

מליסרון

דוח תקופתי

לתקופה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר 2023



תיאור עסקי התאגיד	פרק א'
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	פרק ב'
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023	פרק ג'
פרטים נוספים על התאגיד	פרק ד'
שאלון ממשל תאגידי	פרק ה'
דוח שנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית בתאגיד	פרק ו'

מליסרון

פרק תיאור עסקי התאגיד



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
17	טבלת פרמטרים כלכליים.....	7

חלק שלישי: תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

18	מידע כללי על תחום הפעילות.....	8
22	מידע על תוצאות החברה.....	9
24	פילוחים ברמת הפעילות בכללותה.....	10
	רשימת מבנים מניבים מהותיים	11
32	(המוחזקים על ידי החברה במישרין או בעקיפין באמצעות חברות בנות).....	
35	רשימת נכסים מניבים בהקמה מהותיים.....	12
36	נכסים מניבים מהותיים מאוד.....	13
	גילוי אודות נכסים משועבדים להבטחת פירעון אגרות חוב בהתאם לעמדה משפטית	14
46	מספר 103-29.....	
64	גילוי אודות "מעריך שווי מהותי מאוד".....	15

חלק רביעי: תיאור עסקי החברה – שונות

64	מידע כללי על תחום פעילות אחר.....	16
69	שיווק.....	17
69	תחרות.....	18
71	נכסים לא מוחשיים.....	19
71	הון אנושי.....	20
74	הון חוזר.....	21
75	מימון.....	22
81	מיסוי.....	23
81	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....	24
82	מגבלות ופיקוח החלים על פעילות החברה.....	25
82	הסכמים מהותיים.....	26
82	הסכמי שיתוף פעולה.....	27

82הליכים משפטיים.....	.28
83יעדים ואסטרטגיה עסקית.....	.29
84צפי להתפתחות בשנה הקרובה.....	.30
84דיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה.....	.31

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 1.6 להלן, מתכבדת להגיש בזאת את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "מועד הדוח"), הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה, בשנת 2023 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-47.02% 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 התאגיד", פרק ד' לדוח תקופתי זה (להלן: "פרק הפרטים הנוספים").
- 1.3 ביום 14 בפברואר 2023 נכנס לתוקפו הסכם הגישור (אשר נחתם ביום 29 בנובמבר 2022) 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, נמסרה החזקה בקניון הראל לידי החברה ומלוא התמורה בנינו שולמה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 10.13.2 להלן.
- 1.4 ביום 19 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין גב' ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה ובעלת השליטה בעופר השקעות, בתוקף למשך שלוש (3) שנים ממועד אישורו באסיפה כאמור, לפיו מתחייבת גב' 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 תיחום הפעילות ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 13 במרץ 2023¹.

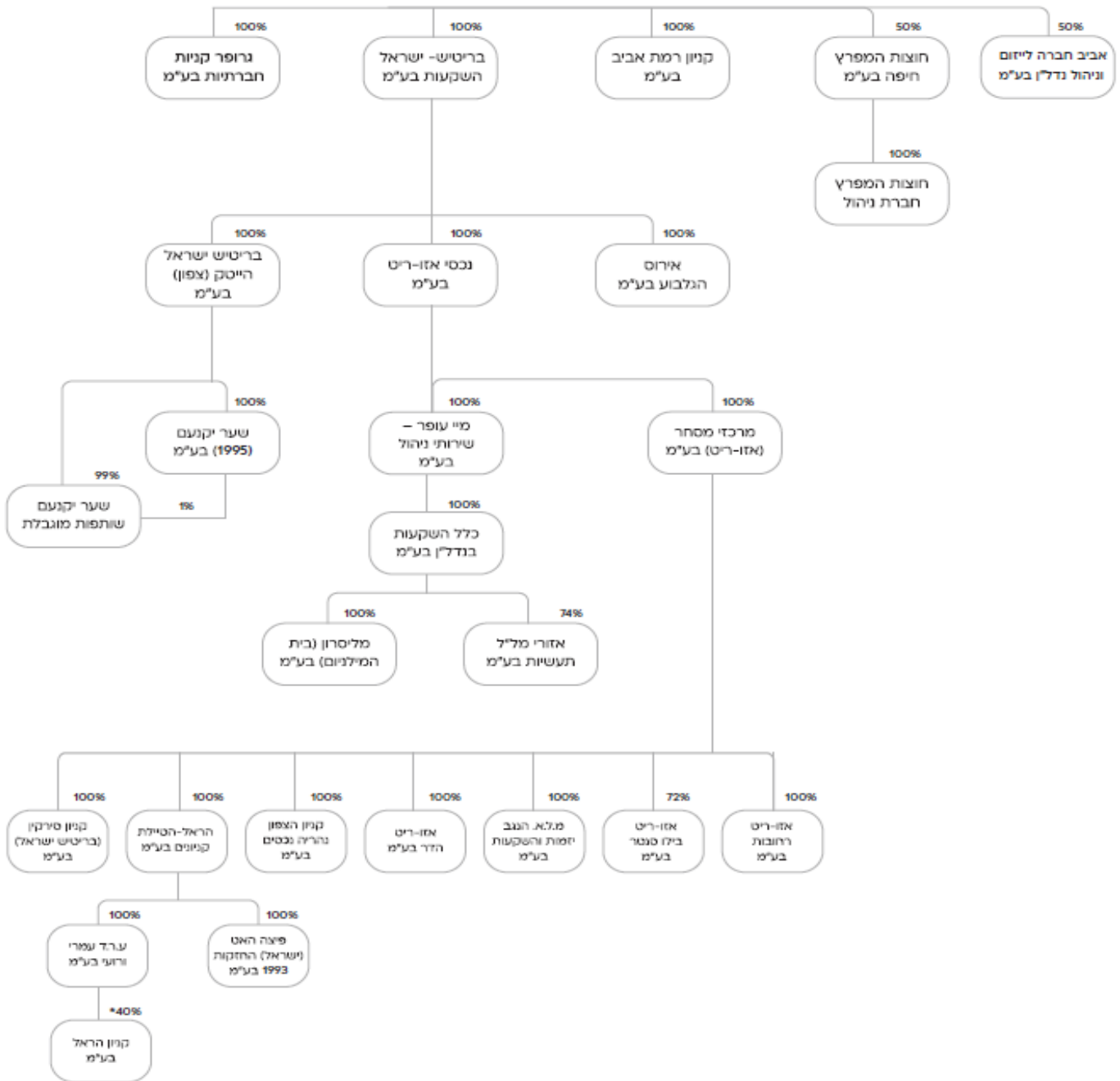
¹ אסמכתא מס': 2023-01-021667, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך הפניה.

ביום 26 בדצמבר 2023 הושלם מיזוג סטטוטורי שאינו מהותי (כפי שאושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 12 במרץ 2023), לפיו מוזגה אבנת בע"מ (להלן: "אבנת"), חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה, עם ולתוך החברה, בתמורה להקצאת 5,416,409 מניות רגילות רדומות של החברה לשתיהן חברות בנות של החברה אשר החזיקו באבנת (כל אחת בהתאם לשיעור החזקתה), הכל כחלק מהליך שינוי מבנה בקבוצה, במסגרתו במועד הקצאת המניות הרגילות (הרדומות) של החברה (22 בינואר 2024) הן הועברו באופן מיידי לידי החברה, כך שהוקצו דה-פקטו כמניות רדומות ללא זכויות בהון המונפק והנפרע או בזכויות ההצבעה של החברה. בהתאם, אבנת חדלה מלהתקיים כחברה נפרדת וחוסלה. ביום 10 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה את ביטולן של 5,416,409 המניות הרדומות כאמור ומחיקתן מהון החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 14 במרץ 2023, 22 במאי 2023, 26 בדצמבר 2023, 21 בינואר 2024 ו-22 בינואר 2024² וכן דיווח מיידי בדבר ביטולן של המניות הרדומות שפרסמה החברה בסמוך למועד פרסום דוח זה.

² אסמכתאות מס': 2023-01-022546, 2023-01-046369, 2023-01-116731, 2024-01-006970, 2024-01-007360 ו-2024-01-007363, בהתאמה, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

תרשים מבנה החזקות מליסרון

מליסרון בע"מ



יהתל מיום 23 בספטמבר 2023 מוחזקה החברה ב-100% מזהמיות בקניון הראל

³ התרשים אינו כולל חברות אשר למועד פרסום הדוח אינן מהותיות ו/או שהחלו בהליכי פירוק.

2. הצגת תחומי פעילות החברה

החברה עוסקת בתחום הנדל"ן המניב בישראל וכן בפעילות ייזום למגורים (ועד ליום 31.12.2023, גם בפעילות דיגיטל) 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 22 קניונים ונכסים מסחריים בפריסה כלל ארצית⁴, מרביתם בערים הגדולות ובאזורי ביקוש, בשטח כולל של כ-534 אלפי מ"ר⁵, המושכרים לכ-2,400 שוכרים ושיעור התפוסה המשוקלל בהם נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הוא כ-99%. מתוך סך מרכזי המסחר, הקניונים והנכסים המסחריים הנ"ל, 19 הינם בבעלות מלאה או שליטה של החברה ו-3 בשליטה משותפת עם צד שלישי. בנוסף בבעלות החברה כ-20,000 מקומות חנייה בנכסיה המסחריים השונים. פעילות החברה ביחס למרכזי המסחר והקניונים, כוללת גם הענקת שירותי ניהול ואחזקה בניגם נגבים מהשוכרים דמי ניהול ואחזקה. לפרטים נוספים והרחבה, ראו החלק השלישי לפרק זה להלן.

מתחמי משרדים לתעשייה עתירת ידע ("פארקי הייטק") 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 2023, הוא כ-98%. בנוסף, בבעלות החברה שני מקבצי דיור 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 בניגם 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 בפרויקטי נדל"ן למגורים בישראל באמצעות אביב ייזום וכן (עד ליום 31.12.2023) את פעילות הדיגיטל של החברה באמצעות גרופר קניות חברתיות בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "גרופר"). לפרטים נוספים והרחבה אודות הפעילויות האחרות כאמור, ראו סעיף 16 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 2023:

3.1 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 2022⁷ ו-9 באוגוסט 2022⁸, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

⁴ כולל 18 קניונים ומרכזים מסחריים וכן ארבעה נכסים מסחריים המושכרים לשוכר יחיד.

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-577 אלף מ"ר.

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

⁷ אסמכתא מס': 2022-01-075588, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

⁸ אסמכתא מס': 2022-01-082173, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

3.2. ביום 16 באוגוסט 2022, הודיע מנכ"ל החברה, מר אופיר שריד, 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 2022⁹, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

3.3. ביום 1 בינואר 2023, 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 2023¹⁰.

3.4. ביום 21 בינואר 2023, 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 2023¹¹.

4. חלוקת דיבידנדים ומדיניות חלוקת דיבידנדים

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.

4.1 חלוקת דיבידנד

בשנים 2022 ו-2023 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 מידי של החברה מיום 15 באוגוסט 2022¹², 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 מידי של החברה מיום 23 בנובמבר 2022, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.¹³

4.1.3. ביום 12 במרץ 2023, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח בהתבסס על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, וכן דיבידנד חד פעמי בסך של 200 מיליון ש"ח, כך שהיקף הדיבידנד הכולל שחילקה החברה הינו על סך של 260 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 13 במרץ 2023, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.¹⁴

4.1.4. ביום 21 במאי 2023, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח בהתבסס על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2023, לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 22 במאי 2023, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.¹⁵

⁹ אסמכתא מס': 2022-01-084279, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁰ אסמכתא מס': 2023-01-000190, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹¹ אסמכתא מס': 2023-01-008332, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹² אסמכתא מס': 2022-01-083517, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹³ אסמכתא מס': 2022-01-112479, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁴ אסמכתא מס': 2023-01-021643, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁵ אסמכתא מס': 2023-01-046366, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

- 4.1.5. ביום 13 באוגוסט 2023, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח בהתבסס על דוחותיה הכספיים של החברה מיום 30 ביוני 2023. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 באוגוסט 2023, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.¹⁶
- 4.1.6. ביום 10 במרץ 2024, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 120 מיליון ש"ח בהתבסס על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023. 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 2023, יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה של החברה הינה כ-8,327 מיליון ש"ח.

4.3. מגבלות על חלוקת דיבידנד

בהתאם לשטרי הנאמנות עליהם חתמה החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרות יד' – כא') התחייבה החברה כי אם ההון העצמי של החברה יקטן, מתחת ל-4 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' – כא') התחייבה החברה להימנע מחלוקה במקרה בו במועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מהחלוקה, החברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות שהוסכמו עם הנאמן בשטר הנאמנות.¹⁸ כמו כן, ביחס לאגרות החוב סדרה כ'-כא', התחייבה החברה כי אם יחס ההון העצמי למאזן שלה יפחת מ-25% ו-27%, בהתאמה, 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 השיעורים הנ"ל על פי דוחותיה הכספיים. "הון עצמי" לעניין סעיף זה משמעו, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, כולל זכויות שאינן מקנות שליטה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, עומד ההון העצמי של החברה על סך של כ-11 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.

¹⁶ אסמכתא מס': 2023-01-075292, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁷ יצוין כי בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות י'-יא', יד'-יז', יט'-ו-כא'), התחייבה החברה בקשר עם מגבלות על חלוקה כאמור, לעמידה בהון עצמי שלא יפחת מ-2.75 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות י'-יא'), מ-3 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות יד'-יז'), מ-3.3 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות יח', יט' ו-כ') ומ-4 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרה כא').

¹⁸ לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורף כפרק ב' לדוח תקופתי זה (להלן: "דוח הדירקטוריון").

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

לנתונים כספיים מאוחדים של החברה לשנים 2021-2023, ראו דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים כפרק ג' לדוח תקופתי זה (להלן: "הדוחות הכספיים").

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 החברה.¹⁹ 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, אגרות חוב ואחרים) צמוד למדד המחירים לצרכן ולפיכך החברה חשופה לשינויים במדד זה.

6.1.2 שינויים בשיעור הריבית

לחברה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילות החברה ועל התשואה שמפיקה החברה בפעילותה בתחום הנדל"ן המניב. ביום 1 בינואר 2024 החליט בנק ישראל²⁰ להוריד את רמת הריבית במשק ב-0.25%, כך שתעמוד על 4.5%, לראשונה מאז פרוץ משבר הקורונה ולראשונה מאז תחילת מנמת העלאות הריבית שהחלה בחודש אפריל 2022. ביום 26 בפברואר 2024, החליט בנק ישראל²¹ להשאיר את רמת הריבית על 4.5%, תוך התייחסות לצורך בהמשך מנמת ייצוב המשק ולכך שאי-הוודאות סביב מלחמת "חרבת ברזל" עודנה נמשכת.

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.

²⁰ מתוך החלטת הוועדה המוניתרית של בנק ישראל, ראו: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/01-01-24>.

²¹ מתוך החלטת הוועדה המוניתרית של בנק ישראל, ראו: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/26-02-2024>.

לפרטים נוספים בדבר השפעת האינפלציה ושינויים בריבית על תוצאות החברה בתקופת הדוח ולאחריה, וכן בדבר ניתוח ההשפעה האפשרית של המשך מגמת האינפלציה ושינויים נוספים בריבית על תוצאות החברה בעתיד בהתאם לתחזיות בנק ישראל ובנקים מרכזיים אחרים בעולם, ראו פרק "עלות החוב הכוללת" לדוח הדירקטוריון וכן סעיף 31 להלן.

6.2 מצב המשק בישראל²²

התוצר המקומי הגולמי במחירים קבועים עלה בשנת 2023 ב-2% בחישוב שנתי לאחר עלייה של 6.5% בשנת 2022, ועלייה של 8.6% בשנת 2021, אולם התוצר המקומי הגולמי לנפש ירד ב-0.1% בשנת 2023. זאת, לצד ירידה חדה של 19.4% בתוצר המקומי הגולמי ברבעון הרביעי לשנת 2023 (בראייה שנתית), בעיקר על רקע השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על המשק הישראלי. מניתוח התפתחות התוצר בשימושים במקורות השונים, עולה כי ההוצאה לצריכה פרטית ירדה ב-0.7% בשנת 2023 בחישוב שנתי, לאחר עלייה של 7.4% בשנת 2022. הצריכה הפרטית לנפש ירדה ב-2.8% בשנת 2023. ההוצאה למוצרים בני קיימא למחצה (הלבשה, הנעלה וכד') לנפש ירדה בחדות בשנת 2023, בשיעור של 14.2%. ההוצאה לצריכה פרטית שוטפת (מזון, דיוור, דלק, שירותים וכד') לנפש ירדה ב-1.6% בשנת 2023. על פי נתוני הלמ"ס, שיעור האינפלציה בשנת 2023 הסתכם ב-3.3%, שיעור הנמוך משיעור האינפלציה השנתי לשנת 2022, אשר עמד על 5.3%²³ להשפעה האפשרית של שינויים במצב המשק בישראל על החברה, ראו סעיף 31 להלן.

6.3 שוק ההון בישראל²⁴

6.3.1 בסיכום שנת 2023 עלה מדד ת"א-35 בכ-3.8%, לאחר ירידה של כ-9.2% בשנת 2022.

6.3.2 המסחר בתל-אביב התאפיין בתנודתיות רבה ובמנותק מהמגמה הכלל העולמית, זאת בהשפעת שני אירועים פנימיים מהותיים: הודעת שר המשפטים על הרפורמה המשפטית מחודש ינואר 2023, שהביאה עמה חוסר-וודאות כלכלי והובילה למחאה אזרחית נרחבת, אשר השפיעו בעיקר בחודשים ינואר-ספטמבר 2023; וכן, פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ב-7 באוקטובר 2023, אשר השפיעה במידה משמעותית מאוד על החברה והכלכלה הישראלית. השלכותיה השליליות של המלחמה על המשק החלו לקבל ביטוי ברבעון האחרון של 2023, והן צפויות להימשך ולהשפיע גם בשנה הקרובה. בנוסף, המסחר בשוק ההון התנהל לאור העלאת רמת הריבית במשק על ידי בנק ישראל, במטרה להוריד את רמות האינפלציה. לאור אלה, שנת 2023 נחתמה בעלייה זניחה יחסית של המדדים בשוק ההון הישראלי, באופן שהתנתק מהמדדים המובילים בעולם. עם זאת, החל מחודש נובמבר 2023 ועד למועד פרסום הדוח, רשם שוק ההון הישראלי עלייה במדדי המניות השונים, כאשר בחודש פברואר 2024 נרשמה עלייה של כ-6% במדדים המובילים.²⁵

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

נתונים מאקרו כלכליים חיוביים – שיעור הצמיחה במשק לרבעון השלישי לשנת 2023, ביחס לרבעון המקביל בשנה הקודמת, עמד על כ-3.4%, שיעור צמיחה חיובי וגבוה יחסית לכלכלות מובילות באירופה, אולם עדיין נמוך מעט משיעור הצמיחה בארה"ב. כמו כן, פרסם בנק ישראל²⁶ תחזית צמיחה מעודכנת

²² מתוך הודעה לתקשורת של הלמ"ס, ראו: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/054/08_24_054b.pdf

²³ מתוך אתר הלמ"ס, ראו:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/019/10_24_019b.pdf

²⁴ מתוך סקירה לשנת 2023 שפרסמה הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, ראו:

https://info.tase.co.il/Heb/Lists/gen_res/0133_annual_review/2023_annualreview_heb_accessible.pdf

²⁵ מתוך סקירה לחודש פברואר 2024 שפרסמה הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, ראו:

https://info.tase.co.il/Heb/Statistics/StatRes/2024/Stat_121_MonSum_2024_02_439606.pdf

²⁶ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מיום 1 בינואר 2024, בקישור: <https://www.boi.org.il/73160>

של המשק לשנים 2023 ו-2024 לאור פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", העומדת על כ-2% בלבד לשנה, לעומת תחזית צמיחה של 3% לשנים 2023-2024 (לכל שנה) שניתנה בטרם פרוץ המלחמה.

(א) **שיעור האבטלה:** שיעור האבטלה בארץ נמוך ויציב, כאשר בחודש ספטמבר 2023 עמד על כ-3.4% לעומת 4.3% בחודש דצמבר 2022. עם זאת, יצוין כי שיעור המובטלים בארץ, לרבות אלה המועסקים הנעדרים זמנית בגלל סיבות כלכליות או קבועות מעבודתם, רשם עלייה משמעותית לכ-9.6% בחודש אוקטובר 2023, וזאת לאור השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על שוק העבודה, ובכלל כן לאור הוצאת עובדים רבים לחל"ת ועקב פינוי יישובי העוטף וצפון הארץ. עם זאת, יצוין כי שיעור האבטלה בפועל לחודש דצמבר 2023 התמתן וירד מעט, לרבות ירידה במספר הנעדרים זמנית ממקום עבודתם.²⁷

(ב) **תקציב הממשלה:** בשנת 2023 הסתכם המאזן השוטף של המגזר הממשלתי בגרעון של 80.5 מיליארד ש"ח, לעומת עודף של 4.4 מיליארד ש"ח בשנת 2022. העלייה החדה בגרעון נובעת בעיקר מגידול בהוצאות הממשלה בעקבות עלויות מלחמת "חרבות ברזל", לרבות תגמולי מילואים, תשלומים לבתי מלון בגין מפונים, תמיכות וכו' וכן ירידה בהכנסותיה ממסים בשל מלחמה זו. במונחי תוצר הסתכם הגרעון בחשבון השוטף ב-2023 ב-4.3% מהתמ"ג, לעומת עודף של 0.2% בשנת 2022 וגרעון של 3.4% בשנת 2021.

(ג) **יחס חוב-תוצר:** על רקע האירועים הביטחוניים, ההסתברות להפחתת דירוג החוב של מדינת ישראל במהלך שנת 2024 עדיין קיימת, ואולם יש לזכור כי פרמיית הסיכון של מדינת ישראל בשווקי החוב הגלובליים מתמחרת סיכון דירוג חוב הנמוך ב-4-5 נוסטים מדירוג החוב הנוכחי של ישראל ולפיכך לא מדובר באירוע שצפוי להיות בעל השלכות קיצון למשק ולבורסה הישראלית. תחת התסריט המלחמתי הנוכחי, צפוי כי יחס חוב-תוצר במשק יטפס לרמה של 70%-75% תוצר בתום שנת 2024 אל מול 60% תוצר כיום. יחס חוב-תוצר של 75% אינו חריג ביחס למדינות מפותחות בנות השוואה.

דירוג האשראי של ישראל – במהלך שנת 2023 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, הורידה את תחזית הדירוג מ-"חיובית" ל-"יציבה". בנוסף, הזהירו חברות הדירוג הנ"ל מפני השלכות אפשריות של הרפורמה המשפטית על דירוג האשראי של מדינת ישראל. גם בנקי השקעות בינלאומיים, דוגמת סיטי בנק ומורנן סטנלי, פרסמו אזהרות דומות. ביום 9 בפברואר 2024, לאחר תקופת הדוח, הורידה חברת הדירוג הבינלאומית Moody's את דירוג האשראי של מדינת ישראל מרמה A1 לרמה A2, וכן שינתה את תחזית אופק הדירוג לתחזית שלילית.²⁸ ההחלטה התבססה על הערכת סיכון מחודשת של חברת הדירוג כלפי ישראל לאור סיכונים פוליטיים וביטחוניים הנובעים, בין היתר, מפרוץ מלחמת "חרבות ברזל".

פיחות במטבע השקל החדש ביחס לדולר אמריקאי – התחזקות הדולר בכ-10% ביחס לשקל, שתרמה לעלייה ברווחי החברות המייצאות לארה"ב.

²⁷ הנתונים מתבססים, בין היתר, על סקרי כוח אדם לחודשים אוקטובר 2023 ו-דצמבר 2023 שפורסמו על ידי הלמ"ס, ראו בקישורים: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2023/374/20_23_374b.pdf

²⁸ ראו בקישור להלן: <https://ratings.moodys.com/ratings-news/415081>, https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/032/20_24_032b.pdf, בהתאמה.

מגמות האינפלציה והעלאות הריבית על ידי הבנקים המרכזיים – בהמשך למגמה שהחלה בסוף הרבעון הראשון של שנת 2022, ובמטרה להילחם במגמות העלייה באינפלציה, נקטו בנקים מרכזיים בהעלאת ריבית מתמשכת, תוך חשש שהעלאות הריבית יביאו להאטה בפעילות הכלכלית. הפד העלה את הריבית בארה"ב מ-0.25% בתחילת שנת 2022 ל-4.5% בסוף שנת 2022, והמשיך והעלה אותה ל-5.5% בסוף יולי 2023. הבנק המרכזי באירופה (ECB) העלה את הריבית מ-0% בתחילת שנת 2022 ל-2.5% בסוף שנת 2022 והמשיך והעלה אותה ל-4.5% בסוף ספטמבר 2023. הבנק המרכזי באנגליה (BOE) העלה את הריבית מ-0.1% בתחילת דצמבר 2021 ל-3.5% בסוף שנת 2022, המשיך והעלה אותה ל-5.25% בסוף אוגוסט 2023. כך גם בנק ישראל העלה את הריבית מ-0.1% בתחילת שנת 2022 ל-3.25% בסוף שנת 2022, והמשיך והעלה אותה ל-4.75% במאי 2023. העלאות הריבית הביאו לריסון האינפלציה בשווקים, אשר התמתנה ולקראת סוף שנת 2023 הגיעה לשיעור שנתי של כ-3.1% בארה"ב, כ-2.4% בגוש האירו, וכ-4.6% בבריטניה – לעומת כ-6.5%, כ-9.2% וכ-10.5% בשנת 2022, בהתאמה, אך עדיין גבוהה מהיעד שעומד על כ-2%. בישראל, האינפלציה השנתית ירדה לכ-3.3% לקראת סוף שנת 2023 לעומת כ-5.3% בשנת 2022, גבוהה במעט מהיעד העומד על 3%. בעקבות החשש מפני האטה בפעילות הכלכלית ולמרות שהאינפלציה עדיין גבוהה מהיעד, העלאות הריבית נבלמו בתום הרבעון השלישי של 2023.

הרפורמה במערכת המשפט – בחודש ינואר 2023, כשבוע לאחר הקמתה, יצאה ממשלת ישראל החדשה בהצהרה ובכוונה לבצע רפורמה משפטית במערכת המשפטית והחוקתית הישראלית, באופן שהוביל למחאה נרחבת בהיקפה ולחוסר-וודאות מתמשך במשק הישראלי. סביבת הריבית הגבוהה שנוצרה במקביל לחוסר-וודאות הכללי עקב הכוונה לביצוע הרפורמה כאמור התבטאו בעיקר בהשפעה שלילית על המסחר בבורסה והביאו לביצועי-חסר של שוק ההון הישראלי. במהלך הרבעון השלישי התגברה המתיחות סביב הרפורמה, כאשר בחודש יולי אושר צמצום "עילת הסבירות" שבחוק יסוד השפיטה, ובספטמבר החלו דיונים בבג"ץ בעניין ערעורים שהוגשו בנושא. ביום 1 בינואר 2024 פורסם פסק דינו של בג"ץ בעתירות, במסגרתו ביטל את התיקון לחוק יסוד השפיטה אשר צמצם את עילת הסבירות. למועד הדוח, לחברה אין יכולת להעריך האם יבוצעו מהלכים להמשך ביצוע רפורמה במערכת המשפט וכן את השפעותיה הישירות ו/או העקיפות על פעילות החברה, ככל שתימשך, ובפרט לאור פרוץ מלחמת "חרבות ברזל".

הסטת כספים מהשוק המקומי לחו"ל והיחלשות השקל – בעקבות המחלוקת סביב הרפורמה המשפטית והחשש מהורדת דירוג האשראי של ישראל, החלה הסטת כספים מהשוק המקומי לחו"ל אשר באה לידי ביטוי הן בקרנות הסל והן בקרנות הנאמנות. השקל נחלש בינואר-ספטמבר 2023, תוך תנודתיות, בכ-8.7% ביחס לדולר - שער הדולר הגיע לכ-3.849 שקל ובכ-8% ביחס לאירו - שער האירו הגיע לכ-4.137 שקל, הגבוהים מאז חודש מרץ 2020 (פרוץ משבר הקורונה בארץ). היחלשות השקל מייקרת את הייבוא ותורמת להמשך ההתייקרויות במשק. כמו כן, ההשקעות בהייטק בחודשים ינואר-ספטמבר 2023 ירדו בכ-63% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כפי שעולה מסקר שפרסם מכון המחקר והמדיניות SNPI, כשהרבעון השלישי של שנת 2023 הינו השביעי ברציפות בו חלה ירידה בהשקעות. במהלך חודש אוקטובר 2023 ועקב פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", נרשמה ירידה חדה של כ-13% בערכו של השקל. עם זאת, ולאחר מספר מהלכים שביצע בנק ישראל, בחודשים נובמבר-דצמבר 2023 נרשמה מגמת ייסוף משמעותית של השקל אל מול מטבעות הדולר והאירו, עד שחזר לרמה גבוהה אף מזו שהייתה בטרם פרצה המלחמה.²⁹ במהלך חודשים ינואר-פברואר 2024 ועד למועד הדוח, השקל הישראלי שומר על

²⁹ דוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של 2023 (בנק ישראל, ינואר 2024), בכתובת הבאה: <https://www.boi.org.il/73762>

יציבות מול הדולר האמריקאי. על אף אירועי הפיחות המשמעותיים שנצפו במהלך שנת 2023, שהגיעו לשיא כאמור בחודש אוקטובר 2023. השער היציג של השקל ליום 31.12.2023 עמד על 3.627 שקלים לדולר, גידול של כ-3% בלבד מהשער היציג בתום 2022.

שוק אגרות החוב בלט בשנת 2023, ולווה בעלויות שיערים מרשימות, כאשר אגרות החוב הקונצרניות צמודות המדד בלטו השנה בעלייה של עד כ-12%. הגיוסים בהנפקות של אגרות חוב על ידי האוצר התגברו בשנת 2023 עקב המעבר מעודף תקציבי לגירעון תקציבי, שצפוי לגדול עקב עלויות מלחמת חרבות ברזל. סך הגיוס הממשלתי בארץ ובחו"ל השנה הגיע לכ-120.5 מיליארד ש"ח ברוטו, מזה כ-86.5 מיליארד ש"ח בתל אביב, לעומת גיוס בסך כ-45.5 מיליארד ש"ח בשנה הקודמת. שוק אגרות החוב המשיך לבלוט בתחילת 2024, כאשר היקף גיוסי החוב של הסקטור העסקי בחודשים ינואר-פברואר 2024 עמד על 18.3 מיליארד ש"ח. היחלשות ענף הנדל"ן למגורים, שהחלה במחצית השנייה של 2022 בעקבות העלאות הריבית, המייקרת את המשכנתאות ועלויות המימון, נמשכה גם בשנת 2023 ובאה לידי ביטוי במחירי הדירות. על פי נתוני הלמ"ס בחודשים ספטמבר-אוקטובר נותרו מחירי הדירות ללא שינוי לעומת החודשיים הקודמים, אך ירדו בכ-1.3% לעומת התקופה המקבילה בשנה הקודמת – ירידה ראשונה מזה כחמש שנים, זאת לאחר שעלו בשיעור שנתי של כ-12.7% בכל שנת 2022.

6.4. המצב הבטחוני-כלכלי בישראל

המצב הבטחוני ואי הוודאות הכלכלית הנמשכת, עלולים להשפיע על הפעילות הכלכלית במשק הישראלי. אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה האם תירשם החמרה במצב הבטחוני ובאי הוודאות הכלכלית וכפועל יוצא את ההשפעה של גורמים אלו על תוצאותיה בשנה הקרובה.

6.5. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 החלה מתקפת פתע על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" אשר עדיין נמשכת בימים אלו. לפרטים אודות השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה, ראו עמוד 7 לדוח הדירקטוריון.

6.6. להשפעות ולגורמי סיכון נוספים, ראו סעיף 31 להלן.

7. טבלת פרמטרים כלכליים

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

מדינת ישראל			פרמטרים מקרו כלכליים
2021	2022	2023	
1,490,216	1,586,639	1,618,819	תוצר מקומי גולמי (במיליוני ש"ח) ³⁰
159	166	166	תוצר לנפש (באלפי ש"ח) ³¹
8.6%	6.5%	2%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי ³²
6.8%	4.4%	(0.1%)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש ³³
2.8%	5.3%	3.3%	שיעור אינפלציה ³⁴
-AA Stable	-AA Stable	-AA Negative	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג בינלאומי) ³⁵
3.110	3.519	3.627	שער החליפין של השקל לעומת הדולר ליום האחרון של השנה

³⁰ מתוך אתר הלמ"ס, ראו: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/doclib/2024/054/08_24_054t7.pdf

³¹ ראו ה"ש 22.

³² ראו ה"ש 22.

³³ ראו ה"ש 22.

³⁴ ראו ה"ש 23.

³⁵ מתוך אתר מעלות, ראו: <https://www.maalot.co.il/Publications/SVR20231130150653.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 (מנגד לא נגבים דמי ניהול בנכסים אלו).

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.

לפרטים נוספים אודות מגמות בשוק מרכזי מסחר וקניונים אשר להערכת החברה עשויות להשפיע, בין היתר, גם על התחרות בתחום זה, ראו סעיף 18 להלן וכן פרק "מגמות בענף המסחר הקמעונאי" לדוח הדירקטוריון. לפירוט גורמי הסיכון להם חשופה החברה ואשר עשויה להיות להם השפעה על פעילותה של החברה, ראו סעיף 31 להלן.

8.1.2 פארקי הייטק 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 הייטק ובניין משרדים ברעננה. לפרטים אודות פרויקטים למשרדים המצויים נכון למועד זה בבנייה ו/או בהליכי הוצאת אישורים לקראת בנייה, ראו סעיפים 10.12 ו-30 להלן, וכן ראו פרק "תיק הנכסים המניבים בתהליך בנייה" ופרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים" לדוח הדירקטוריון.

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

שוק המשרדים בישראל נחשב לתחרותי ומגוון, כאשר התחרות מבוססת על מיקום גיאוגרפי של הנכסים, איכותם ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור. בישראל קיימות חברות רבות הפועלות בתחום, ובהן חברות המחזיקות בנכסים בהיקפים גדולים, יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפיים מסוימים וכן גופים פיננסים (חברות ביטוח, לדוגמה). לפירוט על מגמות בענף המשרדים, ראו עמוד 13 לדוח הדירקטוריון.

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

בנוסף ל"פארקי הייטק" ולבנייני 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 31 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 18 להלן, וכן מגמות בענפי מרכזי מסחר וקניונים ומשרדים בעמודים 12-13 לדוח הדירקטוריון.

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

לפרטים בנושא זה, ראו סעיף 25 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 12-13 לדוח הדירקטוריון.

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) האיתנות הפיננסית 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 הנבייה; (12) התייעלות תפעולית וניצול יתרונות לגודל.

8.5.2. **פארקי הייטק 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 הייטק, 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 הנבייה; (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; (5) מגבלות רגולטוריות אחרות, לרבות בתחום ההגבלים העסקיים; ו-(6) תחרות אזורית המקטינה את הכדאיות הכלכלית.

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 18 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 15 לדוח הדירקטוריון.

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.

9. מידע על תוצאות החברה

9.1 תמצית התוצאות

במהלך שנת 2023 החברה הציגה עלייה בכל הפרמטרים התפעוליים. לפרטים נוספים, לרבות אודות השפעת מלחמת חרבות ברזל, ראו בעמוד 7 לדוח הדירקטוריון.

לשנה שהסתיימה ביום			במיליוני ש"ח
31.12.2021	31.12.2022	³⁶ 31.12.2023	
1,443	1,686	1,827	סך הכנסות הפעילות מדמי שכירות וניהול ³⁷
1,418	1,315	646	רווחים משערוכים
2,428	2,473	1,854	רווח מהשכרת נכסים
1,078	1,270	1,348	NOI מנכסים זהים
1,034	1,219	1,292	NOI מנכסים זהים (חלק החברה)
1,078	1,275	1,382	סה"כ NOI
1,034	1,224	1,326	סה"כ NOI (חלק החברה)

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

³⁶ נתוני 2023 כוללים את השפעת ההנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל בסך 31 מיליון ש"ח.

³⁷ העלייה בהכנסות הפעילות בשנת 2023, לעומת שנת 2022, נובעת בעיקר כתוצאה מגידול בדמי השכירות הריאליים, עליית המדד, תרומת נכסים שנקנו ונבנו ומקיזוז בהנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

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 2023, ראו את דוח הדירקטוריון.

FFO לשנה שהסתיימה ביום			במיליוני ש"ח
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
1,541	1,442	1,052	רווח נקי לתקופה
(1,327)	(1,224)	(624)	התאמת שווי הוגן
5	8	11	פחת והפחתות
(22)	30	(20)	הכנסות מימון אחרות שאינן תזרימיות
6	5	8	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
1	(6)	1	בנטרול הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
(84)	(89)	(34)	בנטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
(3)	19	74	בנטרול הוצאות (הכנסות) אחרות
4	11	16	בנטרול הפסד מפעילות אחרת
422	301	241	בנטרול מיסים נדחים, בגין שנים קודמות ומסי שבח
23	28	29	נוסף – FFO חברות בשליטה משותפת
(27)	(34)	(37)	בניכוי חלקו של המיעוט ב-FFO
539	491	717	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ניירות ערך מיוחס לבעלי המניות
205	423	288	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
744	914	1,005	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה
(21)	(27)	(11)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים*
723	887	994	סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת אינפלציה על מיסים)

ה-FFO לפי גישת הנהלה לשנת 2023 הסתכם ב-994 מיליון ש"ח (קצב שנתי של 1,080 מיליון ש"ח, על-פי הרבעון הרביעי של שנת 2023 בנטרול הנחות שניתנו בהתאם למתווה חרבות ברזל) לעומת 887 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2022. גידול של כ-12% שנובע בעיקר מ: גידול ב-NOI חלק הבעלים בסך 102 מיליון ש"ח, נטרול הפסד מפעילות אחרת בסך 5 מיליון ש"ח וקיטון בהוצאות מס (כולל נטרול השפעת המדד) בסך 7 מיליון ש"ח, המקוזז מגידול בהוצאות ריבית ריאלית בסך 7 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-87% 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 הפעילויות הנכללות תחת תחום "אחר" (פעילות הייזום בפרויקטי נדל"ן למגורים בישראל ופעילות הדיגיטל (אשר אינם נכללים תחת מגזר "נכסים מניבים" של החברה)).

10.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב עיליים³⁸ לפי שימושים (באלפי מ"ר):

31.12.2022			31.12.2023			
אחוז מסך שטח הנכסים	חלק החברה	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים	חלק החברה	במאוחד	
61%	499	513	62%	521	534	מרכזי מסחר וקניונים
39%	301	331	38%	301	331	משרדים ³⁹
100%	800	844	100%	822	865	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):

31.12.2022			31.12.2023			
אחוז מסך כל שווי הנכסים	חלק החברה	במאוחד	אחוז מסך כל שווי הנכסים	חלק החברה	במאוחד	
66%	15,057	15,396	66%	16,070	16,432	מרכזי מסחר וקניונים
22%	4,539	5,064	20%	4,494	4,975	משרדים ⁴⁰
	531	531		737	737	קרקעות ⁴¹
12%	479	480	14%	463	464	זכויות ⁴²
	1,623	1,684		2,192	2,268	נדל"ן בהקמה/באכלוס
100%	22,229	23,155	100%	23,956	24,876	סה"כ

שווי הוגן נדל"ן להשקעה מניב המפורט לעיל, כולל כ-752 ו-693 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022, בהתאמה, בגין נכס בבעלות חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

³⁸ לא כולל שטחי חניות ומרתפים.

³⁹ כולל שטחי משרדים הנמצאים בתוך מתחמי המרכזים המסחריים.

⁴⁰ ראו ה"ש 39 לעיל.

⁴¹ קרקעות בשטח של כ-138 דונם.

⁴² מתייחס לשווי זכויות בלתי מנוצלות בסך של כ-426 אלפי מ"ר, ללא הפרדה בין שווי זכויות הצמודות למתחם מסחרי או משרדים, לתום שנת 2023.

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

31.12.2021			31.12.2022			31.12.2023 ⁴³			
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	
77%	811	829	77%	965	986	76%	1,030	1,052	מרכזי מסחר וקניונים
23%	223	249	23%	259	289	24%	296	330	משרדים ⁴⁴
100%	1,034	1,078	100%	1,224	1,275	100%	1,326	1,382	סה"כ

NOI נדל"ן מניב המפורט לעיל, כולל כ-33 מיליוני ש"ח, 32 מיליוני ש"ח ו-26 מיליוני ש"ח לשנים 2021, 2022 ו-2023, בהתאמה, בגין נכס בבעלות חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

חלק הבעלים ב-NOI בשנת 2023 הסתכם ב-1,326 מיליוני ש"ח, גידול של כ-102 מיליון ש"ח ביחס לשנת 2022, הנובע בעיקר מ: הגידול ב-NOI נובע מחתימה על חוזים חדשים תוך עלייה בדמי השכירות ועליית המדד בסך של 104 מיליון ש"ח וכן בגין נכסים חדשים שנקנו ושגבנו בסך של 29 מיליון ש"ח, בקיזוז הנחות שניתנו השנה בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל בסך של 31 מיליון ש"ח.

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

31.12.2021				31.12.2022				31.12.2023				
אחוז מרווחי שערור חלק החברה	אחוז מרווחי השערור במאוחד	חלק החברה	במאוחד	אחוז מרווחי שערור חלק החברה	אחוז מרווחי שערור במאוחד	חלק החברה	במאוחד	אחוז מרווחי שערור חלק החברה	אחוז מרווחי שערור במאוחד	חלק החברה	במאוחד	
57%	56%	773	796	61%	61%	815	838	89%	95%	592	614	מרכזי מסחר וקניונים
43%	44%	585	622	39%	39%	464	477	11%	5%	70	32	משרדים ⁴⁵
100%	100%	1,358	1,418	100%	100%	1,279	1,315	100%	100%	662	646	סה"כ

ליום 31 בדצמבר, 2023, 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).

החברה רשמה בשנת 2023 עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 646 מיליון ש"ח.

⁴³ נתוני 2023 כוללים את השפעת הנחות שניתנו בהתאם למתווה "חרבות ברזל" בסך 31 מיליון ש"ח.

⁴⁴ ראו ה"ש 39 לעיל.

⁴⁵ ראו ה"ש 39 לעיל.

רווחי שערך נדל"ן להשקעה המפורט לעיל כוללים כ-22 מיליוני ש"ח, 91 מיליוני ש"ח ו-91 מיליוני ש"ח לשנים 2022, 2023 ו-2021, בהתאמה, בגין נכס בבעלות חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

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

משרדים ⁴⁶ לשנה שהסתיימה ביום		מרכזי מסחר וקניונים לשנה שהסתיימה ביום		דמי שכירות חודשיים ממוצעים ותוספות פדיון למ"ר ⁴⁷
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	
68	69	152	160	

10.6 פילוח שיעור תפוסה משוקלל, לפי שימושים:

משרדים ⁴⁸		מרכזי מסחר וקניונים		שיעור תפוסה משוקלל
ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2023	
98%	98%	99%	99%	

10.7 פילוח מספר נכסים מניבים לפי שימושים:

מצרפי		משרדים ⁴⁹		מרכזי מסחר וקניונים	
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
27	28	6	6	21	22

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

משרדים ⁵⁰ לשנה שהסתיימה ביום		מרכזי מסחר וקניונים לשנה שהסתיימה ביום		שיעורי תשואה בפועל
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	
5.95%	6.48%	6.57%	6.66%	

הערות:

- שיעורי התשואה הנגזרים מתזרים ה-NOI בפועל, מוטים כלפי מטה עקב מרכיב של שטחים פנויים אשר אינם מניבים נכון למועד הדוח, תזרים בפועל, הנחות זמניות אשר ניתנו לשוכרים שונים בחלק מהנכסים, תוספת שטחים בחלק קטן מהנכסים ותזרים בפועל אשר אינו משקף בהכרח את חוזי השכירות המעודכנים.
- שווי נכסים כפי שהם מופיעים במאזן המאוחד של החברה בתוספת נכסים בחברות בשליטה משותפת שדווחו בשיטת השווי המאזני ובנטרול שווי זכויות, קרקעות ונדל"ן בהקמה.
- בשנת 2023, בחישוב שיעור התשואה התווספו ל-NOI הנחות שניתנו בהתאם למתווה "חרבות ברזל".

⁴⁶ ראו ה"ש 39 לעיל.

⁴⁷ בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה ובתוספת הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

⁴⁸ ראו ה"ש 39 לעיל.

⁴⁹ כולל מקבצי דיור מוגן הממוקמים באשדוד.

⁵⁰ ראו ה"ש 39 לעיל.

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

31.12.2022	31.12.2023	במיליוני ש"ח ליום	
23,155	24,876	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה (כמובא בסעיף 10.2 לעיל)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(693)	(752)	בנטרול הצגה של נכסים בבעלות חברות משותפות אשר בדוח הכספי מוצגים על בסיס אקוויטי	התאמות
22,462	24,124	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
1,315	646	סך רווחי שערור (כמובא בסעיף 10.4 לעיל)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(91)	(22)	בנטרול הצגה של (רווחי) שערור בנין נכסים בבעלות חברות משותפות אשר בדוח הכספי מוצגים בשורת רווחי אקוויטי חברות כלולות	התאמות
1,224	624	סעיף עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו בדוח רווח והפסד (מאוחד)	הצגה בדוח על הרווח והפסד

10.10. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים:

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (במיליוני ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה
38,247	201	327	רבעון 1
36,191	162	315	רבעון 2
28,743	175	300	רבעון 3
92,469	223	285	רבעון 4
130,848	651	958	שנת 2025
114,056	529	715	שנת 2026
116,006	315	524	שנת 2027
335,728	464	1,238	שנת 2028 ואילך
892,288	2,720	4,662	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 בנין קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2023, 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 מלחמת "חרבות ברזל", 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 31 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-45%⁵¹ מהכנסות החברה מפעילות מרכזי מסחר וקניונים בשנת 2023, מקורן בענף זה.

בהתאם לאמור, חשופה החברה לשינויים שיחולו, אם וככל שיחולו, בהעדפות צרכנים, כמו הרגלי הקניה באינטרנט ובחו"ל.

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 ו/או איומים ביטחוניים על נתיבי הסחר הבינלאומיים אשר עשויים לייקר את עלויות הייבוא, ועלולים להביא לשינוי במחיר המוצרים, עובדה אשר עלולה בסופו של יום להקטין את רווח השוכרים ולהשפיע בטווח הארוך גם על רווחיות החברה. בנוסף, חשופה החברה להשפעות המצב הבטחוני על שוק הנדל"ן, ובכלל כך על עלויות הבנייה, עלויות העסקת העובדים וכן השפעות המלחמה על המצב הכלכלי במשק ועל הצריכה הפרטית. 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 חיפה משמעותית בפעילות הנדל"ן למשרדים לשינויים שעלולים לחול בענף ההיי-טק, הואיל ומרבית מהכנסות החברה בשנת 2023 משימוש זה מקורן משוכרים הפועלים בענף זה. בשנת 2023 נמשכה המגמה שנצפתה מאז שלהי שנת 2022 של האטה אותה חווה שוק ההייטק, דבר שהביא להתמתנות בביקוש לשטחים. באזור תל-אביב, לאחר עליית מחירים משמעותית בשנים 2021-2022, נצפתה ירידה בשיעור של כ-15% במחירי השכירות, ואילו בשאר האזורים בהם פועלת החברה לא נרשמו שינויים משמעותיים באף אחת מהתקופות.

כמו כן, חשופה החברה לתמורות שיחולו בשוק העבודה, בין היתר לאור השפעות מלחמת "חרבות ברזל" וכתוצאה מגיוס המילואים הנרחב ומפינוי התושבים הנרחב, שנכון למועד הדוח – עדיין נמשכים. לצד החשיפות שצוינו לעיל, במהלך שנת 2023, בענף המשרדים, חתמה החברה על חוזים חדשים וחידושי חוזים בשטח של כ-52 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.

⁵¹ לרבות הכנסות מדמי ניהול.

בנוסף, שוכרי החברה פועלים בתחומים שונים של ענף ההיי-טק, ולכן להערכת החברה רמת החשיפה לשינויים בענף אינה גבוהה.

לפרטים אודות מגמות בענף המסחר הקמעונאי וכן למגמות בענף המשרדים ראו עמ' 12-13 לדוח הדירקטוריון.

הערכות החברה האמורות לעיל בנושא חשיפת החברה לענפי המסחר והמשרדים, 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 31 להלן.

10.12. נכסים מניבים בהקמה (מצרפי):

(שנה שהסתיימה ביום)			פרמטרים (חלק החברה)	שימוש	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023			
3	2 ^(*)	2 ^(*)	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	משרדים	
131	80	80	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)		
191,991	217,009	207,986	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
1,436,583	1,404,200	1,752,789	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
171,952	166,704	238,073	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן מאוחד) (באלפי ש"ח)		
881,828	661,756	453,770	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)		
24%	54%	50% ⁵²	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)		
-	107,000	105,419	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)		
-	2	3	מספר נכסים בהקמה בתום השנה		מסחר
-	10	27	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)		
-	4,000	29,848	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	47,536	139,327	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	44,324	76,350	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן מאוחד) (באלפי ש"ח)		
-	70,000	276,900	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)		
-	81%	29% ⁵³	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)		
-	-	5,324	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.

⁵² בפרויקט LANDMARK, במתחם שרונה ת"א, שווקו 92% משטחי מגדל A כאשר שיעור החוזים החתומים עומד על 80% והיתרה נמצאת בשלבי משא ומתן מתקדמים.

⁵³ בפרויקט עופר יבנה ישנן הסכמות מסחריות על כלל שטח המסחר (17 אלף מ"ר).

במהלך שנת 2023 חתמה החברה על חוזים בנכסים בהקמה בשטח של כ-24 אלף מ"ר, אשר צפויים להניב לחברה הכנסות שנתיות של כ-24 מיליון ש"ח (חלק החברה) במשך תקופת השכירות, כמפורט להלן: בפרויקט הדגל "Landmark" בשרונה תל-אביב (המוחזק עם שותף בחלקים שווים), הושלמה בנייתו של מגדל A בפרויקט והוא צפוי להתחיל להתאכלס ברבעון השני של 2024. שווקו כ-92% משטחי מגדל A כאשר שיעור החוזים החתומים עומד על 80% והיתרה נמצאת בשלבי משא ומתן מתקדמים. בנוסף, קיבלה החברה היתר בנייה עבור מגדל B בפרויקט ובנייתו החלה. מגדל B עתיד לכלול 43,000 מ"ר משרדים, 3,400 מ"ר מסחר ו-116 יחידות דיור. החברה החלה לשווק את השטחים במגדל זה, אשר הקמתו צפויה להסתיים בשנת 2026. במהלך תקופת הדוח השלימה החברה את שיווקו של בניין C בפארק עופר כרמל והבניין מאוכלס במלואו. בנוסף, חתמה החברה על חוזים בבניינים D+C בפארק עופר פתח תקווה כך שלמועד הדוח 85% משטחי הבניינים משווקים. לפרטים נוספים, ראו פרק "מגמות בענף המשרדים בשנת 2023" בעמוד 13 לדוח הדירקטוריון.

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

שנה שהסתיימה ביום			פרמטרים	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		
-	1	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה	נכסים שנמכרו
-	211	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
-	16	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
-	*11	-	רווח שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
⁵⁴ -	3	2	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו
-	125	⁵⁵ 521	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
-	⁵⁷ 39	⁵⁶ 17	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	-	⁵⁸ 20	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	

*כולל החזר היטל השבחה בסך כ-6.5 מיליון ש"ח.

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 ואינו כולל NOI צפוי בנין שטחים ריקים, וכן לא חסכון בעלויות שבוצע בעקבות התייעלות.
- תזרים NOI במכירת נכסים וברכישתם מתייחס ל-NOI בגילום לשנה שלמה.

⁵⁴ יצוין כי במהלך שנת 2021 הושלם הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה בקשר עם "קניין הצפון" בהריה על פיו בוטלה באופן חלקי מכירת הקניין. שטח הנכס הוא 6 אלפי מ"ר (חלק החברה), ותזרים ה-NOI השנתי בעת הרכישה (ללא ה-NOI הצפוי בנין שטחים ריקים) קטן מ-1 מיליון ש"ח.

⁵⁵ עלות נכס קניין הראל כוללת הלוואה שנגרעה מספרי החברה במסגרת הסדר גישור בסך 157 מיליון ש"ח.

⁵⁶ כולל שטח קניין הראל כ-11.6 אלף מ"ר ושטח קרקע ברחוב לינקולן כ-4.5 אלף מ"ר.

⁵⁷ שטח הקרקעות.

⁵⁸ יצוין כי עד להשלמת הגדלת זכויות הבנייה במתחם לינקולן, המתחם במצבו הנוכחי מניב NOI בסך כ-3 מיליון ש"ח בשנה.

10.13.1. ביום 22 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), כאשר החברה פועלת לקידום תב"ע בסמכות מקומית להגדלת זכויות הבנייה לכ-25,500 מ"ר, אשר הופקדה בראשית שנת 2024.

10.13.2. ביום 14 בפברואר 2023, עדכנה החברה כי התקיימו התנאים המתלים להשתכללותו של הסדר גישור שנחתם, בין היתר, בין החברה, בעלי מניות נוספים בחברת קניון הראל המחזיקה בקניון הראל במבשרת ציון, 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 תבטל, 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. ביום 23 בפברואר 2023, שולמה מלוא התמורה בגין קניון הראל ובהתאם להסדר הגישור נמסרה החזקה בו לידי החברה. קניון הראל הכולל כ-11,600 מ"ר שטחי מסחר, הניב בשנת NOI 2023 של כ-16.5 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. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 בפברואר 2023⁵⁹ וכן ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים.

לפרטים נוספים אודות רכישת ומכירת נכסים, ראו פרק "עסקאות בתקופה" בעמוד 18 לדוח הדירקטוריון.

הערכות החברה ותכניותיה בקשר עם עסקאות רכישת נכסים בתקופה (ובכלל כך עסקת רכישת הקרקע בלינקולן) 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 בהגדלת זכויות הבנייה בקרקע בתל אביב ו/או גורמים וסיכונים אחרים אשר אינם מצויים בשליטת החברה.

⁵⁹ אסמכתא מס': 2023-01-014455, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, 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 ועופר גרנד קניון באר שבע.

לפרטים אודות פארק עופר פתח תקווה West, קניון עופר בילו סנטר וקניון עופר רחובות ראו סעיפים 11.1-11.3 להלן. לפרטים נוספים אודות עופר גרנד קניון חיפה, עופר הקניון הגדול פתח תקווה, עופר גרנד קניון באר שבע וכן עופר חוצות המפרץ המשמשים כבטוחות לאגרות חוב של החברה ראו סעיף 14 להלן.

11.1 פארק עופר פתח תקווה West

פארק עופר פתח תקווה West ⁶⁰			שם הנכס ומאפייניו
ש"ח משרדים 61665 74% 88			מטבע הפעילות שימוש עיקרי עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (מיליוני ש"ח) חלק החברה שטח (אלפי מ"ר)
			הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 74%)
2021	2022	2023	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,368	1,381	621,194	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,368	1,381	1,194	הכנסות מדמי שכירות בשנה (במיליוני ש"ח) ⁶³
74	81	88	NOI בפועל בשנה (במיליוני ש"ח)
71	81	88	שיעור התשואה בפועל
5.54%	5.89%	6.91%	שיעור התשואה המותאם
6.05%	6.41%	6.27%	רווחי (הפסדי) שערור (במיליוני ש"ח)
29	-	(196)	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
95%	97%	96%	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (ש"ח) ⁶⁴
70	73	75	

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

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

זיהוי מעריך השווי
מודל הערכה

6.57%

6.82%

7.41%

הנחות נוספות בבסיס הערכה CAP RATE – (שיעור היוון משוקלל)⁶⁵

⁶⁰ לפרטים נוספים אודות הלואאה שהעמידה החברה לחברה בת המחזיקה בפארק עופר פתח תקווה, ראו ביאור 4(ג)1 למידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

⁶¹ העלות המקורית כוללת את עלות רכישת הנכס (כ-74%) והשבחות נוספות.

⁶² הירידה בשווי הוגן מיוחסת לעלייה בשיעור היוון והתאמת ה-NOI המייצג לאור מספר חוזי שכירות המסתיימים בשנים הקרובות.

⁶³ כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, ולא כולל הכנסות מדמי ניהול.

⁶⁴ חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה.

⁶⁵ 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.

Outlet עופר בילו סנטר			שם הנכס ומאפייניו
ש"ח מסחר 45			מטבע הפעילות שימוש עיקרי שטח (אלפי מ"ר)
2021	2022	2023	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 72%)
1,005	1,100	1,188	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,005	1,100	1,188	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
57	65	67	הכנסות מדמי שכירות בשנה (במיליוני ש"ח) ⁶⁶
61	70	73	NOI בפועל בשנה (במיליוני ש"ח)
6.71%	6.33%	6.32%	שיעור התשואה בפועל ⁶⁷
6.71%	6.86%	6.94%	שיעור התשואה המותאם
22%	52%	47%	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) ⁶⁸
69	80	77	רווחי שערור (במיליוני ש"ח)
100%	99%	99%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
118	124	130	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר ⁶⁹ (ש"ח)
6.99%	7.47%	7.82%	עומס פדיון מצטבר לתקופה (באחוזים) ^(*)
8.64%	9.28%	9.80%	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, שימקביץ ושות'
היוון תזרים מזומנים

6.74%	7.06%	7.00%
-------	-------	-------

זיהוי מעריך השווי
מודל הערכה

הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE (שיעור היוון משוקלל)⁷⁰

⁶⁶ כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, ולא כולל הכנסות מדמי ניהול.

⁶⁷ בחישוב שיעור התשואה לשנת 2023 התווספו ל-NOI הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

⁶⁸ במהלך שנת 2022 נטלה החברה הלוואות מגוף מוסדי שחלקן שימשו לפירעון הלוואות קיימות. לפרטים נוספים, ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים.

⁶⁹ בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה ובתוספת הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

⁷⁰ שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות חתומים שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא.

קניון עופר רחובות			שם הנכס ומאפייניו
ש"ח מסחר ומשרדים 44			מטבע הפעילות שימוש עיקרי שטח (אלפי מ"ר)
2021	2022	2023	חלק החברה בנכס 100%
1,351	1,428	1,494	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,351	1,428	1,494	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
71	87	89	הכנסות מדמי שכירות בשנה (במיליוני ש"ח) ⁷¹
76	94	96	NOI בפועל בשנה (במיליוני ש"ח)
*6.77%	*6.84%	*7.08%	שיעור התשואה בפועל (באחוזים) ^{72*}
*6.86%	*7.13%	*7.14%	שיעור התשואה המותאם (באחוזים)
6	73	53	רווחי שערור (במיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
165	171	183	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר – מסחר (ש"ח) ⁷³
62	65	67	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר – משרדים (ש"ח) ⁷⁴
8.68%	9.54%	9.87%	עומס פדיון מצטבר לתקופה (באחוזים)**
11.58%	13.17%	13.75%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל ניהול (באחוזים)

(*) שיעור התשואה מחושב ללא שווי הוגן של זכויות הבנייה בנכס.
 (***) עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון.

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

ברק, פרידמן, קפלנר, שימקיביץ ושות'

זיהוי מעריך השווי

היוון הכנסות

מודל הערכה

6.90% 7.13% 7.17%

הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE (שיעור היוון משוקלל)⁷⁵

⁷¹ כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, ולא כולל הכנסות מדמי ניהול.

⁷² בחישוב שיעור התשואה לשנת 2023 התווספו ל-NOI הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

⁷³ בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה ובתוספת הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת "חרבות ברזל".

⁷⁴ ראו ה"ש 73 לעיל.

⁷⁵ שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות חתומים שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא.

12. רשימת מבנים מניבים בהקמה מהותיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, 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
2024-2026			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)			
2,993 ⁷⁶			סך כל ההשקעה הצפויה (במיליוני ש"ח)
2021	2022	2023	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%) ⁷⁷
1,050	1,524	1,777	עלות מצטברת בתום שנה (במיליוני ש"ח)
1,802	2,783	3,450	שוו הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
901	1,391	1,725	ערך בספרים בסוף שנה (חלק התאגיד) (במיליוני ש"ח)
626	423	201	רווחי שערור (במיליוני ש"ח)
37%	51%	68%	שיעור השלמה בתום השנה (באחוזים)
20%	57%	53%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (באחוזים) ⁷⁸
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות' נישת השווי השירי (חילוץ)			זיהוי מעריך השווי מודל הערכה
			הנחות נוספות בבסיס ההערכה
27,600	30,700	30,200	שווי למ"ר שטחי משרדים (כולל הקצבים) (ש"ח)
25,700	25,700	25,700	שווי למ"ר שטחי מסחר (מעטפת) (ש"ח)
9,300	12,400	12,400	שווי למ"ר שטחי אחסנה (ש"ח)
178,000	213,000	213,300	שווי למקום חנייה (ש"ח)
20%	16%	12%	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 ושאינם בשליטתה של החברה ובכלל כן שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שיידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבנייה, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים, ירידה בביקושים מצד שוכרים, והרעה במצב הכלכלי בישראל, וכן לנוכח שיעורי הריבית במשק אשר עשויה להיות לה השפעה מהותית על עלויות המימון בענף הבנייה, ובפרט על עלויות מימון פעילותה של החברה.

⁷⁶ כולל עלות הקמת מלאי הדירות בסך 363 מיליון ש"ח.

⁷⁷ הנתונים המוצגים אינם כוללים את מלאי המקרקעין (דירות למגורים).

⁷⁸ למידע נוסף בדבר פרויקט Landmark, ראו סעיף 10.12 לעיל.

הצגת הנכס - קניון עופר רמת אביב

מיקום הנכס

שטח הנכס – לפי שימושים

מבנה האחזקה בנכס
חלק החברה בפועל בנכס
שמות השותפים לנכס
תאריך רכישת הנכס
פירוט זכויות משפטיות בנכס

מצב רישום זכויות משפטיות

זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות

נושאים מיוחדים

שיטת הצגה בדוחות הכספיים

פירוט ליום 31.12.2023

רמת אביב, תל אביב

מסחר – 24,511 מ"ר

משרדים – 9,255 מ"ר

סה"כ – 33,766 מ"ר

בעלות מלאה (בעקיפין) של החברה

100%

-

רכישת 73.4% ביום 30 ביוני 2009 ו-26.6% נוספים ביום 25 בדצמבר 2019⁸⁰

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

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

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

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

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

-

-

איחוד

⁷⁹ הערכות החברה המוצגות בפרק זה בדבר צפי הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות ובדבר השבחות ושינויים מתוכננים מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 להלן, נתונים הנוגעים להכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי השכירות, בין היתר עקב השפעות המצב הבטחוני, ו/או 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.

⁸⁰ תאריך הרכישה מתייחס לרכישת ההחזקות בחברת קניון רמת אביב.

2021	2022	2023	נתונים עיקריים
			הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
2,593	2,751	2,886	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
2,593	2,751	2,886	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
126	117	109	רווחי שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
32,579	32,579	33,766	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
139	165	171	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח) ⁸¹
462	482	508	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) ⁸²
92	96	100	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – משרדים (ש"ח) ⁸³
533	457	527	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) - מסחר ⁸⁴
138	164	169	NOI (במיליוני ש"ח)
158	173	181	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ⁸⁵
158	173	181	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ⁸⁶
*6.28%	*6.34%	*6.41%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ⁸⁷
*6.41%	*6.64%	*6.63%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*6.41%	*6.64%	*6.63%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
127	146	156	שווי זכויות/קרקעות/ נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
162	162	161	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
⁸⁹ 4,990	4,596	4,572	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (בש"ח) ⁸⁸
9.26%	10.48%	10.18%	עומס פדיון מצטבר לתקופה ⁹⁰ (באחוזים)
10.68%	12.16%	11.93%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל ניהול (באחוזים)
6.40%	6.64%	6.63%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה CAP RATE - (שיעור היוון משוקלל) ⁹¹

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

בתאריך רכישת הנכס:

- עלות הרכישה – 1,945 מיליוני ש"ח.⁹²
- שיעור התפוסה – 100%.
- NOI – 118.7 מיליוני ש"ח (על בסיס שנתי).

⁸¹ כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, ולא כולל הכנסות מדמי ניהול.

⁸² חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה ובתוספת הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

⁸³ ראו ה"ש 82 לעיל.

⁸⁴ לא כולל עוגנים ודוכנים.

⁸⁵ לא כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

⁸⁶ כולל הכנסות שכירות משטחים פנויים.

⁸⁷ בחישוב שיעור התשואה לשנת 2023 התווספו ל-NOI הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

⁸⁸ ובהר, 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. הירידה בפדיון בשנת 2023 נבעה משיפוץ שנערך בקניון, במהלכו נסגרו מספר חנויות משמעותיות.

⁸⁹ חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב לפי חודשים מרץ עד דצמבר.

⁹⁰ עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון.

⁹¹ שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות חתומים שתורמתם טרם קיבלה ביטוי מלא.

⁹² 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.

2021	2022	2023	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
			הכנסות (במיליוני ש"ח)
120	141	146	מדמי שכירות – קבועות
4	4	4	מדמי שכירות – משתנות
23	24	26	מדמי ניהול
15	20	21	מהפעלת חניון
6	7	7	אחרות
168	196	204	סה"כ הכנסות
			עלויות (במיליוני ש"ח)
17	18	21	ניהול, אחזקה ותפעול
7	7	7	הפעלת חניון
6	7	7	אחרות
30	32	35	סה"כ עלויות
138	164	169	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 31.12.2028 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
157	71	89	117	148	בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים

13.1.3. ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בנין קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2023, 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 ודיר להשכרה. לפרטים נוספים, ראו את פרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים" לדוח הדירקטוריון.

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

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 2021.⁹³ מסגרת האשראי הווארכה (כולל הלוואה) מעת לעת עד ליום 1 במרץ 2024. ביום 29 בינואר 2024, הווארכה מסגרת האשראי (כולל הלוואה) פעם נוספת עד ליום 1 במרץ 2026.

הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2023	פירוט	סוג
850 מיליוני ש"ח	זכויות חברת קניון רמת אביב בקניון עופר רמת אביב (לרבות זכויותיה במקרקעין עליהם מצוי הקניון, הזכויות בכל הבנוי על המקרקעין, הזכויות מכוח הסכמי השכירות והזכויות הנובעות מהם), משועבדות לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ להבטחת אשראי.	דרגה ראשונה

13.1.6 פרטים אודות הערכת שווי⁹⁴

2021	2022	2023	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
2,593	2,751	2,886	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?
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
מסחר – 23,324	מסחר – 23,740	מסחר – 24,511	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ^(*)
משרדים – 9,255	משרדים – 9,255	משרדים – 9,255	
סה"כ – 32,579	סה"כ – 32,995	סה"כ – 33,766	
מסחר – 100%	מסחר – 100%	מסחר – 100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים)
משרדים – 100%	משרדים – 100%	משרדים – 98%	
מסחר – 491	מסחר – 497	מסחר – 499	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר
משרדים – 95	משרדים – 100	משרדים – 101	

ההערכה בוצעה בנישת היוון הכנסות – Income Approach

⁹³ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-039288), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך הפניה.

⁹⁴ הערכת השווי של קניון עופר רמת אביב מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.

2021	2022	2023	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)	
			מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) ⁹⁵	
157,741	173,159	181,319	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	
144,000	150,000	156,000	רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל	
			תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני ⁹⁶	
6.40%	6.66%	6.64%	שיעור היוון / שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים) ⁹⁷	
שינוי בשווי באלפי ש"ח:		ניתוחי רגישות לשווי:⁹⁸		
-169,000	-183,000	-205,000	עלייה של 0.5%	שיעורי היוון דמי שכירות ממוצעים למטר
+199,000	+213,000	+240,000	ירידה של 0.5%	
+111,000	+118,000	+123,000	עלייה של 0.5%	
-110,000	-119,000	-123,000	ירידה של 0.5%	

(*) השטח בהערכת השווי מביא בחשבון מספר שינויים פנימיים בקניון.

⁹⁵ שטחים פנויים הובאו בחשבון לפי דמי שכירות ראויים ובשיעור היוון גבוה מהממוצע ובתוספת מקדם דחייה.

⁹⁶ תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני מורכבת משני מרכיבים: התרומה הכלכלית של פרויקט הרחבת הקניון, שצפוי להסתיים במהלך 2024, ותוספת שווי מפוטנציאל תכנוני המבוסס על תכנית בנין עיר חדשה המקודמת ע"י החברה, אשר בשלב זה מתמחרת בהינתן השלב הראשוני שבו מצויה התכנית המוצעת. לפרטים נוספים ראו פרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים" לדוח הדירקטוריון.

⁹⁷ בשנים 2022-2023, השמאים הביאו לידי ביטוי את סיכוני השוק (עליית ריבית, אינפלציה וסיכון הכניסה למיתון) על ידי העלאת שיעור היוון לזרם התקבולים המייצג לתקופה קצובה ועד לחזרה צפויה לפעילות רגילה.

⁹⁸ לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים, כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

פירוט ליום 31.12.2023	הצגת הנכס - קניין עופר הקריון
קריית ביאליק, ישראל	מיקום הנכס
מסחר – 62,382 מ"ר	שטח הנכס – לפי שימושים
משרדים – 27,289 מ"ר	מבנה האחזקה בנכס
סה"כ – 89,671 מ"ר	חלק החברה בפועל בנכס
אחזקה ישירה על ידי החברה	שמות השותפים לנכס
100%	תאריך רכישת הנכס
-	פירוט זכויות משפטיות בנכס
1989	
זכויות חכירה מהוונות	מצב רישום זכויות משפטיות
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. תקופת 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)	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
בנכס זכויות בלתי מנוצלות בסך כולל של כ-24,500 מ"ר עיקרי	נושאים מיוחדים
-	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
איחוד	

הצגת הנכס - קניון עופר הקריון

פירוט ליום 31.12.2023

2021	2022	2023	נתונים עיקריים
			הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
2,422	2,523	2,628	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
2,422	2,523	2,628	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
32	53	52	רווחי שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)
97%	98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
86,698	87,008	88,207	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
120	143	153	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח) ⁹⁹
169	179	188	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש - מסחר (ש"ח) ¹⁰⁰
65	68	72	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש - משרדים (ש"ח) ¹⁰¹
316	429	269	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) - מסחר ¹⁰²
126	149	158	NOI (במיליוני ש"ח)
166	174	175	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ¹⁰³
172	177	185	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ^{104, 105}
*6.70%	*6.38%	*6.41%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ¹⁰⁶
*6.97%	*7.01%	*6.77%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*7.23%	*7.13%	*7.15%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
295	293	281	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
¹⁰⁸ 1,989	1,864	1,937	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון - מסחר (בש"ח) ¹⁰⁷
8.48%	9.60%	9.39%	עומס פדיון מצטבר לתקופה (באחוזים) ¹⁰⁹
10.87%	12.33%	12.00%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל ניהול (באחוזים)
6.82%	6.80%	7.02%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE (שיעור היוון משוקלל) ¹¹⁰

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

בתאריך רכישת הנכס:

מועד הקמת הנכס: 1989¹¹¹.

⁹⁹ כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, ולא כולל הכנסות מדמי ניהול.

¹⁰⁰ חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה ובתוספת הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

¹⁰¹ ראו ה"ש 100 לעיל.

¹⁰² לא כולל עוגנים ודוכנים.

¹⁰³ לא כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

¹⁰⁴ 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 בנייה" לדוח הדירקטוריון.

¹⁰⁵ כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

¹⁰⁶ בחישוב שיעור התשואה לשנת 2023 התווספו ל-NOI הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

¹⁰⁷ 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.

¹⁰⁸ חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב לפי חודשים מרץ עד דצמבר.

¹⁰⁹ עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון.

¹¹⁰ שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות חתומים שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא.

¹¹¹ הואיל והחברה הקימה ובנתה את המתחם, הרי שאין רלוונטיות לנתונים בדבר NOI ושיעור התפוסה במועד הרכישה.

2021	2022	2023	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
			הכנסות (במיליוני ש"ח)
116	139	149	מדמי שכירות – קבועות
4	4	4	מדמי שכירות – משתנות
33	37	40	מדמי ניהול
17	18	18	אחרות
170	198	211	סה"כ הכנסות
			עלויות (במיליוני ש"ח)
32	35	38	ניהול, אחזקה ותפעול
12	14	15	אחרות
44	49	53	סה"כ עלויות
126	149	158	רווח גולמי / NOI

13.2.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
68	41	65	97	138	בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים

13.2.3. ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בנין קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2023, ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

13.2.4. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

במהלך שנת 2023 הושלמו העבודות להרחבת מתחם הקניון בצידו הצפוני ונערכה מסירה לשוכרים. בנוסף, לחברה זכויות להקמת כ-21,000 מ"ר משרדים ו-3,500 מ"ר מסחר, כאשר טרם נקבע מועד התחלת הבנייה הצפוי. לפרטים נוספים, ראו את פרק "תיק הנכסים המניבים בתהליך בנייה" לדוח הדירקטוריון.

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

הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2023	פירוט	סוג	
1,512 מיליוני ש"ח ¹¹²	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.	דרגה ראשונה	שעבודים
448 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.	דרגה שנייה	

¹¹² בפברואר 2024 הנפיקה החברה 738 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט) המובטחות בשעבוד שני על "עופר הקריון", בתמורה כוללת של 776 מיליון ש"ח, כאשר סך של 618 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה עתיד לשמש את החברה לפרעון חלקי מוקדם של אגרות חוב (סדרה י'). לפרטים נוספים ראו בסעיף 22.3 בדוח זה הלן.

2021	2022	2023	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
2,422	2,523	2,628	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 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?
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
מסחר – 61,755	מסחר – 61,805	מסחר – 62,382	הערכה בוצעה בנישת היוון הכנסות – Income Approach
משרדים – 27,251	משרדים – 26,830	משרדים – 27,289	
סה"כ – 89,006	סה"כ – 88,635	סה"כ – 89,671	
מסחר – 94% ¹¹⁵	מסחר – 98%	מסחר – 96%	
משרדים – 94%	משרדים – 98%	משרדים – 96%	
מסחר – 167	מסחר – 177	מסחר – 187	
משרדים – 69	משרדים – 71	משרדים – 67	
172,195	176,541	184,709	
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			
6.88%	6.90%	6.89%	
שינוי בשווי באלפי ש"ח:			ניתוחי רגישות לשווי¹¹⁷:
-168,000	-177,000	-192,000	עלייה של 0.5%
+195,000	+207,000	+225,000	ירידה של 0.5%
+114,000	+126,000	+126,000	עלייה של 5%
-112,000	-119,000	-125,000	ירידה של 5%

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

¹¹³ 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.

¹¹⁴ שטחים פנויים הובאו בחשבון לפי דמי שכירות ראויים ובשיעור היוון גבוה מהממוצע ובתוספת מקדם דחייה.

¹¹⁵ שיעור התפוסה בשמאות משקף שטחים שהתפנו זמנית לצרכי עבודות השיפוץ ושינוי התמהיל.

¹¹⁶ בשנים 2022-2023, השמאים הביאו לידי ביטוי את סיכוני השוק (עליית ריבית, אינפלציה וסיכון הכניסה למיתון) על ידי העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג לתקופה קצובה ועד לחזרה צפויה לפעילות רגילה.

¹¹⁷ לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים, כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

14. גילוי אודות נכסים משועבדים להבטחת פירעון אגרות חוב בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 מיום 1

בספטמבר 2013, כפי שעודכנה ביום 3 במאי 2020¹¹⁸

14.1. עופר גרנד קניון חיפה

(זכויות החברה בנכס משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה כ') של החברה¹¹⁹)

פירוט ליום 31.12.2023	הצגת הנכס - עופר גרנד קניון חיפה
חיפה	מיקום הנכס
מסחר – 50,225 מ"ר	סטטוס הנכס – לפי שימושים
משרדים – 8,280 מ"ר	מבנה האחזקה בנכס
סה"כ – 58,505 מ"ר	חלק החברה בפועל בנכס
בעלות מלאה (בעקיפין) של החברה	שמות השותפים לנכס
100%	
-	תאריך רכישת הנכס
50% ביום 26 ביולי 2005; 20% נוספים ביום 7 ביוני 2007 ורכישת 30%	פירוט זכויות משפטיות בנכס
נוספים ביום 23 באוקטובר 2012	מצב רישום זכויות משפטיות
בעלות	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
בהליכי רישום	נושאים מיוחדים
בנכס זכויות בלתי מנוצלות בסך כולל של כ-6,129 מ"ר עיקרי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
-	
איחוד	

¹¹⁸ הערכות החברה המצוינות בפרק זה בדבר צפי הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות ובדבר השבחות ושינויים מתוכננים מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 להלן, נתונים הנוגעים להכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי השכירות, בין היתר עקב המצב הבטחוני, ואם השפעות האינפלציה, ואם שינוי במצב 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.

¹¹⁹ 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 ההנפקה של אגרות חוב (סדרה כ') של החברה), והחל ממועד זה זכויות החברה בנכס משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') של החברה.

2021	2022	2023	נתונים עיקריים הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
1,727	1,817	1,898	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,727	1,817	1,898	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
68	85	74	רווחי שערור בתקופה (במיליוני ש"ח)
99%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
56,851	57,269	58,397	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
90	112	114	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח) ¹²⁰
164	176	184	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) ¹²¹
60	63	65	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – משרדים (ש"ח) ¹²²
237	291	298	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר ¹²³
100	119	124	NOI (במיליוני ש"ח)
118	129	133	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ¹²⁴
118	129	134	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ¹²⁵
*6.65%	*6.81%	*6.81%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ¹²⁶
*6.85%	*7.12%	*7.03%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*6.85%	*7.12%	*7.08%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
251	260	259	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
¹²⁸ 1,666	1,763	1,801	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (בש"ח) ¹²⁷
9.84%	9.98%	10.22%	עומס פדיון מצטבר לתקופה ¹²⁹ (באחוזים)
13.09%	13.39%	13.60%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל ניהול (באחוזים)
6.87%	7.12%	7.09%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE (שיעור היוון משוקלל) ¹³⁰

* 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.

¹²⁰ כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, ולא כולל הכנסות מדמי ניהול.

¹²¹ חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה ובתוספת הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

¹²² ראו ה"ש 121 לעיל.

¹²³ לא כולל עוגנים ודוכנים.

¹²⁴ לא כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

¹²⁵ כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

¹²⁶ בחישוב שיעור התשואה לשנת 2023 התווספו ל-NOI הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

¹²⁷ 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.

¹²⁸ חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב לפי חודשים מרץ עד דצמבר.

¹²⁹ עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון.

¹³⁰ 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.

2021	2022	2023	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
			הכנסות (במיליוני ש"ח)
88	110	112	מדמי שכירות – קבועות
2	2	2	מדמי שכירות – משתנות
32	36	39	מדמי ניהול
14	16	17	אחרות
136	164	170	סה"כ הכנסות
			עלויות (במיליוני ש"ח)
28	31	31	ניהול, אחזקה ותפעול
8	14	15	אחרות
36	45	46	סה"כ עלויות
100	119	124	רווח גולמי / NOI

14.1.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
113	45	63	85	109	בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים
				14.1.3	ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגינן קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2023, 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.
				14.1.5	שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח על ידי
השעבוד ליום 31.12.2023

פירוט

סוג

1,419 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.	דרגה ראשונה	שעבודים
-------------------	--	-------------	---------

2021	2022	2023	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
1,727	1,817	1,898	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?
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
מסחר – 49,223	מסחר – 49,812	מסחר – 50,225	הערכה בוצעה בגשת היוון הכנסות – Income Approach
משרדים – 8,093	משרדים – 7,860	משרדים – 8,280	
סה"כ – 57,316	סה"כ – 57,672	סה"כ – 58,505	
מסחר – 100%	מסחר – 99%	מסחר – 99%	
משרדים – 95%	משרדים – 99%	משרדים – 100%	
מסחר – 164	מסחר – 178	מסחר – 184	
משרדים – 62	משרדים – 66	משרדים – 56	
118,260	129,097	134,440	
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
שיעור הייוון/ שיעור תשואה/ מכפיל			שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים)
6.87%	7.13%	7.10%	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
שנינו בשווי באלפי ש"ח:			תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
-115,000	-126,000	-134,000	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
+134,000	+145,000	+155,000	שיעור הייוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים) ¹³²
+80,000	+85,000	+89,000	
-79,000	-86,000	-90,000	
ניתוחי רגישות לשווי ¹³³ :			שיעורי הייוון
עלייה של 0.5%			דמי שכירות ממוצעים למטר
ירידה של 0.5%			
עלייה של 5%			
ירידה של 5%			

¹³¹ 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.

¹³² בשנים 2022-2023, השמאים הביאו לידי ביטוי את סיכוני השוק (עליית ריבית, אינפלציה וסיכון הכניסה למיתון) על ידי העלאת שיעור הייוון לזרם התקבולים המייצג לתקופה קצובה ועד לחזרה צפויה לפעילות רגילה.

¹³³ לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים, כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

פירוט ליום 31.12.2023	הצגת הנכס - עופר הקניין הגדול פתח תקווה
פתח תקווה	מיקום הנכס
מסחר - 38,240 מ"ר	שטח הנכס - לפי שימושים
משרדים - 14,940 מ"ר	מבנה האחזקה בנכס
סה"כ - 53,180 מ"ר	חלק החברה בפועל בנכס
החברה מחזיקה ב-100% מהזכויות בנכס ¹³⁴	שמות השותפים לנכס
100%	
-	
מלוא הזכויות נרכשו ביום 17 במרץ 2005	תאריך רכישת הנכס
(קודם לכן החזיקה החברה 50% ממניות אבנת בע"מ,	
חברה בת בבעלות מלאה שהחזיקה (טרם המיזוג כאמור לעיל)	
במישרין בנכס)	
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס
הזכויות רשומות בלשכת רישום המקרקעין	מצב רישום זכויות משפטיות
בנכס זכויות בלתי מנוצלות בסך כולל של כ-22,000 מ"ר עיקרי	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
(32,000 מ"ר לשיווק)	
-	
איחוד	נושאים מיוחדים
	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

¹³⁴ ביום 26 בדצמבר 2023 מוזגה החברה הבת אבנת, שהייתה הבעלים של מלוא הזכויות בנכס, במיזוג סטטוטורי לא מהותי עם ולתוך החברה, וחוסלה. למועד הדוח טרם בוצעה העברת הרישום של עופר הקניין הגדול פתח תקווה בטאבו על שם החברה וטרם עודכן רישום השעבוד בטאבו על שם החברה. החברה פועלת יחד עם הנאמן לביצוע העדכון כאמור.

2021	2022	2023	נתונים עיקריים הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
1,766	1,901	2,037	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,766	1,901	2,037	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
106	126	98	רווחי שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)
98%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
51,316	51,953	52,940	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
88	114	117	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח) ¹³⁵
210	212	224	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) ¹³⁶
58	64	68	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – משרדים (ש"ח) ¹³⁷
274	250	315	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר ¹³⁸
93	118	124	NOI (במיליוני ש"ח)
111	127	137	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ¹³⁹
117	130	137	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ¹⁴⁰
*6.30%	*6.45%	*6.64%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ¹⁴¹
*6.37%	*6.80%	*6.95%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*6.72%	*6.96%	*6.95%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
201	208	199	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
¹⁴³ 2,009	1,954	1,998	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (ש"ח) ¹⁴²
10.45%	10.85%	10.77%	עומס פדיון מצטבר לתקופה (באחוזים)
13.69%	14.12%	14.27%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל ניהול (באחוזים) ¹⁴⁴
6.71%	6.94%	6.94%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE (שיעור היוון משוקלל) ¹⁴⁵

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

¹³⁵ כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, ולא כולל הכנסות מדמי ניהול.

¹³⁶ חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה ובתוספת הנחות שניתנו בהתאם

למתווה מלחמת חרבות ברזל.

¹³⁷ ראו ה"ש 136 לעיל.

¹³⁸ לא כולל עוגנים ודוכנים.

¹³⁹ לא כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

¹⁴⁰ כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

¹⁴¹ בחישוב שיעור התשואה לשנת 2023 התווספו ל-NOI הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

¹⁴² 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.

¹⁴³ חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב לפי חודשים מרץ עד דצמבר.

¹⁴⁴ עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון.

¹⁴⁵ 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.

2021	2022	2023	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
			הכנסות (במיליוני ש"ח)
85	111	114	מדמי שכירות – קבועות
3	3	3	מדמי שכירות – משתנות
27	30	34	מדמי ניהול
9	15	17	אחרות
124	159	168	סה"כ הכנסות
			עלויות (במיליוני ש"ח)
23	27	29	ניהול, אחזקה ותפעול
8	14	15	אחרות
31	41	44	סה"כ עלויות
93	118	124	רווח גולמי / NOI

14.2.1 אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
92	39	54	84	103	בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים

14.2.3 ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגינם קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2023, ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

14.2.4 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

בנכס קיימת תב"ע לתוספת זכויות לבנייה של כ-25,000 מ"ר למשרדים ומלונאות במגדל בצידו הצפוני של הקניון, ותוספת זכויות בנייה של כ-7,000 מ"ר בקניון. החברה מקדמת את תכנון המגדל ומתכננת להתחיל את הבנייה בשנת 2024. לפרטים נוספים, ראו את פרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים" לדוח הדירקטוריון.

14.2.5 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2023	פירוט	סוג
1,369 מיליוני ש"ח	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.	דרגה ראשונה שעבודים

2021	2022	2023	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
1,766	1,901	2,037	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?
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
מסחר – 37,198 משרדים – 14,975 סה"כ – 52,173	מסחר – 39,357 משרדים – 14,974 סה"כ – 54,331	מסחר – 39,934 משרדים – 14,954 סה"כ – 54,888	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ¹⁴⁷
מסחר – 98% משרדים – 98%	מסחר – 98% משרדים – 98%	מסחר – 100% משרדים – 98%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים) ¹⁴⁸
מסחר – 206 משרדים – 60	מסחר – 213 משרדים – 65	מסחר – 223 משרדים – 68	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
117,383	129,704	136,841	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
6.74%	6.95% (*)	6.95% (*)	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)
שינוי בשווי באלפי ש"ח:			ניתוחי רגישות לשווי¹⁴⁹:
-120,000	-136,000	-144,000	עלייה של 0.5%
+139,000	+157,000	+167,000	ירידה של 0.5%
+73,000	+87,000	+92,000	עלייה של 5%
-74,000	-87,000	-93,000	ירידה של 5%
			שיעורי היוון
			דמי שכירות ממוצעים למטר

ההערכה בוצעה בנישת היוון הכנסות – Income Approach

¹⁴⁶ 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.

¹⁴⁷ בשנים 2022-2023 השטח בהערכת השווי מביא בחשבון את המצב העתידי בנכס לאחר השלמת עבודות הרחבה ומספר שינויים פנימיים בקניון.

¹⁴⁸ שטחים פנייים הובאו בחשבון לפי דמי שכירות ראויים ובשיעור 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.

¹⁴⁹ לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים, כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחשבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

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

14.3. עופר גרנד קניון באר שבע (הנכס משועבד לטובת אגרות החוב (סדרה ט"ז) של החברה)

פירוט ליום 31.12.2023	הצגת הנכס - עופר גרנד קניון באר שבע
באר-שבע	מיקום הנכס
מסחר - 54,390 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	

2021	2022	2023	נתונים עיקריים
			הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
1,153	1,292	1,429	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח) ¹⁵⁰
1,153	1,292	1,429	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
152	126	125	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (במיליוני ש"ח)
99%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
51,765	52,176	54,316	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
65	78	83	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח) ¹⁵¹
118	127	133	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) ¹⁵²
148	225	267	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר ¹⁵³
69	83	91	NOI (במיליוני ש"ח)
83	96	100	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ¹⁵⁴
85	96	101	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ¹⁵⁵
*6.82%	*6.65%	*6.56%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) **
*7.27%	*7.49%	*7.05%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*7.44%	*7.49%	*7.12%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
227	223	226	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
¹⁵⁷ 1,614	1,547	1,508	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (בש"ח) ¹⁵⁶
7.31%	8.21%	8.57%	עומס פדיון מצטבר לתקופה (באחוזים) ¹⁵⁸
9.73%	10.92%	11.36%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל ניהול (באחוזים)
7.38%	7.49%	7.13%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE (שיעור היוון משוקלל) ¹⁵⁹

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

בתאריך רכישת הנכס:

- עלות הרכישה – 993 מיליוני ש"ח¹⁶⁰.
- שיעור התפוסה – הוקם על ידי החברה.
- NOI – הוקם על ידי החברה.

¹⁵⁰ 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.

¹⁵¹ כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, ולא כולל הכנסות מדמי ניהול.

¹⁵² חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה ובתוספת הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

¹⁵³ לא כולל עוגנים ודוכנים.

¹⁵⁴ לא כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

¹⁵⁵ כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

¹⁵⁶ 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.

¹⁵⁷ חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב לפי חודשים מרץ עד דצמבר.

¹⁵⁸ עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון.

¹⁵⁹ 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.

¹⁶⁰ עלות הנדל"ן להשקעה ביום רכישת החברה לראשונה, בתוספת העלות ביום רכישת חלקו של השותף והשבחות נוספות.

2021	2022	2023	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
			הכנסות (במיליוני ש"ח)
60	74	80	מדמי שכירות - קבועות
5	4	3	מדמי שכירות - משתנות
25	27	29	מדמי ניהול
13	16	17	אחרות
103	121	129	סה"כ הכנסות
			עלויות (במיליוני ש"ח)
19	22	21	ניהול, אחזקה ותפעול
15	16	17	אחרות
34	38	38	סה"כ עלויות
69	83	91	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 31.12.2028 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
66	44	58	73	87	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 2023, ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

14.3.4 **השבחות ושינויים מתוכננים בנכס**

בתחילת שנת 2023 התקבל היתר בנייה להוספת כ-14,000 מ"ר שטחי משרדים. למועד הדוח, טרם נקבע מועד לתחילת הבנייה של התוספת האמורה. לפרטים נוספים, ראו את פרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים" לדוח הדירקטוריון.

14.3.5 **שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

הסכום המובטח על ידי השעבוד
ליום 31.12.2023

פירוט

סוג

1,071 מיליוני ש"ח

זכויות החברה בקניון (לרבות הזכות לקבלת פירות ותגמולי ביטוח)
משועבדות בשעבוד בדרגה ראשונה להבטחת פירעון אגרות חוב (סדרה ט"ז) שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ט"ז) של החברה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

דרגה ראשונה
שעבודים

2021	2022	2023	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
1,153	1,292	1,429	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?
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
מסחר – 52,261	מסחר – 53,848 ¹⁶³	מסחר – 54,390 ¹⁶²	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
מסחר – 99%	מסחר – 100%	מסחר – 99%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים)
מסחר – 134	מסחר – 140	מסחר – 142	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
84,747	96,000	101,372	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
7.40%	(*)7.50%	(*)7.15%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)
שינוי בשווי באלפי ש"ח:			ניתוחי רגישות לשווי¹⁶⁴:
-37,000	-42,000	-49,000	עלייה של 0.25%
+40,000	+45,000	+52,000	ירידה של 0.25%
+54,000	+60,000	+66,000	עלייה של 5%
-54,000	-61,000	-67,000	ירידה של 5%

ההערכה בוצעה בגישת היוון הכנסות – Income Approach

(*) בשנים 2022-2023, השמאים הביאו לידי ביטוי את סיכוני השוק (עליית ריבית, אינפלציה וסיכון הכניסה למיתון) על ידי העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג לתקופה קצובה ועד לחזרה צפויה לפעילות רגילה.

¹⁶¹ 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.

¹⁶² השטח כולל שינויים פנימיים שנערכו בקניון.

¹⁶³ ראה ה"ש 162.

¹⁶⁴ לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים, כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

פירוט ליום 31.12.2023	הצגת הנכס – קניין חוצות המפרץ חיפה
אזור התעשייה חוצות המפרץ, חיפה	מיקום הנכס
מסחר – כ-63,203 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 בהיקף של כ-69 דונם במתחם הדרומי וכ-48 דונם במתחם הצפוני	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
--	נושאים מיוחדים
שווי מאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

2021	2022	2023	נתונים עיקריים
			הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 50%
1,190	1,384	1,504	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,190	1,384	1,504	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
184	181	45	רווחי שערור בתקופה (במיליוני ש"ח)
98%	100%	98%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים) ¹⁶⁵
58,689	59,597	59,330	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
51	60	64	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח) ¹⁶⁶
78	84	95	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) ¹⁶⁷
114	127	117	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר ¹⁶⁸
53	63	66	NOI (במיליוני ש"ח)
60	68	72	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ¹⁶⁹
64	71	75	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ¹⁷⁰
*6.33%	*6.35%	*6.45%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
*6.49%	*6.89%	*6.93%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*6.86%	*7.17%	*7.20%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
139	151	152	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
259	390	463	שווי זכויות/קרקות/ נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
¹⁷¹ 1,340	1,299	1,327	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (בש"ח) ¹⁷¹
5.84%	6.46%	6.97%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל (באחוזים) ¹⁷³
7.12%	7.81%	8.22%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל ניהול (באחוזים)
6.81%	7.13%	7.16%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – CAP RATE (שיעור היוון משוקלל) ¹⁷⁴

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

בתאריך רכישת הנכס:

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

¹⁶⁵ חישוב שיעור התפוסה של מתחם חוצות המפרץ לא כולל שטח של אולם אירועים שפונה במהלך שנת 2021, בהיקף של כ-2,500 מ"ר. כולל שטח זה

כאמור כשטח פנוי, שיעור התפוסה הוא 94% (בשנת 2022 – 92%, ובשנת 2021 – 91%)

¹⁶⁶ כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, ולא כולל הכנסות מדמי ניהול.

¹⁶⁷ חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה ובתוספת הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

¹⁶⁸ לא כולל עונגים ודוכנים.

¹⁶⁹ לא כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

¹⁷⁰ כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

¹⁷¹ 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.

¹⁷² חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב לפי חודשים מרץ עד דצמבר.

¹⁷³ עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון.

¹⁷⁴ 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.

2021	2022	2023	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%)
			הכנסות (במיליוני ש"ח)
50	58	62	מדמי שכירות - קבועות
1	2	2	מדמי שכירות - משתנות
11	13	11	מדמי ניהול
10	10	12	אחרות
72	83	87	סה"כ הכנסות
			עלויות (במיליוני ש"ח)
12	13	13	ניהול, אחזקה ותפעול
7	7	8	אחרות
19	20	21	סה"כ עלויות
53	63	66	רווח גולמי / NOI

14.4.1 אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%)	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 ואילך
בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים	56	36	22	12	2

14.4.3 ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגינן קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2023, ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

14.4.4 **השבחות ושינויים מתוכננים בנכס**

במהלך השנה התקדמה החברה בהקמת מבנה מסחרי במתחם הדרומי בהיקף של כ-11,500 מ"ר, כאשר תעודת גמר התקבלה במהלך חודש פברואר 2024. בנוסף, במהלך שנת 2024 צפויה החברה להשלים את הקמתו של מבנה מסחרי נוסף במתחם הצפוני בהיקף של כ-2,000 מ"ר ולהתחיל בנייה של בניין נוסף במתחם הדרומי בהיקף של כ-5,500 מ"ר. לפרטים נוספים, ראו את פרק "תיק הנכסים המניבים בתהליך בנייה" לדוח הדירקטוריון.

מבני מסחר	פרטים	
הרחבת שטחי המסחר	מהות ההשבחה	
19,000	השטחים הנוספים שיתווספו (במ"ר)	
151	כולל	תקציב הקמה (במיליוני ש"ח)(הנתונים מוצגים
89	יתרה מתוכננת שטרם הושקעה בפועל	לפי 100% חלק החברה בנכס (50%)
82%	שיעור השטחים שלגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים	
18	תוספת צפויה ל-NOI (במיליוני ש"ח)(הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס (50%)	
בבנייה	סטטוס ביצוע	
2024 (למעט הבניין הנוסף במתחם הדרומי, שבנייתו צפויה להסתיים במהלך שנת 2025)	תאריך צפי להשלמה	

14.4.5. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2023	פירוט	סוג	שעבודים
560 מיליוני ש"ח	להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ח), שעבדה חוצות המפרץ חיפה בע"מ, חברה המוחזקת 50% על ידי החברה, 50% בלתי מסוימים מהזכויות בחוצות המפרץ. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה י"ח) של החברה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.	דרגה ראשונה	

14.4.6. פרטים אודות הערכת שווי¹⁷⁵

2021	2022	2023	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%)
1,190	1,384	1,504	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקיביץ ושות'			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות (לגבי הקרקע הלא מבונה השיטה הינה שיטת ההשוואה)			מודל הערכת השווי

¹⁷⁵ 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.

הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי

64,770	63,853	63,203	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ¹⁷⁶	ההערכה בוצעה בגישת היזון הכנסות – Income Approach
88%	91%	92%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים)	
85	92	96	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
63,880	71,230	74,990	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	
6.86%	7.17% ^(*)	7.20% ^(*)	שיעור היזון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)	
-64,000	-67,000	-70,000	עלייה של 0.5%	שיעורי היזון דמי שכירות ממוצעים למטר
+75,000	+77,000	+81,000	ירידה של 0.5%	
+43,000	+45,000	+48,000	עלייה של 5%	
-43,000	-46,000	-48,000	ירידה של 5%	

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

הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי

2021	2022	2023	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%)
50,000-69,000 (זכויות בנייה)	47,800-69,000 (זכויות בנייה)	47,800-69,000 (זכויות בנייה)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ¹⁷⁸
1,700	3,000 לדונם תעשייה (69 דונם) ו-2,200 לדונם זכויות בנייה (47.8 דונם)	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)
1,700-2,700	1,900-4,000	2,600-5,619	טווח מחירים לדונם בר השכרה של נכסים בני השוואה שנלקחו בחישוב (באלפי ש"ח)
6	6	5	מספרי הנכסים בני השוואה שנלקחו בחישוב
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	נכס 1: כביש מס' 4, גו"ח 2,240, 10903/114 מ"ר	לנבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה יציגו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
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	נכס 2: כביש מס' 4, גו"ח 7,067, 10903/114 מ"ר	
הפחתה לגודל המגרשים ומקומם. הפחתה לניצול זכויות הבניה בבניה לא רציפה	הפחתה לגודל המגרשים ומקומם. הפחתה לניצול זכויות הבניה בבניה לא רציפה	הפחתה לגודל המגרשים ומקומם. הפחתה לניצול זכויות הבניה בבניה לא רציפה	משתנים מרכזיים אחרים

ההערכה בוצעה בגישת השוואה – sales comparison Approach

¹⁷⁸ בשנת 2022, כ-2.2 דונם הוקצו לטובת הקמת מבנה מסחרי, ובשנת 2021, כ-15 דונם מתוך 84 הוקצו לטובת הקמת מתחמים מסחריים.

מעריך שווי מהותי מאוד – נכון ליום 31 בדצמבר 2023, משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "מעריך השווי") מבצע הערכות שווי לכלל נכסי החברה, בשווי כולל של כ-28 מיליארד ש"ח ולפיכך הינו מעריך שווי מהותי מאוד. החברה בחרה להתקשר עם מעריך השווי בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי, החלים על כל נכסי החברה המוערכים על ידיו, בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, מפורטים בהערכות השווי המצורפות לדוח תקופתי זה, וכן בטבלאות "פרטים אודות הערכת השווי" הנכללות בפרק זה לעיל. לפרטים נוספים אודות הערכות השווי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ראו ביאור 13ב' לדוחות הכספיים.

16. מידע כללי על תחום פעילות "אחר"

להלן מפורט גילוי בנוגע לתחום פעילות "אחר", בחלוקה לפעילויות באמצעות אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (להלן: "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.

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

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 ושות' נדל"ן 1963 בע"מ (להלן: "קבוצת אביב") (50%) שהינה חברה פרטית בבעלות דורון אביב ודפנה הרלב באמצעות חברות פרטיות בבעלותם המלאה. אביב ייזום מתמחה בכל מרכיבי שרשרת הערך בייזום, הקמה ושיווק של פרויקטי נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית בישראל (בעיקר בפרויקטי פינוי-בינוי). בשונה מהרבה חברות נדל"ן יזמיות רבות אחרות הפעילות בתחום, לאביב ייזום ישנו רישיון קבלן ג'5 והינה בעלת מוניטין וניסיון רב בביצוע עבודות קבלניות מורכבות. בהתאם לאמור, ביכולתה של אביב ייזום לספק תחת קורת גג אחת את מלוא השירותים הנדרשים לצורך ייזום והקמת פרויקטים למגורים, ללא תלות בקבלן ראשי חיצוני.

בשנת 2023 השלימה אביב ייזום את בניית הפרויקטים ברובע משרד החוץ (ירושלים), באחימאיר ובחנקין (תל-אביב), והנצח (רמת השרון), וכן המשיכה את הפרויקט ברחוב הפודים (רמת גן), בהיקף כולל של 111 יחידות דיור.

בנוסף, זכתה אביב ייזום בשני מכרזים:

(1) בחודש ינואר 2023 השלימה חברת פרויקט בבעלות מלאה של אביב ייזום מול רשות מקרקעי ישראל את עסקת רכישת זכויות החכירה (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 ששולמה בנין רכישת המקרקעין על ידי חברת הפרויקט הינה כ-916 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון, והתווספו עליה הוצאות פיתוח (כולל היטלים) בסך של כ-206 מיליון ש"ח. ביום 20 בדצמבר 2023 נחתם הסכם עם גוף מוסדי לפיו ישקיע בחברת הפרויקט כנגד הקצאת מניות בשיעור של כ-12% ממניות חברת הפרויקט. העסקה עם הגוף המוסדי הושלמה ביום 25 בדצמבר 2023.

¹⁷⁹ "מעריך שווי מהותי מאוד" כהגדרתו בעמדת סגל משפטית 105-30: "גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד" מיום 22 ביולי 2015, כפי שעודכנה ביום 26 באוגוסט 2015.

(2) בחודש אוגוסט 2023 זכתה חברה בת בבעלות מלאה של אביב ייזום במרכז לרכישת קרקע בשטח של 4.7 דונם במתחם "שירת הים" בנתניה בתמורה ל-171 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כד"ן. החברה הבת צפויה להקים על הקרקע 126 דירות בשני מגדלים, בני 16-17 קומות.

בנוסף, ממועד רכישת אביב ייזום (חודש יולי 2022) ועד למועד הדוח, זכתה אביב ייזום ב-21 פרויקטי התחדשות עירונית הכוללים כ-2,500 יחידות דיור, כאשר ב-7 מהם כבר החלה בהחתמת דיירים, וביתר הפרויקטים נערכת החברה להתחלת החתמת דיירים במהלך שנת 2024.

סה"כ מספר יחידות היזם בפרויקטים של אביב ייזום גדל מ-1,638 במועד רכישתה על-ידי החברה (חודש יולי 2022) ל-2,743 במועד פרסום דוח זה, והרווח הגולמי הצפוי (100%) גדל באותה תקופה מ-1,151 מיליון ש"ח ל-1,944 מיליון ש"ח (לא כולל רווח גולמי צפוי בפרויקטים שטרם הגיעו לשיעור של 67% חתימות).

אביב ייזום נערכת לתחילת ביצוע ארבעה פרויקטים במהלך 2024. בנוסף, ממשיכה אביב ייזום לבחון הזדמנויות בשוק אם במכרזים חדשים ואם בקרקעות המוצעות.

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 ייזום 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. למועד הדוח, פועלת אביב ייזום בעיקר בפרויקטי פינוי בינוי ולא במסגרת תמ"א 38.

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; (4) פרק הזמן הארוך הלוך להוצאת היתר בנייה והתחלת ביצוע בפרויקטים של התחדשות עירונית.

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 בנאות, 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 ייזום. עוד יוער, כי תחום ההתחדשות העירונית מאופיין בתחרות גדולה אף יותר, וזאת בשל כניסה קלה יותר של שחקנים לתחום הנובעת, בין היתר, מדרישות הון עצמי מופחתות, וכן מעלויות מימון נמוכות יותר לצורך קידומו של פרויקט התחדשות עירונית.

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

מדיניות מימון פרויקטים

אביב ייזום נוהגת לממן רכישה של קרקעות והקמת פרויקטים באמצעות מימון מגופים פיננסיים ו/או מימון של גורם מוסדי, בשיעור של כ- 70%-80% בגין מימון עבור רכישת קרקע ובשיעור של 80%-90% בגין מימון עבור הקמת פרויקט.

נכון למועד דוח זה, אביב ייזום ו/או שותפיה במרבית הפרויקטים נוהגים לממן פרויקטים 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.

סיכונים סביבתיים

פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל ובתחום ההתחדשות העירונית, באמצעות אביב ייזום, כוללת מספר סיכונים סביבתיים האופייניים לפעילות בתחום ייזום נדל"ן למגורים: זיהום אוויר וקרקע, רעש, הסתרת נוף, פינוי עפר ופסולת הבנייה, וכן מפגעים נוספים העלולים להשפיע על הפרויקט והדיירים עצמם, כמו משטר הרחות, רעש ממבני תעשייה וכבישים סואנים, קרבה למתקני פסולת ואשפה, קרבה למתקני אנרגיה וכיו"ב.

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 הדיור, שיעורי ריבית, אינפלציה, צמצום היקף האשראי שמעניקים הבנקים לענף הנדל"ן היזמי, מיסוי, השפעת מהלכים ו/או מגבלות שמקדמות רשויות מקומיות ו/או המדינה שיש בהם בכדי להשפיע על פעילות ייזום נדל"ן למגורים ו/או התחדשות עירונית); סיכונים יזמות נדל"ן (לרבות החשיפה לכך שפרויקטים אותם יוזמת אביב ייזום לא יוקמו בסופו של דבר ו/או לא יושלמו במועד שתוכנן ו/או שלא יתקבלו ההיתרים והאישורים הנדרשים להשלמתם במועדים המתוכננים ו/או ששיווקם לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתם יחרגו מהערכותיה המוקדמות ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתם או השכרתם לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות); סיכונים ספציפיים החלים בתחום ההתחדשות העירונית (לרבות הצורך בהשגת אישורים ושיעורי חתימות של בעלי זכויות ו/או עיכוב בקבלת היתרים וחתימות דיירים ו/או מגבלות החלות בהסכמי פרויקטים ו/או הסכמים עם דיירים); חשיפה בגין מחירי תשומות הבנייה (המושפעים ממחירי סחורות וחומרי גלם בעולם ומעלויות כוח אדם מקצועי, וכן הגבלתה של אביב ייזום להצמיד תשלומי רוכשים למלוא עליית מדד תשומות הבנייה, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022; חשיפה לאי עמידה בתקני בטיחות בבנייה ואיכות סביבה; ו-הסתמכות על נותני שירות וקבלני משנה (לרבות מקדמי פרויקטים של התחדשות עירונית); השפעה של התפרצות פנדמיה על הביקוש לרכישת דירות (לרבות התפרצות מחודשת של נגיף הקורונה ו/או וריאנט אלים שלו ו/או סיכונים הנוגעים לעיכובים אפשריים בביצוע הפרויקטים של אביב ייזום); השפעה פוטנציאלית של המצב הבטחוני בישראל (כדוגמת מלחמת "חרבות ברזל") על פעילותה של אביב ייזום ובפרט על פעילות הקבלנות (לרבות מחסור בעובדי בניין כתוצאה ישירה או עקיפה מהמלחמה) אשר עלול לגרום לעיכוב בביצוע הפרויקטים ו/או האטה במכירת דירות ו/או עיכוב במסירת דירות ו/או עלייה אפשרית במחירי תשומות הבנייה. למידע נוסף אודות השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות אביב ייזום כזרוע הייזום של החברה בפרויקטים של נדל"ן למגורים בישראל ראו בעמוד 7 לדוח הדירקטוריון.

לפרטים ונתונים נוספים אודות פעילות אביב ייזום, ראו פרק "עסקאות בתקופה" לדוח הדירקטוריון.

הערכות החברה ותכניותיה ביחס לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים וכן הערכותיה ביחס לצפי פעילותה של אביב ייזום ותכניותיה 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 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, השפעותיה הישירות או העקיפות של מלחמת "חרבות ברזל" על פעילותה של אביב ייזום, הניהול המשותף (50:50) של אביב ייזום, 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.

16.2.

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 לפעילותה של גרופר כזרוע הדיגיטל כאמור, החזיקה גרופר באתר סחר מקוון באמצעות המותגים "Groo" ו-"Baligam", אשר נסגר בהחלטת החברה ביום 31.12.2023. לפרטים נוספים אודות סגירת אתר הסחר המקוון של גרופר ראו עמוד 16 לדוח הדירקטוריון.

פעילות זרוע הדיגיטל של החברה - בעידן הקיים של קמעונאות משולבת, הלקוח משלב פתרונות של רכישה פיזית, יחד עם כלים דיגיטליים וכן עם רכישה מקוונת. בעידן זה, פעילות זרוע הדיגיטל מאפשרת לחברה יצירת חדשנות 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 "קניון היברידי" אשר יספק ללקוחותיה חוויה מרגשת וייחודית הנהנית מהיעילות והנוחות הדיגיטלית אך גם מוכרת וחברתית המלווה בחוויית מותג רלוונטית ובמימוש הפיזי, בכל מקום שבו הם נמצאים, פיזי או דיגיטלי. השקתו של הקניון ההיברידי, אשר נדחתה בשל מלחמת "חרבות ברזל", מתוכננת להתקיים במהלך חודש מרץ 2024. במקביל לקידום פרויקט הקניון ההיברידי במהלך תקופת הדוח כאמור, המשיכה החברה בפעולות לשדרוג האפליקציה של קניוני החברה - My Ofer - למערכות טכנולוגיות מתקדמות יותר המקנות לה ואשר תוכניות החברה יקנו לה אף יותר בעתיד את 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.

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

17. שיווק

17.1. **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 בתנועת הרוכשים בקניונים בפדיונות העסקים השוכרים שטחים בקניוני החברה ובטווח הבינוני-ארוך לגידול בדמי השכירות.

החברה פועלת במגוון ערוצי שיווק וקידום מכירות - בעיקר פרסום במדיות דיגיטליות השונות וברשתות החברתיות, וכן במדיה הארצית והמקומית באמצעות פרסום בטלוויזיה, ברדיו, בעיתונות ובשילוט חוצות. בנוסף לאמור, 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 15 לדוח הדירקטוריון. פעילות השיווק והדיגיטל של החברה מנוהלת על ידי סמנכ"ל פיתוח עסקי וחדשנות של החברה ומבוצעת באמצעות מטה השיווק של החברה. לחברה אין תלות באמצעי שיווק כלשהו. פעולות השיווק וקידום המכירות 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 בכל קניון; (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; (7) המשך פיתוח יכולות דיגיטליות לחיזוק הקשר עם הלקוחות ומתן ערך מוסף לרוכשים ולשוכרים של החברה על ידי פיתוח והנגשת מגוון השירותים באמצעות האפליקציה.

17.2. **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.

18. תחרות

18.1. **מרכזי מסחר וקניונים**

תחומי פעילותה של החברה, ובעיקרם שוק מרכזי הקניות והמסחר הקמעונאי בישראל, מאופיינים ברמת תחרותיות גבוהה ביותר. התחרות נובעת 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 בחו"ל. לפרטים אודות מגמות עיקריות, בין היתר בהיבטי תחרות בענף המסחר הקמעונאי בשנת 2023, ראו עמוד 12 לדוח הדירקטוריון. להערכת החברה, על אף התחרות וגם בראייה קדימה, ציבור הלקוחות ימשיך לבקר בקניונים אשר ביכולתם להעניק חוויה משולבת של קניות בילוי ופנאי, חדשנות דיגיטלית וכן תמהיל מגוון הקשוב לאוכלוסיית היעד ומשתנה בהתאם לצרכיה.

נכון למועד הדוח, ישנם מספר תאגידי המחזיקים בנתח משמעותי בשוק הקניונים והמרכזים המסחריים כגון: קבוצת עזריאלי בע"מ, גזית גלוב ישראל בע"מ, צים סנטרס ו-"BIG" מרכזי מסחר. להערכת החברה, בחלק

מהאזורים הגיאוגרפיים בהם לחברה קניונים או מרכזי מסחר, מתחרה העיקריים הינם קבוצת עזריאלי בע"מ ו-"BIG" מרכזי מסחר.

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. מאז החלה מלחמת חרבות ברזל, היקף החופשות של ישראלים בחו"ל הינו נמוך יותר לעומת תקופות מקבילות ולכך, בין היתר, השפעה חיובית על כמות המבקרים והפדיונות בקניוני החברה. לפרטים נוספים אודות השפעת מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה ראו עמוד 8 לדוח הדירקטוריון. 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 בקניוני החברה; (2) יצירת ערך מוסף לשוכרים ולמבקרים בקניון באמצעות חדשנות ושילוב עולמות הדיגיטל 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) מוניטין חזק, ניסיון עשיר, היכרות מעמיקה עם הענף וביצועים מוכחים; (10) פיתוח יכולות, כלים ופתרונות דיגיטליים להגדלת הערך ושיעור הרצון של השוכרים והמבקרים בקניונים.

18.2 נדל"ן למשרדים

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

להערכת החברה, למרות התחרות הקיימת בשוק המשרדים לחברה יכולת טובה להתמודד עמה וזאת ממגוון סיבות: (1) הפרויקטים של החברה נמצאים במיקומים איכותיים, באזורי ביקוש גבוהים ועם תמהיל שוכרים באיכות גבוהה; (2) לחברה חשיפה גדולה יותר לשוכרים שהם חברות הייטק גדולות, המתאפיינות בדרישה 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 13 לדוח הדירקטוריון.

הערכות החברה כמפורט בסעיף 18 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,

יכול 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 31 להלן.

19. 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 "MyOffer". 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".

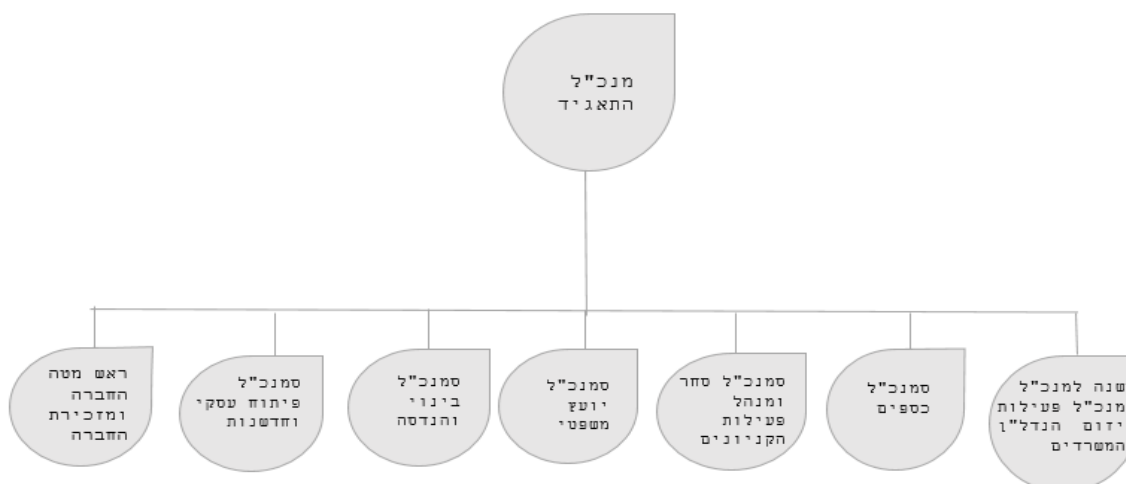
20. הון אנושי

כללי – המבנה הארגוני של החברה

- 20.1. סמוך למועד פרסום הדוח מועסקים בחברה (ובחברות הבנות שלה) 280 עובדים,¹⁸⁰ על פי החלוקה המפורטת להלן:
- 20.1.1. בהנהלת החברה ובמטה הנהלת החברה מועסקים 64 עובדים, המעניקים, בין היתר, שירותים לכל הפעילויות בהן עוסקת החברה.¹⁸¹
- 20.1.2. בפעילות הקניונים של החברה מועסקים 190 עובדים העוסקים בניהול והפעלה שוטפת של הקניון או המרכז המסחרי וכן בפיתוח מעטפת דיגיטלית לפעילות הקניונים (לפרטים נוספים אודות סגירת פעילות הסחר המקוון של החברה הבת גרופר ראו עמוד 16 לדוח הדירקטוריון).
- 20.1.3. בפעילות הנדל"ן למשרדים מעסיקה החברה 26 עובדים.
- 20.1.4. 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 והמשרדים.
- 20.1.5. בחברת אביב ייזום, המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה, מועסקים כ-50 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 בעמוד 19 לדוח הדירקטוריון, וכן סעיף 16.1 לדוח זה לעיל.
- 20.1.6. בתרשים שלהלן מתואר המבנה הארגוני של הנהלת החברה למועד הדוח:

¹⁸⁰ הנתונים כוללים עובדים בחברות בנות של החברה.

¹⁸¹ ראו גם תרשים ארגוני בסעיף זה להלן.



20.2 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.

20.3 תלות בעובדים

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

20.4 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).

20.5 נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה של החברה

20.5.1 לפרטים אודות הדירקטורים של החברה ונושאי המשרה הבכירה המכהנים בה נכון למועד פרסום הדוח ראו סעיפים 15 ו-16 לפרק הפרטים הנוספים.

20.5.2 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 העסקה של נושאי המשרה בחברה תואמים ועולים בקנה עם אחד עם תנאי מדיניות התגמול. לפרטים, ראו סעיף 8 בפרק הפרטים הנוספים. בימים 6 במרץ 2024 ו-10 במרץ 2024, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי המשרה של החברה (וזאת לקראת סיום תוקפה של המדיניות הקיימת), בכפוף לאישורה של האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אשר תזומן בסמוך לפרסום דוח תקופתי זה במועד בהתאם להוראות הדין.

20.5.3 החברה מקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון מחברה פרטית בבעלות מלאה של גב' ליאורה עופר, המחזיקה ב-100% מעופר השקעות, בעלת השליטה בחברה. יצוין, כי דירקטוריון החברה אישר את הארכת תוקף הסכם שירותי היו"ר הקיים של יו"ר דירקטוריון, אשר תוקף אישורו היה עד ליום 31 בדצמבר 2023, בתקופה נוספת של עד ארבעה חודשים, קרי עד ליום 30 באפריל 2024, וזאת בהתאם לחוק הארכת תקופות זדחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (סדרי מינהל, תקופות כהונה ותאגידים), התשפ"ד-2023, אשר נכנס לתוקף ביום 23 בנובמבר 2023. לפרטים אודות הסכם שירותי

יו"ר הדירקטוריון הקיים, ראו סעיף 8.1(א) בפרק הפרטים הנוספים. בימים 6 במרץ 2024 ו-10 במרץ 2024, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הסכם שירותי יו"ר מעודכן לגב' ליאורה עופר לתקופה של שלוש שנים נוספות וזאת, בכפוף לאישורה של האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אשר תזמן בסמוך לפרסום דוח תקופתי זה במועד בהתאם להוראות הדין. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 8.1(א) בפרק הפרטים הנוספים.

20.5.4. ביום 20 באפריל 2023 הקצתה החברה 83,563 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות החברה ל-6 נושאי משרה בחברה (שאינם דירקטור או מנכ"ל) במסגרת מתאר לעובדים, זאת לאחר קבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של מניות המימוש שתבענה ממימוש כתבי האופציה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 22 באפריל 2023¹⁸².

20.5.5. לפרטים נוספים בדבר הסכמי ההעסקה והתגמולים להם זכאים נושאי משרה בחברה, לרבות הקצאת כתבי אופציה לעובדים ולנושאי משרה בחברה, בהתאם להוראות תקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ראו סעיף 8 בפרק הפרטים הנוספים.

20.5.6. שינויים במצבת נושאי המשרה של החברה בתקופת הדוח

20.5.6.1. ביום 1 בינואר 2023, חדל מר יואב דופלט לכהן כדירקטור בחברה¹⁸³.

20.5.6.2. ביום 30 באפריל 2023, חדל מר שלמה שרף לכהן כדירקטור חיצוני בחברה¹⁸⁴.

20.5.6.3. ביום 31 במאי 2023, חדל מר גיא אבן לכהן כסמנכ"ל שיווק דיגיטל וחדשנות בחברה.

20.5.6.4. ביום 27 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מינויו של מר פאר נדיר כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה ראשונה של שלוש שנים שתחילתה במועד אישור האסיפה¹⁸⁵.

20.5.6.5. ביום 21 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גב' סמדר ברבר-צדיק

(אשר מונתה כיו"ר דירקטוריון עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, החל מיום 1

בדצמבר 2023 במסגרת הסכם ניהול בהיקף משרה חלקי) כדירקטורית בחברה החל

מיום 1 בדצמבר 2023¹⁸⁶. בנוסף, אישרו ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה

בישיבותיהם מהימים 19 בנובמבר 2023 ו-21 בנובמבר 2023 (בהתאמה) בהתאם לתקנה

א1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, כי עם מינויה

של גב' ברבר-צדיק כדירקטורית בחברה, תהיה גב' ברבר-צדיק זכאית לכל התנאים

הנהוגים וכפי שיהיו נהוגים מעת לעת בחברה ביחס לדירקטורים המכהנים בה, בהתאם

להחלטות האורגנים המוסמכים של החברה ולמדיניות התגמול של החברה. לפרטים

אודות תנאי הכהונה לדירקטורים בחברה ראו סעיף 8.1(ו) בפרק הפרטים הנוספים.

20.5.6.6. ביום 23 בדצמבר 2023 הסתיים תוקפו של הסכם השירותים עם הגב' רונה אנג'ל כמנהלת

צמיחה ואסטרטגיה של החברה. לפרטים אודות הסכם השירותים של גב' אנג'ל עם

החברה אשר הסתיים כאמור, ביום 23 בדצמבר 2023. לפרטים נוספים ראו סעיף 10.1.2

לפרק הפרטים הנוספים.

¹⁸² אסמכתאות מס': 01-043650-2023 ו-01-043653-2023, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁸³ ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 בינואר 2023 (אסמכתא מס': 01-000829-2023), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁸⁴ ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 באפריל 2023 (אסמכתא מס': 01-039592-2023), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁸⁵ ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 22 במאי 2023 ו-27 ביוני 2023 (אסמכתאות מס': 01-046384-2023, 01-071097-2023 ו-01-071106-2023,

בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁸⁶ ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 22 בנובמבר 2023 (אסמכתאות מס': 01-105532-2023 ו-01-105535-2023, בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים

בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

20.5.6.7. לפרטים בדבר מצבת מעודכנת של נושאי המשרה הבכירה בחברה, ראו דיווח מיידי של החברה המתפרסם בד בבד עם פרסום דוח תקופתי זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

21. הון חוזר

21.1. החברה גובה לרוב את דמי השכירות משוכרי הנכסים מראש, לתקופות של חודש או רבעון. השוכרים מעמידים, טרם מסירת המושכר לידיהם, בטחונות לביצוע 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 2023, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-1,408 מיליון ש"ח, בהשוואה להון חוזר שלילי ליום 31 בדצמבר 2022, אשר הסתכם בכ-526 מיליון ש"ח. הגרעון נובע בעיקר מחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ-2,040 מיליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן האריכה החברה שתי מסגרות אשראי בנקאיות בסך 789 מיליון ש"ח בשנתיים נוספות (עד לימים 1.3.2026 ו-1.4.2026) וכן גייסה מזומן בדרך של הנפקת אגרות חוב (סדרות י"ט ו-כ"א) כך שיתרת המזומנים שלה גדלה ב-819 מיליון ש"ח. בנוסף לחברה מזומנים ושווה מזומנים בסך של 983 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי מחייבות בסך של 500 מיליון ש"ח.

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 2023, מקורות האשראי ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות הקיימות לחברה, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת שהחברה מניבה, ההשקעות שבכוונת החברה לבצע וכן את שיעור שווי הנכסים הלא משועבד, סבור דירקטוריון החברה כי חרף העובדה שלחברה גירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2023, בסך של 1,408 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.

לפרטים אודות הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה כ"א) והרחבת אגרות חוב (סדרות טז', יז', יח', י"ט ו-כ"א), ואודות מסגרות האשראי של החברה, ראו סעיפים 22.5 ו-22.8 (בהתאמה) להלן.

22.1. כללי

החברה מממנת את פעילותה מהונה העצמי, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, מאשראי בנקאי, מאשראי פיננסי חוץ בנקאי, ומאגרות חוב המונפקות לגופים מוסדיים ולציבור. חלק מההלוואות שנטלו 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 שזכות להעמדת חוב בהיקף מסוים לפירעון מיידי או שהעמדת חוב בהיקף מסוים לפירעון מיידי בפועל גוררת אחריה זכות להעמדת חובות נוספים של החברה לפירעון מיידי גם כן.

22.2. להלן פרטים בדבר הלוואות שהיו בתוקף בתקופת הדוח ואינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה¹⁸⁷:

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, 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%. ביום 13 באוגוסט 2023 האריכה החברה את ניירות הערך המסחריים (לא סחירים) בתקופה של 5 שנים נוספות, כך שתאריך פירעונם החדש יהיה בחודש אוגוסט 2028, באותם תנאים. לפרטים אודות ניירות הערך המסחריים שהנפיקה החברה, ראו סעיף 0 לפרק זה להלן.

22.3. להלן פרטים בדבר הלוואות מהותיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2023:¹⁸⁸

אגרות חוב (סדרה כ')	אגרות חוב (סדרה י"ז)	אגרות חוב (סדרה י"ד)	אגרות חוב (סדרה י"א)	אגרות חוב (סדרה י')	
17.8.2021 והרחבה מ-6.11.2022	6.3.2018 והרחבות מ-1.3.2021, 30.10.2019 ו-21.4.2021 ו-13.9.2023	19.4.2016 והרחבות מ-5.3.2018, 11.4.2018 ו-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 ו-24.2.2019 ו-16.4.2020 ¹⁸⁹	תאריך נטילת הלוואה
ציבור					מאפייני המלווה
1,419 (במיליוני ש"ח)	1,526 (במיליוני ש"ח)	1,369 (במיליוני ש"ח)	1,427 (במיליוני ש"ח)	1,512 (במיליוני ש"ח)	יתרת הלוואה (קרן משוערכת) ליום 31.12.2023
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	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)

¹⁸⁷ לא כולל אגרות חוב שהונפקו לציבור (לפרטים בנושא זה ראו נספח ב' לדוח הדיסקטוריון).

¹⁸⁸ לפרטים נוספים אודות אגרות החוב המתוארות בסעיף זה להלן, ראו נספח ב' לדוח הדיסקטוריון.

¹⁸⁹ לפרטים אודות פדיון מוקדם חלקי ומונתה של אגרות חוב (סדרה י') אשר אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 15 בפברואר 2024 ויבוצע ביום 1 באפריל 2024, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 18 בפברואר 2024 ו-6 במרץ 2024, (אסמכתאות מס': 2024-01-014602 ו-2024-01-019945), אשר הפרטים הכלולים בו נכללים בזאת על דרך ההפניה.

אגרות חוב (סדרה כ')	אגרות חוב (סדרה י"ז)	אגרות חוב (סדרה י"ד)	אגרות חוב (סדרה י"א)	אגרות חוב (סדרה י')	
(77%) תשלום בתשלום אחד ביום 1 ביולי 2030.					
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 (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.	נכון למועד דוח זה אגרות החוב אינן מובטחות.	שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות בעופר הקניון הגדול פתח תקווה ולרבות במגדל הצמוד לו (להלן, ביחד: "הקניון"), ובכלל כך פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הקניון.	נכון למועד דוח זה אגרות החוב אינן מובטחות.	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על מלוא זכויות החברה במתחם עופר הקריון בקריית ביאליק, לרבות תגמולי הביטוח הנובעים ממנו.	בטוחות
הפסקת חלוקת דיבידנד במידה שההון 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 שההון העצמי של החברה (במאוחד) קטן מתחת ל-3.0 מיליארד ש"ח (לרבות בגין החלוקה כאמור).	הפסקת חלוקת דיבידנד במידה שההון העצמי של החברה (במאוחד) קטן מתחת ל-3.0 מיליארד ש"ח (לרבות בגין החלוקה כאמור).	הפסקת חלוקת דיבידנד במידה שההון העצמי של החברה (במאוחד) קטן מתחת ל-2.75 מיליארד ש"ח (לרבות בגין החלוקה כאמור).		מגבלות החלות על החברה (כולל אמות מידה פיננסיות) ¹⁹⁰
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 לשמירה על יחס הון עצמי כולל זכויות מיעוט		התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה אלא		

¹⁹⁰ ליום 31 בדצמבר 2023, עומדת החברה בכל המגבלות המנויות. לפירוט אודות העמידה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בטבלה זו להלן, ראו סעיף 34 לנספח ב' לדוח הדירקטוריון.

אגרות חוב (סדרה כ')	אגרות חוב (סדרה י"ז)	אגרות חוב (סדרה י"ד)	אגרות חוב (סדרה י"א)	אגרות חוב (סדרה י')	
התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-23% מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. לעניין זה - "סך המאזן" משמעו: סך המאזן של החברה בניכוי מזומנים (שאינם מוגבלים), שווי מזומנים (שאינם מוגבלים), בטוחות סחירות, נכסים פיננסיים לזמן קצר, נכסים שוטפים מסוג הלוואות ופקדונות לזמן קצר.	בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו שלא יפחת מ-20% מסך המאזן של החברה במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים		אם התקיימו התנאים המפורטים בסעיף 5.5 לשרת הנאמנות לאגרות החוב. התחייבות לשמירה על יחס הון עצמי כולל זכויות מיעוט בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו שלא יפחת מ-20% מסך המאזן של החברה במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים		
קיים					
לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 8.1.10 לשרת הנאמנות לאגרות החוב סדרה כ' ¹⁹⁵	לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 10.1.10 לשרת הנאמנות לאגרות החוב סדרה י"ז ¹⁹⁴	לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 8.1.11 לשרת הנאמנות לאגרות החוב סדרה י"ד ¹⁹³	לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 9.1.11 לשרת הנאמנות לאגרות החוב סדרה י"א ¹⁹²	לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 8.1.11 לשרת הנאמנות לאגרות החוב סדרה י' ¹⁹¹	CROSS מנגנון Acceleration

22.4. בהתאם לעמדה משפטית מספר 15-104 "אירועי אשראי בר דיווח" של רשות ניירות ערך מחודש אוקטובר 2011, כפי שעודכנה בחודש מרץ 2017, בחודש פברואר 2023 ובחודש ינואר 2024 (להלן: "עמדת הרשות"), לחברה (לרבות באמצעות חברות בנות) אגרות חוב בסכום כולל של כ-10.5 מיליארד ש"ח וכן הלוואות (אשראי מנוצל מגופים בנקאיים ומוסדיים) בסכום כולל של כ-1.5 מיליארד ש"ח הכוללות (כל הסכם הלוואה על פי תנאיו) תניית הפרה צולבת מסוג Cross-Default מהותית (כהגדרת מונח זה בעמדת הרשות) או תניית הפרה צולבת מהותית מסוג Cross-Acceleration, בכפוף לתנאי סף כמותיים כפי שנקבעו בהסכמים.¹⁹⁶ בהתאם לאמור, במקרה של התקיימותה של תניית הפרה צולבת מהותית מסוג Cross-Default כאמור או של תניית הפרה צולבת מהותית מסוג Cross-Acceleration, לפי העניין (בהתאם להסכם הרלוונטי) באחד או יותר מהסכמי הלוואה האמורים לעיל, ובכפוף לסף הכמותי שנקבע בכל הסכם הלוואה כאמור, עשויה להיות זכות להעמדת כל הלוואות המפורטות לעיל לפירעון מיידי. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות מהותיות בהלוואותיה של החברה, האמורות לעיל, ראו ביאורים 14, 18 ו-19 לדוחות הכספיים וכן הערה מס' 34 להערות לנספח ב' לדוח הדירקטוריון.

¹⁹¹ דיווח מיידי מיום 30 במרץ 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-066961).

¹⁹² דיווח מיידי מיום 30 במרץ 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-066961).

¹⁹³ דיווח מיידי מיום 18 באפריל 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-050488).

¹⁹⁴ דיווח מיידי מיום 26 בפברואר 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-015567).

¹⁹⁵ דיווח מיידי מיום 18 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-067171).

¹⁹⁶ יצוין, כי במרבית ההסכמים ושטרי הנאמנות לאגרות החוב קיים סכום סף לתניית ההפרה הצולבת המהותית בטווח של עד 500 מיליון ש"ח וכן במעט מקרים סכום סף המהווה 10% מהתחייבויות החברה.

22.5.1 הנפקת אגרות חוב – סדרה חדשה (אגרות חוב (סדרה כ"א)) והרחבת סדרה קיימת (אגרות חוב (סדרה י"ח)) – ביום 23 במרץ 2023 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה בשני מכרזים נפרדים ובלתי תלויים, עד 532,704,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א) של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הנפקת סדרה חדשה (שאינה מובטחת בבטוחה כלשהי) ועד 166,282,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הרחבת סדרה קיימת. ביום 26 במרץ 2023 דיווחה החברה כי במכרזים שערכה לציבור נקבע כי החברה תנפיק 459,433 יחידות של אגרות חוב (סדרה כ"א) בתמורה לסך כולל של 459,433,000 ש"ח, וכן 133,025 יחידות של אגרות חוב (סדרה י"ח) בתמורה לסך כולל של 131,029,625 ש"ח.¹⁹⁷

22.5.2 הרחבת סדרות אגרות חוב (סדרה ט"ז) ואגרות חוב (סדרה י"ז) – ביום 11 בספטמבר 2023 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה בשני מכרזים נפרדים ובלתי תלויים, עד 271,901,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ז) ועד 418,791,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הרחבת סדרות קיימות. ביום 12 בספטמבר 2023, דיווחה החברה כי במכרזים שערכה לציבור נקבע כי החברה תנפיק 226,996 יחידות של אגרות חוב (סדרה ט"ז) בתמורה לסך כולל של 394,225,587 ש"ח, וכן 358,713 יחידות של אגרות חוב (סדרה י"ז) בתמורה לסך כולל של 394,225,587 ש"ח.¹⁹⁸

22.5.3 הרחבת סדרות אגרות חוב (סדרה י"ט) הרחבת (סדרה כ"א) – ביום 18 בפברואר 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה בשני מכרזים נפרדים ובלתי תלויים, עד 827,185,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט) (המובטחת בשעבוד שני על מתחם הקריון) ועד 706,980,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר בדרך של הרחבת סדרות קיימות. ביום 19 בפברואר 2024, דיווחה החברה כי במכרזים שערכה לציבור נקבע כי החברה תנפיק 738,251 יחידות של אגרות חוב (סדרה י"ט) בתמורה לסך כולל של 775,901,801 ש"ח, וכן 624,504 יחידות של אגרות חוב (סדרה כ"א) בתמורה לסך כולל של 662,598,744 ש"ח.¹⁹⁹

22.5.4 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.

¹⁹⁷ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 26 במרץ 2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-027175 ו-2023-01-027856) ומיום 27 במרץ 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-028240), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁹⁸ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 11 בספטמבר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-085957), מיום 12 בספטמבר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-086329) ומיום 13 בספטמבר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-086473) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁹⁹ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 18 בפברואר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-014800) ומיום 19 בפברואר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-015172) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

- 22.5.5. **תסקיף המדף של החברה** – ביום 9 בפברואר 2023 פרסמה החברה²⁰⁰ תסקיף מדף של החברה נושא תאריך 10 בפברואר 2023, כאשר תוקפו עד ליום 9 בפברואר 2025.
- 22.5.6. לפרטים נוספים אודות כל סדרות אגרות החוב של החברה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון וכן ביאור 18 לדוחות הכספיים.

22.6 מימון בנקאי

- 22.6.1. לפרטים אודות הלוואה ומסגרת אשראי שנטלה חברת קניון רמת אביב בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, מבנק לאומי לישראל בע"מ, וכן בנוגע להארכת הסכם הלוואה בתקופה נוספת, ראו סעיף 13.1.5 לעיל וביאורים 14 ו-19 לדוחות הכספיים.
- 22.6.2. לפרטים אודות הלוואות ומסגרות אשראי שתקופתן הוארכה בתקופת הדוח ולאחריה, ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים.
- 22.6.3. לפרטים אודות מסגרות אשראי מחייבות נוספות של החברה ראו סעיף 22.8 להלן.

22.7 מנבלות 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 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 לדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עומדת בכל המנבלות המפורטות לעיל. לפרטים נוספים בדבר התחייבויות ומנבלות החלות על החברה מכוח אגרות חוב שהנפיקה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

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

בעקבות רכישת 50% מאביב יזום כאמור בדוח זה, הצטרף היקף האשראי של אביב יזום מתאגידים בנקאיים בישראל להיקף האשראי הכולל של "קבוצת הלוויים" אשר החברה נמנתה עליה ובהתאם השפיע על היקף האשראי שהיה זמין לחברות "קבוצת הלוויים" הנ"ל, מבנקים מסוימים בישראל או על יכולת החברה לבצע השקעות בחברות שנטלו אשראי מאותם בנקים. החברה פעלה ליישום הנדרש בהתאם לדרישות בנק ישראל לצורך הכרה בהפרדה בין החברה לבין חברות מסוימות אשר נכללו ב"קבוצת הלוויים" הנ"ל, כך שבמהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 יושמה הפרדה כאמור על ידי חלק מאותם בנקים, ופועלת ליישומה בבנקים נוספים. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, המגבלה על היקף האשראי הזמין לקבוצת הלוויים בה נכללת החברה אינה מגבילה את פעילות החברה באופן אפקטיבי.

22.8 מסגרות אשראי

לחברה מסגרות אשראי מאושרות ומשולמות שאינן מנוצלות במערכת הבנקאית אשר הסתכמו, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ובסמוך למועד פרסום דוח זה לסך של 500 מיליון ש"ח, מתוכן 200 מיליון ש"ח מסגרות אשראי

²⁰⁰ ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 בפברואר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-013633), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

המגובות בנכס משועבד. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, כמו גם בסמוך למועד פרסום דוח זה, החברה לא ניצלה את מסגרות האשראי הללו.

22.9 דירוג האשראי של החברה

22.9.1 ביום 15 בפברואר 2024 אשררה Standard & Poor's Maalot (להלן: "מעלות") את דירוג החברה: "iAA" ועדכנה את תחזית הדירוג מתחזית "יציבה" לתחזית "חיובית", כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 15 בפברואר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-014008), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

22.9.2 ביום 15 בפברואר 2024 אישרה מעלות דירוג "iAA", להרחבת אגרות חוב (סדרה י"ט) ואגרות חוב (סדרה כ"א) של החברה בהיקף כולל של עד 500 מיליון ש"ח ע.ג., כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 15 בפברואר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-014011), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. ביום 18 בפברואר 2024, אישרה חברת מעלות כי הדירוג האמור תקף להיקף כולל של עד 1.4 מיליארד ש"ח ע.ג., כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 18 בפברואר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-014467), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

22.9.3 ביום 10 בספטמבר 2023, אישרה חברת מעלות דירוג "iAA" להנפקת אגרות חוב (סדרה ט"ז) ו/או אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של הרחבת סדרות קיימות בהיקף כולל של עד 380 מיליון ש"ח ע.ג., כמפורט בדיווח המיידי של החברה מאותו מועד (אסמכתא מס': 2023-01-085264), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. ביום 11 בספטמבר 2023, אישרה חברת מעלות כי הדירוג האמור תקף להיקף כולל של עד 586 מיליון ש"ח ע.ג., כמפורט בדיווח מיידי של החברה מאותו מועד (אסמכתא מס': 2023-01-085846), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

22.9.4 ביום 21 במרץ 2023, אישרה חברת מעלות דירוג "iAA", להנפקת סדרה חדשה אגרות חוב (סדרה כ"א) ו/או להרחבת אגרות חוב (סדרה י"ח) של החברה בהיקף כולל של עד 400 מיליון ש"ח ע.ג., כמפורט בדיווח המיידי של החברה מאותו מועד (אסמכתא מס': 2023-01-025534), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. ביום 23 במרץ 2023, אישרה חברת מעלות כי הדירוג האמור תקף להיקף כולל של עד 593 מיליון ש"ח ע.ג., כמפורט בדיווח מיידי של החברה מאותו מועד (אסמכתא מס': 2023-01-026878), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

22.9.5 ביום 26 בפברואר 2023, 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 (אסמכתא מס': 2023-01-017956), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

22.10 שעבודים

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

22.11 ערבויות

נכון למועד הדוח, למעט ערבויות במהלך העסקים הרגיל בסכומים לא מהותיים, וכן ערבות של החברה וחברה בת להבטחת הלוואות שניטלו מגוף מוסדי, לא העמידה החברה ערבויות לטובת צדדים שלישיים.

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

לפרטים בנושא זה, ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים.

24. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

החברה, מעצם החזקתה בנכסי נדל"ן מניב, הקמתם וניהולם, עלולה להימצא אחראית על פי דין בנושא איכות הסביבה. בהתאם, עלולה החברה להימצא אחראית ולשאת בעלות פינוי או תיקון או מניעת מפגעים שונים 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 בגין מפגעים כאמור).

להערכת החברה ולמיטב ידיעתה, לא קיימים למועד הדוח מפגעים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה או השלכה מהותית על החברה ולא מתנהלים נגד החברה הליכים ו/או תביעות הקשורים באיכות הסביבה אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה או השלכה מהותית על החברה (ומשכך למעט ביחס לסכומים זניחים (אם בכלל), לא בוצעו הפרשות בדוחות הכספיים של החברה בשל הליכים כאמור). החברה פועלת לשמירת הוראות הדין בנושא.

למועד הדוח אין לחברה מדיניות מוגדרת לניהול סיכונים סביבתיים.

לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הנכס בכל הקשור לנושא איכות הסביבה נעזרת החברה ביועצים מקצועיים בתחומים הרלבנטיים. יצוין כי לשינויים עתידיים בהוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה החלות על החברה ועל נכסיה, עשויה להיות השפעה על המצב התפעולי ו/או הפיננסי של החברה. בשנת 2023 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 2024.

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 Certificate, ²⁰¹ 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 2022. ²⁰² יצוין כי, עם זאת, לאור עיכובים זמניים ביכולת ייצור החשמל הירוק במתקנים, אשר נגרמו עקב מלחמת 'חרבות ברזל', אספקת האנרגיה הירוקה תחל בפועל בחודש ספטמבר 2024. לאור האמור, חתמה החברה על נספח להסכמים לצריכת אנרגיה ירוקה, במסגרתו הוארך תוקף ההסכם המקורי המספר חודשים נוספים.

בנוסף לאמור, וכחלק מהשירותים הניתנים ללקוחות בנכסי החברה, השלימה החברה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 התקשרויות בהסכמים לפריסת מאות עמדות טעינה מהירות ואיטיות לרכבים חשמליים בנכסיה, אשר יפרסו במהלך שנת 2024.

הערכת החברה בדבר העלויות הסביבתיות הצפויות בשנת 2024 כמפורט לעיל, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכתה של החברה. הערכה זו עשויה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה

²⁰¹ למיטב ידיעתה של החברה, נכון למועד הדוח, קיימות בישראל תעודות ירוקות מסוג IREC (International Renewable Energy Certificate). תעודות אלה מופקות על ידי ארגון ה-IREC הבינלאומי והן עומדות בסטנדרט הבינלאומי הנוגע לתעודות ירוקות ולשימוש בהן, כאשר תעודה ירוקה נרשמת כנגד ייצור של 1 מגה-וואט שעה בפועל.

²⁰² אסמכתא מס': 2023-01-017482, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

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 31 להלן.

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

25. מגבלות ופיקוח החלים על פעילות החברה

25.1. כפיפות הפעילות לחוקים שונים

החברה כפופה למגבלות רגולטוריות בדיני החברות, ובשל היותה "תאגיד מדווח" הינה כפופה גם למגבלות מכוח דיני ניירות 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 ועוד. לפרטים בדבר הוראות בנושא מיסוי החלות על החברה, ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים.

25.2. חוק הריכוזיות

ביום 11 בדצמבר 2014, הוגדרו החברה וכל החברות שבשליטתה 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.

26. הסכמים מהותיים

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

27. 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 2022²⁰³.

28. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח, לא מתנהלים הליכים משפטיים מהותיים כנגד החברה. לפרטים בדבר הליכים משפטיים בנושאי מיסוי, ראו ביאור 20' לדוחות הכספיים. לפרטים אודות הליכים משפטיים נוספים המתנהלים כנגד החברה, ראו ביאור 22' לדוחות

²⁰³ אסמכתא מס': 2022-01-052248, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

הכספיים. לפרטים אודות השתכללותו של הסדר גישור לגבי קניון הראל במבשרת ציון, ראו סעיף 10.13.2 לעיל, וכן ראו ביאור 13' לדוחות הכספיים.

29. יעדים ואסטרטגיה עסקית

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.

במסגרת זאת, החברה מבצעת מהלכים בתחום פעילות הליבה שלה על מנת להשביח את עסקי הליבה, הכוללים בין היתר שדרוג נראות נרחב בקניון עופר פתח תקווה, 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, המשך קידום תב"ע להגדלת זכויות הבנייה בנכס בלינקולן לכ-25,000 מ"ר, הרחבה ומימוש של זכויות הבנייה הקיימות בקניון הראל בהיקף כולל של כ-9,500 מ"ר של מסחר ותעסוקה, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

במסגרת המהלכים לגיוון תחומי פעילותה של החברה, פועלת החברה להשבת תיק הנכסים הקיים ומקסומו על ידי שימוש בזכויות בנייה קיימות ועתידיות. לפרטים נוספים אודות הפרויקטים המצויים בשלבי תכנון שונים, ראו בעמוד 22 לדוח הדירקטוריון.

במקביל לאמור, ממשיכה החברה כל העת לבחון עסקאות לרכישת נכסים וקרקעות חדשים בתחומי פעילותה של החברה. במסגרת זאת, ביצעה החברה במהלך תקופת הדוח עסקה לרכישת קרקע להקמת פרויקט משרדים (רכישת נכס ברחוב לינקולן בתל אביב) וכן לאחר תקופת הדוח עסקה לרכישת קרקע נוספת באזור כנות כך שנכון למועד פרסום הדוח מחזיקה החברה בכ-24 דונם באזור זה המצויים בשינוי ייעוד ללוגיסטיקה, והכל כפי שמפורט פרק "עסקאות בתקופה" לדוח הדירקטוריון.

כמו כן, המשיכה החברה בתקופת הדוח ולאחריה את העמקתה בפעילות הייזום, ההתחדשות העירונית והבנייה למגורים, באמצעות החברה המשותפת אביב ייזום. לפרטים נוספים אודות אביב ייזום ועסקאות שבוצעו על ידי החברה המשותפת בתקופת הדוח, ראו סעיף 16.1 לעיל וכן ראו בפרק "עסקאות בתקופה" בעמוד 18 לדוח הדירקטוריון.

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה ליישום תכניתה האסטרטגית במהלך שנת 2023, ראו עמוד 15 לדוח הדירקטוריון.

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 בנדר 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, לרבות בגורמים ואירועים הנובעים באופן ישיר או עקיף ממלחמת "חרבות ברזל", שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

30. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

במהלך שנת 2024 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.

כמו כן, בשנה הקרובה בכוונת החברה להמשיך ולפעול למקסום 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 בפעילות ייזום הנדל"ן למגורים באמצעות החברה המשותפת עם קבוצת אביב, אביב ייזום, וכן להמשיך ולבחון עסקאות לרכישת נכסים וקרקעות חדשים.

יצוין, כי האמור לעיל 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 ודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, לרבות בגורמים ואירועים הנובעים באופן ישיר או עקיף ממלחמת "חרבות ברזל", שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

31. דיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה

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

31.1 סיכונים מאקרו כלכליים ופיננסיים

31.1.1 המצב הבטחוני-כלכלי בישראל

המצב הבטחוני ואי הוודאות הכלכלית המתהווה, עלולים להשפיע על הפעילות הכלכלית במשק הישראלי. ביום 7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת פתע על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" אשר עדיין נמשכת בימים אלו. לפרטים אודות השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה, ראו עמוד 7 לדוח הדירקטוריון. אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה האם תירשם החמרה במצב הבטחוני ובאי-הוודאות הכלכלית וכפועל יוצא מכך את ההשפעה של גורמים אלו על תוצאותיה בשנה הקרובה.

31.1.2 מיתון במשק בישראל

מיתון במשק, אם וככל שיתרחש, לרבות בעקבות גידול באינפלציה ו/או התחדשות 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.

31.1.3 סיכויי אשראי לקוחות

לפרטים בדבר סיכויי אשראי על פעילות החברה ראו ביאור 25ד' לדוחות הכספיים.

31.1.4 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 התחדשות מגמת העלאת הריבית על תוצאות החברה בעתיד בהתאם לתחזיות בנק ישראל ובנקים מרכזיים אחרים בעולם, ראו פרק "עלות החוב הכוללת" לדוח הדירקטוריון.

31.1.5 שינויים בשווי השקעות בניירות ערך סחירים בישראל ובחו"ל

חלק מאמצעה הנזילים של החברה מושקעים בניירות ערך סחירים בארץ ובחו"ל. התפתחויות חריגות בשוק ההון עלולות להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה.

31.1.6 תנודות במדד המחירים לצרכן

לחברה הלוואות ואגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן, ולכן החברה חשופה לשינויים במדד. 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.

31.2 סיכונים ענפיים

31.2.1 פנדמיה

להתפרצות מגפה, לרבות של וירוס הקורונה ו/או וריאנט אלים של הנגיף, עלולה להיות השפעה לרעה על פעילות החברה, בין היתר הסיכון הפוטנציאלי שבסגירת הקניונים או צמצום מספר המבקרים המותר בכניסה לקניונים, 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, 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.

- 31.2.2. שינויים רגולטוריים בסביבתה העסקית של החברה
פעילות החברה חשופה למגבלות רגולטוריות שונות, לרבות בהתאם לדיני החברות, לדיני ניירות ערך, לדיני התחרות, לדיני מקרקעין, לדיני איכות הסביבה ולרישוי עסקים (לפרטים נוספים אודות מגבלות ופיקוח החלים על פעילות החברה, ראו סעיף 25 לעיל). 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.
- 31.2.3. אישורים מרשויות
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 ו/או בנשיאה בהוצאות כספיות שונות לצורך עמידה בדרישות הרשויות ולשם קבלת האישורים.
- 31.2.4. ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ובמחירי השכירות
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. לפרטים אודות מתווה הקלות לשוכרים של החברה בעקבות השפעות מלחמת "חרבות ברזל", ראו בעמוד 7 לדוח הדירקטוריון.
- 31.2.5. סביבה תחרותית
החברה חשופה לתחרות משמעותית בענף הקניונים ומרכזי המסחר לרבות לאור הגידול ברכישות המקוונות והרכישות בחו"ל וכן בענף המשרדים בישראל. לפרטים אודות השפעת מתחרי החברה על תוצאותיה העסקיות, ראו סעיף 18 בדוח זה לעיל.
- 31.2.6. שינויים בנטל המס
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.
- 31.3. סיכונים ייחודיים לחברה / אחרים
- 31.3.1. תלות במקורות מימון
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.
- 31.3.2. אבטחת מידע וסייבר
במסגרת פעילותה העסקית קיימים אצל החברה מאגרי מידע שונים, בין היתר נתוני שוכרים 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, וכן בהקשר לפעילות זרוע הדיגיטל של החברה, עלולה החברה להיות חשופה לסיכונים ואיומים הקשורים ביציבות מערכות המידע, עמידתן בהיקפי פעילותה, אבטחת מידע וסייבר, ובכלל זה כשלים טכניים, עומס על שרתי המערכת ומתקפות סייבר העלולות להביא להשבתה ואף לניצול לרעה של מערכות המחשוב של החברה ורשתותיה, וכן ערעור או פגיעה במערכותיה מבוססות המחשב, בנוסף לזליגת מידע פרטי של קהל לקוחותיה. כשל טכני ו/או תקיפת תשתיות המחשוב של החברה והיעדר יכולת החברה להחזיר את מערכותיה לפעילות תקינה בזמן סביר או היעדר יכולת טכנולוגית לעמוד בצרכי ובביקוש הלקוחות, עלולים להביא לפגיעה במוניטין החברה, להביא לכך שהחברה תהיה חשופה לתביעות מצד לקוחותיה, ועשויים אף לפגוע בתוצאותיה העסקיות.

על מנת למזער את הסיכונים האמורים, החברה פועלת בסיוע יועצים מקצועיים להגנת המערכות מפני מתקפת סייבר ולקיום יכולת התאוששות מהירה במקרה של מתקפה, מבצעת פעולות להגנה על פרטי הלקוחות ופרטי האשראי שלהם, מעדכנת באופן שוטף את האמצעים השונים בהתאם להתפתחות הטכנולוגית הרלבנטית, וכן הטמיעה מערכות גיבוי עצמאיות המסייעות להתמודדות עם אירועי סייבר. כמו כן, בוצעו על ידי המבקר הפנימי של החברה עבודות ביקורת לצורך בחינת הסיכונים 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 ולגיבוש נהלים המפרטים את דרכי הפעולה, הפיקוח וההתמודדות עם אירועים כאמור.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 ערכה החברה, בסיוע יועצים חיצוניים, סקר סיכוני סייבר בקשר עם פעילות החברה, והחליטה לשדרג את מערך אבטחת המידע והסייבר שלה בהתאם לסיכונים שנמצאו, שהם, בתמצית: הטמעת פתרון אבטחתי רב-שכבתי, שדרוג מערך הגיבויים של החברה, שיפור המוכנות הארגונית בכל הנוגע להתמודדות החברה עם מתקפות כופרה אפשריות ועם אירועי דלף מידע פוטנציאליים, התאמה לתקנות הגנת הפרטיות ויישום נהלי תגובה והמשכיות עסקית ברמה הארגונית בכל הנוגע לסדר הפעולות הרצוי בהתמודדות החברה עם סיכוני סייבר.

לאור זאת, החל מהרבעון השני של שנת 2023 החליטה החברה להקים מערך אבטחת מידע ולהכין מדיניות סדורה של ניהול סיכוני סייבר, המתבטאים, בין היתר, ביצירת תכנית עבודה רב-שנתית בתחום אבטחת המידע בחברה, הכוללת תקצוב ואסטרטגיית עבודה והתקדמות סדורה בשלבים עד להשגת יעדי הפרויקט, והכל בהתאם לסקר הסיכונים שערכה החברה ולצרכיה העסקיים הרלוונטיים. דירקטוריון החברה הינו הגורם המאשר את מדיניות ניהול סיכוני סייבר בחברה ומנהל פיקוח שוטף על ניהול סיכוני סייבר, כאשר במסגרת זו הוא מקבל מהנהלת החברה והאחראי על אבטחת המידע דיווח רבעוני. החברה, בסיוע יועציה החיצוניים, בנתה מערכת הגנה רב-שכבתית להתמודדות עם סיכוני סייבר, המכילה אמצעים שונים וקבעה נהלים ברורים ושיטות פעולה להתמודדות עם סיכוני סייבר.

תחום אבטחת מידע וסיכוני סייבר מרוכז ומנוהל תחת מנהל אבטחת המידע של החברה, אשר אחראי על יישום נהלי התגובה לקרות אירועי סייבר ו/או מתקפות דלף מידע ויישום מדיניות ניהול סיכוני סייבר של החברה וכן אחראי בדיווח השוטף להנהלה ולדירקטוריון החברה בנוגע לאופן ההתקדמות בהקמה ובהטמעה של מערך אבטחת המידע הרב-שכבתי של החברה וכן בנין אירועי סייבר, ככל שיתרחשו.

על אף הגברת מאמציה השוטפים של החברה לחיזוק ושדרוג מערך אבטחת המידע ושכבות ההגנה מפני מתקפות סייבר, אין ודאות באשר ליכולתה של החברה למנוע מתקפת סייבר ו/או פגיעה במערכות המחשוב והנתונים של החברה ושל החברות הבנות והמוחזקות שלה ו/או פגיעה כזו או אחרת ביכולת ההמשכיות העסקית של החברה. פגיעה במערכות ומחשבי החברה, מכל סיבה שהיא, עלולה לחשוף את החברה לנזקים (אף מהותיים) ו/או לפגיעה במוניטין החברה. יצוין כי היותה של החברה תאגיד ישראלי מעמיד אותה בסיכון מוגבר למתקפות סייבר, וביתר שאת לאור המצב הביטחוני הנוכחי. בנוסף, במקרה של התקפות סייבר ו/או דלף מידע פרטי, החברה עשויה לשאת בעלויות ניכרות בכדי להגן ולתקן פגיעות במערכות המידע ונזקים שייגרמו מפגיעות כאלו, ככל שיתרחשו, לרבות, לדוגמה, שחזור מערכות, הגנה מפני מתקפת סייבר, תשלום פיצויים או נקיטת צעדים מתקנים אחרים כלפי צדדים שלישיים.

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 מאקרו כלכליים ופיננסיים		
		X
		X
X		
	X	
X		
	X	
גורמי סיכון ענפיים		
		X
	X	
X		
	X	
	X	
	X	
	X	
X		
	X	
	X	
	X	
גורמי סיכון ייחודיים לחברה / אחרים		
	X	
	X	

תאריך: 10 במרץ 2024

מליסרון בע"מ

שמות החותמים	תפקיד	חתימה	תאריך חתימה
ליאורה עופר	יו"ר הדירקטוריון	_____	10 במרץ 2024
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	10 במרץ 2024

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023



משקיעים יקרים,

אנו מתכבדים להציג בפניכם את הדוח התקופתי של מליסרון לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023. מדינת ישראל מצויה מאז שבעה באוקטובר בעיצומה של מלחמה "חרבות ברזל". אנו מחזקים את חיילי צה"ל וכוחות הביטחון, משתתפים בצער משפחות החללים והנרצחים ומייחלים לשובם של כל החטופים במהרה לביתם. בזמנים קשים אלו מפגינה החברה הישראלית את חוסנה החברתי והלאומי.

למלחמת "חרבות ברזל" השלכות רחבות היקף גם על המשק הישראלי. כחברה מובילה, הגיעה מליסרון לתקופה מאתגרת זו כשהיא יציבה וחזקה ובעלת יכולות פיננסיות איתנות. עוצמה זו מאפשרת את המשך פעילותה העסקית של החברה, פעילות שהיא משמעותית להנעת גלגלי המשק ולחיזוק הכלכלה הישראלית, במיוחד בימים אלו.

מליסרון מסכמת את שנת 2023 כשנה בה היא מציגה תוצאות כספיות טובות עם גידול ברווח התפעולי (NOI) ובתזרים מפעילות (FFO), המשך מגמת העלייה בפדיונות בקניונים ושמירה על שיעורי תפוסה גבוהים של נכסי החברה.

במקביל פעלה החברה בשנה זו להמשך יישום תוכניתה האסטרטגית - חיזוק ושימור ליבת הפעילות בעולמות הקניונים והמשרדים לצד קידום ופיתוח מנועי צמיחה חדשים. במסגרת זו המשיכה החברה להעמיק את פעילותה בתחום הייזום למגורים וההתחדשות העירונית באמצעות החברה המשותפת אביב ייזום.

אנו מאמינים כי בעזרת הנכסים האיכותיים שלנו, קהל המבקרים והמשך האמון של שוק ההון, נוכל להמשיך גם בתקופה מאתגרת זאת לייצר ערך לציבור המשקיעים.

תודה על האמון.



ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון



מליסרון – במספרים

אבני דרך



נתוני הון וחוב

2.23% ריבית אפקטיבית צמודה ממוצעת	3.11 מח"מ חוב	AA-/Positive דירוג אשראי AA דירוג אגרות חוב	13 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 8.03.24
---	------------------	--	---

18 קניונים

99.2% שיעור תפוסה	16.8 מיליארד ש"ח שווי נכסים מנוהלים	2,400 מס' שוכרים	517 אלף מ"ר 20,000+ חניות שטחי השכרה מנוהלים
----------------------	--	---------------------	--

5 פארקי הייטק + משרדים בקניונים

98% שיעור תפוסה	5.8 מיליארד ש"ח שווי נכסים מנוהלים	330 מס' דיירים	357 אלף מ"ר 6,000+ חניות שטחי השכרה מנוהלים
--------------------	---------------------------------------	-------------------	---

5 נכסים בעלי שוכר יחיד

1.1 מיליארד ש"ח שווי נכסים מנוהלים	41 אלף מ"ר שטחי השכרה מנוהלים
---------------------------------------	----------------------------------

נדלן בהקמה

258 מיליון ש"ח NOI צפוי בהנבה מלאה (חלק החברה)	161 אלף מ"ר שטחי השכרה (חלק החברה)
--	--

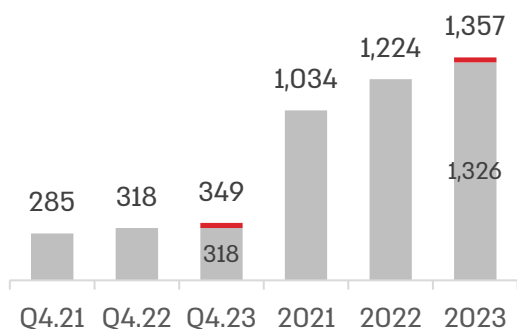
נכסים בייזום

192-212 מיליון ש"ח NOI צפוי בהנבה מלאה (חלק החברה)	145 אלף מ"ר שטחי השכרה (חלק החברה)
--	--

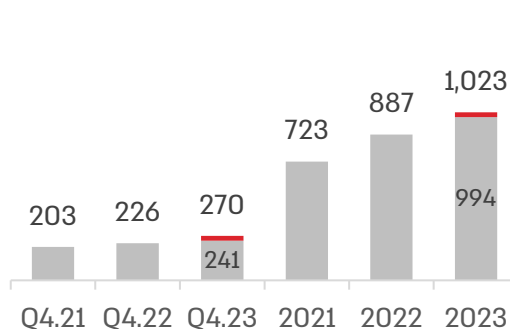
תוצאות החברה בשנת 2023

וברבעון הרביעי של 2023 בהשוואה לתקופות המקבילות בשנים 2022 ו-2021 (במיליוני ש"ח)

NOI (חלק הבעלים)*



FFO (לפי גישה הנהלה)*

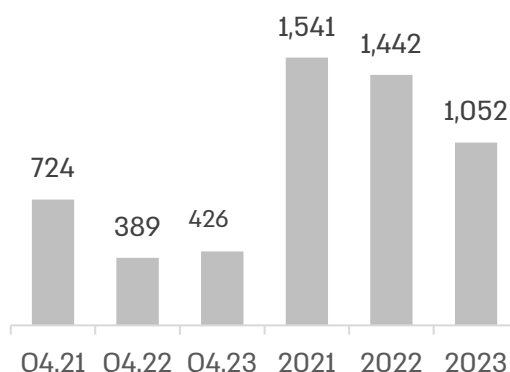
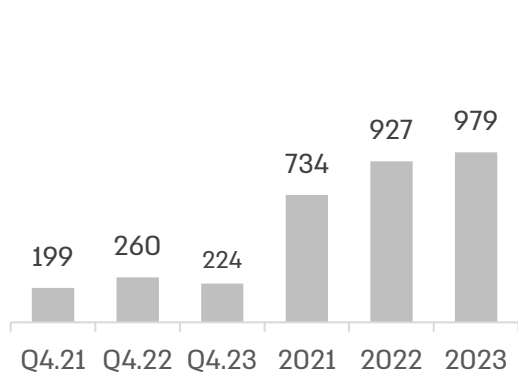


בניכוי הנחות שניתנו בגין מתווה מלחמת "חרבות ברזל" 1,326 מיליון ש"ח בשנת 2023 ו-318 מיליון ש"ח ב-Q4.23

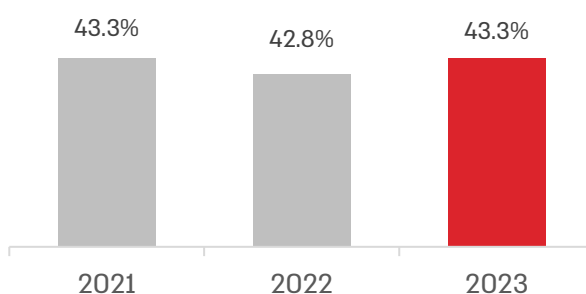
בניכוי הנחות שניתנו בגין מתווה מלחמת "חרבות ברזל" 994 מיליון ש"ח בשנת 2023 ו-241 מיליון ש"ח ב-Q4.23

תזרים מפעילות שוטפות

רווח נקי



שיעור LTV



*-FFO לפי גישת רשות לניירות ערך עמד על 717 ו-230 מיליון ש"ח בשנת 2023 וברבעון הרביעי לשנת 2023, בהתאמה. ראו עמוד 44 לדוח דירקטוריון זה.

מדינת ישראל מצויה בימים אלה בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל" שהחלה ביום 7 באוקטובר 2023, ובאחת מהתקופות הקשות שידעה. אנו מחזקים את חיילי צה"ל וכוחות הביטחון אשר נלחמים בעת הזו על מנת להחזיר את הביטחון והשקט לאזרחי ישראל, משתתפים בצער משפחות החללים והנרצחים, מאחלים החלמה מהירה לפצועים ומייחלים לשובם של החטופים במהרה.

כחברה גדולה שכל פעילותה בישראל, אנו רואים חשיבות רבה בשמירה על יציבות המשק והכלכלה. במסגרת זו, פעלה החברה על מנת לעודד את שוכריה בקניונים לחזור לשגרה מלאה וסייעה להם באמצעות מתווה הקלות בדמי השכירות, מתוך גישה שעל נטל הפגיעה להתחלק באופן מאוזן בין המדינה, המשכיר והשוכר.

לאחר שבתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, עלו פדיונות השוכרים בקניוני החברה ב-5% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, עם תחילת המלחמה, בחודש אוקטובר, ירדו פדיונות השוכרים ב-30% לעומת אוקטובר 2022. בנובמבר, נרשמה התאוששות הדרגתית בכמות המבקרים והירידה בפדיונות השוכרים הצטמצמה ל-3%. בדצמבר נרשמו הפדיונות הגבוהים ביותר בכל הזמנים בקניוני החברה, עם גידול של 16% לעומת החודש המקביל בשנה הקודמת. מגמה זו נמשכה גם בינואר 2024 עם גידול של 11% ובפברואר עם גידול של 10% (על-פי נתוני RIS).

בהתאם, נכון למועד הדוח חזרה תנועת המבקרים לרמתה טרום המלחמה ושיעורי התפוסה בקניונים ובמשרדים נותרו גבוהים (99%).

גם השנה ולמרות השפעות המלחמה, מסיימת החברה, שנת פעילות עם שיפור בכל המדדים התפעוליים:

הרווח התפעולי (NOI) גדל ועומד בסוף השנה על קצב שנתי של כ-1.4 מיליארד ש"ח (על בסיס נתוני רבעון רביעי 2023 בנטרול הנחות שניתנו בעקבות מלחמת חרבות ברזל), הרווח התזרימי (FFO) גדל גם כן ועומד בסוף השנה על קצב שנתי של כ-1.08 מיליארד ש"ח (בנטרול השפעות חרבות ברזל), בנוסף, דמי השכירות בחוזים חדשים שנחתמו השנה עלו בממוצע בכ-10%.

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:

- בפברואר 2023, הושלמה רכישת קניון הראל במבשרת ציון. החברה פועלת להגדלת ה-NOI של הקניון והרחבת הקניון על ידי מימוש זכויות הבנייה הקיימות במקרקעין בהיקף של 7,400 מ"ר מסחר ותעסוקה, 1,300 מ"ר מגורים ו-800 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור.
- בינואר 2023, הושלמה רכישת קרקע בשטח של כ-4.5 דונם ברחוב לינקולן בתל אביב. החברה פועלת לקידום תב"ע בסמכות מקומית להגדלת זכויות הבנייה לכ-25,500 מ"ר, כאשר בחודש אוגוסט 2023 אושרה התוכנית להפקדה על ידי הועדה המקומית והופקדה בראשית שנת 2024.

לצד הרכישות החדשות, החברה ממשיכה בבנייה ובאכלוס הפרויקטים שנמצאים בהקמה:

- בפרויקט LANDMARK בתל-אביב הושלמה בניית מגדל A בשטח של 100,000 מ"ר, ו-92% מהשטחים להשכרה שווקו (מתוכם בגין 80% מהשטחים נחתם חוזה מחייב והיתרה מצויה בשלבי משא ומתן מתקדמים). החברה צופה כי טופס אכלוס למגדל יתקבל עד לחודש אפריל 2024. בנוסף, במהלך חודש נובמבר 2023 התקבל היתר בנייה למגדל B אשר יכול לכול 43,000 מ"ר משרדים, 3,400 מ"ר מסחר ו-116 דירות. נכון למועד הדוח, בניית החניונים הסתיימה והחלה בניית השלד העילי.
 - בפארק עופר כרמל סיימה החברה לאכלס במלואו את בניין C שמניב לחברה 24 מיליון ש"ח בשנה.
 - בניינים C ו-D בפארק עופר פתח תקווה EAST מצויים בשלבי סיום אכלוס, ונכון למועד פרסום הדוח, כ-85% מהשטחים בהם, מושכרים.
 - החלה בנייתו של המרכז המסחרי עופר יבנה (כאשר על כלל השטחים המסחריים כבר הושגו הסכמות מסחריות עם שוכרים).
 - במתחם עופר נוף הגליל החלה בנייתם של כ-21,000 מ"ר שטחי מסחר נוספים, אשר יכפילו את סך שטחי המסחר במתחם.
- בנוסף, המשיכה החברה לקדם תב"עות והיתרים בפרויקטים נוספים, בין היתר: בניין משרדים מעל קניון עופר רחובות, פרויקט מגורים, משרדים ומסחר סמוך לקניון עופר השרון, בניין משרדים בפארק עופר כרמל ובניין משרדים בסמוך לקניון עופר הקניון הגדול פתח תקווה.

במסגרת יישום האסטרטגיה לגיוון הפעילויות כאמור, ממשיכה החברה לקדם ולהעמיק את פעילותה בייזום למגורים והתחדשות עירונית באמצעות אביב ייזום (50%), ורואה בפעילות זו כמנוע צמיחה חשוב. במהלך תקופת הדוח זכתה אביב ייזום בשני מכרזים לרכישת קרקעות: במתחם קריית שחקים בהרצליה ובפרויקט שירת הים בנתניה. בנוסף, ממועד רכישתה (50%) על-ידי החברה, זכתה אביב ייזום ב-21 פרויקטי התחדשות עירונית בהיקף כולל של כ-2,500 יחידות דיור למכירה. אביב ייזום נערכת להתחלת בנייה בארבעה פרויקטים במהלך שנת 2024. בתחום הפיננסי - בחודש פברואר 2024, העלתה חברת הדירוג S&P מעלות את תחזית הדירוג של מליסרון מ'ציבה' לחיובית ואישררה את דירוג החברה ('ilAA-'). בדוח הדירוג הודגש כי שינוי תחזית הדירוג לחיובית הינו "בשל צפי להמשך שיפור במאפיינים העסקיים ובגיוון הסגמנטלי של החברה, במקביל לשמירה על פרופיל פיננסי שמרני". בנוסף, הרחיבה החברה במהלך השנה סדרות אגרות חוב ארוכות ונטלה הלוואות בנקאיות בהיקף של כ-1.4 מיליארד ש"ח תוך שמירה על ריבית ריאלית ממוצעת נמוכה של החוב (כ-2.2%). בנוסף שמרה החברה על רמת מזומנים בהיקף של כ-1 מיליארד ש"ח ומסגרות אשראי מחייבות ולא מנוצלות בסך של 500 מיליון ש"ח. מתחילת שנת 2024 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, מיחזרה החברה הלוואות בנקאיות והרחיבה אגרות חוב בהיקף מצטבר של למעלה מ-2.2 מיליארד ש"ח. אנו מאמינים כי גם בתקופה מאתגרת זו נוכל להמשיך את תנופת הפיתוח העסקי והצמיחה וזאת לצד שמירה על יציבות ואיתנות פיננסית.

מטרות ויעדי החברה

החברה פועלת ומנהלת את עסקיה במטרה לייצר ערך עבור ציבור המשקיעים באמצעות השאת תזרים המזומנים מנכסיה המניבים ומכירת דירות למגורים, 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 ושימור הנגישות הישירה לשוק ההון
- איתור הזדמנויות לרכישת נכסים וקרקעות בתחומי פעילותה של החברה
- בחינת 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 מפתחת פעילויות בתחומים חדשים הן בדרך של השבחת נכסים קיימים באמצעות עירוב שימושים והן בדרך של פעילויות חדשות בענף הנדל"ן ובעיקרן נכון למועד הדוח, ייזום בנייה למגורים והתחדשות עירונית.

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, 2023.

חוזים חדשים, חידושי חוזים ומימושי אופציות בשנת 2023

במהלך שנת 2023 חתמה החברה על 711 חוזים, כדלקמן:

מספר חוזים	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חילופי שוכרים	מספר חוזים	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חילופי שוכרים
מספר חוזים	453	136	מספר חוזים	43	7
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	71	18	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	49	3
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	149	56	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	41	3
שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	7%	18%	שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	1%	4%

חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש	מספר	משרדים
מספר חוזים	64	8
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	9	24
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	17	24

ביום 7.10.2023, החלה מתקפת פתע על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" אשר עדיין נמשכת בימים אלו. למלחמה מספר השפעות על פעילות החברה:

- **פעילות הקניונים ומרכזי המסחר** – בתחילת המלחמה פעילות הקניונים נפגעה, אך ככל שהזמן חלף השפעת המלחמה פחתה והתנועה והפדיונות בקניונים חזרו לרמתם טרום תחילת המלחמה. פדיונות חודש אוקטובר ירדו ב-30% לעומת אוקטובר 2022, החל מאמצע חודש נובמבר חלה התאוששות בתנועת הקונים ובפדיונות, כך שפדיונות חודש נובמבר הסתכמו בירידה של 3% בהשוואה לנובמבר 2022 (שנחשב החודש החזק ביותר בשנת 2022), פדיונות חודש דצמבר הסתכמו בעלייה של 16% בהשוואה לחודש דצמבר 2022 ובחודש ינואר נרשם גידול של 11% בהשוואה לינואר 2023.
 - בעקבות הפגיעה בפדיונות השוכרים בתחילת המלחמה פרסמה החברה מתווה הקלות לשוכרים בקניונים ובמרכזי המסחר, תחת העקרון של חלוקת נטל הפגיעה בין המדינה (אשר פרסמה תוכנית לסיוע כלכלי לעסקים שפעילותם נפגעה), השוכר והמשכיר באופן מאוזן, כדלקמן:
 - הנחה בשיעור של 25% מדמי השכירות ומדמי הניהול בגין חודש נובמבר.
 - אפשרות לפרוס את תשלום דמי השכירות בגין חודש נובמבר לשלושה תשלומים חודשיים עוקבים.
 - שוכרים מסוימים דוגמת רשתות המרכולים, פארמים וכן משרדים הממוקמים בקניונים, בנקים וקופות חולים לא יהיו זכאים להנחה בדמי השכירות ובדמי הניהול.
 - היקף ההנחות הכולל שניתן בהתאם למתווה כאמור הסתכם ב-31 מיליון ש"ח.
- **פעילות הבנייה והמגורים** – בשבועות הראשונים של המלחמה נסגרו בהנחיית הרשויות המקומיות אתרי הבנייה ונרשם מחסור כלל ארצי בעובדים כתוצאה מאיסור כניסת פועלים מרצועת עזה ומהרשות הפלסטינית ומעזיבה של עובדים זרים.
 - למועד פרסום הדוח, אתרי הבנייה בהם פועלת החברה חזרו לפעול במתכונת כמעט מלאה, אך המחסור בפועלים עדיין מורגש. למחסור בעובדים כאמור, השפעה בעיקר על פעילות המגורים המתקיימת בחברת אביב יזום (בה חלק החברה 50%), אשר עלולה לעכב התחלה של שיווק ובינוי פרויקטים חדשים.
- **השפעות פיננסיות** – בתחילת המלחמה חלה עלייה בתשואות אגרות החוב של החברה, המיוחסת בעיקר לעליית תשואות אג"ח מדינה בעלות מח"מ דומה. כיום התשואות דומות לתשואות טרום המלחמה. אגרות חוב הלא מובטחות של החברה בעלות המח"מ הארוך (אגרות חוב סדרה כ"א, מח"מ 6.8), נסחרות במחיר המשקף תשואה לפדיון בשיעור של 3.0% ואגרות החוב המובטחות בעלות המח"מ הארוך (אגרות חוב סדרה כ', מח"מ 5.9), במחיר המשקף תשואה לפדיון בשיעור של 2.6%.
- **תרומות ופעילות התנדבותית** – מתחילת המלחמה תרמה החברה, בין בתרומה כספית ובין ברכישת מוצרים, סך של כ-1.5 מיליון ש"ח לטובת סיוע לתושבי הדרום המפונים ויחידות שונות בצה"ל. בנוסף איפשרה החברה ועודדה עובדים לצאת לפעילות התנדבותית במסגרת שעות העבודה.

החברה בוחנת ותוסיף לבחון את השפעות המלחמה על פעילותה ועל תוצאותיה הכספיות לרבות בקשר עם שווי נכסיה. יודגש, כי האמור לעיל המתבסס על המידע שברשות החברה והערכותיה של החברה למועד פרסום דוח זה הינו 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, וכי בנסיבות העניין, לאור אי הוודאות ביחס לאופי ומשך המלחמה, לא ניתן להעריך בשלב זה את היקף ההשפעה הפוטנציאלית של המלחמה על מדינת ישראל ועל המשק הישראלי בכלל ועל החברה בפרט.

פילוח תמהיל נכסי החברה המניבים על-פי קבוצות נכסים

מצבת הנכסים המניבים

אחוז מה-NOI	מח"מ שכירויות	שיעור היוון משוקלל	NOI לתקופת הדוח	שווי מיוחס לזכויות והקמה	שווי מיוחס למניב	שיעור תפוסה	שטח (חלק החברה) אלפי מ"ר	
%	שנים	%	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	%		
53%	4.5	7.01%	705	243	11,043	99.8%	268	קניונים אזוריים
9%	2.3	7.08%	115	414	1,831	98.9%	86	מתחמי עודפים ופאוור סנטר
4%	2.9	7.51%	52	104	748	98.4%	41	קניונים עירוניים
7%	2.8	7.24%	88	44	1,354	98.2%	67	קניונים שכונתיים
22%	3.1	7.00%	296	2,583	4,474	98%	319	פארקי הייטק ומשרדים
5%	9.0	6.08%	70	4	1,114	100%	41	נכסים בעלי שוכר יחיד
100%	3.4	6.99%	1,326	3,392	20,564	98.8%	822	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-2,500 מ"ר במתחם חוצות המפרץ שהושכר לאולם ארועים והחזרה בוטל עקב השפעות התפרצות הקורונה, כולל שטח זה שיעור התפוסה עומד על 97%.
- בנייתם של בניינים D-I C בפארק עופר פתח תקווה EAST הסתיימה והבניינים מצויים בשלבי אכלוס מתקדמים, בניינים אלו לא נכללו בשיעורי התפוסה בטבלה לעיל.

שיך קטגורי

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

(* בפברואר, 2023, השלימה החברה את רכישת קניון הראל, לפרטים נוספים ראו עסקאות בתקופה בעמוד 18 לדוח דירקטוריון זה.

1. מתחמים אזוריים

הקניונים האזוריים

הקניונים האזוריים מאופיינים בקהל לקוחות שמגיע גם מחוץ לערים בהן הם נמצאים. הקניונים מספקים חווית קנייה ובילוי מלאה שכוללת בנוסף לאפשרות הקנייה גם פעילות בילוי ופנאי, הסעדה ותרבות.

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.

מאפיינים בולטים למתחמי עודפים ופאואר סנטרים:

- מתחמים אלו בנויים על חטיבות קרקע גדולות – מאפשר יצירת חנויות עודפים גדולות.
- בנייה עילית קלה וזולה יחסית, היקף נמוך יחסית של שטחים ציבוריים בנויים, 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 מכיל 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.
- אישור תב"עות ואישורים רגולטוריים שיאפשרו ניצול מקסימלי של עתודת הקרקע הגדולה במרכז העיר ועל גנות 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 שלוש השנים האחרונות מתחמים אלו התחזקו, בעיקר כתוצאה מיתרון הקירבה והבילוי התדיר של קהל הצרכנים קרוב לבית.





9% | הסעדה ובתי קפה

7% | נותני שירות פרטיים

45% | אופנה והלבשה

1% | בתי קולנוע

6% | מרפאות ופארם

3% | בתי כלבו

1% | חדרי כושר

1% | מלונאות

5% | סופרמרקטים

22% | אחר



עופר הקרין

תחום המסחר הקמעונאי בקניונים המשיך להציג בשנת 2023 צמיחה. פדיונות השוכרים עד ליום 7 באוקטובר, 2023, עלו בכלל המשק בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2022, ונצפו ביקושים רבים להגדלת שטחים ולפתיחת חנויות חדשות. מיום 7 באוקטובר, 2023, עת פרצה מלחמת חרבות ברזל ועד אמצע נובמבר חלה ירידה חדה בפדיונות, שהתמתנה עם חלוף הזמן, כך שהחל מאמצע נובמבר עלו הפדיונות והתייצבו על רמתם בתקופה המקבילה ב-2022. בחודש דצמבר נרשמו עליות משמעותיות לעומת תקופה מקבילה אשתקד, בפדיונות השוכרים למעט באזורים הסמוכים לקווי העימות ולאזורים המושפעים מתנועת תיירות דלילה דוגמת אילת. להערכת החברה ניתן לייחס את העלייה בפדיונות החל מחודש דצמבר, בין היתר, לירידה המשמעותית בכמות יציאות ישראלים לחו"ל, לעלייה בזמני משלוח בהזמנות אונליין מחו"ל, משיפור בתחושת הביטחון האישי ביחס לתחילת המלחמה ומרצון של האזרחים לשוב לשגרה לצד המלחמה.

המגמות העיקריות בענף המסחר הקמעונאי בשנת 2023:

התמתנות בקצב צמיחת האונליין – במהלך 2023 נרשמה התמתנות כללית בקצב צמיחת האונליין בישראל, כאשר החל מיום 7 באוקטובר, 2023, נרשמה ירידה משמעותית ברכישות מחו"ל כתוצאה מפגיעה בשרשרת האספקה של המשלוחים מחו"ל, בשילוב חוסר הזדהות עם אתרים בינלאומיים ועליית שיערי החליפין. אתרי האונליין הישראליים, בעיקר בתחומי הבייסיק, נהנו מעלייה משמעותית במהלך הרבעון ה-4 של 2023. להערכת החברה מגמה זו תימשך גם ברבעונים הראשונים של שנת 2024.

כניסת מותגים בין לאומיים חדשים בעיקר באמצעות הרשתות הגדולות – עד לתחילת המלחמה נמשכה הגעה והתעניינות של מותגים בינלאומיים חדשים. מגמה זו נעצרה ביום 7 באוקטובר, 2023, אך בשבועות האחרונים נראה כי התעניינות המותגים הבינלאומיים חוזרת. בנוסף, המותגים הקיימים ממשיכים בביקוש לשטחי מסחר בפריסה רחבה והגדלת חנויות.

מסעדות ובתי קפה – פדיונות המסעדות ובתי הקפה רשמו עלייה במהלך 2023 ואף חוו פריחה מחודשת, לאחר שבשנים האחרונות סבל הענף מחוסר יציבות כתוצאה מהקורונה, התייקרות תשומות, מחסור בעובדים ומלחמת חרבות ברזל.

הגידול הצפוי באוכלוסייה – על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אוכלוסיית ישראל מונה לתום שנת 2023 כ-9.8 מיליון תושבים וצפויה לגדול לכ-10 מיליון תושבים בשנת 2024, גידול שנתי ממוצע של קרוב ל-2% בשנה. בשנת 2040 מספר התושבים במדינת ישראל צפוי לעמוד על כ-14 מיליון. ישראל מובילה במספר הילדים במשפחה בקרב מדינות ה-OECD עם 2.9 ילדים בממוצע למשפחה. מגמה זו תומכת בגידול מתמשך בצריכה הפרטית.

חוזקם של המתחמים האזוריים – גם השנה, כמו בשנת 2022, הלכה והתחזקה מגמת התחזקות המתחמים האזוריים ומגמת הגידול במספר המבקרים, הגידול בפדיונות והגידול בחוזים החדשים וב-NOI.

יציבות המתחמים השכונתיים – מתחמים אלו מפגינים יציבות בביקוש לשטחים וכן ברמת הפדיון. נראה כי הצרכן הישראלי נוטה לקנות את הדברים היומיומיים במתחמים הנהנים מנשיאות קרובה לבית.

חשש מאפשרות של כניסה למיתון ובעקבות כך לירידה בצריכה הפרטית – בניסיון לרסן את האינפלציה, העלו הבנקים המרכזיים את שיעור הריבית באופן מתמשך בשנים האחרונות. עליית הריבית יחד עם הגידול באינפלציה והגרעון הצפוי בתקציב המדינה בעקבות המלחמה גורמים לחששות מכניסה למיתון. בשל כך, החל בנק ישראל בהורדת הריבית והודיע ביום 1 בינואר, 2024 על הפחתת בשיעור של 0.25% מתוך כוונה להמשיך ולהפחיתה בשנה הקרובה. בנוסף, שנת 2023 הסתיימה עם אינפלציה בשיעור של 3%, שהיא בגבול העליון לפי יעדי בנק ישראל, הערכת בנק ישראל היא שהאינפלציה בשנת 2024 תהיה 2.5%.

מתחמי הייטק ובנייני משרדים

מאפיינים:

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

נכסים בעלי שוכר יחיד

מאפיינים:

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

מגמות בענף המשרדים בשנת 2023:

בשנת 2023 נמשכה המגמה שנצפתה מאז שלהי שנת 2022 של האטה אותה חווה שוק ההייטק, דבר שהביא להתמתנות בביקוש לשטחים. באזור תל-אביב לאחר עליית מחירים משמעותית בשנים 2021-2022, נצפתה ירידה בשיעור של כ-15%, במחירי השכירות, ואילו בשאר האזורים בהם פועלת החברה לא נרשמו שינויים משמעותיים באף אחת מהתקופות.

במהלך שנת 2023 חתמה החברה על חוזים חדשים וחיזושי חוזים בשטח של כ-52 אלף מ"ר עם גידול ריאלי של כ-2% בדמי השכירות וחוזים בנכסים בהקמה בשטח של כ-24 אלף מ"ר (חלק החברה) אשר צפויים להניב לחברה הכנסות שנתיות של 24 מיליון ש"ח. שיעור האכלוס הממוצע בנכסי המשרדים נותר ללא שינוי ועומד על 98% לתאריך הדוח. 92% משטחי מגדל A בפרויקט הדגל "Landmark" בשרונה תל-אביב (המוחזק עם שותף בחלקים שווים) משווקים, מתוכם בנין 80% נחתמו חוזים מחייבים והיתרה נמצאת בשלבי משא ומתן מתקדמים. מגדל A צפוי לקבל טופס 4 בחודש אפריל, 2024 ולהתחיל באכלוס. בנוסף, בחודש נובמבר 2023 קיבלה החברה היתר לבניית מגדל B בפרויקט, אשר הקמת שטחי המשרדים והמסחר בו צפויה להסתיים בתום שנת 2026 ושטחי המגורים במהלך שנת 2027. 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. בבניינים D-I C בפארק עופר East חתמה החברה מתחילת שנת 2023 ועד למועד פרסום דוח זה על שלושה חוזים בשטח של 16,000 מ"ר כאשר שיעור התפוסה בבניינים אלו יעמוד לאחר מימוש החוזים על 85%.

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

- Nvidia (לשעבר: מלאנוקס) בעופר כרמל גדלו משטח של 3,350 מ"ר לשטח של 38,000 מ"ר
- Cyberark בפארק עופר פתח תקווה גדלו משטח של 843 מ"ר לשטח של 12,900 מ"ר
- Cellebrite בפארק עופר פתח תקווה גדלו משטח של 830 מ"ר לשטח של 6,800 מ"ר
- Novocure בפארק עופר כרמל גדלו משטח של 400 מ"ר לשטח של 6,000 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:

- בעקבות מלחמת חרבות ברזל נרשמה האטה בקצב מכירת דירות אשר הביאה לעלייה במלאי הדירות למכירה.
- פער גדול בין הביקוש להיצע, שעלול לגדול לנוכח הירידה בהתחלות הבנייה מאז פרוץ מלחמת חרבות ברזל. פער זה עלול להערכת החברה בטווח הבינוני-ארוך להביא לעלייה במחירי הדיור 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 וירידה במכירת בתים משפיעה לרעה על יזמי נדל"ן שנטלו מימון לרכישת קרקעות שאין להן היתר בנייה, דבר היכול ליצור הזדמנויות לרכישת קרקעות במחירים מופחתים.
- מכרזים חדשים של המדינה לשיווק קרקעות באיזורים גיאוגרפיים מסויימים נתקלו בהעדר ביקושים, לכן יתכן שהמדינה תוריד מחירים במכרזים הקרובים על מנת להחזיר ביקושים.
- התארכות הליכי התכנון והרישוי מקשה גם היא על התחלות הבנייה ועלולה לגרום בטווח הארוך לעליות מחירים.
- מחסור בעובדים, שהתעצם עקב מלחמת חרבות ברזל, מוביל לגידול בעלות התשומות שעלול לגרום לעליית מחירים.
- במתחמים של התחדשות עירונית השפעת הריבית על היזם פחותה וזאת מאחר שלא נצברות עלויות משמעותיות על רכיב הקרקע טרם הוצאת היתר בנייה.

מגמות בענף המגורים בשנת 2023:

במהלך שנת 2023 ירדו מחירי הדירות בארץ בכ-2% במוצע, זאת לאחר עליית מחירי הדירות בכ-20% במוצע בשנת 2022. הירידה במחירים נובעת בעיקר מירידה בקצב מכירת הדירות במשק, שנובעת בין השאר מעליית מחירי הדירות בשנת 2022 ומעליית הריבית המייקרת את המשכנתאות, אשר דוחקות רוכשי דירות פוטנציאליים מהשוק. לקראת סוף השנה חלה התעוררות מסוימת בשוק.

החברה מאמינה כי התייצבות המחירים ואף ירידת מחירים ככל שתהיה, תאפשר לאביב ייזום להגדיל את מלאי הפרויקטים 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.

בשנת 2023 השלימה אביב ייזום את בניית הפרויקטים ברובע משרד החוץ (ירושלים), אחימאיר (תל-אביב), חנקין (תל-אביב) והנצח (רמת השרון) והמשיכה את הפרויקט ברחוב הפודים (רמת גן).

בנוסף, זכתה אביב ייזום ב:

- שני מכרזים לרכישת קרקעות בשנת 2023: במתחם קריית שחקים בהרצליה ובפרויקט שירת הים בנתניה. בפרויקט קריית שחקים חתמה אביב ייזום בדצמבר 2023 על הסכם עם גוף מוסדי אשר שולב כשותף פיננסי בפרויקט בשיעור של 12%.
- מיום רכישת אביב ייזום (יולי 2022) ועד היום זכתה אביב ייזום ב-21 פרויקטי התחדשות עירונית הכוללים כ-2,500 יחידות דיור, כאשר ב-7 פרויקטים כבר החלה בהחתמת דיירים ובשאר נערכת להתחלת חתימות השנה.

סה"כ מספר יחידות היזם בפרויקטים של אביב ייזום גדל מ-1,638 ביום רכישתה על-ידי מליסרון (יולי 2022) ל-2,743 במועד פרסום דוח זה, והרווח הגולמי הצפוי (100%) גדל באותה תקופה מ-1,151 מיליון ש"ח ל-1,944 מיליון ש"ח (לא כולל רווח גולמי צפוי בפרויקטים שטרם הגיעו לשיעור של 67% חתימות).

אביב ייזום נערכת להתחלת ביצוע ארבעה פרויקטים במהלך 2024. בנוסף, אביב ייזום ממשיכה לבחון הזדמנויות בשוק אם במכרזים חדשים ואם בקרקעות המוצעות למכירה על-ידי שחקנים בשוק שנקלעו לקשיים.

במהלך שנת 2023 המשיכה החברה להתקדם ביישום תוכנית האסטרטגית המבוססת על שני צירים עיקריים:

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

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

- **השבחה ואופטימיזציה של התיק המסחרי והשלמת מהלכי הייזום הקיימים:**
 - החברה פעלה בתקופת הדוח במספר אספקטים שעליהם היא שמה דגש: הרחבת ושיפוץ חנויות בקניון רמת אביב תוך דגש על פתיחת חנות דגל של זארה, לולו למוון, הלו יוגה והמשך בניית קומה 3 לקניון, המשך שינוי תמהיל עמוק בעופר הקריון כאשר במהלכו כ-80 שוכרים משנים מיקומם וגודלם תוך תוספת בנייה חדשה, שינוי תמהיל והתחלת שיפוץ אזור המזון המהיר של עופר הקניון הגדול פתח-תקווה (השנה מתכננת החברה שיפוץ רחב בקניון), שיפוצים ושיפורי נראות נקודתיים במספר נכסים נוספים של החברה.
 - התקדמות בבניית פרויקט "Landmark", תל אביב, שיווק 92% ממגדל A והכנה לקראת קבלת טופס 4 בחודש אפריל 2024, וכן קבלת היתר ותחילת בניית מגדל B, לקראת סיום בניית בניין ג'מבו בחוצות המפרץ ובניין משרדים בעופר נוף הגליל, והתחלת בניית קניון עופר יבנה ושיווק מרבית השטחים המסחריים שלו.
 - **מהלכים תומכים לפעילות הליבה של החברה:**
 - במהלך השנה המשיכה החברה באמצעות זרוע הדיגיטל שלה בפיתוח והשבחה של אפליקציית MY OFFER, מועדון הלקוחות של החברה, ובכוננתה להמשיך ולשפר אותה גם בשנת 2024. בנוסף, המשיכה החברה בפיתוח הקניון ההיברידי אשר בכוננתה להשיק בשנת 2024. לצד זאת, סגרה החברה השנה את פעילות אתרי הסחר המקוון של גרו אשר פעלו באמצעות החברה הבת גרופר, במטרה להתמקד אך ורק בפעילות העיקרית של זרוע הדיגיטל שהינה פיתוח מעטפת דיגיטלית תומכת לקניוני עופר.

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 המשיכה לקדם את התוכניות לעירוב שימושים בכלל נכסי החברה ורואה בייזום העתידי אחד ממנועי הצמיחה העיקריים שלה אנב הגדלת שיעור הנדל"ן בייעוד משרדים ואחר. למידע נוסף ראו פרק פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים בעמוד 20 בדוח דירקטוריון זה.
 - **פיתוח פרויקטים חדשים:**
 - דיוור למכירה - במהלך השנה המשיכה החברה לפתח ולהעמיק את פעילות הייזום למגורים וההתחדשות העירונית וזאת באמצעות חברת אביב ייזום אותה רכשה (50%) בשנת 2022. אנב כך, זכתה אביב ייזום בשני מכרזי קרקע עבור פרויקטים משמעותיים (שחקים בהרצליה ושירת הים בנתניה). בנוסף, זכתה ב-21 פרויקטי התחדשות עירונית. לפרטים נוספים לגבי אביב ייזום ראו פרק מגורים בעמוד 14 בדוח דירקטוריון זה.

• **עסקאות חדשות שביצעה החברה במהלך השנה כחלק מהתוכנית האסטרטגית:**

1. רכישת קרקע בשטח של 4.5 דונם ברחוב לינקולן בתל אביב, כיום קיימת תב"ע לבניית 17.5 אלף מ"ר, משרדים (מעל 6 קומות מרתף), כאשר החברה מקדמת תב"ע בסמכות מקומית להגדלת זכויות הבנייה לכ-25.5 אלף מ"ר. למידע נוסף ראו עמוד 18 לדוח דירקטוריון זה.
 2. רכישת קניון הראל. מליסרון שואפת להטמיע בקניון את חווית הקנייה והבילוי בהתאם לסטנדרטים המאפיינים את קניוני עופר וכן לממש את זכויות הבנייה הנוספות בו. 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 מתוכנית האסטרטגית וממהלכים שבוצעו ליישומה במהלך שנת 2023, 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 יבשילו כלל.

החברה ממשיכה לעקוב אחרי השוק ותרה אחר הזדמנויות שיכולות לנבוע כתוצאה מסביבת הריבית הגבוהה או מכל סיבה אחרת.

יודגש כי הערכות החברה ביחס למאפייני קבוצות הנכסים של החברה, מגמות בענפים השונים בהם פועלת החברה תכניות החברה ביחס לגיוון תחומי פעילותה לרבות כניסתה לתחומי פעילות חדשים ובחינת הזדמנויות חדשות, הגדלת זכויות בנייה במקרקעין קיימים, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, או שהם עשויים להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שלא ניתן להעריכם מראש ושאינם בשליטתה של החברה ובכלל כר שינויים בתנאי שוק, הרעה במצג הבטחוני-מדיני בישראל, הרעה במצב הכלכלי ו/או הבריאותי בישראל, משך הזמן שיידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבנייה, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים, ירידה בביקושים מצד השוכרים והלקוחות בתחומי הפעילות של החברה.



נתונים עיקריים על נכסי החברה המניבים המהותיים ליום 31 בדצמבר, 2023

שם הנכס, מיקום	אחוז בעלות אפקטיבי בנכס	סך שטחי השכרה (GLA) במ"ר	NOI לתקופת הדוח במיליוני ש"ח	שיעור תפוסה %	עומס פדיון מצטבר (לתקופה*) %	NOI שנתי מותאם (**)	שווי נדל"ן במיליוני ש"ח	שווי נדל"ן בהקמה באכלוס וזכויות
קניון עופר, רמת אביב	100%	33,766	169	100%	10.2%	181	2,730	156
עופר הקריון, קרית ביאליק (***)	100%	89,671	158	98.4%	9.4%	175	2,586	42
עופר הקניון הגדול, פתח תקווה	100%	53,180	124	99.5%	10.8%	137	1,970	67
עופר גרנד, חיפה	100%	58,505	124	99.8%	10.2%	133	1,893	5
קניון עופר, רחובות	100%	43,612	96	100%	9.9%	104	1,456	38
עופר גרנד, באר שבע	100%	54,390	91	100%	8.6%	100	1,418	11
עופר בילו סנטר, צומת בילו	72%	44,737	73	99.2%	7.8%	82	1,188	-
פארק עופר פתח תקווה West	74%	88,136	88	95.7%	-	75	1,191	3
פארק עופר פתח תקווה East ****)	74%	27,614	42	98.7%	-	45	659	294
סך נכסים מהותיים		493,611	965	98.8%		1,032	15,091	616
שאר הנכסים המניבים		371,844	417	98.7%		432	6,316	2,853 ****)
בנטרול חלק המיעוט		(43,565)	(56)	-		(57)	(843)	(77)
סה"כ נכסים מניבים (נטו)		821,890	1,326	98.8%		1,407	20,564	3,392
		23,956						

סך שווי נדל"ן להשקעה חלק החברה האפקטיבי (מאוחד מורחב) (במיליוני ש"ח)

(* עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון של שנת 2023, 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 ולסנירה של חנויות לתקופה קצובה הגורמים לירידה זמנית ב-NOI. החברה צופה כי הבנייה תסתיים בעיקרה בתחילת 2024 (חלקו כבר הסתיים והדיריים בשלבי אכלוס) 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 10 מיליון ש"ח בגין בניינים C ו-D. השווי בגין השטחים שאכלוסם הסתיים בסך של 176 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 1,725 מיליוני ש"ח המצוי בבנייה.



עופר הקניון הגדול פתח תקווה

רכישת קרקע בתל אביב

בינואר, 2023, הושלמה רכישת 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). בראשית שנת 2024 הופקדה תב"ע בסמכות מקומית להגדלת זכויות הבנייה לכ-25,500 מ"ר ביעוד משרדים.

רכישת קניון הראל

בחודש פברואר, 2023 נכנס לתוקפו הסכם גישור עליו חתמה החברה עם צדדים לא קשורים לחברה, על פיו עסקה משנת 2013 למכירה מניית התאגיד אשר החזיק בקניון הראל, תתבטל ותאגיד זה ימכור לחברה את מלוא הזכויות בקניון הראל. במסגרת הסדר הגישור, שילמה החברה סכום (נטו מתקבולים שקיבלה) בסך של כ-32 מיליון ₪ 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, שילמו וישלמו 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 2023 של כ-16.5 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 מוסדות ציבור.

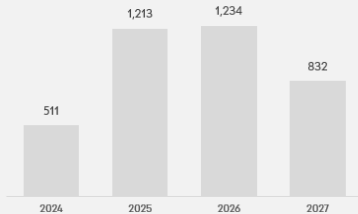


אביב ייזום במספרים | יחידות דיור

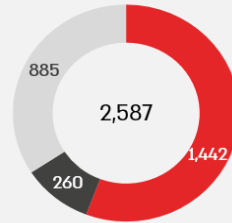
מהדירות ממוקמות
בבגבעתיים, רמת גן,
הרצליה ותל אביב

87%

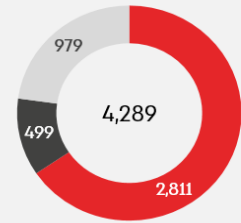
צפי התחלות בנייה (יחידות דיור)



צפי דירות למכירה
(חלק אביב ייזום)



צפי דירות לבנייה
100%



קרקעות שהחברה רכשה | פרויקטים בהקמה | פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%

אביב ייזום במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי

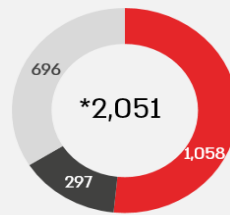
מהרווח הגולמי
צפוי בין 2025-2030

87%

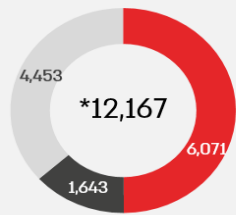
מהרווח הגולמי
מפרויקטים בהקמה

14%

צפי רווח גולמי
(100% מ' ש"ח)



הכנסות צפויות מייזום
(100% מ' ש"ח)



קרקעות שהחברה רכשה | פרויקטים בהקמה | פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%

* לאורך חיי הפרויקטים. חלק החברה המשותפת בהכנסות כ-10.6 מיליארד ש"ח וברווח הנטולי כ-1.7 מיליארד ש"ח. ** בנוסף מקומות אביב ייזום מספר פרויקטים שאינם מוצגים לעיל, שכן במסגרת זה אינן ביטוח וזאת תכנית וזאת יוקרה חתמת מיממאל. טה"כ דירות צפויות בפרויקטים הנלווים (כולל דירות של הדיירים) כ-3,700 דירות

- א. בחודש ינואר, 2023 השלימה אביב ייזום מול רשות מקרקעי ישראל את עסקת רכישת זכויות החכירה (98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים) בקרקע במתחם קריית שחקים בהרצליה, בשטח כולל של כ-5.3 דונם בתמורה ל-916 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון, עליה התווספו הוצאות פיתוח (כולל היטלים) בסך של כ-206 מיליון ש"ח. התוכנית המאושרת על הקרקע מאפשרת בנייה של 733 יחידות דיור, כ-900 מ"ר (עיקרי) שטחי מסחר ו-2,640 מ"ר (ברוטו) מבני ציבור. בחודש דצמבר, 2023, חתמה אביב ייזום על הסכם עם גוף מוסדי אשר שולב כשותף פיננסי בפרויקט בשיעור של 12%.
- ב. בחודש אוגוסט, 2023 אביב ייזום זכתה במכרז לרכישת קרקע בשטח של 4.7 דונם במתחם "שירת הים" בנתניה בתמורה ל-171 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון. אביב ייזום צפויה להקים על הקרקע 126 דירות יוקרה בשני מגדלים בני 16-17 קומות. בנוסף, זכתה אביב ייזום במהלך התקופה ב-21 פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית אשר בכוונתה לקדם בשנים הקרובות. הערכות החברה ותכניתיה לכניסה לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים, הערכותיה ביחס לצפי פעילותה של אביב ייזום ותכניתיה, צפי לבנייה ולמכירה, צפי התחלות בנייה, צפי הכנסות ורווח גולמי של אביב ייזום והתכנות אישורה של התכנית החדשה בקרקע ברחוב טבנקין מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוססים, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה אודות אביב ייזום. הערכות החברה ותכניתיה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או שאינם בשליטת החברה, ובכללם הניהול המשותף (50:50) של אביב ייזום, סביבה כלכלית וגיאו-פוליטית 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.

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 וכונן למועד הדוח השלימה את הבנייה של מגדל A לקראת קבלת טופס 4 הצפוי להתקבל באפריל, 2024. בנובמבר 2023 החלה בניית מגדל B הצפויה להסתיים בסוף שנת 2026. פרויקט LANDMARK כולל זכויות בנייה ל-166 אלף מ"ר (ברוטו) מהן 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). למועד הדוח שווקו 92% משטחי מגדל A כאשר שיעור החוזים החתומים עומד על 80% והיתרה נמצאת בשלבי משא ומתן מתקדמים.

במהלך תקופת הדוח חתמה החברה על חוזה בבניין C בעופר כרמל בשטח של 3,500 מ"ר ובכך הבניין אוכלס במלואו. בנוסף, חתמה החברה על חוזים בבניינים D+C בפארק עופר פתח תקווה כך שלמועד פרסום הדוח 85% משטחי הבניינים משווקים.

להלן פרויקטים בשלבי בנייה ואכלוס שונים אשר צפויים להגדיל את היקף הכנסות ונכסי מליסרון (במיליוני ש"ח):

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שיעור שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	% שטח מושכר	שלב פיתוח	מועד סיום בנייה (טופס 4 בפועל / צפוי)	אומדן עלות לפרויקט	שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 31.12.2023	עלות השלמת בנייה משוערת	NOI בתפוסה מלאה	NOI בפועל בתקופה
פרויקטים שהסתיימו ובתהליך אכלוס:											
פארק עופר East פתח תקווה – בניינים *C+D	74%	משרדים	33,500	85%	אכלוס	הסתיים	252	442	35	31	10
עופר כר-7 - בניין C	100%	משרדים	23,000	100%	סיום אכלוס	הסתיים	199	362	-	24	17
עופר הקריין – תוספת שדרת מסחר	100%	מסחר	3,000	100%	נמסר לשוכרים	הסתיים	59	70	-	8	-
פרויקטים בתהליך ביצוע:											
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	100%	בבנייה	2024	78	82	37	10	-
חוצות המפרץ	50%	מסחר	19,000	82%	בבנייה	2024	151	167	89	18	-
LANDMARK – מגדל **A	50%	משרדים	100,000	80%	בבנייה	2024	1,615	2,931	245	200	-
LANDMARK – מגדל B	50%	משרדים	50,000	-	בבנייה	2026	1,015	487	608	113	-
עופר נוף הגל-7 - בניין F	90.9%	משרדים	6,000	-	בבנייה	2024	50	31	30	5	-
עופר יבנה	70%	מסחר ומשרדים	24,300	****-	בבנייה	2026	406	80	332	32	-
חלק החברה			160,754				2,244	2,718	794	258	24

* עלות השלמת הבניינים משקפת את עלות ההשתתפות בהשקעות לשוכרים איתם מנהלים מו"מ מתקדמים.

** העלות כוללת את הקמת החניון גם עבור מגדל B, למעט החניית הספציפיות המיועדות למגורים.

*** לא כולל חלק המגורים בפרויקט LANDMARK, אשר צפוי להניב הכנסות של כ-523 מיליון ש"ח ורווח גולמי של כ-137 מיליון ש"ח (100%).

**** ישנן הסכמות מסחריות על כלל שטח המסחר (17,000 מ"ר).

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, 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 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 התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים

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

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	סטטוס	מועד התחלת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי	שווי נטו ליום 31.12.2023	אומדן עלות לפרויקט מלאה	אומדן NOI בתפוסה מלאה
עופר השרון*	100%	מסחר ומשרדים	7,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר חפירה ודיפון	2024	2027	43	65-70	7-9
עופר נוף הגליל	91%	מסחר	21,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר הריסה	2024	2025	85	355-365	31-34
עופר רחובות	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר בנייה	2024	2026	38	160-170	12-13
עופר כרמל	100%	משרדים	18,000	תב"ע מאושרת	2024	2026	36	220-230	18-20
עופר פתח תקווה	100%	משרדים ומלונאות	25,000	תב"ע מאושרת	2025	2027	67	315-320	24-26
עופר יקנעם	100%	משרדים	35,000	תב"ע בתהליך	2024	2027	-	435-440	30-32
עופר אדומים	100%	מסחר	3,400	תב"ע מאושרת	2025	2026	9	25-30	5-7
עופר הראל	100%	מסחר, משרדים	8,700	תב"ע מאושרת	2025	2027	22	165-170	12-14
קרקע בתל אביב**	100%	משרדים	17,500	תב"ע מאושרת	2025	2028	292	700-710	56-60
חלק החברה			144,689				584	2,408-2,472	192-212

פרויקטים שמועד הקמתם והאומדנים בניגם טרם נקבעו:

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	סטטוס	שווי נטו ליום 31.12.2023
עופר רמת אביב	100%	מסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה	90,000	תב"ע בתהליך	74
עופר באר שבע	100%	משרדים ומרפאות	14,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר	11
עופר גרנד חיפה	100%	מלונאות	6,000	תב"ע מאושרת	5
עופר הקריון	100%	משרדים	23,000	תב"ע מאושרת	42
עופר פתח תקווה	100%	מסחר	7,000	תב"ע מאושרת	-
עופר כרמל	100%	משרדים ותעסוקה	23,000	תב"ע מאושרת	22
נוף הגליל	91%	משרדים ותעסוקה	16,000	תב"ע מאושרת	24
חוצות המפרץ	50%	לוגיסטיקה ומשרדים	100,000	תב"ע מאושרת	296
קרקע באזור צומת כנות***	100%	לוגיסטיקה	20,000	תב"ע בתהליך	34
קרקע בעופר כרמל	100%	משרדים ותעסוקה	16,000	תב"ע מאושרת	16
עופר כרמל	100%	חוות שרתים	18,000	תב"ע מאושרת	17
עופר אדומים	100%	משרדים	11,400	תב"ע מאושרת	-
חלק החברה			292,944		391
סה"כ חלק החברה (בכלל הנכסים)			437,633		975

הערכות החברה ביחס לפיתוח עתידי של נכסי החברה (מועדי התחלת הבנייה וסיום הבנייה הצפויים לפרויקטים ואומדן העלות לכל פרויקט ואומדן NOI בתפוסה מלאה כמפורט בטבלה, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק נירות 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 ושינויים, משך הזמן שידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים וכן בשל השפעות מלחמת חרבות ברזל, וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

* לא כולל חלק המגורים בפרויקט עופר השרון, הדירות בפרויקט מיועדות למכירה.

** בקרקע קיימת תב"ע מאושרת לבניית 17,500 מ"ר משרדים, ותוכנית מופקדת להגדלת שטחי הבנייה לכ-25,500 מ"ר ביעוד למשרדים. אומדני העלות וה-NOI מניחים כי זכויות הבנייה יגדלו בהתאם.

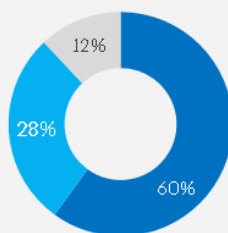
*** לאחר תאריך המאזן רכשה החברה 4 דונם נוספים צמודים לקרקעות של החברה בסך של כ-7 מיליון ש"ח.

חלוקה לתחומי פעילות עיקריים של החברה

לפי NOI כיום NOI-I לאחר השלמת הייזום הקיים לטווח הבינוני ושקלול פעילות אביב ייזום

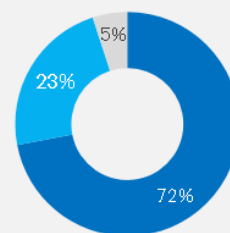


תחום פעילות אחר מתייחס כיום למבנים המושכרים לשוכר יחיד ובעתיד בעיקר גם לחלק החברה בתוצאות אביב ייזום



משקל תחומי פעילות

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



משקל תחומי פעילות כיום

חלק החברה בתוצאות אביב ייזום נלקח לפי ממוצע הרווח הגולמי הצפוי בשנים 2025-2031

מסחר (כחול) משרדים (כחול בהיר) אחר (כחול בהיר) (כולל אביב ייזום)

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 עתיד. הערכות החברה ותכנוניה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או שאינם בשליטת החברה, ובכללם, בין היתר, שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שידרש לאישור תכניות בינוי לביצוע, שינויים בעלויות בנייה ו/או לוחות זמנים של פרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם, הצלחת שיתוף הפעולה בניהול המשותף של אביב ייזום ויכולת החברה להביא לפיתוח אפקטיבי של אביב ייזום ביחד עם קבוצת אביב, סביבה כלכלית וניאופוליטית 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 2022 ועד למועד פרסום דוח זה גייסה החברה אגרות חוב וחוב בנקאי ומוסדי בסך של כ-4.4 מיליארד ש"ח. לחברה קיימת גמישות פיננסית בגיוס חוב בתנאים טובים ובמח"מ ארוך, המסייעת לה להמשיך ייזום, השבחה ופיתוח פרויקטים נוספים וניצול הזדמנויות עסקיות חדשות לצד שמירה על יציבות ואיתנות פיננסית גם בתקופות מאתגרות יותר.

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.

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

לעניין השפעות מלחמת "חרבות ברזל" ראו עמוד 7 לדוח דירקטוריון זה.

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, 2023) של החברה עומד על כ-43.3%, עלייה של 0.5% בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2022.

אתגרים פיננסיים

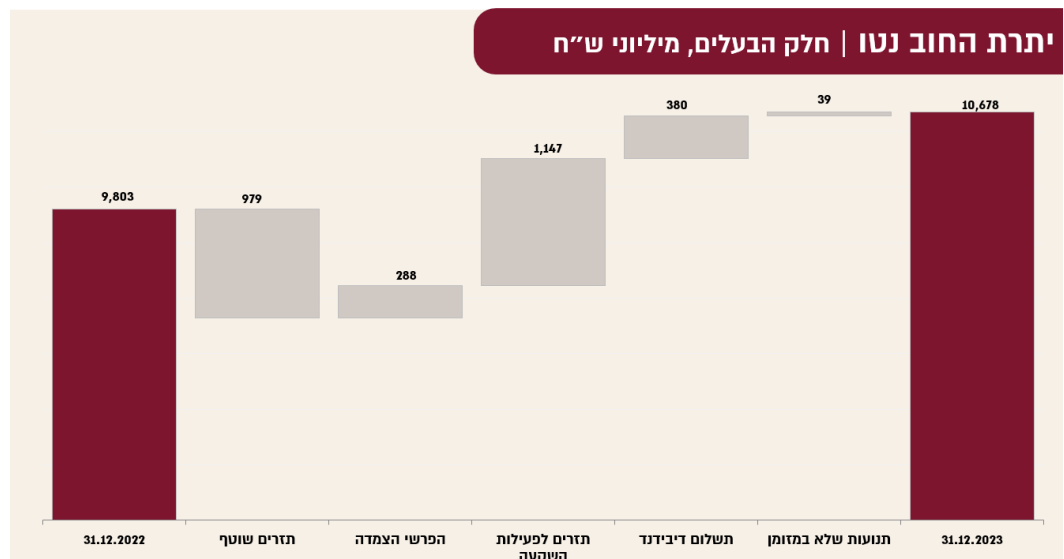
במהלך השנים האחרונות הצליחה החברה להקטין את עלויות המימון תוך כדי הארכת מח"מ החוב. בסביבת השוק הנוכחית, לאור עליית הריבית מתמקדת החברה בהארכת המח"מ.

נכון למועד פרסום הדוח, במהלך השנה הקרובה (עד ליום 31 בדצמבר, 2024) על החברה לפרוע חוב בסך של כ-1.4 מיליארד ש"ח (קרן וריבית), וזאת לאחר שבחודש ינואר 2024 מיחזרה החברה הלוואות בנקאיות בסך כ-0.8 מיליארד ש"ח, אשר לאחר המיחזור עומדות לפירעון במרץ ובאפריל 2026.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, לחברה יתרת מזומנים ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מידי בסך של כ-1 מיליארד ש"ח, כמו כן לאחר תאריך המאזן הנפיקה החברות אגרות חוב בסך הכולל של כ-1.4 מיליארד ש"ח (לפרטים נוספים ראה עמוד 37 בדוח דירקטוריון זה) וכן ברשותה מסגרות בנקאיות מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף של 500 מיליון ש"ח.

השינוי בחוב הפיננסי נטו (מאוחד מורחב)

ליום 31 בדצמבר, 2023, יתרת החוב נטו הינה כ-10.7 מיליארד ש"ח



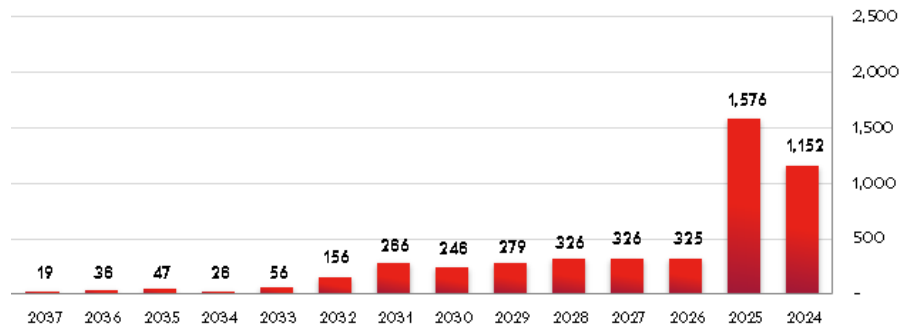
יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (מיליוני ש"ח)

מקור המימון	מהות	מח"מ	ריבית אפקטיבית משוקלת	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	סך יתרת ע.ג צמודה 31.12.2023
בנקאי	בנק ¹	0.16	6.60%	642	-	-	-	-	-	-	-	-	642
	בנק ²	0.89	6.85%	147	-	-	-	-	-	-	-	-	147
	אחר	0.40	6.29%	7	-	-	-	-	-	-	-	-	7
מוסדי	מקבץ הלוואות	6.08	1.92%	31	31	31	31	31	31	31	31	310	561
ציבורי	סדרה י'	1.46	1.91%	36	1,476	-	-	-	-	-	-	-	1,512
	סדרה י"א	1.46	2.51%	34	1,393	-	-	-	-	-	-	-	1,426
	סדרה י"ד	2.21	1.49%	32	32	1,305	-	-	-	-	-	-	1,369
	סדרה ט"ו ³	0.69	3.50%	695	-	-	-	-	-	-	-	-	695
	סדרה ט"ז	3.02	2.15%	25	25	997	-	-	-	-	-	-	1,071
	סדרה י"ז	4.05	1.60%	198	40	198	198	198	198	198	198	198	1,526
	סדרה י"ח	4.19	1.35%	12	12	12	12	512	-	-	-	-	560
	סדרה י"ט	4.94	1.57%	10	10	10	10	10	401	-	-	-	448
	סדרה כ'	5.82	0.79%	62	31	31	31	31	31	1,203	-	-	1,419
	סדרה כ"א	6.43	3.78%	9	2	19	45	56	19	19	56	244	470
נע"מ	סדרה *3	4.82	5.25%	-	-	-	-	99	-	-	-	-	99
	סך פירעונות	3.11	**2.23%	1,941	3,052	1,630	1,323	937	680	1,451	286	654	11,953
	מתוכו פירעון "בלון" מובטח בשעבוד			2789	1,476	1,305	997	512	401	1,203	-	310	6,993
	שווי הנכס המשועבד			3,178	2,628	2,037	1,429	752	-	1,898	-	1,188	
	שיעור LTV הנכס המשועבד			25%	71%	64%	70%	68%	-	63%	-	26%	
	קצב פירעונות קרן שוטפים שנתיים בנטרול רכיבי בלון מובטחים			1,152	1,576	325	326	326	279	248	286	344	4,862

(* 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. (** יצוין כי הריבית האפקטיבית הממוצעת משקללת חוב צמוד מדד, חוב הנקוב בריבית שקלית וחוב הנקוב בריבית צמודת פריים. הריבית האפקטיבית הצמודה, בהנחת מדד בשיעור של 2.5%, הינה 1.92%.

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. הלוואות מבנק ואג"ח סדרה ט"ו אינן צמודות למדד.
2. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו עופר רמת אביב ולינקולן, אשר מועדי פירעונם נדחו לאחר תאריך המאזן לחודשים מרץ-אפריל 2026.
3. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו עופר הקריון.
4. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו עופר הקניון הגדול פתח תקווה.
5. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו עופר גרנד באר שבע.
6. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו חלק החברה במתחם העודפים חוצות המפרץ.
7. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו בשעבוד שני בדרגה עופר הקריון.
8. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו עופר גרנד חיפה.
9. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו עופר בילו סנטר ומניות חברת אזו-ריט בילו סנטר המחזיקה בנכס.
10. שיעור LTV המחושב כולל רכיבי "בלון" המובטחים בשעבוד שני בדרגה על קניון עופר הקריון הנפרעים בשנת 2029.

עלות החוב הכוללת (Total Blended Cost Of Debt)

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

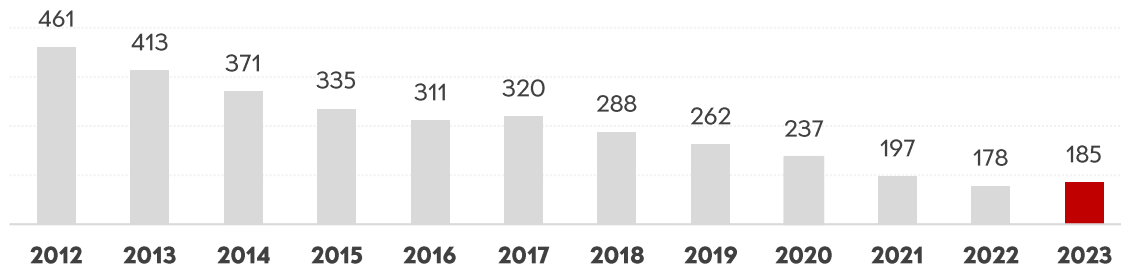
יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)									
סה"כ	2031 ואילך	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	
*11,855	940	1,451	680	838	1,323	1,630	3,052	1,941	סך פירעונות חוב
2.23%	2.26%	0.97%	1.62%	1.58%	2.08%	1.53%	2.17%	**4.37%	ריבית אפקטיבית
2.25%	2.29%	0.6%	1.70%	1.27%	2.30%	2.13%	2.0%	4.42%	ריבית נקובה (תזרימית)

*לא כולל ניירות ערך מסחריים.

** יצוין כי הריבית האפקטיבית הממוצעת משקללת חוב צמוד מדד, חוב הנקוב בריבית שקלית וחוב הנקוב בריבית צמודת פריים. הריבית האפקטיבית הריאלית, בהנחת מדד בשיעור של 2.5%, הינה 2.45%.

ניתן לראות כי למרות עליית הריבית בארץ ובעולם, הריבית האפקטיבית המשוקללת של פירעונות החוב של החברה בשנים 2024 ו-2025 (המסתכמים בכ-5 מיליארד ש"ח) הינה בשיעור של 3.03%, זאת לעומת התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום לפי 2.59% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ' – מובטחת בשעבוד ראשון בדרגה), מח"מ כ-5.8 שנים) ושל אג"חים לא מובטחים של כ-2.97% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ"א), מח"מ כ-6.57 שנים), לכן להערכת החברה ככל ששיעור הריבית ארוכת הטווח לא ימשיך לעלות ותשואות אגרות החוב לא ימשיכו לעלות, לא צפויים שינויים משמעותיים ברמת הוצאות המימון בשנתיים אלה. יובהר כי הערכות החברה בדבר השפעות עליית הריבית, לרבות הערכת החברה בדבר שמירה על רמת הוצאות המימון, וכן ההשפעות על הוצאות המימון של החברה בתרחישי עליית ריבית ותשואות אגרות החוב ולרבות מהותיות ההשפעה על החברה ויצבותה 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 2023.

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

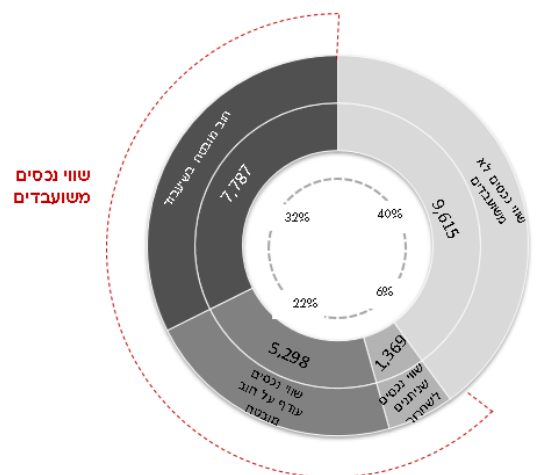


* בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות.

פילוח שווי הנכסים המשועבד (חלק הבעלים)

לחברה נכסים בשווי של כ-9.6 מיליארד ש"ח אשר אינם משועבדים כלל וכן נכסים משועבדים בשווי של כ-1.4 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)

31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
במיליוני ש"ח					
10,746	10,744	11,934	11,198	11,947	סך חוב פיננסי (מאוחד)
96	-	-	-	-	בתוספת חלק החברה בחוב חברות אקוויטי
(91)	(83)	(63)	(49)	(48)	בנטרול חלק המיעוט בחוב המאוחד
(137)	(82)	(101)	(38)	7	בנטרול הפרשים חשבונאיים
10,614	10,579	11,770	11,111	11,906	סך חוב פיננסי לפירעון (מאוחד מורחב)
					בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב)
(994)	(970)	(1,065)	(554)	(614)	מזומנים
-	-	(1,116)	-	-	פקדון בנאמנות בגין פרעון אג"ח ח'
(315)	(326)	(355)	(325)	(358)	נכסים פיננסיים סחירים
(397)	(391)	(422)	(429)	(256)	נכסים פיננסיים מגובים שיעבוד
					סך חלק התאגיד:
8,908	8,892	8,812	9,803	10,678	בכוב הפיננסי נטו(*)
					נדל"ן להשקעה, מלאי מקרקעין בפיתוח והשקעה באביב ייזום
19,017	18,547	20,356	22,306	24,068	נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין בפיתוח (מאוחד מורחב) (**)
-	-	-	603	594	השקעה באביב ייזום (***)
19,017	18,547	20,356	22,909	24,662	סך הכל נכסים
46.8%	47.9%	43.3%	42.8%	43.3%	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

42.8%	שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר, 2022
(4.3%)	תזרים מפעילות שוטפת לתקופה המדווחת
1.8%	דיבידנד ששולם
1.4%	גידול בערך ההתחייבותי בנין שינוי בשיעור המדד
0.9%	השקעות בנדל"ן להשקעה, נטו משערור
0.7%	רכישת קניון הראל
43.3%	שיעור LTV מחושב ליום 31 בדצמבר, 2023

הסבר לעלייה ברמת ה-LTV במהלך התקופה:

עליית המדד בשיעור של 3.34% שהביאה לגידול של 288 מיליון ש"ח ביתרת החוב הפיננסי, חלוקת דיבידנד בסך של 380 מיליון ש"ח, השקעות בנדל"ן בהשקעה ורכישת קניון הראל ולינקולן, בקיזוז תזרים מזומנים שוטף שייצרה החברה במהלך תקופת הדיווח בסך של 979 מיליון ש"ח ושערור נדל"ן בתקופה בסך של 624 מיליון ש"ח.

דירוג אשראי

בחודש פברואר, 2024, עדכנה מעלות את תחזית הדירוג של החברה לחיובית בשל צפי להמשך שיפור במאפיינים העסקיים והמשך השיפור בגיוון הסגמנטלי שלה, במקביל לשמירה על פרופיל פיננסי שמרני, כך שדירוג החברה הינו: 'ilAA-Positive'.
 דירוג כלל סדרות האג"ח של החברה, הן הלא מובטחות והן המובטחות הינו: 'ilAA'.

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	2022	2023	רבעון 4 2022	רבעון 4 2023	
6%	1,270	1,348	329	322	NOI (SP) לתקופה
	5	34	2	10	NOI מנכסים חדשים שנבנו
8%	1,275	1,382	331	332	סך NOI לתקופה
	(51)	(56)	(13)	(14)	חלק המיעוט ב-NOI לתקופה
8%	1,224	1,326	318	318	חלק הבעלים ב-NOI לתקופה*
	-	31	-	31	הנחות בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל
11%	1,224	1,357	318	349	חלק הבעלים ב-NOI לתקופה (ללא הנחות מתווה חרבות ברזל)

חלק הבעלים ב-NOI בשנת 2023 הסתכם ב-1,326 מיליון ש"ח, גידול של כ-8% ביחס לאשתקד. הגידול ב-NOI נובע מחתימה על חוזים חדשים תוך עלייה בדמי השכירות ועליית המדד בסך של 104 מיליון ש"ח וכן בגין נכסים חדשים שנקנו ושנבנו בסך של 29 מיליון ש"ח, בקיזוז הנחות בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל שניתנו השנה בסך של 31 מיליון ש"ח.

חלק הבעלים ב-NOI לרבעון הרביעי בשנת 2023 הסתכם ב-318 מיליון ש"ח, ללא שינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. נרשם גידול ב-NOI כתוצאה מחתימה על חוזים חדשים תוך עלייה בדמי השכירות ועליית המדד בסך של 21 מיליון ש"ח וגידול בגין נכסים חדשים שנבנו בסך של 8 מיליון ש"ח, בקיזוז הנחות בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל שניתנו ברבעון בסך של 31 מיליון ש"ח.

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

רבעון 4 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	רבעון 4 2023	
329	334	343	349	322	NOI מנכסים קיימים (Same Property)
2	5	9	10	10	NOI מנכסים חדשים שנבנו
(13)	(14)	(14)	(14)	(14)	חלק המיעוט ב-NOI
318	325	338	345	318	סך NOI חלק הבעלים
-	-	-	-	31	הנחות בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל
318	325	338	345	349	סך NOI חלק הבעלים (ללא הנחות מתווה חרבות ברזל)

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

1-12 2022	1-12 2023	
1,224	1,326	סך NOI חלק הבעלים
51	56	חלק המיעוט ב-NOI
(35)	(41)	חלק חברות בשיטת השווי המאזני ב-NOI ואחרים
1,240	1,341	רווח גולמי המוצג בדוחות 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 על ידי NAREIT (ארגון חברות ה-REIT בארה"ב) וכהנדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן והכנסות/הוצאות חד פעמיות, ובתוספת פחת. החברה סבורה, כי בנוסף לאמור לעיל, יש לנטרל מחישוב ה-FFO, גם את הוצאות המיסים הנדחים בגין שנים קודמות ואת הוצאות/הכנסות המימון 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 ניירות ערך העומד בשנת 2023 על סך של 717 מיליון ש"ח ראו נספח א' בדוח זה.

ה-FFO (נישת הנהלה) לשנת 2023 הסתכם ב-994 מיליון ש"ח (הקצב השנתי של ה-FFO (נישת הנהלה) הוא 1,080 מיליון ש"ח על-פי הרבעון הרביעי של 2023 בנטרול הנחות שניתנו בהתאם למתווה חרבות ברזל) לעומת 887 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2022, גידול של כ-12% הגידול נובע בעיקר מ:

גידול ב-NOI חלק הבעלים בסך 102 מיליון ש"ח, נטרול הפסד מפעילות אחרת בסך 5 מיליון ש"ח, וקיטון בהוצאות מס (כולל נטרול השפעת המדד) בסך 7 מיליון ש"ח המקוזז מגידול בהוצאות ריבית ריאלית בסך 7 מיליון ש"ח.

2020	2021	2022	2023	מיליוני ש"ח
779	1,034	1,224	1,326	סך NOI חלק הבעלים
				בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות:
(53)	(51)	(65)	(67)	הנהלה וכלליות (מנטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)
(7)	(7)	(18)	(16)	הוצאות שיווק ומיתוג
-	4	11	16	נטרול הפסד מפעילות אחרת
(228)	(191)	(175)	(184)	הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי
(9)	(6)	(3)	(1)	בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות
(28)	(39)	(60)	(69)	הוצאות מיסים שוטפים
7	(21)	(27)	(11)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים *
461	723	887	994	סך FFO ריאלי מייצג לפי נישת הנהלה
-	-	-	29	הנחות בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל
461	723	887	1,023	סך FFO ריאלי מייצג לפי נישת הנהלה (ללא הנחות חרבות ברזל)
-0.6%	+2.4%	+5.3%	+3.3%	שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה

ה-FFO לרבעון רביעי בשנת 2023 הסתכם ב-241 מיליון ש"ח (קצב שנתי של 1,080 מיליון ש"ח על-פי הרבעון הרביעי של 2023 בנטרול הנחות שניתנו בהתאם למתווה חרבות ברזל) לעומת 226 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2022, גידול של כ-7% שנובע בעיקר מ:

קיטון בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק בסך 4 מיליון ש"ח, קיטון בהוצאות מיסים שוטפים (בנטרול השפעת המדד) בסך 7 מיליון ש"ח, קיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך 4 מיליון ש"ח.

Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	במיליוני ש"ח
226	243	255	255	241	FFO ריאלי מייצג לפי נישת הנהלה
226	243	255	255	270	FFO ריאלי מייצג לפי נישת הנהלה (ללא הנחות בהתאם למתווה חרבות ברזל)

(* בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון מהשינוי המדד (כ-87% 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 2023 הסתכם ב-67 מיליון ש"ח (0.3% משווי הנכסים), מתוכם 57 מיליון ש"ח מיוחסים לשימוש המסחר ו-10 מיליון ש"ח מיוחסים לשימוש המשרדים:

הערות	לשנת 2023	
	1,125	תזרים ששימש להשקעות בנדל"ן להשקעה (מאוחד)
	34	בתוספת השקעות נדל"ן בחברה כלולה
	(17)	בנטרול השתתפות המיעוט בהשקעות
	1,142	תזרים ששימש להשקעות בנדל"ן להשקעה (מאוחד מורחב)
		<u>בנטרול:</u>
		התקדמות השקעות בפרויקטי נדל"ן בהקמה
כולל בעיקר את: לנדמארק, חוצות המפרץ, עופר נוף הגליל ועוד.	402	
כולל: לינקולן, קניון עופר הראל.	518	קרקעות וקניונים שנרכשו
	84	היטלי השבחה והיטלי פיתוח ששולמו
ההרחבות שנעשו בנכסים מניבים כוללות בין השאר את שינוי התמהיל העמוק בקניון עופר הקריון, שיפוץ קניון עופר רמת אביב, שדרוג חניון בעופר בילו סנטר ועוד.	64	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 לשווכרים המוגדר כתמריץ.	7	השתתפות בהתאמות השוכרים כתמריץ בהתאם ליישום IFRS-16
	67	סך CAPEX – חלק החברה
	57	מיוחס לשימוש המסחר
	10	מיוחס לשימוש המשרדים

מדדי ה-EPRA הינם מדדים המאגדים את חברות הנדל"ן המניב הציבוריות באירופה. מדדי ה-EPRA מטרם להגביר את האחידות, השקיפות והשוואתיות של המידע הפיננסי בין חברות הנדל"ן הנכללות במדד.

מדד EPRA NRV

מדד ה-EPRA NRV משקף את השווי הנכסי הנקי של מליסרון בהנחת המשך פעילות עתידי שמוניח אי מימוש של נכסי הנדל"ן ולכן נדרשות התאמות מסוימות כגון הצגה לפי שווי הוגן של נכסים אשר אינם מוצגים כך בדוחות הכספיים וביטול מיסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

יש לציין כי נכסים בייזום ומלאי מקרקעין בפיתוח נכללים במדד בשוויים הנוכחי, כלומר על בסיס הדוחות לרבות השקעות שבוצעו בנכסים, ולא ניתן שווי להכנסה עתידית של נכסים אלו, כאשר יאוכלסו/ימכרו ויניבו רווח.

31.12.2022	31.12.2023	במיליוני ש"ח
9,882	10,547	הון עצמי (מאוחד מורחב)
3,303	3,540	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (מאוחד מורחב)
13,185	14,087	EPRA NRV
277	297	EPRA NRV למניה (ש"ח)
47,480	47,498	מספר מניות לסוף התקופה (באלפי מניות)



הרחבה נוף הגליל - הדמייה

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של מליסרון ליום 31 בדצמבר, 2023:

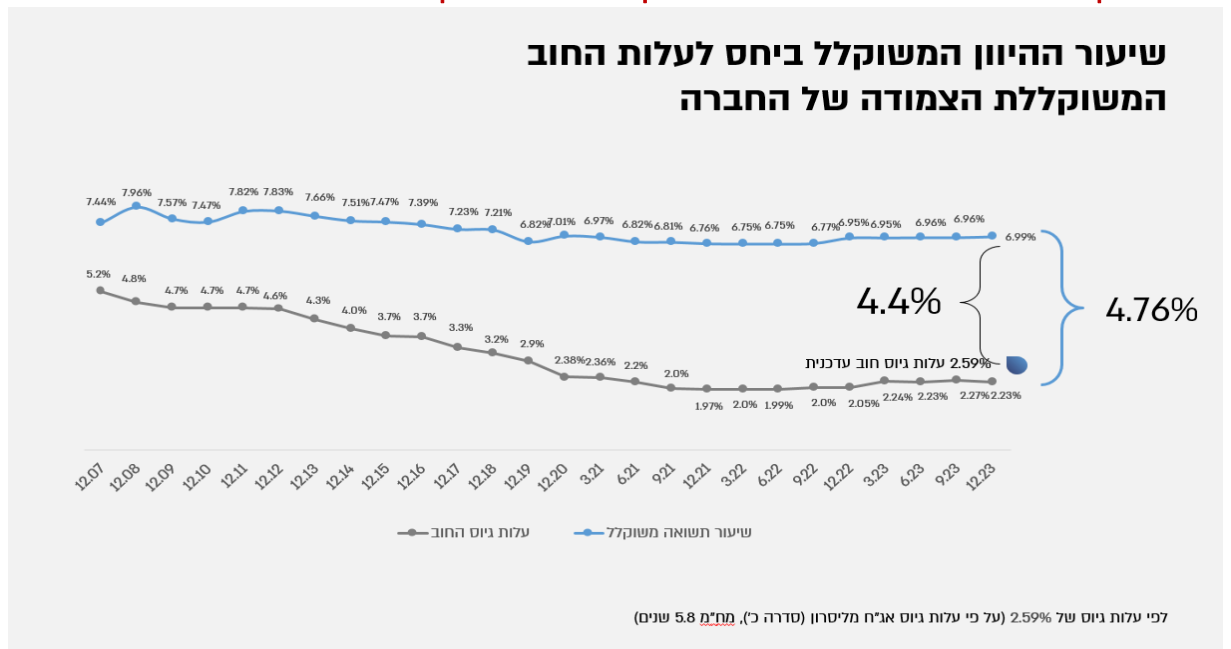
חלק הבעלים (מאוחד מורחב)	(במיליוני ש"ח)
שווי נדל"ן להשקעה במאזן *	23,956
בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים	(451)
בניכוי שווי המיוחס לפרויקטים בהקמה וזכויות	(3,392)
שווי נטו המיוחס לנדל"ן מניב	20,113
תזרים NOI בפועל ב-Q4/2023	318
הנחות בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל	31
גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב-Q4/2023	1,396
תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב **	11
תזרים NOI צפוי מתוקנן ***	1,407
שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המיוחס לנדל"ן להשקעה	6.99%

* כולל נכסים בחברות בשליטה משותפת המוצגות בדוחות הכספיים על בסיס אקוויטי (לא כולל אביב ייזום).

** 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 C ו-D בפארק עופר פתח-תקווה וגידולים צפויים בשנה הקרובה בגין חוזים חתומים.

*** NOI צפוי מתוקנן אינו מהווה תחזית של החברה לשנת 2024.

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 87% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד.

(** התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום (על פי אג"ח סדרה כ' – מח"מ כ-5.8 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 והתחייבויות המנוהלות על ידיה דהיינו, בהתבסס על איחוד חלקה היחסי בחברות בשליטה משותפת המוחזקות על ידיה (החל מהרבעון השלישי לשנת 2022 כולל 50% מאביב ייזום).

2022 לשנת		2023 לשנת		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)	
1,223	(17)	1,240	1,321	(20)	1,341	רווח גולמי מהשכרת נכסים
10	10	-	9	9	-	רווח גולמי ממכירת דירות ואחרות
1,233	(7)	1,240	1,330	(11)	1,341	סה"כ רווח גולמי
(81)	(5)	(76)	(87)	(10)	(77)	הוצאות הנהלה וכלליות
(24)	(6)	(18)	(19)	(3)	(16)	הוצאות פרסום, מכירה ושיווק
1,128	(18)	1,146	1,224	(24)	1,248	רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות
-	(89)	89	-	(34)	34	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
1,281	57	1,224	662	38	624	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(19)	-	(19)	(74)	-	(74)	הוצאות אחרות, נטו
2,390	(50)	2,440	1,812	(20)	1,832	רווח תפעולי לאחר הכנסות אחרות
(625)	14	(639)	(459)	11	(470)	הוצאות מימון, נטו
1,765	(36)	1,801	1,353	(9)	1,362	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
(374)	(15)	(359)	(316)	(6)	(310)	מיסים על ההכנסה
1,391	(51)	1,442	1,037	(15)	1,052	רווח לתקופה
-	51	(51)	-	15	(15)	חלק המיעוט ברווח
1,391	-	1,391	1,037	-	1,037	רווח לתקופה חלק הבעלים

הגידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים – בסך 97 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בדמי השכירות בגין עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד בתקופה שתרמו 104 מיליון ש"ח, מתרומת נכסים שנקנו ושנבנו בסך 29 מיליון ש"ח, בקיזוז הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל בסך של 31 מיליון ש"ח.

הקיטון בעליית ערך שווי נדל"ן להשקעה – במהלך התקופה נרשמה עליית ערך בסך של 662 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה בסך 642 מיליון ש"ח, הגידול הריאלי ב-NOI של נכסים מסוימים והתקדמות השיווק והבנייה של פרויקטים בבנייה ובאכלוס.

הגידול בהוצאות אחרות – בסך 55 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהפחתת יתרת ההשקעה באתר הסחר המקוון גרו בעקבות סגירתו.

במיליוני ש"ח	השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
1,391	מיוחס לשנת 2022
97	גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים ומכירת דירות
(1)	גידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק
(619)	קיטון בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(55)	גידול בהוצאות אחרות
166	קיטון בהוצאות מימון נטו
58	קיטון בהוצאות מיסים על ההכנסה
1,037	מיוחס לשנת 2023

הקיטון בהוצאות המימון נטו – בסך 166 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל ירידה בהפרשי הצמדה על חוב החברה כתוצאה מעליית המדד בתקופה אשר היתה נמוכה יותר מאשר בשנת 2022 (המדד עלה ב-3.3% לעומת 5.3% בשנת 2022) בסך 135 מיליון ש"ח, מגידול ברווח מניירות ערך בסך 56 מיליון ש"ח, בקיזוז עלייה בהוצאות מימון אחרות בסך 19 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות ריבית ריאלית בסך 9 מיליון ש"ח.

הקיטון בהוצאות מיסים על ההכנסה – בסך 58 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מקיטון במיסים הנדחים בסך 61 מיליון ש"ח בעיקר עקב קיטון בהיקף עליית שווי נכסי החברה, וכן מניצול נכסי מס נדחה שנרשמו בעבר וקיטון בסעיף מיסים שנים קודמות בסך של 6 מיליון ש"ח בקיזוז גידול בהוצאות מיסים שוטפים בסך 9 מיליון ש"ח בגין העלייה ברווחים השוטפים.

חשיפה לאינפלציה – כל הסכמי השכירות של החברה מול השוכרים צמודים למדד המחירים לצרכן וכ-87% 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 2023.



מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד מורחב	מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד מורחב	
724	181	543	639	14	625	מזומנים ושווי מזומנים
49	49	-	58	58	-	מזומן מוגבל
325	-	325	358	-	358	נכסים פיננסיים לזמן קצר
10	-	10	1	-	1	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
91	56	35	92	30	62	לקוחות
62	15	47	54	17	37	חייבים ויתרות חובה והוצאות נדחות
288	212	76	232	120	112	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
8	8	-	-	-	-	קבוצת נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
1,557	521	1,036	1,434	239	1,195	סה"כ נכסים שוטפים
423	258	165	256	256	-	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
2	(1,183)	1,185	2	(1,220)	1,222	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
818	220	598	779	221	558	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
96	96	-	749	749	-	מלאי לזמן ארוך
66	-	66	10	-	10	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
10	1	9	11	-	11	רכוש קבוע
22,233	(229)	22,462	23,960	(164)	24,124	נדל"ן להשקעה
23,648	(837)	24,485	25,767	(158)	25,925	סה"כ נכסים לא שוטפים
25,205	(316)	25,521	27,201	81	27,120	סה"כ נכסים
159	10	149	947	20	927	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
859	-	859	1,113	-	1,113	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
275	-	275	156	2	154	ספקים ונותני שירותים
192	35	157	311	13	298	זכאים ויתרות זכות
70	70	-	25	25	-	מקדמות מלקוחות ממכירת דירות
123	1	122	111	-	111	הפרשות למס
1,678	116	1,562	2,663	60	2,603	סה"כ התחייבויות שוטפות
8,984	-	8,984	9,378	-	9,378	אגרות חוב
1,223	17	1,206	1,009	479	530	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
3,303	35	3,268	3,540	41	3,499	מיסים נדחים
3	-	3	2	-	2	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
132	2	130	62	2	60	התחייבויות לאחרים
13,644	54	13,591	13,991	522	13,469	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
9,882	-	9,882	10,547	-	10,547	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	(486)	486	-	(501)	501	זכויות שאינן מקנות שליטה
9,882	(486)	10,368	10,547	(501)	11,048	סה"כ הון
25,205	(316)	25,521	27,201	81	27,120	סה"כ הון והתחייבויות
13,185			14,087			EPRA NAV
277			297			EPRA NAV למניה (בש"ח)

הסברים לשינויים מהותיים במצב הכספי (במאחד מורחב) במהלך השנה:

הלוואות ופקדונות לזמן ארוך – עיקר הקיטון נובע מפרעון הלוואה שניתנה בעבר לרוכשי קניון הראל בסך 164 מיליון ש"ח כמפורט בעמוד 18 לדוח דירקטוריון זה.

מלאי לזמן ארוך – עיקר הגידול נובע מרכישת קרקע במתחם קריית שחקים בהרצליה על ידי אביב ייזום במהלך השנה (חלקה של החברה 50%).

נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים – עיקר הקיטון נובע מהפחתת יתרת ההשקעה באתר הסחר המקוון גרו בעקבות סגירתו. **נדל"ן להשקעה** – שווי הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר, 2023, הסתכם בכ-24 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון) גידול של כ-1.7 מיליארד ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2022. הגידול נובע בעיקר מרכישת נכסים חדשים בסך של 518 מיליון ש"ח, מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך של 547 מיליון ש"ח ומעליית ערך בסך של 662 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מהשפעת עליית המדד בתקופה ומגידול הריאלי ב- NOI של נכסים מסוימים.

חוב פיננסי, נטו (חוב בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר) – החוב הפיננסי, נטו הסתכם ליום 31 בדצמבר, 2023, בכ-11.4 מיליארד ש"ח, גידול של 1,264 מיליון ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2022. הגידול נובע בעיקר מרכישה של נדל"ן חדש, השקעה בנדל"ן קיים, עליית המדד וחלוקת דיבידנד, בקיזוז מזומנים שמקורם בתזרים השוטף.

זכאים ויתרות זכות – עיקר הגידול נובע מסעיפי הוצאות לשלם בסך 44 מיליון ש"ח, מקדמות מלקוחות בסך 36 מיליון ש"ח (בעיקר בנין פרויקט Landmark) וגידול בריבית לשלם בסך 14 מיליון ש"ח.

נזילות ומקורות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופה הסתכם ב-979 מיליון ש"ח לעומת 927 מיליון ש"ח אשתקד. הגידול נובע מגידול ברווח התפעולי בסך של 102 מיליון ש"ח שנובע בעיקרו מגידול בדמי השכירות בנין עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד ומקיטון בתשלומי ריבית, נטו של 9 מיליון ש"ח, בקיזוז קיטון בהון החוזר בסך של 58 מיליון ש"ח וגידול בתשלומי מס, נטו, בסך של 5 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה הסתכם ב-978 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 1,183 מיליון ש"ח אשתקד. התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר רכישת נדל"ן להשקעה וקרקעות בסך של 502 מיליון ש"ח, השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 528 מיליון ש"ח, תשלום היטלי פיתוח, השבחה ומיסים בסך של 95 מיליון ש"ח, השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך של 23 מיליון ש"ח והשקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של 10 מיליון ש"ח, בקיזוז פרעון הלוואה שניתנה בעבר לרוכשי קניון הראל בסך של 178 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים ששימש לפעילות השקעה כלל 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 140 מיליון ש"ח והשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך של 22 מיליון ש"ח, בקיזוז 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.

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות המימון בתקופה הסתכם ב-81 מיליון ש"ח, לעומת תזרים ששימש לפעילות מימון בסך של 259 מיליון ש"ח אשתקד. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבע מפעילות המימון בתקופה המדווחת כוללים בעיקר קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי והנפקת אגרות חוב בסך של 1,379 מיליון ש"ח, בקיזוז פירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 918 מיליון ש"ח וחלוקת דיבידנד בסך של 380 מיליון ש"ח. הרכיבים המהותיים של התזרים ששימש לפעילות המימון בתקופה המקבילה אשתקד כוללים בעיקר פירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 915 מיליון ש"ח וחלוקת דיבידנד בסך של 180 מיליון ש"ח, בקיזוז קבלת הלוואות מתאגידים פיננסיים אחרים והנפקת אגרות חוב בסך של 839 מיליון ש"ח.

לחברה גירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר, 2023 בסך של 1,408 מיליון ש"ח בהשוואה לגרעון בהון החוזר בסך של 526 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022.

הגרעון נובע בעיקר מחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך כ-2,040 מיליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן האריכה החברה שתי מסגרות אשראי בנקאיות בסך 789 מיליון ש"ח בשנתיים נוספות (עד לימים 1.3.2026 ו-1.4.2026) וכן גייסה מזומן בדרך של הנפקת אגרות חוב (סדרות י"ט ו-כ"א) כך שיתרת המזומנים שלה גדלה ב-819 מיליון ש"ח בנוסף לחברה מזומנים ושווה מזומנים בסך של 983 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי מחייבות בסך של 500 מיליון ש"ח.

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

9.6 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-52%).

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, 2023, מקורות האשראי ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות הקיימות לחברה, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת שהחברה מניבה, ההשקעות שבכוונת החברה לבצע וכן את שיעור שווי הנכסים הלא משועבד, סבור דירקטוריון החברה כי חרף העובדה שלחברה גירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר, 2023, בסך של 1,408 מיליון ש"ח (במאוזד), 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 כאמור בדוח זה, 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 שבמהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 הוכרה ההפרדה כאמור על ידי בנק ישראל. למיטב ידיעת החברה נכון למועד הדוח, המגבלה על היקף האשראי הזמין לקבוצת הלווים בה נכללת החברה אינה מגבילה את פעילות החברה באופן אפקטיבי.

התפתחויות עיקריות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

א. עדכון הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2023:

ליום 31 בדצמבר, 2023, ערכה החברה, כבכל שנה, שמאויות מלאות לנכסיה באמצעות שמאי חיצוני. השמאויות 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 בנין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד. כמו כן, עודכן השווי ההוגן של פרויקטים בבנייה, וזאת בעיקר בעקבות התקדמות בביצועם ובשיווקם (חתימה על חוזי השכירות).
החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לשנת 2023, עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 624 מיליון ש"ח.

ב. רכישת מקרקעין:

1. בינואר, 2023, השלימה החברה רכישת קרקע ברחוב לינקולן בתל אביב. לפרטים נוספים ראו עמוד 18 לדוח דירקטוריון זה.
2. בפברואר, 2023, חתמה החברה על הסכם לרכישת 100% מהזכויות בקניון הראל והשלימה את רכישתו. לפרטים נוספים ראו עמוד 18 לדוח דירקטוריון זה.

ג. דיבידנד שהוכרז

- 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.
- במאי, 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 3 ביולי, 2023.
- באוגוסט, 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 2 באוקטובר, 2023.
- במרץ, 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 120 מיליון ש"ח, אשר ישולם ביום 7 באפריל, 2024.

ד. הנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרות קיימות

1. במרץ, 2023, הנפיקה החברה 133 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) של החברה המובטחות בשעבוד על מתחם "חצות המפרץ" בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 0.985 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח), בתמורה כוללת (ברוטו) של 131 מיליון ש"ח, במח"מ ברוטו של 4.88 שנים ובריבית אפקטיבית של 2.93%.
2. בספטמבר, 2023, הנפיקה החברה:
 - 359 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.099 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז), בתמורה כוללת (ברוטו) של 394 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3%.
 - 227 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ז) בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.129 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ז), בתמורה כוללת (ברוטו) של 256 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.66%.
3. בפברואר, 2024, הנפיקה החברה:
 - 738 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט) של החברה המובטחות בשעבוד שני על קניון עופר הקריון בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.051 ש"ח ליחידה, בתמורה כוללת (ברוטו) של 776 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.83%.
 - 618 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה תשמש את החברה בפרעון חלקי מוקדם של אגרות חוב סדרה י' של החברה המובטחות בשעבוד ראשון על קניון עופר הקריון.
 - 625 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א) של החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.061 ש"ח ליחידה, בתמורה כוללת (ברוטו) של 664 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.25%.

ה. הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה

בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה במרץ, 2023, הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה (לא מובטחת) - אגרות חוב (סדרה כ"א) בהיקף כולל של 459 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר של 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א), בתמורה לסך ברוטו של 459 מיליון ש"ח, במח"מ ברוטו של 7.11 שנים ובריבית אפקטיבית של 3.78%. אגרות החוב (סדרה כ"א) צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 3.61%.

ו. הסכמים לצריכת חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת

בפברואר, 2023, הושלמה התקשרותה של החברה בשני הסכמים נפרדים לאספקת מרבית צריכת החשמל בנכסיה ממקורות אנרגיה מתחדשת וזכאות לרכישת תעודות ירוקות International Renewable Energy Certificate, מדוראל חשמל מהטבע בע"מ ומשותפות בבעלות מלאה של שיקון ובינוי אנרגיה בע"מ. 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 הסכמים יחדיו) של כ-100 מיליון ש"ח לשנה, וזאת לתקופה כוללת בת 10 שנים. לפרטים נוספים בדבר ההסכמים לצריכת אנרגיה ירוקה,

ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 בפברואר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-017482), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

יצוין כי עם זאת, לאור עיכובים זמניים ביכולת ייצור החשמל הירוק במתקנים, אשר נגרמו עקב מלחמת "חרבות ברזל", אספקת האנרגיה הירוקה תחל בפועל בחודש ספטמבר 2024. לאור האמור, חתמה החברה על נספח להסכמים לצריכת אנרגיה ירוקה, במסגרתו הוארך תוקף ההסכם המקורי במספר חודשים נוספים.

ז. הקצאת אופציות לעובדים

באפריל, 2023, לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, הקצתה החברה 163,017 כתבי אופציה (לא סחירים) המיירים למניות ל-6 נושאי משרה (שאינם דירקטור או מנכ"ל) בחברה וכן ל-29 מנהלים ועובדים נוספים בחברה, במסגרת מתאר לעובדים אשר פורסם ביום 13.03.2023, זאת בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מחודש מרץ, 2023.

ח. פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

במאי, 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה להסמיך את הנהלת החברה לנהל משא ומתן ביחס לחידוש פוליסת ביטוח האחריות לדירקטורים ונושאי משרה אשר מכהנים ואשר יכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות בנות שלה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה או שלבעלת השליטה יש עניין אישי בהתקשרות לגביהם, כפי שיהיו מעת לעת של החברה, אשר הסתיימה ביום 31.5.2023 (להלן: "פוליסת הביטוח"), וזאת בהתאם לתנאי מדיניות התגמול של החברה ולתנאי השוק. בהתאם לאמור, חודשה פוליסת הביטוח לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1.6.2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22.5.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-046378) המובא בזאת על דרך ההפניה.

ט. הליכים משפטיים

בפברואר, 2018, הוגשה כנגד בריטיש - ישראל השקעות בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה 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). ביולי, 2023, ניתן פסק דין הדוחה את מרבית טענות התובעים, ופוסק לטובתם סך של 11 מיליון ש"ח בתוספת הצמדה וריבית מיום 27 במרץ, 2012 ומע"מ. בריטיש ערערה על פסק הדין לבית המשפט העליון, ולבקשתה ניתן צו ארעי לעיכוב ביצוע פסק הדין, כאשר בהמשך לבקשתה לעיכוב ביצוע פסק הדין, הורה בית המשפט על תשלום מחצית של הסכום שנפסק ועל הפקדת היתרה בקופת בית המשפט. בנובמבר, 2023, הגישו התובעים ערעור לבית המשפט העליון לגבי אופן חישוב דמי הייזום ואי-חיוב בריטיש בהוצאות משפט.

א. מינוי דירקטורים:

ביוני, 2023, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה, את מינויו של מר פאר נדיר כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 22.5.2023 ו- 27.6.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-046384 ו- 2023-01-071097, בהתאמה) המובאים בזאת על דרך ההפניה. ביום 21 בנובמבר, 2023, אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גב' סמדר ברבר-צדיק (אשר מונתה כיו"ר דירקטוריון עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, החל מיום 1 בדצמבר 2023 במסגרת הסכם ניהול בהיקף משרה חלקי) כדירקטורית בחברה החל מיום 1 בדצמבר 2023. לפרטים נוספים ראו סעיף 20.4.6.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח זה.

ב. סיום כהונת דירקטורים:

לפרטים אודות סיום כהונה של הדירקטור החיצוני מר שלמה שרף בתום שלוש תקופות כהונה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 באפריל 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-039592), המובא בזאת על דרך ההפניה. ביום 1 בינואר 2023, חדל מר יואב דופלט לכהן כדירקטור בחברה, לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-000829), המובא בזאת על דרך ההפניה.

ג. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה החליט בהתאם לסעיף 92 (א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, הוא שני דירקטורים, זאת בהתחשב בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה. למועד הדוח מכהנים בחברה שבעה דירקטורים המסווגים כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה שוקי אורן, רינת גזית, שלמה זהר, דורית סלינגר, פאר נדיר, סמדר ברבר-צדיק ויצחק נודרי זיזוב). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים האמורים לעיל, ראו סעיף 15 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" המצורף כפרק ד' לדוח תקופתי זה. תפקידיהם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון המנויים לעיל מקנים להם את המיומנות וההבנה המאפשרים להם להבין לעומקם את הדוחות הכספיים של החברה ולהעלות לסדר היום של הדירקטוריון סוגיות ושאלות בקשר לדיווח הכספי של החברה.

ד. 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).

ה. ועדת איתור לדירקטורים חיצוניים חדשים

בהמשך לסקר ממשל תאגידי שבוצע בחברה על ידי חברת אנטרופי יעוץ ממשל תאגידי בע"מ, אימצה החברה מדיניות ביחס לתמהיל הדירקטוריון ולאופן בחירת הדירקטורים החיצוניים בחברה, וכן הוחלט 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.

ו. נוהל לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים ונוהל לסיווג ואישור עסקאות רכישת דירות של אביב יזום

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" המצורף כפרק ד' לדוח תקופתי זה. נוהל הכולל קריטריונים ואמות מידה לסיווג ואישור עסקאות לרכישת דירות בפרויקטים למגורים של אביב יזום על ידי נושאי משרה ו/או בעלי ענין בחברה ו/או מי שלמי מהם או לבעלת השליטה עשוי להיות ענין אישי בהתקשרות עימו, ראה סעיף 10.3 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" המצורף כפרק ד' לדוח תקופתי זה.

ז. עניינים הנוגעים לתיחום פעילות

ביום 19 באפריל, 2023 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור וידת הביקורת ודירקטוריון החברה) הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין הגב' ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה ובעלת השליטה בעופר השקעות בתוקף למשך שלוש שנים ממועד אישורו באסיפה כאמור, לפיו מתחייבת גב' 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 ראו דוח זימון אסיפה כפי שפורסם על-ידי החברה ביום 13.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-021667), המובא בזאת על דרך ההפניה.

ח. תרומות

מדיניות החברה לגבי תרומות נקבעה לסכום שיהיה לא יותר מ-0.5% מהרווח הנקי. מתחילת שנת 2023 ועד למועד פרסום דוח זה תרמה מליסרון סך של כ-2 מיליון ש"ח הכולל תרומות בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח לטובת יחידות שונות בצה"ל ולטובת תושבי עוטף עזה וזאת כחלק מהמאמץ לסייע בתקופת מלחמת "חרבות ברזל".

ט. מבקר פנימי

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 ייעוץ לתאגיד בנושא בחינה ויישום של תהליכים בקשר עם הבקרה הפנימית על הדוח הכספי של התאגיד ("ISOX").

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 שנתית, 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. התוכנית הרב שנתית מתבססת על עריכת ביקורות בכל אגפי החברה ונכסיה 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 צרכי הביקורת הרב שנתית שאושרה, ובהתאם מידי שנה מותאם התקציב על מנת לעמוד בתוכנית העבודה הרב שנתית.

היקף העסקה: היקף העסקתו של המבקר הפנימי בשנת הדיווח, הסתכם בכ-1,300 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 לנתוני הכספיים.

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

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

שם הדוח ונושא	נשלח לחברה	נסקר בפני ועדת הביקורת
יישום המלצות 2022 בנושא שכר	פברואר 2023	מרץ 2023
עמידה בנוהל תרומות	מרץ 2023	מרץ 2023
אבטחת אמצעי תשלום	מאי 2023	מאי 2023
בטיחות וגהות בחברת הבת אביב ייזום	אוגוסט 2023	אוגוסט 2023
ניהול קניין עופר השרון	אוגוסט 2023	אוגוסט 2023
נכסים המושכרים לשוכר יחיד, מקבצי דיור ובית המילניום	אוגוסט 2023	אוגוסט 2023
ניהול קניין עופר רחובות	אוקטובר 2023	נובמבר 2023

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 2023, העניק התאגיד למבקר הפנימי תגמול כולל בסך של 325 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.

י. 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):

2022	2023	
1,505	1,650	ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת, לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת (1) (2) (באלפי ש"ח)
-	30	שירותים אחרים (באלפי ש"ח)
<u>1,505</u>	<u>1,680</u>	סה"כ (באלפי ש"ח)

(1) שכר הטרחה כולל את חלק החברה בתשלום למשרד Deloitte ששילמה אביב ייזום.

(2) בשנים 2022 ו-2023 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 שהועדה לבחינת הדוחות הכספיים דנה בהיקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון המבקר ובדבר התאמת כשירותו של רואה החשבון המבקר לביצוע ביקורת החברה.

יא. דיווח פיננסי

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 היוון 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.

2. פרטים בדבר הערכת שווי

לדוח תקופתי זה צורפו הערכות השווי לנכסים כדלקמן: קניין עופר רמת אביב ועופר הקריון אשר סווגו כהערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם לעמדה משפטית מספר 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי". לפרטים אודות נכסים אלו, המסווגים כנכסים מהותיים מאוד בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות הערך לעיגון הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראו סעיפים 13.1 ו-13.2 בהתאמה לפרק "תיאור עסקי התאגיד", פרק א' לדוח תקופתי זה. כמו כן ובהתאם, בין היתר, להתחייבויות החברה בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות", צורפו לדוח תקופתי זה הערכות שווי לעופר גרנד קניון חיפה, עופר הקניון הגדול פתח תקווה, מתחם חוצות המפרץ וכן עופר גרנד קניון באר שבע. לגילוי אודות הערכת שווי בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ראו סעיפים 11.1 (אודות פארק עופר פתח תקווה (West)), 11.2 (אודות Outlet עופר בילו סנטר), 11.3 (קניון עופר רחובות), 12 (אודות 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), לפרק "תיאור עסקי התאגיד", פרק א' לדוח תקופתי זה.

3. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ראו ביאור 35 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023.

אנו מודים להנהלת החברה ולעובדיה על תרומתם הרבה ועבודתם המסורה.

אופיר שריד
מנכ"ל

ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון

היום: 10 במרץ, 2024

נספחים

נספח א' – טבלאות עזר מפורטות

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב מליסרון נכון ליום 31.12.2023

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, 2021	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023	
1,402	1,725	1,911	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
<u>367</u>	<u>492</u>	<u>581</u>	עלויות אחזקה ותפעול
1,035	1,233	1,330	רווח גולמי
(7)	(24)	(19)	הוצאות שיווק ופרסום
<u>(62)</u>	<u>(81)</u>	<u>(87)</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
966	1,128	1,224	רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות
(1)	-	-	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,358	1,281	662	עליית שווי נדל"ן להשקעה, נטו
<u>3</u>	<u>(19)</u>	<u>(74)</u>	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2,326	2,390	1,812	רווח מפעולות רגילות אחרי הכנסות (הוצאות) אחרות
(440)	(658)	(525)	הוצאות מימון
<u>53</u>	<u>33</u>	<u>66</u>	הכנסות מימון
1,939	1,765	1,353	רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
<u>(466)</u>	<u>(374)</u>	<u>(316)</u>	הוצאות מיסים על ההכנסה
1,473	1,391	1,037	רווח לשנה

לוח פירעונות חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

להלן התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 בדצמבר, 2023 (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	
1,938	-	-	(3)	828	1,113	חלות שוטפת
3,048	-	-	(3)	31	3,020	שנה שנייה
1,627	-	-	(3)	31	1,599	שנה שלישית
1,320	-	-	(3)	31	1,292	שנה רביעית
3,715	(256)	99	(36)	435	3,473	שנה חמישית ואילך
11,648	(256)	99	(48)	1,356	10,497	סך הכל פירעונות יתרת נכיון
(7)						סך חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב*
11,641						

* לא כולל חלק החברה בהלוואות אשר נטלה חברת אביב ייזום בסך של 547 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	
2021	2022	2023	
1,541	1,442	1,052	רווח נקי לתקופה
התאמות:			
(1,327)	(1,224)	(624)	בנטרול התאמת שווי הון
5	8	11	בנטרול פחת והפחתות
(22)	30	(20)	בנטרול הכנסות מימון אחרות שאינן תזרימיות
6	5	8	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים
1	(6)	1	בנטרול הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
(84)	(89)	(34)	בנטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
(3)	19	74	בנטרול הוצאות (הכנסות) אחרות
4	11	16	בנטרול הפסד מפעילות אחרת
422	301	241	בנטרול מיסים נדחים, מיסים בגין שנים קודמות ומסי שבח הון
23	28	29	נוסף – FFO חברות בשליטה משותפת
(27)	(34)	(37)	בניכוי חלקו של המיעוט ב-FFO
539	491	717	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות
205	423	288	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
744	914	1,005	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה
(21)	(27)	(11)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים *
723	887	994	סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת אינפלציה על מיסים)
2.4%	5.3%	3.3%	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-87% 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 נכון ליום 31.12.2023

מהותיות	שווי שוק 31.12.2023 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2023 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2023 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.12.2023 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.12.2023 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	1,486	13	1,509	1,512	1,336	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	1,411	15	1,423	1,427	1,260	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"א 31/03/2015 הרחבות: 19/04/2016 12/01/2017 08/06/2017
מהותי	1,372	5	1,388	1,369	1,207	ריבית חצי שנתית קבועה – 1/27/4 – 27/10 בשנים 2016-2026 (2016) 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 י"ד 19/04/2016 החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 הרחבות: 30/10/2019 16/04/2020
לא מהותי	688	-	695	695	695	ריבית חצי שנתית קבועה – 30/6 – 30/12 בשנים 2016-2024 (2016) תשלום ב- 30/12- בלבד)	כן	3.15%-3.79%	3.5%	קבועה	1,062,425	AA	AA-	מעלות	אליח ט"ז 19/04/2016 הרחבות: 12/01/2017 08/06/2017

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: מליסרון נכון ליום 31.12.2023 (המשך)

מזהות	שווי שוק 31.12.2023 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2023 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2023 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.12.2023 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.12.2023 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	1,081	6	1,077	1,071	950	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/4 ו- 01/10 בשנים 2017- 2027	כן	1.69%-2.66%	2.35%	קבועה	1,054,482	AA	AA-	מעלות	אליח טז 12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018 13/09/2023
מהותי	1,406	17	1,563	1,526	1,352	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	כן	0.75%-3.03%	2.25%	קבועה	1,580,456	AA	AA-	מעלות	אליח יז 06/03/2018 הרחבות: 30/10/2019 01/03/2021 21/04/2021 13/09/2023
לא מהותי	516	2	545	560	504	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2020-2028 תשלום ב-01/07 (בלבד)	כן	0.79%-2.93%	0.65%	קבועה	533,025	AA	AA	מעלות	אליח יח 03/03/2020 הרחבה: 27/03/2023
לא מהותי	417	3	446	448	402	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2021- 2029	כן	1.57%	1.43%	קבועה	428,000	AA	AA	מעלות	אליח יט 18/08/2020
מהותי	1,203	2	1,379	1,419	1,298	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2022-2030 תשלום ב-01/01 (בלבד)	כן	0.38%-2.32%	0.25%	קבועה	1,398,495	AA	AA	מעלות	אליח כ' 17/08/2021 הרחבה: 01/11/2022
לא מהותי	476	8	466	470	459	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	כן	3.78%	3.61%	קבועה	459,433	AA	AA	מעלות	אליח כ"א 27/03/2023

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

הערות לנספח ב':

- ביום 10 באוקטובר 2023 בוצע פירעון סופי של אג"ח ו', אשר הובטח בשעבוד על מניות חברת הבת בריטיש-השקעות ישראל בע"מ ("בריטיש"). בהתאם לאמור, החל ממועד הדוחות לרבעון השלישי של שנת 2023, תמצית הדוחות הכספיים של בריטיש (אשר תוצאותיה מאוחדות בדוחות הכספיים של החברה) אינה מצורפת לדוחותיה של החברה.
- קרן אגרות החוב סדרות י' ו-יא 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.
- ביום 30 במאי 2023 בוצע פירעון סופי של אג"ח י"ג.
- 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, 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.
- 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.
- 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.
- 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%

- 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.
- 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.
- 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.
- פירעון אגרות החוב (סדרה כ"א) – 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 2024	1%
בשנת 2025	0.25%
בשנת 2026	2.0%
בשנת 2027	4.75%
בשנת 2028	6%
בשנים 2029-2030	2%
בשנים 2031-2033	6%
בשנת 2034	3%
בשנת 2035	5%
בשנים 2036-2037 (בשנת 2037 תשלום בינואר בלבד)	4%

הריבית בנין אגרות החוב תשלום פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2023 ועד ליום 1 בינואר 2037 (כולל).

12. 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: 01-066691-2015).
13. 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: 01-066691-2015). לפרטים אודות התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לטטר כאמור.
14. 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: 01-050488-2016).
15. 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: 01-050488-2016). לעניין התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לטטר כאמור.
16. 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: 01-005040-2017).
17. 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: 01-017334-2018).
18. 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: 01-017572-2020, 01-017623-2020 ו-01-01780-2020, בהתאמה).
19. 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: 01-079504-2020).
20. 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: 01-065470-2021).
21. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה כ"א) ראו סעיף 8 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ"א) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 26 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 01-027175-2023).
22. הנאמן של אגרות החוב סדרות י', י"ד, ט"ז, י"ח, י"ט ו-כ' - רזניק פז נבו נאמניות בע"מ, האחראית על הסדרות אצל הנאמן הינה עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דרכי התקשרות: טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; דוא"ל: michael@rpn.co.il; כתובת למשלוח דואר: יד חרוצים 14 תל אביב 67778.
23. הנאמן של אגרות החוב סדרות י"א, ט"ו, י"ז ו-כ"א - 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.
24. 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.
25. החברה לא נדרשה במהלך תקופת הדיווח על ידי הנאמנים של אגרות החוב של החברה לבצע פעולות כלשהן ביחס לאגרות החוב.
26. ליום אישור הדוחות הכספיים מדורגות כל אגרות החוב הלא מובטחות של החברה וכן ואגרות החוב המובטחות בנכסי נדל"ן של החברה בדירוג IAA. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 18.2.2024 (מס' אסמכתא: 01-014560-2024) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה ט"ו) ו-(סדרה י"ז), (סדרה כ"א) של החברה אינן מובטחות.
27. להבטחת אגרות החוב (סדרה י') משועבדות בשעבוד מדרגה ראשונה זכויות החברה במתחם הקריון בקריית ביאליק, לרבות הפירות ותגמולי הביטוח הנובעים ממנו. לפרטים אודות השווי של מתחם הקריון ראו עדכון הערכת השווי אשר מפורסם בד בבד עם דוח זה. לפרטים אודות מנגנון 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: 01-066961-2015).
28. 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, אשר בחודש דצמבר מוזגה עם ולתוך החברה), מלוא זכויות אבנת בעופר הקניין הגדול - פתח תקווה ולרבות במגדל הצמוד לו (להלן, ביחד: "**הקניין**") ובכלל כך הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בנין הקניין.
29. 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: 01-005040-2017).
30. 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 בטטר הנאמנות), לרבות 50% מזכויות הממשכנת לקבלת הפירות הנובעים מחוצות המפרץ (כול מהסכמי השכירות) לרבות הפירות שינובעו ככל שינובעו 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 הבטחה 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: 01-017623-2020, 01-017860-2020 ו-01-017572-2020, בהתאמה).

31. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ט), שעבדה החברה בשעבוד מדרגה שנייה את זכויות החברה במתחם הקריון הכולל את תתי המתחם: 'קניון הקריון', ביאליק סיטי, תחנת הדלק וכן מגדלי הקריון המצויים בקריית ביאליק. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות חוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (י"ט) המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).
32. להבטחת אגרות החוב (סדרה כ'), נרשמה הערת אזהרה והתחייבות לרישום משכנתא, וכן שיעבדה החברה, בשעבוד מדרגה ראשונה, את הפירות, תגמולי הביטוח והזכויות להירשם כבעלים על "מתחם הגרנד קניון" בחיפה אשר בבעלות חברת בת (100%) של החברה. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות חוב (סדרה כ') ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת מדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065470).
33. הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב של החברה כמפורט לעיל הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאדות של החברה.
34. 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 - 30/09/2023	מועד בחינה - 31/12/2023	ההתניה הפיננסית	סדרה
		הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים לא יפחת מסכום של 2.5-3.5 (לפי הסדרה הרלוונטית) מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר.	אגרות חוב (סדרה י'), (סדרה י"א), (סדרה י"ד), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ'), (סדרה כ"א)
הון עצמי - 10.6 מיליארד ש"ח	הון עצמי - 11.1 מיליארד ש"ח	יחס ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, בתוספת התחייבות מיסים נדחית נטו לא יפחת מ-25%-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. לעניין חלק מהסדרות "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 (שאינם מוגבלים).	אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ'), (סדרה כ"א)
יחס הון העצמי למאזן - 54%	יחס הון עצמי למאזן - 56%		

35. אגרות החוב (סדרה י' וסדרה י"א) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2015.
36. אגרות החוב (סדרה י"ד) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2016.
37. קרן וריבית אגרות החוב (סדרה ט"ו) אינן צמודות.
38. אגרות החוב (סדרה ט"ז) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2016.
39. אגרות החוב (סדרה י"ז) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2018.
40. אגרות החוב (סדרה י"ח) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2020.
41. אגרות החוב (סדרה י"ט) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2020.
42. אגרות החוב (סדרה כ') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יולי 2021.
43. אגרות החוב (סדרה כ"א) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2023.
44. בפברואר, 2024, הנפיקה החברה 738,251 אלף ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט) של החברה בתמורה כוללת (ברוטו) של 776 מיליון ש"ח ו-624,504 אלף ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א) של החברה בתמורה כוללת (ברוטו) של 663 מיליון ש"ח. במקביל הודיעה החברה על אישור דירקטוריון החברה לביצוע פדיון מוקדם חלקי של כ-541,344 אלף ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') בסך של 618 מיליון ש"ח מתוך תמורת הנפקה של אגרות חוב (סדרה י"ט כאמור, אשר יבוצע ביום 1 באפריל 2024). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 19 בפברואר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-015169), המובא על דרך הפניה.

נספח ג' – פירוט פרויקטים למגורים אביב ייזום

פרויקטים בתהליך בנייה

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת הבנייה	סה"כ יחידות לבנייה	סה"כ יחידות לשיווק בפרויקט	סה"כ יחידות למגורים שנמכרו	שיעור השלמה הנדסי (%)	סה"כ עלויות מהפרויקט (במיליוני ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (במיליוני ש"ח)	הון עצמי שהושקע בפרויקט	רווח גולמי שהוכר עד ליום 31.12.2023	סה"כ חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מועד סיום בנייה	סה"כ יחידות לבנייה	סה"כ יחידות לשיווק בפרויקט	סה"כ יחידות למגורים שנמכרו	שיעור השלמה הנדסי (%)	סה"כ עלויות מהפרויקט (במיליוני ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (במיליוני ש"ח)	הון עצמי שהושקע בפרויקט	רווח גולמי שהוכר עד ליום 31.12.2023
אביב באחימאיר	85%	נוב-2019	64	64	64	91%	639	534	170	89	104		מרץ-2023	64	64	64		639	534	170	89	104
אביב במגורי האומה	51%	דצמ-2018	266	254	251	שלב א' יולי-2022 שלב ב' אפריל-2023 (התקבל טופס 4)	629	505	124	81	103			266	254	251		629	505	124	81	103
אביב בחנקין תל אביב	51%	דצמ-2020	30	15	15	100%	98	76	28	11	24		אוג-2023	30	15	15		98	76	28	11	24
אביב ברמה"ש רחוב הנצח	60%	ינו-2021	28	16	15	100%	61	54	13	8	9		יולי-2023	28	16	15		61	54	13	8	9
אביב בפודים	80%	אפר-2022	111	74	60	33%	216	183	50	24	10		יולי-2025 (משוער)	111	74	60		216	183	50	24	10
סה"כ			499	423	405		1,643	1,352	297	213	250			499	423	405		1,643	1,352	297	213	250
סה"כ חלק אביב ייזום			311	260	247		1,123	929	198	147	167			311	260	247		1,123	929	198	147	167

פרויקטים בתכנון

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות אחריות בבנין	סה"כ דירות אחריות בבנין	סה"כ דירות אחריות המיועדות למכירה	סה"כ עלויות מהפרויקט (במיליוני ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	% רווח גולמי מעלות	סה"כ חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מועד סיום בנייה	סה"כ יחידות לבנייה	סה"כ יחידות לשיווק בפרויקט	סה"כ יחידות למגורים שנמכרו	שיעור השלמה הנדסי (%)	סה"כ עלויות מהפרויקט (במיליוני ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (במיליוני ש"ח)	הון עצמי שהושקע בפרויקט	רווח גולמי שהוכר עד ליום 31.12.2023	
רידינג, תל אביב	85%	2024	94%	התקבל היתר בנייה בתנאים, הושלמו כל התנאים בהיתר	36	84	48	188	152	36	24%		36	36	36			188	152	36		24%
המקור, רמת גן	84.75%	2024	92%	התקבל היתר בנייה בתנאים, פועלים להשלמת תנאים להיתר	24	72	48	141	123	18	15%		24	24	24			141	123	18		15%
חפץ חיים, תל אביב	70%	2024	100%	התקבל היתר בנייה	32	63	31	119	101	18	18%		32	32	32			119	101	18		18%
הסתדרות מתחם ג', גבעתיים	85%	2024	100%	התקבל היתר בנייה בתנאים, פועלים להשלמת תנאים להיתר	115	332	207	908	759	149	20%		115	115	115			908	759	149		20%
הסתדרות מתחם ד', גבעתיים	85%	2024	88%	הוגשה בקשה להיתר בנייה	48 + 8 חנויות	142	86	332	257	75	29%		48	48	48			332	257	75		29%
הסתדרות מתחם ה', גבעתיים	85%	2025	94%	הוגשה בקשה להיתר בנייה	48	134	86	313	255	58	23%		48	48	48			313	255	58		23%
הסתדרות מתחם ו', גבעתיים	85%	2026	75%	התב"ע אושרה בוועדה המקומית, נמצאת לקראת הפקדה להתנגדויות	208	582	374	1,297	1,058	239	23%		208	208	208			1,297	1,058	239		23%
הסתדרות מתחם יא', גבעתיים	85%	2025	88%	התב"ע קיבלה תוקף, הוגשה בקשה להיתר בנייה	50	160	110	371	289	82	28%		50	50	50			371	289	82		28%
הסתדרות מתחם יב', גבעתיים	85%	2025	86%	התב"ע קיבלה תוקף, נערכים להגשת בקשה להיתר בנייה	50	160	110	358	287	71	25%		50	50	50			358	287	71		25%
מעוז אביב, תל אביב	80%	2025	90%	אושרה תוכנית העיצוב האדריכלי במקביל הוגשה בקשה להיתר בנייה	96	266	170	590	484	106	22%		96	96	96			590	484	106		22%
סוקולב, רמת גן	85%	2025	91%	התקבלה המלצת הוועדה המקומית. לקראת הגשה התב"ע לוועדה המחוזית	33 + 2 יח"ד מסחר	99	66	169	143	26	18%		33	33	33			169	143	26		18%
מעלה השואבה, רמת גן	85%	2025	96%	הוועדה המחוזית אישרה את התוכנית בתנאים	47 + מחסן	132	85	233	199	34	17%		47	47	47			233	199	34		17%

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 הכנס' צפויות			% רווח גולמי מעלות
					סה"כ דירות קיימות בבניין	סה"כ דירות בבניין אחרי בנייה	למכירה	מהפרויקט (במיליוני ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (במיליוני ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	
הרואה הגת בן גוריון, רמת גן	85%	לא	73%	הוגשו מסמכים לקראת דיון בועדה המקומית	66 + 10 יח"ד מסחר	186	120	403	331	72	22%
עוזיאל, רמת גן	85%	2027	71%	תכנון ראשוני מול העירייה הוגשו מסמכים לקראת דיון בועדה המקומית	48 + 2 יח"ד מסחר	130	82	192	164	28	17%
יפת, תל אביב	43%	2026	67%		97	269	172	457	411	46	11%
סה"כ					998	2,811	1,795	6,071	5,013	1,058	21%
סה"כ חלק אביב ייזום					796	2,253	1,442	4,921	3,759	872	23%

קרקעות שהחברה רכשה

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	סטטוס תכנוני	סה"כ הכנס' צפויות			% רווח גולמי מעלות	
				סה"כ דירות בפרויקט	מהפרויקט (במיליוני ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (במיליוני ש"ח)		סה"כ רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)
פרויקט שחקים, הרצליה	88%	2025	תב"ע מאושרת, קידום תכנית עיצוב על ידי הועדה המקומית	733 + 1,170	3,443	2,872	571	20%
אביב בשירת הים	100%	2025	תב"ע מאושרת, הכנת בקשה להיתר בנייה	126	535	456	79	17%
טבנקין, תל אביב	95%	2026	בהליכי אישור תב"ע	120	475	429	46	11%
סה"כ				979	4,453	3,757	696	18%
סה"כ חלק אביב ייזום				885	4,016	3,391	625	18%

- בנוסף מקדמת אביב ייזום 21 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-4,200 דירות.

דוחות כספיים

ליום 31 דצמבר 2023



מליסרון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

מליסרון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העיניים

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
12-64	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 2023. 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 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 10 במרץ 2024, 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, 10 במרץ, 2024

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

משרד נצרת
מרכז אבן עזר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
583, ת.ד.
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-ailat@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

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 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 הסתכמה לסך של כ-453 מיליוני ש"ח וכ-418 מיליוני ש"ח, בהתאמה, והחלק ברווחיה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, הסתכם לסך של כ-35 מיליוני ש"ח, 87 מיליוני ש"ח וכ-84 מיליוני ש"ח, בהתאמה. 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 ולבצעו 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 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות 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 2023 והדוח שלנו מיום 10 במרץ 2024, 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 2023. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדלן להשקעה

כאמור בביאורים 3.יג, ו-13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה נדל"ן להשקעה, המוצג בשווי הוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 3. השווי הוגן של כלל הנדל"ן להשקעה של החברה (המניבים ובהקמה) ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של 24,124 מיליון ש"ח, ובשנת 2023 החברה הכירה ברווח מעלייה בשווי הוגן בסך של כ- 624 מיליון ש"ח.

כמפורט בביאור 3.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי הוגן 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 2023, 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 הוגן 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 הוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 13.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי הוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי הוגן 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 הוגן של הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקרות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים הוגן; 2. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 3. בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן NOI חזוי, מחירי השוואה ליחידת מ"ר לשכירות/רכישה וגישת השמאות שננקטה; 4. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאים מומחים מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; 5. תקשורת מול השמאים מטעם החברה; 6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 10 במרץ, 2024

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 עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
583 ת.ד.
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628

info-ellat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מנדל 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)

31.12.2022	31.12.2023	ביאור	
			נכסים שוטפים:
543	625	4	מזומנים ושווי מזומנים
325	358	5	נכסים פיננסיים לזמן קצר
10	1		הלוואות ופקדונות לזמן קצר
35	62	6	לקוחות
47	37	7	חייבים ויתרות חובה
76	112	8	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
<u>1,036</u>	<u>1,195</u>		
			נכסים לא שוטפים:
165	-	9	הלוואות לזמן ארוך
1,185	1,222	10	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
598	558	11	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
66	10	12	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
9	11		רכוש קבוע
<u>22,462</u>	<u>24,124</u>	13	נדל"ן להשקעה
<u>24,485</u>	<u>25,925</u>		
<u>25,521</u>	<u>27,120</u>		
			התחייבויות שוטפות:
149	927	14	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
859	1,113	18	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
275	154	15	ספקים ונותני שירותים
157	298	16	זכאים ויתרות זכות
122	111	17	הפרשות למס
<u>1,562</u>	<u>2,603</u>		
			התחייבויות לא שוטפות:
8,984	9,378	18	אגרות חוב
1,206	530	19	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך
3,268	3,499	20	מיסים נדחים
3	2		התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
130	60	21	התחייבויות לאחרים והפרשות
<u>13,591</u>	<u>13,469</u>		
			הון :
9,882	10,547		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
486	501		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>10,368</u>	<u>11,048</u>		סה"כ הון
<u>25,521</u>	<u>27,120</u>		

10 במרץ, 2024

אורן הילינגר
סמנכ"ל כספיםאופיר שריד
מנכ"לליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריוןתאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

זוחות מאוחדים על הרווח הכולל (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		
1,424	1,673	1,803	26	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
373	433	462	27	עלויות אחזקה ותפעול
1,051	1,240	1,341		רווח גולמי
61	76	77	28	הוצאות הנהלה וכלליות
7	18	16		הוצאות פרסום ושיווק
983	1,146	1,248		רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
1,327	1,224	624	13	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
84	89	34		חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
3	(19)	(74)	29	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2,397	2,440	1,832		רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
450	672	536	30	הוצאות מימון
53	33	66	30	הכנסות מימון
2,000	1,801	1,362		רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
459	359	310	20	הוצאות מיסים על ההכנסה
1,541	1,442	1,052		רווח נקי לשנה
				רווח נקי לשנה המיוחס ל:
1,473	1,391	1,037		בעלי המניות של החברה
68	51	15		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,541	1,442	1,052		
				סך הכל רווח כולל מיוחס ל:
1,473	1,391	1,037		בעלי המניות של החברה
68	51	15		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,541	1,442	1,052		
			31	רווח למניה רגילה 1 ש"ח (בש"ח)
				המיוחס לבעלי המניות של החברה:
31.06	29.30	21.84		רווח בסיסי ומדולל
47,456	47,480	47,498		מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)

ביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
62	2,149	14	(4)	(9)	7,670	9,882	486	10,368
-	-	-	-	-	1,037	1,037	15	1,052
-	3	(3)	-	-	-	-	-	-
-	-	8	-	-	-	8	-	8
-	-	-	-	-	(380)	(380)	-	(380)
62	2,152	19	(4)	(9)	8,327	10,547	501	11,048

יתרה ליום 1 בינואר 2023

שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

סך הכל רווח כולל לשנה

הנפקת מניות לעובדים

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שחולק

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בנין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בנין הפרשי תרגום	קרן הון בנין 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.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

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	
7,557	370	7,187	4,986	(9)	(4)	7	2,145	62	יתרה ליום 1 בינואר 2021
									שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:
1,541	68	1,473	1,473	-	-	-	-	-	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
9,101	435	8,666	6,459	(9)	(4)	10	2,148	62	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
1,541	1,442	1,052	רווח נקי לשנה
			התאמות בגין:
			חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
(84)	(89)	(28)	המאזני בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו
(1,327)	(1,224)	(624)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
7	21	63	פחת והפחתות
6	5	8	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
459	359	310	הוצאות מיסים על ההכנסה
(11)	(18)	(12)	הכנסות מימון מהלוואות שניתנו, נטו
			שערוך הלוואות מתאגידי בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית
7	14	27	שנצברה
184	426	303	שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
			השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות
(10)	(23)	(16)	למכירה
(29)	32	(23)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
743	945	1,060	
			שינויים בנכסים ובהתחייבויות:
26	8	(27)	ירידה (עלייה) בלקוחות
7	1	5	ירידה בחייבים ויתרות חובה
9	43	(31)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
13	(10)	50	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
-	22	10	עלייה בהתחייבויות אחרות
-	1	-	עלייה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
55	65	7	
			מזומנים לפעילות שוטפת
(64)	(83)	(88)	מס הכנסה ששולם, נטו
734	927	979	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(42)	-	-	רכישת חברה מוחזקת שאוחדה לראשונה
-	(600)	-	רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
			החזר הלוואה וריבית מחברה המטופלת לפי שיטת השווי
18	23	2	המאזני
-	(1)	(10)	השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
-	205	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(392)	(651)	(1,030)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(53)	-	-	תשלום בפשרה
(67)	-	-	השבה עקב ביטול מכר חלקי
5	(31)	(16)	מיסים שנתקבלו (ששולמו) בגין נדל"ן להשקעה
(7)	(22)	(23)	השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
-	(109)	(79)	תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה
(5)	3	178	החזר (מתן) הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
(543)	(1,183)	(978)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון
-	(180)	(380)	דיבידנד ששולם
(3)	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
-	575	147	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ואחרים
(89)	(245)	(38)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(301)	(2)	(5)	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
(1)	(1)	-	רכישה נוספת של מניות בחברה בת
902	264	1,232	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(608)	(670)	(875)	פרעון אגרות חוב
(100)	(259)	81	מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון
91	(515)	82	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
967	1,058	543	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
1,058	543	625	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			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
65	174	79	ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
-	32	-	היטל בגין נדל"ן להשקעה
1,103	-	-	הפקדה בנאמנות בגין הנפקת אג"ח
-	(1,102)	-	פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
280	243	259	ריבית ששולמה
7	15	40	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, פועלת החברה בתחום ייזום והקמה של נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית באמצעות אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ בה מחזיקה החברה 50% מהון המניות (לפרטים נוספים ראו ביאור 10).
- ב. השימושים העיקריים בתחום הנדל"ן המניב הינם:
- קניונים ומרכזים מסחריים – בבעלות החברה 18 קניונים ומרכזים מסחריים בפריסה כלל ארצית, מרביתם בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. מתוך סך המרכזים המסחריים והקניונים הנ"ל, 15 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-47.02% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. עד ליום 31.12.2022, הוחזקו 85% בעופר השקעות על ידי גב' ליאורה עופר (באמצעות חברה בבעלותה המלאה) ו-15% על ידי מר דורון עופר. החל מיום 1.1.2023, מחזיקה הגב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) בכ-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.
	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 2023 (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		
2021	2022	2023
96.6	101.7	105.1

מדד המחירים לצרכן (בנקודות)

שיעור השינוי באחוזים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
2.40	5.28	3.34

מדד המחירים לצרכן (באחוזים)

ביאור 2 – מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7.10.2023, החלה מתקפת פתע על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" אשר עדיין נמשכת בימים אלו. למלחמה מספר השפעות על פעילות החברה:

- **פעילות הקניונים ומרכזי המסחר** – בתחילת המלחמה פעילות הקניונים נפגעה, אך ככל שהזמן חלף השפעת המלחמה פחתה והתנועה והפדיונות בקניונים חזרו לרמתם טרום תחילת המלחמה. פדיונות חודש אוקטובר ירדו ב-30% לעומת אוקטובר 2022, החל מאמצע חודש נובמבר חלה התאוששות בתנועת הקונים ובפדיונות, כך שפדיונות חודש נובמבר הסתכמו בירידה של 3% בהשוואה לנובמבר 2022 (שנחשב החודש החזק ביותר בשנת 2022), פדיונות חודש דצמבר 2023 הסתכמו בעלייה של 16% בהשוואה לחודש דצמבר 2022 ובחודש ינואר 2024 נרשם גידול של 11% בהשוואה לינואר 2023. בעקבות הפגיעה בפדיונות השוכרים בתחילת המלחמה פרסמה החברה מתווה הקלות לשוכרים בקניונים ובמרכזי המסחר, תחת העיקרון של חלוקת נטל הפגיעה בין המדינה (אשר פרסמה תוכנית לסיוע כלכלי לעסקים שפעילותם נפגעה), השוכר והמשכיר, באופן מאוזן, כדלקמן:

- הנחה בשיעור של 25% מדמי השכירות ומדמי הניהול בגין חודש נובמבר.
- אפשרות לפרוס את תשלום דמי השכירות בגין חודש נובמבר לשלושה תשלומים חודשיים עוקבים.
- שוכרים מסוימים דוגמת רשתות המרכזים, פארמים וכן משרדים הממוקמים בקניונים, בנקים וקופות חולים לא יהיו זכאים להנחה בדמי השכירות ובדמי הניהול.

היקף ההנחות שניתנו בהתאם למתווה כאמור הסתכם ב-32 מיליון ש"ח, אשר נזקפו בתקופה השוטפת כקישון בהכנסות.

פעילות הבנייה והמגורים – בשבועות הראשונים של המלחמה נסגרו בהנחיית הרשויות המקומיות אתרי הבנייה ונרשם מחסור כלל ארצי בעובדים כתוצאה מאיסור כניסת פועלים מרצועת עזה ומהרשות הפלסטינאית ומעזיבה של עובדים זרים.

למועד פרסום הדוח, אתרי הבנייה בהם פועלת החברה חזרו לפעול במתכונת כמעט מלאה, אך המחסור בפועלים עדיין מורגש. למחסור בעובדים כאמור, השפעה בעיקר על פעילות המגורים המתקיימת בחברת אביב ייזום (בה חלק החברה 50%), אשר עלולה לעכב התחלה של שיווק ובינוי פרויקטים חדשים.

- **השפעות פיננסיות** – בתחילת המלחמה חלה עלייה בתשואות אגרות החוב של החברה, המיוחסת בעיקר לעליית תשואות אג"ח מדינה בעלות מח"מ דומה. כיום התשואות דומות לתשואות שלפני המלחמה. אגרות חוב הלא מובטחות של החברה בעלות המח"מ הארוך (אגרות חוב סדרה כ"א, מח"מ 6.8), נסחרות במחיר המשקף תשואה לפדיון בשיעור של 3.0% ואגרות החוב המובטחות בעלות המח"מ הארוך (אגרות חוב סדרה כ', מח"מ 5.9), במחיר המשקף תשואה לפדיון בשיעור של 2.6%.

החברה בוחנת ותוסיף לבחון את השפעות המלחמה על פעילותה ועל תוצאותיה הכספיות לרבות בקשר עם שווי נכסיה.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)**ביאור 3 – 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. 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 בתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן.

להלן תיאור של הנחות לגבי העתיד ושל גורמים אחרים לחוסר וודאות באומדנים בסוף תקופת הדיווח, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים ושל התחייבויות במהלך תקופת הדיווח הבאה:

נדל"ן להשקעה – לסוף תקופת הדיווח מעריכה החברה את שווי נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי שמאי חיצוני. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן מניב הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופות דיווח. לפרטים נוספים בדבר טכניקות ההערכה והאומדנים שבוצעו במדידת בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה – ראו ביאור 13.

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.

ירידת ערך מוניטין – לצורך הקביעה האם חלה ירידת ערך של מוניטין, מבצעת הנהלת החברה אומדן של שווי השימוש של יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה המוניטין. לצורך חישוב שווי השימוש מחשבת החברה את אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, הנובעים מכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים. להרחבה ראו ביאור 11.

ד. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

הדוחות הכספיים של החברה מוצגים במטבע השקל החדש שהינו מטבע הפעילות של החברה והחברות המוחזקות שלה (להלן: ש"ח). כל הערכים עוגלו למיליון הקרוב, אלא אם צוין אחרת.

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. דוחות כספיים מאוחדים:

1. חברות בנות:

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. החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העובדות והנסיבות משתנות.

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

2. זכויות שאינן מקנות שליטה:

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 הרכישה (ראו להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים.

ו. השקעות בעסקאות משותפות - יישום שיטת השווי המאזני:

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. כאשר לחברה קיימת זכות לנכסים נטו של הסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כעסקה משותפת. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

הדוחות הכספיים של העסקאות המשותפות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בעסקאות 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 העסקה המשותפת.

עודף עלות הרכישה של עסקה משותפת מעל חלקה של החברה בשווי ההוגן של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות העסקה המשותפת שהוכרו במועד הרכישה, מוכר כמוניטין. מוניטין המתייחס לעסקה משותפת נכלל בערך בספרים של ההשקעה ואינו מופחת.

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. 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.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)**ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):****ז. 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 מספר חריגים שנקבעו ב-IFRS 3. רכיבים של זכויות שאינן מקנות שליטה ביישורת הנרכשת שהן זכויות בעלות בהווה ומזכות את מחזיקיהם בחלק יחסי מהנכסים נטו של הישורת בעת פירוק, נמדדו במועד הרכישה לפי החלק היחסי של מכשירי הבעלות בהווה בסכומים שהוכרו בגין הנכסים נטו הניתנים לזיהוי.

החברה מכירה במוניטין למועד הרכישה כעודף של הסכום הכולל של התמורה שהועברה ושל סכום הזכויות שאינן מקנות שליטה על הסכום נטו למועד הרכישה של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו.

עלויות כלשהן שניתן ליחסן לצירוף העסקים מוכרות כהוצאה בתקופה בה התהוו.

ח. 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.

ט. מכשירים פיננסיים:**1. נכסים פיננסיים:**

נכס פיננסי מוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר.

נכסים פיננסיים סווגו לאחת מקבוצות המדידה להלן על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. הסיווג הוא לנכס הפיננסי בשלמותו, ללא הפרדה של נגזרים משובצים.

א. מכשירי חוב בעלות מופחתת:

מכשירי חוב שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישרין, למעט לקוחות שנמדדו לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדו בעלות מופחתת. הכנסות ריבית לפי שיטת הריבית האפקטיבית הוכרו לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי.

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.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. מכשירים פיננסיים (המשך):

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 מכשיר 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. ההתחייבויות הפיננסיות של החברה (כדוגמת אגרות חוב והלוואות מבנקים) מסווגות כהתחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת. התחייבויות אלה 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.

3. גריעת התחייבויות פיננסיות:

התחייבות פיננסית נגרעת מהדוח על המצב הכספי כאשר ההתחייבות נפרעת, מבוטלת או פוקעת. הסכמים לרכישת חשמל: החברה התקשרה במספר הסכמים לרכישת חשמל (להרחבה ראו ביאור 22 ה). הסכמים אלה אינם נכנסים לתחולת IFRS9 "מכשירים פיננסיים" מאחר ומדובר על הסכמים לרכישת פריט לא כספי (חשמל) כאשר המטרה של ההתקשרויות הינה לשם רכישה של הפריט הלא פיננסי ואין להם מאפיין של סילוק בנטו.

י. 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. 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.

יא. הצמדה:

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

יב. 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. הפרשה בגין מחויבות לתשלום היטל השבחה שמוטל מכח חוק, מוכרת בדוחות הכספיים רק בעת התרחשות הפעילות שגרמה לתשלום היטל, כפי שנקבעה בחקיקה. לפיכך, החברה מכירה בהתחייבות לתשלום 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).

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)**ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):****יג. נדל"ן להשקעה, לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה:**

נדל"ן זה מטופל כנדל"ן להשקעה, אם השירותים המשניים הניתנים לשוכרים 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 3.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 נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש. מועד המימוש הינו המועד בו הועברה השליטה על הנכס. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים, ככל שקיים, מוכר בדוח על הרווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס. מועד העברת השליטה בנכס נקבע בהתאם להוראות הרלבנטיות בנושא של IFRS 15.

בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו החברה עשויה להשתתף בעלויות בנין התאמות שוכרים בטרם כניסת השוכר לנכס. החברה בוחנת האם העלות שהתהוותה לה מהווה השקעה בנדל"ן או לחלופין תמריץ חכירה. ככל והחברה מגיעה למסקנה שהעלות שהתהוותה לה מהווה השקעה בנדל"ן, סכומים כאמור מהווים לנדל"ן ותקופת החכירה מתחילה רק לאחר סיום ביצוע ההתאמות שהחברה השתתפה בעלותם. ככל והחברה מגיעה למסקנה שהעלות שהתהוותה לה מהווה תמריץ חכירה, התמריץ מוכר בקו ישר על פני תקופת החכירה ומועד תחילת החכירה הינו מועד מסירת הנכס לחוכר לצורך ביצוע ההתאמות.

יד. עלויות אשראי

עלויות אשראי הניתנות לייחוס להקמה של נכסי נדל"ן להשקעה, אשר הכנתם לשימוש המיועד להם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהווונות לאותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד כנדל"ן להשקעה. עלויות האשראי אשר אינו ספציפי לפרויקט מסוים, חושבו כמכפלה של שיעור הריבית הממוצעת (הכוללת גם מרכיב של הצמדה למדד המחירים לצרכן) של החברה בעלות הנכס שהושקעה בפועל ושלא מומנה באשראי ספציפי. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

טו. נכסים בלתי מוחשיים:

1. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים במסגרת צירוף עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה.
2. 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.
3. 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. להרחבה ראו ביאור 4.ב.11. להלן.
- החברה סוקרת את אורך החיים השימושיים ואת שיטת ההפחתה בה נעשה שימוש לפחות כל סוף שנת כספים. שינויים מטופלים מכאן ולהבא כשינוי באומדן חשבונאי.
4. לעניין ירידת ערך של נכסים בלתי מוחשיים ראו ביאור 3.ז. להלן.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)**ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):****טז. הכרה בהכנסה:**

א. הכנסות מדמי שכירות בחכירה תפעולית:

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

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. לעניין אופן הטיפול בהקלות שניתנו לחוכרים ראו ביאור 2.יח. להלן.

ב. הכנסות ממתן שירותים:

הכנסות ממתן שירותי ניהול לנכסי הנדל"ן להשקעה (תחזוקה, ניקיון וכו') מוכרות על פני תקופת השירות מאחר שהלקוח מקבל צורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי החברה. החברה פועלת כספק עיקרי ולכן מכירה בהכנסותיה בגין חיובי שוכרים עבור שירותי ניהול על בסיס ברוטו. כמו כן, הכנסות ממכירת חשמל מוכרות אף הן על בסיס ברוטו מאחר והחברה מבצעת המרה ממתח גבוה למתח נמוך טרם אספקת החשמל לשוכרים.

יז. 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 השבחה של הנכס או של יחידה מניבה מזומנים. לצורך הבחינה לירידת ערך, מוניטין שנרכש בצירוף עסקים מוקצה ממועד הרכישה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים אשר צפויות ליהנות מהסינרגיה בצירוף העסקים. היה וסכום בר השבחה נמוך מהערך של הנכס בספרים, מכירה החברה בהפסד מירידת ערך. 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 השבחה שלהם). הפסדים אלה מוכרים מיידיית ברווח או הפסד. הפסד בגין ירידת ערך מוניטין אינו ניתן לביטול. להרחבה בדבר בחינות ירידות ערך של יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה מוניטין ראו ביאור 11.ג. להלן.

יח. חכירות:**החברה כמחכיר בחכירה תפעולית וכחוכר:**

נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה מוכרים בהסכמי חכירה תפעולית לשוכרי הנכסים. באשר להכנסות מדמי חכירה ראו סעיף 2.טז. לעיל. 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, 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 החוזי חלף, כגרעיה 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.

לחברה נכסי זכות שימוש בגין קרקעות חכורות מרשות מקרקעי ישראל המשמשים בחברה כנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן. סכומים שהוכרו בגין נכסים אלה (סכומים ששולמו מראש בחכירה מהוונת) מטופלים ומוצגים כנדל"ן להשקעה, כאשר המדידה בשווי ההוגן מתייחסת לזכויות השימוש ולא לנכסי הבסיס. תשלומים עתידיים שיחולו בעת מימוש האופציה להארכת תקופת החכירה מול רשות מקרקעי ישראל אינם מוכרים כנכס כנגד התחייבות מאחר שהם נחשבים דמי חכירה משתנים, הנגזרים משוויה ההוגן של הקרקע במועד חידוש החכירה. תשלומים כאמור מובאים בחשבון בעת קביעת שווים ההוגן של זכויות השימוש.

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יט. 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 שיותרו בעתיד לצורכי מס-הכנסה, מפריטים מסוימים אשר נמדדים בשווי הוגן בדוחות הכספיים ללא תיאום מקביל לצורכי מס, מפער בעיתוי זקיפת הוצאות והכנסות מסוימות ומיתרות להעברה של הפסדים לצורכי מס.
2. מיסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקייתם 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 חקייתם 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. נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.
4. התחייבות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו בגין השקעה בחברות מוחזקות לא הוכרה. הפרשים זמניים אלה עשויים להתחייב במס, אם החברה תממש את ההשקעה בחברות המוחזקות. כל עוד אין בכוונת החברה לממשן והחברה שולטת על ההיפוך של הפרשים זמניים אלה, לא הוכרה התחייבות כאמור.
5. 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.
6. החברה שיקפה את ההשפעה של חוסר וודאות בחישוב 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". 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.
7. 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.

כא. דוח 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.

דוח 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 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כב. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

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 ייושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. לתיקון לא הייתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית):

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים, וזאת כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות.

בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כשלעצמו מהותי. התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. ביאור מדיניות חשבונאית של החברה המתואר לעיל הותאם על מנת לשקף את השלכות התיקון.

כג. 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 ז.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-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 לפנייה, 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 לאחרי. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית. להערכת החברה לתיקון לא תהיה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)

ביאור 4 – מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

31.12.2022	31.12.2023	שיעור ריבית ליום 31.12.2023 %
3	4	
538	620	4.35-4.75
541	624	
1	-	
1	1	
2	1	
543	625	

בשקלים:

בקופה ובבנקים
פקדונות

במטבע חוץ:

בקופה ובבנקים
פקדונות

ביאור 5 – נכסים פיננסיים לזמן קצר:

הרכב:

31.12.2022	31.12.2023
11	8
16	26
2	2
44	44
39	44
22	17
61	70
130	147
325	358

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

אג"ח ממשלתי צמוד
אג"ח ממשלתי שקלי
אג"ח קונצרני צמוד דולר
אג"ח קונצרני צמוד מדד
אג"ח קונצרני שקלי
מניות בישראל
מניות ואג"ח חו"ל
קרנות סל וקרנות נאמנות
סך-הכל

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)

ביאור 6 – לקוחות:

א. הרכב:

31.12.2022	31.12.2023	
10	13	חובות פתוחים
13	31	המחאות לגביה
15	20	הכנסות לקבל
38	64	
(3)	(2)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
35	62	סך-הכל

ב. לחברה לקוחות רבים אשר אף אחד מהם אינו מהותי לה, ולפיכך חשיפתה לסיכוני אשראי נמוכה. הגידול ביתרת ההמחאות לגביה מיוחס לפריסת דמי השכירות בחודש נובמבר כחלק ממתווה הקלות מלחמת "חרבות ברזל", לפרטים נוספים ראו ביאור 2.

ביאור 7 – חייבים ויתרות חובה:

הרכב:

31.12.2022	31.12.2023	
2	1	עסקאות בשליטה משותפת
6	12	הוצאות מראש
6	12	הכנסות לקבל
3	3	מקדמות לספקים
17	9	מס הכנסה לקבל
11	-	מוסדות
2	-	חייבים אחרים
47	37	סך-הכל

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 הבנייה כוללות 8.1 אלף מ"ר מגורים (116 יח"ד) (חלק החברה 50%) במגדל B, אשר החברה קיבלה היתר לבנייתו בחודש נובמבר, 2023.

ביאור 9 – הלוואות לזמן ארוך:

הרכב:

31.12.2022	31.12.2023	שיעור ריבית ליום	בסיס	
		31.12.2023	הצמדה	
		%		
2	1	4.0-6.0	מדד	הלוואות לשוכרים
171	-	-	מדד	הלוואות מוכרים (ראו ביאור 22.ד.ט.)
173	1			בניכוי חלויות שוטפות
(8)	(1)			סך-הכל
165	-			

ביאור 10 – השקעות והלוואות לחברות מוחזקות:

א. הרכב:

31.12.2022	31.12.2023	
1,021	1,048	השקעות לפי שיטת השווי המאזני (1)
		השקעות אחרות:
164	174	הלוואה (2)
164	174	סך-הכל השקעות אחרות
1,185	1,222	סך-הכל

(1) לחברה השקעה לפי שיטת השווי המאזני בשתי חברות: חוצות המפרץ חיפה בע"מ ואביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ:

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.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)

ביאור 10 – השקעות והלוואות לחברות מוחזקות (המשך):

(1) רכישת 50% ממניות אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (המשך):

ההשקעה באביב ייזום מוצגת בספרי החברה בשיטת השווי המאזני החל מיום 1 ביולי, 2022.

הקצאת עלות הרכישה במיליוני ש"ח:

600	תמורה ששולמה
<u>286</u>	הון נרכש
314	הפרש מקורי
	ייחוס הפרש מקורי:
26	צבר פרויקטים
95	פרויקטים צפויים
13	שם מסחרי
(31)	עתודה למס
211	מוניטין
<u>314</u>	סה"כ

התמורה ששולמה כוללת סכומים הקשורים להטבות צפויות והתפתחויות עתידיות. כל אלו הביאו ליצירת מוניטין בגובה 211 מיליוני ש"ח.

(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, תשלום חוצות המפרץ לבעלים ריבית לא צמודה בשיעור שנתי של 4%. כמו כן, חוצות המפרץ רשאית, בכל עת, להקדים ולפרוע כל סכום על חשבון החזר קרן ההלוואה וזאת מבלי שתחויב בקנס בגין פרעון מוקדם. בעקבות עדכון לתנאי ההלוואה החל מיום 1 ביולי, 2022, סוכם כי הקרן והריבית עליה יהיו צמודות למדד המחירים לצרכן, וכמו כן שיעור הריבית יפחת ב-0.5% לשיעור של 3.5%. יתר תנאי ההלוואה נותרו ללא שינוי.

31.12.2022	31.12.2023		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			
50.0%	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 הגלבוע בע"מ	
נכסי אזו-ריט בע"מ:				
100.0%	בת	100.0%	מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	מיי עופר - שירותי ניהול בע"מ	
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	-	אבנת בע"מ *	
100.0%	בת	100.0%	קניון הצפון נהריה נכסים בע"מ	
מיי עופר - שירותי ניהול בע"מ:				
100.0%	בת	100.0%	כלל השקעות בנדל"ן בע"מ	
עוז טכנולוגיות (1972) בע"מ:				
17.7%	בת	-	אבנת בע"מ *	
כלל השקעות בנדל"ן בע"מ:				
100.0%	בת	100.0%	מליסרון (בית המילניום) בע"מ	
74.0%	בת	74.0%	אזורי מל"ל תעשיות בע"מ	
הראל הטיילת קניונים בע"מ:				
100.0%	בת	100.0%	פיצה האט (ישראל) החזקות 1993 בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ	

*בסוף שנת 2023 החברה מוזגה עם ולתוך חברת מליסרון בע"מ וחוסלה.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)

ביאור 10 – השקעות והלוואות לחברות מוחזקות (המשך):

ב. פרטים על שיעורי בעלות ושליטה של חברות עיקריות ופעילות בחברה (המשך):

מיזוג אבנת בע"מ

ביום 26 בדצמבר 2023 הושלם מיזוג סטוטורי שאינו מהותי (כפי שאושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 12 במרץ 2023), לפיו מוזגה אבנת בע"מ (להלן: "אבנת"), חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה, עם ולתוך החברה, בתמורה להקצאת 5,416,409 מניות רגילות רדומות של החברה לשתי חברות בנות של החברה אשר החזיקו באבנת (כל אחת בהתאם לשיעור החזקתה), הכל כחלק מהליך שינוי מבנה, במסגרתו במועד הקצאת המניות הרגילות (22 בינואר 2024) הן הועברו באופן מיידי לידי החברה, כך שהוקצו דה-פקטו כמניות רדומות ללא זכויות בהון המונפק והנפרע או בזכויות ההצבעה של החברה. עם השלמת המיזוג, אבנת חוסלה. ביום 10 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה את ביטולן של 5,416,409 המניות הרדומות כאמור ומחיקתן מהון החברה.

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 בשנת 2022
628	562	66	יתרת עלות ליום 31 בדצמבר 2022
19	-	19	תוספות בשנת 2023
647	562	85	יתרת עלות ליום 31 בדצמבר 2023
12	-	12	הפחתה נצברת ליום 1 בינואר 2022
18	10	8	הפחתה לשנת 2022
30	10	20	הפחתה נצברת ליום 31 בדצמבר 2022
59	28	31	הפחתה לשנת 2023 (ב.4)
89	38	51	הפחתה נצברת ליום 31 בדצמבר 2023
558	524	34	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023
598	552	46	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

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).
- ההפחתה של נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר נזקפה לסעיף הוצאות אחרות ברווח או הפסד.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)

ביאור 11 – נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין (המשך):

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

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

יתרת המוניטין ליום		
31 בדצמבר		
2022	2023	
436	436	יחידה מניבת מזומנים 1
88	88	יחידה מניבת מזומנים 2
28	-	יחידה מניבת מזומנים 3

יחידה מניבת מזומנים 1

סכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים נקבע על בסיס שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש.

שווי ההוגן של היחידה חושב בהתבסס על שווי של ההון העצמי של החברה בתוספת שווי ההון של התחייבויותיה הפיננסיות, נטו. חישוב זה מסווג לרמה 2 במדרג השווי ההוגן.

להלן ההנחות העיקריות 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 2023.
- ב. פרמיית שליטה – חושבה על פי אמידת פרמיית השליטה המגולמת כמקובל.
- ג. שווי אגרות חוב סחירות- חושבו על פי מחירן המצוטט של אגרות החוב בשוק פעיל (בבורסה לניירות ערך), ליום בחינת ירידת הערך.

לצורך בחינת קיומה של ירידת ערך, אם בכלל, נעשתה השוואה של השווי ההוגן בניכוי עלויות למימוש המיוחס לכל אחד מנכסי היחידה אל מול הערך הפנקסני של הנכסים התפעוליים בתוספת המוניטין שרשום בספרים ובניכוי חלק מהעתודות למס. על פי בדיקה זו השווי של נכסי היחידה עולה על ערכן הפנקסני ולפיכך לא קיימת ירידת ערך של המוניטין.

יחידה מניבת מזומנים 2

סכום בר ההשבה של היחידה המניבה מזומנים נקבע בהתבסס על שווי שימוש. בחישוב שווי השימוש הובאו בחשבון תחזיות לתזרימי המזומנים נטו ששימשו בהערכת השווי השמאית של נכסיה התפעוליים המניבים של אזורי מל"ל, אשר נעשתה בגישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF) בוצע בשיעורי היוון עיקריים הנעים בין 6.71%-7.57%.

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

בעקבות סיום פעילות אתר הסחר המקוון של חברת גרופר קניות חברתיות בע"מ, החברה הפחיתה את יתרת ההפרש המקורי בסך 48 מיליון ש"ח שיוחס ליחידה מניבת מזומנים זו. הפחתה זו כללה הפחתת מוניטין בסך 28 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 29.

הרכב:

31.12.2022	31.12.2023	
50	-	תשלום ע"ח היטל השבחה (1)
16	10	נכסים אחרים (2)
<u>66</u>	<u>10</u>	

1. תשלום על חשבון היטל השבחה בפרויקט "Landmark Tel Aviv", בו מחזיקה החברה ביחד עם שותף, בשנת 2023 מוינה היתרה לסעיפי הנדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה וזאת בעקבות שומה סופית שהתקבלה.
2. כולל יתרת חייבים ממוסדות מוניציפליים ע"ס 5 מיליון ש"ח.

ביאור 13 – נדל"ן להשקעה:

א. הרכב / תנועה:

2022	2023	
20,379	22,462	שווי הוגן ליום 1 בינואר
624	458	השקעות בנדל"ן להשקעה
123	518	רכישת מקרקעין ותשלום מיסים בניגום (ביאור ג.13)
1,224	624	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו (ביאור ב.13)
63	-	מקדמה ע"ח רכישת נדל"ן להשקעה ותשלום מס בגינו (ביאור ג.13)
49	62	היוון מימון נדל"ן בהקמה
<u>22,462</u>	<u>24,124</u>	יתרה ליום 31, בדצמבר

ב. עדכון הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2023:

ליום 31 בדצמבר, 2023, 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 בנין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד. כמו כן, עודכן השווי ההוגן של פרויקטים בבנייה, וזאת בעיקר בעקבות התקדמות בבנייתם ובשיווקם (חתימה על חוזי השכירות). החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לשנת 2023, עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 624 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר מדידת שווי הוגן ראו ביאור 3.יג.

ביאור 13 – נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. רכישת מקרקעין במהלך 2023:

1. בינואר, 2023, הושלמה רכישת 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). בראשית שנת 2024 הופקדה תב"ע להגדלת זכויות הבנייה לכ-25,500 מ"ר בייעוד משרדים.
ביום 22 בינואר, 2023, התקשרה החברה עם בנק בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בהיקף של עד 147 מיליון ש"ח שתוקפה עד נובמבר 2024 ותשמש אך ורק לצורך תשלום תמורה למוכרת בנין רכישת המקרקעין. מסגרת האשראי נוצלה לתשלום התמורה כאמור. להבטחת מסגרת האשראי ישמש שעבוד על המקרקעין הנרכשים הנ"ל. מסגרת האשראי נושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.6%, אשר מסולקת באופן שוטף בכל רבעון החל מהרבעון הראשון לשנת 2023. בפברואר, 2024, האריכה החברה את הסכם מסגרת האשראי עד אפריל, 2026, באותם תנאים.
2. בפברואר, 2023, השתכלל הסכם גישור עליו חתמה החברה עם צדדים לא קשורים לחברה, על פיו, בין היתר, עסקה משנת 2013 למכירת מניות התאגיד אשר החזיק בקניין הראל, אשר במבשרת ציון (להלן: "חברת קניון הראל" ו-"הקניון"), תבטל וחברת קניון הראל תמכור לחברה את מלוא הזכויות בקניון. במסגרת הסדר הגישור, שילמה החברה סכום (נטו מתקבולים שקיבלה) בסך של כ-32 מיליון ש"ח לצדדים מסוימים 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 ע"י חברת קניון הראל לחברה, שילמו וישלמו החברה וחברת קניון הראל מיסים בסכום כולל שאינו מהותי לחברה. לאחר השלמת הסדר הגישור, מחזיקה החברה (במישרין) במלוא הזכויות בקניון.

רכישת מקרקעין במהלך 2022:

1. 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. 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 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 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (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, 2023
5-88	53-508	שכ"ד חודשי למ"ר שיעור היוון עיקרי שיעור תפוסה	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	21,172	קבוצה א'
				7.79%-5.5%	
				100%-93%	
			גישת השוואה	696	קבוצה ב'
	6.75%-6.4%	שיעור היוון עיקרי	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך הקמתו	2,256	קבוצה ג'
				24,124	סה"כ
				ליום 31 בדצמבר, 2022	
5-88	51-482	שכ"ד חודשי למ"ר שיעור היוון עיקרי שיעור תפוסה	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	20,189	קבוצה א'
				7.75%-5.25%	
				100%-91%	
			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

- (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, 2023 נעים בין 5.5% ל-7.79%, וזאת בהשוואה לשיעורי היוון עיקריים הנעים בין 5.25% ל-7.75% נכון ליום 31 בדצמבר, 2022. בהערכות השווי ליום 31 בדצמבר, 2022, נרשמה הפחתה בסך כ-450 מיליון ש"ח, אשר הביאה לידי ביטוי את סיכוני השוק בגין שטחי מסחר (עליית ריבית, אינפלציה והסיכון לכניסה למיתון). לשם חישוב הפחתה זו הניח השמאי כי שיעור ההיוון יעלה בשיעור של 1% לתקופה של 5 שנים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, הפחתה זו לא עודכנה.
- (2) קבוצה ב' כוללת זכויות וקרקעות שנרכשו, השווי ההוגן שלה נמדד בהתבסס על הערכת שווי השוק של הנכס, בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים במיקום דומה לנכס המוערך.
- (3) קבוצה ג' כוללת בעיקר נדל"ן בהקמה, השווי ההוגן שלה נמדד בהתבסס על שווי הנכס כבנוי ומאוכלס בניכוי רווח יזמי ויתרת עלות ההקמה.
- דמי השכירות החודשיים העיקריים ששימשו לאומדן שווי הנכס כבנוי ומאוכלס בגין עיקר הנדל"ן בקבוצה זו נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 הינם 160 ש"ח למטר, וזאת בהשוואה ל-164 ש"ח למטר ליום 31 בדצמבר, 2022.
- קבוצות א' ו-ג' מהוות רמה 3, בעוד שקבוצה ב' מהווה רמה 2 בהיררכיית שווי הוגן כמובא בביאור 2.25.

ביאור 13 – נדל"ן להשקעה (המשך):

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
1,409	1,646	1,784	הכנסות דמי שכירות ואחרות מנדל"ן להשקעה
358	406	440	עלויות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות דמי שכירות ואחרות

ו. 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-1,463 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן), העלאה של 0.25% בשיעור ההיוון תקטין את השווי ההוגן בכ-721 מיליון ש"ח (בניכוי מיסים נדחים בשיעור 23% - כ-555 מיליון ש"ח), והורדה של 0.25% בשיעור ההיוון תגדיל את השווי ההוגן בכ-774 מיליון ש"ח (בניכוי מיסים נדחים בשיעור 23% - כ-596 מיליון ש"ח).

ז. שעבודים:

ראו ביאור 22.ב.

ח. פירוט הרכב ותנועה:

ליום 31 בדצמבר 2023				
סה"כ	קבוצה ג'	קבוצה ב'	קבוצה א'	
22,462	1,597	676	20,189	ליום 1 בינואר 2023
458	220	31	207	השקעות בתקופה
518	254	-	264	רכישות בתקופה
624	78	34	512	עדכון שווי
62	62	-	-	היוון מימון
-	45	(45)	-	מעבר קבוצה
24,124	2,256	696	21,172	ליום 31 בדצמבר 2023

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	-	רכישות בתקופה
63	-	63	-	מקדמה ע"ח רכישת מקרקעין
1,224	249	35	940	עדכון שווי
49	49	-	-	היוון מימון
-	(251)	(8)	259	מעבר קבוצה
22,462	1,597	676	20,189	ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 13 – נדל"ן להשקעה (המשך):

ט. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים:

<u>31.12.22</u>	<u>31.12.23</u>	
1,123	1,227	שנה ראשונה
893	958	שנה שנייה
640	715	שנה שלישית
453	524	שנה רביעית
332	365	שנה חמישית
<u>857</u>	<u>873</u>	שנה שישית ואילך
<u>4,298</u>	<u>4,662</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 בנין קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר, 2023, ללא הכנסות מדמי ניהול, הכנסות מפדיון והכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, 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 השפעת מלחמת "חרבות ברזל" 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).

ביאור 14 – התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים:

א. הרכב:

31.12.2022	31.12.2023	שיעור ריבית ליום	
		31.12.2023	%
-	789	P+0.35-P+0.6	הלוואות לזמן קצר (1 ו-2)
7	7		חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך
7	796		סך-הכל
בנקים:			
99	99	P-1	ניירות ערך מסחריים - סדרה 3
43	32		חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך (ראו ביאור 19)
142	131		
149	927		סך-הכל

- בחודש ינואר, 2024, האריכה קניין רמת אביב את הסכם מסגרת האשראי בסך של 850 מיליון ש"ח לשנתיים נוספות עד מרץ 2026. נכון למועד הדוח עומדת לזכות החברה הבת מסגרת אשראי לא מנוצלת בסך 200 מיליון ש"ח.
- ביום 22 בינואר, 2023, התקשרה החברה עם בנק בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בהיקף של עד 147 מיליון ש"ח שתוקפה עד נובמבר 2024 ותשמש אך ורק לצורך תשלום תמורה למוכרת בגין רכישת המקרקעין. מסגרת האשראי נוצלה לתשלום התמורה כאמור. להבטחת מסגרת האשראי ישמש שעבוד על המקרקעין הנרכשים הנ"ל. מסגרת האשראי נושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.6%, אשר מסולקת באופן שוטף בכל רבעון החל מהרבעון הראשון לשנת 2023. בחודש פברואר, 2024, האריכה החברה את הסכם מסגרת האשראי עד חודש אפריל 2026.

ב. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות:

- בגין התחייבות לבנק שיתרתה ליום 31 בדצמבר, 2023 הינה 642 מיליון ש"ח, התחייבה חברה בת כי:
- ה-NOI (המצטבר בארבעת הרבעונים האחרונים, או במהלך הרבעון האחרון כשהוא מוכפל בארבע, לפי הגבוה מביניהם) שיתקבל בגין הנכס המשועבד לבנק לא יפחת בכל עת מ-80 מיליון ש"ח.
 - יחס ה-LTV (בין גובה הלוואה לשווי הנכס המשועבד) לא יעלה על 70%.
 - היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין ה-NOI לא יעלה בכל עת על 8.5.
- לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 עומדת החברה במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.
- ג. למידע נוסף ראו ביאור 25.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)

ביאור 15 – ספקים ונותני שירותים:

א. הרכב:

31.12.2022	31.12.2023	
83	61	חובות פתוחים
45	26	המחאות לפרעון
147	67	הוצאות לשלם (ב)
275	154	סך-הכל

ב. עיקר היתרה נובע מהפרשות להשקעות וגמר בנייה.

ביאור 16 – זכאים ויתרות זכות:

א. הרכב:

31.12.2022	31.12.2023	
32	32	התחייבויות לעובדים ונלוות בגין שכר
65	78	ריבית לשלם
-	10	מוסדות
15	51	הכנסות מראש
41	117	הוצאות לשלם (ב)
4	10	אחרים
157	298	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:

31.12.2022	31.12.2023	שיעור ריבית נקובה ליום 31.12.2023	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2023	בסיס הצמדה	
סך הכל בניכוי חלויות שוטפות	סך הכל בניכוי חלויות שוטפות	%	%		
1,459	1,473	1.76	1.91	מדד	אגרות חוב סדרה י'
1,375	1,389	2.30	2.51	מדד	אגרות חוב סדרה י"א
1,352	1,356	2.15	1.48	מדד	אגרות חוב סדרה י"ד
695	-	3.50	3.50	-	אגרות חוב סדרה ט"ו
802	1,052	2.35	2.15	מדד	אגרות חוב סדרה ט"ז
1,146	1,365	2.25	1.60	מדד	אגרות חוב סדרה י"ז
398	533	0.65	1.35	מדד	אגרות חוב סדרה י"ח
431	436	1.43	1.57	מדד	אגרות חוב סדרה י"ט
1,326	1,317	0.25	0.79	מדד	אגרות חוב סדרה כ'
-	457	3.61	3.78	מדד	אגרות חוב סדרה כ"א (ג)
<u>8,984</u>	<u>9,378</u>				סך-הכל

במל"סרון:

2. חלויות שוטפות בגין אגרות חוב:

31.12.2022	31.12.2023
<u>859</u>	<u>1,113</u>

חלויות שוטפות בגין אגרות חוב

ביאור 18 – אגרות חוב (המשך):

ב. פרטים נוספים:

שוי שוק 31.12.2023 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2023 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2023 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.12.2023 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.12.2023 מיליוני ש"ח	חלות שוטפת 31.12.2023 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		
1,486	13	1,509	1,512	1,336	36	ריבית חצי שנתית קבועה 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	1.33%-2.29%	1.76%	קבועה	1,528,817	AA	A+	מעלות	אניח 1 31/03/2015 :החלפות: 28/01/2017 23/10/2017 :הרחבות: 24/02/2019 16/04/2020
1,411	15	1,423	1,427	1,260	34	ריבית חצי שנתית קבועה 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	2.19%-2.82%	2.3%	קבועה	1,469,530	AA	A+	מעלות	אניח 1א 31/03/2015 :הרחבות: 19/04/2016 12/01/2017 08/06/2017
1,372	5	1,388	1,369	1,207	32	ריבית חצי שנתית קבועה - 27/4 ו- 27/10 בשנים 2016- 2026 (תשלום 2016) ב-27/10 בלבד ו- 2026 תשלום ב-27/4 בלבד	0.52%-2.29%	2.15%	קבועה	1,370,403	AA	AA-	מעלות	אניח 1ד 19/04/2016 :החלפות: 05/03/2018 11/04/2018 :הרחבות: 30/10/2019 16/04/2020
688	-	695	695	695	695	ריבית חצי שנתית קבועה - 30/6 ו- 30/12 בשנים 2016- 2024 (תשלום 2016) ב-30/12 בלבד)	3.15%-3.79%	3.5%	קבועה	1,062,425	AA	AA-	מעלות	אניח טו 19/04/2016 :הרחבות: 12/01/2017 08/06/2017

ביאור 18 – אגרות חוב (המשך):

ב. פרטים נוספים (המשך):

שוק 31.12.2023 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2023 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2023 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מזד 31.12.2022 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.12.2023 מיליוני ש"ח	חלות שוטפת 31.12.2023 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		
1,081	6	1,077	1,071	950	25	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/04 ו-01/10 בשנים 2017-2027	1.69%-2.66%	2.35%	קבועה	1,054,482	AA	AA-	מעלות	אליח ס"ז 12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018 13/09/2023
1,406	17	1,563	1,526	1,352	198	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2018-2032 2032 תשלום ב- 01/01 (בלבד)	0.75%-3.03%	2.25%	קבועה	1,580,456	AA	AA-	מעלות	אליח י"ז 06/03/2018 הרחבות: 30/10/2019 01/03/2021 21/04/2021 13/09/2023
516	2	545	560	504	12	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2020-2028 2020 תשלום ב- 01/07 (בלבד)	0.79%-2.93%	0.65%	קבועה	533,025	AA	AA	מעלות	אליח י"ח 03/03/2020 הרחבה: 28/03/2023
417	3	446	448	402	10	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2021-2029	1.57%	1.43%	קבועה	428,000	AA	AA	מעלות	אליח י"ט 18/08/2020
1,203	2	1,379	1,419	1,298	62	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2022-2030 2030 תשלום ב- 01/01 (בלבד)	0.38%-2.32%	0.25%	קבועה	1,398,495	AA	AA	מעלות	אליח כ' 17/08/2021 הרחבה: 01/11/2022
476	8	466	470	459	9	ראו ביאור 18 נ	3.78%	3.61%	קבועה	459,433	AA	AA	מעלות	אליח כ"א 28/03/2023

ביאור 18 – אגרות חוב (המשך):

ג. הנפקת אגרות חוב 2023:

בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 26 במרץ, 2023, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה כ"א) בהיקף כולל של 459 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר של 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א), בתמורה לסך ברוטו של 459 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.78%. אגרות החוב (סדרה כ"א) צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 3.61%. קרן אגרות החוב תפרע ב-27 תשלומים לא שווים, כדלקמן:

- 2 תשלומים שווים של 1% אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, 2024.
 - 2 תשלומים שווים של 0.25% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, 2025.
 - 2 תשלומים שווים של 2% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, 2026.
 - 2 תשלומים שווים של 4.75% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, 2027.
 - 2 תשלומים שווים של 6% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, 2028.
 - 4 תשלומים שווים של 2% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל ביום 1 בינואר 2029 ועד ליום 1 ביולי 2030.
 - 6 תשלומים שווים של 6% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל ביום 1 בינואר 2031 ועד ליום 1 ביולי 2033.
 - 2 תשלומים שווים של 3% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, 2034.
 - 2 תשלומים שווים של 5% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, 2035.
 - 3 תשלומים שווים של 4% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל ביום 1 בינואר 2036 ועד ליום 1 בינואר 2037.
- הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2023 ועד ליום 1 בינואר 2037 (כולל).

אמות מידה פיננסיות:

התחייבות לשמירה על הון עצמי מינימלי: החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה כ"א) 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 3.5 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים.

יחס הון עצמי למאזן: החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה כ"א) 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-25% מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר (לעניין 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 (שאינם מוגבלים)).

ליום 31 בדצמבר, 2023, עומדת החברה במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.

ד. הרחבת אגרות חוב 2023:

1. במרץ, 2023, הנפיקה החברה 133 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 0.985 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח), בתמורה כוללת (ברוטו) של 131 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.93%.
2. בספטמבר, 2023, הנפיקה החברה 359 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.099 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז), בתמורה כוללת (ברוטו) של 394 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3%.
3. בספטמבר, 2023, הנפיקה החברה 227 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ז) בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.129 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ז), בתמורה כוללת (ברוטו) של 256 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.66%.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)

ביאור 18 – אגרות חוב (המשך):

ה. פרעונות סופיים בשנת 2023:

במאי 2023 בוצע פרעון סופי של אג"ח י"ג, ובאוקטובר 2023 בוצע פרעון סופי של אג"ח ו', אשר הובטח בשעבוד על מניות החברה הבת בריטיש השקעות ישראל בע"מ ("בריטיש").

ו. 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.

ז. למידע נוסף ראו ביאור 25.

ח. אמות מידה פיננסיות:

1. התחייבות לשמירה על הון עצמי מינימלי:

החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה י' - סדרה כ"א) קיימות במחזור, הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים לא יפחת מסכום של 2.5-3.5 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 ט"ו-סדרה כ"א) 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%-25% (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. לעניין חלק מהסדרות "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים (שאינם מוגבלים), שווי מזומנים (שאינם מוגבלים), בטוחות סחירות, נכסים לזמן קצר ונכסים שוטפים מסוג הלוואות ופקדונות לזמן קצר (שאינם מוגבלים).

לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 עומדת החברה במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.

ביאור 19 – התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך:

א. הרכב:

31.12.2022	31.12.2023	שיעור ריבית ליום		
סך הכל בניכוי חלויות שוטפות		31.12.2023	בסיס הצמדה	
		%		
642	-	-	-	הלוואה לא צמודה מבנק (ראו ביאור 14.א).
7	-	-	צמוד למדד	הלוואה צמודה מבנק
557	530	1.77-1.97	צמוד למדד	הלוואות מתאגידים פיננסיים ואחרים
1,206	530			

ביאור 19 – התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך (המשך):

ב. הלוואות מגוף מוסדי:

1. בחודש יולי, 2022, התקשרה אזו-ריט בילו סנטר בע"מ (להלן- "בילו סנטר") המוחזקת (בעקיפין) על-ידי החברה ב-72% באמצעות החברה הבת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ המוחזקת (בעקיפין) על ידי החברה ב-100% ("מרכזי מסחר"), עם גוף מוסדי בהסכם להעמדת הלוואות בהיקף של 175 מיליון ש"ח לתקופה של 10 שנים, שתשמשנה לפרעון חלק מהלוואות קיימות של בילו סנטר, שיתרתן ליום 30 ביוני, 2022, הייתה 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 הלוואות 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 הנבעה, 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 הלוואות תשולם אחת לרבעון באותם תאריכים.

ג. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות:

1. בגין התחייבות לתאגיד פיננסי שיתרתה ליום 31 בדצמבר, 2023 הינה 171 מיליון ש"ח התחייבה חברה מאוחדת כי:
 - א. 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).
 - ב. יחס ה-LTV (בין גובה ההלוואה לשווי הנכס המשועבד) לא יעלה על 65%.
2. בגין התחייבות לתאגיד פיננסי שיתרתה ליום 31 בדצמבר, 2023 הינה 390 מיליון ש"ח, התחייבה החברה כי:
 - א. ההון העצמי של חברה מאוחדת לא יפחת מ-500 מיליון ש"ח.
 - ב. יחס ה-LTV (בין גובה ההלוואה לשווי הנכס המשועבד) לא יעלה על 75%.

לימים 31 דצמבר 2023 ו-2022 עומדת החברה במגבלות 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 2023 (במיליוני ש"ח)

ביאור 20 – מיסים על ההכנסה:

א. הרכב יתרת מיסים נדחים, נטו:

מיסים נדחים בגין				
	הפסדים מניירות ערך, הפסדים לצרכי מס והוצאות שטרם			
סך-הכל	אחרים	הוכרו	נדל"ן להשקעה	
(2,984)	9	136	(3,129)	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(284)	-	5	(289)	תנועה ברווח או הפסד בשנת 2022
(3,268)	9	141	(3,418)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
(231)	(9)	(11)	(211)	תנועה ברווח או הפסד בשנת 2023
(3,499)	-	130	(3,629)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

המיסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 חושבו לפי שיעור מס של 23% הצפוי לחול על החברה בעת היפוכם של הפרשים הזמניים שבנינם נוצרו.

ב. הרכב מיסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
(37)	(59)	(69)	מיסים שוטפים
(371)	(284)	(231)	מיסים נדחים
(51)	(16)	(10)	מיסים בגין שנים קודמות
(459)	(359)	(310)	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-767 מיליון ש"ח, מתוכם החברה לא רשמה מיסים נדחים בגין הפסדים להעברה המסתכמים ב-161 מיליון ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)

ביאור 20 – הרכב מיסים על ההכנסה (המשך):

ה. סוגיות מס עיקריות במחלוקת:

1. בדצמבר 2021, הוציא פקיד השומה לחברה בת בבעלות מלאה של החברה שומות מס לפי מיטב השפיטה בסך של 48 מיליון ש"ח לשנות המס 2015-2019, בגין מספר סוגיות מיסוי, שהעיקרית שבהן הינה מיסוי דיבידנד בין-חברתי, שלטענת רשויות המס מקורו ברווחים שלא נתחייבו במס בגין הוצאות הפחת, בשל היותן מותרות בניכוי לצרכי מס בלבד בחברה המחלקת. בשנת 2023 הוציא פקיד השומה לחברה הבת שומות מס שלב ב' לפי מיטב השפיטה בסך של 103 מ' ש"ח. החברה חולקת על שומות אלו והגישה ערעור לבית המשפט.
 2. בדצמבר 2021, הוציא פקיד השומה לחברה בת נוספת בבעלות מלאה של החברה שומות מס לפי מיטב השפיטה בסך של 32 מיליון ש"ח לשנות המס 2016-2019, בגין אי התרת הוצאות מימון מסוימות. בשנת 2023 חתמה החברה על הסכם שומות לשנים 2016-2021 במסגרתו שילמה סך של 27 מ' ש"ח ותואמו לה הוצאות מימון שלא הותרו בניכוי.
 3. בשנת 2023 השתכלל הסכם גישור עליו חתמה החברה עם צדדים לא קשורים לחברה, במסגרתו שילמה החברה סכום (נטו מתקבולים שקיבלה ותקבל) בסך של כ-32 מיליון ש"ח לצדדים מסוימים בהסדר ולרשות המיסים. להרחבה ראו ביאור 13.ג.
 4. בשנת 2020, הוציא פקיד השומה לחברה בת בבעלות מלאה של החברה שומות מס לפי מיטב השפיטה בסך של 76 מיליון ש"ח לשנות המס 2014-2016, בגין מספר סוגיות מיסוי, שהעיקריות שבהן הינן קבלת דיבידנדים שלטענת רשויות המס מקורם בהפרשי פחת ואי התרת הוצאות מימון מסוימות. החברה הגישה השנה על השומות והן נידונות בבית המשפט.
- החברה, בהתייעצות עם יועציה, רשמה בדוחות הכספיים הפרשות למס אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר, 2023, עומדת על סך של 111 מיליון ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)

ביאור 20 – הרכב 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 הפרשה למיסים על הרווח לפני ניכוי מיסים על הכנסה כפי שנזקפה בדוחות על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
1,916	1,712	1,328	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה ורווחי אקוויטי
23%	23%	23%	שיעור מס החברות שחל על החברה
441	394	305	המס התיאורטי
			תוספת (חיסכון) מס בגין:
(7)	13	24	הוצאות לא מוכרות (הכנסות פטורות), נטו
51	16	10	מיסים בגין שנים קודמות
4	17	4	הפרשים בגינם לא נזקפו מיסים נדחים
			הטבה מתקופה קודמת שלא הוכרה בעבר ששימשה להקטנת
(8)	(5)	-	הוצאות מיסים נדחים ושוטפים
			הפרש בין בסיס המדידה של הנכסים כמדווח לצרכי מס לבין
(23)	(68)	(38)	בסיס המדידה של הנכסים כמדווח בדוחות הכספיים
1	(8)	5	הפרשים אחרים
459	359	310	סך-הכל

ביאור 21 – התחייבויות לאחרים והפרשות:

הרכב:

31.12.2022	31.12.2023	
25	25	פיקדונות משוכרים (א)
2	4	קרן לחידוש ציוד (ב)
18	-	הכנסות מראש בגין פרויקטים בבנייה (ג)
81	31	התחייבויות בגין היטלים (ד)
4	-	אחרים
130	60	

- 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" שמוינו לסעיף זכאים ויתרות זכות בשנת 2023.
- ד. עיקר היתרה מיוחס להפרשות בגין היטלי השבחה.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)**ביאור 22 – התחייבויות תלויות, שעבודים והתקשרויות:****א. התחייבויות תלויות:**

בחודש פברואר, 2018, הוגשה כנגד בריטיש - ישראל השקעות בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה, להלן: "בריטיש"), תביעה לתשלום דמי ייזום או תיווך בקטר לרכישת החזקות החברה בבריטיש. התביעה הועמדה על-סך של 50 מיליון ש"ח (לצרכי אגרה). ביולי, 2023, ניתן פסק דין שדחה את מרבית טענות התובעים, ופסק לטובתם סך של 11 מיליון ש"ח בתוספת הצמדה וריבית מיום 27 במרץ, 2012 ומע"מ. בריטיש ערערה על פסק הדין לבית המשפט העליון, אשר בהמשך לבקשתה לעיכוב ביצוע פסק הדין, הורה על תשלום מחצית של הסכום שנפסק ועל הפקדת היתרה בקופת בית המשפט. בנובמבר, 2023 הגישו התובעים ערעור לבית המשפט העליון, לגבי אופן חישוב דמי הייזום ואי-חיוב בריטיש בהוצאות משפט.

ב. שעבודים:

להבטחת פירעון אשראים מבנקים, מוסדות פיננסים ואגרות חוב, שועבדו נכסים בשווי של כ-14.8 מיליארד ש"ח.

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 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 ודירקטוריון החברה בימים 10 באוגוסט, 2022, ו-14 באוגוסט, 2022, בהתאמה) את הארכת תקופת כהונתו של מר אופיר שריד, מנכ"ל החברה, בתנאים זהים לתנאי הסכם העסקתו המקורי מיום 14 בנובמבר, 2019, למעט בשינויים הבאים: 1. הארכת תקופת ההתקשרות בשלוש שנים נוספות החל מיום 1 בנובמבר, 2022 (דהיינו, עד ליום 31 באוקטובר, 2025), 2. עדכון שכר הבסיס הקבוע לסך של 165,000 ש"ח, כאשר בהתאם להוראות הסכם ההעסקה של המנכ"ל ומדיניות התגמול של החברה, שכר הבסיס יהיה צמוד (כלפי מעלה) למדד הקבוע בהסכם העסקתו המקורי (חודש אוגוסט 2019), 3. הקצאת אופציות בהתאם לפירוט בביאור 24.א. זכאותו של המנכ"ל לקבלת מענק שנתי בגובה השווה לעד 12 משכורות חודשיות בהתאם לנוסחת המענק המפורטת במדיניות התגמול של החברה, כמו גם יתר תנאי העסקתו של המנכ"ל בהתאם להסכם העסקתו המקורי, נותרו ללא שינוי.
4. ביום 5 במאי, 2021, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של התאגיד (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון התאגיד) מדיניות תגמול לנושאי משרה של החברה, המתאימה לשינויים שחלו בחברה ובהוראות הדין הרלוונטיות ממועד אימוץ מדיניות התגמול הקודמת של החברה (להלן: "מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול הינה לתקופה בת 3 שנים, החל מיום 5 במאי, 2021.
5. לפרטים אודות התקשרות החברה עם חברה בבעלותה המלאה של יו"ר הדירקטוריון הגב' ליאורה עופר בהסכם לקבל שירותי יו"ר דירקטוריון ראו ביאור 32 בהמשך.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)

ביאור 22 – התחייבויות תלויות, שעבודים והתקשרויות (המשך):

התקשרויות (המשך):

ד. הסכם גישור קניין הראל:

לפרטים בדבר הסכם הגישור ראו ביאור 13.ג.

ה. הסכמים לצריכת חשמל:

בפברואר, 2023, 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 ומשותפות בבעלות מלאה של שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ. 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 כוללת בת 10 שנים. ההסכמים כוללים תנאים ומנגנונים המקובלים בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת, סיום של ההסכמים במקרים מקובלים, לרבות במקרה של שינויים מהותיים (שהוגדרו בהסכמים) ברכיב הייצור אשר נקבע מעת לעת על ידי רשות החשמל. יצוין כי עם זאת, לאור עיכובים זמניים ביכולת ייצור החשמל הירוק במתקנים, אשר נגרמו עקב מלחמת "חרבות ברזל", אספקת האנרגיה הירוקה תחל בפועל בחודש ספטמבר 2024. לאור האמור, חתמה החברה על נספח להסכמים לצריכת אנרגיה ירוקה, במסגרתו הוארך תוקף ההסכם המקורי במספר חודשים נוספים.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)

ביאור 23 – הון:

א. הון מניות:

1. הון המניות הנומינלי:

מונפק ונפרע		רשום	
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
47,491,202	47,516,911	50,000,000	75,000,000

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, 2021:

סכום (במיליוני ש"ח)	דיבידנד למניה (באגורות)	תאריך חלוקה	תאריך הכרזה
120	252.8	05.09.2022	14.08.2022
60	126.3	12.12.2022	23.11.2022
260	547.5	27.04.2023	13.03.2023
60	126.3	03.07.2023	22.05.2023
60	126.3	02.10.2023	14.08.2023

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:

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.

4. לעניין מיזוג אבנת בע"מ עם ולתוך החברה, ראו ביאור 10.ב.

ביאור 24 – תשלום מבוסס מניות:

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 (כפוף להתאמות), אשר נגזר משער הסגירה של מניית החברה ביום 31 באוקטובר, 2022, ששיקף את המחיר הגבוה מבין השניים: (א) ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה; (ב) מחיר מניית החברה במועד ההענקה. השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוענקו למנכ"ל נכון למועד ההענקה עמד על סך של 6.3 מיליון ש"ח, סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.

ב. נושאי משרה, מנהלים ועובדים נוספים:

1. ביום 12 במרץ, 2023, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל לכך אישור ועדת התגמול) הקצאה של 163,017 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות החברה ל-6 נושאי משרה (שאינם דירקטור או מנכ"ל) בחברה וכן ל-29 מנהלים ועובדים נוספים בחברה, במסגרת מתאר לעובדים.

הענקת כתבי האופציה תעשה 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. לאחר שנתיים ממועד ההענקה של כתבי האופציה, תתגבש זכאות הניצעים לקבלת המנה הראשונה (87,003 כתבי אופציה).

ב. לאחר שלוש שנים ממועד ההענקה של כתבי האופציה, תתגבש זכאות הניצעים לקבלת המנה השנייה (76,014 כתבי אופציה).

כתבי האופציה שיוקצו יהיו ניתנים למימוש במהלך תקופה בת שנתיים ממועד הבשלתם.

מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה נקבע על 231.8 ש"ח (כפוף להתאמות), אשר נגזר משער הנעילה של מניית החברה ביום 9 במרץ, 2023, 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 נאמד בסך של 10.6 מיליון ש"ח. סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.

המרת כתבי האופציה למניות החברה תעשה בשיטת ה"מימוש נטו במניות" ("Cashless").

ב. נושאי משרה, מנהלים ועובדים נוספים:

2. 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 (כפוף להתאמות), 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 נאמד בסך של 0.8 מ' ש"ח. סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.
3. בימים 7 בנובמבר, 2021, ו-14 בנובמבר, 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) הקצאה פרטית של 13,923 כתבי אופציה (לא סחירים) לנושא משרה בחברה, הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. הענקת כתבי האופציה תיעשה בהתאם ובכפוף לתוכנית האופציות של החברה כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 10 באוקטובר, 2013 ו-14 באוקטובר, 2013, בהתאמה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני, באמצעות נאמן. הענקת האופציות תתבצע במתכונת של הענקה תקופתית. זכאות הניצע למימוש כתבי האופציה המוצעים תתגבש בשתי מנות בעלות שווי זהה, כדלקמן:
- א. לאחר שנתיים ממועד הענקת כתבי האופציה, תתגבש זכאותו של הניצע לקבלת המנה הראשונה (7,332 כתבי אופציה).
- ב. לאחר שלוש שנים ממועד הענקת כתבי האופציה, תתגבש זכאותו של הניצע לקבלת המנה השנייה (6,591 כתבי אופציה). כתבי האופציה שיוקצו יהיו ניתנים למימוש בתוך שנתיים ממועד הבשלתם.
- מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה נקבע על 274.2 ש"ח (כפוף להתאמות), 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").
4. בימים 25 במרץ, 2021, ו-29 במרץ, 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) הקצאת 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.

ביאור 24 – תשלום מבוסס מניות (המשך):

ב. נושאי משרה, מנהלים ועובדים נוספים (המשך):

4. 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 (כפוף להתאמות), 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 2022		ליום 31 בדצמבר 2023	
ממוצע		ממוצע	
משוקלל של	מספר	משוקלל של	מספר
מחיר המימוש	האופציות	מחיר המימוש	האופציות
192.45	419,892	211.94	433,987
263.22	95,758	231.80	163,017
185.0	42,356	252.85	16,115
157.7	39,307	181.09	76,293
211.94	433,987	221.71	504,596
209.98	118,407	209.69	158,389

כתבי אופציה שהוענקו לעובדים אשר:

קיימות במחזור לתחילת התקופה

הוענקו

חולטו

מומשו

קיימות במחזור לתום התקופה

ניתנות למימוש בתום התקופה

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (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.

בהתאם למחיר מצוטט בשוק פעיל ליום המאזן. ערכם בספרים משקף את שווי ההוגן לתאריך המאזן, מאחר ששיעור הריבית הממוצע לגביהם אינו שונה באופן מהותי משיעור הריבית המקובל בשוק לגבי פריטים דומים לתאריך המאזן. השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות בריבית משתנה, אשר לא חלו שינויים מהותיים בניגום, נקבע בהתאם לתנאים החוזיים של המכשיר. השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים.

נכסים והתחייבויות סחירים
נכסים והתחייבויות בלתי סחירים לזמן קצר נושאי ריבית בעלי מועד פירעון קבוע

נכסים והתחייבויות בריבית משתנה

הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה

ב. להלן נתונים בדבר השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים שערכם בספרים אינו מהווה קירוב סביר לשווי הוגן:

31.12.2022		31.12.2023		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
9,400	9,903	10,055	10,563	התחייבויות פיננסיות
593	615	538	562	אגרות חוב סחירות (1)
				הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (1)

(1) כולל ריבית לשלם, כמו כן הערך בספרים של אגרות החוב כולל פרמיה/נכיון.

ג. היררכיית שווי הוגן:

החברה מסווגת את מזידת 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 הכוללים 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:
358	-	-	358	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
325	-	-	325	ניירות ערך סחירים ליום 31 בדצמבר 2023
				ניירות ערך סחירים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 25 – מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. מדיניות ניהול הסיכונים:

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק (לרבות בגין שיעור ריבית וסיכון אינפלציה), סיכון אשראי וסיכון נזילות. הנהלת החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

1. סיכוני שוק

נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק.

להלן יפורטו הסיכונים הפיננסיים אליהם חשופה החברה ומדיניות ניהולם:

א) סיכון מדד המחירים לצרכן:

נוכח העובדה שרובן המכריע של ההתחייבויות הפיננסיות שנטלה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן וכך גם הכנסותיה, עלייה באינפלציה תגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ובהיקף התחייבויותיה, אך מנגד ירשם גידול בהכנסותיה שיכול שיביא לשערוך חיובי בנכסי החברה באופן שיצמצם את ההשפעה לרעה על תוצאות החברה.

ב) סיכון ריבית:

הואיל ועיקר התחייבויות החברה הינן בריבית קבועה, התאגיד אינו חשוף בטווח הקצר לשינויים בשיעור הריבית באופן מהותי. 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 אחד או יותר ו/או ערבות בנקאית. לחברה לקוחות רבים אשר אף אחד מהם אינו מהותי לה. לפיכך, רמת הסיכון הכרוכה בכך נמוכה.

3. סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. מדיניות החברה הינה להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעון. על מנת להשיג מטרה זו החברה פועלת להחזיק יתרות מזומנים (או מסגרות אשראי מחייבות), על מנת שיספיקו לפירעון התחייבויות בזמן הקצר. בנוסף החברה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות בגין הלוואות לזמן ארוך. נכון למועד אישור הדוחות, לחברה מסגרות אשראי מחייבות ולא מנוצלות בסך של 500 מיליון ש"ח.

ביאור 25 – מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. מדיניות ניהול הסיכונים (המשך):

א. להלן ניתוח מועדי הפרעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות כולל ריבית ושיעורי הריבית לתאריך המאזן:

מועדי הפרעון					31.12.2023	
סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 שנים ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה (באחוזים)	
104	-	-	-	104	P - 1.0%	הלוואות לזמן קצר מבנקים ואחרים ספקים ונותני שירותים, יתרות זכאים והפרשות למס
1,252	126	125	284	717	-	אגרות חוב
10,497	2,666	2,099	4,619	1,113	0.25 - 3.61	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
1,359	405	63	63	828	עד 1.77 P+0.6%	
13,212	3,197	2,287	4,966	2,762		סך-הכל

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 ספקים ונותני שירותים, יתרות זכאים והפרשות למס
1,258	90	117	327	724	-	אגרות חוב
9,805	2,620	2,395	3,932	858	0.25 - 5.85	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
1,244	421	61	724	38	6.29 - 1.77	
12,408	3,131	2,573	4,983	1,721		סך-הכל

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (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 2023:

1. רגישות לשינויים במחירי ניירות ערך סחירים:

רווח (הפסד) משינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) משינויים		
בגורם השוק			בגורם השוק		
-10%	-5%		+5%	+10%	
					מכשירים רגישים
					נכסים פיננסיים לזמן קצר ליום 31
(36)	(18)	358	18	36	בדצמבר, 2023
					נכסים פיננסיים לזמן קצר ליום 31
(33)	(16)	325	16	33	בדצמבר, 2022

- ניירות הערך שהחברה מחזיקה הינם ניירות סחירים שיש להם מחיר שוק. שוויים ההוגן ליום 31 בדצמבר, 2023 חושב לפי מכפלת מחיר השוק ביום 31 בדצמבר, 2023 בכמות הערך הנקוב שהחברה החזיקה באותו המועד של כל אחד מניירות הערך.

2. רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן על התחייבויות החברה:

ירידה בהתחייבויות כתוצאה		ערך בספרים	עלייה בהתחייבויות כתוצאה		
מירידה במדד המחירים לצרכן			מעלייה במדד המחירים לצרכן		
-3%	-1%		+1%	+3%	
					אגרות חוב סחירות צמודות ליום 31
					בדצמבר 2023
(296)	(99)	9,874	99	296	
					אגרות חוב סחירות צמודות ליום 31
					בדצמבר 2022
(268)	(89)	8,935	89	268	
					הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה
					ליום 31 בדצמבר 2023
(17)	(6)	562	6	17	
					הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה
					ליום 31 בדצמבר 2022
(18)	(6)	615	6	18	

* 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 2023 (במיליוני ש"ח)

ביאור 25 – מכשירים פיננסיים (המשך):

ה. מדיניות ניהול יתרות המזומנים של החברה:

החברה, בכפוף להחלטת הדירקטוריון, שומרת על הזכות להשקיע את יתרות המזומנים המנוהלות על ידיה בתיקי השקעות בהתאם למגבלות שעיקרן מפורטות להלן:

1. עד 25% מניות.
2. עד 20% באג"ח בדירוג BBB או לא מדורג.
3. השאר באג"ח בדירוג A ומעלה.
4. עד 15% מהתיק במט"ח.
5. מח"מ ממוצע של עד 4 שנים.

מדיניות ההשקעה כוללת גם שמירה על כרית מזומנים כפי שתהיה מעת לעת. לכן, ברמה הכוללת אחוזי ההשקעה בניירות ערך נמוכים יותר מהאמור לעיל.

ו. ניהול הון החברה:

החברה כוללת כהון את הון המניות הרגילות, פרמיה, קרנות הון ועודפים.

מטרתה העיקרית של החברה בניהול ההון היא להבטיח את היכולת לספק באופן קבוע תשואה לבעלי המניות בדרך של גידול בהון או חלוקות (תשלום דיבידנד). על מנת לעמוד במטרה זו שואפת החברה לשמור על יחס מינוף שמאזן בין הסיכונים והתשואות ברמה סבירה, ותוך שמירה על בסיס מימון שיאפשר לחברה לענות על צרכי ההשקעה וההון החוזר שלה. בקבלת החלטות על שינויים במבנה ההון של החברה על מנת להשיג המטרות לעיל, בין אם על ידי שינוי מדיניות חלוקת דיבידנד, הנפקות הון חדשות, או הפחתת חוב החברה, החברה אינה שוקלת רק את מצבה לזמן הקצר אלא גם את מטרותיה לזמן הארוך.

בהתאם לטטרי הנאמנות לאגרות החוב עליהם חתמה החברה, התחייבה החברה כי אם הונה העצמי ייקטן מתחת ל-2.75 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות י' ו-י"א), 3 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות י"ד – י"ז), 3.3 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות י"ח, י"ט ו-כ'), ו-4 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרה כ"א) 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 מתחת לספים, 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 היחס להון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, בתוספת מיסים נדחים, נטו, לא ייפחת מ-20%-27% (בהתאם לסדרה הרלבנטית), מסך המאזן. לעניין זה "סך המאזן" משמעו סך המאזן של החברה בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות.

"הון עצמי" לעניין זה משמעו, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים, לרבות זכויות המיעוט.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, עומד ההון העצמי של החברה על סך של כ-11.1 מיליארד ש"ח. מעבר לאמור לעיל ובכפוף להוראות כל דין, לא קיימות מגבלות כלשהן על החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד או עם רכישה עצמית של מניותיה.

ביאור 26 – הכנסות מדמי שכירות ואחרות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
1,022	1,208	1,300	דמי שכירות*
272	300	332	דמי ניהול
100	115	122	הכנסות חשמל
30	50	49	שירותים ושונות
<u>1,424</u>	<u>1,673</u>	<u>1,803</u>	סך-הכל

*כולל הנחות בהתאם למתווה "חרבות ברזל", להרחבה ראו ביאור 2.

ביאור 27 – עלויות אחזקה ותפעול:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
49	64	63	משכורת ונלוות
133	146	160	הוצאות אחזקה
98	113	123	חשמל
1	3	6	פחת
23	25	25	פרסום ושיווק
69	82	85	אחרות
<u>373</u>	<u>433</u>	<u>462</u>	סך-הכל

ביאור 28 – הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
29	40	37	משכורת ונלוות
6	5	8	עלות תשלום מבוסס מניות
9	9	9	שכר טרחה וייעוץ מקצועי
2	3	3	תגמול יו"ר הדירקטוריון
3	5	5	פחת
12	14	15	אחרות
<u>61</u>	<u>76</u>	<u>77</u>	סך-הכל

ביאור 29 – הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
(1)	(9)	(50)	הפחתת הפרש מקורי בנין השקעה בגרופר
-	-	7	החזר חלקי על חשבון השקעה בגרופר
4	(10)	(31)	אחרות
3	(19)	(74)	סה"כ הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

ביאור 30 – הוצאות/הכנסות מימון, נטו:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
426	639	503	1. הוצאות בנין:
20	44	80	ריבית והצמדה בנין אגרות חוב
21	2	5	ריבית והצמדה בנין הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
13	36	10	הלוואות לזמן קצר
480	721	598	אחרות
(30)	(49)	(62)	בניכוי מימון שהוון לנדל"ן להשקעה בהקמה
450	672	536	
36	9	53	2. הכנסות בנין:
10	14	2	נכסים פיננסיים לזמן קצר וריבית פקדונות
7	10	11	הלוואות לזמן ארוך שניתנו
53	33	66	הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
397	639	470	סה"כ הוצאות מימון, נטו

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)

ביאור 31 – רווח למניה:

רווח בסיסי למניה:

להלן נתוני הרווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה והערך הנקוב של המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח הבסיסי המיוחס לבעלי מניה רגילה 1 ש"ח ערך נקוב, של החברה.

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
1,473	1,391	1,037
47,456	47,480	47,498
47,506	47,557	47,550
31.06	29.30	21.84

חישוב רווח בסיסי למניה:

רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות הרגילות

מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה:

מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח הבסיסי (ע.ג. באלפים)

מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח המדולל (ע.ג. באלפים)

רווח בסיסי ומדולל (ש"ח)

ביאור 32 – בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים:

א. הכנסות (הוצאות):

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
7	10	11
1	1	1
(2)	(2)	(2)

הכנסות מימון מהלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני

הכנסות ממתן שרותים לבעלת השליטה

הוצאות שכר דירה ונלוות

ב. שכר ומשכורת:

לשנה שהסתיימה ביום			מספר המקבלים בשנת 2023	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		
9	9	11	2	שכר והטבות בעלי עניין *
2	1	1	6	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה

* בשנת 2023 כוללת היתרה עלות תשלום מבוסס מניות בסך כ-3 מיליון ש"ח (בשנת 2022 - 1 מיליון ש"ח ובשנת 2021 - 2 מיליון ש"ח).

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)

ביאור 32 – בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ג. יתרות:

31.12.2022	31.12.2023
164	174

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 בת שלוש שנים, עד ליום 31 בדצמבר, 2023. היקף המשרה של יו"ר הדירקטוריון עומד על 75%, והתמורה החודשית עבור השירותים הינה 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 זכאית בהתאם לתנאי כהונתה לתקרה שנתית של 4.5 מיליון ש"ח לשנה ביחס להיקף שירותים השווה ל-100% משרה (ממנה נגזרת תקרה שנתית של 3.375 מיליון ש"ח לשנה ביחס להיקף שירותים השווה ל-75%). בנוסף, יו"ר הדירקטוריון זכאית לכתבי פטור ושיפוי והכללה בביטוח נושאי משרה בתנאים זהים לתנאים של יתר נושאי המשרה בחברה. ביום 21 בנובמבר, 2023 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקף תנאי כהונתה הקיימים של יו"ר דירקטוריון החברה, בתקופה נוספת של עד ארבעה חודשים, קרי עד ליום 30 באפריל 2024, וזאת בהתאם לחוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (סדרי מינהל, תקופות כהונה ותאגידים), התשפ"ד-2023, אשר נכנס לתוקף ביום 23 בנובמבר 2023. בימים 6 במרץ 2024 ו-10 במרץ 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את החידוש והעדכון של תנאי הכהונה של יו"ר הדירקטוריון לתקופה של שלוש שנים נוספות וזאת עד ליום 31.12.2027, וזאת בכפוף לאישורם גם באסיפת בעלי המניות של החברה אשר דוח על זימונה יפורסם במועדים הנדרשים על פי דין.
- 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 כדון. בנוסף לאמור, הגב' רונה אנג'ל תהא זכאית לכתבי פטור ושיפוי והכללה בביטוח נושאי משרה בתנאים זהים לתנאים של כל נושאי המשרה בחברה. הסכם השירותים הסתיים בתום התקופה שנקבעה ולא הוארך, ובהתאם סיימה גב' רונה אנג'ל את כהונתה כמנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)

ביאור 33 – שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון:

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 בנקאיים ואחרים	אגרות חוב	
	1,009	10,924	יתרה ליום 1 בינואר 2022
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
1,232	-	1,232	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(875)	-	(875)	פירעון אגרות חוב
147	147	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים
(38)	(38)	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(5)	(5)	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
461	104	357	סה"כ שינויים בתזרימי מזומנים מפעילות מימון
	24	306	שיערוך התחייבויות פיננסיות
	-	(15)	הפחתת פרמיה
	(26)	-	אחרות
	1,457	10,491	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)

ביאור 34 – 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. החברה מדווחת על מגזרי פעילות הכוללים מגזר נכסים מניבים ומגזר אחר (הכולל את פעילות הייזום וההקמה של נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית וכן את פעילות הדיגיטל של החברה). נתוני המגזרים כוללים גם את פעילותן של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, וזאת לפי חלקה של החברה בחברות אלו, ומבטלות בטור ההתאמות.

ב. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

מאוחד	התאמות	סה"כ	אחר	נכסים מניבים	
1,803	(178)	1,981	154	1,827	הכנסות מחיצוניים
462	(136)	598	147	451	הוצאות
1,341	(42)	1,383	7	1,376	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
					עליית (ירידת) ערך נדל"ן
624	(22)	646	(1)	647	להשקעה, נטו
77					הוצאות הנהלה וכלליות
16					הוצאות פרסום ושיווק
					חלק החברה ברווחי חברות
					המטופלות לפי שיטת השווי
34					מאזני, נטו
74					הוצאות אחרות, נטו **
1,832					רווח תפעולי
470					הוצאות מימון, נטו
<u>1,362</u>					רווח לפני מיסים על הכנסה
מאוחד	התאמות	סה"כ	אחר	נכסים מניבים	
26,137	(447)	26,584	934	25,650	נכסי המגזר
983					נכסים שלא הוקצו (*)
<u>27,120</u>					סה"כ
16,072	(742)	16,814	640	16,174	התחייבויות המגזר
1,132	(684)	1,816	658	1,158	מידע על תוספות לנכסים שאינם שוטפים

*מזומנים ושווי מזומנים בסך 625 מיליון ש"ח ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך 358 מיליון ש"ח.

**הוצאות אחרות, נטו כוללות סכום של 48 מיליון ש"ח בגין ירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים (לרבות מוניטין)

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)

ביאור 34 – דיווח מגזרי (המשך):

ב. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

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
<u>1,801</u>					רווח לפני מיסים על הכנסה
מאוחד	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 לנכסים שאינם שוטפים

*מזומנים ושווי מזומנים בסך 543 מיליון ש"ח ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך 325 מיליון ש"ח.

**הוצאות אחרות, נטו כוללות סכום של 7 מיליון ש"ח בנין ירידת ערך מוניטין.

ג. ניתוח הכנסות לפי סוגי שימושים:

לשנה	לשנה	
שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום	
31.12.2022	31.12.2023	
1,282	1,369	מסחר
362	415	משרדים ופארקי הייטק
<u>29</u>	<u>19</u>	אחר
1,673	1,803	סה"כ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)

ביאור 35 – אירועים לאחר תאריך המאזן:

א. מסגרות אשראי עם בנק:

- בינואר, 2024, נחתם כתב תיקון למסגרת אשראי קיימת בקניון רמת אביב בע"מ. המועד האחרון לניצול מסגרת האשראי הוא ליום 1 במרץ, 2026. לפרטים נוספים ראו ביאור 14.א.
- בינואר, 2023, התקשרה החברה עם בנק בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בהיקף של עד 147 מיליון ש"ח שתוקפה עד נובמבר 2024 ותשמש לצורך תשלום תמורה למוכרת בגין רכישת מקרקעין. מסגרת האשראי נוצלה לתשלום התמורה כאמור. בפברואר, 2024, האריכה החברה את הסכם מסגרת האשראי עד ליום 1 באפריל, 2026. לפרטים נוספים ראו ביאור 14.א.

ב. הנפקת אגרות חוב:

- בפברואר, 2024, הנפיקה החברה 738.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט) המובטחות בשעבוד שני על "עופר הקריון", בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.051 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט), בתמורה כוללת (ברוטו) של 776 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.83%. סך של 618 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה ישמש את החברה לפרעון חלקי מוקדם של אגרות חוב (סדרה י') המובטחות בשעבוד ראשון על "עופר הקריון".
- בפברואר, 2024, הנפיקה החברה 624.5 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א) בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.061 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א), בתמורה כוללת (ברוטו) של 663 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.25%.

ג. רכישת קרקע:

בפברואר, 2024, רכשה החברה 4 דונם נוספים סמוכים לקרקעות של החברה באיזור צומת כנות בתמורה לכ-7 מיליון ש"ח.

ד. דיבידנד שהוכרז:

במרץ, 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 120 מיליון ש"ח, אשר ישולם ביום 7 באפריל, 2024.

מליסרון בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (זוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מליסרון בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

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
7-11	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מליסרון בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ-453 מיליוני ש"ח וכ-418 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי חברה מוחזקת זו הסתכם לסך של כ-35 מיליוני ש"ח וכ-87 מיליוני ש"ח וכ-84 מיליוני ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, 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 שישומו 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 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 10 במרץ, 2024

31.12.2022	31.12.2023	
		נכסים
		נכסים שוטפים:
480	522	מזומנים ושווי מזומנים
325	358	נכסים פיננסיים לזמן קצר
4	14	לקוחות
13	7	חייבים ויתרות-חובה
543	546	חברות בנות
76	112	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
1,441	1,559	
		נכסים לא שוטפים:
11,039	10,679	השקעות במוחזקות
4,397	3,622	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
15	22	נכסים בלתי מוחשיים
2	4	רכוש קבוע
4,006	6,995	נדל"ן להשקעה
50	-	נכסים אחרים
19,509	21,322	
20,950	22,881	
		התחייבויות והון
		התחייבויות שוטפות:
119	267	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות
858	1,113	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
49	47	ספקים ונותני שירותים
83	189	זכאים ויתרות-זכות
3	7	הפרשות
1,112	1,623	
		התחייבויות לא שוטפות:
8,984	9,378	אגרות חוב
377	369	התחייבויות לתאגידים אחרים לזמן ארוך
546	953	מיסים נדחים
1	1	התחייבויות בנין הטבות לעובדים, נטו
48	10	התחייבויות לאחרים
9,956	10,711	
		הון המיוחס לחברה עצמה כתברה אם:
2,212	2,220	הון מניות נפרע וקרנות הון
7,670	8,327	עודפים
9,882	10,547	
20,950	22,881	

10 במרץ, 2024

אורן הילינגר
סמנכ"ל כספיםאופיר שריד
מנכ"לליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריוןתאריך אישור
המידע הכספי הנפרד

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
173	200	233	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
42	50	64	עלויות אחזקה ותפעול
131	150	169	רווח גולמי
1	7	4	הוצאות שיווק
23	25	22	הוצאות הנהלה וכלליות
107	118	143	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
345	243	142	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1	1	89	הוצאות אחרות
451	360	196	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
426	641	483	הוצאות מימון
343	401	351	הכנסות מימון
1,193	1,299	1,014	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,561	1,419	1,078	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
88	28	41	הוצאות מיסים על ההכנסה
1,473	1,391	1,037	רווח לשנה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
1,473	1,391	1,037
(1,193)	(1,299)	(1,008)
(345)	(243)	(142)
1	3	6
6	5	8
88	28	41
(10)	(23)	(16)
-	5	20
192	432	303
(138)	(240)	(100)
(29)	32	(23)
45	91	126
4	-	(4)
11	(3)	8
(1)	17	(14)
6	-	87
-	18	9
20	32	86
-	(7)	-
65	116	212

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לשנה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
התאמות בגין:
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
פחת והפחתות
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
הוצאות מיסים על ההכנסה
השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
שערוך אגרות חוב ושינוי בריבית שנצברה
שערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה
שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה (עלייה) בלקוחות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עלייה בזכאים ויתרות זכות
עלייה בהתחייבויות אחרות

מזומנים מפעילות שוטפת

מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
-	1	-	החזר הלוואות משוכרים ואחרים, נטו
239	668	559	החזר הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
(57)	(600)	-	רכישת חברה מוחזקת
-	(1)	(10)	השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
-	(27)	(16)	מיסים ששולמו בגין נדל"ן להשקעה
-	(95)	-	תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה
(13)	-	-	השקעה בפקדון לזמן קצר
-	(17)	(13)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים ורכוש קבוע
(147)	(345)	(788)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
22	(416)	(268)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
-	(180)	(380)	דיבידנד ששולם
-	(5)	(21)	פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	400	147	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(301)	(2)	(5)	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
902	264	1,232	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(608)	(670)	(875)	פרעון אגרות חוב
(7)	(193)	98	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
80	(493)	42	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
893	973	480	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
973	480	522	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			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
8	36	32	ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
-	(300)	(23)	השקעה בשטר הון בחברה מוחזקת
-	150	-	קבלת דיבידנד כנגד החזר חוב מחברה מוחזקת
-	(1,102)	-	פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות
1,103	-	-	פקדון בנאמנות בגין הנפקת אג"ח

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
254	214	215	ריבית ששולמה
170	161	197	ריבית שהתקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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 ומיידים), התש"ל-1970.

ביום 26 בדצמבר 2023 הושלם מיזוג סטטוטורי שאינו מהותי, לפיו מוזגה אבנת בע"מ, עם ולתוך החברה. להרחבה ראו ביאור 5. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 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:

31.12.2022	31.12.2023
1	1
477	520
478	521
1	-
1	1
2	1
480	522

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 בגין הלוואות לזמן ארוך.

להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות כולל ריבית בהתבסס, על ערכים נקובים לסילוק ושיעורי הריבית לתאריך המאזן:

31.12.2023						
סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 ל-5 שנים	בין 3 שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה	
104	-	-	-	104	P-1.0	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
907	120	120	279	388	-	ספקים, יתרות זכאים והפרשות למס
10,497	2,666	2,099	4,619	1,113	0.25-3.61	אגרות חוב
538	286	42	42	168	P+0.6-1.97	הלוואה לזמן ארוך מאחרים
12,046	3,072	2,261	4,940	1,773		סך-הכל

2. התחייבויות פיננסיות (המשך):

א. סיכון נזילות (המשך):

31.12.2022

סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	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

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
(518)	(3)	45	(560)
(28)	3	20	(51)
(546)	-	65	(611)
(31)	(3)	1	(29)
(577)	(3)	66	(640)
(376)	-	-	(376)
(953)	(3)	66	(1,016)

יתרה ליום 1 בינואר 2022

תנועה ברווח או הפסד בשנת 2022

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

תנועה ברווח או הפסד בשנת 2023

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

מיזוג חברה מאוחדת ביום 31.12.23

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

המיסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2023 חושבו לפי שיעור מס של 23% הצפוי לחול על החברה בעת היפוכם של ההפרשים הזמניים שבנינם נוצרו.

ב. הרכב הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
-	-	(10)	מיסים שוטפים
(88)	(28)	(31)	מיסים נדחים
(88)	(28)	(41)	סך-הכל

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (במיליוני ש"ח)

3. הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה (המשך):

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-288 מיליון ש"ח. החברה רשמה מיסים נדחים בגין מלוא הפסדים.

4. מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות בנות:

א. החברה מעניקה לחברות בשליטתה שירותים שונים הנדרשים להפעלתן השוטפת של חברות אלה באמצעות עובדי החברה. בין השאר כוללים שירותים אלו: שירותים בתחום הפיננסי, שירותים בתחום ההנדסי – תכנוני ושירותים בתחום ייזום ופיתוח הנכסים. עד לתום שנת 2021 היתה החברה זכאית בגין שירותים אלו לסך השווה ל-60% מהוצאות "הנהלה וכלליות" של החברה (למעט האמור בסעיף ב'), על פי דוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים המאוחדים של החברה (לפי העניין) ובכל מקרה לא יותר מ-36 מיליוני ש"ח בשנה. החל מיום 1 בינואר, 2022, עודכנה זכאות החברה כך שהחברה זכאית לחלק יחסי של הוצאות "הנהלה וכלליות" של החברה, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים המאוחדים של החברה (לפי העניין) בתוספת 6%. בשנת 2023 שילמו חברות בשליטת החברה לחברה סך של 51 מיליוני ש"ח (בשנת 2022 סך של 46 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 2023, ניצלה החברה הבת סך של 983 מיליוני ש"ח. מועד הפירעון נקבע ל-31 בדצמבר 2026. בהתאם לתנאי ההלוואות, 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"), בתמורה לכ-57 מיליון ש"ח. במהלך יולי, 2021 הושלמה העסקה והתמורה שולמה במלואה. בשנת 2023, הופסקה פעילות אתר הסחר המקוון של גרופר והופחתו יתרות עודפי העלות והמוניטין.

ד. בחודש ינואר 2022 הנפיקה חברה מוחזקת של החברה שטר הון לחברה בסך 300 מיליון ש"ח. שטר ההון הונפק לתקופה של חמש שנים, הוא אינו נושא ריבית ואינו צמוד.

ה. ביום 31 בדצמבר, 2021 העמידו החברה ואשטרום נכסים בע"מ (להלן: "אשטרום") הלוואות בעלים לחברת חוצות המפרץ חיפה בע"מ (להלן: "חוצות המפרץ"), אשר כל אחת מהחברות מחזיקה ב-50% מהזכויות בהון ובהצבעה שלה, בסך כולל של כ-355 מיליון ש"ח (מחציתה על-ידי החברה ומחציתה על-ידי אשטרום) מלוא סכום ההלוואה שימש את חוצות המפרץ לפרעון הלוואות בעלים קיימות. בהתאם לתנאי ההלוואה, קרן ההלוואה אינה צמודה למדד ותפרע על-ידי חוצות המפרץ בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר, 2027. בנוסף על פרעון קרן ההלוואה, תשלום חוצות המפרץ לבעלים ריבית לא צמודה בשיעור שנתי של 4%. כמו כן, חוצות המפרץ רשאית, בכל עת, להקדים ולפרוע כל סכום על חשבון החזר קרן ההלוואה וזאת מבלי שתחויב בקנס בגין פרעון מוקדם. בעקבות עדכון לתנאי ההלוואה החל מיום 1 ביולי, 2022, סוכם כי הקרן והריבית עליה יהיו צמודות למדד המחירים לצרכן, וכמו כן שיעור הריבית יפחת ב-0.5% לשיעור של 3.5%. יתר תנאי ההלוואה נותרו ללא שינוי.

5. כניסה למיזוג:

ביום 20 בדצמבר 2022, הקצתה אבנת בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה עקיפה של החברה, להלן "אבנת") 34,347 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת לחברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה עקיפה של החברה, להלן "מרכזי מסחר") ו- 7,382 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת לחברת עוז טכנולוגיות בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה עקיפה של החברה, להלן "עוז טכנולוגיות") בתמורה לסך של 329,240 אלפי ש"ח ו- 70,760 אלפי ש"ח, בהתאמה. התמורות כאמור שולמו כנגד קיזוז יתרת הלוואות.

בנוסף, ביום 20 בדצמבר 2022, הקצתה עוז טכנולוגיות 513,626 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.ג. כל אחת למרכזי מסחר בתמורה לסך של 70,760 אלפי ש"ח כנגד קיזוז יתרת הלוואות. כפועל יוצא של שתי ההקצאות גדלו ההון העצמי והשווי של אבנת ועוז טכנולוגיות.

יצוין כי, ההקצאות כאמור נעשו פרו-רטה, כך ששיעור ההחזקה של מרכזי מסחר ושל עוז טכנולוגיות באבנת לא השתנה לאחר ההקצאה כאמור.

ביום 9 בינואר 2023, הגישה החברה בקשה לקבלת אישור מקדמי מרשות המיסים להליך שינוי מבנה, על פיו בין היתר תמוזג אבנת עם ולתוך החברה.

ביום 17 בדצמבר 2023 התקבלה החלטת מיסוי מרשות המיסים המאשר, בין היתר, מיזוג אבנת לתוך החברה בפטור ממס וזאת החל מיום 31 במרץ 2023.

ביום 26 בדצמבר 2023 הושלם מיזוג סטטוטורי שאינו מהותי (כפי שאושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 12 במרץ 2023), לפיו מוזגה אבנת, עם ולתוך החברה, בתמורה להקצאת 5,416,409 מניות רגילות של החברה לחברת מרכזי מסחר ולחברת עוז טכנולוגיות (כל אחת בהתאם לשיעור החזקתה), הכל כחלק מהליך שינוי מבנה. בתום הליך שינוי המבנה, המניות כאמור מוחזקות על ידי החברה כמניות רדומות. עם השלמת המיזוג של אבנת עם ולתוך החברה, חוסלה אבנת.

הסכומים שהוכרו ביום 31.12.2023 (מועד המיזוג) בגין נכסים והתחייבויות:

6	לקוחות
6	חייבים
1	רכוש קבוע
2,037	נדל"ן להשקעה
(15)	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
(4)	זכאים ויתרות זכות
(3)	התחייבויות לאחרים
(376)	מיסים נדחים
1,652	סה"כ נכסים, נטו

הנכסים נטו, הועברו כנגד:

(1,339)	השקעות במוחזקת
(313)	הלוואות לחברה מוחזקת

לכבוד
הדירקטוריון של מליסרון בע"מ
הרצליה

ג.א.נ.,

הנדון: **מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של מליסרון בע"מ (להלן – "החברה") מחודש פברואר 2023**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף שבנדון:

1. דוח רואה חשבון המבקר מיום 10 במרץ 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.
2. דוח רואה חשבון המבקר מיום 10 במרץ 2024 על המידע הכספי התמציתי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.
3. דוח רואה חשבון המבקר מיום 10 במרץ 2024 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 10 במרץ 2024

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד



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 2023	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 (31.12.2023)	5
6	5. תקנה ת12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח	6
	6. תקנה ת13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	6
	7. תקנה ת20: מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר או שהופסק בהם המסחר בתקופת הדוח	7
7	8. תקנה ת21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	7
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)	32
36	17. תקנה ת26ב: מורשי החתימה העצמאיים	36
36	18. תקנה ת27: רואה החשבון של החברה	36
36	19. תקנה ת28: שינוי בתזכיר או בתקנון החברה	36
37	20. תקנה ת29: המלצות והחלטות דירקטורים	37
38	21. תקנה ת29א: החלטות החברה	38

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 2023

במיליוני ש"ח	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4
דמי שכירות והכנסות אחרות	436	457	483	427
עלות ההכנסות	107	115	135	105
רווח גולמי	329	342	348	322
הוצאות פרסום ושיווק	5	3	5	3
הוצאות הנהלה וכלליות	19	19	20	19
רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות	305	320	323	300
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	57	239	(53)	381
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	5	20	4	5
הוצאות אחרות, נטו	-	(10)	(1)	(63)
רווח מפעולות רגילות לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות	367	569	273	623
הוצאות מימון	144	186	130	76
הכנסות מימון	9	23	12	22
רווח לפני ניכוי מיסים על הכנסה	232	406	155	569
מיסים על הכנסה	55	82	30	143
רווח מיוחס ל:				
בעלי זכויות הוניות בחברה	170	322	119	426
זכויות שאינן מקנות שליטה	7	2	6	-
סה"כ	177	324	125	426
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	-	-	-
רווח כולל מיוחס ל:				
בעלי זכויות הוניות בחברה	170	322	119	426
זכויות שאינן מקנות שליטה	7	2	6	-
סה"כ	177	324	125	426

3. תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות הערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התסקיף

3.1. ביום 18 בפברואר 2024, פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תסקיף מדף של החברה, לפיו הציעה לציבור בדרך של הצעה אחידה בשני מכרזים נפרדים ובלתי תלויים, עד 827,185,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט), ועד 706,980,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הרחבת סדרות קיימות. ביום 19 בפברואר 2024, דיווחה החברה כי במכרזים שערכה לציבור נקבע כי החברה תנפיק 738,251,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה י"ט) בתמורה לסך כולל של 775,901,801 ש"ח, וכן 624,504,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה כ"א) בתמורה לסך כולל של 662,598,744 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 22.5.3 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.

כאמור בדוח הצעת המדף, החברה ייעדה חלק מתמורת ההנפקה של אגרות חוב (סדרה י"ט) בסכום של 618,430,896.37 ש"ח לביצוע פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה י') של החברה. בנוסף ייעדה החברה את יתרת כספי תמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה כ"א) ואגרות החוב (סדרה י"ט) בעיקר למחזור חוב קיים ולפעילותה השוטפת של החברה, על פי החלטות הנהלת החברה כפי שתהיינה מעת לעת. למועד הדוח טרם הושלם הפדיון המוקדם החלקי כאמור של אגרות החוב (סדרה י') אשר נקבע ליום 1 באפריל 2024. החברה עושה שימוש ביתרת כספי תמורת ההנפקה כאמור למטרות להן יועדו כמפורט לעיל.

3.2. ביום 11 בספטמבר 2023, פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה, לפיו הציעה לציבור בדרך של הצעה אחידה בשני מכרזים נפרדים ובלתי תלויים: עד 271,901,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ז), ועד 418,791,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הרחבת סדרות קיימות. ביום 12 בספטמבר 2023, דיווחה החברה כי במכרזים שערכה לציבור נקבע כי החברה תנפיק 226,996,000 ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ט"ז) בתמורה לסך כולל של 256,278,484 ש"ח, וכן 358,713,000 ע.ג. של אגרות חוב (סדרה י"ז) בתמורה לסך כולל של 394,225,587 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 22.5.2 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.

כאמור בדוח הצעת המדף, החברה ייעדה את תמורת ההנפקה בעיקר למחזור חוב קיים ולפעילותה השוטפת של החברה, על פי החלטות החברה כפי שתהיינה מעת לעת. למועד הדוח עושה החברה שימוש בתמורת ההנפקה למטרות להן יועדה ההנפקה כמפורט לעיל.

3.3. ביום 26 במרץ 2023, פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף המדף של החברה, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה בשני מכרזים נפרדים ובלתי תלויים: עד 532,704,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הנפקת סדרה חדשה (לא מובטחת), ועד 166,282,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הרחבת סדרה קיימת. ביום 26 במרץ 2023, דיווחה החברה כי במכרזים שערכה לציבור נקבע כי החברה תנפיק 459,433,000 ע.ג. של אגרות חוב (סדרה כ"א) בתמורה לסך כולל של 459,433,000 ש"ח, וכן 133,025,000 ע.ג. של אגרות חוב (סדרה י"ח) בתמורה לסך כולל של 131,029,625 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 22.5.1 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.

כאמור בדוח הצעת המדף, החברה ייעדה את תמורת ההנפקה בעיקר למחזור חוב קיים ולפעילותה השוטפת של החברה, על פי החלטות הנהלת החברה כפי שתהיינה מעת לעת. למועד הדוח עושה 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 (31.12.2023)¹

4.1 חברות מהותיות מוחזקות על ידי החברה

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות	סה"כ ע.ג. בש"ח	עלות מדווחת באלפי ש"ח	שיעור ההחזקה	ערך מאזני מדוח ליום 31.12.2023 באלפי ש"ח
בריטיש - ישראל השקעות בע"מ	רגילה 1 ש"ח	170,268,320	170,268,320	2,456,603	100%	7,914,236
קניון רמת אביב בע"מ	רגילה ש"ח	3,630,000	363	617,222	100%	1,751,042
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ*	רגילה ש"ח	3,786,131	378.6131	135,622	100%	4,805,866

* חברה בת המוחזקת בעקיפין על ידי בריטיש - ישראל השקעות בע"מ.

שיעור החזקה

שם החברה	בנייר ערך	בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים
בריטיש - ישראל השקעות בע"מ	100%	100%	100%	100%
קניון רמת אביב בע"מ	100%	100%	100%	100%
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	100%	100%	100%	100%

4.2 יתרות הלוואות לחברות בנות ולחברות כלולות מהותיות במאזן המדווח ועיקר תנאיהן הם, כדלקמן:²

שם החברה	יתרת הלוואה לתאריך המאזן (במיליוני ש"ח)	עיקרי תנאי הלוואה
בריטיש - ישראל השקעות בע"מ	278	שטר הון בסך 300 מיליון ש"ח הונפק לתקופה של חמש שנים, הוא אינו נושא ריבית ואינו צמוד (יתרה ליום המאזן כ-278 מיליון ש"ח);
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	744	אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 3.4%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-4 מיליון ש"ח והיתרה, בסך של כ-258 מיליון ש"ח, בחודש אוקטובר 2028 (יתרה ליום המאזן כ-292 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-226 מיליון ש"ח, בחודש ינואר 2026 (יתרה ליום המאזן כ-238 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-206 מיליון ש"ח, בחודש יולי 2025 (יתרה ליום המאזן 214 מיליון ש"ח).

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.

5. תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח

מיזוג אבנת בע"מ

ביום 26 בדצמבר 2023 הושלם מיזוג סטטוטורי שאינו מהותי (כפי שאושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 12 במרץ 2023), לפיו מוזגה אבנת בע"מ (להלן: "אבנת"), חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה, עם ולתוך החברה, בתמורה להקצאת 5,416,409 מניות רגילות רדומות של החברה לשתי חברות בנות של החברה אשר החזיקו באבנת (כל אחת בהתאם לשיעור החזקתה), הכל כחלק מהליך שינוי מבנה, במסגרתו במועד הקצאת המניות הרגילות (הרדומות) של החברה (22 בינואר 2024) הן הועברו באופן מיידי לידי החברה, כך שהוקצו דה-פקטו כמניות רדומות ללא זכויות בהון המונפק והנפרע או בזכויות ההצבעה של החברה. בהתאם, אבנת חדלה מלהתקיים כחברה נפרדת וחוסלה. ביום 10 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה את ביטולן של 5,416,409 המניות הרדומות כאמור ומחיקתן מהון החברה.

6. תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן לשנה שהסתיימה ביום 31

בדצמבר 2023 (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	852,019	852,019	-	-	-	-	6,643	-
קניון רמת אביב בע"מ	230,752	180,326	-	-	9,091	1,719	-	-
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	877,464	802,363	-	-	13,025	2,462	61,988	-

7. תקנה 20: מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר או שהופסק בהם המסחר בתקופת הדוח

- 7.1. לפרטים אודות דוח הצעת מדף מיום 18 בפברואר 2024 לפיו הונפקו אגרות חוב (סדרה י"ט) ואגרות חוב (סדרה כ"א) של החברה בדרך של הרחבת סדרות קיימות, ראו סעיף 22.5.3 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.
- 7.2. לפרטים אודות פדיון סופי של אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 באוקטובר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-093325), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 7.3. לפרטים אודות דוח הצעת מדף מיום 11 בספטמבר 2023 לפיו הונפקו אגרות חוב (סדרה ט"ז) ואגרות חוב (סדרה י"ז) של החברה בדרך של הרחבת סדרות קיימות, ראו סעיף 22.5.2 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.
- 7.4. לפרטים אודות פדיון סופי של אגרות חוב (סדרה י"ג) של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 במאי 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-049612), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 7.5. לפרטים אודות דוח הצעת מדף מיום 26 במרץ 2023 לפיו הונפקו אגרות חוב (סדרה כ"א) בדרך של הנפקת סדרה חדשה ואגרות חוב (סדרה י"ח) של החברה בדרך של הרחבת סדרה קיימת, ראו סעיף 22.5.1 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.
- 7.6. במהלך שנת 2023 מימשו (במצטבר) עובדים בחברה 76,293 כתבי אופציה (לא סחירים) של החברה, אשר הוענקו להם במסגרת תכנית אופציות לעובדים, ל-25,709 מניות רגילות של החברה (במצטבר). כמו כן, במהלך תקופת הדוח פקעו 16,115 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.

לאחר תקופת הדוח, ביום 6 במרץ 2024 וביום 10 במרץ 2024, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי המשרה של החברה (וזאת לקראת סיום תוקפה של המדיניות הקיימת) בתוקף לשלוש (3) שנים החל ממועד אישורה באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אשר תזומן בסמוך לפרסום דוח תקופתי זה במועד בהתאם להוראות הדין.

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2023, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח, למקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, ואשר ניתנו/צפויים להינתן להם בקשר עם כהונתם בחברה, וכן התגמולים אשר ניתנו לבעלי עניין בחברה על ידי החברה (סכומי התגמולים מובאים במונחי עלות לחברה והינם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח):

³ אסמכתאות מס': 2021-01-049812 ו-2021-01-078765, בהתאמה.

פרטי מקבלי התגמולים		תגמולים אחרים							
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון החברה (לרבות בדילול מלא) ⁴ (סמוך למועד הדוח) ⁵	שכר ⁶	מענק ⁷	תשלום מבוסס מניות ⁸	דמי ניהול	אחר	סה"כ
נב' ליאורה עופר ⁹	יו"ר הדירקטוריון ⁹	75%	47.07% ¹⁰	--	1,500	--	2,063	--	3,563
			בדילול מלא: 46.56%						
מר אופיר שריד ³	מנכ"ל	100%	0%	2,854	2,195	2,802	--	--	7,851
			בדילול מלא: 0.39%						
מר שי וינברנ ¹	משנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים	100%	0%	1,821	890	702	--	--	3,413
			בדילול מלא: 0.08%						
מר אורן הילינגר ⁷	סמנכ"ל כספים	100%	0%	1,527	776	581	--	--	2,884
			בדילול מלא:						

⁴ שיעור החזקה בדילול מלא – משמע בהנחה של מימוש מלא של מלוא כתבי אופציה הקיימים של החברה נכון למועד הדוח. יודגש, כי בפועל בהתאם לתנאי כתבי האופציה, בעת מימושם לא יוקצו לניצע 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 כתב האופציה כשהוא מתואם, בין היתר, בנין חלוקת דיבידנד, וזאת ללא תשלום תוספת מימוש בגין מניות המימוש. לפיכך, בפועל, כמות המניות המוקצית בגין מימוש כתבי האופציה נמוכה מהכמות המצוינת לעיל.

⁵ בהתאם לדוח מצבת החזקות בעלי עניין של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, כפי שפורסם ביום 7 בינואר 2024 (אסמכתא מס': 002881-01-2024), 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 2023 כפי שאושרו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון בהתאם למדיניות התגמול (לפרוט ראו להלן). המענק השנתי בגין שנת 2023, ישולם לנושאי המשרה בסמוך לאחר פרסום הדוחות הכספיים לשנת 2023.

⁸ הנתונים המופיעים בטבלה בעמודת "תשלום מבוסס מניות" משקפים את ההוצאה שרשמה החברה בדוחות הכספיים לשנת 2023, בהתאם לכללי החשבונאות, בגין כתבי אופציה שהוענקו.

⁹ השירותים הניתנים על ידי נב' ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה, ניתנים באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה. נב' ליאורה עופר מחזיקה ב-100% ממניות עופר השקעות בע"מ שהינה בעלת השליטה בחברה. לעניין זה ראו גם תקנה 21א, סעיף 9 להלן.

¹⁰ שיעור החזקה זה משקף את החזקת נב' עופר במניות החברה באמצעות חברות פרטיות בבעלותה המלאה. לפרטים נוספים, ראו תקנה 21א, סעיף 9 להלן.

פרטי מקבלי התגמולים		תגמולים אחרים						תפקיד	שם
סה"כ	אחר	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות ⁸	מענק ⁷	שכר ⁶	שיעור החזקות בהון החברה (לרבות בדילול מלא) ⁴ (סמוך למועד הדוח) ⁵	היקף משרה	סמנכ"ל סחר ומנהל פעילות הקניונים	מר עומר אוגליניקי ⁹
						0.08%			
2,454	--	--	391	686	1,377	0% בדילול מלא: 0.03%	100%		
1,191	1,191 (גמול דירקטורים)	--	--	--	--	0%	--	--	חברי דירקטוריון החברה

(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, עד ליום 31 בדצמבר 2023. יצוין, כי דירקטוריון החברה אישר את הארכת תוקף תנאי כהונתה הקיימים של יו"ר דירקטוריון, בתקופה נוספת של עד ארבעה חודשים, קרי עד ליום 30 באפריל 2024, וזאת בהתאם לחוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (סדרי מינהל, תקופות כהונה ותאגידים), התשפ"ד-2023, אשר נכנס לתוקף ביום 23 בנובמבר 2023¹¹. 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 ההפניה¹².

בימים 6 במרץ 2024 ו-10 במרץ 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, תשלום מענק שנתי ליו"ר הדירקטוריון בגין שנת 2023, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך של כ-1,500 אלפי ש"ח בגין עמידה ביתר בשיעור של כ-110% ביעד FFO (בגישת הנהלה) וכ-102% ביעד NOI שנקבעו בנוסחת המענק השנתי על פי מדיניות התגמול של החברה (בהתאם להוראות מדיניות התגמול, המענק בפועל הינו לפי עמידה של 100% בכל אחד מהיעדים). המענק השנתי של יו"ר הדירקטוריון אינו כולל רכיב של יעדים אישיים לא מדידים. בנוסף לאמור, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (באותם המועדים) את עדכון תנאי כהונתה של יו"ר הדירקטוריון לתקופה נוספת של שלוש (3) שנים וזאת בכפוף לאישורה של האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, אשר תזומן בסמוך לפרסום דוח תקופתי זה במועד בהתאם להוראות הדין.

(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, חברה בת של החברה, חצי שנה קודם לכן). 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 הוקצו לו בחודש דצמבר 2019 אשר הוענקו לו עם מינויו לתפקיד המנכ"ל, 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 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

¹¹ ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 בנובמבר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-106507).

¹² אסמכתאות מס': 2020-01-114538, 2020-01-131701 ו-2020-01-114514, בהתאמה.

¹³ אסמכתאות מס': 2021-01-086181 ו-2021-01-106005, בהתאמה.

באוגוסט 2022, ואודות תוצאות האסיפה מיום 21 בספטמבר 2022, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך הפניה.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 2023, הנכללים כפרק ג' של דוח תקופתי זה.

בימים 6 במרץ 2024 ו-10 במרץ 2024, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, תשלום מענק שנתי למר שריד בגין שנת 2023, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך השווה ל-12 משכורות חודשיות בגין עמידה ביתר בשיעור של כ-110% ביעד FFO (בגישת הנהלה) וכ-102% ביעד NOI שנקבעו בנוסחת המענק השנתי 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.

(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 הפניה.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 הוקצו ביום 20 באפריל 2023. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 13 במרץ 2023 ומיום 22 באפריל 2023, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך הפניה.¹⁶ בימים 6 במרץ 2024 ו-10 במרץ 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, תשלום מענק שנתי למר וינברג בגין שנת 2023, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך השווה ל-8 משכורות חודשיות בגין עמידה מלאה בפרמטרים הכמותיים בנוסחת המענק השנתי על פי מדיניות התגמול של החברה (יעד FFO בגישת הנהלה ויעד NOI) וקבלת מלוא רכיב המענק המבוסס על יעדים אישיים לא מדידים.

(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

¹⁴ אסמכתאות מס': 2022-01-083532 ו-2022-01-097464, בהתאמה.

¹⁵ אסמכתאות מס': 2021-01-049815 ו-2021-01-084006, בהתאמה.

¹⁶ אסמכתאות מס': 2023-01-021691, 2023-01-043650 ו-2023-01-043653, בהתאמה.

2020, 22 במרץ 2020, 29 במרץ 2021 ו-12 במאי 2021, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה¹⁷. כמו כן, בימים 8 במרץ 2023 ו-12 במרץ 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הענקת 17,444 כתבי אופציה (במסגרת מתאר לעובדים) לסמנכ"ל הכספים, אשר הוקצו ביום 20 באפריל 2023. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 13 במרץ 2023 ומיום 22 באפריל 2023, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה¹⁸.

בימים 6 במרץ 2024 ו-10 במרץ 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, תשלום מענק שנתי למר הילינגר בגין שנת 2023, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך השווה ל-8 משכורות חודשיות בגין עמידה מלאה בפרמטרים הכמותיים שנקבעו בנוסחת המענק השנתי על פי מדיניות התגמול של החברה (יעד FFO בגישת הנהלה ויעד NOI) וקבלת מלוא רכיב המענק המבוסס על יעדים אישיים לא מדידים.

(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 ההפניה¹⁹. כמו כן, בימים 6 במרץ 2024 ו-10 במרץ 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הקצאת 13,619 כתבי אופציה לסמנכ"ל הסחר ומנהל פעילות הקניונים של החברה מכוח מתאר שפרסמה החברה בחודש מרץ 2023, והכל בכפוף לקבלת אישור הבורסה. יצוין, כי בנוסף לכתבי האופציה האמורים לעיל, מר אוגולניק מחזיק נכון למועד הדוח, ב-2,200 כתבי אופציה נוספים אשר הוענקו לו במסגרת תפקידו הקודם במליסרון.

בימים 6 במרץ 2024 ו-10 במרץ 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, תשלום מענק שנתי למר אוגולניק בגין שנת 2023, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך השווה ל-6 משכורות חודשיות בגין עמידה מלאה בפרמטרים הכמותיים שנקבעו בנוסחת המענק השנתי 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 המועדים אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הענקת מענק מיוחד בגובה של 2 משכורות חודשיות, לאור הערכתם של ועדת התגמול והדירקטוריון את תרומתו המיוחדת של סמנכ"ל הסחר ומנהל פעילות הקניונים לפיתוח פעילות החברה בתחום מרכזי המסחר והקניונים במהלך שנת 2023.

(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 שביצענו באותה עת בחברה, וכן עדכון גמול דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים שהינם מומחים (בהתאם להגדרה בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000), כפי שביצענו 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

¹⁷ אסמכתאות מס': 2020-01-016447, 2020-01-024175, 2020-01-024184, 2021-01-049815 ו- 2021-01-084006, בהתאמה.

¹⁸ אסמכתאות מס': 2023-01-021691, 2023-01-043650 ו-2023-01-043653, בהתאמה.

¹⁹ אסמכתאות מס': 2021-01-097156, 2021-01-110596 ו-2021-01-112027, בהתאמה.

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 שיכהנו 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 ההפניה²⁰.

(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-47.02% 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 השקעות²¹. 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 התקופתי של החברה לשנת 2022 כפי שפורסם ביום 13 במרץ 2023, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בדוח זה על דרך ההפניה²².

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 2023 או במועד מאוחר לסוף שנת 2023 ועד למועד הגשת הדוח, או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח.

10.1. עסקאות המנויות בסעיף (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. התקשרות החברה בהסכם שירותים עם חברה בבעלותה המלאה של הגב' רונה אנג'ל

בימים 12.11.2020 ו-16.11.2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את תנאי הכהונה של הגב' רונה אנג'ל (שהינה ביתה של הגב' ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון ובעלת השליטה בחברה), כמנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה בהיקף משרה השווה ל-60%, ובכלל כך את התקשרות החברה בהסכם

²⁰ אסמכתא מס': 2021-01-032274.

²¹ בנוסף לאמור מחזיקה גב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) בכ-0.05% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

²² אסמכתא מס': 2023-01-026118.

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 לתקופה של שלוש (3) שנים. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מימים 16.11.2020 ו-23.12.2020²³, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. בימים 8.3.2023 ו-12.3.2023 אישרו ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם תקנה 1ב(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את עדכון היקף כהונתה של גב' רונה אנג'ל, מנהלת הצמיחה והאסטרטגיה של החברה, כך שהיקף השירותים אותם תעניק לחברה יעודכן להיקף שעות המיוחס ל-20% משרה. תוקפו של הסכם השירותים כאמור הסתיים ביום 23.12.2023 כך שנכון למועד פרסום דוח זה, הגב' אנג'ל אינה מכהנת כנושאת משרה בחברה.

10.1.3. הסדר תיחום פעילות

ביום 19 באפריל 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (וזאת בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 8 במרץ 2023 ו-12 במרץ 2023, בהתאמה) הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין הגב' ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה ובעלת השליטה בעופר השקעות, בתוקף למשך שלוש (3) שנים ממועד אישורו באסיפה כאמור. בהתאם להסדר, התחייבה גב' 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 בתאגידיים פרטיים בשליטתה (ובכללם עופר השקעות, אך להסרת ספק למעט התאגידיים 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 דיווחים מיידיים של החברה מיום 13 במרץ 2023 ומיום 20 באפריל 2023, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה²⁴.

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), הענקת כתבי שיפוי לנושאי משרה ולדירקטורים, המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה, (לרבות לנושאי משרה ודירקטורים שבעלת השליטה בחברה עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי במתן כתב השיפוי להם, אשר להם נקצבה ההענקה 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 2016²⁵, אשר הפרטים הכלולים בהם המובאים בזאת על דרך ההפניה.

²³ אסמכתאות מס': 2020-01-114538, 2020-01-114538 ו-2020-01-131701, בהתאמה.

²⁴ אסמכתאות מס': 2023-01-021667 ו-2023-01-043017, בהתאמה.

²⁵ אסמכתאות מס': 2016-01-051337, 2016-01-051348, 2016-01-060331, 2016-01-060346, 2016-01-035937 ו-2016-01-046371, בהתאמה.

בימים 6 במרץ 2024 ו-10 במרץ 2024, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (אשר דוח לזימונה יפורסם במועדים הנדרשים לפי הדיון), את הארכת תוקף כתבי השיפוי לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, אשר בעלת השליטה בחברה עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי באישור הארכת תוקפם, לתקופה נוספת בת כ-שמונה (8) שנים עד ליום 20 בנובמבר 2032.

הענקת כתב שיפוי ליו"ר הדירקטוריון, הגב' ליאורה עופר, אושרה במסגרת אישור תנאי כהונתה ביום 23 בדצמבר 2020 והארכת תוקפם ו/או עדכוןם, לפרטים נוספים ראו בתקנה 21, סעיף 8.1(א) לפרק זה לעיל.

10.1.5. הענקת כתבי פטור לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה

ביום 29 בדצמבר 2016, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 20 בנובמבר 2016 ו-23 בנובמבר 2016, בהתאמה), הענקת כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה המכהנים ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת, לרבות למנכ"ל החברה (ולרבות לנושאי משרה ולדירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה ו/או שבעלת השליטה בחברה עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי בהענקת כתבי הפטור להם, אשר להם נקצבה ההענקה לתקופה בת (8) שנים ממועד אישורם). לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים מהימים 23 בנובמבר 2016, 30 בנובמבר 2016, 1 בדצמבר 2016 ו-29 בדצמבר 2016²⁶, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

בימים 6 במרץ 2024 ו-10 במרץ 2024, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (אשר דוח לזימונה יפורסם במועדים הנדרשים לפי הדיון), את הארכת תוקף כתבי הפטור לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, אשר בעלת השליטה בחברה עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי באישור הארכת תוקפם, לתקופה נוספת של כ-שמונה (8) שנים, עד ליום 20 בנובמבר 2032.

הענקת כתב פטור ליו"ר הדירקטוריון, הגב' ליאורה עופר, אושרה במסגרת אישור תנאי כהונתה ביום 23 בדצמבר 2020 והארכת תוקפם ו/או עדכוןם, לפרטים נוספים ראו בתקנה 21, סעיף 8.1(א) לפרק זה לעיל.

10.1.6. פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 17 במאי 2023 ו-21 במאי 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם לסמכות שהוקנתה להם על פי תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות") את חידושה של פוליסת ביטוח האחריות לדירקטורים ולנושאי משרה אשר מכהנים ואשר יכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות הבנות שלה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה או שלבעלת השליטה יש עניין אישי בהתקשרות לגביהם, כפי שיהיו מעת לעת, לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1.6.2023 והסמיכו את הנהלת החברה לקבוע את התנאים הסופיים של פוליסת הביטוח וזאת בהתאם לתנאי מדיניות התגמול של החברה ולתנאי השוק. כמו כן, אישרו ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1ב(5) לתקנות ההקלות, את הכללת של יו"ר דירקטוריון החברה, ליאורה עופר ומנהלת צמיחה ואסטרטגיה שכינה בחברה באותו מועד, גב'

²⁶ 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.

רונה אנג'ל (ביתה של ליאורה עופר), וכן בהתאם לתקנה 1א1 לתקנות ההקלות את הכללת מנכ"ל החברה, מר אופיר שריד, בפוליסת הביטוח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 במאי 2023, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.²⁷

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 (בעלת השליטה בחברה) בהסכם על פיו תעמיד החברה לעופר השקעות שירותים באמצעות עובדי מטה של החברה בתחומים ספציפיים ובהיקפים מוגדרים מראש, ובלבד שלא יהיה בהעמדת השירותים כדי לפגוע בצרכי החברה ובתשומות הניהוליות הנדרשות לה מעובדיה (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 שתימסר מראש ובכתב לצד השני, לכל הפחות תשעים (90) יום לפני הפסקת השירותים בפועל.

10.1.7.2. מהות והיקף השירותים: החברה תעמיד לעופר השקעות שירותים בתחומי משאבי אנוש וחשבות שכר, בתחומי האדמיניסטרציה וכן בתחום השמאות וניהול המקרקעין כמפורט להלן.

להלן יובא פירוט השירותים אשר יינתנו על ידי החברה במסגרת הסכם השירותים המוארך, תוך ציון מספר העובדים המעמידים את השירותים והיקף העמדת השירותים (לעיל ולהלן: "השירותים"):

סוג השירותים	מספר העובדים והכשרתם	היקף העמדת השירותים (על פי שיעור משרה של מעמדי השירותים)
שירותים בתחום השמאות וניהול המקרקעין	שמאית מקרקעין	היקף משרה של 10%
שירותים בתחום חשבות שכר ומשאבי אנוש	מנהלת משאבי אנוש שני חשבי שכר ומזכירה	היקף משרה של 10-25%
שירותי אדמיניסטרציה ומזכירות כלליים	3 עובדות מנהלה	היקף משרה של 10-40%

אחת לשנה תוצג בפני ועדת הביקורת סקירה של היקף השירותים הניתנים כאמור וייערך דיון בהתאם לצורך בסבירות ההיקף כאמור וזאת בהתחשב בצרכי החברה. במהלך תקופת ההסכם ובהתאם לצרכים הדינמיים והשוטפים של הצדדים לו, תהא החברה רשאית (בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה), לאשר מעת לעת הגדלה או הקטנה של היקף השירותים, בהיקף שאינו עולה על 10% מהיקף השירותים הקבוע כאמור לעיל, ובמקרה כאמור תעודכן התמורה בהתאם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהא רשאית להודיע לעופר השקעות (בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה), כי היקף השירותים שיועמדו לה יפחת מההיקף האמור לעיל (לרבות בשיעור העולה על 10%), וזאת, לאור צרכיה הדינמיים של החברה ועל מנת להבטיח כי לא יהיה בהעמדת השירותים כדי לפגוע בצרכי החברה ובתשומות הניהוליות הנדרשות מעובדי מטה החברה.

10.1.7.3 התמורה: בתמורה להעמדת השירותים משלמת עופר השקעות לחברה סך של 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 10.1.7.3 לעיל):

סוג השירותים	סכום התמורה הרבעונית
שירותים בתחום השמאות	15,000 ש"ח
שירותים בתחום משאבי אנוש וחשבות שכר	75,000 ש"ח
שירותי מזכירות ואדמיניסטרציה כלליים	45,000 ש"ח
סה"כ	135,000 ש"ח

10.1.7.4 לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 14 בנובמבר 2021²⁸, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה וכן ביאור 22'ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

10.1.7.5 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 30 אלפי ש"ח לרבעון, בתוספת

מע"מ כדון, 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 כדון. תמורה זו חושבה, בדומה להסדר הקיים בהסכם השירותים. יובהר כי יתר תנאי הסכם השירותים, כפי שאושרו על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 20 בדצמבר 2021, לרבות תקופת הסכם השירותים, נותרו ללא שינוי. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2022 ודוח בדבר תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 3 בינואר 2023,²⁹ 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)³⁰ 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 סיווגן "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 לסווגן 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.

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

²⁹ אסמכתאות מס': 2022-01-114342 ו-2023-01-001648, בהתאמה.

³⁰ בימים 8 במרץ 2023 ו-6 במרץ 2024 אישרה ועדת הביקורת ובימים 12 במרץ 2023 ו-10 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה את החלטתם.

בתנאים הקבועים בד"ן; (4) קביעת התמורה במסגרת הליך מכרזי או התמחרות עם צד שלישי.

ג. העסקה אינה צפויה להיות בעלת "השפעה מהותית" על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה - בהיעדר נסיבות ושיקולים מיוחדים, התקשרות כאמור לא תיחשב כבעלת "השפעה מהותית" על החברה, ככל שההיקף השנתי של ההתקשרות אינו עולה על הסכומים והשיעורים המפורטים להלן בכל אחת מאמות המידה הרלבנטיות, וזאת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים האחרונים של החברה: (1) ברכישה או מכירה של נכס קבוע - בהיקף עסקה שלא יעלה על 10 מיליון ש"ח ובכל מקרה לא יותר מ-0.05% מסך הנכסים של החברה (כלומר, סך המאזן); (2) בהתקשרות עסקית שוטפת לרכישה או מכירה של מוצרים ושירותים או להשכרה או שכירות של נכס - עלות העסקה לא תעלה על 110 אלפי ש"ח לחודש ועל עלות כוללת של 4 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 55 אלפי ש"ח לחודש ועל עלות כוללת של 2 מיליון ש"ח לכל תקופת ההתקשרות ובכל מקרה לא יותר מ-0.25% מהרווח התפעולי של החברה לפני הכנסות (הוצאות) אחרות; (3) בהעמדה או נטילה של הלוואה – בהיקף עסקה שלא יעלה על 5 מיליון ש"ח ובכל מקרה לא יותר מ-0.5% מסך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה.

נוהל הליך חלופי להליך תחרותי בעסקה עם צד קשור

10.2.3.

בחודש מאי 2014 אימצה החברה מסמך עקרונות לבחינת "הליך תחרותי" ו-"הליכים אחרים", המעגן את החובה לקיים "הליך תחרותי" או "הליך אחר" בהתאם לסוג העסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בה עניין אישי, ומתווה את העקרונות לביצוע ההליך ("נוהל הליך תחרותי"). כחלק מעדכון הנוהל האחד לסינון ואישור עסקאות עם צדדים קשורים, עדכנה החברה את נהלי הליך תחרותי של החברה. במסגרת העדכון, קבעה ועדת הביקורת (בהתאם לסמכות הנתונה לה מכוח סעיף 117(ב1) לחוק החברות) אמות מידה, אשר תיבחנה מדי שנה, באשר למקרים בהם לצורך התקשרויות של החברה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי יינקט הליך אחר 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 ו/או התקשרות עם גורם אחר שאינו בעלת השליטה מעלה חשש ממשי מפני חשיפת מידע מסחרי חסוי של החברה לצדדים שלישיים; (4) התקשרות המסווגת כ-"עסקה מזכה" כמשמעותה בתקנות ההקלות; (5) התקשרות משותפת של החברה ובעל השליטה עם צד שלישי, בהתאם בתקנות ההקלות.

יובהר כי אין באמור בנוהל זה כדי להגביל את יכולתה של ועדת הביקורת של החברה לקבוע את ההליך המקדים הנדרש לצורך התקשרויות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן

עניין אישי, לרבות הצורך לבצע הליך תחרותי או אחר וכן לקבוע את אופן ניהולו של ההליך התחרותי או האחר כאמור, לרבות ביחס להתקשרויות המקיימות את אמות המידה האמורות לעיל, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

10.2.4. החברה שוכרת את משרדי מטה החברה בבניין משרדים בבעלות חברה בת של עופר השקעות וצד ג' נוסף, בתמורה לדמי שכירות ודמי ניהול בהיקף כולל של כ-170,000 ש"ח לחודש. הסכם השכירות המקורי לפיו שוכרת החברה את עיקר שטחי המשרדים שלה, אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה) וסווג כהתקשרות לא חריגה. בנוסף יצוין כי, במהלך השנים נדרשה החברה מפעם לפעם לתוספת שטחי משרדים באותו בניין משרדים אשר אושרו כתוספת להסכם השכירות המקורי בהתאם להוראות הנוהל האחוד לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים.

10.3. נוהל לאישור רכישת דירות בפרויקטים למגורים של אביב ייזום על ידי בעלי עניין בחברה

בימים 9 באוגוסט 2023 ו-13 באוגוסט 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, נוהל הכולל קריטריונים ואמות מידה בתנאים שאינם מטיבים ביחס לתנאי השוק לסיווג ואישור עסקאות לרכישת דירות בפרויקטים למגורים של אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (חברה המוחזקת 50% על ידי החברה) על ידי נושאי משרה ו/או בעלי עניין בחברה ו/או על ידי אדם או גוף שלמי מהם ו/או לבעלת השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי בהתקשרות עימו.

11. תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2024,³¹ אשר הפרטים הכלולים בו 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 2023, הנכללים כפרק ג' של דוח תקופתי זה.

13. תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של החברה, סמוך למועד פרסום הדוח

שם בעל המניה	ת.ז. / ח.פ.	כמות מניות
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	51-042224-9	46,129,195
<p>* ביום 10 במרץ 2024 אשר דירקטוריון החברה את ביטולן של מניות 5,416,409 רדומות ומחיקתן מהון החברה (כמות המניות על שם החברה לרישומים אינה כוללת את המניות הרדומות אשר בוטלו כאמור). לפרטים נוספים ראו סעיף 5 לפרק זה לעיל.</p>		
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)³²

15.1. גב' ליאורה עופר, ת.ז. 051983401 – יו"ר הדירקטוריון

22.12.1953	תאריך לידה
ת.ד. 107, מושב בני ציון 60910	מען להמצאת כתבי בית דין
ישראלית	נתינות
לא	חברות בוועדת הדירקטוריון
לא	דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני
כן, בעלת כשירות מקצועית	האם בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעלת כשירות מקצועית
כן, יו"ר דירקטוריון החברה	האם היא עובדת של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
27.3.2007	תאריך תחילת כהונה
תיכונת	השכלה
יו"ר דירקטוריון עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה. ניהול עסקים וחברות בתחום המקרקעין, ההשקעות ובתחומים אחרים, ובכלל זה חברות בדירקטוריונים כמפורט להלן.	התעסקותה בחמש השנים האחרונות
עופר השקעות בע"מ (בעלת השליטה בחברה), אורו השקעות בע"מ, אורו ייעוץ וניהול בע"מ, קניון רמת אביב בע"מ, מבני עופרים בע"מ, חוף האלמוג אילת בע"מ, סי.אי.די. החברה הישראלית להשקעות ופיתוח 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, (חברה בת של חברה פרטית בבעלותה המלאה של גב' עופר), עופר קפיטל בע"מ.	תאגידים בהם מכהנת כדירקטור
לפרטים, ראו תקנה 21 א לעיל.	האם היא בת משפחה של בעל עניין אחר בחברה

³² יצוין כי ביום 1 בינואר 2023 חדל מר יואב דופלט לכהן כדירקטור בחברה, ביום 30 באפריל 2023 חדל מר שלמה שרף לכהן כדירקטור חיצוני בחברה, ביום 27 ביוני 2023 החל מר פאר נדיר לכהן כדירקטור חיצוני בחברה וביום 1 בדצמבר 2023 החלה גב' סמדר ברבר-צדיק לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 1 בינואר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-000829), מיום 30 באפריל 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-039592), מיום 27 ביוני 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-071106) ומיום 22 בנובמבר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-105532), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

15.2. 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, ועדת האיתור.	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
2018-2015 – מנכ"ל, שופרסל נדל"ן בע"מ. 2018-2015 – משנה למנכ"ל, שופרסל בע"מ. 2019-ואילך – יועץ לניהול ופיתוח עסקי. 2022-2024 – דירקטור פעיל, שופרסל בע"מ. 2023-ואילך – יו"ר דירקטוריון אקונרג'י אנרגיה מתחדשת בע"מ.	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; שימש בתפקידים ניהוליים בתחום הכספים ומערכות המידע; חבר בדירקטוריונים ובוועדות להובלת הטיפול באבטחת מידע וסייבר.	
אקונרג'י אנרגיה מתחדשת בע"מ (יו"ר דירקטוריון), 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). ³³	תאגידים בהם מכהן כדירקטור
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה

³³ 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" ואו "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. ביום 4 במרץ 2024 חדל מר שלמה זהר מלכהן כדירקטור בשופרסל.

15.3. 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), מנרה ונצ'רס (דירקטורית חיצונית), אטלנטיום טכנולוגיות בע"מ, דלק נכסים בע"מ (דירקטורית חיצונית).	תאגידים בהם מכהן כדירקטור
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה

15.4. מר פאר נדיר, ת.ז. 054097290 – דירקטור חיצוני

26.03.1956	תאריך לידה
צבי בנימיני 5, רמת השרון	מען להמצאת כתבי בית דין
ישראלית	נתינות
ועדת הביקורת והתגמול, הועדה 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
27.06.2023	תאריך תחילת כהונה
בוגר חשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב; מוסמך במנהל עסקים (M.B.A) במסלול מימון וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב; בעל רישיון בראיית חשבון (CPA (ISR.); בוגר קורס דירקטורים בוועדות השקעה, המכון לפיננסים – אנטרופי.	השכלה
היום-2014 – מנכ"ל Nadir Group – יעוץ פרטי בתחומי הקמעונאות והנדל"ן המסחרי; 2013-2018 – כיהן כדירקטור בלתי תלוי וכדירקטור חיצוני בחברות הבאות: בנק מוניציפל (דקסיה) (דירקטור בלתי-תלוי); אינטרגרין בע"מ (דירקטור חיצוני); אילון חברה לביטוח בע"מ (חבר ועדת השקעות); מבנה נדל"ן בע"מ (דירקטור בלתי-תלוי).	התעסקותו בחמש השנים האחרונות
מהדרין בע"מ (יו"ר דירקטוריון); פרץ בוני הנגב בע"מ (דירקטור חיצוני מטעם ביהמ"ש); עמידר החדשה בע"מ (דירקטור בלתי-תלוי); חבר בוועד המנהל של עמותת נאמני שניידר; חבר הנהלה באגודת ידידי אוניברסיטת תל-אביב.	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, ועדת איתור דירקטורים חיצוניים.	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). 2019-2021 - 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. 2023- ואילך - יו"ר הוועד המנהל עמותת ער"ן. * 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 (יו"ר).	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, ועדת הביקורת והתגמול	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. 2020-2021 - דירקטורית חיצונית בארקו החזקות בע"מ. 2013-2018 - 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

15.7. מר יצחק נודרי זיזוב, ת.ז. 014662365 – דירקטור

תאריך לידה	26.4.1972
מען להמצאת כתבי בית דין	ישראל גלילי 7, נתניה 4265596
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	לא
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	לא
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית ופיננסית	כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא. עד יום 15.1.2024 כיהן כסמנכ"ל כספים של עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.
תאריך תחילת כהונה	25.3.2019
השכלה	B.A. במנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למנהל; LL.M. במשפטים, אוניברסיטת בר אילן; רואה חשבון מוסמך.
עיסוקו בחמש השנים האחרונות	4.2016-2024 – סמנכ"ל כספים עופר השקעות בע"מ. 18.4.2021-2024 – דירקטור במספר חברות בקבוצת עופר השקעות בע"מ. 2024 ואילך – יועץ.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	א. נענע נכסים והשקעות בע"מ.
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

15.8. מר רועי עזר, ת.ז. 52807260 – דירקטור

תאריך לידה	26.10.1983
מען להמצאת כתבי בית דין	שד' אבא אבן 1, הרצליה פיתוח, 4672519
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	ועדת איתור דירקטורים חיצוניים.
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	לא
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית	כן, בעל כשירות מקצועית.
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	כן, סמנכ"ל פיתוח עסקי בעופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.
תאריך תחילת כהונה	14.8.2022
השכלה	בוגר חשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת חיפה; מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת Northwestern ותל-אביב.
עיסוקו בחמש השנים האחרונות	2020-ואילך - סמנכ"ל פיתוח עסקי בעופר השקעות בע"מ. 2020-2018 - מנהל השקעות באקס.טי. השקעות בע"מ. 2018-2016 - מ"מ סמנכ"ל כספים באקס.טי. הולדינגס בע"מ.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	סלע מסחר ולוגיסטיקה (1999) בע"מ, לוגיס - טים הפצה מתקדמת בע"מ (חברות המוחזקות בשרשור 33% על ידי גב' ליאורה עופר); דירקטור בחברות נוספות הקשורות בעלת השליטה בחברה.
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

15.09.1963	תאריך לידה
דרזנר 47, תל אביב	מען להמצאת כתבי בית דין
ישראלית	נתינות
לא	חברות בוועדת הדירקטוריון
לא	דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני
כן, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית
נותנת שירותים (בהיקף משרה חלקי) כיו"ר דירקטוריון עופר השקעות בע"מ.	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
1.12.2023	תאריך תחילת כהונה
בוגר תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה העברית; מוסמכת במנהל עסקים (MBA) במימון, האוניברסיטה העברית; מוסמכת כרואת חשבון (CPA).	השכלה
2007 – מנכ"לית הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ. 2007-2023 – מתף – מחשוב ותפעול פיננסי בע"מ (יו"ר דירקטוריון); בנק אוצר החייל בע"מ (יו"ר דירקטוריון); Fibi Bank (U.K.) PLC (יו"ר דירקטוריון); Fibi (Switzerland) Ltd (יו"ר דירקטוריון). 2007-2023 - חברת הוועד הפועל וממלאת מקום קבועה לנשיא איגוד הבנקים. 2023 – יו"ר דירקטוריון עופר השקעות בע"מ. 2023 – חברה בוועד המנהל של אוניברסיטת תל-אביב.	עיסקו בחמש השנים האחרונות
עופר השקעות בע"מ (יו"ר דירקטוריון), וחברות נוספות הקשורות לבעלת השליטה בחברה: אורו השקעות בע"מ; אורו ייעוץ וניהול בע"מ; עופר קפיטל בע"מ; בנוסף - ש.ש.י.ס. אחזקות (1999) בע"מ; חברת הוועד המנהל של אוניברסיטת תל-אביב (נציגת הציבור).	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

תאריך לידה	28.9.1972
תאריך תחילת כהונה	1.11.2019
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	מנכ"ל החברה; דירקטור ומנכ"ל בחברות בנות פרטיות של החברה, לרבות כדירקטור בחברות בנות פרטיות של חברת אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (המוחזקת על ידי החברה ב-50%).
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	כן (מתוקף תפקידו כמנכ"ל החברה).
השכלה	B.A בכלכלה ובחשבונאות – אוניברסיטת חיפה; בוגר תואר שני (LL.M) במשפטים - אוניברסיטת בר-אילן; רואה חשבון מוסמך.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	החל ממרץ 2012 ועד אוקטובר 2019 – סמנכ"ל כספים בחברה

16.2. מר שאול (שי) וינברג, ת.ז. 058345661

תאריך לידה	3.9.1963
תאריך תחילת כהונה	1.3.2021
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	משנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים בחברה
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא
השכלה	B.S.C,IE בהנדסת תעשייה וניהול, Polytechnic Univ. NYC ; M.S.C,IE הנדסת תעשייה וניהול Columbia Univ. NYC ; M.B.A במנהל עסקים, אוניברסיטת תל-אביב / Northwestern Univ.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	החל מינואר 2015 ועד אוגוסט 2019 – מנכ"ל אלייד נדל"ן בע"מ. ספטמבר 2019 ועד פברואר 2021 – מנכ"ל עופר השקעות.

16.3. מר אורן הילינגר, ת.ז. 029664364

תאריך לידה	3.10.1972
תאריך תחילת כהונה	5.2.2020
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	סמנכ"ל הכספים, דירקטור בחברות בנות פרטיות של החברה, לרבות כדירקטור בחברות בנות פרטיות של חברת אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (המוחזקת על ידי החברה ב-50%).
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא
השכלה	B.A. בחשבונאות – אוניברסיטת תל-אביב; LL.B. במשפטים – אוניברסיטת תל-אביב; M.B.A במנהל עסקים, התמחות במימון ואסטרטגיה – אוניברסיטת תל-אביב; רואה חשבון מוסמך.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	החל משנת 2013 ועד ינואר 2020 – סמנכ"ל כספים בחברה לנכסים ולבנין בע"מ

16.4. מר עומר אונולניק, ת.ז. 021707963

תאריך לידה	5.10.1985
תאריך תחילת כהונה	1.10.2021
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	סמנכ"ל סחר ומנהל פעילות הקניונים, דירקטור בחברות בנות של החברה
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא
השכלה	בוגר תואר ראשון בכלכלה, חטיבה במנהל עסקים, המרכז הבינתחומי, הרצליה.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	2019-2021 – מנכ"ל קניון עופר באר שבע. 2016-2019 – מנכ"ל קניון עופר מעלה אדומים.

16.5. מר איתי בניאן, ת.ז. 026615591

תאריך לידה	12.12.1979
תאריך תחילת כהונה	14.2.2021
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	סמנכ"ל פיתוח עסקי וחדשנות בחברה דירקטור בחברות בנות פרטיות של החברה, לרבות כדירקטור בחברות בנות פרטיות של חברת אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (המוחזקת על ידי החברה ב-50%).
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא
השכלה	בוגר תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית, ירושלים. תואר שני MBA במנהל עסקים, אוניברסיטת ניו-יורק.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	2016-2021 – סמנכ"ל נדל"ן ופרויקטים, מיינדספיס.

16.6. 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
B.sc – Champlain University - בהנדסה ומנהל עסקים.	השכלה
סמנכ"ל הנדסה בחברה.	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.7. מר גיא כשר, ת.ז. 027859370

21.9.1970	תאריך לידה
28.3.2012	תאריך תחילת כהונה
יועץ משפטי לחברה; מכהן כדירקטור בחברות בנות פרטיות. 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 למליסרון.	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.8. 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
עורכת דין בכירה במשרד גורניצקי ושות', עורכי דין. 2020 ואילך – ראש מטה החברה ומזכירת החברה.	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.9. 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

16.10. מר ישראל גבירץ, ת.ז. 33762139

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).	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
מבקר פנימי	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
לא	השכלה
תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר-אילן; רואה חשבון מוסמך; מבקר פנימי מוסמך (CIA), איגוד מבקרי הפנים הבינלאומי (IIA).	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
שותף במשרד רו"ח פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ, משמש כמבקר פנימי בחברות ציבוריות וגופים מוסדיים	

17. תקנה 26ב: מורשי החתימה העצמאיים

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

18. תקנה 27: רואה החשבון של החברה

18.1. משרד בריטמן אלמגור זהר ושות' (Deloitte), דרך מנחם בגין 132, תל אביב.

18.2. לפי מיטב ידיעת החברה, רואה החשבון (או שותפו) אינו בעל עניין בחברה או בן משפחה של בעל עניין או נושא משרה בכירה בחברה.

19. תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון החברה

ביום 3 בינואר 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הגדלת ההון הרשום של החברה מ-50,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ל-75,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. לפרטים נוספים, ראו בדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2022 ובדוח תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 3 בינואר 2023,³⁴ אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

³⁴ 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 13 במרץ 2023, 22 במאי 2023 ו-14 באוגוסט 2023, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.³⁵
- 20.1.2. ביום 10 במרץ 2024, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 120 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 20.2. שינוי בהון הרשום**
- 20.2. לפרטים בדבר שינוי בהון הרשום של החברה מיום 3 בינואר 2023, ראו תקנה 28 (סעיף 19) לעיל.
- 20.3. פדיון מוקדם של אגרות חוב**
- 20.3. יצוין, כי ביום 15 בפברואר 2024, אישר דירקטוריון החברה ביצוע פדיון מוקדם חלקי ומותנה, ביוזמת החברה, של אגרות חוב (סדרה י') של החברה, אשר יבוצע ביום 1 באפריל 2024, אשר הותנה בהנפקת אגרות חוב (סדרה י"ט) של החברה בדרך של הרחבת סדרה, אשר הושלמה למועד פרסום הדוח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי משלים של החברה מיום 6 במרץ 2024.³⁶
- 20.4. החלטות אסיפה כללית מיוחדת**
- 20.4.1. 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 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.³⁷
- 20.4.2. ביום 19 באפריל 2023, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את הסדר תיחום הפעילות בין החברה לבין גב' ליאורה עופר לתקופה של שלוש שנים. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 במרץ 2023, בדבר זימון האסיפה הכללית של בעלי המניות וכן דיווח מיידי מיום 20 באפריל 2023, בדבר תוצאות האסיפה הכללית, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.³⁸
- 20.4.3. ביום 27 ביוני 2023, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מינויו של מר פאר נדיר כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה ראשונה של שלוש שנים שתחילתה

³⁵ אסמכתאות מס': 2023-01-021643, 2023-01-046366 ו-2023-01-075292.

³⁶ אסמכתא מס': 2024-01-019945.

³⁷ אסמכתאות מס': 2022-01-114342 ו-2023-01-001648, בהתאמה.

³⁸ אסמכתאות מס': 2023-01-021667 ו-2023-01-043017, בהתאמה.

במועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 במאי 2023, בדבר זימון האסיפה הכללית של בעלי המניות וכן דיווח מיידי מיום 27 ביוני 2023, בדבר תוצאות האסיפה הכללית, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך הפניה.³⁹

20.4.4 בימים 6 במרץ 2024 ו-10 במרץ 2024, אישרו ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כינוס אסיפה שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה שעל סדר יומה, בין היתר, ההחלטות כדלקמן: (1) אישור מדיניות תגמול חדשה של החברה; (2) אישור תנאי כהונה מעודכנים של יו"ר דירקטוריון החברה, גב' ליאורה עופר, וזאת למשך תקופה בת שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה; (3) הארכת תוקף כתבי התחייבות לשיפוי וכתבי פטור לנושאי משרה ולדירקטורים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, אשר בעלת השליטה בחברה עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי באישור הארכת תוקפם, לתקופה נוספת בת כ-שמונה שנים, עד ליום 20 בנובמבר 2032. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה בדבר זימון אסיפה כללית אשר תזומן בסמוך לפרסום דוח תקופתי זה במועד בהתאם להוראות הדין.

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 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: 10 במרץ 2024

מליסרון בע"מ

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר הדירקטוריון	_____	10.3.2024
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	10.3.2024

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 זהר.</p> <p>דירקטור ב': גב' רינת גזית.</p> <p>דירקטור ג': עד ליום 30.4.2023 מר שלמה שרף. החל מיום 27.6.2023 מר פאר נדיר.</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 : 5/9.</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 כ"כפיפות" 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>כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> (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>		5.
	✓	<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:</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>		6.

כשירות וכישורי הדירקטורים		
לא נכון	נכון	
	✓	7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) ⁷ . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –
		א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: עד לתום האסיפה השנתית שתקיים לראשונה לאחר מועד בחירתם לכהן כדירקטורים בחברה.
		ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: רוב רגיל.
		ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: שני בעלי מניות שלהם 25% לפחות מזכויות ההצבעה.
		ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: רוב מיוחד.
✓		8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד ⁸ . אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח:

⁷ בהתאם לתקנון התאגיד, "ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית".
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.

		☒ כן □ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)			
	✓	<p>בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: <u>2</u></p>	א.	9.	
		<p>מספר הדירקטורים שביהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח: עד ליום 30.4.2023 כיהנו בדירקטוריון החברה 8 דירקטורים (ביום 30.4.2023 סיים מר שלמה שרף את כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה), מיום 30.4.2023 ועד ליום 27.6.2023 כיהנו בדירקטוריון החברה 7 דירקטורים. (ביום 27.6.2023 החל מר פאר נדיר לכהן כדירקטור חיצוני בחברה), מיום 27.6.2023 ועד ליום 1.12.2023 כיהנו בדירקטוריון החברה 8 דירקטורים (ביום 1.12.2023 החלה גבי סמדר ברבר צדיק לכהן כדירקטורית בחברה). החל מיום 1.12.2023 ונכון למועד פרסום הדוח מכהנים 9 דירקטורים בדירקטוריון החברה.</p> <p>בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית⁹: 7</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 שביהנו בשנת הדיווח.</p>	ב.		
	✓	<p>בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: _____.</p>	א.	10.	

⁹ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.
¹⁰ ר"ה"ש 9.

		מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה:	ב.	
_____	_____	גברים : 5, נשים : 4.		

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)				
לא נכון	נכון			
_____	_____	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:	א.	11.
		רבעון ראשון : 4		
		רבעון שני : 1		
		רבעון שלישי : 2		
		רבעון רביעי : 2		
_____	_____	לצד כל אחד משמות הדירקטורים שביצעו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור ¹¹ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):	ב.	

¹¹ ר"ה"ש 2.

			שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריו ן	שם הדירקטור		
			-	-	-	100%	ליאורה עופר		
			100%	100%	100%	100%	שלמה שרף ¹²		
			100%	100%	100%	100%	רינת גזית		
			100%	100%	100%	100%	שוקי (יהושע) אורן		
			100%	100%	100%	100%	שלמה זהר		
			100%	100%	100%	100%	פאר נדיר ¹³		

¹² כמפורט בס' 9. ב. לעיל, מר שלמה שרף סיים את כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה ביום 30 באפריל 2023 (לדיווח אודות סיום הכהונה ראו דיווח מיידי של החברה מאותו מועד (מס' אסמכתא : 2023-01-039592)). בהתאם לאמור, שיעורי ההשתתפות של מר שרף בישיבות (כמפורט לעיל) הינם ביחס למספר הישיבות אשר התקיימו עד למועד סיום כהונתו כאמור.

¹³ כמפורט בס' 9. ב. לעיל, מר פאר נדיר מונה כדירקטור חיצוני בחברה ביום 27 ביוני 2023 (לפרטים אודות המינוי, ראו דוח זימון אסיפה ודוח תוצאות אסיפה של החברה מימים 22 במאי 2023 ו-27 ביוני 2023 (מס' אסמכתאות : 2023-01-046384 ו-2023-01-071097)). בהתאם לאמור, שיעורי השתתפות של מר נדיר בישיבות כמפורט לעיל, הינם ביחס למספר הישיבות אשר התקיימו החל ממועד מינויו כאמור.

			-	-	-	100%	נודרי יזוב				
			100%	100%	100%	100%	דורית סלינגר ¹⁴				
			-	-	-	100%	רועי עזר				
			-	-	-	-	סמדר ברבר- צדיק ¹⁵				
	✓	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	

¹⁴ הגב' דורית סלינגר מונתה כחברה בוועדת הביקורת והתגמול של החברה החל מיום 19 בנובמבר 2023. בהתאם לאמור, שיעורי השתתפותה של גב' סלינגר בישיבות ועדת ביקורת וועדת תגמול כמפורט לעיל, הינם ביחס למספר הישיבות אשר התקיימו החל ממועד מינויה כאמור.

¹⁵ כמפורט בס' 9. ב. לעיל, הגב' סמדר ברבר-צדיק החלה לכהן כדירקטורית בחברה ביום 1 בדצמבר 2023 (לפרטים אודות המינוי, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-105532)). יובהר כי ממועד תחילת כהונתה של הגב' ברבר-צדיק כאמור ועד תום שנת הדוח לא התקיימו ישיבות של דירקטוריון החברה.

	✓	<p>13. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.</p>		
	✓	<p>14. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.</p>		
		<p>15. בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות¹⁶.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).</p>		
	✓	<p>16. המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –</p>		
_____	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.		
_____	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות ¹⁷ :		
		<input type="checkbox"/> כן		

¹⁶ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.
¹⁷ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

		<input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
	✓	בעל שליטה או קרובו אינן מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, ¹⁸ למעט כדירקטור. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		17.

ועדת הביקורת					
לא נכון	נכון				
—	—	בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -			18.
	✓	בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	א.		
	✓	יו"ר הדירקטוריון.	ב.		
	✓	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.		

¹⁸ ביום 23 בדצמבר 2023 הסתיים תוקפו של הסכם השירותים עם הגב' רונה אנגיל (ביתה של גב' ליאורה עופר), המכהנת כמנכ"לית עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה) כמנהלת צמיחה ואסטרטגיה של החברה.

	✓	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 לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	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 רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (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 הועדה 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 (2023) : 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני (2023) : 2 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי (2023) : 2 ימי עסקים. דוח שנתי לשנת 2023 : 2 ימי עסקים.	ב.	
		מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (שנת 2023) : 5 ימי עסקים (7 ימים קאלנדריים). דוח רבעון שני (שנת 2023) : 3 ימי עסקים (5 ימים קאלנדריים).	ג.	

		דוח רבעון שלישי (שנת 2023) : 4 ימי עסקים (6 ימים קאלנדריים).		
		דוח שנתי (שנת 2023) : 5 ימי עסקים (10 ימים קאלנדריים).		
	✓	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 בועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.	

		אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.	
--	--	--	--

ועדת תגמול ¹⁹				
לא נכון	נכון			
	✓	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).		.28
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.		.29
_____	_____	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		.30
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		

¹⁹ 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 הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.			31.
	✓	בתקופת הדוח ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור : מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח :			32.

מבקר פנים		
לא נכון	נכון	
	✓	33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
	✓	34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: לעניין זה ראו עמוד 36 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' של דוח תקופתי זה. (יש לסמן x במשבצת המתאימה).
—	—	35. היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ²⁰): 1,300 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.

²⁰ 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): 1²¹</p> <p>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>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדין:</p> <p style="text-align: right;"><input checked="" type="checkbox"/> כן</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא</p> <p style="text-align: right;">(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>

²¹ ראו ה"ש 18 לעיל.

	22 ✓	<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>לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). <input type="checkbox"/></p>	.38
--	------	--	-----

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: _____

יו"ר ועדת הביקורת: _____

יו"ר הדירקטוריון: _____

²² 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. ביום 19 באפריל 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין גבי' ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה, המחזיקה ב-100% מעופר השקעות, בעלת השליטה בחברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 10.1.3 לפרק פרטים נוספים על התאגיד, פרק ד' לדוח זה.

דוח שנתי בדבר הערכת
הדירקטוריון וההנהלה את
אפקטיביות הבקרה
הפנימית בתאגיד



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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של מליסרון בע"מ ("התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.
לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

- מר אופיר שריד, מנהל כללי;
- 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 31.12.2023 היא אפקטיבית.

מצ"ב: הצהרות המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בתאגיד.

מליסרון בע"מ		תאריך: 10 במרץ, 2024	
<u>תאריך חתימה</u>	<u>חתימה</u>	<u>תפקידם</u>	<u>שמות החותמים</u>
10.3.2024	_____	יו"ר הדירקטוריון	ליאורה עופר
10.3.2024	_____	סמנכ"ל	אופיר שריד

הצהרת מנהל כללי

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של מליסרון בע"מ ("התאגיד") לשנת 2023 ("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.

10.3.2024

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 מליסרון בע"מ ("התאגיד") לשנת 2023 ("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.

10.3.2024

אורן הילינגר

תאריך