכן.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 25 – מכשירים פיננסיים (המשך):

ה. מדיניות ניהול יתרות המזומנים של החברה:

החברה, בכפוף להחלטת הדירקטוריון, שומרת על הזכות להשקיע את יתרות המזומנים המנוהלות על ידיה בתיקי השקעות בהתאם למגבלות שעיקרן מפורטות להלן:

1. עד 25% מניות.
2. עד 20% באג"ח בדירוג BBB או לא מדורג.
3. השאר באג"ח בדירוג A ומעלה.
4. עד 15% מהתיק במט"ח.
5. מח"מ ממוצע של עד 4 שנים.

מדיניות ההשקעה כוללת גם שמירה על כרית מזומנים כפי שתהיה מעת לעת. לכן, ברמה הכוללת אחוזי ההשקעה בניירות ערך נמוכים יותר מהאמור לעיל.

ו. ניהול הון החברה:

החברה כוללת כהון את הון המניות הרגילות, פרמיה, קרנות הון ועודפים.

מטרתה העיקרית של החברה בניהול ההון היא להבטיח את היכולת לספק באופן קבוע תשואה לבעלי המניות בדרך של גידול בהון או חלוקת (תשלום דיבידנד). על מנת לעמוד במטרה זו שואפת החברה לשמור על יחס מינוף שמאזן בין הסיכונים והתשואות ברמה סבירה, ותוך שמירה על בסיס מימון שיאפשר לחברה לענות על צרכי ההשקעה וההון החוזר שלה, בקבלת החלטות על שינויים במבנה ההון של החברה על מנת להשיג המטרות לעיל, בין אם על ידי שינוי מדיניות חלוקת דיבידנד, הנפקות הון חדשות, או הפחתת חוב החברה, החברה אינה שוקלת רק את מצבה לזמן הקצר אלא גם את מטרותיה לזמן הארוך.

בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב עליהם חתמה החברה, התחייבה החברה כי אם הונה העצמי ייקטן מתחת ל-1.75 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרה ו'), 2.75 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות י'-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, י"ט ו-כ'), על פי דוחותיה הכספיים האחרונים הידועים, תמנע החברה מלבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) לבעלי מניותיה (לרבות מצב שבעקבות חלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה כאמור לעיל), וזאת עד שההון העצמי של החברה יעלה מעל הסכום הנ"ל על פי דוחותיה הכספיים. כמו כן התחייבה החברה בשטרות אלו כי תמנע מחלוקה במידה שבמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מהחלוקה החברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות שהוסכמו עם הנאמן בשטר הנאמנות.

"הון עצמי" לעניין זה משמעו, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים, לרבות זכויות המיעוט.

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

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
806	1,022	1,208	דמי שכירות
214	272	300	דמי ניהול
90	100	115	הכנסות חשמל
5	30	50	שירותים ושונות
1,115	1,424	1,673	סך-הכל

ביאור 27 – עלויות אחזקה ותפעול:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
41	49	64	משכורת ונלוות
122	133	146	הוצאות אחזקה
94	98	113	חשמל
1	1	3	פחת
18	23	25	פרסום ושיווק
47	69	82	אחרות
323	373	433	סך-הכל

ביאור 28 – הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
30	29	40	משכורת ונלוות
3	6	5	עלות תשלום מבוסס מניות
8	9	9	שכר טרחה וייעוץ מקצועי
3	2	3	תגמול יו"ר הדירקטוריון
2	3	5	פחת
1	-	-	הפרשה לחובות מסופקים וחובות אבודים
10	12	14	אחרות
57	61	76	סך-הכל

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 29 – הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו:

בשנים 2020-2022 כולל הסעיף בעיקר הוצאות הקשורות למימוש נכסים, למחלוקות משפטיות שונות והפחתות עודפי עלות.

ביאור 30 – הוצאות/הכנסות מימון, נטו:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
			1. הוצאות בגין:
175	426	639	ריבית והצמדה בגין אגרות חוב
33	20	44	ריבית והצמדה בגין הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
36	-	-	הוצאות חד פעמיות בגין הלוואות שניתנו
3	21	2	הלוואות לזמן קצר
15	13	36	נכסים פיננסיים לזמן קצר ואחרות
262	480	721	
(8)	(30)	(49)	בניכוי מימון שהוון לנדל"ן להשקעה בהקמה
254	450	672	
			2. הכנסות בגין:
12	36	9	נכסים פיננסיים לזמן קצר, פקדונות ואחרות
6	10	14	הלוואות לזמן ארוך שניתנו
10	7	10	הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
28	53	33	
226	397	639	סה"כ הוצאות מימון, נטו

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 31 – רווח (הפסד) למניה:

רווח (הפסד) בסיסי למניה:

להלן נתוני הרווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה והערך הנקוב של המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח (הפסד) הבסיסי המיוחס לבעלי מניה רגילה 1 ש"ח ערך נקוב, של החברה.

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
(250)	1,473	1,391	חישוב רווח (הפסד) בסיסי למניה:
			רווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלי המניות הרגילות
			מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח (הפסד) למניה:
47,438	47,456	47,480	מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח הבסיסי (ע.ג. באלפים)
47,439	47,506	47,557	מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח המדולל (ע.ג. באלפים)
(5.26)	31.06	29.30	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל (ש"ח)

ביאור 32 – בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים:

א. הכנסות (הוצאות):

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
10	7	10	הכנסות מימון מהלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני
1	1	1	הכנסות ממתן שרותים לבעלת השליטה
(2)	(2)	(2)	הוצאות שכר דירה ונלוות

ב. שכר ומשכורת:

לשנה שהסתיימה ביום			מספר המקבלים	
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	בשנת 2022	
6	9	9	2	שכר והטבות בעלי עניין *
1	2	1	6	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה

* בשנת 2022 כוללת היתרה עלות תשלום מבוסס מניות בסך כ-1 מיליון ש"ח (בשנת 2021 - 2 מיליון ש"ח ובשנת 2020 - 2 מיליון ש"ח).

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 32 – בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ג. יתרות:

31.12.2021	31.12.2022
178	164

הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ד. עסקאות עם בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים:

- ביום 23 בדצמבר, 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את הארכת תנאי הכהונה הנוכחיים של יו"ר הדירקטוריון לתקופה נוספת בת שלוש שנים, אשר תסתיים ביום 31 בדצמבר, 2023. היקף ההעסקה יעמוד על 75% משרה והתמורה החודשית עבור השירותים תהיה בסך של 156,000 ש"ח צמוד למדד חודש דצמבר 2020. יו"ר הדירקטוריון הודיעה לחברה בדבר החלטתה להגביל את הסך הכולל של דמי הניהול והבנוס השנתי להם היא זכאיות בהתאם לתנאי כהונתה לתקרה שנתית של 4.5 מיליון ש"ח לשנה ביחס להיקף שירותים השווה ל-100% משרה (ממנה נגזרת תקרה שנתית של 3.375 מיליון ש"ח לשנה ביחס להיקף שירותים השווה ל-75%). בנוסף, יו"ר הדירקטוריון תהא זכאית לכתבי פטור ושיפוי והכללה בביטוח נושאי משרה בתנאים זהים לתנאים של כל נושאי המשרה בחברה.
- לפרטים אודות תנאי העסקת מנכ"ל החברה ראו ביאור 22.ג.3.
- ביום 23 בדצמבר, 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את התקשרות החברה בהסכם שירותים עם הגב' רונה אנג'ל (שהינה ביתה של הגב' ליאור עופר, יו"ר הדירקטוריון ובעלת השליטה (באמצעות חברות פרטיות בבעלותה המלאה) בחברה), כמנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה. הסכם השירותים יהיה בתוקף לתקופה בת שלוש שנים החל מיום 23 בדצמבר, 2020, ועד ליום 23 בדצמבר, 2023. היקף השירותים שיינתנו על ידי גב' רונה אנג'ל לא יפחת מהיקף שעות המיוחס ל-60% משרה. התמורה החודשית בעבור השירותים תהיה בסך של 15,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדיון. בנוסף לאמור, הגב' רונה אנג'ל תהא זכאית לכתבי פטור ושיפוי והכללה בביטוח נושאי משרה בתנאים זהים לתנאים של כל נושאי המשרה בחברה.

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגינן סווגו או יסווגו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים.

סך תזרים מפעילות מימון	הלוואות מתאגידים		אגרות חוב	
	בנקאיים ואחרים			
	1,391		9,354	יתרה ליום 1 בינואר 2021
902	-		902	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(608)	-		(608)	פירעון אגרות חוב
(89)	(89)		-	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(301)	(301)		-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
(96)	(390)		294	סה"כ שינויים בתזרימי מזומנים מפעילות מימון
	-		1,101	הנפקת אגרות חוב שהופקדה לנאמנות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
	8		215	שיערוך התחייבויות פיננסיות
	-		(40)	הפחתת פרמיה ועודפי עלות
	1,009		10,924	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
264	-		264	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(670)	-		(670)	פירעון אגרות חוב
575	575		-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים
(245)	(245)		-	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(2)	(2)		-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
(78)	328		(406)	סה"כ שינויים בתזרימי מזומנים מפעילות מימון
	-		(1,102)	פירעון אגרות חוב ע"י פקדון בנאמנות
	18		452	שיערוך התחייבויות פיננסיות
	-		(25)	הפחתת פרמיה ועודפי עלות
	1,355		9,843	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)**ביאור 34 – נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה:**

ביום 26 במאי, 2020, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיה בקניון "עופר לב אשדוד" (למעט זכויותיה במקבצי הדיור במקרקעין), הסכם המכר הותנה בתנאי מתלה, שהוא אישור תוכנית בניין עיר (תב"ע) חדשה ביחס למקרקעין. ביום 28 בדצמבר, 2021, אושרה התב"ע והתנאי המתלה התקיים. בשנת 2022 הושלמה העסקה למכירת הזכויות בקניון "עופר לב אשדוד" (למעט הזכויות במקבצי הדיור במקרקעין) בתמורה לסכום של 237 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (כ-205 מיליון ש"ח, נטו, לאחר ניכוי עלויות עסקה ומיסוי). לאחר תאריך הדוח התקבל החזר בגין היטל השבחה בסך כ-6 מיליון ש"ח.

ביאור 35 – דיווח מגזרי:**א. כללי:**

מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות הראשי של החברה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על תחומי הפעילות השונים בהם פועלת החברה. בעקבות השלמת העסקה לרכישת 50% מהון המניות של אביב ייזום, ביום 3 ביולי, 2022, כאמור בביאור 10.א, החלה החברה לדווח על מגזרי פעילות הכוללים מגזר נכסים מניבים ומגזר אחר (הכולל את פעילות הייזום והקמה של נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית וכן את פעילות הדיגיטל של החברה). נתוני המגזרים כוללים גם את פעילותן, נכסיהן והתחייבויותיהן של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, וזאת לפי חלקה של החברה בחברות אלו, ומבוטלות בטור ההתאמות.

ב. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות:**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022**

מאוחד	התאמות	סה"כ	אחר	נכסים מניבים	
1,673	(116)	1,789	103	1,686	הכנסות מחיצוניים
433	(75)	508	93	415	הוצאות
1,240	(41)	1,281	10	1,271	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
1,224	(93)	1,317	2	1,315	עליית (ירידת) ערך נדל"ן
76					להשקעה, נטו
18					הוצאות הנהלה וכלליות
					הוצאות פרסום ושיווק
					חלק החברה ברווחי חברות
					המטופלות לפי שיטת השווי
89					מאזני, נטו
19					הוצאות אחרות, נטו
2,440					רווח תפעולי
639					הוצאות מימון, נטו
1,801					רווח לפני מיסים על הכנסה

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 35 – דיווח מגזרי (המשך):

ב. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

מאחד	התאמות	סה"כ	אחר	נכסים מניבים	
24,653	(26)	24,679	531	24,148	נכסי המגזר
868					נכסים שלא הוקצו (*)
<u>25,521</u>					סה"כ
15,153	(334)	15,487	248	15,239	התחייבויות המגזר
731	(190)	921	189	732	מידע על תוספות הונות

*מזומנים ושווי מזומנים בסך 543 מ' ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך 325 מ'.

ג. ניתוח הכנסות לפי סוגי שימושים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

1,282	מסחר
362	משרדים ופארקי הייטק
<u>29</u>	אחר
1,673	סה"כ

ביאור 36 – אירועים לאחר תאריך המאזן:

א. מסגרת אשראי עם בנק לאומי לישראל בע"מ:

ביום 22 בינואר, 2023 התקשרה החברה עם בנק לאומי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בהיקף של עד 147 מיליון ש"ח שתוקפה עד נובמבר 2024. מסגרת האשראי תשמש אך ורק לצורך תשלום תמורה למוכרת בגין רכישת מקרקעין בתל אביב, כאמור בביאור 4.ג.13. מסגרת האשראי נוצלה לתשלום התמורה כאמור. להבטחת המסגרת האשראי ישמש שעבוד על המקרקעין הנרכשים הנ"ל. מסגרת האשראי נושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית הפרים בתוספת מרווח של 0.6%, אשר תסולק באופן שוטף בכל רבעון החל מהרבעון הראשון לשנת 2023.

ב. דיבידנד שהוכרז:

ביום 12 במרץ, 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 260 מיליון ש"ח (כולל דיבידנד חד פעמי בסך 200 מיליון ש"ח), הדיבידנד ישולם ביום 27 לאפריל, 2023.

ג. לאחר תאריך המאזן השתכלל הסכם גישור עליו חתמה החברה עם צדדים לא קשורים לחברה, על פיו עסקת המכר משנת 2013 תבטל וחברת קניון הראל תמכור לחברה את מלוא הזכויות בקניון הראל, כך שהחברה תחזיק ב-100% מהזכויות בקניון. במסגרת הסדר הגישור, שילמה החברה סכום (נטו מתקבולים שקיבלה ותקבל) בסך של כ-32 מיליון ש"ח לצדדים שלישיים בהסדר ולרשות המיסים וגרעה מספרית יתרת הלוואות שהעמידה (חברה בת) בעבר לחברת קניון הראל ולרוכשת והלוואות שקיבלה (חברה בת) בסכום נטו של 157 מיליון ש"ח. כמו כן, במסגרת מכירת הקניון מחברת קניון הראל לחברה, ישלמו החברה וחברת קניון הראל מיסים בסכום שאינו מהותי לחברה.

לאחר השלמת הסדר הגישור, מחזיקה החברה (במישריו) במלוא הזכויות בקניון הראל, הממוקם במבשרת ציון. קניון הראל הכולל כ-11,600 מ"ר שטחי מסחר, הניב בשנת NOI 2022 של כ-15 מיליון ש"ח (לא מבוקר). בנוסף, על המקרקעין עליהם ממוקם הקניון קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף של 7,400 מ"ר מסחר ותעסוקה, 1,300 מ"ר מגורים ו-800 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 36 – אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך):

- ד. לאחר תאריך המאזן הושלמה התקשרותה של החברה בשני הסכמים נפרדים לאספקת מרבית צריכת החשמל בנכסיה ממקורות אנרגיה מתחדשת וזכאות לרכישת תעודות ירוקות 205 International Renewable Energy Certificate, מדוראל חשמל מהטבע בע"מ ("דוראל") ומשותפות בבעלות מלאה של שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ ("שיכון אנרגיה"). במסגרת ההסכמים תרכוש החברה באופן מדורג, החל מיונאר 2024, חשמל בהיקף הנאמד (נכון למועד זה, בכפוף לצריכה בפועל ולהצמדה לרכיב הייצור הנקבע מעת לעת על-ידי רשות החשמל) בעלות כוללת (של שני ההסכמים יחדיו) של כ-100 מיליון ש"ח לשנה, וזאת לתקופה בת 10 שנים. ההסכמים כוללים תנאים ומנגנונים המקובלים בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת, סיום של ההסכמים במקרים מקובלים, לרבות במקרה של שינויים מהותיים (שיוגדרו בהסכמים) ברכיב הייצור אשר נקבע מעת לעת על ידי רשות החשמל.
- ה. ביום 12 במרץ 2023, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל לכך אישור ועדת התגמול) הקצאה של 163,027 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות החברה ל-6 נושאי משרה (שאינם דירקטור או מנכ"ל) בחברה וכן ל-30 מנהלים ועובדים נוספים בחברה, במסגרת מתאר לעובדים. ההקצאה כפופה, בין היתר, לקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של מניות המימוש שתנבענה ממימוש כתבי האופציה, אשר טרם התקבל למועד פרסום הדוח.

מליסרון בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022

לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (זוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מליסרון בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022

לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
2	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
3	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
4-6	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7-10	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מליסרון בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משתי השנים שהסתיימו באותם תאריכים. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו. המידע הכספי הנפרד של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, בוקר על ידי רואי חשבון אחרים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 11 במרץ 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ-418 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022 וכ-331 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-87 מיליוני ש"ח וכ-84 מיליוני ש"ח לשנים שהסתיימו באותם התאריכים, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שחוות דעתם הומצאה לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

31.12.2021	31.12.2022	
		נכסים
		נכסים שוטפים:
973	480	מזומנים ושווי מזומנים
355	325	נכסים פיננסיים לזמן קצר
1,116	-	פקדונות לזמן קצר
3	4	לקוחות
5	13	חייבים ויתרות-חובה
1,086	543	חברות בנות
53	76	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
<u>3,591</u>	<u>1,441</u>	
		נכסים לא שוטפים:
9,254	11,039	השקעות במוחזקות
4,169	4,397	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
-	15	נכסים בלתי מוחשיים
4	2	רכוש קבוע
3,323	4,006	נדל"ן להשקעה
-	50	נכסים אחרים
<u>16,750</u>	<u>19,509</u>	
<u>20,341</u>	<u>20,950</u>	
		התחייבויות והון
		התחייבויות שוטפות:
99	119	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות
1,752	858	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
25	49	ספקים ונותני שירותים
96	83	זכאים ויתרות-זכות
10	3	הפרשות
<u>1,982</u>	<u>1,112</u>	
		התחייבויות לא שוטפות:
9,167	8,984	אגרות חוב
-	377	התחייבויות לתאגידים אחרים לזמן ארוך
518	546	מיסים נדחים
1	1	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
7	48	התחייבויות לאחרים
<u>9,693</u>	<u>9,956</u>	
		הון המיוחס לחברה עצמה כתברה אם:
2,207	2,212	הון מניות נפרע וקרנות הון
6,459	7,670	עודפים
<u>8,666</u>	<u>9,882</u>	
<u>20,341</u>	<u>20,950</u>	

12 במרץ, 2023

תאריך אישור
המידע הכספי הנפרדליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריוןאופיר שריד
מנכ"לאורן הילינגר
סמנכ"ל כספים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
138	173	200	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
39	42	50	עלויות אחזקה ותפעול
99	131	150	רווח גולמי
5	1	7	הוצאות שיווק
23	23	25	הוצאות הנהלה וכלליות
71	107	118	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
(120)	345	243	עליית (ירידת) ערך שווי הונג נדל"ן להשקעה
-	(1)	(1)	הוצאות אחרות
(49)	451	360	רווח (הפסד) תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
188	426	641	הוצאות מימון
182	343	401	הכנסות מימון
(200)	1,193	1,299	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
(255)	1,561	1,419	רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
5	(88)	(28)	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
(250)	1,473	1,391	רווח (הפסד) לשנה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(250)	1,473	1,391	רווח (הפסד) לשנה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם התאמות בגין:
200	(1,193)	(1,299)	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות
120	(345)	(243)	ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
2	1	3	פחת והפחתות
3	6	5	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(5)	88	28	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
-	(10)	(23)	השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
1	-	5	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
(89)	192	432	שערוך אגרות חוב ושינוי בריבית שנצברה
4	(138)	(240)	שערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה
(1)	-	-	שערוך והפחתת נכיון תמורה נדחית
(7)	(29)	32	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
(22)	45	91	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
(4)	4	-	ירידה (עלייה) בלקוחות
70	11	(3)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(3)	-	-	שינוי ביתרות חברות בנות, נטו
(66)	(1)	17	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(4)	6	-	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
-	-	18	עלייה בהתחייבויות אחרות
(7)	20	32	
			מזומנים מפעילות שוטפת
7	-	(7)	מס הכנסה שנתקבל (ששולם), נטו
(22)	65	116	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (במליוני ש"ח) (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
-	-	1	החזר הלוואות משוכרים ואחרים, נטו
(220)	-	-	מתן הלוואה לחברה מוחזקת
217	239	668	החזר הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
-	(57)	(600)	רכישת חברה מוחזקת
72	-	-	תמורה נדחית בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(5)	-	(1)	השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
-	-	(27)	מיסים ששולמו בגין נדל"ן להשקעה
-	-	(95)	תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה
-	(13)	-	השקעה בפקדון לזמן קצר
-	-	(17)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים ורכוש קבוע
(79)	(147)	(345)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(15)	22	(416)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(60)	-	(180)	דיבידנד ששולם
-	-	(5)	פרעון הלוואה לזמן ארוך מאחרים
-	-	400	קבלת הלוואה לזמן ארוך מאחרים
149	(301)	(2)	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
1,047	902	264	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(40)	-	-	מיסים ששולמו בגין רכישה נוספת של מניות בחברה בת
(1,059)	(608)	(670)	פרעון אגרות חוב
37	(7)	(193)	מזומנים, נטו, לפעילות מימון
-	80	(493)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
893	893	973	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
893	973	480	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
2	8	36	ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
-	-	(300)	השקעה בשטר הון בחברה מוחזקת
-	-	150	קבלת דיבידנד כנגד החזר חוב מחברה מוחזקת
-	-	(1,102)	פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות
1	1,103	-	פקדון בנאמנות בגין הנפקת אג"ח

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
281	254	214	ריבית ששולמה
174	170	161	ריבית שהתקבלה

א. המידע הכספי הנפרד של מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 99 ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן.

ב. הטיפול בעסקאות בין חברתיות:

(1) במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות בנות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים במאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומי כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.

(2) יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח או הפסד או הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

(3) במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות.

(4) האמור לעיל לא יחול על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

(5) הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

1. מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

31.12.2021	31.12.2022
13	1
959	477
972	478
-	1
1	1
1	2
973	480

בשקלים:

בקופה ובבנקים
פקדונות

במטבע חוץ:

בקופה ובבנקים
פקדונות

2. התחייבויות פיננסיות:

א. סיכון נזילות:

1. סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. מדיניות החברה הינה להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק תמיד לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעונן. 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) בנין הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך.

להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות כולל ריבית בהתבסס, על ערכים נקובים לסילוק ושיעורי הריבית לתאריך המאזן:

31.12.2022						
סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 ל-5 שנים	בין 3 שנים ל-3 שנה	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה	
101	-	-	-	101	P-1.0	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
777	82	112	313	270	-	ספקים, יתרות זכאים והפרשות למס
9,805	2,620	2,395	3,932	858	0.25-5.85	אגרות חוב
397	297	40	40	20	1.97	הלוואה לזמן ארוך מאחרים
11,080	2,999	2,547	4,285	1,249		סך-הכל

2. התחייבויות פיננסיות (המשך):

א. סיכון נזילות (המשך):

31.12.2021

סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה	
99	-	-	-	99	P-1.0	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
889	88	186	337	278	-	ספקים, יתרות זכאים והפרשות למס
10,824	3,115	4,140	1,817	1,752	0.25-5.85	אגרות חוב
<u>11,812</u>	<u>3,203</u>	<u>4,326</u>	<u>2,154</u>	<u>2,129</u>		סך-הכל

3. הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה:

א. הרכב יתרת מיסים נדחים, נטו:

מיסים נדחים בגין				
סך-הכל	הטבות לעובדים ואחרים	הפסדים לצרכי מס	נדל"ן להשקעה	
(430)	(3)	50	(477)	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(88)	-	(5)	(83)	תנועה ברווח או הפסד בשנת 2021
(518)	(3)	45	(560)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
(28)	3	20	(51)	תנועה ברווח או הפסד בשנת 2022
(546)	-	65	(611)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

המיסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 חושבו לפי שיעור מס של 23% הצפוי לחול על החברה בעת היפוכם של הפרשים הזמניים שבנינם נוצרו.

ב. הרכב הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
(4)	-	-	מיסים שוטפים
6	(88)	(28)	מיסים נדחים
3	-	-	מיסים בגין שנים קודמות
<u>5</u>	<u>(88)</u>	<u>(28)</u>	סך-הכל

ג. שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על החברה:

שיעורי המס שחלו על החברה החל משנת 2018 – 23%.

ד. שומות מס:

לחברה שומות סופיות (או הנחשבות כסופיות) עד וכולל שנת 2018.

ה. הפסדים לצרכי מס:

יתרת הפסדים לצרכי מס של החברה אשר מועברת לשנת המס הבאה, מסתכמת ליום המאזן ב-282 מיליון ש"ח. החברה רשמה

מיסים נדחים בגין מלוא הפסדים.

- 4. מכלול הקשרים, ההתקשרויות, הלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות בנות:**
- א.** החברה מעניקה לחברות בשליטתה שירותים שונים הנדרשים להפעלתן השוטפת של חברות אלה באמצעות עובדי החברה. בין השאר כוללים שירותים אלו: שירותים בתחום הפיננסי, שירותים בתחום ההנדסי – תכנוני ושירותים בתחום ייזום ופיתוח הנכסים. עד לתום שנת 2021 היתה החברה זכאית בנין שירותים אלו לסך השווה ל-60% מהוצאות "הנהלה וכלליות" של החברה (למעט האמור בסעיף ב'), על פי דוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים המאוחדים של החברה (לפי העניין) ובכל מקרה לא יותר מ-36 מיליוני ש"ח בשנה. החל מיום 1 בינואר, 2022, עודכנה זכאות החברה כך שהחברה זכאית לחלק יחסי של הוצאות "הנהלה וכלליות" של החברה, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים המאוחדים של החברה (לפי העניין) בתוספת 6%.
- בשנת 2022 שילמו חברות בשליטת החברה לחברה סך של 46 מיליוני ש"ח (בשנת 2021 סך של 36 מיליוני ש"ח בגין שירותים אלה).
- ב.** בין החברה לבין חברה בת שלה, אזורי מל"ל תעשיות בע"מ, קיים הסכם לפיו בגין שירותי הניהול אשר מעניקה החברה לחברה הבת, משלמת האחרונה לחברה דמי ניהול שנתיים בסך של כ-3 מיליון ש"ח.
- ג. פרטים נוספים:**
- 1.** בהתאם להסכם הלוואות והעמדת אשראי נוסף שחתמה מליסרון עם חברה בת (אזורי מלל תעשיות בע"מ), העמידה מליסרון לחברה הבת הלוואות וזכות לקבלת אשראי נוסף (בכפוף להעמדת בטחונות מתאימים) בסך כולל של 1,050 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ניצלה החברה הבת סך של כ-992 מיליוני ש"ח. מועד הפירעון נקבע ל-31 בדצמבר 2024. בהתאם לתנאי הלוואות, נקבע כי חלקן יהיו צמודות למדד המחירים לצרכן. הריביות נעות בטווח של 9%-4.25%.
- 2.** בחודש יולי, 2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הון המניות של גרופר קניות חברתיות בע"מ ("גרופר"), חברה פרטית המפעילה פלטפורמה דיגיטלית ומסחר מקוון, והמחזיקה בין היתר גם בפעילות המותגים "Groo" "Baligam" ו-"Beex" בתמורה לכ-57 מיליון ש"ח. במהלך יולי, 2021 הושלמה העסקה והתמורה שולמה במלואה. כמו כן, בהתאם לחוזה הרכישה התחייבה החברה לשלם כ-4 מיליון ש"ח לעובדי מפתח בגרופר במהלך שלוש שנים ממועד ההתקשרות וזאת בתמורה להמשך עבודתם בגרופר בתקופה הנ"ל. במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה סיימו את עבודתם חלק מעובדי המפתח כך שהתמורה שתשולם במהלך שלוש השנים כאמור, צפויה להסתכם בכ-2 מיליון ש"ח. תוצאות החברה כוללות את תוצאות גרופר החל מיום 1 ביולי, 2021.
- ד.** בחודש ינואר 2022 הנפיקה חברה מוחזקת של החברה שטר הון לחברה בסך 300 מיליון ש"ח. שטר ההון הונפק לתקופה של חמש שנים, הוא אינו נושא ריבית ואינו צמוד.
- ה.** ביום 31 בדצמבר, 2021 העמידו החברה ואשטרום נכסים בע"מ (להלן: "אשטרום") הלוואות בעלים לחברת חוצות המפרץ חיפה בע"מ (להלן: "חוצות המפרץ"), אשר כל אחת מהחברות מחזיקה ב-50% מהזכויות בהון ובהצבעה שלה, בסך כולל של כ-355 מיליון ש"ח (מחציתה על-ידי החברה ומחציתה על-ידי אשטרום) מלוא סכום הלוואה שימש את חוצות המפרץ לפרעון הלוואות בעלים קיימות. בהתאם לתנאי הלוואה, קרן הלוואה אינה צמודה למדד ותפרע על-ידי חוצות המפרץ בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר, 2027. בנוסף על פרעון קרן הלוואה, תשלום חוצות המפרץ לבעלים ריבית לא צמודה בשיעור שנתי של 4%. כמו כן, חוצות המפרץ רשאית, בכל עת, להקדים ולפרוע כל סכום על חשבון החזר קרן הלוואה וזאת מבלי שתחויב בקנס בגין פרעון מוקדם. בעקבות עדכון לתנאי הלוואה החל מיום 1 ביולי, 2022, סוכם כי הקרן והריבית עליה יהיו צמודות למדד המחירים לצרכן, וכמו כן שיעור הריבית יפחת ב-0.5% לשיעור של 3.5%. יתר תנאי הלוואה נותרו ללא שינוי.
- 5. אגרת חוב בין חברתית מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה**
- במסגרת הסדר משנת 2016 בין בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "בריטיש") והחברה לבין מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש, הנפיקה החברה את אגרות החוב (סדרה י"ג) וזאת חלק אגרות החוב של בריטיש. בהתאם להסדר חבה בריטיש מכוח אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש כלפי החברה ואלו הוחלפו באגרת חוב בין חברתית בין החברה לבין בריטיש. מועדי פרעון הקרן והריבית של אגרת החוב הבין חברתית זהים, גב אל גב (Back to Back), למועדי פרעון אגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה, וכן בתנאי הצמדה ושיעור ריבית זהים. למועד הדוח לא התבצע כל שינוי בהוראות אגרת החוב הבין חברתית ממועד הנפקתה כפי שנקבעו בהוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג). בשנת 2022 פרעה בריטיש לחברה בגין אגרת החוב הבין חברתית קרן צמודה בסך 271 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת הקרן הצמודה הינה 139 מיליון ש"ח.



פרק ד' פרטים נוספים על התאגיד



פארק עופר שער הכרמל חיפה

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

עמוד

3	1. תקנה ת9: דוח בדבר מצבת ההתחייבויות	3
3	2. תקנה ת10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים של שנת 2022	3
3	3. תקנה ת10ג: שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף	3
	4. תקנה ת11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי (31.12.2022)	4
5	5. תקנה ת12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח	5
	6. תקנה ת13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	5
	7. תקנה ת20: מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר או שהופסק בהם המסחר בתקופת הדוח	6
6	8. תקנה ת21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	6
13	9. תקנה ת21א: בעל השליטה בחברה	13
13	10. תקנה ת22: עסקאות עם בעל שליטה	13
21	11. תקנה ת24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	21
	12. תקנה ת24א: הון המניות הרשום, הון המניות המונפק וניירות ערך אחרים סמוך למועד הדוח	21
22	13. תקנה ת24ב: מרשם בעלי המניות של החברה, סמוך למועד פרסום הדוח	22
22	14. תקנה ת25א: מען רשום	22
23	15. תקנה ת26: פרטים אודות הדירקטורים של החברה (המכהנים במועד פרסום דוח)	23
	16. תקנה ת26א: פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה של החברה (המכהנים במועד פרסום הדוח)	30
35	17. תקנה ת26ב: מורשי החתימה העצמאיים	35
35	18. תקנה ת27: רואה החשבון של החברה	35
35	19. תקנה ת28: שינוי בתזכיר או בתקנון החברה	35
36	20. תקנה ת29: המלצות והחלטות דירקטורים	36
37	21. תקנה ת29א: החלטות החברה	37

1. תקנה 19: דוח בדבר מצבת ההתחייבויות

ראו דיווח מיידי שמפרסמת החברה (ת-126) במקביל לדוח תקופתי זה.

2. תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים של שנת 2022

במיליוני ש"ח	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4
דמי שכירות והכנסות אחרות	393	409	437	434
עלות ההכנסות	97	100	123	113
רווח גולמי	296	309	314	321
הוצאות פרסום ושיווק	3	5	5	5
הוצאות הנהלה וכלליות	17	20	18	21
רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות	276	284	291	295
עליית ערך שווי הונג נדל"ן להשקעה, נטו	150	614	146	314
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	7	63	8	11
הוצאות אחרות, נטו	(4)	(11)	(2)	(2)
רווח מפעולות רגילות לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות	429	950	443	618
הוצאות מימון	154	226	157	135
הכנסות מימון	6	6	10	11
רווח לפני ניכוי מיסים על הכנסה	281	730	296	494
מיסים על הכנסה	43	145	66	105
רווח מיוחס ל:				
בעלי זכויות הוניות בחברה	225	571	220	375
זכויות שאינן מקנות שליטה	13	14	10	14
סה"כ	238	585	230	389
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	-	-	-
רווח כולל מיוחס ל:				
בעלי זכויות הוניות בחברה	225	571	220	375
זכויות שאינן מקנות שליטה	13	14	10	14
סה"כ	238	585	230	389

3. תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות הערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

ביום 6 בנובמבר 2022, הנפיקה החברה במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים הנמנים עם הסוג שנקבע בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בדרך של הרחבת סדרה קיימת, סך של 286,994,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') של החברה, בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-264.15 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 22.4.2 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד. החברה ייעדה את תמורת ההנפקה למחזור חוב קיים ולפעילותה השוטפת של החברה. למועד הדוח עשתה החברה שימוש בתמורת ההנפקה למטרות להן יועדה ההנפקה כמפורט לעיל.

4. תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי (31.12.2022)¹

4.1 חברות מהותיות מוחזקות על ידי החברה

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות	סה"כ ע.ג. בש"ח	עלות מדווחת באלפי ש"ח	שיעור החזקה	ערך מאזני מדווח ליום 31.12.2022 באלפי ש"ח
בריטיש-ישראל השקעות בע"מ	רגילה 1 ש"ח	170,268,320	170,268,320	2,456,603	100%	8,412,992
קניון רמת אביב בע"מ	רגילה ש"ח	363	3,630,000	617,222	100%	1,570,717
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ*	רגילה ש"ח	400	4,000,000	135,622	100%	5,374,333

* חברה בת המוחזקת בעקיפין על ידי בריטיש-ישראל השקעות בע"מ.

שיעור החזקה

שם החברה	בנייר ערך	בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים
בריטיש-ישראל השקעות בע"מ	100%	100%	100%	100%
קניון רמת אביב בע"מ	100%	100%	100%	100%
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	100%	100%	100%	100%

4.2 יתרות הלואות לחברות בנות ולחברות כלולות מהותיות במאזן המדווח ועיקר תנאיהן הם, כדלקמן:²

שם החברה	יתרת הלואה לתאריך המאזן (במיליוני ש"ח)	עיקרי תנאי ההלוואה
בריטיש ישראל השקעות בע"מ	1,315	אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 5.85%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-139 מיליון ש"ח (יתרה ליום המאזן כ-139 מיליון ש"ח); וכן- אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 2.46%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-4 מיליון ש"ח והיתרה בסך של כ-358 מיליון ש"ח, בחודש אפריל 2026 (יתרה ליום המאזן כ-382 מיליון ש"ח); וכן- אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 1.75%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-3 מיליון ש"ח והיתרה, בסך כ-179 מיליון ש"ח, בחודש ינואר 2026 (יתרה ליום המאזן כ-197 מיליון ש"ח); וכן- אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 1.17%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח והיתרה, בסך כ-110 מיליון ש"ח, בחודש ינואר 2026 (יתרה ליום המאזן כ-118 מיליון ש"ח); וכן- אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 1.3%. פירעון בתשלומים שנתיים שווים בסך של כ-26 מיליון ש"ח עד לחודש אוקטובר 2023 (יתרה ליום המאזן כ-26 מיליון ש"ח); וכן-

¹ כל החברות המופיעות בטבלה זו הינן חברות פרטיות ואינן נסחרות בבורסה. לא כולל חברות לא פעילות וחברות שאינן מהותיות.

² לא כולל חברות לא מהותיות וכן לא כולל יתרות חו"ז בין החברה לבין חברות הבנות שלה.

שם החברה	יתרת הלואה לתאריך המאזן (במיליוני ש"ח)	עיקרי תנאי ההלוואה
		אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 2.65%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-2 מיליון ש"ח והיתרה, בסך כ-172 מיליון ש"ח, בחודש יולי 2025 (יתרה ליום המאזן 182 מיליון ש"ח); וכן- שטר הון בסך 300 מיליון ש"ח הונפק לתקופה של חמש שנים, הוא אינו נושא ריבית ואינו צמוד (יתרה ליום המאזן כ-271 מיליון ש"ח);
		אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 3.4%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-3 מיליון ש"ח והיתרה, בסך של כ-281 מיליון ש"ח, בחודש אוקטובר 2024 (יתרה ליום המאזן כ-290 מיליון ש"ח); וכן- אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 2.55%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-3 מיליון ש"ח והיתרה, בסך כ-218 מיליון ש"ח, בחודש ינואר 2026 (יתרה ליום המאזן כ-236 מיליון ש"ח); וכן- אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 2.189%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-3 מיליון ש"ח והיתרה, בסך כ-197 מיליון ש"ח, בחודש יולי 2025 (יתרה ליום המאזן 212 מיליון ש"ח).
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	738	

5. תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח

לפרטים אודות רכישת מניות חברת אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ, ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

6. תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן לשנה שהסתיימה ביום 31

בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד)		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	1,362,748	1,084,965	-	-	-	-	124,349	-
קניון רמת אביב בע"מ	251,967	197,061	150,000	-	8,766	1,705	-	-
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	845,887	762,591	-	-	13,130	2,554	57,774	-

7. תקנה 20: מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר או שהופסק בהם המסחר בתקופת הדוח

- 7.1. לפרטים אודות פדיון סופי של אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 בינואר 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-000867), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 7.2. לפרטים אודות הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה כ') של החברה למשקיעים הנמנים עם הסוג שנקבע בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בדרך של הרחבת סדרה קיימת, ראו סעיף 23.4.2 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.
- 7.3. במהלך שנת 2022 מימשו (במצטבר) עובדים בחברה 39,307 כתבי אופציה (לא סחירים) של החברה, אשר הוענקו להם במסגרת תכנית אופציות לעובדים, ל-18,530 מניות רגילות של החברה (במצטבר). כמו כן, במהלך תקופת הדוח פקעו 42,356 כתבי אופציה (לא סחירים) של החברה (עקב סיום יחסי עובד-מעביד).

8. תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

8.1. מדיניות התגמול של החברה

ביום 5 במאי 2021, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדיניות תגמול לנושאי המשרה של החברה (להלן: "מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול הינה לתקופה בת שלוש (3) שנים, החל מיום 5 במאי 2021. לפרטים נוספים, ראו דיווחי החברה מהימים 29 במרץ 2021 ו-5 במאי 2021, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה³. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2022, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח, למקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, ואשר ניתנו/צפויים להינתן להם בקשר עם כהונתם בחברה, וכן התגמולים אשר ניתנו לבעלי עניין בחברה על ידי החברה (סכומי התגמולים מובאים במונחי עלות לחברה והינם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח):

³ אסמכתאות מס': 2021-01-049812 ו-2021-01-078765, בהתאמה.

שם	פרטי מקבלי התגמולים			תגמולים עבור שירותים							תגמולים אחרים			
	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון החברה (לרבות בדילול מלא) ⁴ (סמוך למועד הדוח) ⁵	שכר ⁶	מענק ⁷	תשלום מבוסס מניות ⁸	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ
נב' ליאורה עופר ^א	יו"ר הדירקטוריון ⁹	75%	47.1% ¹⁰ בדילול מלא: 46.67%	--	1,500	--	1,976	--	--	--	--	--	--	3,476
מר אופיר שריד ^ב	מנכ"ל	100%	0% בדילול מלא: 0.39%	2,378	2,308	925	--	--	--	--	--	--	--	5,611
מר שי וינברג ^ג	משנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים	100%	0% בדילול מלא: 0.06%	1,738	969	500	--	--	--	--	--	--	--	3,207
מר אורן הילינגר ^ד	סמנכ"ל כספים	100%	0%	1,438	848	350	--	--	--	--	--	--	--	2,636

⁴ שיעור החזקה בדילול מלא – משמע בהנחה של מימוש מלא של מלוא כתבי אופציה הקיימים של החברה נכון למועד הדוח (נכון ליום 12.3.2023 כמות של 433,987 כתבי אופציה הניתנים למימוש (תיאורטי) ל-433,987 מניות רגילות של החברה). יודגש, כי בפועל בהתאם לתנאי כתבי האופציה שהוענקו כאמור, בעת מימוש כתבי האופציה, לא יוקצו לניצעים מלוא המניות הנובעות מהם, אלא רק מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום בכתבי האופציה, דהיינו ההפרש שבין השער של מניה רגילה של החברה במועד המימוש, לבין מחיר המימוש המקורי של האופציה כשהוא מתואם, בין היתר, בגין חלוקת דיבידנד. לפיכך, בפועל, כמות המניות המוקצות בגין מימוש כתבי האופציה נמוכה מהכמות המצוינת לעיל.

⁵ בהתאם לדוח מצבת החזקות בעלי עניין של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, כפי שפורסם ביום 5 בינואר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-002974), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

⁶ במונחי עלות לחברה, לרבות תנאים נלווים כגון: גילום שווי רכב, טלפון ותנאים סוציאליים בשיעורים המקובלים.

⁷ משקף את המענקים שניתנו בגין שנת 2022 כפי שאושרו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון בהתאם למדיניות התגמול (לפירוט ראו להלן). המענק השנתי בגין שנת 2022, ישולם לנושאי המשרה בסמוך לאחר פרסום הדוחות הכספיים לשנת 2022.

⁸ הנתונים המופיעים בטבלה בעמודת "תשלום מבוסס מניות" משקפים את ההוצאה שרשמה החברה בדוחות הכספיים לשנת 2022, בהתאם לכללי החשבונאות, בגין כתבי אופציה שהוענקו.

⁹ השירותים הניתנים על ידי נב' ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה, ניתנים באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה. נב' ליאורה עופר מחזיקה ב-100% ממניות עופר השקעות בע"מ שהינה בעלת השליטה בחברה. לעניין זה ראו גם תקנה א21, סעיף 9 להלן.

¹⁰ שיעור החזקה זה משקף את החזקת נב' עופר במניות החברה באמצעות חברות פרטיות בבעלותה המלאה. לפרטים נוספים, ראו תקנה א21, סעיף 9 להלן.

פרטי מקבלי התגמולים	שם	תפקיד	היקף משרה	תגמולים עבור שירותים								תגמולים אחרים							
				שכר ⁶	מענק ⁷	תשלום מבוסס מניות ⁸	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ					
												בדילול מלא: 0.05%							
מר עומר אגולניקה	סמנכ"ל סחר ומנהל פעילות הקניונים	100%	0%	1,244	633	458	--	--	--	--	--								2,335
												בדילול מלא: 0.04%							
חברי דירקטוריון החברה	--	--	0%	--	--	--	--	--	--	--	--								1,476

(א) תגמול ליו"ר דירקטוריון החברה, גב' ליאורה עופר

גב' ליאורה עופר מכהנת כיו"ר דירקטוריון החברה מחודש דצמבר 2008.

ביום 23 בדצמבר 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את הארכת תנאי הכהונה הנוכחיים של יו"ר הדירקטוריון לתקופה נוספת בת שלוש (3) שנים, אשר תסתיים ביום 31 בדצמבר 2023. לפרטים בדבר תנאי כהונתה של יו"ר הדירקטוריון, גב' ליאורה עופר, ראו דיווחי החברה מימים 16 בנובמבר 2020 ו-23 בדצמבר 2020 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה¹¹.

בימים 8.3.2023 ו-12.3.2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, תשלום מענק שנתי ליו"ר הדירקטוריון בגין שנת 2022, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך של כ-1,500 אלפי ש"ח בגין עמידה ביתר בשיעור של 102.2% ביעד FFO (בנישת הנהלה) ו-105.1% ביעד NOI שנקבעו בנוסחת המענק על פי מדיניות התגמול של החברה (בהתאם להוראות מדיניות התגמול, במענק בפועל הינו לפי עמידה של 100% בכל אחד מהיעדים). המענק השנתי של יו"ר הדירקטוריון אינו כולל רכיב של יעדים אישיים לא מדידים.

(ב) תגמול למנכ"ל החברה, מר אופיר שריד

מר אופיר שריד מכהן כמנכ"ל החברה החל מחודש נובמבר 2019 (קודם לכן כיהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מחודש מרץ 2012 וכסמנכ"ל הכספים של בריטיש, חברת בת של החברה, חצי שנה קודם לכן). ביום 11 בנובמבר 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מנכ"ל החברה בתוקף מיום 1 בנובמבר 2019, לתקופה קצובה בת שלוש (3) שנים (עד ליום 31 באוקטובר 2022), הניתן לסיום בהודעה מוקדמת בת שישה (6) חודשים. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית הענקה למנכ"ל של כתבי אופציה בכמות המשקפת שווי הוגן של תשע (9) משכורות חודשיות (ברוטו) בגין כל שנת כהונה (היינו, שלוש מנות שוות של כתבי אופציה בשווי הוגן של תשע (9) משכורות (ברוטו) כל אחת). בהתאם, ביום 10 בדצמבר 2019, הקצתה החברה למנכ"ל 107,480 כתבי אופציה לא סחירים. לפרטים אודות תנאי הכהונה של המנכ"ל לפי הסכם ההעסקה, לרבות תנאי ההענקה וההבשלה של כתבי האופציה שהוענקו לו במסגרת האסיפה והענקתם בפועל, הליכי אישור תנאי הכהונה של המנכ"ל באורגנים המוסמכים של החברה, ראו דיווחי החברה מהימים 3 באוקטובר 2019, 21 בנובמבר 2019, ו-10 בדצמבר 2019, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה¹².

ביום 23 ביוני 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה הקיימים של מנכ"ל החברה, אשר הוענקו לו עם מינויו לתפקיד המנכ"ל כאמור לעיל, בשנתיים נוספות, וזאת ללא שינוי ביתר תנאי כתבי אופציה. לפרטים נוספים, ראו דיווחי החברה מהימים 18 במאי 2021, ו-23 ביוני 2021, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה¹³. ביום 21 בספטמבר 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון), את הארכת תקופת הכהונה של מנכ"ל החברה, מר אופיר שריד, לתקופה נוספת בת שלוש (3) שנים,

¹¹ אסמכתאות מס': 2020-01-114538, 2020-01-131701 ו-2020-01-114514, בהתאמה.

¹² אסמכתאות מס': 2019-01-100849, 2019-01-110122, 2019-01-113479, 2019-01-119902, 2019-01-119905 ו-2021-01-086181, בהתאמה.

¹³ אסמכתאות מס': 2021-01-086181 ו-2021-01-106005, בהתאמה.

החל מיום 1 בנובמבר 2022, בתנאים זהים לתנאי הכהונה הקיימים של המנכ"ל, למעט בשינויים כפי שפורטו בדוח זימון האסיפה, קרי עדכון שכר הבסיס הקבוע בתנאי הכהונה של המנכ"ל לסך של 165,000 ש"ח, כאשר שכר הבסיס ימשיך להיות צמוד (כלפי מעלה) למדד הקבוע בתנאי הכהונה הנוכחיים של המנכ"ל (חודש אוגוסט 2019) וכן הענקת תגמול הוני (כתבי אופציה) כמפורט להלן. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה אודות זימון האסיפה מיום 15 באוגוסט 2022, ואודות תוצאות האסיפה מיום 21 בספטמבר 2022, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.¹⁴ בהמשך לאישור אסיפת בעלי המניות את הארכת תנאי הכהונה וההעסקה של המנכ"ל כאמור, ביום 8 בדצמבר 2022, הקצתה החברה 79,095 כתבי אופציה המירים ל-79,095 מניות רגילות למנכ"ל החברה. לפרטים נוספים, ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכללים כפרק ג' של דוח תקופתי זה.

בימים 8.3.2023 ו-12.3.2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, תשלום מענק שנתי למר שריד בגין שנת 2022, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך השווה ל-12 משכורות חודשיות בגין עמידה ביתר בשיעור של כ-102.2% ביעד FFO (בנישת הנהלה) ו-105.1% ביעד NOI שנקבעו בנוסחת המענק על פי מדיניות התגמול של החברה (בהתאם להוראות מדיניות התגמול, המענק בפועל הינו לפי עמידה של 100% בכל אחד מהיעדים), וקבלת מלוא רכיב המענק המבוסס על יעדים אישיים לא מדידים. בנוסף באותם מועדים, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הענקת מענק מיוחד למנכ"ל בגובה של משכורת חודשית אחת בגין תרומתו המיוחדת לעמידת החברה ביעד שנקבע על ידי הדירקטוריון במסגרת אישור התכנית האסטרטגית של החברה לביצוע השקעות משמעותיות לפיתוח תחומי פעילות חדשים של החברה וזאת במסגרת הובלת עסקת ההשקעה של החברה באביב ייזום.

(ג) תגמול למשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים של החברה, מר שי וינברג

מר שי וינברג מכהן כמשנה למנכ"ל וכמנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים של החברה החל מחודש מרץ 2021 (עד ליום 10 בינואר 2021, כיהן מר וינברג כדירקטור בחברה. כמו כן, עד ליום 28 בפברואר 2021, כיהן כמנכ"ל עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("עופר השקעות")). הסכם ההתקשרות בין החברה לבין המשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים הינו לתקופה בלתי מוגבלת, הכוללת הודעה מוקדמת בת ארבעה (4) חודשים, בכפוף לסייגים מקובלים המנויים בהסכם עמו.

בימים 25 במרץ 2021 ו-29 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הענקת 28,034 כתבי אופציה למשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 29 במרץ 2021 ו-12 במאי 2021, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.¹⁵ כמו כן, בימים 8 במרץ 2023 ו-12 במרץ 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הענקת 19,943 כתבי אופציה (במסגרת מתאר לעובדים) למשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים, אשר כפופה לקבלת אישור הבורסה אשר טרם התקבל למועד הדוח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. בימים 8.3.2023 ו-12.3.2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, תשלום מענק שנתי למר וינברג בגין שנת 2022, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך השווה ל-8 משכורות חודשיות בגין עמידה מלאה בפרמטרים הכמותיים בנוסחת המענק על פי מדיניות התגמול של החברה (יעד FFO בנישת הנהלה ויעד NOI) וקבלת מלוא רכיב המענק המבוסס על יעדים אישיים לא מדידים. כמו כן, באותם מועדים אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הענקת מענק מיוחד למשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים של החברה בגובה של משכורת חודשית אחת בגין תרומתו המיוחדת לעמידת החברה ביעד שנקבע על ידי הדירקטוריון במסגרת אישור התכנית האסטרטגית של

¹⁴ אסמכתאות מס': 2022-01-083532 ו-2022-01-097464, בהתאמה.

¹⁵ אסמכתאות מס': 2021-01-049815 ו-2021-01-084006, בהתאמה.

החברה לביצוע השקעות משמעותיות לפיתוח תחומי פעילות חדשים של החברה וזאת במסגרת הובלת עסקת ההשקעה של החברה באביב ייזום.

ד) תגמול לסמנכ"ל הכספים, מר אורן הילינגר

מר אורן הילינגר מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מחודש פברואר 2020. הסכם ההתקשרות בין החברה לבין סמנכ"ל הכספים הינו לתקופה בלתי מוגבלת, הכוללת הודעה מוקדמת בת שלושה (3) חודשים, בכפוף לסייגים מקובלים המנויים בהסכם עמו.

בימים 25 במרץ 2021 ו-29 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הענקת 22,427 כתבי אופציה לסמנכ"ל הכספים, וזאת לאחר ביטול כתבי אופציה קיימים שהוקצו לו (26,340 כתבי אופציה) ביום 22 במרץ 2020. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 26 בפברואר 2020, 22 במרץ 2020, 29 במרץ 2021 ו-12 במאי 2021, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה¹⁶. כמו כן, בימים 8 במרץ 2023 ו-12 במרץ 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הענקת 17,443 כתבי אופציה (במסגרת מתאר לעובדים) לסמנכ"ל הכספים, אשר כפופה לקבלת אישור הבורסה אשר טרם התקבל למועד הדוח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

בימים 8.3.2023 ו-12.3.2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון התאגיד, בהתאמה, תשלום מענק שנתי למר הילינגר בגין שנת 2022, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך השווה ל-8 משכורות חודשיות בגין עמידה מלאה בפרמטרים הכמותיים שנקבעו בנוסחת המענק על פי מדיניות התגמול של החברה (יעד FFO בגישת הנהלה ויעד NOI) וקבלת מלוא רכיב המענק המבוסס על יעדים אישיים לא מדידים. כמו כן, באותם מועדים אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הענקת מענק מיוחד לסמנכ"ל הכספים בגובה של משכורת חודשית אחת בגין תרומתו המיוחדת לעמידת החברה ביעד שנקבע על ידי הדירקטוריון במסגרת אישור התכנית האסטרטגית של החברה לביצוע השקעות משמעותיות לפיתוח תחומי פעילות חדשים של החברה וזאת במסגרת הובלת עסקת ההשקעה של החברה באביב ייזום.

ה) תגמול לסמנכ"ל סחר ומנהל פעילות הקניונים, מר עומר אוגולניק

מר עומר אוגולניק מכהן כסמנכ"ל סחר ומנהל פעילות הקניונים של החברה החל מחודש אוקטובר 2021. הסכם ההתקשרות בין החברה לבין מר אוגולניק הינו לתקופה בלתי מוגבלת, הכוללת הודעה מוקדמת בת שלושה (3) חודשים, בכפוף לסייגים מקובלים המנויים בהסכם עמו. בימים 7 בנובמבר 2021 ו-14 בנובמבר 2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הענקת 13,923 כתבי אופציה לסמנכ"ל הסחר ומנהל פעילות הקניונים. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 14.11.2021, 16.12.2021 ו-21.12.2021, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.¹⁷ יצוין, כי בנוסף לכתבי האופציה האמורים לעיל, מר אוגולניק מחזיק ב-4,672 כתבי אופציה נוספים אשר הוענקו לו במסגרת תפקידו הקודם במליסרון.

בימים 8.3.2023 ו-12.3.2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון התאגיד, בהתאמה, תשלום מענק שנתי למר אוגולניק בגין שנת 2022, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך השווה ל-6 משכורות חודשיות בגין עמידה מלאה בפרמטרים הכמותיים שנקבעו בנוסחת המענק על פי מדיניות התגמול של החברה (יעד FFO בגישת הנהלה ויעד NOI) וקבלת מלוא רכיב המענק המבוסס על יעדים אישיים לא מדידים. כמו כן, באותם מועדים אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הענקת מענק מיוחד לסמנכ"ל סחר ומנהל פעילות הקניונים בגובה של 2 משכורות חודשיות לאור הערכתם

¹⁶ אסמכתאות מס': 2020-01-016447, 2020-01-024175, 2020-01-024184, 2021-01-049815 ו-2021-01-084006, בהתאמה.

¹⁷ אסמכתאות מס': 2021-01-097156, 2021-01-110596 ו-2021-01-112027, בהתאמה.

של ועדת התגמול והדירקטוריון את תרומתו המיוחדת של הסמנכ"ל הסחר ומנהל פעילות הקניונים לפיתוח פעילות החברה בתחום הקניונים במהלך שנת 2022.

(ו) תגמול לחברי דירקטוריון החברה

לפרטים אודות הוראות מדיניות התגמול לעניין התגמול לו זכאים הדירקטורים המכהנים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, ראו חלק ח' למדיניות התגמול. ביום 22 במרץ 2017, פרסמה החברה דיווח בדבר עדכון גמול דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים כפי שכהנו 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 שכהנו בחברה מעת לעת, וזאת בתוקף מיום 1 במאי 2017. בהתאם לדיווח כאמור, גמול ההשתתפות המעודכן שישולם לדירקטור מומחה יהיה שווה לסכום המהווה את הממוצע בין הסכום הקבוע לסכום המרבי להשתתפות לדירקטור חיצוני מומחה, כמפורט בתוספת השלישית והרביעית לתקנות הגמול, בהתאמה, בהתחשב בדרגתה של החברה. כמו כן, הגמול השנתי המעודכן שישולם יהיה שווה לסכום המרבי לדירקטור חיצוני מומחה כמפורט בתוספת הרביעית לתקנות הגמול, בהתחשב בדרגתה של החברה. בימים 9 במרץ 2021 ו-11 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כי הדירקטורים המכהנים וכפי שכהנו מעת לעת, אשר אינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם ושאינם עובדי בעלת השליטה או עובדי החברה ("דירקטורים מקבלי הגמול"), יהיו זכאים לגמול זהה לגמול המשולם לדירקטורים חיצוניים ולדירקטורים בלתי תלויים בחברה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, כפי שנקבע בהחלטות ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 23 במרץ 2017. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 11 במרץ 2021, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה¹⁸.

ביום 15 במאי 2022, אישר דירקטוריון החברה השלמת גמול לדירקטורים מקבלי הגמול בתקופת ההגבלות בשל מצב בריאותי מיוחד ו/או מצב חירום בשל נגיף הקורונה, בהתאם לתיקון תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) (הוראת שעה), התשפ"ב-2022 ("הוראת השעה") בגין ישיבות שהתקיימו באמצעות תוכנת "זום". במסגרת זאת, אישר דירקטוריון החברה אמות מידה לסיווג השתתפותו של דירקטור מקבל גמול בישיבה המתקיימת בתקופת הגבלות הקורונה (כהגדרתה בהוראת השעה) תוך שימוש באמצעי תקשורת, כהשתתפות בישיבה רגילה, ואישר את השלמת הגמול לדירקטורים מקבלי הגמול בהתאם לאמות המידה שנקבעו כאמור, בסכום שהינו זניח עבור החברה.

(ז) שיפוי, פטור וביטוח אחריות נושאי משרה בחברה

לפרטים אודות שיפוי, פטור וביטוח אחריות נושאי המשרה בחברה ראו סעיפים 10.1.4, 10.1.5 ו-10.1.6 לפרק זה להלן.

9. תקנה 21א: בעל השליטה בחברה

בעלת השליטה בחברה היא עופר השקעות המחזיקה בכ-47.05% מהון המניות של המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. עד ליום 31.12.2022, הוחזקה עופר השקעות ב-85% על ידי גב' ליאורה עופר (באמצעות חברה בבעלותה המלאה) וב-15% על ידי מר דורון עופר. החל מיום 1.1.2023, מחזיקה הגב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) ב-100% מעופר השקעות¹⁹. לפרטים אודות עסקה פיננסית בין עופר השקעות בע"מ לבין בנק השקעות זר בקשר עם 3.9% ממניות החברה אשר בבעלות עופר השקעות, ראו סעיף 3.1 לפרק א', תיאור עסקי התאגיד, בדוח תקופתי זה.

10. תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

להלן יובאו פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה במהלך שנת 2022 או במועד מאוחר לסוף שנת 2022 ועד למועד הגשת הדוח, או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח.

10.1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999

10.1.1. התקשרות עם גב' ליאורה עופר לקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון

לפרטים בדבר תנאי כהונתה של יו"ר הדירקטוריון, ראו בתקנה 21 סעיף 8.1(א) לפרק זה לעיל.

10.1.2. כהונת רונה אנג'ל כמנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה והתקשרות החברה בהסכם שירותים עם

חברה בבעלותה המלאה של הגב' רונה אנג'ל

בימים 12.11.2020 ו-16.11.2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את תנאי כהונתה של הגב' רונה אנג'ל (שהינה ביתה של הגב' ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון ובעלת השליטה בחברה), כמנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה בהיקף משרה השווה ל-60%, ובכלל כך את התקשרות החברה בהסכם השירותים עם חברה בבעלותה המלאה של הגב' רונה אנג'ל. ביום 23.12.2020 אישרה האסיפה השנתית המיוחדת של החברה את תנאי כהונתה של הגב' רונה אנג'ל ואת ההתקשרות בהסכם השירותים. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מימים 16.11.2020 ו-23.12.2020²⁰, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך הפניה.

בימים 8.3.2023 ו-12.3.2023 אישרו ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם תקנה 1ב(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את עדכון היקף כהונתה של גב' רונה אנג'ל, מנהלת הצמיחה והאסטרטגיה של החברה, כך שהיקף השירותים אותם תעניק לחברה יעודכן להיקף שעות המיוחס ל-20% משרה. היקף כהונתה המעודכן יאפשר לגב' אנג'ל להמשיך להיות מעורבת בפרויקטים של החברה בתחום הצמיחה והאסטרטגיה במידה הנדרשת לחברה ולתרום מניסיונה וכישוריה לטובת התקדמותם. לבקשת גב' אנג'ל לא תשולם לה תמורה חודשית מהחברה בגין כהונתה כמנהלת צמיחה ואסטרטגיה. מבלי לגרוע מהאמור, יצוין כי גב' רונה אנג'ל והחברה באמצעותה מעניקה את השירותים, תמשכנה להיות זכאיות להסדרי השיפוי, הפטור והביטוח לאחריות נושאי משרה ודירקטורים, הקבועים במדיניות התגמול של החברה ונהוגים ביחס לכלל נושאי המשרה והדירקטורים בחברה, לרבות כפי שיעודכנו מעת לעת, בכפוף לקבלת האישורים

¹⁹ בנוסף לאמור מחזיקה גב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) בכ-0.05% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

²⁰ אסמכתאות מס': 2020-01-114514, 2020-01-114538 ו-2020-01-131701, בהתאמה.

הנדרשים לכך מעת לעת על פי דין. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה אשר מפורסם בסמוך לאחר דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

10.1.3. הסדר תיחום פעילות

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

10.1.4. הענקת כתבי התחייבות לשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה

ביום 26 במאי 2016 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 29 בפברואר 2016 ו-18 באפריל 2016, בהתאמה) להעניק כתבי שיפוי לנושאי המשרה ולדירקטורים, המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה, לרבות נושאי משרה ודירקטורים שבעלת השליטה בחברה עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי במתן כתבי השיפוי להם, לתקופה בת שמונה (8) שנים ממועד אישורם, אשר החליפו את כתבי השיפוי הקודמים שקיבלו נושאי המשרה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים מהימים 18 באפריל 2016, 5 במאי 2016, 26 במאי 2016 ו-7 ביוני 2016²¹, אשר הפרטים הכלולים בהם המובאים בזאת על דרך ההפניה. הענקת כתב שיפוי ליו"ר הדירקטוריון, הגב' ליאורה עופר, אושרה במסגרת אישור תנאי כהונתה ביום 23 בדצמבר 2020, לפרטים נוספים ראו בתקנה 21, סעיף 8.1(א) לפרק זה לעיל. הענקת כתב שיפוי למנהלת צמיחה ואסטרטגיה, הגב' רונה אנג'ל, אושרה במסגרת אישור תנאי כהונתה ביום 23 בדצמבר 2020. לפרטים נוספים, ראו סעיף 10.1.2 לעיל.

10.1.5. הענקת כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה

ביום 29 בדצמבר 2016, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 20 בנובמבר 2016 ו-23 בנובמבר 2016, בהתאמה), את תיקון תקנון החברה באופן המתיר הענקת פטור לנושאי משרה בחברה (ושילוב הוראה כאמור במדיניות התגמול של החברה) וכן הענקת כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה המכהנים ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת, לרבות למנכ"ל החברה המכהן ו/או שיכהן מעת לעת ולרבות לנושאי משרה ולדירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה ו/או שבעלת השליטה בחברה עשויה

²¹ אסמכתאות מס': 2016-01-051337, 2016-01-051348, 2016-01-060331, 2016-01-060346, 2016-01-035937, 2016-01-046371-01, בהתאמה.

להיחשב כבעלת עניין אישי בהענקת כתבי הפטור להם לתקופה בת (8) שנים ממועד אישורם. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים מהימים 23 בנובמבר 2016, 30 בנובמבר 2016, 1 בדצמבר 2016 ו-29 בדצמבר 2016²², אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. הענקת כתב פטור ליו"ר הדירקטוריון, הגב' ליאורה עופר, אושרה במסגרת אישור תנאי כהונתה ביום 23 בדצמבר 2020, לפרטים נוספים ראו בתקנה 21, סעיף 8.1(א) לפרק זה לעיל. הענקת כתב פטור למנהלת צמיחה ואסטרטגיה, הגב' רוני אנג'ל, אושרה במסגרת אישור תנאי כהונתה ביום 23 בדצמבר 2020. לפרטים נוספים, ראו סעיף 10.1.2 לעיל.

10.1.6 פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

בימים 9 במרץ 2022 ו-13 במרץ 2022, אישרו ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את חידושה של פוליסת הביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבת שלה לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1.5.2022, וזאת בהתאם לסמכות שהוקנתה לה על פי מדיניות התגמול של החברה ובהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), והסמיכו את הנהלת החברה לקבוע את התנאים הסופיים של פוליסת הביטוח החדשה עם תום תקופת הביטוח הקודמת וזאת בהתאם לתנאי השוק הנוכחיים ולעקרונות הקבועים בתקנות ההקלות ובמדיניות התגמול. כמו כן, אישרו ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה את הכללתם של יו"ר הדירקטוריון של החברה, מנהלת צמיחה ואסטרטגיה ומנכ"ל החברה בפוליסת הביטוח החדשה, בהתאם לתקנות 1ב1, 1ב5 ו-1א1 לתקנות ההקלות. על מנת לאפשר את השלמת המשא ומתן עם המבטח להארכת תקופת הביטוח לשנה נוספת, הוארכה פוליסת הביטוח הקודמת בחודש נוסף, דהיינו עד ליום 31 במאי 2022, באותם התנאים. בחודש יוני 2022, רכשה החברה פוליסת ביטוח אחריות כאמור לתקופה בת שנים עשר (12) חודשים, דהיינו עד ליום 31 במאי 2023 בהתאם להסמכת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כאמור לעיל.

10.1.7 התקשרות עם עופר השקעות בהסכם להעמדת שירותים על ידי החברה

ביום 20 בדצמבר 2021, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 7 בנובמבר 2021 ו-14 בנובמבר 2021, בהתאמה), את התקשרות החברה (בדרך של חידוש ההסכם הקודם אשר הסתיים ביום 31 בדצמבר 2021, בהתאמות הנדרשות) עם עופר השקעות בהסכם על פיו תעמיד החברה לעופר השקעות שירותים באמצעות עובדי מטה של החברה בתחומים ספציפיים ובהיקפים מוגדרים מראש, תוך שינויים קלים שאינם מהותיים ביחס להיקף השירותים הקיים והכל בלבד שלא יהיה בהעמדת השירותים כדי לפגוע בצרכי החברה ובתשומות הניהוליות הנדרשות לה מעובדיה וכן בכך שבידי החברה תישמר הגמישות לקבוע, מעת לעת (ואף במהלך תקופת תוקפו של הסכם זה) את היקף העמדת השירותים בהתאם לצרכים הדינמיים של החברה (להלן: "הסכם השירותים").

להלן יובאו עיקרי ההסדרים בין החברה לבין עופר השקעות בקשר עם הסכם השירותים:

10.1.7.1. תקופת ההתקשרות: ההתקשרות הינה לתקופה בת שלוש (3) שנים, החל מיום 1 בינואר 2022, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להפסיק את ההתקשרות בין הצדדים בהודעה

²² אסמכתאות מס': 2016-01-131119, 2016-01-131125, 2016-01-134791, 2016-01-135502, 2016-01-145351, 2016-01-145369 ו-2016-01-145369, בהתאמה.

שתימסר מראש ובכתב לצד השני, לכל הפחות תשעים (90) יום לפני הפסקת השירותים בפועל.

10.1.7.2 מהות והיקף השירותים: החברה תעמיד לעופר השקעות שירותים בתחומי משאבי אנוש וחשבות שכר, בתחומי האדמיניסטרציה וכן בתחום השמאות וניהול המקרקעין כמפורט להלן.

להלן יובא פירוט השירותים אשר יינתנו על ידי החברה במסגרת הסכם השירותים המוארך, תוך ציון מספר העובדים המעמידים את השירותים והיקף העמדת השירותים (לעיל ולהלן: "השירותים"):

היקף העמדת השירותים (על פי שיעור משרה של מעמדי השירותים)	מספר העובדים והכשרתם	סוג השירותים
היקף משרה של 10%	שמאית מקרקעין	שירותים בתחום השמאות וניהול המקרקעין
היקף משרה של 10-25%	מנהלת משאבי אנוש שני חשבי שכר ומזכירה	שירותים בתחום חשבות שכר ומשאבי אנוש
היקף משרה של 10-40%	3 עובדות מנהלה	שירותי אדמיניסטרציה ומזכירות כלליים

אחת לשנה תוצג בפני ועדת הביקורת סקירה של היקף השירותים הניתנים כאמור וייערך דיון בהתאם לצורך בסבירות ההיקף כאמור וזאת בהתחשב בצרכי החברה. במהלך תקופת ההסכם ובהתאם לצרכים הדינמיים והשוטפים של הצדדים לו, תהא החברה רשאית (בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה), לאשר מעת לעת הגדלה או הקטנה של היקף השירותים, בהיקף שאינו עולה על 10% מהיקף השירותים הקבוע כאמור לעיל, ובמקרה כאמור תעודכן התמורה בהתאם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהא רשאית להודיע לעופר השקעות (בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה), כי היקף השירותים שיועמדו לה יפחת מההיקף האמור לעיל (לרבות בשיעור העולה על 10%), וזאת, לאור צרכיה הדינמיים של החברה ועל מנת להבטיח כי לא יהיה בהעמדת השירותים כדי לפגוע בצרכי החברה ובתשומות הניהוליות הנדרשות מעובדי מטה החברה. יובהר כי שינויים (הפחתה או עליה) בהיקף השירותים שתעמיד החברה על פי הסכם זה יכנסו לתוקף ברבעון העוקב לרבעון בו התקבלה ההחלטה האמורה (ובהתאמה, עדכון התמורה בהתאם לאותו שינוי ייכנס לתוקפו באותו מועד).

10.1.7.3. התמורה: בתמורה להעמדת השירותים תשלם עופר השקעות לחברה סך של כ-135 אלפי ש"ח לרבעון, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"). בנוסף, תישא עופר השקעות בחלק יחסי של הוצאות נלוות להעסקת עובדי החברה המעמידים את השירותים (דוגמת הוצאות תפעוליות של רכבים, הוצאות הכשרה והשתלמויות וכו'), בהתאם להיקף השירותים אשר יועמד לה בפועל ובתוספת מע"מ כדין. התמורה תשולם מדי כל רבעון מראש, עבור הרבעון בנינו היא משולמת, ביום הראשון לכל רבעון כאמור. החזר ההוצאות יבוצע מדי כל שישה (6) חודשים.

יובהר כי חישוב התמורה דלעיל מבוסס, בדומה להסדר הקיים בהסכם השירותים הקודם, על נשיאה בעלות שכר (יחסית) של עובדי החברה המעניקים את השירותים לעופר השקעות בהתאם להיקף השירותים כפי שפורט לעיל, בתוספת סכום בשיעור של 15% ("Cost+15").

להלן תחשיב התמורה על פי היקף השירותים נכון למועד ההסכם (כמפורט בסעיף 10.1.7.2 לעיל):

סוג השירותים	סכום התמורה הרבעונית
שירותים בתחום השמאות	כ-15,000 ש"ח
שירותים בתחום משאבי אנוש וחשבות שכר	כ-75,000 ש"ח
שירותי מזכירות ואדמיניסטרציה כלליים	כ-45,000 ש"ח
סה"כ	כ-135,000 ש"ח

10.1.7.4. שיפוי: אם וככל שתוגש כנגד החברה ו/או כנגד מי מעובדיה אשר באמצעותם מועמדים השירותים, תביעה ו/או דרישה אשר עילתה קשורה בהעמדת השירותים לעופר השקעות ו/או באחריות ו/או בנזקים אשר נגרמו מהעמדת השירותים על ידי החברה לעופר השקעות, כי אז תשפה עופר השקעות את החברה ו/או את העובדים אשר כנגדם הוגשה התביעה כאמור, לפי העניין, ביחס לתביעה ו/או דרישה כאמור, למעט בגין נזק שנגרם כתוצאה ישירה מפעולה ו/או מחדל שנעשו ברשלנות פושעת או בזדון על ידי עובד החברה באמצעותו מועמד השירות מטעם החברה. לעופר השקעות לא תהא כל תביעה ו/או דרישה נגד החברה ו/או נגד מי מעובדי החברה אשר באמצעותם מועמדים השירותים לעופר השקעות, בקשר עם העמדת השירותים, למעט בגין נזק שנגרם כתוצאה ישירה מפעולה ו/או מחדל שנעשו ברשלנות פושעת או בזדון על ידי עובד החברה באמצעותו מועמד השירות מטעם החברה.

10.1.7.5. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 14 בנובמבר 2021²³, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה וכן ביאור 22 ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

10.1.7.6. ביום 3 בינואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה), עדכון להסכם השירותים לפיו תעמיד החברה לעופר השקעות במסגרת הסכם השירותים גם שירותים בתחום מערכות המידע באמצעות מנהל מערכות מידע של החברה בהיקף משרה של 15% (בכפוף לכך שלא יהיה בהעמדת השירותים כדי לפגוע בצרכי החברה וכן בכך שבידי החברה תישמר הגמישות לקבוע, מעת לעת, ואף במהלך תקופת תוקפו של הסכם השירותים, את היקף העמדת השירותים בהתאם לצרכים הדינמיים של החברה). בתמורה להענקת השירותים הנוספים תהא זכאית החברה לתמורה נוספת בסך של כ-30 אלפי ש"ח לרבעון, בתוספת מע"מ כדיון, וכן לתשלום של החלק היחסי של הוצאות נלוות להעסקת העובד המעמיד את השירותים (דוגמת הוצאות תפעוליות של רכבים, הוצאות הכשרה והשתלמויות וכו'), בהתאם להיקף השירותים אשר יועמד לה בפועל ובתוספת מע"מ כדיון. תמורה זו חושבה, בדומה להסדר הקיים בהסכם השירותים, על נשיאה בעלות שכר (יחסית) של עובד החברה המעניק את השירותים לחברה בהתאם להיקף השירותים כפי שפורט לעיל ובתוספת סכום בשיעור של 15% ("Cost+15"). יובהר כי יתר תנאי הסכם השירותים, כפי שאושרו על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 20 בדצמבר 2021, לרבות תקופת הסכם השירותים, ייוותרו ללא שינוי. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2022 ודוח בדבר תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 3 בינואר 2023,²⁴ אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

10.2. נוהל לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים

בימים 9 ו-13 במרץ 2022 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה)²⁵ לאמץ קווים מנחים לסיווג ולאישור של עסקאות של החברה (וחברות בנות שלה) עם בעלי השליטה בחברה או שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי, או עם נושאי משרה או שלנושא משרה בחברה יש בהן עניין אישי ("צדדים קשורים" ו-"עסקאות עם צדדים קשורים", בהתאמה), לצורך סיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים כעסקאות לא חריגות וכן לצורך סיווג "כעסקאות זניחות" וזאת לבחינת הצורך בגילוי בדיווחי החברה הנדרשים על פי דין ("נוהל אחוד לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים"). להלן יפורטו עיקרי הנוהל:

10.2.1. נוהל סיווג ואישור עסקאות לא חריגות עם צדדים קשורים

במסגרת נהל זה, קבעה ועדת הביקורת (בהתאם לסמכות הנתונה לה מכוח סעיף 117(א) לחוק החברות) אמות מידה, אשר תיבחנה מדי שנה, לסיווג של עסקאות עם צדדים קשורים כ"עסקאות לא חריגות" (וסיווג של "פעולה" של נושא משרה כמשמעותה בסעיף 255 לחוק החברות, כ"פעולה שאינה מהותית") והסמיכה את הנהלת החברה לסווג ולאשרן בהתאם ובכפוף להוראות הנהל (להלן: "נוהל סיווג ואישור עסקאות לא חריגות עם צדדים קשורים"). בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, "עסקה עם צדדים קשורים" כהגדרתה לעיל תיחשב כ-"עסקה לא חריגה" אם היא עונה במצטבר על כל התנאים הקבועים בס"ק א' עד ג' להלן.

א. העסקה נעשית במהלך העסקים הרגיל של החברה.

ב. העסקה נעשית בתנאי שוק.

²⁴ אסמכתאות מס': 2022-01-114342 ו-2023-01-001648, בהתאמה.

²⁵ בימים 8 במרץ 2023 ו-12 במרץ 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את החלטתם.

לשם בחינת עמידתה של עסקה בתנאי שוק, ניתן לפעול באחת מבין החלופות הבאות:
(1) עריכת השוואה על בסיס לפחות ככל שניתן שתי התקשרויות (במקרים בהם הנסיבות לא תאפשרנה, ניתן יהיה להסתפק בהשוואה להתקשרות אחת בלבד) דומות לאותו סוג התקשרות שנערכו על בסיס אותם עקרונות תמחור ותנאי תשלום בין צדדים לא קשורים (בין החברה או בעל השליטה לבין צד שלישי לא קשור, או בין שני צדדים שלישיים לא קשורים), לרבות קבלת הצעות מחיר מקובלות להתקשרויות כאמור; (2) פנייה לשמאי או מעריך שווי או צד שלישי בלתי תלוי לצורך קביעת התמורה ו/או תנאי ההתקשרות או לחילופין, קביעת התמורה ו/או תנאי ההתקשרות בהתאם לפרסום או עבודה שנערכה על ידי שמאי או מעריך שווי בלתי תלוי כאמור; (3) קביעת התמורה לפי מחירון מקובל או בתנאים הקבועים בדיון; (4) קביעת התמורה במסגרת הליך מכרזי או התמחרות עם צד שלישי.

ג. העסקה אינה צפויה להיות בעלת "השפעה מהותית" על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה - בהיעדר נסיבות ושיקולים מיוחדים, התקשרות כאמור לא תיחשב כבעלת "השפעה מהותית" על החברה, ככל שההיקף השנתי של ההתקשרות אינו עולה על הסכומים והשיעורים המפורטים להלן בכל אחת מאמות המידה הרלבנטיות, וזאת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים האחרונים של החברה: (1) ברכישה או מכירה של נכס קבוע - בהיקף עסקה שלא יעלה על 10 מיליון ש"ח ובכל מקרה לא יותר מ-0.05% מסך הנכסים של החברה (כלומר, סך המאזן); (2) בהתקשרות עסקית שוטפת לרכישה או מכירה של מוצרים ושירותים או להשכרה או שכירות של נכס - עלות העסקה לא תעלה על 100 אלפי ש"ח לחודש ועל עלות כוללת של 3.6 מיליון ש"ח לכל תקופת ההתקשרות ובכל מקרה לא יותר מ-0.5% מהרווח התפעולי של החברה לפני הכנסות (הוצאות) אחרות; (3) בהעמדה או נטילה של הלוואה - בהיקף עסקה שלא יעלה על 10 מיליון ש"ח ובכל מקרה לא יותר מ-0.1% מסך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה. יובהר, כי אין באמור בנוהל זה כדי להגביל את יכולתה של ועדת הביקורת של החברה לסווג התקשרויות עם צדדים קשורים, וכן להחליט האם לאשר או לא לאשר התקשרויות עם צדדים קשורים כאמור, לרבות התקשרויות המקיימות את אמות המידה האמורות לעיל, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

נוהל סיווג עסקאות זניחות

10.2.2

בחודש מרץ 2009 אימצה החברה נוהל עסקאות זניחות, הכולל קווים מנחים וכללים לסיווג של עסקה כ"עסקה זניחה" כמשמעותה בתקנה 41 לתקנות דוחות כספיים ואשר עודכן בחודש ינואר 2014 ("נוהל עסקאות זניחות"). כחלק מעדכון הנוהל האחוד לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים, עדכנה החברה את נוהל עסקאות זניחות של החברה. במסגרת העדכון, קבעה ועדת הביקורת (ודירקטוריון החברה אישר) אמות מידה, אשר תיבחנה מדי שנה, באשר לסיווג של עסקאות לא חריגות כ"עסקאות זניחות", והסמיכה את הנהלת החברה לסווג התקשרויות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן כ"עסקה זניחה" בהתאם ובכפוף להוראות הנוהל. לצורך סיווג של עסקה כאמור כ-"עסקה זניחה" עליה לקיים את שלושת התנאים המצטברים הבאים:

א. סיווג ההתקשרות כ"עסקה לא חריגה".

ב. היעדר חובת גילוי פומבי ביחס לעסקה - העסקה אינה מסווגת על ידי החברה כאירוע החייב בדיווח בהתאם להוראות תקנה 36 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ו/או הוראת דין אחרת (למעט הוראות תקנה 22 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, תקנה 41 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ותקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969).

ג. עמידת העסקה באמות מידה כמותיות של זניחות - היקף העסקה צריך להיות בסכומים ובשיעורים המפורטים להלן בכל אחת מאמות המידה הרלבנטיות, וזאת על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים האחרונים של החברה: (1) ברכישה או מכירה של נכס קבוע - בהיקף עסקה שלא יעלה על 5 מיליון ש"ח ובכל מקרה לא יותר מ-0.025% מסך הנכסים של החברה (כלומר, סך המאזן); (2) בהתקשרות עסקית שוטפת לרכישה או מכירה של מוצרים ושירותים או להשכרה או שכירות של נכס - עלות העסקה לא תעלה על 50 אלפי ש"ח לחודש ועל עלות כוללת של 1.8 מיליון ש"ח לכל תקופת ההתקשרות ובכל מקרה לא יותר מ-0.25% מהרווח התפעולי של החברה לפני הכנסות (הוצאות) אחרות; (3) בהעמדה או נטילה של הלוואה - בהיקף עסקה שלא יעלה על 5 מיליון ש"ח ובכל מקרה לא יותר מ-0.5% מסך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה.

נוהל הליך חלופי להליך תחרותי בעסקה עם צד קשור

10.2.3

בחודש מאי 2014 אימצה החברה מסמך עקרונות לבחינת "הליך תחרותי" ו-"הליכים אחרים", המעגן את החובה לקיים "הליך תחרותי" או "הליך אחר" בהתאם לסוג העסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בה עניין אישי, ומתווה את העקרונות לביצוע ההליך ("נוהל הליך תחרותי"). כחלק מעדכון הנוהל האחוד לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים, עדכנה החברה את נוהל הליך תחרותי של החברה. במסגרת העדכון, קבעה ועדת הביקורת (בהתאם לסמכות הנתונה לה מכוח סעיף 117(ב1) לחוק החברות) אמות מידה, אשר תיבחנה מדי שנה, באשר למקרים בהם לצורך התקשרויות של החברה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי יינקט הליך אחר חלף הליך תחרותי כאמור לעיל, וכן הסמיכה את הנהלת החברה לקבוע כי בהתקיימות התנאים המצטברים הבאים, לא תידרש הנהלת החברה לבצע הליך תחרותי טרם התקשרות בעסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בה עניין אישי:

א. סיווג ההתקשרות כ"עסקה לא חריגה" - התקשרות החברה כאמור לעיל סווגה כ-"עסקה לא חריגה", בין על ידי ועדת הביקורת של החברה ובין על ידי הנהלת החברה, בהתאם לנוהל סיווג ואישור עסקאות לא חריגות.

ב. נסיבות ההתקשרות מצדיקות אי נקיטה של הליך תחרותי בנסיבות העניין - בהיעדר שיקולים מיוחדים, חזקה כי בהתקיימות אחת מבין החלופות הבאות, אין הצדקה לניהול הליך תחרותי כתנאי להתקשרות החברה כאמור: (1) מקום בו מדובר במוצר/שירות ספציפי ומסוים, שהינו בעל מאפיינים ייחודיים ואשר אין אפשרות מעשית לרכשו מצדדים שלישיים, או במקום בו מדובר ברכישת שירות ייחודי או בהעמדתו, שיש טעם וסיבה לרכישתו דווקא מבעלת השליטה או להעמדתו לה על ידי החברה; (2) מקום בו מדובר

בהתקשרות המאריכה עסקה קיימת, ובלבד שלא חל שינוי מהותי בתנאי העסקה הנוספת וביתר הנסיבות הצריכות לעניין לרבות בסביבה העסקית, לעומת העסקה הקיימת, או שאין בשינוי אלא כדי לזכות את החברה; (3) מקום בו עריכת הליך תחרותי /או התקשרות עם גורם אחר שאינו בעלת השליטה מעלה חשש ממשי מפני חשיפת מידע מסחרי חסוי של החברה לצדדים שלישיים; (4) התקשרות המסווגת כ-"עסקה מזכה" כמשמעותה בתקנות ההקלות; (5) התקשרות משותפת של החברה ובעל השליטה עם צד שלישי, בהתאם בתקנות ההקלות.

יובהר כי אין באמור בנוהל זה כדי להגביל את יכולתה של ועדת הביקורת של החברה לקבוע את ההליך המקדים הנדרש לצורך התקשרויות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, לרבות הצורך לבצע הליך תחרותי או אחר וכן לקבוע את אופן ניהולו של ההליך התחרותי או האחר כאמור, לרבות ביחס להתקשרויות המקיימות את אמות המידה האמורות לעיל, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

יצוין כי החברה שוכרת את משרדי מטה החברה בבניין משרדים בבעלות חברה בת של עופר השקעות וצד ג' נוסף, בדמי שכירות בהיקף של כ-100,000 ש"ח לחודש. הסכם השכירות אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה) וסווג כהתקשרות לא חריגה וזניחה בהתאם לנוהל עסקאות זניחות. עוד יצוין, כי החל מיום 1 בינואר 2023 שוכרת החברה באותו בניין משרדים בבעלות חברה בת של עופר השקעות וצד ג' נוסף, שטחים נוספים בהיקף לא מהותי עבור משרדי החברה בתנאים זהים לתנאי הסכם השכירות המקורי כאמור לעיל. הסכם שכירות השטחים הנוספים אושר בהתאם להוראות הנוהל האחד לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים וסווג כהתקשרות לא חריגה וזניחה.²⁶

11. תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 5 בינואר 2023 ומיום 21 בינואר 2023,²⁷ אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

12. תקנה 24א: הון המניות הרשום, הון המניות המונפק וניירות ערך אחרים סמוך למועד הדוח

לפרטים בנושא, ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכללים כפרק ג' של דוח תקופתי זה.

²⁶ יובהר כי ביום 14 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה מסגרת התקשרות עם עופר השקעות והסמכת הנהלת החברה לאשר התקשרות בהסכמי שכירות והרשאה לשטחי משרדים ומחסנים לתקופות קצרות, זאת בשל צרכי החברה לאפשר עבודה בקפסולות של חלק מעובדי החברה במסגרת התמודדותה עם מגיפת הקורונה וכן אישר כי ההתקשרות האמורה מסווגת כהתקשרות לא חריגה וזניחה בהתאם לנוהל עסקאות זניחות.

²⁷ אסמכתאות מס': 2023-01-002974 ו-2023-01-008332, בהתאמה.

13. תקנה 24ב.: מרשם בעלי המניות של החברה, סמוך למועד פרסום הדוח

שם בעל המניה	ת.ז. / ח.פ.	כמות מניות
החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	51-035660-3	46,099,185
יהודה בר-לב	064837123	15
עופר השקעות בע"מ	51-016078-1	1,392,002

14. תקנה 25א.: מען רשום

14.1. כתובת: שד' אבא אבן 1, בית מרכזים 2001, הרצליה פיתוח

14.2. טלפון: 09-9525555; פקס: 09-9540893

14.3. דואר אלקטרוני: inbalz@melisron.co.il

15. תקנה 26: פרטים אודות הדירקטורים של החברה (המכהנים במועד פרסום הדוח)²⁸

15.1. גב' ליאורה עופר, ת.ז. 051983401 – יו"ר הדירקטוריון

תאריך לידה	22.12.1953
מען להמצאת כתבי בית דין	ת.ד. 107, מושב בני ציון 60910
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	לא
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	לא
האם בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעלת כשירות מקצועית	כן, בעלת כשירות מקצועית
האם היא עובדת של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	כן, יו"ר דירקטוריון החברה, יו"ר דירקטוריון עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה
תאריך תחילת כהונה	27.3.2007
השכלה	תיכונית
התעסקותה בחמש השנים האחרונות	ניהול עסקים וחברות בתחום המקרקעין, ההשקעות ובתחומים אחרים, ובכלל זה חברות בדירקטוריונים כמפורט להלן.
תאגידים בהם מכהנת כדירקטור	עופר השקעות בע"מ, אורו השקעות בע"מ, אורו ייעוץ וניהול בע"מ, קניון רמת אביב בע"מ, מבני עופרים בע"מ, עופר סחף בע"מ, חוף האלמוג אילת בע"מ, סי.אי.די. החברה הישראלית להשקעות ופיתוח בע"מ, עופר מרכזי מסחר בע"מ, כרמלי יוליעד בע"מ, הרברט סמואל 10 (ניהול) בע"מ (בפירוק מרצון), עופר השקעות מקורות אנרגיה בע"מ (חברה לא פעילה), אל או אר ארה"ב בע"מ, LOR INVESTMENTS B.V. (חברות בנות של חברה פרטית בבעלותה המלאה של גב' עופר), עופר קפיטל בע"מ.
האם היא בת משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לפרטים, ראו תקנה 21א לעיל.

²⁸ יצוין כי ביום 7 ביוני 2022, חדלה הגברת סגני איתן לכהן כדירקטורית בלתי תלויה בחברה, ביום 21 ביולי 2022 חדל מר אבשלום מוסלר ז"ל לכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה וביום 1 בינואר 2023 חדל מר יואב דופלט לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 7 ביוני 2022 (אסמכתא מס': 057924-01-2022), מיום 21 ביולי 2022 (אסמכתא מס': 077055-01-2022) ומיום 1 בינואר 2023 (אסמכתא מס': 000829-01-2023), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

15.2. מר שלמה שרף, ת.ז. 30223549 – דירקטור חיצוני

10.9.1949	תאריך לידה
שד' רוטשילד 1, תל-אביב	מען להמצאת כתבי בית דין
ישראלית	נתינות
כן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת איתור דירקטורים חיצוניים, ועדת מכרזים.	חברות בוועדת הדירקטוריון
דירקטור חיצוני	דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני
כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית
לא	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
1.5.2014	תאריך תחילת כהונה
B.Sc בהנדסת מכונות, אוניברסיטת בן גוריון.	השכלה
יועץ לענייני נדל"ן	התעסקותו בחמש השנים האחרונות
חברת מידרוג בע"מ (דירקטור חיצוני), דלתא גליל תעשיות בע"מ (דירקטור חיצוני)	תאגידים בהם מכהן כדירקטור
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה

15.3. מר שלמה זהר, ת.ז. 051979466 – דירקטור חיצוני

13.2.1954	תאריך לידה
שפינוזה ברוך 5, רעננה	מען להמצאת כתבי בית דין
ישראלית	נתינות
כן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	חברות בוועדת הדירקטוריון
דירקטור חיצוני	דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני
כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית
לא	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
6.5.2019	תאריך תחילת כהונה
B.A. בכלכלה מאוניברסיטת תל-אביב; M.B.A במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב.	השכלה
2015-2018 – מנכ"ל, שופרסל נדל"ן בע"מ. 2015-2018 – משנה למנכ"ל, שופרסל בע"מ. 2019-ואילך – יועץ לניהול ופיתוח עסקי	התעסקותו בחמש השנים האחרונות
* ניסיון בנושא אבטחת מידע או סייבר - בוגר קורס מנהיגות דיגיטלית של מכון להב באוניברסיטת תל-אביב; חבר לשעבר בוועדת הסייבר של דירקטוריון מקסטוס בע"מ; חבר בוועדת האסטרטגיה של שופרסל בע"מ, האחראית על המעקב בנושא טיפול הסייבר בחברה.	
סילברסטין פרופרטיס לימיטד (דירקטור חיצוני), פינטו אפיק 1 בע"מ (דירקטור חיצוני) שהינו השותף הכללי באפיק 1 שותפות מוגבלת (דירקטור חיצוני), אי.בי.אי בית השקעות בע"מ (דירקטור), שופרסל בע"מ (דירקטור). ²⁹	תאגידים בהם מכהן כדירקטור
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה

²⁹ ביום 21 ביוני 2022, מונה מר שלמה זהר, המכהן כדירקטור חיצוני בחברה, לכהן כדירקטור בשופרסל בע"מ (להלן: "שופרסל"). על רקע מינויו של מר זהר כדירקטור בשופרסל בחנה ועדת הביקורת של החברה את כשירותו של מר זהר להמשיך לכהן כדירקטור חיצוני בחברה בד בבד עם כהונתו כדירקטור בשופרסל והחליטה לאשר ולאשרר כי אין בקשרים שבין מר שלמה זהר לבין שופרסל ובין שופרסל לבין החברה כדי ליצור "זיקה" ו/או "ניגוד עניינים" אשר יש בהם כדי לפגוע בכשירותו להמשיך לכהן כדירקטור חיצוני בחברה. זאת, מבלי לגרוע מכך שוועדת הביקורת תבחן מעת לעת האם ישנן נסיבות ספציפיות או נושאים מסוימים אשר על מר זהר יהיה להימנע מלהשתתף בישיבות הדנות בהם וכן תשוב ותבחן את היקף ניגוד העניינים הפוטנציאלי, אם וככל שיחולו שינויים רלוונטיים בפעילויות החברות. עוד יצוין, כי מר זהר מסר לחברה כי במסגרת פעילותו הפרטית בתחום הייעוץ והפיתוח העסקי לגופים שונים במשק, העמיד גם לשופרסל ייעוץ בהיבטים הקשורים לפיתוח עסקי הקמעונאות של שופרסל, אשר נפסק בחודש מאי 2022 עת הוצעה מועמדותו לכהן כדירקטור בשופרסל.

15.4. גב' רינת גזית, ת.ז. 024441628 – דירקטורית חיצונית

27.7.1969	תאריך לידה
בני משה 16, תל אביב	מען להמצאת כתבי בית דין
ישראלית	נתינות
כן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת איתור דירקטורים חיצוניים.	חברות בוועדת הדירקטוריון
כן, דירקטורית חיצונית	דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני
כן, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית
לא	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
26.5.2016	תאריך תחילת כהונה
B.A. במדעי המדינה וסוציולוגיה ואנתרופולוגיה מאוניברסיטת חיפה; M.B.A. במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב.	השכלה
2012-ואילך – יועצת בתחום מיזוגים ורכישות לחברות כגון: אורמת טכנולוגיות, מגל מערכות ביטחון, GP Minerals, TSC Capital ועוד. * ניסיון בנושא אבטחת מידע או סייבר – רקע וניסיון הנובעים מתפקידי ניהול בחברות בינלאומיות וכן מחברות בדירקטוריונים אחרים.	עיסוקו בחמש השנים האחרונות
החברה לנכסים ע"ש אדמונד בנימין דה רוטשילד (2001) בע"מ – חברה פרטית, החברה לפיתוח קיסריה ע"ש אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ – חברה פרטית, רציו פטרוליום אנרגיה – שותפות מוגבלת (דירקטורית חיצונית), דלתא גליל תעשיות בע"מ (דירקטורית בלתי תלויה), פנאקסיה מעבדות ישראל בע"מ (דירקטורית בלתי תלויה), מנרה ונצ'רס (דירקטורית חיצונית)	תאגידים בהם מכהן כדירקטור
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה

15.5. מר שוקי (יהושע) אורן, ת.ז. 055625529 – דירקטור בלתי תלוי

5.1.1959	תאריך לידה
רח' רומנילי 18א', תל אביב, 6954718	מען להמצאת כתבי בית דין
ישראלית	נתינות
כן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	חברות בוועדת הדירקטוריון
כן, דירקטור בלתי תלוי	דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני
כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית
לא	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
31.7.2018	תאריך תחילת כהונה
B.A. בכלכלה, האוניברסיטה העברית ירושלים; M.A. מנהל עסקים, האוניברסיטה העברית ירושלים.	השכלה
2017-2020 - חבר וועדת האשראי של הראל חברה לביטוח בע"מ. 2017-2020 - יו"ר דירקטוריון Mirland Development Corporation PLC. 2017-2018 - יו"ר דירקטוריון אלון חברת הדלק הישראלית בע"מ (חברה פרטית). 2019-30.9.2021 - נושא משרה בקבוצת החברות קו צינור אילת אשקלון. 2019-ואילך - יו"ר וואן זירו הבנק הדיגיטלי בע"מ. 2022-ואילך - יו"ר ועדת השקעות של קרן הפנסיה לעובדים זרים. * ניסיון בנושא אבטחת מידע או סייבר - רקע וניסיון הנובעים מכהונה כיו"ר של בנק דיגיטלי.	עיסוקו בחמש השנים האחרונות
י.ש. אורן משאבים בע"מ (חברה פרטית - דירקטור יחיד), וואן זירו הבנק הדיגיטלי בע"מ	תאגידים בהם מכהן כדירקטור
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה

15.6. גב' דורית סלינגר, ת.ז. 56615487 – דירקטורית בלתי תלויה

12.8.1960	תאריך לידה
שד' אבא אבן 1, הרצליה	מען להמצאת כתבי בית דין
ישראלית	נתינות
כן, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	חברות בוועדת הדירקטוריון
כן, דירקטורית בלתי תלויה	דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני
כן, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית
לא	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
14.8.2022	תאריך תחילת כהונה
בוגרת כלכלה וניהול, הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל; מנהל עסקים (התמחות במימון), אוניברסיטת תל-אביב.	השכלה
2022-ואילך - יו"ר דירקטוריון חקלאות עסקים שפיים, חברת ועדת השקעות בקרן הפנסיה לעובדים זרים. 2021-ואילך - דירקטורית חיצונית בברקת קפיטל בע"מ, יו"ר דירקטוריון קליה פיתוח ואחזקות 2004 בע"מ וקליה אחזקות חקלאות בע"מ. 2019-ואילך - דירקטורית חיצונית בשטראוס גרופ בע"מ. 3.2021-8.2020 - דירקטורית חיצונית בארקו החזקות בע"מ. 8.2018-9.2013 - ממונה על רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. * ניסיון בנושא אבטחת מידע או סייבר - במסגרת הפיקוח על שוק ההון, ביטוח וחסכון פרסמה חוזר בשם "ניהול סיכונים בסייבר בגופים מוסדיים". החוזר הגדיר עקרונות לניהול סיכונים בסייבר בגוף מוסדי וחייב לנהל סיכונים אלו באופן אפקטיבי, עדכני ושוטף לרבות התייחסות לשיטות, תהליכים ובקורות שיאפשרו התמודדות עם איומי סייבר וניהול אירועים כאלו.	עיסקו בחמש השנים האחרונות
דורית סלינגר בע"מ, שטראוס גרופ בע"מ (דירקטורית חיצונית), ברקת קפיטל בע"מ (דירקטורית חיצונית), קליה אחזקות חקלאות בע"מ, קליה פיתוח ואחזקות 2004 בע"מ, חקלאות עסקים שפיים.	תאגידים בהם מכהן כדירקטור
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה

26.4.1972	תאריך לידה
שד' אבא אבן 1, הרצליה פיתוח, 4672519	מען להמצאת כתבי בית דין
ישראלית	נתינות
לא	חברות בוועדת הדירקטוריון
לא	דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני
כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית
סמנכ"ל כספים של עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
25.3.2019	תאריך תחילת כהונה
B.A. במנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למנהל; LL.M. במשפטים, אוניברסיטת בר אילן; רואה חשבון מוסמך.	השכלה
4.2016-וואילך - סמנכ"ל כספים עופר השקעות בע"מ. 18.4.2021-וואילך - דירקטור במספר חברות בקבוצת עופר השקעות בע"מ.	עיסוקו בחמש השנים האחרונות
עופר סחף בע"מ, אחים עופר השקעות חוץ בע"מ, אחים עופר (חיפה תשל"ד) בע"מ, אחים עופר (ירושלים) בע"מ, אחים עופר אחזקות (1989) בע"מ, אחים עופר אחזקות נכסים בע"מ, עופר מרכזים בע"מ, עופר מרכזי מסחר בע"מ, חוף האלמוג אילת בע"מ, אחים עופר- הנדסה ופתוח בע"מ, מבני עופרים בע"מ, מליסה בע"מ, סי.אי.די. החברה הישראלית להשקעות ופיתוח בע"מ, מיסטלטו הולדינג בי.וי., עופר השקעות יזמות אנרגיה בע"מ (בפירוק מרצון), עופר השקעות מקורות אנרגיה בע"מ (בפירוק מרצון), הרברט סמואל 10 (ניהול) בע"מ (חברה לא פעילה), מרינה אשקלון 1992 - שותפות מוגבלת, מרינה אשקלון (ניהול) (1992) בע"מ (השותף הכללי באמצעותו פועלת שותפות מרינה אשקלון), עופר קיט ונופש בע"מ, חברות הרשומות בהונגריה (Hotel PAva Kft, Duna Investments ,ITC Kft ,Millenium Properties Zrt, Medec Kft ,Meder Kft Kft, א. נענע נכסים והשקעות בע"מ.	תאגידים בהם מכהן כדירקטור
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה

15.8. מר רועי עזר, ת.ז. 52807260 – דירקטור

26.10.1983	תאריך לידה
שד' אבא אבן 1, הרצליה פיתוח, 4672519	מען להמצאת כתבי בית דין
ישראלית	נתינות
לא	חברות בוועדת הדירקטוריון
לא	דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני
כן, בעל כשירות מקצועית.	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית
כן, סמנכ"ל פיתוח עסקי בעופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
14.8.2022	תאריך תחילת כהונה
בוגר חשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת חיפה; מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת Northwestern ותל-אביב.	השכלה
2020-ואילך - סמנכ"ל פיתוח עסקי בעופר השקעות בע"מ. 2020-2018 - מנהל השקעות באקס.טי. השקעות בע"מ. 2018-2016 - מ"מ סמנכ"ל כספים באקס.טי. הולדינגס בע"מ.	עיסוקו בחמש השנים האחרונות
סלע מסחר ולוגיסטיקה (1999) בע"מ, לוגיס - טים הפצה מתקדמת בע"מ.	תאגידים בהם מכהן כדירקטור
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה

16. תקנה 26א.: פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה של החברה (המכהנים במועד פרסום הדוח)

16.1. מר אופיר שריד, ת.ז. 028894558

28.9.1972	תאריך לידה
1.11.2019	תאריך תחילת כהונה
מנכ"ל החברה; דירקטור ומנכ"ל בחברות בנות של החברה	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
כן (מתוקף תפקידו כמנכ"ל החברה)	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
B.A. בכלכלה ובחשבונאות – אוניברסיטת חיפה; בוגר תואר שני (LL.M) במשפטים - אוניברסיטת בר-אילן; רואה חשבון מוסמך	השכלה
החל ממרץ 2012 ועד אוקטובר 2019 – סמנכ"ל כספים בחברה	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.2. מר שאול (שי) וינברג, ת.ז. 058345661

3.9.1963	תאריך לידה
1.3.2021	תאריך תחילת כהונה
משנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים בחברה	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
; Polytechnic Univ. NYC בהנדסת תעשייה וניהול, ; ; Columbia Univ. NYC הנדסת תעשייה וניהול M.B.A במנהל עסקים, אוניברסיטת תל-אביב / Northwestern Univ.	השכלה
החל מינואר 2015 ועד אוגוסט 2019 – מנכ"ל אלייד נדל"ן בע"מ. ספטמבר 2019 ועד פברואר 2021 – מנכ"ל עופר השקעות.	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.3. מר אורן הילינגר, ת.ז. 029664364

3.10.1972	תאריך לידה
5.2.2020	תאריך תחילת כהונה
סמנכ"ל הכספים, דירקטור בחברות בנות של החברה	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
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	השכלה
החל משנת 2013 ועד ינואר 2020 – סמנכ"ל כספים בחברה לנכסים ולבנין בע"מ	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.4. מר עומר אוגולניק, ת.ז. 021707963

5.10.1985	תאריך לידה
1.10.2021	תאריך תחילת כהונה
סמנכ"ל סחר ומנהל פעילות הקניונים, דירקטור בחברות בנות של החברה	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
בוגר תואר ראשון בכלכלה, המרכז הבינתחומי, הרצליה.	השכלה
2019-2021 – מנכ"ל קניון עופר באר שבע. 2016-2019 – מנכ"ל קניון עופר מעלה אדומים.	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.5. מר גיא אבן, ת.ז. 027353002³⁰

26.6.1974	תאריך לידה
15.11.2021	תאריך תחילת כהונה
סמנכ"ל שיווק דיגיטל וחדשנות	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
2005 – 2004 - תואר M.B.A התמחות בשיווק הקריה האקדמית - קרית אונו; 2000 – 1997 - תואר ראשון במנהל עסקים, מגמת שיווק בינלאומי, המרכז הבינתחומי - הרצליה	השכלה
2016-2021 – מגוון תפקידים בכירים בקבוצת שופרסל (ראש אגף שיווק, דיגיטל ומועדון לקוחות; ראש מטה חטיבת סחר ושיווק). * ניסיון בנושא אבטחת מידע או סייבר – בעל הבנה עסקית בצרכי אבטחת מידע ונתונים ללא מומחיות טכנולוגיות, כחלק מתפקיד עבר שניהל כמנכ"ל ומנהל מועדוני לקוחות עם אחריות על מאגרי מידע.	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.6. מר איתי בניאן, ת.ז. 026615591

12.12.1979	תאריך לידה
14.2.2021	תאריך תחילת כהונה
סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה דירקטור בחברות בנות של החברה	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
בוגר תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית, ירושלים. תואר שני MBA במנהל עסקים, אוניברסיטת ניו-יורק	השכלה
2016-2021 – סמנכ"ל נדל"ן ופרויקטים, מיינדספייס.	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

³⁰ מר גיא אבן צפוי לסיים את כהונתו בחברה ביום 1.6.2023.

16.7. גב' רוני אנג'ל, ת.ז. 039946991

07.04.1983	תאריך לידה
23.12.2020	תאריך תחילת כהונה
מנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה, מנכ"לית עופר השקעות בע"מ וסגנית יו"ר דירקטוריון בעופר השקעות בע"מ.	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
כן, בתה של גב' ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה ובעלת השליטה בחברה (באמצעות חברות פרטיות בבעלותה המלאה).	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות במימון והתמחות משנה בניהול סיכונים, המרכז הבינתחומי הרצליה.	השכלה
ינואר 2023-היום, מנכ"לית עופר השקעות בע"מ. יולי 2022-ינואר 2023, מ"מ מנכ"לית עופר השקעות בע"מ. 2017-היום, סגנית יו"ר, עופר השקעות בע"מ. 2017-2012, The Box Adv, שותפה ובעלים במשרד פרסום קריאטיב דיגיטל. 2018-2008, רשת - ערוץ 2, חברת דירקטוריון, תפקידי ניהול שונים וניהול המיזוג.	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.8. מר עמי חיות, ת.ז. 023007222

10.8.1967	תאריך לידה
19.11.2017	תאריך תחילת כהונה
סמנכ"ל הנדסה	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
Champlain University – Bsc	השכלה
סמנכ"ל הנדסה בניגדי השקעות בע"מ	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.9. מר גיא כשר, ת.ז. 027859370

21.9.1970	תאריך לידה
28.3.2012	תאריך תחילת כהונה
יועץ משפטי; מכהן כדירקטור בחברות בנות של החברה	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
LL.B. במשפטים - המכללה למנהל; עורך דין מוסמך.	השכלה
היועץ המשפטי לקבוצת מליסרון.	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.10. גב' ענבל זכאי-חורב, ת.ז. 035933977

18.1.1979	תאריך לידה
1.2.2020	תאריך תחילת כהונה
ראש מטה החברה ומזכירת החברה	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
LL.B. במשפטים – המכללה למנהל; עורכת דין מוסמכת.	השכלה
עו"ד בכירה במשרד גורניצקי ושות', עורכי דין	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.11. מר טל פרומר, ת.ז. 036485647

7.11.1979	תאריך לידה
8.8.2019	תאריך תחילת כהונה
חשב ראשי ואחראי תחום המס	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
B.A. בכלכלה ובחשבונאות, מכללת רופין; רואה חשבון מוסמך	השכלה
חשב החברה	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

19.2.1977	תאריך לידה
14.8.2022	תאריך תחילת כהונה
(החל משנת 2010, משרד פאהן קנה שירותי ביקורת בע"מ מספק לחברה שירותי ביקורת פנימית באמצעות מר יוסף גינוסר, כאשר בחודש אוגוסט 2022 הודיע משרד פאהן קנה לחברה על מינויו של מר גבירץ, שותף בפאהן קנה המעמיד לחברה בפועל שירותי ביקורת פנימית שנים רבות, כמבקר הפנימי של החברה, חלף מר יוסף גינוסר שהינו מנהלה הכללי של פאהן קנה. יובהר כי אין בשינוי הסיווג כאמור כדי להוות שינוי במבקר הפנימי של החברה שנותר משרד פאהן קנה.	
מבקר פנימי	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר-אילן; רואה חשבון מוסמך; מבקר פנימי מוסמך (CIA), איגוד מבקרי הפנים הבינלאומי (IIA)	השכלה
שותף במשרד ר"ח פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ, משמש כמבקר פנימי בחברות ציבוריות וגופים מוסדיים	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

17. תקנה 26ב: מורשי החתימה העצמאיים

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

18. תקנה 27: רואה החשבון של החברה

18.1. משרד בריטמן אלמגור זהר ושות' (Deloitte), דרך מנחם בגין 132, תל אביב.

18.2. לפי מיטב ידיעת החברה, רואה החשבון (או שותפו) אינו בעל עניין בחברה או בן משפחה של בעל עניין או נושא משרה בכירה בחברה.

19. תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון החברה

ביום 3 בינואר 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הגדלת ההון הרשום של החברה מ-50,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ל-75,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. לפרטים נוספים, ראו בדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2022 ובדוח תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 3 בינואר 2023,³¹ אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

³¹ אסמכתאות מס': 2022-01-114342 ו-2023-01-001648, בהתאמה.

20. תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

להלן יובאו המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית:

20.1. תשלום דיבידנד

20.1.1. לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד שביצעה החברה בתקופת הדוח, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 15 באוגוסט 2022 ו-23 בנובמבר 2022, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך הפניה.³²

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

20.2. שינוי בהון הרשום

לפרטים בדבר שינוי בהון הרשום של החברה מיום 3 בינואר 2023, ראו תקנה 28 (סעיף 19) לעיל.

20.3. החלטות אסיפה כללית מיוחדת

20.3.1. ביום 27 באפריל 2022, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את ההחלטות כדלקמן: (1) מינויה של גב' רינת גזית לתקופת כהונה שלישית כדירקטורית חיצונית בחברה, החל מתום תקופת כהונתה השנייה (היינו, לתקופה בת שלוש שנים שתחילתה ביום 26 במאי 2022); (2) מינויו של מר שלמה זהר לתקופת כהונה שנייה כדירקטור חיצוני בחברה, החל מתום תקופת כהונתו הראשונה (היינו, לתקופה בת שלוש שנים שתחילתה ביום 6 במאי 2022). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 במרץ 2022 בדבר זימון האסיפה הכללית של בעלי המניות וכן דיווח מיידי מיום 27 באפריל 2022 בדבר תוצאות האסיפה הכללית, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך הפניה.³³

20.3.2. ביום 21 בספטמבר 2022, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את הארכת תקופת כהונה של מנכ"ל החברה, מר אופיר שריד, לתקופה נוספת בת שלוש (3) שנים, החל מיום 1 בנובמבר 2022, בתנאים זהים לתנאי כהונה הנוכחיים של המנכ"ל, למעט בשינויים כפי שמפורטים בדוח זימון האסיפה הכללית. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 באוגוסט 2022 בדבר זימון האסיפה הכללית של בעלי המניות וכן דיווח מיידי מיום 21 בספטמבר 2022 בדבר תוצאות האסיפה הכללית, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך הפניה.³⁴

20.3.3. ביום 3 בינואר 2023, אישרה האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את ההחלטות כדלקמן: (1) הגדלת הון המניות הרשום של החברה מ-50,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ל-75,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ועדכון הון המניות הרשום בתקנה 11 לתקנון החברה בהתאם ותיקון תקנון החברה בהתאם; (2) תיקון הסכם השירותים של החברה עם עופר השקעות, כך שבהתאם לתיקון תעמיד החברה לעופר השקעות (בתוקף מיום 1.11.2022), גם שירותים בתחום מערכות מידע, וזאת בהיקף ובמתכונת כפי שמפורטים בדוח זימון האסיפה (ובכפוף להוראות הסכם השירותים הנוכחי), וללא

³² אסמכתאות מס': 2022-01-083517 ו-2022-01-112479, בהתאמה.

³³ אסמכתאות מס': 2022-01-029410 ו-2022-01-051763, בהתאמה.

³⁴ אסמכתאות מס': 2022-01-083532 ו-2022-01-097464, בהתאמה.

שינוי ביתר הוראות ההסכם. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 בנובמבר 2022 בדבר זימון האסיפה הכללית של בעלי המניות וכן דיווח מיידי מיום 3 בינואר 2023 בדבר תוצאות האסיפה הכללית, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.³⁵

20.3.4 בימים 8 במרץ 2023 ו-12 במרץ 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, את הסדר תיחום הפעילות בין החברה לבין גב' ליאורה עופר לתקופה בת שלוש שנים. החברה תפרסם דוח בדבר זימון אסיפה בהתאם למועדים הקבועים בד"ן.

21. תקנה 29א: החלטות החברה

21.1. פטור ושיפוי לנושאי משרה

21.1.1. כתב התחייבות למתן פטור לנושאי משרה

לפרטים אודות אישור הענקת כתבי פטור לנושאי משרה בחברה, ראו סעיף 10.1.5 לפרק זה לעיל.

21.1.2. כתב התחייבות למתן שיפוי לנושאי משרה

לפרטים אודות אישור הענקת כתבי שיפוי חדשים לנושאי משרה בחברה, ראו סעיף 10.1.4 לפרק זה לעיל.

21.2. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

לפרטים אודות אישור פוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים בחברה, ראו סעיף 10.1.6 לפרק זה לעיל.

תאריך: 12 במרץ 2023

מליסרון בע"מ

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר הדירקטוריון	_____	12.3.2023
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	12.3.2023

³⁵ אסמכתאות מס': 2022-01-114342 ו-2023-01-001648, בהתאמה.



פרק ה' שאלון ממשל תאגידי



שאלון ממשל תאגידי¹

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>

¹ פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16 במרץ 2014.

—	—	<p>שיעור² הדירקטורים הבלתי תלויים³ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה : 5/8.</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון⁴ התאגיד⁵: לא נקבעה הוראה בתקנון.</p> <p>✓ לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>		.2
	✓	<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(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>		.3
	✓	<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>		.4

² בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

³ לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

⁴ לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

⁵ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

⁶ לענין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב ככפיפות לענין 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) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: מר גיל ציק, המשמש כמשנה למנכ"ל עופר השקעות בע"מ וכעוזר אישי של גבי ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון ובעלת השליטה בתאגיד, ואינו נושא משרה בתאגיד, נכח במהלך שנת 2022 ב- 3 ישיבות דירקטוריון.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	

כשירות וכישורי הדירקטורים			
לא נכון	נכון		
	✓	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 –	.7
		פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור : עד לתום האסיפה השנתית שתתקיים לראשונה לאחר מועד בחירתם לכהן כדירקטורים בחברה.	א.
		הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים : רוב רגיל.	ב.
		מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים : שני בעלי מניות שלהם 25% לפחות מזכויות ההצבעה.	ג.
		הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון : רוב מיוחד.	ד.

⁷ בהתאם לתקנון התאגיד, "ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית".

✓		<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 בתאגיד⁸.</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>	9. א.
		<p>ב. מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח: עד ליום 7.6.2022 כיהנו בדירקטוריון החברה 9 דירקטורים (ביום 7.6.2022 סיימה גב' סגי איתן את כהונתה כדירקטורית בלתי תלויה בחברה), מיום 7.6.2022 ועד ליום 21.7.2022 כיהנו בדירקטוריון החברה 8 דירקטורים (ביום 21.7.2022 סיים מר אבשלום מוסלר ז"ל את כהונתו כדירקטור בלתי תלוי בחברה), מיום 21.7.2022 ועד ליום 14.8.2022 כיהנו 7 דירקטורים בדירקטוריון החברה (ביום 14.8.2022, החלה גב' דורית סלינגר לכהן כדירקטורית בלתי תלויה בחברה, ומר רועי עזר כדירקטור בחברה), מיום 14.8.2022 ועד ליום 1.1.2023 כיהנו 9 דירקטורים בדירקטוריון החברה (ביום 1.1.2023 סיים מר יואב דופלט את כהונתו כדירקטור בחברה). החל מיום 1.1.2023 ונכון למועד פרסום הדוח מכהנים 8 דירקטורים בדירקטוריון החברה.</p> <p>בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית⁹: 6</p> <p>בעלי כשירות מקצועית¹⁰: 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 שכיהנו בשנת הדיווח.</p>	

⁸ החברה נוהגת לערוך תכנית חפיפה מסודרת לדירקטורים חדשים הכוללת פגישות עם אנשי מפתח רלוונטיים בחברה לצורך היכרות עם עסקי החברה והסביבה העסקית בה היא פועלת.
⁹ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.
¹⁰ ר' הייש 9.

	✓	<p>בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. 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>	א.	10.
_____	_____	<p>מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 5, נשים: 3.</p>	ב.	

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)				
לא נכון	נכון			
_____	_____	<p>מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p>רבעון ראשון: 3</p> <p>רבעון שני: 3</p> <p>רבעון שלישי: 2</p> <p>רבעון רביעי: 3</p>	א.	11.

		לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור ¹¹ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בסיק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):					ב.		
		שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת	שיעור השתתפותו בהצבעות	שיעור השתתפותו בהצבעות	שיעור השתתפותו בהצבעות		
		ליאורה עופר	100%	-	-	-			
		שלמה שרף	100%	100%	100%	100%			
		רינת גזית	100%	100%	100%	100%			
		אבשלום מוסלר ¹²	80%	50%	-	-			

¹¹ ר' ה"ש 2.

¹² מר אבשלום מוסלר ז"ל מונה כדירקטור בלתי תלוי בחברה ביום 9 בינואר 2022, וביום 21 ביולי 2022, סיים כהונתו (לדיווח אודות סיום הכהונה ראו דיווח מיידי של החברה מאותו מועד (מס' אסמכתא: 2022-01-077055). בהתאם לאמור שיעורי ההשתתפות של מר מוסלר ז"ל בישיבות כאמור לעיל הינם ביחס למספר הישיבות אשר התקיימו החל ממועד מינויו ועד למועד סיום כהונתו כאמור.

			100%	100%	100%	100%	שוקי אורן (יהושע)			
			¹⁴ 100%	100%	¹³ 100%	100%	שלמה זהר			
			100%	-	100%	100%	סגי איתן ¹⁵			
			-	-	-	100%	יצחק נודרי זיזוב			
			-	-	-	90.9%	יואב דופלט ¹⁶			
			-	100%	-	100%	דורית סלינגר ¹⁷			

¹³ יצוין, כי מר שלמה זהר לא נכח בישיבת ועדת ביקורת אחת אשר במסגרתה נדונה הארכת כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה שנייה.

¹⁴ ר' הי"ש 13.

¹⁵ כמפורט לעיל, גב' סגי איתן סיימה את כהונתה כדירקטורית בלתי תלויה בחברה ביום 7 ביוני 2022 (לפרטים אודות סיום הכהונה ראו דיווח מיידי של החברה מאותו מועד (מס' אסמכתא: 2022-01-057924). בהתאם לאמור, שיעורי ההשתתפות של גב' איתן בישיבות כאמור לעיל, הינם ביחס למספר הישיבות אשר התקיימו עד למועד סיום כהונתה כאמור.

¹⁶ כמפורט לעיל, ביום 1 בינואר 2023, לאחר מועד הדוח, מר יואב דופלט סיים כהונתו כדירקטור בחברה (לפרטים אודות סיום הכהונה ראו דיווח מיידי של החברה מאותו מועד (מס' אסמכתא: 2023-01-000829).

¹⁷ כמפורט לעיל, גב' דורית סלינגר מונתה כדירקטורית בלתי תלויה בחברה ביום 14 באוגוסט 2022. (לפרטים אודות המינוי, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-083520). בהתאם לאמור, שיעורי השתתפותה בישיבות כמפורט לעיל, הינם ביחס למספר הישיבות אשר התקיימו החל ממועד מינויה כאמור.

			-	-	-	100%	רועי עזר ¹⁸		
	✓	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.							12.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון										
לא נכון	נכון									
	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור : _____.								13.
	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי.								14.

¹⁸ כמפורט לעיל, מר רועי עזר מונה כדירקטור בחברה ביום 14 באוגוסט 2022. (לפרטים אודות המינוי, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-083523). בהתאם לאמור, שיעורי השתתפותו בישיבות כמפורט לעיל, הינם ביחס למספר הישיבות אשר התקיימו החל ממועד מינויו כאמור.

		בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א.6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.		
		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות ¹⁹ . <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).	.15	
	✓	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –	.16	
_____	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.		
_____	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות ²⁰ : <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i>		
✓		בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). גבי רונה אנג'ל (ביתה של גבי ליאורה עופר) מכהנת כנושאת משרה בחברה בתפקיד מנהלת צמיחה ואסטרטגיה.	.17	

¹⁹ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.
²⁰ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

ועדת הביקורת

לא נכון	נכון			
—	—	בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -		18.
	✓	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).		
	✓	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.		19.
	✓	מנין חוקי לדין ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.		20.

	✓	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.	.21
	✓	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו ראשי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	.22
	✓	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.	.23
	✓	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	.24

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
לא נכון	נכון			
—	—	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : 2 ימי עסקים.	א.	25.
—	—	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (2022) : 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני (2022) : 3 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי (2022) : 0 ימי עסקים ²¹ . דוח שנתי לשנת 2022 : 2 ימי עסקים.	ב.	
		מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (שנת 2022) : 2 ימי עסקים (4 ימים קאלנדריים). דוח רבעון שני (שנת 2022) : 3 ימי עסקים (5 ימים קאלנדריים). דוח רבעון שלישי (שנת 2022) : 3 ימי עסקים (5 ימים קאלנדריים).	ג.	

²¹ עקב טעות ההמלצה נמסרה בתחילת ישיבות הדירקטוריון ולא נשלחה מראש.

		3 ימי עסקים (5 ימים קאלנדריים).	דוח שנתי (שנת 2022):	
	✓	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____	26.	
_____	_____	בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:	27.	
	✓	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	א.	
	✓	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	ב.	
	✓	יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	ג.	
	✓	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	ד.	
	✓	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	ה.	
	✓	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	ו.	
	✓	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.	

_____	_____	<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 ²²			
לא נכון	נכון		
	✓	<p>הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).</p>	28.
	✓	<p>תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.</p>	29.
_____	_____	<p>בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -</p>	30.
	✓	<p>א. בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	

²² ביום 22 במאי 2016, אישר דירקטוריון החברה לאחד את ועדת הביקורת וועדת התגמול לכדי ועדה אחת.

	✓	יו"ר הדירקטוריון.	ב.		
	✓	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.		
	✓	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.		
	✓	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.		
	✓	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הוועדה 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)(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 1.6 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' של דוח תקופתי זה. (יש לסמן x במשבצת המתאימה).
—	—	35. היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ²³): 1,400 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.

²³ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

עסקאות עם בעלי עניין

לא נכון	נכון	
✓		<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, גבי' ליאורה עופר, באמצעות חברה בבעלותה המלאה. תנאי הכהונה וההעסקה של הגבי' ליאורה עופר, מוסדרים באמצעות הסכם ניהול שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותה המלאה של גבי' עופר ואשר אושר באורגנים של התאגיד כנדרש על פי דין.</p> <p>2. מנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה, גבי' רונה אנג'ל, בתה של בעלת השליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון החברה, הגבי' ליאורה עופר. תנאי הכהונה של גבי' רונה אנג'ל, מוסדרים באמצעות הסכם שירותים שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותה המלאה של גבי' רונה אנג'ל ואשר אושר באורגנים של התאגיד כנדרש על פי דין. בחודש מרץ 2023 אושר עדכון להיקף כהונתה ובהתאם לבקשתה שירותיה יועמדו ללא תמורה חודשית מהחברה.</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדין:</p> <p style="text-align: right;">כן <input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="text-align: right;">לא <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: right;">(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p>

		<input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.	
24 ✓		<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>	38.

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: _____

יו"ר ועדת הביקורת: _____

יו"ר הדירקטוריון: _____

²⁴ למיטב ידיעת החברה, עוסקת בעלת השליטה בתאגיד, עופר השקעות בע"מ וחברות בשליטתה ("עופר השקעות") במסגרת עיסוקיה, בין היתר, בתחומי נדל"ן בישראל העשויים להשיק לפעילותה של החברה. נכון לשנת 2022, בין החברה לבין עופר השקעות לא נקבע הסדר לתיחום פעילות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, התחייבה החברה כי ככל שיובא לידיעתה כי עופר השקעות התקשרה בעסקאות הנוגעות למכירה ו/או לרכישה של מרכזים מסחריים חדשים בעלי מאפיינים דומים לאלו המוזכרים בידי החברה אשר היו נחשבים לעסקאות מהותיות בחברה לו היו מבוצעות על ידיהו, יינתן על כך גילוי במסגרת הדוחות התקופתיים של החברה. בימים 8 במרץ 2023 ו-12 במרץ 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין גב' ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה, המחזיקה ב-100% מעופר השקעות, בעלת השליטה בחברה, אשר כפוף לאישור באסיפת בעלי מניות של החברה. החברה צפויה לפרסם דוח בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה לאישור ההסדר כאמור בסמוך למועד פרסום דוח זה, בהתאם למועדים הקבועים לכך בדין. לפרטים נוספים, ראו סעיף 10.1.3 לפרק פרטים נוספים על התאגיד.



פרק ו'

דוח שנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה
את אפקטיביות הבקרה הפנימית בתאגיד



עופר שרונה תל-אביב (הדמיה)

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של מליסרון בע"מ ("התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.
לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מר אופיר שריד, מנהל כללי;
2. מר אורן הילינגר, סמנכ"ל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידע סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין. הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח, כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כלה:

- מיפוי ותיעוד הבקרות וזיהוי התהליכים המהותיים מאוד.
- התהליכים שנקבעו כמהותיים מאוד הם: הכנסות משכירות, שיערוך נדל"ן להשקעה.
- בחינה של הביצוע והתיעוד בפועל של הבקרות שהוגדרו בתהליכי הבקרה ברמת הארגון (ELC), במערכות המידע (ITGC), בתהליך עריכת הדוחות הכספיים ובתהליכים שזוהו כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31.12.2022 היא אפקטיבית.

מצ"ב: הצהרות המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בתאגיד.

מליסרון בע"מ		תאריך: 12 במרץ, 2023	
תאריך חתימה	חתימה	תפקידם	שמות החותמים
12.3.2023	_____	יו"ר הדירקטוריון	ליאורה עופר
12.3.2023	_____	סמנכ"ל	אופיר שריד

הצהרת מנהל כללי

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של מליסרון בע"מ ("התאגיד") לשנת 2022 ("הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, ככל שהיו ; וכן-
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיו;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

12.3.2023

אופיר שריד

תאריך

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אורן הילינגר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מליטרון בע"מ ("התאגיד") לשנת 2022 ("הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות כספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, ככל שהיו; וכן-
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיו;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

12.3.2023

אורן הילינגר

תאריך



נספח א'

תמצית דוחות כספיים של בריטיש ישראל
השקעות בע"מ ליום 31.12.2022



בריטיש ישראל השקעות בע"מ

תמצית נתונים כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
3-4	דוח רואי חשבון המבקרים
5-6	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על המצב הכספי
7	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על הרווח הכולל
8-10	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על השינויים בהון
11-13	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-23	ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביקרנו את תמצית הנתונים הכספיים המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **בריטיש ישראל השקעות בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תמצית הנתונים הכספיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

תמצית הנתונים הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים אשר הדוח שלהם מיום 11 במרץ 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973, על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבתמצית הנתונים הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנגעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בתמצית הנתונים הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, תמצית הנתונים הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לכללי ההכרה, המדידה וההצגה לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה, ואשר לפי שיקול דעתנו המקצועי היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וניבוח חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדלן להשקעה

כאמור בבאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה נדל"ן להשקעה, המוצגים בשווים ההוגן המסתכם ליום 31 בדצמבר 2022 לסך של 15,705 מיליון ש"ח, ובשנת 2022 החברה הכירה ברווח מעלייה בשווים ההוגן בסך של כ- 864 מיליון ש"ח.

קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן מהותי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: 1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים ההוגן; 2. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 3. בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן NOI חזוי, מחירי התשואה ליחידת מ"ר לשכירות/רכישה ונישת השמאות שננקטה; 4. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאים מומחים מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; 5. תקשורת מול השמאים מטעם החברה; 6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 12 במרץ, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת

מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455

פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת

המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676

פקס: 08-6371628

info-ellat@deloitte.co.il

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333

פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים

קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888

פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

תמצית נתונים כספיים מאוחדים על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)

31.12.2021	31.12.2022	ביאור	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
68	60		מזומנים ושווי מזומנים
20	10		הלוואות ופקדונות לזמן קצר
32	21		לקוחות
6	18		חייבים ויתרות חובה
5	16		מס הכנסה לקבל
200	-	2	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
<u>331</u>	<u>125</u>		
			נכסים לא שוטפים:
158	164		הלוואות לזמן ארוך
88	88		מוניטין
12	16		הוצאות מראש ונכסים אחרים
5	5		רכוש קבוע, נטו
14,463	15,705	3	נדל"ן להשקעה
<u>14,726</u>	<u>15,978</u>		
			סך הכל נכסים
<u>15,057</u>	<u>16,103</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

תמצית נתונים כספיים מאוחדים על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)

31.12.2021	31.12.2022	ביאור	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
241	30		חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך
1,046	499	4	יתרות זכות וחלויות שוטפות של אגרות חוב לחברה אם
94	179		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
119	106		זכאים ויתרות זכות
115	119		הפרשות
<u>1,615</u>	<u>933</u>		
התחייבויות לא שוטפות:			
27	186	5	הלוואות מבנקים ואחרים
4,091	4,277	6	אגרות חוב והלוואות מחברת האם
46	80		התחייבויות לאחרים
1,933	2,161	7	מסים נדחים
<u>6,097</u>	<u>6,704</u>		
<u>7,712</u>	<u>7,637</u>		
סך הכל התחייבויות הון:			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה:			
170	170		הון מניות
700	700		פרמיה על מניות
45	81		קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
25	25		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,970	7,004		עודפים
<u>6,910</u>	<u>7,980</u>		
435	486		סך הכל הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>7,345</u>	<u>8,466</u>		הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
			סה"כ הון
<u>15,057</u>	<u>16,103</u>		

אורן הילינגר דירקטור ואחראי על הכספים	אופיר שריד דירקטור ומנכ"ל	12 במרץ, 2023 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	------------------------------	--

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

תמצית נתונים כספיים מאוחדים על הרווח הכולל (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
863	1,073	1,253	8 הכנסות מדמי שכירות ואחרות
259	286	323	9 עלות ההכנסות
604	787	930	רווח גולמי
2	2	2	הוצאות פרסום ושיווק
36	38	41	הוצאות הנהלה וכלליות
566	747	887	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
(516)	855	864	3 עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(4)	6	(4)	הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות, נטו
46	1,608	1,747	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
206	316	399	.א.10 הוצאות מימון
7	10	15	.ב.10 הכנסות מימון
(153)	1,302	1,363	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה
9	314	278	7 מסים על ההכנסה
(162)	988	1,085	סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה
			סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:
(169)	920	1,034	בעלי מניות החברה
7	68	51	זכויות שאינן מקנות שליטה
(162)	988	1,085	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בנין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בנין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
7,345	435	6,910	5,970	25	45	700	170
1,085	51	1,034	1,034	-	-	-	-
36	-	36	-	-	36	-	-
<u>8,466</u>	<u>486</u>	<u>7,980</u>	<u>7,004</u>	<u>25</u>	<u>81</u>	<u>700</u>	<u>170</u>

יתרה ליום 1.1.2022
שינויים במהלך שנת 2022:

רווח כולל לתקופה

שטר הון חברה אם

יתרה ליום 31.12.2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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
6,360	370	5,990	5,050	25	45	700	170
988	68	920	920	-	-	-	-
(3)	(3)	-	-	-	-	-	-
<u>7,345</u>	<u>435</u>	<u>6,910</u>	<u>5,970</u>	<u>25</u>	<u>45</u>	<u>700</u>	<u>170</u>

יתרה ליום 1.1.2021

שינויים במהלך שנת 2021:

רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31.12.2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בנין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בנין 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.

תמצית נתונים כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(162)	988	1,085	רווח (הפסד) כולל לשנה
			התאמות בגין:
516	(855)	(864)	(עליית) ירידת ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
1	1	1	פחת והפחתות
(31)	242	228	מסים נדחים, נטו
36	(4)	(8)	שערוך פקדונות והלוואות שניתנו
(2)	8	10	שערוך הלוואות לזמן ארוך ושינויים בריבית שנצברה
(29)	92	207	שערוך אגרות חוב לחברה אם ושינויים בריבית שנצברה
<u>329</u>	<u>472</u>	<u>659</u>	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(29)	20	11	(עלייה) ירידה בלקוחות
16	11	(5)	(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
(11)	3	18	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(8)	33	(13)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות
4	-	4	עלייה בהתחייבויות אחרות
(28)	67	15	
<u>301</u>	<u>539</u>	<u>674</u>	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

תמצית נתונים כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח) (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(256)	(218)	(208)	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	(67)	רכישת נדל"ן להשקעה
-	-	(14)	תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה
67	-	205	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(9)	5	(4)	מיסים שנתקבלו (ששולמו) בגין נדל"ן להשקעה
-	(67)	-	השבה עקב ביטול מכר חלקי (ראו ביאור 1.3.)
-	(53)	-	תשלום בפשרה (ראו ביאור 1.3.)
(1)	(1)	(1)	השקעה ברכוש קבוע ורכוש אחר
(4)	9	2	השקעה בפקדונות והלוואות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
(203)	(325)	(87)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
117	105	-	הנפקת אגרות חוב לחברה אם
(357)	(372)	(399)	פרעון של אגרות חוב לחברה אם
(1)	(1)	(1)	פרעון התחייבות בגין רכישה נוספת של מניות חברה בת
1	-	1	פקדונות שוכרים וקרן לחידוש ציוד, נטו
-	-	175	קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
(33)	(89)	(240)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
187	143	(131)	אשראי לזמן קצר מחברה אם, נטו
(4)	(3)	-	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
(90)	(217)	(595)	מזומנים, נטו, לפעילות מימון
8	(3)	(8)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
63	71	68	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
71	68	60	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

תמצית נתונים כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח) (המשך)

נספח א' – פעולות מימון והשקעה מהותיות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
40	56	126
10	-	-
-	-	32
-	-	300

תוספות לנדל"ן להשקעה כנגד יתרת ספקים
 פקדון בנאמנות בגין מימוש נדל"ן להשקעה
 היטל בגין נדל"ן להשקעה
 הנפקת שטר הון לחברה אם כפרעון אשראי לזמן קצר

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
188	182	162
6	7	6
41	40	58

ריבית ששולמה
 ריבית שהתקבלה
 מס הכנסה ששולם, נטו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 1 - כללי:

א. בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן – "החברה") נוסדה ביום 27 באוגוסט 2003. ביום 30 במאי 2007 הנפיקה החברה ניירות ערך בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. בעלת השליטה בחברה היא חברת מליסרון בע"מ (להלן: "מליסרון"), חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב. ביום 12 באפריל 2011, הושלמה העסקה לרכישת השליטה בחברה (70% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה) על ידי חברת מליסרון. ביום 27 במרץ 2012 נרכשו כל מניות החברה על ידי מליסרון ומאז נמחקו מנייתיה ממסחר בבורסה והיא הפכה ל"תאגיד מדווח" (כמשמעות מונח זה בסעיף 36 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968). יחד עם זאת החברה נחשבה כחברה פרטית שהינה "חברת אגרות חוב" (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), וזאת כל עוד 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 לכללי ההכרה, המדידה וההצגה לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

ב. פרטים בדבר מדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן ושיעורי השינוי בתקופות הדיווח:

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
100.2	102.6	108.0

מדד המחירים לצרכן (בנקודות-מדד ידוע)

שיעור השינוי באחוזים בשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
(0.60)	2.40	5.30

שיעור העלייה (ירידה) של:
מדד המחירים לצרכן (ידוע)

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 2- נכסים מוחזקים למכירה:

ביום 26 במאי, 2020, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיה בקניון "עופר לב אשדוד" (למעט זכויותיה במקבצי הדיור במקרקעין), הסכם המכר הותנה בתנאי מתלה, שהוא אישור תוכנית בניין עיר (תב"ע) חדשה ביחס למקרקעין. ביום 28 בדצמבר, 2021, אושרה התב"ע והתנאי המתלה התקיים. בשנת 2022 הושלמה העסקה למכירת הזכויות בקניון "עופר לב אשדוד" (למעט הזכויות במקבצי הדיור במקרקעין) בתמורה לסכום של 237 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (כ-205 מיליון ש"ח, נטו, לאחר ניכוי עלויות עסקה ומיסוי). לאחר תאריך הדוח התקבל החזר בגין היטל השבחה בסך כ-6 מיליון ש"ח.

ביאור 3- נדל"ן להשקעה:

א. הרכב:

2021	2022	
13,323	14,463	שווי הוגן ליום 1 בינואר
		תוספות במהלך השנה:
207	299	השקעות בנכסים קיימים
-	71	רכישת מקרקעין ותשלום מס בגינם
67	-	תשלום בגין ביטול מכר חלקי (ביאור 1.3.ו.)
11	8	היוון מימון לנדל"ן בהקמה
855	864	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
1,140	1,242	
14,463	15,705	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר

ב. עדכון הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2022:

ליום 31 בדצמבר, 2022, ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני. הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי השכירות. השינוי ב-NOI נבע בעיקר מעדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה ועדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד. כמו כן, עודכן השווי ההוגן של פרויקטים בבנייה, וזאת בעיקר בעקבות התקדמות בשיווקם (חתימה על חוזי השכירות). בנוסף, השמאים הביאו לידי ביטוי את סיכוני השוק בגין שטחי מסחר (עליית הריבית, האינפלציה והסיכון לכניסה למיתון) בעת הזו ע"י העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג לתקופה קצובה עד לחזרה צפויה לפעילות רגילה, השקולה להעלאה של שיעור ההיוון הבסיסי להכנסות שכ"ד בשטחי המסחר לצמיתות של כ-0.25%. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לשנת 2022, עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 864 מיליון ש"ח.

ג. רכישת מקרקעין במהלך 2022:

- ביום 12 באפריל, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה קרקע בשטח של כ-9 דונם, הממוקמת בסמיכות לפארק עופר הכרמל בתמורה ל-36 מיליון ש"ח. הקרקע תשמש את החברה להרחבה עתידית של פארק עופר הכרמל.
- ביום 7 ביוני, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה קרקע בשטח של 16.5 דונם באיזור צומת כנות בתמורה לכ-29 מיליון ש"ח. בחודש נובמבר, 2022, נחתם הסכם לרכישת קרקע נוספת צמודה בשטח של כ-4 דונם בתמורה לכ-5 מיליון ש"ח. הקרקעות שנרכשו, הינן חלק ממתחם כולל של כ-250 דונם בייעוד חקלאי, כאשר המועצה המקומית מקדמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית לשינוי ייעוד המתחם בו מצויות הקרקעות מחקלאות ללוגיסטיקה (תעשייה ואחסנה) ומשרדים.

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ד. מדידת השווי ההוגן על פי רמה 3:

תיאור המכשיר הנמדד		תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים		טכניקת הערכה ליום	שווי הוגן	קבוצה
טווח	נתונים אחרים	טווח	שאינם נצפים			
ליום 31 בדצמבר, 2022						
5-88 אלפי מ"ר	שטח לשיווק	51-212 ש"ח למ"ר	אומדן שכ"ד למ"ר שיעור היוון עיקרי שיעור תפוסה	גישת ההכנסה- היוון תזרימי מזומנים (DCF)	15,136	(1) קבוצה א'
		5.25%-7.75%				
		91%-100%				
				גישת השוואה	556	(2) קבוצה ב'
				היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה		
		6.75%	שיעור היוון עיקרי	הצפויות לנבוע לצורך הקמתו	13	(3) קבוצה ג'
					15,705	סה"כ

תיאור המכשיר הנמדד		תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים		טכניקת הערכה	שווי הוגן	קבוצה
טווח	נתונים אחרים	טווח	שאינם נצפים			
ליום 31 בדצמבר, 2021						
5-88 אלפי מ"ר	שטח לשיווק	47-210 ש"ח למ"ר	אומדן שכ"ד למ"ר שיעור היוון עיקרי שיעור תפוסה	גישת ההכנסה- היוון תזרימי מזומנים (DCF)	13,859	(1) קבוצה א'
		5.25%-7.25%				
		92%-100%				
				גישת השוואה	428	(2) קבוצה ב'
				היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה		
		7.16%	שיעור היוון עיקרי	הצפויות לנבוע לצורך הקמתו	176	(3) קבוצה ג'
					14,463	סה"כ

- (1) קבוצה א' כוללת נדל"ן מניב, השווי ההוגן שלה נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון: דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעורי היוון העיקריים בהם נעשה שימוש נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 נעים בין 5.25% ל-7.75%, וזאת בהשוואה לשיעורי היוון עיקריים הנעים בין 5.25% ל-7.25% נכון ליום 31 בדצמבר 2021.
- (2) קבוצה ב' כוללת זכויות וקרקעות שנרכשו, השווי ההוגן שלה נמדד בהתבסס על הערכת שווי השוק של נכסי הנדל"ן להשקעה בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידתם סחירותם.
- (3) קבוצה ג' כוללת בעיקר נדל"ן בהקמה, השווי ההוגן שלה נמדד בהתבסס על שווי הנכס כבנוי ומאוכלס בניכוי רווח יזמי ויתרת עלות ההקמה.

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ה. מידע בדבר הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד בגין נדל"ן להשקעה:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2021	31.12.2022
1,073	1,253
286	323

הכנסות מדמי שכירות ואחרות מנדל"ן להשקעה
הוצאות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות דמי שכירות ואחרות

ו. הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה – "קניין הצפון" בנהריה:

ביום 28 במאי, 2013, נחתם הסכם מכר בין חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "המוכרות") ובין כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "כלל"), במסגרתו רכשה כלל את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן בקניין הידוע כ-"קניין הצפון" בנהריה ובמגרש סמוך המיועד למגורים. בהתאם להוראות הסכם המכר ובכפוף לתנאים הנקובים בו, נקבעו מנגנוני הבטחת תשואה והתאמת תמורה בין הצדדים לתקופה של 10 שנים וזאת החל ממועד מסירת החזקה במקרקעין לידי כלל בהתאם להסכם המכר. בין הצדדים נתגלו חילוקי דעות בנוגע ליישומו של הסכם המכר ובמסגרת הליכים משפטיים כפרו זה בטענותיו של זה. על מנת ליישב ולסיים באופן מלא וסופי את ההליכים המשפטיים ולסלק את כל הטענות והמחלוקות ביניהם, ביום 2 ביוני, 2020, חתמו הצדדים על הסכם פשרה במסגרתו יבטל הסכם המכר באופן חלקי וזאת בהתייחס למחצית (50%) מכלל הזכויות וההתחייבויות בקניין ובמקרקעין, כנגד השבה לכלל על ידי המוכרות סך של 67 מיליון ש"ח.

בנוסף, וביחס למחצית הזכויות אשר יותרו בידי כלל, ישולם לכלל פיצוי סופי בסך 53 מיליון ש"ח. ההסדר דלעיל כולל ויותר הדדי של הצדדים על כל הטענות, הדרישות והתביעות בקשר להסכם המכר ו/או להליכים המשפטיים ו/או למחלוקות שנתגלו בין הצדדים, ובכלל זה טענות, דרישות ותביעות בגין סכומים המגיעים למי מהצדדים (לטענתם) בהתאם להסכם המכר, ובכלל כך ביטול סופי ומחלט של מנגנוני הבטחת התשואה והתאמת התמורה שנקבעו בהסכם המקורי. תוקף ההסכם הותנה באישור הממונה על התחרות, אשר ניתן ביום 21 באוקטובר, 2020. בחודש מאי, 2021, הושלם ההסכם (לרבות קבלת אישור ביהמ"ש) כנגד תשלום סכום השבה בסך 67 מיליון ש"ח ופיצוי בסך 53 מיליון ש"ח (התשלומים הנ"ל בוצעו במלואם). עם השלמת ההסכם מחזיקה החברה (באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה) ב-50% מ"קניין הצפון".

ז. ניתוח רגישות:

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן:
בהתבסס על NOI של כ-1,068 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון על התאמת השווי ההוגן הינו כ-529 מיליון ש"ח (בניכוי מיסים נדחים בשיעור של 23% - כ-407 מיליון ש"ח).

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 4 - יתרות זכות וחלויות שוטפות של אגרות חוב לחברה אם:

הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022	בסיס הצמדה	
		%		
681	250	3.5	מדד	הלוואה לזמן קצר
365	249	-	-	חלויות שוטפות
<u>1,046</u>	<u>499</u>			סך-הכל

ביאור 5 - הלוואות מבנקים ואחרים:

הלוואה מגוף מוסדי:

בחודש יולי, 2022, התקשרה אזו-ריט בילו סנטר בע"מ (להלן- "בילו סנטר") המוחזקת (בעקיפין) על-ידי החברה ב-72% באמצעות החברה הבת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ המוחזקת (בעקיפין) על ידי החברה ב-100% ("מרכזי מסחר"), עם גוף מוסדי בהסכם להעמדת הלוואות בהיקף של 175 מיליון ש"ח, שתשמשנה לפרעון חלק מהלוואות קיימות של בילו סנטר, שיתרתן ליום 30 ביוני, 2022, כ-222 מיליון ש"ח.

ההלוואות מובטחות בשעבוד על זכויות החברה במתחם הפתוח "עופר בילו סנטר" וכן בערבות של מרכזי מסחר והחברה. ההלוואות שהועמדו כאמור צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 1.77%-1.89%. קרן ההלוואות והריבית יפרעו ב-40 תשלומים כדלקמן: קרן ההלוואות תפרע ב-39 תשלומים שווים של כ-1.43% כל אחד אשר ישולמו בכל רבעון, החל מיום 14 באוקטובר, 2022 ועד ליום 14 באפריל, 2032 (כולל), ותשלום קרן אחרון של כ-44% שיפרע ביום 14 ביולי, 2032. הריבית בגין ההלוואות תשולם אחת לרבעון באותם תאריכים.

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 6 - אגרות חוב והלוואות מחברת האם:

א. הרכב:

31.12.2021	31.12.2022	שיעור ריבית ליום	בסיס הצמדה	
סך הכל בניכוי חלויות שוטפות		31.12.2022		
		%		
				אגרות חוב בחברה:
840	864	3.40	מדד	אגרות חוב סדרה א'
224	230	2.55	מדד	אגרות חוב סדרה ב'
275	283	1.75	מדד	אגרות חוב סדרה ג'
24	-	1.30	מדד	אגרות חוב סדרה ד'
111	115	1.17	מדד	אגרות חוב סדרה ה'
23	24	1.70	מדד	אגרות חוב סדרה ו'
363	373	2.46	מדד	אגרות חוב סדרה ז'
135	-	5.85	מדד	אגרות חוב סדרה ח'
501	506	4.22	מדד	אגרות חוב סדרה ט'
173	178	2.65	מדד	אגרות חוב סדרה י'
245	252	2.19	מדד	אגרות חוב סדרה י"א
184	189	4.00	מדד	אגרות חוב סדרה י"ב
463	476	3.25	מדד	הלוואה (ב.1).
448	437	4.63	-	הלוואה (ב.1).
82	79	8.00	מדד	הלוואה (ב.1).
-	271	-	-	שטר הון (ב.2).
4,091	4,277			סך-הכל

ב. פרטים נוספים:

- בהתאם להסכם הלוואה והעמדת אשראי נוסף שחתמה חברת האם ("מליסרון") עם חברה בת, העמידה מליסרון לחברה הבת הלוואה וזכות לקבלת אשראי נוסף (בכפוף להעמדת בטחונות מתאימים) בסך כולל של 1,050 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ניצלה חברת הבת סך של כ-992 מיליוני ש"ח. מועד הפירעון נקבע ל-31 בדצמבר 2024.
- בחודש ינואר 2022, הנפיקה החברה לחברת האם שטר הון בסך 300 מיליון ש"ח. שטר ההון הונפק לתקופה של חמש שנים, הוא אינו נושא ריבית ואינו צמוד. בנין שטר הון זה רשמה החברה קרן הטבה בסך של 36 מיליון ש"ח אשר נזקפה ישירות להונה העצמי של החברה.

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 7 – מיסים על ההכנסה:

א. מיסים נדחים:

1. הרכב:

מיסים נדחים בגין				
סך-הכל	הפרשים זמניים אחרים	הפרשים זמניים בגין רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	הפסדים לצרכי מס	
(1,691)	12	(1,796)	93	יתרה ליום 1.1.2021
				שינויים בשנת 2021:
(242)	-	(248)	6	סכומים שהוכרו ברווח והפסד
(1,933)	12	(2,044)	99	יתרה ליום 31.12.2021
				שינויים בשנת 2022:
(228)	(1)	(208)	(19)	סכומים שהוכרו ברווח והפסד
(2,161)	11	(2,252)	80	יתרה ליום 31.12.2022

2. הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות בקבוצה, מסתכמים ליום המאזן בכ- 490 מיליון ש"ח. בגין הפסדים בסך של כ- 149 מיליון ש"ח לא נרשם מס נדחה.
3. המיסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23%.
- ב. הרכב הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
21	21	34	מיסים שוטפים
(31)	242	228	מיסים נדחים
19	51	16	מיסים בגין שנים קודמות
9	314	278	סך-הכל

- 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 2017, למעט חברות אשר מתנהלות מול רשויות המס בהליכי שומה בגין שנות מס מוקדמות יותר בהתאם לשלב הדיוני הרלוונטי כאמור.

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 7 – מיסים על ההכנסה (המשך):

ה. מס תיאורטי:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
(153)	1,302	1,363	רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס העיקרי
(35)	299	313	המס התיאורטי
			תוספת (חסכון) מס בגין:
7	(5)	3	הוצאות לא מוכרות (הכנסות פטורות), נטו
19	51	16	מיסים בגין שנים קודמות
(3)	-	5	הפרשים בגינם לא נזקפו מיסים נדחים
(1)	(9)	(5)	יצירת מיסים נדחים בגין הפסדים והטבות משנים קודמות
			שבגינם לא נרשמו מיסים נדחים בעבר
17	(20)	(55)	הפרש בין בסיס המדידה של הנכסים כמדווח לצרכי מס לבין
			בסיס המדידה של הנכסים כמדווח בדוחות הכספיים, נטו
5	(2)	1	אחרים
9	314	278	סך-הכל

ביאור 8 – הכנסות מדמי שכירות ואחרות:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
607	756	892	דמי שכירות
172	223	242	דמי ניהול
73	80	93	הכנסות חשמל
11	14	26	שירותים ושונות
863	1,073	1,253	סך-הכל

ביאור 9 – עלות ההכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
33	33	37	משכורות ונלוות
118	138	158	הוצאות אחזקה
78	82	94	חשמל
1	1	1	פחת
14	18	19	פרסום ושיווק
15	14	14	אחרות
259	286	323	

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 10 – הוצאות והכנסות מימון:

א. הוצאות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
12	19	19
155	297	382
1	10	4
38	1	2
206	327	407
-	(11)	(8)
206	316	399

א. הוצאות מימון:

הוצאות מימון בגין:

הלוואות לזמן ארוך

בעלת שליטה

ריבית והפרשי הצמדה למוסדות

אחרות

בניכוי מימון שהוון לנדל"ן להשקעה בהקמה

סך-הכל

ב. הכנסות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
7	10	14
-	-	1
7	10	15

ב. הכנסות מימון:

הלוואות שניתנו לזמן ארוך

אחרים

סך-הכל

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)

ביאור 11- ניהול הסיכונים:

סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. מדיניות החברה הינה להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעונן. על מנת להשיג מטרה זו החברה פועלת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת שיספיקו לפירעון התחייבויות בזמן הקצר. בנוסף החברה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות (ועל ידי כך את תזרימי המזומנים) בגין הלוואות לזמן ארוך:

מועדי הפרעון					31.12.2022	
סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 שנים ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה (באחוזים)	
250	-	-	-	250	3.5	הלוואה לזמן קצר מחברה אם ספקים ונותני שירותים, יתרות זכאים והפרשות למס
552	9	15	129	399	-	אג"ח והלוואות מחברת האם
4,555	300	953	3,053	249	9 - 1.17	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
204	125	20	41	18	6.29 - 1.77	
<u>5,561</u>	<u>434</u>	<u>988</u>	<u>3,223</u>	<u>916</u>		סך-הכל

מועדי הפרעון					31.12.2021	
סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 שנים ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה (באחוזים)	
681	-	-	-	681	3.5	הלוואה לזמן קצר מחברה אם ספקים ונותני שירותים, יתרות זכאים והפרשות למס
548	-	46	174	328	-	אג"ח והלוואות מחברת האם
4,455	-	1,523	2,567	365	8 - 1.17	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
258	-	-	27	231	6.29 - 3.76	
<u>5,942</u>	<u>-</u>	<u>1,569</u>	<u>2,768</u>	<u>1,605</u>		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

מיטל אסא

רו"ח (C.P.A), מנכ"לית

שרית אלוני

שמאית מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין

אבנר גופן

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)

איתי חן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc)

ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אלירן עמר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אודר ארדיטי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

קים קרוננברג

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

דורון יזכירוביץ

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A)

סבינה חלדרוב

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

ילנה אפשטיין

מהנדסת אזרחית (M.E)

ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמאי מקרקעין

ברק לב

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

שיר פרימר

כלכלנית (B.A)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול

ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)

זהבה זדיהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

מור דיין

כלכלנית (B.A)

גבריאל יהונתן עבדי

כלכלן (B.A)

עינב גרוס

כלכלנית (B.A)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

מרכז מסחרי "קניון רמת אביב"

ומבני משרדים סמוכים

(חלקות 578 ו- 540 בגוש 6649)



הערכה ליום 31.12.2022

10 פברואר 2023
מספרנו: 35257.28/30.503

לכבוד
מליסרון בע"מ

ג.א.ג,

**הערכת שווי פרויקט קניון רמת אביב
ומבני משרדים סמוכים
(חלקות 578 ו-540 בגוש 6649)**

1. מטרת הערכה

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 31.12.2022.

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 1.1.2023.

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

6649	6649	גוש:
540	² 578	חלקה:
1,926	24,484	שטח חלקה (במ"ר):
בניין המכונה "IBS" – הכולל קומת משרדים מעל קומת קרקע מסחרית (המשמשת למרכול) ושטחי אחסנה וחניה במרתף	קניון הכולל שטחי מסחר ומשרדים	סוג הנכס:
2,552 מ"ר עיליים	48,316 מ"ר עיליים ו- 38,632 מ"ר תת קרקעיים	השטחים הבנויים:
צומת הרחובות איינשטיין וברודצקי, שכונת "רמת אביב", תל אביב-יפו		מיקום:
בעלות פרטית וזכויות חכירה ל- 999 שנה בשטח תת קרקעי בחלק מהחלקות		זכויות בקרקע:
זכויותיה של חב' קניון רמת אביב בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות בנכס		זכויות מוערכות:

6. מועד הביקור במקום

ביקור במקום נערך ע"י רענן דוד – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 25.1.2023.

² החלקה הינה תוצר של השלמת הליכי פרצלציה ורישום הבעלות בלשכת רישום מקרקעין של מגרש מס' 1 (עפ"י תכנית מס' 1656/ב').

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' אינשטיין מהווה ציר תנועה ראשי המקשר בין רח' חיים לבנון ממזרח, בסמוך לכניסה המערבית למתחם אוניברסיטת תל אביב, לבין רח' 2442 ממערב, כאשר מעברו מתחם נמל התעופה "שדה דב", אשר נסגר לצמיתות וכיום מבוצעות בו עבודות תשתית ופיתוח לצורך הקמת פרויקטים חדשים בהיקף בניה נרחב (כמפורט בהמשך).

רח' ברודצקי הינו רחוב דו מסלולי ראשי המתקל 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



שינויים תחבורתיים בסביבה – "הקו הירוק":

"הקו הירוק" של הרכבת הקלה עתיד לחבר את המטרופולין מחולון וראשון לציון בדרום ועד הרצליה בצפון דרך העיר תל אביב. אורכו כ- 39 ק"מ, עם 62 תחנות.

תוואי הרכבת עתיד לעבור, בין היתר, לאורך רח' אינשטיין וברחוב מתוכננות ארבע תחנות: "האוניברסיטה", "ברודצקי" (בצמוד לקניון), "נמיר", "לוי אשכול" ו- ואינשטיין".

תחילת עבודות העתקת התשתיות החלה בנובמבר 2019, וכיום מבוצעות לאורך כל רח' אינשטיין עבודות בניה.

קטע ממפת "הקו הירוק" עם סימון התחנה הסמוכה לנכס



הדמיה של מקטע של הרכבת הקלה "הקו הירוק"



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", "קניון TLV Fashion" 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 מהווים תחרות משנית לנכס הנדון בשל אופיים וגודלם.

מעבר לכך, לאורך רח' איינשטיין, בקטע שממערב לרח' לוי אשכול, בנויים וצפויים להיבנות שטחי מסחר המשולבים בפרויקטים למגורים בהיקף של כ- 26,000 מ"ר עיקרי. כיום, לאורך הרחוב פעילים שני מרכזים מסחריים חדשים (איינשטיין 7-9 ואיינשטיין 10) בהיקף כולל של כ- 6,000 מ"ר, והחלה בנייתו של פרויקט נוסף בסמוך לקרן הרחובות איינשטיין ולוי אשכול.

בנוסף נציין, כי בסמוך למתחם הרב מכר - גלילות, נמצא בשלבי בניה פרויקט מסחרי רחב היקף המכונה ע"י היזמים החברות ביג וואלייד "ביג פאשן גלילות" הצפוי לכלול כ- 30,000 מ"ר עיקרי למסחר וכ- 75,000 מ"ר למשרדים. עפ"י דיווח של חברת ביג מועד ההשלמה הצפוי של שטחי המסחר בפרויקט הינו במהלך שנת 2023.

תשריט מרכזי המסחר בסביבת הנכס



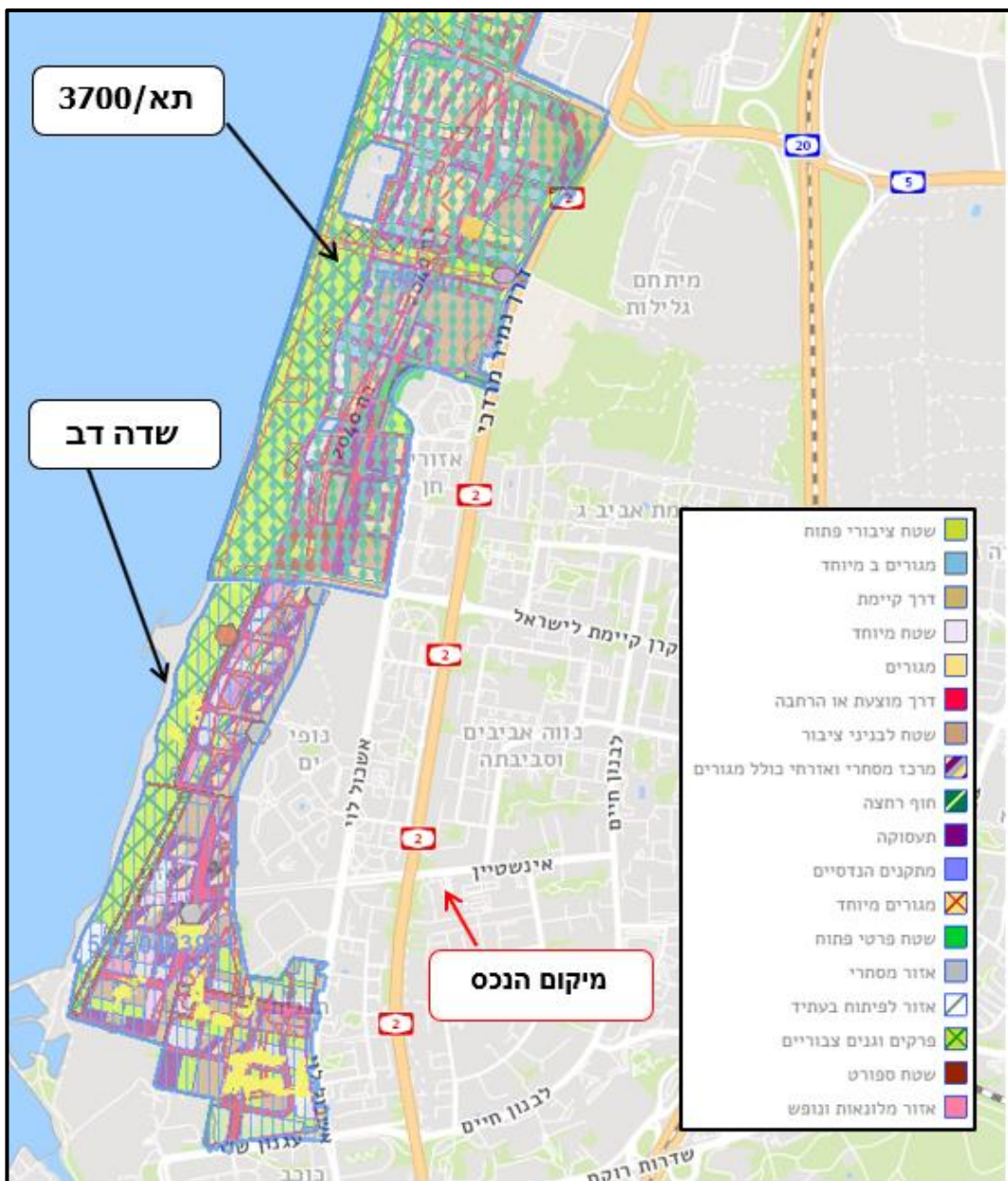
מגמות תכנון בסביבה:

מתחם "שדה דב": הממוקם ממערב לנכס, מתוכננים שטחי בניה בהיקף נרחב של כ- 490,000 מ"ר עיקריים למסחר ותעסוקה, כ- 21,000 יח"ד וכ- 200,000 מ"ר עיקריים למלונאות. בנוסף, מתוכננים מבני ציבור.

תכנית תא/3700 צפון-מערב העיר: מצפון וממערב לשכונת "אזורי חן" הממוקמת צפונית-מערבית לנכס, התכנית כוללת זכויות בניה נרחבות בהיקף של כ- 68,000 מ"ר עיקריים למסחר, 147,000 מ"ר לתעסוקה וכ- 13,000 יח"ד.

תשריט מגמות התכנון ומיקום הנכס

(סימון מיקום הנכס להמחשה בלבד)



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), במרכזו מבוצעות עבודות בניה במסגרת תוואי הרכבת הקלה. מצידו השני של הרחוב מצוי בהקמה פרויקט מגורים.

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"ר³, מאוכלסת בתפוסה מלאה, בתמהיל מגוון הכולל חנויות גדולות מרשת "זארה" ו"סופר פארם", חנות חשמל, בתי קפה, וכך חנויות אופנה ומוצרי צריכה שונים.

בשטחי המעבר מותקנים דוכנים קבועים.

קומה א' (מפלס +5.60) – הקומה בשטח בנוי של כ- 13,800 מ"ר⁴, מושכרת בתפוסה מלאה, 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.

³ השטח הנ"ל אינו כולל את שטח מתחם השופרסל המפורט בהמשך.

⁴ השטח הנ"ל אינו כולל את שטח קומה א' בניין IBS המפורט בהמשך.

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. בהקשר זה נציין, כי במהלך המחצית השנייה של שנת 2020 החלו בתהליך של שיפוץ השטחים הציבוריים במבנה הקניון הכולל, בין היתר, חיפוי קירות והחלפת תקרות, ריצוף, ומעקות.

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.

שינויים פנימיים



עבודות הרחבה של הקניון ושינויים פנימיים:

במהלך שנת 2022 החלו בעבודות להרחבת הקניון ע"י תוספת קומה חלקית ע"ג גג המבנה הקיים, וכן ביצוע שינויים פנימיים בקניון הכוללים הרחבת שטח מסחרי לטובת הגדלת השטחים המיועדים לשימוש חנות הבגדים "זארה", שינויים במתחם האוכל שעתיד להבנות בקומה השלישית ושינויים בחנויות עקב תחלופת שוכרים⁵.

⁵ עפ"י היתר בניה מס' 19-0274.

-12-

בעת הביקור בנכס נצפו עבודות כדלקמן:

- בחלק המערבי בוטלה רמפת העלייה לחניון העילי הפתוח, ובמקום מתבצעות עבודות להרחבת השטח המסחרי.
- על גג מבנה הקניון נבנו עמודי תמיכה וכן הותקנה קונסטרוקציית גג מפלדה עבור תוספת הקומה החלקית החדשה.
- עבודות לביטול מקומות חניה במרתף וניצול השטח לחנות ואחסנה צמודים לחנות בקומת הקרקע מעל.
- עבודות לחלוקה מחדש של מספר חנויות בחלקו המזרחי של הקניון כולל התקנת פירי מעליות חדשים.

תצלום העבודות מיום 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 וכי"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.

IBS בנין

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 15-17.

למרכול 4 כניסות אפשריות: הכניסה הראשית של המרכול, הפונה למזרח, אל המדרחוב התחום בין מבנה הקניון למבנה המשרדים ברח' ברודצקי ("פסאג' ברודצקי"), כניסה מערבית מרחבת החניון הפתוח הצמוד לרח' ברזיל, כניסה מפתח המעלית המקשרת את קומת המרתף ישירות לתוך מפלס המרכול וכניסה צפונית מתוך מבנה הקניון.

קומת המשרדים מאוכלסת במלואה ע"י דיירים שונים, ביניהם מרפאות ומועדון כושר.

סטנדרט הבניה בקומת המשרדים טוב וכולל, בין היתר, ריצוף קרמיקה משולב עם רצפת פרקט, תקרות אקוסטיות ותאורה פלורסנטית.

החניון

בפרויקט קיים 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' חניה, כאשר בחלק מהשטח מתבצעות כיום עבודות להרחבת שטחי המסחר.

כמו כן, בחלקו המזרחי של מבנה הקניון, בנוי מבנה חניה בן 4 קומות עיליות, בשטח של כ- 8,400 מ"ר, הכולל בסה"כ 282 מק' חניה (תוספת של 265 מק' חניה ביחס למצב טרם בנייתו).

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.

10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בניין-עיר מאושרות⁶

מהות	ילקוט הפרסומים	תאריך מתן תוקף	מספר תכנית
תכנון מחדש של החלקות הכלולות, קביעת ייעודי קרקע, תכליות מותרות, התווית דרכים, ביטול שטח ציבורי פתוח והפקעות לצרכי ציבור.	2583	29.11.1979	א'/1656
איחוד חלקות, תוספת שטחי בניה וקביעת הוראות בינוי.	5627	7.2.2007	ב'/1656

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 עליו, 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 מכונות, 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 הוצאת היתר למבנה הרמפה העילי. לחלופין, תותר בשטח זה חניה על קרקעית ו/או תת קרקעית.

⁶ עפ"י מידע שנאסף על ידנו מאתרי האינטרנט של עיריית תל אביב, רשות מקרקעי ישראל ומשרד האוצר. מגדל ב.ס.ה. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל 03.7553111, פקס 03.7553100 office@bfks.co.il www.bfks.co.il

להלן זכויות הבניה עפ"י התכנית (שטחים במ"ר):

שטח שירות מתחת מפלס הכניסה	שטח שירות מעל מפלס הכניסה	סה"כ שטח עיקרי	שטח עיקרי למשרדים	שטח עיקרי למסחר	מגרש / חלקה
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 שרות 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.

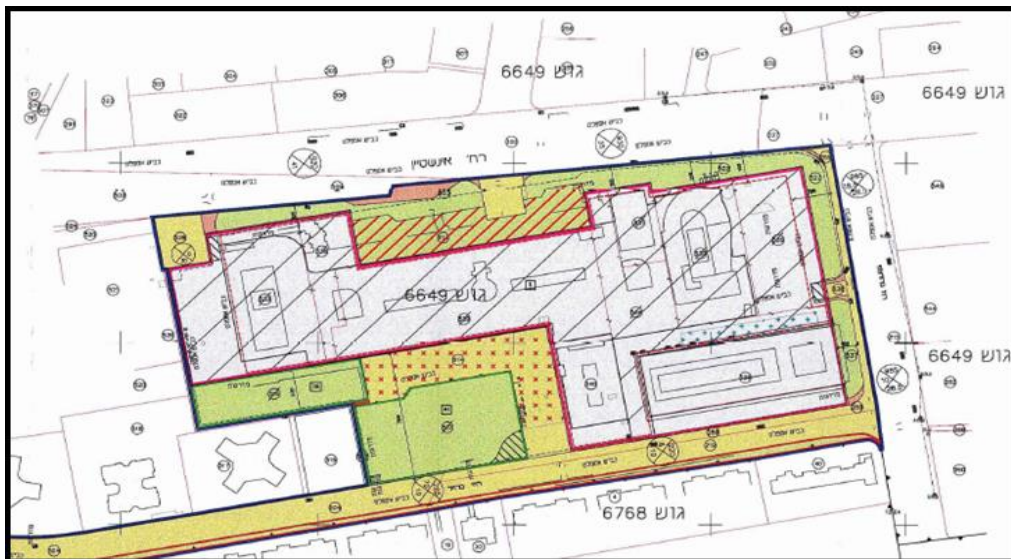
תותר הקמת גלריות במסגרת השטחים המותרים.

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



תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל אביב-יפו מס' **תא/5000**, שהודעה על אישורה של 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)

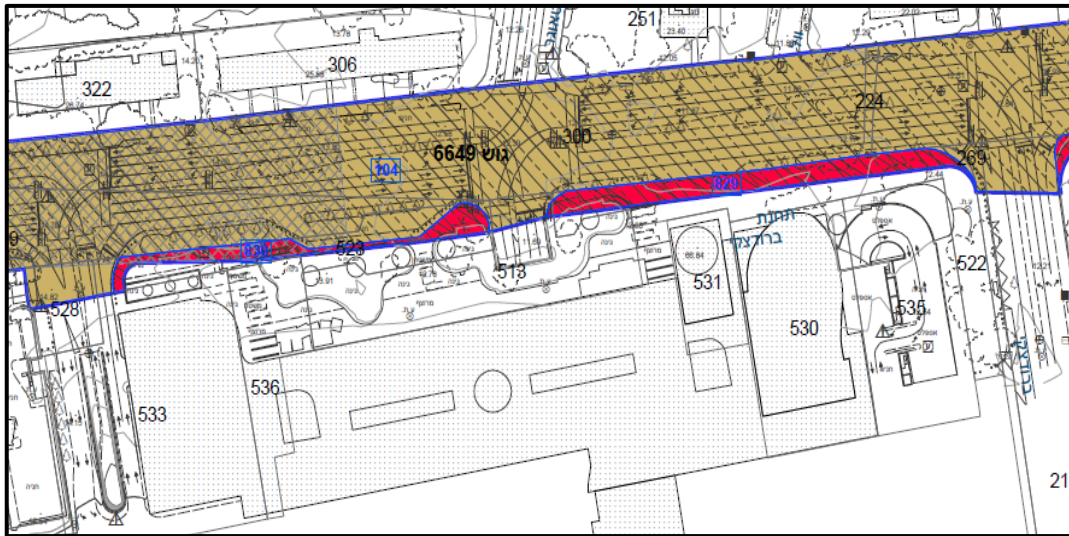


10.3 תכנית לתשית לאומית מס' תתל/71/ג

תת"ל/71/ג, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7597 מיום 2.10.2017, היא תכנית לתשית לאומית, אשר מטרתה התוויה, 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 נקודתית, בסמכות ועדה מחוזית, לתוספת זכויות בניה בשימושים מעורבים למתחם הנדון.

התכנית המוצעת כוללת:

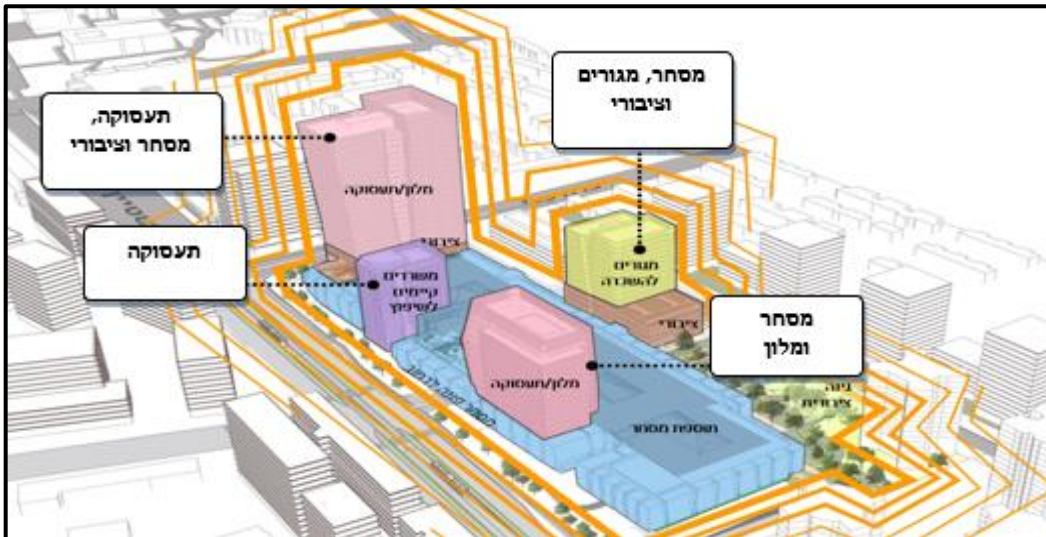
- תוספת קומת מסחר מעל הקניון הקיים.
- תוספת מבנה דיור להשכרה בן 15 קומות ברח' ברזיל הכולל 4 קומות לצרכי ציבור.
- תוספת מבנה מלון ברח' אינשטיין.
- תוספת מבנה תעסוקה בן 25 קומות ברח' ברודצקי, הכולל שטחים מבונים לצרכי ציבור.

בתאריך 10.8.2022 החליטה ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב-יפו לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים המפורטים בהרחבה בהחלטה.

הדמיה של התכנון המוצע



הבינוי המוצע



להלן פירוט היתרי הבניה המקוריים והיתרי הבניה האחרונים לשני המתחמים:

בניין IBS כולל מתחם השופרסל

תעודת גמר	מטרה	תאריך מתן היתר	מס' היתר
✓	ניתן לבנין מסחרי בן 2 קומות מעל קומה תחתונה.	17.1.1983	93
✓	תוספת בניה ושינויים במבנה קניון רמת אביב.	9.4.1984	1/83

להלן פירוט היתרי הבניה המקוריים והיתרי הבניה האחרונים לשני המתחמים:

שטח במ"ר	קומה
1,398	מרתף
1,221	קרקע
142	גלריה
1,180	א'
9	חדר מכונות, גג
3,951	סה"כ

מתחם הקניון

תעודת גמר	מטרה	תאריך מתן היתר	מס' היתר
✓	ניתן להקמת בנין חדש למרכז מסחרי (2 קומות) ומשרדים (11 קומות).	11.10.1993	930756
✓	היתרים נוספים לתוספות ושינויים מהיתר קיים.	1993-2005	
	שינויים ותוספות במבנה לרבות העתקת מיקום מערך הדרגנועים מזרחה.	05.09.2005	250649
	שינויים בקניון רמת אביב ללא שינוי במעטפת החיצונית של המבנים.	20.02.2012	11-0948
התקבל טופס 4	מבנה חניון ורמפה על-קרקעי עבור תוספת 265 מקומות חניה כולל שינויים פנימיים ופתיחת מעברים למבנה קיים של הקניון.	05.05.2016	16-0290
	תוספת בניה ושינויים במבנה קניון רמת אביב.	18.06.2019	19-0274

⁷ עפ"י מסמכים שנמצאו בתיק הבניין של הנכס בעיריית תל אביב ועפ"י חומר שהועבר לנו ע"י החברה.

מס' היתר	תאריך מתן היתר	מטרה	תעודת גמר
22-0017	22.03.2022	שינויים כלפי היתר מס' 19-0274 ושינויים פנימיים בשטחי המסחר במבנה הקניון. כולל הריסת רמפת גישה לרכבים והוספת שטח למבנה הקניון, ביטול שטחי מסחר ואחסנה בקומת מרתף, הקמת פיר מעלית חדש, תוספת מחסנים לשטחי המסחר ועוד.	

להלן סיכום שטחי הבניה (במ"ר) עפ"י טבלת השטחים המצורפת להיתר הבניה האחרון:

קומה	שטח עיקרי משרדים ח' 540	שטח עיקרי משרדים	שטח עיקרי מסחר	שטח עיקרי מסחר ח' 540	סה"כ שטחי שירות	סה"כ שטחים בבניין
מרתפים		76	159		39,898	40,133
1-קרקע	81		8,299	1,017	12,508	21,905
2-3	1,185		8,222	49	10,693	20,150
4-5		2,346	931		3,840	7,117
6-13		3,837			693	4,530
סה"כ	1,266	6,259	17,612	1,067	67,632	93,835

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 התכנוני⁸:

סעיף	שטח עיקרי (מ"ר)
עפ"י תב"ע 1656/ב'	26,750
עפ"י היתר בניה מאושר	26,203
סה"כ יתרת שטחים עיקריים	547

⁸ 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 10.1.2023, 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.

בנין IBS:

עפ"י דף מידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב – יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 10.1.2023, חלקה 540 בגוש 6649 מחולקת ל- 6 תתי חלקות הרשומות בבעלות חברת **קניון רמת אביב בע"מ** – בשלמות.

להלן פירוט זכויות החברה בחלקה:

סימון בתשריט	הצמדות	מהות הנכס	שטח רשום במ"ר	תת חלקה
ב', ג', ד', ה', ח'	קרקע, מעלית, חדר מכונות למעלית	מרתף	1,017	1
		מרתף	20	2
א'	4.7 קרקע	מרתף	40	3 (*)
א, ו, ז'	קירות מבנה, רמפה ומשטח פריקה וטעינה	קרקע+ ביניים	1,208	4
		ביניים	15	5
ה'	3.9 מ"ר פיר מעלית	משרד	1,173	6
ח'	7.2 חדר מכונות למעלית			

(*) לחלקה רשומה זכות מעבר להולכי רגל ומעבר סחורות בלבד, דרך רצועה המסומנת בתשריט.

על תתי חלקות 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 חזי חכירה

מחווה חכירה מיום 22.5.2006, בין עיריית תל אביב ("המחכיר") לבין חב' מקרקעי מרכז בע"מ ("החוכר"), עולים הפרטים הבאים:

המוכר – 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 – סניף שופרסל

ביום 9.6.2016 נחתם הסכם מכר בין לומינו מסחר בינלאומי בע"מ ("המוכרת") לבין קניון רמת אביב בע"מ ("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.

12. הפעילות הכלכלית בפרויקט

12.1 כללי

קניון רמת אביב הינו מרכז מסחרי פעיל, בשטח מסחרי (שטח לשיווק הכולל את המרכז, דוכנים קבועים ומחסנים) של כ- 23,000 מ"ר, ובצמוד לו מגדל משרדים וקומת משרדים נוספת בבניין סמוך בשטח כולל של כ- 9,250 מ"ר, המושכרים בתפוסה מלאה.

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.

12.2 ריכוז ההכנסות

להלן תחזית ההכנסות בפרויקט נכון למועד הקובע להערכת השווי:

מקור הכנסה	הכנסה שנתית (₪)	ביאורים
הכנסות משטחי מסחר	136,968,524	(1)
הכנסות משרדים ומרפאות	11,158,950	(1), (2)
הכנסות אחרות (חב' תקשורת)	314,474	(3)
תוספת הכנסות מפידיון	4,078,169	(4)
הכנסות נטו מחניון	13,482,805	(5)
רווח ממכירת חשמל	2,018,367	(6)
עודף מפעילות הניהול	5,138,566	(7)
סה"כ	173,159,854	

ביאורים:

(1) שטחי המסחר כוללים כ- 23,000 מ"ר לשיווק. דמי השכירות הבסיסיים צמודים למדד המחירים לצרכן (נכון לחודש דצמבר 2022).

הוצאות חד פעמיות – עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה ומידע שנמסר לנו, צפויות הוצאות חד פעמיות הנובעות מהשתתפות בעבודות התאמה וגרייסים לשוכרים בסך כולל של כ- **5,000 אלפי ₪**.

(2) כאמור, 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.

(3) שטחים המושכרים בעיקרם לחברות תקשורת, לרבות שימוש למתקנים.

-24-

(4) תוספת הכנסה בגין הפרשי פדיון מעבר לדמי השכירות הבסיסיים. החניה בחניוני הפרויקט הינה בתשלום – ממנויים קבועים וממזדמנים, כאשר התשלום הינו החל מהשעה הראשונה.

עפ"י תנאי היתר הבניה, לתושבי הסביבה בעלי תו מתאים שניתן מערייית תל אביב שעת החניה הראשונה הינה בחינם.

ההכנסות הינן עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, המבוססת בעיקרה על נתונים בפועל לשנת 2022.

(5) 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.

ההכנסות הינן עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, המבוססת בעיקרה על נתונים בפועל לשנת 2022.

(6) עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, ההכנסה החודשית הממוצעת מדמי ניהול הצפויה להתקבל משטחי מסחר הינה בסך ממוצע של כ- 82 ₪ למ"ר משווק, ומשטחי המשרדים כ- 26 ₪ למ"ר משווק.

להערכתנו, הכנסה זו מצויה בטווח הסביר בהשוואה לנכסים אחרים בעלי מאפיינים דומים, ובהתאמה לאופי הפרויקט הנדון.

12.3 עבודות הרחבה של הקניון ושינויים פנימיים

כמפורט בפרק התכנוני לעיל, התקבל היתר בניה לתוספת קומה חלקית בהמשך לקומה הטכנית הקיימת ע"ג גג הקניון וכן ביצוע שינויים פנימיים במבנה הקניון.

עפ"י תחזית החברה, שינויים אלו צפויים להניב לחברה תוספת הכנסה שנתית של כ- **10,100 אלפי ₪**.

ההשקעה הצפויה בשינויים הנ"ל הינה בסך כולל של כ- **75,000 אלפי ₪**.

כפי שנמסר לנו, עד למועד הקובע הושקעו כ- 20,800 אלפי ₪, והיתרה נאמדת בסך של כ- **54,200 אלפי ₪**.

12.4 שיפוץ מתחם הקניון

הוצג בפנינו תקציב לביצוע שיפוץ כללי במתחם הקניון אשר הוחל במהלך שנת 2020. השיפוץ כולל, בין היתר, חידוש ריצוף, החלפת תקרות אקוסטיות, חיפוי קירות, החלפת מעקות ועוד.

בהתאם לתקציב החברה עלויות השיפוץ נאמדת בסך כולל של כ- 45,200 אלפי ₪.

כפי שנמסר לנו, עד למועד הקובע הושקעו כ- 41,200 אלפי ₪, והיתרה נאמדת בסך של כ- **4,000 אלפי ₪**.

נתוני פדיון – להלן ריכוז נתוני הפדיון כפי שהועברו לידנו לשנים 2019-2022 (חודשים ינואר-דצמבר באלפי ₪):

שנה	2019	(*) 2020	(*) 2021	2022
פדיונות מצטברים ינואר-דצמבר	1,055,375	711,275	1,051,379	1,106,148
שינוי ביחס לשנה קודמת		-32.60%	47.82%	5.21%

(*) במהלך תקופת ההגבלות בשנים 2020-2021 המרכז המסחרי היה סגור לנוכח משבר הקורונה, אשר השפיע על פעילות הקניון ובהתאמה גם על הפדיונות המתקבלים.

ה"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול (לפי תקציב לשנת 2023) לבין הפדיון (לשנת 2022) – הינו בשיעור של כ- 15%, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

סיום חוזים – במהלך שנת 2023 צפויה להסתיים תקופת השכירות לגבי 17 שוכרים במתחם הקניון, בשטח מושכר כולל של 1,500 מ"ר (כ- 5% מהשטחים המושכרים).

במקרים אלו הונח, כי כל החוזים יחודשו או יוחלפו ע"י שוכרים חדשים, כפי שהיה במהלך השנה האחרונה ובשנים קודמות.

13. 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, הקניון הוא אחד הנכסים המסחריים הייחודיים בארץ, וזאת 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 חוזה השכירות מהווה אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בעד רכישת הזכויות בנכס.

מצב השוק:

החודשים האחרונים התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

עפ"י דו"ח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל שפורסם בינואר 2023, תהליכי ההידוק המוניטרי במחצית השנייה של שנת 2022, בעולם ובישראל, התמתנות רמת הביקוש, ההקלות בשרשרות האספקה וירידת מחירי הסחורות והנפט, פועלים למיתון האינפלציה בישראל. יחד עם זאת, בהביטה קדימה העריכה הוועדה המוניטרית שמתרבים הסימנים להאטה בכלכלה העולמית ובאירופה בפרט, וכי אלה עלולים לתת את אותותיהם גם במשק הישראלי, שבתור משק קטן ופתוח הוא חשוף לפעילות המשקים הגלובליים.

עפ"י תחזית מקרו כלכלית של בנק ישראל שפורסמה אף היא בינואר 2023, צופים בבנק ששיעור האינפלציה בשנת 2023 יהיה בסביבת הגבול העליון של היעד ויעמוד על 3.0% ובשנת 2024 הוא צפוי לעמוד על 2.0%. לגבי הריבית, צופים בבנק שהריבית המוניטרית תעמוד על 4.0% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2023.

לאור כל האמור לעיל, תתכן פגיעה בביצועיהם התפעוליים של חלק מהמרכזים המסחריים בישראל, בין היתר, כתוצאה מירידה בצריכה הפרטית, ירידה בהיקף פדיונות העסקים והיחלשות אפשרית של הרשתות הקמעונאיות וכל זאת בטווח הזמן הקרוב, בהתאם לקצב התכנסות האינפלציה ליעדה, וצמצום ההידוק המוניטרי עד לחזרה לפעילות רגילה שהייתה אופיינית בענף עד לפרוץ משבר הקורונה.

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) 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.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שווי, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד. והואיל ומדובר בשיטת חישוב פשוטה של היוון הכנסות לצמיתות, הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים קיצוניים בשיעורי ההיוון, כפי שלא קרה בשנים שקדמו למשבר הקורונה עת ירדה הריבית לרמה נמוכה מאוד, ואף לא במהלך משבר הקורונה עצמו, והמרווחים שהיו קיימים בין שיעורי ההיוון המשוקללים לבין עלות החוב המשוקללת של השחקנים המרכזיים בענף שיקפו תנודתיות שנבעה משינויים גדולים יחסית של עלות החוב הממוצעת, מחד, למול יציבות יחסית של שיעורי ההיוון, מאידך.

העלייה המהירה באינפלציה וההידוק המוניטרי שהתבטא בהעלאות הריבית התכופות הביאו עימם צמצום בכמות העסקאות בענף הנדל"ן המניב בישראל. עם זאת נציין, כי ההשפעה של העלאת הריבית על תזרים ההכנסות של מרכזים מסחריים מתמתנת אל מול הגידול בהכנסות שכירות כתוצאה מהצמדת החוזים למדד. בהקשר זה נציין גם, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה ובביקושים לשטחי מסחר ומשרדים באזורי הביקוש, וכי במעט העסקאות שנערכו בחודשים האחרונים לא ניכר שינוי לגבי שיעורי ההיוון (ראה פירוט עסקאות בהמשך).

נוכח האמור, בהעדר עסקאות משמעותיות בתקופה האחרונה ובהתבסס, בין היתר, על תחזית בנק ישראל בקשר להתאוששות המשק, ועל אף שהנתונים הכלכליים של הנכס אינם מצביעים על סיכון עודף לקבלת זרם התקבולים ברמתו הנוכחית – להערכתנו, בזהירות המתבקשת לנוכח מצב המשק, נכון להביא לידי ביטוי את סיכוני השוק בעת הזו ע"י העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג משטחי מסחר לתקופה קצובה עד לחזרה צפויה לפעילות רגילה, ולאחר מכן היוון זרם התקבולים ברמתו הנוכחית בשיעור ההיוון הבסיסי, אשר יושם בהערכות השווי בשנים קודמות, כאשר הערכותינו נסמכות, בין היתר, על צפי התאוששות הדרגתית, וכן על בדיקת סבירות של התוצאה התחשיבית – השקולה להעלאה של שיעור ההיוון הבסיסי להכנסות ממסחר לצמיתות של כ- 0.25%.

השפעת התוספת לשיעור ההיוון הבסיסי על זרם התקבולים המהוון בתקופה הקצובה ביחס להיוון אותו זרם תקבולים בשיעור ההיוון הבסיסי יוצג בתחשיב השווי במסגרת ה"הפחתות חד פעמיות".

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

להלן מספר עסקות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך השנתיים האחרונות⁹:

☒ **מרכז מסחרי G יבנה:** עפ"י דיווח של חב' ג'י סיטי מיום 1.1.2023, חברת הבת שלה מכרה את הזכויות במרכז מסחרי G יבנה תמורת 154 מיליון ₪ ברוטו, בדומה לשווי בספרי החברה ליום 30.9.2022.

☒ **מרכז שכונתי בעיר בפריפריה:** בחודש ספטמבר 2022 נמכרו מחצית מהזכויות במרכז מסחרי שכונתי חדש, שבנייתו הושלמה לאחרונה והוא מצוי בשלבי אכלוס, בעיר פריפריאלית בשטח כולל של כ- 13 אלף מ"ר בנוי, תמורת סכום של כ- 70 מ' ₪.

נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה עומד על כ- 75% ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.2%** [משרדנו ליווה את עסקת הרכישה].

☒ **מרכז מסחרי שכונתי בחולון:** עפ"י דיווח של חב' "סלע קפיטל נדל"ן" מיום 17.7.2022, החברה רכשה כ- 80% ממרכז מסחרי שכונתי בחולון בשטח כולל של 4,000 מ"ר ומק' חניה, תמורת סך של 136.5 מיליון ₪.

עפ"י הדו"ח הכספי של החברה לדצמבר 2022, שיעור התשואה המשתקף מהרכישה הינו כ- **6.0%**.

☒ **עסקת "קניון לב המפרץ":** עפ"י דיווח של חב' שופרסל בע"מ מיום 7.7.2022, חב' שופרסל וחב' רם בקרה מימון והשקעות (2017) בע"מ התקשרו בהסכם לרכישת החזקותיה של קבוצת מנורה מהונה המונפק של חברת לב המפרץ בע"מ בשיעור של 37% ("לב המפרץ") (כולל הלוואות בעלים שהעמידה קבוצת מנורה ללב המפרץ ושטר הון שהונפק למנורה ע"י לב המפרץ), תמורת סך כולל של כ- 104 מיליון ₪. ההסכם כפוף למספר תנאים מתלים. יצוין, כי הרוכשות מחזיקות את יתרת הונה המונפק של חב' לב המפרץ.

יצוין, כי הנכס מטופל ע"י משרדנו, ומחיר הרכישה (בנטרול התחייבויות החברה) משקף בקירוב את השווי שנקבע ע"י משרדנו למועד הקובע 31.12.2021. מפאת סודיות לא פורטו הנתונים הכלכליים של הקניון ואת שיעור התשואה המשתקף מהעסקה.

☒ **השלמת עסקת "קניון מול הים" באילת:** עפ"י דיווחים של חב' עזריאלי מיום 11.7.2021 ו- 4.10.2021, החברה התקשרה בהסכם עם שני צדדים שלישיים ועם מול הים (1978) בע"מ לרכישת מלוא הזכויות בקניון "מול הים", תמורת סך של כ- 1.31 מיליארד. ביום 3.7.2022 דיווחה החברה כי התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה.

עפ"י הדיווח, ה- NOI המייצג לשנת 2021 הינו כ- 86 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכס הינו כ- **6.56%**. יובהר, כי הדיווח אינו כולל פרטים נוספים כגון שיעורי תפוסה, NOI, שיעור התשואה בעסקה וכיוצ"ב.

⁹ מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שמטופלים על ידנו. שיעורי התשואה המוצגים מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול. נבהיר, כי המידע לגבי העסקאות מפורסם או נודע לנו לעיתים מספר חודשים לאחר קיומה.

-29-

☒ **"מרכז מסחרי סוהו":** עפ"י דיווח של חב' ריט 1 מיום 31.10.2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% מכלל הזכויות במרכז מסחרי SOHO, באזור התעשייה "ספיר" בדרום נתניה הכולל שטח להשכרה למסחר בהיקף של כ- 14,700 מ"ר וכן חניון תת קרקעי בן 3 קומות הכולל כ- 424 מקומות חנייה, תמורת סך של כ- 126.25 מיליון ₪.

עפ"י הדיווח, הנכס מאוכלס בשיעור של כ- 95% וה- NOI השנתי שינבע לחברה מהנכס בתפוסה מלאה צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של כ- **6.5%**.

☒ **"ישפרו סנטר":** 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' ₪ השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאי מתלה שהינו קבלת הסכמת הממונה על התחרות.

בהתאם לכלכליסט, העסקה מגלמת תשואה בטווח של בין **5.5% - 6.0%** (ההבדל מיוחס לשווי הקרקע שנלקח בחשבון).

החלטת הממונה – ביום 1.7.2021 דיווחה חב' ביג, כי התקבל אישור בתנאים מאת הממונה על התחרות להשלמת העסקה כאמור.

☒ **"עסקת ריט 1":** עפ"י דיווח מיום 30.6.2020 של חב' "ריט 1", החברה התקשרה 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.

☒ עפ"י דיווח של חב' "קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן", ביום 11.2.2020 התקשרה חברת בת של קבוצת חג'ג' ושותפיה לבעלות בשטחי מסחר בפרויקט איינשטיין 333 בתל אביב בהסכם עם צד ג', למכירת כלל שטחי המסחר במתחם בהיקף של כ- 1,300 מ"ר בקומת הקרקע (מתוכם כ- 390 מ"ר גלריה) וכ- 950 מ"ר שטחים הצמודים למסחר בקומה הממוקמת מתחת לקומת המסחר, וכן את שטחי החניון הציבורי הכולל 50 מק' חניה, תמורת סך של 89 מיליון ₪. התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **6.45%**.

התייחסות לנכס הנדון:

להלן מרכיבי ההכנסה ואופן קביעת שיעורי ההיוון לגביהם:

מקור הכנסה	שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון	שיעור ההיוון שנקבע
שטחי מסחר	ייחודו של הקניון ובידולו ביחס לקניונים אחרים, בהתחשב בכך שהשטחים הציבוריים עברו 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 לאורך שנים, ובדמי שכירות ראויים ביחס לנכסים בעלי מאפיינים דומים בסביבה.	6.50%
הכנסות אחרות (תוספת מפדיון, רווחי חניון, רווח מפעילות הניהול, 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)

14. 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 מלאה ויציבה מאוד במהלך השנים האחרונות.
 - השטחים המסחריים מושכרים לחנויות ועסקים מסחריים שונים, לרבות רשתות שוק ארציות ובינלאומיות ומותגי יוקרה מובילים.
 - הובאה בחשבון תחזית ההכנסות של החברה מהשכרת שטחי המסחר, המשרדים והמרפאות וכנסות נוספות, המבוססת בעיקרה על חוזי שכירות ונתונים בפועל של שנה קודמת.
 - ח. הובאו בחשבון התפלגות ותמהיל השימושים והשוכרים בשטחי הקניון ובשטחי המשרדים.
 - ט. תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני:

תחשיב שווי הנכס כולל "תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני" המורכבת משני מרכיבים:

 - התרומה הכלכלית של פרויקט הרחבת הקניון, המבוצע בימים אלו, המבוססת בעיקרה על תחזית החברה לגבי תוספת ההכנסה, בניכוי יתרת ההשקעות ובניכוי רווח יזמי עד למועד ההנבה.
 - תוספת שווי מפוטנציאל תכנוני המבוסס על תכנית בנין עיר חדשה המקודמת ע"י החברה (כמפורט לעיל), אשר בשלב זה מתומחרת בגישה שמרנית לאור הספק ואי הוודאות הנובעים מהשלב הראשוני שבו מצויה התכנית המוצעת.

15. תחשיב השווי

מקור הכנסה	סה"כ שנתי (ב- ₪)	שיעור הרווח	שווי כומין (ב- ₪)
הכנסות משטחי מסחר	136,968,524	6.25%	2,191,496,383
הכנסות ממשרדים ומרפאות	11,158,950	6.50%	171,676,159
הכנסות אחרות (חב' תקשורת)	314,474	10.0%	3,144,739
תוספת הכנסות מפידיין	4,078,169	7.25%	56,250,601
הכנסות נטו מחניון	13,482,805	7.25%	185,969,719
רווח ממכירת חשמל	2,018,367	8.50%	23,745,491
עודף מפעילות הניהול	5,138,566	7.75%	66,304,073
סה"כ	173,159,854	6.42%	2,698,587,165
הפחתות חד-פעמיות (*)			-98,000,000
סה"כ	173,159,854	6.66%	2,600,587,165

150,000,000	תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני
2,750,587,165	סה"כ שווי
2,751,000,000	ובמעוגל

(*) עיקר ההפחתה הינה כמפורט בסעיף 13 – קביעת שיעורי הרווח. כמו כן כלולות הפחתות נוספות כמפורט בסעיפים 12.2.1 ו- 12.4.

ניתוח 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 ממשרדים
6.00%	6.25%	6.50%		
₪ 2,849,000,000	₪ 2,757,000,000	₪ 2,673,000,000	6.25%	
₪ 2,842,000,000	₪ 2,751,000,000	₪ 2,666,000,000	6.50%	
₪ 2,836,000,000	₪ 2,744,000,000	₪ 2,660,000,000	6.75%	

16. 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 **2,751,000,000 ₪ (שני מיליארד שבע מאות חמישים ואחד 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).

17. נתונים נוספים

- א. הנכס הוערך על ידינו במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה, בשלוש השנים האחרונות – כדלקמן:

מועד קובע	סה"כ שווי הנכס (באלפים)
31.12.2019	2,537,000 ₪
30.06.2020	2,452,000 ₪
31.12.2020	2,439,000 ₪
30.06.2021	2,510,000 ₪
31.12.2021	2,593,000 ₪
30.06.2022	2,672,000 ₪

- ב. לא נערכו הערכות שווי נוספות ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.
- ג. לא נערכו עסקאות בנכס בשלוש השנים האחרונות.
- ד. 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'. ההיטל שולם במלואו.
- ה. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2022 בשווי של 2,697,000 ₪ א' ₪.

18. 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.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

תאריך חתימה סופי על הדוח: 09.03.2023.

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

מיטל אסא

רו"ח (C.P.A), מנכ"לית

שרית אלוני

שמאית 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)

גי'א 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)

איתי חן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc)

ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אלירן עמר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אודר ארדיטי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

קים קרונברג

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

דורון יזכירוביץ

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A)

סבינה חלדרוב

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

ילנה אפשטיין

מהנדסת אזרחית (M.E)

ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאוי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמאי מקרקעין

ברק לב

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

שיר פרימר

כלכלנית (B.A)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול

ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)

זהבה זדיהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

מור דיין

כלכלנית (B.A)

גבריאל יהונתן עבדי

כלכלן (B.A)

עינב גרוס

כלכלנית (B.A)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט "הקריון"

דרך עכו, קריית ביאליק

(חלקות 209, 210, 212 בגוש 10431)



הערכה ליום 31.12.2022

10 פברואר 2023
מספרנו: 35255.25/30.503

לכבוד
מליסרון בע"מ

ג.א.ג.

הערכת שווי פרויקט "הקריון"
דרך עכנו, קריית ביאליק
(חלקות 209, 210, 212 בגוש 10431)

1. מטרת הערכה

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 31.12.2022.

3. פרטי המשרד והשמה 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 ושירותי מקרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשירותי מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005. עוסק בשירותי 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 לשירותי מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011. עוסק בשירותי מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמה

א. ההתקשרות בין חברת מליסרון בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 1.1.2023.

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 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

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:
כ- 72,000 מ"ר קניון: כ- 15,300 מ"ר מגדלי הקריון: כ- 22,400 מ"ר ביאליק סיטי: כ- 109,700 מ"ר סה"כ:			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 גיא יופה – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 08.01.2023.

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 ומעברו שכונת "נאות אפק" החדשה בקרית ביאליק. כביש 79 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".

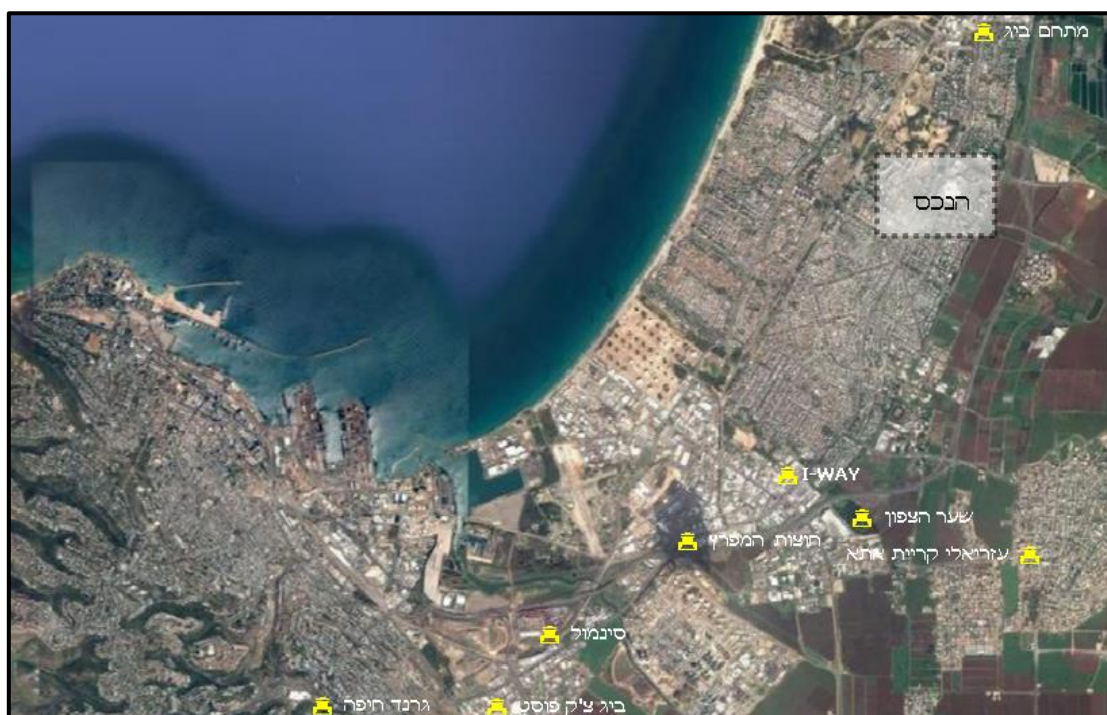
תרשים הסביבה



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 הקריון 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 בניה 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.

במהלך החציון הראשון של שנת 2021 הושלמו עבודות ההקמה של תוספת הבניה בצידו הדרומי של מתחם הקניון ושטחים אלו הושכרו במלואם. כמו כן, החברה ממשיכה לבצע עבודות פנימיות במתחם הקניון ועבודות פיתוח בצידו הצפוני של המתחם. נכון למועד הביקור בנכס העבודות להרחבת מתחם הקניון בצידו הצפוני החלו וכן מבוצעות עבודות פנימיות הכוללות חלוקת שטחים מחדש, שיפוץ מעברים ועוד.

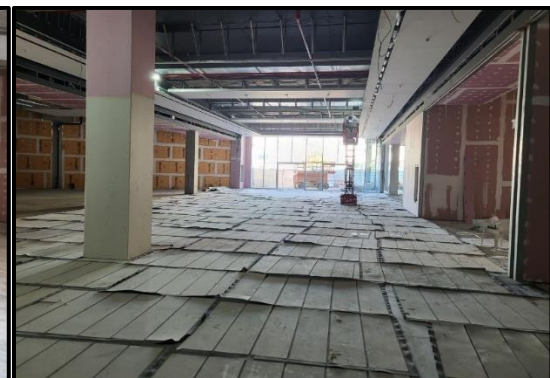
עבודות הרחבה שהושלמו – צד דרומי



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 והמזרחי מאוכלסים בתפוסה מלאה.

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 מרכז "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.

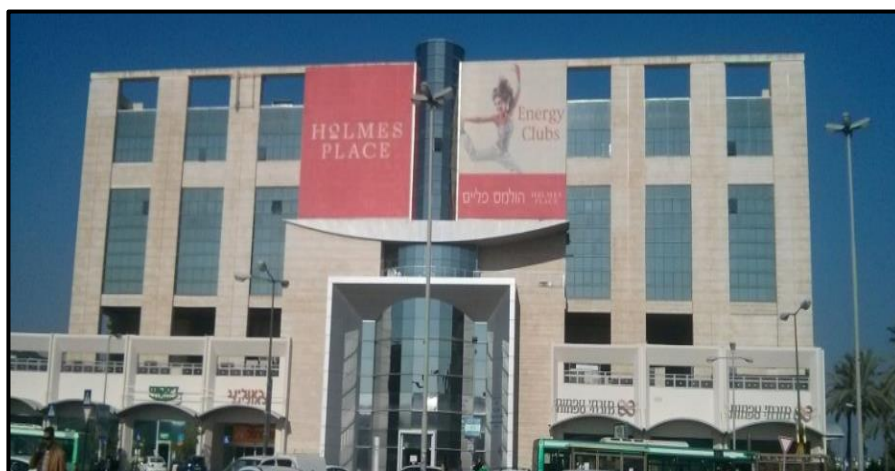
הבניין הדרומי

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 והצפוני 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 בניין-עיר³

תכנית מס' **ק/331**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3780 מיום 08.07.1990.

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.

-14-

תכנית מס' **ק/331/א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3780 מיום 08.07.1990.

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.

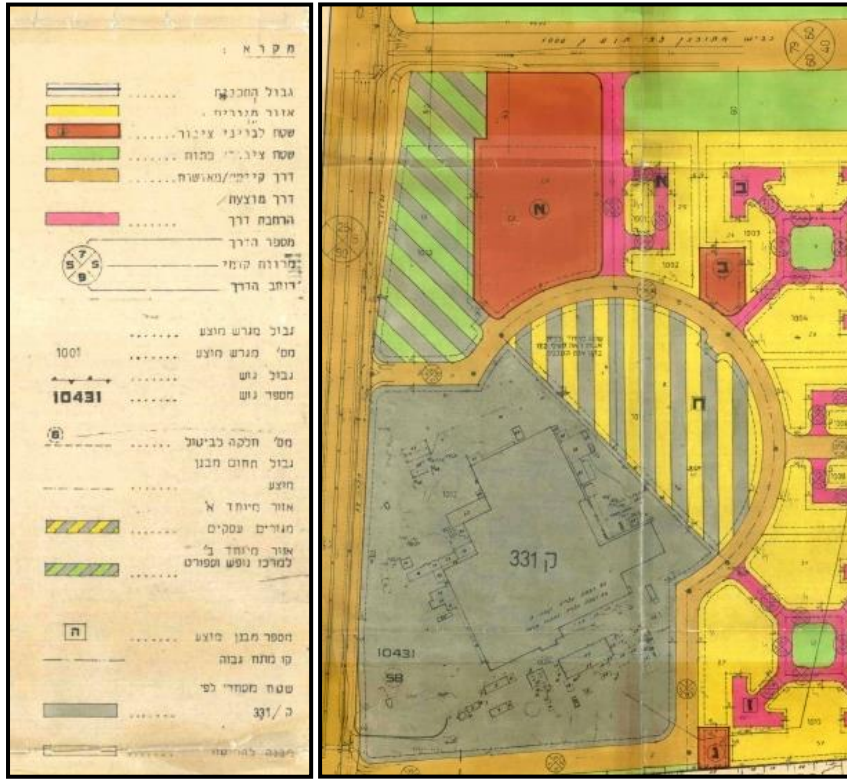
קומות: 4 קומות.

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.

-16-

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'



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 (חנות) 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.	
	20130231	10.11.2013	הוספת מעלית נגישות לנכים.	
	20130229	31.12.2013	הוספת 2 גלריות ושינויי פנים במבנה שדרת הכוכבים.	
	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.

מתחם	מס' היתר	תאריך מתן ההיתר	מטרה
ביאליק סיטי	315/20/99	1.7.1999	הקמת חניון תת קרקעי בגובה 2 קומות תת קרקעיות – שלב א'.
	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 מהחניויות והוספת שטח אחסון.
מגדלי הקריון	76/47/93	5.9.1993	הקמת מבנה משרדים אחד.
	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 76/47/93, 147/47/93, 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
קניון	38,767	33,286	72,053
מגדלי הקריון	10,155	5,169	15,324
ביאליק סיטי	14,000	8,381	22,381
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 היטל השבחה

כפי שנמסר לנו מהחברה, 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, המשוערך למועד הקובע לחוות דעת זו, הינו בסך של כ- 2,200,000 ₪.

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, שהופקו באמצעות האינטרנט מיום 10.1.2023, 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	19.03.2057	מליסרון בע"מ
22,276	07.03.2041	
740	14.03.2044	
70,378	26.11.2037	
98,788		סה"כ

משכנתאות:

על החכירה של מליסרון בע"מ במתחם הקניון רשומות מספר משכנתאות לטובת רזניק פיזיבו נאמנויות בע"מ ורזניק פיזיבו 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'.
יעוד: מסחר ושירותים אחרים.
קיבולת הבניה: 18,200 מ"ר מבונים.
תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה 20.3.2008 ועד 19.3.2057. אין תקופה נוספת.

⁴ ראו סעיף מס' 11.4 (1).

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 חוזה החכירה:

מתחם	שימושים עפ"י תב"ע	קיבולת בניה בחוזה החכירה (במ"ר)	סה"כ זכויות עפ"י ת.ב.ע (מ"ר עיקרי)	שטח מנוצל עפ"י היתרי הבניה (מ"ר 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)

- כפי שנמסר לנו מהחברה, שולמו דמי היתר עבור תוספות הבניה מעבר לקיבולת בחוזה 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.
- דמי היוון "יובל חכירה" – בתום תקופת החכירה יידרש תשלום דמי היוון לתקופת חכירה נוספת עפ"י החלטות רמ"י הרלוונטיות.

12. הפעילות הכלכלית בפרויקט

12.1 כללי

פרויקט הקריון כולל מרכז מסחרי פעיל, שני מגדלי משרדים המכונים "מגדלי הקריון", שני מגדלי משרדים הכוללים קומת קרקע מסחרית המכונים "ביאליק סיטי" ותחנת תדלוק.

מתחם המרכז המסחרי, אשר מבוצעים בו נכון למועד הקובע שינויים פנימיים ותוספת בניה כמפורט בהרחבה לעיל, הינו בשטח מסחרי לשיווק (לאחר השלמת פרויקט ההרחבה) של כ- 53,700 מ"ר (כולל שטחי מסחר, מחסנים, קולנוע, דוכנים ושוניות), הפועל בשיעור תפוסה של כ- 98%.

בקניון פועלים מעל ל- 250 עסקים שונים, בתמהיל מגוון.

מתחם מגדלי הקריון, בשטח לשיווק כולל של כ- 12,600 מ"ר, פועל נכון למועד הקובע בתפוסה מלאה, כאשר מרבית השטח מושכר על ידי קופת חולים כללית.

מתחם ביאליק סיטי כולל שני מגדלי משרדים עם קומת קרקע מסחרית בשטח לשיווק של כ- 22,300 מ"ר (כולל שטח של כ- 8,100 מ"ר המשמש כמרכז), הפועל נכון למועד הקובע בתפוסה של כ- 98%.

12.2 ריכוז ההכנסות

להלן תחזית ההכנסות בפרויקט למועד הקובע להערכת השווי המבוססים בעיקרם על נתוני תקציב החברה לשנת 2023 וכן על מידע מהחברה לגבי צפי תזרים ההכנסות הצפויות מפרויקט ההרחבה כמפורט בהרחבה לעיל:

מקור הכנסה	סה"כ שנתי (₪)	ביאורים
קניון - הכנסות לאחר שיפוץ והרחבה של הקניון	121,123,224	(1)
תחנת התדלוק	1,854,352	(2)
הכנסות משטחים מושכרים במגדלי הקריון	10,294,479	(3)
הכנסות משטחים מושכרים בביאליק סיטי	20,455,668	(4)
אומדן עודף מפעילות הניהול לאחר שיפוץ והרחבה	10,648,594	(5)
הכנסות מחניון	2,308,435	(6)
תוספת הכנסה מפדיון	3,362,200	(7)
רווח ממכירת חשמל ומתקנים סולארים	4,386,008	(8)
סה"כ	174,432,961	

ביאורים:

- (1) שטחי המסחר כוללים כ- 41,900 מ"ר לשיווק, כ- 3,600 מ"ר מחסנים ושונות וכ- 8,200 מ"ר המשמשים לקולנוע. דמי השכירות הבסיסיים צמודים למדד המחירים לצרכן (נכון לחודש דצמבר 2022), למעט שטחי ההרחבה אשר הובאו בחשבון בערכם הנומינלי.
הוצאות חד פעמיות – עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה ומידע שנמסר לנו, צפויות הוצאות חד פעמיות הנובעות מהשתתפות בעבודות התאמה וגרייסים לשוכרים בסך כולל של כ- **7,500 אלפי ₪**.
- (2) שטח תחנת התדלוק הינו 740 מ"ר. התחנה כוללת חנות נוחות.
- (3) סה"כ שטחי המשרדים במגדלי הקריון כוללים כ- 12,600 מ"ר, המושכרים נכון למועד הקובע בתפוסה מלאה. נציין, כי עפ"י מידע שנמסר לנו, קופת חולים כללית נמצאת בטיוטות מתקדמות לקראת חתימה על הסכם שכירות ארוך-טווח חדש לשטחים הקיימים המושכרים על-ידה ולשטחים נוספים המושכרים ע"י שוכרים אחרים במגדל אשר יפוננו לטובתה. עפ"י הטיוטה, תקופת השכירות החדשה נקבעה ל- 25 שנים.
- (4) כאמור, מתחם ביאליק סיטי כולל 22,300 מ"ר לשיווק, המושכרים נכון למועד הקובע בתפוסה של כ- 98%. מתוכם כ- 12,000 מ"ר משרדים מושכרים לגורמים פרטיים ולגופים מוסדיים כגון: בית משפט, רשות האכיפה, בנקים, חדר כושר, מרפאות ואחרים, כ- 8,100 מ"ר מסחר מושכרים כמרכול וכ- 2,300 מ"ר שונות (אולם באולינג, חברות תקשורת ואחרים).
- (5) עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, ההכנסה החודשית הממוצעת מדמי ניהול הצפויה להתקבל משטחי מסחר הינה בסך ממוצע של כ- 63 ₪ למ"ר משווק, ומשטחי המשרדים כ- 16 ₪ למ"ר משווק. להערכתנו, הכנסה זו מצויה בטווח הסביר בהשוואה לנכסים אחרים בעלי מאפיינים דומים, ובהתאמה לאופי הפרויקט הנדון.
- (6) ההכנסות כוללות תשלום חודשי עבור השתתפות השוכרים בעלות תפעול החניה (כ- 5 ₪ למ"ר מושכר).
- (7) תוספת הכנסה בגין הפרשי פדיון מעבר לדמי השכירות הבסיסיים. ההכנסות מבוססות על תקציב החברה לשנת 2023.
- (8) 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.
ההכנסות הינן עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, המבוססת בעיקרה על נתונים בפועל לשנת 2022.
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.

שטחים פנויים:

כפי שנמסר לנו מהחברה, סה"כ בפרויקט קיימים כ- 770 מ"ר שטחי מסחר וכ- 650 מ"ר שטחי משרדים פנויים המיועדים לשיווק. עפ"י הערכתנו, ההכנסה השנתית הצפויה בגין שטחים אלו הינה בסך כולל של כ- **2,110 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.

12.3 עבודות הרחבה של הקניון ושינויים פנימיים

כאמור לעיל, נכון למועד הביקור, מבוצעות עבודות להרחבת מתחם הקניון בצידו הצפוני וכן מבוצעות עבודות פנימיות הכוללות חלוקת שטחים מחדש, שיפוץ מעברים ועוד.

סך ההפחתה נטו הצפויה נכון למועד הקובע (הכוללת את אומדן יתרת עלויות בניה ואומדן עלויות השתתפות בעבודות התאמה לשוכרים) נאמדת בסך כולל של כ- **62,300 אלפי ₪**.

12.4 נתונים נוספים

נתוני פדיון – להלן ריכוז נתוני הפדיון כפי שהועברו לידנו לשנים 2019-2022 (חודשים ינואר-נובמבר באלפי ₪):

2022	2021 (*)	2020 (*)	2019	
1,109,036	1,014,949	806,753	1,123,069	פדיונות מצטברים ינואר-דצמבר
9.3%	25.8%	-28.2%		שינוי ביחס לשנה קודמת

(*) במהלך תקופות ההגבלות בשנים 2020-2021 המרכז המסחרי היה סגור לנוכח משבר הקורונה, אשר השפיע על פעילות הקניון ובהתאמה גם על הפדיונות המתקבלים.

ה"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול (לפי תקציב לשנת 2023) לבין הפדיון (לשנת 2022) – הינו בשיעור של כ- 15%, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

13. 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.

מצב השוק:

החודשים האחרונים התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

עפ"י דו"ח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל שפורסם בינואר 2023, תהליכי ההידוק המוניטרי במחצית השנייה של שנת 2022, בעולם ובישראל, התמתנות רמת הביקוש, ההקלות בשרשרות האספקה וירידת מחירי הסחורות והנפט, פועלים למיתון האינפלציה בישראל. יחד עם זאת, בהביטה קדימה העריכה הוועדה המוניטרית שמתרבים הסימנים להאטה בכלכלה העולמית ובאירופה בפרט, וכי אלה עלולים לתת את אותותיהם גם במשק הישראלי, שבתור משק קטן ופתוח הוא חשוף לפעילות המשקים הגלובליים.

עפ"י תחזית מקרו כלכלית של בנק ישראל שפורסמה אף היא בינואר 2023, צופים בבנק ששיעור האינפלציה בשנת 2023 יהיה בסביבת הגבול העליון של היעד ויעמוד על 3.0% ובשנת 2024 הוא צפוי לעמוד על 2.0%. לגבי הריבית, צופים בבנק שהריבית המוניטרית תעמוד על 4.0% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2023.

לאור כל האמור לעיל, תתכן פגיעה בביצועיהם התפעוליים של חלק מהמרכזים המסחריים בישראל, בין היתר, כתוצאה מירידה בצריכה הפרטית, ירידה בהיקף פדיונות העסקים והיחלשות אפשרית של הרשתות הקמעונאיות וכל זאת בטווח הזמן הקרוב, בהתאם לקצב התכנסות האינפלציה ליעדה, וצמצום ההידוק המוניטרי עד לחזרה לפעילות רגילה שהייתה אופיינית בענף עד לפרוץ משבר הקורונה.

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) 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.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שווי, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד. והואיל ומדובר בשיטת חישוב פשוטה של היוון הכנסות לצמיתות, הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים קיצוניים בשיעורי ההיוון, כפי שלא קרה בשנים שקדמו למשבר הקורונה עת ירדה הריבית לרמה נמוכה מאוד, ואף לא במהלך משבר הקורונה עצמו, והמרווחים שהיו קיימים בין שיעורי ההיוון המשוקללים לבין עלות החוב המשוקללת של השחקנים המרכזיים בענף שיקפו תנודתיות שנבעה משינויים גדולים יחסית של עלות החוב הממוצעת, מחד, למול יציבות יחסית של שיעורי ההיוון, מאידך.

העלייה המהירה באינפלציה וההידוק המוניטרי שהתבטא בהעלאות הריבית התכופות הביאו עימם צמצום בכמות העסקאות בענף הנדל"ן המניב בישראל. עם זאת נציין, כי ההשפעה של העלאת הריבית על תזרים ההכנסות של מרכזים מסחריים מתמתנת אל מול הגידול בהכנסות שכירות כתוצאה מהצמדת החוזים למדד. בהקשר זה נציין גם, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה וביקושים לשטחי מסחר ומשרדים באזורי הביקוש, וכי במעט העסקאות שנערכו בחודשים האחרונים לא ניכר שינוי לגבי שיעורי ההיוון (ראה פירוט עסקאות בהמשך).

נוכח האמור, בהעדר עסקאות משמעותיות בתקופה האחרונה ובהתבסס, בין היתר, על תחזית בנק ישראל בקשר להתאוששות המשק, ועל אף שהנתונים הכלכליים של הנכס אינם מצביעים על סיכון עודף לקבלת זרם התקבולים ברמתו הנוכחית – להערכתנו, בזהירות המתבקשת לנוכח מצב המשק, נכון להביא לידי ביטוי את סיכוני השוק בעת הזו ע"י העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג משטחי מסחר לתקופה קצובה עד לחזרה צפויה לפעילות רגילה, ולאחר מכן היוון זרם התקבולים ברמתו הנוכחית בשיעור ההיוון הבסיסי, אשר יושם בהערכות השווי בשנים קודמות, כאשר הערכותינו נסמכות, בין היתר, על צפי התאוששות הדרגתית, וכן על כך שה- NOI המייצג למועד הקובע הנוכחי נותר כמעט ללא שינוי ביחס לשנה קודמת וזאת לאור השינויים בשטחי המסחר, כמפורט לעיל.

השפעת התוספת לשיעור ההיוון הבסיסי על זרם התקבולים המהוון בתקופה הקצובה ביחס להיוון אותו זרם תקבולים בשיעור ההיוון הבסיסי יוצג בתחשיב השווי במסגרת ה"הפחתות חד פעמיות".

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

להלן מספר עסקות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך השנתיים האחרונות⁵:

☒ **מרכז מסחרי G יבנה:** עפ"י דיווח של חב' ג'י סיטי מיום 1.1.2023, חברת הבת שלה מכרה את הזכויות במרכז מסחרי G יבנה תמורת 154 מיליון ₪ ברוטו, בדומה לשווי בספרי החברה ליום 30.9.2022.

☒ **מרכז שכונתי בעיר בפריפריה:** בחודש ספטמבר 2022 נמכרו מחצית מהזכויות במרכז מסחרי שכונתי חדש, שבנייתו הושלמה לאחרונה והוא מצוי בשלבי אכלוס, בעיר פריפריאלית בשטח כולל של כ- 13 אלף מ"ר בנוי, תמורת סכום של כ- 70 מ' ₪.

נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה עומד על כ- 75% ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.2%** [משרדנו ליווה את עסקת הרכישה].

☒ **מרכז מסחרי שכונתי בחולון:** עפ"י דיווח של חב' "סלע קפיטל נדל"ן" מיום 17.7.2022, החברה רכשה כ- 80% ממרכז מסחרי שכונתי בחולון בשטח כולל של 4,000 מ"ר ומק' חניה, תמורת סך של 136.5 מיליון ₪.

עפ"י הדו"ח הכספי של החברה לדצמבר 2022, שיעור התשואה המשתקף מהרכישה הינו כ- **6.0%**.

☒ **עסקת "קניון לב המפרץ":** עפ"י דיווח של חב' שופרסל בע"מ מיום 7.7.2022, חב' שופרסל וחב' רם בקרה מימון והשקעות (2017) בע"מ התקשרו בהסכם לרכישת החזקותיה של קבוצת מנורה מהונה המונפק של חברת לב המפרץ בע"מ בשיעור של 37% ("לב המפרץ") (כולל הלוואות בעלים שהעמידה קבוצת מנורה ללב המפרץ ושטר הון שהונפק למנורה ע"י לב המפרץ), תמורת סך כולל של כ- 104 מיליון ₪. ההסכם כפוף למספר תנאים מתלים. יצוין, כי הרוכשות מחזיקות את יתרת הונה המונפק של חב' לב המפרץ.

יצוין, כי הנכס מטופל ע"י משרדנו, ומחיר הרכישה (בנטרול התחייבויות החברה) משקף בקירוב את השווי שנקבע ע"י משרדנו למועד הקובע 31.12.2021. מפאת סודיות לא פורטו הנתונים הכלכליים של הקניון ואת שיעור התשואה המשתקף מהעסקה.

☒ **השלמת עסקת "קניון מול הים" באילת:** עפ"י דיווחים של חב' עזריאלי מיום 11.7.2021 ו- 4.10.2021, החברה התקשרה בהסכם עם שני צדדים שלישיים ועם מול הים (1978) בע"מ לרכישת מלוא הזכויות בקניון "מול הים", תמורת סך של כ- 1.31 מיליארד. ביום 3.7.2022 דיווחה החברה כי התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה.

עפ"י הדיווח, ה- NOI המייצג לשנת 2021 הינו כ- 86 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכס הינו כ- **6.56%**. יובהר, כי הדיווח אינו כולל פרטים נוספים כגון שיעורי תפוסה, NOI, שיעור התשואה בעסקה וכיוצ"ב.

⁵ מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שמטופלים על ידנו. שיעורי התשואה המוצגים מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול. נבהיר, כי המידע לגבי העסקאות מפורסם או נודע לנו לעיתים מספר חודשים לאחר קיומה.

-29-

☒ **"מרכז מסחרי סוהו":** עפ"י דיווח של חב' ריט 1 מיום 31.10.2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% מכלל הזכויות במרכז מסחרי SOHO, באזור התעשייה "ספיר" בדרום נתניה הכולל שטח להשכרה למסחר בהיקף של כ- 14,700 מ"ר וכן חניון תת קרקעי בן 3 קומות הכולל כ- 424 מקומות חנייה, תמורת סך של כ- 126.25 מיליון ₪.

עפ"י הדיווח, הנכס מאוכלס בשיעור של כ- 95% וה- NOI השנתי שינבע לחברה מהנכס בתפוסה מלאה צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של כ- **6.5%**.

☒ **"ישפרו סנטר":** 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' ₪ השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאי מתלה שהינו קבלת הסכמת הממונה על התחרות.

בהתאם לכלכליסט, העסקה מגלמת תשואה בטווח של בין **5.5% - 6.0%** (ההבדל מיוחס לשווי הקרקע שנלקח בחשבון).

החלטת הממונה – ביום 1.7.2021 דיווחה חב' ביג, כי התקבל אישור בתנאים מאת הממונה על התחרות להשלמת העסקה כאמור.

☒ **"עסקת ריט 1":** עפ"י דיווח מיום 30.6.2020 של חב' "ריט 1", החברה התקשרה 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.

☒ עפ"י דיווח של חב' "קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן", ביום 11.2.2020 התקשרה חברת בת של קבוצת חג'ג' ושותפיה לבעלות בשטחי מסחר בפרויקט איינשטיין 333 בתל אביב בהסכם עם צד ג', למכירת כלל שטחי המסחר במתחם בהיקף של כ- 1,300 מ"ר בקומת הקרקע (מתוכם כ- 390 מ"ר גלריה) וכ- 950 מ"ר שטחים הצמודים למסחר בקומה הממוקמת מתחת לקומת המסחר, וכן את שטחי החניון הציבורי הכולל 50 מק' חניה, תמורת סך של 89 מיליון ₪. התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **6.45%**.

התייחסות לנכס הנדון:

להלן מרכיבי ההכנסה ואופן קביעת שיעורי ההיוון לגביהם:

מקור הכנסה	שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון	שיעור ההיוון שנקבע
הקניון	גודלו וייחודו של הפרויקט, המהווה קומפלקס עסקים ומוקד 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 ויציב 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. שיעורי ההיוון לשטחים האחרים המושכרים בבניינים אלו – שטחי מסחר, מכוני כושר, משרדים ואחרים – יחושבו לפי שיעורי היוון בהתאם לרמת הסיכון הגלומה בכל אחד ממקורות ההכנסה.	5.50% 6.75% - 9.0%
תוספת הכנסה מפדיון	רמת סיכון גבוהה ביחס למרכיב ההכנסה הבסיסי	7.75% (בסיס + 1%)
מגדלי הקריון	שיעור ההיוון לשטחים המושכרים לקופת חולים כללית, אשר מרחיבים את השטח המושכר שלהם ובמו"מ מתקדם מאוד לחתימה על הסכם ארוך-טווח ⁶ בדמי שכירות ראויים, משקף את רמת הביטחון הגבוהה לקבלת ההכנסות מהשוכר, ובהשוואה לעסקאות לרכישת בנייני משרדים המושכרים לתקופה ארוכה.	5.50 %
חשמל, פוטו-וולטאי ורווחי ניהול	הכנסות אלו יחושבו לפי שיעורי היוון בהתאם לרמת הסיכון הגלומה ממקורות הכנסה אלו.	- 8.50% 7.75%
הכנסה משטחים פנויים	הובא בחשבון הסיכון ואי הוודאות עד למציאת שוכרים מתאימים.	7.0%-6.75% בתוספת מקדם דחייה למועד תחילת ההנבה הצפוי

⁶ נציין, כי השטחים המיועדים להרחבת השטח המושכר לקופת חולים מצויים בתהליך פינוי משוכרים אחרים.

14. 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 שוק בינלאומיות.
 - הובאה בחשבון תחזית ההכנסות של החברה כמפורט לעיל.
 - ט. יתרת זכויות בניה – קיימת יתרת זכויות בניה לתוספת שטחים למגורים (דיוור מוגן) ולשטחי מסחר ומשרדים.
 - י. הובא בחשבון תוספת שווי הנובעת מהתכנית להיתר בניה הכוללת תוספת בניה ושינויים פנימיים בקניון.
 - יא. היטל השבחה – כפי שנמסר לנו מהחברה, היטל השבחה 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 השבחה המשוערך הינו בסך של כ- 2,200,000 ₪.
 - יב. תשלומים לרמ"י – הובאו בחשבון ערכם הנוכחי של דמי ההיוון הצפויים לתשלום לרמ"י בגין הארכת תקופות החכירה בתום תקופת החכירה בכ"א מהחוזים.

15. תחשיב השווי

א. היוון הכנסות - מתחם הקניון ומגדלי הקריון:

מקור הכנסה	הכנסות שנתיות (₪)	שיעור היוון	שווי כזמין (₪)	מקדם דחיה	סה"כ שווי (₪)
אומדן דמי שכירות לאחר שיפוץ והרחבה של הקניון (כולל חניה)	123,431,659	6.75%	1,828,617,165	1	1,828,617,165
תוספת הכנסה מפידיון	3,362,200	7.75%	43,383,226	1	43,383,226
מגדלי הקריון	10,294,479	5.50%	187,172,351	1	187,172,351
תחנת תדלוק	1,854,352	7.25%	25,577,269	1	25,577,269
רווח ממכירת חשמל ומתקנים סולארים	4,386,008	10.43%	42,058,485	1	42,058,485
אומדן רווח מפעילות הניהול לאחר שיפוץ והרחבה של הקניון	10,648,594	8.25%	129,073,864	1	129,073,864
סה"כ מניב	153,977,292	6.83%	2,255,882,360		2,255,882,360
שטחי מסחר פנויים ומתחלפים בקניון	1,802,268	7.00%	25,746,686	0.93	24,062,323
סה"כ בתפוסה מלאה	155,779,560	6.83%	2,281,629,046		2,279,944,683
הפחתות חד פעמיות(*)			-38,200,000		-38,200,000
סה"כ	155,779,560	6.95%	2,243,429,046		2,241,744,683

-62,352,502

ב. אומדן הפחתות בגין הרחבה ושינויים פנימיים במתחם הקניון

ג. ביאליק סיטי:

מקור הכנסה	הכנסות שנתיות (₪)	שיעור היוון	שווי כזמין (₪)	מקדם דחיה	סה"כ שווי (₪)
בית משפט ומשרדי ממשלה	4,105,726	5.50%	74,649,558	1	74,649,558
שטחי מסחר ומכון כושר	12,310,863	6.75%	182,383,159	1	182,383,159
משרדים	2,812,659	6.75%	41,669,025	1	41,669,025
שונות	1,226,420	9.00%	13,626,892	1	13,626,892
סה"כ מניב	20,455,668	6.55%	312,328,634		312,328,634
שטחים פנויים	306,300	7.00%	4,375,714	0.93	4,089,453
סה"כ בתפוסה מלאה	20,761,968	6.56%	316,704,349		316,418,087

ד. יתרת זכויות בניה:

24,491	יתרת זכויות בניה (מ"ר עיקרי)
1,700	שווי למ"ר מבונה
41,634,836	סה"כ שווי

ה. סיכום התחשיב:

2,241,744,683 (א)	היוון הכנסות (ללא ביאליק סיטי)
-62,352,502 (ב)	אומדן הפחתות בגין הרחבה ושינויים פנימיים במתחם הקניון
316,418,087 (ג)	ביאליק סיטי
41,634,836 (ד)	יתרת זכויות בניה
-14,100,000	הפחתת אומדן דמי היוון - יובל חכירה
2,523,345,103	סה"כ שווי הנכס
2,523,000,000	ובמעוגל

(*) עיקר ההפחתה הינה כמפורט בסעיף 13 - קביעת שיעורי ההיוון. כמו כן כלולות הפחתות נוספות כמפורט בסעיף 12.2.1.

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 משרדים
6.50%	6.75%	7.00%		
₪ 2,618	₪ 2,536	₪ 2,459	5.25%	
₪ 2,606	₪ 2,523	₪ 2,447	5.50%	
₪ 2,594	₪ 2,512	₪ 2,435	5.75%	

16. 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 **2,523,000,000 ₪ (שני מיליארד חמש מאות עשרים ושלשה 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- 2.2 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).

17. נתונים נוספים

- א. הנכס הוערך על ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות – כדלקמן:

מועד קובע	סה"כ שווי הנכס (באלפים)
31.12.2019	2,458,000 ₪
30.06.2020	2,349,000 ₪
31.12.2020	2,348,000 ₪
30.06.2021	2,389,000 ₪
31.12.2021	2,422,000 ₪
30.06.2022	2,486,000 ₪

- 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 30.9.2022 בשווי של 2,522,000 א' ₪.

18. 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.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח
תאריך חתימה סופי על הדוח: 09.03.2023.

יוסי ברק

שמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין

יאב שיינקין

שמאי מקרקעין

מיטל אסא

רו"ח (C.P.A), מנכ"לית

שרית אלוני

שמאית מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין

אבנר גופן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

גי'א 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)

איתי חן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc)

ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אלירן עמר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אודר ארדיטי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

קים קרוננברג

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

דורון יכירוביץ

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A)

סבינה חלדרוב

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

ילנה אפשטיין

מהנדסת אזרחית (M.E)

ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמאי מקרקעין

ברק לב

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

שיר פרימר

כלכלנית (B.A)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול

ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)

זהבה זדיהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

מור דיין

כלכלנית (B.A)

גבריאל יהונתן עבדי

כלכלן (B.A)

עינב גרוס

כלכלנית (B.A)

נעמה מלכא

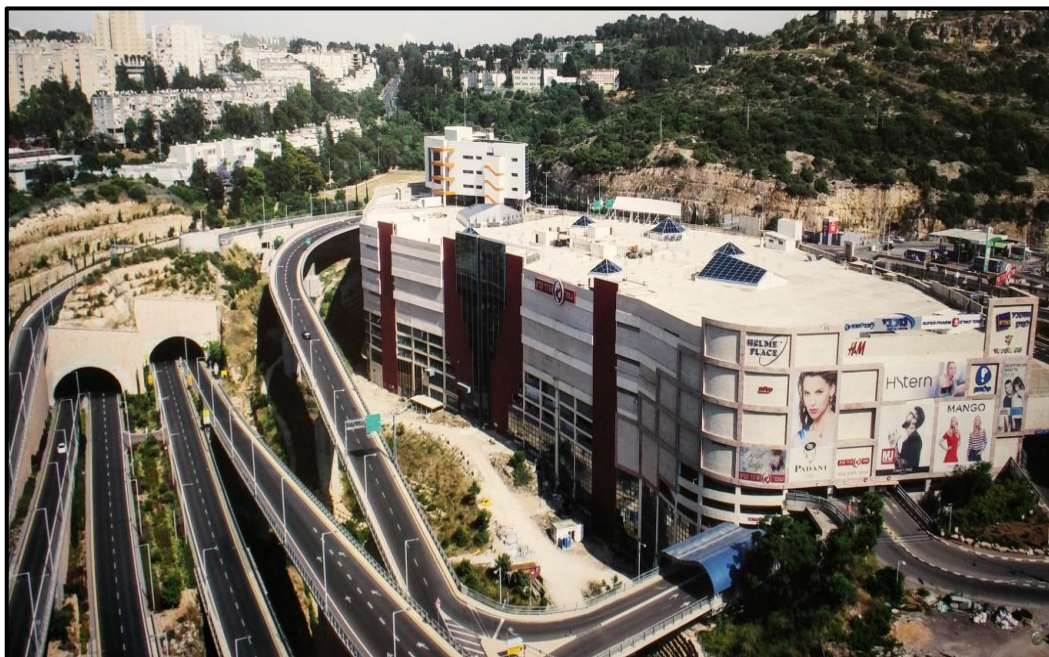
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

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 31.12.2022

09 פברואר 2023
מספרנו: 34057.26/30.503

לכבוד
מליסרון בע"מ

ג.א.ג,

**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 הערכה

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 31.12.2022.

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 1.1.2023.

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

11193	11190	גושים:
201 ו- 2	10 ו- 13	חלקות (חלקים):
1002	1001	מגרשים ² :
כ- 3,760 מ"ר	כ- 18,890 מ"ר	שטח קרקע ³ :
פרויקט מסחרי הכולל מרכז מסחרי, מרכז ספורט, מתחם בתי קולנוע, משרדים, תחנת תדלוק, שטחי חניה ויתרת זכויות בניה		סוג הנכס:
כ- 200,000 מ"ר		שטח בנוי כולל:
דרך שמחה גולן, חיפה		מיקום:
בעלות פרטית (טרם הושלם הרישום)		הזכויות בקרע:
זכויותיה של חב' מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ ⁴ , המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט		הזכויות המוערכות:

6. מועד הביקור במקום

ביקור במקום נערך ע"י גיא יופה – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 8.1.2023.

² עפ"י תכנית מס' חפ/1594 א'.

³ טרם הושלם רישום בעלת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, בהתאם לחוזה רכישה מיום 8.4.2008.

⁴ הוצגה בפנינו תעודת מיזוג חברה לפיה חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ קלטה את חברת מקח מרכזי קניות חיפה בע"מ.

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 רושמייה), 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.

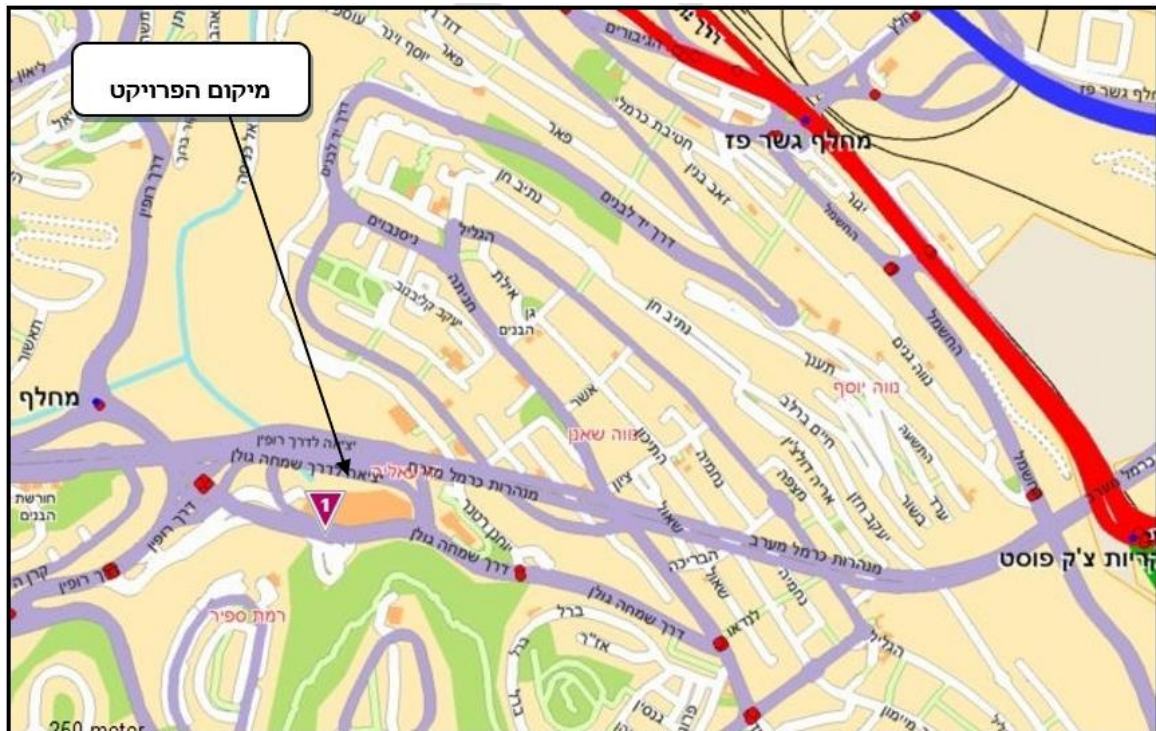
תחבורה

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, ממוקם קו 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, הפרויקט כולל 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.

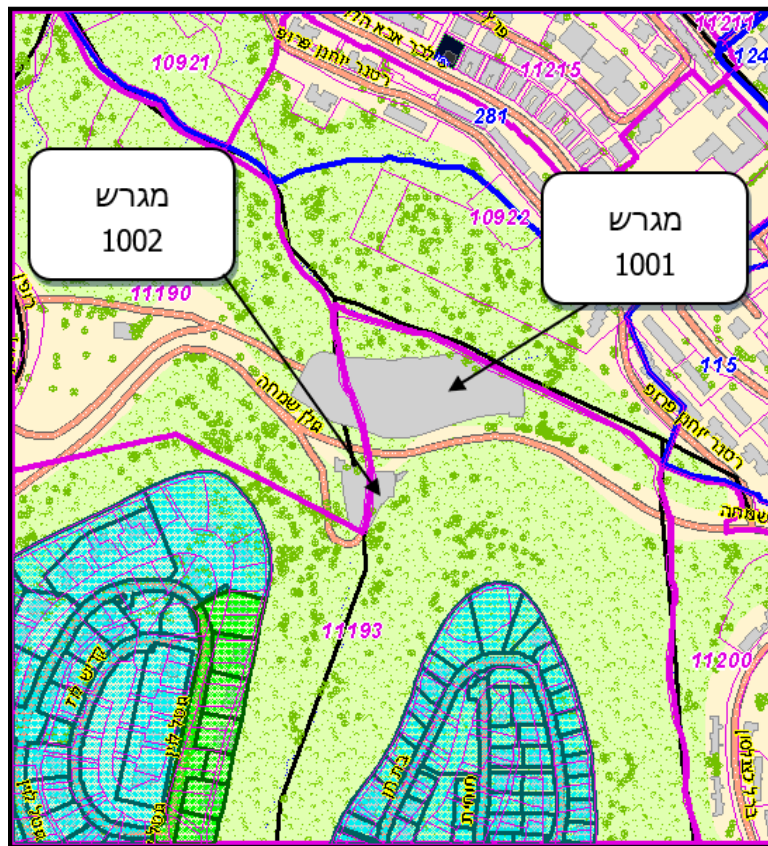
הכניסה הראשית למרכז המסחרי – להולכי רגל, הינה מכוון דרך שמחה גולן.

כמו כן, קיימות שתי כניסות לכלי רכב: כניסה אחת מדרך שמחה גולן, וכניסה נוספת מכיוון דרך רופין.

בנייתו של הפרויקט החלה בשנת 1996 והקניון נפתח לקהל בשנת 1999.

המבנה בנוי משלד בטון מזויין וגג בטון שטוח. קירות 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- 41,600 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"ר⁵, 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 לכיוון הנוף וכיוצ"ב.

⁵ עפ"י היתר בניה מס' 96107828.

מתחם אולמות קולנוע

במהלך שנת 2016 נפתח מתחם של בתי קולנוע על חשבון שטח ששימש בעבר כמתחם פארק שעשועים – "לונה גרנד".

המתחם, המופעל ע"י גלובוס גרופ, כולל 17 אולמות קולנוע 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

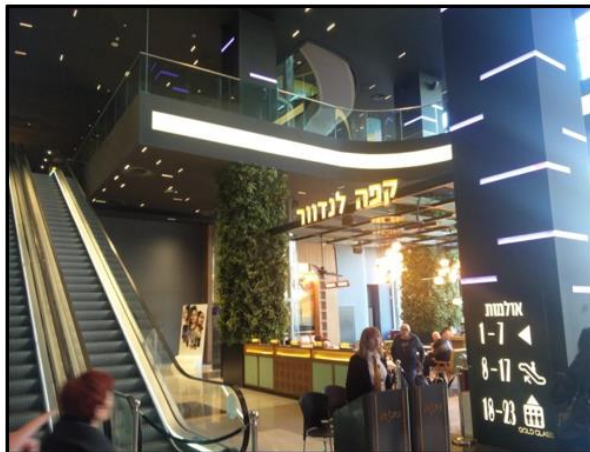
שטחי החניה בנויים בשמונה מפלסים – ממפלס +124 עד מפלס +145. השטח הכולל של קומות החניה הינו כ- 103,000 מ"ר, והן כוללות בסה"כ 2,272 מקומות חניה תקינים.

שטחי החניון מחופים באפוקסי, בדומה לחניונים יוקרתיים. מקומות החניה מיועדים לשימוש חופשי (ללא תשלום) לכל באי הפרויקט.

מתחם הקניון



מתחם אולמות קולנוע



מבנה "מכבי" על גג הקניון



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בניין-עיר רלוונטיות⁶

מספר תכנית	תאריך מתן תוקף	י"פ מספר	מהות
חפ/1594	27.12.1979	2591	שינוי יעוד הקרקע משמורת טבע לאזור מסחרי
חפ/1594/א	28.07.1996	4432	קביעת הוראות בניה במגרש המיועד למרכז מסחרי
חפ/1594/ב	01.06.2014	6810	הוראות לשינוי מיקום דרכי הגישה המערביות לפרוייקט
חפ/2000	22.03.2019	8564	תכנית מתאר כוללת חיפה

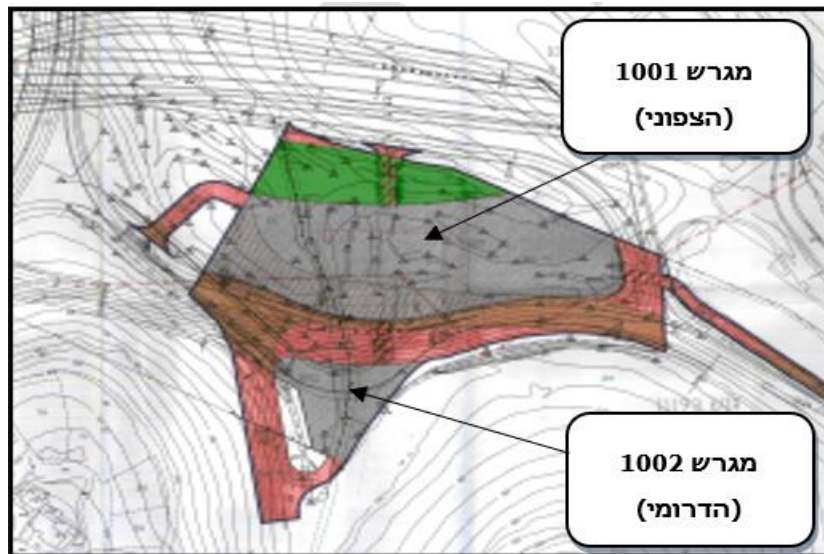
להלן פירוט הוראות בתכנית מס' חפ/1594/א:

בתכנית נקבעו הוראות הבניה במגרש המיועד למרכז מסחרי והיא כוללת 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'



⁶ עפ"י ברור עדכני שערכנו באתרי האינטרנט של משרד האוצר ועיריית חיפה.

בתכנית נקבעו זכויות הבניה – כמפורט להלן:

שטח הבניה העיקרי הכולל יהיה 56,000 מ"ר, שיחולקו לפי השימושים הבאים:

שטח בניה במ"ר	השימוש
29,000	מסחר
10,000	משרדים
17,000	אכסון מלונאי
56,000	סה"כ

יהיה מותר להעביר שטחים משימוש אחד למשנהו בשיעור של 15%, וזאת מבלי לפגוע בשטח הבניה הכללי.

לא תתאפשר פעילות פתוחה למסחר, או בידור - על גג המרכז המסחרי.

חניה – שטח לחניה מקורה הנדרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. 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	16.06.1997	יסודות למרכז מסחרי
970512	04.05.1998	הקמת תחנת משנה חברת חשמל + קומת חניה למרכז מסחרי
980583	09.11.1998	הקמת מרכז מסחרי לפי תכנית חפ/1594 א'
485	06.05.2001	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	07.11.2001	שימוש חורג משטח שמיועד למלונאות למסחר ופארק שעשועים ותוך שימוש בחלל טכני של גרנד קניון
50194	20.09.2005	תוספת 3 קומות משרדים, מרפאות ושרותים רפואיים - בכפוף לתקנות תכנית מס' חפ/1594 א
90022	01.03.2009	גשר גישה ממנהרות הכרמל לגרנד קניון (מחוץ לתחום המגרש המוערך)
100332	20.06.2010	הפיכת חלל בתי קולנוע לחנויות בגובה 5.10 מ' והוספת קומת משרדים בחלל הנותר

-14-

מס' היתר	תאריך מתן ההיתר	מטרה
110223	08.05.2011	הפיכת חלל בתי קולנוע למרפאות/מכונים – קופת חולים מכבי באותם תנאים של האישור המקורי
96107828	26.02.2013	הקמת מבנה משרדים/מרפאות "מכבי"
96107834	18.11.2014	מצב סופי למרפאות מכבי גרנד קניון
96107835	02.03.2015	שימוש חורג מפארק שעשועים לבתי קולנוע. השימוש מוגבל ל-10 שנים
96107836	18.05.2016	הקמת מתקן שידור ע"ג הגג
96107839	22.08.2016	תכנית מצב סופי קולנוע כולל שינויים פנימיים
96107840	29.06.2016	החלפת שטחים לטובת הקמת חנות

טפסי 4:

תאריך	לפי היתר מס'	היתר מיום	מטרה
19.03.2000	970325	16.06.1997	לבנין מסחרי
26.02.2001			ספא (הולמס פלייס)
18.11.2001	10553	07.11.2001	פארק שעשועים
24.04.2002	10504	18.10.2001	לתחנת תדלוק דור
23.11.2014	96107834	18.11.2014	מרפאות קופת חולים

10.3 סיכום שטחי הבניה

להלן סיכום שטחי הבניה בפרויקט עפ"י היתרי הבניה שהתקבלו:

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר	סה"כ שטח ברטו במ"ר
מסחר	33,050		
מלונאות	8,321	153,278	203,148
משרדים	8,499		
סה"כ	49,870	153,278	203,148

⁷ פירוט השטחים ניתן ע"י אדריכלית הפרויקט גב' נילי ארבל ממושרד אורן אדריכלים.

10.4 סיכום זכויות הבניה ומגמת התכנון

יתרת זכויות הבניה:

להלן ריכוז השטחים המנוצלים בפרויקט עפ"י היתרי בניה ויתרת זכויות הבניה (במ"ר):

הערות	יתרת זכויות	שטח מנוצל עפ"י היתרי הבניה	סה"כ זכויות עפ"י תב"ע	העברות שטחים לשימוש	זכויות בניה עפ"י תב"ע	שימושים עפ"י תב"ע
תוספת השטח הועברה מיתר השימושים (עפ"י התכנית הותרה העברת 15% מהיעודים האחרים)	0	33,050	33,050	4,050	29,000	מסחר
	0	8,499	8,500	-1,500	10,000	משרדים
	6,129	8,321	14,450	-2,550	17,000	מלונאות
	6,129	49,870	56,000	0	56,000	סה"כ

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).

11. המצב המשפטי

11.1 רקע

מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ (להלן: "החברה") היא בעלת הזכויות להירשם כבעלים היחידי והבלעדי של מגרשים 1001 ו-1002, לפי תכנית חפ/1594א' (המפורטת בפרק 10 לעיל), עליהם ניצב מתחם הגרנד קניון, והמצויים בחלק מחלקות 10 ו-13 בגוש 11190 (מגרש 1001) ובחלק מחלקות 2 ו-201 בגוש 11193 (מגרש 1002) (להלן: "המקרקעין"), מכוח ההסכם עם עיריית חיפה (כפי שיפורט להלן).

נכון למועד חוות דעתנו טרם הושלם הליך של איחוד וחלוקה (פרצלציה) של המקרקעין, במסגרתו אמור שטח מתחם הגרנד קניון להירשם ביחידת/יחידות רישום נפרדת/נפרדות, וכנובע מכך טרם הושלם רישומה של החברה כבעלים בפנקסי המקרקעין של מתחם הגרנד קניון.

ביחס לחלקות 10 בגוש 11190 ו-2 בגוש 11193 לא נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה, בין היתר, משום שזכויותיה של עיריית חיפה טרם נרשמו באותן חלקות.

11.2 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, שהופקו ביום 10.1.2023, 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 חיפה⁸.

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.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת **מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ** – על כל הבעלים, בתנאי שטר מקורי 10658/1979.

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"מ⁹.

⁸ בהתאם לתכנית בנין עיר חפ/1588ג, ההערה אינה מתייחסת לשטח הנדון.

⁹ כפי שנמסר לנו, ההערות לזכות חברת דלק וחברת החשמל, אינן מתייחסות לשטח הנדון.

-17-

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ – על כל החוכרים¹⁰.

רשומות על החלקה הערות שונות על הפקעה.

כמו כן, רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת עיריית חיפה.

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.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ – על כל הבעלים, בתנאי שטר מקורי 10658/1979.

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'.

רשומה 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.

¹⁰ 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 מרכזי מסחר (אזו-ריט), נרשמה בשלב זה הערה בגין התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת הנאמן.

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"¹¹), 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 מוכרת 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.

¹¹ הוצגה בפנינו תעודת מיזוג חברה לפיה חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ קלטה את חברת מקח מרכז קניות חיפה בע"מ.

הסכם בין עיריית חיפה לין 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. העירייה לא תתנגד לתוספת זכויות בניה למגורים במגדל עד להיקף הבניה המותרת עפ"י הוראות תכנית חפ/1594/א'.

חוזה רכישת הזכויות בקרקע

עפ"י חוזה 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 חוזה זה טעון אישורם של מועצת העירייה ושר הפנים.

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 חוזה המכר ע"י הממונה על המחוז במשרד הפנים.

12. הפעילות הכלכלית בפרויקט

12.1 כללי

פרויקט "גרנד קניון חיפה" הינו מרכז מסחרי פעיל, בשטח מסחרי (שטח לשיווק הכולל חנויות, דוכנים קבועים, בתי קולנוע, חדר כושר ומחסנים) של כ- 49,800 מ"ר, הפועל בתפוסה של כ- 99%, ובצמוד לו מבנה משרדים בשטח כולל לשיווק של כ- 7,800 מ"ר, המושכר ברובו למשרדים, מרפאות וקליניקות רופאים באכלוס כמעט מלא, בשיעור תפוסה של כ- 99% ותחנת תדלוק המושכרת לחב' דור אנרגיה. בקניון פועלים מעל 200 עסקים שונים, בתמהיל מגוון, עם מרכיב גבוה יחסית של עוגנים.

12.2 ריכוז ההכנסות

להלן תחזית ההכנסות בפרויקט למועד הקובע להערכת השווי:

מקור הכנסה	סה"כ הכנסה שנתית (₪)	ביאורים
הכנסות משכירות שטחי מסחר ות.תדלוק	107,220,363	(1)
שכ"ד משרדים ומרפאות	6,148,432	(2)
תוספת הכנסה מפידיון	1,725,578	(3)
הכנסות מחניון	1,962,590	(4)
רווח ממכירת חשמל	2,917,392	(5)
עודף מפעילות הניהול	8,700,000	(6)
סה"כ	128,674,355	

ביאורים:

(1) שטחי המסחר כוללים כ- 38,100 מ"ר לשיווק, כ- 2,300 מ"ר מחסנים וכ- 9,400 מ"ר המשמשים לקולנוע וחדר כושר. דמי השכירות הבסיסיים צמודים למדד המחירים לצרכן (נכון לחודש דצמבר 2022).

הוצאות והכנסות חד פעמיות – עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה ומידע שנמסר לנו, צפויות הוצאות חד פעמיות הנובעות מהשתתפות בעבודות התאמה וגרייסים לשוכרים בסך כולל של כ- 500 אלפי ₪ וכן הכנסות חד פעמיות הנובעות מהחזר השקעות משוכר בסך כולל של כ- 1,300 אלפי ₪.

(2) כאמור, הנכס כולל מבנה משרדים צמוד. סה"כ שטחי המשרדים בפרויקט כ- 7,800 מ"ר, המושכרים בתפוסה של כ- 99% לגורמים פרטיים ולגופים מוסדיים כגון: מכבי שירותי בריאות, קופת חולים מאוחדת, רדיו חיפה ואחרים.

(3) תוספת הכנסה בגין הפרשי פדיון מעבר לדמי השכירות הבסיסיים. ההכנסות מבוססות על נתונים בפועל לשנת 2022.

(4) החניה בחניוני הפרויקט הינה ללא תשלום – שוכרי היחידות בפרויקט משלמים תשלום חודשי של כ- 5 ₪ לכל מ"ר מושכר – עבור השתתפות בעלות תפעול החניה.

(5) 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.

ההכנסות הינן עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, המבוססת בעיקרה על נתונים בפועל לשנת 2022.

(6) החברה משכירה את הנכסים בפרויקט, גובה מהשוכרים דמי שכירות ודמי ניהול ומבצעת את פעולות האחזקה הנדרשות.

עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, ההכנסה החודשית הממוצעת מדמי ניהול הצפויה להתקבל משטחי מסחר הינה בסך ממוצע של כ- 61 ₪ למ"ר משווק, ומשטחי המשרדים כ- 17 ₪ למ"ר משווק. להערכתנו, הכנסה זו מצויה בטווח הסביר בהשוואה לנכסים אחרים בעלי מאפיינים דומים, ובהתאמה לאופי הפרויקט הנדון.

שטחים פנויים:

כפי שנמסר לנו מהחברה, קיימים כ- 200 מ"ר שטחי מסחר וכ- 60 מ"ר שטחי משרדים פנויים המיועדים לשיווק. עפ"י הערכתנו, ההכנסה השנתית הצפויה בגין שטחים אלו הינה בסך כולל של כ- **420 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.

נתונים נוספים 12.3

נתוני פדיון

להלן ריכוז נתוני הפדיון כפי שהועברו לידנו לשנים 2019-2022 (חודשים ינואר-דצמבר באלפי ₪):

2022	(*) 2021	(*) 2020	2019	
938,021	814,225	568,741	950,801	פדיונות מצטברים ינואר - דצמבר
15.2%	43.2%	-40.2%		שינוי ביחס לשנה קודמת

(*) במהלך תקופות ההגבלות בשנים 2020-2021 המרכז המסחרי היה סגור לנוכח משבר הקורונה, אשר השפיע על פעילות הקניון ובהתאמה גם על הפדיונות המתקבלים.

ה"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול (לפי תקציב לשנת 2023) לבין הפדיון (לשנת 2022) – הינו בשיעור של כ- 15%, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

סיום חוזים – במהלך שנת 2023 צפוי גמר חוזים לגבי 39 שוכרים, בשטח כולל של כ- 2,900 מ"ר (כ- 5% מהשטחים המשווקים).

במקרים אלו הונח, כי כל החוזים יחודשו או יוחלפו ע"י שוכרים חדשים, כפי שהיה במהלך השנה האחרונה ובשנים קודמות.

13. 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 מול המרכזים המסחריים 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.

מצב השוק:

החודשים האחרונים התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

עפ"י דו"ח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל שפורסם בינואר 2023, תהליכי ההידוק המוניטרי במחצית השנייה של שנת 2022, בעולם ובישראל, התמתנות רמת הביקוש, ההקלות בשרשרות האספקה וירידת מחירי הסחורות והנפט, פועלים למיתון האינפלציה בישראל. יחד עם זאת, בהביטה קדימה העריכה הוועדה המוניטרית שמתרבים הסימנים להאטה בכלכלה העולמית ובאירופה בפרט, וכי אלה עלולים לתת את אותותיהם גם במשק הישראלי, שבתור משק קטן ופתוח הוא חשוף לפעילות המשקים הגלובליים.

עפ"י תחזית מקרו כלכלית של בנק ישראל שפורסמה אף היא בינואר 2023, צופים בבנק ששיעור האינפלציה בשנת 2023 יהיה בסביבת הגבול העליון של היעד ויעמוד על 3.0% ובשנת 2024 הוא צפוי לעמוד על 2.0%. לגבי הריבית, צופים בבנק שהריבית המוניטרית תעמוד על 4.0% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2023.

לאור כל האמור לעיל, תתכן פגיעה בביצועיהם התפעוליים של חלק מהמרכזים המסחריים בישראל, בין היתר, כתוצאה מירידה בצריכה הפרטית, ירידה בהיקף פדיונות העסקים והיחלשות אפשרית של הרשתות הקמעונאיות וכל זאת בטווח הזמן הקרוב, בהתאם לקצב התכנסות האינפלציה ליעדה, וצמצום ההידוק המוניטרי עד לחזרה לפעילות רגילה שהיתה אופיינית בענף עד לפרוץ משבר הקורונה.

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) 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.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שווי, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד. והואיל ומדובר בשיטת חישוב פשוטה של היוון הכנסות לצמיתות, הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים קיצוניים בשיעורי ההיוון, כפי שלא קרה בשנים שקדמו למשבר הקורונה עת ירדה הריבית לרמה נמוכה מאוד, ואף לא במהלך משבר הקורונה עצמו, והמרווחים שהיו קיימים בין שיעורי ההיוון המשוקללים לבין עלות החוב המשוקללת של השחקנים המרכזיים בענף שיקפו תנודתיות שנבעה משינויים גדולים יחסית של עלות החוב הממוצעת, מחד, למול יציבות יחסית של שיעורי ההיוון, מאידך.

העלייה המהירה באינפלציה וההידוק המוניטרי שהתבטא בהעלאות הריבית התכופות הביאו עימם צמצום בכמות העסקאות בענף הנדל"ן המניב בישראל. עם זאת נציין, כי ההשפעה של העלאת הריבית על תזרים ההכנסות של מרכזים מסחריים מתמתנת אל מול הגידול בהכנסות שכירות כתוצאה מהצמדת החוזים למדד. בהקשר זה נציין גם, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה וביקושים לשטחי מסחר ומשרדים באזורי הביקוש, וכי במעט העסקאות שנערכו בחודשים האחרונים לא ניכר שינוי לגבי שיעורי ההיוון (ראה פירוט עסקאות בהמשך).

נוכח האמור, בהעדר עסקאות משמעותיות בתקופה האחרונה ובהתבסס, בין היתר, על תחזית בנק ישראל בקשר להתאוששות המשק, ועל אף שהנתונים הכלכליים של הנכס אינם מצביעים על סיכון עודף לקבלת זרם התקבולים ברמתו הנוכחית – להערכתנו, בזהירות המתבקשת לנוכח מצב המשק, נכון להביא לידי ביטוי את סיכוני השוק בעת הזו ע"י העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג משטחי מסחר לתקופה קצובה עד לחזרה צפויה לפעילות רגילה, ולאחר מכן היוון זרם התקבולים ברמתו הנוכחית בשיעור ההיוון הבסיסי, אשר יושם בהערכות השווי בשנים קודמות, כאשר הערכותינו נסמכות, בין היתר, על צפי התאוששות הדרגתית, וכן על בדיקת סבירות של התוצאה התחשיבית – השקולה להעלאה של שיעור ההיוון הבסיסי להכנסות ממסחר לצמיתות של כ- 0.25%.

השפעת התוספת לשיעור ההיוון הבסיסי על זרם התקבולים המהוון בתקופה הקצובה ביחס להיוון אותו זרם תקבולים בשיעור ההיוון הבסיסי יוצג בתחשיב השווי במסגרת ה"הפחתות חד פעמיות".

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

להלן מספר עסקות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך השנתיים האחרונות¹²:

☒ **מרכז מסחרי G יבנה:** עפ"י דיווח של חב' ג'י סיטי מיום 1.1.2023, חברת הבת שלה מכרה את הזכויות במרכז מסחרי G יבנה תמורת 154 מיליון ₪ ברוטו, בדומה לשווי בספרי החברה ליום 30.9.2022.

☒ **מרכז שכונתי בעיר בפריפריה:** בחודש ספטמבר 2022 נמכרו מחצית מהזכויות במרכז מסחרי שכונתי חדש, שבנייתו הושלמה לאחרונה והוא מצוי בשלבי אכלוס, בעיר פריפריאלית בשטח כולל של כ- 13 אלף מ"ר בנוי, תמורת סכום של כ- 70 מ' ₪.

נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה עומד על כ- 75% ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.2%** [משרדנו ליווה את עסקת הרכישה].

☒ **מרכז מסחרי שכונתי בחולון:** עפ"י דיווח של חב' "סלע קפיטל נדל"ן" מיום 17.7.2022, החברה רכשה כ- 80% ממרכז מסחרי שכונתי בחולון בשטח כולל של 4,000 מ"ר ומק' חניה, תמורת סך של 136.5 מיליון ₪.

עפ"י הדו"ח הכספי של החברה לדצמבר 2022, שיעור התשואה המשתקף מהרכישה הינו כ- **6.0%**.

☒ **עסקת "קניון לב המפרץ":** עפ"י דיווח של חב' שופרסל בע"מ מיום 7.7.2022, חב' שופרסל וחב' רם בקרה מימון והשקעות (2017) בע"מ התקשרו בהסכם לרכישת החזקותיה של קבוצת מנורה מהונה המונפק של חברת לב המפרץ בע"מ בשיעור של 37% ("לב המפרץ") (כולל הלוואות בעלים שהעמידה קבוצת מנורה ללב המפרץ ושטר הון שהונפק למנורה ע"י לב המפרץ), תמורת סך כולל של כ- 104 מיליון ₪. ההסכם כפוף למספר תנאים מתלים. יצוין, כי הרוכשות מחזיקות את יתרת הונה המונפק של חב' לב המפרץ.

יצוין, כי הנכס מטופל ע"י משרדנו, ומחיר הרכישה (בנטרול התחייבויות החברה) משקף בקירוב את השווי שנקבע ע"י משרדנו למועד הקובע 31.12.2021. מפאת סודיות לא פורטו הנתונים הכלכליים של הקניון ואת שיעור התשואה המשתקף מהעסקה.

☒ **השלמת עסקת "קניון מול הים" באילת:** עפ"י דיווחים של חב' עזריאלי מיום 11.7.2021 ו- 4.10.2021, החברה התקשרה בהסכם עם שני צדדים שלישיים ועם מול הים (1978) בע"מ לרכישת מלוא הזכויות בקניון "מול הים", תמורת סך של כ- 1.31 מיליארד. ביום 3.7.2022 דיווחה החברה כי התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה.

עפ"י הדיווח, ה- NOI המייצג לשנת 2021 הינו כ- 86 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכס הינו כ- **6.56%**. יובהר, כי הדיווח אינו כולל פרטים נוספים כגון שיעורי תפוסה, NOI, שיעור התשואה בעסקה וכיוצ"ב.

¹² מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שמטופלים על ידנו. שיעורי התשואה המוצגים מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול. נבהיר, כי המידע לגבי העסקאות מפורסם או נודע לנו לעיתים מספר חודשים לאחר קיומה.

-25-

☒ **"מרכז מסחרי סוהו":** עפ"י דיווח של חב' ריט 1 מיום 31.10.2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% מכלל הזכויות במרכז מסחרי SOHO, באזור התעשייה "ספיר" בדרום נתניה הכולל שטח להשכרה למסחר בהיקף של כ- 14,700 מ"ר וכן חניון תת קרקעי בן 3 קומות הכולל כ- 424 מקומות חנייה, תמורת סך של כ- 126.25 מיליון ₪.

עפ"י הדיווח, הנכס מאוכלס בשיעור של כ- 95% וה- NOI השנתי שינבע לחברה מהנכס בתפוסה מלאה צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של כ- **6.5%**.

☒ **"ישפרו סנטר":** 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' ₪ השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאי מתלה שהינו קבלת הסכמת הממונה על התחרות.

בהתאם לכלכליסט, העסקה מגלמת תשואה בטווח של בין **5.5% - 6.0%** (ההבדל מיוחס לשווי הקרקע שנלקח בחשבון).

החלטת הממונה – ביום 1.7.2021 דיווחה חב' ביג, כי התקבל אישור בתנאים מאת הממונה על התחרות להשלמת העסקה כאמור.

☒ **"עסקת ריט 1":** עפ"י דיווח מיום 30.6.2020 של חב' "ריט 1", החברה התקשרה 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.

☒ עפ"י דיווח של חב' "קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן", ביום 11.2.2020 התקשרה חברת בת של קבוצת חג'ג' ושותפיה לבעלות בשטחי מסחר בפרויקט איינשטיין 333 בתל אביב בהסכם עם צד ג', למכירת כלל שטחי המסחר במתחם בהיקף של כ- 1,300 מ"ר בקומת הקרקע (מתוכם כ- 390 מ"ר גלריה) וכ- 950 מ"ר שטחים הצמודים למסחר בקומה הממוקמת מתחת לקומת המסחר, וכן את שטחי החניון הציבורי הכולל 50 מק' חניה, תמורת סך של 89 מיליון ₪. התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **6.45%**.

התייחסות לנכס הנדון:

להלן מרכיבי ההכנסה ואופן קביעת שיעורי ההיוון לגביהם:

מקור הכנסה	שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון	שיעור ההיוון שנקבע
הכנסות משכירות שטחי מסחר וחניון	מיקום על ציר תנועה מרכזי עם גישה משופרת בעקבות סמיכות וחיבור ל"מנהרות הכרמל" והמטרופוליט; גודל – הפרויקט מהווה מוקד משיכה אזורי; פרמטרים כלכליים של הפעילות העסקית, כגון: רמת פדיונות, שיעורי תפוסה גבוהים ויציבים, עלות השתייה 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	6.75%
הכנסות אחרות (רווחי ניהול, רווחי חשמל)	סיכון שונה מסיכון נדל"ני רגיל. הכנסות אלו יחושבו בהתאם לרמת הסיכון הגלומה בכל אחד ממקורות ההכנסה.	8.50% - 8.25%

14. 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. יתרת זכויות הבניה – כאמור, קיימת יתרת זכויות בניה מאושרת לכ- 6,100 מ"ר אכסון מלונאי, שניתן לנצל בבניה במגדלים מעל המרכז המסחרי.
- 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.
- ז. המצב המשפטי – הזכויות בקרקע הן זכויות חוזית להירשם כבעלים מכוח הסכם בין החברה לבין עיריית חיפה, כמפורט לעיל. יצוין, כי טרם הושלם הליך של איחוד וחלוקה (פרצלציה) של המקרקעין, במסגרתו אמור שטח מתחם הגרנד קניון להירשם ביחידת/יחידות רישום נפרדת/נפרדות, וכנובע מכך טרם הושלם רישומה של החברה כבעלים בפנקסי המקרקעין של מתחם הגרנד קניון.
- לאור האמור, הואיל והעיכוב ברישום המלא במתחם נובע מהצורך בהשלמת פרצלציה, ולאור העובדה שמדובר במתחם בנוי, פעיל ומניב, אשר גבולותיו וזכויות הבניה בו ברורים, ואשר לא היתה מניעה לבצע הליכי שעבוד של זכויות החברה בו, כפי שבוצע הלכה למעשה – אין השפעה על שווי של הנכס בשל הרישום במתכונתו הנוכחית.
- ח. הפעילות הכלכלית בפרויקט:
 - שיעורי התפוסה יציבים וגבוהים לאורך השנים.
 - השטחים המסחריים מושכרים לחנויות ועסקים מסחריים שונים, לרבות רשתות שיווק ארציות ובינלאומיות.
 - מרפאות קופות החולים במבנה המשרדים, מהווה גורם המחולל תנועה של מבקרים.
 - הובאה בחשבון תחזית ההכנסות של החברה כמפורט לעיל.

15. תחשיב השווי

א. היוון הכנסות

מקור הכנסה	סה"כ שנתי (₪)	שיעור היוון	שווי כזמין (₪)	מקדם דחיה	סה"כ שווי בערכים נוכחיים (₪)
הכנסות שכירות משטחי מסחר, חניה ותדלוק	109,182,953	6.75%	1,617,525,235	1.00	1,617,525,235
תוספת הכנסה מפידיון	1,725,578	7.75%	22,265,523	1.00	22,265,523
שכ"ד משרדים	6,148,432	6.75%	91,087,880	1.00	91,087,880
רווח ממכירת חשמל	2,917,392	8.50%	34,322,255	1.00	34,322,255
עודף מפעילות הניהול	8,700,000	8.25%	105,454,545	1.00	105,454,545
סה"כ	128,674,355	6.88%	1,870,655,438		1,870,655,438
שטחים פנויים	423,180	7.25%	5,836,966	0.90	5,255,223
סה"כ בתפוסה מלאה	129,097,535	6.88%	1,876,492,403		1,875,910,661
הפחתות חד-פעמיות(*)					-64,200,000
סה"כ	129,097,535	7.13%	1,876,492,403		1,811,710,661

ב. יתרת זכויות בניה

6,129
₪ 1,000
₪ 6,129,000
3
8%
₪ 4,865,398

יתרת זכויות בניה (במ"ר)
 שווי למ"ר מבונה
סה"כ שווי
 דחיה בשנים
 שיעור דחיה
שווי בערך נוכחי

ג. סיכום התחשיב

1,811,710,661	(א)
₪ 4,865,398	(ב)
₪ 1,816,576,059	
₪ 1,817,000,000	

היוון הכנסות
 יתרת זכויות בניה
סה"כ שווי הנכס
ובמעוגל

(*) עיקר ההפחתה הינה כמפורט בסעיף 13 – קביעת שיעורי היוון. כמו כן כלולות הפחתות נוספות כמפורט בסעיף 12.2.1.

ניתוח רגישות:

להלן בחינת השפעה של שינוי של הנחה מהותית בשומה – שיעור היוון להכנסות משטחי מסחר (וכפועל יוצא שיעורי היוון אחרים) – על שווי הנכס (ב- ₪):

6.50%	6.75%	7.00%
1,877,000,000	1,817,000,000	1,761,000,000

16. 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 **1,817,000,000 ₪ (מיליארד שמונה מאות ושבעה עשרה 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 בשמות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

17. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות – כדלקמן:

מועד קובע	סה"כ שווי הנכס (באלפים)
31.12.2019	1,726,000 ₪
30.06.2020	1,654,000 ₪
31.12.2020	1,654,000 ₪
30.06.2021	1,667,000 ₪
31.12.2021	1,727,000 ₪
30.06.2022	1,779,000 ₪

- ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא נערכו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.
- ג. אין חבות בהיטל השבחה עבור התכניות החלות על הנכס.
- ד. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2022 בשווי של 1,797,000 אלפי ₪.

18. 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.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

תאריך חתימה סופי על הדוח: 09.03.2023.

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

מיטל אסא

רו"ח (C.P.A), מנכ"לית

שרית אלוני

שמאית מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין

אבנר גופן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

גי'א 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)

איתי חן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc)

ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אלירן עמר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אודר ארדיטי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

קים קרונברג

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

דורון יזכירוביץ

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A)

סבינה חלדרוב

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

ילנה אפשטיין

מהנדסת אזרחית (M.E)

ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאוי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמאי מקרקעין

ברק לב

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

שיר פרימר

כלכלנית (B.A)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול

ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)

זהבה זדיהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

מור דיין

כלכלנית (B.A)

גבריאל יהונתן עבדי

כלכלן (B.A)

עינב גרוס

כלכלנית (B.A)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

"הקניין הגדול"

דרך ז'בוטינסקי 76-72, פתח תקווה

(חלקה 132 בגוש 6365)



הערכה ליום 31.12.2022

26 בפברואר 2023
מספרנו: 34210.28/30.503

לכבוד
מליסרון בע"מ

ג.א.ג,

הערכת שווי "הקניון הגדול" בפתח תקווה (חלקה 132 בגוש 6365)

1. מטרת הערכה

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 31.12.2022.

3. פרטי המשרד והשמות 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 ושמות מקרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005. עוסק בשמות 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 לשמות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011. עוסק בשמות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמות

א. ההתקשרות בין חברת מליסרון בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 1.1.2023.

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

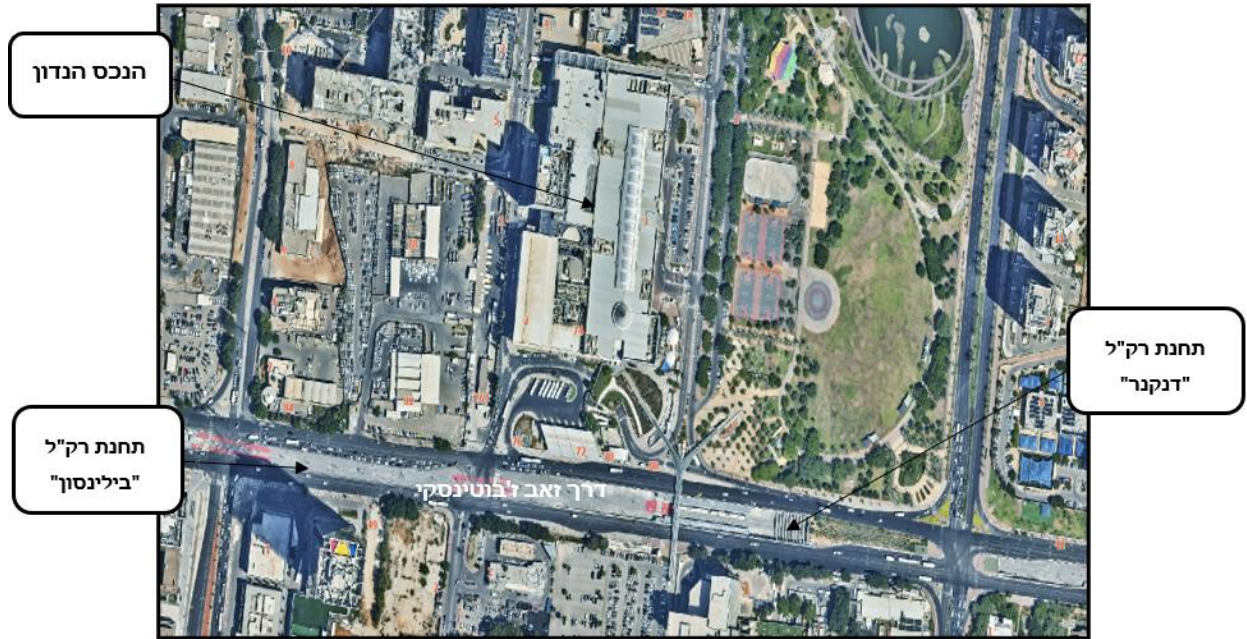
גוש:	6365
חלקה ¹ :	132
שטח חלקה רשום:	27,891 מ"ר
סוג נכס:	מבנה מסחרי ("הקניון הגדול"), מגדל משרדים ומלונית וזכויות בניה
שטח בנוי כולל:	כ- 128,000 מ"ר
כתובת עירונית:	דרך ז'בוטינסקי 76-72, פתח תקווה
הזכויות בקרקע:	בעלות פרטית רשומה ע"ש חב' אבנת בע"מ ²

6. מועד הביקור במקום

ביקור במקום נערך ע"י גיא יופה – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 11.1.2023.

¹ החלקה הינה תוצר של השלמת הליכי פרצלציה ורישום הבעלות בלשכת רישום מקרקעין של מגרש מס' א' בתכנית מס' פת/1241/1. חלקות ישנות (חלק) מס' 1, 20 ו- 21 בגוש 6365.
² חב' אבנת בע"מ הינה חברת בת בבעלות מלאה של החברה.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס ע"ג תצ"א



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.

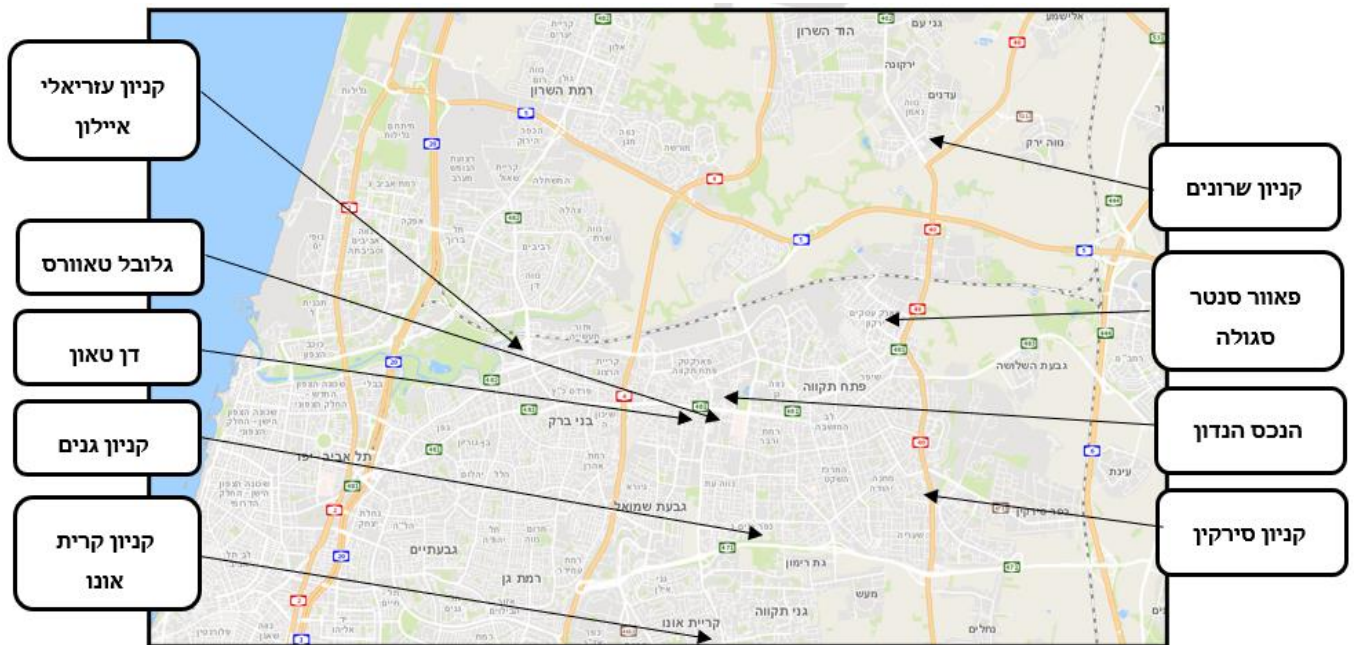
קניון סירקין – קניון בשטח של כ- 11,000 מ"ר לשיווק, הנמצא בחלק המזרחי של פתח תקוה – ממערב לכביש ארצי מס' 40.

פרויקט "דן טאון" – מדרום-מערב לנכס הנדון ממוקם פרויקט חדש עם 4 מגדלי תעסוקה בני 30 קומות, הכוללים כל אחד, קומת קרקע וקומה ראשונה למסחר, ומעליהן 28 קומות למשרדים. סה"כ שטח מסחרי לשיווק עומד על כ- 24,200 מ"ר.

מתחם "Global Towers" – מדרום לנכס הנדון, קיים פרויקט חדש הכולל מגדל תעסוקה ומגדל נוסף בהקמה, לצד מרכז מסחרי, בשטח מתוכנן כולל של כ- 115,000 מ"ר עילי. סה"כ שטח מסחרי לשיווק עומד על כ- 10,000 מ"ר.

מתחם "קניאל" – במתחם מפעל "קניאל" לשעבר, ממערב לנכס הנדון, אושרה בשנת 2021 תוכנית שינוי ייעוד לצורך הקמת מרכז תעסוקה ומסחר. עפ"י דיווח של חב' ביג, בשטח מתוכנן בשלב א' הקמת קומפלקס הכולל כ- 64,000 מ"ר שטחי מסחר, כ- 60,000 מ"ר שטחי תעסוקה וכ- 2,000 חניות. בשלבים ב-ד מתוכננת תוספת של כ- 180,000 מ"ר שטחי תעסוקה וכ- 1,350 חניות. נכון למועד הקובע התקבל היתר בניה ראשון לפרויקט.

תרשים הסביבה העסקית



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 המשרדים 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 המסחר³, ומגדל המשרדים 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.

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



³ החניון בקומת המרתף בנוי מתחת לשטח הציבורי הפתוח שלאורך רח' בזל וזאת עפ"י הסכם עם העירייה.

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 מתוחזק ברמת גבוהה.

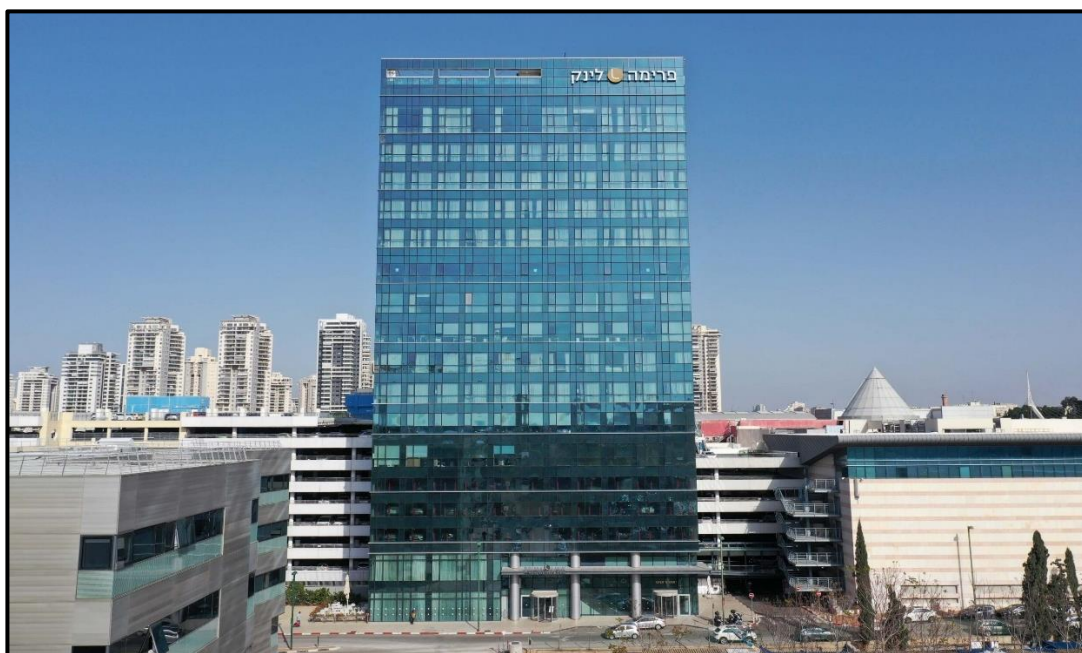
מגדל משרדים ומלונית

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 עליות, שתי קומות מבואה (לובי נפרד למשרדים ולמלון) ומרתף לשטחי שרות של המלון, בהיקף שטחים לשיווק כולל של כ- 15,000 מ"ר.

כמחצית משטחי המגדל הושכרו בחוזה ארוך טווח למלונית, אשר נפתחה לקהל בחודש ספטמבר 2016 וכוללת 120 חדרים.

יתרת שטחי המגדל משמשים למשרדים.

מגדל המשרדים והמלונית (מבט מרח' מוטה גור)



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בניין-עיר⁴

מספר תכנית	תאריך מתן תוקף	ילקוט הפרסומים	מהות
פת/1241/1	11.05.1995	4303	קביעת הוראות בניה ושינוי יעוד
פת/2000/א	28.04.1999	4745	שינויים בהוראות בניה
פת/1241/128	07.01.2014	6729	תוספת קומה ושינוי הוראות בינוי ועיצוב
פת/1241/154	16.03.2021	9482	תוספת זכויות בנייה עבור מגדל משרדים ומסחר בחלקו הצפוני של הקניון

תכנית מפורטת מס' 410-0213991 **פת/1241/154** - "קניון אבנת - תוספת זכויות", שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 9482 מיום 16.3.2021, 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, החלקה הנדונה סומנה כתא שטח מס' 101, בייעוד למסחר ומשרדים, בשטח של 27,891 מ"ר⁵.

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 ממלונית למלון עסקי.

השימושים המותרים עפ"י תכנית:

מסחר – אולמות תצוגה ומכירה, חנויות, בתי כלבו וסופרמרקטים, קליניקות, תצוגה ומכירה של מכשירים רפואיים, קולנוע ובידור, בנקים ומוסדות פיננסים, מסעדות, בתי קפה, מלון עסקי, משרדים, שימושי עזר רפואיים, תעשייה עתירת ידע וכן משרדי מחקר ופיתוח של תעשיית ידע.

תת קרקעי – מסחר, חניה, מחסנים, חדרים טכניים, מדרגות, מרחבים מוגנים, חדרי מכונות, שטחי תפעול מלונאים ושטחי שירות.

⁴ עפ"י מידע מאתרי האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה, רשות מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

⁵ תואם לשטחה הרשום של חלקה 132 בגוש 6365.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה בתקנון התכנית (במ"ר):

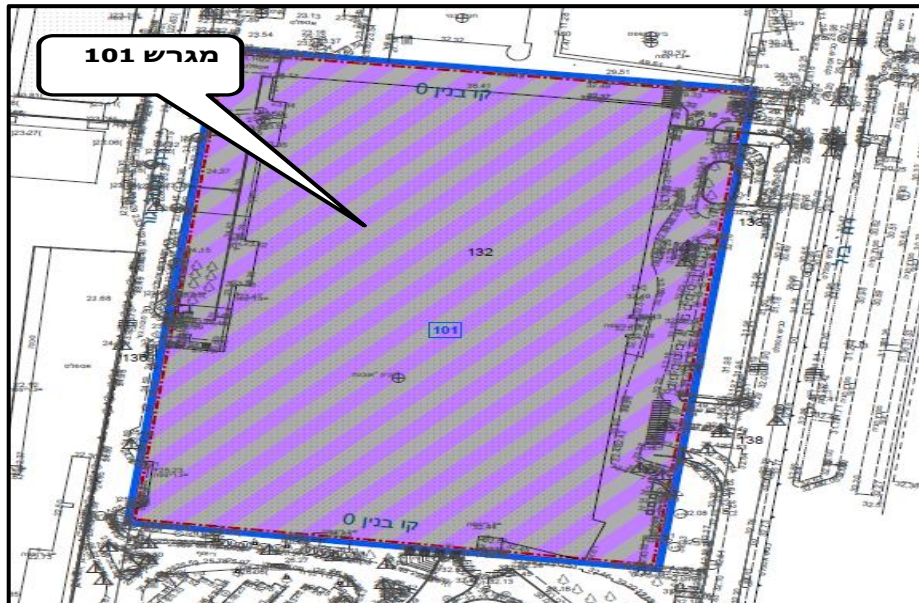
יעוד/שימוש	שטח עיקרי עילי	שטח עיקרי שטח	שטח עיקרי תת"ק	שטח שירות תת"ק	סה"כ שטחי בניה
משרדים	24,500	8,000	-	2,400	34,900
מסחר	16,400	*38,750	11,100	77,700	143,950
מלונאות	8,000	4,000	-	-	12,000
סה"כ	48,900	50,750	11,100	80,100	190,850

* שטח שירות עבור מסחר ומשרדים. מתוך 38,750 מ"ר: 25,000 מ"ר לחניה על קרקעית ו- 13,750 מ"ר שטחי שירות.

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



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 קריית 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 רישוי הבניה

להלן ריכוז היתרי הבניה שהתקבלו לנכס הנדון:

מס' היתר	תאריך מתן היתר	מטרה
97372	04.08.1997	ניתן להקמת מבנה בין 2 קומות.
2005316	18.08.2005	ניתן ל"מועדון "שייפ", שינויים פנימיים ותוספת גלריה במרתף.
2006499	20.12.2006	התיר ביצוע שינויים פנימיים בלבד (בחנויות ZIP).
2009374	14.09.2009	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 חניונים מעל מבנה חניה קיים בקניון אבנת.
2010349	25.08.2010	ניתן לתוספת שטח משרדים לקניון קיים.
2011101	08.03.2011	ניתן לתכנית שינויים.
2013136	18.04.2013	שינוי הסדרי תנועה במפלס רחוב מוטה גור - הוספת כניסה.
2013182	16.05.2013	שינויים פנימים בלבד.
2014095(2)	09.03.2014	שלב א' - 4 מרתפים + קרקע + 4 קומות חניונים.
2015047	08.02.2015	שלב ב' - הוספת מגדל למשרדים ולמלונית, וחיבורו לקניון אבנת הקיים.
2015060	15.02.2015	שינויים פנימיים בחנות קסטרו במפלס 5.94.
2016084	23.02.2016	הוספת שני מפלסי חניה בחניון הקיים.
2016141	03.04.2016	הארכת שימוש חורג מחניה למשרדים ולקארטינג בתוך הקניון.
2016243	21.06.2016	שינויים פנימיים במגדל משרדים ומלונית ושינויים כלליים בעיצוב חזיתות.
2019065	24.02.2019	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	22.05.2019	שינויים פנימיים בבניין משרדים ומלונית בקומות 9 ו-10 במפלסים +20.48 וב- +16.74 ביחס להיתר מס' 2016243.
2020072	19.02.2020	שינויים פנימיים בקניון אבנת (מסחר) הקיים במסגרת השטחים המותרים בתב"ע ביטול שטח חניה לטובת שטח לרחבה ציבורית במפלס 0.00

להלן סה"כ שטחי הבניה עפ"י היתר בניה 2020072 (במ"ר):

מתחת/מעל פני הקרקע	שטח עיקרי מסחר	שטח עיקרי משרדים	שטח עיקרי חדר כושר	שטח עיקרי מלונית	סה"כ שטח עיקרי	שטחי שירות	סה"כ שטח ברטו
מתחת לפני הקרקע	11,041	18	1,139	709	12,907	47,813	60,720
מעל לפני הקרקע	15,891	3,582		3,569	23,043	44,224	67,267
סה"כ	26,932	3,601	1,139	4,278	35,950	92,037	127,987

בקשה חדשה להיתר בניה – החברה הגישה בקשה להיתר בניה (מס' 20220733) עבור תוספת שטחי מסחר ושינויים פנימיים בקומת הקרקע ומרתפים, הסרת רחבת בידוק בכניסה מרחוב ז'בוטינסקי ושינויים בחזית והוספת מדרגות מילוט. הבקשה כוללת ניווד של כ- 1,302 מ"ר שטחי משרדים למסחר תת-קרקעי. ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה החליטה בישיבה מס' 2023003 מתאריך 31.1.2023 לאשר את הבקשה בתנאים.

להלן סה"כ שטחי הבניה עפ"י הבקשה (במ"ר):

מתחת/מעל פני הקרקע	שטח עיקרי מסחר	שטח עיקרי משרדים	שטח עיקרי חדר כושר	שטח עיקרי מלונית	סה"כ שטח עיקרי	שטחי שירות	סה"כ שטח ברטו
מתחת לפני הקרקע	12,403	18		709	13,130	45,878	59,008
מעל לפני הקרקע	16,333	3,582	1,139	3,569	24,624	43,993	68,617
סה"כ	28,736	3,601	1,139	4,278	37,754	89,871	127,625

טופס 4 – ביום 17.8.2016 התקבל טופס 4, למגדל המשרדים ומלונית שנבנה לפי היתר בניה מס' 2015047, כדלקמן:

- לאכלוס – מהמרתף עד קומה 7.
- למעטפת בלבד – שטחי המשרדים מקומה 8 עד קומה 13.
- לאכלוס – שטחי המלונית מקומה 14 עד 18 והגג.

10.4 סיכום ניצול זכויות הבניה (שטחים עיקריים במ"ר)

יתרת זכויות	שטח עיקרי מנוצל עפ"י היתרי בניה	ניוד שטח עיקרי	סה"כ זכויות על פי תב"ע פת/1241/154	שימושים לפי תב"ע
18,458	4,739	-1,303	24,500	משרדים
67	28,736	1,303	27,500	מסחר
3,722	4,278	-	8,000	מלונאות
22,246	37,754	0	60,000	סה"כ

11. המצב המשפטי

הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י דף מידע מפנקס המקרקעין, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 10.1.2023, 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 רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

הערות – על החלקה רשומות הערות בדבר אתר עתיקות וזיקות הנאה להשקיה.

12. הפעילות הכלכלית בפרויקט

12.1 כללי

הקניון הגדול הינו מרכז מסחרי פעיל, בשטח מסחרי של כ- 39,300 מ"ר (שטח לשיווק הכולל דוכנים קבועים ומחסנים), הפועל בתפוסה של כ- 98%, ובצמוד לו מגדל משרדים ומלונית בשטח כולל לשיווק של כ- 15,000 מ"ר הפועל בתפוסה של כ- 98%. בקניון פועלים מעל 190 עסקים שונים בתמהיל מגוון. הקניון ממוצב 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').

12.2 ריכוז ההכנסות

להלן תחזית ההכנסות בפרויקט למועד הקובע להערכת השווי:

מקור הכנסה	הכנסה שנתית (₪)	ביאורים
דמי שכירות שטחי מסחר (כולל חניה)	99,351,132	(1)
דמי שכירות מגדל משרדים ומלונית	11,408,901	(2)
הכנסות אחרות (אנטנות ושונות)	1,218,831	(3)
תוספת מפדיון	2,841,249	(4)
הכנסות מחניון נטו	3,704,900	(5)
רווח מפעילות הניהול	6,200,000	(6)
רווח מחשמל	2,743,575	(7)
סה"כ	127,468,588	

ביאורים:

- (1) שטחי המסחר כוללים כ- 32,800 מ"ר לשיווק, כ- 3,500 מ"ר מחסנים וכ- 2,200 מ"ר המשמשים לקולנוע. דמי השכירות הבסיסיים צמודים למדד המחירים לצרכן (נכון לחודש דצמבר 2022). ההכנסות כוללות תשלום חודשי עבור השתתפות השוכרים בעלות תפעול החניה (כ- 5 ₪ למ"ר מושכר).
- הוצאות חד פעמיות – עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה ומידע שנמסר לנו, צפויות הוצאות חד פעמיות הנובעות מהשתתפות בעבודות התאמה וגרייסים לשוכרים בסך כולל של כ- **7,700 אלפי ₪**.
- (2) כאמור, הנכס כולל מגדל משרדים ומלונית צמוד. סה"כ שטח לשיווק של המגדל כ- 15,000 מ"ר, המושכרים בתפוסה של כ- 98%. כמחצית משטחי המגדל מושכרים בחוזה ארוך טווח למלונית הכוללת 120 חדרים.
- (3) שטחים המושכרים לחברות תקשורת, הצבת כספומטים ומתקנים נוספים.
- (4) תוספת הכנסה בגין הפרשי פדיון מעבר לדמי השכירות הבסיסיים. ההכנסות מבוססות על נתונים בפועל לשנת 2022.

⁶ נכון למועד הקובע 31.12.2022 מרבית השטחים הפנויים והמתפנים תפוסים בפועל, חלקן כחנויות פופ-אפ וחלקן כחנויות מתחלפות.

-18-

(5) החניה בחניוני הפרויקט הינה בתשלום – ממנויים קבועים וממזדמנים, כאשר התשלום הינו החל מהשעה השלישית.

ההכנסות וההוצאות הנובעות מהחניון מבוססות על נתונים בפועל לשנת 2022.

(6) 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.

עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, ההכנסה החודשית הממוצעת מדמי ניהול הצפויה להתקבל משטחי מסחר הינה בסך ממוצע של כ- 68 ₪ למ"ר משווק, ומשטחי המשרדים כ- 18 ₪ למ"ר משווק.

להערכתנו, הכנסה זו מצויה בטווח הסביר בהשוואה לנכסים אחרים בעלי מאפיינים דומים, ובהתאמה לאופי הפרויקט הנדון.

(7) 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.

ההכנסות הינן עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, המבוססת בעיקרה על נתונים בפועל לשנת 2022.

שטחים פנויים:

כפי שנמסר לנו מהחברה, קיימים כ- 600 מ"ר שטחי מסחר וכ- 280 מ"ר שטחי משרדים פנויים המיועדים לשיווק⁷. עפ"י הערכתנו, ההכנסה השנתית הצפויה בגין שטחים אלו הינה בסך כולל של כ- **2,230 אלפי ₪**.

⁷ נכון למועד הקובע 31.12.2022 מרבית השטחים הפנויים ומתפנים תפוסים בפועל, חלקן כחנויות פופ-אפ וחלקן כחנויות מתחלפות.

12.3 נתונים נוספים

נתוני פדיון – להלן ריכוז נתוני הפדיון כפי שהועברו לידנו לשנים 2019-2022 (חודשים ינואר-דצמבר באלפי ₪):

2022	2021 (*)	2020 (*)	2019	
792,989	680,716	480,555	785,077	פדיונות מצטברים ינואר-דצמבר
16.49%	41.65%	-38.79%		שינוי ביחס לשנה קודמת

(* במהלך תקופות ההגבלות בשנים 2020-2021 המרכז המסחרי היה סגור לנוכח משבר הקורונה, אשר השפיע על פעילות הקניון ובהתאמה גם על הפדיונות המתקבלים.

ה"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול (לפי תקציב לשנת 2023) לבין הפדיון (לשנת 2022) – הינו בשיעור של כ- 17%, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

סיום חוזים – במהלך שנת 2023 צפוי גמר חוזים לגבי 13 שוכרים, בשטח כולל של כ- 3,200 מ"ר (כ- 8% מהשטחים המשווקים).

במקרים אלו הונח, כי כל החוזים יחודשו או יוחלפו ע"י שוכרים חדשים, כפי שהיה במהלך השנה האחרונה ובשנים קודמות.

13. 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.

הפרויקט הבנוי מורכב משטחי מסחר (הקניון) המושכרים בתפוסה של כ- 98% נכון למועד הקובע, הכוללים חנויות ועסקים מסחריים מגוונים, כאשר חלק ניכר מהשטחים מושכר לרשתות שווק ארציות. במגדל המשרדים והמלונית שיעור התפוסה נכון למועד הקובע הינו כ- 98%.

הקניון ממוצב כקניון מוביל בסביבה הודות לגודלו ולתמהיל השוכרים המגוון שבו, ופועלים בו למעלה מ- 190 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.

שווי יתרת זכויות הבניה שטרם נוצלו, המיועדות להקמת מגדל משרדים ומסחר בחלקו הצפוני של הקניון, חושבו **בשיטת השוואה** – בהתחשב בערכי קרקע בסביבה.

מצב השוק:

החודשים האחרונים התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, זאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

עפ"י דו"ח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל שפורסם בינואר 2023, תהליכי ההידוק המוניטרי במחצית השנייה של שנת 2022, בעולם ובישראל, התמתנות רמת הביקוש, ההקלות בשרשרות האספקה וירידת מחירי הסחורות והנפט, פועלים למיתון האינפלציה בישראל. יחד עם זאת, בהביטה קדימה העריכה הוועדה המוניטרית שמתרבים הסימנים להאטה בכלכלה העולמית ובאירופה בפרט, וכי אלה עלולים לתת את אותותיהם גם במשק הישראלי, שבתור משק קטן ופתוח הוא חשוף לפעילות המשקים הגלובליים.

עפ"י תחזית מקרו כלכלית של בנק ישראל שפורסמה אף היא בינואר 2023, צופים בבנק ששיעור האינפלציה בשנת 2023 יהיה בסביבת הגבול העליון של היעד ויעמוד על 3.0% ובשנת 2024 הוא צפוי לעמוד על 2.0%. לגבי הריבית, צופים בבנק שהריבית המוניטרית תעמוד על 4.0% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2023.

לאור כל האמור לעיל, תתכן פגיעה בביצועיהם התפעוליים של חלק מהמרכזים המסחריים בישראל, בין היתר, כתוצאה מירידה בצריכה הפרטית, ירידה בהיקף פדיונות העסקים והיחלשות אפשרית של הרשתות הקמעונאיות וכל זאת בטווח הזמן הקרוב, בהתאם לקצב התכנסות האינפלציה ליעדה, וצמצום ההידוק המוניטרי עד לחזרה לפעילות רגילה שהייתה אופיינית בענף עד לפרוץ משבר הקורונה.

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) 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.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שווי, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד. והואיל ומדובר בשיטת חישוב פשוטה של היוון הכנסות לצמיתות, הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים קיצוניים בשיעורי ההיוון, כפי שלא קרה בשנים שקדמו למשבר הקורונה עת ירדה הריבית לרמה נמוכה מאוד, ואף לא במהלך משבר הקורונה עצמו, והמרווחים שהיו קיימים בין שיעורי ההיוון המשוקללים לבין עלות החוב המשוקללת של השחקנים המרכזיים בענף שיקפו תנודתיות שנבעה משינויים גדולים יחסית של עלות החוב הממוצעת, מחד, למול יציבות יחסית של שיעורי ההיוון, מאידך.

העלייה המהירה באינפלציה וההידוק המוניטרי שהתבטא בהעלאת הריבית התכופות הביאו עימם צמצום בכמות העסקאות בענף הנדל"ן המניב בישראל. עם זאת נציין, כי ההשפעה של העלאת הריבית על תזרים ההכנסות של מרכזים מסחריים מתמתנת אל מול הגידול בהכנסות שכירות כתוצאה מהצמדת החוזים למדד. בהקשר זה נציין גם, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה ובביקושים לשטחי מסחר ומשרדים באזורי הביקוש, וכי במעט העסקאות שנערכו בחודשים האחרונים לא ניכר שינוי לגבי שיעורי ההיוון (ראה פירוט עסקאות בהמשך).

נוכח האמור, בהעדר עסקאות משמעותיות בתקופה האחרונה ובהתבסס, בין היתר, על תחזית בנק ישראל בקשר להתאוששות המשק, ועל אף שהנתונים הכלכליים של הנכס אינם מצביעים על סיכון עודף לקבלת זרם התקבולים ברמתו הנוכחית – להערכתנו, בזהירות המתבקשת לנוכח מצב המשק, נכון להביא לידי ביטוי את סיכוני השוק בעת הזו ע"י העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג משטחי מסחר לתקופה קצובה עד לחזרה צפויה לפעילות רגילה, ולאחר מכן היוון זרם התקבולים ברמתו הנוכחית בשיעור ההיוון הבסיסי, אשר יושם בהערכות השווי בשנים קודמות, כאשר הערכותינו נסמכות, בין היתר, על צפי התאוששות הדרגתית, וכן על בדיקת סבירות של התוצאה התחשיבית – השקולה להעלאה של שיעור ההיוון הבסיסי להכנסות ממסחר לצמיתות של כ- 0.25%.

השפעת התוספת לשיעור ההיוון הבסיסי על זרם התקבולים המהוון בתקופה הקצובה ביחס להיוון אותו זרם תקבולים בשיעור ההיוון הבסיסי יוצג בתחשיב השווי במסגרת ה"הפחתות חד פעמיות".

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך השנתיים האחרונות⁸:

☒ **מרכז מסחרי G יבנה:** עפ"י דיווח של חב' ג'י סיטי מיום 1.1.2023, חברת הבת שלה מכרה את הזכויות במרכז מסחרי G יבנה תמורת 154 מיליון ₪ ברוטו, בדומה לשווי בספרי החברה ליום 30.9.2022.

☒ **מרכז שכונתי בעיר בפריפריה:** בחודש ספטמבר 2022 נמכרו מחצית מהזכויות במרכז מסחרי שכונתי חדש, שבנייתו הושלמה לאחרונה והוא מצוי בשלבי אכלוס, בעיר פריפריאלית בשטח כולל של כ- 13 אלף מ"ר בנוי, תמורת סכום של כ- 70 מ' ₪.

נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה עומד על כ- 75% ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.2%** [משרדנו ליווה את עסקת הרכישה].

☒ **מרכז מסחרי שכונתי בחולון:** עפ"י דיווח של חב' "סלע קפיטל נדל"ן" מיום 17.7.2022, החברה רכשה כ- 80% ממרכז מסחרי שכונתי בחולון בשטח כולל של 4,000 מ"ר ומק' חניה, תמורת סך של 136.5 מיליון ₪.

עפ"י הדו"ח הכספי של החברה לדצמבר 2022, שיעור התשואה המשתקף מהרכישה הינו כ- **6.0%**.

☒ **עסקת "קניון לב המפרץ":** עפ"י דיווח של חב' שופרסל בע"מ מיום 7.7.2022, חב' שופרסל וחב' רם בקרה מימון והשקעות (2017) בע"מ התקשרו בהסכם לרכישת החזקותיה של קבוצת מנורה מהונה המונפק של חברת לב המפרץ בע"מ בשיעור של 37% ("לב המפרץ") (כולל הלוואות בעלים שהעמידה קבוצת מנורה ללב המפרץ ושטר הון שהונפק למנורה ע"י לב המפרץ), תמורת סך כולל של כ- 104 מיליון ₪. ההסכם כפוף למספר תנאים מתלים. יצוין, כי הרוכשות מחזיקות את יתרת הונה המונפק של חב' לב המפרץ.

יצוין, כי הנכס מטופל ע"י משרדנו, ומחיר הרכישה (בנטרול התחייבויות החברה) משקף בקירוב את השווי שנקבע ע"י משרדנו למועד הקובע 31.12.2021. מפאת סודיות לא פורטו הנתונים הכלכליים של הקניון ואת שיעור התשואה המשתקף מהעסקה.

☒ **השלמת עסקת "קניון מול הים" באילת:** עפ"י דיווחים של חב' עזריאלי מיום 11.7.2021 ו- 4.10.2021, החברה התקשרה בהסכם עם שני צדדים שלישיים ועם מול הים (1978) בע"מ לרכישת מלוא הזכויות בקניון "מול הים", תמורת סך של כ- 1.31 מיליארד. ביום 3.7.2022 דיווחה החברה כי התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה.

עפ"י הדיווח, ה- NOI המייצג לשנת 2021 הינו כ- 86 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכס הינו כ- **6.56%**. יובהר, כי הדיווח אינו כולל פרטים נוספים כגון שיעורי תפוסה, NOI, שיעור התשואה בעסקה וכיוצ"ב.

⁸ מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שמטופלים על ידנו. שיעורי התשואה המוצגים מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול. נבהיר, כי המידע לגבי העסקאות מפורסם או נודע לנו לעיתים מספר חודשים לאחר קיומה.

☒ **"מרכז מסחרי סוהו":** עפ"י דיווח של חב' ריט 1 מיום 31.10.2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% מכלל הזכויות במרכז מסחרי SOHO, באזור התעשייה "ספיר" בדרום נתניה הכולל שטח להשכרה למסחר בהיקף של כ- 14,700 מ"ר וכן חניון תת קרקעי בן 3 קומות הכולל כ- 424 מקומות חנייה, תמורת סך של כ- 126.25 מיליון ₪.

עפ"י הדיווח, הנכס מאוכלס בשיעור של כ- 95% וה- NOI השנתי שינבע לחברה מהנכס בתפוסה מלאה צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של כ- **6.5%**.

☒ **"ישפרו סנטר":** 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' ₪ השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאי מתלה שהינו קבלת הסכמת הממונה על התחרות.

בהתאם לכלכליסט, העסקה מגלמת תשואה בטווח של בין **5.5% - 6.0%** (ההבדל מיוחס לשווי הקרקע שנלקח בחשבון).

החלטת הממונה – ביום 1.7.2021 דיווחה חב' ביג, כי התקבל אישור בתנאים מאת הממונה על התחרות להשלמת העסקה כאמור.

☒ **"עסקת ריט 1":** עפ"י דיווח מיום 30.6.2020 של חב' "ריט 1", החברה התקשרה 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.

☒ עפ"י דיווח של חב' "קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן", ביום 11.2.2020 התקשרה חברת בת של קבוצת חג'ג' ושותפיה לבעלות בשטחי מסחר בפרויקט איינשטיין 333 בתל אביב בהסכם עם צד ג', למכירת כלל שטחי המסחר במתחם בהיקף של כ- 1,300 מ"ר בקומת הקרקע (מתוכם כ- 390 מ"ר גלריה) וכ- 950 מ"ר שטחים הצמודים למסחר בקומה הממוקמת מתחת לקומת המסחר, וכן את שטחי החניון הציבורי הכולל 50 מק' חניה, תמורת סך של 89 מיליון ₪. התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **6.45%**.

התייחסות לנכס הנדון:

להלן מרכיבי ההכנסה ואופן קביעת שיעורי ההיוון לגביהם:

מקור הכנסה	שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון	שיעור ההיוון שנקבע
הכנסות משכירות שטחי מסחר	מיקום על ציר תנועה מרכזי בסמיכות לקו האדום של הרק"ל; 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 מאוד לגבי המלונית, מיקום המשרדים ומלונית בתחומי קניון פעיל, בתפוסה גבוהה ובדמי שכירות ראויים ביחס לנכסים דומים בסביבה.	6.75%

14. 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 ומלונית זכויות בניה בלתי מנוצלות.
- ג. סטנדרט הבניה והגימור ורמת התחזוקה.
- ד. המצב התכנוני:

זכויות הבניה עפ"י תכניות בנין-עיר מאושרות החלות על הנכס.

יתרת זכויות בניה - הובאה בחשבון תוספת הזכויות בתכנית מס' פת/1241/154, אשר אושרה במהלך שנת 2021, תוך ביצוע התאמות המגלמות את הסיכון, הפחתה לגודל 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 יציבה וגבוהה לאורך השנים. מגדל המלונית ומשרדים מושכר בשיעור תפוסה של 98%.

השטחים המסחריים מושכרים לחנויות ועסקים מסחריים שונים, לרבות רשתות שיווק ארציות ובינלאומיות.

הובאה בחשבון ההכנסה התפעולית הצפויה בהתאם להכנסות המדווחות מהשכרת שטחי המסחר, המשרדים והמלונית שהועברו ע"י החברה

15. תחשיב השווי

א. היוון הכנסות

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור היוון משוקלל	שווי כומין	מקדם דחייה	סה"כ שווי
דמי שכירות שטחי מסחר (כולל חניה)	99,351,132	6.50%	1,528,478,956	1	1,528,478,956
הכנסות אחרות (אנטנות ושונות)	1,218,831	10.00%	12,188,310	1	12,188,310
תוספת מפדיון	2,841,249	7.50%	37,883,324	1	37,883,324
שטחים מושכרים למלון ומשרדים	11,408,901	6.75%	169,020,748	1	169,020,748
הכנסות מחנוין נטו	3,704,900	7.50%	49,398,667	1	49,398,667
רווח מפעילות הניהול	6,200,000	8.00%	77,500,000	1	77,500,000
רווח מחשמל	2,743,575	8.50%	32,277,353	1	32,277,353
סה"כ מניב	127,468,588	6.69%	1,906,747,359		1,906,747,359
שטחים פנויים למסחר (הערכה)	2,034,612	6.75%	30,142,400	0.91	27,329,142
שטחים פנויים למשרדים (הערכה)	201,600	7.00%	2,880,000	0.93	2,691,589
סה"כ בתפוסה מלאה	129,704,800	6.70%	1,939,769,759		1,936,768,090
הפחתות חד-פעמיות(*)			-69,600,000		-69,600,000
סה"כ שווי	129,704,800	6.95%	1,870,169,759		1,867,168,090

ב. שווי יתרת זכויות בנייה

יתרת זכויות בניה (מ"ר עיקרי)
 שווי (נטו) למ"ר מבונה
סה"כ שווי

22,246
 1,500 ₪
₪ 33,369,660

ג. סיכום

שווי הנכס בהיוון הכנסות
 שווי יתרת זכויות הבניה
**סה"כ שווי הנכס
 ובמעוגל**

₪ 1,867,168,090
 33,369,660 ₪
₪ 1,900,537,750
₪ 1,901,000,000

(*) עיקר ההפחתה הינה כמפורט בסעיף 13 – קביעת שיעורי ההיוון. כמו כן כלולות הפחתות נוספות כמפורט בסעיף 12.2.1.

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:

שיעור ההיוון להכנסות ממסחר			
6.25%	6.50%	6.75%	
1,965,000,000	1,901,000,000	1,840,000,000	שווי הנכס

16. 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 **1,901,000,000 ₪ (מיליארד תשע מאות ואחד 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).

17. 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)
31.12.2019	1,687,000 ₪
30.06.2020	1,623,000 ₪
31.12.2020	1,646,000 ₪
30.06.2021	1,679,000 ₪
31.12.2021	1,766,000 ₪
30.06.2022	1,824,000 ₪

- 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. עוד נמסר לנו, כי החברה טרם ביצעה הפרשה להיטל השבחה בגין תכנית פת/154/1251, ולפיכך השווי שהוערך הינו לאחר ניכוי היטל השבחה צפוי.
- ד. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2022 בשווי של 1,842,000 אלפי ₪.

18. 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.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

תאריך חתימה סופי על הדוח: 09.03.2023.

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

מיטל אסא

רו"ח (C.P.A), מנכ"לית

שרית אלוני

שמאית מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין

אבנר גופן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

גי'א 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)

איתי חן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc)

ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אלירן עמר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אודר ארדיטי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

קים קרונברג

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

דורון יזכירוביץ

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A)

סבינה חלדרוב

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

ילנה אפשטיין

מהנדסת אזרחית (M.E)

ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאוי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמאי מקרקעין

ברק לב

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

שיר פרימר

כלכלנית (B.A)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול

ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)

זהבה זדיהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

מור דיין

כלכלנית (B.A)

גבריאל יהונתן עבדי

כלכלן (B.A)

עינב גרוס

כלכלנית (B.A)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

"עופר גרנד קניון באר שבע"

שדרות דוד טוביהו 125, באר שבע

(חלקה 1 בגוש 38110)



הערכה ליום 31.12.2022

26 פברואר 2023
מספרנו: 34745.27/30.503

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 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 31.12.2022.

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 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, בוגר B.A בכלכלה ובמנהל עסקים, התמחות בשמאות מקרקעין, מוסמך M.A בלימודי משפט בפקולטה למשפטים באוניברסיטת בר אילן. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2010, רשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1915).

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 1.1.2023.

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:	38110
חלקה:	1
שטח קרקע רשום:	50,747 מ"ר
מס' מגרש:	2101
שטח מגרש במ"ר ² :	42,193 מ"ר
סוג הנכס:	קניון 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 במקום

ביקור בנכס נערך ע"י עידו כהן (הח"מ) – כלכלן ושמואי מקרקעין, ביום 21.12.2022.

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 הוקם פרויקט מגורים יוקרתי, המשווק בשם "גרנד אביסרור". הפרויקט מהווה 4 מגדלי מגורים בני 30 קומות הכוללים 450 יח"ד. בצמוד לקניון ממערב, חטיבת קרקע המשמשת כיום לחניה עילית, אשר מיועדת להקמת פרויקט הכולל 3 מגדלי מגורים בני 26 קומות הכוללים 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- 220,000 תושבים ומהווה את ליבת מטרופולין באר שבע המונה כ- 750,000 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- 1.3%, הצפיפות בעיר הינה מעל לכ- 1,800 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. בקניון בוצעו 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, H&O, MANGO 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: עמינת, 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: רנואר, גולף, פול אנד בר, טוונטי פור סבן, מגה ספורט 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" הושכרו יחידות מסחריות לחברות מתחום ריהוט ועיצוב הבית כגון: נטוצי, שמרת הזורע 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.

"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.

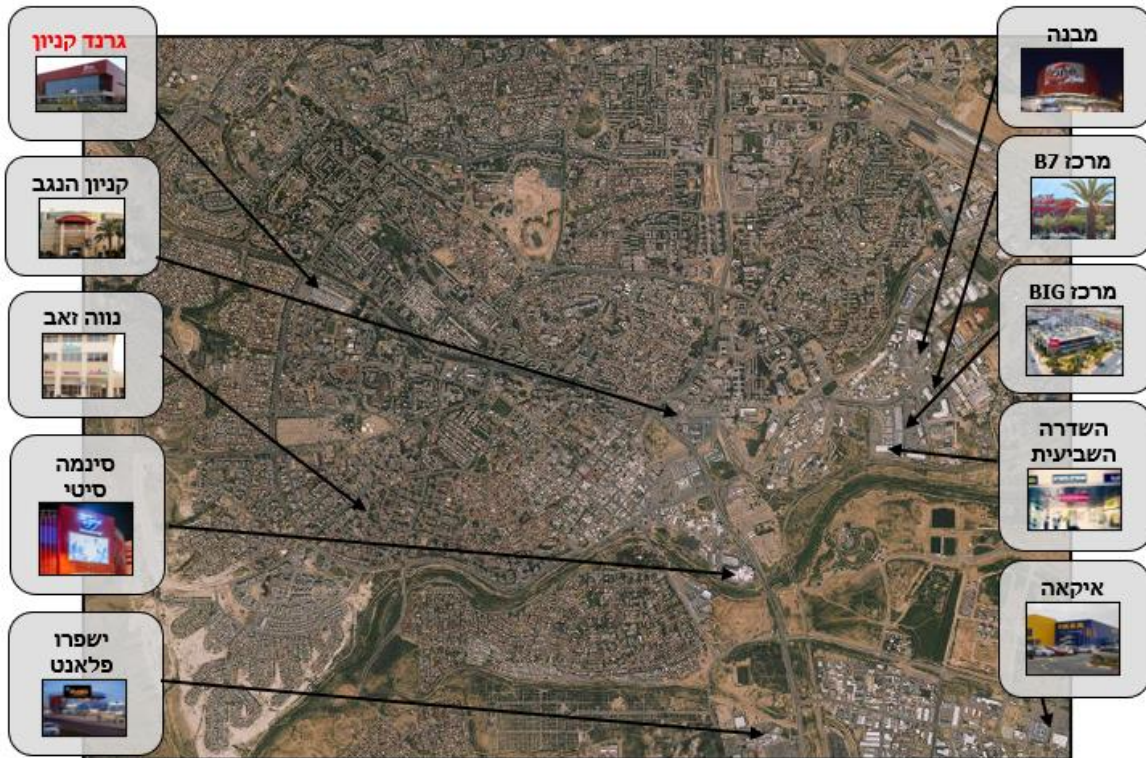
⁴ מקור: אתר עיריית באר שבע.

"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 המחולקות 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 במרכזה 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 הכוללים 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



-10-

התפלגות שימושי המסחר במפלסים השונים

להלן התפלגות השטחים לשיווק בקניון:

שטח לשיווק (מ"ר)	שטח נטו (מ"ר)	מפלס
15,458	14,075	מרתף
17,398	15,600	קרקע
14,566	12,947	קומה א'
6,210	5,627	קומה ב'
53,632	48,250	סה"כ

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 החזים בפועל (כמקובל בענף).

קומות המרתף (החלק המסחרי) – מאופיינות ע"י חנויות צריכה גדולות (כגון: מרכול, חנות מכשירי חשמל ביתיים "א.ל.מ.", חנות צעצועים מרשת "TOYS R US", רשתות אופנה כגון: "לפטיץ", "אורבניקה" 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).

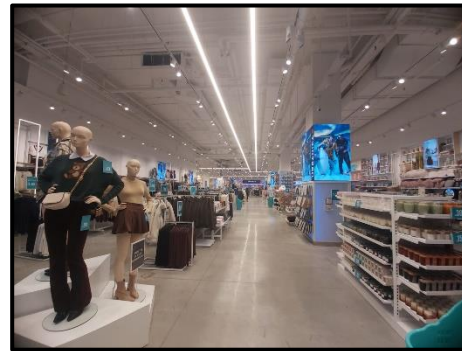
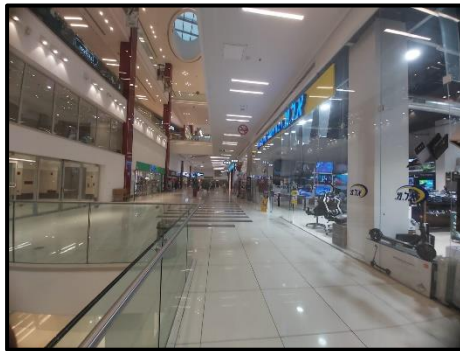
קומת המסחר הרביעית (העליונה) – כוללת מתחם מזון מהיר (Food court), מתחם משחקים לילדים הכולל ג'ימבורי וחדר כושר גדול, עם גלריה פנימית בשטח של כ- 200 מ"ר.

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.

תמונות מייצגות של פנים הקניון



החניון:

הקניון כולל חניון תת קרקעי וחניון חיצוני פתוח בחלקו הצפוני של מבנה הקניון. החניון כולל בסה"כ כ- 1,800 מק' חניה לרכב פרטי וכ- 40 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:

בחודש דצמבר 2022 ניתן היתר בניה לתוספת 10 קומות משרדים ולשינויים, מעל החלק הדרומי-מזרחי של הקניון, המנצל את מרבית יתרת זכויות הבניה. 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. מידע נוסף בעניין זה ראה בהרחבה בפרק התכנוני להלן.

10. המצב התכנוני⁸

10.1 תכניות בנין עיר מאושרות

מהות	תאריך פרסום מתן תוקף	ילקוט פרסומים	מס' התכנית
קניון ב"ש בשד' טוביהו	05/01/2012	6354	106/115/03/5
קניון באר שבע (נאות מדבר)	12/01/2009	5899	95/115/03/5
תכנית מתאר מס' 57/102/20/5 א'	12/12/1991	3954	57/102/02/5א
שינוי לתכנית מתאר- שכונה ט' באר שבע	28/11/1991	3948	57/102/02/5
תיקון מס' 2 לתכנית ד/735	02/03/1975	2093	3/115/03/5
תכנית מתאר ב"ש	12/03/1970	1610	102/02/5
תכנית מתאר כוללנית לעיר באר שבע	13/12/2022	11000	605-0145763 (בש/2023)

להלן פרוט התכניות הרלוונטיות:

תכנית מס' **95/115/03/5**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5899 מיום 12.1.2009, הינה תכנית לשינוי 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 לרץ, 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 (כ"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"ח הזים.
- 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:

גובה מבנה במטר (1)	מס' יח"ד	תכסית	סה"כ שטחי בניה במ"ר	שטחי בניה במ"ר (2)				חלקי מבנה	שטח מגרש במ"ר
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי		
35	-	56%	129,000	70,000	11,000	17,000	31,000	קניון	42,193
55	200		14,000	-	-	4,000	10,000	מגדל	
	200		143,000	70,000	11,000	21,000	41,000	סה"כ	

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.

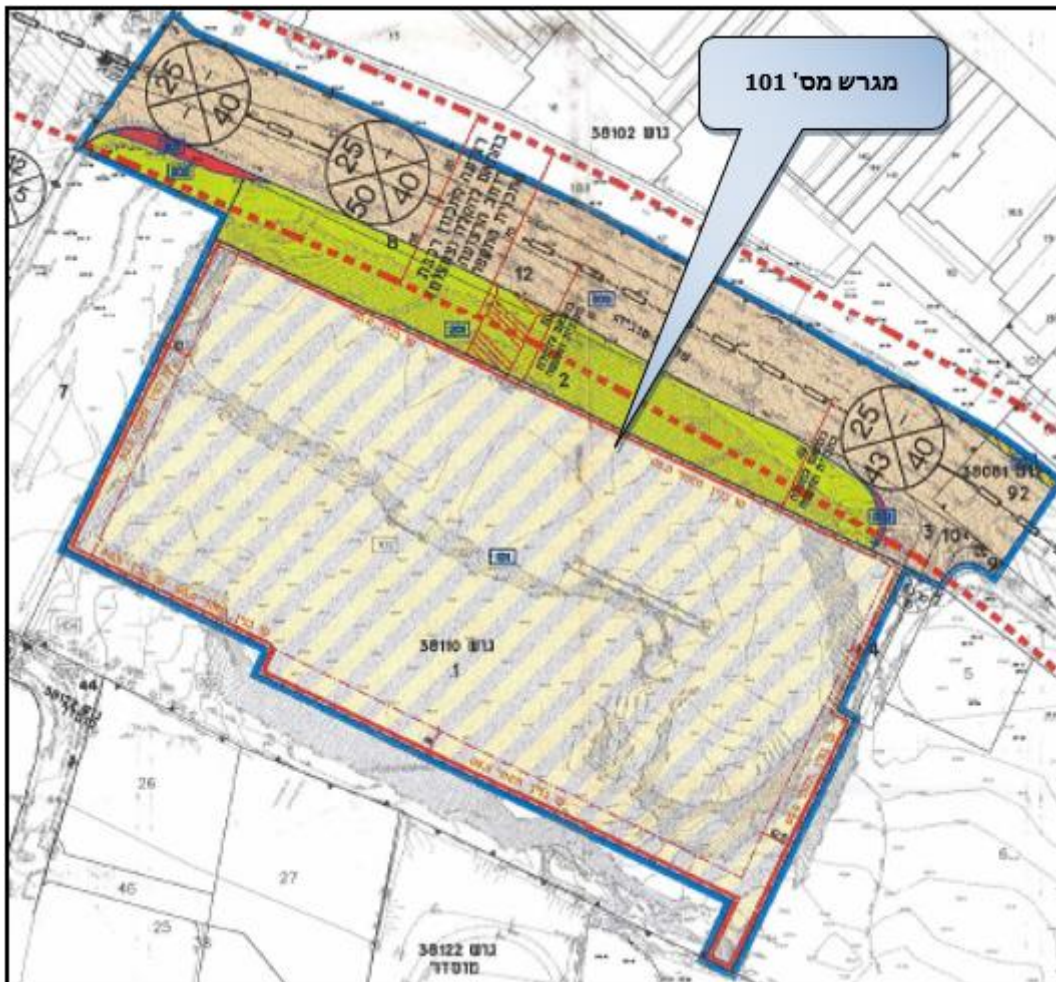
עיקרי הוראות התכנית:

- 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 מס' 101:

מספר קומות		מס' יח"ד	סה"כ שטחי בניה במ"ר	שטחי בנייה במ"ר				חלקי המבנה	שטח מגרש במ"ר	ייעוד
מתחת לקובעת	מעל לקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
3	3 למסחר + 13 למגדל	200 אבות לבית	160,000	75,000	11,000	29,000	31,000	קניון	42,193	מגורים מיוחד ומסחר
						4,000	10,000			

תשריט המגרש בתכנית



תכנית מתאר מס' **בש/2030 (605-0145763)** – המהווה תכנית מתאר כוללנית לעיר באר שבע, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 11000 מיום 13.12.2022. 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 ומשחקייה - קניון באר שבע.	
20100563	11.10.2010	תוספת קומת מרתף, תוספת רמפה ושינויים בקומת מרתף המאושרים בקניון באר שבע. במסגרת ההיתר ניתנה הקלה לניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות וניוד שטחי שירות ממגדל לשטחי שירות לקניון. סה"כ שטחי הבנייה שנויידו מהמגדל לקניון הינם כ- 6,250 מ"ר.	
20120281	31.10.2012	הגדלת מרתף חנייה, הרחבת המבנה, שינויים פנימיים וחיצוניים, ביטול בריכת השחייה והקמת משחקייה לילדים במבנה המסחרי.	√
20131169	16.1.2018	תוספת 3 ביתני שמירה, פינוי ביתן שומר ושינויים פנימיים במבנה מסחרי - "גראנד קניון באר שבע".	
20200026	1.12.2022	תוספת מגדל משרדים 10 קומות והתאמת גרעין קיים בקומות הקניון	

להלן סיכום שטחי הבניה המאושרים עפ"י היתר בניה מס' 20200026:

מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
מתחת לפני הקרקע	10,615	73,612	84,227
מעל לפני הקרקע	40,970	32,786	73,756
סה"כ	51,585	106,398	157,983

הערות:

- (1) השטחים העיקריים כוללים את שטחי הדוכנים הממוקמים בשטחי המעברים בקניון.
- (2) בהתחשב בהיתר בניה מס' 20200026, לתוספת מגדל המשרדים, יתרת זכויות הבניה בנכס הינה זניחה.
- (3) בהתאם למאזן החניה בפרויקט (לפי היתר בניה מס' 20131169) – ניתן מענה לתקן החניה הנדרש 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 10.1.2023, 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 נאמנויות בע"מ.

12. הפעילות הכלכלית בפרויקט

12.1 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- 53,000 מ"ר, הכולל כ- 250 עסקים שונים, המושכר בתפוסה כמעט מלאה. תמהיל השוכרים 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.

12.2 ריכוז ההכנסות

להלן תחזית ההכנסות בפרויקט נכון למועד הקובע להערכת השווי:

מקור הכנסה	הכנסה שנתית	ביאורים
הכנסות משטחי מסחר וחניה	₪ 87,551,418	(1)
הכנסות אחרות (אנטנות ושונות)	₪ 320,913	(2)
תוספת הכנסות מפדיון	₪ 1,888,210	(3)
עודף מפעילות הניהול	₪ 3,400,000	(4)
רווח ממכירת חשמל	₪ 2,420,000	(5)
סה"כ	₪ 95,580,541	

ביאורים:

(1) שטחי המסחר כוללים כ- 53,000 מ"ר לשיווק. דמי השכירות הבסיסיים צמודים למדד המחירים לצרכן (נכון לחודש דצמבר 2022). ההכנסות כוללות תשלום חודשי עבור השתתפות השוכרים בעלות תפעול החניה.

הוצאות חד פעמיות – עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה ומידע שנמסר לנו, צפויות הוצאות חד פעמיות הנובעות מהשתתפות בעבודות התאמה וגרייסים לשוכרים בסך כולל של כ- **3,100 אלפי ₪**.

(2) שטחים המושכרים בעיקרם לחברות תקשורת וכספומטים.

(3) תוספת הכנסה בגין הפרשי פדיון מעבר לדמי השכירות הבסיסיים.

(4) הפרויקט מנוהל ע"י חב' "מ.ל.א הנגב יזמות והשקעות בע"מ". החברה משכירה את הנכסים בפרויקט, גובה מהשוכרים דמי שכירות ודמי ניהול ומבצעת את פעולות האחזקה הנדרשות.

עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, ההכנסה החודשית הממוצעת מדמי ניהול הצפויה להתקבל משטחי מסחר הינה בסך ממוצע של כ- 46 ₪ למ"ר משווק. להערכתנו, הכנסה זו מצויה בטווח הסביר בהשוואה לנכסים אחרים בעלי מאפיינים דומים, ובהתאמה לאופי הפרויקט הנדון.

(5) 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. ההכנסות הינן עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, המבוססת בעיקרה על נתונים בפועל לשנת 2022.

12.3 נתונים נוספים

נתוני פדיון – להלן ריכוז נתוני הפדיון כפי שהועברו לידנו לשנים 2019-2022 (חודשים ינואר-דצמבר):

2022	2021 (*)	2020 (*)	2019	
₪ 819,999,435	₪ 760,450,270	₪ 592,474,639	₪ 776,309,878	פדיונות מצטברים ינו' - דצ'
7.83%	28.35%	-23.68%		שינוי ביחס לשנה קודמת

(*) במהלך תקופות ההגבלות בשנים 2020-2021 המרכז המסחרי היה סגור לנוכח משבר הקורונה, אשר השפיע על פעילות הקניון ובהתאמה גם על הפדיונות המתקבלים.

"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול (לפי תקציב לשנת 2023) לבין הפדיון (לשנת 2022) – הינו בשיעור של כ- 14%, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

סיום חוזים – במהלך שנת 2023 צפויה להסתיים תקופת השכירות לגבי כ- 90 שוכרים במתחם הקניון, בשטח מושכר כולל של 17,800 מ"ר (כ- 34% מהשטחים המושכרים). במקרים אלו הונח, כי כל החוזים יחודשו או יוחלפו ע"י שוכרים חדשים, כפי שהיה במהלך השנה האחרונה ובשנים קודמות. יצוין, כי לגבי מרבית השוכרים קיימת אופציה חזית להארכת תקופת השכירות.

שטחים פנויים ומתפנים – נכון למועד הקובע, קיימים שטחי מסחר פנויים ומתפנים (ללא דוכנים ומחסנים) בהיקף של כ- 216 מ"ר. עפ"י הערכתנו, ההכנסה השנתית הצפויה בגין שטחים אלו הינה בסך כולל של כ- **420 אלפי ₪**.

13. 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 חוזה השכירות מהווה אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בעד רכישת הזכויות בנכס.

מצב השוק:

החודשים האחרונים התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, זאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

עפ"י דו"ח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל שפורסם בינואר 2023, תהליכי ההידוק המוניטרי במחצית השנייה של שנת 2022, בעולם ובישראל, התמתנות רמת הביקוש, ההקלות בשרשרות האספקה וירידת מחירי הסחורות והנפט, פועלים למיתון האינפלציה בישראל. יחד עם זאת, בהביטה קדימה העריכה הוועדה המוניטרית שמתרבים הסימנים להאטה בכלכלה העולמית ובאירופה בפרט, וכי אלה עלולים לתת את אותותיהם גם במשק הישראלי, שבתור משק קטן ופתוח הוא חשוף לפעילות המשקים הגלובליים.

עפ"י תחזית מקרו כלכלית של בנק ישראל שפורסמה אף היא בינואר 2023, צופים בבנק ששיעור האינפלציה בשנת 2023 יהיה בסביבת הגבול העליון של היעד ויעמוד על 3.0% ובשנת 2024 הוא צפוי לעמוד על 2.0%. לגבי הריבית, צופים בבנק שהריבית המוניטרית תעמוד על 4.0% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2023.

לאור כל האמור לעיל, תתכן פגיעה בביצועיהם התפעוליים של חלק מהמרכזים המסחריים בישראל, בין היתר, כתוצאה מירידה בצריכה הפרטית, ירידה בהיקף פדיונות העסקים והיחלשות אפשרית של הרשתות הקמעונאיות וכל זאת בטווח הזמן הקרוב, בהתאם לקצב התכנסות האינפלציה ליעדה, וצמצום ההידוק המוניטרי עד לחזרה לפעילות רגילה שהיתה אופיינית בענף עד לפרוץ משבר הקורונה.

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) 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.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שווי, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין זילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד. והואיל ומדובר בשיטת חישוב פשוטה של היוון הכנסות לצמיתות, הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים קיצוניים בשיעורי ההיוון, כפי שלא קרה בשנים שקדמו למשבר הקורונה עת ירדה הריבית לרמה נמוכה מאוד, ואף לא במהלך משבר הקורונה עצמו, והמרווחים שהיו קיימים בין שיעורי ההיוון המשוקללים לבין עלות החוב המשוקללת של השחקנים המרכזיים בענף שיקפו תנודתיות שנבעה משינויים גדולים יחסית של עלות החוב הממוצעת, מחד, למול יציבות יחסית של שיעורי ההיוון, מאידך.

העלייה המהירה באינפלציה וההידוק המוניטרי שהתבטא בהעלאות הריבית התכופות הביאו עימם צמצום בכמות העסקאות בענף הנדל"ן המניב בישראל. עם זאת נציין, כי ההשפעה של העלאת הריבית על תזרים ההכנסות של מרכיבים מסחריים מתמתנת אל מול הגידול בהכנסות שכירות כתוצאה מהצמדת החוזים למדד. בהקשר זה נציין גם, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה ובביקושים לשטחי מסחר ומשרדים באזורי הביקוש, וכי במעט העסקאות שנערכו בחודשים האחרונים לא ניכר שינוי לגבי שיעורי ההיוון (ראה פירוט עסקאות בהמשך).

נוכח האמור, בהעדר עסקאות משמעותיות בתקופה האחרונה ובהתבסס, בין היתר, על תחזית בנק ישראל בקשר להתאוששות המשק, ועל אף שהנתונים הכלכליים של הנכס אינם מצביעים על סיכון עודף לקבלת זרם התקבולים ברמתו הנוכחית – להערכתנו, בזהירות המתבקשת לנוכח מצב המשק, נכון להביא לידי ביטוי את סיכוני השוק בעת הזו ע"י העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג משטחי מסחר לתקופה קצובה עד לחזרה צפויה לפעילות רגילה, ולאחר מכן היוון זרם התקבולים ברמתו הנוכחית בשיעור ההיוון הבסיסי, אשר יושם בהערכות השווי בשנים קודמות, כאשר הערכותינו נסמכות, בין היתר, על צפי התאוששות הדרגתית, וכן על בדיקת סבירות של התוצאה התחשיבית – השקולה להעלאה של שיעור ההיוון הבסיסי להכנסות ממסחר לצמיתות של כ- 0.25%.

-21-

השפעת התוספת לשיעור ההיוון הבסיסי על זרם התקבולים המהוון בתקופה הקצובה ביחס להיוון אותו זרם תקבולים בשיעור ההיוון הבסיסי יוצג בתחשיב השווי במסגרת ה"הפחתות חד פעמיות".

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך השנתיים האחרונות⁹:

☒ **מרכז מסחרי G יבנה:** עפ"י דיווח של חב' ג'י סיטי מיום 1.1.2023, חברת הבת שלה מכרה את הזכויות במרכז מסחרי G יבנה תמורת 154 מיליון ₪ ברוטו, בדומה לשווי בספרי החברה ליום 30.9.2022.

☒ **מרכז שכונתי בעיר בפריפריה:** בחודש ספטמבר 2022 נמכרו מחצית מהזכויות במרכז מסחרי שכונתי חדש, שבנייתו הושלמה לאחרונה והוא מצוי בשלבי אכלוס, בעיר פריפריאלית בשטח כולל של כ- 13 אלף מ"ר בנוי, תמורת סכום של כ- 70 מ' ₪.

נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה עומד על כ- 75% ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.2%** [משרדנו ליווה את עסקת הרכישה].

☒ **מרכז מסחרי שכונתי בחולון:** עפ"י דיווח של חב' "סלע קפיטל נדל"ן" מיום 17.7.2022, החברה רכשה כ- 80% ממרכז מסחרי שכונתי בחולון בשטח כולל של 4,000 מ"ר ומק' חניה, תמורת סך של 136.5 מיליון ₪.

עפ"י הדו"ח הכספי של החברה לדצמבר 2022, שיעור התשואה המשתקף מהרכישה הינו כ- **6.0%**.

☒ **עסקת "קניון לב המפרץ":** עפ"י דיווח של חב' שופרסל בע"מ מיום 7.7.2022, חב' שופרסל וחב' רם בקרה מימון והשקעות (2017) בע"מ התקשרו בהסכם לרכישת החזקותיה של קבוצת מנורה מהונה המונפק של חברת לב המפרץ בע"מ בשיעור של 37% ("לב המפרץ") (כולל הלוואות בעלים שהעמידה קבוצת מנורה ללב המפרץ ושטר הון שהונפק למנורה ע"י לב המפרץ), תמורת סך כולל של כ- 104 מיליון ₪. ההסכם כפוף למספר תנאים מתלים. יצוין, כי הרוכשות מחזיקות את יתרת הונה המונפק של חב' לב המפרץ.

יצוין, כי הנכס מטופל ע"י משרדנו, ומחיר הרכישה (בנטרול התחייבויות החברה) משקף בקירוב את השווי שנקבע ע"י משרדנו למועד הקובע 31.12.2021. מפת סודיות לא פורטו הנתונים הכלכליים של הקניון ואת שיעור התשואה המשתקף מהעסקה.

☒ **השלמת עסקת "קניון מול הים" באילת:** עפ"י דיווחים של חב' עזריאלי מיום 11.7.2021 ו- 4.10.2021, החברה התקשרה בהסכם עם שני צדדים שלישיים ועם מול הים (1978) בע"מ לרכישת מלוא הזכויות בקניון "מול הים", תמורת סך של כ- 1.31 מיליארד. ביום 3.7.2022 דיווחה החברה כי התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה.

עפ"י הדיווח, ה- NOI המייצג לשנת 2021 הינו כ- 86 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכס הינו כ- **6.56%**. יובהר, כי הדיווח אינו כולל פרטים נוספים כגון שיעורי תפוסה, NOI, שיעור התשואה בעסקה וכיוצ"ב.

⁹ מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שמטופלים על ידנו. שיעורי התשואה המוצגים מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול. נבהיר, כי המידע לגבי העסקאות מפורסם או נודע לנו לעיתים מספר חודשים לאחר קיומה.

-22-

☒ **"מרכז מסחרי סוהו":** עפ"י דיווח של חב' ריט 1 מיום 31.10.2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% מכלל הזכויות במרכז מסחרי SOHO, באזור התעשייה "ספיר" בדרום נתניה הכולל שטח להשכרה למסחר בהיקף של כ- 14,700 מ"ר וכן חניון תת קרקעי בן 3 קומות הכולל כ- 424 מקומות חנייה, תמורת סך של כ- 126.25 מיליון ₪.

עפ"י הדיווח, הנכס מאוכלס בשיעור של כ- 95% וה- NOI השנתי שינבע לחברה מהנכס בתפוסה מלאה צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של כ- **6.5%**.

☒ **"ישפרו סנטר":** 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' ₪ השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאי מתלה שהינו קבלת הסכמת הממונה על התחרות.

בהתאם לכלכליסט, העסקה מגלמת תשואה בטווח של בין **5.5% - 6.0%** (ההבדל מיוחס לשווי הקרקע שנלקח בחשבון).

החלטת הממונה – ביום 1.7.2021 דיווחה חב' ביג, כי התקבל אישור בתנאים מאת הממונה על התחרות להשלמת העסקה כאמור.

☒ **"עסקת ריט 1":** עפ"י דיווח מיום 30.6.2020 של חב' "ריט 1", החברה התקשרה 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.

☒ עפ"י דיווח של חב' "קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן", ביום 11.2.2020 התקשרה חברת בת של קבוצת חג'ג' ושותפיה לבעלות בשטחי מסחר בפרויקט איינשטיין 333 בתל אביב בהסכם עם צד ג', למכירת כלל שטחי המסחר במתחם בהיקף של כ- 1,300 מ"ר בקומת הקרקע (מתוכם כ- 390 מ"ר גלריה) וכ- 950 מ"ר שטחים הצמודים למסחר בקומה הממוקמת מתחת לקומת המסחר, וכן את שטחי החניון הציבורי הכולל 50 מק' חניה, תמורת סך של 89 מיליון ₪. התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **6.45%**.

התייחסות לנכס הנדון:

להלן מרכיבי ההכנסה ואופן קביעת שיעורי ההיוון לגביהם:

שיעור ההיוון שנקבע	שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון	מקור הכנסה
7.1% (בסיס)	מיקום על ציר תנועה מרכזי; גודל – הפרויקט מהווה מוקד משיכה אזורי; הפעילות הכלכלית – תפוסה כמעט מלאה, מרכיב גבוה יחסית של יחידות מסחריות גדולות והכנסות המגלמות את ההסכמות עם חלק מהשוכרים בנוגע להקלות בדמי השכירות.	הכנסות משכירות שטחי מסחר
8.1% (בסיס + 1%)	רמת סיכון גבוהה ביחס למרכיב ההכנסה הבסיסי.	תוספת הכנסות מפדיון
8.6% (בסיס + 1.5%)	הכנסות אלו יחושבו בהתאם לרמת הסיכון הגלומה בכל אחד ממקורות ההכנסה.	פעילות חברת הניהול
8.5%		רווחי חשמל
8.1% (תוספת סיכון של 1% לבסיס)	תוספת סיכון עד למציאת שוכרים מתאימים.	הכנסות משטחים פנויים ומתפנים (הערכה)

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 השווי השווי", 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.

14. גורמים ושיקולים בהערכה

- בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:
- א. הנכס נשוא חוות הדעת כולל את הקניון 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 פרויקט מגורים יוקרתי בשם "גרנד אביסרור". הפרויקט כולל 4 מגדלי מגורים בני 30 קומות עבור כ- 450 יח"ד.
 - 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. הובא בחשבון כי לאחרונה ניתן היתר בניה לניצול מרבית יתרת זכויות הבניה. כמו כן, 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 בנכס – הובאו בחשבון ההכנסות הצפויות מהשכרת שטחי הפרויקט וכן תוספת מפדיון, רווח ממכירת חשמל ופעילות חברת ניהול, בהתאם לתקציב החברה לשנת 2023 ומידע שהועבר מהחברה.

15. נתוני השוואה

משרדים:

- במבנה מסחר ומשרדים "לב הסיטי", הממוקם בשדרות יצחק רגר (בסמוך לחלק המערבי של שדרות דוד טוביהו) בבאר שבע, מושכרים משרדים בשטח של כ- 2,850 מ"ר בדמי שכירות ממוצעים של **65 ₪ למ"ר בחודש**. [מקור: דוח תקופתי לשנת 2022 של חב' "לוינשטיין נכסים בע"מ"].
- בשכונת "רמות" בסמוך לתחנת הרכבת "באר שבע צפון", מושכרים שטחי משרדים בהיקף של כ- 13,400 מ"ר תמורת **כ- 56 ₪ למ"ר בחודש**. [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- לפי דוח קבוצת נת"מ לשוק המשרדים והתעשייה, חציון ראשון שנת 2022, המפורסם באתר המרשתת של הקבוצה, דמי השכירות המבוקשים בחציון הראשון של שנת 2022 במרכז העיר, היו בממוצע כ- **65 ₪ למ"ר בחודש**.

משרדים בקניונים:

- ב"קניון עופר רחובות" מושכרים שטחי משרדים ומרפאות לפי ממוצע של כ- **68 ₪ למ"ר בחודש**.
- בפרויקט "עופר גרנד קניון" בחיפה מושכרים שטחי משרדים ומרפאות לפי ממוצע של כ- **66 ₪ למ"ר בחודש**.
- במגדלי משרדים בפרויקט "עופר הקריון" בקרית ביאליק מושכרים שטחי משרדים וקליניקות לפי ממוצע של כ- **66 ₪ למ"ר בחודש**.

16. תחשיב השווי

א. שווי הקניון (בגישת היוון הכנסות):

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור היוון	שווי כזמין	מקדם דחיה	סה"כ שווי בערכים נוכחיים
הכנסות שכירות משטחי מסחר וחניה	87,872,331 ₪	7.10%	1,237,638,467 ₪	1.00	1,237,638,467 ₪
תוספת הכנסות מפדיון	1,888,210 ₪	8.10%	23,311,235 ₪	1.00	23,311,235 ₪
פעילות הניהול	3,400,000 ₪	8.60%	39,534,884 ₪	1.00	39,534,884 ₪
רווח ממכירת חשמל	2,420,000 ₪	8.50%	28,470,588 ₪	1.00	28,470,588 ₪
סה"כ מניב	95,580,541 ₪	7.19%	1,328,955,173 ₪		1,328,955,173 ₪
הכנסה משטחים פנויים ומתפנים	420,300 ₪	8.10%	5,188,889 ₪	0.89	4,616,744 ₪
סה"כ בתפוסה מלאה	96,000,841 ₪	7.20%	1,334,144,062 ₪		1,333,571,918 ₪
הפחתות חד פעמיות (*)			-52,400,000 ₪		-52,400,000 ₪
סה"כ	96,000,841 ₪	7.49%	1,281,744,062 ₪		1,281,171,918 ₪

ב. שווי זכויות בניה למגדל מעל הקניון הבנוי:

שטח לשיווק (במ"ר)
 שווי ממוצע למ"ר קרקע מבונה ברוטו
 שווי הקרקע

13,285
 800 ₪

10,628,000 ₪

ג. סיכום שווי הנכס:

שווי הקניון
 שווי יתרת זכויות הבניה למגדל מעל הקניון
סה"כ שווי הנכס
ובמעוגל

1,281,171,918 ₪ (א)
 10,628,000 ₪ (ב)
1,291,799,918 ₪
1,292,000,000 ₪

(*) עיקר ההפחתה הינה כמפורט בסעיף 13 – קביעת שיעורי ההיוון. כמו כן כלולות הפחתות נוספות כמפורט בסעיף 12.2.1.

טבלת רגישות

להלן בחינת שינוי של הנחה מהותית בשומה – שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר מושכרים (וכנגזרת שיעורי ההיוון האחרים) – על שווי הנכס:

6.60%	6.85%	7.10%	7.35%	7.60%	שווי הנכס
1,390,000,000 ₪	1,339,000,000 ₪	1,292,000,000 ₪	1,248,000,000 ₪	1,207,000,000 ₪	

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 השוכרים החופשיים – בסך של **1,292,000,000 ₪ (מיליארד ומאתיים תשעים ושניים 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. שווי הקניון הוערך על ידנו לצורך הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות כמפורט להלן:

מועד קובע	סה"כ שווי הקניון (באלפים)
30/06/2022	1,232,000 ₪
31/12/2021	1,153,000 ₪
30/06/2021	1,072,000 ₪
31/12/2020	986,000 ₪
30/06/2020	990,000 ₪
31/12/2019	1,027,000 ₪

- ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא נערכו הערכות שווי 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 30.9.2022 בסך של 1,245 מ' ₪.

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.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

עידו כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 09.03.2023.

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

מיטל אסא

רו"ח (C.P.A), מנכ"לית

שרית אלוני

שמאית 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)

איתי חן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc)

ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אלירן עמר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אודר ארדיטי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

קים קרונברג

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

דורון יזכירוביץ

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A)

סבינה חלדרוב

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

ילנה אפשטיין

מהנדסת אזרחית (M.E)

ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאוי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמאי מקרקעין

ברק לב

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

שיר פרימר

כלכלנית (B.A)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול

ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)

זהבה זדיהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

מור דיין

כלכלנית (B.A)

גבריאל יהונתן עבדי

כלכלן (B.A)

עינב גרוס

כלכלנית (B.A)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט "קניון רחובות"

רחוב ביל"ו 2, רחובות

(מגרשים 801, 202 ו-401 לפי תכנית רח/מק/2010/34/ו)



הערכה ליום 31.12.2022

09 במרץ 2023
מספרנו: 34114.29/30.503

לכבוד
מליסרון בע"מ

ג.א.ג,

הערכת שווי פרויקט "קניון רחובות" רחוב ביל"ו 2, רחובות

(מגרשים 801, 202 ו-401 לפי תכנית רח/מק/מק/2010/134)

1. מטרת הערכה

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 31.12.2022.

¹ החברה מחזיקה בשרשור במלוא הונה המונפק והנפרע של אוז-ריט רחובות בע"מ (בעלת הזכויות ב"קניון רחובות").

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 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.

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 1.1.2023.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה. ג. 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 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

הזכויות בקרקע	שטח רשום (במ"ר)	חלקה	גוש
בעלות	34,275	1 (חלק)	3701
חכירה ל- 999 שנה	761	349	3702
חכירה ל- 999 שנה	754	350	3702
חכירה ל- 999 שנה	1,895	1340	3703
	37,685		סה"כ

מגרשים: 202,801 ו-401 לפי תכנית רח/מק/2010/34 ו
 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 במקום

ביקור במקום נערך ע"י אור אביטן מתמחה משרדנו, ביום 2.2.2023.

² עפ"י תכנית MADE- AS מס' 20180569.

7. תיאור הסביבה

הסביבה היא אזור עם שימושים מעורבים של מגורים, מסחר, משרדים ושירותים ציבוריים במרכז העיר רחובות.

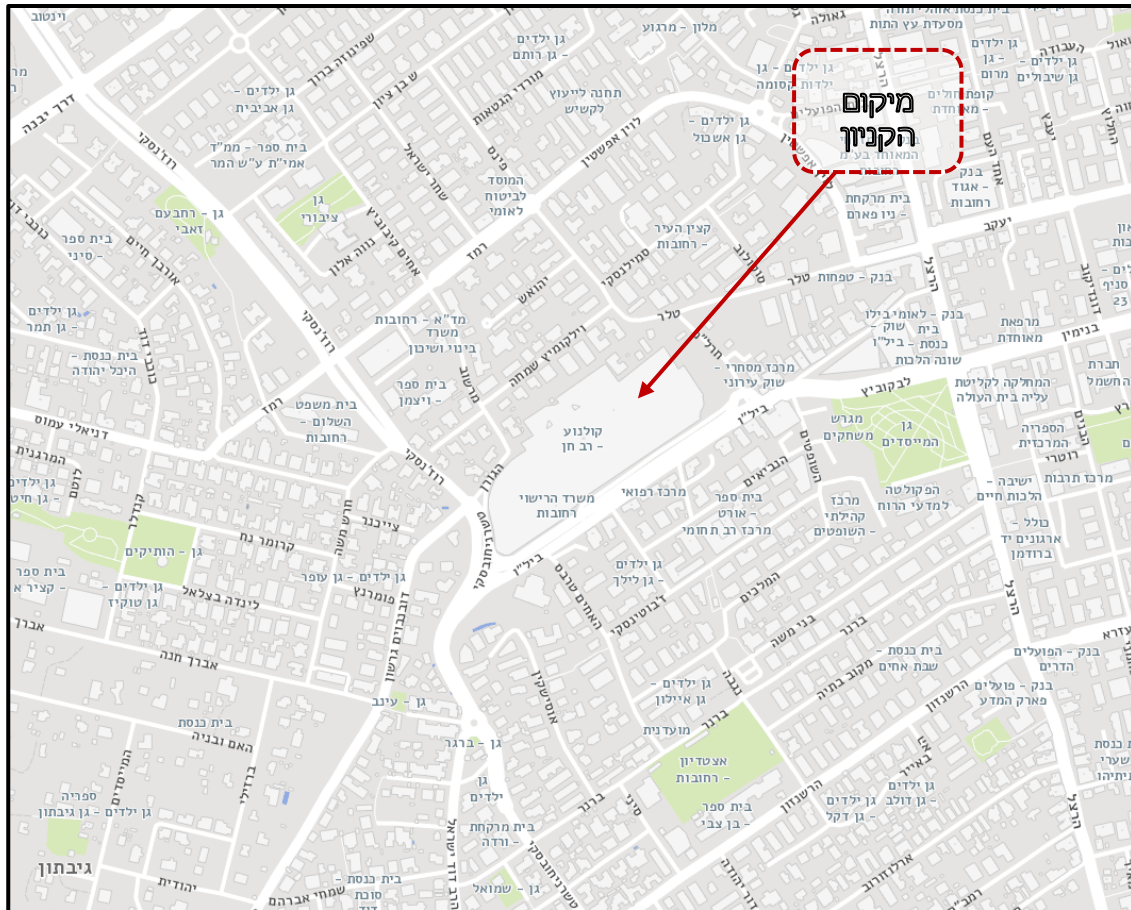
הפרויקט הנדון, הידוע כ"קניון רחובות", הינו קומפלקס עסקים משולב של קניון, בניין משרדים ומסוף תחבורה ציבורית הממוקם בין הרחובות: חרל"פ - ממזרח, עמיאל רוזנסקי - ממערב, הגורן - מצפון וביל"ו - מדרום.

רח' ביל"ו מהווה את המשכו המערבי של רח' לבקוביץ', ומקשר בין רח' הרצל ממזרח לרח' עמיאל רוזנסקי ממערב.

הרחובות הרצל ורוזנסקי מהווים עורקי תחבורה ראשיים, החוצים את העיר ומקשרים בין חלקיה הצפוניים והדרומיים של 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' יכלול בניין למסחר ומשרדים, בן 15 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו- 2 קומות מרתף לחניה.

"**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 למסחר, קומות א' ו- ב' משמשות לתעסוקה כאשר, קומה ב' מאוכלסת ע"י מכון כושר וגן אירועים. בימים אלו מקודם פרויקט מעורב שימושים אשר יוקם על גג המרכז המסחרי. הפרויקט עתיד לכלול תוספת לתעסוקה, מגורים ודיור מוגן.

"**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 בשטח 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.

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 רוז'נסקי והגורן.

תצלום אוויר עם סימון החלקות (מתוך אתר ה- GIS של עיריית רחובות)

(סימון גבולות החלקות להמחשה בלבד)



תיאור הבנוי

הקניון:

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 של רשת "הום סינמה" הכולל 6 אולמות קולנוע ו-2 אולמות קולנוע נוספים בבניה.

בצמוד למתחם בתי הקולנוע נמצא מתחם רשתות מזון וכן מתחם החנות 'אורבניקה'.

הקומה הראשונה כוללת חנויות אופנה ("קסטרו", "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.

הקומה השנייה של הקניון כוללת חנויות אופנה כגון 'זארה', בתי קפה וחנויות שונות.

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 אויר.

בניין המשרדים:

בניין המשרדים ממוקם בחלק הדרום - מזרחי של הפרויקט.

לבניין שני אגפים (מזרחי ודרומי), המחוברים ביניהם.

האגף המזרחי – הינו בניין בן 6 קומות, המשמש את משרדי עיריית רחובות ואינו נכלל בהערכה זו.

האגף הדרומי – הינו בניין בן 6 קומות, המשמש כבניין משרדים ומרפאות.

קומות המשרדים מאוכלסות ע"י קופ"ח כללית, קופ"ח לאומית ומרפאות פרטיות, המשמשות כקליניקות רפואיות, בתי מרקחת, משרדים ומכונים רפואיים שונים.

יתר הקומות בבניין מושכרות למשרדי אגף השרות הפסיכולוגי והרווחה של עיריית רחובות ולגורמים פרטיים.

תמונות אופייניות



חנות בגדים



מסוף אגד



הוט סינמה



אגף האוכל



חניה תת-קרקעית



חניה עילית



10. המצב התכנוני³

10.1 תכניות בניין - 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 בתחומו; קביעת הוראות בניה בשטח למוסד ציבורי ולביצוע חניה בתחומו; קביעת הוראות בניה בשטח לבניין ציבורי וחניה בתחומו; 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	
4 ⁴	1,895	בניין ציבורי	גוש 3703 ח"ח 11-13

להלן פירוט זכויות הבניה שנקבעו בתכנית:

השימוש	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.

³ עפ"י מידע הנאסף על ידינו מאתרי האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה, רשות מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

⁴ בחלקות 11, 12, 13 בגוש 3703 בוצע איחוד וחלוקה חדש, ומגרש מס' 4 נרשם כחלקה חדשה מס' 1340 בגוש 3703.

-13-

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/א1**, 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.

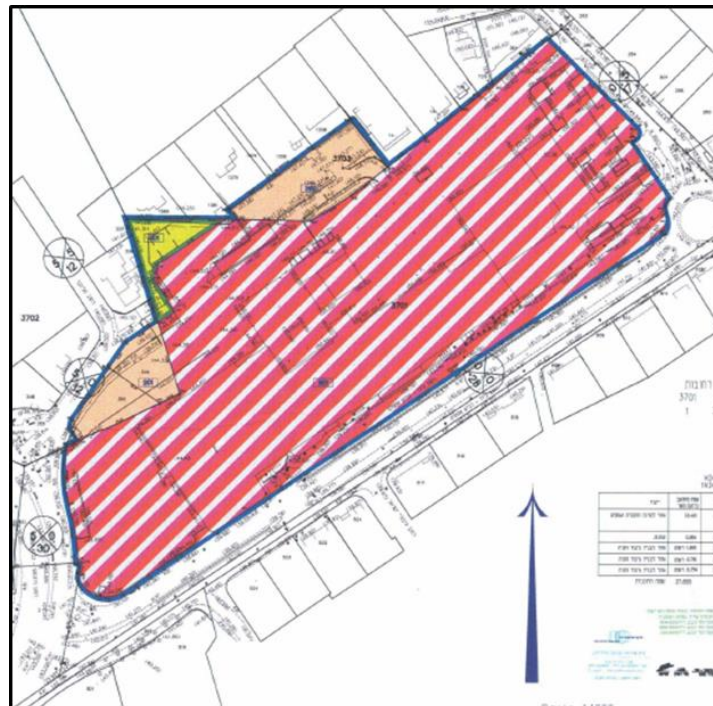
תכנית מתאר מקומית מס' **רח/מק/2010/34 ה** – "קניון ותחנה מרכזית – רחובות", שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6264 מיום 10.7.2011, חלה על שטח של 37,685 מ"ר.

מטרות התכנית הינן כדלקמן: שינוי בינוי באזור למרכז עסקים ותחבורה ואזור לבנייני ציבור שבתכנית מס' רח/2010/34א, 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	מסחר	31,500	33,421	801	מסחר תעסוקה ותחבורה
				משרדים	8,500			
				תחבורה	6,622			
8,149	5,685		758	1,706	1,895	202	מבנים ומוסדות	
4,394			152	4,242	1,515	201	ציבור	
99,164	5,685		40,910	52,570	36,831		סה"כ	

תשריט התכנית



-15-

תכנית מתאר מקומית מס' **מס' רח/מק/34/2010/ו (414-0279299) קניון 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 כוללות⁵:

- 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.

⁵ הכל בהתאם לס' א62 (א) וסעיפיו.

להלן פירוט טבלת הזכויות והוראות הבניה:

קדמי	קו בניין (מטר)			מס' קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטח בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי - שמאלי	צידי - ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בנייה	מעל הכניסה הקובעת						
								שירות	שירות					עיקרי
									32,000 (1)		801	מסחר	מסחר תעסוקה ותחבורה	
									10,000 (2)			משרדים	מסחר תעסוקה ותחבורה	
									7,472 (3)			תחבורה	מסחר תעסוקה ותחבורה	
									4,500			מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ותחבורה	
	0	0	0	3 (8)	8 (7)	40 (6)	132,102	37,268 (5)	40,862 (4)	53,972 (2)	34,418	סך הכל	מסחר תעסוקה ותחבורה	
								0	0	0	462 (10)	2002	סך הכל	מבנים ומוסדות ציבור (משרדים)
	0	0	0				242		0	242 (11)	1,515	201	סך הכל	מבנים ומוסדות ציבור
	0	0	0	5 (14)	3 (13)		10,045	7,581 (12)	758	1,706	1,895	202	סך הכל	מבנים ומוסדות ציבור
											855	401		שטח פרטי פתוח

- תוספת 500 מ"ר. סך השטחים המצוין הנו עבור שטחי בנייה עיליים ותת"ק כאחד, כפי שמופיע במצב מאושר. (נכתב כך בשל מבנה הטבלה בנוהל מבא"ת שלא מאפשר ציון שטחי בניה עיקריים עיליים ותת"ק בעמודה אחת).
- סך השטחים המצוין הינו עבור שטחי בניה עיליים ותת"ק כאחד, כפי שמופיע במצב מאושר. (נכתב כך בשל מבנה הטבלה בנוהל מבא"ת שלא מאפשר ציון שטחי בניה עיקריים עיליים ותת"ק בעמודה אחת).
- סך השטחים המצוין הינו עבור שטחי בניה עיליים ותת"ק כאחד, כפי שמופיע במצב מאושר. (נכתב כך בשל מבנה הטבלה בנוהל מבא"ת שלא מאפשר ציון שטחי בניה עיקריים עיליים ותת"ק בעמודה אחת), השימוש לתחבורה מהווה ציון לריבוי שימושי תנועה ע"פ מצב מאושר, כגון תפעולי, חניה וכדומה.
- ע"פ מצב מאושר ולאחר איחוד וחלוקה: 151.5 + 710 + 40,000 מ"ר.
- תוספת שטחי שירות תת"ק כשטח המגרש: 34,418 מ"ר, ובנוסף 2,850 מ"ר שטחי שירות תת"ק שהועברו במסגרת איחוד וחלוקה. ה- 2,850 מ"ר ממגרש 2002 הנם תת"ק ביחס לרחובות וילקומיץ' וטלר, אך ביחס לקניון יכול שיהיו מעל הכניסה הקובעת.
- בקיבול 40 מ' מעל מפלס ה-0.0 באגף המזרחי. תותר סטייה מגובה זה בהתאם לגובה הקומות הסופי.
- 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 נוספת מעל אגף מערבי. סטייה מסך קומות זה לא תהווה סטייה ניכרת.
- מתחת למפלס הכניסה הקובעת של הקניון.
- קו בניין 0 בכל המפלסים.
- שטח המגרש הנו ייתרת מגרש בית"ר לאחר הפקעה. גודל המגרש לפני הפקעה של 778 מ"ר.
- עבור שטח מסופי תחבורה.
- נוספו שטחי שירות תת"ק כשטח המגרש. שטחי השירות הנם תת"ק ביחס לרחובות וילקומיץ' וטלר.
- ללא שינוי מצב מאושר. ע"פ תכנית רח/א/34/2010 מותרות 3 קומות מעל מפלס רחובות וילקומיץ' וטלר.
- ע"פ תכנית רח/א/34/2010 מותרות 3 קומות מתחת למפלס רחובות וילקומיץ' וטלר. נוספו 2 קומות תת"ק.
- ע"פ מצב מאושר: "תותר בניה תת"ק בשפ"פ בתנאי שסה"כ שטחי הבנייה המותרים אינו גדל.

סיכום:

בהתאם לתכנית במגרש מס' 801 יוקצו לחברת מליסרון שטחים עיקריים עיליים בשטח של 49,472 מ"ר, ולעיריית רחובות יוקצו שטחים עיקריים עיליים של 4,500 מ"ר.

להלן מסמכי הרישוי הרלוונטיים לפרויקט הנדון:

מס' היתר	תאריך מתן היתר	מהות
3562	11/01/1993	הקמת מרתף חניה ורציפי תחנת אוטובוסים מרכזית.
3973	06/06/1993	השלמת מרתף תחנת אוטובוסים ורציפי נוסעים עד לתואי חדש של רח' רודנסקי.
3974	06/06/1993	סגירת חלק מחלל מרתף תחנת אוטובוסים עבור אולם נוסעים ובניית 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	08/09/2019	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 בניה⁶:

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

⁶ עפ"י תכנית מאושרת להיתר בניה מס' 20180569.

10.3 בקשות 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.
 - בישיבת רשות הרישוי מס' 2021013 מתאריך 5.5.2021 הוחלט לאשר את בקשה להיתר מס' 20200340 להגדלת שטח חניונים במפלסים +3.0, +6.5, +10.5. בהתאם להסכם שנחתם מול עיריית רחובות הוועדה המקומית, ובתנאים המפורטים בהחלטה.
 - עפ"י מידע מאתר הוועדה המקומית רחובות, בתאריך 13.12.2022 הוגשה בקשה מס' 20221216 לתוספת קומת משרדים עבור עיריית רחובות (מפלס +27). כפי שנמסר לנו, החברה הגישה התנגדות לבקשה זו.
- נכון למועד עריכת חוות הדעת, טרם ניתנו היתרי בניה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה לבקשות המפורטות לעיל.
- עפ"י מידע נוסף שנמסר מהחברה, הנושא מתעכב בשל מחלוקת הנובעת מדרישת הוועדה המקומית להקמת קירות ירוקים על גבי קירות במבנה ותחזוקתם. החברה הגישה ערר על דרישת הוועדה, וביום 24.11.2022 הוחלט ע"י ועדת הערר בנושא להורות על מתן היתר הבנייה לשטחי החניה לאלתר וללא הדרישה לתוספת קירות ירוקים. בנוגע לשטחי המשרדים, הוחלט לבטל את התנאי לתוספת הקירות הירוקים וזאת בכפוף לפתרון גיבון אחר.

10.4 סיכום זכויות הבניה

בהתאם לתכנית רח/מק/2010/34, ובהתחשב לבינוי הקיים (MADE-AS):⁷

ייתר זכויות (מ"ר)	שטחים עפ"י היתר בניה ובנוי בפועל (מ"ר)	מותר עפ"י תב"ע (מ"ר)	שימוש עיקרי
3,169	28,831	32,000	מסחר
6,737	3,263	10,000	משרדים
6,884	588	7,472	תחבורה
2,848	3,600	6,448	ציבורי
19,637	36,282	55,920	סה"כ

ייתר זכויות (מ"ר)	שטחים עפ"י היתר בניה ובנוי בפועל (מ"ר)	מותר עפ"י תב"ע (מ"ר)	שימוש שירות
22,368	64,100	86,469	סה"כ

⁷ שטחים אלו אינם כוללים את תוספות הבניה שהתבקשו בבקשות להיתרי בניה 20200308 ו- 20200340. מגדל ב.ס.ה. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל 03.7553111, פקס 03.7553100 office@bfks.co.il www.bfks.co.il

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

לפי דפי מידע מלשכת רישום המקרקעין מיום: 10.1.2023, 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 רחובות⁸ (תאריך 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.

⁸ 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"מ⁹ 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-ריט 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:

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.

⁹ בעלי הזכויות בפרויקט לשעבר.

-21-

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 וזאת, לצורך הסדרת השימושים המסחריים בשטחי התחנה¹⁰.

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 שיישאר 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.

¹⁰ תב"ע חדשה אושרה ביולי 2011 (כמפורט לעיל).

12. הפעילות הכלכלית בפרויקט

12.1 כללי

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- 43,500 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.

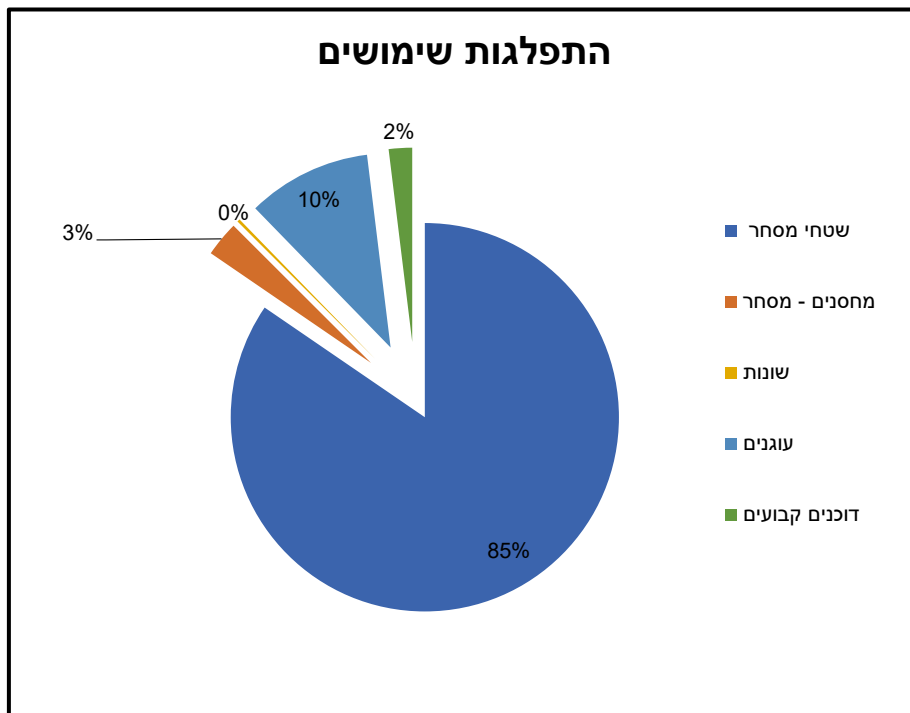
הקניון כולל מספר עוגנים מהרשתות: "שופרסל", "המשביר לצרכן" ו"זארה". כמו כן, כולל הקניון עסקים מענף הבידור והפנאי הכוללים בין היתר, בתי קולנוע מרשת 'הוט סינמה'. יתר שטחי הקניון מושכרים לעסקים שונים בתחומי האופנה, הנעלה, תכשיטים וכו'.

נכון למועד הקובע, הקניון פועל בתפוסה מלאה.

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- 4,700 מ"ר, המושכרים בעיקרם לשוכרים שונים הכוללים בין היתר, גופים מוסדיים: עיריית רחובות, שרותי בריאות כללית, קופת חולים לאומית, ואחרים.

תשריט חלוקת שטחי השיווק במבנה הקניון



להלן תחזית ההכנסות בפרויקט נכון למועד הקובע להערכת השווי:

מקור הכנסה	הכנסה שנתית	ביאורים
הכנסות ממסחר (כולל חניה)	₪ 82,398,380	(1)
הכנסות משרדים	₪ 4,032,695	(1), (2)
הכנסות אחרות (חב' תקשורות ושונות)	₪ 644,927	(3)
תוספת הכנסות מפדיון	₪ 1,310,939	(4)
הכנסה מחניון נטו	₪ 3,066,060	(5)
עודף מפעילות הניהול	₪ 4,900,000	(6)
רווח ממכירת חשמל	₪ 2,017,465	(7)
סה"כ	₪ 98,370,465	

ביאורים:

(1) שטחי מסחר ואחסנה כוללים כ- 38,800 מ"ר לשיווק. דמי השכירות הבסיסיים צמודים למדד המחירים לצרכן (נכון לחודש דצמבר 2022). ההכנסות כוללות תשלום חודשי עבור השתתפות השוכרים בעלות תפעול החניה.

הוצאות חד פעמיות – עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה ומידע שנמסר לנו, צפויות הוצאות חד פעמיות הנובעות מגרייסים לשוכרים בסך כולל של כ- **188** אלף ₪.

בדיקת סבירות התקציב – לצורך בחינת סבירות הנתונים, ערכנו בדיקה של מרבית השכירויות בפרויקט, לרבות בדיקת חוזי השכירות החדשים שנחתמו במהלך השנה. הנתונים נמצאו תואמים את דווחי החברה.

(2) כאמור, הנכס כולל מגדל משרדים בחלקו הדרום מזרחי. סה"כ שטחי המשרדים בפרויקט כ- 4,700 מ"ר המושכרים בתפוסה מלאה לגורמים פרטיים ולגופים מוסדיים כגון: עיריית רחובות, שרותי בריאות כללית, קופת חולים לאומית, ואחרים.

(3) שטחים המושכרים לחברות תקשורת, כספומטים, מסוף אגד, ומכונות שונות.

(4) תוספת הכנסה בגין הפרשי פדיון מעבר לדמי השכירות הבסיסיים.

- (5) החניה בחניוני הפרויקט הינה בתשלום - כאשר התשלום הינו החל מהשעה השלישית.
- ההכנסות הינן עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, המבוססת בעיקרה על נתונים בפועל לשנת 2022.
- (6) 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.
- עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, ההכנסה החודשית הממוצעת מדמי ניהול הצפויה להתקבל משטחי מסחר הינה בסך ממוצע של כ- 61 ₪ למ"ר משווק, ומשטחי המשרדים כ- 21 ₪ למ"ר משווק.
- להערכתנו, הכנסה זו מצויה בטווח הסביר בהשוואה לנכסים אחרים בעלי מאפיינים דומים, ובהתאמה לאופי הפרויקט הנדון.
- (7) 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.
- ההכנסות הינן עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, המבוססת בעיקרה על נתונים בפועל לשנת 2022.

12.3 נתונים נוספים

נתוני פדיון – להלן ריכוז נתוני הפדיון כפי שהועברו לידנו לשנים 2019-2022 (חודשים ינואר-דצמבר):

2022	2021 (*)	2020 (*)	2019	
₪ 719,680,557	₪ 629,437,001	₪ 433,895,413	₪ 707,210,409	פדיונות מצטברים ינו' - דצמ'
14.34%	45.07%	-38.65%		שינוי ביחס לשנה קודמת

(*) במהלך תקופות ההגבלות בשנים 2020-2021 המרכז המסחרי היה סגור לנוכח משבר הקורונה, אשר השפיע על פעילות הקניון ובהתאמה גם על הפדיונות המתקבלים.

ה"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול (לפי תקציב לשנת 2023) לבין הפדיון (לשנת 2022) – הינו בשיעור של כ- 15.5%, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

סיום חוזים – במהלך שנת 2023 צפויה להסתיים תקופת השכירות לגבי 10 שוכרים במתחם הקניון, בשטח מושכר כולל של 2,300 מ"ר (כ- 5% מהשטחים המושכרים).

במקרים אלו הונח, כי כל החוזים יחודשו או יוחלפו ע"י שוכרים חדשים, כפי שהיה במהלך השנה האחרונה ובשנים קודמות.

13. עקרונות ההערכה

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/ו.

שווי הקנין הבנוי:

הפרויקט הבנוי מורכב מקניון ושטחי משרדים המושכרים בתפוסה מלאה, לחנויות ועסקים מסחריים מגוונים, כאשר חלק ניכר מהשטחים מושכר לרשתות שוק ארציות.

כיום פועלים במתחם כ- 250 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.

מצב השוק:

החודשים האחרונים התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, זאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

עפ"י דו"ח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל שפורסם בינואר 2023, תהליכי ההידוק המוניטרי במחצית השנייה של שנת 2022, בעולם ובישראל, התמתנות רמת הביקוש, ההקלות בשרשרות האספקה וירידת מחירי הסחורות והנפט, פועלים למיתון האינפלציה בישראל. יחד עם זאת, בהביטה קדימה העריכה הוועדה המוניטרית שמתרבים הסימנים להאטה בכלכלה העולמית ובאירופה בפרט, וכי אלה עלולים לתת את אותותיהם גם במשק הישראלי, שבתור משק קטן ופתוח הוא חשוף לפעילות המשקים הגלובליים.

עפ"י תחזית מקרו כלכלית של בנק ישראל שפורסמה אף היא בינואר 2023, צופים בבנק ששיעור האינפלציה בשנת 2023 יהיה בסביבת הגבול העליון של היעד ויעמוד על 3.0% ובשנת 2024 הוא צפוי לעמוד על 2.0%. לגבי הריבית, צופים בבנק שהריבית המוניטרית תעמוד על 4.0% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2023.

לאור כל האמור לעיל, תתכן פגיעה בביצועיהם התפעוליים של חלק מהמרכזים המסחריים בישראל, בין היתר, כתוצאה מירידה בצריכה הפרטית, ירידה בהיקף פדיונות העסקים והיחלשות אפשרית של הרשתות הקמעונאיות וכל זאת בטווח הזמן הקרוב, בהתאם לקצב התכנסות האינפלציה ליעדה, וצמצום ההידוק המוניטרי עד לחזרה לפעילות רגילה שהיתה אופיינית בענף עד לפרוץ משבר הקורונה.

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) 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.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שווי, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין זילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד. והואיל ומדובר בשיטת חישוב פשוטה של היוון הכנסות לצמיתות, הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים קיצוניים בשיעורי ההיוון, כפי שלא קרה בשנים שקדמו למשבר הקורונה עת ירדה הריבית לרמה נמוכה מאוד, ואף לא במהלך משבר הקורונה עצמו, והמרווחים שהיו קיימים בין שיעורי ההיוון המשוקללים לבין עלות החוב המשוקללת של השחקנים המרכזיים בענף שיקפו תנודתיות שנבעה משינויים גדולים יחסית של עלות החוב הממוצעת, מחד, למול יציבות יחסית של שיעורי ההיוון, מאידך.

העלייה המהירה באינפלציה וההידוק המוניטרי שהתבטא בהעלאת הריבית התכופות הביאו עימם צמצום בכמות העסקאות בענף הנדל"ן המניב בישראל. עם זאת נציין, כי ההשפעה של העלאת הריבית על תזרים ההכנסות של מרכזים מסחריים מתמתנת אל מול הגידול בהכנסות שכירות כתוצאה מהצמדת החוזים למדד. בהקשר זה נציין גם, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה ובביקושים לשטחי מסחר ומשרדים באזורי הביקוש, וכי במעט העסקאות שנערכו בחודשים האחרונים לא ניכר שינוי לגבי שיעורי ההיוון (ראה פירוט עסקאות בהמשך).

נוכח האמור, בהעדר עסקאות משמעותיות בתקופה האחרונה ובהתבסס, בין היתר, על תחזית בנק ישראל בקשר להתאוששות המשק, ועל אף שהנתונים הכלכליים של הנכס אינם מצביעים על סיכון עודף לקבלת זרם התקבולים ברמתו הנוכחית – להערכתנו, בזהירות המתבקשת לנוכח מצב המשק, נכון להביא לידי ביטוי את סיכוני השוק בעת הזו ע"י העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג משטחי מסחר לתקופה קצובה עד לחזרה צפויה לפעילות רגילה, ולאחר מכן היוון זרם התקבולים ברמתו הנוכחית בשיעור ההיוון הבסיסי, אשר יושם בהערכות השווי בשנים קודמות, כאשר הערכותינו נסמכות, בין היתר, על צפי התאוששות הדרגתי, וכן על בדיקת סבירות של התוצאה התחשיבית – השקולה להעלאה של שיעור ההיוון הבסיסי להכנסות ממסחר לצמיתות של כ- 0.25%.

השפעת התוספת לשיעור ההיוון הבסיסי על זרם התקבולים המהוון בתקופה הקצובה ביחס להיוון אותו זרם תקבולים בשיעור ההיוון הבסיסי יוצג בתחשיב השווי במסגרת ה"הפחתות חד פעמיות".

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך השנים האחרונות¹¹:

☒ **מרכז מסחרי G יבנה:** עפ"י דיווח של חב' ג'י סיטי מיום 1.1.2023, חברת הבת שלה מכרה את הזכויות במרכז מסחרי G יבנה תמורת 154 מיליון ₪ ברוטו, בדומה לשווי בספרי החברה ליום 30.9.2022.

☒ **מרכז שכונתי בעיר בפריפריה:** בחודש ספטמבר 2022 נמכרו מחצית מהזכויות במרכז מסחרי שכונתי חדש, שבנייתו הושלמה לאחרונה והוא מצוי בשלבי אכלוס, בעיר פריפריאלית בשטח כולל של כ- 13 אלף מ"ר בנוי, תמורת סכום של כ- 70 מ' ₪.

נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה עומד על כ- 75% ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.2%** [משרדנו ליווה את עסקת הרכישה].

☒ **מרכז מסחרי שכונתי בחולון:** עפ"י דיווח של חב' "סלע קפיטל נדל"ן" מיום 17.7.2022, החברה רכשה כ- 80% ממרכז מסחרי שכונתי בחולון בשטח כולל של 4,000 מ"ר ומק' חניה, תמורת סך של 136.5 מיליון ₪.

עפ"י הדו"ח הכספי של החברה לדצמבר 2022, שיעור התשואה המשתקף מהרכישה הינו כ- **6.0%**.

☒ **עסקת "קניון לב המפרץ":** עפ"י דיווח של חב' שופרסל בע"מ מיום 7.7.2022, חב' שופרסל וחב' רם בקרה מימון והשקעות (2017) בע"מ התקשרו בהסכם לרכישת החזקותיה של קבוצת מנורה מהונה המונפק של חברת לב המפרץ בע"מ בשיעור של 37% ("לב המפרץ") (כולל הלוואות בעלים שהעמידה קבוצת מנורה ללב המפרץ ושטר הון שהונפק למנורה ע"י לב המפרץ), תמורת סך כולל של כ- 104 מיליון ₪. ההסכם כפוף למספר תנאים מתלים. יצוין, כי הרוכשות מחזיקות את יתרת הונה המונפק של חב' לב המפרץ.

יצוין, כי הנכס מטופל ע"י משרדנו, ומחיר הרכישה (בנטרול התחייבויות החברה) משקף בקירוב את השווי שנקבע ע"י משרדנו למועד הקובע 31.12.2021. מפאת סודיות לא פורטו הנתונים הכלכליים של הקניון ואת שיעור התשואה המשתקף מהעסקה.

☒ **השלמת עסקת "קניון מול הים" באילת:** עפ"י דיווחים של חב' עזריאלי מיום 11.7.2021 ו- 4.10.2021, החברה התקשרה בהסכם עם שני צדדים שלישיים ועם מול הים (1978) בע"מ לרכישת מלוא הזכויות בקניון "מול הים", תמורת סך של כ- 1.31 מיליארד. ביום 3.7.2022 דיווחה החברה כי התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה.

¹¹מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שמטופלים על ידנו. שיעורי התשואה המוצגים מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול. נבהיר, כי המידע לגבי העסקאות מפורסם או נודע לנו לעיתים מספר חודשים לאחר קיומה.

-28-

עפ"י הדיווח, ה- NOI המייצג לשנת 2021 הינו כ- 86 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכס הינו כ- **6.56%**. יובהר, כי הדיווח אינו כולל פרטים נוספים כגון שיעורי תפוסה, NOI, שיעור התשואה בעסקה וכיוצ"ב.

☒ **"מרכז מסחרי סוהו":** עפ"י דיווח של חב' ריט 1 מיום 31.10.2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% מכלל הזכויות במרכז מסחרי **SOHO**, באזור התעשייה "ספיר" בדרום נתניה הכולל שטח להשכרה למסחר בהיקף של כ- 14,700 מ"ר וכן חניון תת קרקעי בן 3 קומות הכולל כ- 424 מקומות חנייה, תמורת סך של כ- 126.25 מיליון ₪.

עפ"י הדיווח, הנכס מאוכלס בשיעור של כ- 95% וה- **NOI** השנתי שינבע לחברה מהנכס בתפוסה מלאה צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של כ- **6.5%**.

☒ **"ישפרו סנטר":** 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' ₪ השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאי מתלה שהינו קבלת הסכמת הממונה על התחרות.

בהתאם לכלכליסט, העסקה מגלמת תשואה בטווח של בין **5.5% - 6.0%** (ההבדל מיוחס לשווי הקרקע שנלקח בחשבון).

החלטת הממונה – ביום 1.7.2021 דיווחה חב' ביג, כי התקבל אישור בתנאים מאת הממונה על התחרות להשלמת העסקה כאמור.

☒ **"עסקת ריט 1":** עפ"י דיווח מיום 30.6.2020 של חב' "ריט 1", החברה התקשרה 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 הפעלה הראשונות משקפים תשואה שנתית ממוצעת של **6.5%**. העסקה כוללת מנגנון התאמת תמורה בתום חמש שנים ממועד ההנבה.

☒ עפ"י דיווח של חב' "קבוצת חג'ג' יזום נדל"ן", ביום 11.2.2020 התקשרה חברת בת של קבוצת חג'ג' ושותפיה לבעלות בשטחי מסחר בפרויקט איינשטיין 33 בתל אביב בהסכם עם צד ג', למכירת כלל שטחי המסחר במתחם בהיקף של כ- 1,300 מ"ר בקומת הקרקע (מתוכם כ- 390 מ"ר גלריה) וכ- 950 מ"ר שטחים הצמודים למסחר בקומה הממוקמת מתחת לקומת המסחר, וכן את שטחי החניון הציבורי הכולל 50 מק' חניה, תמורת סך של 89 מיליון ₪. התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **6.45%**.

התייחסות לקביעת שיעור ההיוון בהערכת השווי:

להלן מרכיבי ההכנסה ואופן קביעת שיעורי ההיוון לגביהם:

מקור הכנסה	שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון	שיעור ההיוון שנקבע
שטחי מסחר	גודל – הפרויקט מהווה מוקד משיכה אזורי, עם תחרות נמוכה יחסית בסביבה הקרובה; הפעילות הכלכלית – עלות השהייה הממוצעת הינה כ-15%, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית בקניון. כמו כן, קיימת עלייה עקבית בהכנסות בשנים האחרונות.	6.75% (בסיס)
שטחי 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.	7.75% (תוספת הכנסות מפדיון והכנסות מחניון) ו-8.25% (ניהול) ו-8.50% (חשמל) ו-10.00% (הכנסות אחרות)

שווי יתרת זכויות הבניה:

בהתאם לתכנית (רח/מק/2010/034) 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.

14. 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.
 - 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).
 - ט. הפעילות הכלכלית בפרויקט:
 - הקניון מאוכלס בתפוסה מלאה, ושומר על יציבות לאורך שנים.
 - השטחים המסחריים מושכרים לחנויות ועסקים מסחריים שונים, לרבות רשתות שווק 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.

15. תחשיב השווי

א. שווי הבנוי

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור היוון	סה"כ שווי בערכים שוטפים	מקדם דחיה	סה"כ שווי
הכנסות משכ"ד מסחר (כולל חניה)	82,398,380 ₪	6.75%	1,220,716,734 ₪	1.0	1,220,716,734 ₪
תוספת הכנסות מפדיון	1,310,939 ₪	7.75%	16,915,340 ₪	1.0	16,915,340 ₪
הכנסות ממשרדים	4,032,695 ₪	7.00%	57,609,923 ₪	1.0	57,609,923 ₪
הכנסות אחרות	644,927 ₪	10.00%	6,449,269 ₪	1.0	6,449,269 ₪
הכנסות מחניון נטו	3,066,060 ₪	7.75%	39,562,066 ₪	1.0	39,562,066 ₪
עודף מפעילות הניהול	4,900,000 ₪	8.25%	59,393,939 ₪	1.0	59,393,939 ₪
רווח ממכירת חשמל	2,017,465 ₪	8.50%	23,734,882 ₪	1.0	23,734,882 ₪
סה"כ משטח מניב	98,370,465 ₪	6.91%	1,424,382,153 ₪		1,424,382,153 ₪
הפחתות חד פעמיות (*)					49,300,000 ₪-
סה"כ בתפוסה מלאה	98,370,465 ₪	7.15%	1,424,382,153 ₪		1,375,082,153 ₪

₪ 53,000,000

ב. שווי הפוטנציאל התכנוני

ג. סיכום

**סה"כ שווי
ובמעוגל**

1,428,082,153 ₪ (א + ב)
1,428,000,000 ₪

(*) עיקר ההפחתה הינה כמפורט בסעיף 13 – קביעת שיעורי ההיוון. כמו כן כלולות הפחתות נוספות כמפורט בסעיף 12.2.1.

ניתוח רגישות:

להלן בחינת שינוי של הנחה מהותית בשומה – שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר (וכנגזרת שיעורי ההיוון האחרים) – על שווי הנכס:

שווי הנכס	7.25%	7.00%	6.75%	6.50%	6.25%
	1,333,000,000 ₪	1,379,000,000 ₪	1,428,000,000 ₪	1,481,000,000 ₪	1,538,000,000 ₪

16. 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 **1,428,000,000 ₪ (מיליארד ארבע מאות עשרים ושמונה 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).

17. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה, בשלוש השנים האחרונות – כדלקמן:

מועד קובע	סה"כ שווי הנכס (באלפי ₪)
30/06/2022	1,409,000 ₪
31/12/2021	1,351,000 ₪
30/06/2021	1,343,000 ₪
31/12/2020	1,332,000 ₪
30/06/2020	1,356,000 ₪
31/12/2019	1,399,000 ₪

ב. לא ידוע לנו על הערכות שווי שבוצעו לנכס הנדון ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ג. היטל השבחה – כפי שנמסר לנו, החברה שילמה את היטל ההשבחה בגין תכנית מס' רח/מק/2010/34.

ד. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2022 בסך של 1,423,000 אלפי ₪.

18. 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.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

עידו כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין
תאריך חתימה סופי על הדוח: 09.03.2023

יוסי ברק

שמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקיץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין

מיטל אסא

רו"ח (C.P.A), מנכ"לית

שרית אלוני

שמאית מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין

אבנר גופן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

גיא יופה

רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין

דונן 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)

איתי חן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc) ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אלירן עמר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אודר ארדיטי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

קים קרונברג

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

דורון יזכירוביץ'

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים (M.A)

סבינה חלדרוב

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

ילנה אפשטיין

מהנדסת אורחית (M.E) ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין

ברק לב

בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

שיר פרימר

כלכלנית (B.A)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

מור דיין

כלכלנית (B.A)

גבריאל יהונתן עבדי

כלכלן (B.A)

עינב גרוס

כלכלנית (B.A)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט "חוצות המפרץ"

אזור התעשייה חוצות המפרץ, חיפה

(חלקות שונות בגושים 11604 ו- 11635)



הערכה ליום 31.12.2022

13 בפברואר 2023
מספרנו: 35560.31/30.503

לכבוד
חוצות המפרץ חיפה בע"מ

ג.א.ג,

**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 זיו דוד – 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 31.12.2022.

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, בוגר B.A בכלכלה ובמנהל עסקים, התמחות בשמאות מקרקעין,

מוסמך M.A בלימודי משפט בפקולטה למשפטים באוניברסיטת בר אילן.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין באוניברסיטת אריאל.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2010, רשום 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 21.12.2022.

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 שרותי 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:
1, 2, 3, 5-9, 10-13		79-56, 91-84	1, 80-83	חלקות:
		108-93, 138		
		141, 142, 157		
44,406 מ"ר	41,372 מ"ר ²	121,418 מ"ר	25,025 מ"ר	שטח קרקע:
קרקע מבונה (בחלקה) בייעוד לתעשיה ("מתחם וולקן")	קרקע בייעוד לתעשיה ("מגרש גרינסטון")	מרכז מסחרי "חוצות המפרץ"		סוג הנכס:
-----	-----	כ- 65,000 מ"ר		שטח בנוי לשיווק:
כ- 16,700 מ"ר (מתחם ג'מבו ובבילון)		כ- 2,300 מ"ר (בניין מס' 12)		שטח מתוכנן 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 אלירן עמר – כלכלן ושמאי מקרקעין ממשדנו, ביום 27.12.2022.

² שטחו ברוטו של מגרש גרינסטון הינו כ- 41,790 מ"ר. בהתאם למידע שהועבר מהחברה, במהלך שנת 2018 הופקע שטח של כ- 450 מ"ר לטובת רכבת ישראל בע"מ (הערה על הפקעה נרשמה בנסח הרישום).

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.

מתחם העיצוב "I-WAY חיפה-קרית", 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", הינו מתחם קונספט לתכנון ועיצוב הבית. הפרויקט ממוקם בצמוד למתחם איקאה (בקרית אתא) והוא כולל 3 קומות מסחר בשטח של כ- 20,000 מ"ר.

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, הממוקם 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".

בתחילת שנת 2016 הסתיימו העבודות 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.

"מתחם יוחננוף" – מבנה מס' 8 – המתחם בשטח בנוי של כ- 7,040 מ"ר כולל מבנה חד - קומתי בתוספת גלריה, המושכר למרכז מהרשת "יוחנוף". החלק המערבי מושכר לחנות ספורט מרשת "דרים ספורט" וחנות צעצועים "טויז אר אס". בנוסף, על גג המבנה מותקנת מערכת סולארית לייצור חשמל.

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, אנדר ארמור 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 מלאה: השטח בקומה השנייה מושכר במלואו לחנות מרשת "Factory 54" והשטח בקומת הקרקע מושכר לרשתות שונות מתחום האופנה, כגון: אמריקן איגל, קרייזי לייז, פוקס הום, ג'ק קובה, טרמינל איקס ועוד.

"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.

מבנה בתכנון (מבנה מס' 12) – כפי שנמסר לנו מהחברה, בכוונתה להקים מבנה דו קומתי חדש "מבנה מס' 12" מערבית למבנה מס' 11 בשטח כולל של כ- 2,300 מ"ר. החברה הגישה בקשה להיתר בניה. כמו כן, הוצג בפנינו תקציב הקמת המבנה ונחתם הסכם שכירות בשטח של כ- 1,360 מ"ר לתקופה של 5 שנים.

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 מיזוג 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 הקרקע כוללת שני מגרשים צמודים – כמפורט להלן:

"מגרש גרינסטון":

המגרש ממוקם ממערב 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 מספר 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.

"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 - 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".

במתחם בוצע חקירת זיהום קרקע, ממצאי הדו"ח מעידים כי אין צורך בטיפול בקרקע או בנקיטת פעולות לניהול הסיכון באתר או בסביבתו⁴.

תכנון כללי ומבנים חדשים בחטיבת הקרקע:

עפ"י מידע שנמסר לנו מהחברה ותכנית כללית לחטיבת הקרקע, עולה כי בכוונת החברה להקים במתחם מבני לוגיסטיקה ומסחר וכן שטח נוסף לשימוש שדה התעופה הסמוך.

³ בהתאם למידע שהועבר מהחברה, במהלך שנת 2018 הופקע שטח של כ- 450 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.

מתחם "ג'מבו ובבילון":

בתוך חטיבת הקרקע בחלק המזרחי, מתוכננים שני מבנים דו קומתיים בשטח לשיווק של כ- 16,700 מ"ר. מבנים אלה מצויים בשלבי תכנון והקמה מתקדמים כמפורט להלן:

- למבנה "ג'מבו" הופק היתר בתחילת 2023 ועבודות הבניה החלו. צפי אכלוס הינו בדצמבר 2023. כמו כן, נחתמו הסכמי שכירות ארוכי טווח⁵ והוצג בפנינו תקציב הקמה עדכני.
- מבנה "בבילון" מצוי בשלבי הפקת היתר בועדה והוגשה בקשה להיתר בניה. כמו כן, נחתם הסכם שכירות ארוך טווח⁶ והוצג בפנינו תקציב הקמה עדכני.

תשריט חטיבת הקרקע והתכנון המוצע



⁵ נחתמו שני הסכמי שכירות בשטח כולל של כ- 11,500 מ"ר לתקופות של 10 שנים.

⁶ נחתם הסכם שכירות בשטח של כ- 2,700 מ"ר לתקופה של 7 שנים.

תמונות מייצגות של מתחמי חטיבת הקרקע

מבט לכיוון מזרח



מבנה "ג'מבו" (בהקמה)



הדמיית מבנה "ג'מבו"



הדמיית מבנה "בבילון"



10. המצב התכנוני

10.1 התכנויות החלות על המתחם⁷

מהות	תאריך פרסום מתן תוקף	ילקוט פרסומים	מס' התכנית
תכנית מתאר מנדטורית	15.2.1934	-	חפ/229
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
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/1400/שש/1
תכנית מתאר כוללנית 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 הפקדה)			
תכנית מתאר חיפה	3.7.1980	2642	חפ/1400

להלן פירוט התכנויות 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 וגראזים ציבוריים.

תעשיה קלה: השימוש כדלעיל וכן גם תעשיות בלתי מזיקות⁸.

תעשיה 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 תעשיה**".

⁷ עפ"י מידע שנאסף מאתרי האינטרנט הרשמיים של עיריית חיפה, משרד האוצר ורמ"י.

⁸ 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:

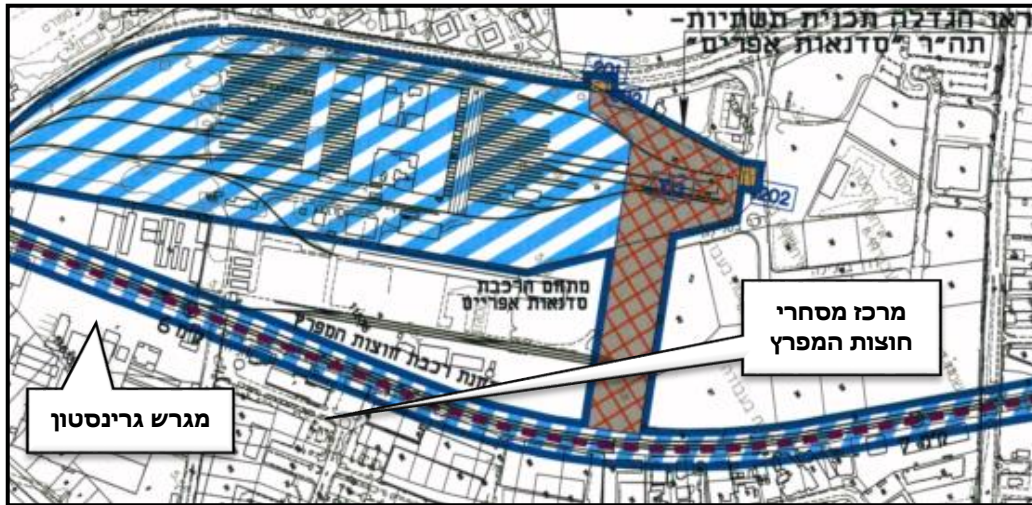
- עמודי חשמול לאורך 420 ק"מ אורך המסילה.
- 14 תחנות השנאה רכבתיות (תה"ר) לאורך הצירים המחושמלים, במרחקים של כ- 40 ק"מ ביניהן. הקמת התה"רים תותר בשטחים המסומנים בתשריט כ"שטח לתפעול מסילה".
- שטחים לפרוזדורי חשמל לחיבור תחנות ההשנאה למערכת הולכת החשמל הארצית.

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 בלבד)



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 באזורים 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.

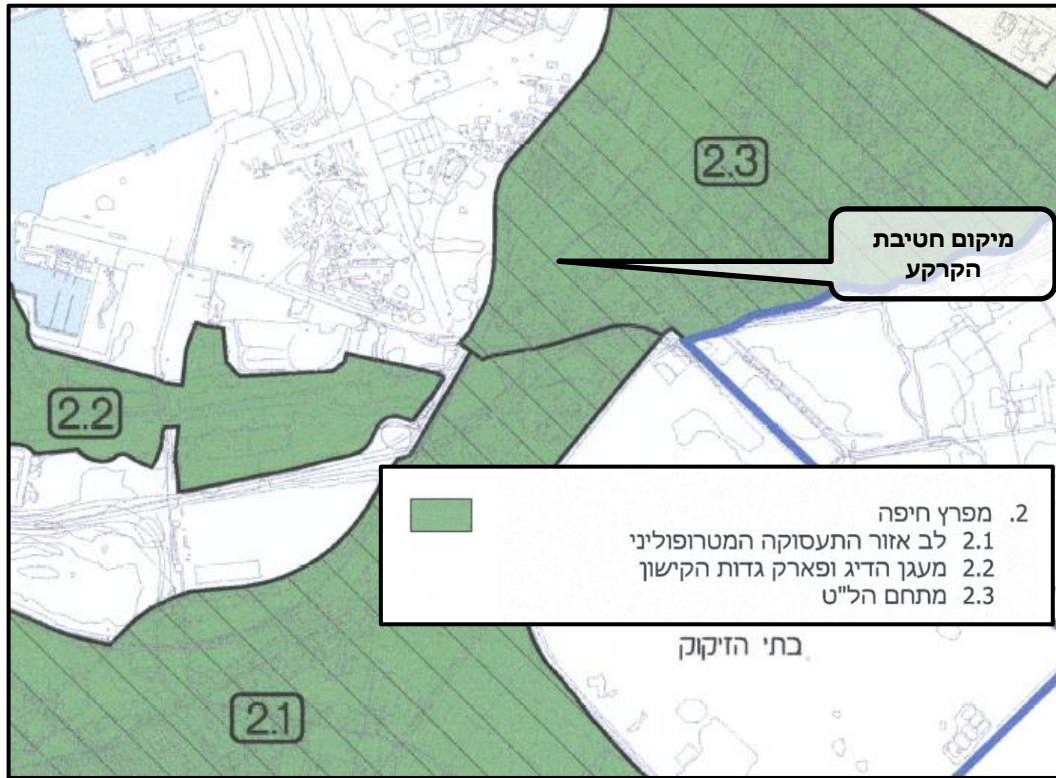
תשריט ומקרא רלוונטי תכנית חפ/2000

(ראה סימון משוער של מיקום הנכס הנדון)



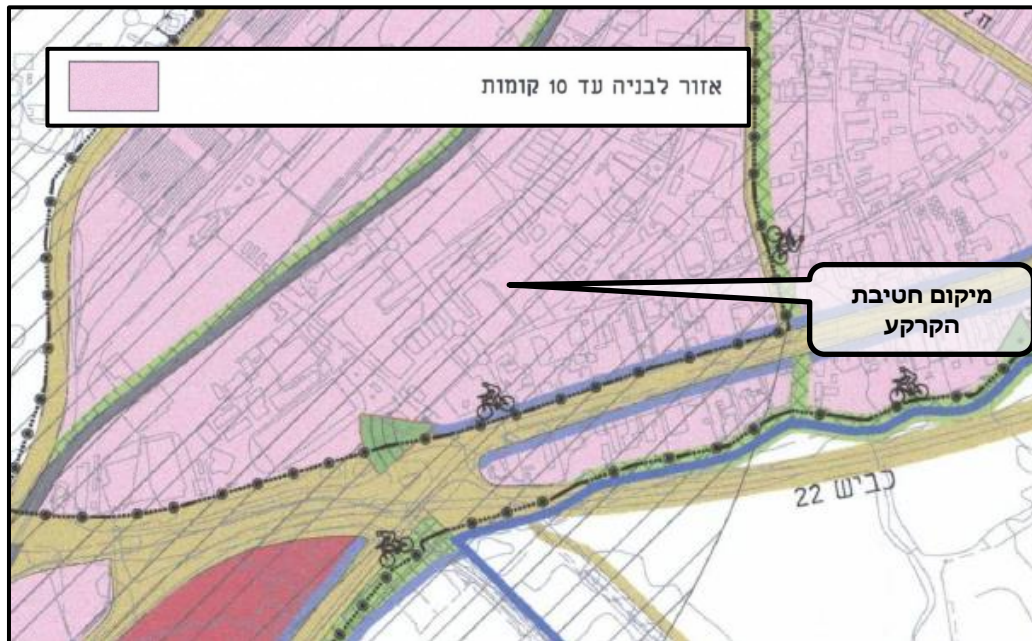
נספח מתחמי תכנון

(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 תעשייה 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):

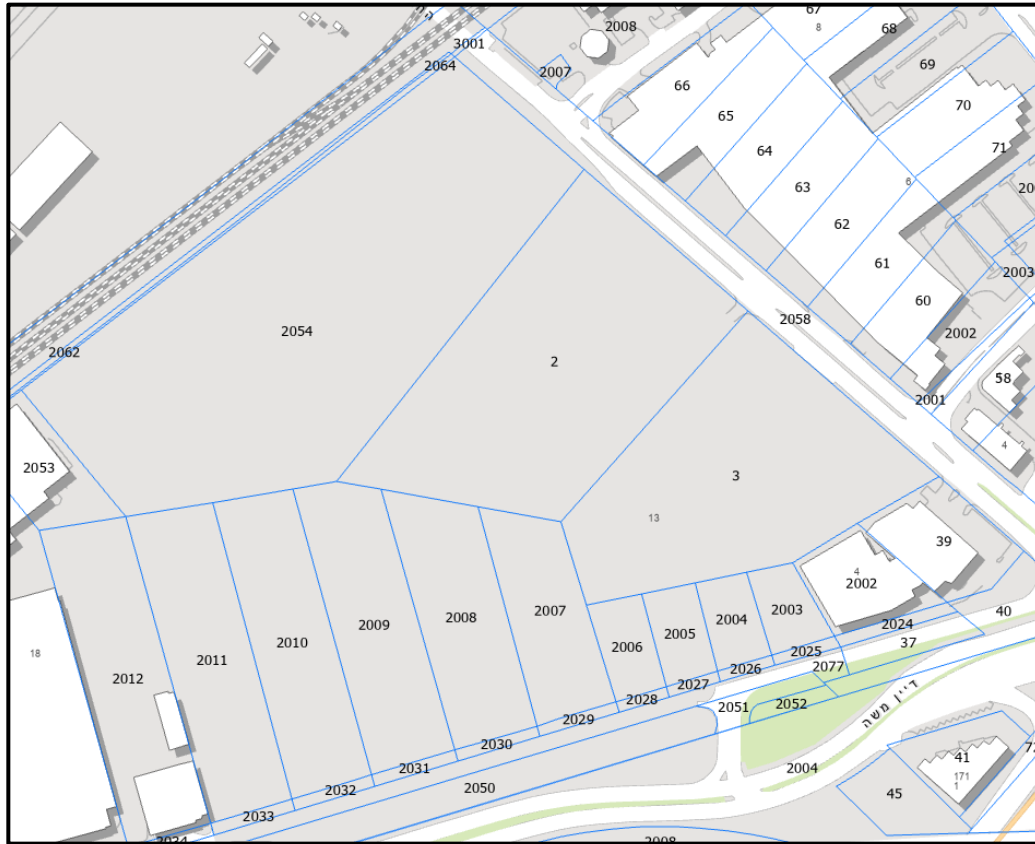
מהות	תאריך פרסום מתן תוקף	ילקוט פרסומים	מס' התכנית
עמק זבולון - מפרץ חיפה	12.5.1938	782	חפ/222
תכנית מתאר שדה תעופה - חיפה	3.5.1962	927	חפ/1091
פניציה - מפעלי זכוכית ישראליים בע"מ	9.1.1964	1062	חפ/1119
תכנית מתאר מנדטורית	15.2.1973	-	חפ/229
מרווחים צדדיים באזור האזור תעשייה	11.8.1994	4239	חפ/1400/מר
מבנים במרווחים	21.4.1996	4402	חפ/1400/יב
הוראות בינוי באזור האזור תעשייה	15.8.1996	4436	חפ/1400/יג
שטחי שירות ופטורים	30.3.1997	4508	חפ/1400/שש
תחנות טרנספורמציה (השנאה)	26.6.1997	4536	חפ/מק/1400/תט
בניה במרווחים - תיקון 1	8.3.1998	4626	חפ/מק/1400/יב/1
קביעת המרווח האחורי באזור אזור תעשייה	21.11.2002	5131	חפ/מק/229/מר/1
שטחי שירות בבניה שלא למגורים	22.2.2019	8106	חפ/1400/שש/1
תכנית מתאר כוללת חיפה	22.3.2019	8137	חפ/2000
תכניות מתאר ארציות			
תכנית מתאר ארצית לפריסת שדות תעופה	25.5.2000		תמא/15
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 ריכוז הייעודים ושטחי הקרקע של מגרש וולקן ומגרש גרינסטון (עפ"י מידע מאתר האינטרנט של עיריית חיפה):

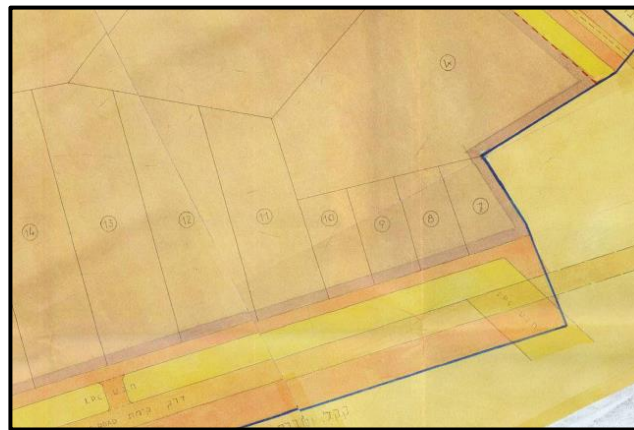
שטח (מ"ר)	מספר מגרש כמצויין באתר	ייעוד	חלקה	
			חלק	בשלמות
24,174	2054	אזור תעשייה	1	
32,350	3005	אזור תעשייה		2
		אזור תעשייה		3
		אזור תעשייה	5	
		אזור תעשייה	6	
		אזור תעשייה	7	
		אזור תעשייה	8	
		167	2025	דרך קיימת/מאושרת
134	2026	דרך קיימת/מאושרת	6	
127	2027	דרך קיימת/מאושרת	7	
124	2028	דרך קיימת/מאושרת	8	
3,592	2007	אזור תעשייה	9	
202	2029	דרך קיימת/מאושרת	9	
4,743	2008	אזור תעשייה	10	
206	2030	דרך קיימת/מאושרת	10	
5,337	2009	אזור תעשייה	11	
225	2031	דרך קיימת/מאושרת	11	
5,479	2010	אזור תעשייה	12	
219	2032	דרך קיימת/מאושרת	12	
5,878	2011	אזור תעשייה	13	
222	2033	דרך קיימת/מאושרת	13	
83,179				סה"כ
81,553				סה"כ תעשייה
1,626				סה"כ דרך

תשריט מגרשי "גרינסון" ו"ולקן" מתוך אתר ה-GIS של הועדה המקומית

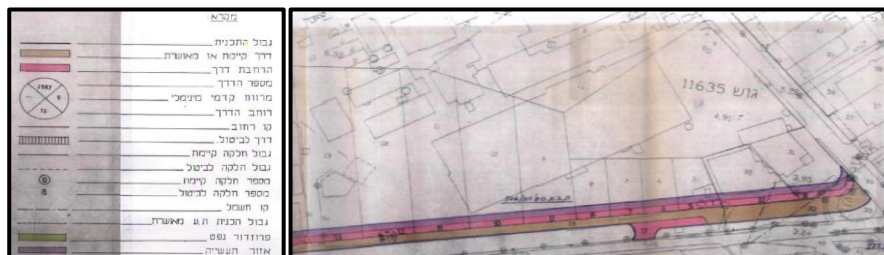
(מגרש מס' 3005 טרם עודכן ומוצג באתר כמגרשים מס' 2, 3, 2003-2006)



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
מתחם בילויים והכל לבית	641	26/10/1994	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר בשטח של 4,735 מ"ר ושינויים פנימיים
	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 העליוניות 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 - הוספת ממ"מ	
19	18/04/1996	תוכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי	
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	
152	02/05/2000	הקמת בניין בן קומה אחת שישמש לתצוגת מכוניות והתקנת אביזרי רכב	
מבנה פקטורי (מתחם אוטו סנטר לשעבר)	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 יוחננוף 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 9 ("סלע")	94069491	23/07/2017	חפירה 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

ריכוז השטחים הבנויים במרכז 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 היתרי בניה למבנה "ג'מבו"

- ביום 18.8.2022 התקבל היתר בניה מס' **2021002101** לביסוס וחפירה למבנה מסחר בעל 2 קומות וגג טכני, בניה קלה וגג משופע, הכנה לפיתוח שטח וחניית ומבנים טכניים.
- ביום 8.1.2023 התקבל היתר בניה מס' **2021002102** לבנית מבנה מסחר בעל 2 קומות וגג טכני, בניה קלה וגג משופע. כולל הכנה לפיתוח שטח הקלה בגובה קומה והריסת מקלט קיים.

להלן טבלת השטחים מהיתר הבניה:

סה"כ שטחי בניה במ"ר (עיקרי ושירות)	שטחי שירות (מ"ר)							שטח עיקרי, מסחר והסעדה (מ"ר)	קומה
	סה"כ	אחסנה שירות	מערכות טכניות ומ.שירות	מעברים לכלל הציבור	מבואות וחדרי מדרגות	מעלית	ממ"מ		
5,707	1,457	791	387	114	47	9	109	4,250	קרקע
5,366	1,422	1,111	7	143	44	8	109	3,945	א'
821	821		811		8	2			גג טכני
11,895	3,700	1,902	1,205	257	100	18	218	8,195	סה"כ

10.5 בקשות להיתר

כפי שנמסר לנו, לאחרונה החברה הגישה בקשות להיתר להקמת "מבנה 12" ומבנה "בבילון".

10.6 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 22.1.2023, רשומות חלקות 1, 80-83 בגוש 11604 - בבעלות - חוצות המפרץ חיפה בע"מ.

להלן פרטי רישום החלקות בנסחי הרישום:

שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
13,241	1	11604
3,929	80	
1,958	81	
1,958	82	
3,939	83	
25,025		סה"כ

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 22.1.2023, 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:

זיקת הנאה	משכנתא / הערה	שטח (במ"ר)	חלקות	גוש
(2)	(1)	93,742	61-79,84-91,93-100, 102	11604
(3)		21,055	56-60, 101, 103-108	
-		3,681	142, 157	
-	(1), (4)	689	141	
(2)	(5)	6,122	138	
		125,289		סה"כ

הערות:

(1) על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 19.3.2020, ללא הגבלת סכום, על מחצית מהנכס, לטובת רוניק 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 רוניק 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 החברה⁹.

⁹ 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 חוזה 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"מ¹⁰.

להלן ריכוז חוזה 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	תעשייה, מלאכה ומסחר	30,189	
	87-91	14,550	29/06/2051	תעשייה, מלאכה ומסחר	21,825	
	100, 103-108	14,519	30/04/2045	תעשייה, מלאכה ומסחר	21,778	
	79	1,468	30/09/2051	תעשייה ומלאכה	2,202	
	58-56, 68-66, 76-74, 86-84, 97, 98, 138 (בחלק)	36,534	19/09/2044	תעשייה, מלאכה ומסחר	54,801	
	141	689	30/09/2051	תעשייה ומלאכה	1,034	(2)
	142	1,531	30/09/2051	תעשייה + חנות מסחר	2,297	
	93-95, 157	14,642	31/12/2057	תעשייה ומלאכה	21,963	(3)
	73, 77, 78	4,663	31/05/2041	תעשייה ומלאכה	6,995	(1)
	72, 96, 99, 101, 102	12,696	30/09/2055	תעשייה ומלאכה	19,044	(3)
סה"כ		121,418		182,127		

הערות:

(1) נותרו כ- 4.7 דונם בחוזה חכירה למטרת תעשייה ומלאכה, כאשר על חלקות אלו לא בנויים מבנים.

(2) כאמור, חלקה 141 בגוש 11604 נרכשה ע"י החברה.

(3) חוזה חכירה לגביהם נעשתה עסקת שינוי יעוד וניצול ושולמו דמי ההיתר. הזכויות הווננו ליעוד של תעשייה, מלאכה ומסחר, לתקופת חכירה של עד 7.11.2067. חוזה החכירה החדש טרם נחתם.

¹⁰ 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 22.1.2023, החלקות המהוות את המגרש "גרינסטון" ו- "וולקן" רשומות - בלשכת רישום המקרקעין - כדלקמן:

הערות	חכירה	בעלות	שטח	חלקה	גוש
(1) - (2), (11)	-	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	29,348	1	11635
(1)	-		15,419	2	
(1)	-		12,722	3	
(1), (3)	-		1,244	5	
(1), (3)	-		1,220	6	
(1), (3)	-		1,238	7	
(1), (3)	-		1,309	8	
(3), (7) - (9)	כור מתכת בע"מ		קק"ל	3,794	
(3) - (5)	כור תעשיות בע"מ (157/49490) גרינסטון תעשיות בע"מ (157/46490)	4,949		10	
(3) - (5)	כור תעשיות בע"מ (175/17000) גרינסטון תעשיות בע"מ (673/680) כור תעשיות בע"מ (חלק במקרקעין)	5,562		11	
(3), (6) - (10)	חוצות המפרץ חיפה בע"מ (בחלק מהמקרקעין) כור מתכת בע"מ (חלק במקרקעין)	5,698		12	
(3), (6) - (10)	חוצות המפרץ חיפה בע"מ (בחלק מהמקרקעין) כור מתכת בע"מ (חלק במקרקעין)	6,100		13	
			88,603		

הערות:

- (1) 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, 5-8 ו-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.
- (2) על הבעלים רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ. הערות: חלק במקרקעין¹¹.
- (3) על חלקות 5-13 רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19. הערה: ילקוט פרסומים מס' 4788 עמ' 4923 מיום 26.7.1999¹².
- (4) על החכירה של גרינסטון תעשיות בע"מ רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת **חוצות המפרץ חיפה בע"מ**.
- (5) על החכירה של כור תעשיות בע"מ רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת **חוצות המפרץ חיפה בע"מ**

¹¹ 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.

¹² 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 לישראל¹³.
- (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.
- (11) ביום 16.6.2022 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת רכבת ישראל בע"מ. הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7464¹⁴ + 7471 מיום 8.3.2017 + 23.3.2017 ח"ח.
- 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.

¹³ בהתאם לצו בית המשפט, אשר פיקח על הליך המכירה, הזכויות יהיו נקיות מכל חוב ושעבוד בעת העברת הזכויות לחברה.

¹⁴ שטח של 456 מ"ר לרכישה עפ"י 7464.

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)	
					35,635	
						סה"כ

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	
				8,771	
					סה"כ

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. הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי

12.1 המרכז המסחרי

המרכז המסחרי "חוצות המפרץ" הינו מרכז מסחרי פעיל, בשטח בנוי לשיווק של כ- 64,000 מ"ר, המשתרע על חטיבת קרקע של כ- 146 דונם.

במרכז המסחרי פועלים מעל ל- 170 עסקים שונים, בשיעור תפוסה של כ- 91%, 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.

12.2 ריכוז הכנסות

להלן תחזית ההכנסות בפרויקט נכון למועד הקובע להערכת השווי:

ביאורים	סה"כ שנתי	ריכוז נתונים
(1)	₪ 63,988,427	הכנסות משכ"ד מסחר, מחסנים ושונות
(2)	₪ 258,861	הכנסה ממגרשים מושכרים
(3)	₪ 2,982,515	עודף מפעילות הניהול
(4)	₪ 1,220,750	רווח ממכירת חשמל
	₪ 68,450,554	סה"כ מניב (ללא מערכת סולארית)
(5)	₪ 2,780,352	הכנסות משטחי בניה פנויים
	₪ 71,230,906	סה"כ הפרויקט בתפוסה מלאה

ביאורים:

(1) הכנסות משטחי המסחר (לרבות תוספת הכנסה מפדיון), מחסנים ושונות כוללים כ- 58,000 מ"ר לשיווק. דמי השכירות הבסיסיים צמודים למדד המחירים לצרכן (נכון לחודש דצמבר 2022).

הוצאות חד פעמיות (נטו) - עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה ומידע שנמסר לנו, צפויות הוצאות חד פעמיות הנובעות מהשתתפות בארנונה לשטחים פנויים, השקעות כלליות בנכס, השתתפות בהשקעות לשוכרים ומהכנסות מחנויות זמניות בסך כולל של כ- 5,600 אלפי ₪.

(2) מגרש המשמש לקארטינג ומגרש המיועד למבחני נהיגה, בשטח כולל של כ- 4,100 מ"ר. דמי השכירות הבסיסיים צמודים למדד המחירים לצרכן (נכון לחודש דצמבר 2022).

(3) החברה משכירה את הנכסים בפרויקט, גובה מהשוכרים דמי שכירות ודמי ניהול ומבצעת את פעולות האחזקה הנדרשות.

עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, ההכנסה החודשית הממוצעת מדמי ניהול הצפויה להתקבל משוכרי השטחים בפרויקט הינה בסך ממוצע של כ- 20 ₪ למ"ר משווק.

להערכתנו, הכנסה זו מצויה בטווח הסביר בהשוואה לנכסים אחרים בעלי מאפיינים דומים, ובהתאמה לאופי הפרויקט הנדון.

(4) 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.

ההכנסות הינן עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, המבוססת בעיקרה על נתונים בפועל לשנת 2022.

(5) כפי שנמסר לנו מהחברה, קיימים כ- 6,050 מ"ר שטחי מסחר פנויים המיועדים לשיווק (מתוכם כ- 4,200 מ"ר אולמי הנסיכה לשעבר). נציין, כי הערכתנו לגבי ההכנסה מהשטחים הפנויים חושבה על ידנו בהתאם לדמי שכירות ראויים, כאשר הובא בחשבון מקדם דחייה עד לשיווק והנבה מהשטחים הנ"ל.

12.3 נתונים נוספים

נתוני פדיון - להלן ריכוז נתוני הפדיון כפי שהועברו לידנו לשנים 2019-2022 (חודשים ינואר-דצמבר):

2022	2021 (*)	2020 (*)	2019	
₪ 794,925,477	₪ 751,651,123	₪ 608,758,186	₪ 626,770,880	פדיונות מצטברים ינו'-דצ'
5.76%	23.47%	-2.87%		שינוי ביחס לשנה קודמת

(*) במהלך תקופות ההגבלות בשנים 2020-2021 המרכז המסחרי היה סגור לנוכח משבר הקורונה, אשר השפיע על פעילות הקניון ובהתאמה גם על הפדיונות המתקבלים.

"עומס על השוכרים" - המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללות את דמי השכירות ודמי הניהול (לפי תקציב לשנת 2023) לבין הפדיון (לשנת 2022) - הינו בשיעור של כ- 10%, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

סיום חוזים - במהלך שנת 2023 צפויה להסתיים תקופת השכירות לגבי כ- 45 שוכרים, בשטח מושכר כולל של 17,300 מ"ר (כ- 30% מהשטחים המושכרים).

במקרים אלו הונח, כי כל החוזים יחודשו או יוחלפו ע"י שוכרים חדשים, כפי שהיה במהלך השנה האחרונה ובשנים קודמות.

הסכמים חדשים - במהלך השנה האחרונה נחתמו כ- 17 חוזים חדשים, בשטח כולל של כ- 2,800 מ"ר, בניהם: תוספות לשוכרים קיימים על שינוי מקום או תוספות/הקטנות של שטחים, חידושי חוזים ושוכרים חדשים במתחם.

12.4 הכנסה ממערכת סולארית

הכנסה ממערכת סולארית - על גג מבנים מס' 5 ו- 8 מותקנת מערכת סולארית לייצור חשמל, שצפויה להניב הכנסה נטו של כ- **1,400 אלפי ₪** בשנה.

13. עקרונות ההערכה

הנכס הנדון כולל שלושה מרכיבים:

- (א) מרכז מסחרי בנוי המשמש כנכס מניב הכנסות שוטפות לבעלים.
 - (ב) שווי שיורי של שטחי המסחר המתוכננים (מתחם "ג'מבו", "בבילון" ו"מבנה 12").
 - (ג) מתחמי קרקע לא בנויים (קרקע לתעשייה ויתרת זכויות בניה במתחם המסחרי).
- שווי הנכס יכלול את שלושת 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 המסחרי 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, ששימשו 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- 91%, 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.

מצב השוק:

החודשים האחרונים התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

עפ"י דו"ח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל שפורסם בינואר 2023, תהליכי ההידוק המוניטרי במחצית השנייה של שנת 2022, בעולם ובישראל, התמתנות רמת הביקוש, ההקלות בשרשרות האספקה וירידת מחירי הסחורות והנפט, פועלים למיתון האינפלציה בישראל. יחד עם זאת, בהביטה קדימה העריכה הוועדה המוניטרית שמתרבים הסימנים להאטה בכלכלה העולמית ובאירופה בפרט, וכי אלה עלולים לתת את אותותיהם גם במשק הישראלי, שבתור משק קטן ופתוח הוא חשוף לפעילות המשקים הגלובליים.

עפ"י תחזית מקרו כלכלית של בנק ישראל שפורסמה אף היא בינואר 2023, צופים בבנק ששיעור האינפלציה בשנת 2023 יהיה בסביבת הגבול העליון של היעד ויעמוד על 3.0% ובשנת 2024 הוא צפוי לעמוד על 2.0%. לגבי הריבית, צופים בבנק שהריבית המוניטרית תעמוד על 4.0% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2023.

לאור כל האמור לעיל, תתכן פגיעה בביצועיהם התפעוליים של חלק מהמרכזים המסחריים בישראל, בין היתר, כתוצאה מירידה בצריכה הפרטית, ירידה בהיקף פדיונות העסקים והיחלשות אפשרית של הרשתות הקמעונאיות וכל זאת בטווח הזמן הקרוב, בהתאם לקצב התכנסות האינפלציה ליעדה, וצמצום ההידוק המוניטרי עד לחזרה לפעילות רגילה שהיתה אופיינית בענף עד לפרוץ משבר הקורונה.

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) 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.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שווי, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין מזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד. והואיל ומדובר בשיטת חישוב פשוטה של היוון הכנסות לצמיתות, הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים קיצוניים בשיעורי ההיוון, כפי שלא קרה בשנים שקדמו למשבר הקורונה עת ירדה הריבית לרמה נמוכה מאוד, ואף לא במהלך משבר הקורונה עצמו, והמררווחים שהיו קיימים בין שיעורי ההיוון המשוקללים לבין עלות החוב המשוקללת של השחקנים המרכזיים בענף שיקפו תנודתיות שנבעה משינויים גדולים יחסית של עלות החוב הממוצעת, מחד, למול יציבות יחסית של שיעורי ההיוון, מאידך.

העלייה המהירה באינפלציה וההידוק המוניטרי שהתבטא בהעלאות הריבית התכופות הביאו עימם צמצום בכמות העסקאות בענף הנדל"ן המניב בישראל. עם זאת נציין, כי ההשפעה של העלאת הריבית על תזרים ההכנסות של מרכזים מסחריים מתמתנת אל מול הגידול בהכנסות שכירות כתוצאה מהצמדת החוזים למדד. בהקשר זה נציין גם, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה ובביקושים לשטחי מסחר ומשרדים באזורי הביקוש, וכי במעט העסקאות שנערכו בחודשים האחרונים לא ניכר שינוי לגבי שיעורי ההיוון (ראה פירוט עסקאות בהמשך).

נוכח האמור, בהעדר עסקאות משמעותיות בתקופה האחרונה ובהתבסס, בין היתר, על תחזית בנק ישראל בקשר להתאוששות המשק, ועל אף שהנתונים הכלכליים של הנכס אינם מצביעים על סיכון עודף לקבלת זרם התקבולים ברמתו הנוכחית – להערכתנו, בזירות המתבקשת לנוכח מצב המשק, נכון להביא לידי ביטוי את סיכוני השוק בעת הזו ע"י העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג משטחי מסחר לתקופה קצובה עד לחזרה צפויה לפעילות רגילה, ולאחר מכן היוון זרם התקבולים ברמתו הנוכחית בשיעור ההיוון הבסיסי, אשר יושם בהערכות השווי בשנים קודמות, כאשר הערכותינו נסמכות, בין היתר, על צפי התאוששות הדרגתית, וכן על בדיקת סבירות של התוצאה התחשיבית – השקולה להעלאה של שיעור ההיוון הבסיסי להכנסות ממסחר לצמיתות של כ- 0.25%.

השפעת התוספת לשיעור ההיוון הבסיסי על זרם התקבולים המהוון בתקופה הקצובה ביחס להיוון אותו זרם תקבולים בשיעור ההיוון הבסיסי יוצג בתחשיב השווי במסגרת ה"הפחתות חד פעמיות".

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך השנים האחרונות¹⁵:

☒ **מרכז מסחרי G יבנה:** עפ"י דיווח של חב' ג'י סיטי מיום 1.1.2023, חברת הבת שלה מכרה את הזכויות במרכז מסחרי G יבנה תמורת 154 מיליון ₪ ברוטו, בדומה לשווי בספרי החברה ליום 30.9.2022.

☒ **מרכז שכונתי בעיר בפריפריה:** בחודש ספטמבר 2022 נמכרו מחצית מהזכויות במרכז מסחרי שכונתי חדש, שבנייתו הושלמה לאחרונה והוא מצוי בשלבי אכלוס, בעיר פריפריאלית בשטח כולל של כ- 13 אלף מ"ר בנוי, תמורת סכום של כ- 70 מ' ₪.

נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה עומד על כ- 75% ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.2%** [משרדנו ליווה את עסקת הרכישה].

☒ **מרכז מסחרי שכונתי בחולון:** עפ"י דיווח של חב' "סלע קפיטל נדל"ן" מיום 17.7.2022, החברה רכשה כ- 80% ממרכז מסחרי שכונתי בחולון בשטח כולל של 4,000 מ"ר ומק' חניה, תמורת סך של 136.5 מיליון ₪.

עפ"י הדו"ח הכספי של החברה לדצמבר 2022, שיעור התשואה המשתקף מהרכישה הינו כ- **6.0%**.

☒ **עסקת "קניון לב המפרץ":** עפ"י דיווח של חב' שופרסל בע"מ מיום 7.7.2022, חב' שופרסל וחב' רם בקרה מימון והשקעות (2017) בע"מ התקשרו בהסכם לרכישת החזקותיה של קבוצת מנורה מהונה המונפק של חברת לב המפרץ בע"מ בשיעור של 37% ("לב המפרץ") (כולל הלוואות בעלים שהעמידה קבוצת מנורה ללב המפרץ ושטר הון שהונפק למנורה ע"י לב המפרץ), תמורת סך כולל של כ- 104 מיליון ₪.

ההסכם כפוף למספר תנאים מתלים. יצוין, כי הרוכשות מחזיקות את יתרת הונה המונפק של חב' לב המפרץ.

יצוין, כי הנכס מטופל ע"י משרדנו, ומחיר הרכישה (בנטרול התחייבויות החברה) משקף בקירוב את השווי שנקבע ע"י משרדנו למועד הקובע 31.12.2021. מפאת סודיות לא פורטו הנתונים הכלכליים של הקניון ואת שיעור התשואה המשתקף מהעסקה.

☒ **השלמת עסקת "קניון מול הים" באילת:** עפ"י דיווחים של חב' עזריאלי מיום 11.7.2021 ו- 4.10.2021, החברה התקשרה בהסכם עם שני צדדים שלישיים ועם מול הים (1978) בע"מ לרכישת מלוא הזכויות בקניון "מול הים", תמורת סך של כ- 1.31 מיליארד. ביום 3.7.2022 דיווחה החברה כי התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה.

¹⁵ מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שמטופלים על ידנו. שיעורי התשואה המוצגים מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול. נבהיר, כי המידע לגבי העסקאות מפורסם או נודע לנו לעיתים מספר חודשים לאחר קיומה.

עפ"י הדיווח, ה- NOI המייצג לשנת 2021 הינו כ- 86 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכס הינו כ- **6.56%**. יובהר, כי הדיווח אינו כולל פרטים נוספים כגון שיעורי תפוסה, NOI, שיעור התשואה בעסקה וכיוצ"ב.

☒ **"מרכז מסחרי סוהו":** עפ"י דיווח של חב' ריט 1 מיום 31.10.2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% מכלל הזכויות במרכז מסחרי SOHO, באזור התעשייה "ספיר" בדרום נתניה הכולל שטח להשכרה למסחר בהיקף של כ- 14,700 מ"ר וכן חניון תת קרקעי בן 3 קומות הכולל כ- 424 מקומות חנייה, תמורת סך של כ- 126.25 מיליון ₪.

עפ"י הדיווח, הנכס מאוכלס בשיעור של כ- 95% וה- NOI השנתי שינבע לחברה מהנכס בתפוסה מלאה צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של כ- **6.5%**.

☒ **"ישפרו סנטר":** 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' ₪ השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאי מתלה שהינו קבלת הסכמת הממונה על התחרות.

בהתאם לכלכליסט, העסקה מגלמת תשואה בטווח של בין **5.5% - 6.0%** (ההבדל מיוחס לשווי הקרקע שנלקח בחשבון).

החלטת הממונה – ביום 1.7.2021 דיווחה חב' ביג, כי התקבל אישור בתנאים מאת הממונה על התחרות להשלמת העסקה כאמור.

☒ **"עסקת ריט 1":** עפ"י דיווח מיום 30.6.2020 של חב' "ריט 1", החברה התקשרה 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 הפעלה הראשונות משקפים תשואה שנתית ממוצעת של **6.5%**. העסקה כוללת מנגנון התאמת תמורה בתום חמש שנים ממועד ההנבה.

☒ עפ"י דיווח של חב' "קבוצת חג'ל ייזום נדל"ן", ביום 11.2.2020 התקשרה חברת בת של קבוצת חג'ל ושותפיה לבעלות בשטחי מסחר בפרויקט איינשטיין 33 בתל אביב בהסכם עם צד ג', למכירת כלל שטחי המסחר במתחם בהיקף של כ- 1,300 מ"ר בקומת הקרקע (מתוכם כ- 390 מ"ר גלריה) וכ- 950 מ"ר שטחים הצמודים למסחר בקומה הממוקמת מתחת לקומת המסחר, וכן את שטחי החניון הציבורי הכולל 50 מק' חניה, תמורת סך של 89 מיליון ₪. התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **6.45%**.

התייחסות לנכס הנדון:

להלן מרכיבי ההכנסה ואופן קביעת שיעורי ההיוון לגביהם:

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 ¹⁶ – מהווים גורם משיכה ללקוחות פוטנציאליים נוספים; הפרויקט פועל בסביבה עם תחרות גדולה.	6.75% (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	הכנסות אלו יחושבו בהתאם לרמת הסיכון הגלומה בכל אחד ממקורות ההכנסה.	8.5%
עודף מפעילות הניהול		8.25% (תוספת סיכון של 1.5% לבסיס)
הכנסות משטחים פנויים	סך השטחים הפנויים. הובאו בחשבון הסיכון ואי הוודאות עד למציאת שוכרים מתאימים, בתוספת מקדם דחייה לאכלוס	7.25% תוספת סיכון של 0.5% לבסיס בתוספת מקדם דחייה לאכלוס

מתחם "ג'מבו", "בבילון" ו"מבנה 12" (בשלב תכנון והקמה):

הובא בחשבון השווי השיורי בהתאם ל**גישת החילוץ** עפ"י תקציב שהוצג בפנינו תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס הוערך עפ"י גישת היוון ההכנסות בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו בשיעור היוון 6.5% המשקף את מאפייני השוכרים ותקופות השכירות הארוכות. כמו כן, הובאה בחשבון דחיה לכל מבנה, לפי השלב בו הוא נמצא, להפקת היתר, תחילת בניה ותחילת הנבה.

¹⁶ מבנה "פקטורי" ומבנה "סלע".

מתחמי קרקע לא בנויים (קרקע לתעשייה ויתרת זכויות בניה במתחם המסחרי):

השיטה הנכונה להערכת יתרת זכויות הבניה והקרקע הסמוכה הינה **שיטת השוואה**.

יתרת זכויות הבניה במרכז המסחרי, מתחם גרינסטון ומתחם "וולקן" – שיטת השוואה מבוססת, בין היתר, על עסקאות מכר ותוצאות מכרזי רמ"י למגרשים ביעוד תעשייה. המגרשים בנתוני השוואה 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 (מתוכם כ- 15 דונם מיוחסים למתחם "ג'מבו ובבילון", כמפורט לעיל).

הוצגו בפנינו מסמכים לעניין "סקר זיהום קרקע" על-פיהם הקרקע אינה מזוהמת.

14. 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- 64,000 מ"ר לשיווק ואת מתחם חטיבת הקרקע הכוללת שני מגרשים צמודים. שטח כל המתחמים נשואי ההערכה הינם 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 חזיות (טרם הועברו ע"ש החברה)¹⁷.

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 מבנים 5 ו- 8 מותקנת מערכת סולארית המניבה הכנסה שנתית נטו של כ- 1,400 אלפי ₪. לבקשת החברה, הכנסה זו לא הובאה בחשבון בהערכת השווי.

¹⁷ 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 יועציה המשפטיים.

ט. יתרת זכויות הבניה – כאמור, ניצול הבניה בפועל בפרויקט, לרבות הבניה המתוכננת של המבנה המסחרי בהקמה, מותר זכויות בניה בהיקף משמעותי בהתאם לתכניות בנין- עיר החלות על מתחם המרכז המסחרי.

חישוב הקרקע הפנויה לניצול זכויות הבניה (במ"ר):

146,443	סה"כ שטח מתחם המרכז המסחרי במ"ר
(81,778)	בניכוי פעמיים תכסית הבינוי
(10,136)	בניכוי פעמיים תכסית הבינוי במבנה "סלע"
(2,657)	בניכוי פעמיים תכסית מבנה 12
(4,115)	בניכוי מגרשים מושכרים
47,756	יתרת שטח לחישוב זכויות בניה

כאמור, החברה שילמה דמי היתר בגין שינוי ייעוד ו/או ניצול עבור מרבית השטחים במתחם ונותרו כ- 4.7 דונם בחוזה חכירה למטרת תעשייה ומלאכה, כאשר על חלקות אלו לא בנייים מבנים.

י. מתחם "ג'מבו", "בבילון" ו- "מבנה 12":

במתחם ג'מבו נחתמו 2 הסכמי שכירות עם שני שוכרים הצפויים לאכלס את המבנה במלואו, הופק היתר בניה והחלו עבודות הבניה במגרש.

במתחם "בבילון" הושכרו מחצית מהשטחים לשוכר אחד והוגשה בקשה להיתר.

ב"מבנה 12" נחתם הסכם שכירות עם שוכר אחד הצפוי לאכלס כ- 60% מהשטחים והוגשה בקשה להיתר בניה.

בנוסף, הוצגו בפנינו תקציבי הקמה.

יא. 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 מזהמת לאתרים מורשים.

בבדיקה שנערכה ע"י המשרד להגנת הסביבה נמצאה הקרקע נקייה מזיהומים ומתאימה לשימושי מסחר/תעשייה. כיום הקרקע אינה מפותחת ואינה בשימוש.

יב. מתחם וולקן:

המתחם מהווה חטיבת קרקע ששטחה כ- 44.4 דונם.

במתחם בוצעה חקירת זיהום קרקע, ממצאי הדו"ח מעידים כי אין צורך בטיפול בקרקע או בנקיטת פעולות לניהול הסיכון באתר או בסביבתו.

15. נתוני השוואה

• נתוני השוואה לעסקות מכר [מערכת מידע נדל"ן של רשות מיסוי מקרקעין]:

מיקום	מחיר ממוצע לדונם	מחיר	שטח (מ"ר)	כתובת	חלקה	גוש	תאריך
מערבית לקישון	₪ 3,118,597	₪ 31,660,000	10,152	כביש מס' 4	7	10873	13/07/2022
מרכזית המפרץ	₪ 3,123,876	₪ 4,554,611	1,458	החרמש	7	11669	11/05/2022
מרכזית המפרץ	₪ 2,994,898	₪ 14,863,680	4,963	בעלי מלאכה	32	11668	26/12/2021
צ'ק פוסט	₪ 3,547,322	₪ 72,000,000	20,297	חלוצי התעשייה	12	11666	22/07/2021

• בתאריך 26.10.2022 פורסמו תוצאות מכרז של רמ"י בחלקה 131 בגוש 11602 בשטח כולל של כ- 1.55 דונם, הנמצאת ברח' חלוצי התעשייה 45 והינה ביעוד לתעשייה קלה ומלאכה, עם זכויות בניה בשיעור של 150% לפי תכנית חפ/342. סכום הזכיה הינו 6,835,999 ₪ ללא פיתוח. העסקה משקפת מחיר ממוצע של **כ- 4,400,000 ₪** לדונם.

• בתאריך 26.10.2022 פורסמו תוצאות מכרז של רמ"י בחלקה 129 בגוש 11602 בשטח כולל של כ- 1.95 דונם הנמצאת ברח' חלוצי התעשייה 43 והינה ביעוד לתעשייה קלה ומלאכה, עם זכויות בניה בשיעור של 150% לפי תכנית חפ/342. סכום הזכיה הינו 8,355,999 ₪ ללא פיתוח. העסקה משקפת מחיר ממוצע של **כ- 4,300,000 ₪** לדונם.

• בתאריך 27.3.2022 פורסם, כי מיזם הנדל"ן "תדהר הראל מניבים" רכשו חטיבת קרקע בשטח של כ- 27 דונם הידועה כחלקה 13 וח"ח 12 ו- 15 בגוש 11638, בסכום של 92 מיליון ₪. העסקה משקפת מחיר ממוצע של כ- **3,400,000 ₪ לדונם**. יצוין כי המגרש הנ"ל ממוקם במרחק אווירי של כ- 2 ק"מ מהנכס הנדון.

סיכום הממצאים:

בהתחשב בנתוני ההשוואה המפורטים לעיל, ובדגש על עסקת "תדהר הראל מניבים" הדומה במאפייניה למתחם "גרינסטון-וולקן" מבחינת היקף השטחים ומיקום, קבענו שווי קרקע בסיסי בסך של 3.4 מיליון ₪. להלן ערכי השווי שקבענו לשטחי הקרקע המוערכים:

מתחם "גרינסטון-וולקן" – סך של **3 מיליון ₪**, לאחר הפחתה למיקום עורפי (לפי מקדם 0.9).

זכויות הבניה הנוספות במתחם "המרכז המסחרי" – סך של **2.2 מיליון ₪**, לאחר הפחתה לדחיה ומגבלות בניה וניצול (לפי מקדם 0.65).

16. תחשיב השווי

א. שווי שטחים מניבים:

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור היוון	שווי כזמין	מקדם דחייה	סה"כ שווי בערכים נוכחיים
הכנסות משכ"ד מסחר ומחסנים	63,988,427 ₪	6.75%	947,976,703 ₪	1.0	947,976,703 ₪
הכנסות ממגרשים מושכרים	258,861 ₪	5.00%	5,177,216 ₪	1.0	5,177,216 ₪
רווח ממכירת חשמל	1,220,750 ₪	8.50%	14,361,765 ₪	1.0	14,361,765 ₪
רווח מפעילות הניהול	2,982,515 ₪	8.25%	36,151,701 ₪	1.0	36,151,701 ₪
סה"כ שטח מניב	68,450,554 ₪	6.82%	1,003,667,385 ₪		1,003,667,385 ₪
הכנסות משטחי בניה פנויים	2,780,352 ₪	7.25%	38,349,683 ₪	0.87	33,340,121 ₪
סה"כ הפרויקט בתפוסה מלאה	71,230,906 ₪	6.84%	1,042,017,068 ₪		1,037,007,506 ₪
הפחתות חד פעמיות (נטו) (*)			-43,700,000 ₪		-43,700,000 ₪
סה"כ נטו	71,230,906 ₪	7.17%	998,317,068 ₪		993,307,506 ₪

ב. שווי שירי של שטחי המסחר המתוכננים (ג'מבו, בבילון ומבנה 12):

סה"כ הכנסות משכירות צפויות	17,132,397 ₪
שיעור היוון	6.50%
סה"כ שווי כגמור ומוכן לאכלוס	263,575,335 ₪
מקדם דחייה	0.89
סה"כ שווי בערכים נוכחיים	235,472,262 ₪
אומדן עלויות הקמה	-148,000,000 ₪
השקעות ששלמו	7,600,000 ₪
סה"כ שווי שירי	95,072,262 ₪

ג. שווי יתרת מתחמי קרקע לא בנויים וזכויות בניה:

סעיף	שטח בדונם	שווי ממוצע לדונם	סה"כ שווי
יתרת שטחים במתחמי גרינסטון ו-וולקן	69.33	3,000,000 ₪	207,993,600 ₪
זכויות בניה נוספות	47.76	2,200,000 ₪	105,063,728 ₪
סה"כ	117.09		313,057,328 ₪
בניכוי אומדן תשלומים לרמ"י			-17,500,000 ₪
סה"כ נטו			295,557,328 ₪

ד. סיכום תחשיב:

שווי שטחים מניבים	(א)	993,307,506 ₪
שווי שירי של שטחי המסחר המתוכננים (ג'מבו ובבילון)	(ב)	95,072,262 ₪
שווי יתרת מתחמי קרקע לא בנויים וזכויות בניה	(ג)	295,557,328 ₪
סה"כ שווי הנכס		1,383,937,096 ₪
ובמעוגל		1,384,000,000 ₪

(*) עיקר ההפחתה הינה כמפורט בסעיף 13 – קביעת שיעורי ההיוון. כמו כן כלולות הפחתות נוספות כמפורט בסעיף 12.2.

ניתוח רגישות:

להלן בחינת השפעה של שינוי הנחה מהותית בחוות הדעת – שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר על שווי הנכס:

שווי הנכס	7.25%	7.00%	6.75%	6.50%	6.25%
	1,317,000,000 ₪	1,349,000,000 ₪	1,384,000,000 ₪	1,421,000,000 ₪	1,461,000,000 ₪

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 **1,384,000,000 ₪ (מיליארד ושלוש מאות שמונים 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 (גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968).

18. נתונים נוספים

- א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה, בשלוש השנים האחרונות - כדלקמן:

מועד קובע	סה"כ שווי (באלפים)
30/06/2022	1,350,000 ₪
31/12/2021	1,190,000 ₪
30/06/2021	1,037,000 ₪
31/12/2020	1,000,000 ₪
31/05/2020	1,006,000 ₪
31/12/2019	1,010,000 ₪

- ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2022 בסך של 1,360,000 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.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

עידו כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 09.03.2023.